Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GRAND-CHAMP (56)

- OAP -

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 juin 2025,

La Maire,

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

3 PORTÉE JURIDIQUE DES OAP

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme aux permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi qu'aux déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité 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 des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.
Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'instruction et de délivrance des autorisations administratives.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

4 OAP THEMATIQUES ET OAP SECTORIELLES

Le PLU de Grand-Champ identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles s'appliquent à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets d'aménagement et de construction. Elles portent sur :

- La densité de logements et l'optimisation du foncier
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ;
- La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables ;
- Les continuités écologiques et la biodiversité ;

Les OAP sectorielles : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets d'aménagement. Elles s'appliquent à certains secteurs à aménager, identifiés sur les planches graphiques du règlement.

Ces dispositions sont cumulatives et s'appliquent en complément des dispositions du règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

5 SOMMAIRE

LES OAP THEMATIQUES p. 6
Densité de logements et optimisation du foncier p. 7
Qualité urbaine, architecturale et paysagères des projets p. 8
Performance énergétique et développement des énergies renouvelables p. 12
Continuités écologiques et biodiversité p. 16

LES OAP SECTORIELLES p. 22
Dispositions générales des OAP sectorielles p. 23
Localisation des zones concernées p. 26
Programmation attendue et échéancier p. 27

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

6

LES OAP THÉMATIQUES

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

7 DENSITE DE LOGEMENTS ET OPTIMISATION DU FONCIER

Tout projet d'aménagement et de construction à vocation d'habitat doit respecter les objectifs de densité de logements suivants, sauf dispositions spécifiques portées aux OAP sectorielles :

Pour les opérations portant sur des terrains dont la surface est comprise entre 1000 et 3000 m² : 20lgt/ha minimum

Pour les opérations portant sur des terrains dont la surface supérieure à 3000m² : 25lgt/ha minimum

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

L'implantation des nouvelles constructions et les voies destinées à desservir ces nouvelles constructions ne doivent pas compromettre le désenclavement des parcelles attenantes.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurées par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur la surface du terrain d'assiette du projet

Mode de calcul pour connaître le nombre de logements à produire :

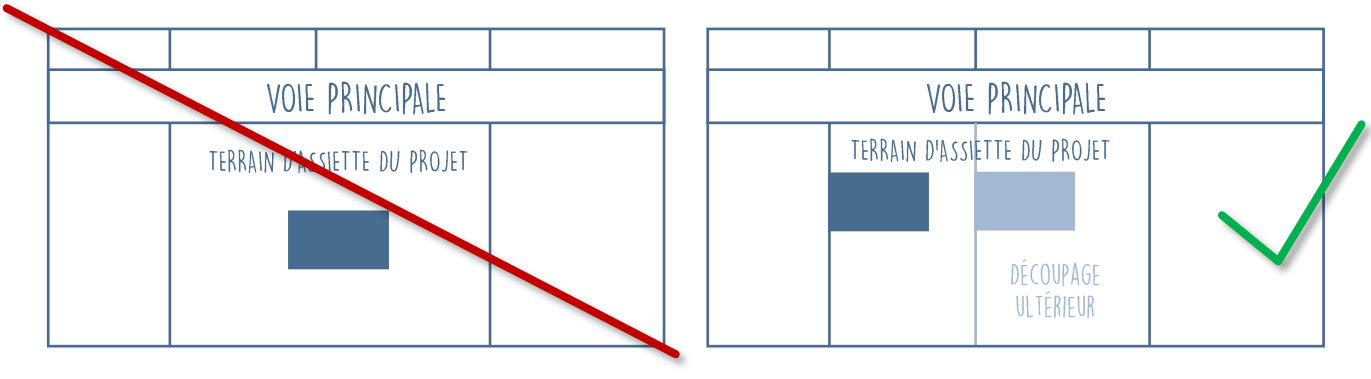
Surface du terrain d'assiette du projet X 20 logements/ha.

Ex : surface du terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20 lgt/ha attendus => 4 logements minimum à réaliser.

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal 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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

Dans le cas d'un terrain sur lequel une habitation existe déjà, le nombre de logements à réaliser inclut cette habitation.



Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

8 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PROJETS

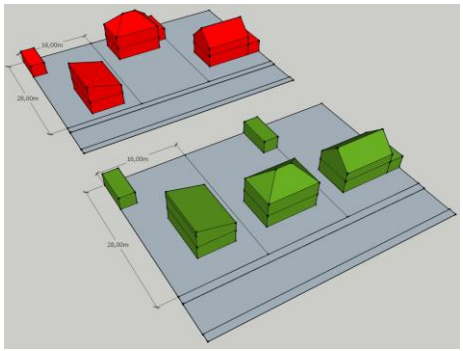
Assurer la qualité urbaine de projets

Les projets assureront la qualité du paysage en travaillant l'implantation et la volumétrie des constructions, ainsi que la composition des façades. L'espace public est rythmé par le bâti, qui peut, en l'absence de réflexion approfondie sur ces points, conduire à une banalisation des paysages.

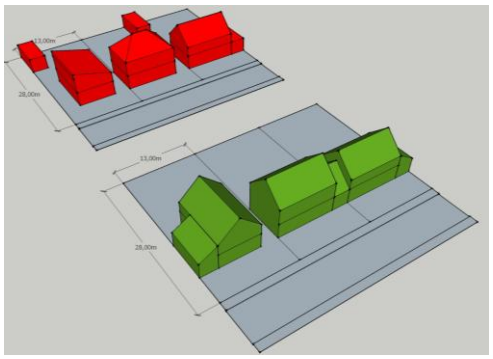
Il convient donc de favoriser les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie, tout en optimisant l'utilisation du foncier et en tenant compte des apports solaires sur les pièces de vie.

Exemple d'implantation à privilégier, selon la largeur des parcelles

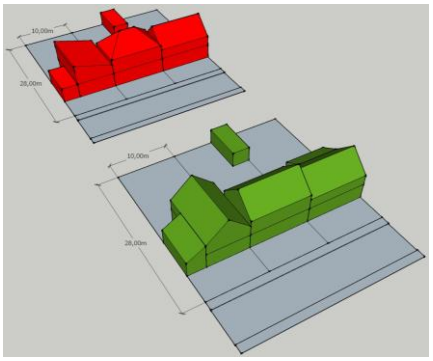
Crédit :GMVA



Largeur de parcelle : 16m
Un simple alignement des constructions permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m
La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m
Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

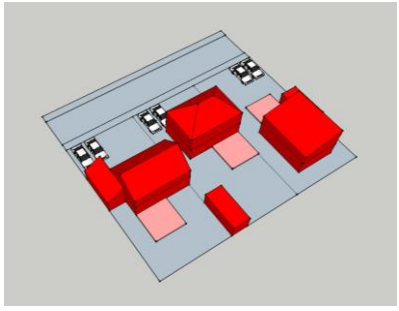
Exemple d'implantation et d'accroche des bâtiments entre eux

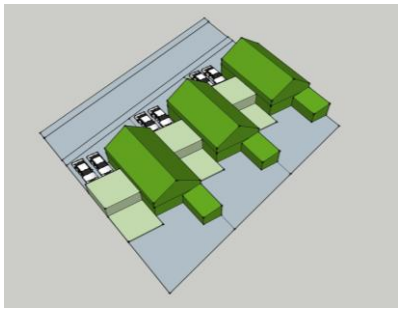
Crédit :GMVA

La variation des hauteurs et des accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être gérée de manière à structurer le paysage urbain. Les projets devront favoriser l'harmonie des constructions en elles.

Exemple d'aménagement permettant l'optimiser l'espace

Crédit :GMVA





De manière générale, les partis pris d'aménagement doivent conduire à une optimisation de l'espace et éviter les implantations désordonnées et inadaptée à la configuration des terrains.

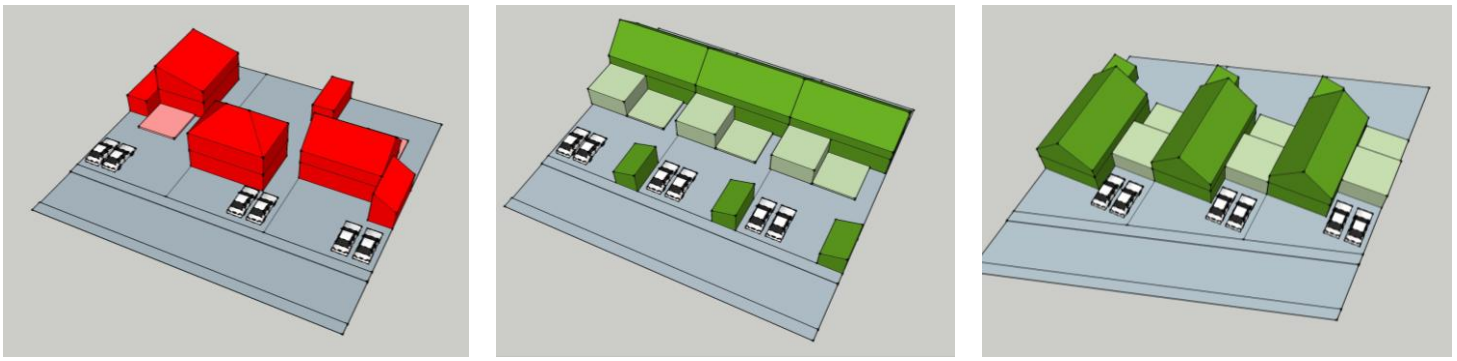
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Assurer la qualité urbaine de projets (suite)

Les projets devront assurer la structuration du paysage urbain et sa lisibilité en évitant les ruptures d'échelle et de typologies bâties entre les constructions. Toutefois, dans les opérations de grande ampleur, afin d'éviter toute monotonie, la qualité pourra se trouver dans une diversité organisée des densités et des volumétries.

Les transitions entre l'espace public et l'espace privé devront être soignées pour créer un cadre de vie de qualité. La conception des aménagements doit prendre en compte cette thématique, en proposant des solutions adaptées : recul des constructions par rapport à la voie et jardins à l'avant, clôture en retrait d'emprise publique, déconnexion de la construction principale du garage, ...

Exemple d'implantation à privilégier, pour structurer la rue



Crédit : GMVA

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Organiser la trame viaire, les déplacements doux et les stationnements

Afin de limiter les déplacements motorisés et d'ouvrir les futurs quartiers sur leur environnement, la composition des projets d'aménagement favorisera un maillage des voies de circulation à l'intérieur des opérations et en connexion avec les quartiers environnants. Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire existante.

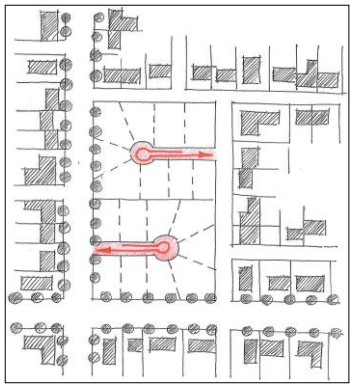
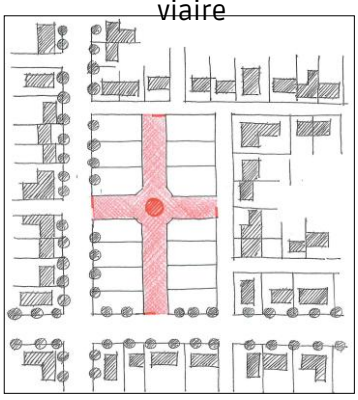
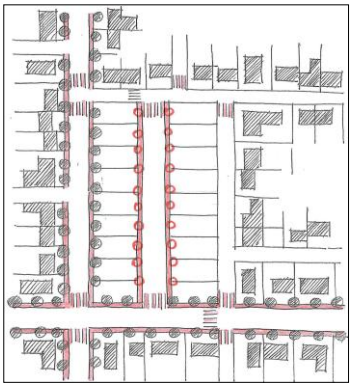
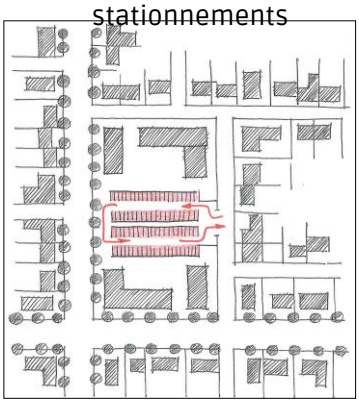
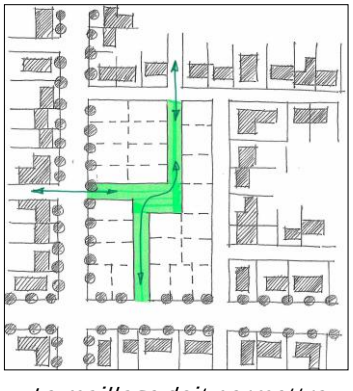
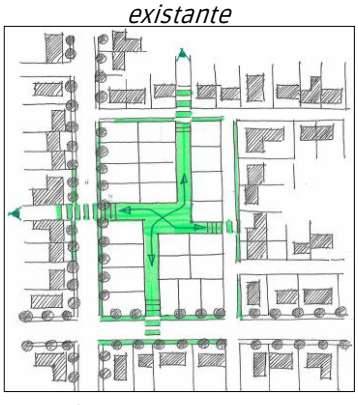
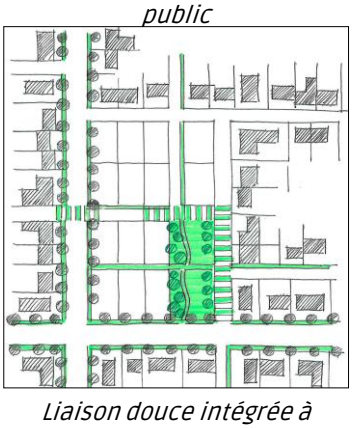
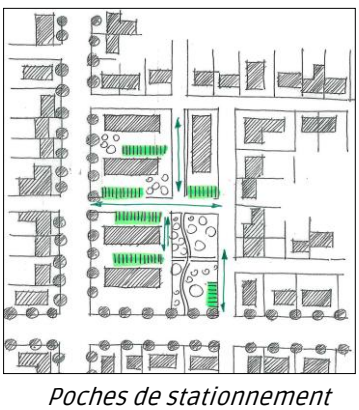
Il convient de hiérarchiser les voies de circulation, en adaptant leurs profils à leurs usages (voie principale, voie de desserte, venelle, …).

Les projets devront également favoriser les déplacements doux au sein des opérations et vers les quartiers environnants.

L'aménagement de voies partagées et de zones de rencontre devra être privilégié à l'intérieur des opérations, pour inciter aux déplacements doux et créer des espaces publics de qualité.

Les projets viseront à gérer les stationnements de manière qualitative, plutôt sous forme de petites poches de stationnement qui s'intègrent mieux dans le paysage que de vastes aires. La mutualisation des stationnements doit être privilégiée. Des solutions de stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée doivent être privilégiés pour les immeubles collectifs.

Le stationnement des vélos doit faire partie des choix d'aménagement et conçu de manière à faciliter l'usage et assurer la sécurité.

Mailler la trame viaire	Hiérarchiser la trame viaire	Favoriser les déplacements doux	Gérer les stationnements
			
Les impasses sont à proscrire	*Les voies sont surdimensionnées et en rupture avec la trame existante*	*Liaison douce le long de la rue, manque de convivialité de l'espace public*	*Espace vert résiduel, paysager dominé par le stationnement*
			
Le maillage doit permettre de réduire les distances et le temps de déplacement	*L'espace est ouvert et permet des perspectives vers la place/espace vert*	*Liaison douce intégrée à une espace vert paysager, ouvert sur la rue*	*Poches de stationnement composant le paysage permettant de dégager des espaces verts*

Crédit :GMVA

Crédit :GMVA

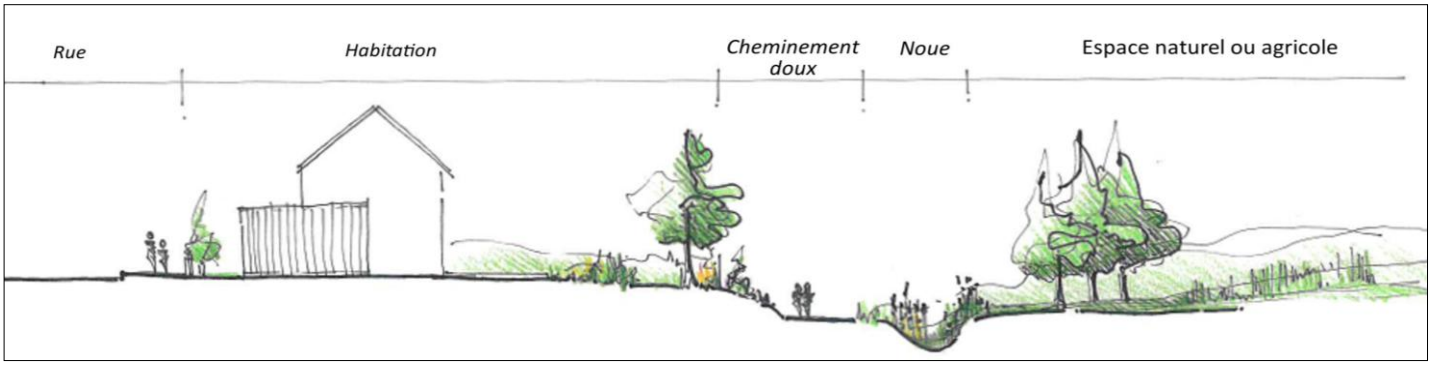
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Assurer l'intégration paysagère des opérations

Les projets participeront à améliorer la qualité des entrées de ville. Le choix des aménagements devra concourir à apaiser la vitesse de circulation et à partager l'usage des voies de circulation. Le choix des essences végétales se fera en cohérence et en continuité avec le paysage alentour et les marqueurs paysagers de qualité seront préservés et mis en valeur (alignement d'arbres, murets, ...).

Les projets en franges d'urbanisation doivent être conçus de manière à assurer une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains. L'intégration de cheminements doux ou d'espaces verts en lisière d'opération permettent de dégager des vues et de passer en douceur du milieu urbain au milieu naturel.

Les projets devront composer avec les éléments structurants existants et à venir (haies, talus, arbres remarquables, etc.), en ouvrant des perspectives vers ces derniers. De manière générale, le végétal sera une composante essentielle de l'aménagement urbain.



Crédit : GMVA

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

12 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

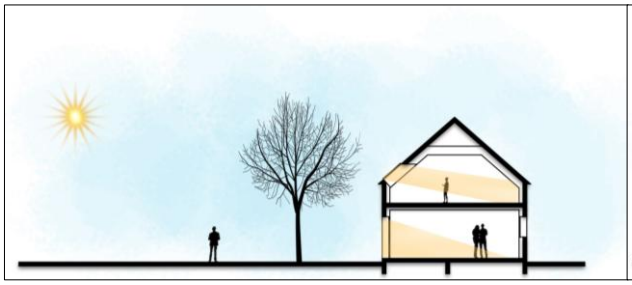
Privilégier une approche bioclimatique dans la conception des projets

Favoriser une implantation et une conception du bâtiment permettant de bénéficier des apports solaires, de la ventilation et de la lumière naturelle.

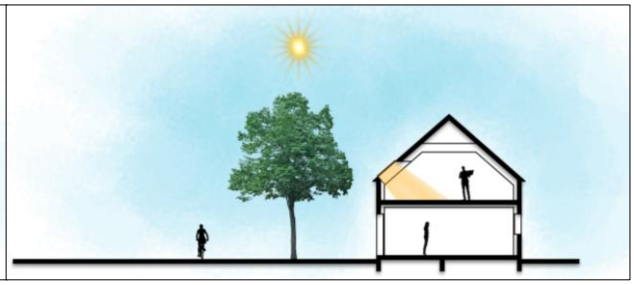
L'impact des ombres portées sur le bâti doit être pris en compte dès la conception de celui-ci. Il convient de positionner de préférence les pièces de vie et les baies vitrées au Sud, en recourant à des protections solaires horizontales, afin de capter l'énergie solaire en hiver tout en limitant l'exposition en été.

Il convient de limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter la surchauffe du soleil rasant en été et pour assurer une meilleure protection face aux vents dominants.

Il convient enfin, de limiter les ouvertures au Nord, qui reçoivent peu de soleil en hiver, tout en évitant de créer des pièces aveugles.



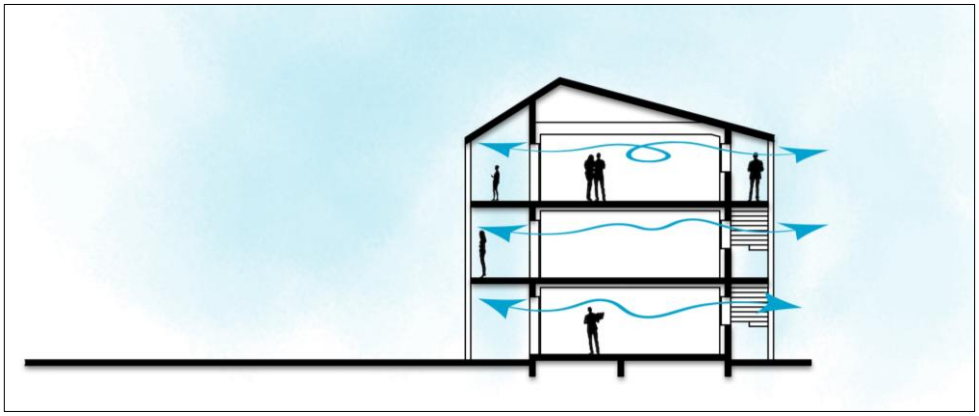
Ensoleillement des pièces de vie en hiver



Ensoleillement des pièces de vie en été

Les effets du vent sont non négligeables puisqu'ils participent à la ventilation, l'aération et le confort et la qualité de l'air des bâtiments.

Il convient donc de privilégier la ventilation naturelle du bâti en intégrant des systèmes de thermorégulation de l'air ainsi que de privilégier des volumétries et des typologies de bâtiments qui favorisent au maximum les logements traversants.



Ventilation naturelle de logements traversants

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

13 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

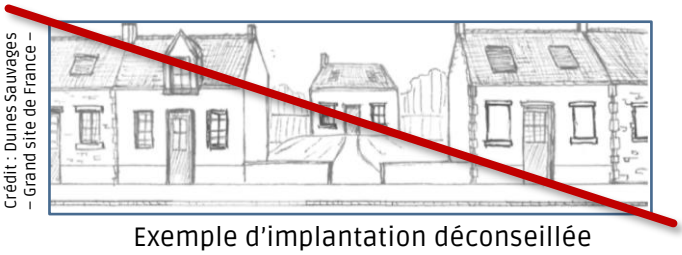
Favoriser l'isolation thermique des bâtiments

Que ce soit dans le cadre de travaux sur l'existant ou pour des constructions neuves, une bonne implantation et une bonne isolation thermique permet de limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

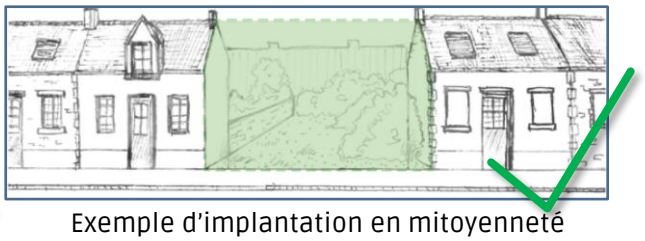
Il convient de privilégier la mitoyenneté des constructions, afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments. En effet, la mitoyenneté et la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions énergétiques. Historiquement, c'est ce type de formes urbaines qui s'est réalisé.

Favoriser l'implantation des garages et des annexes en continuité du bâtiment voisin, afin d'améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique. Les déperditions sont plus limitées si les pièces chauffées sont accolées.

Crédit : Dunes Sauvages – Grand Site de France –



Exemple d'implantation déconseillée



Exemple d'implantation en mitoyenneté conseillée

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est une bonne solution pour réduire les consommations énergétiques. Elle est efficace à la fois en été et en hiver, en faisant jouer l'inertie du bâtiment et en supprimant les points de moindre résistance thermique (ponts thermiques).

Une attention particulière doit être portée pour conduire la rénovation thermique du bâtiment dans une approche globale. L'isolation par l'extérieur n'est pas toujours souhaitable sur les bâtiments anciens, cela pour des raisons techniques et esthétiques.
Pour tout projet d'isolation des murs, la nature du bâti et les problématiques de migration de vapeur d'eau au sein des murs devront être prise en compte. Les matériaux fermés à la vapeur d'eau (ne laissant pas l'eau s'échapper des murs) devront être bannis. En cas de réalisation d'enduits extérieurs (simple enduit, ou enduit consécutif à une isolation par l'extérieur), la nature des enduits devra également faire l'objet d'une attention particulière et les enduits fermés à la vapeur d'eau sont à proscrire.
Concernant les raisons esthétiques, les bâtiments comportant des décors de façade ne peuvent pas accueillir d'isolation par l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Construire avec des matériaux locaux et adaptés

Les émissions de gaz à effet de serre de la construction d'un bâtiment dépendent des matériaux et de leur mise en œuvre et le choix des matériaux a une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions, tout en limitant les consommations d'énergie. Il est donc important de choisir les matériaux en fonction de leur nature et de leur provenance.

Il convient de privilégier les surfaces de revêtement de toitures et de façade présentant un albédo élevé. Eviter les couleurs sombres, qui absorbent la chaleur et favoriser les couleurs claires qui réfléchissent une partie de la chaleur. Cela permet notamment de lutter contre les ilots de chaleur.

Il convient de privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux, biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, … et limiter la part du béton et de l'acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, en plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.

Usage		Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre
Maçonnerie		Béton	☹	☹
		Maçonnerie isolation répartie	😕	
		Terre crue	🙂	🙂
		Ossature bois	😀	😀
		Paille porteuse	😀😀	😀😀
Isolation	Synthétiques	Polystyrène expansé	☹	☹
		Polystyrène extrudé	☹	☹☹
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire	😕	☹
	Bio-sourcés	Chanvre, Fibre de bois	😐	😀
		Paille	😀😀	😀😀
		Laine de mouton, Cellulose	😀	😀
		Fibres textiles	😐	😐

Crédit : PLUm de Nantes Métropole

La logique d'économie circulaire dans le projet : anticiper la déconstruction du bâtiment dès sa conception, privilégier l'utilisation de matériaux sains et durables pour allonger la durée de vie du bâtiment, recourir aux plateformes physiques ou numériques pour accéder aux matériaux, encourager le réemploi en intégrant des clauses environnementales dans la commande, recourir aux matériaux issus du recyclages (granulats de béton par exemple).

Il convient enfin de privilégier le réemploi et le recyclage des matériaux de construction. L'utilisation de matériaux locaux est à rechercher, car elle permet de limiter les émissions de GES tout en favorisant le tissu économique local. Elle suppose une logique de circularité dans les projets et de réduction de la part d'enfouissement des déchets du BTP.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

15 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables est un enjeu d'indépendance et de transition énergétique, ainsi que de lutte contre les effets du changement climatique.

La mise en place de dispositifs permettant de développer les énergies renouvelables doit être prise en compte dès la conception du projet, afin de bénéficier au mieux du potentiel de chaque site. Le mix énergétique est à privilégier.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont des éléments architecturaux et paysagers participant à la qualité du projet. Il convient de chercher à limiter leur impact visuel, sans toutefois compromettre leur fonctionnalité.

Energie solaire

Qu'ils servent à produire de l'électricité (solaire photovoltaïque) ou à alimenter la production d'eau chaude et de chauffage (solaire thermique), les panneaux solaires doivent s'insérer dans le paysage : orientation, couleur, reflets, … les vues depuis l'espace public doivent être considérées. La conception visera à minimiser l'impact visuel dans l'environnement proche mais également lointain.

Les porteurs de projet peuvent s'appuyer sur le cadastre solaire de GMVA pour évaluer le potentiel de production solaire de la construction : Cadastre solaire de GMVA

Pour des projets dépourvus d'installation solaire lors de la construction, des réservations sont à prévoir (gaines vides, etc.), permettant de relier les combles à la chaufferie et au tableau électrique.

Biomasse

Cette source d'énergie permet de générer de la chaleur par la combustion de matières d'origine végétale (bois, végétaux, déchets agricoles etc.) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières (méthanisation).

Géothermie

La géothermie permet de produire de la chaleur, grâce à différentes techniques d'exploitation des nappes d'eau superficielles ou aquifères en association. Les calories captées dans le sol sont restituées au bâtiment via la ventilation ou un système hydraulique.

Les performances de la géothermie peuvent être améliorées par une pompe à chaleur qui permet de rehausser la température du fluide capté. Les systèmes saisonniers peuvent fournir chaleur ou fraîcheur.

Eolien domestique

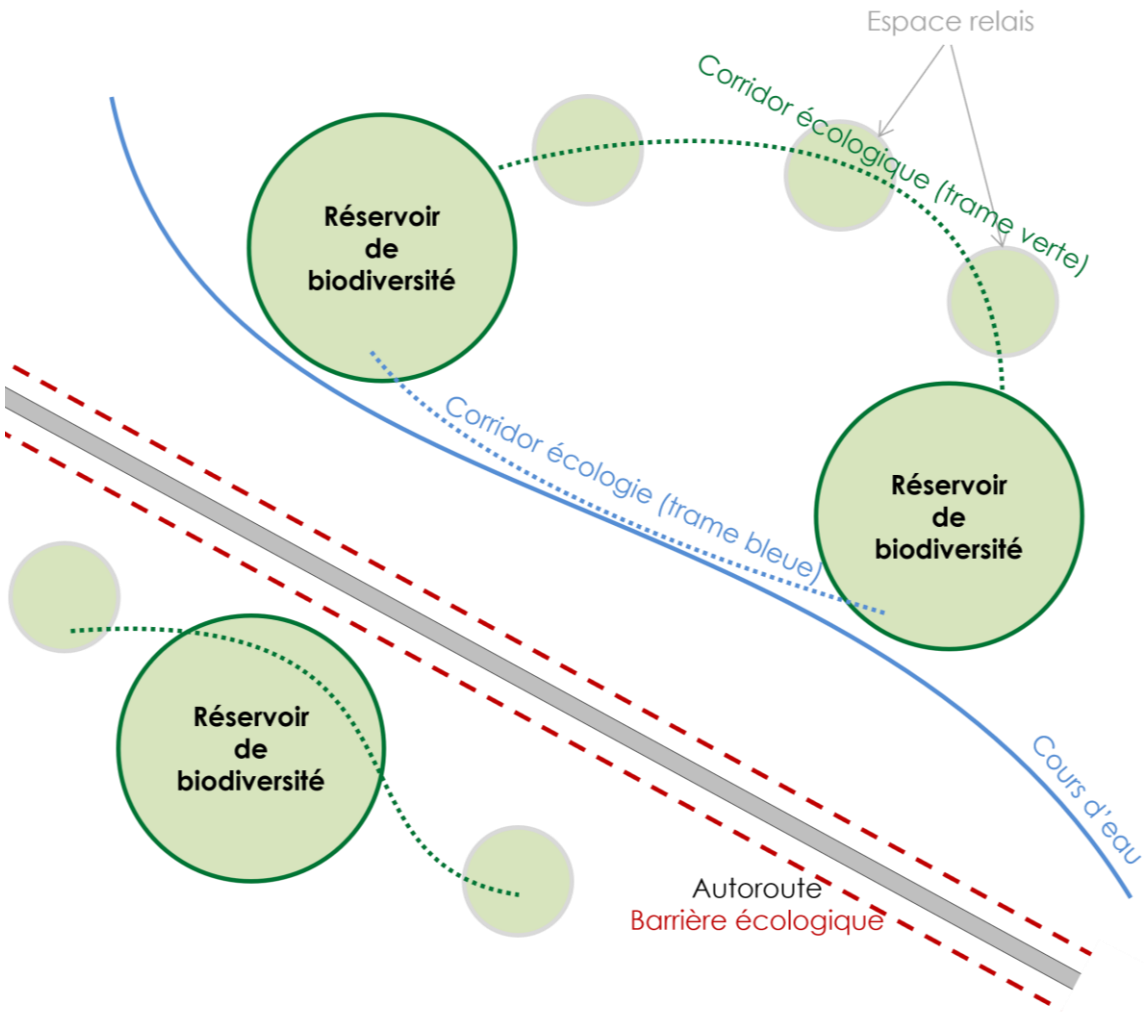
L'installation d'éolienne domestique est réglementée. Elle est autorisée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au paysage et qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à la construction.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

16 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques comprenant :

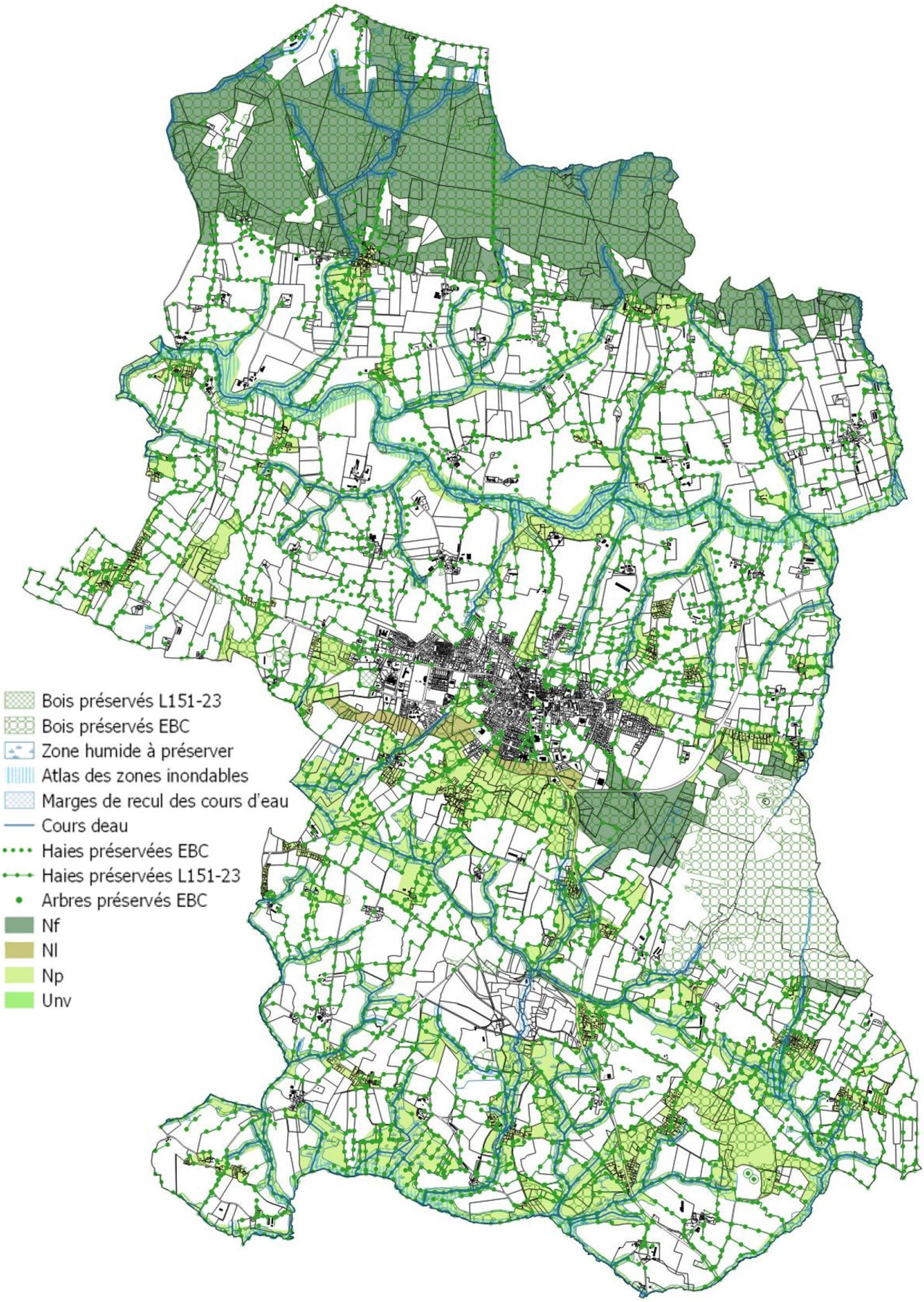
- Des réservoirs de biodiversité, qui désignent des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou une partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille et des caractéristiques adéquates, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- Des corridors écologiques, qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accompagnement de leur cycle de vie.



Les dispositions figurant ci-après complètent celles fixées par le règlement du PLU.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

17 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Carte de la trame verte et bleue de la commune

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Favoriser la circulation de l'eau

Pour maintenir la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques, il est indispensable de favoriser leur bon état écologique.

Il convient ainsi de préserver et restaurer la qualité des zones humides et des cours d'eau. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit leur superficie, est à proscrire, conformément aux dispositions du règlement écrit. Le busage et le détournement des cours d'eau, ainsi que l'artificialisation des berges également.

L'ouverture au public de ces espaces est possible, notamment par la mise en place d'ouvrages et mobiliers adaptés, limitant l'impact sur les sols et sur l'écoulement de l'eau : circulation sur platelage, signalétique de présentation et de sensibilisation, ...

Crédit :Althis

Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation, il convient, dans les projets d'aménagement, de privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols, conformément au règlement de gestion des eaux pluviales de GMVA.

Les noues enherbées, les tranchées et massifs drainants, les ouvrages paysagers sont à mettre en œuvre, contrairement aux réseaux enterrés, bassins grillagés, ... qui sont à proscrire.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés à joints enherbés, stabilisés drainant, ...). La désartificialisation des aires de stationnement est préconisée.

L'écoulement des eaux de ruissellement doit se faire prioritairement vers les espaces de pleine terre ou semi-perméables, en favorisant une gestion gravitaire.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

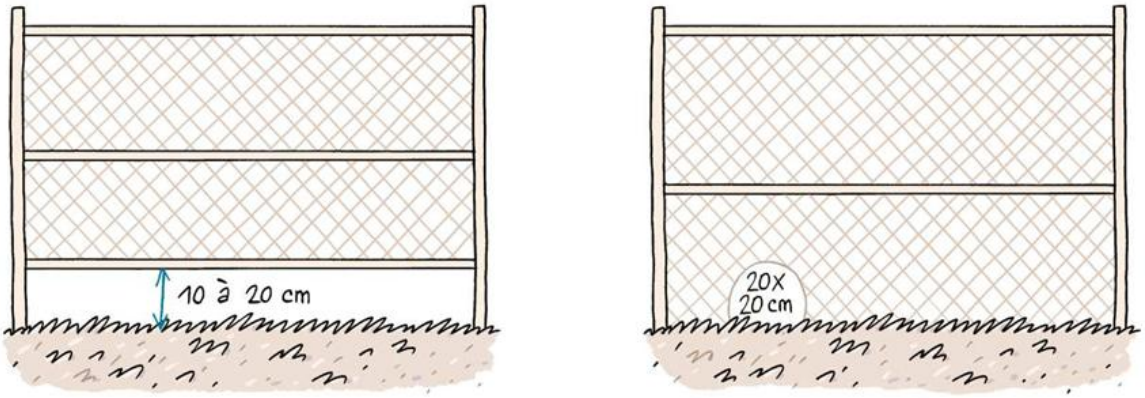
Favoriser la circulation des espèces

La constitution de trames permettant la circulation des espèces entre deux espaces est nécessaire à la reproduction et au nourrissage de la faune et de la flore, et donc à l'augmentation de la biodiversité sur le territoire.

Dans les projets d'aménagement, il convient donc de prévoir la continuité de ces trames, par la préservation et la réalisation de haies, de bandes enherbées, de fossés, de talus, de murets de pierres, …

Il convient également de privilégier la végétalisation des pieds de façade et des trottoirs, ainsi que la pose de treilles lorsque possible.

Lors de la pose de clôture, il est nécessaire de prévoir des passages pour la petite faune. Une ouverture d'au-moins 20cm x 20cm sur chaque linéaire de clôture pleine ou un espace de 10 à 20cm au pied de la clôture doivent être réalisés.



Crédit : Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

En zone agricole et naturelle, les clôtures doivent respecter les caractéristiques suivantes : elles doivent être posées à 30cm au-dessus du sol, leur hauteur est limitée à 1,20m, elles ne peuvent être ni vulnérantes ni piégeantes et doivent être constituées de matériaux naturels. La loi 2023-54 du 02 février 2023 précise la réglementation applicable.

Enfin, la pose de dispositifs propices au nichage, au refuge, au repos et à la reproduction de la faune est à privilégier : nichoirs à hirondelles, nichoirs à chauves-souris, hôtels à insectes, …

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

20 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver la nature en ville

La nature en ville ne se limite pas aux seuls espaces verts. Elle est constituée d'une multitude de composantes diverses, qui constituent un système complexe permettant la circulation des espèces, le stockage de carbone, l'apport de fraîcheur, … tout en assurant des services à la ville et ses occupants.

Dans les projets d'aménagement et de construction, il convient, de manière générale, de préserver le sol naturel, riche en biodiversité et composante essentielle de la trame verte et bleue. Dans les cœurs d'ilot par exemple, la préservation du sol naturel permet la circulation et des espaces de refuge pour la faune. Plantés, ces espaces apportent également un confort d'usage : intimité des jardins, fraicheur, …

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au stricte nécessaire et la préservation du sol naturel la priorité dans les choix d'aménagement.

Les largeurs de voirie doivent être limitées et adaptées aux usages, pour favoriser les circulations douces ou partagées, sur revêtement perméable ou semi-perméable.

Les plantations doivent être réalisées en pleine terre, dans des fosses de taille adaptée, plutôt que dans des bacs hors sol.

Lors des travaux, il convient de privilégier le réemploi sur site du sol décaissé (création de talus, merlons, …).

Il convient également de favoriser la présence de l'arbre, du végétal, dans les tissus urbains. Le choix des espèces doit être pensé selon les aménagements et les usages attendus, ainsi que selon leurs incidences sur la biodiversité locale.

L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite. La liste, issue des travaux du syndicat mixte du grand site de France figure au règlement écrit.

La palette paysagère annexée au règlement écrit permet de guider le choix des espèces à planter. Le recours aux arbres fruitiers, notamment dans l'aménagement des espaces publics ou sur les petits terrains est recommandé.

La réduction des déchets verts est également un objectif, porté notamment par GMVA. Un guide à la conception et l'entretien des jardins est disponible : Mon jardin zéro déchet

Crédit : GMVA

Enfin, il convient de mettre en place une gestion différenciée des espaces vert et de limiter le recours aux pesticides et aux produits phytosanitaires.

Les tontes, la fauche, la taille et l'élagage adapté aux saisons, le paillage, l'utilisation du compost, le désherbage manuel, sont autant de moyens à mettre en œuvre.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

21 CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET BIODIVERSITÉ, PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

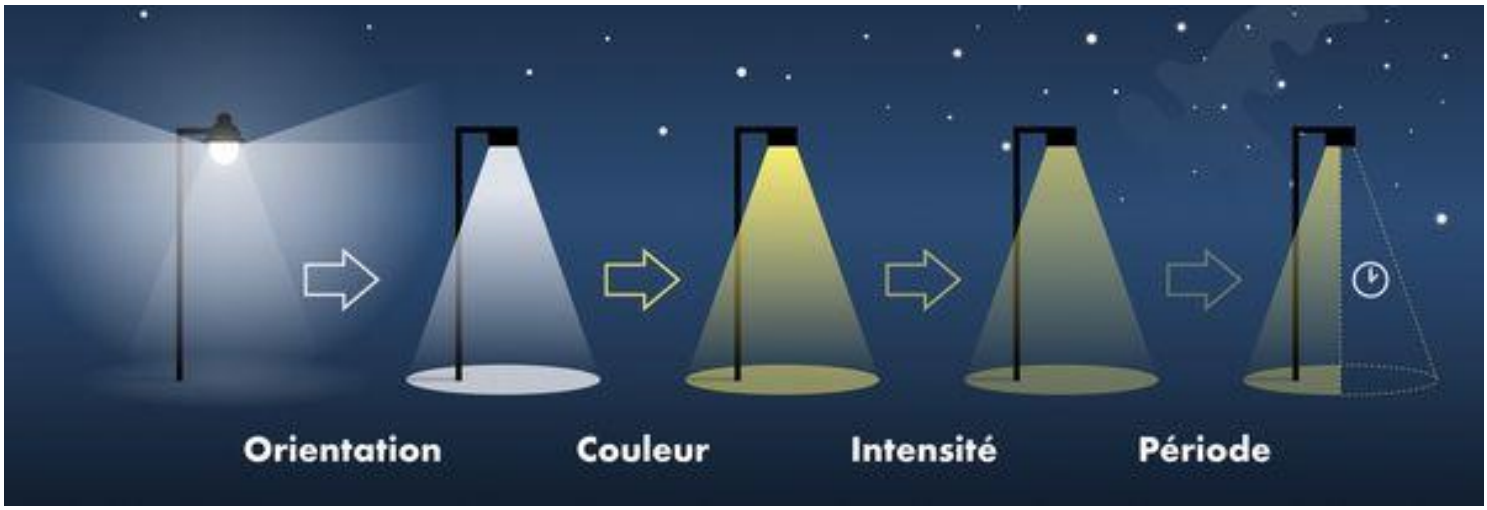
Lutter contre la pollution lumineuse : préserver la trame noire

Compte tenu de la dégradation, de la disparition et de la fragmentation des habitats naturels causées par la lumière artificielle, il apparaît indispensable de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne : la Trame Noire. Elle peut être définie comme un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne et d'un cycle jour/nuit naturel.

Afin de limiter la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité, dans le cadre des projets d'aménagement, il convient de mener une réflexion sur la réduction de l'éclairage urbain. Les recommandations suivantes doivent guider les choix d'aménagement :

- Eviter l'éclairage direct vers les secteurs à enjeux (milieux ouverts, réservoirs et corridors)
- Limiter la hauteur de mâts des candélabres ;
- Orienter le faisceau lumineux vers le bas ;
- Limiter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage ;
- Privilégier l'utilisation d'ampoules à couleur chaude ;
- Utiliser une minuterie, adaptée aux usages et aux saisons. Eteindre l'éclairage une partie de la nuit. Utiliser un détecteur de présence ;
- Privilégier les revêtements de sol limitant la réverbération de la lumière.

Représentation des quatre critères à prendre en compte pour l'éclairage nocturne



Crédit : réserve internationale de ciel étoilé du Mont Mégantic, s.d.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

LES OAP SECTORIELLES

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

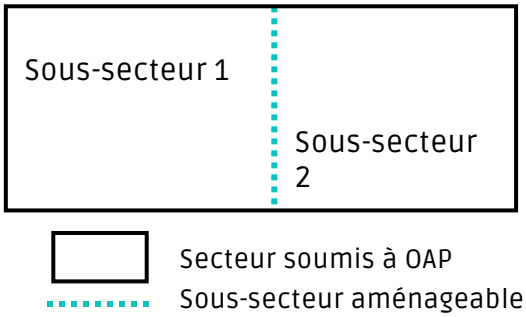
Selon les indications données aux OAP sectorielles, l'opération d'aménagement devra porter sur 100% ou sur au-moins 75% du périmètre soumis à OAP ou du sous-secteur opérationnel.

L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.



La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.

Cependant, dans les périmètres concernés par les OAP sectorielles, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

24 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES OAP SECTORIELLES

Vocation des zones

Les dispositions particulières à chaque OAP sectorielles donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économiques. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

Densités de logement

Les dispositions particulières à chaque OAP sectorielles fixent les densités minimum de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Se reporter à l'OAP thématique « densité de logement » pour connaitre le mode de calcul du nombre de logements à produire.

Production de logements aidés

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Elles précisent si ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements en accession aidée (LAA).

Les dispositions générales du règlement écrit définissent les logements aidés.

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements sociaux à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X pourcentage de logements aidés

Ex : 10 logements à réaliser au total X 30% => 3 logements sociaux minimum à réaliser sur les 10 logements au total

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal 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 égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Typologie d'habitat

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :

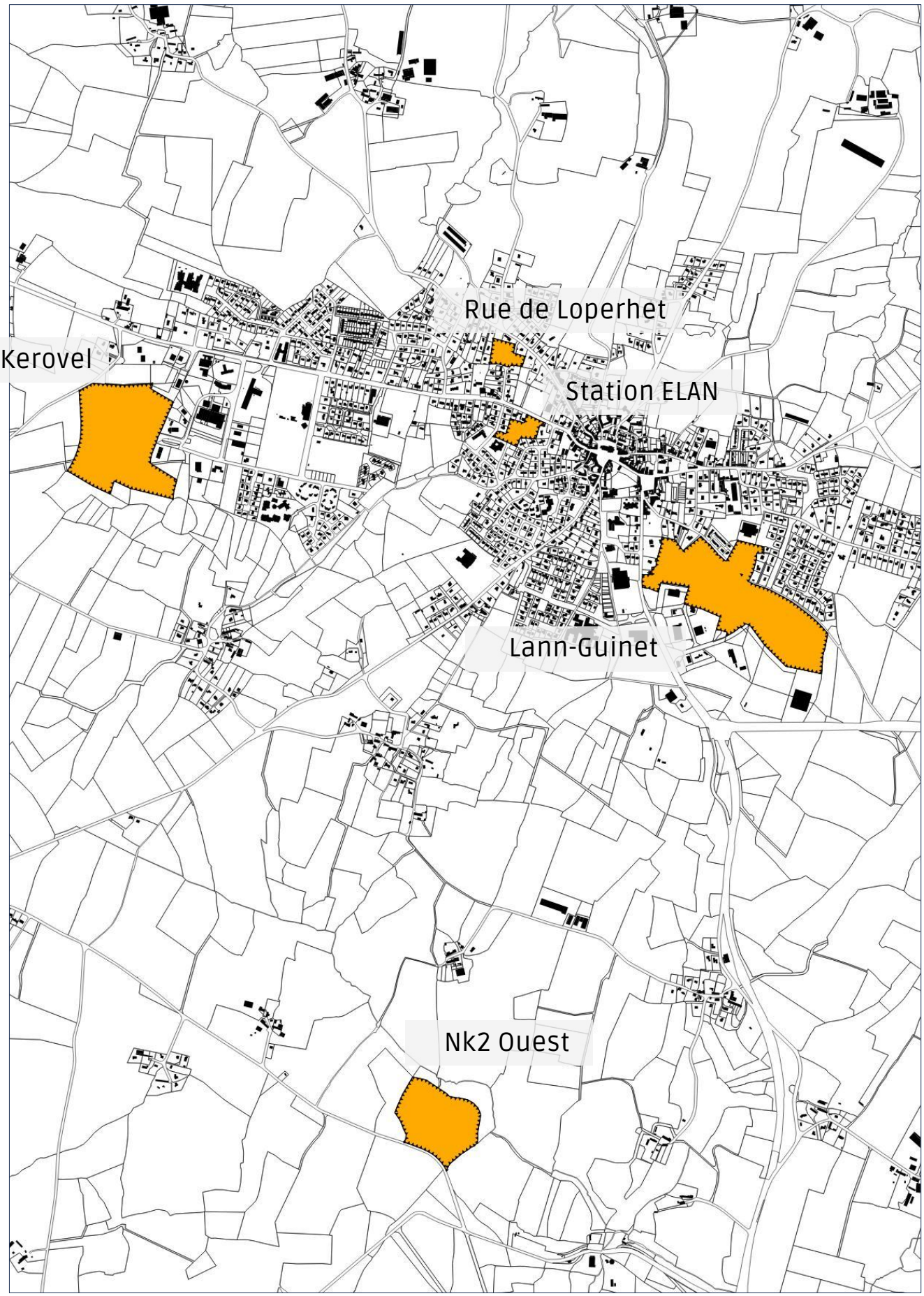
L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers… Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

26 LOCALISATION DES ZONES CONCERNÉES



Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

27 PROGRAMMATION ATTENDUE ET ÉCHEANCIER

Tableau récapitulatif de la programmation des secteurs soumis à OAP :

NOM DE LA ZONE	ZONAGE	VOCATION PRINCIPALE	SURFACE	ECHEANCIER
« STATION ELAN »	Uc	Habitat et activités compatibles	0,81ha	Moyen terme
RUE DE LOPERHET	Uc	Habitat et activités compatibles	0,82ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUa	Habitat et activités compatibles	5ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUib	Activités commerciales	2,69ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUeq	Équipements publics	1,2ha	Court terme
LANN-GUINET	1AUia	Activités artisanales et industrielles	3,5ha	Long terme
KEROVEL 1	1AUia	Activités artisanales et industrielles	5ha	Court terme
KEROVEL 2	1AUia	Activités artisanales et industrielles	4ha	Long terme
NK2 OUEST	Nk2	Activités artisanales et industrielles en lien avec la carrière	5,7ha	Court terme

Les échéances sont données à titre prévisionnel. Selon les secteurs, les autorisations d'urbanisme pourront être délivrées :

Court terme : entre 0 et 2 ans à compter de la date d'approbation du PLU

Moyen terme : entre 3 et 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

Long terme : au-delà de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

OAP SECTORIELLES « STATION ELAN »

Périmètre à urbaniser (U) – OAP
Sous-secteur aménageable
Patrimoine naturel à préserver
Accès motorisé principal
Accès piétons/cycles
Désenclavement du secteur 2 à prévoir

La zone a vocation à accueillir une opération à vocation principale d'habitat.

L'aménagement se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui portera sur la totalité du périmètre soumis à OAP ou sur un ou plusieurs sous-secteurs.

Programmation logements à respecter :

Secteur 1 – 0,42ha : 28lgt/ha minimum. Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés dont 25% de logements locatifs sociaux.

Secteur 2 – 0,25ha : 28lgt/ha minimum. Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés dont 25% de logements locatifs sociaux..

Secteur 3 – 0,2ha : 28lgt/ha minimum. Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés dont 25% de logements locatifs sociaux..

La caserne des pompiers est identifiée comme site de renouvellement urbain. Sous maîtrise foncière publique, elle n'est pas concernée par des OAP.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Accès, desserte et stationnements	Principes d'accès : les OAP déterminent le type d'accès autorisé selon les secteurs. Les « accès motorisé à créer » et les « accès liaison douce à créer » sont obligatoires. Le nombre est fixé par les OAP mais leur emplacement est à déterminer par les projets d'aménagement. La zone soumise à OAP est accessible depuis la route de Baud et depuis la rue René Cassin. La desserte pourra se faire en impasse mais les voies créées devront permettre de désenclaver le secteur 2. Une liaison douce traversante devra être réalisée.
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	L'aménagement du sous-secteur 1 devra prévoir un traitement qualitatif en front de la route de Baud.
Qualité environnementale et performance énergétique	De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. L Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

30 OAP SECTORIELLES RUE DE LOPERHET

La zone a vocation à accueillir une opération à vocation principale d'habitat.

L'aménagement se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, qui portera sur la totalité du périmètre soumis à OAP ou sur un ou plusieurs sous-secteurs.

Programmation logements à respecter :

Secteur 1 – 0,7ha : 28lgt/ha minimum. Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés dont 25% de logements locatifs sociaux..

Secteur 2 – 0,12ha : : 28lgt/ha minimum. Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés dont 25% de logements locatifs sociaux..

La gendarmerie est identifiée comme site de renouvellement urbain. Sous maîtrise foncière publique, elle n'est pas concernée par des OAP.

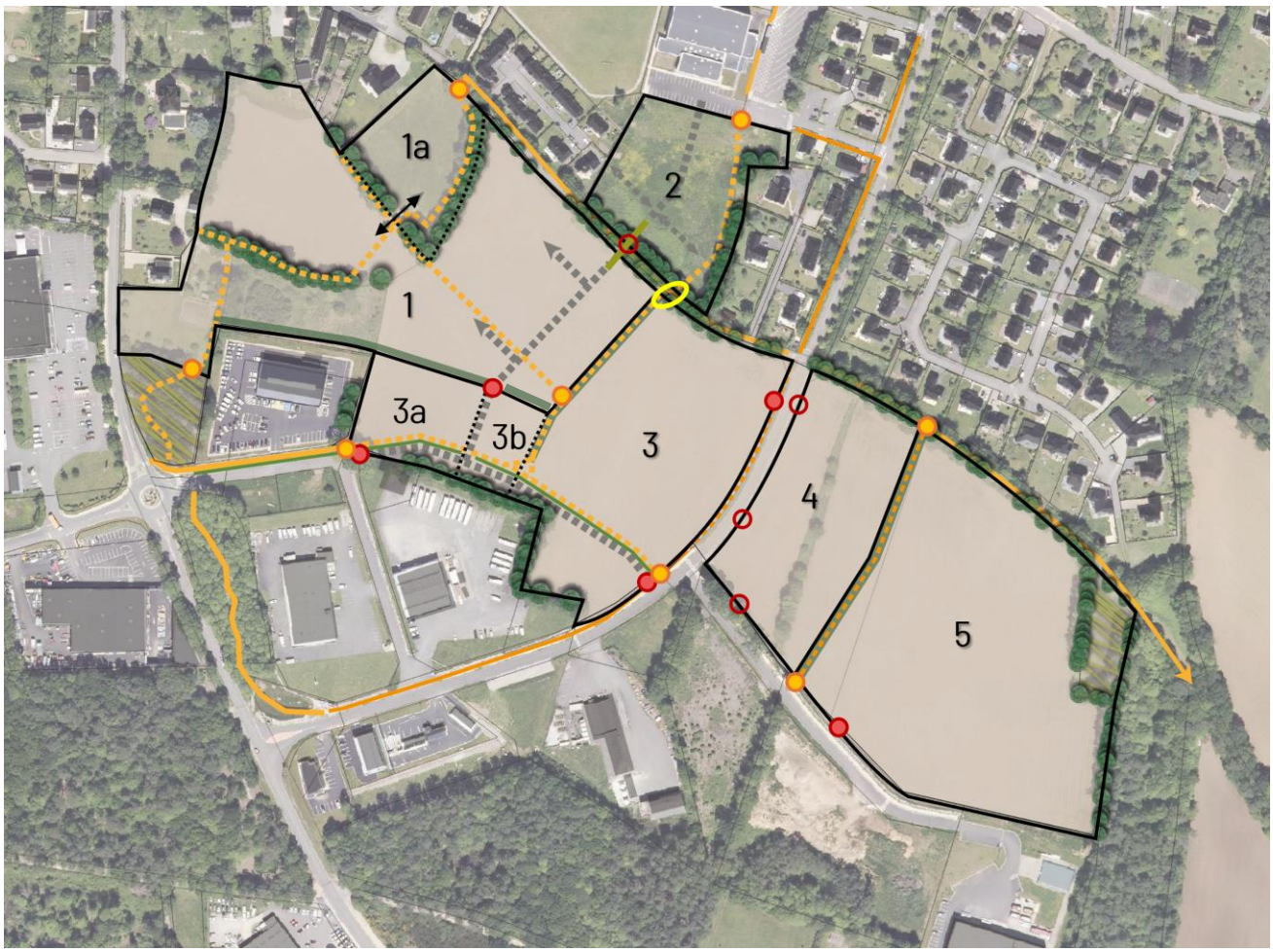
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

31 OAP SECTORIELLES RUE DE LOPERHET

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Accès, desserte et stationnements	Principes d'accès : les OAP déterminent le type d'accès autorisé selon les secteurs. Les « accès motorisé à créer » et les « accès liaison douce à créer » sont obligatoires. Le nombre est fixé par les OAP mais leur emplacement est à déterminer par les projets d'aménagement. La zone est accessible depuis la rue de Loperhet. Un second accès est possible par la rue Saint-Tugdual. La desserte pourra être traversante ou en impasse. L'aménagement du secteur 1 devra permettre le désenclavement du secteur 2. Une liaison douce traversante devra être réalisée.
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Les typologies de logements et les formes urbaines doivent être diversifiées, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et de limiter les emprises au sol. La haie identifiée à l'Ouest de la zone doit être préservée.
Qualité environnementale et performance énergétique	De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. L Le projet devra favoriser l'infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant le recours aux matériaux imperméables, notamment dans le traitement des aires de stationnement, des voiries et des espaces non bâtis.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

OAP SECTORIELLES DE LANN-GUINET



- Périmètre soumis à OAP
- Secteur opérationnel
- Accès motorisé à créer *(emplacement indicatif, nombre obligatoire)*
- Accès motorisé possible *(emplacement et nombre indicatifs)*
- Accès liaison douce à créer *(emplacement indicatif, nombre obligatoire)*
- Traversée du chemin de Coulac par la liaison douce *(emplacement obligatoire)*
- Voie primaire à créer
- Principe de voie motorisée, selon le projet, une autre desserte pourra être envisagée
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Liaison piétonne existante
- Continuité piétonne à aménager
- Haie bocagère à préserver *(recul inconstructible d'au-moins 5,00m au droit du pied des arbres)*
- Patrimoine naturel à préserver
- Bande plantée (seule ou en accompagnement des liaisons douces)
- Emprise à réserver pour le passage d'une voie motorisée

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

PROGRAMMATION SELON LES PERIMETRES SOUMIS A OAP	
1	Le secteur a vocation à accueillir un programme de logements. Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant soit sur le périmètre identifié aux OAP, soit sur un des secteurs opérationnels délimités aux OAP. L'autorisation d'urbanisme devra porter sur au-moins 80% du foncier, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de logements devra correspondre à une densité moyenne de 28lgt/ha minimum. Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux
2	Le secteur a vocation à accueillir un programme de logements et/ou un programme d'équipements publics et d'intérêt collectif. Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier identifié aux OAP, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de logements devra correspondre à une densité moyenne de 28lgt/ha minimum, appliquée à l'emprise dédiée au logement dans le cadre d'un programme mixte Le programme de logements devra comporter au-moins 30% de logements aidés, dont 25% de logements locatifs sociaux
3	Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques, dont des activités commerciales. Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant soit sur le périmètre identifié aux OAP, soit sur un ou plusieurs secteurs opérationnels délimités aux OAP. L'autorisation d'urbanisme devra porter sur au-moins 80% du foncier, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.
4	Le secteur a vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif (gendarmerie, pompiers).
5	Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques. Il devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au-moins 80% du foncier identifié aux OAP, sous réserve, le cas échéant, du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Accès et desserte	Principes d'accès : les OAP déterminent le type d'accès autorisé selon les secteurs. Les « accès motorisé à créer » et les « accès liaison douce à créer » sont obligatoires. Le nombre est fixé par les OAP mais leur emplacement est à déterminer par les projets d'aménagement. Les « accès motorisés possibles » concernent principalement le secteur dédié à l'accueil de la gendarmerie et des pompiers. Le nombre d'accès et leur emplacement est à déterminer par le projet. Dans le cas du secteur 2, l'emplacement indiqué aux OAP est à respecter, il correspond à un passage où seulement un arbre serait à abattre. La traversée du chemin de Coulac entre le secteur 1 et 2 est possible pour les liaisons douces, à l'emplacement indiqué aux OAP, qui correspond à un segment de talus sans arbre. Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis le Chemin de Coulac et le secteur 1a. Ce secteur devra être desservi par le Sud.
Gestion des stationnements et des voiries	Le calibrage des voiries et le choix des matériaux devront répondre aux besoins des activités de la zone (dont circulation et manœuvres des poids lourds). Le recours à des matériaux perméables dans le traitement des aires de stationnement et des voiries devra être privilégié. Voies primaires à créer : une voie structurante est à créer entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue de Lann-Guinet, dans la poursuite du profil de la voie existante. Le secteur à vocation d'habitat sera desservi depuis cette voie, le profil de voie pourra être adapté. Voies secondaires : les voies secondaires seront à déterminer par les projets. Dans le cas d'un aménagement par secteur opérationnel, l'aménagement du secteur 1 devra prévoir le désenclavement du secteur opérationnel situé au Nord (1a). Stationnements : les aires de stationnement pourront être mutualisées pour répondre aux besoins des différents secteurs.
Réseau de liaisons douces	Liaisons douces : les liaisons douces existantes doivent être complétées par un réseau structuré et adapté, permettant de circuler entre les différents secteurs et vers les quartiers environnants. Une liaison douce structurante devra être aménagée entre le secteur 1 et le secteur 3. Elle permettra de relier de manière sécurisée la rue Pierre et Marie Curie et le QG et le collège par des modes de déplacements doux. La traversée du chemin de Coulac se fera par des percées existantes, sans abattage d'arbre et en évitant au maximum de modifier le profil des talus. Sur le secteur 2, l'accès liaison douce depuis le QG devra être dans l'axe du cheminement existant, circulant à travers la gare routière vers le collège. Le réseau de liaisons douces devra participer à la préservation des haies bocagères, en constituant des espaces communs inconstructibles le long de ces dernières, tel que défini sur le schéma des OAP. Dans le secteur 4, la liaison douce existante sera déplacée vers l'Est, entre le secteur 4 et le secteur 5. Elle permettra de circuler entre le chemin de Coulac et la rue de CFP. Liaisons piétonnes : la liaison piétonne existante le long de la rue de Lann-Guinet sera poursuivie le long du secteur 3.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

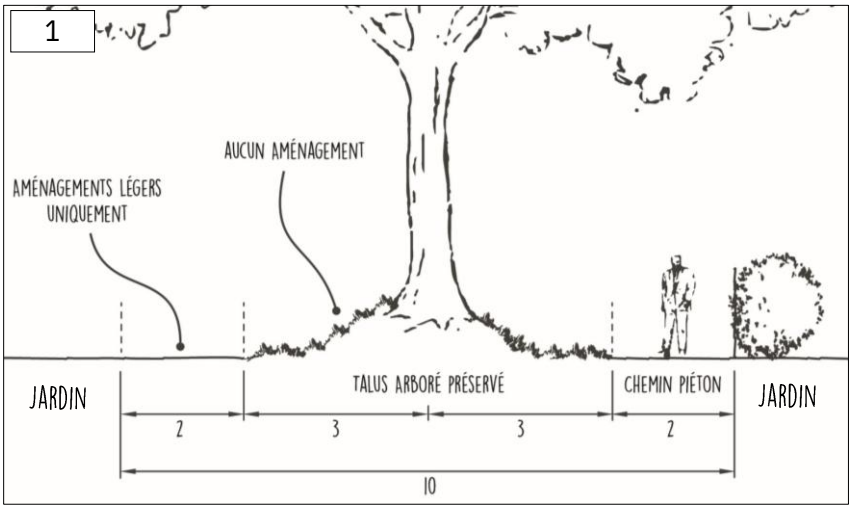
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Qualité environnementale	Préservation du patrimoine naturel existant : le boisement situé à l'Ouest le long de la route de Vannes est préservé au titre des espaces boisés classés. La prairie située à l'Est le long du chemin de Coulac est préservée au titre des éléments du paysage. Le réseau bocager existant doit être intégralement préservé et peut être complété de nouveaux linéaires de haies. Aucun abattage d'arbre ne sera autorisé, sauf dans le cas du secteur 2 précédemment mentionné. Bandes plantées : des bandes plantées sont à créer entre les différents secteurs. Elles sont végétalisées et peuvent être arborées. Elles peuvent être utilisées pour la gestion des eaux pluviales. Elles peuvent être situées dans les espaces communs ou dans les espaces privatifs (jardins). Elles constituent des transitions entre les différentes vocations de la zone. Gestion des eaux pluviales : Le projet devra permettre des aménagements de gestion des eaux pluviales conformément au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA, par une gestion à la source, des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.
Performances énergétiques	La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, tant dans le choix des formes urbaines (densité, compacité, …), que par une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, est attendue. Dans le cas où la toiture des bâtiments commerciaux serait directement visible par le dessus à partir de ces axes, ceux-ci devront être végétalisés. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons… En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public. 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques. 10% des places crées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles). Des emplacements réservés aux deux-roues motorisés devront être prévues. Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visible ni accessible du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

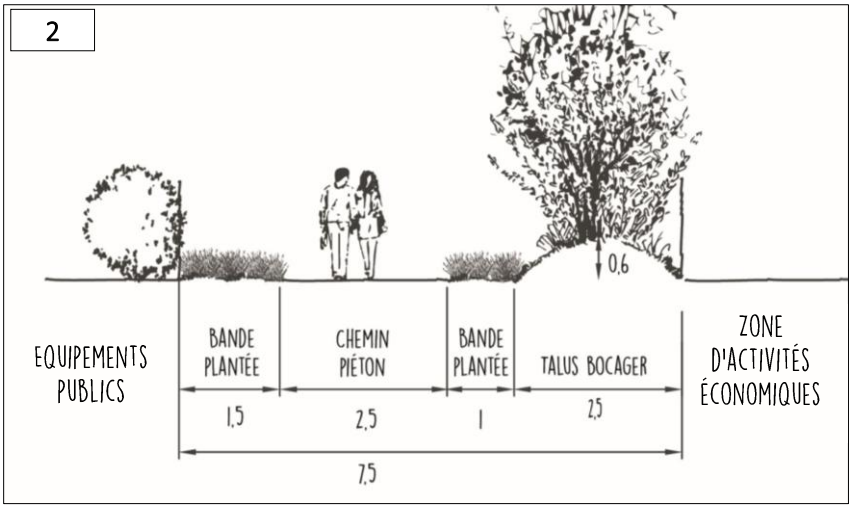
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

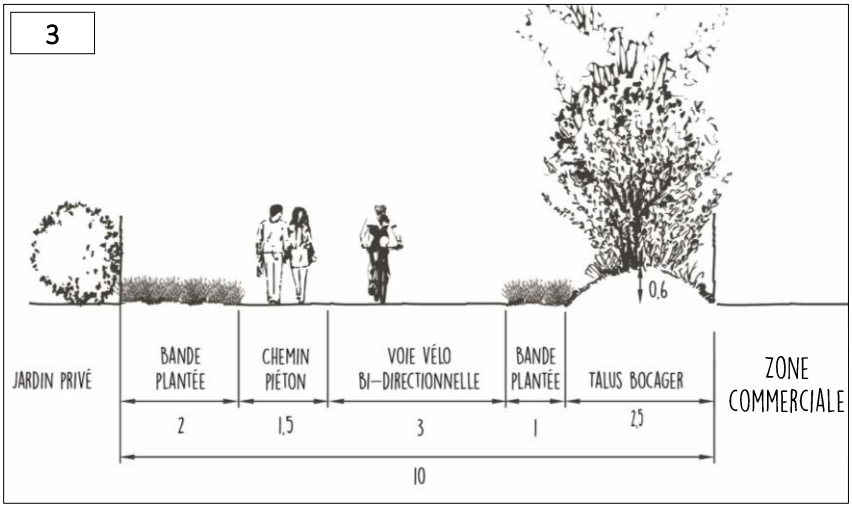
Principes d'aménagement des liaisons douces

1. Liaisons douces à réaliser en accompagnement des haies bocagère du secteur 1
2. Liaison douce structurante à réaliser entre le secteur 1 et le secteur 3
3. Liaison piétonne à réaliser entre le secteur 4 et le secteur 5

Les bandes plantées, chemins piétons et voie-vélo bidirectionnelle devront être réalisées sur tranchées drainantes.

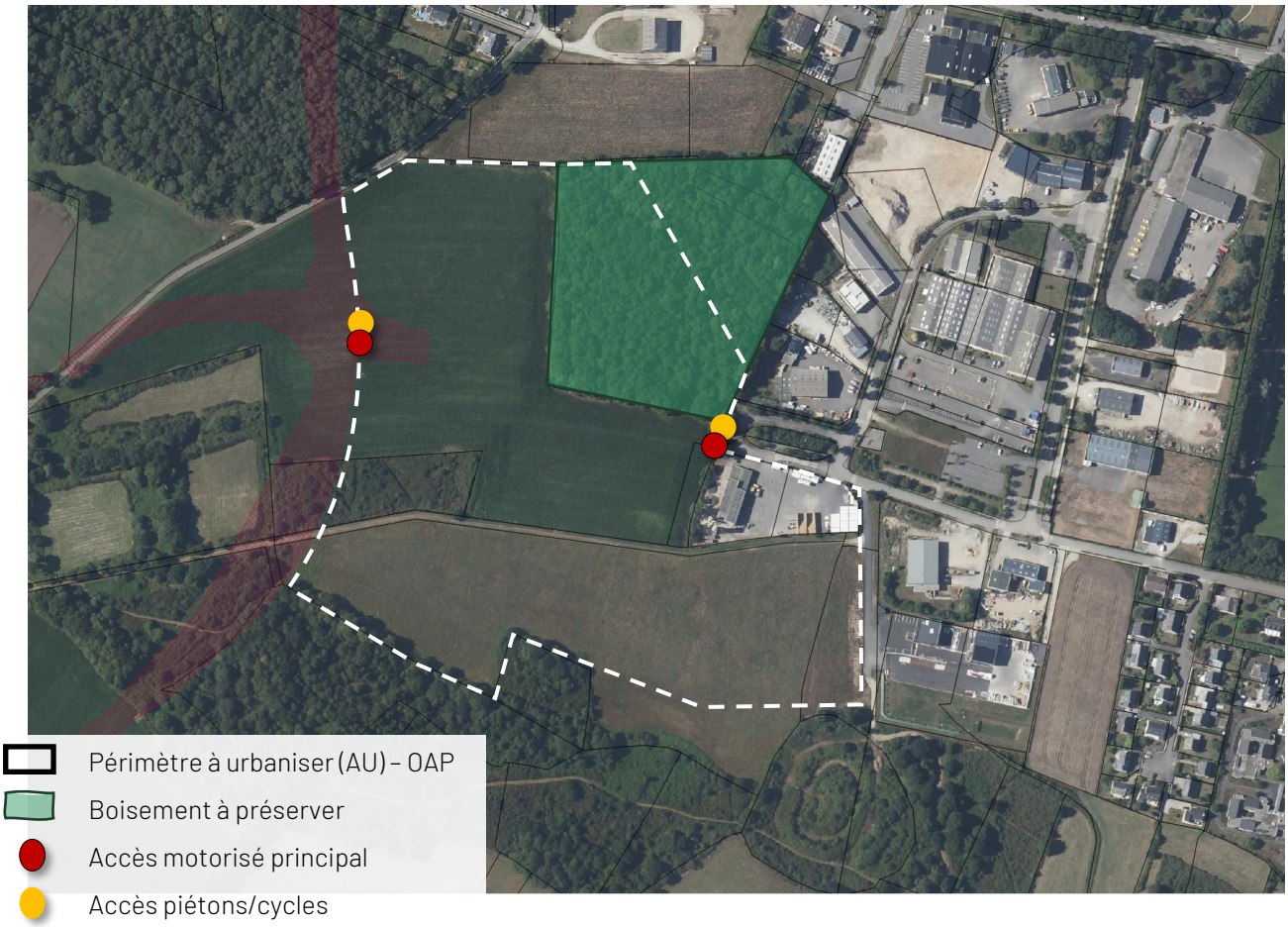






Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

37 OAP SECTORIELLES ZAE KEROVEL



La zone a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activité de Kerovel.

L'aménagement se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, sous maîtrise d'ouvrage publique.

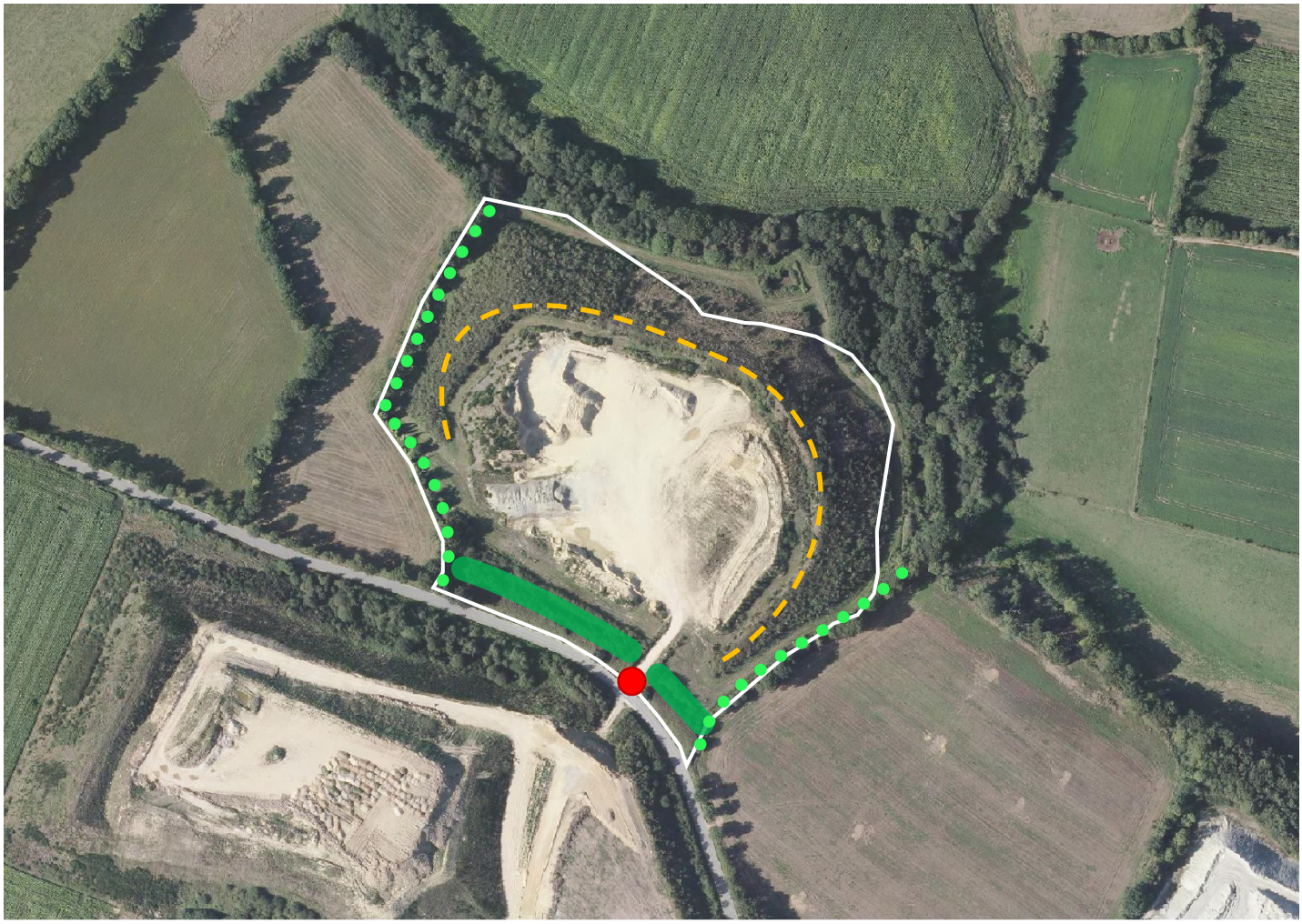
Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Accès, desserte et stationnements	Principes d'accès : les OAP déterminent le type d'accès autorisé selon les secteurs. Les « accès motorisé à créer » et les « accès liaison douce à créer » sont à privilégier. Le nombre est fixé par les OAP mais leur emplacement est à déterminer par les projets d'aménagement et les projets périphériques. Des liaisons douces devront être réalisées en accompagnement des voiries, selon un accès Est-ouest mais aussi vers le Sud. Le calibrage des voiries et le choix des matériaux devront répondre aux besoins des activités de la zone (dont circulation et manœuvres des poids lourds). Le recours à des matériaux perméables dans le traitement des aires de stationnement et des voiries devra être privilégié. Voies primaires à créer : une voie structurante est à créer entre le futur rond-point du contournement et la rue du 8 mai 1945, en connexion avec l'existant et les projets routiers périphériques. Voies secondaires : les voies secondaires seront à déterminer par les projets. Un bouclage en partie Sud est à prévoir pour éviter les dessertes en impasse. Stationnements : les aires de stationnement pourront être mutualisées pour répondre aux besoins des différents secteurs.
Qualité environnementale	Préservation du patrimoine naturel existant : le boisement situé au Nord-est est préservé. Un ouvrage de gestion des eaux pluviales pourra toutefois y être réalisé. De manière générale, les aménagements des espaces non bâtis participeront à l'amélioration de la qualité écologique du site. Des bandes plantées en accompagnement des voiries sont à créer. Elles sont végétalisées et peuvent être arborées. Elles peuvent être utilisées pour la gestion des eaux pluviales. Le projet devra permettre des aménagements de gestion des eaux pluviales conformément au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA, par une gestion à la source, des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.
Performances énergétiques	La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, tant dans le choix des formes urbaines (densité, compacité, …), que par une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue (4 faces), avec utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis pour atténuer les effets de masse, est attendue. Les bâtiments créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons… En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public. 5% des places créées devront être dotées de bornes pour le rechargement des véhicules électriques. 10% des places crées devront être réservées aux personnes à mobilité réduite (handicapés, femmes enceintes, jeunes familles). Des emplacements réservés aux deux-roues motorisés devront être prévues. Pour la gestion courante des déchets, les bennes devront être accessibles aux camions de ramassage sans effectuer de demi-tour, n'être ni visible ni accessible du public. Le constructeur doit s'engager à réaliser un chantier propre.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

OAP SECTORIELLES DE LA CARRIERE – NKZ OUEST

Afin d'encadrer les incidences du projet sur l'environnement et le paysage, il est décidé de préciser dans des orientations d'aménagement et de programmation les principes d'aménagement retenus pour le site.



- Périmètre soumis à OAP
- Accès unique au site
- Traitement paysager de la marge de recul de la RD308
- Préservation des haies existantes
- Préservation des merlons existants

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

Principes d'aménagement de la zone NK2 OUEST :

Le projet d'aménagement devra porter sur au-moins 80% de la zone Nk2, sous réserve le cas échéant du désenclavement du reliquat de terrain. l'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

La zone sera accessible par un accès unique, depuis la RD308. Dans le cas d'un aménagement par tranche, aucun accès supplémentaire ne sera autorisé depuis cette voie.

Le calibrage des voiries et le choix des matériaux devront répondre à la fois aux besoins de l'activité et aux exigences de performance environnementale : le recours à des matériaux perméables, notamment dans le traitement des circulations et des stationnements des véhicules légers, sera privilégié.

L'insertion architecturale et paysagère du projet est un enjeu fort. La marge de recul de la RD308 devra être paysagée. Les haies existantes devront être préservées : les constructions devront être implantées à au-moins 5,00m au droit des arbres. Des plantations supplémentaires devront être réalisées sur le pourtour de la zone, afin de limiter les incidences des constructions sur le paysage. Les merlons existants devront être préservés.

La gestion des eaux pluviales constitue également un enjeu majeur de l'aménagement du site. Les merlons existants ont été créés afin que l'eau de pluie ruisselle et s'infiltre naturellement vers le Nord de la zone. Cet écoulement devra être préservé, aucun rejet d'eau pluviale ne sera autorisé dans les fossés de la RD308.

Compte-tenu de la forte imperméabilisation du site, le projet devra être ambitieux sur la gestion des eaux pluviales. Le projet devra permettre des aménagements de gestion des eaux pluviales conformément au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA, par une gestion à la source, des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

La performance énergétique des constructions sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le
ID : 056-215600677-20250617-2025CM17JUIN08B-DE

41 OAP INSERTION PAYSAGERE DE LA CARRIERE - AK1

Afin de limiter les incidences paysagères de la carrière sur les villages proches et la qualité de riverains, il est décidé d'imposer en cas de projet d'extension de la carrière, par le biais de la présente OAP, la réalisation de mesures spécifiques pour masquer les activités, telles que des modelages de terrains, des plantations, etc.

Ces mesures doivent conduire à la constitution d'une ceinture verte sur la façade Ouest de la carrière, qui est aujourd'hui ouverte sur le grand paysage. Elles pourront participer à améliorer les continuités écologiques du secteur.

Périmètre de la zone Ak dédiée aux activités de la carrière

Eléments de la trame verte et bleue préservés, participant à la composition du paysage
- Zones humides préservées
- Cours d'eau préservés
- Marge de recul des cours d'eau
- Boisement préservé au titre des EBC
- Boisement préservé au titre des éléments du paysage
- Haies préservées au titre des éléments du paysage

Merlon paysager existant, participant à l'insertion paysagère de la face Sud de la carrière

Mesures paysagères à prévoir en cas de projet, afin de limiter les vues vers la carrière depuis les villages voisins et de favoriser l'insertion paysagère des activités. Ces mesures devront tenir compte et s'adapter à la présence d'éléments de la trame verte et bleue (zones humides, boisements, haies bocagères, ...)