



Plan local d'urbanisme **Commune de Saint-Évarzec**

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (1/2)

/ Elaboration du PLU prescrite en Conseil Municipal le 16/12/2011
/ PADD débattu en Conseil Municipal le 09/06/2016, le 06/07/2021 et le 29/04/2025
/ Document arrêté en Conseil Municipal le 21/10/2025
/ Document approuvé en Conseil Municipal le

Sommaire

Titre I – Préambule	3
Titre II – OAP Habitat et activités compatibles	6
Dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP	7
Définitions	12
Le fonctionnement urbain du centre-bourg et ses abords	13
OAP 1 – Secteur de Kerhornou	15
OAP 2 – Secteur de Saint-Philibert	18
OAP 3 – Secteur Route du Dourmeur	21
OAP 4 – Secteur Ru d'Allaë	24
OAP 5 – Secteur Rue d'Armor	27
Titre III – OAP Economie	28
OAP 6 – Zone d'activités de Troyalac'h Sud	30

Titre I - Préambule

Les articles L.151-6 à L.151-7 du Code de l'Urbanisme disposent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

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

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

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

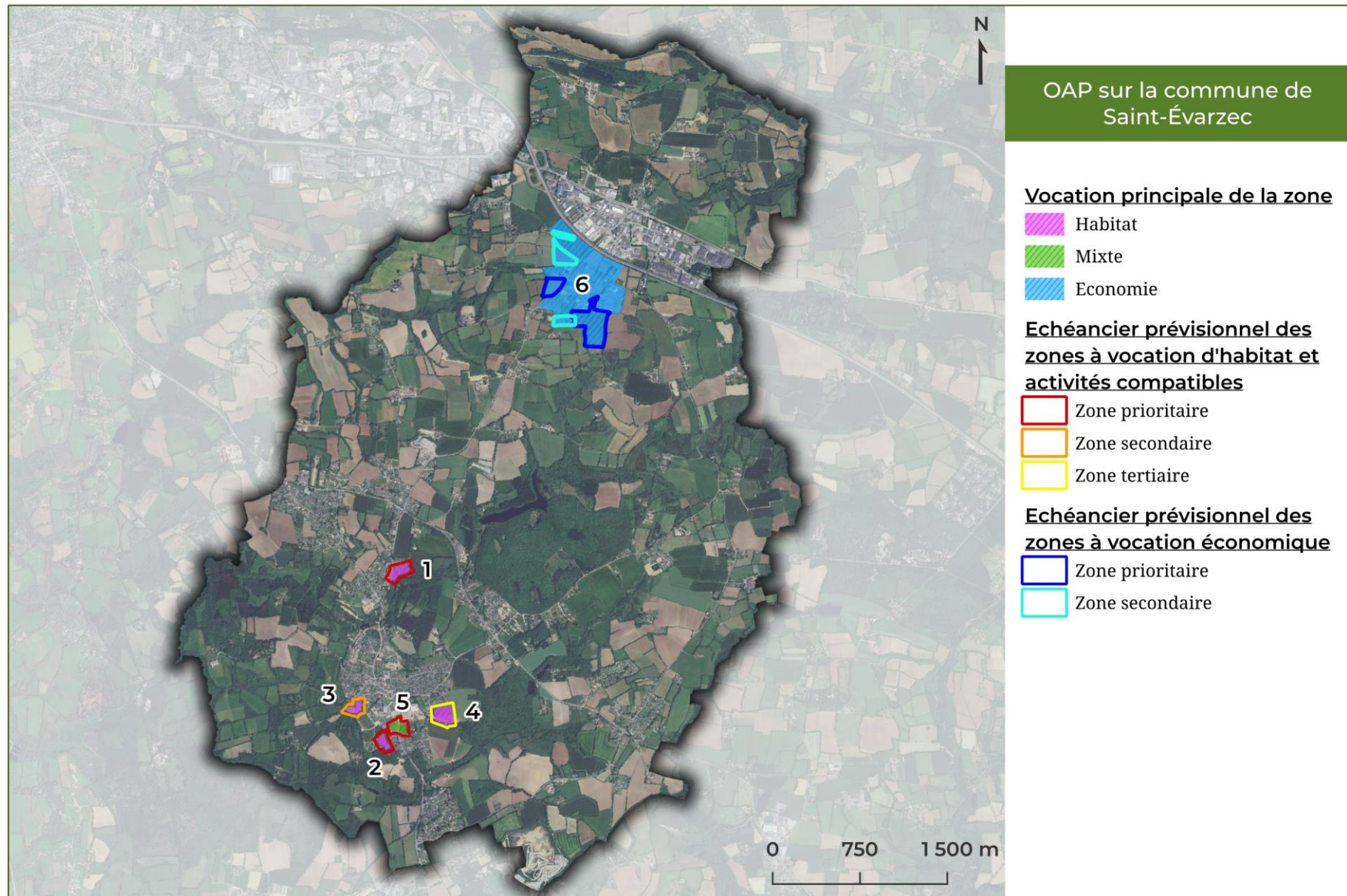
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre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

Les OAP sectorielles répondent à des enjeux de programmation fonctionnels et qualitatifs sur des sites définis.

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs : l'intégration urbaine, paysagère, architecturale du secteur dans le cadre existant ; la programmation urbaine : nombre de logements à réaliser, mixité fonctionnelle, mixité sociale, densité, ...

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités du bourg ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure. Ces orientations sectorielles complètent le règlement écrit.



Titre II – OAP Habitat et activités compatibles

Dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

L'ORGANISATION DE L'URBANISATION

► Insertion dans le tissu urbain existant



- La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouvelles opérations de façon cohérente avec le tissu urbain existant. Ainsi, pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les **caractéristiques physiques, environnementales, architecturales et fonctionnelles** du site dans lequel elles s'inscrivent.
- Les OAP précisent la **typologie du bâti attendue** sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

► Densité, mixité et maîtrise de la consommation foncière



- Pour chaque secteur d'OAP, il est recherché la meilleure **composition urbaine**, permettant d'assurer :
 - Le développement d'une mixité et diversité des formes bâties ;
 - Le respect de l'environnement urbain et paysager à proximité immédiate de la zone de projet ;
 - L'innovation architecturale et énergétique.

► Implantation des constructions



- L'implantation des nouvelles constructions devra être réfléchie au regard de la **configuration du terrain** et de son environnement : topographie, orientation (ensoleillement), proximité avec d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis...).
- Une **implantation réfléchie** permet de :
 - Participer à la qualité de l'espace public, à la cohérence et à l'harmonie des fronts bâtis, au cadrage des vues par une implantation adaptée du bâti à l'alignement ou en recul des voies publiques, en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives ;
 - Veiller à la conservation du potentiel d'évolution de la parcelle quand celle-ci est relativement grande (découpage parcellaire).

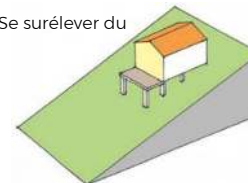
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges paysagères) et composer l'implantation en conservant les arbres, talus et haies bocagères d'intérêt existants.



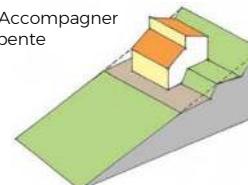
Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants - © CAUE 29

L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins - © CAUE 13

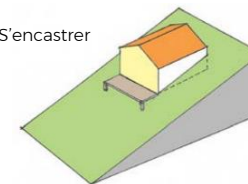
>> Se surélever du sol



>> Accompagner la pente

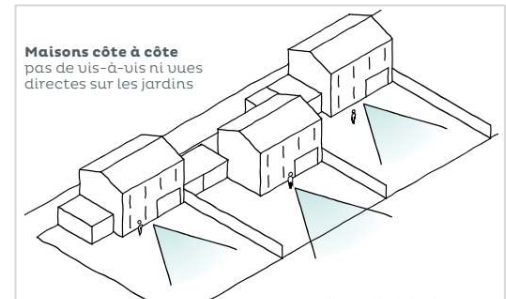


>> S'encasturer

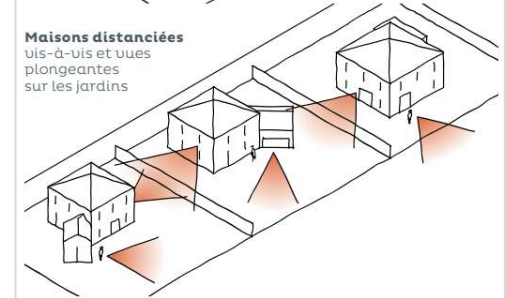


Adapter la construction à la pente du terrain en évitant les mouvements de remblais et déblais - © CAUE 17

Maisons côte à côte
pas de vis-à-vis ni vues directes sur les jardins



Maisons distancées
vis-à-vis et vues plongeantes sur les jardins



Dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

► Préconisations : organisation parcellaire / densité / intime / ensoleillement

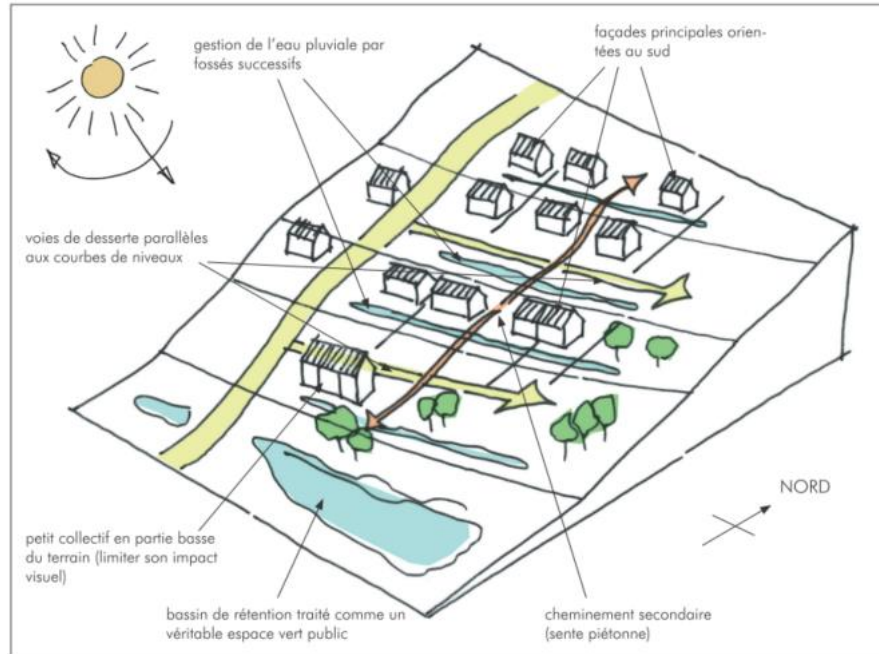


Schéma 1
organiser les voies, la gestion de l'eau et le bâti sur un terrain en pente

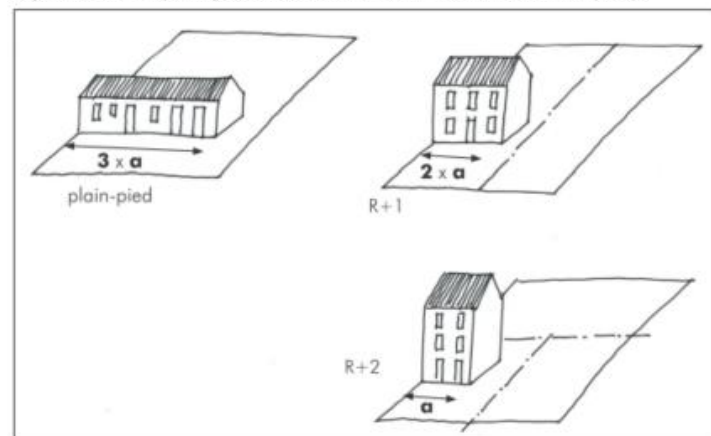


Schéma 4
consommation foncière comparée

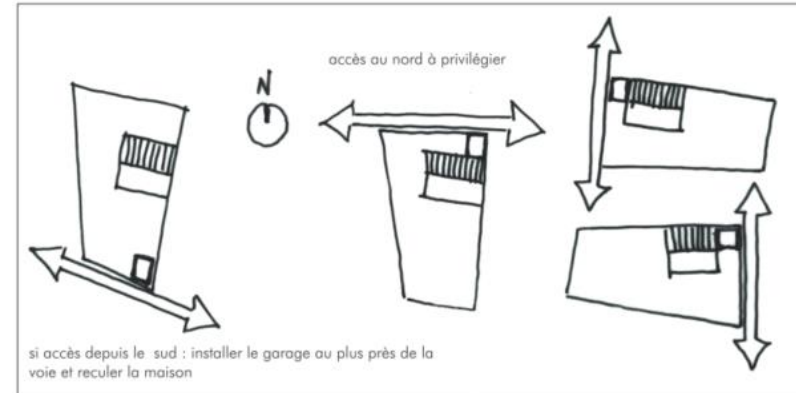


Schéma 2
implantation du bâti selon l'accès et l'ensoleillement : privilégier la proximité des réseaux génère des économies substantielles et libère le jardin

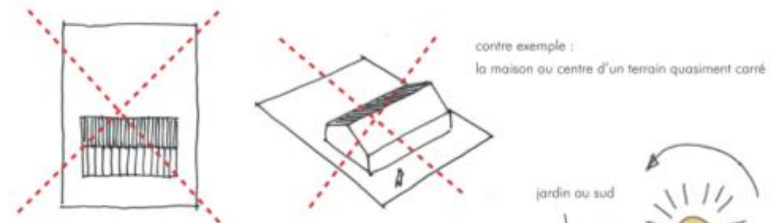
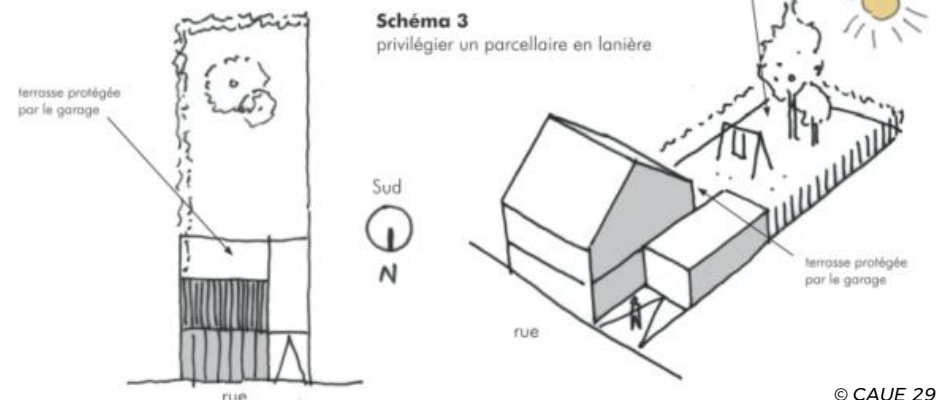
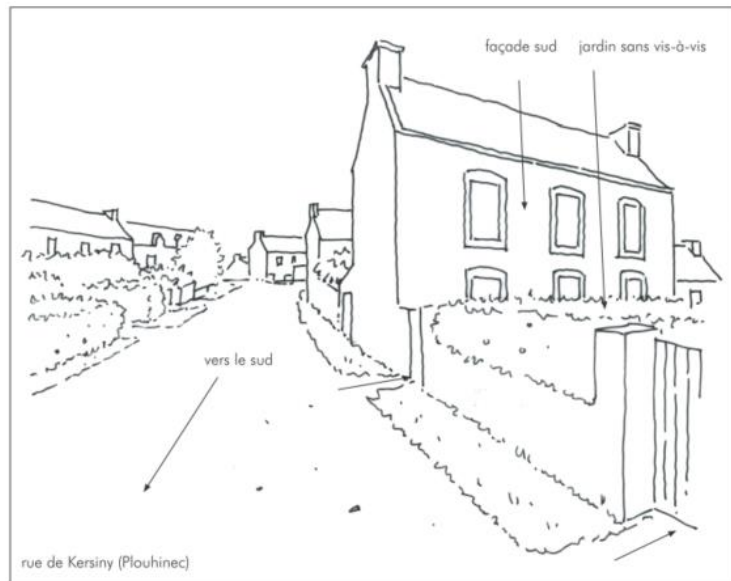


Schéma 3
privilégier un parcellaire en lanière



Dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

► Préconisations : organisation parcellaire / densité / intime / ensoleillement



Schémas 5 et 6

inspiration locale : maisons installées pignon sur rue ménageant une orientation solaire au sud. Les murs en pierre-sèche jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'intimité des jardins et participent à la structuration de la rue.

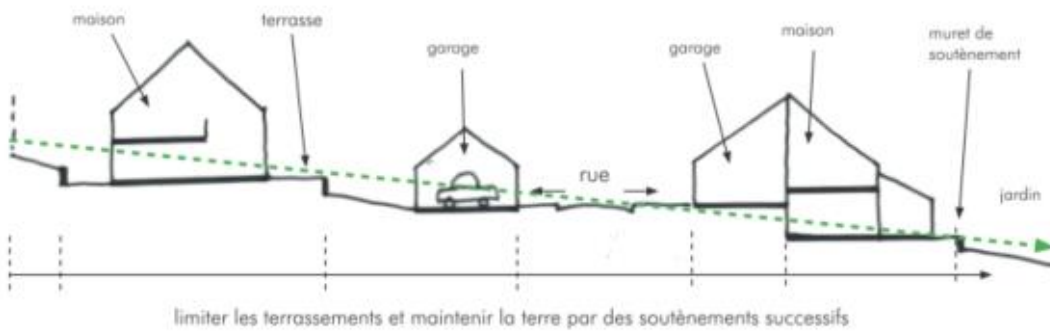
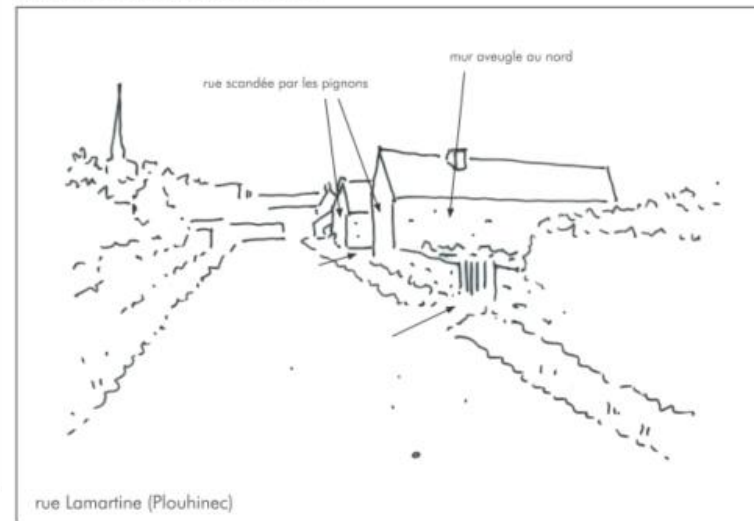
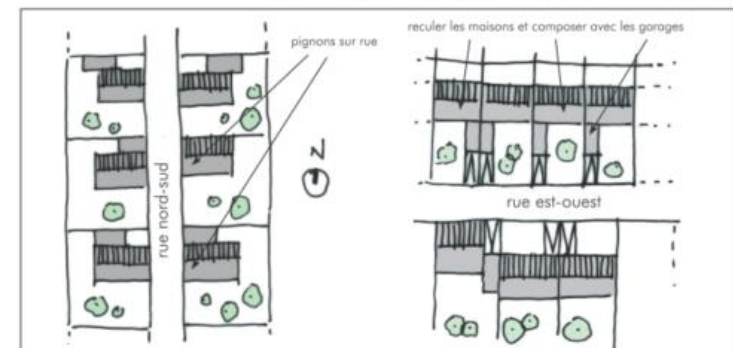


Schéma 7

composer avec la pente

Schéma 8

implanter les maisons selon l'orientation de la rue



Dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

L'ACCESSIBILITÉ ET LES MOBILITÉS



► Desserte et accès viaire

- Les conditions d'accès et de desserte ont pour principe général leur **raccordement aux voies existantes** en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.
- Les tracés figurant sur les schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement pourront être adaptées en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.
- Les trames viaires internes aux secteurs devront être **adaptées et rationalisées à leur fonction** (exemple : voie principale distinguant voirie et voie piétonne et voie secondaire permettant un partage de la voirie).



► Les cheminements doux

- Les liaisons douces ont pour principe général un **raccordement aux cheminements doux existants** en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.
- Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la **sécurité des usagers** et **végétalisés** dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITÉ



► La trame hydraulique

- D'une manière générale, la **moindre imperméabilisation des sols** sera recherchée : le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.
- Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier la réalisation de **nouvelles paysagères**.
- Les futurs aménagements hydrauliques sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement pourront être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.



► La trame végétale

- L'aménagement des secteurs et les éléments paysagers à créer ou conserver (arbres isolés, boisements, talus, haies) doivent contribuer à l'intégration paysagère des opérations projetées ainsi qu'à la limitation de l'imperméabilisation des sols.



Ces orientations générales sont complétées par les OAP thématiques « Continuités écologiques » et « Patrimoine et Paysage ».

Dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES



- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, notamment en :
 - Encourageant l'installation de **panneaux photovoltaïques** sur les toitures des bâtiments afin de favoriser l'autoconsommation d'énergie renouvelable au sein du quartier ;
 - Envisageant l'installation de **bornes de recharge pour véhicules électriques** dans les espaces publics du quartier, en tenant compte des besoins futurs pour favoriser la transition vers une mobilité plus propre ;
 - Promouvant la conception de bâtiments à faible consommation énergétique : encourager l'adoption de standards de construction favorisant la **haute performance énergétique**, en intégrant des matériaux écologiques et des solutions techniques permettant de réduire au maximum la consommation énergétique des bâtiments ;
 - Développant, dans la mesure du possible, les toitures végétalisées pour leurs avantages en termes d'isolation et de gestion des eaux pluviales, tout en intégrant éventuellement des systèmes de panneaux solaires pour la production d'énergie.



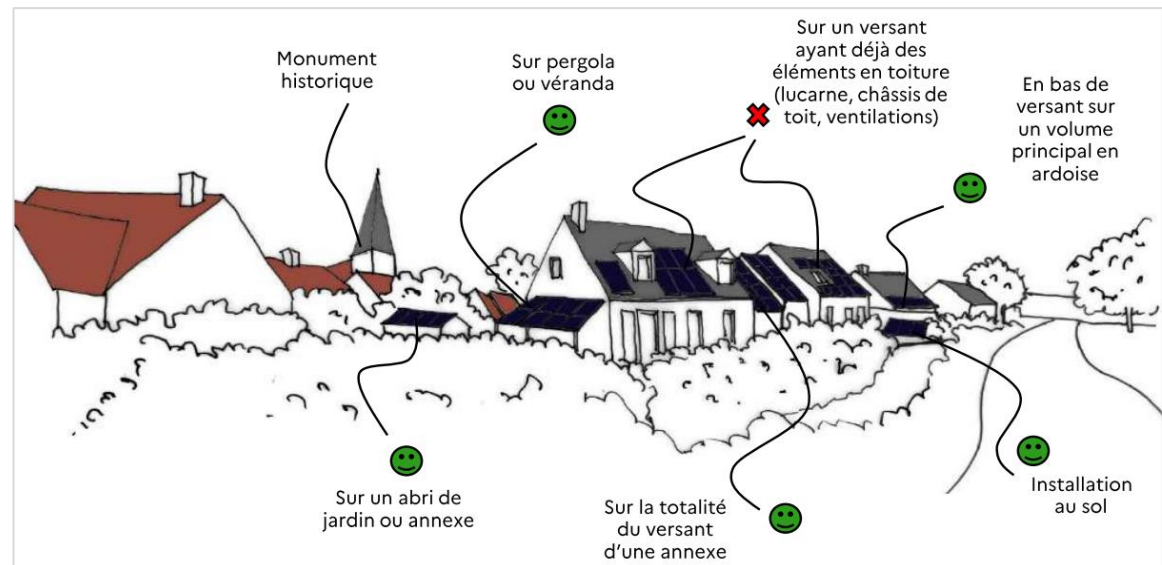
Ces orientations générales sont complétées par l'OAP thématique « Patrimoine et Paysage ».



Panneaux solaires sur un bâtiment économique à Troyalac'h Sud -
(Source : Géoportail)



Borne de recharge pour voiture électrique - (Source : Mairie de Saint-Évarzec)



Logique d'implantation de panneaux solaires dans les secteurs péri-urbains
(Source : DRAC Centre-Val de Loire)

Définitions



Habitat individuel

Cette forme urbaine correspond à la **forme pavillonnaire classique**, soit : une maison indépendante, disposant d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.

Ce type d'habitat est généralement occupé par un seul ménage et se caractérise par une **faible densité**, chaque logement occupant une parcelle.



Maisons individuelles à Audierne (29) (ci-dessus) et Porspoder (29) (ci-contre) - © Observatoire CAUE



Habitat intermédiaire

Ce type de forme urbaine est à mi-chemin entre le logement individuel et le logement collectif. Il s'agit de **logements groupés** (maisons en bande, petits immeubles en R+1, etc.) avec une **mitoyenneté verticale et/ou horizontale**, présentant un certain niveau d'individualisation tout en intégrant certains aspects du collectif. En effet, les accès sont individuels dans la majorité des cas, mais parfois des parties communes peuvent être partagées (escaliers, espaces semi-privatifs tel que les jardins etc.).

La **densité est un peu plus élevée** que le logement individuel.

« Le jardin de Barbara », à Nantes (44) (ci-contre) et « Résidence du Marquis » à Les Touches (44) (ci-dessous) - © Observatoire CAUE



Habitat collectif

Cette forme urbaine désigne un **immeuble regroupant plusieurs logements** (appartements), accessibles par des parties communes (hall, escalier, ascenseur). Les espaces extérieurs sont souvent collectifs mais peuvent parfois être privatifs (balcons, terrasses).

Cette typologie d'habitat permet une **plus forte densité** du fait de la construction d'une pluralité de logements souvent sur plusieurs étages au sein d'une même unité foncière.

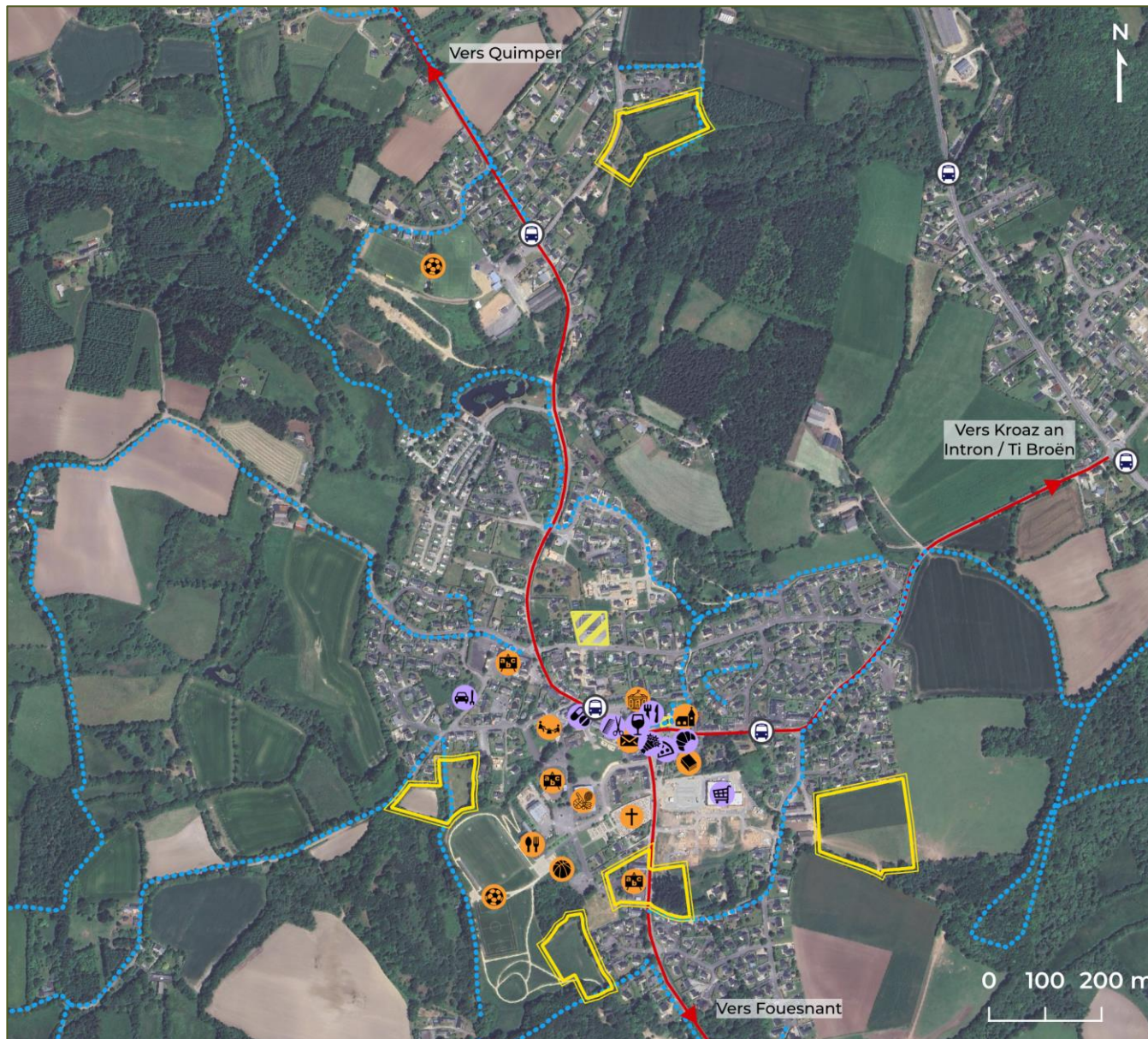


Immeuble « L'Atypik » à Nantes (44) - © Observatoire CAUE



Logement social

Le logement social désigne des habitations **destinées à des personnes ou familles à revenus modestes**, proposées à des loyers inférieurs à ceux du marché privé. Ces logements sont financés, construits et gérés par des organismes publics ou privés à but non lucratif, dans le but de faciliter l'accès au logement pour ceux qui ne peuvent pas se loger dans le secteur privé. Ils sont souvent soumis à des critères d'attribution stricts en fonction des ressources et de la situation des demandeurs.



Fonctionnement urbain du centre-bourg et de ses abords

 Secteurs d'OAP

Fonctionnement urbain

 Equipements et services

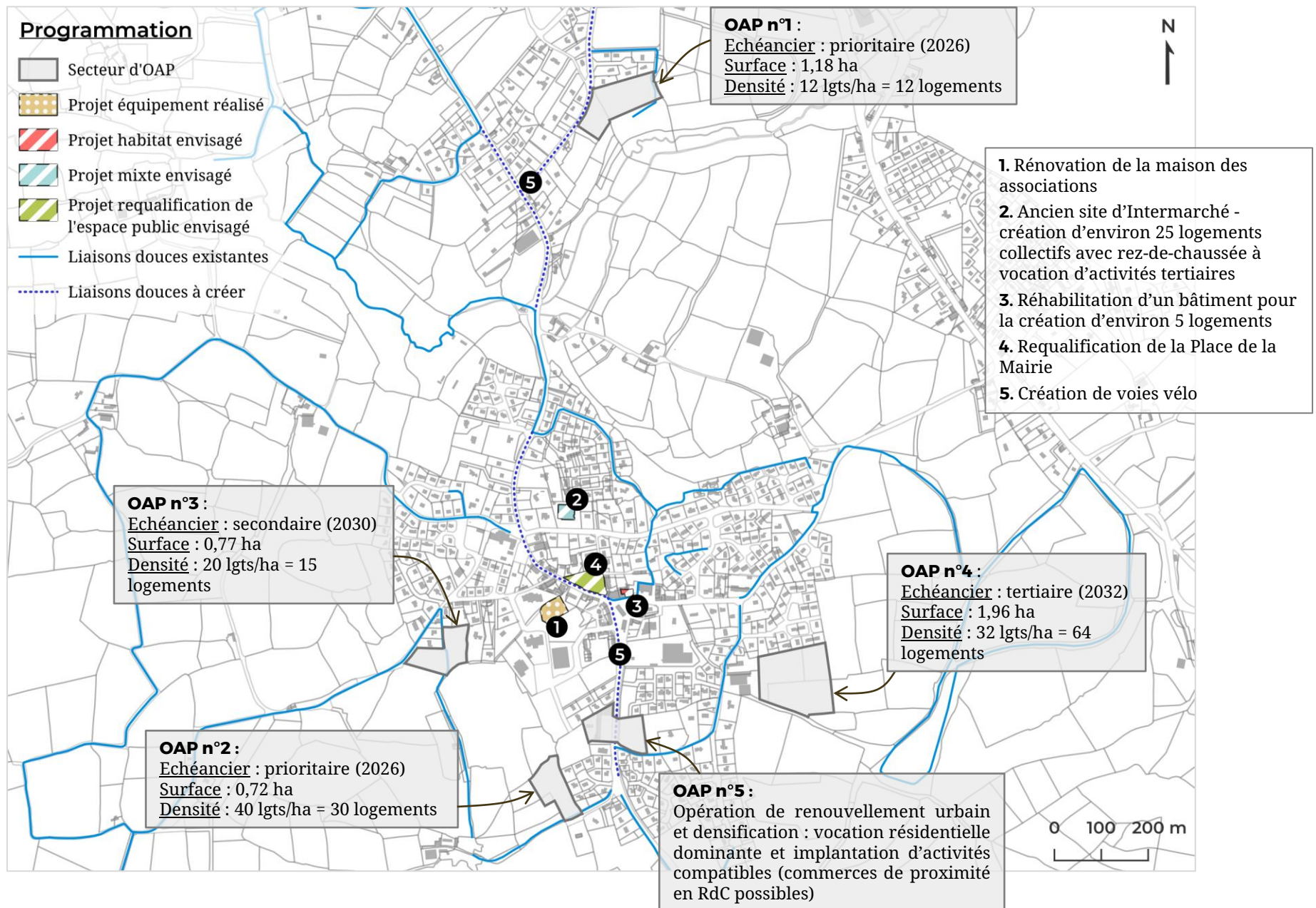
 Activités économiques/
Commerces

 Arrêts de car (BreizhGo)

 Routes principales

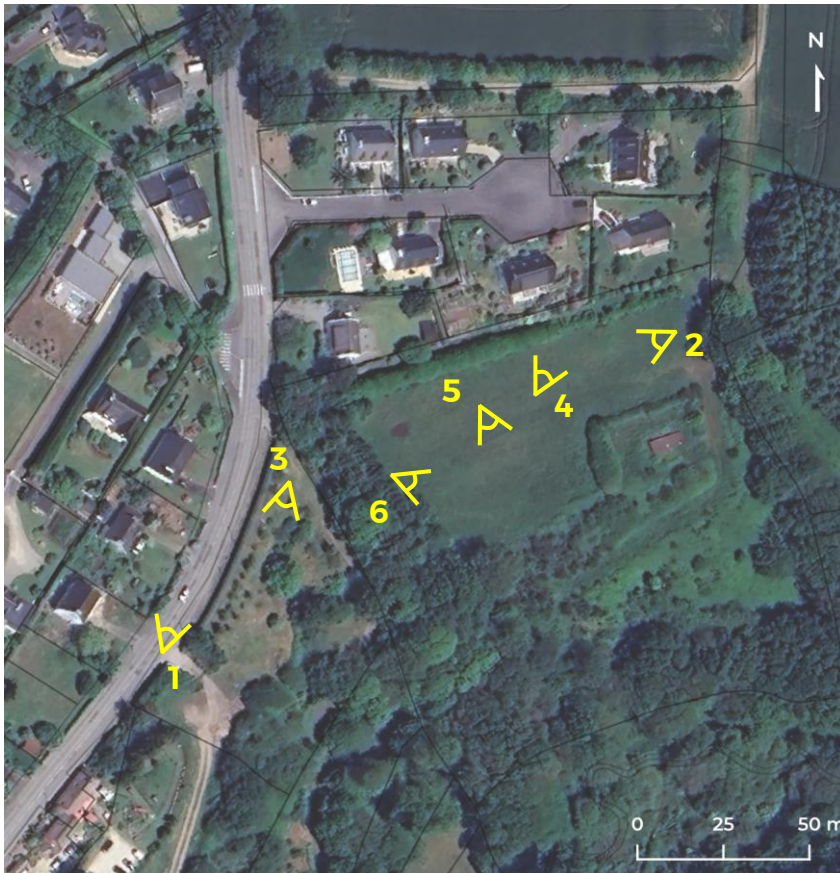
 Liaisons douces

 Projets de renouvellement
urbain (habitat / mixte)



OAP 1 - Secteur de Kerhornou

ANALYSE PAYSAGÈRE



Grandes caractéristiques paysagères :

- Un paysage ouvert (parcelle enherbée) en direction de la vallée au Sud.
- Une topographie en léger dénivelé sur la parcelle Est (légère pente depuis le Nord vers le Sud) et un fort dénivelé en limite du verger au Sud sur la parcelle Ouest.
- Un secteur couvert des vents en raison d'un bocage très présent sur le site.
- Des orientations solaires favorables.
- Un secteur bordé par d'importantes haies bocagères, de grands arbres et d'épais ronciers, bénéficiant d'une perspective visuelle sur la vallée.



Une accessibilité au secteur par la route de Croas Kerhornou



La plantation récente d'une haie bocagère en limite Nord-Ouest avec les habitations



Un terrain en pente vers le Sud, séparé en deux par de grands arbres et du bocage



Une vue dégagée sur la vallée au Sud

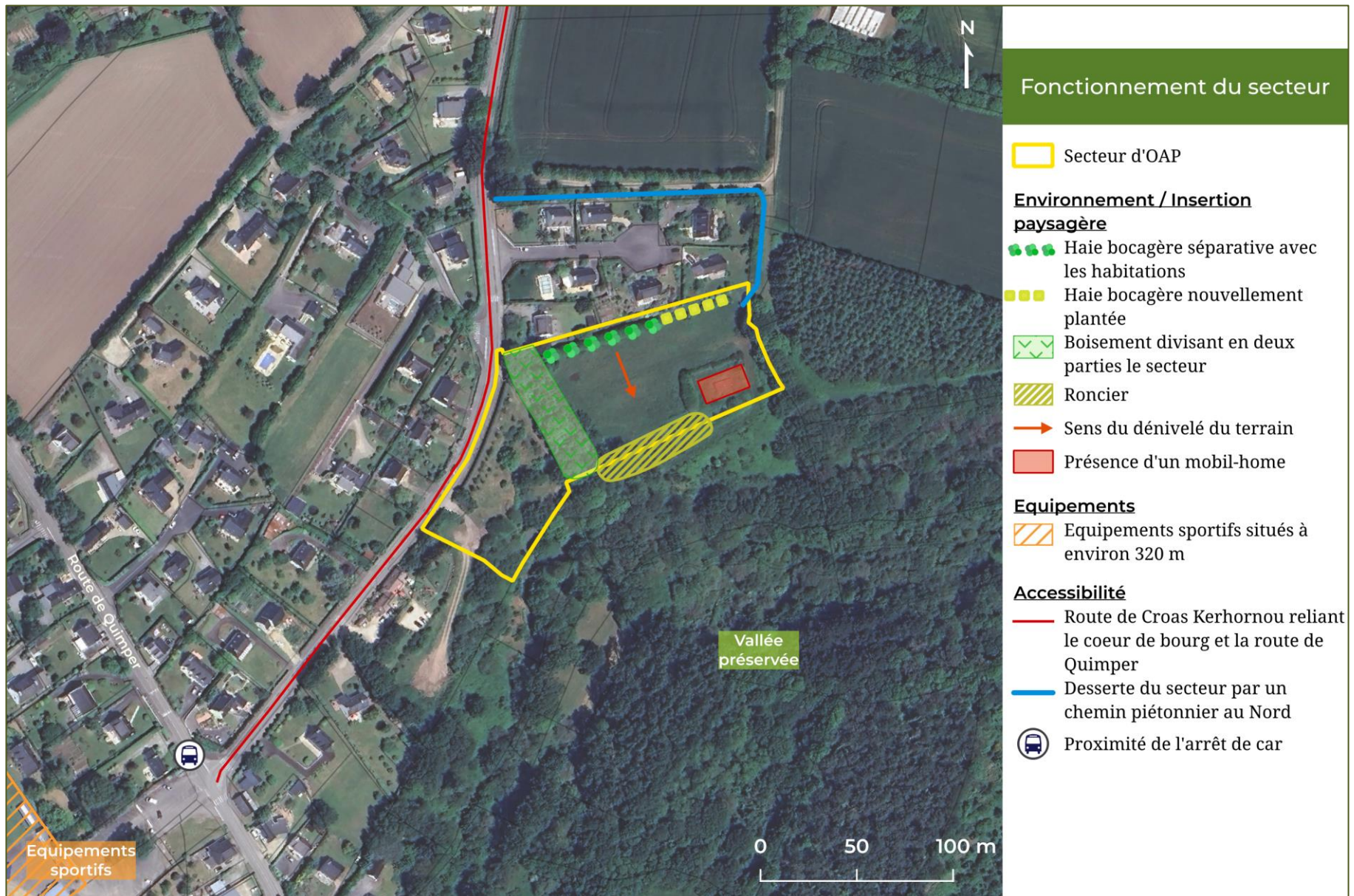


Un jardin d'arbres fruitiers sur la parcelle Ouest



Un secteur qui s'inscrit dans un paysage naturel.

OAP 1 - Secteur de Kerhornou



OAP1 - Secteur de Kerhornou



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

 Liaison douce à conserver / modifier / créer

 Bocage préservé

 Cours d'eau

 Boisement préservé

 Zones humides

 Emplacement réservé

Orientations de programmation

↔ Accès principal

↔ Accès secondaire potentiel

↔ Permettre une traversée viaire

xxx Haie ornementale à remplacer

 Préserver le talus planté, une seule traversée viaire sera autorisée

👁 Perspective visuelle sur la vallée à valoriser

- **Zonage du PLU :** 1AUh
- **Superficie de la zone :** 1,18 ha
- **Vocation actuelle de la zone :** Parcelle enherbée (Est) et jardin d'arbres fruitiers (Ouest)
- **Maîtrise foncière publique :** Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Prioritaire (2026)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Habitat individuel, intermédiaire
 - Densité minimale attendue : 12 logts/ha, soit 12 logements
 - Mixité sociale : /

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉS

- Aménager un accès viaire principal au Nord-Ouest de la zone, depuis la route de Croas Kerhornou.
- Envisager un potentiel accès secondaire au Sud-Ouest du secteur.
- Permettre une traversée viaire du talus planté entre les parcelles Est et Ouest de la zone.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Préserver les perspectives visuelles vers la vallée du Dourmeur au Sud de la zone.
- Remplacer les haies ornementales en bordure Nord et Ouest du secteur, par des haies, préférentiellement multistrates et d'essences locales.
- Préserver le talus planté central. Seule une traversée viaire sera autorisée.

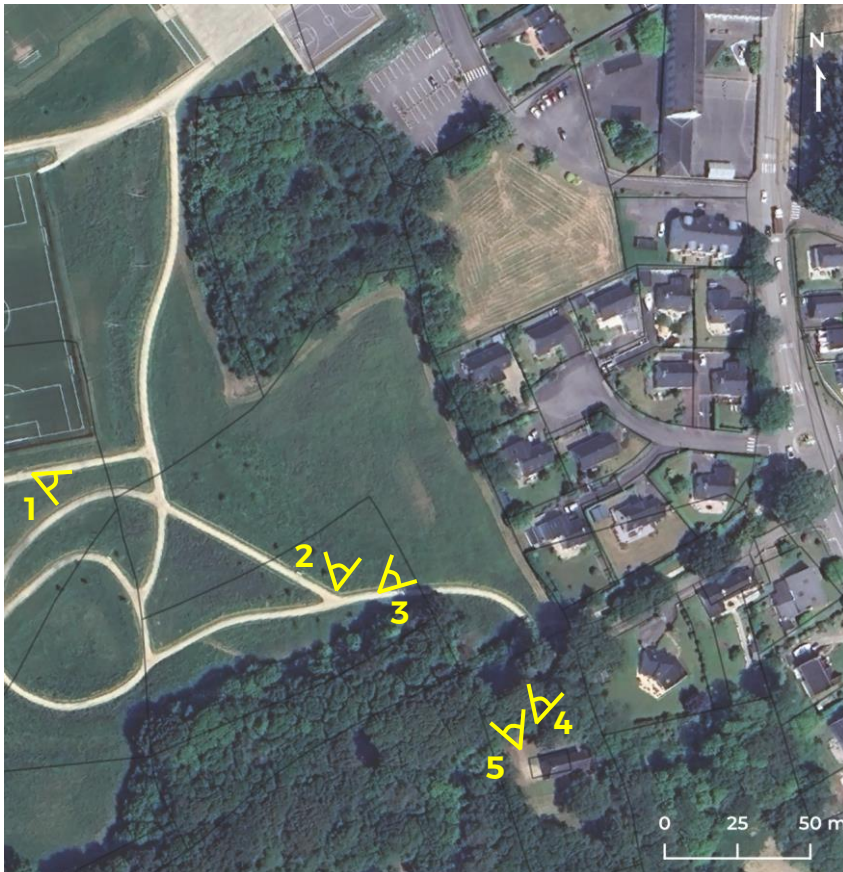
RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

> Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2 – Secteur de Saint-Philibert

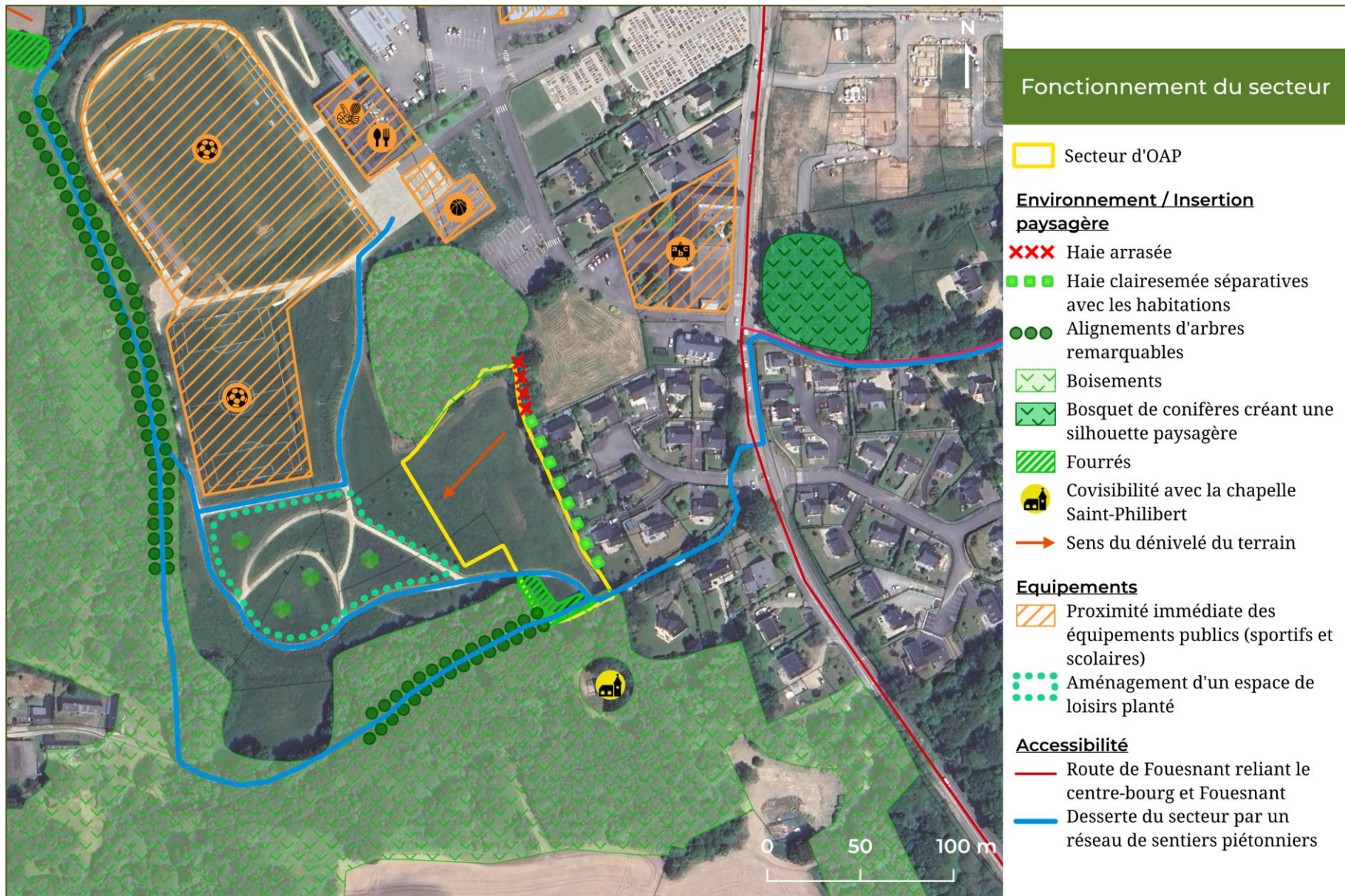
ANALYSE PAYSAGÈRE



Grandes caractéristiques paysagères :

- Un paysage ouvert (parcelle enherbée), notamment à l'Ouest avec une vue directe sur les équipements sportifs et l'espace de loisirs.
- Un dénivelé peu marqué (légère pente depuis le Nord-Est vers le Sud-Ouest).
- Des orientations solaires favorables.
- Des arbres en bosquets (pins de Monterey) se détachant d'un paysage horizontal et faisant silhouette.
- La présence d'une chapelle au Sud, séparée du secteur par un petit fourré.
- Malgré un contexte naturel prégnant, ce secteur s'inscrit dans une continuité de l'urbanisation, entre secteur d'habitat et équipements publics.

OAP 2 – Secteur de Saint-Philibert



OAP 2 – Secteur de Saint-Philibert



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

 Liaison douce à conserver / modifier / créer

XXX Espace boisé classé

●●● Bocage préservé

 Boisement préservé

Orientations de programmation

↔ Accès principal

←→ Sentier piétonnier à créer

●● Frange paysagère à créer

 Secteur d'implantation de logements collectifs

 Secteur d'implantation des logements seniors

 Secteur d'implantation préférentiel des stationnements

 Espace de gestion des eaux pluviales

 Refuge pour véhicule (circulation) à créer

- **Zonage du PLU** : 1AUh
- **Superficie de la zone** : 0,72 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelle enherbée
- **Maîtrise foncière publique** : Oui

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Prioritaire (2026)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat – Programme intergénérationnel et mixte, à destination des personnes de moins de 30 ans et des seniors.
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Habitat individuel, intermédiaire, collectif, dont :
 - Pour les seniors : 14 maisons de plain-pied (T2 et T3) et 1 maison de bienveillance).
 - Pour les jeunes de moins de 30 ans : 1 collectif en accession sociale de 8 logements (T2), 1 collectif de 8 logements (T2) en locatif social.
 - Densité minimale attendue : 40 logts/ha, soit 30 logements
 - Mixité sociale : 50% de logements sociaux (en location et en accession) minimum.

ORGANISATION DE LA ZONE

- Planter les logements seniors dans la moitié Nord du secteur et les collectifs destinés aux jeunes dans la partie Sud.
- Aménager des aires de stationnement mutualisées en cœur de l'îlot.

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉS

- Aménager un accès viaire à l'extrémité Sud-Est du secteur depuis le chemin de Saint-Philibert.
- Aménager 2 zones de refuge le long du chemin de Saint-Philibert afin de permettre l'accès et la circulation alternée des véhicules en entrée et sortie de zone.
- Créer 2 nouveaux sentiers piétonniers au sein du secteurs et les connecter avec les chemins existants aux environs de celui-ci.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Créer une frange paysagère sur la bordure Ouest du site visant à l'intégration paysagère du site depuis la zone de loisirs.
- Verdier le secteur par la plantation ponctuelle ou linéaire d'arbres et de haies arbustives.

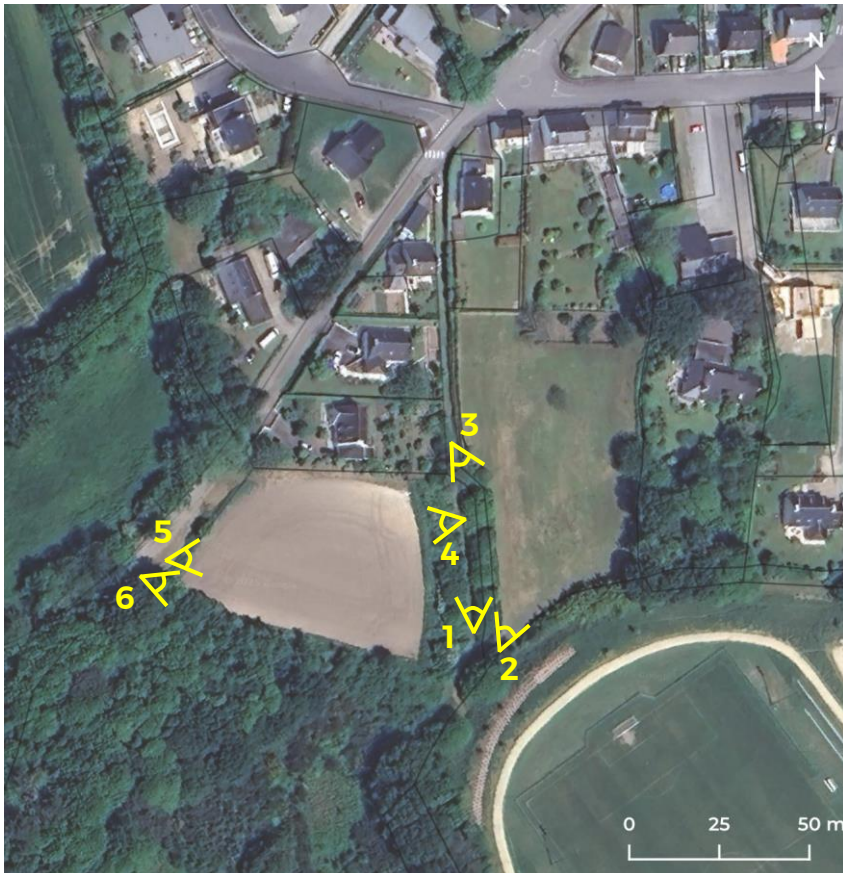
RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

> Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3 – Secteur Route du Dourmeur

ANALYSE PAYSAGÈRE



Grandes caractéristiques paysagères :

- Un paysage fermé, encadré par une végétation relativement dense (haies bocagères, fourrés, ronciers...)
- Un important dénivelé entre les deux parcelles (depuis l'Est vers l'Ouest)
- Un secteur abrité des vents.
- Des orientations solaires favorables sur la partie Nord du secteur.



Un secteur séparé en deux par un épais roncier, un sentier et un talus



Un important dénivelé entre les deux parcelles, séparées par un épais roncier



Parcelle Est en pente depuis l'Est vers l'Ouest, bordée par les haies séparatives des habitations aux alentours



Fort dénivelé sur la parcelle Ouest, depuis le Nord-Est vers la route du Dourmeur à l'Ouest

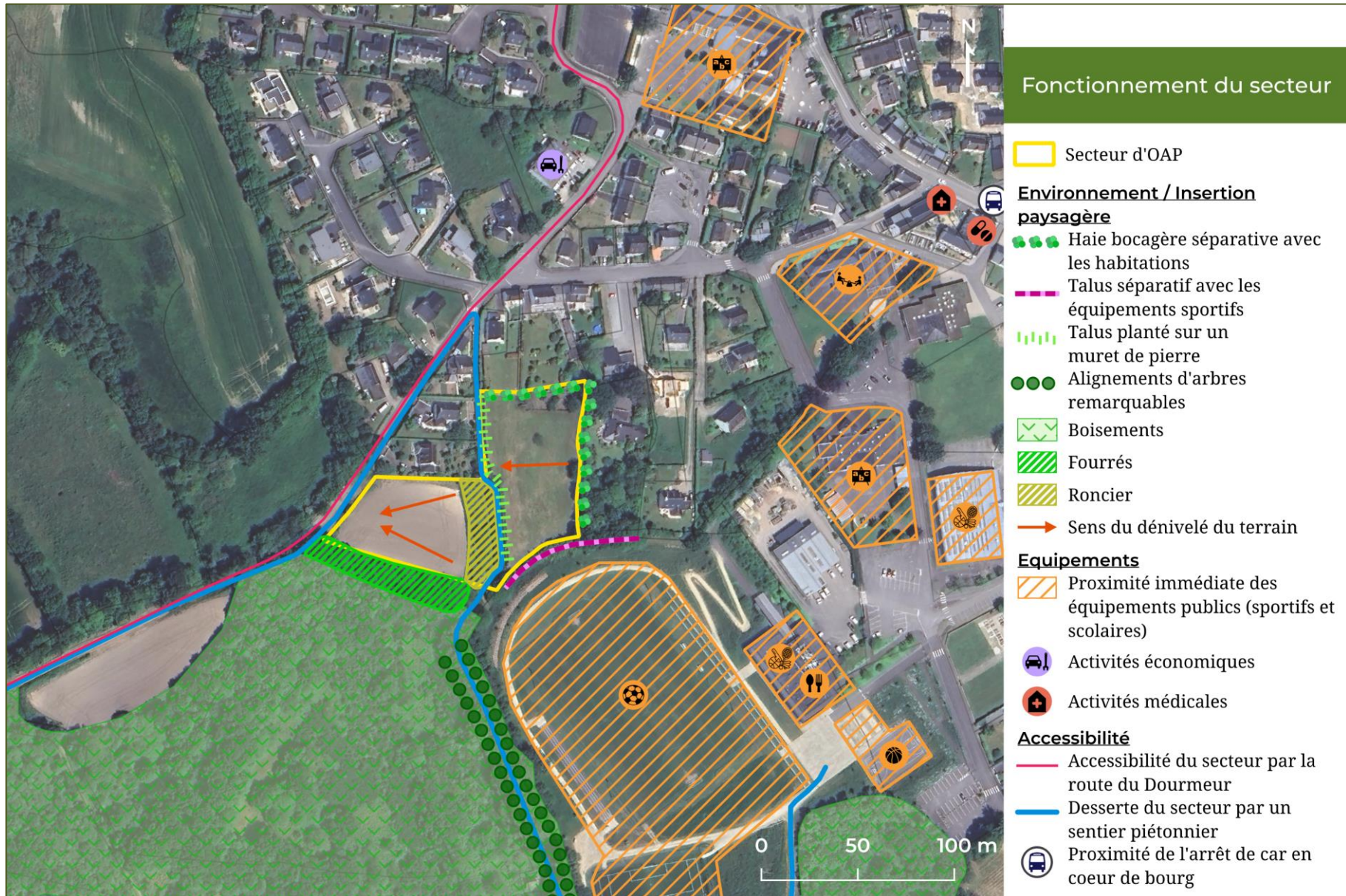


Un talus planté reposant sur un muret de pierres en bordure du chemin pédestre



Un secteur bordé par un épais fourrés au Sud

OAP 3 – Secteur Route du Dourmeur



OAP 3 – Secteur Route du Dourneur



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

 Liaison douce à conserver / modifier / créer

XXXX Espace boisé classé

●—●—●—● Bocage préservé

 Boisement préservé

Orientations de programmation

↔ Accès principal

↔ Liaison douce à créer

↔ Permettre une traversée viaire

◆◆ Haie ornementale à conforter

●● Frange paysagère à créer

- **Zonage du PLU** : 1AUh
- **Superficie de la zone** : 0,77 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelle enherbée (Est) et parcelle cultivée (Ouest)
- **Maîtrise foncière publique** : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Secondaire (2030)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Habitat individuel, intermédiaire, collectif
 - Densité minimale attendue : 20 logts/ha, soit 15 logements
 - Mixité sociale : /

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉS

- Aménager un accès viaire sur la façade Ouest de la zone, depuis la rue du Dourneur.
- L'accessibilité à la parcelle située à l'Est s'effectuera depuis la parcelle Ouest.
- Créer un chemin piétonnier en bordure Est de la zone et le connecter aux sentiers existants, traversant et bordant la zone.
- Créer une voie vélo au Sud-Ouest du secteur, en bordure du boisement, permettant de relier la rue du Dourneur et les équipements sportifs.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Créer une frange paysagère avec les habitations situées au Nord-Ouest de la zone.
- Pour une meilleure intégration paysagère, les constructions pourront être plus élevées sur la partie Sud-Ouest de la zone.
- Conforter les haies ornementales existantes situées en bordure de la parcelle Est.
- Le talus et le muret de pierre séparant les deux parcelles couvertes par la présente OAP sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Seule la création d'une liaison viaire sera autorisée.

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

> Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4 – Secteur Ru d'Allaë

ANALYSE PAYSAGÈRE



La présence de haies bocagères à préserver en bordure Nord-Ouest et Sud



La présence d'un sentier piétonnier au Sud qui à termes, sera de nouveau rendu accessible au public



Un paysage ouvert et une vue dégagée sur une grande parcelle agricole



Un boisement localisé à l'extrémité Sud-Est de la zone

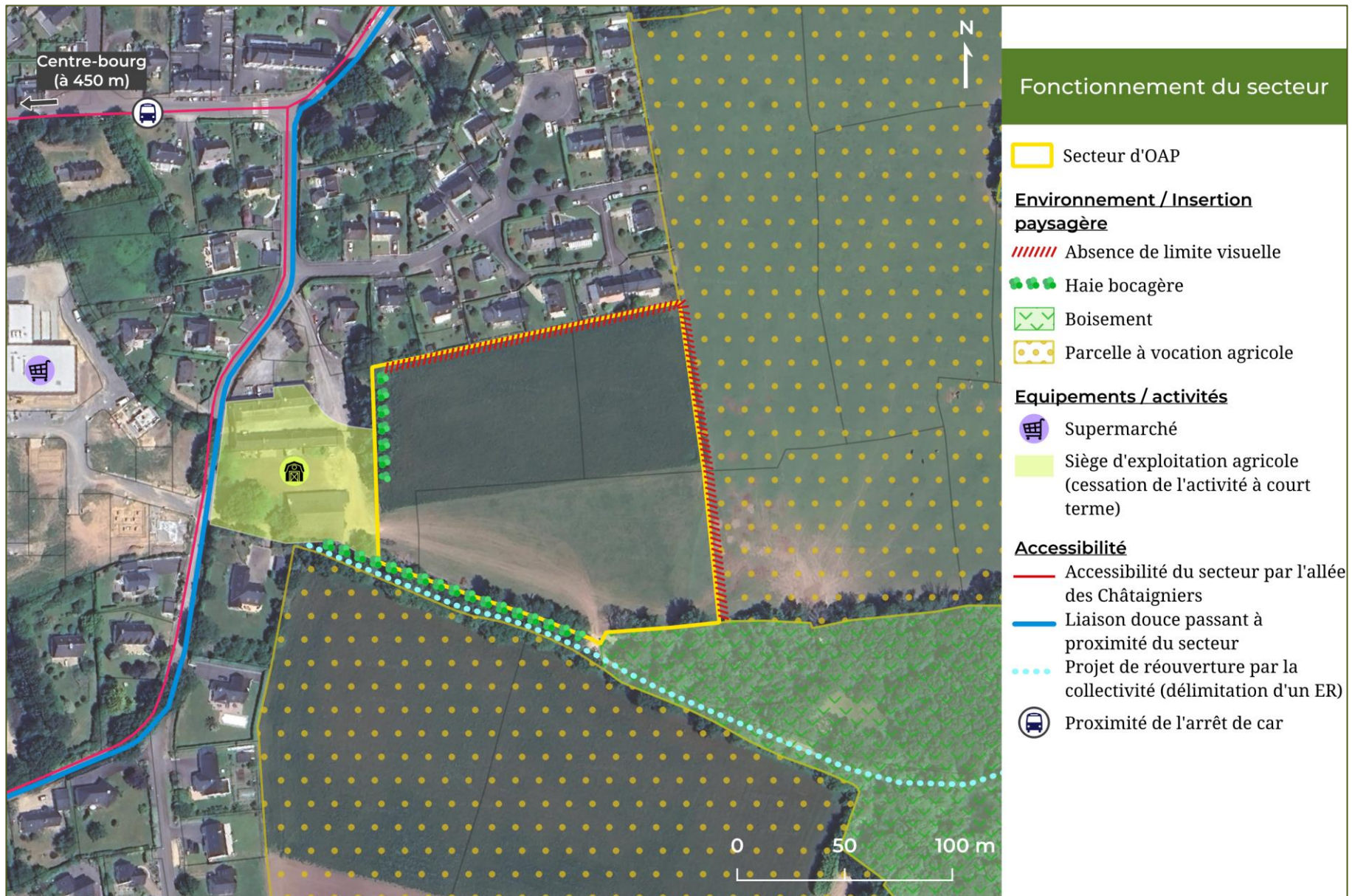
Grandes caractéristiques paysagères :

- Un paysage ouvert : parcelle agricole, utilisée pour faire paître le bétail.
- Une absence de limite visuelle (humaine ou naturelle) avec les habitations au Nord et le reste de la parcelle agricole à l'Est.
- Un terrain ne présentant pas de dénivelé.
- Un secteur bordé par d'importantes haies bocagères au Nord-Ouest et au Sud, ainsi qu'un boisement en extrémité Sud-Est.
- La présence de quelques arbres remarquables dans l'allée cavalière au Sud.
- Des orientations solaires favorables.



La présence d'arbres remarquables dans le linéaire de l'allée cavalière

OAP 4 – Secteur Ru d'Allaë



OAP 4 – Secteur Ru d'Allaë



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

..... Liaison douce à conserver / modifier / créer

●●●● Bocage préservé

 Boisement préservé

 Emplacement réservé

Orientations de programmation

↔ Accès principal

|||| Alignement bocager à préserver

●● Frange paysagère à créer

X Bâtiment à détruire

- **Zonage du PLU** : 1AUh
- **Superficie de la zone** : 1,96 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelle agricole
- **Maîtrise foncière publique** : Non

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : Tertiaire (2032)
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Habitat
- L'habitat :
 - Typologies d'habitat souhaitées : Habitat individuel, intermédiaire, collectif, notamment de petits logements (T1).
 - Densité minimale attendue : 32 logts/ha, soit 64 logements
 - Mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

ORGANISATION DE LA ZONE

- Le bâtiment agricole à l'Ouest du secteur sera démoli, permettant de créer l'accès viaire à la zone.

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉS

- Aménager un accès viaire au Sud-Ouest de la zone, depuis l'allée des Châtaigniers.
- Aucun accès ne se fera par le Nord-Ouest du secteur.

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

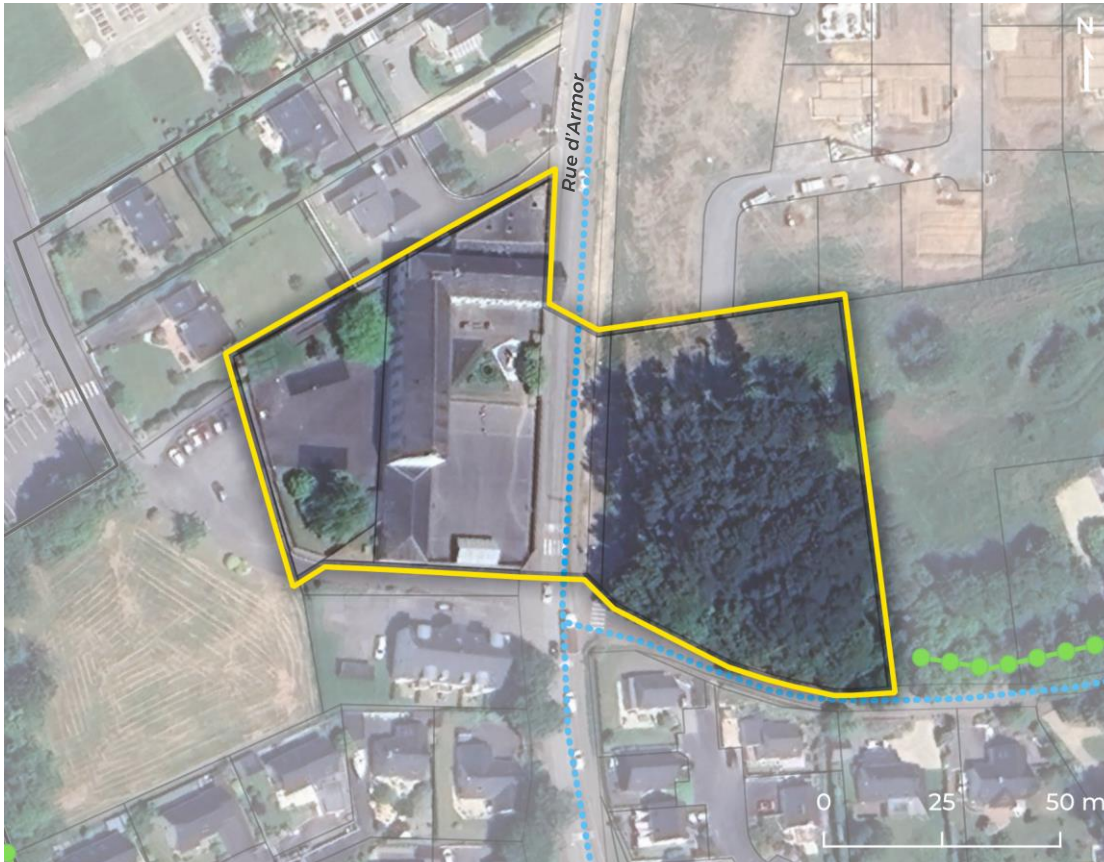
- Préserver l'alignement bocager au Sud de la zone.
- Créer une frange paysagère avec les habitations au Nord et en bordure Est du secteur afin de créer une séparation physique avec le reste de la parcelle agricole et d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.
- Verdir le secteur par la plantation ponctuelle ou linéaire d'arbres et de haies arbustives.

RÉSEAUX

- Gestion des eaux usées : Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Gestion des eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet. La conception de la voirie y participera également.

> Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5 – Secteur Rue d'Armor



 Secteur d'OAP

Zonage

 Zonage du PLU

 Liaison douce à conserver / modifier / créer

 Bocage préservé

- **Zonage du PLU** : Uhb
- **Superficie de la zone** : 0,84 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Ecole primaire et naturelle
- **Maîtrise foncière publique** : Non

ENJEUX ET OBJECTIFS

Le secteur objet de la présente OAP est situé en zone urbaine à vocation majoritairement résidentielle, en entrée de bourg et au sein du périmètre de centralité commerciale défini au sein du règlement graphique. Il est destiné à accueillir une opération d'habitat ou une opération mixte intégrant du **logement et des activités compatibles**, dans une logique de **renouvellement urbain et de densification qualitatifs**.

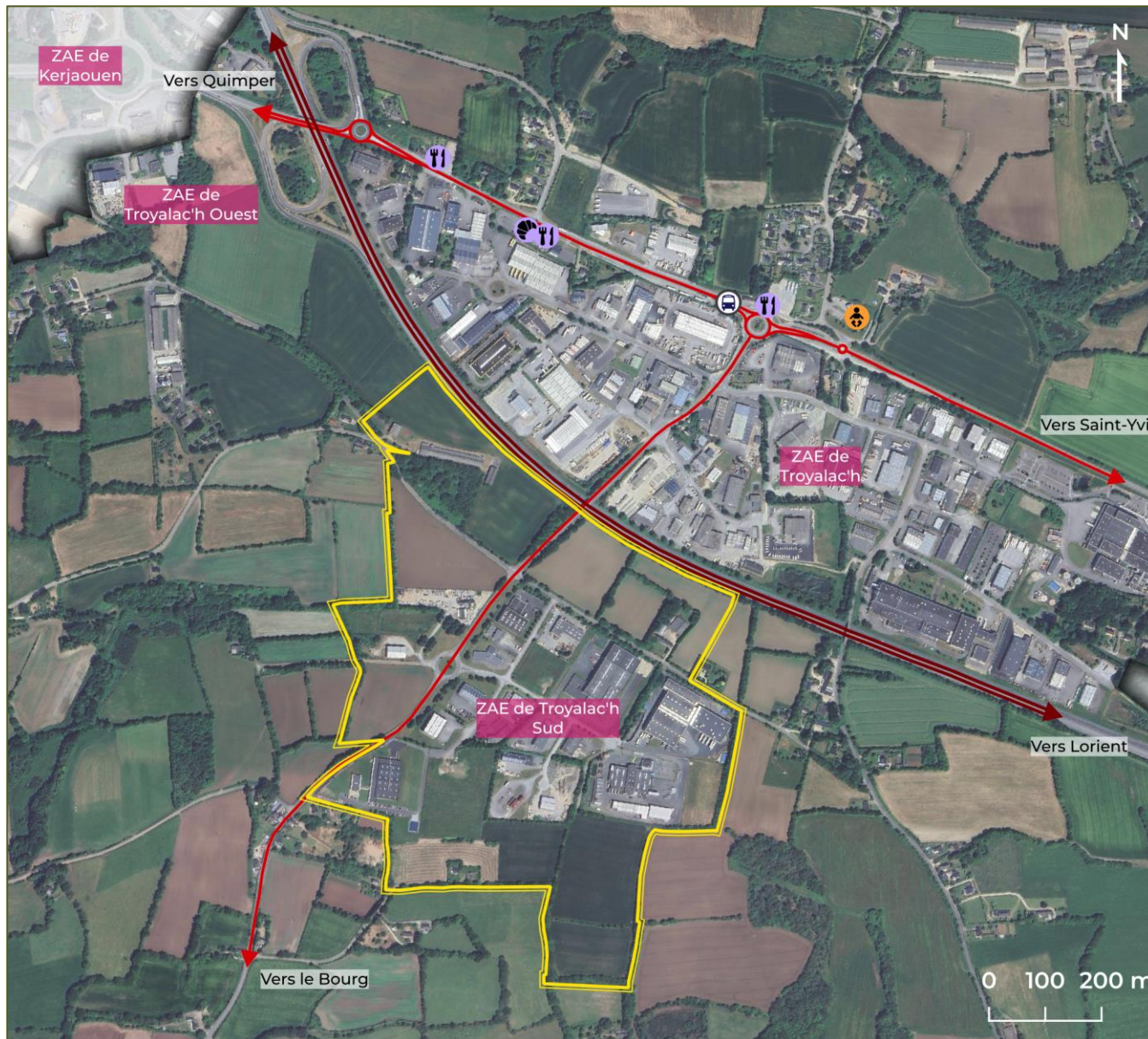
L'objectif est d'assurer le maintien d'une dominante résidentielle, tout en permettant l'implantation ponctuelle de commerces de proximité en rez-de-chaussée, de manière à soutenir l'animation urbaine sans créer une polarité commerciale autonome.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- **Vocation dominante résidentielle** :
 - Les constructions doivent assurer une prédominance de l'usage d'habitation, représentant au minimum 70% de la surface de plancher totale du projet.
 - Le programme de logements doit intégrer une diversité typologique, adaptée aux besoins locaux : logements familiaux, petits logements, éventuellement habitat intermédiaire.
 - Les accès aux logements doivent être clairement identifiés et indépendants de ceux desservant les locaux d'activités.
- **Implantation encadrée des commerces** :
 - Les commerces et services de proximité sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.
 - Ces implantations doivent être conçues pour favoriser l'animation urbaine : vitrines transparentes, locaux traversants si possible, linéaire commercial continu.
 - Les commerces à forte nuisance, à vocation logistique ou automobile, sont interdits.

> Opération d'aménagement d'ensemble

Titre III – OAP Economie



Fonctionnement urbain de la ZAE de Troyalac'h

Secteur d'OAP

Fonctionnement urbain

- Activités économiques/ Commerces
- Crèche
- Arrêts de car (BreizhGo)

Route nationale (RN 165)

Routes principales

OAP 6 – Zone d'activités de Troyalac'h Sud



Secteur d'OAP	Zonage	Orientations de programmation	Bande paysagère à planter
ZA existante	Zonage du PLU	Accès	Aménagement d'un carrefour sécurisé
Extension de la ZA	Bocager préservé	Frange paysagère à créer	Espace de gestion des eaux pluviales
	Cours d'eau	Boisement à préserver	
	Boisement préservé	Îlot boisé à créer	
	Zones humides		
	Trame de hauteur maximale de type 1		
	Trame de hauteur maximale de type 2		

- **Zonage du PLU** : 1AU1, 2AU1, Ui et N
- **Superficie de la zone** : 20,11 ha
- **Vocation actuelle de la zone** : Parcelles agricoles, prairies, bâtiments agricoles, habitations.
- **Maîtrise foncière publique** : En partie

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : cf. cartographie page suivante.
- Le phasage de la zone : /
- La vocation de la zone : Economie

ORGANISATION DE LA ZONE

- Respecter un recul de 30 m par rapport à l'axe de la RN 165 pour l'implantation des nouvelles constructions.
- Les bâtiments existants au sein des zones 1AU1 seront démolis.
- Optimiser au mieux l'aménagement des zones d'extension afin de limiter le nombre de percées nécessaires dans les linéaires bocagers.
- Les espaces de stockages des entreprises ne doivent pas se situer le long de la voie publique.
- Aménager des aires de stationnement mutualisées quand cela est possible et opportun.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PERFORMANCES DES CONSTRUCTIONS ET LOTS

- Les nouvelles constructions s'inscrivent dans la continuité des formes urbaines déjà établies au sein de la ZAE.
- Le traitement architectural des façades exposées à la visibilité ponctuelle depuis la RN 165 sera soigné afin de garantir une qualité paysagère cohérente et une meilleure intégration visuelle du projet dans son environnement.
- Permettre et encourager la densification verticale afin de réduire les emprises aux sols.
- Favoriser des revêtements de sol drainant sur les lots afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Encourager l'installation de panneaux solaires en toiture.
- Lorsque aucune contrainte technique ou de sécurité ne s'y oppose, les clôtures des entreprises seront doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉS

- Aucun accès aux entreprises ne se fera depuis la route de Mouster Coat.
- Aménager des accès viaires aux entreprises depuis le chemin de Menez Bras Nèvez et les voies existantes au sein de la zone d'activités.
- Aménager le carrefour entre le chemin de Menez Bras Nèvez et la route de Mouster Coat afin d'y sécuriser les mobilités.
- Porter une réflexion quant à l'intégration des mobilités douces au sein de l'aménagement du secteur.

OAP 6 – Zone d'activités de Troyalac'h Sud

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- Planter une bande paysagère sur toute la bordure Nord de la zone longeant la RN 165.
- Créer des franges paysagères sur les bords de l'extension de la ZA ne présentant actuellement aucune limite physique, afin des créer des séparations physiques et visuelles avec les espaces agricoles et naturels.
- Préserver le boisement existant dans la partie Nord-Ouest du secteur.
- Verdir l'ensemble de la zone d'activités par la plantation ponctuelle ou linéaire d'arbres et de haies arbustives, ainsi que la création d'îlots boisés.

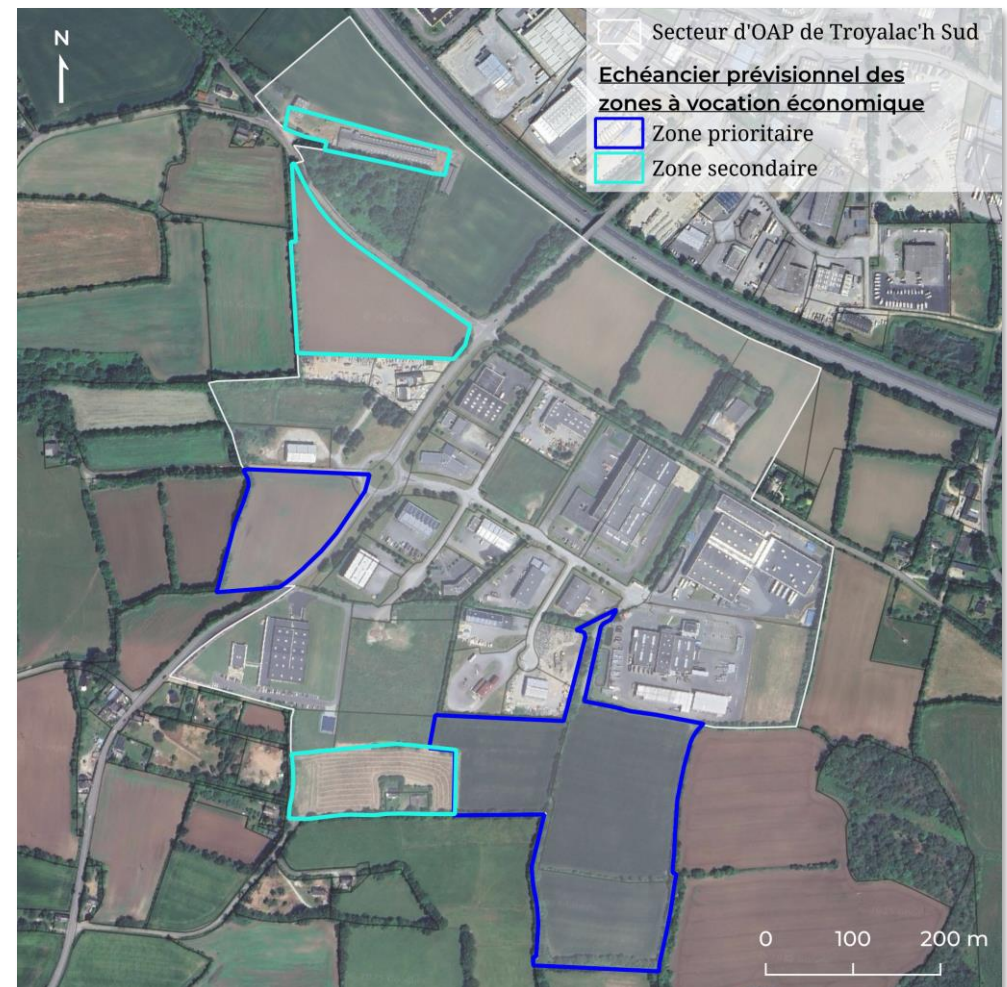
RÉSEAUX

- **Gestion des eaux usées** : Assainissement non collectif.
- **Gestion des eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales se fera à l'assiette du projet et via des aménagements dédiés au sein de la zone. La conception de la voirie participera également à la gestion des eaux pluviales.

> Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements dans la zone

PROGRAMMATION

- L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :
Zones prioritaires : 2026
Zones secondaires : 2031
Cf. cartographie ci-contre.





www.territoire-plus.fr

Directrice de l'antenne Ouest : Lianne WESSELING
lianne.wesseling@territoire-plus.fr