

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION***



## **COMMUNE DE PLOUGRAS**

*Département des Côtes d'Armor*

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*Arrêté le : 24/10/2016*

*Approuvé le : 07/11/2017*

*Rendu exécutoire le :*



**TABLE DES MATIERES**

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER</b>	<b>3</b>
2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité	3
2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier	8
2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties	12
<b>3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE</b>	<b>17</b>
3.1. Vue générale des OAP à l'échelle du bourg	17
3.2. Secteur n°1 : Hent Gwig	18
3.3. Secteur n°2 :Hent Gozenning	20
3.4. Secteur n°3 : Komanent Houerou Ouest	22
3.5. Secteur n°4 : Komanent Houerou Est	24

## 1. INTRODUCTION

**Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme.** Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être **COMPATIBLES**, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

**Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

### Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

### Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

**Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUB).**

## 2. LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

### 2.1. Conserver un paysage de bourg rural de qualité

L'un des principaux atouts de la commune de PLOUGRAS réside dans le charme de son centre-bourg ancien et dans son aspect urbain. L'important est de rappeler le caractère rural du bourg, en conservant le gabarit du bâti, en préservant des éléments de bocage, en créant des espaces publics conviviaux mais d'une conception simple et facile à entretenir.

#### 2.1.1. Intégrer les extensions urbaines à la commune

Une bonne intégration du lotissement au site et à l'urbanisation antérieure de la commune est primordiale. Une extension urbaine ne doit pas constituer un lieu isolé, mais doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Le patrimoine bâti communal est riche et de qualité, il doit donc servir de référence pour les zones à aménager. Il faut éviter la juxtaposition de deux formes d'urbanisation : l'une ancienne et traditionnelle, et l'autre moderne dans ses formes et sa composition.

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

#### *Exemple de Maisons de bourg - Habitat mitoyen contemporain ou plus classique - Croix conservée en lotissement*



Les éléments architecturaux anciens présents sur le site, qu'ils soient nobles ou modestes, doivent être maintenus et mis en valeur.

Les continuités visuelles et les perspectives vers le bourg ancien doivent être maintenues ou mises en place.

Les voiries créées doivent être reliées aux circulations existantes autant que possible, en particulier vers le centre-bourg et les équipements existants, afin de favoriser la participation des nouveaux habitants à la vie économique et sociale.

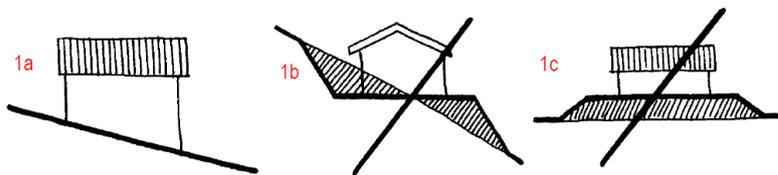
## Respecter la topographie du site

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel, il est nécessaire de respecter la topographie du site.

Le relief est un enjeu majeur des projets d'extension. En effet, il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante vers le paysage, mais il implique également que le nouveau quartier sera vu largement depuis le reste du territoire. La topographie doit définir l'aménagement afin également de limiter les mouvements de terre très coûteux.

Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. Le tracé des voiries et des parcelles devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants.



Les murs de soutènement permettent une meilleure intégration visuelle et sont plus économes en espace que les remblais importants. De plus, les murs de soutènement peuvent être intéressants en particulier pour la création de jardins en terrasse.

### 2.1.2. Redonner au végétal un rôle majeur

Une part importante des habitants et des futurs habitants de la commune a fait le choix de vivre dans une commune rurale, il est donc nécessaire d'offrir à la population une véritable qualité paysagère répondant à ses attentes.

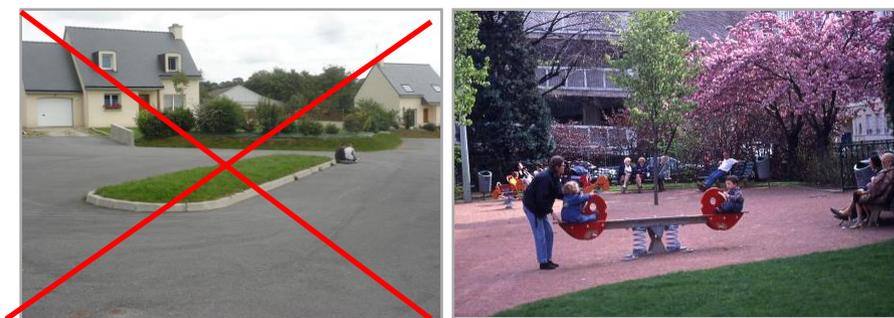
Le projet paysager des extensions urbaines doit se faire en liaison avec celui du bourg notamment par des coulées vertes entre les différents quartiers et les équipements. De plus, les espaces publics verts créés seront communs à tous les habitants du bourg et pas uniquement à ceux du nouveau lotissement. L'objectif du projet paysager d'un lotissement doit être l'amélioration du cadre de vie.

Lors de la création d'une nouvelle zone d'habitation, la conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. En effet, il peut largement participer à la qualité paysagère du site et à la valorisation du projet. De plus, la réutilisation de la trame végétale présente de nombreux avantages puisque cela ne demande généralement que peu de moyens et d'entretien, elle assure une qualité paysagère au site dès la construction, et peut devenir un espace collectif pour le quartier. Sur le territoire de la commune, il s'agit en premier lieu du système bocager, mais aussi des arbres isolés.

**Les plantations d'arbres en alignement ou isolés permettent de structurer l'espace, de rythmer le paysage et d'améliorer la qualité de vie des résidents.**



Eviter les espaces verts résiduels et sans qualité paysagère au profit de véritables espaces publics répondant aux besoins de la population. Ils permettent, en outre, aux habitants du quartier et de la commune en général de se rencontrer et favorise donc la convivialité.



Source : AUDIAR

Les talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site et maintiennent l'aspect rural et agricole de la commune.



Afin d'éviter certaines dérives et d'assurer le maintien du patrimoine végétal, il convient d'intégrer les haies et les talus dans le domaine public avec une emprise foncière suffisante ou de prévoir des distances suffisantes entre les futures constructions et les arbres.

### 2.1.3. Gérer plus rationnellement les eaux pluviales

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales. En effet, l'urbanisation imperméabilise les sols : l'eau ne s'infiltre pas et les surfaces lisses favorisent l'accélération du ruissellement. Il est essentiel d'améliorer la rétention en amont pour éviter la convergence rapide et brutale des eaux vers l'aval. Une goutte d'eau qui s'infiltre profite aux plantes et aux nappes phréatiques, ne prend pas de vitesse et ne transporte pas de pollutions.

L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.

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



Afin d'éviter une gestion des eaux pluviales en réseaux enterrés qui coûte chère et accélère la montée des eaux dans les rivières, une gestion alternative des eaux pluviales est imposée : puits perdu, gestion à la parcelle, fossés et noues, bassins paysagers.

**La Chapelle Tourarault (35), Saint Jacques de la Lande (35)**



Une conservation de l'hydrographie naturelle du site favorise l'intégration paysagère.

### 2.1.4. Mettre en place des solutions alternatives pour le traitement des limites parcellaires

Le choix des limites parcellaires est relativement important puisqu'il participe à la qualité du paysage, au dessin des formes urbaines et à la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Des solutions intermédiaires entre l'entrée directement sur rue et le recul systématique avec un jardin avant, peuvent être recherchées pour préserver un espace tampon permettant d'améliorer l'intimité du logement par rapport à la rue : création de patios, avant cour...



Le choix des végétaux à planter doit se faire parmi les essences locales pour permettre une meilleure intégration dans le paysage existant. Il s'agit des essences traditionnelles du bocage : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre, etc., en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule, fusain, etc. en bourrage. En effet, les haies mono-spécifiques à base de végétaux à feuillage persistant cloisonnent l'espace et posent des problèmes en termes d'entretien (taille régulière et élimination des déchets verts).



Le traitement des limites de parcelles doit se faire en liaison avec le bâti et s'inspirer du contexte local, notamment avec des murs en pierres. Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures doit être respectée : choix des matériaux, hauteur maximum des parties en maçonnerie...

***Une transition difficile entre un talus boisé et un mur de clôture et les murets en pierres***



Dans les campagnes, les cours des fermes n'étaient pas fermées. Afin de garder cet esprit convivial, les portails, s'ils sont nécessaires, seront de conception « simple », de préférence à claire-voie et en bois.

**Exemple de clôtures mêlant minéral, végétal et bois**

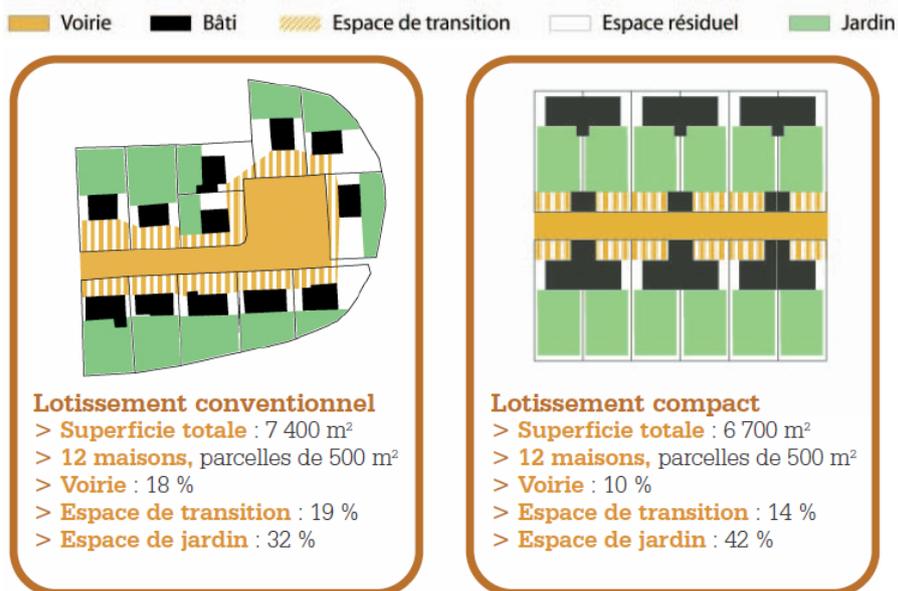
Source : CAUE 56

**2.2. Favoriser la qualité du cadre de vie et l'animation du quartier****2.2.1. Une trame viaire structurée**

La trame viaire structure l'organisation du lotissement, il est donc nécessaire de lui accorder une attention particulière. Afin d'assurer la qualité du cadre de vie des habitants, le système de voirie doit être conçu dans un souci de simplicité des circulations.

Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation. En effet, les lotissements enclavés desservis par un seul point d'accès, les raquettes de retournement et les culs-de-sac qui limitent la greffe du nouveau quartier au bourg. De plus, ces équipements ont un coût important, consomment de l'espace et ne constituent pas des espaces publics conviviaux.

**Urbanisation de lotissement avec raquette de retournement et cul-de-sac**

**Comparaison entre les différents types d'organisation urbaine**

Source : AUDIAR

Définir la structure de la voirie en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage et la topographie du site permet une meilleure intégration du lotissement dans le paysage.

Hiérarchiser et limiter au strict minimum le gabarit des voies en fonction du trafic attendu. Cela permet de limiter l'emprise foncière de la voirie, donc de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien. De plus, des voies adaptées à la circulation automobile sécurisent les déplacements en limitant la vitesse des véhicules.

**Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé**

Favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

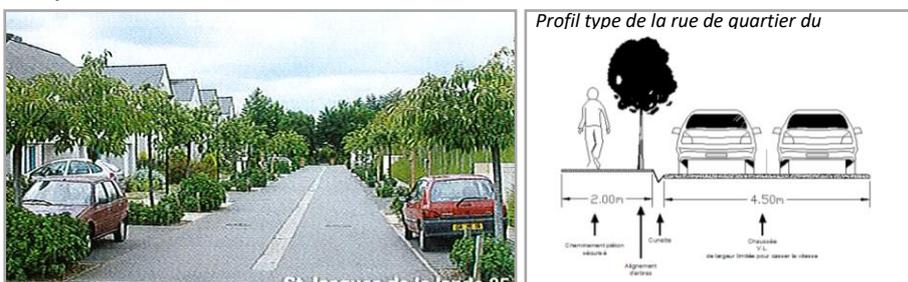
Eviter les tracés rectilignes qui favorisent la vitesse automobile.

## 2.2.2. Limiter la place de l'automobile

La prise en compte des déplacements est essentielle afin d'optimiser et de donner les moyens aux habitants de se déplacer facilement dans le bourg avec des distances les plus courtes possibles et en toute sécurité. Le but étant de donner une priorité aux déplacements «doux». Ces orientations correspondent aux objectifs d'améliorer la sécurité des déplacements et de développer les transports alternatifs à la voiture.

Les futures opérations doivent respecter les orientations d'aménagement concernant la réalisation des voies et cheminements (rues, ruelles, chemins piétons, etc.) en prenant en compte l'intensité des flux et les différents modes de déplacement. Les voies seront hiérarchisées sous forme de rue de quartier, ruelle et venelle (cf coupe de principe ci-dessous).

### Exemple de rue



Source : CAUE 56

### Exemple de ruelle



Source : CAUE 56

### Exemple de venelle



Source : CAUE 56

Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

**Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter**

Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : places privatives sur les lots (couvertes ou extérieures), quelques stationnements le long des voies, sur la rue (de préférence sur des alvéoles paysagées, plutôt que latéral) ou sur des espaces publics polyvalents (places, cours, etc.). Les places privatives sur les lots ne devront pas être fermées (le portail doit être implanté en retrait de la voie).

**2.2.3. Créer des espaces publics de qualité propices à la convivialité**

Favoriser un cadre de vie convivial et de qualité, et impulser une dynamique de quartier sont des objectifs inscrits dans le PADD. Un soin particulier doit donc être accordé aux espaces publics des extensions. En effet, ceux-ci ne doivent pas être des espaces délaissés mais bien des lieux de vie. Les espaces publics seront conçus de façon à permettre les rencontres entre les habitants, et des déplacements à pieds ou à vélo agréables et sécurisés.

**Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**

Aménager et traiter en espaces verts (combinaison d'essences végétales locales) les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.

Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'arbres et arbustes...).



## 2.3. Mettre en place une variété du tissu urbain et des formes bâties

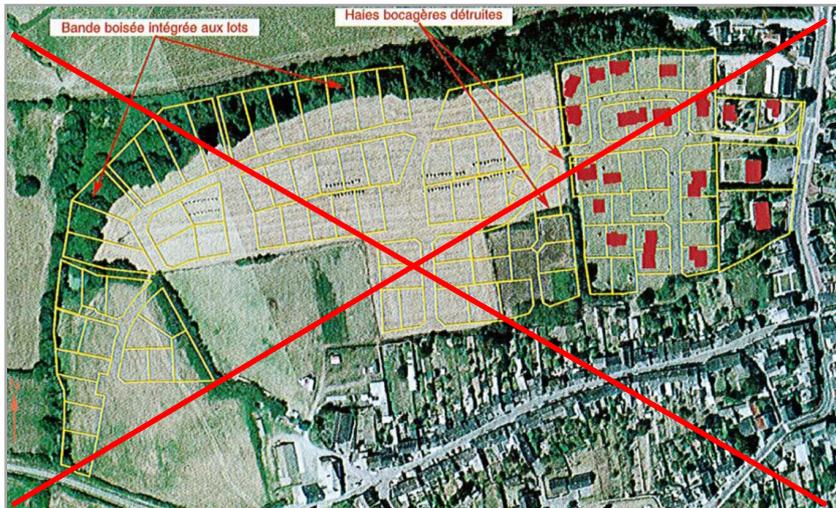
Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation de PLOUGRAS se caractérise majoritairement par des lotissements de maisons individuelles sur grandes parcelles. Ce type de développement est fortement consommateur d'espace et produit souvent des formes urbaines relativement monotones. Compte tenu des préoccupations environnementales et paysagères, le développement urbain doit aujourd'hui concilier consommation économe de l'espace et qualité du cadre de vie.

### 2.3.1. Favoriser une véritable composition d'ensemble

Les extensions récentes souvent développées sous forme de lotissement sont souvent caractérisées par un découpage géométrique et distendu du parcellaire avec une implantation des constructions en milieu de parcelle. Cette forme d'urbanisation provoque une consommation foncière importante et met en place un tissu urbain discontinu et répétitif. Ce type d'extensions est aujourd'hui à limiter voire à proscrire au profit d'une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle du bourg ancien (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et sur la rue).

Il s'agit donc de jouer sur les formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long...) afin de lutter contre la banalisation du paysage.

Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain

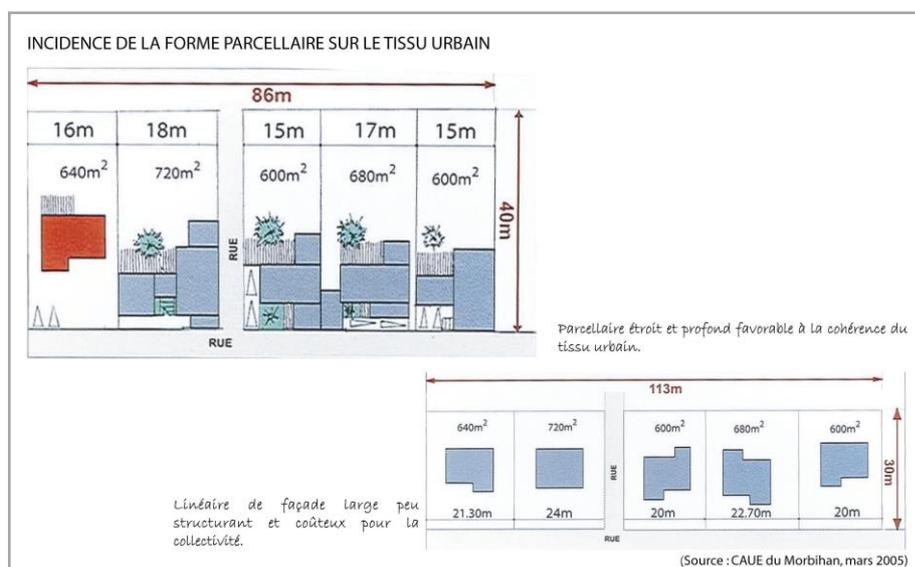


Source : CAUE 56

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.

Privilégier les parcelles de forme allongée, en bande, qui permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économe de l'espace ; à l'inverse les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu de

parcelle. Les formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de bourg), doit être privilégiée.



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

### 2.3.2. L'implantation du bâti

Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil) et en fonction des vents dominants.

### Implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



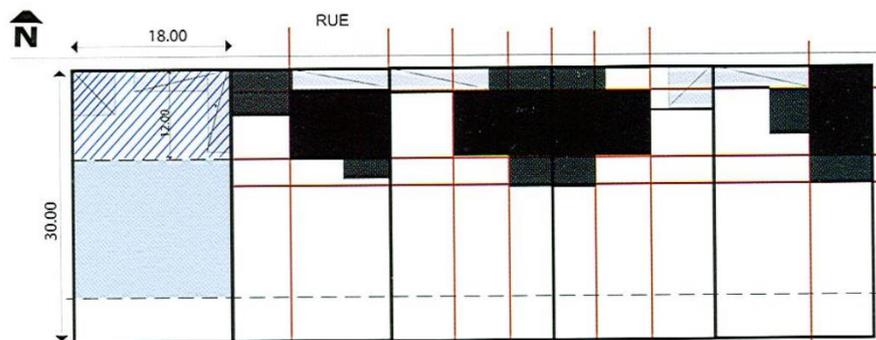
Source : CAUE 56

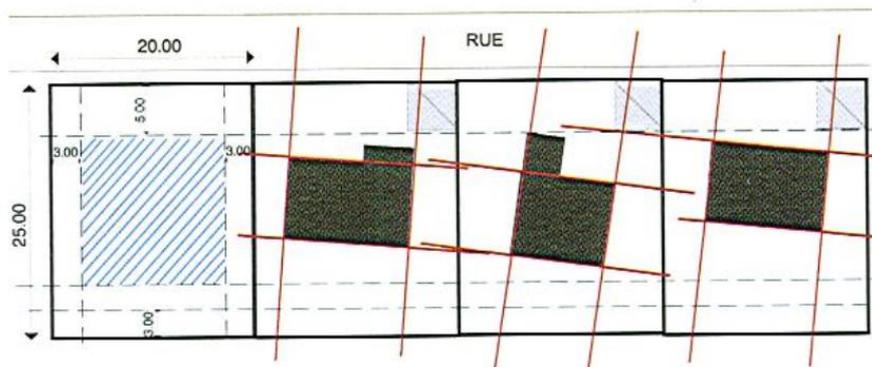
L'implantation des habitations doit se faire perpendiculairement aux limites parcellaires et de préférence sur la rue afin de créer des lignes de forces qui structurent la rue et créent une urbanité. De plus, l'implantation en front de rue permet de conserver l'intimité des habitants à l'arrière de la construction.

L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Dans le cas d'une densité forte, la mitoyenneté est bien établie sur une ou deux limites latérales alors que dans les zones de densité moyenne, elle doit être respectée sur seulement l'une des limites latérales.

La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios, etc.)





Source : CAUE 56

Une implantation en milieu de parcelle sans alignement le long des voies ou des limites parcellaires ne structure pas la rue et ne favorise pas l'utilisation du jardin, à l'inverse de la mitoyenneté et d'un alignement sur la rue. Les parcelles carrées augmentent la consommation foncière et nécessitent un linéaire de voirie plus important.

### 2.3.3. Les formes urbaines

L'architecture participe à l'ambiance urbaine, elle doit donc être maîtrisée afin de ne pas créer un catalogue de projets réalisés de façon autonome et sans cohérence.

L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles typiques de la commune de Plougras, en particulier des matériaux et des gabarits.



Préférer les volumes simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser la mixité inter générationnelle, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.

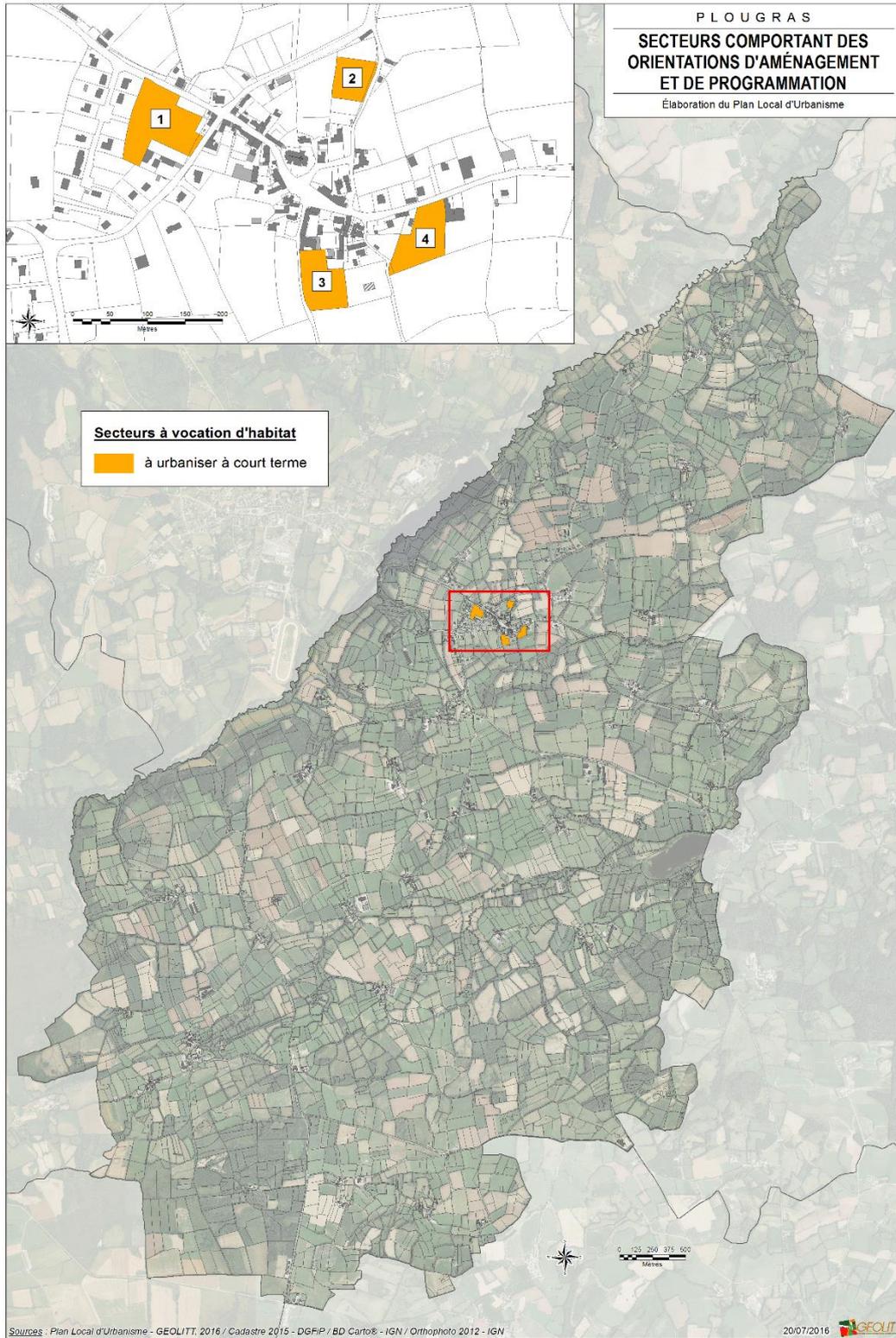
**Habitat individuel****Habitat intermédiaire**

Source : CAUE 56

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront en harmonie avec le corps principal du bâtiment et réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale pour former un ensemble homogène.

### 3. LES DIFFERENTS SECTEUR DE LA COMMUNE

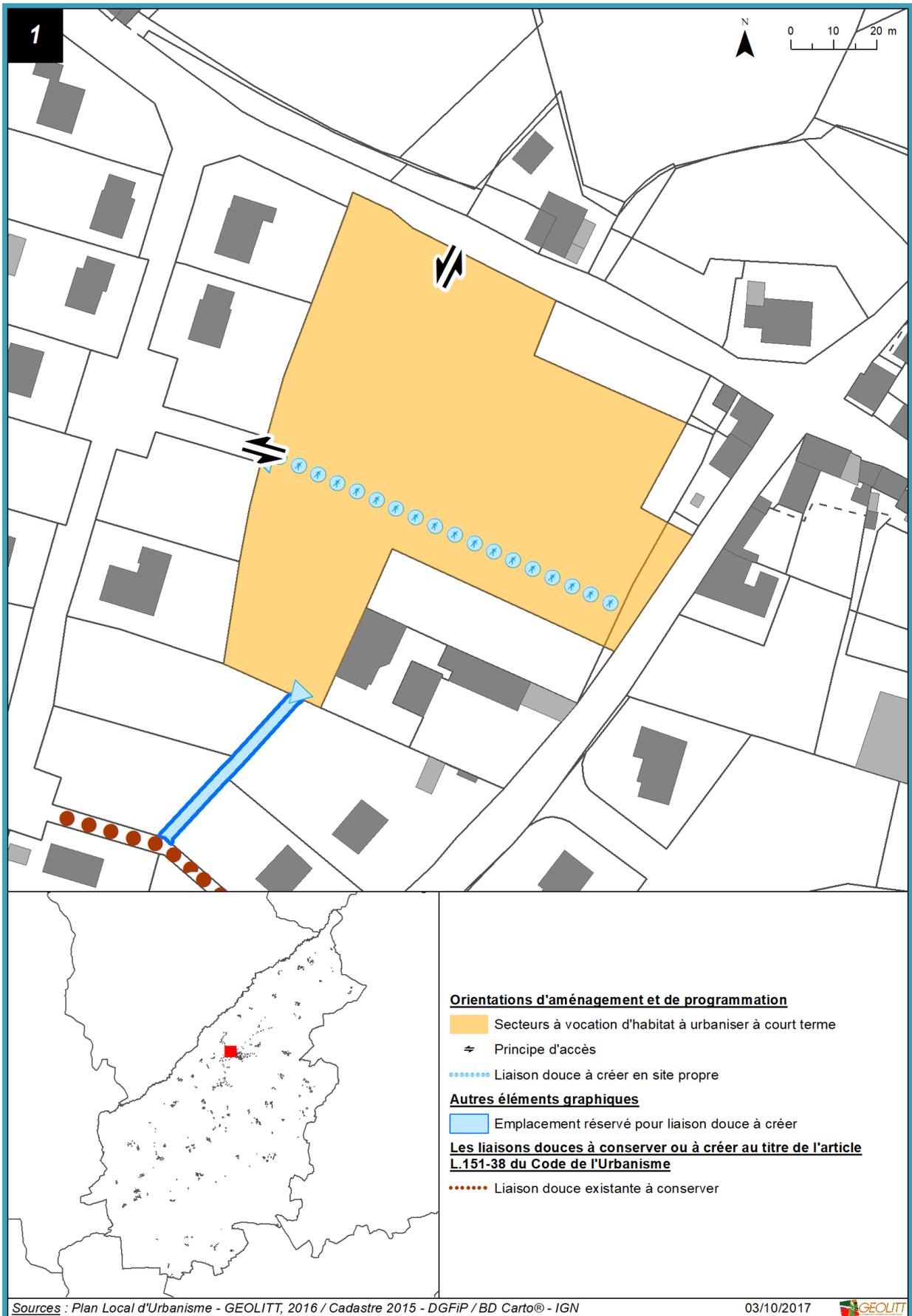
#### 3.1. Vue générale des OAP à l'échelle du bourg



### 3.2. Secteur n°1 : Hent Gwig

#### **ZONE 1 : HENT GWIG**

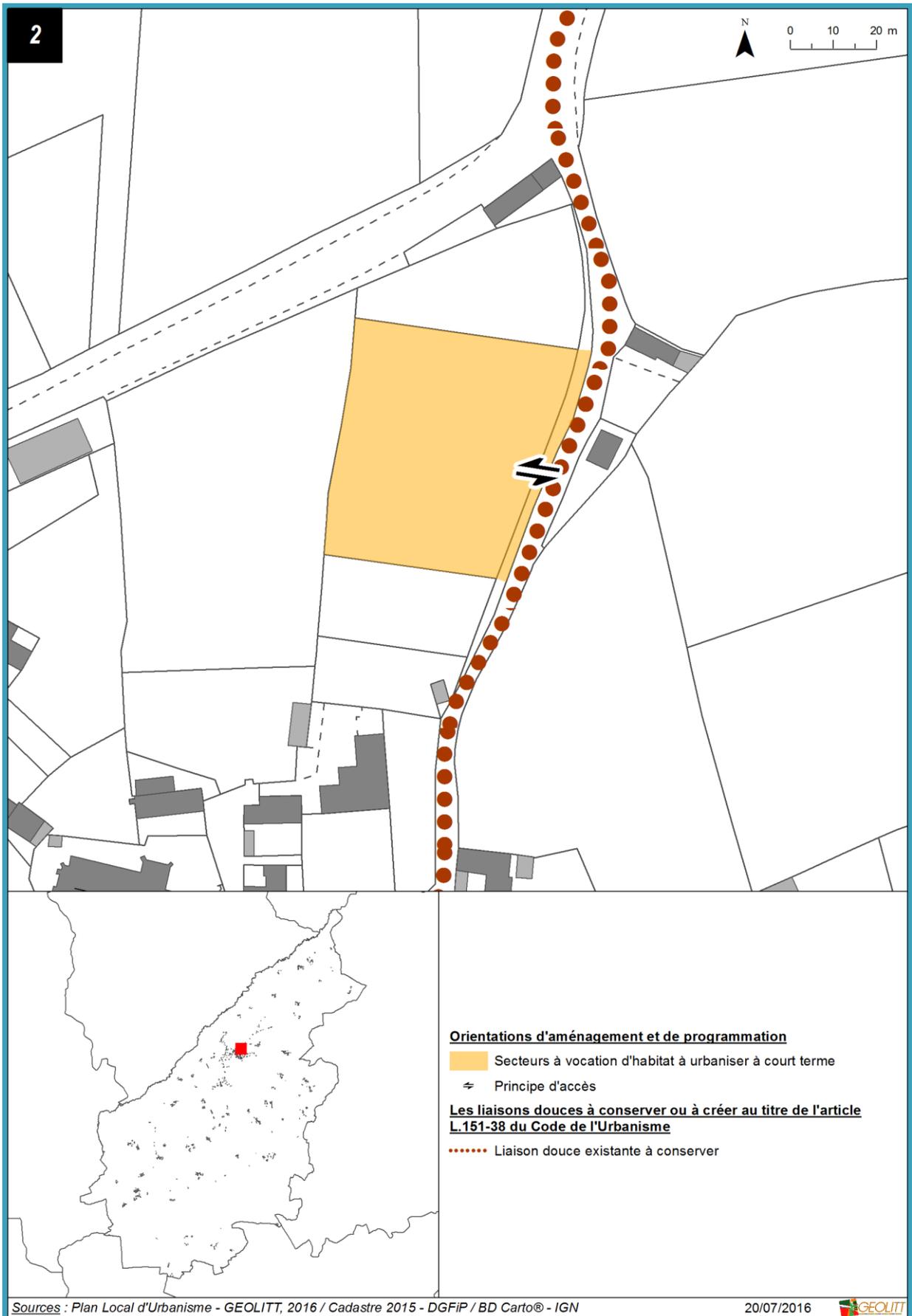
<b>ZONE 1</b>	Classement en 1AUB – surface urbanisable ≈ <b>0,72 ha</b>	
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de <b>9 logements</b>	
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
<b>IMPLANTATION DU BATI</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
<b>ACCES ET DESSERTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desservir ce secteur stratégique du fait de sa localisation en entrée de bourg par un accès rue Hent Gwig</li> <li>▪ Permettre un accès sur le lotissement Poull ar Raned également</li> </ul>	
<b>CHEMINEMENTS DOUX</b>	<p>Aménager un cheminement piéton permettant de relier le lotissement de Poull ar Raned à la rue Hent ar skol (RD88).</p> <p>Un cheminement doux sera également aménagé le long de la rue Hent ar skol (RD88) permettant de rejoindre l'école (emplacement réservé n°5).</p>	
<b>RESEAUX</b>	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	



### 3.3. Secteur n°2 :Hent Gozennig

#### **ZONE 2 : HENT GOZENNIG**

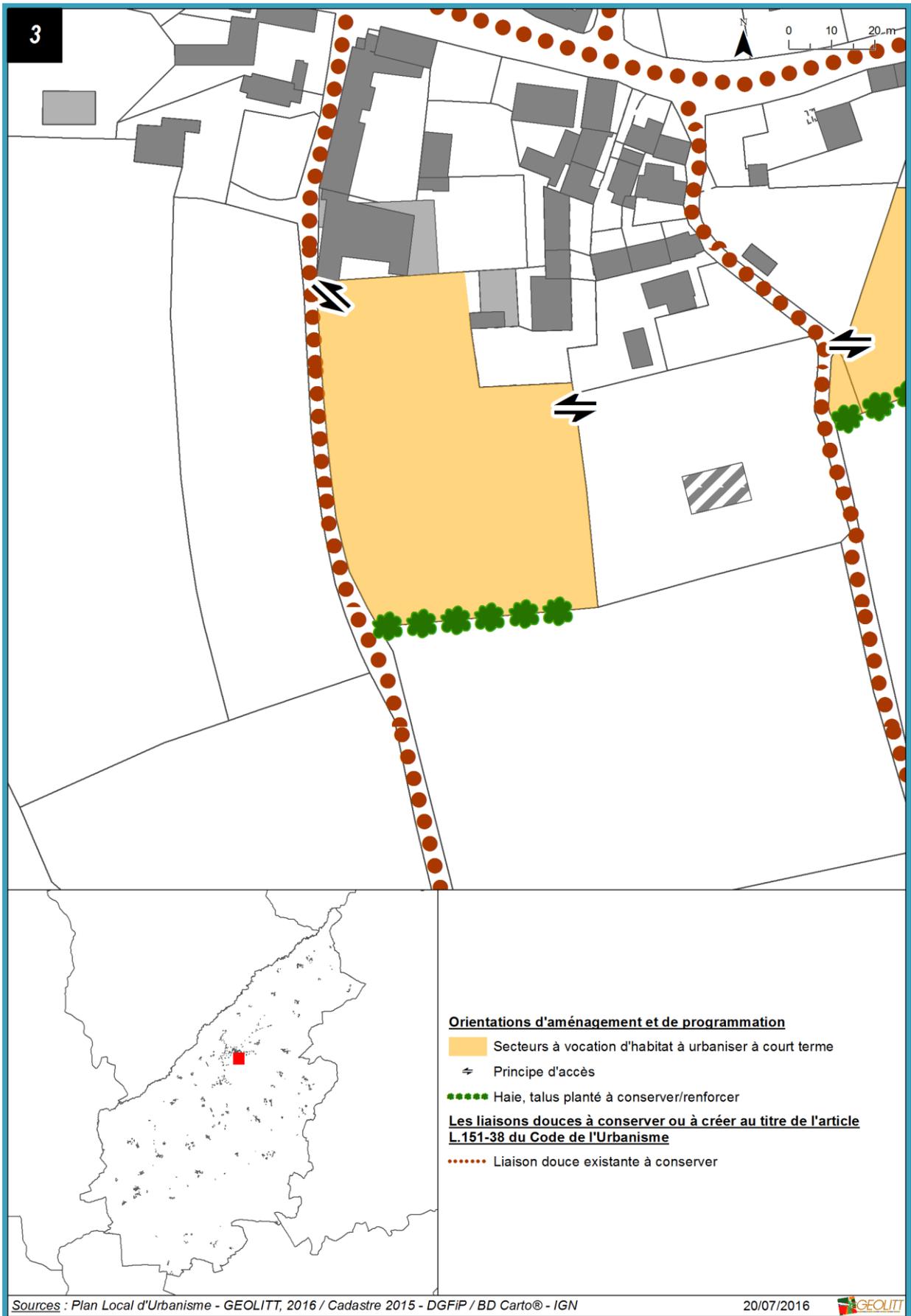
<b>ZONE 2</b>	Classement en 1AUB – surface urbanisable ≈ <b>0,28 ha</b>	
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de <b>3 logements</b>	
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
<b>IMPLANTATION DU BATI</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
<b>ACCES ET DESSERTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desservir ce secteur par un accès rue Hent Gozennig</li> </ul>	
<b>RESEAUX</b>	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	



### 3.4. Secteur n°3 : Komanent Houerou Ouest

#### **ZONE 3 : KOMANENT HOUEYOU OUEST**

<b>ZONE 3</b>	Classement en 1AUB – surface urbanisable ≈ <b>0,4 ha</b>	
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de <b>5 logements</b>	
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
<b>IMPLANTATION DU BATI</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
<b>ACCES ET DESSERTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desservir ce secteur par un accès rue Komanent Houérou</li> <li>▪ Compléter cet accès par une voie à l'Ouest faisant l'objet d'un emplacement réservé. Cette nouvelle voie reliera également la future zone d'habitat 1AUB située plus à l'Est</li> </ul>	
<b>PAYSAGE</b>	Préserver les éléments paysagers et notamment la haie en limite Sud du site	
<b>RESEAUX</b>	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	



### 3.5. Secteur n°4 : Komanent Houerou Est

#### **ZONE 4 : KOMANENT HOUEROU EST**

<b>ZONE 4</b>	Classement en 1AUB – surface urbanisable ≈ <b>0,45 ha</b>	
<b>PROGRAMME DE LOGEMENTS</b>	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs ou logements intermédiaires</li> <li>- individuel dense (maisons mitoyennes)</li> <li>- lots libres</li> </ul>	
<b>DENSITE ENVISAGEE</b>	12 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de <b>5 logements</b>	
<b>MODALITES D'URBANISATION</b>	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
<b>IMPLANTATION DU BATI</b>	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
<b>ACCES ET DESSERTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desservir ce secteur par un accès au Sud-Ouest du site</li> <li>▪ Desservir également le site par la Route de Loguivy ; des triangles de visibilité seront réalisés, afin de garantir la sécurité des accès sur la RD.</li> </ul>	
<b>CHEMINEMENTS DOUX</b>	Aménager un cheminement piéton traversant la zone selon un axe Nord Sud	
<b>PAYSAGE</b>	Préserver les éléments paysagers et notamment la haie en limite Sud du site	
<b>RESEAUX</b>	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	

