



Département du Morbihan

COMMUNE DE PÉNESTIN

Après modification simplifiée n°5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Approbation du P.L.U.	Le 11 octobre 2010
Modification simplifiée n°0-1 du P.L.U.	Le 7 mai 2012
Modification n°0-2 du P.L.U.	le 21 novembre 2015
Modification simplifiée n°0-3 du P.L.U.	le 29 juin 2015

Orientations d'aménagement- PLU de Pénestin - pièce n°3

DÉFINITIONS LEGENDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- Espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales :

Inclure des systèmes de rétentions des eaux pluviales dans les espaces verts (noues, bassin de rétention, structure-réservoir) implique que ceux-ci soient paysagers et accessibles en toute sécurité. Les bassins paysagers devront avoir des pentes de 1/4 et ne pas être clôturés.

- Espaces communs :

Les espaces communs devront avoir les qualités d'un espace public. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement : ce ne sont pas des espaces résiduels. Ils sont qualifiés dans chacune des orientations : place, square, mail, jardin... Leur emplacement est indicatif.

- Ecran végétal :

Il s'agit d'une bande de plantations d'au moins 2,00 m de large et 2,00m de hauteur minimum, destinée à créer une séparation visuelle entre deux zones. L'aménagement de cette bande peut employer des essences arbustives comme arborescentes, et peut inclure un cheminement doux.

- Accès autorisé :

Il s'agit du débouché possible pour une voie de desserte interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif. Le nombre d'accès est fixe.

- Accès autorisé dans ce périmètre :

Il s'agit d'accès véhicule pour les voies de circulation. La voirie doit s'implanter dans le périmètre indiqué par le rectangle. Il ne s'agit pas d'accès aux lots.

- Accès véhicule interdit :

Aucune entrée ou sortie véhicule n'est autorisée sur le linéaire de voirie concerné.

- Liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer :

La commune de Pénestin s'est dotée d'un réseau de chemin de circulation douce qui ne peuvent en aucun cas servir à la circulation automobile. Les liaisons piétonnes et cycles à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles s'accompagnent d'un traitement végétal et évite le plus possible d'imperméabiliser les sols. Leur traversée par une voie de circulation automobile est cependant possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles (chicane bois par exemple)

 - Passage automobile possible à aménager :

Concerne les traversées de liaison piétonne et cycle par une voie de circulation automobile. Indique une possibilité, et non une obligation. Elle doit prévoir la mise en œuvre de dispositif de sécurité pour la traversée des piétons et des cycles (chicane bois, ralentisseur...)

 - Carrefour à aménager :

Stop, céder le passage, giratoire, plateau, priorité à droite... L'aménagement doit mettre en évidence la hiérarchie des voies et sécuriser le croisement des véhicules et des piétons.

 - Parking commun :


Les parkings communs sont prescrits dans les zones particulièrement enclavées ou très sensibles sur le plan environnemental, où la circulation automobile interne à l'opération doit être réduite au minimum (dépose-minute, déménagement...). Ils permettent de stocker les véhicules à l'entrée de l'opération. Leur traitement doit être adapté à leur fréquentation.

 - Haie à préserver et à entretenir :

Ces haies sont apparues comme intéressantes du point de vue paysager comme du point de vue de la biodiversité. Leur préservation passe par un entretien approprié (nettoyage, élagage, élimination et remplacement des sujets malades ou morts).

Il est possible d'opérer une trouée pour un passage de voie automobile ou piétonne et cycle.


Dans le cas où le parti d'aménagement ne permet pas de préserver ces haies, leur arasement reste possible. Il doit être justifié dans la notice de présentation. Dans ce cas, les sujets principaux seront conservés au maximum, et une haie du même type sera recréée sur l'assiette foncière du projet.

 - Muret à préserver et à entretenir :


Ce muret pourra éventuellement être démonté et remonté

 - Zone humide à préserver :


Il s'agit d'une zone humide au sens de l'art. L211.1 du code de l'environnement. Leur protection relève de la Loi sur l'Eau. Aucun affouillement, remblaiement, assèchement ou inondation n'est autorisé.

 - Voie à créer :


Le tracé est indicatif, les points d'accroche doivent être respectés, l'aménagement de la voie doit correspondre à son usage futur.

 - Voie principale des zones de camping-caravaning :

Pas d'imperméabilisation

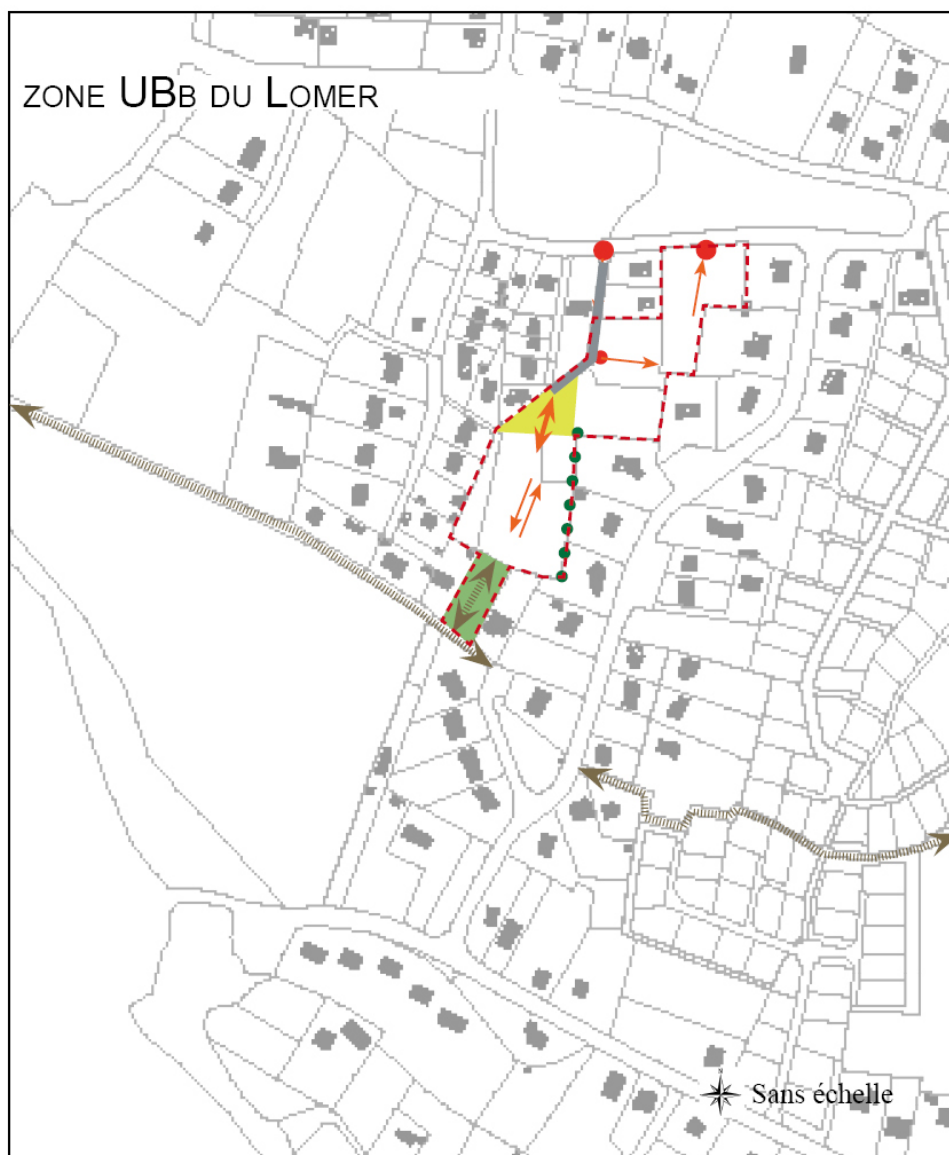
 - Voie secondaire des zones de camping-caravaning :

Pas d'imperméabilisation

 - Front bâti : Les façades doivent être alignées sur un même plan, sur au moins 70% de leur longueur.

ZONE UB





▭ périmètre zone UBb - Surface = 13 370m²

OCCUPATION DU SOL

- espaces verts
- espace commun

ACCÈS ET DESSERTE

- 1 accès autorisé (emplacement indicatif)
- ↔ obligation de desserte
- chemin communal
- ↔ sens de circulation

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

- ● ● haie à préserver et à entretenir

Situation :

Densification de la zone agglomérée et urbanisée du Lomer.

Accessibilité :

La zone est desservie à partir de l'allée des Alouettes au Nord. Le sentier côtier est accessible directement par le Sud de la zone et par un chemin à créer (emplacement réservé) à l'Ouest de la zone.

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Hydrologie* :

Le rejet se situe en fossé allée des Alouettes, au Nord. **La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

•: *l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Programme de construction et typologie des constructions :

Accession libre

Espaces communs :

La zone comportera 2 espaces communs: un espace commun central et un espace commun au Sud de la zone, sur la parcelle en contact avec le sentier côtier.

L'espace commun central aura un rôle fonctionnel. Il pourra intégrer des stationnements paysagers et/ou une rétention intermédiaire pour la partie Sud. La parcelle Sud fait office d'entrée piétonne paysagée. Elle comportera un bosquet de pin et pourra être équipée de bancs.

Densité : 14 logements à l'Ha minimum (il n'est pas souhaitable d'opter pour une densité plus forte au regard de la complexité de la zone à aménager (secteur allongé au périmètre très irrégulier)).



----- périmètre zone UBd- Surface = 5,43 Ha
dont 1,38 ha pour les 3 secteurs

OCCUPATION DU SOL

- espaces verts (pouvant être privés sous la forme de jardins)
- espace commun - coeur du village

ACCÈS ET DESSERTE

- accès autorisés aux secteurs (emplacement indicatif)
- front bâti

BIODIVERSITÉ

- ● ● haie à préserver et à entretenir

Secteur 1: 8 à 11 logements

Secteur 2: 6 à 9 logements

Secteur 3: 4 à 7 logements

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

Situation :

2 terrains (secteur 2 et secteur 3) le long de la route de Berniguet, et un terrain entre la 1^{ère} longère du hameau et l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée au Nord-Est du hameau, longé par l'allée des vignes du jardin et la route de Berniguet.

Accessibilité :

L'accès se fait à partir de la route de Berniguet pour les 3 secteurs.

Le secteur 1 sera desservi par un parking commun accessible depuis la route de Berniguet. Les secteurs 2 et 3 pourront avoir des sorties directes sur la route de Berniguet pour chacun des logements ou avoir un parking commun à l'arrière.

Hydrologie* :

Secteur 1 sur le bassin versant de Vilaine, secteur 2 et secteur 3 sur le versant Atlantique. Rejet en milieu naturel, zones humides proches. La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

•: *l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux :

En cas de réalisation des aménagements sous la forme de plusieurs opérations successives, le dimensionnement et les caractéristiques des ouvrages eaux potables et eaux pluviales devra garantir à terme le bon fonctionnement de l'ensemble du système.

Programme de construction et typologie des constructions :

Par secteur: Accession libre : 100%

Les constructions devront reprendre la typologie des longères traditionnelles.

Secteur 1: maisons mitoyennes ou petit collectif façade parallèle à la haie au Nord-Ouest.

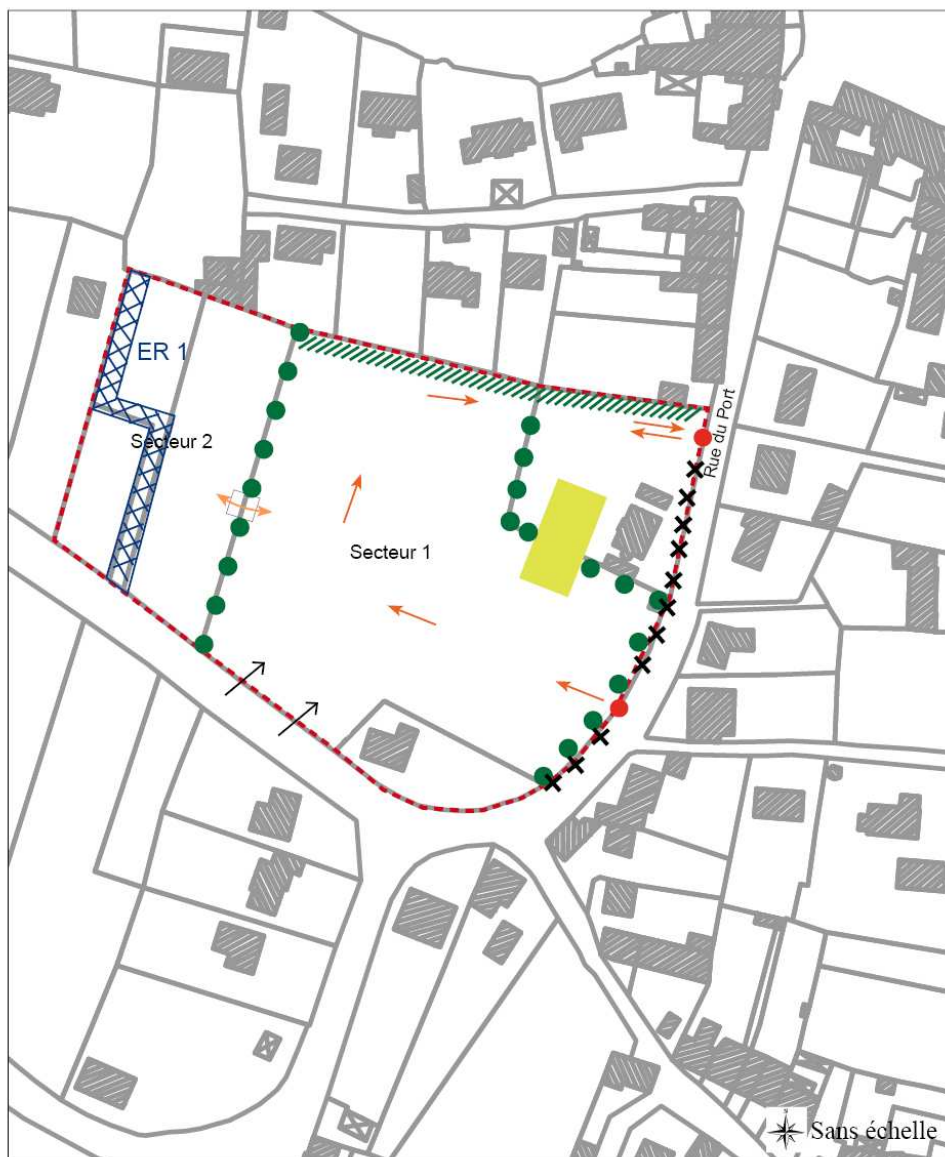
Secteur 2 et secteur 3: maisons mitoyennes sur terrains en profondeur. Les façades seront implantées entre 3 et 5m de la route de Berniguet.

Espaces communs : Des espaces communs seront créés afin d'affirmer un cœur de vie au sein de Berniguet, dans un souci également de qualité urbaine et architecturale.

Secteur 1: une place est à créer le long de l'allée des vignes du jardin, d'une surface de 800 m² minimum. Son aménagement restera perméable (type sable compacté) et pourra comporter une rangée d'arbre et du mobilier urbain. Elle sera inaccessible aux véhicules et sera complétée par un espace vers englobant les arbres situés à l'angle Sud-Est de la parcelle 58.

Densité : 14 logements à l'Ha minimum*

** Il s'agit d'un hameau éloigné du bourg pour lequel une densité plus élevée n'apparaît pas pertinente au regard de l'éloignement du bourg, de l'absence de transports en commun et des aménagements publics prévus).*



périmètre zone UBa du Phare - Surface = 14 493m²
 ER 1 - Surface = 1008 m²

OCCUPATION DU SOL

- espace commun
- emplacement réservé au bénéfice de la commune
Déplacement d'un tronçon de la route du Logo au sud

ACCÈS ET DESSERTE

- 1 accès autorisé (emplacement indicatif)
- XX accès interdit
- ↔ sens de circulation
- ↔ passage automobile possible à aménager (emplacement indicatif)
- ↗ accès individuel autorisé (emplacement indicatif)

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

- haie à préserver et à entretenir
- //// écran végétal

✳ Sans échelle

Situation :

Les deux terrains (Secteur 1 et 2) se situent à l'Ouest de la rue du Port au niveau du phare de Tréhuiguier.

Accessibilité :

L'accès au secteur 1 s'effectue en deux points : l'un en sens unique dans le sens de l'entrée en haut de la rue du port, l'autre en double sens au Nord du phare. Le bouclage interne au secteur sera en sens unique avec cependant un double sens au niveau du phare. Deux accès individuels sont possibles au Sud du secteur.

Le secteur 2 sera desservi depuis le secteur 1, ainsi que par une voie à créer au niveau de l'emplacement réservé à l'Ouest.

Hydrologie* :

Les terrains se situent sur le bassin versant de la Vilaine. Le rejet s'effectue dans le fossé situé le long de la rue du Port. La pente générale du terrain est orientée vers le Nord. La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

** : l' étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Programme de construction:

Secteur 1: Location et accession aidées

Secteur 2: Location et accession libres

Espaces communs :

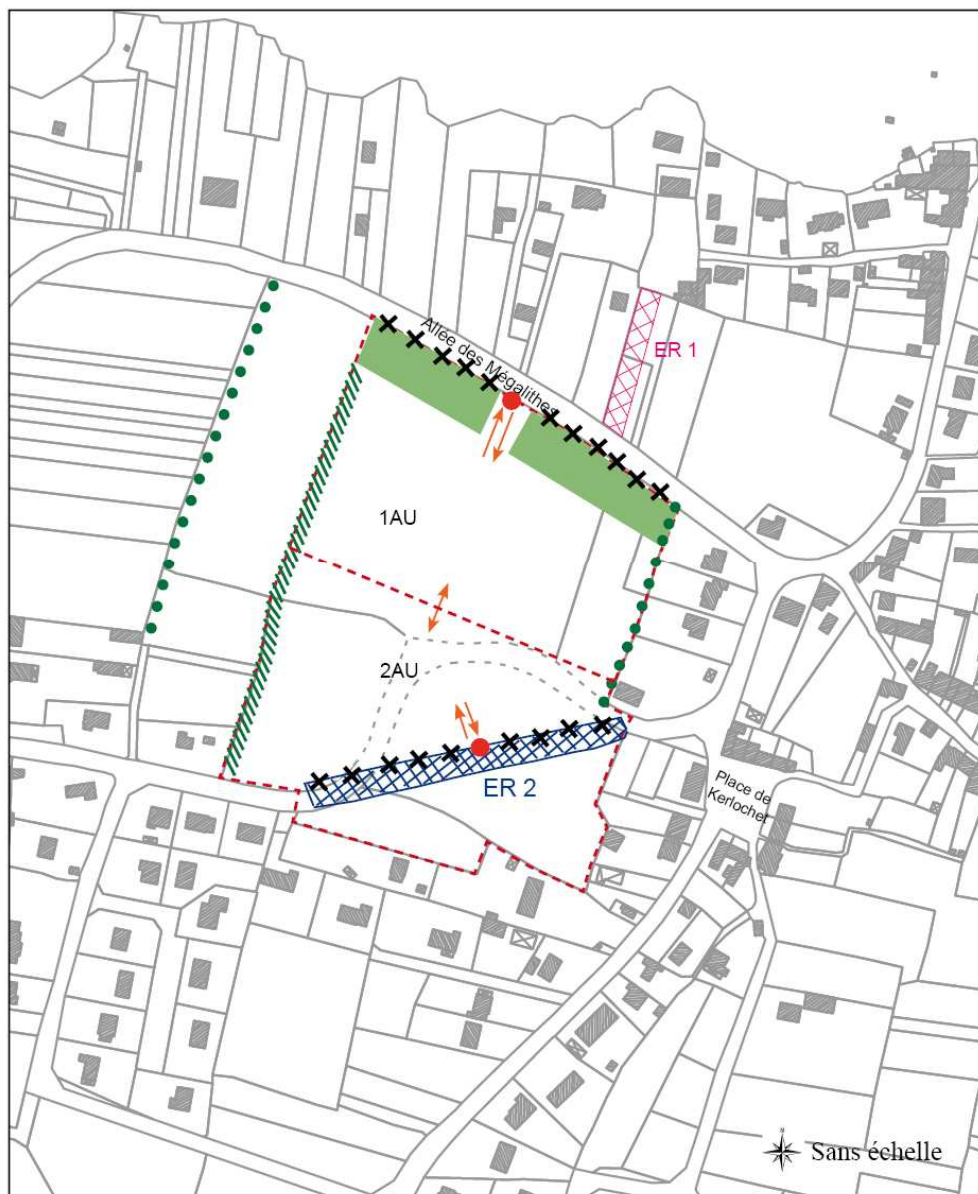
Les haies présentes sur les terrains seront conservées. Un écran végétal sera à créer au Nord du terrain afin de limiter les co-visibilités avec les constructions existantes. Un espace commun s'insèrera à l'arrière du phare qui permettra de lier celui-ci au programme de construction. La palette végétale utilisée reprendra les espèces indigènes des bords de Vilaine.

Densité : 25 logements à l'Ha minimum



ZONE 1AU

1AU de Tréhiguier



--- périmètre zone 1AU - Surface = 21 247m²
2AU - Surface = 21609 m²
ER 2 - Surface = 2 928m²

OCCUPATION DU SOL

- Espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales et intégrant des liaisons douces
- Emplacement réservé au bénéfice de la commune
Déplacement d'un tronçon de la route du Logo au sud.

ACCÈS ET DESERTE

- 1 accès autorisé (emplacement indicatif)
- XX accès interdit
- sens de circulation
- - - route à dévier
- ↔ obligation de desserte

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une seule opérations d'aménagement d'ensemble.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

- haie à préserver et à entretenir
- /// écran végétal

✳ Sans échelle

Situation :

La zone 1AU augmente l'aire urbanisée du village de Tréhiguier en direction de l'Ouest. Elle s'étend entre l'allée des Mégalithes et l'actuelle voie communale. Le tracé de la voie communale est destiné à être rectifié pour pouvoir devenir une entrée de village bordée par du bâti: emplacement réservé n°2 et zone 2AU.

Accessibilité :

La zone est desservie à partir de l'allée des mégalithe. Elle devra à terme desservir la zone 2AU située au Sud et rejoindre la voie communale.

Hydrologie* :

rétenion le long de l'Allée de Mégalithes sous forme de noues. La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

•: *l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux de communication :

Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

Programme de construction et typologie des constructions:

Accession libre: 100% *


Espaces communs :

La frange végétale au sud consistera en des noues paysagées. Sa largeur sera de 6 m minimum. Le traitement des espaces communs s'inspirera des ambiances des bords de la Vilaine (poacées...). Le bâti sera regroupé autour de placettes.


Densité : 14 logements à l'Ha minimum*

** Il n'est pas prévu de logements aidés pour la zone 1AU de Tréhiguier car une opération de 26 logements sociaux a été réalisée à proximité (de l'autre côté de la route au Nord) . Aussi, une densité supérieure n'est pas requise au regard de l'éloignement du village par rapport au bourg de Pénestin.*




 périmètre zone 1AU - Surface = 12 540m²


OCCUPATION DU SOL


 espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales

 espace commun


ACCÈS ET DESSERTE


 1 accès autorisé (emplacement indicatif)

 accès interdit

 sens de circulation

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 haie à préserver et à entretenir

 écran végétal

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Situation :

La zone 1AU vient densifier l'urbanisation qui s'est installée dans la partie Ouest et Sud de Tréguier.

Accessibilité :

Elle est desservie au Sud par un chemin et à l'Est par la rue de Bel-Air. Un chemin de 6 m de large désenclave la zone par le Nord. Une entrée (sens unique) est possible par le Nord. 2 accès sont prévus par la rue de Bel-Air. Pas d'accès ni de desserte individuelle par le chemin Sud.

Hydrologie* :

La pente générale est orientée Nord-Est/Sud-Ouest. *La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial*

** : l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux de communication :

Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

Programme de construction et typologie des constructions :

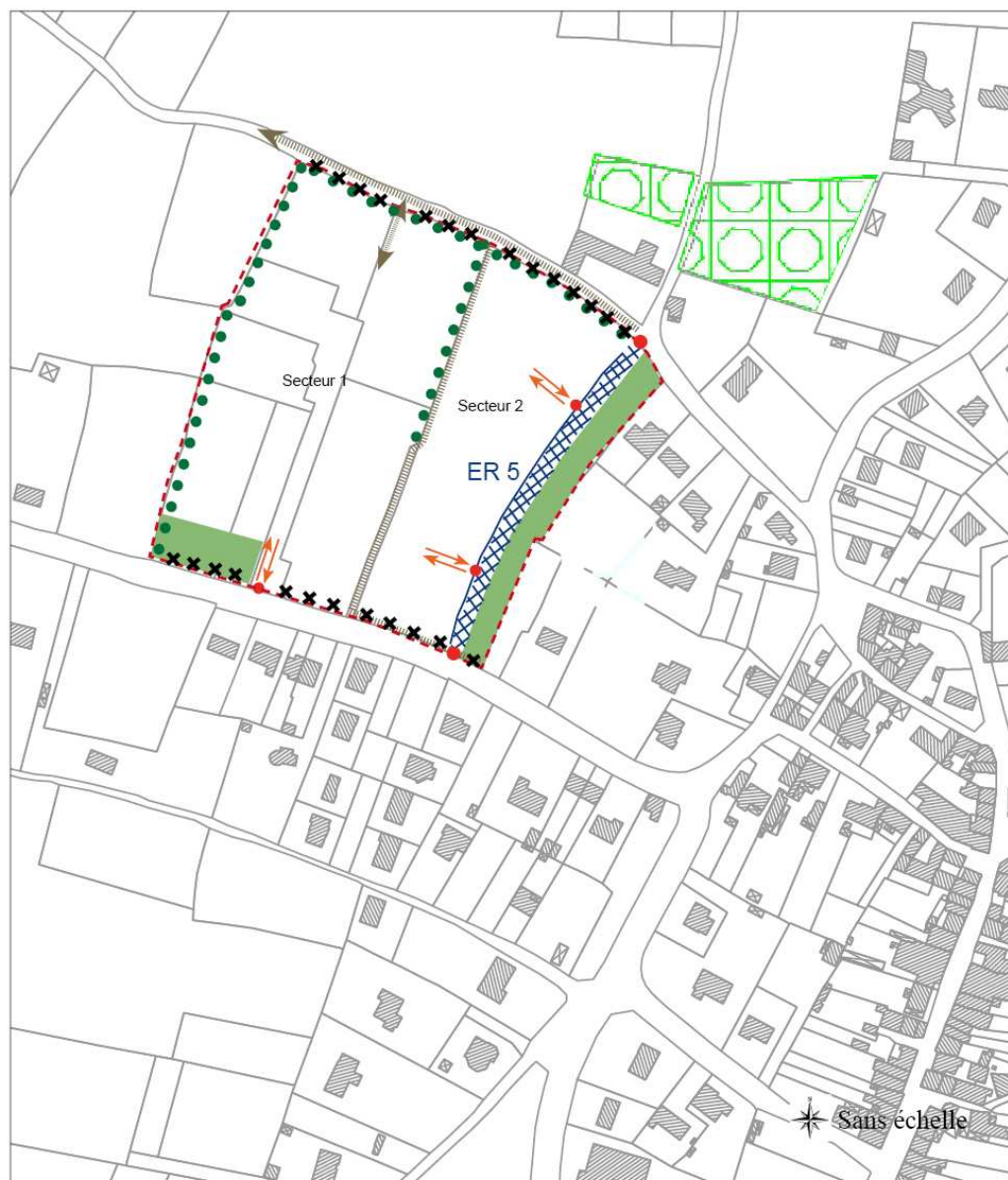
Accession libre: 83%; accession aidée: 17%

Espaces communs :

Une placette devra permettre le demi-tour des véhicules. Elle pourra intégrer du stationnement. Elle devra recevoir un traitement végétal sur au moins la moitié de sa surface.

Densité : 14 logements à l'Ha minimum

13/07/09



■ périmètre zone 1AU - Surface = 27103m²

ER 5 = 1328 m²

OCCUPATION DU SOL

■ espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales

■ emplacement réservé au bénéfice de la commune
Création de voirie

ACCÈS ET DESSERTE

● 1 accès autorisé (emplacement indicatif)

×× accès véhicule interdit

→ sens de circulation

➤ liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

●●● haie à préserver et à entretenir

* Sans échelle

Situation :

La zone 1AU augmente l'aire urbanisée du Bourg en direction de l'Ouest. Elle s'étend entre la rue du Moulin et le chemin du Brambert au Pondy. Elle est composée de 2 parties, séparées par une rangée de pins sur la moitié de leur limite et par un chemin piéton à créer. Le secteur 2 comprend un emplacement réservé destiné à la création d'une voie.

Accessibilité :

Chaque secteur est desservi de façon autonome. Le secteur 1 est desservi en impasse à partir de la rue du Moulin. Le secteur 2 sera desservi à partir de la voie à créer. Un chemin piéton passant entre les 2 secteurs permet de rejoindre la rue du Moulin et le chemin du Brambert au Pondy.

Hydrologie* :

Un fossé existe rue du Moulin; pas d'exutoire du côté du chemin, point le plus bas. Réentions à prévoir pour ne pas engorger le fossé existant. **La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.**

** : l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux :

En cas de réalisation des aménagements sous la forme de plusieurs opérations successives, le dimensionnement et les caractéristiques des ouvrages eaux potables et eaux pluviales devra garantir à terme le bon fonctionnement de l'ensemble du système. Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

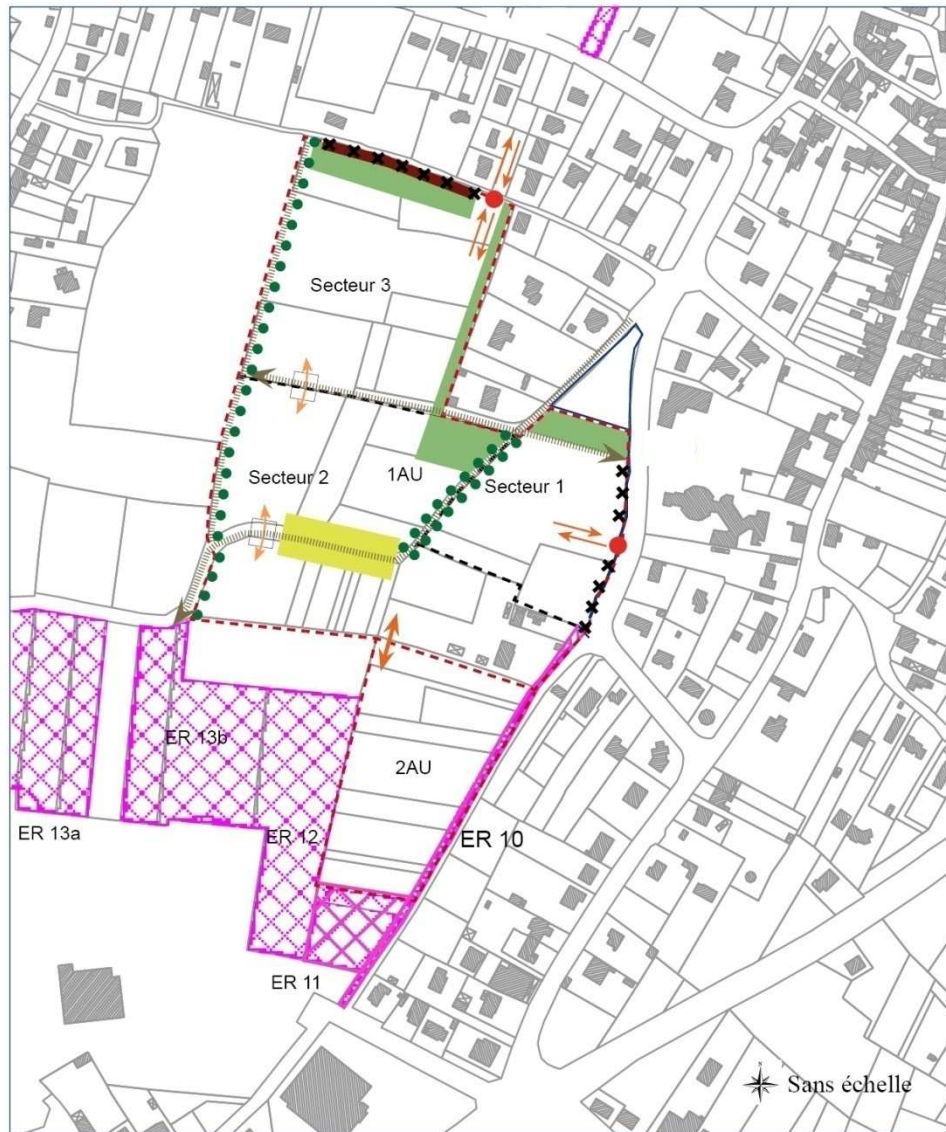
Programme de construction et typologie des constructions:

Accession libre en majorité. Maisons pavillonnaires et maisons en bande.

Espaces communs :

La proximité du bourg ne rend pas nécessaire la création d'un espace commun spécifique. Les chemins piétons sont en revanche indispensables.

Densité : 20 logements à l'Ha minimum pour le secteur 2



 périmètre zone 1AU - Surface = 57153m²
 2AU - Surface = 13 042m²
 ER 9 = 2402 m²
 ER 10 = 841 m²

OCCUPATION DU SOL

- Espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales
- Espace commun
- muret à conserver et à entretenir
- Emplacement réservé au bénéfice de la commune. pour aménagement de voie et stationnement

ACCÈS ET DESSERTE

- 1 accès autorisé (emplacement indicatif)
- XX accès véhicule interdit
- sens de circulation
- passage automobile possible à aménager
- liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer
- obligation de desserte

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

- haie à préserver et à entretenir

Sans échelle

Situation :

Cette zone se situe dans la continuité du bourg, à l'Ouest de la salle polyvalente et de la Mairie. Elle encadre au Nord et à l'Est l'emplacement réservé n° 13, destiné à l'extension des équipements sportifs et collectifs. L'emplacement réservé n° 10 est destiné à l'élargissement de l'avenue de Toulprix pour aménager voie douce et stationnement.

Elle est coupée en 2 par un chemin communal structurant à l'échelle de la commune : il rejoint le bourg et la Mine d'Or. Elle est découpée en 3 secteurs: secteur 1 entre l'avenue de Toulprix et le chemin communal, secteur 2 entre le chemin communal et un chemin Est-Ouest à créer, secteur 3 au Sud du chemin du Parouget.

Accessibilité :

La zone sera desservie par une voie structurante de quartier depuis la rue de Toulprix et se raccordant à l'impasse ???. Cette voie aura une emprise de 10,50 m minimum, dont 5,50m de chaussée. Les chemins existants comme à créer ne pourront être traversés qu'en un seul point, dans des conditions de visibilité satisfaisantes pour les piétons comme pour les véhicules motorisés.

Les sorties individuelles sur la rue de Toulprix pourront être autorisées si elles garantissent une meilleure orientation des logements ou des jardins.

Les voies secondaires comme les stationnements seront traitées de façon à imperméabiliser le moins possible le sol.

Hydrologie* :

Prévoir des zones de rétention avant rejet au réseau collecteur situé sous le chemin communal pour éviter tout risque d'engorgement.

La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

** : l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux :

En cas de réalisation des aménagements sous la forme de plusieurs opérations successives, le dimensionnement et les caractéristiques des ouvrages eaux potables et eaux pluviales devra garantir à terme le bon fonctionnement de l'ensemble du système. Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

Programme de construction et typologie des constructions :

Secteur 1 : La voie principale sera structurée par une ligne de maison en bandes sur au moins une de ces rives.

Espaces communs :

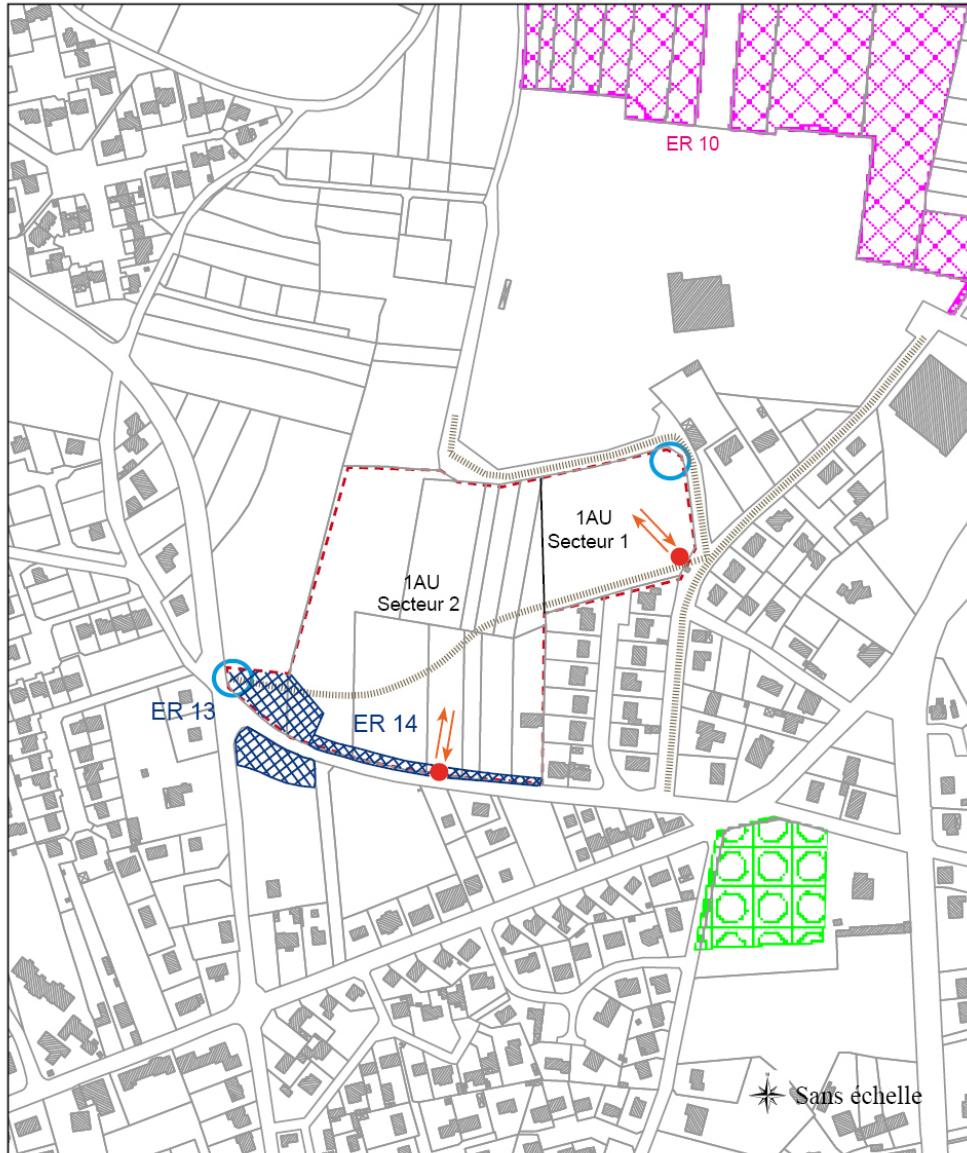
L'espace commun principal de la zone sera constitué par un mail s'inscrivant entre la voie principale et le chemin communal. Il viendra accompagner ce dernier en lui donnant une épaisseur, sur 6,00 m à 8,00m de large environ. Son aménagement devra se faire en concertation avec la Commune. Il est possible de prévoir des stationnements visiteurs dans cet espace vert à condition que leur traitement n'imperméabilise pas le sol et tienne compte du caractère d'espace public souhaité. D'une manière générale, les stationnements et les cheminements piétons seront conçus et traités de manière à imperméabiliser le moins possible le sol.

Densité:

Secteur 1 : 30 logements minimum par ha

Secteur 2 et 3 : 20 logements par ha minimum chacun

1AU de l'Ile du Moulin Sud



--- périmètre 1AU - Surface = 31 960m²
ER 13 = 2525 m²
ER 14 = 483m²

Secteur 2: Ecoquartier

OCCUPATION DU SOL

Emplacement réservé au bénéfice de la commune.
Pour aménagement de voie et stationnement

ACCÈS ET DESSERTE

1 accès autorisé (emplacement indicatif)

sens de circulation

liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

exutoire

* Sans échelle

Situation :

La zone 1AU est située entre le Bourg et le secteur de la Mine d'Or, au Sud de la salle de sport. Elle est longée au Nord par une voie de circulation douce. Son urbanisation a été commencée à l'Ouest sous forme de lotissements pavillonnaires.

Le secteur 1 est dans la continuité d'un lotissement pavillonnaire et a vocation d'habitat.

Le secteur 2 a la vocation d'éco-quartier.

Le secteur 2 devra répondre aux 6 thèmes de développement durable énoncés dans les dispositions générales. Son urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'un projet d'ensemble et en concertation avec la Commune.

Une attention spécifique devra être portée à :

- **l'insertion environnementale de l'opération** : un diagnostic environnemental précis devra être mené afin d'effectuer les 1ers choix conceptuels.
- **La gestion des eaux de pluies** : le site présente la particularité d'avoir une pente peu marquée et d'avoir pour exutoire des fossés peu profonds. La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.
- **les déplacements dans le quartier** :
 - réduire la circulation automobile au maximum pour réduire les émissions de gaz à effets de serre
 - réfléchir aux voies de circulation douces et aux transports en commun
 - optimiser et hiérarchiser la voirie de façon claire
 - mutualiser les stationnements

- **la qualité des espaces verts** : l'aménagement paysagers des espaces verts participe directement à la qualité du cadre de vie et ne doivent pas relever uniquement du décor :
 - en favorisant la biodiversité des écosystèmes et la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore existante
 - en participant à la régulation climatique (ensoleillement et ombres portées, protection contre la pluie et le vent, humidification de l'air par évapotranspiration..) du bâtiment
 - en contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air
 - en régulant le cycle de l'eau
 - en créant éventuellement un écran acoustique
 - en favorisant les échanges sociaux grâce aux activités qui peuvent y être organisées (pic-nic, aires de jeux, promenades...)
- **les performances énergétiques des bâtiments** :
 - travailler des formes urbaines favorisant l'efficacité énergétique
 - privilégier les apports solaires et maîtriser les déperditions d'énergie
 - privilégier les énergies renouvelables
- **Privilégier des procédés le moins pénalisant possible pour l'environnement** :

Bien qu'aucun procédé constructif ne puisse être mis en avant par rapport aux autres, la préfabrication des éléments de construction, qu'ils soient en bois, en acier, en terre, en béton ou en carton recyclé apparaît comme une solution intéressante tant du point de vue environnemental qu'économique.
- **Adaptation des logements aux modes de vie** :
 - Réfléchir aux besoins réels d'espace et aux usages des pièces (buanderie plutôt que garage ? cuisine laboratoire+ arrière-cuisine ou grande pièce ? rapport en terme d'usage et de surface entre cuisine, salon et salle à manger ? etc.)
 - Réfléchir au niveau de flexibilité possible dans la répartition des espaces : ouverture ou partition possible, possibilité de fermer un espace extérieur, etc.
 - Réfléchir à l'agrandissement possible ou non des logements : conception modulaire, possibilité de rajouter un plancher, possibilité d'agrandissement vers l'extérieur, etc.

- **Matériaux de construction :**

- Ecolabel européens pour garantir des matériaux respectueux de l'environnement :
- favoriser l'utilisation de matériaux contenant des matières renouvelables, recyclables ou recyclées (valorisation facile des déchets de chantier)

préférer des matières issues de production locales pour réduire la part générée par les transports des matières 1ères et des produits finis vers le chantier

- privilégier des produits de construction dont le contenu énergétique est le plus faible possible
- utiliser des matériaux de construction permettant d'apporter une plus-value en terme de confort d'usage (confort acoustique ou visuel) et permettant de réduire les besoins en énergie du bâtiment.
- Vérifier que les opérations d'entretien ou de maintenance des produits de construction seront compatibles avec les moyens dont disposera le maître d'ouvrage ou son gestionnaire.

- **gestion de la consommation d'eau :**

- utiliser des appareils sanitaires économes en eau
- pédagogie auprès des utilisateurs
- utiliser de l'eau de pluie ou de l'eau recyclée pour les usages domestiques ne nécessitant pas de d'eau potable

- **Mixité sociale et générationnelle :**

- mettre en place de bonnes conditions de sociabilité : prévoir des espaces de transition entre le public et le privé afin de garantir un sentiment d'intimité quelque soit la typologie des logements
- mettre en adéquation le dessin des espaces extérieurs et le degré d'appropriation souhaité (degré de publicité ou de privatisation)
- réfléchir aux équipements et services à implanter dans le secteur
- garantir une offre en logement variée et permettre des parcours résidentiels dans le quartier
équilibrer les statuts d'occupation (propriétaires et locataires occupants) afin d'avoir un bon équilibre entre la population pérenne et la population qui se renouvelle.

● Gestion des déchets sur le chantier

- Pré-tri des déchets en fonction des volumes attendus et des filières locales de valorisation existantes
- Organisation de la gestion des déchets de construction
- Pratiquer des choix de matériaux ou de mise en œuvre de nature à réduire la production de déchet

Le ou les cahier(s) des charges de l'opération devra retranscrire les moyens mis en place pour minimiser ses impacts sur l'environnement.

Accessibilité :

Secteur 1: l'accès véhicule se fera pas l'impasse du lotissement se situant au Sud du secteur.

Secteur 2: la rue structurante pourra avoir un débouché sur la rue de la Plage et bouclera avec l'impasse

Hydrologie* :

La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

* : *l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux :

En cas de réalisation des aménagements sous la forme de plusieurs opérations successives, le dimensionnement et les caractéristiques des ouvrages eaux potables et eaux pluviales devra garantir à terme le bon fonctionnement de l'ensemble du système. Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

Espaces communs:

Secteur 1: pas d'espace commun spécifique demandé.

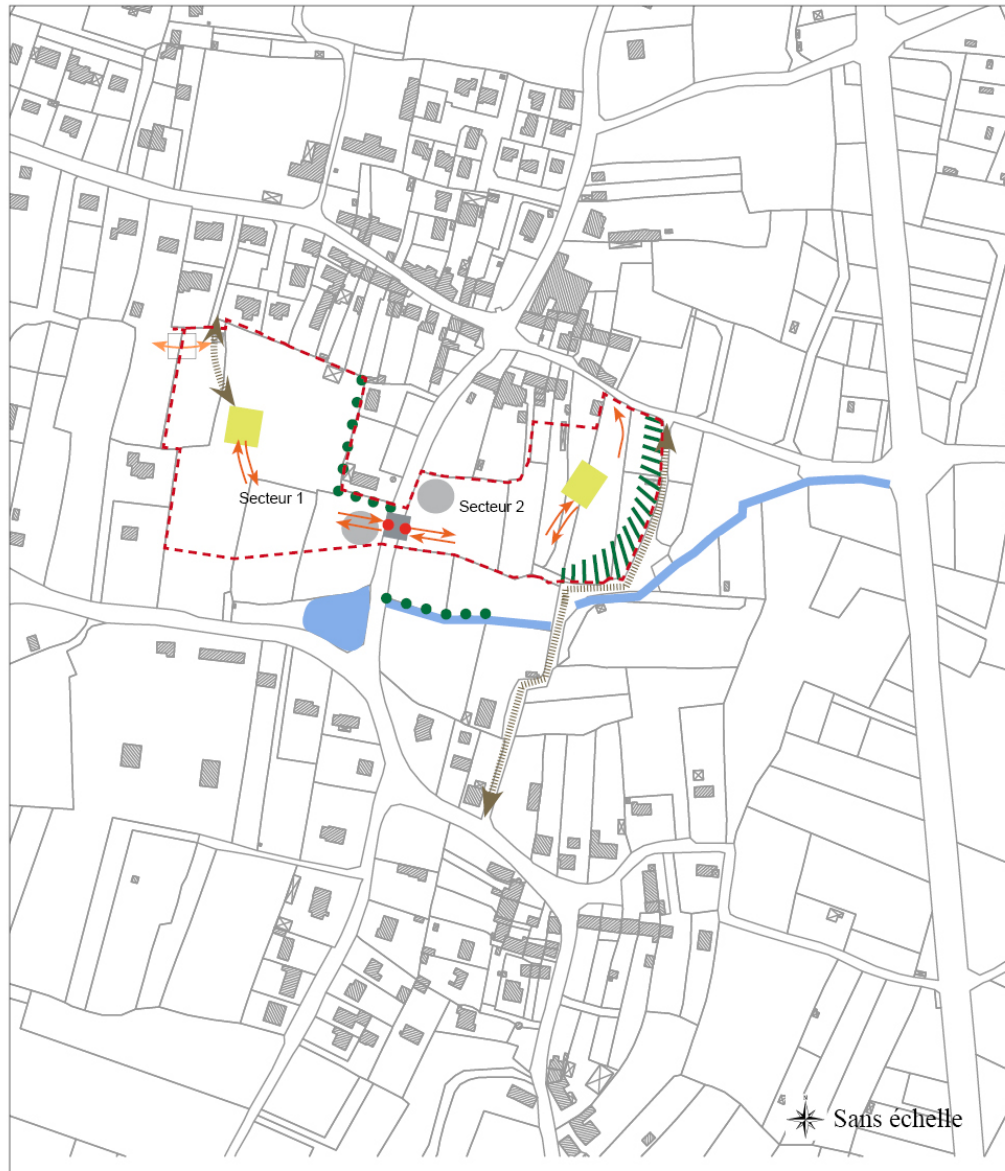
Secteur 2: voir plus haut « espaces verts » et « mixité sociale »; intégrer la piste cyclable prévue au Plan de Mobilité Urbaine.

Densité: 22 logements/ha minimum

Programme de construction:

Par secteur: accession libre: 80%; accession aidée: 20%

1AU de Kerfalher Sud



--- périmètre zone 1AU - Surface = 21 615 m²

OCCUPATION DU SOL

■ espace commun

ACCÈS ET DESSERTE

● 1 accès autorisé (emplacement indicatif)

XX accès véhicule interdit

■ carrefour à aménager

→ sens de circulation

→ sens unique de circulation

→ passage automobile à aménager

→ liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer

● parking commun (emplacement indicatif)

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

●● haie à préserver et à entretenir

/// écran végétal (public ou privé)

— cours d'eau

■ zone humide

Situation :

La zone 1AU constitue les arrières Sud du village de Kerfalher. Elle est constituée d'une partie Ouest, le secteur 1, et d'une partie Est le secteur 2 . Le secteur 2 est limité au Nord et à l'Est par des chemins de belle qualité, à préserver, au Sud par un ruisseau.

Accessibilité :

Un carrefour devra être aménagé rue de Kerlieu pour la desserte des secteurs 1 et 2.

Les secteurs étant peu accessibles, le stationnement des véhicules des résidents comme des visiteurs sera organisé en entrée d'opération, par un parking commun. Seuls les arrêts-minute seront possibles à l'intérieur de la zone.

Secteur 1 :

Pas d'accès par la zone naturelle au Sud ni par l'allée au Nord. Celle-ci permettra l'accès piéton.

Secteur 2 :

Un seul accès est possible par la rue de Kerlieu. Les accès véhicule par les chemins existants sont interdits.

Hydrologie* :

Secteur 2 : une frange végétale strictement inconstructible de 15 m de large minimum et de 35m à partir de la berge du ruisseau est à respecter. La marge de protection du ruisseau est réductible à 20 m sous condition d'une étude hydraulique adéquat .

La gestion des eaux pluviales des 2 secteurs devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

** : l'étude de sol (perméabilité) et un levé topographique permettront de valider la stratégie des eaux pluviales. Les orientations pourront être revues pour raisons techniques.*

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux :

En cas de réalisation des aménagements sous la forme de plusieurs opérations successives, le dimensionnement et les caractéristiques des ouvrages eaux potables et eaux pluviales devra garantir à terme le bon fonctionnement de l'ensemble du système. Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

Programme de construction et typologie des constructions:

Par secteur: Accession aidée: 10% ; location aidée: 10% ; accession libre: 80%

Secteur 1 :

Ce secteur sera structuré par au moins 2 lignes de maisons en bande de type longère.

Secteur 2 :

Ce secteur sera structuré par au moins une ligne de maisons en bande de type longère.

Espaces communs :

Secteur 1 :

Le secteur comportera au moins un espace commun du type place de village à l'échelle du quartier dans lequel il s'intègre, d'une emprise au sol de 300 m² minimum.

Secteur 2 :

La rue principale aboutira à un espace commun du type place de village, d'une emprise d'au moins 300 m².

La frange végétale peut faire partie des espaces communs ou des espaces privés si les dispositions réglementaires adéquates sont prises.

Densité: 17 logements/ha



ZONE 1AUi



----- périmètre zone AUi - Surface: 94050 m²

OCCUPATION DU SOL

■ espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales

ACCÈS ET DESSERTE

● 1 accès autorisé (emplacement indicatif)

■ carrefour à aménager (zone UBb)

XX accès véhicule interdit

— voie principale distribuant les voies secondaires (tracé indicatif)

— liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer

↔ voie de desserte prévue aux orientations d'aménagement de la zone 1AU

— passage automobile à aménager

Sont autorisées les constructions sous la forme d'une opération d'aménagement par secteur, sans remettre en cause l'aménagement global de la zone.

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

●●● haie à préserver et à entretenir

/// écran végétal

■ zone humide à préserver

Paysage :

Afin de renforcer l'intégration du bâti dans son contexte environnant, l'aménagement et le traitement paysager du site devront veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains. Les arbres ou haies existants doivent dans la mesure du possible être maintenus ou être remplacés par des essences locales dans le cadre de l'opération.

Réseaux :

En cas de réalisation des aménagements sous la forme de plusieurs opérations successives, le dimensionnement et les caractéristiques des ouvrages eaux potables et eaux pluviales devra garantir à terme le bon fonctionnement de l'ensemble du système. Un fourreau devra être prévu pour le raccordement aux câbles et fibres optiques.

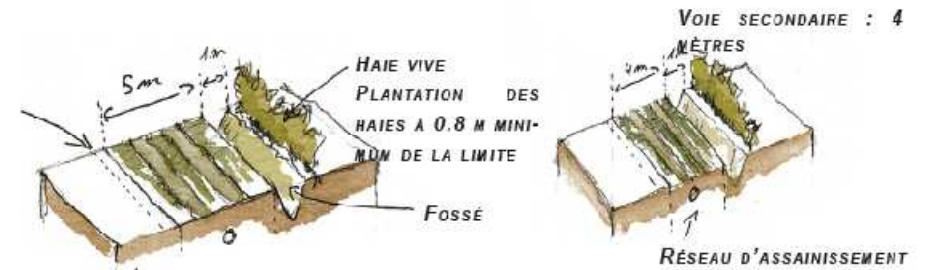


ZONE 1AUe

Prescriptions paysagères communes à toutes les zones 1AUe

- Voirie et accès :

- Les largeurs des voies sont limitées à 5 mètres pour les voiries principales, et à 4 mètres pour les voiries secondaires. Ces voiries seront accompagnées d'au moins un fossé puis d'une haie vive à 0,80 mètre de la limite minimum.
- Les revêtements de voirie devront être perméables, les voies empierrées sont à privilégier.



- Espaces communs :

- Si ils existent sous forme de bois ou de bosquets, ces entités devront être préservées et aménagées pour devenir un espace commun.
- Dans tous les cas ces espaces ne devront pas imperméabiliser le sol
- Les essences mises en place devront respecter la palette végétale jointe

POMMIER,
POIRIER,
PRUNIER...

FRÈNES,
ÉRABLES,
CHÈNES...



Prescriptions paysagères communes à toutes les zones 1AUe

• Les clôtures des parcelles :

Les clôtures seront constituées de haies végétales. Il est possible d'implanter un grillage à condition qu'il soit noyé dans la haie (plantation en quinconce de part et d'autre du grillage) et qu'il soit moins haut que les végétaux. Celui-ci devra être simple et non soudé.

Haies bocagères le long des champs et chemins creux :

Situées en périphérie des zones, ces haies permettent de créer un écran visuel pour assurer la tranquillité des campeurs, de préserver le caractère champêtre du site tout en assurant le rôle de corridor écologique pour la faune et la flore. Les essences employées seront les essences bocagères traditionnelles.

Des haies vives le long des voies de desserte :

Choisies parmi une palette végétale restreinte, ces plantes arbustives accompagneront les cheminements au coeur de toutes les zones. Ces haies devront être plantées à 0,80m de la limite d'emprise des voies en panachant 5 espèces différentes.

Entrées des zones et croisements de chemins :

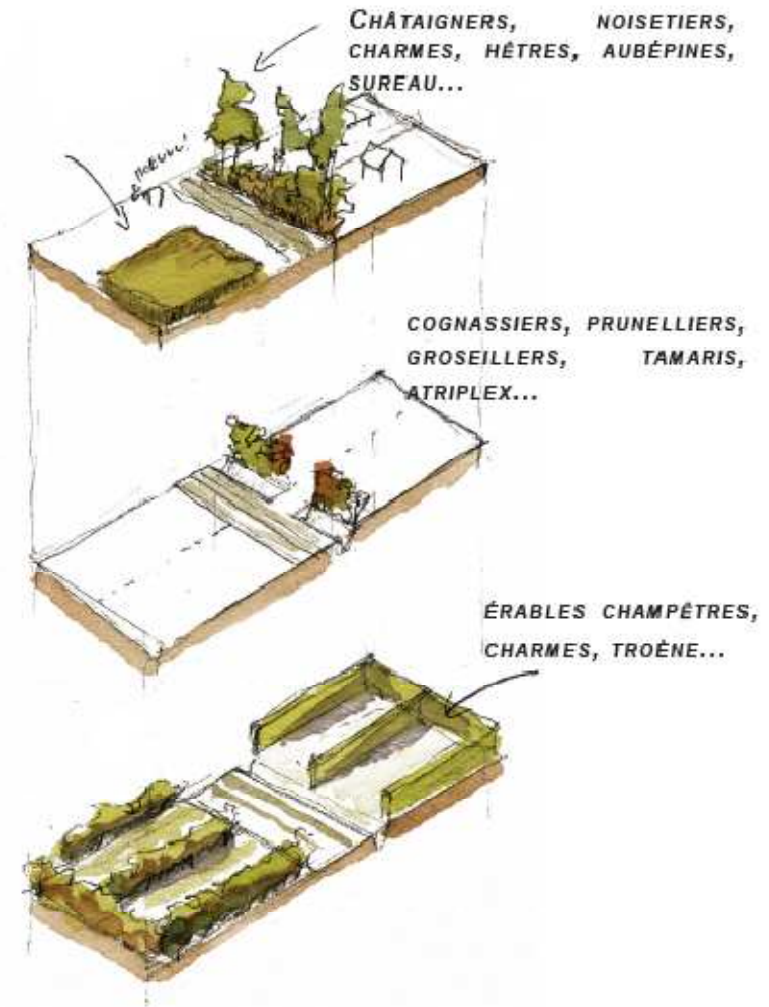
Ces lieux spécifiques pourront être plantés de tamaris, arbre repère coloré au milieu des essences plus discrètes.

Les haies séparatives :

Deux types de haies sont possibles :

- la haie vive, composée d'essences variées de la même façon que les haies sur voie.
- la haie taillée, composée de plusieurs essences ou monospécifique. Les essences seront conformes à la palette paysagère.

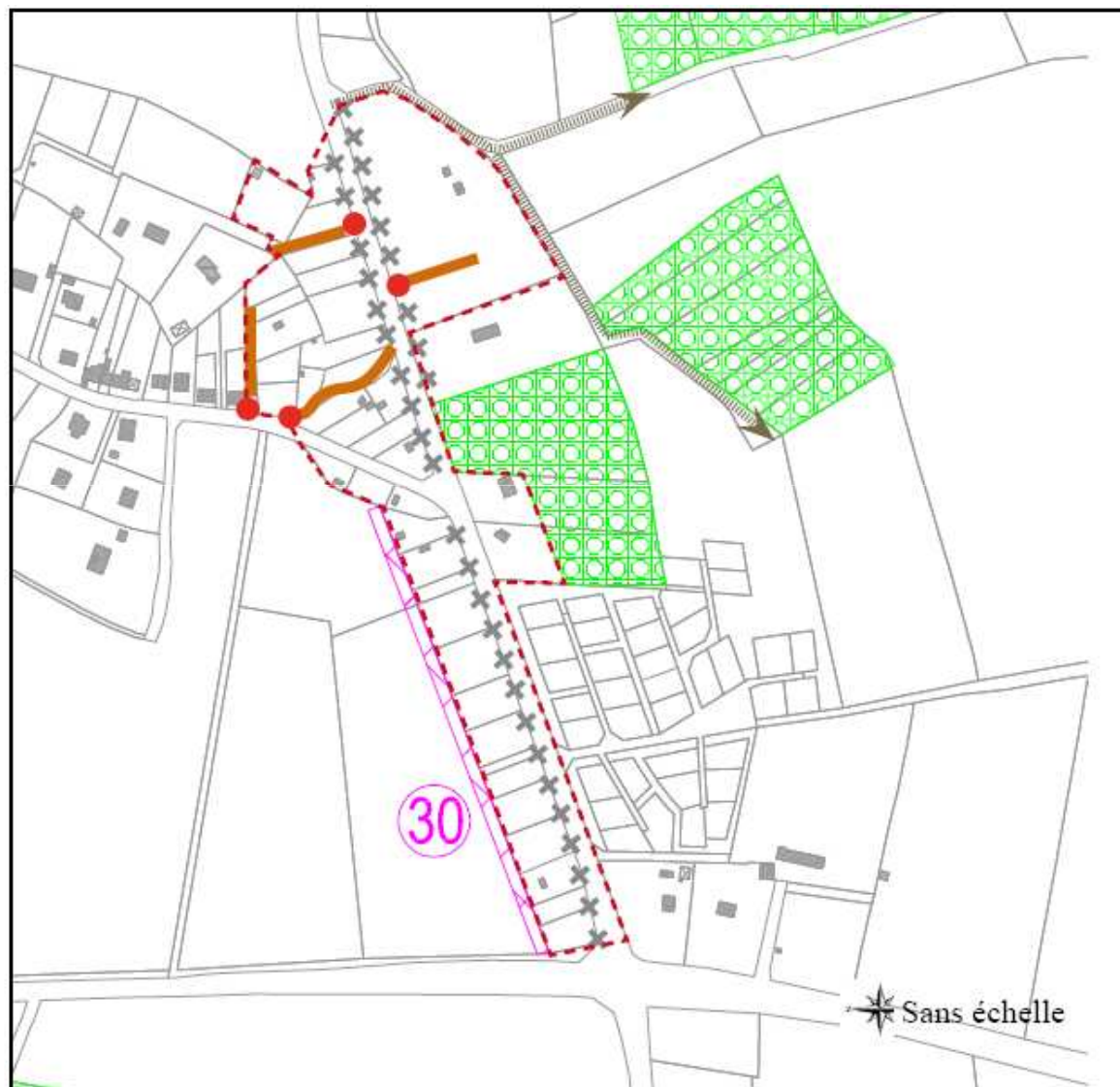
Il est important de privilégier les arbustes aux feuillages caducs qui apportent un caractère saisonnier au quartier.




Prescriptions paysagères communes à toutes les zones 1AUe

- Palette paysagère :


	Végétaux à privilégier (liste non exhaustive)	Végétaux proscrits
Arbres	<i>Quercus robur</i> (Chêne), <i>Alnus glutinosa</i> (Aulne), <i>Acer campestre</i> (Érable), <i>Fagus sylvatica</i> (Hêtre), <i>Pyrus communis</i> (Poirier), <i>Prunus avium</i> (Merisier), <i>Fraxinus excelsior</i> (Frêne), ...	<i>Thuja sp.</i> (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , ...
Haies bocagères (composées au minimum de 5 espèces différentes)	<i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller), <i>Corylus avellana</i> (Noisetier), <i>Amelanchier canadensis</i> (Amélanchier), <i>Crataegus laevigata</i> (Aubépine), <i>Rhamnus alaternus</i> (Nerprun), <i>Sambucus racemosa</i> (Sureau), <i>Prunus spinosa</i> (Prunellier)...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja sp.</i> (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> (Laurier palme), ...
Haies vives (composées au minimum de 5 espèces différentes)	<i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller), <i>Corylus avellana</i> (Noisetier), <i>Amelanchier canadensis</i> (Amélanchier), <i>Philadelphus sp.</i> (Seringat), <i>Ilex aquifolium</i> (Houx), <i>Ligustrum vulgare</i> (Troëne), <i>Deutzia sp.</i> (Deutzie), <i>Lavatera sp.</i> (Lavatère), <i>Viburnum tinus</i> (Laurier tin), <i>Kerria japonica</i> (Corête), <i>Chaenomeles speciosa</i> (Cognassier), <i>Ribes rubrum</i> (Groseiller)...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja sp.</i> (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> (Laurier palme), ...
Haies taillées	<i>Ligustrum vulgare</i> (Troëne), <i>Acer campestre</i> (Érable), <i>Carpinus betulus</i> (Charme), <i>Fagus sylvatica</i> (Hêtre), ...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja sp.</i> (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> (Laurier palme), ...





 périmètre de la zone AJe - Surface = 52 485 m²

ER 30 = 2 442 m²


ACCÈS ET DESSERTE

 accès


 accès interdit à terme, tolérance pendant la durée des travaux d'aménagement de l'ER 30 et des voies de desserte interne.

 voie principale

 voie secondaire

 liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

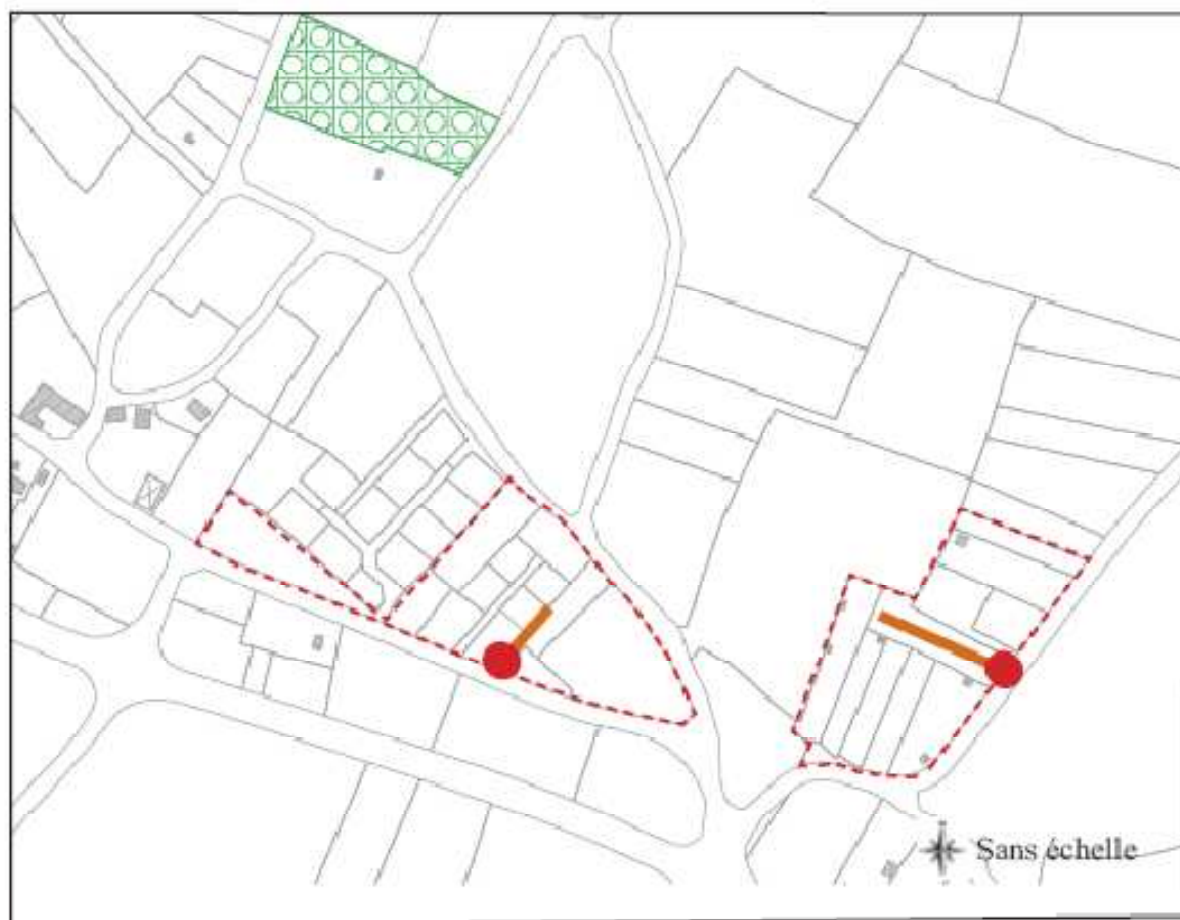
 frange végétale


Les haies monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes et de cyprès sont à proscrire.

Haie monospécifique : érable champêtre, charmes, hêtres, troènes...


Haie diversifiée : cognassiers, prunelliers, groseillers à fleurs, spirées, cistes, viornes...


Arbres, arbustes : houx, châtaigniers et noisetiers en cépée, tamaris, aubépines.



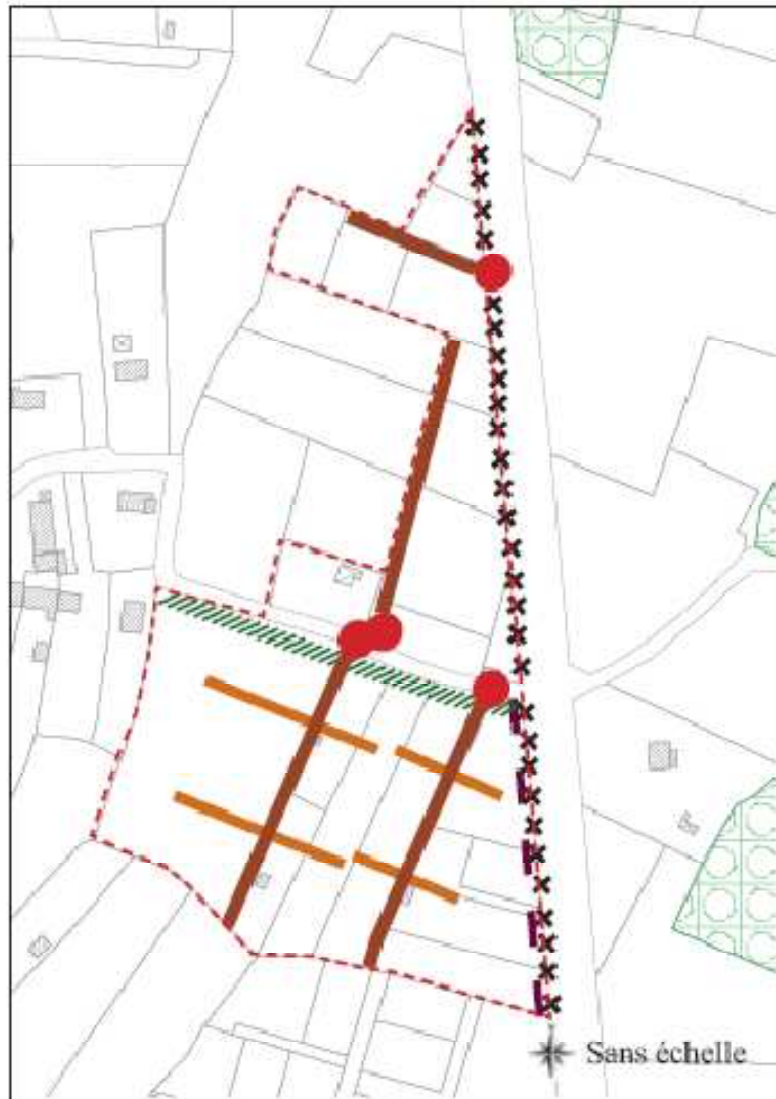
 périmètre de la zone AUe - Surface = 22 633 m²

ACCÈS ET DESSERTE

 accès

 voie secondaire

1AUe de Kerlieux





 périmètre de la zone AUe - Surface = 24 145 m²


OCCUPATION DU SOL


 Recul par rapport à l'axe de la voie

ACCÈS ET DESSERTES

 accès

 voie principale

 voie secondaire

 accès interdit

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 frange végétale

Sans échelle

1AUe de Kernegrou



□ périmètre de la zone AUe - Surface = 1,05 Ha
ER 19 - Surface = 2 742m²

OCCUPATION DU SOL

- Espace vert en prairie et plantations de quelques arbres de haute-tige
- - - Recul par rapport à la voie


ACCÈS ET DESSERTE

- accès
- XX accès interdit
- voie principale
- - - Bouclage possible
- voie secondaire
- ← liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

- //// frange végétale




 périmètre de la zone AUe - Surface = 1,5 Ha

ACCÈS ET DESSERTE

-  accès
-  voie principale
-  voie secondaire
-  liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

-  frange végétale

Les réseaux seront passés sous les voies existantes ou créés à l'avenir.

Le tracé définitif sera établi en concertation avec la mairie et CAP Atlantique.

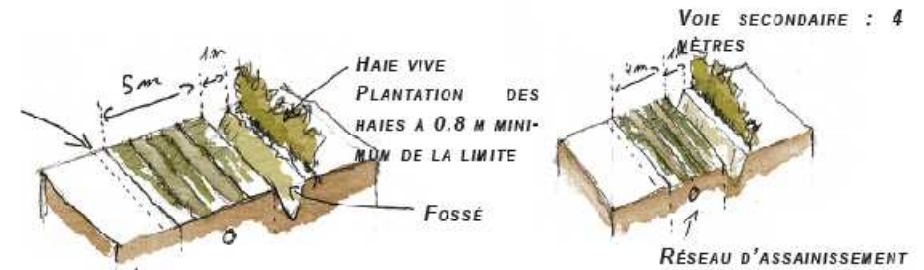


ZONE 1AUer

Prescriptions paysagères communes à toutes les zones 1AUer

- Voirie et accès :

- Les largeurs des voies sont limitées à 5 mètres pour les voiries principales, et à 4 mètres pour les voiries secondaires. Ces voiries seront accompagnées d'au moins un fossé puis d'une haie vive à 0,80 mètre de la limite minimum.
- Les revêtements de voirie devront être perméables, les voies empierrées sont à privilégier.



- Espaces communs :

- Si ils existent sous forme de bois ou de bosquets, ces entités devront être préservées et aménagées pour devenir un espace commun.
- Dans tous les cas ces espaces ne devront pas imperméabiliser le sol
- Les essences mises en place devront respecter la palette végétale jointe

POMMIER,
POIRIER,
PRUNIER...

FRÈNES,
ÉRABLES,
CHÈNES...



Prescriptions paysagères communes à toutes les zones 1AUer

• Les clôtures des parcelles :

Les clôtures seront constituées de haies végétales. Il est possible d'implanter un grillage à condition qu'il soit noyé dans la haie (plantation en quinconce de part et d'autre du grillage) et qu'il soit moins haut que les végétaux. Celui-ci devra être simple et non soudé.

Haies bocagères le long des champs et chemins creux :

Situées en périphérie des zones, ces haies permettent de créer un écran visuel pour assurer la tranquillité des campeurs, de préserver le caractère champêtre du site tout en assurant le rôle de corridor écologique pour la faune et la flore. Les essences employées seront les essences bocagères traditionnelles.

Des haies vives le long des voies de desserte :

Choisies parmi une palette végétale restreinte, ces plantes arbustives accompagneront les cheminements au coeur de toutes les zones. Ces haies devront être plantées à 0,80m de la limite d'emprise des voies en panachant 5 espèces différentes.

Entrées des zones et croisements de chemins :

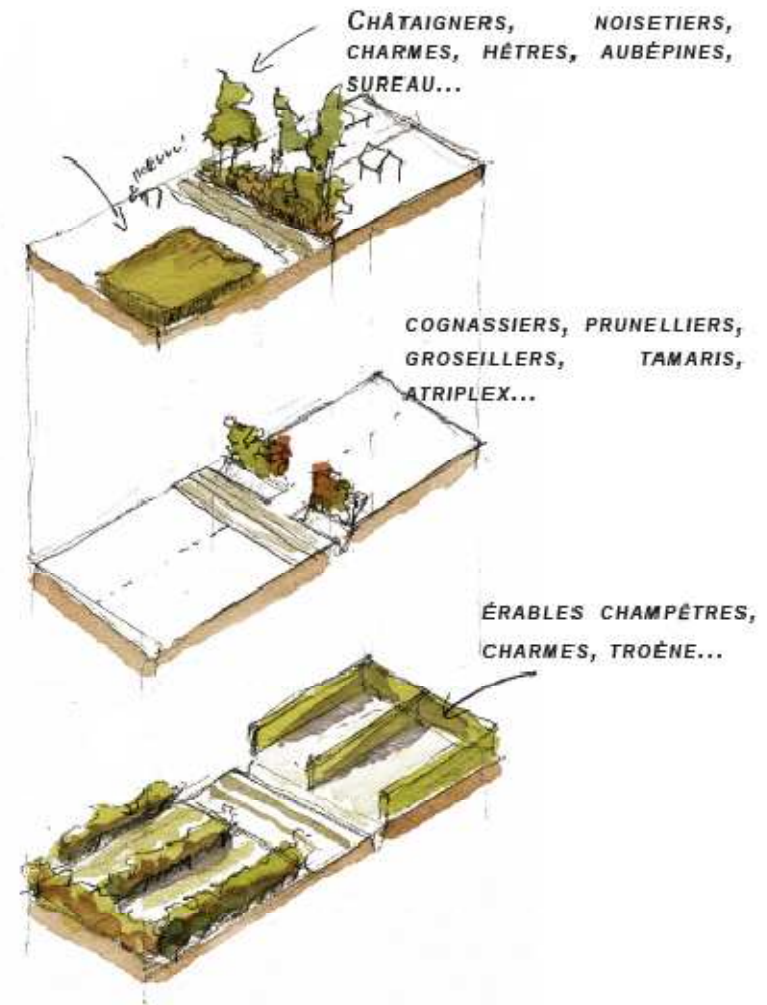
Ces lieux spécifiques pourront être plantés de tamaris, arbre repère coloré au milieu des essences plus discrètes.

Les haies séparatives :

Deux types de haies sont possibles :

- la haie vive, composée d'essences variées de la même façon que les haies sur voie.
- la haie taillée, composée de plusieurs essences ou monospécifique. Les essences seront conformes à la palette paysagère.

Il est important de privilégier les arbustes aux feuillages caducs qui apportent un caractère saisonnier au quartier.



- Palette paysagère :

	Végétaux à privilégier (liste non exhaustive)	Végétaux proscrits
Arbres	<i>Quercus robur</i> (Chêne), <i>Alnus glutinosa</i> (Aulne), <i>Acer campestre</i> (Érable), <i>Fagus sylvatica</i> (Hêtre), <i>Pyrus communis</i> (Poirier), <i>Prunus avium</i> (Merisier), <i>Fraxinus excelsior</i> (Frêne), ...	<i>Thuja</i> sp. (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , ...
Haies bocagères (composées au minimum de 5 espèces différentes)	<i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller), <i>Corylus avellana</i> (Noisetier), <i>Amelanchier canadensis</i> (Amélanancier), <i>Crataegus laevigata</i> (Aubépine), <i>Rhamnus alaternus</i> (Nerprun), <i>Sambucus racemosa</i> (Sureau), <i>Prunus spinosa</i> (Prunellier)...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja</i> sp. (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> (Laurier palme), ...
Haies vives (composées au minimum de 5 espèces différentes)	<i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller), <i>Corylus avellana</i> (Noisetier), <i>Amelanchier canadensis</i> (Amélanancier), <i>Philadelphus</i> sp. (Seringat), <i>Ilex aquifolium</i> (Houx), <i>Ligustrum vulgare</i> (Troëne), <i>Deutzia</i> sp. (Deutzie), <i>Lavatera</i> sp. (Lavatère), <i>Viburnum tinus</i> (Laurier tin), <i>Kerria japonica</i> (Corête), <i>Chaenomeles speciosa</i> (Cognassier), <i>Ribes rubrum</i> (Groseiller)...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja</i> sp. (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> (Laurier palme), ...
Haies taillées	<i>Ligustrum vulgare</i> (Troëne), <i>Acer campestre</i> (Érable), <i>Carpinus betulus</i> (Charme), <i>Fagus sylvatica</i> (Hêtre), ...	<i>Baccharis</i> , <i>Thuja</i> sp. (Thuya), <i>Chamaecyparis</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> (Laurier palme), ...

1AUer de Bilaire



□ périmètre de la zone AUer - Surface = 12 973m²

OCCUPATION DU SOL

■ partie à conserver en l'état et à entretenir

ACCÈS ET DESSERTE

● accès

— voie principale

— voie secondaire

— liaison piétonne


GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

●●● frange végétale existante à conserver et à entretenir


/// frange végétale

✳ Sans échelle




 périmètre de la zone AUe - Surface = 16 498 m²


OCCUPATION DU SOL


 partie non-aménagée

 espace commun paysager

ACCÈS ET DESSERTE

 accès


 voie principale

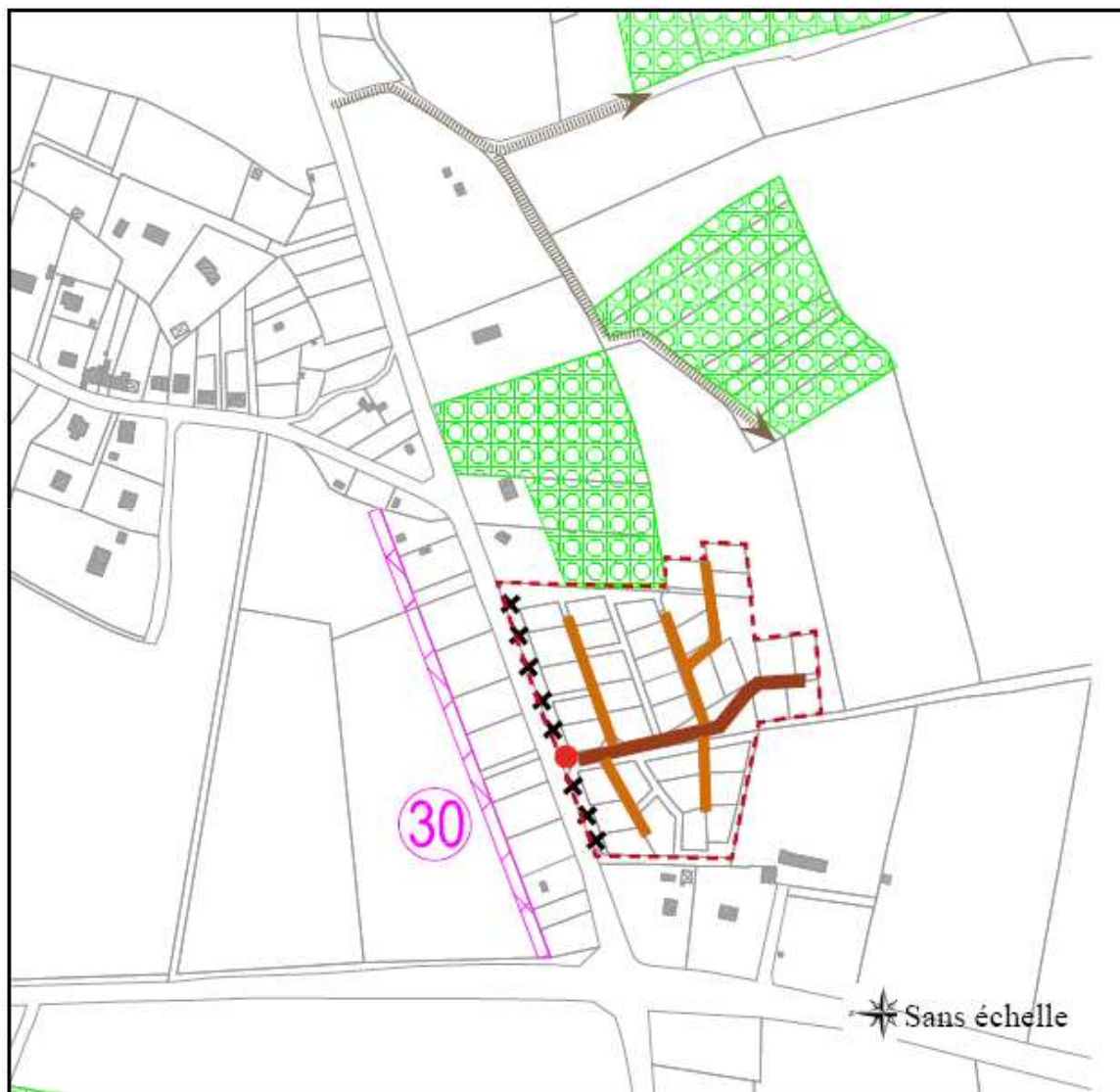
 voie secondaire

 liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 frange végétale

 Sans échelle




 périmètre de la zone AUer - Surface = 26 268 m²

ACCÈS ET DESSERTE

-  accès
-  accès interdit
-  voie principale
-  voie secondaire
-  liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 frange végétale

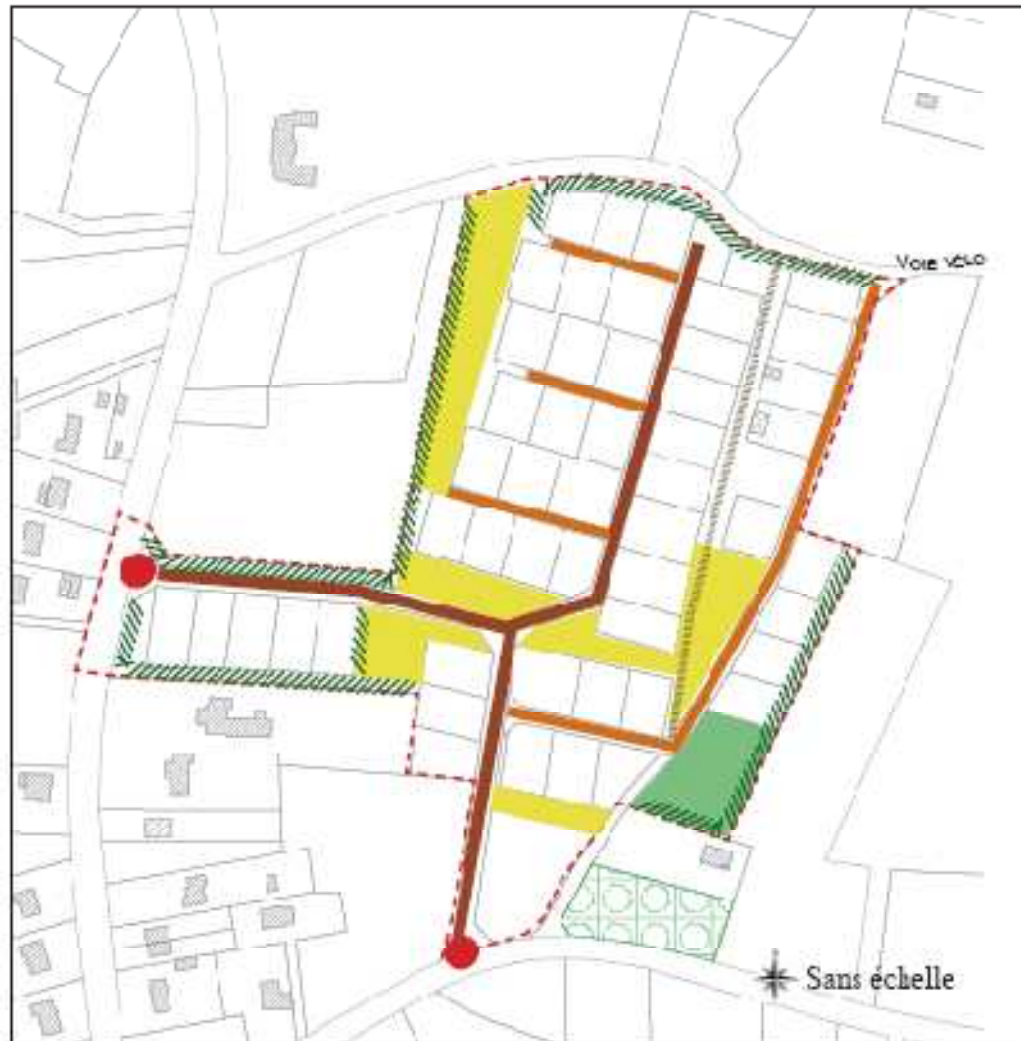
Les haies monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes et de cyprès sont à proscrire.

Haie monospécifique : érable champêtre, charmes, hêtres, troènes...

Haie diversifiée : cognassiers, prunelliers, groseillers à fleurs, spirées, cistes, viornes...



Arbres, arbustes : houx, châtaigniers et noisetiers en cépée, tamaris, aubépines.

1AUer du Goulumer



 périmètre de la zone AUer - Surface - 45 100 m²


OCCUPATION DU SOL

-  partie à conserver en l'état
-  espace commun paysager

ACCÈS ET DESSERTE

-  accès
-  voie principale
-  voie secondaire
-  liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

-  frange végétale

1AUer du Kerandré



▭ périmètre de la zone AUer - Surface = 35 120 m²

OCCUPATION DU SOL

■ espace boisé à créer

■ espace commun paysager

ACCÈS ET DESSERTE

● accès

— voie principale


— voie secondaire

➔ liaison piétonne


GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ


●●● frange végétale existante à conserver et à entretenir




 périmètre de la zone AUer - Surface = 28 261 m²


OCCUPATION DU SOL


 partie à conserver en l'état


 espace commun paysager


 Recul inconstructible de 20m par rapport à l'axe de la voie

ACCÈS ET DESSERTE


 accès

 voie principale

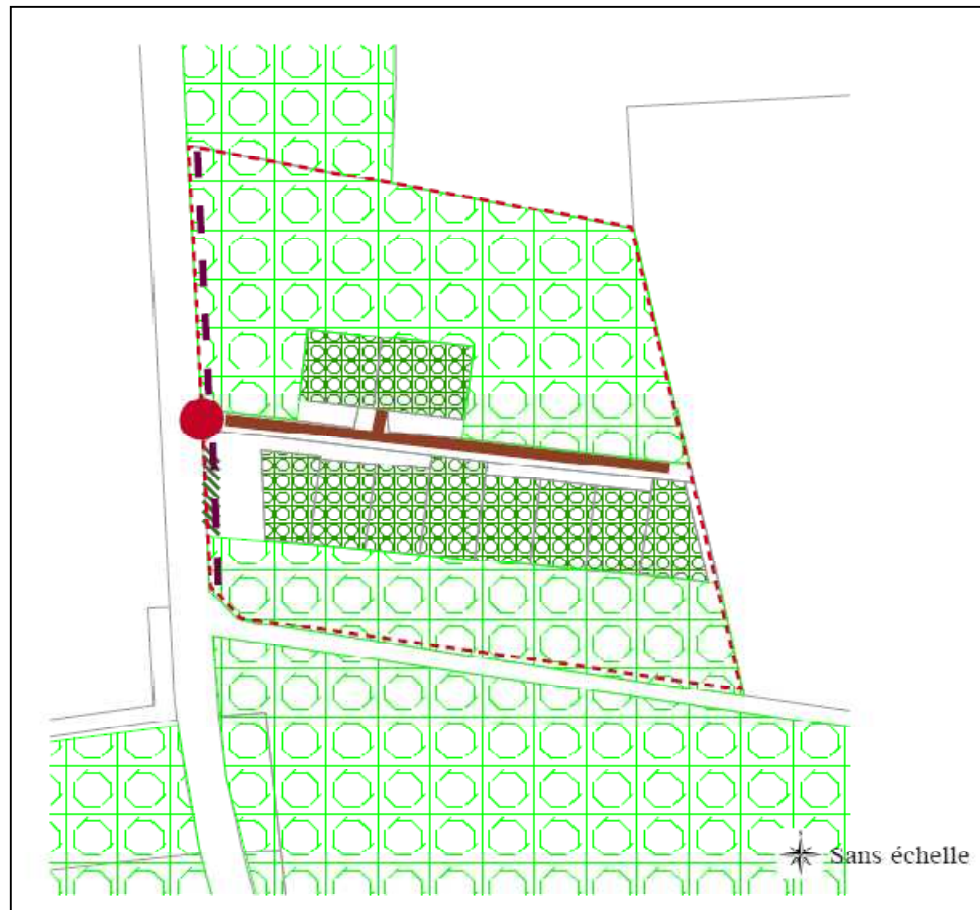
 voie secondaire


 liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ


 frange végétale

1AUer du Landes de Barges




 périmètre de la zone AUer - Surface = 19 904 m²

OCCUPATION DU SOL

 Recul inconstructible de 20m par rapport à l'axe de la voie

ACCÈS ET DESSERTE

 accès

 voie principale

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 frange végétale




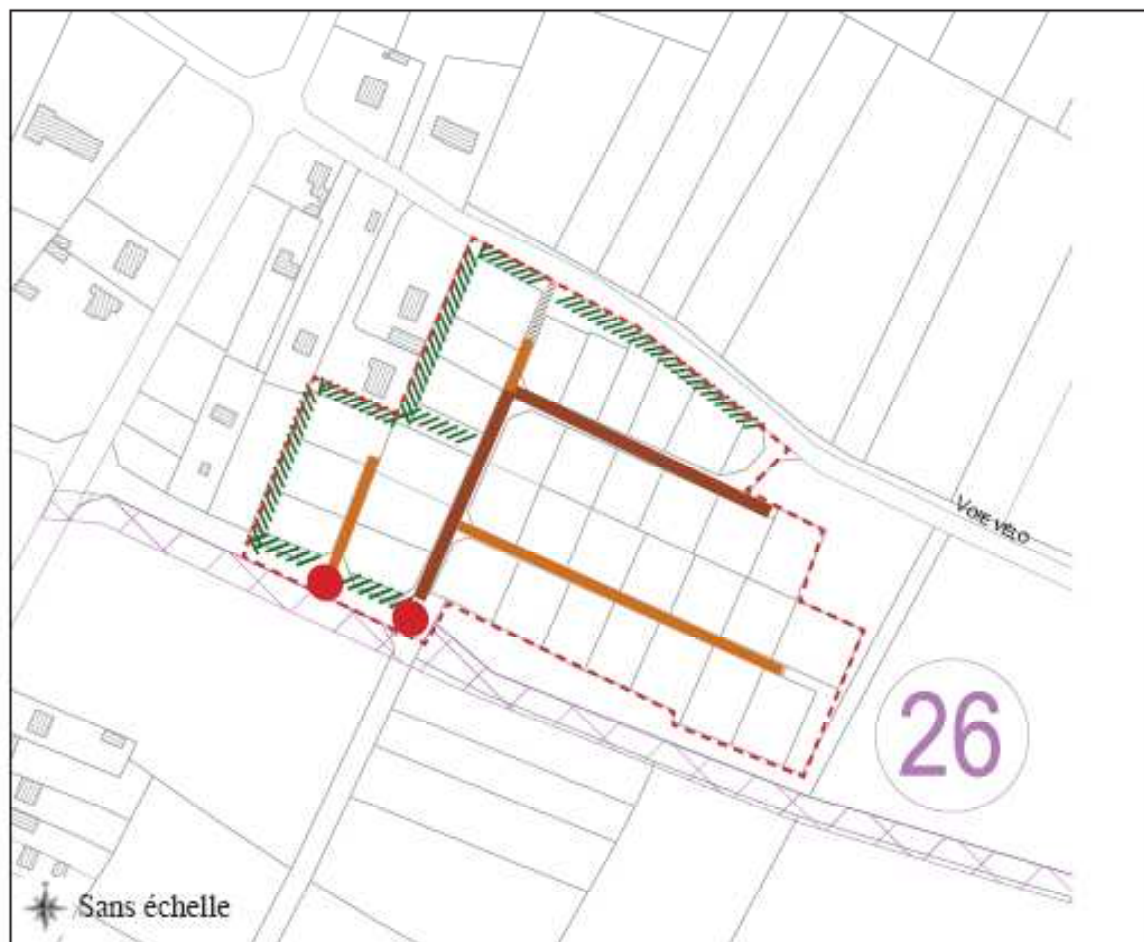
 périmètre de la zone AUer - Surface = 62 400 m²

ACCÈS ET DESSERTE

-  accès
-  voie principale
-  voie secondaire
-  liaison piétonne

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

-  frange végétale





 périmètre de la zone A Uer - Surface = 22 084 m²

ER 26 = 4 473m²

ACCÈS ET DESSERTE


 accès

 voie principale

 voie secondaire

 liaison piétonne


GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 frange végétale



 périmètre de la zone AUer - Surface = 25 190 m²


OCCUPATION DU SOL


 partie à conserver en l'état et à entretenir

 espace commun paysager


ACCÈS ET DESSERTE

 accès

 voie principale

 voie secondaire

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

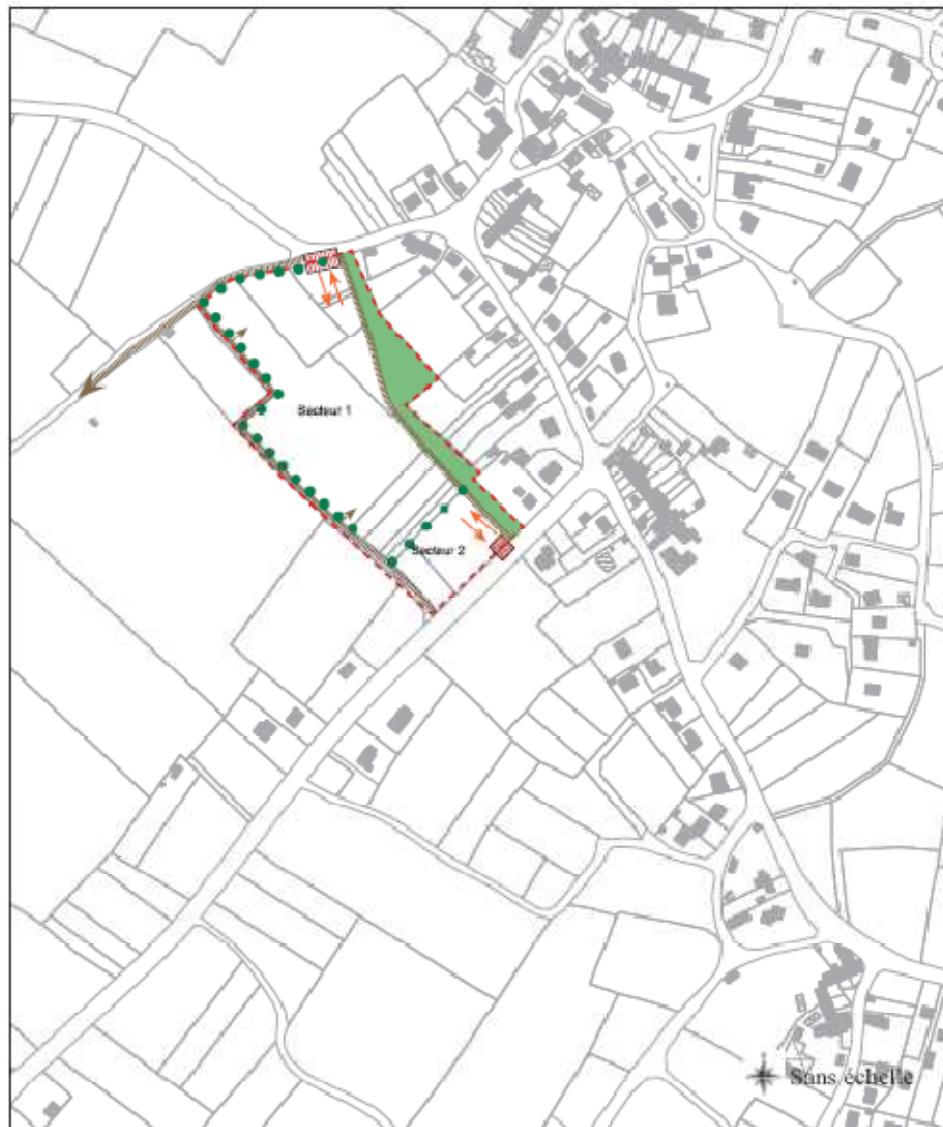
 frange végétale

 Sans échelle

ZONE 2AU



2AU du Haut-Pénestin



▭ périmètre zone 2AU - Surface = 22 506m²

OCCUPATION DU SOL

■ espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales

ACCÈS ET DESSERTE

● 1 accès autorisé (emplacement indicatif)

▨ 1 accès autorisé dans ce périmètre

— chemin communal

→ sens de circulation

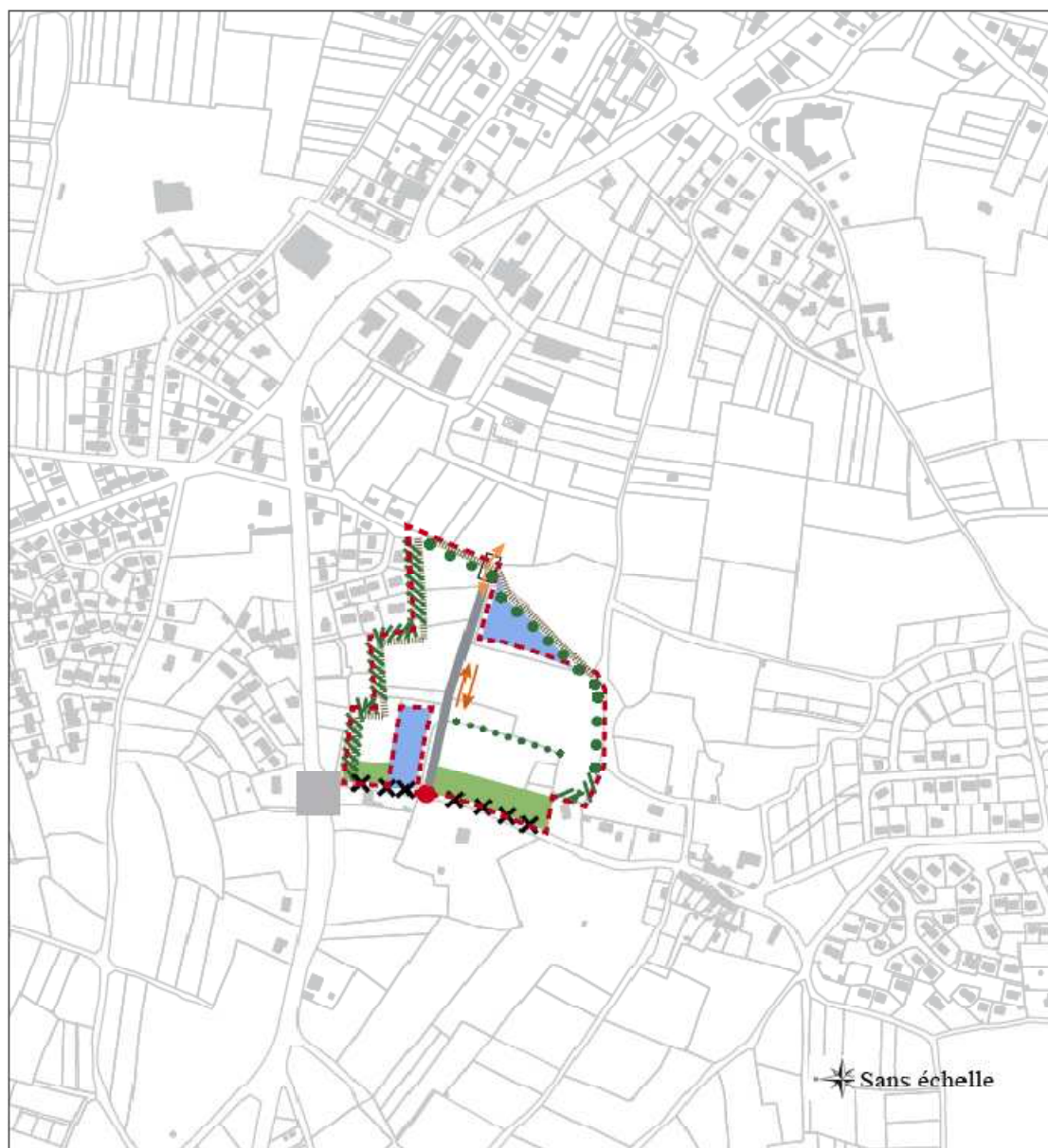
➡ liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer


GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

●●● haie à préserver et à entretenir


▨▨▨ écran végétal

★ Sans échelle





 périmètre zone AUi - Surface: 94050 m²


OCCUPATION DU SOL


 espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales


ACCÈS ET DESSERTE


 1 accès autorisé (emplacement indicatif)


 carrefour à aménager (zone UBb)

 accès véhicule interdit


 voie principale distribuant les voies secondaires (tracé indicatif)

 liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer


 voie de desserte prévue aux orientations d'aménagement de la zone 1AU


 passage automobile possible à aménager

GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 élément du paysage à préserver

 haie à préserver et à entretenir

 écran végétal

 zone humide à préserver

ZONES U1a, U1b, N1b2



Camping "le Domaine d'Inly " (U1a, U1b, N1b)

