



Modification simplifiée n°5 du PLU

Commune de Pénestin

Annexe 1

Règlement de la zone Ua avant modification

ARTICLE Ua 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - En secteur Uaa, toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter un minimum de 20% de logement locatif social.
- 2 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 3 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 4 - La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense, contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie. Le profil en travers, le tracé et le revêtement des voies publiques et privées doivent être adaptés aux usages pour lesquelles celles-ci sont prévues.
- 2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3 - La création de nouveaux accès directs des propriétés est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.
- 4 - Pour qu'une opération d'aménagement puisse être autorisée à l'alignement, l'emprise de la voie devra être de 6,00 m minimum.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Règlement de la zone Ua après modification

ARTICLE Ua 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - En secteur Ua, toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter un minimum de 20% de logement locatif social.

Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

2 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

3 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4 - La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense, contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie. Le profil en travers, le tracé et le revêtement des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages pour lesquelles celles-ci sont prévues.

2 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3 - La création de nouveaux accès directs des propriétés est interdite hors agglomération sur toutes routes départementales. Sont autorisés les accès sur route secondaire existante ou à créer, raccordée sur les routes départementales.

4 - Pour qu'une opération d'aménagement puisse être autorisée à l'alignement, l'emprise de la voie devra être de 6,00 m minimum.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement eaux usées

a/ eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par les canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées lorsqu'il existe sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place. Il est rappelé que seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet en milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Règlement de la zone Ub avant modification

9. les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
10. Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravane peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.
11. L'édification d'éolienne soumise à autorisation.

En secteur Ubl:

- les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans tous les secteurs Ub

- 1 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 3 - Dans les zones Uba du Phare à Tréguier, Ubb de Berniquet et du Lomer qui font l'objet d'orientations d'aménagement, sont autorisées les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et des orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « orientation d'aménagement », et à condition que chacune des opérations envisagées ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
Plusieurs secteurs sont le cas échéant définis aux orientations d'aménagement, dans ce cas, une opération d'aménagement d'ensemble sera demandée par secteur.
- 4 - La réalisation d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - En secteur Uba sont autorisés sous conditions :

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter au moins 20% de logement locatif social.

3 - En secteur Ubl sont autorisés :

- les bâtiments publics nécessaires à la vie collective sous condition de bonne insertion dans l'environnement ; les loges de gardiennage sous réserve de ne pas excéder une surface de 35 m² et d'être comprise dans le volume du bâtiment ;
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Le stationnement de camping-cars sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

4 - Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales du présent règlement spécifiques au patrimoine archéologique).

Règlement de la zone Ub après modification

9. les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

10. Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravane peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

11. L'édification d'éolienne soumise à autorisation.

En secteur Ubl:

- les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans tous les secteurs Ub

1 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

2 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3 - Dans les zones Uba du Phare à Tréhiguer, Ubb de Berniquet et du Lomer qui font l'objet d'orientations d'aménagement, sont autorisées les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et des orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « orientation d'aménagement », et à condition que chacune des opérations envisagées ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Plusieurs secteurs sont le cas échéant définis aux orientations d'aménagement, dans ce cas, une opération d'aménagement d'ensemble sera demandée par secteur.

4 - Toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter un minimum de 20% de logement locatif social.

Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

5 - La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - En secteur Ubl sont autorisés :

- les bâtiments publics nécessaires à la vie collective sous condition de bonne insertion dans l'environnement ; les loges de gardiennage sous réserve de ne pas excéder une surface de 35 m² et d'être comprise dans le volume du bâtiment ;
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Le stationnement de camping-cars sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

3 - Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales du présent règlement spécifiques au patrimoine archéologique).

Règlement de la zone 1AU avant modification

En secteur 1AU et 1AUi :

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- 1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt général indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones AU.
- 2 - Les activités compatibles avec l'habitat sous réserve d'une bonne gestion des besoins en stationnements engendrés par l'activité et d'une insertion urbaine et paysagère satisfaisante.
- 3 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagées n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne contrarient pas l'aménagement du secteur concerné.
- 4 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 5 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle et en conformité avec les règles de la zone.

Toutefois, une telle possibilité d'aménagement ou d'extension ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur état de dégradation ou de leur aspect général.

En secteur 1AU et 1AUi :

Le programme de construction et la typologie des constructions de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Dans les zones 1AU et 1AUi, sont autorisées les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et des orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « orientation d'aménagement », et à condition que chacune des opérations envisagées ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Plusieurs secteurs sont le cas échéant définis aux orientations d'aménagement, dans ce cas, une opération d'aménagement d'ensemble sera demandée par secteur.

En secteur 1Aue et 1AUer:

- 1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone.
- 2 - Sont autorisées les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes, des tentes, dans les conditions suivantes :

Règlement de la zone 1AU après modification

En secteur 1AU et 1AUi :

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur « en garage mort » et sauf en cas de travaux soumis à autorisation. Dans ce cas, le stationnement de caravanes peut être admis dans les conditions de l'article R 421-23-d.

ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- 1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt général indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones AU.
- 2 - Les activités compatibles avec l'habitat sous réserve d'une bonne gestion des besoins en stationnements engendrés par l'activité et d'une insertion urbaine et paysagère satisfaisante.
- 3 - L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagées n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne contrarient pas l'aménagement du secteur concerné.
- 4 - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 5 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle et en conformité avec les règles de la zone.

Toutefois, une telle possibilité d'aménagement ou d'extension ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur état de dégradation ou de leur aspect général.

- 6 - Toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter un minimum de 20% de logement locatif social.

Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

En secteur 1AU et 1AUi :

Le programme de construction et la typologie des constructions de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement.

Dans les zones 1AU et 1AUi, sont autorisées les constructions, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition qu'elles se réalisent dans le respect du règlement applicable à la zone et des orientations d'aménagement propres à chaque zone, définies dans le document « orientation d'aménagement », et à condition que chacune des opérations envisagées ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.

Plusieurs secteurs sont le cas échéant définis aux orientations d'aménagement, dans ce cas, une opération d'aménagement d'ensemble sera demandée par secteur.

En secteur 1Aue et 1AUer:

- 1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone.
- 2 - Sont autorisées les habitations légères de loisirs, le stationnement des caravanes, des tentes, dans les conditions suivantes :

Éléments retirés des orientations d'aménagement



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)).



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'insérera 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



1AU de Tréhiguier

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 ZAU.

Accessibilité :

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

Hydrologie* :

rétention 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.



1AU de Kerloch

Situation :

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

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



1AU du Moulin

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. Rétentions 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.

~~Secteur 2 : un minimum de 20% de logements sociaux~~

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



1AU de Toulprix

Programme de construction et typologie des constructions :

Secteur 1 : un minimum de 40% de logements sociaux

Secteur 2 : un minimum de 20% de logements sociaux

~~Secteur 3 : un minimum de 20% de logements sociaux~~

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

• 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 aidée: 80%; accession aidée: 20%~~

1AU de Kerfalher Sud

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