Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

Commune de Guiclan

Département du Finistère

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Arrêté en Conseil Municipal le : 25 juillet 2019

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ✆ 02 40 76 56 56
Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ✆ 02 98 42 82 84
✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Sommaire

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3

OAP SECTORIELLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT OU D'EQUIPEMENTS 4

III. LES PRINCIPES DE L'OAP 4

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 4
LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS 4
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES 10
MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE 11
LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT 11

IV. LA LECTURE DE LA LEGENDE 12

LES SECTEURS D'OAP DETAILLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT OU D'EQUIPEMENTS 15

AGGLOMERATION DU BOURG 16
1. POULPRY 17
2. RUE DE LA SOURCE 19
3. SECTEUR TREVILIS HUELLA 21
4. SECTEUR DE BEL-AIR 23
AGGLOMERATION DU VILLAGE KERMAT 25
5. KERMAT 26
PRINCIPES DE DENSITES MINIMALES A RESPECTER 28

OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES 30

LA ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE DE KERMAT 31

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 32
LES CONDITIONS D'URBANISATION DE CE SECTEUR D'ACTIVITES 32
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES 33
MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE 34
LA LECTURE DE LA LEGENDE 35
L'OAP DETAILLEE DE L'EXTENSION DE LA ZA DE KERMAT 37

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 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, les déplacements.

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.

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.
Le Règlement écrit du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.

OAP SECTORIELLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT OU D'EQUIPEMENTS

Les OAP sectorielles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire de Guiclan.
Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, à vocation principale d'habitat.
Elles comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

III. Les principes de l'OAP

Les orientations d'aménagement

Les conditions d'urbanisation des secteurs

Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion des secteurs à aménager en cohérence avec le tissu urbain existant sur la commune de Guiclan.
Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur, permettant de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD, ainsi que les principes d'accompagnement du bâti permettant d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.
Pour chaque secteur, la meilleure composition urbaine est recherchée, afin d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, tout en respectant l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi en permettant l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- **Définitions des typologies de logements :**

  - **Habitat individuel**

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.

Exemples pris hors commune

  - **Habitat intermédiaire**

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.

Exemples pris hors commune

  - **Habitat collectif**

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agréments sont communs à tous les résidents.

Exemples pris hors commune

Implantation des constructions

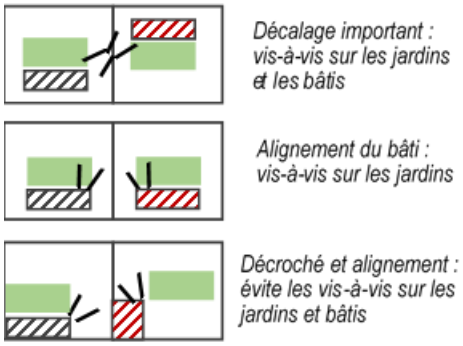
La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis. Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Les principes :

Une implantation réfléchie permet de :

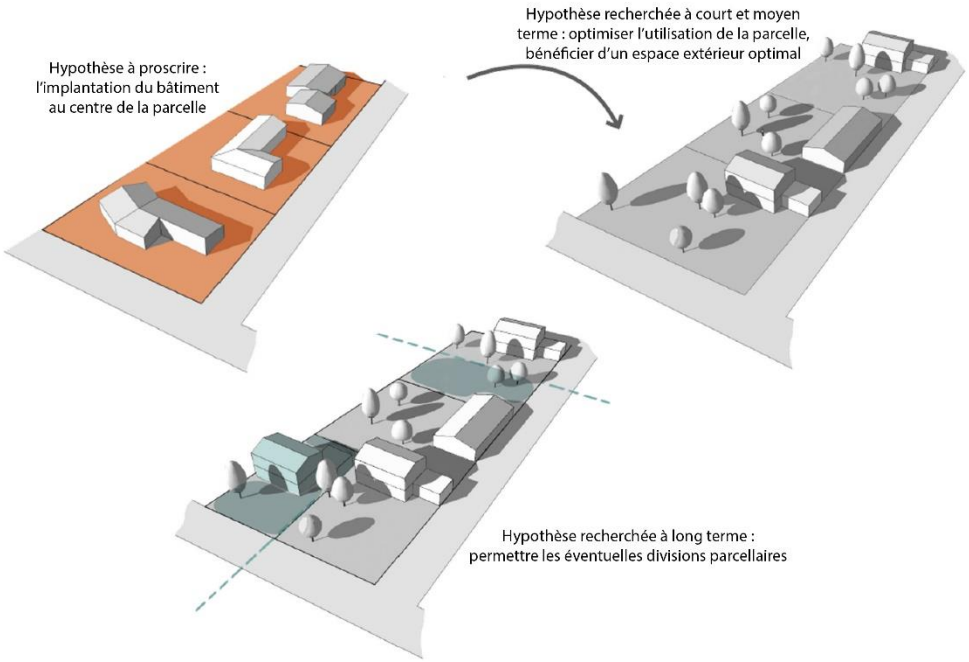
- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.

Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



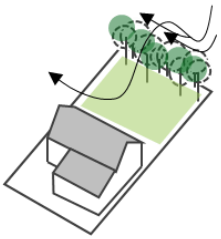
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand la parcelle est suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petits bâtiments, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

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



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.
Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.
Les limites, qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.
Ainsi, murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

1 - Dans les centres historiques	**2 - Dans les quartiers résidentiels (lotissements)**	**3 - Dans les hameaux et écarts**
Le bâti vient à l'alignement des rues : ce sont les façades des constructions qui font office de limite. Les clôtures donnant sur l'espace public, quand elles existent, sont composées de murs et murets en appareillage accompagnés de portails et encadrements.	Les maisons sont en général implantées en retrait de la limite de propriété avec un espace avant de représentation, clos ou non. Les matériaux de clôtures (muret bas en maçonnerie, ferronneries, lisses métalliques ou en bois, végétaux) caractérisent l'identité propre à chaque quartier et influent sur la qualité générale de la rue.	Dans les espaces ruraux, les haies marquent traditionnellement les limites parcellaires. Les clôtures entourant les parcelles se justifient par la présence de bétail. Elles sont donc moins présentes qu'en ville et sont surtout constituées de traitement végétal.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

Les principes :

- Traiter les limites parcellaires et signer l'impact visuel depuis les espaces publics ;
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration ;
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques ;

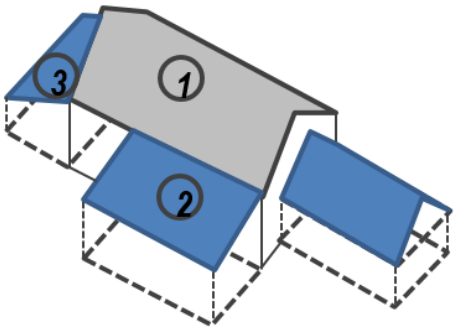
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible ;
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles ;
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur ;
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

Intégration d'un lotissement dans le paysage
(Vue depuis la rue de la Vallée au Sud-Est du bourg de Guiclan)

Intégration paysagère de constructions neuves
(Vue sur le clocher de l'Eglise de Guiclan depuis la rue des Tilleuls à l'Est et la rue de la Poste au Sud-Ouest du bourg)

Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.
Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, … elles peuvent accueillir des espaces «d'évasion» diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).
L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



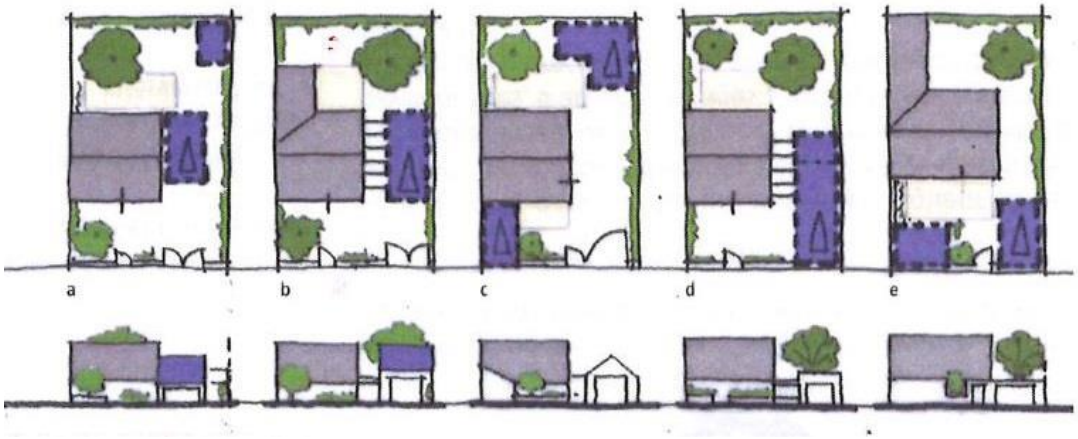
1- Habitation principale
2- Véranda en façade
3- Appentis en pignon
4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

Les principes :

- Respecter les volumétries (simples et compactes).
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.).
- Permettre éventuellement une architecture contemporaine, qui peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)

Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires

(Source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

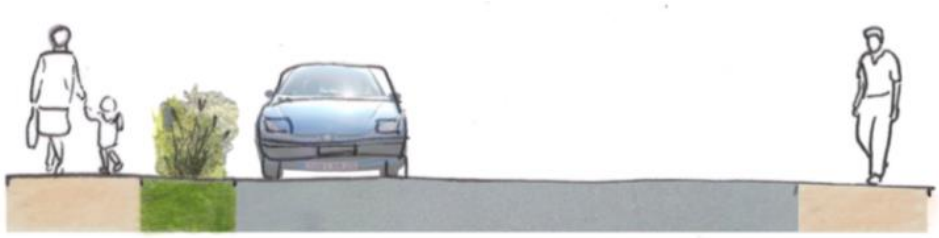
Organisation de la desserte et des accès

Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.
Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.
Les impasses devront prévoir des liaisons piétonnes afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.
Les trames viaires internes devront être adaptées et rationnalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

Les principes :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(Profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée, et contribuera ainsi à limiter la vitesse.

(Profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

Mise en valeur de l'environnement et du paysage

Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier l'infiltration sous les zones circulées (piétonnes, véhicules), si le sol le permet.
Les tracés figurant éventuellement aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.
L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.
D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

Parallèlement à son PLU, la commune a réalisé un **Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales**.
Ce document, qui figure dans les annexes du PLU, fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.

Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont à conserver. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

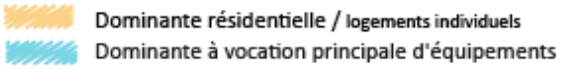
La programmation de l'aménagement

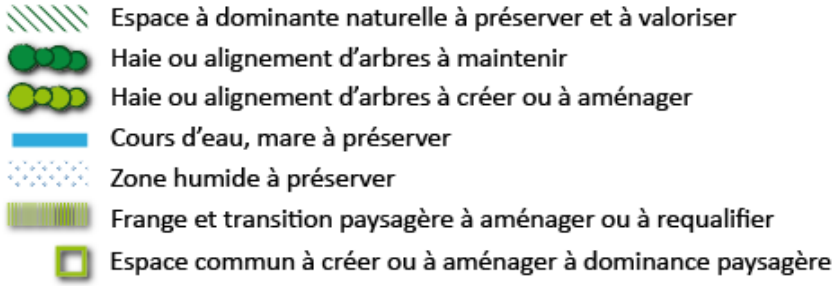
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté de la collectivité est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, mais sans imposer de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).
Les OAP établies dans le PLU de Guiclan ne comportent donc pas d'échéancier.

IV. La lecture de la légende

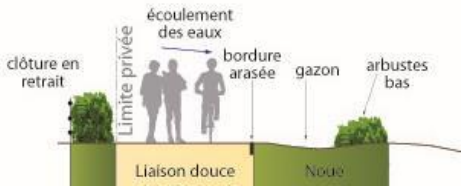
Les OAP sectorielles sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
	
Dominante résidentielle / logements individuels Dominante à vocation principale d'équipements	*Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.* *Les localisations préférentielles à vocation principale d'équipements sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Les constructions s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement sous réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'équipements n'est pas obligatoire.*

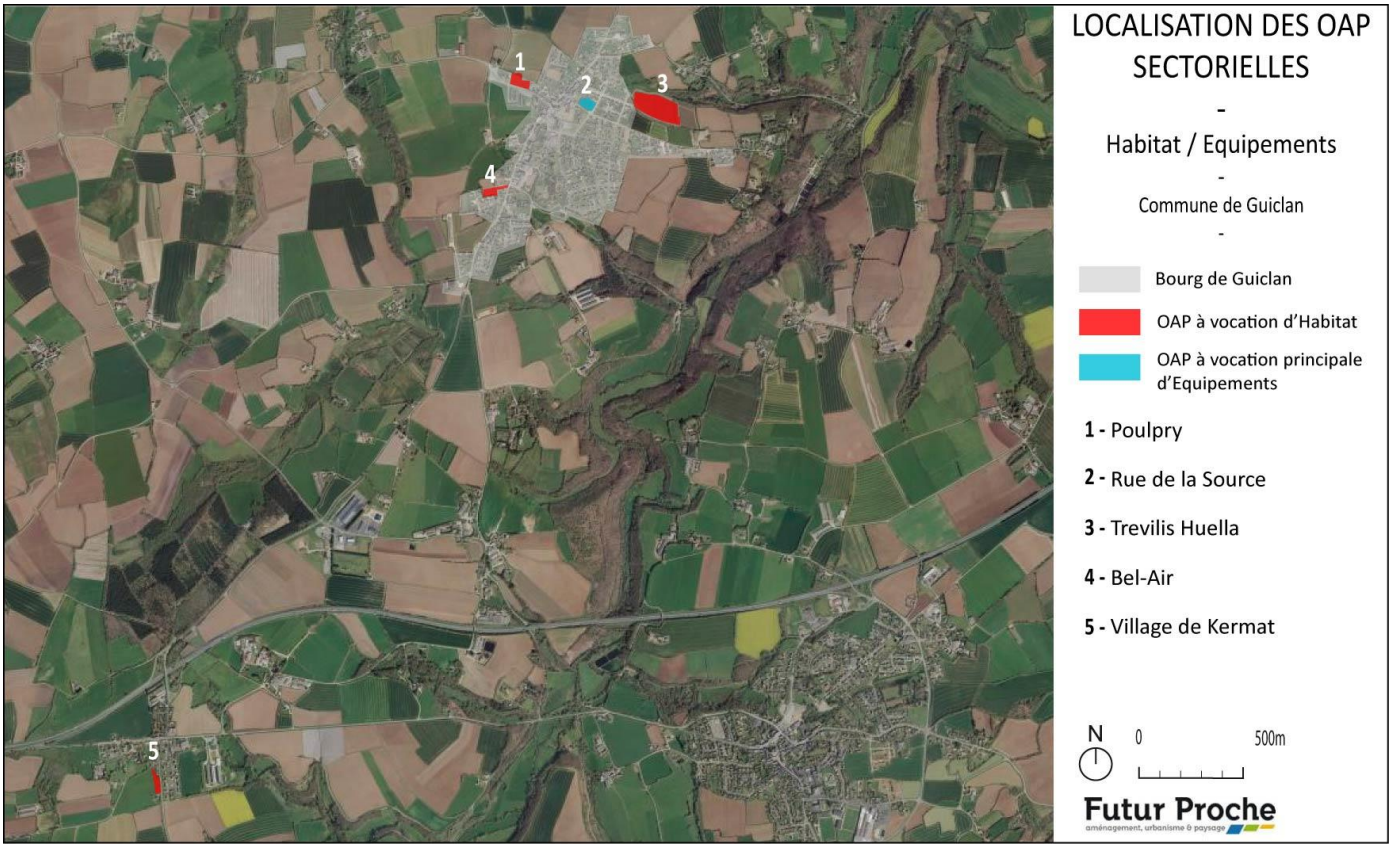
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	
	
Espace à dominante naturelle à préserver et à valoriser	*Le projet doit prendre en compte les abords du site dans lequel il s'inscrit : Ainsi, il ne doit pas porter atteinte à des espaces à dominante naturelle qui seraient présents à proximité.*
Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	*Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*
Cours d'eau, mare à préserver Zone humide à préserver	*Les cours d'eau, les mares ainsi que les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement*
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc., et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation d'une haie, d'un muret, d'une construction… Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*
Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère	*Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin, etc.) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.*

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

Voie de desserte à créer
Liaison douce à créer ou à aménager
Liaison douce existante
Accès principal à créer
Possibilité d'accès futur à maintenir
Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle
Espace d'entrée/sortie de site à sécuriser

Voie de desserte à créer Liaison douce à créer ou à aménager Liaison douce existante Accès principal à créer Possibilité d'accès futur à maintenir Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle Espace d'entrée/sortie de site à sécuriser	*Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre.* *Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.* *Des accès potentiels peuvent être indiqués dans le cadre d'un éventuel aménagement de terrains accolés au site, auquel cas, des espaces seront réservés.* *Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :* - *une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.* - *une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.* *Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.* *Les liaisons douces existantes ou bien celles à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.*  *Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours…) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.* *Des espaces d'entrée et de sortie de site peuvent être créés ou aménagés afin de sécuriser l'espace pour les usagers.*

LES SECTEURS D'OAP DETAILLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT OU D'EQUIPEMENTS



Agglomération du Bourg

1. Poulpry

Zonage	1AUh/Uhb
Vocation du site	Mixte : Services / Habitat collectif ou intermédiaire
Surface	Environ 0,47 ha 'utile', réparti en 2 espaces : 0,3 ha à l'Ouest (1AUhb) et 0,17 ha à l'Est (en Uhb)
Densité visée	25 logements/ha
Nombre de logements potentiels	Environ 8 logements
Part minimale de logements locatifs sociaux imposée	-

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

Localisé au Nord-Ouest du bourg de Guiclan, le secteur de Poulpry s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, à seulement 250 mètres du cœur de bourg.

Bordé par la rue de la Poste au Sud, il est contigu à la maison médicale côté l'Est. L'Ouest de la parcelle jouxte de l'habitat pavillonnaire.

Ce secteur se trouve face au 'Hameau des Bruyères' constitué d'une vingtaine de logements (logements locatifs sociaux).

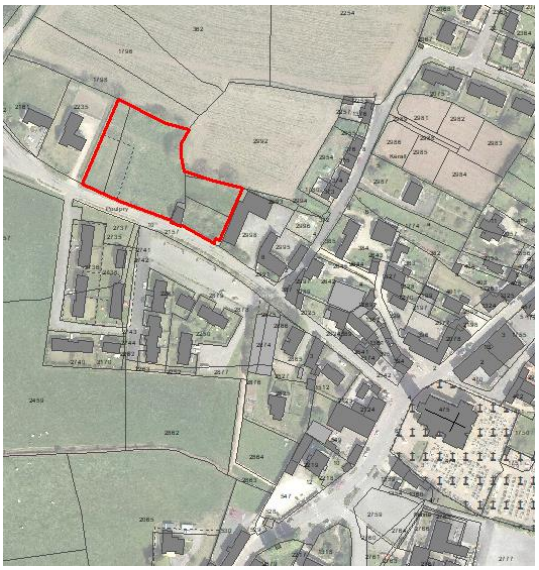
Une pharmacie vient s'implanter sur l'espace situé entre ce lotissement et la rue de la Poste.

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le terrain est enherbé et présente un talus bocager en fond de parcelle (Nord).

Une habitation (inhabitée) est présente en bordure de la rue de la Poste. Un muret empierré borde la zone côté rue entre ce bâti et la maison médicale.



Le site actuel

VUE DEPUIS LE HAMEAU DES BRUYERES

VUE DEPUIS RUE DE LA POSTE

VUE SUR L'EGLISE DEPUIS LA RUE DE LA POSTE

VUE SUR LE BATI PRESENT SUR LE SITE DEPUIS LA RUE DE LA POSTE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Prévoir une utilisation mixte :
  - La partie Est à vocation à permettre l'extension de la maison médicale, en prévoyant un accès PMR et des stationnements ;
  - La partie Ouest est destinée à accueillir du logement collectif et/ou intermédiaire avec de petits jardins privatifs, notamment destiné à des personnes âgées autonomes ;
- Créer une voie d'accès depuis la rue de la Poste, face à la voie existante du Hameau des Bruyères, d'une largeur réduite (adaptée à une voirie de desserte locale).Créer une frange paysagée en front de rue ;
- Créer une haie bocagère avec la propriété riveraine en bordure Ouest du site ;
- Préserver le talus arboré en fond de parcelle (Nord) ;
- Permettre des accès futurs au Nord du site.

Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.

2. Rue de la Source

Zonage	1AUe
Vocation du site	Mixte : Economique et services et/ou équipements et/ou habitat
Surface	Environ 0,63 'utile'
Densité visée	-
Nombre de logements potentiels	-
Part minimale de logements locatifs sociaux imposée	-

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :
Localisé en continuité du cœur de bourg, ce secteur s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, entre la Route de Trevilis Huella au Sud et la rue de la Source à l'Est.
Il est bordé par de l'habitat pavillonnaire au par des constructions récentes à l'Est.
Ce secteur s'inscrit dans un contexte urbain relativement dense caractérisé par de l'habitat individuel.
Il se trouve à proximité immédiate des équipements et service de la commune.

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur présente une topographie plane. Il est dépourvu de tout élément paysager de qualité. Les terres sont cultivées (louées sans bail par la mairie à un exploitant).

Le site actuel

VUE DEPUIS LA ROUTE DE TREVILIS HUELLA

VUE DEPUIS LE CROISEMENT ENTRE LA ROUTE DE TREVILIS HUELLA ET LA RUE DE LA SOURCE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Prévoir une vocation mixte :
  - Equipements d'intérêt collectifs, et de services publics
  - Commerces ;
  - Habitat, mais sous réserve de ne pas devenir la vocation principale de la zone ;
- Permettre des accès futurs au Sud du site ;
- Créer des talus bocagers au Nord du site afin de créer une limite séparative naturelle ;
- Créer une frange de transition paysagère en front de rue, au Sud et Sud-Est du site.

Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.

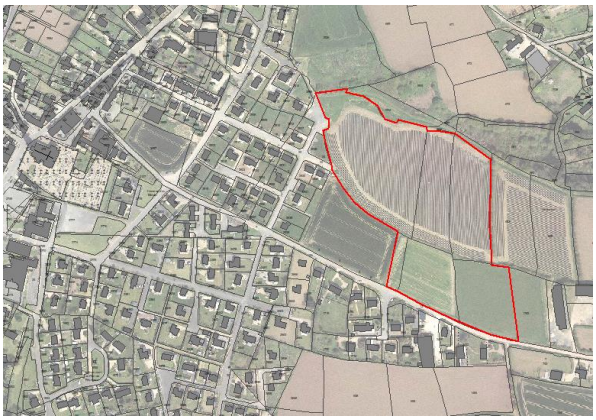
3. Secteur Trevilis Huella

Zonage	1AUh
Vocation du site	Habitat individuel
Surface	Environ 4,78 ha
Densité visée	15 logements/ha
Nombre de logements potentiels	72 logements
Part minimale de logements locatifs sociaux imposée	-

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :
Localisé en frange Nord-Est du bourg de Guiclan, en extension de l'enveloppe urbaine, le site (propriété communale) jouxte au Sud et à l'Ouest des lotissements d'habitat pavillonnaire récents.
Il est bordé au Nord par un espace naturel constitué d'une zone humide et d'un ruisseau, et à l'Est par un espace agricole.
Il est desservi par la route de Trevilis Huella qui le borde au Sud. Deux autres accès sont possibles depuis le Nord-Ouest, depuis la rue du Styvell et la rue de l'Eau Vive, en connexion avec les lotissements existants

L'ensemble du secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.



Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur présente une pente d'orientation Sud / Nord depuis la route de Trevilis Huella jusqu'au vallon.
Les terres sont cultivées (louées sans bail par la mairie à un exploitant).

Le site actuel

VUES DEPUIS LE SUD DU SITE, ROUTE DE TREVILIS HUELLA

VUE DEPUIS L'EST DE LA ROUTE DE TREVILIS HUELLA

Vue depuis l'Ouest de la Route de Trevilis Huella

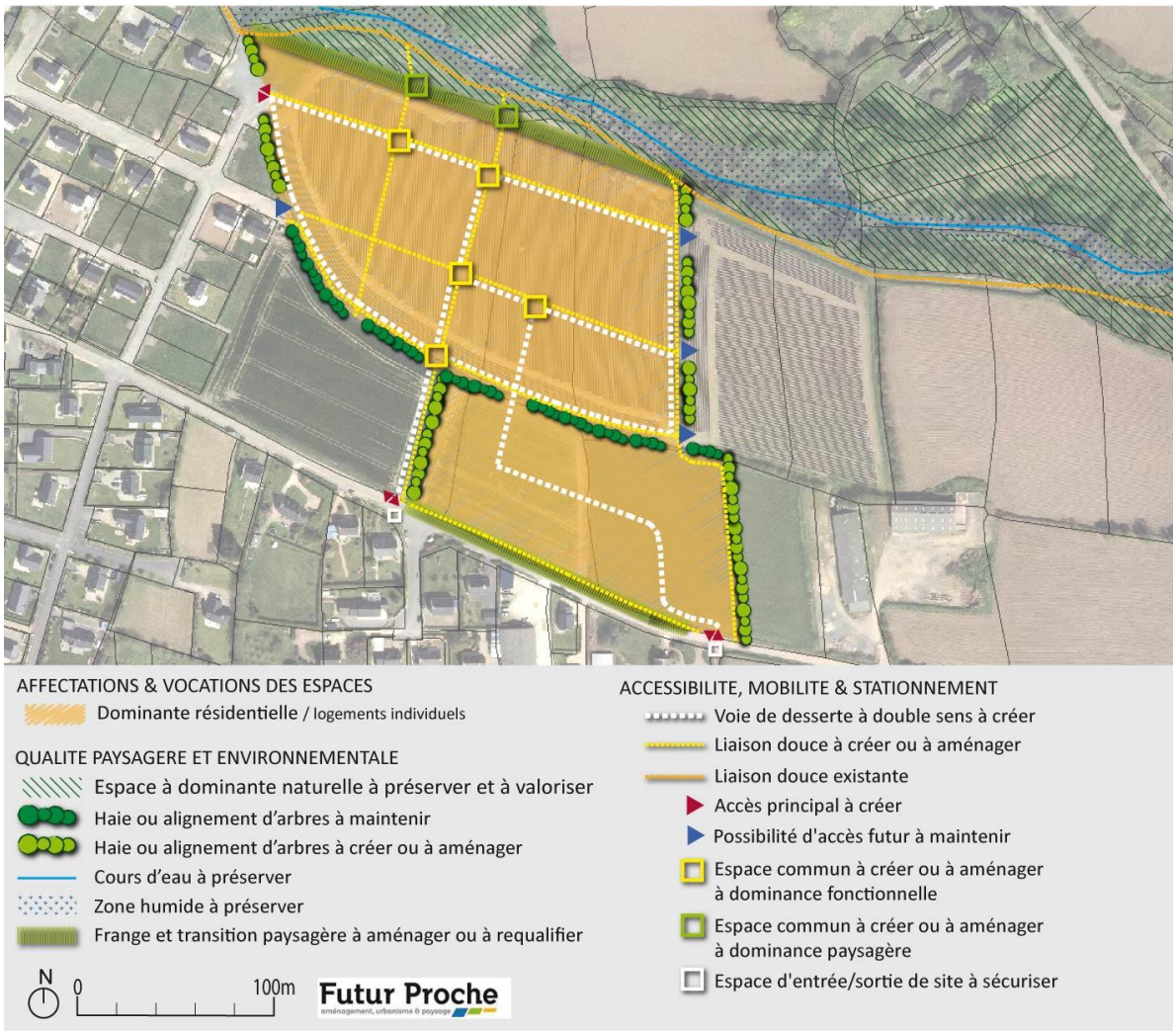
VUES DEPUIS LE NORD-OUEST DU SITE, RUE DE L'EAU VIVE

Vue sur la partie Nord du site, à partir du talus central existant

Vue sur la partie Nord du site, près du ruisseau

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Deux accès principaux à double sens de circulation seront créés depuis :
  - La Route de Trevilis Huella, au Sud-Est, en sécurisant les entrées/sorties du lotissement
  - La rue de l'Eau vive au Nord-Ouest
- Une connexion douce est à prévoir depuis la rue du Styvell ;
- Une connexion est également prévue à partir du lotissement du Styvell (en cours de réalisation sur la parcelle Sud-Ouest) ;
- Des possibilités de desserte future (automobile et piéton) des terrains situés en continuité Est du site doivent être prévues ;
- Les différentes voies de desserte internes seront connectées par des espaces communs (places, placettes, …) afin de couper le linéaire des voies et de ralentir la circulation Un maillage de liaisons douces interne au projet devra permettre de connecter ce quartier au réseau existant (au niveau des lotissements périphériques et de la vallée) ;
- La frange Nord du site devra constituer une interface paysagère (espaces verts, jardins, etc.) entre l'espace naturel de la vallée et le lotissement ;
- le talus central (situé en rupture de pente) est à maintenir autant que possible ;
- Une trame bocagère est à reconstituer / renforcer en franges Ouest et Est du site.



Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.

4. Secteur de Bel-Air

Zonage	1AUh
Vocation du site	Habitat individuel
Surface	Environ 0,52 ha, dont environ 0,46 ha 'utile' (hors voirie d'accès)
Densité visée	10 logements/ha
Nombre de logements potentiels	4 logements
Part minimale de logements locatifs sociaux imposée	0%

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :
Localisé à environ 400 m au Sud-Ouest du centre-bourg, ce secteur est desservi à l'Est par rue de Kermat (RD31).
Il s'inscrit dans un contexte urbain à dominante pavillonnaire lâche (densité moyenne de 7 logements/ha). Un espace agricole borde le site au Nord.
Le secteur est en entrée de bourg Sud sur l'axe structurant D31. La départementale rejoint la D 769 au Nord de Guiclan, en direction du littoral (Saint-Paul-de-Léon au Nord, Locquénolé à l'Est).

Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Caractéristiques physiques et environnementales :
La parcelle présente une topographie plane, avec une légère pente descendante d'Ouest en Est. La présence d'un maillage bocager atteste du caractère rural du site.

Le site actuel

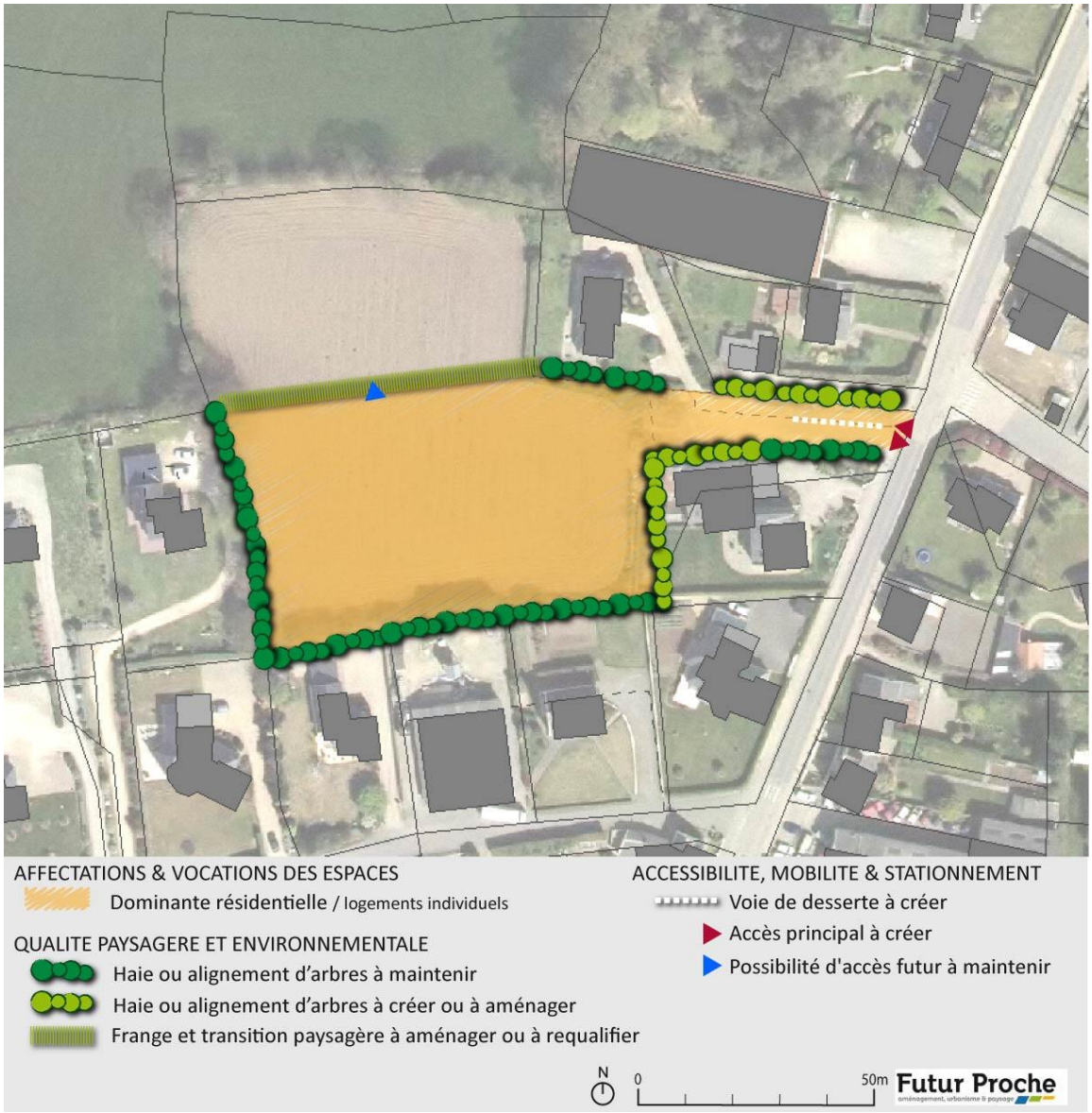
VUE DEPUIS L'ENTREE DE SITE SUR LA D31

VUE DEPUIS LE SITE SUR L'ENTREE DU SECTEUR

VUE DEPUIS L'ENTREE DE SITE SUR LA D31

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

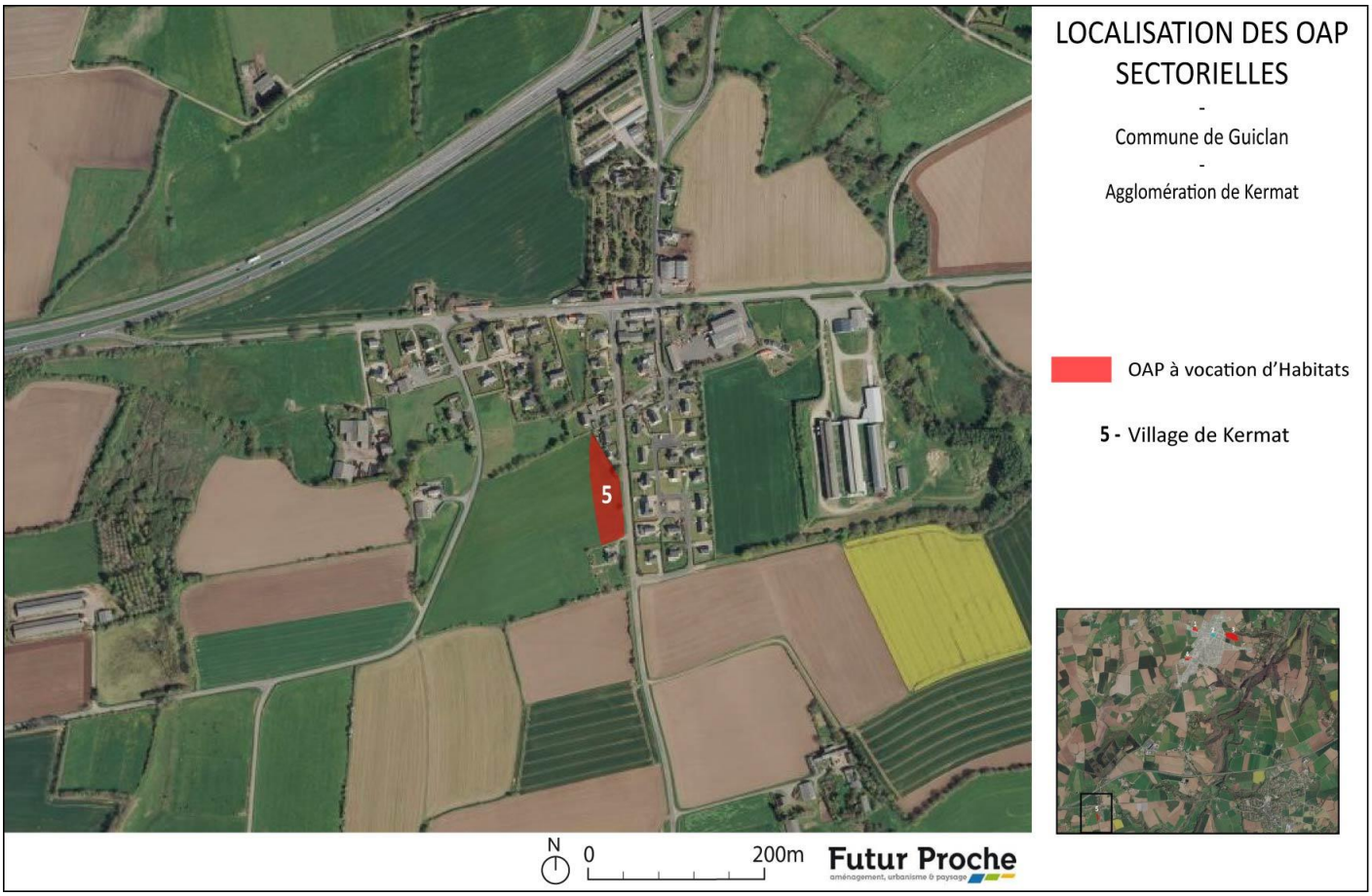
- Créer un seul accès à double sens de circulation desservant l'ensemble de l'opération depuis la D31 (Rue de Kermat) ;
- Assurer la desserte des logements par une voirie interne se terminant en impasse en prévoyant une placette de retournement ;
- Prévoir une possibilité de desserte future de la partie Nord du terrain ;
- Créer une liaison douce à l'intérieur du site, venant rejoindre la liaison existante le long de la D31 ;
- Maintenir les talus bocagers présents en limites séparatives avec les riverains ;
- Compléter le maillage de talus bocagers existant en frange Nord et Sud-Est du site.



Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.

Agglomération du village Kermat



5. Kermat

Zonage	1AUh
Vocation du site	Habitat individuel
Surface	Environ 0,38 ha 'utile'
Densité visée	12 logements/ha
Nombre de logements potentiels	Environ 4 logements
Part minimale de logements locatifs sociaux imposée	-

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :
Localisé au sein de l'agglomération du village de Kermat, ce secteur est situé à environ 4km au Sud du bourg de Guiclan. Il s'inscrit dans un contexte urbain à dominante pavillonnaire lâche (densité moyenne de 10 logements/ha).
Il est bordé à l'Est par la Route de Guimiliau, à l'Ouest par une parcelle agricole, au nord par de l'habitat pavillonnaire et au Sud par une maison.

Le secteur est raccordable au dispositif communal d'assainissement semi-collectif existant au niveau du lotissement de Kermat (situé à l'Est).

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur est relativement plat. Il s'inscrit dans un environnement à dominante rurale, comme en témoigne les talus, les chênes et les boisements au Nord du site.

Le site actuel

VUE PANORAMIQUE DEPUIS LE NORD DE LA ROUTE DE GUIMILIAU

VUE PANORAMIQUE DEPUIS LE SUD DE LA ROUTE DE GUIMILIAU

VUE DEPUIS LA ROUTE DE GUIMILIAU

VUE DEPUIS LA ROUTE DE GUIMILIAU

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

– Créer 2 accès à partir de la Route de Guimiliau à l'Est, permettant de desservir deux habitations à la fois ; – Sécuriser les espaces d'entrées/sorties de site sur la Route de Guimiliau ;	– Préserver le talus principal en bordure de site à l'Est ; – Préserver les deux chênes présents sur ce talus principal ; – Créer un alignement d'arbres et/ou de haies en bordure de site (Nord, Ouest et Sud) ; – Créer un talus bocager en frange Ouest du site afin de constituer une interface paysagère entre les nouvelles constructions et l'espace agricole.

Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.

Principes de densités minimales à respecter

A- Pour chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, **la densité minimale de logements par hectare visée** ainsi **que le nombre minimum de logements correspondant** sont définis dans le tableau ci-dessous **:**

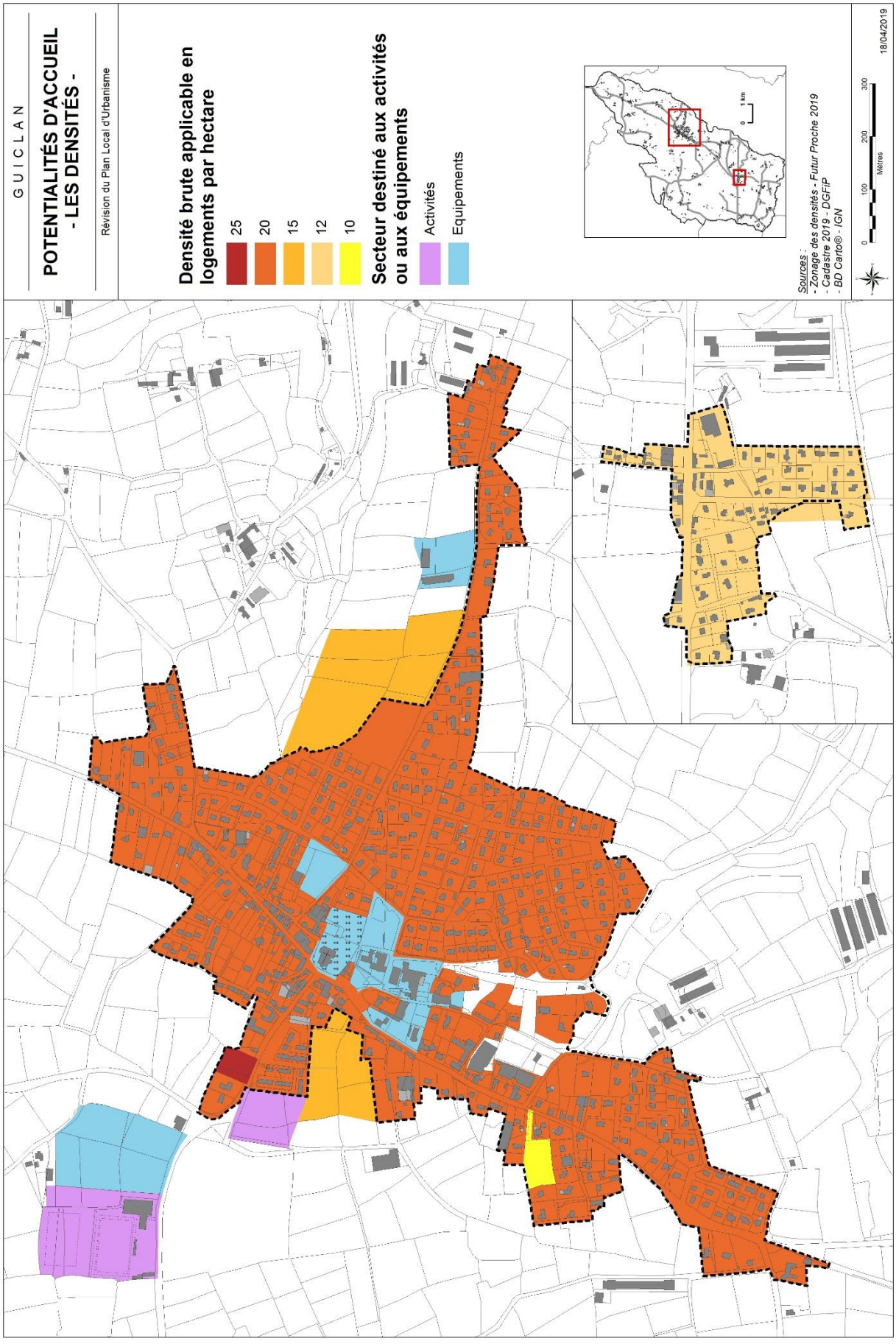
SECTEURS	SURFACE 'utile' (ha)	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE BRUTE MINIMALE VISEE (y compris VRD)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER*
Guiclan - Bourg				
1- Poulpry	0,30	1AUh/Uhb	25 logements / ha	**8 logements**
2- Rue de la Source	0,63	1AUe	-	-
3- Trevilis Huella	4,78	1AUh	15 logements / ha	**72 logements**
4- Bel-Air	0,46	1AUh	10 logements / ha	**4 logements**
Guiclan – Agglomération du village de Kermat				
5- Kermat	0,38	1AUh	12 logements / ha	**4 logements**
Total	**6,55**	**-**	**15 logements/ha**	**88 logements**

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

B- En dehors des secteurs d'habitat faisant l'objet d'une OAP détaillées, pour toutes les constructions**, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace** conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

La carte ci-après indique le principe des densités brutes minimales visée - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas :


GUICLAN
POTENTIALITÉS D'ACCUEIL
- LES DENSITÉS -
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Densité brute applicable en logements par hectare
25
20
15
12
10
Secteur destiné aux activités ou aux équipements
Activités
Equipements
1 km
0
Sources :
- Zonage des densités - Futur Proche 2019
- Cadastre 2019 - DGFiP
- BD Carto® - IGN
0
100
200
300
Mètres
18/04/2019

OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES

Les OAP sectorielles à vocation d'activités définissent les opérations à mettre en œuvre sur les sites identifiés comme support économiques pour le développement du territoire de Guiclan.
Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, à vocation principale d'activités économiques.

La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques à urbaniser et de la réalisation des activités correspondantes.

Les OAP établies dans le PLU de Guiclan pour les activités économiques **ne comportent pas d'échéancier** ; en effet, le PLU ne prévoit que 2 secteurs 1AUi :
- au niveau de la ZA de Kermat (zone 1AUia),
- et au Sud-Ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Landivisiau, au niveau du site d'implantation d'un parc photovoltaïque (zone 1AUip).

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont ainsi été élaborées sur la zone A Urbaniser à court terme de la ZA de Kermat, destinée aux activités économiques (1AUia).

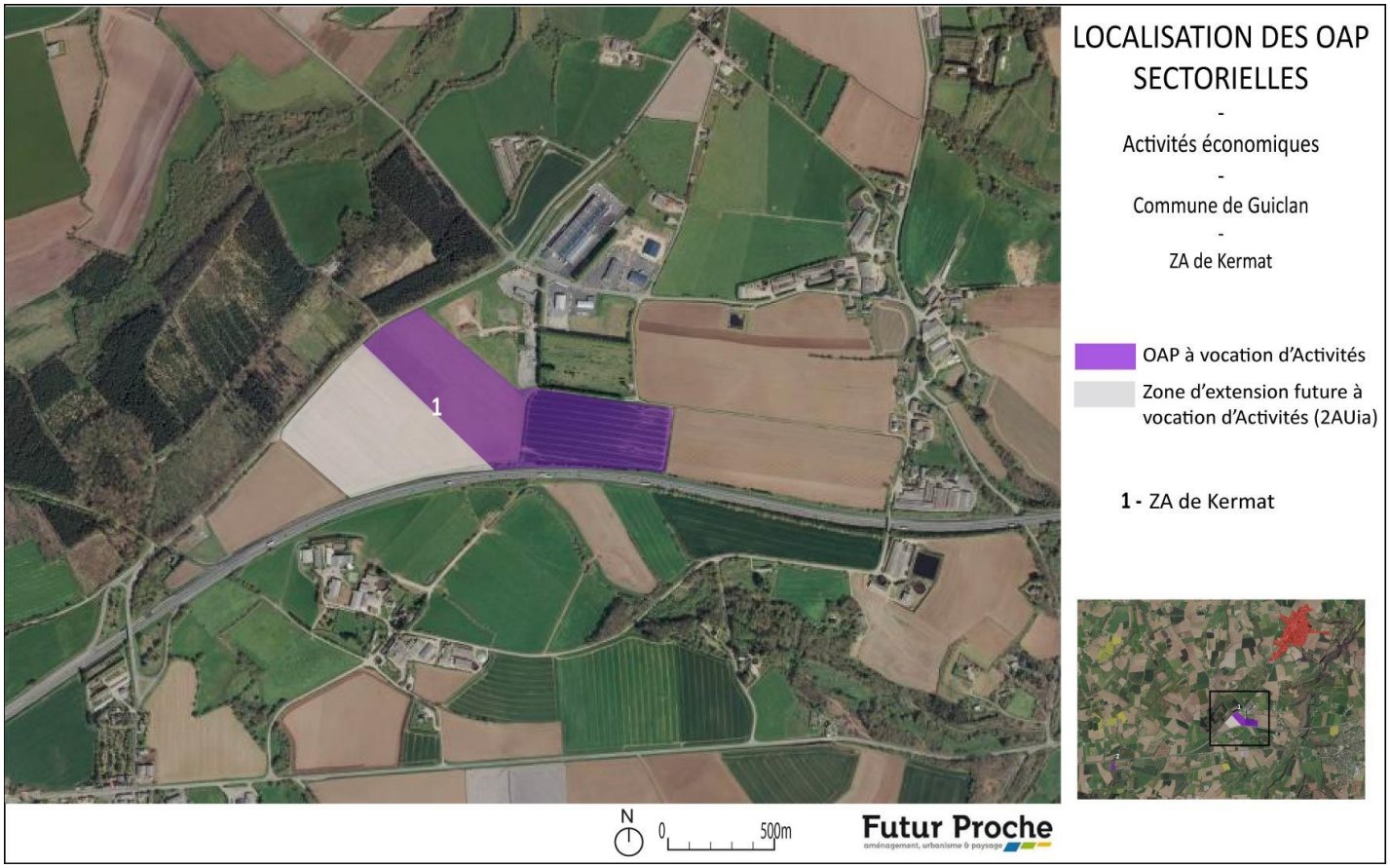
N.B. : La zone 1AUip destinée à l'accueil d'une installation photovoltaïque au sol n'a pas fait l'objet d'OAP détaillées, cette activité économique étant singulière et n'engendrant pas de construction.

Localisation des OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

LA ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE DE KERMAT

Située à proximité de la RN12, axe routier majeur du Nord de la Bretagne qui permet de relier Brest et Rennes, la ZA communautaire de Kermat regroupe actuellement une quinzaine d'entreprises.

La ZA de Kermat est définie comme structurante à l'échelle du Pays du Léon ; c'est pourquoi, en cohérence avec le projet de développement porté par le PADD du PLU de Guiclan, son extension est prévue en bordure de la RN12 pour répondre à la demande d'entreprises désireuses de s'installer sur le territoire.



Les orientations d'aménagement

Les conditions d'urbanisation de ce secteur d'activités

Insertion dans le site

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion du secteur à développer en cohérence avec le tissu économique existant, et avec une bonne intégration paysagère depuis la RN12.

La RN 12 est classée voie à grande circulation ; elle est donc soumise aux dispositions de la Loi Barnier, qui impose par principe une bande inconstructible de cent mètres de part et d'autre de son axe (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Toutefois, l'article L111-8 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le plan local d'urbanisme (…) peut fixer des règles d'implantation différentes (…) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* »

Dans ce cadre, la zone d'extension de la ZA de Kermat a été étudiée afin de réduire la bande inconstructible de cent mètres.

Ainsi, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site, et précisent la typologie du bâti, ainsi que les principes d'accompagnement permettant d'assurer une transition urbaine et paysagère avec l'existant.

L'objectif est d'aboutir à un développement qualitatif de la zone d'activités de Kermat en tenant compte de l'urbanisme, des paysages, de l'architecture, de la sécurité et des nuisances.
Il s'agit donc de prévoir, au travers des OAP, une composition urbaine permettant d'assurer l'implantation de nouvelles activités économiques sur la zone, tout en respectant l'environnement économique et paysager, mais sans freiner l'innovation architecturale et la performance énergétique.

Afin de ne pas dépasser la lisière boisée existante à l'arrière-plan, en bordure Nord de la RD31 (exploitation forestière de Maner al Lann), et de maintenir une cohérence avec les entreprises déjà implantées, **les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 10 m**.

Pour s'intégrer au mieux dans le paysage existant **les façades et les toitures devront être de couleurs sombres (dégradés de noir et de gris)**.

Densité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en matière de développement économique, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.
La commune de Guiclan et la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau souhaitent permettre une extension de la zone d'activités, car la ZA initiale n'a aujourd'hui plus aucun potentiel d'accueil, tous les terrains étant déjà soit déjà bâtis, soit en cours de construction, soit réservés.

Afin d'impacter le moins possible l'espace agricole, l'extension est logiquement prévue vers le Sud, sur un compartiment délimité par la ZA actuelle au Nord-Est, la RD 31 au Nord-Ouest, et la RN12 au Sud.

L'extension de la ZA est prévue en 2 temps, avec :
- **une zone d'urbanisation à court terme « 1AUia » (8,25 ha)**
- **une zone d'urbanisation à moyen et long terme « 2AUia » (5,7 ha)**

Les terrains sont soit déjà propriétés de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, soit en cours d'acquisition.

Implantation des constructions

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on inscrit le bâtiment. Chaque projet devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Les principes :

L'implantation devra être réfléchie afin de :
- Participer à la qualité de la zone d'activités économiques et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté ;
- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand la parcelle est suffisamment grande) ;
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines).

En particulier, les constructions doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains.

Recul par rapport à la RN 12 :

Les constructions s'implanteront avec un **recul minimum de 75 mètres** par rapport à l'axe de la RN 12.

Le stationnement et l'exposition de matériel peuvent être autorisés dans **une bande comprise entre 50 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RN12, constituant une « Vitrine économique »**, sous réserve d'un traitement qualitatif.

Organisation de la desserte et des accès

Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes. Elles prennent en compte les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Accès

Pour des motifs de sécurité (notamment du fait de la proximité avec l'échangeur routier RN12/RD31), **tout nouvel accès direct sur la RD31 est interdit**.

L'extension de la ZA de Kermat devra être desservie depuis la ZA actuelle, via une voirie interne à dessiner en fonction des entreprises qui viendront s'implanter.

Mise en valeur de l'environnement et du paysage

Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).
Les tracés figurant éventuellement aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.
L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.
D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des bâtiments à vocation d'activités économiques, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doit être adapté à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

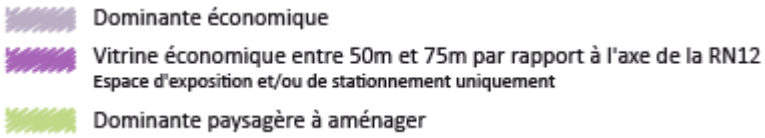
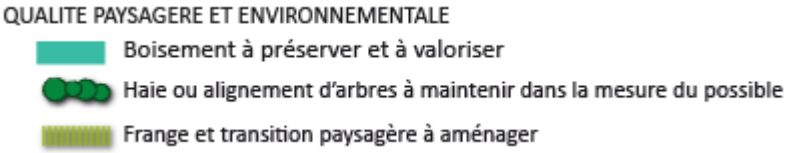
Trame végétale

Les boisements et haies d'intérêt identifiés au règlement graphique sont à conserver. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

La bande comprise entre 50 et 75 mètres par rapport à l'axe de la RN12, pouvant être valorisée comme « Vitrine économique », devra être constituée d'une bande enherbée, plantée de massifs arbustifs en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets. Un merlon sera réalisé en limite d'emprise de la ZA.
La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton. Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone.

La lecture de la légende

Les OAP sectorielles sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
	
Dominante économique Dominante paysagère Vitrine économique	*Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.* *La « vitrine économique » est un espace autorisant l'exposition de matériel et/ou le stationnement. Cet espace sert de devanture et ne peut en aucun cas accueillir des constructions.* *Cette espace doit faire l'objet d'un traitement qualitatif afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.*
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	
	
Boisement à préserver et à valoriser	*Le projet doit prendre en compte les abords du site dans lequel il s'inscrit : Ainsi, il ne doit pas porter atteinte à des espaces à dominante naturelle qui seraient présents à proximité (boisements, vallées, etc.).*
Haie ou alignement d'arbres à maintenir dans la mesure du possible	*Le projet doit prendre en compte les haies ou alignement d'arbres présent-e-s sur le site. Ainsi, il doit limiter les impacts sur ces éléments naturels.* *Ils permettent en effet une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante...*

Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	*Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc., et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).* *Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation d'une haie, d'un muret, d'une construction… Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage.* *Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*
ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT ▶ Possibilité d'accès	
Possibilité d'accès	*Au sein de chaque secteur sont figurés des principes d'accès.* *Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et peuvent être précisées dans l'orientation écrite. Le nombre d'accès représenté est indicatif.*
MARGE DE RECUL BARNIER Marge actuelle d'inconstructibilité Loi Barnier (100m) par rapport à l'axe de la RN12 Marge projetée d'inconstructibilité (75m) par rapport à l'axe de la RN12	
Marge d'inconstructibilité (Loi Barnier)	*L'article 52 de la loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » précise qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres depart et d'autres des autres routes classées à grande circulation ».* *Il est possible de déroger à l'application stricte de la Loi Barnier, sous réserve de mener une étude justifiant un recul moindre au regard : des nuisances possibles, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme, du paysage existant, de la consommation d'espace, de la potection des activités agricoles.*

L'OAP détaillée de l'extension de la ZA de Kermat

Vocation du site	Activités économiques artisanales, industrielles et commerciales
Surface	8,25 ha en 1AUia 5,7 ha en 2AUia

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines :

Localisé au Nord-Est de l'agglomération du village de Kermat, ce secteur est situé à environ 3km au Sud du bourg de Guiclan. Il s'inscrit dans un contexte agricole et économique par la présence de la zone d'activité existante accolée au Nord du site.
Ainsi, le site est bordé au Nord par la ZA de Kermat, au Nord-Ouest par le bois de Maner al Lann, à l'Ouest par une zone classée en 2AUia en voie d'une extension future. L'Est du site est limité par des parcelles agricoles et le Sud du site est délimité par la RN 12.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le secteur est relativement plat. Il s'inscrit dans un environnement à dominante mixte :

- Rurale : par la présence de talus, de parcelles agricoles et du boisement au Nord-Ouest du site.
- Economique : par la présence de la ZA existante de Kermat au Nord.

Vue aérienne du site de la ZA de Kermat et de la RN12.
Le périmètre de l'extension prévue à court terme (en zonage1AUia) est délimité en rouge.
Le périmètre de l'extension prévue à moyen ou long terme (en zonage 2AUia) est délimité en blanc.

Le site actuel

Vue sur la ZA de Kermat (en arrière-plan) et les terrains projetés pour l'extension depuis le pont enjambant la RN 12 au niveau de l'échangeur

Vue sur la ZA de Kermat (en arrière-plan) et les terrains projetés pour l'extension depuis la RD31 La RN 12 est visible à droite de la photographie

Vue panoramique sur les terrains projetés pour l'extension, depuis l'intérieur de la ZA actuelle (au niveau de la placette de retournement située au Nord-Ouest

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Définir une marge de recul de 75 mètres depuis l'axe de la RN 12 interdisant toutes constructions.

- Au-delà de 50 mètres depuis l'axe de la RN12, aménager une « Vitrine économique » sur une bande de 25 mètres de largeur autorisant l'exposition de matériel et le stationnement, mais interdisant toutes constructions de bâtiments.

- Interdire tout nouvel accès direct sur la RD31.

- Prévoir trois accès depuis la ZA actuelle afin de desservir au mieux les futurs lots d'activités, via une voirie interne à dessiner en fonction des entreprises qui viendront s'implanter.

- Intégrer les futurs lots d'activités dans le paysage existant en prévoyant des façades et des toitures de couleurs sombres (dégradés de noir et de gris), ceci afin de ne pas contraster avec la lisière boisée située à l'arrière-plan, au Nord du site ;

- Limiter la hauteur des constructions à 10 mètres maximum afin de ne pas dépasser la lisière boisée et de maintenir une cohérence avec les entreprises déjà implantées sur la ZA.

- Préserver et renforcer la lisière boisée située au Nord de la RD31.

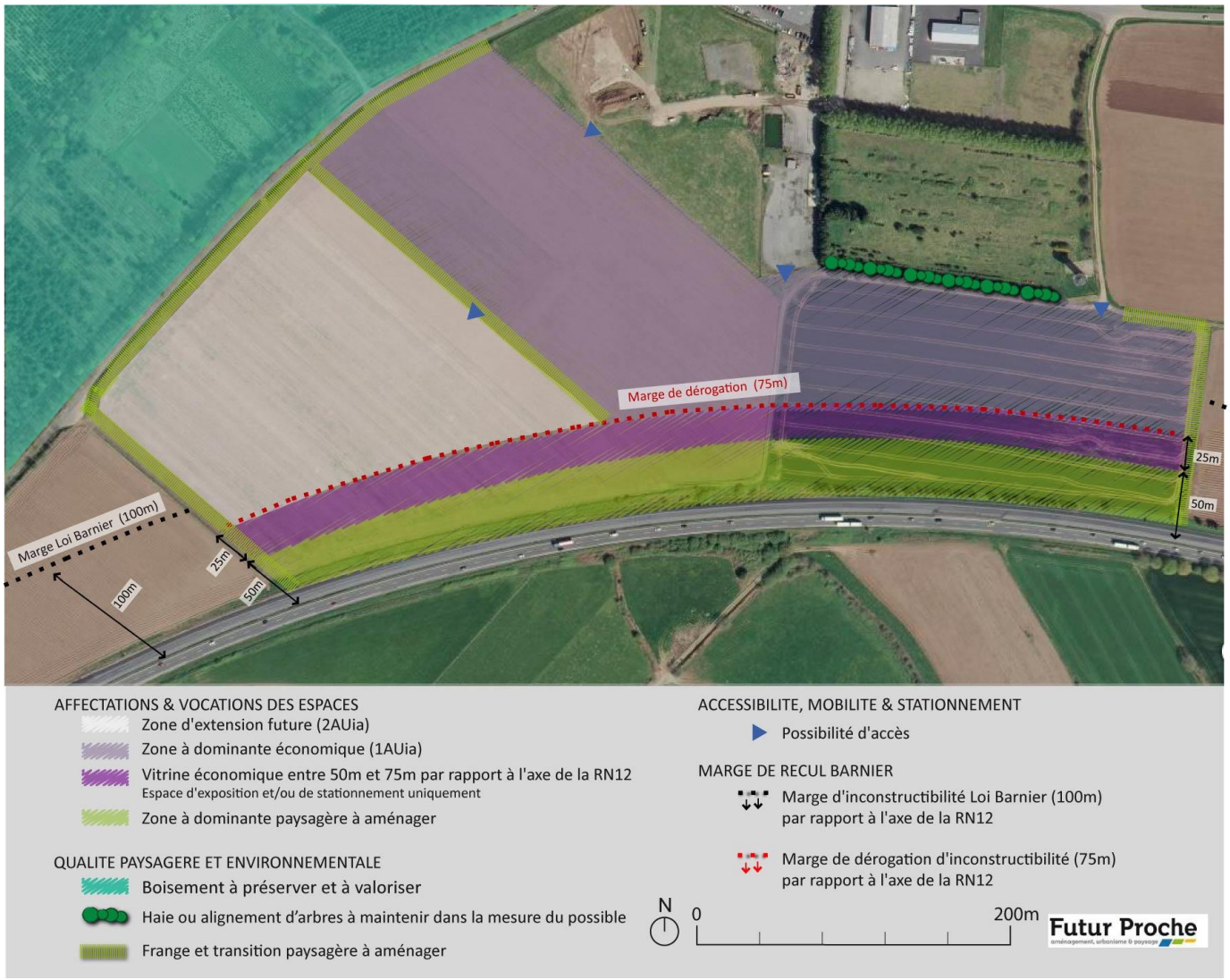
- Maintenir dans la mesure du possible les talus bocagers présents en limites Nord du site.

- Créer une frange de transition paysagère :
  - en front de rue au Nord-Ouest,
  - en bordures Ouest et Est afin d'éviter un contraste marqué entre le site et les espaces agricoles adjacents.

- Prévoir un aménagement paysager qualitatif de la marge de recul 'non aedificandi' de 50 mètres depuis l'axe de la RN 12 :

  Cette marge de recul devra être constituée d'une bande enherbée, plantée de massifs arbustifs en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets. Un merlon sera réalisé en limite d'emprise de la ZA.

  La palette végétale sera constituée d'essences traditionnelles du bocage breton. Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone



Le schéma ci-dessus représente des principes, dont la représentation et la localisation restent indicatives.

Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentent sur ce site.