PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GOUESNAC'H

Finistère

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arrêté le : 20 décembre 2016

Approuvé le : 14 décembre 2017

GEOLITT
Études et conseils en développement durable des territoires

7, rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon
Téléphone : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12
Email : geolitt@geolitt.fr
www.geolitt.fr

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 3

Typologie et densité 3
Composition d'ensemble et implantation 3
bâtie 3
Voies et desserte 4
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques 4
Végétation 5
Environnement et économie d'énergie 5
Gestion des eaux pluviales 6
Des densités minimales à respecter 7
Une mixité sociale à promouvoir 9

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES 10

Les secteurs et leurs OAP détaillées 11
1- site de Menez Lan Gras 11
2- site du Cosquer 13
3- site de Parc Morvan 15
4- site d'Allé Ven 17
5- site de la route de Bénodet 19
6- site du terrain de football 21
7- secteur NL de Pors Keraign 23
8- site de Croissant Enez Est 25
9- Croissant Enez Sud 26
10- Hent Laouig Bodivit 28

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

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

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

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

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

Dans le PLU de GOUESNAC'H, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur certains secteurs classés en UH ainsi que l'ensemble des sites identifiés en 1AUhb et 1AUe.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique a également été établie sur le secteur NL de Pors Keraign.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées** et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.

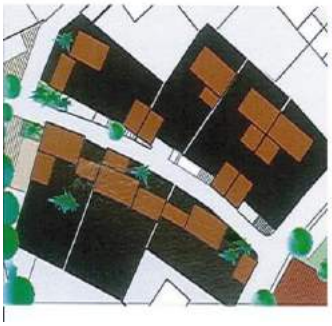
COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

- **Varier la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale, comme cela est prescrit par le PADD.
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle :** une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**

IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

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



Au nord, habitation en retrait de la rue

Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins** : **limiter le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.**

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

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.**

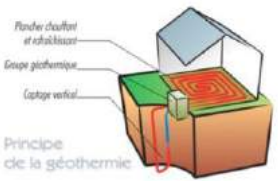
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés **…**

VEGETATION

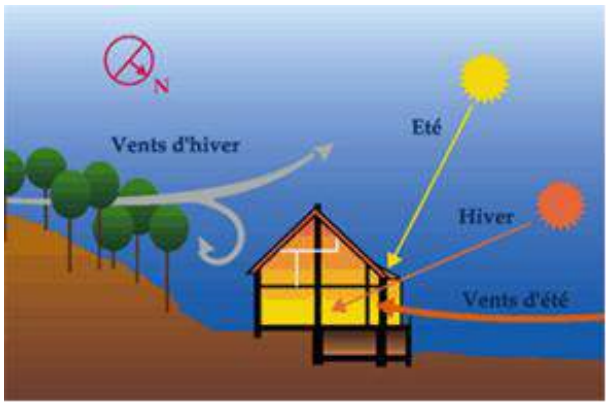
- **Conserver le patrimoine végétal existant,** en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.

ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager l'utilisation de matériaux recyclables, non polluants,** comme par exemple la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), … **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, …). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :
  - * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
  - * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
  - * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
  - * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques), …



GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés …) **et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.**
- Mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.

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

- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP). Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

  Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.

DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

A- Pour **chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, est définie **une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.**

B- **Cette densité par secteur d'aménagement est fonction du tissu urbain environnant, des caractéristiques morphologiques des sites et de la proximité des équipements et services.**

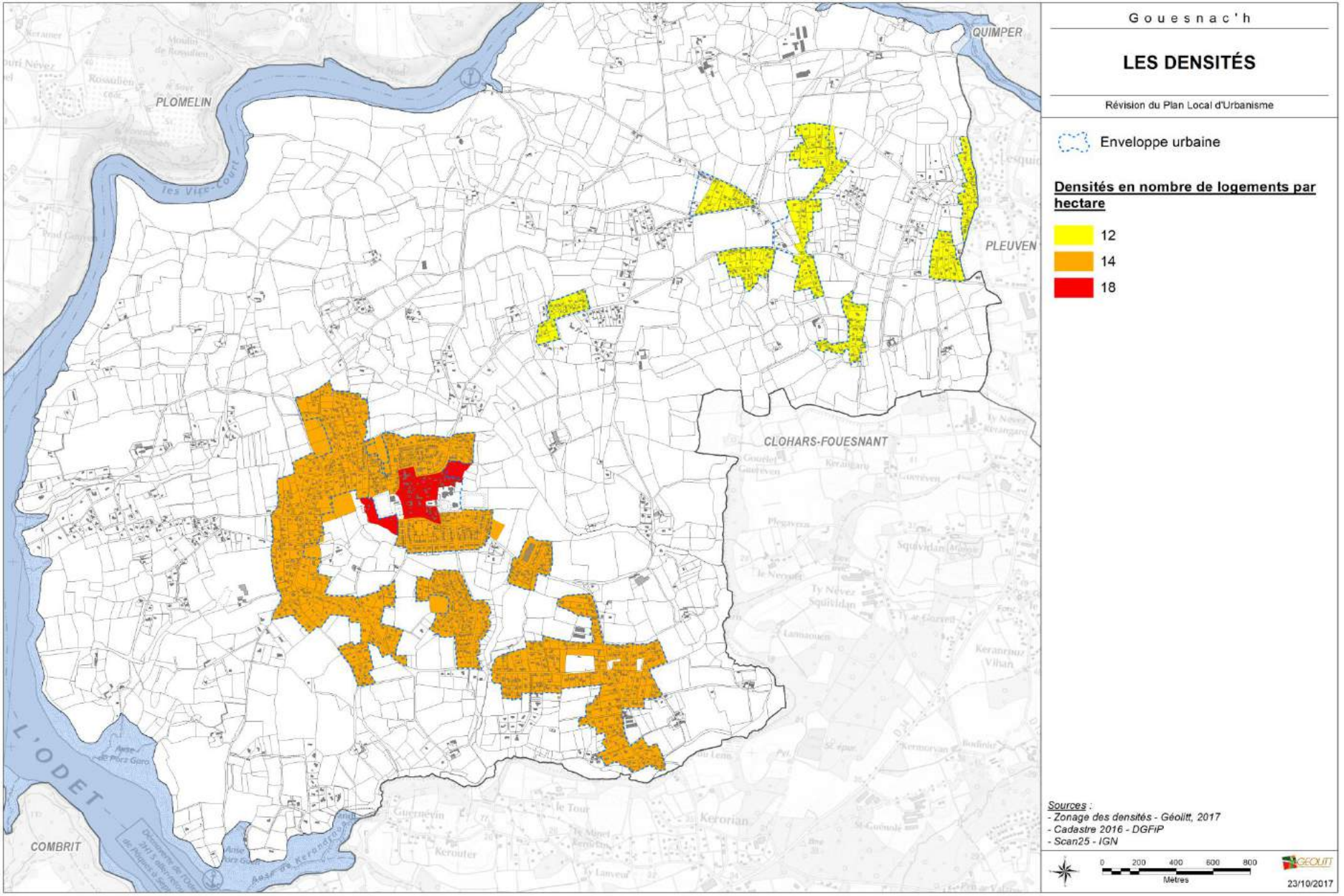
C- **Cette densité brute se décline de la manière suivante :**

- **18 logts/ha** minimum en moyenne pour le cœur de bourg,
- **14 logts/ha** minimum en moyenne pour les secteurs périphériques du bourg ainsi que pour le pôle urbain secondaire de Tréffelen,
- **12 logts/ha** minimum en moyenne pour les espaces bâtis en secteur rural (= les STECAL).

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

D- Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser, **une densité minimale de logements par hectare est également à respecter**. La densité minimale associée à chaque secteur est encadrée par la carte de la page suivante portant sur les niveaux de densité. Toutefois, Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille et topographie) et sous réserve d'une justification motivée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

E- En tout état de cause, 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 matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.


PLOMELIN
QUIMPER
PLEUVEN
CLOHARS-FOUESNANT
COMBRIT
L'ODET
les Vitz-Court
Gouesnac'h
LES DENSITÉS
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Enveloppe urbaine
Densités en nombre de logements par hectare
12
14
18
Sources :
- Zonage des densités - Géolitt, 2017
- Cadastre 2016 - DGFiP
- Scan25 - IGN
0 200 400 600 800
Mètres
23/10/2017

UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR

En application **de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS)**, dans certaines zones à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.
Cette servitude **s'applique en secteurs UH, 1AUhb et 2AUhb pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

secteurs	Programme de logements*
UH **1AUhb** **2AUhb**	**Offre de logements: 25%**

** On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics ainsi que les logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).*

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

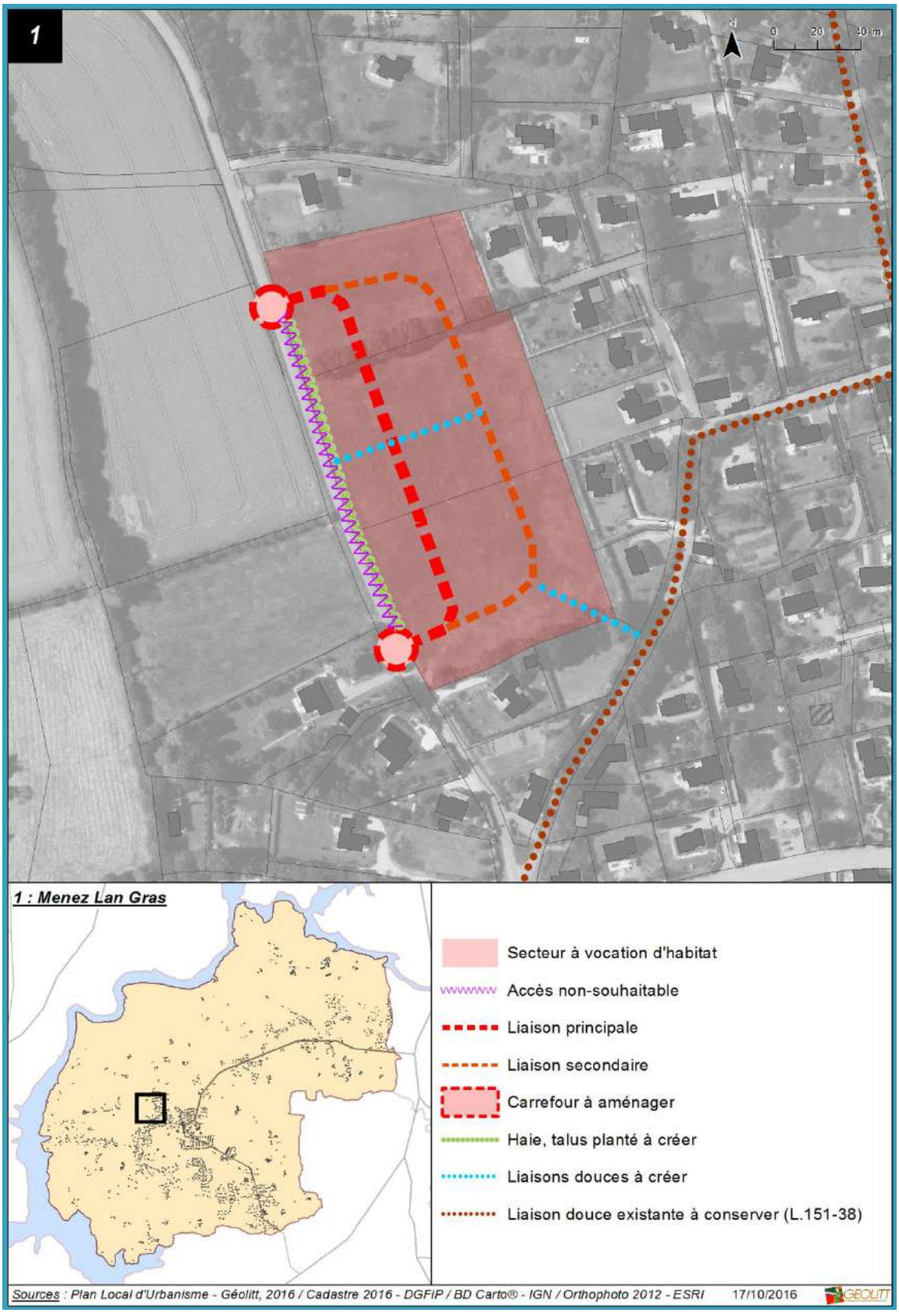
3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

1- site de Menez Lan Gras

ZONAGE - SURFACE	**Secteur 1AUhb** – 2,08 ha dont 1,99 ha mobilisables.
PROGRAMME	Secteur destiné à l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 27 logements à réaliser. 6 logements aidés minimum à réaliser.

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.
SITUATION	Localisé en frange Nord-Ouest de l'agglomération du bourg de Gouesnac'h, ce secteur 1AUhb s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Limité à l'Ouest par la route de Pors Kéraign et à l'Est par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne à aérée, ce secteur est formé par plusieurs parcelles agricoles. Présentant une topographie plane, il représente un secteur privilégié pour accueillir de l'habitat.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement repose sur la réalisation de deux accès à partir de la route de Pors Keraign, l'un se positionnant au Nord, le second au Sud. Aucun autre accès ne pourra être autorisé en bordure de la route de Pors Keraign. La distribution interne du site sera assurée par une voirie structurante se connectant aux deux accès. Une voirie secondaire est également prévue pour permettre la desserte de la partie Est du site. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une circulation douce en bordure de la route de Pors Keraign, de manière à sécuriser cette entrée de bourg. A l'intérieur du secteur, il est prévu la réalisation d'une circulation douce permettant de relier le futur quartier à la rue Hent Menez Lan Gras (emplacement réservé identifié à l'extérieur du secteur 1AUhb).
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une bande paysagère (de 5 mètres d'emprises) en bordure de la route de Pors Keraign, de façon à assurer une unité paysagère de cette entrée de bourg.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Une étude loi sur l'eau devra être réalisée en raison de la superficie du secteur 1AUhb.

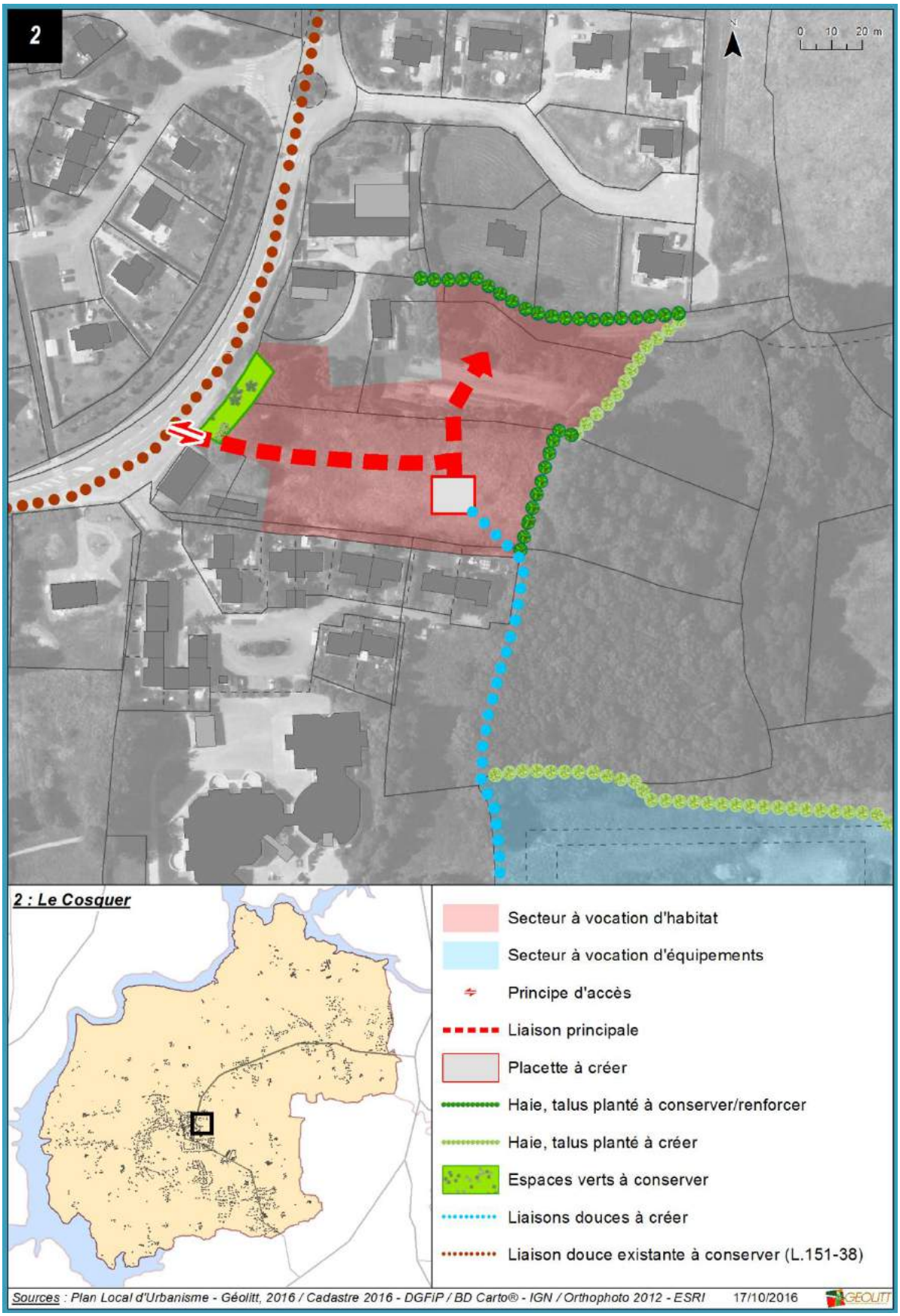


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

2- site du Cosquer

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 1,07 ha dont 0,74 ha mobilisable.
PROGRAMME	Secteur destiné à l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont activités.**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**18 logements / ha**, soit au minimum 13 logements à réaliser. Site bénéficiant d'un emplacement réservé pour la mixité sociale.

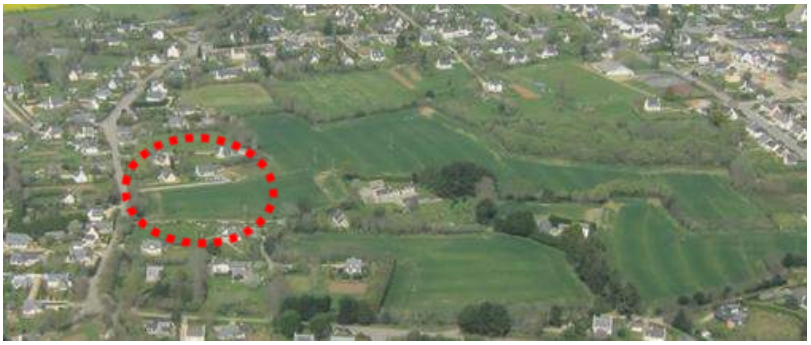
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique, AC1, liée à la protection du monument historique inscrit de la stèle protohistorique du Cosquer.
SITUATION	Localisée à l'entrée de l'agglomération de Gouesnac'h à environ 200 mètres du cœur de bourg, cette zone 1AUhb du Cosquer s'inscrit en frange de l'enveloppe urbaine existante, à proximité d'un espace naturel de qualité. Formée de quelques constructions, d'un jardin paysager et d'une friche, cette zone constitue un secteur privilégié pour le développement de l'habitat en renforcement de l'agglomération du bourg.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la route de Quimper. La distribution interne du site sera assurée par une voirie structurante s'achevant en impasse. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une circulation douce en limite Sud Est de la zone, de manière à assurer une continuité en direction des espaces naturels et du futur pôle sportif.
PAYSAGE	Le parti d'aménagement vise à préserver les éléments paysagers existants, notamment les talus périphériques situés à l'Est de la zone. Dans la perspective d'une entrée de bourg de qualité, le projet d'aménagement devra prévoir un aménagement paysager en bordure de la route de Quimper. Ce dispositif permettra également de mettre en valeur la stèle protohistorique du Cosquer.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.



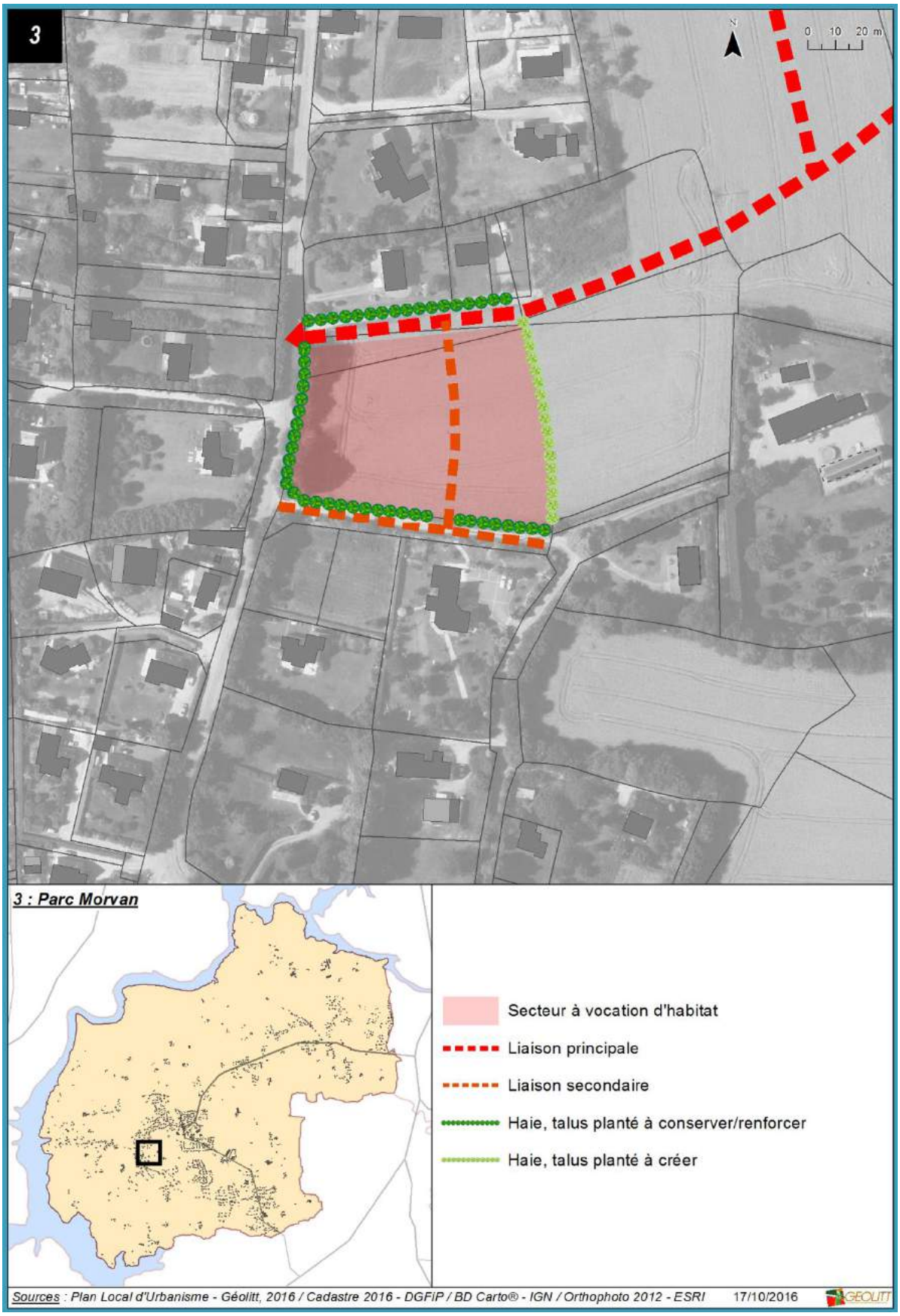
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

3- site de Parc Morvan

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 0,71 ha dont 0,60 mobilisable
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 8 logements à réaliser Pas de logements aidés minimum à réaliser.



CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.
SITUATION	Située en périphérie Ouest de l'agglomération de Gouesnac'h dans un contexte urbain à dominante pavillonnaire, cette zone 1AUhb de Parc Morvan est limitée au Nord et au Sud par un bâti pavillonnaire, à l'Ouest par la route de l'Odet et à l'Est par un parcellaire agricole. Distante d'environ 700 mètres du cœur de bourg, cette zone est séparée de celui-ci par un vaste espace agricole, qui crée une rupture physique entre ces deux quartiers.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un positionné au Sud, le second au Nord, en appui sur des voiries déjà existantes. La distribution interne de la zone sera assurée par une voie desserte traversante d'orientation Nord-Sud. Afin de permettre l'aménagement du secteur de Kergueon, un emplacement réservé figure au PLU pour la réalisation d'une voie de liaison inter-quartier. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une circulation douce, en accompagnement de la liaison routière inter-quartier située au Nord de la zone.
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prescrit la préservation des éléments bocagers existants, notamment le talus bordant la route de l'Odet. Il prévoit également la réalisation d'un talus arboré en frange Est de la zone.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.

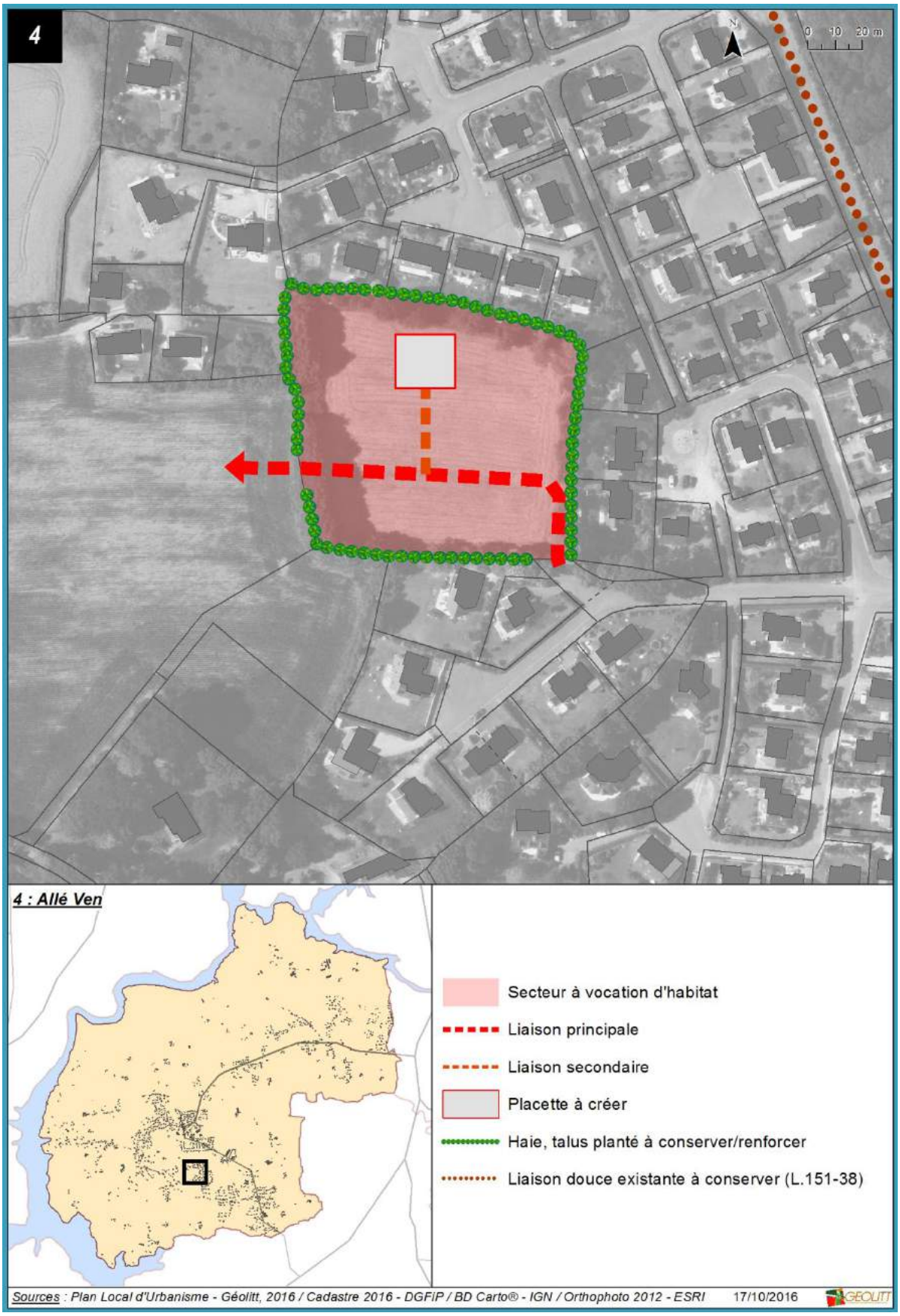


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

4- site d'Allé Ven

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 0,94 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 13 logements à réaliser 3 logements aidés minimum à réaliser

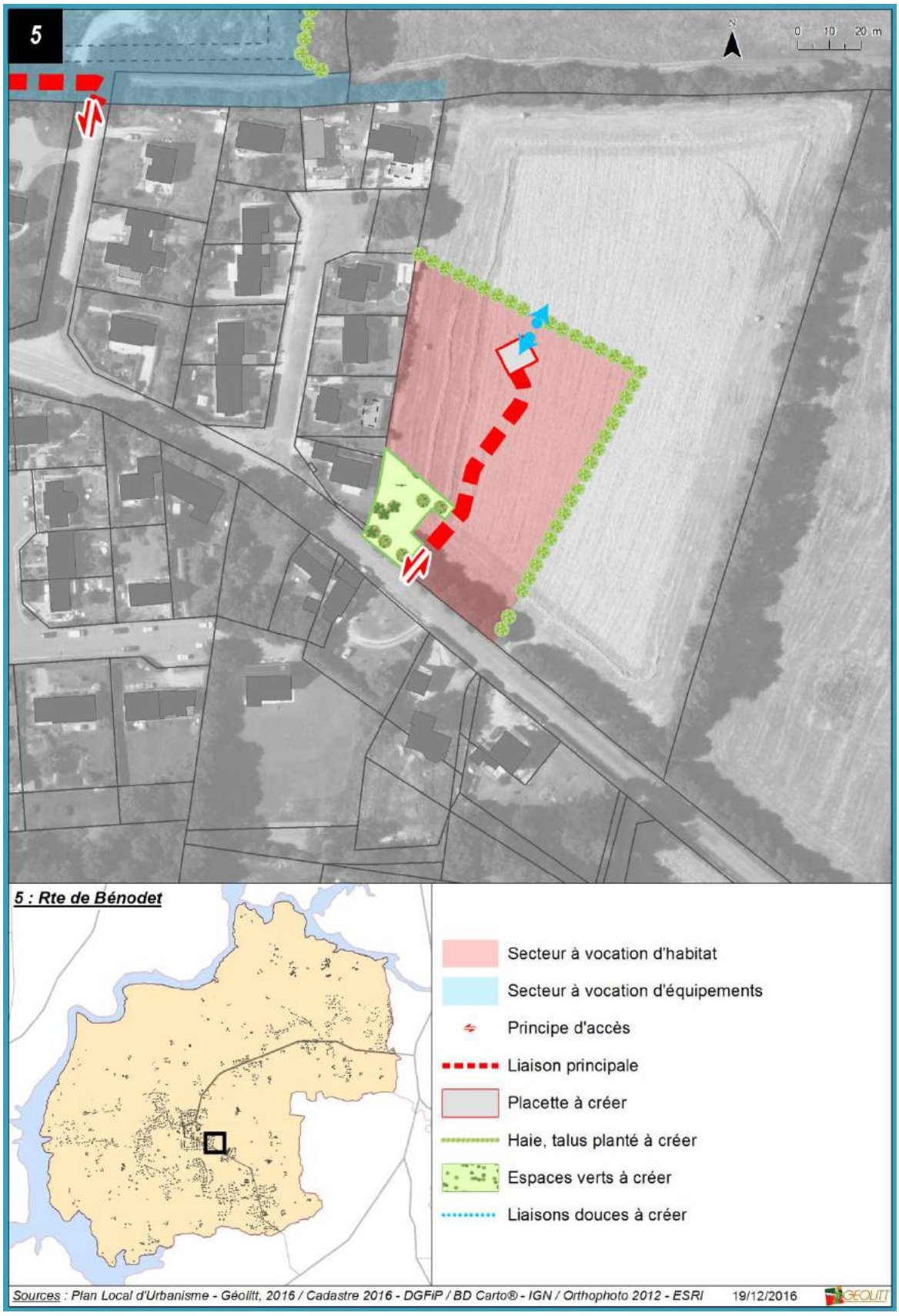
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes règlementaires.
SITUATION	Localisée au Sud de l'agglomération du bourg de Gouesnac'h à l'interface entre un lotissement pavillonnaire et un espace à dominante agricole, cette zone 1AUhb est constituée par une parcelle agricole délimitée par des talus arborés. Distante d'environ 600 mètres du cœur de bourg de Gouesnac'h, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, revêt un intérêt stratégique du fait de son positionnement, en lien direct avec le bâti existant et à proximité immédiate du bourg. Le quartier d'Allé Ven est physiquement séparé du cœur de bourg, par une zone humide, sur laquelle un emplacement réservé est identifié, en vue d'une valorisation par la commune.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir de l'impasse du hameau de Parc An Allé. La distribution interne de la zone sera assurée par une voirie de desserte qui se prolongera en direction de la zone agricole attenante, dans l'optique d'une urbanisation à long terme du site d'Allé Ven. Une seconde voirie se terminant en aire de retournement sera réalisée en partie Nord. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement ne prévoit pas la réalisation d'une continuité douce à l'intérieur de la zone.
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prescrit le maintien et la préservation des éléments bocagers périphériques.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

5- site de la route de Bénodet

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb :** 0,60 ha dont 0,58 ha mobilisable	
PROGRAMME	**Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 8 logements à réaliser aucun logement aidé minimum à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique, AC1, liée à la protection du monument historique inscrit de la stèle protohistorique du Cosquer.	
SITUATION	Située à la sortie du bourg de Gouesnac'h en direction de Bénodet, cette zone 1AUhb s'inscrit à l'interface entre un lotissement pavillonnaire, la route de Bénodet et des espaces à dominante naturelle. Il s'agit d'un secteur déjà constructible au POS (classement en UHc) que la commune a souhaité reconduire pour partie. Cette parcelle entretenue, présente l'avantage d'être située à environ 250 mètres du pôle scolaire du bourg.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la route de Bénodet. La distribution interne des logements sera assurée par une voirie de desserte qui s'achèvera par une aire de retournement. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une continuité douce, à l'extrémité Nord de la zone, de façon à la relier au futur pôle sportif.	
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prescrit l'aménagement d'un espace public, à l'entrée Sud de la zone, en bordure de la route de Bénodet. Le parti d'aménagement prescrit également la réalisation d'un talus arboré en limites Est et Nord de la zone, de manière à assurer une transition avec les espaces naturels périphériques.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Une servitude liée aux eaux pluviales est positionnée en limite Ouest de la zone, en bordure du lotissement voisin.	

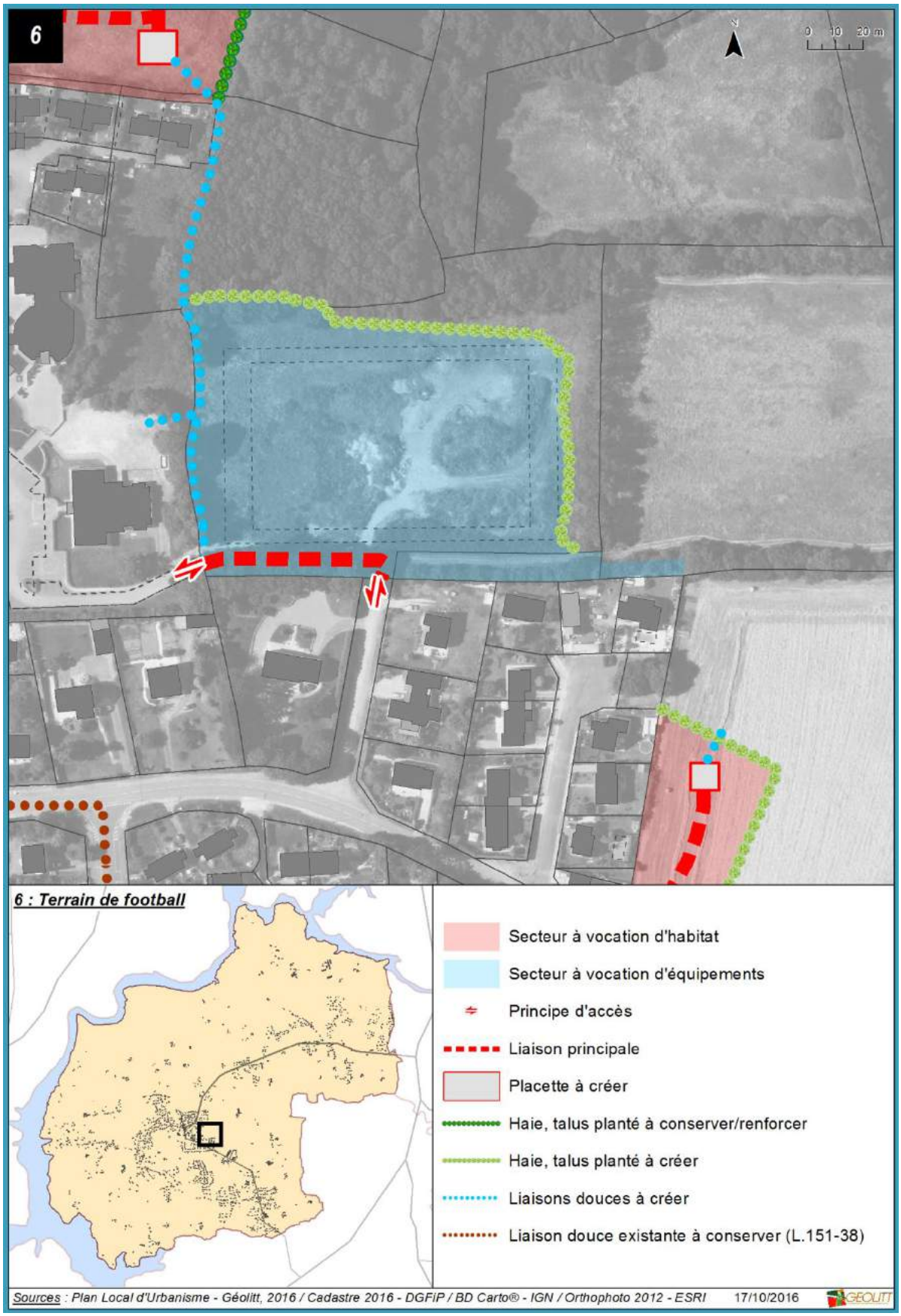


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

6- site du terrain de football

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUe** 1,29 ha
PROGRAMME	Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt général.

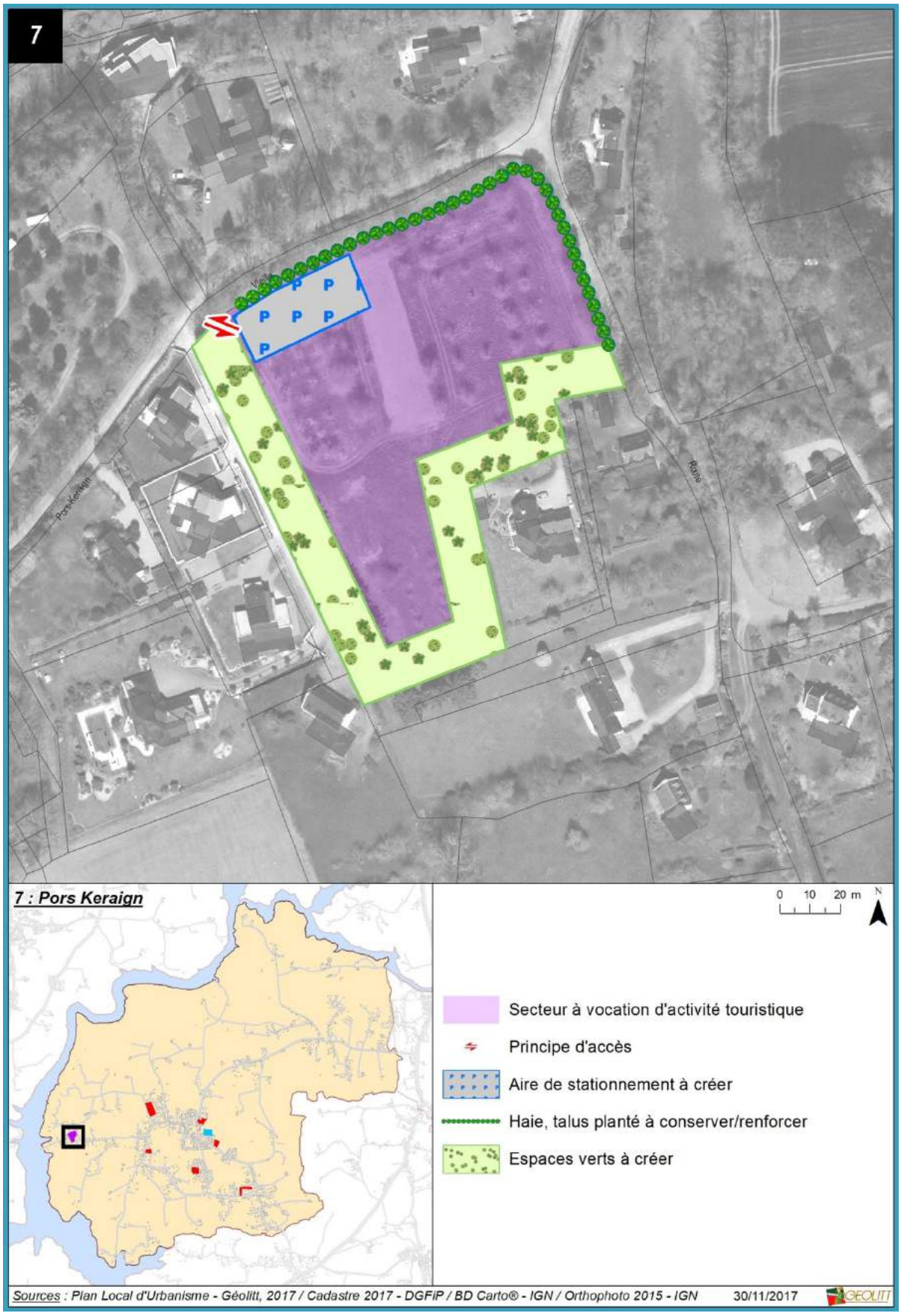
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique, AC1, liée à la protection du monument historique inscrit de la stèle protohistorique du Cosquer.
SITUATION	Localisée en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Gouesnac'h, cette zone 1AUe s'inscrit à l'interface entre le pôle scolaire, un habitat pavillonnaire et des espaces à dominante agricole et naturelle. Cette parcelle, en cours d'aménagement, appartient à la commune de Gouesnac'h. Dans le cadre d'une restructuration globale des équipements publics, et notamment sportifs à l'échelle du bourg, la commune souhaite se réserver la possibilité d'implanter des constructions et des installations publiques, dans le prolongement du pôle scolaire. Cette parcelle présente l'avantage d'être localisée à proximité immédiate du cœur de bourg et des équipements publics existants. La délimitation de cette zone s'attache à ne pas impacter les espaces naturels situés en périphérie (zones humides). Cette zone est desservie par deux voies publiques, l'une se raccrochant à la route de Bénodet, la seconde directement reliée au cœur de bourg, par le pôle scolaire.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un au Sud, à partir de la route de Bénodet, le second à l'Ouest à partir de la voie desservant le pôle scolaire. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement repose sur la réalisation d'une continuité douce, entre le pôle scolaire et le futur pôle sportif et au-delà les espaces naturels situés au Cosquer.
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prévoit la création d'un talus arboré périphérique de manière à assurer une transition avec les espaces naturels attenants. Il s'agit de créer une zone tampon avec les espaces naturels périphériques.
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

7- secteur NL de Pors Keraign

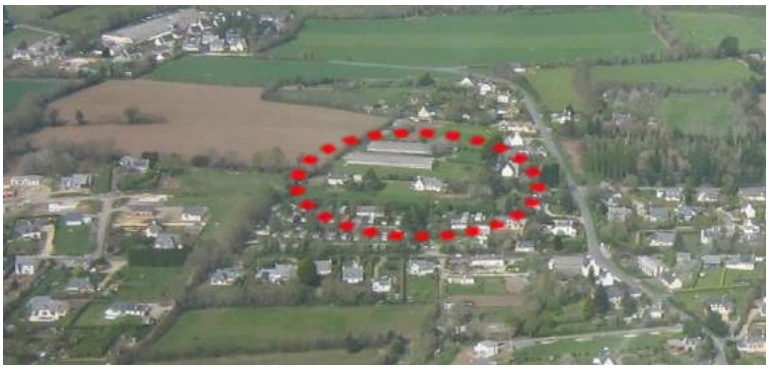
ZONAGE - SURFACE	**Zone NL** – 1,50 ha
PROGRAMME	Secteur à vocation de tourisme et de loisirs légers – L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) recommande un nombre maximal de 50 emplacements, dont à minima 20 emplacements libres.
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone n'est pas concernée par des contraintes règlementaires.
SITUATION	Localisé en frange Ouest du territoire communal à environ 300 mètres de la rive de l'Odet, le secteur NL de Pors Keraign s'inscrit dans un environnement bâti arboré dominé par un habitat pavillonnaire relativement aéré. Présentant une topographie relativement plane, ce secteur ne présente pas un usage agricole, il s'agit d'une parcelle occupée par un verger résiduel. Le secteur NL est bordé ses côtes Nord et Est par la route de Pors Keraign, voie caractérisée par la présence de talus boisés. Du fait du contexte bâti et de la présence d'un couvert arboré important, ce secteur n'est pas en covisibilité avec le site classé des rives de l'Odet.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir de la route de Pors Keraign, au plus près du camping existant. A partir de cet accès, un réseau viaire interne permettra de desservir les différents emplacements. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement ne prévoit pas la réalisation d'une liaison douce.
PAYSAGE	Le parti d'aménagement prévoit le maintien et la conservation des talus arborés existants, principalement ceux localisés en périphérie du secteur NL. Une bande paysagère inconstructible de 15 mètres devra être aménagée, sur les franges Ouest, Sud et Est du site, de manière à limiter l'impact du projet dans le site (sur la base des essences listées dans l'annexe 5 du règlement écrit). La hauteur maximale des constructions devra être limitée à 7 mètres pour les constructions à deux pentes et 4 mètres pour les autres formes de toitures. L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain. Afin de maintenir le caractère paysager de ce site de Pors Keraign, le secteur devra comporter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement de loisirs, représentant au moins **50 % de la superficie du terrain.**
RESEAUX	Ce secteur présente une aptitude des sols favorable à l'assainissement individuel, sur la base de l'étude DCI Environnement réalisée en 2014.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

8- site de Croissant Enez Est

ZONAGE - SURFACE	**Zone UHb** – 0,52 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 7 logements à réaliser aucun logement aidé minimum à réaliser.

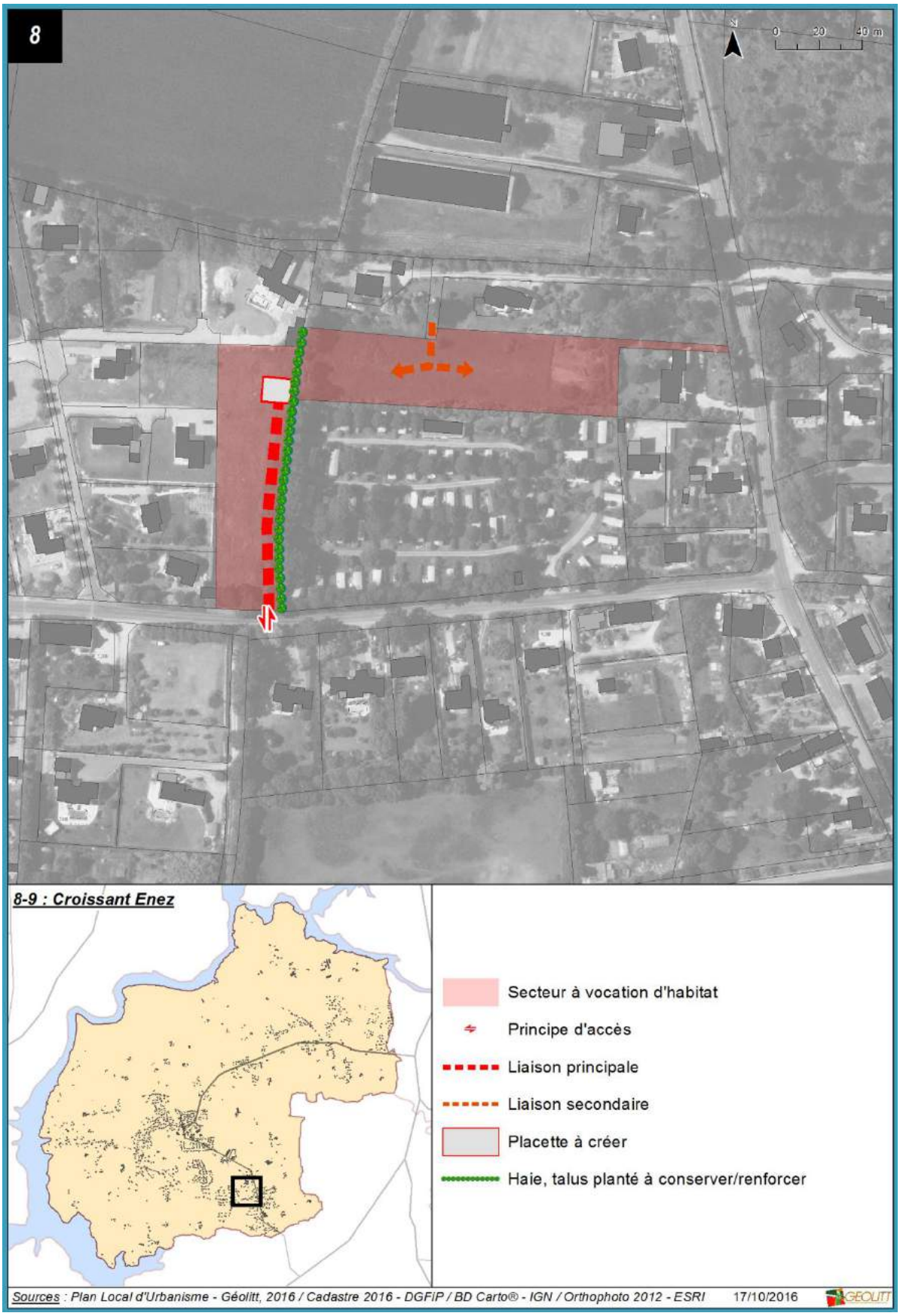


CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone n'est pas concernée par des contraintes règlementaires.
SITUATION	Localisée au sein de l'enveloppe urbaine du pôle secondaire de Treffelen, cette zone UHb couvre une superficie de 0,50 hectare. Elle s'inscrit dans un environnement bâti marqué au Nord par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée et au Sud par une structure d'hébergement de plein air. Ce secteur est actuellement occupé par des fonds de jardin. Il bénéficie de deux accès, l'un à partir de la route de Bénodet (accès très étroit), le second à partir d'une voie de desserte située au Nord.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la voie de desserte située au Nord de la zone. A partir de cet accès, la distribution interne des logements sera assurée. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement ne prévoit pas la réalisation d'une liaison douce.
PAYSAGE	Maintien de la haie bocagère située à l'Ouest.
RESEAUX	La zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

9- Croissant Enez Sud

ZONAGE - SURFACE	**Zone UHb** – 0,39 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 5 logements à réaliser aucun logement aidé minimum à réaliser.

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone n'est pas concernée par des contraintes règlementaires.
SITUATION	Localisée au sein de l'enveloppe urbaine du pôle secondaire de Tréffelen, cette zone UHb s'inscrit dans un environnement bâti dominé par un habitat pavillonnaire et une structure d'hébergement de plein air. Cette zone est bordée sur sa frange Sud par la rue Hent Ar Moor. Il s'agit d'une parcelle actuellement en friche.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la rue Hent Ar Moor. La distribution interne des logements sera assurée par une voie de desserte qui s'achèvera par une aire de retournement. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement ne prévoit pas la réalisation d'une liaison douce.
PAYSAGE	Maintien du talus arboré situé à l'Est de la zone.
RESEAUX	La zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

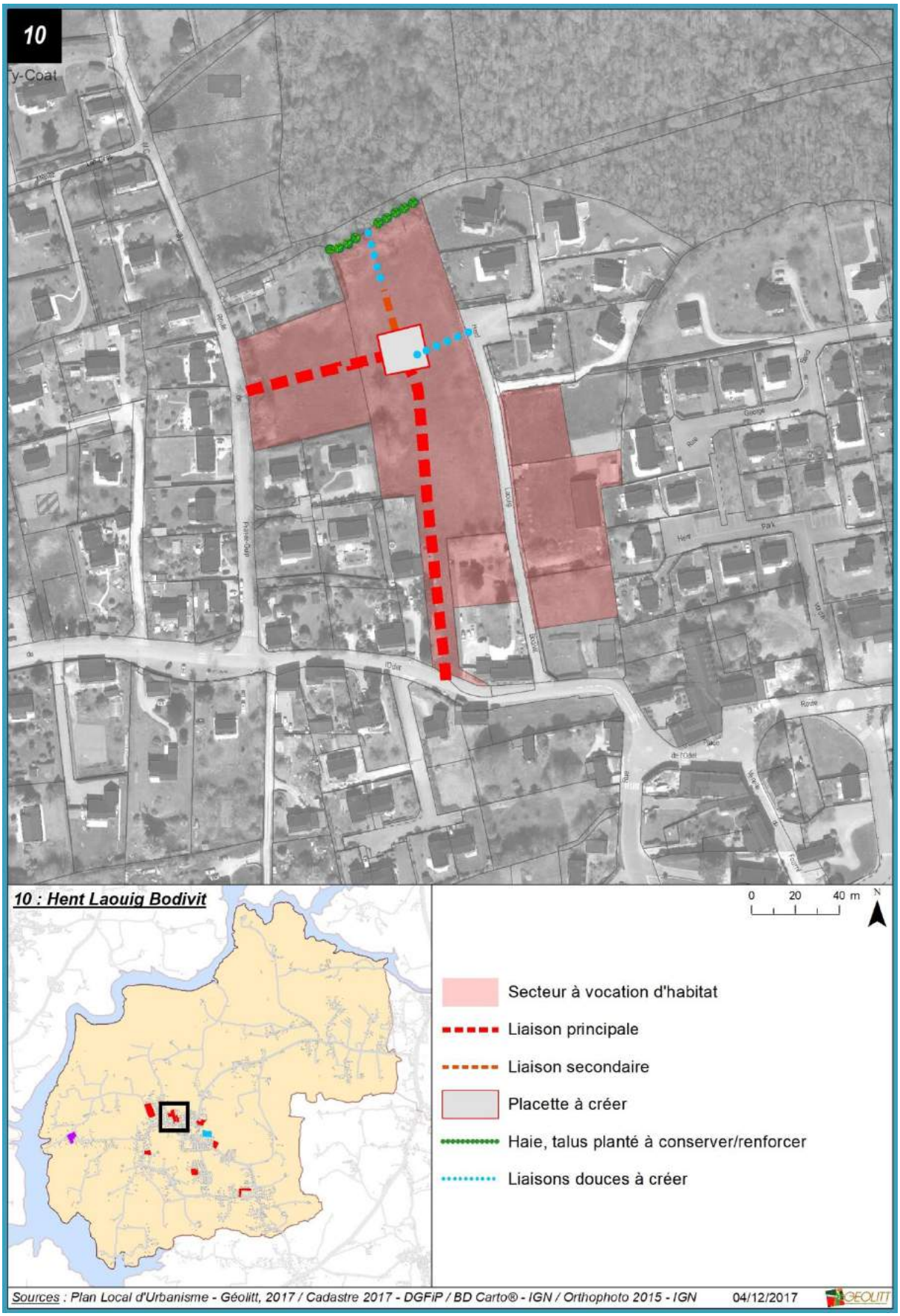


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

10- Hent Laouig Bodivit

ZONAGE - SURFACE	**Zone 1AUhb** – 1,72 ha dont 1,58 ha mobilisable
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'**habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.**
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	**14 logements / ha**, soit au minimum 22 logements à réaliser. 5 logements aidés minimum à réaliser.

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Cette zone est concernée par la servitude d'utilité publique, AC1, liée à la protection du monument historique inscrit de la stèle protohistorique du Cosquer.
SITUATION	Localisée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Gouesnac'h à environ 350 mètres du cœur de bourg, cette zone 1AUhb s'inscrit dans un environnement bâti pavillonnaire de densité moyenne à aérée. Formée par plusieurs parcelles en friche, cette zone, du fait de sa configuration, ne présente pas d'intérêt agricole. Cette zone 1AUhb constitue un secteur stratégique de développement de l'habitat à proximité immédiate du cœur de bourg, à court et moyen terme.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
DEPLACEMENTS	**Desserte automobile** : le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de la route de l'Odet, le second à partir de la route de Prat Ar Guip. La distribution interne des logements devra être assurée par une voirie traversante. Une placette centrale devra être réalisée à l'intersection des deux voies. **Desserte piétonne** : le parti d'aménagement ne prévoit pas la réalisation de deux continuités douces, l'une au Nord, en lien avec l'emplacement réservé n°5, la seconde à l'Est, en lien la voie Hent Laouig Bodivit.
PAYSAGE	Maintien du talus arboré situé au Nord de l'opération (espace tampon avec la zone N attenante).
RESEAUX	La zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif. Etant donné la superficie de la zone, une étude loi sur l'eau sera exigée dans le cadre du permis d'aménager.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés