

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE CAST

Finistère

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

Arrêté le : 29 novembre 2016

Approuvé le : 03 octobre 2017

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 DU BOURG	3
TYPLOGIE ET DENSITE	3
COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION	3
BATIE	3
VOIES ET DESSERTE	4
ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES	4
VEGETATION	5
ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE	5
GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES	7
FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES	8
DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER	9
UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR	11
LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES	12
1- Hent Ty Gard	12
2- Rue Gradlon	14
3- rue du Menhir (route de Ploeven)	16
4- Poulusson	18
5- rue de la Fontaine	20
6- Kergaradec Nord	22
7- Kergaradec Sud	23
8- Mez An Dib	25

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. 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) sont devenues 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 L151-6 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 L151-7 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 CAST, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les secteurs classés en zone 1AUhb et 1AUi.

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

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

- **Varié 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.
- **Planter 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.**



Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

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

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



Source : CAUE 56

Au sud, habitation au contact de la rue

Au nord, habitation en retrait de la rue

VOIES ET DESSERTE

- **Hierarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum 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 ...

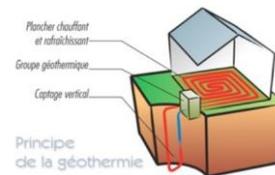
VEGETATION

- **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.

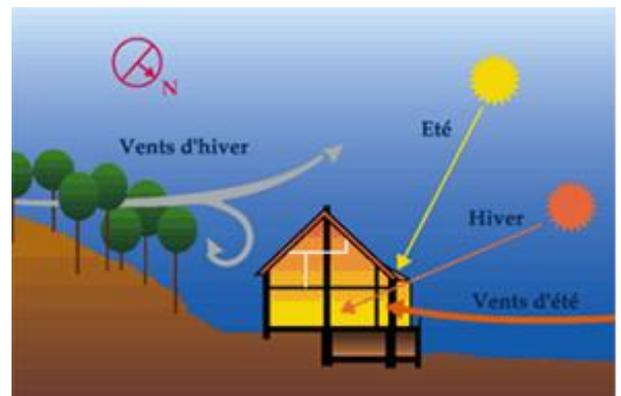


ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **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 tenant 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.
- 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.

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.



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



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

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES

FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

- **La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse** seront recherchées.
- **Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage** les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

- **Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné.** Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

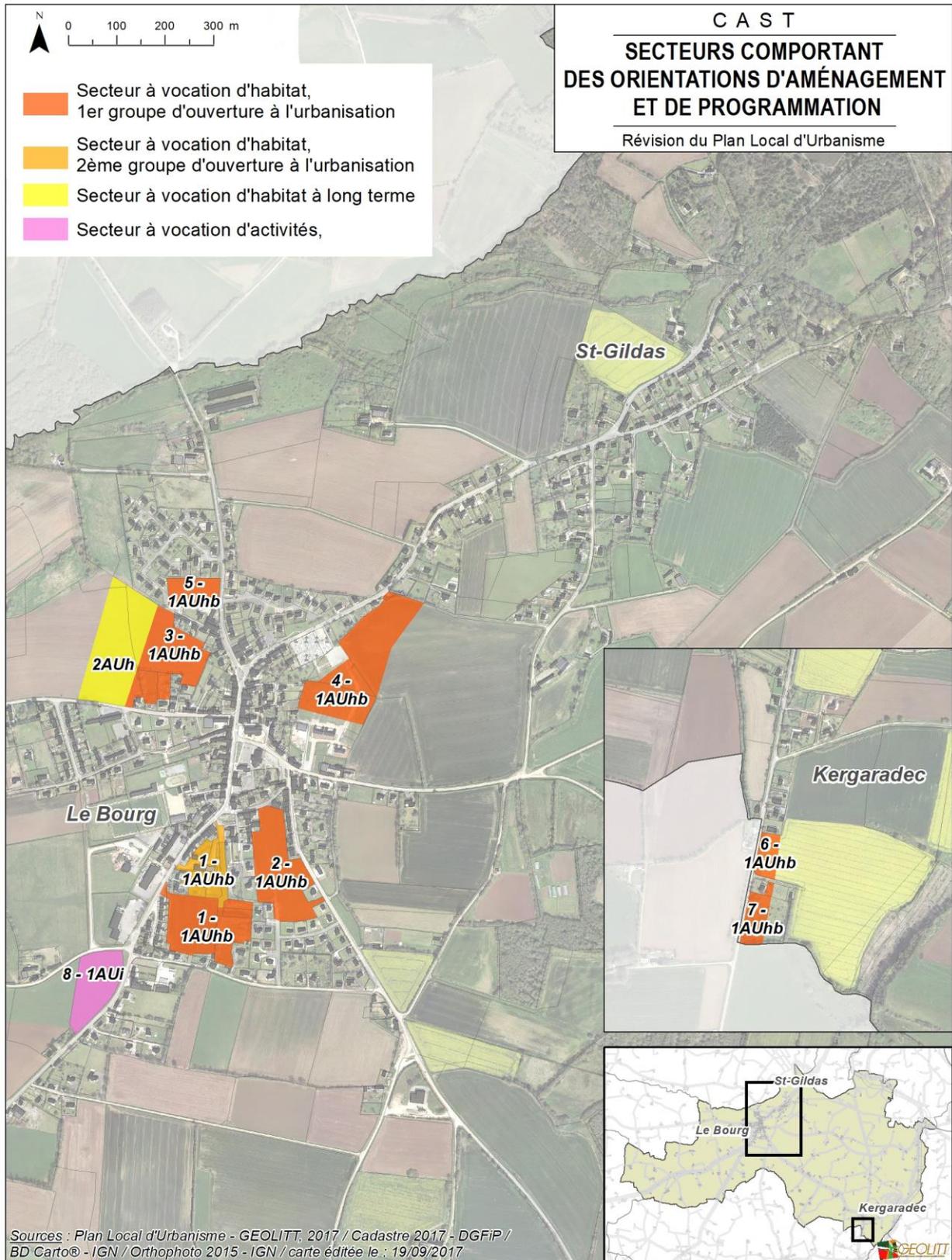


Architecture en bois, à Cailler, 44000
Cédric photographique Bernard Renoux



ZA Surois, Mantes

4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPECIFIQUES

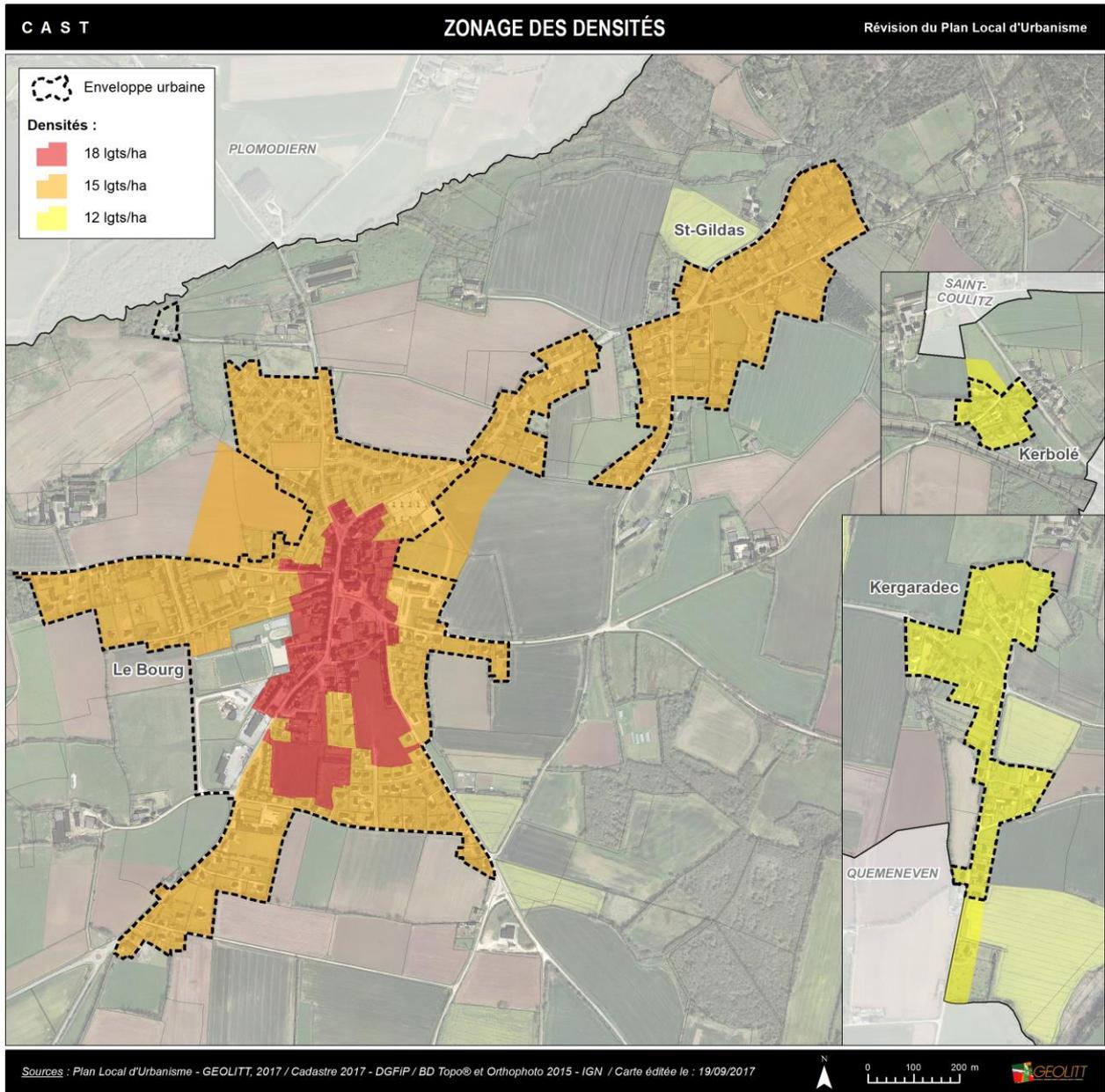


DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

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

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- 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.
- C- 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.



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.

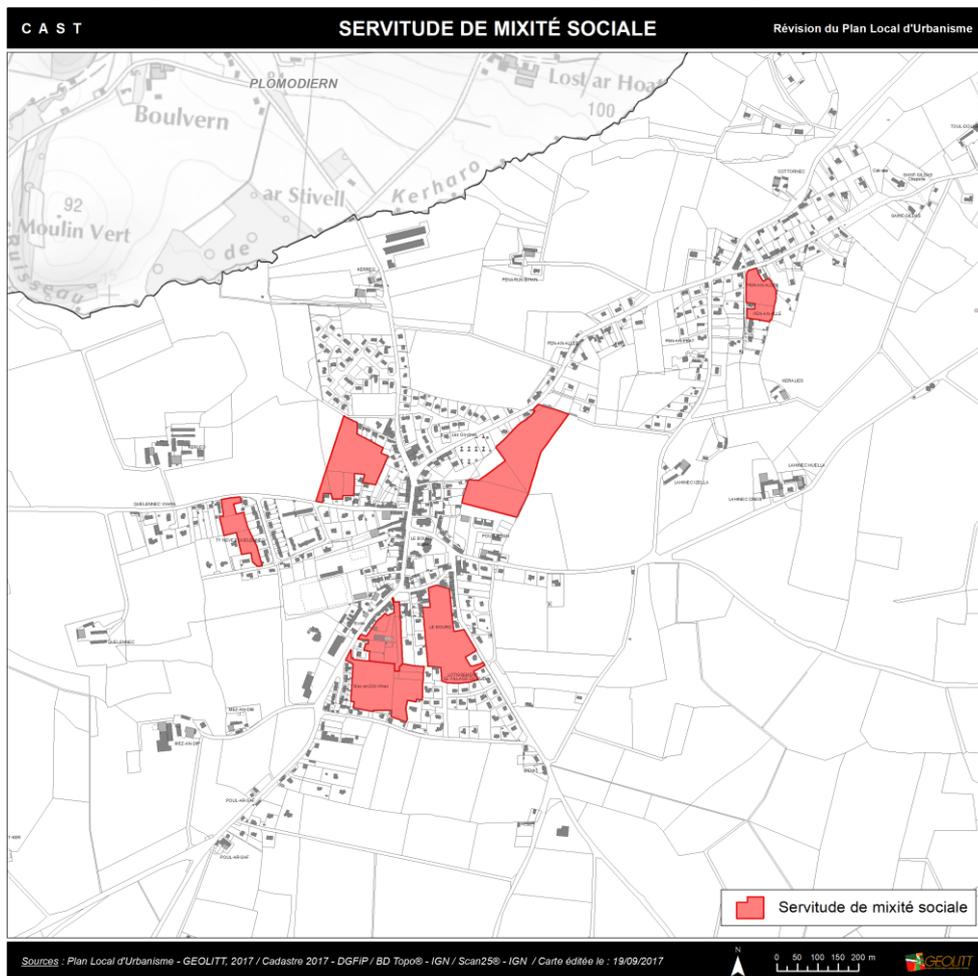
Cette servitude s'applique en secteurs 1AUhb, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

secteurs	Programme de logements*
1AUhb	Offre de logements: 33%

* 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.

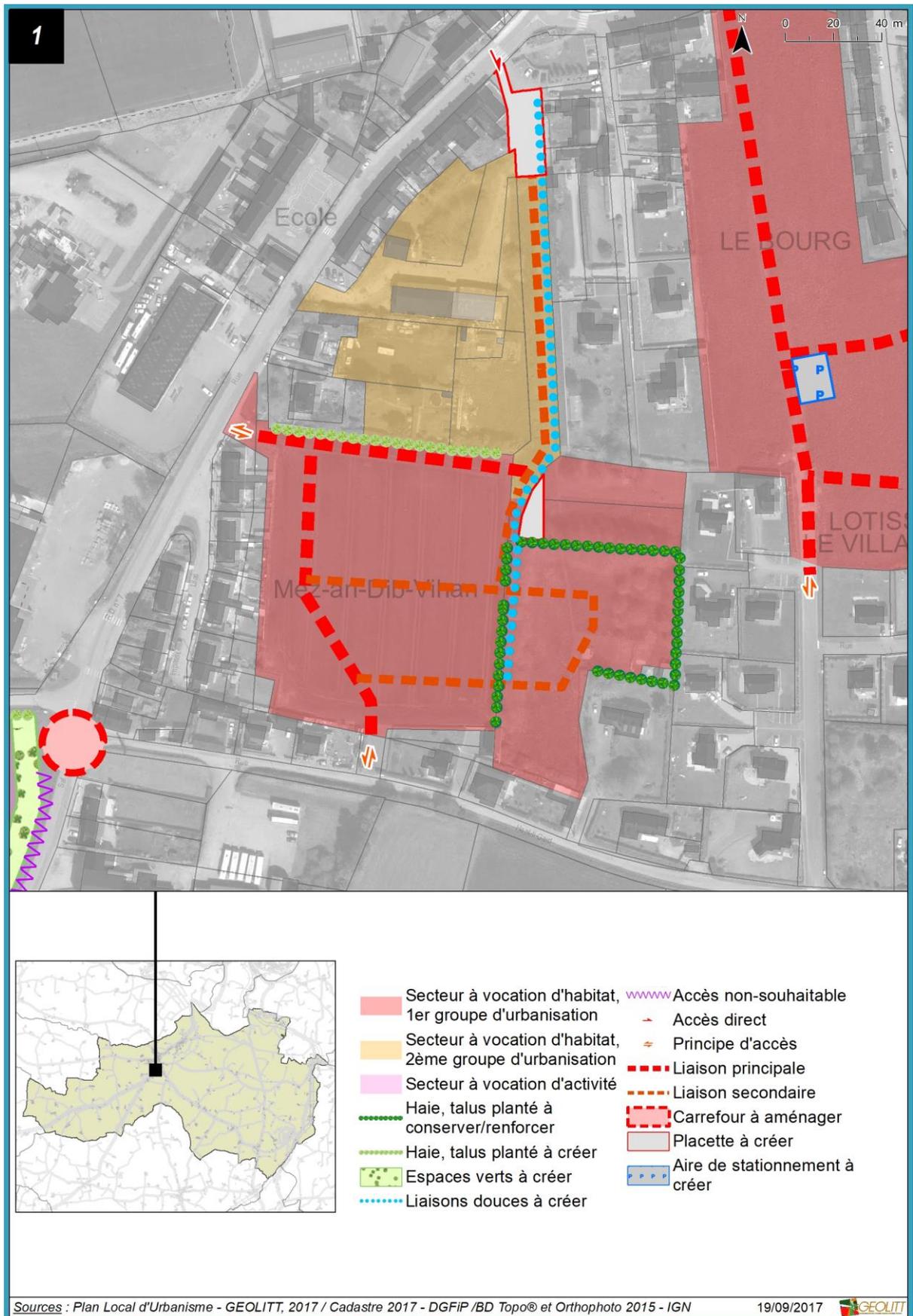
En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.



LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

1- Hent Ty Gard	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 2,99 ha
PROGRAMME	Secteur destiné, à de l' habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	<p>18 logements / ha, soit au minimum 53 logements à réaliser.</p> <p>16 logements aidés à réaliser.</p> <p>Ce secteur comporte un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, conformément aux dispositions de l'article L.151-7° du code de l'urbanisme.</p>
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	<p>Le secteur 1AUhb est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de l'Eglise et du Calvaire.</p> <p>Ce secteur est en partie concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.</p>
SITUATION	Etabli en portion Sud du bourg, le secteur d'Hent Ty Gard s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Cast. Bordé à l'Ouest par un habitat pavillonnaire dense et au Sud par un habitat plus aéré, le secteur constitue une enclave agricole au sein du tissu urbain 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	<p>Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par 3 accès depuis la rue d'Hent Ty Gard au Sud, la rue d'Ys à l'Est (route départementale n°7) et l'espace public s'ouvrant sur le cœur de bourg (ancienne scierie). Un aménagement de carrefour devra être réalisé sur la rue d'Ys de manière à assurer la sécurisation de cette sortie.</p> <p>Liaisons douces : afin d'assurer une continuité douce avec le cœur de bourg, le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une liaison douce en portion Nord du site.</p>
PAYSAGE	<p>Talutage existant à l'Est du site à conserver et conforter.</p> <p>Mise en valeur du carrefour, en bordure de la rue d'Ys et la future desserte du secteur.</p>
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>

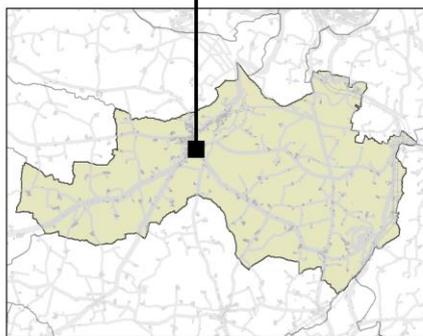




La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

2- Rue Gradlon

ZONAGE - SURFACE	Secteur 1AUhb – 1,97 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha , soit au minimum 35 logements à réaliser. 11 logements aidés à réaliser.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de l'Eglise et du Calvaire.	
SITUATION	Ce secteur s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Cast, à l'interface entre le cœur de bourg au Nord et un habitat pavillonnaire de densité moyenne au Sud. Ce terrain présentant une topographie relativement plane est bien desservi, par le réseau de voirie périphérique (rue Gradlon et rue Tristan).	
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	<p>Desserte automobile : le secteur sera desservi par 4 accès se connectant aux rues Tristan au Nord, Gradlon à l'Est et la voie prolongeant le lotissement du lotissement des hameaux du Sud. A l'intérieur du secteur, une voirie interne assurera la distribution des futurs logements.</p> <p>Desserte piétonne : la création d'une liaison douce entre le futur quartier et la rue Gradlon permettra d'assurer une continuité douce, vers la partie Est du bourg. En outre, en bordure de la rue Gradlon, une continuité douce sera assurée, par le biais d'un trottoir.</p>	
PAYSAGE	Assurer un aménagement paysager de qualité en bordure de la rue Gradlon, dans le traitement des clôtures. Une aire de stationnement pourra être aménagée au coeur du futur quartier.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	
CALENDRIER PREVISIONNEL	Le secteur 1AUhb est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de l'Eglise et du Calvaire.	



- Secteur à vocation d'habitat, 1er groupe d'urbanisation
- Secteur à vocation d'habitat, 2ème groupe d'urbanisation
- Haie, talus planté à conserver/renforcer
- Haie, talus planté à créer
- Espaces verts à créer
- Liaisons douces à créer
- Accès direct
- Principe d'accès
- Liaison principale
- Liaison secondaire
- Placette à créer
- Aire de stationnement à créer

Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre 2017 - DGFIP /BD Topo® et Orthophoto 2015 - IGN

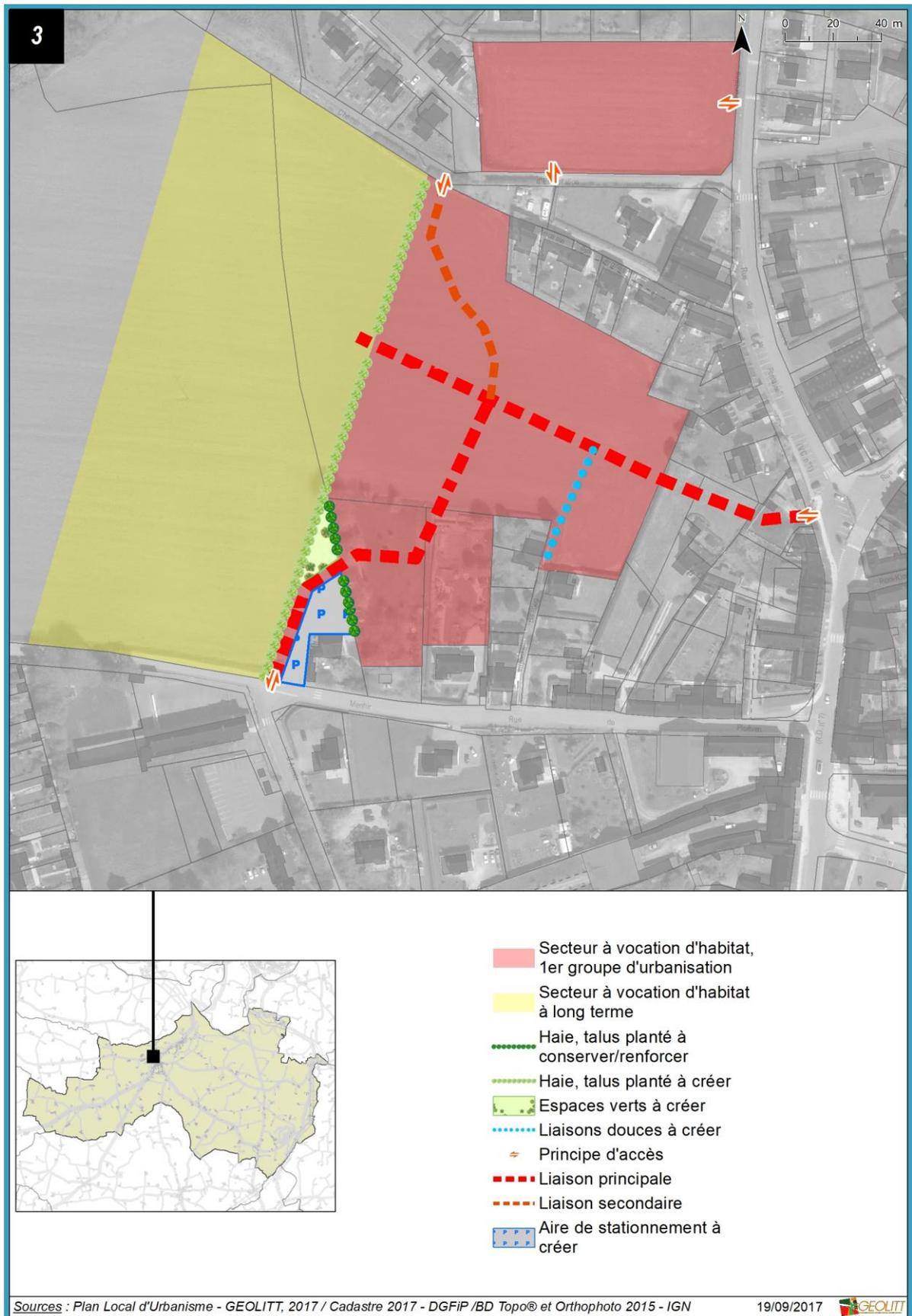
19/09/2017



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- rue du Menhir (route de Ploeven)

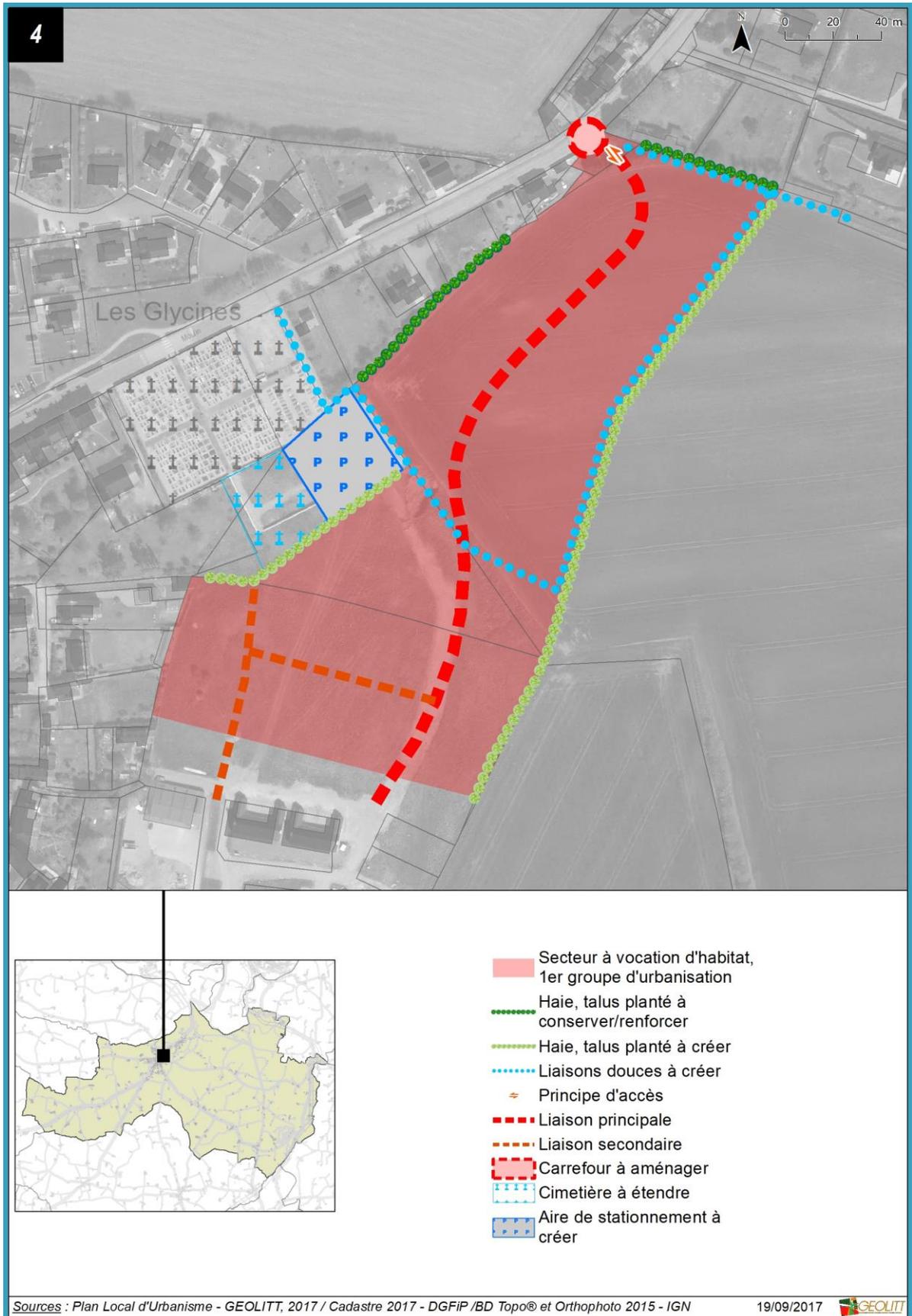
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 1,86 ha	 
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	15 logements / ha , soit au minimum 27 logements à réaliser 9 logements aidés à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	<p>Le secteur 1AUhb est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de l'Eglise et du Calvaire.</p> <p>Ce secteur est en partie concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.</p>	
SITUATION	<p>Le secteur 1AUhb du Menhir s'inscrit en périphérie Ouest de l'agglomération du bourg, à environ 300 mètres de la mairie. Cette entité agricole, est bordée sur sa frange Est par une urbanisation relativement dense tandis qu'en portion Ouest, se déploie un vaste espace agricole ouvert. Le secteur est bordé en partie Sud par la rue du Menhir, cette dernière constituant une entrée de bourg secondaire.</p>	
IMPLANTATION DU BATI	<p>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.</p>	
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par 3 accès, l'une au Sud à partir de la rue du Menhir, le second au Nord à partir d'un chemin d'exploitation et le dernier à partir de la rue de la Fontaine (acquisition en cours par la commune d'une emprise foncière). Le principe d'une voirie traversante sera privilégié, de manière à concevoir un quartier ouvert sur son environnement. En outre, une amorce de voirie de devra être prévue pour desservir le secteur 2AUH attenant.</p> <p>Un carrefour sera à aménager sur la rue du Menhir. Un stationnement pourra être aménagé à l'entrée du futur quartier, à proximité de l'école.</p> <p>Liaisons douces : une continuité piétonne est envisagée dans le prolongement de l'impasse Balaneg.</p>	
PAYSAGE	<p>Talutage existant au Sud du site à conserver et conforter.</p> <p>Talutage à créer en limite Ouest du secteur de manière à assurer une transition avec l'espace agricole attenant.</p> <p>Espace public et/ou stationnement à créer à l'entrée Sud du site, face à l'école.</p>	
RESEAUX	<p>Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.</p>	



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- Poulusson

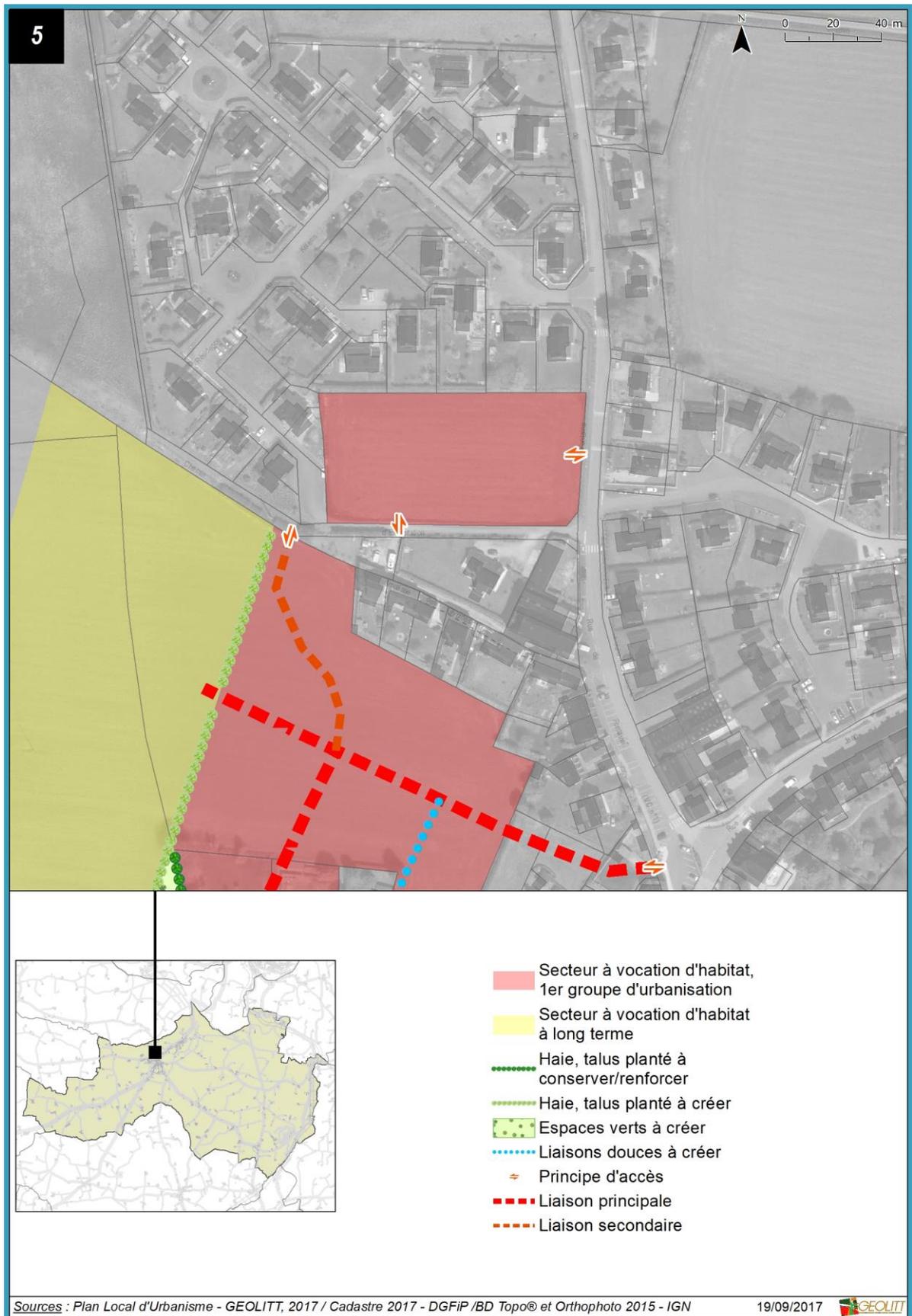
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 2,95 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	15 logements / ha , soit au minimum 44 logements à réaliser 14 logements aidés à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de l'Eglise et du Calvaire.	
SITUATION	Le secteur 1AUhb de Poulusson s'inscrit en périphérie Est de l'agglomération du bourg, à environ 250 mètres de la mairie. Cette entité agricole, bordée sur ses franges Sud et Ouest par une urbanisation relativement dense (quartier de Pors Klos) s'ouvre sur un vaste espace agricole ouvert à l'Est. On note la présence de quelques équipements publics à proximité : en partie Nord, le cimetière et en partie Sud, les services techniques ainsi qu'une nouvelle opération d'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. Favoriser en portion Sud du site une implantation du bâti en front de voie de manière à structurer l'espace.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les futurs logements seront desservis par 2 accès principaux, l'un dans le prolongement de l'opération d'habitat au Sud, le second à partir de la rue Jean Moulin (route départementale n°7). Un emplacement réservé figure sur le document graphique du PLU. Un carrefour sera à aménager sur la rue Jean Moulin. Liaisons douces : un cheminement doux sera à créer dans le prolongement du stationnement du cimetière.	
PAYSAGE	Talutage existant au Nord-Ouest du site à conserver et conforter. Talutage à créer en limite Est du secteur de manière à assurer une transition avec l'espace agricole attenant.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.	



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- rue de la Fontaine

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,63 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	15 logements / ha , soit au minimum 8 logements à réaliser	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb est concerné par une protection au titre des Monuments Historiques par le classement de l'Eglise et du Calvaire.	
SITUATION	Le secteur 1AUhb de la rue de la Fontaine s'établit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Cast, à environ 300 mètres de la mairie. Occupée par des cultures, cette parcelle s'inscrit au sein d'un contexte urbain dominé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne (résidence de Kelenn au Nord). Présentant une topographie relativement plane, ce secteur est bordé à l'Est par la rue de la Fontaine (route de Plomodiern) et au Sud par un chemin d'exploitation. Ce chemin dessert également quelques habitations.	
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	<p>Desserte automobile : le principe d'aménagement prévoit, la réalisation d'un accès principal à partir de la rue de la Fontaine (route de Plomodiern). Un second accès pourra être réalisé à partir du chemin d'exploitation situé au Sud.</p> <p>Liaisons douces : le principe d'aménagement ne prévoit pas la réalisation d'une circulation douce interne.</p>	
PAYSAGE	Le projet d'aménagement ne comporte pas d'aménagements paysagers spécifiques, en dehors des dispositions réglementaires figurant dans le règlement écrit de la zone 1AUhb.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau n'est pas obligatoire.	



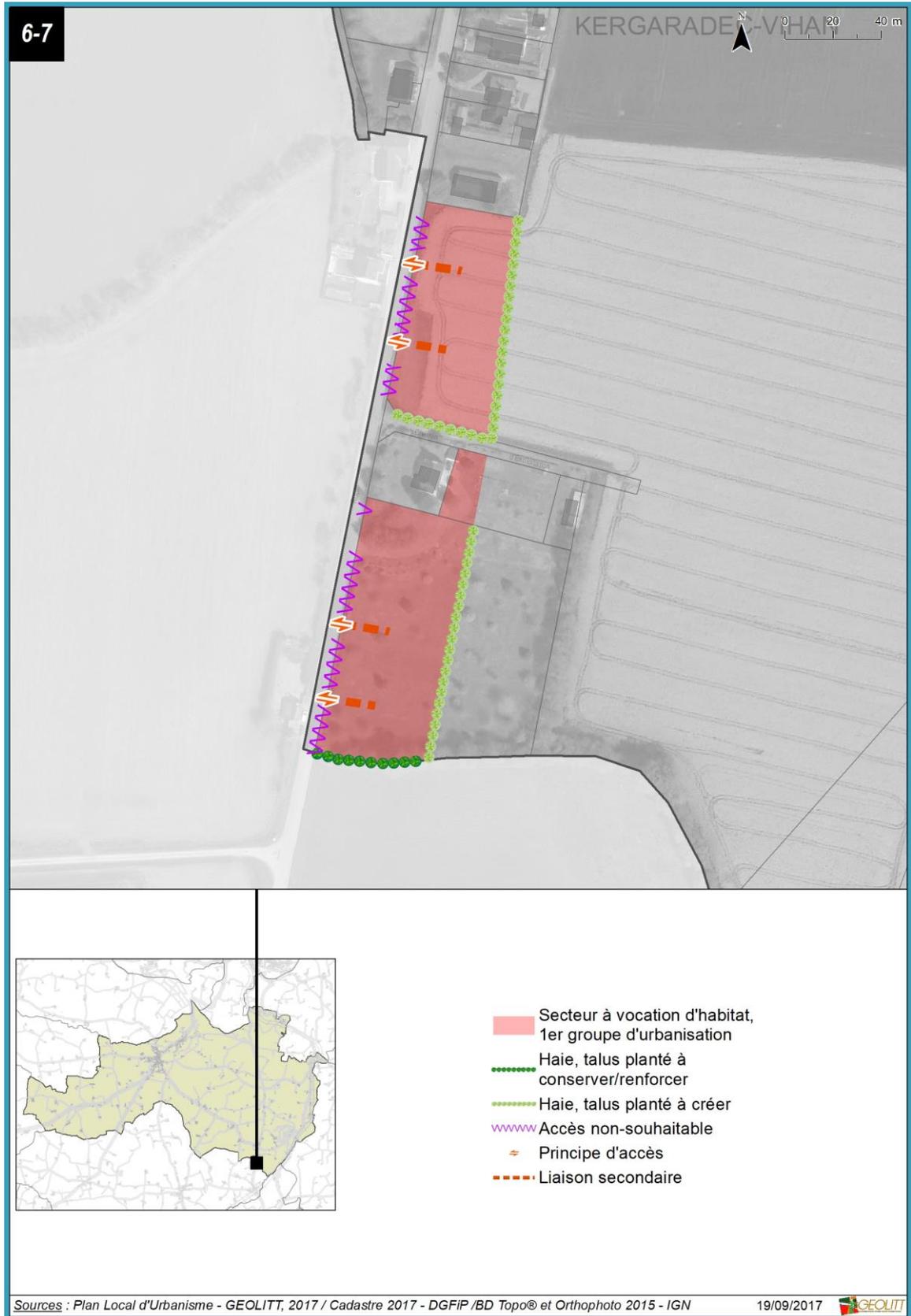
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

6- Kergaradec Nord

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,38 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	12 logements / ha , soit au minimum 4 logements à réaliser. Secteur non soumis à la servitude de mixité sociale.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	Le secteur s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du site de Kergaradec, en bordure de la route de la gare. Cette parcelle agricole s'inscrit à l'interface entre le site urbain de Kergaradec et le village de la Gare sur la commune de Quéménéven. Il est à noter qu'un lotissement est actuellement en cours d'aménagement sur la commune de Quéménéven, à environ 500 mètres de la zone 1AUhb de Kergaradec.	
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 : les futures habitations seront desservies par la route de la Gare, de manière à limiter les coûts en matière de création de voirie. Il conviendra toutefois de coupler les accès par deux, de façon à sécuriser les sorties sur la route de la Gare. Dans le cadre de la sécurisation de cette voie communale, la commune de Cast a déjà procédé à des aménagements routiers à l'intersection des 2 voies communales, au niveau de Kergaradec, par la réalisation de ralentisseurs. En vue de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUhb, la commune entend poursuivre ces actions de façon à sécuriser la traversée du village.	
PAYSAGE	Talutage à créer en bordure de la route de la Gare, de manière à mettre à assurer des aménagements de qualité et homogènes. Talutage à créer en arrière du secteur afin de limiter les impacts des futures habitations dans le paysage agricole.	
RESEAUX	Ce secteur n'étant pas raccordé à l'assainissement collectif, une analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été menée, dans le cadre de l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement. Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau n'est pas nécessaire.	

7- Kergaradec Sud

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,52 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	12 logements / ha , soit au minimum 5 logements à réaliser Secteur non soumis à la servitude de mixité sociale.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUhb est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	Le secteur s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du site de Kergaradec, en bordure de la route de la gare. Ce jardin d'agrément lié à une propriété bâtie s'inscrit à l'interface entre le site urbain de Kergaradec et le village de la Gare sur la commune de Quéménéven. Il est à noter qu'un lotissement est actuellement en cours d'aménagement sur la commune de Quéménéven, à environ 450mètres de la zone 1AUhb de Kergaradec.	
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 : les futures habitations seront desservies par la route de la Gare, de manière à limiter les coûts en matière de création de voirie. Il conviendra toutefois de coupler les accès par deux, de façon à sécuriser les sorties sur la route de la Gare. Dans le cadre de la sécurisation de cette voie communale, la commune de Cast a déjà procédé à des aménagements routiers à l'intersection des 2 voies communales, au niveau de Kergaradec, par la réalisation de ralentisseurs. En vue de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUhb, la commune entend poursuivre ces actions de façon à sécuriser la traversée du village.	
PAYSAGE	Talutage à créer en bordure de la route de la Gare, de manière à mettre à assurer des aménagements de qualité et homogènes. Talutages à conforter en partie Sud et Est du secteur afin de limiter les impacts des futures habitations dans le paysage agricole.	
RESEAUX	Ce secteur n'étant pas raccordé à l'assainissement collectif, une analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été menée, dans le cadre de l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement. Etant donné la superficie, l'étude loi sur l'eau n'est pas nécessaire.	



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- Mez An Dib

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi – 1,18 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités artisanales et de services	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Le secteur 1AUi est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.	
SITUATION	Le secteur 1AUi s'établit en entrée du bourg de Cast, en bordure de la rue de Poul Ar Saf (route départementale n°7) et dans le prolongement des activités économiques existantes (garage automobile et coopérative agricole). Cette parcelle agricole, bien desservie par un réseau de voirie (rue de Poul Ar Saf et chemin rural de Mez An Dib) bénéficie d'un positionnement privilégié pour accueillir des activités artisanales et de services.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale parallèle à la route départementale. imposer un recul inconstructible de 10 mètres à partir de la limite de l'emprise publique liée à la route départementale n°7.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : la zone d'activités sera desservie à partir du chemin de Mez An Dib. Aucun accès direct ne pourra être autorisé sur la rue de Poul Ar Saf. Une voirie de desserte assurera la distribution interne des lots et s'achèvera par une aire de retournement.	
PAYSAGE	Un aménagement paysager devra être réalisé dans la marge de recul inconstructible de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique (soit 15 mètres par rapport à l'axe de la RD), de façon à qualifier qualitativement cette entrée de bourg. En limites Sud et Ouest du site, le parti d'aménagement prévoit la réalisation de talus plantés, de manière à limiter l'impact des futures constructions à vocation d'activités en entrée de bourg.	
RESEAUX	Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.	

