

# Commune de QUIMPERLE

## Elaboration du PLU

## 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2017

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

### Notion de compatibilité:

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. **A ce titre, un autre schéma de desserte pourra être proposé en fonction de changements intervenus ou prévus dans le plan de circulation général de la commune, et/ou d'aménagement de voirie changeant les conditions de circulation générale.** Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport expose les raisons des choix retenus.** Il convient de s'y reporter autant que de besoin.

### Compatibilité du programme de construction avec le Programme Local de l'Habitat:

Le programme de construction des secteurs aménagés devra permettre de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la COCOPAQ en cours..Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

### Notion d'aménagement global :

Les zones à urbaniser, soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière indiquée graphiquement dans les orientations, dans les conditions mentionnées, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

### Notion de densité brute :

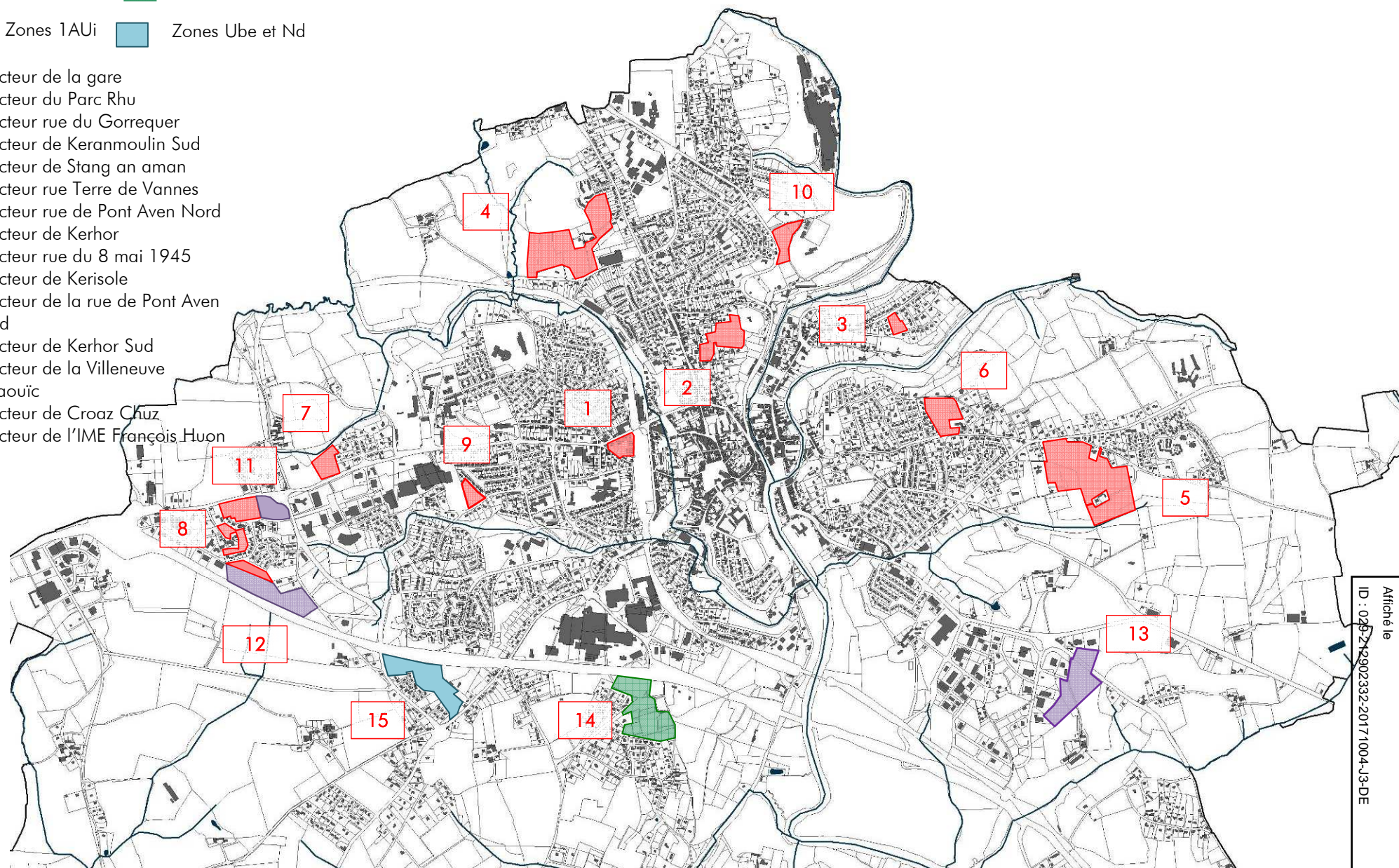
La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone aménagée. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute. Certaines zones 1AU ont une partie de leur surface réservée à un équipement futur. Dans ce cas, seule la surface dédiée à l'habitat est prise en compte pour calculer le nombre de logements à produire.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-21-00282-20171004-13-DE

## LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP


- Zones 1AUa
- Zone Ui
- Zones 1AUi
- Zones Ube et Nd


1. Secteur de la gare
2. Secteur du Parc Rhu
3. Secteur rue du Gorrequer
4. Secteur de Keranmoulin Sud
5. Secteur de Stang an aman
6. Secteur rue Terre de Vannes
7. Secteur rue de Pont Aven Nord
8. Secteur de Kerhor
9. Secteur rue du 8 mai 1945
10. Secteur de Kerisole
11. Secteur de la rue de Pont Aven Sud
12. Secteur de Kerhor Sud
13. Secteur de la Villeneuve Braouic
14. Secteur de Croaz Chuz
15. Secteur de l'IME François Huon





Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 026-242902332-20171004-J3-DE


## DEFINITIONS DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :


 **Périmètre à aménager** : emprise foncière concernée par les orientations d'aménagement et de programmation

 **Accès autorisé** : débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.

 **Principe de desserte** : le tracé des voies est indicatif. Les flèches indiquent les sens de circulation autorisés.

 **Accès véhicule interdit** : aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.


 **Accès individuel autorisé** : les entrées et sorties sont ponctuellement autorisées sur le linéaire de voie. L'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.

 **Continuité entre les voies de circulation motorisée** : des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir entre les secteurs.

 **Principe de desserte de voie structurante**: le tracé des voies est indicatif. Les flèches indiquent les sens de circulation autorisés.

 **Desserte en transport en commun**


 **Carrefour à aménager** pour assurer la desserte du secteur

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


**Liaisons douces**: les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et doivent s'inscrire dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.


 **Liaison douce existante**

 **Liaison douce à créer** : tracé indicatif

 **Point de raccordement entre les liaisons douces** : les liaisons douces existantes (chemin, trottoirs, etc.) doivent être prolongés à l'intérieur de la zone.


**Espace vert** :

 Espaces verts (communs ou privés) ayant les qualités d'un espace public. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement, ce ne sont pas des espaces résiduels. Leur emplacement est indicatif

 Espaces verts participant à la qualité paysagère, pouvant accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales. Leur emplacement est indicatif

 **Haie existante à préserver**

 **Rangée d'arbre à créer**

 **Frange végétale à créer: dispositif paysager visant à créer une transition entre 2 secteurs.** Notamment, haie vive composée d'essences locales, incluant ou non des arbres (emprise de 2,00m de large minimum); bande enherbée d'au moins 2,50m de large.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 29-2-12902332-20171004-138

# 1 – Secteur de la gare – zonage 1AUa - 0,85 Ha environ

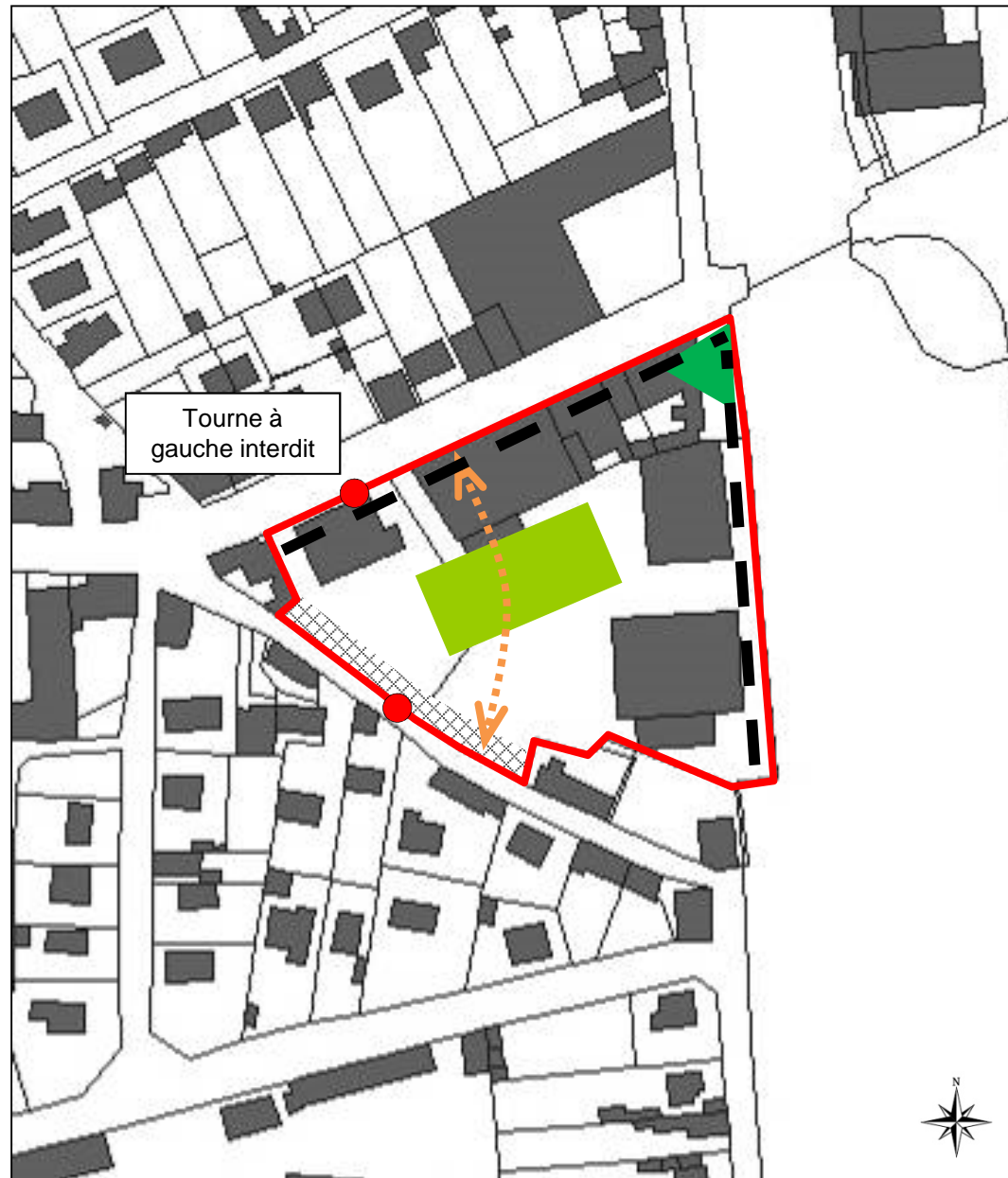


## Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- Sens de la pente
- Altitude  
53m

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

# 1 – Secteur de la gare – zonage 1AUa 0,85 Ha environ



## Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** immeubles collectifs : habitat + locaux tertiaires. Gabarit R+2

**Densité brute:** 40 logts/ ha minimum

**Implantation du bâti :** Front bâti le long de la rue de Pont Aven et le long de la voie ferrée. Favoriser un îlot intérieur calme. L'angle de la rue de Pont Aven et de la voie ferrée pourra être bâti ou non.

### Déplacements :

Emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Saint Yves et aménagement d'un carrefour.

Création d'un cheminement doux rejoignant la rue de Pont Aven et la rue Saint-Yves, de façon à rejoindre rapidement le passage piéton passant sous la voie ferrée.








### Espaces communs récréatifs :

**Cœur d'îlot végétal:** parc commun + éventuellement jardins privés

**Surface:** 2000m<sup>2</sup> (env 20%) dont au – 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial

## Légende :

	Périmètre à aménager		Emplacement réservé pour l'aménagement de voie
	Accès autorisé (emplacement indicatif)		Espace vert structurant
	Liaison douce à créer		Espace vert paysager pouvant accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales (facultatif)
	Front bâti		

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le 12/10/2017  
 ID : 029-212902338-20171004-1-DD

## 2 – Secteur de Parc Rhu – zonage 1AUa - 2,19 Ha environ

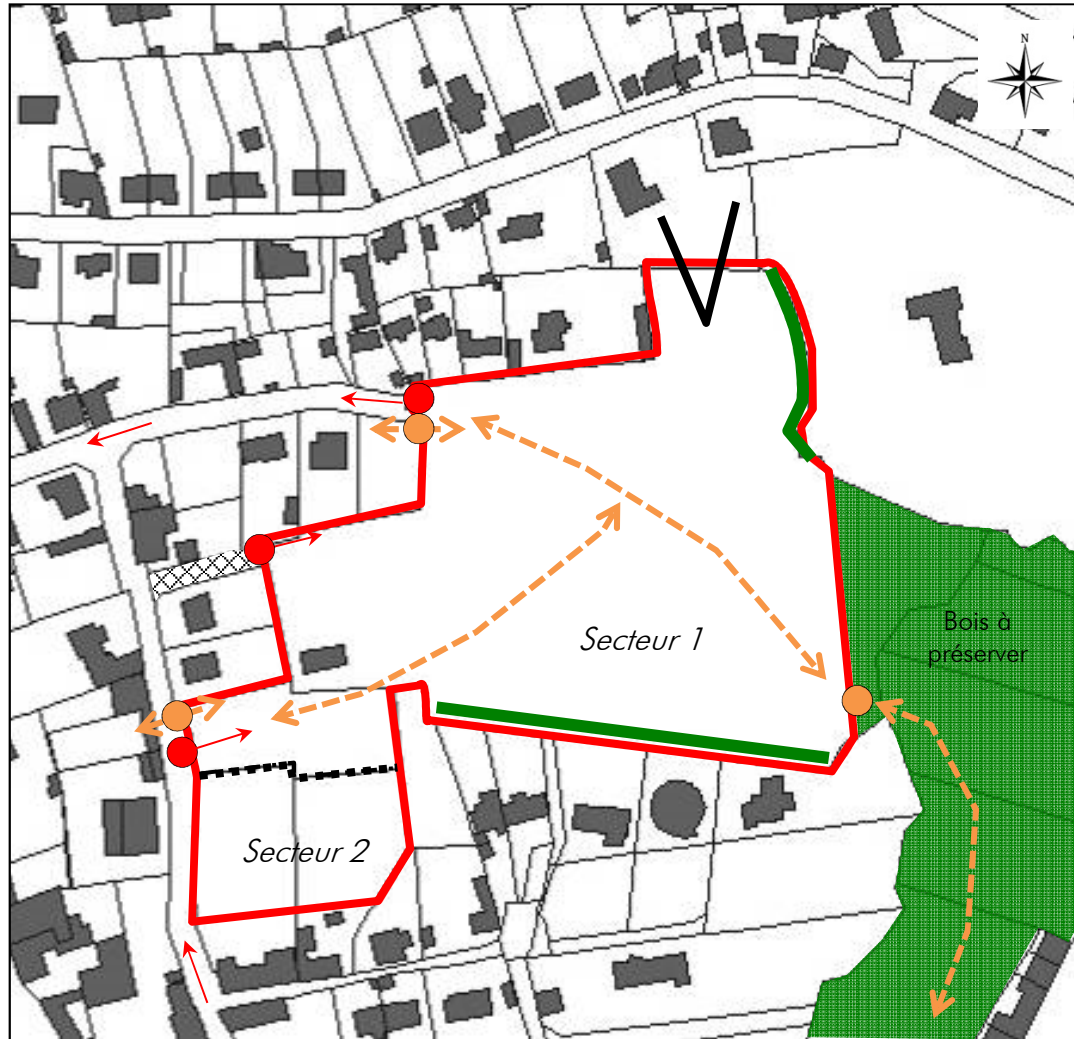


### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude  
53m
- Emplacement réservé pour aménagement de voie

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 2 – Secteur de Parc Rhu – zonage 1AUa - 2,19 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- Sens de circulation

- Point de raccordement des liaisons douces
- Haie existante à préserver

↔ Liaison douce à créer

V Point de vue à préserver

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** logements de standing sous forme de logements collectifs ou intermédiaires. Gabarit R+2 et R+1

**Densité brute:** 40 lgts/ha minimum en moyenne. Les 2 secteurs peuvent avoir une densité différente sous réserve d'atteindre la densité brute sur l'ensemble.

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les bâtiments les plus hauts seront implantés plus au Nord.

### Déplacements :

- Entrée véhicule par la rue de Bellevue, sortie véhicule par la Rue du Parc Rhu. Le carrefour Rue du Parc Rhu/Rue du Couedic devra être aménagé.
- Raccordement piéton au chemin futur en partie boisée pour descendre rue de Quimper. Un cheminement doux continu devra permettre de traverser la zone.

### Espaces communs récréatifs :

Intégration d'espaces plantés aux quartiers en complément et en continuité des espaces de nature, pouvant accompagner les cheminements doux traversants. Possibilité de Jardins privés en complément des logements collectifs.

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement p...

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-13-DE

### 3 – Secteur rue du Gorrequer – zonage 1AUa - 0,47 Ha environ



#### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- - - Cheminement existant
- Emplacement réservé
- Sens de la pente
- Altitude  
53m

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

### 3 – Secteur rue du Gorrequer – zonage 1AUa 0,47 Ha environ



**Légende :**

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- Accès individuel autorisé
- Impasse en fin de voie
- Liaison douce à créer
- Desserte à double sens

**Principes d'aménagement à retenir :**

**Programme de construction :** logements collectifs et/ou logements individuels. Gabarit maximum R+1+C

**Densité brute:** 40 logts/ ha

**Implantation du bâti :**

Petits collectifs en front de rue + maisons individuelles possibles

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires

**Déplacements :**

La desserte véhicule se fera en impasse depuis la rue du Gorrequer. Une placette de retournement pourra être demandée.

Les 2 maisons individuelles desservies par l'impasse de Kerluandre pourront l'être par l'opération.

Un cheminement doux devra permettre de rejoindre la rue du Gorrequer à l'impasse de Kerluandre, au Sud-Ouest de la parcelle.

**Espaces communs récréatifs :**







Espaces verts représentant 10 % de la surface totale d'un seul tenant. Possibilité de Jardins privatifs en complément des logements collectifs.

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-13-DE

## 4 – Secteur de Keranmoulin Sud– zonage 1AUa - 6,81 Ha environ

### Plan de situation

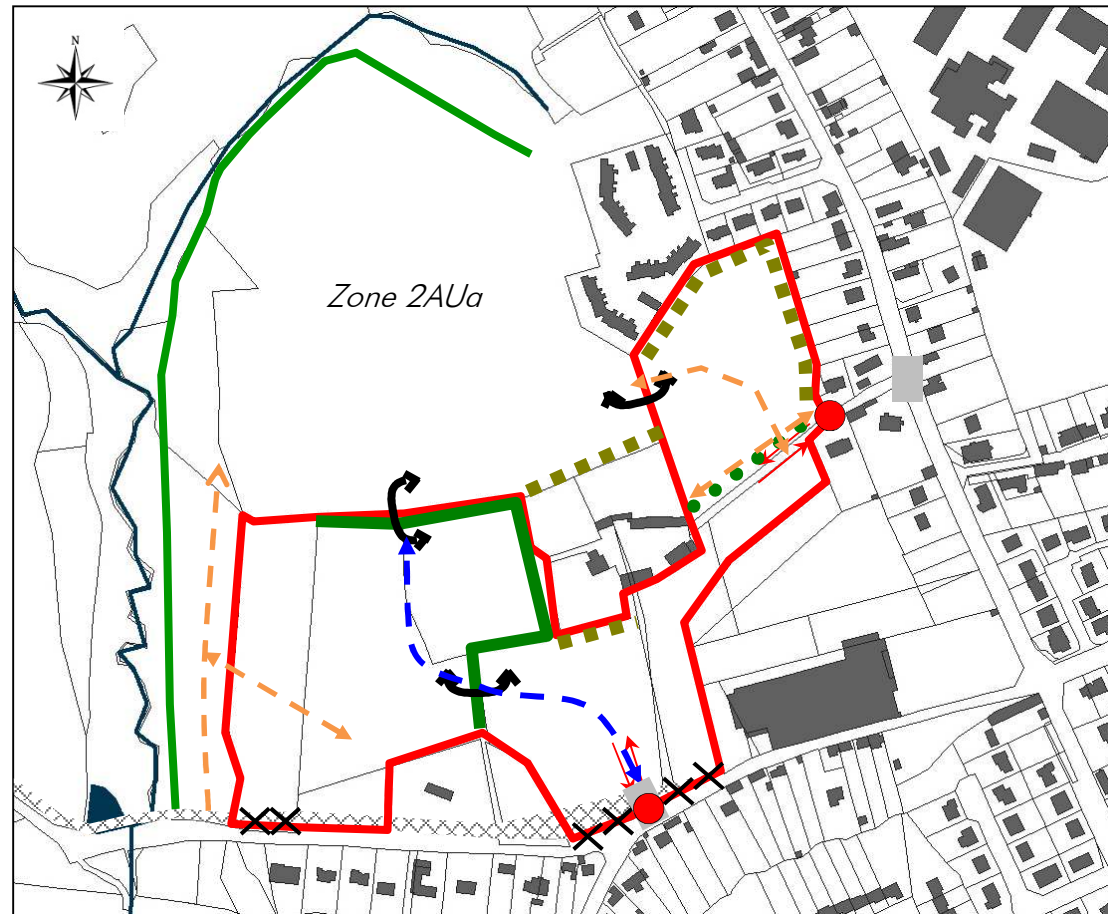
-  Périmètre à aménager
-  Desserte de bus
-  Cheminement existant
-  Emplacement réservé
-  Sens de la pente
-  Altitude

53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 4 – Secteur de Keranmoulin Sud – zonage 1AUa - 6,81 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- × Accès véhicule interdit
- ↔ Desserte à double sens
- ↔ Principe de desserte de voie structurante
- ↪ Continuité entre les voies de circulation
- ↔ Liaison douce à créer

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** diversité des typologies. Gabarit maximum R+2+C

**Densité brute:** 19 lgts/ha minimum en moyenne. Les différents sous-quartiers peuvent avoir une densité différente les uns des autres sous réserve d'atteindre la densité brute sur l'ensemble.

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

### Déplacements :

Entrée véhicule par la rue de Kernours et la rue de Keranmoulin. Des carrefours sécurisés devront être aménagés rue de Kernours et Rue du Couëdic. Un biseau de visibilité devra être maintenu sur la rue de Kernours. La rue de Kernours devra être élargie et aménagée pour supporter l'augmentation du trafic.

Un cheminement piéton périphérique est prévu dans la zone N<sub>1</sub>. L'aménagement de la zone devra permettre de rejoindre ce cheminement et de rejoindre la rue du Couëdic à la zone 2AUa. L'aménagement de la rue de Keranmoulin intégrera un cheminement piéton.

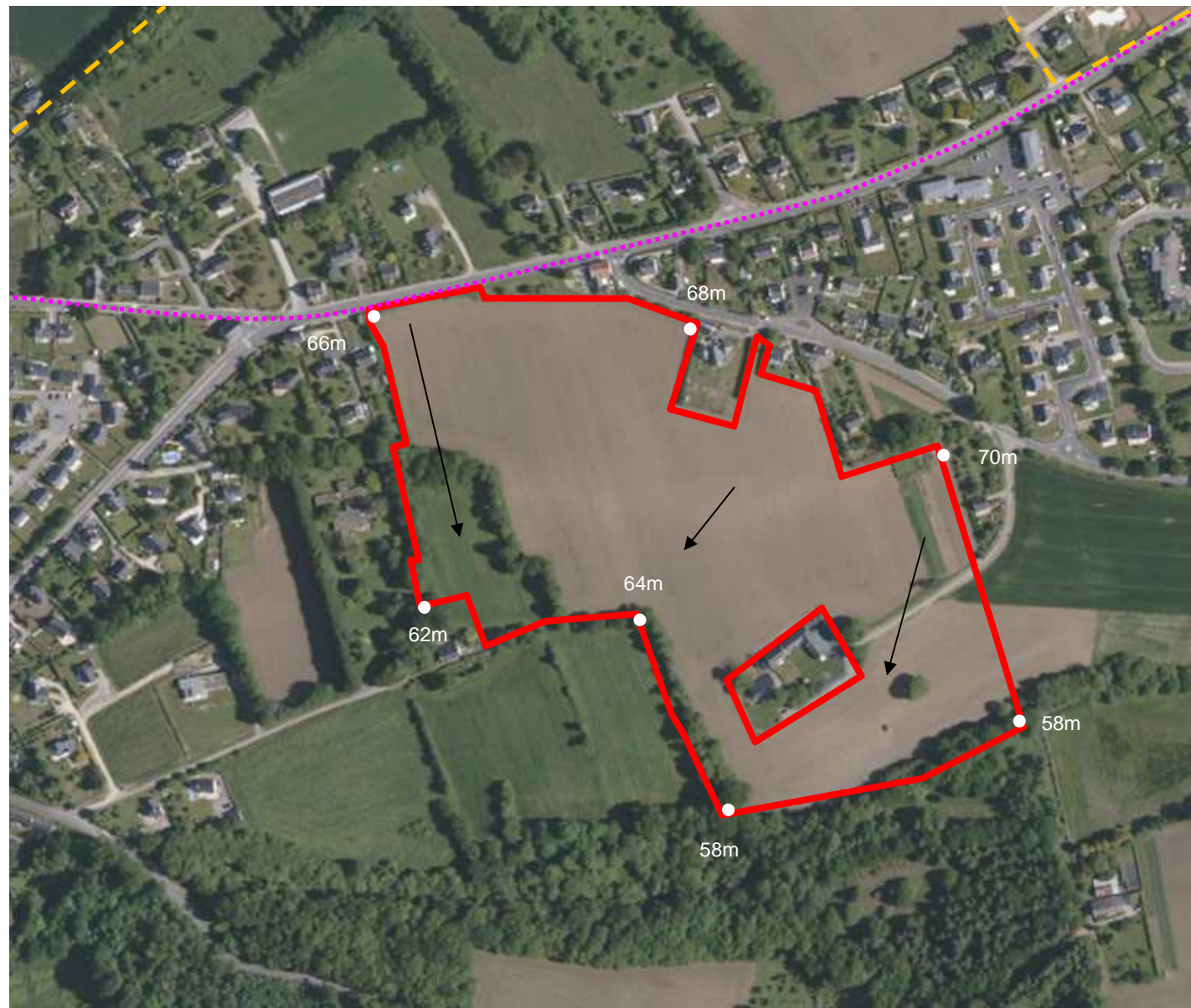
### Espaces communs récréatifs :

Possibilité de Jardins privatifs en complément des logements collectifs

**Gestion des eaux pluviales:** les ouvrages de rétention des eaux pluviales nécessaires seront aménagés dans la zone N<sub>1</sub> prévue à cet effet. se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

- Haie existante à préserver
- Frange végétale à créer
- Rangée d'arbres à créer
- Carrefour à aménager

## 5 – Secteur de Stang An Aman– zonage 1AUa - 7,72 Ha environ

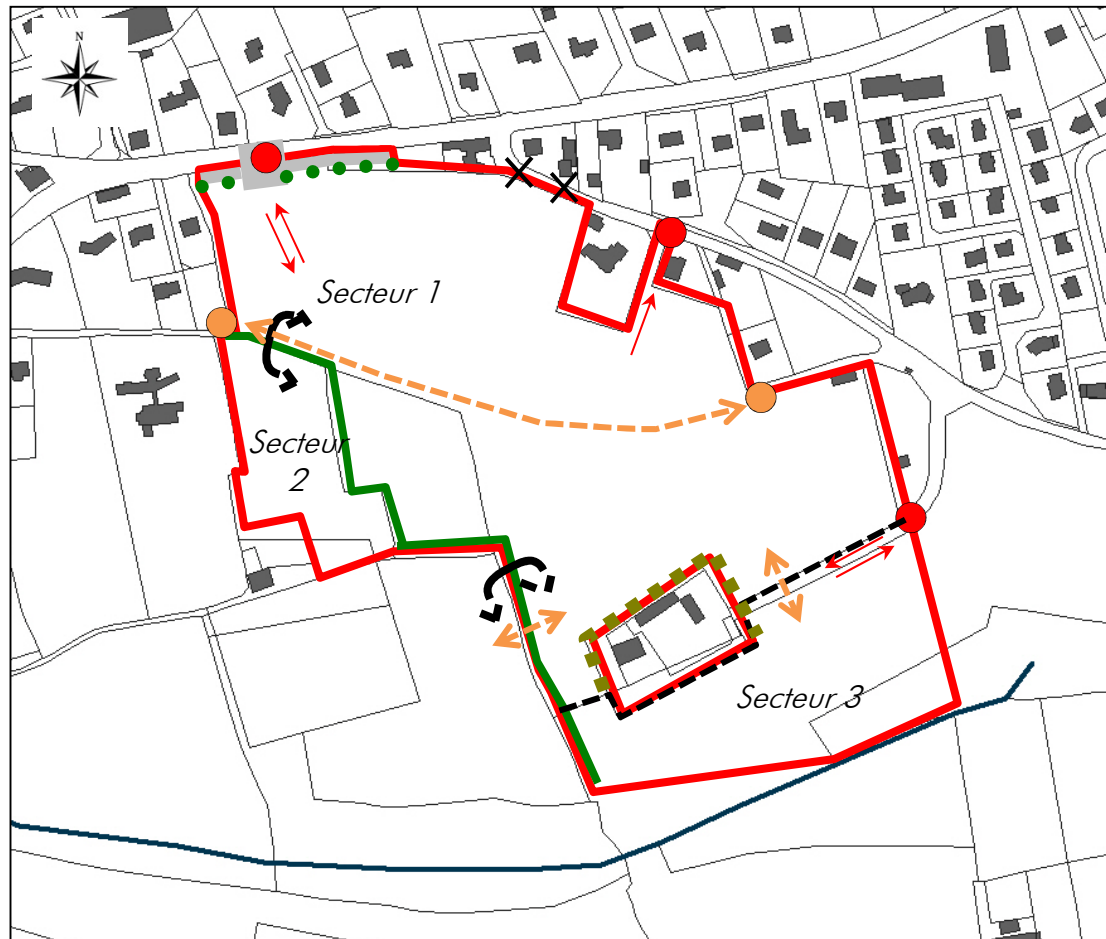


### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude  
53m

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 5 – Secteur de Stang An Aman– zonage 1AUa - 7,72 Ha environ dont 0,8ha pour un équipement futur



### Légende :

- |  |                         |  |   |  |                        |  |                            |
|--|-------------------------|--|---|--|------------------------|--|----------------------------|
|  | Périmètre à aménager    |  | Carrefour et voie à aménager              |  | Desserte à sens unique |  | Haie existante à préserver |
|  | Accès autorisé          |  | Continuité entre les voies de circulation |  | Accès piéton           |  | Frange végétale à créer    |
|  | Accès véhicule interdit |  | Desserte à double sens                    |  | Liaison douce à créer  |  | Rangée d'arbre à créer     |

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** secteur 1: typologies diversifiées; gabarit max R+2 | Secteur 2: maisons individuelles ou logements intermédiaires gabarit max R+1 | Secteur 3: maisons individuelles gabarit max R+1

### Densité brute:

Secteur 1: 25 logements/ha (0,8 ha réservés pour un équipement futur, 4h environ pour l'habitat)

Secteur 2: 16 logements/ha (0,76 ha environ)

Secteur 3: 14 logements /ha(2,25 ha environ)

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

### Déplacements :

Secteur 1 et 2: accès par la route d'Arzano. Un carrefour sécurisé devra être aménagé. Une sortie est possible rue de Neuville. | Secteur 3: accès par la rue de Neuville.

Les cheminements doux devront permettre de traverser le secteur 1 et d'assurer une continuité entre les 3 secteurs et la zone 2 Aua voisine.

### Espaces communs récréatifs :






Possibilité de jardins privatifs en complément des logements collectifs.

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 029-21290232-2017-004-130E

## 6 – Secteur rue Terre de Vannes – zonage 1AUa - 2,09 Ha environ

### Plan de situation

-  Périmètre à aménager
-  Desserte de bus
-  Cheminement existant
-  Sens de la pente
-  Altitude

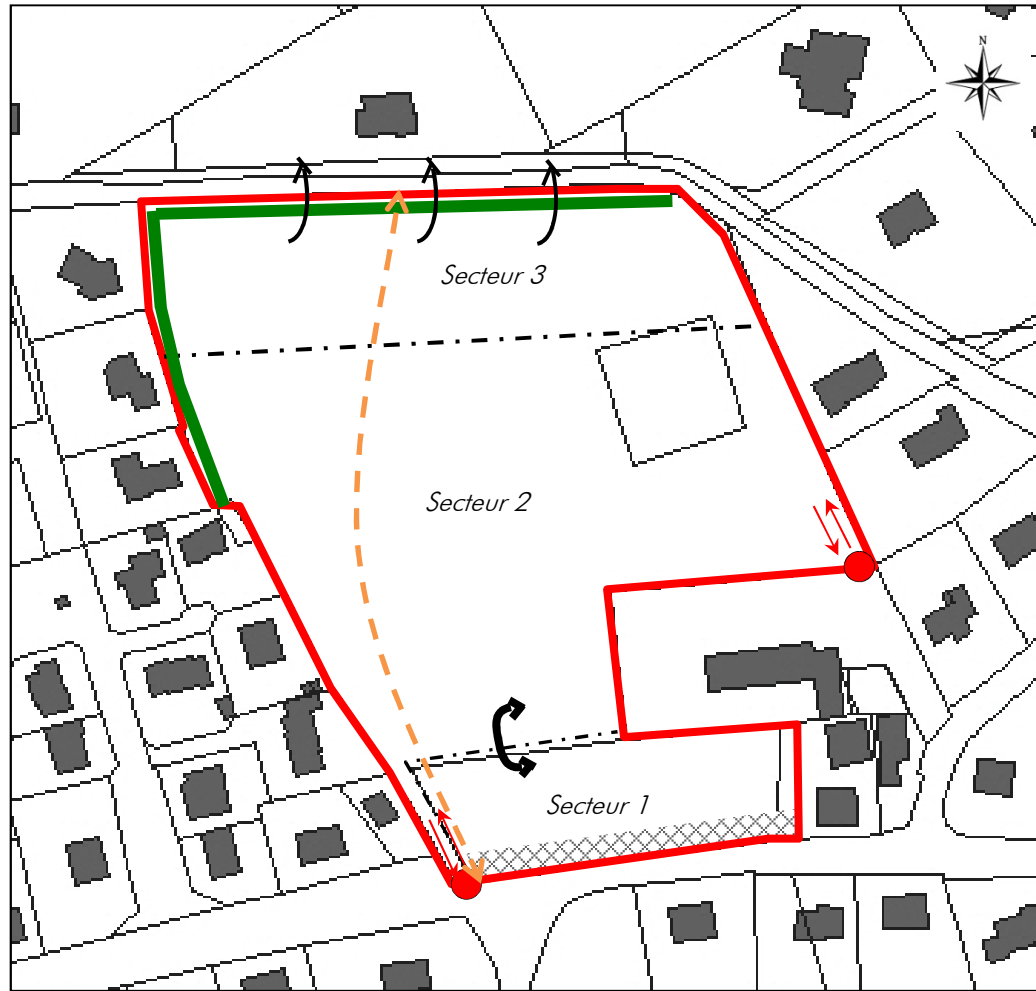
53m



Extrait du zonage

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 6 – Secteur rue Terre de Vannes – zonage 1AUa - 2,09 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- ↗ Accès individuel autorisé
- ↔ Desserte à double sens
- ↔ Liaison douce à créer
- ↪ Continuité entre les voies de circulation
- Haie existante à préserver
- Emplacement réservé pour aménagement de voie

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** secteur 1 : maisons individuelle groupées pour logements intermédiaires. Secteur 2 et 3 : maisons individuelles pavillonnaires. Gabarit maximum R+1.

### Densité brute:

Secteur 1 : 20 logements/ha (0,22 ha environ) | Secteur 2 : 12 logements/ha (1,29 ha environ) | Secteur 3 : 10 logements/ha (0,58 ha environ)

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Secteur 3 : l'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause la pérennité du talus arboré à conserver.

### Déplacements :

Secteur 1 : la desserte se fera par le secteur 2.

Secteur 2 : Entrée véhicule par la rue Terre de Vannes et par le terrain des logements collectifs.

Secteur 3 : desserte par la rue de Ros Ar Chass. Les entrées de lots seront regroupées par 2 et ne devront pas interrompre le talus sur une largeur > 6m chacun.

Prévoir un cheminement piéton permettant de rejoindre la rue de Roz Ar Chass par la rue Terre de Vannes.

**Espaces communs récréatifs :** Le secteur 2 pourra inclure une placette arborée permettant le stationnement visiteur.

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-2-12902332-20171004-13-DE

## 7 – Secteur rue de Pont Aven – zonage 1AUa - 1,22 Ha environ

### Plan de situation

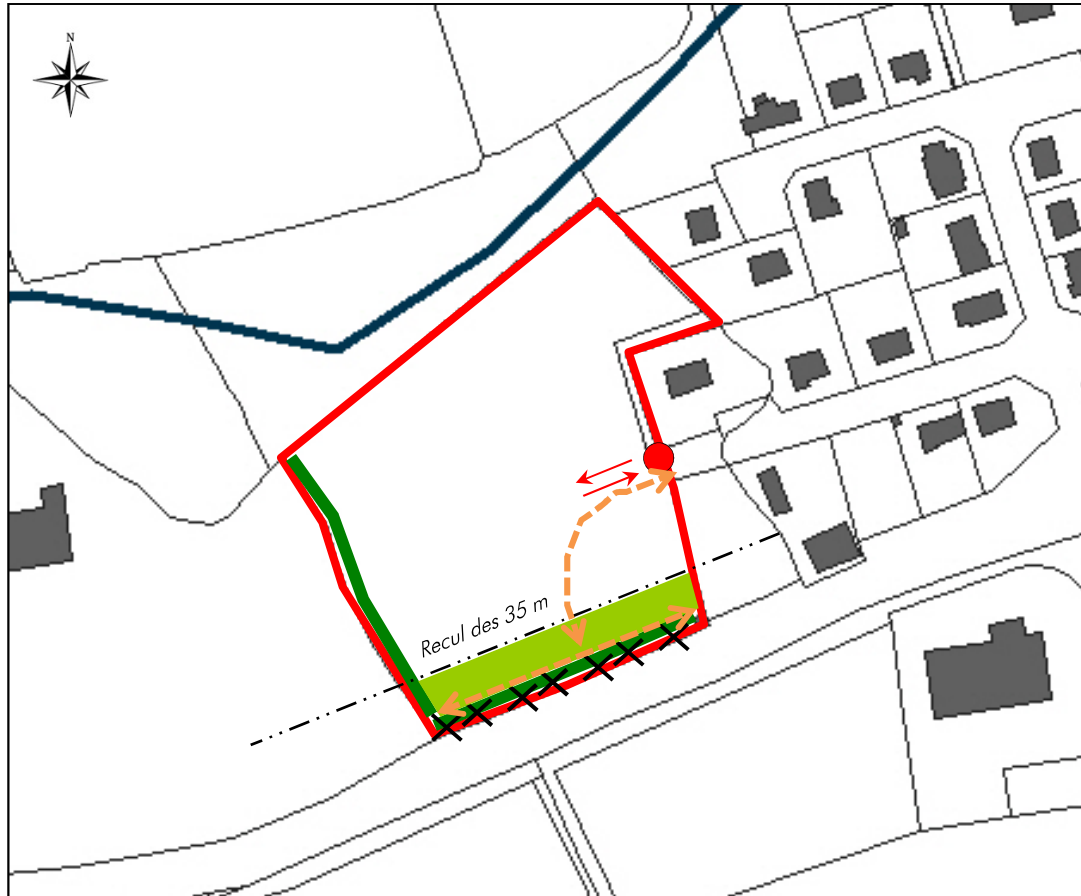
- Périmètre à aménager
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude

53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 7 – Secteur rue de Pont Aven – zonage 1AUa - 1,22 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↔ Desserte à double sens
- X Accès véhicule interdit
- Espace vert sur le recul de 35m
- ↔ Liaison douce à créer
- Haie existante à préserver

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** maisons individuelles ou logements intermédiaires. Gabarit maximum R+1.

**Densité brute:** 14 lgts/ha

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

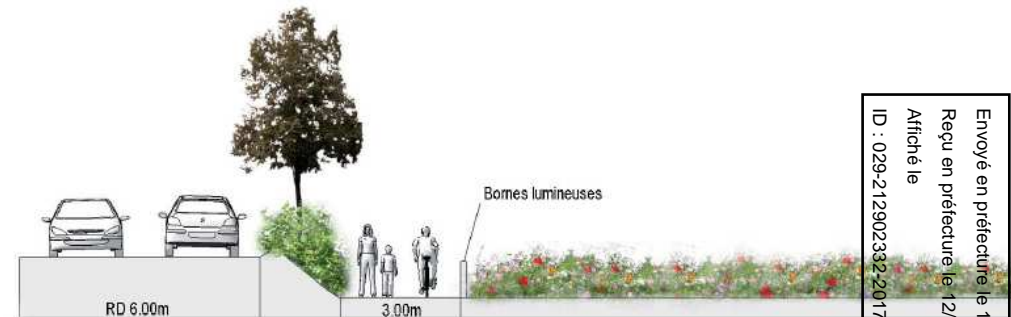
Les constructions à vocations d'habitat doivent être implantées à 35m minimum de l'axe de la rue de Pont Aven.

**Déplacements :** accès par la rue du Petit Kervail; cheminement piéton le long de la rue de Pont Aven et rejoignant le rue du Petit Kervail.

### Espaces communs récréatifs :

Aménagement paysager de la marge de recul conformément au dossier Loi Barnier.

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.



*Espace vert sur le recul des 35m (source : étude paysagère secteur ZAC de Kerhor, Kergoaler et Parc de Kerhor, mars 2010)*

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-13-DE

## 8 – Secteur de kerhor– zonage 1AUa – 0,79 Ha environ

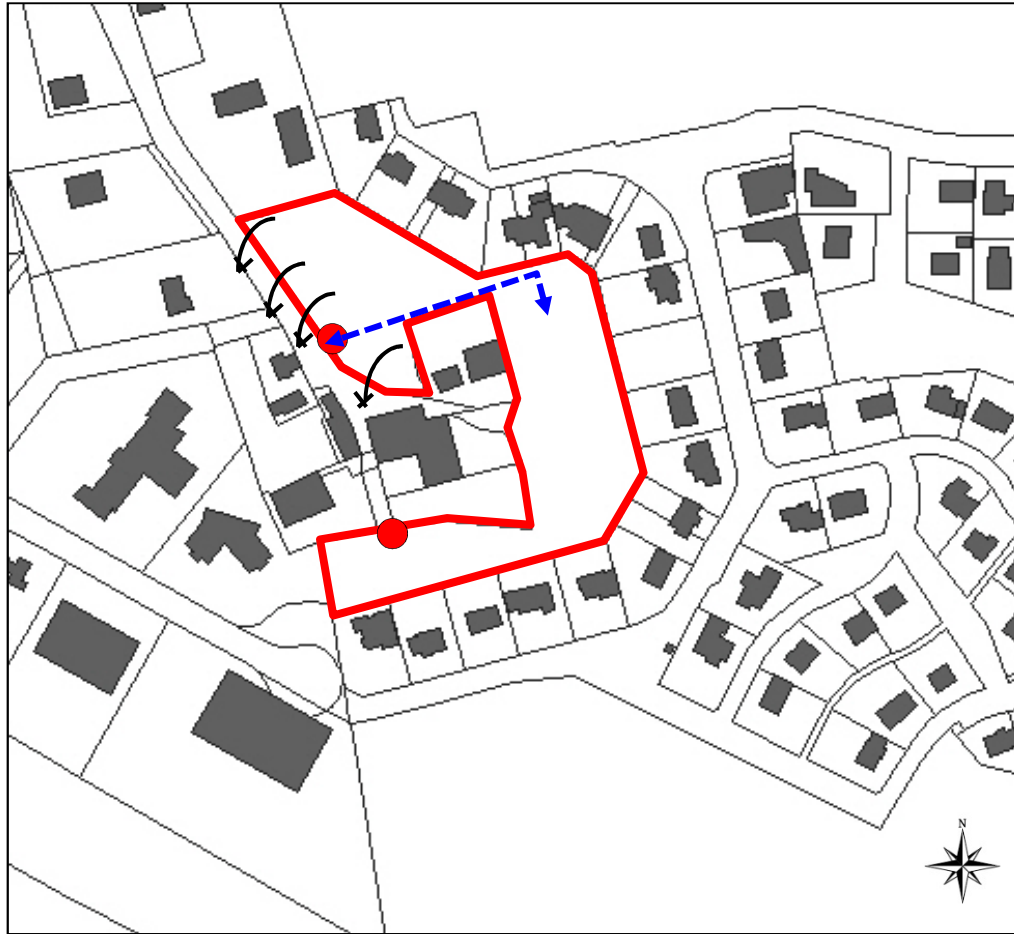
### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude  
53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 8 – Secteur de kerhor– zonage 1AUa – 0,79 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↪ Accès individuel autorisé
- - - - - Principe de desserte de voie structurante

### Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles ou logements intermédiaires.  
Gabarit maximum R+1.

Densité brute: 12 lgts/ha

#### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements : les accès individuels comme les débouchés de voie de desserte sont possibles rue de Kerhor.

#### Espaces communs récréatifs :

Pas d'espaces communs spécifique demandé.

Gestion des eaux pluviales: se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

## 9 – Secteur de la rue du 8 mai 1945– zonage 1AUa – 0,6Ha environ

### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 9 – Secteur de la rue du 8 mai 1945– zonage 1AUa – 0,6Ha environ



### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** maisons individuelles accolées par 2 minimum gabarit maximum R+1

**Densité brute :** 18 logements/ha

**Implantation du bâti :** Les constructions seront implantées de manière à poursuivre le tissu urbain du quartier voisin à l'Est.

### Déplacements :

Accès véhicule par la rue du 8 mai 1945

Cheminement doux le long de la rue du 8 mai 1945; desserte piétonne interne au quartier.

**Espaces communs récréatifs :** pas d'obligation.

**Gestion des eaux pluviales :** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

### Légende :

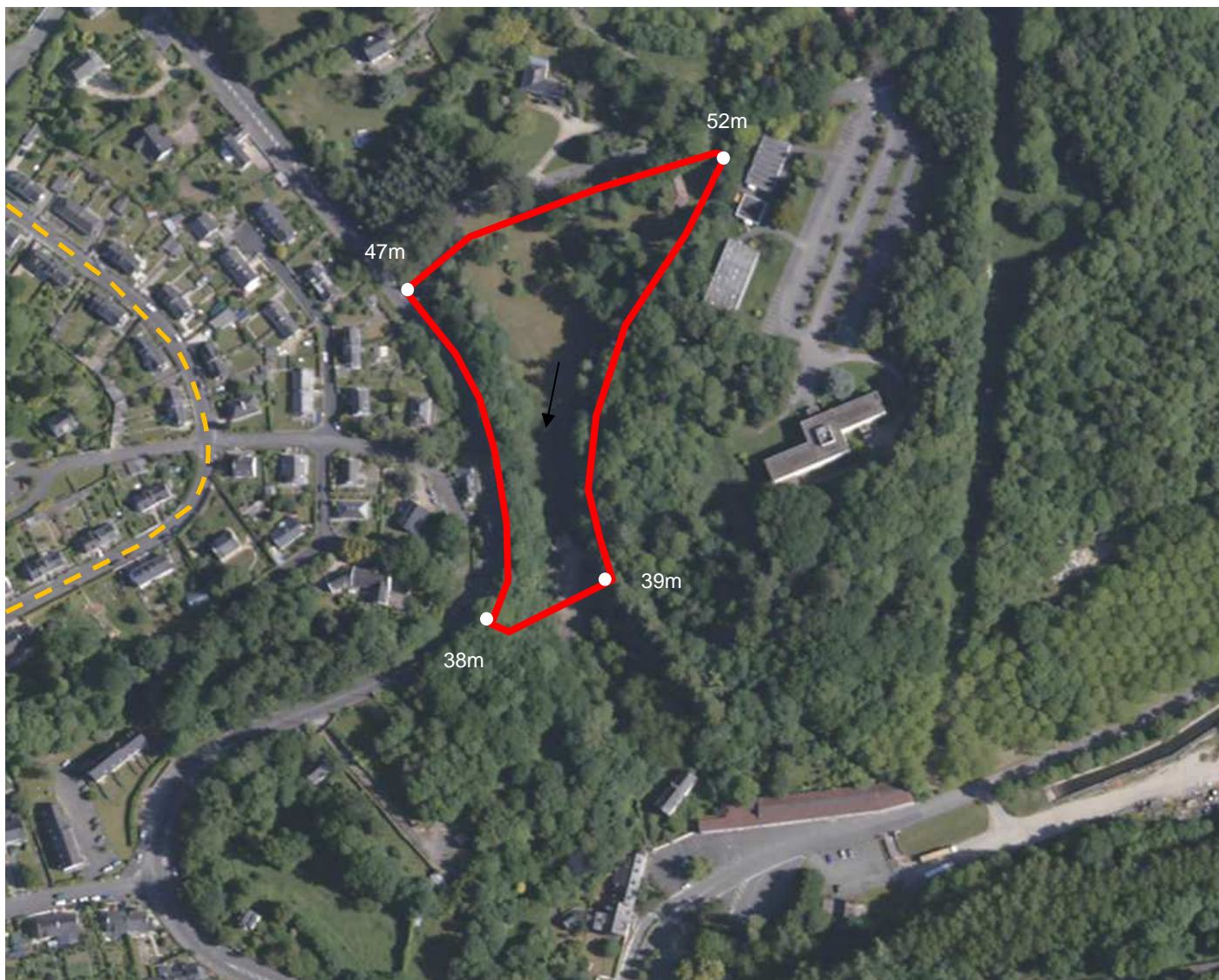
- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- - - - - Liaison douce à créer
- - - - - Frange végétale à créer
- Haie existante à préserver et à conforter

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 10 – Secteur Mauduit – zonage 1AUa -1,25 Ha environ

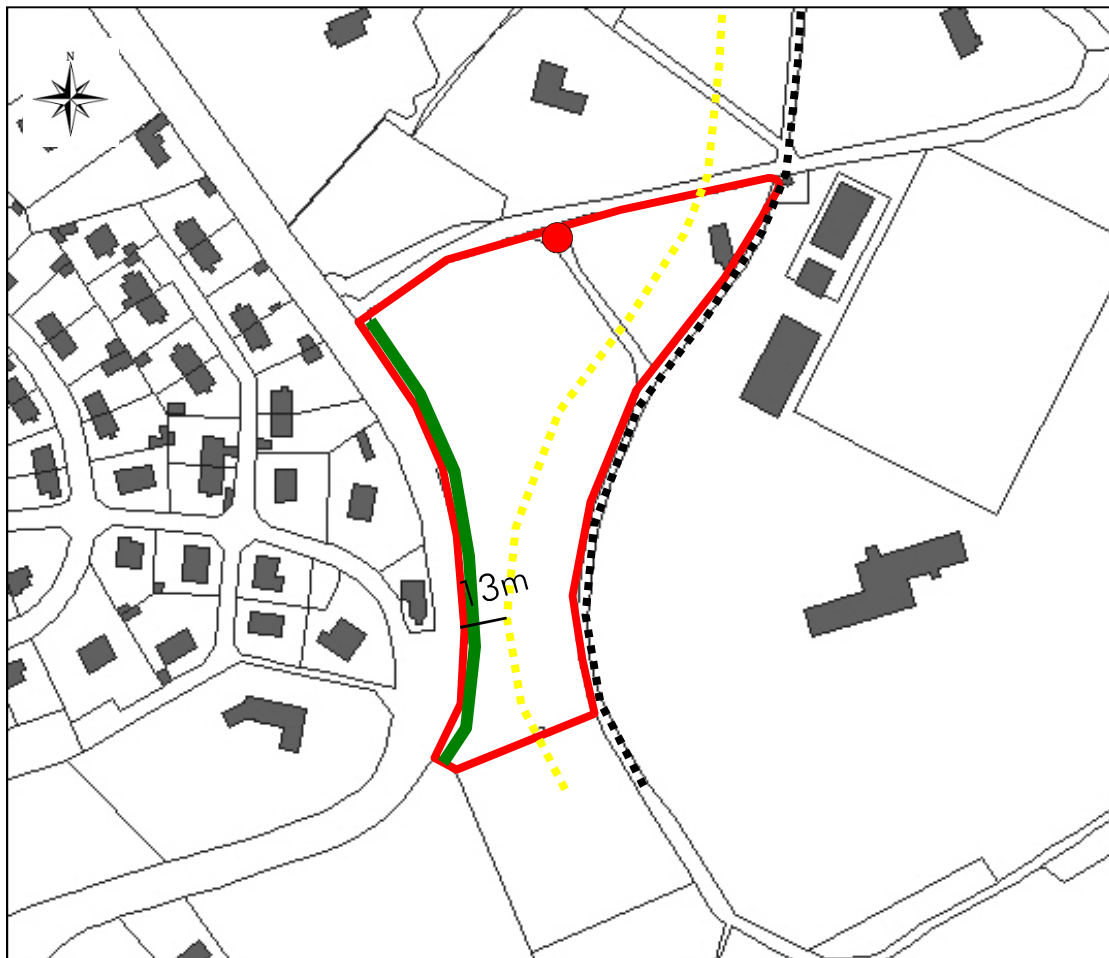
### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude  
53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 10 – Secteur Mauduit – zonage 1AUa-1,25 Ha environ dont 0,5 ha dans la zone de danger de la canalisation gaz.



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- Canalisation gaz (bande de passage libre de 2m de part et d'autre)
- - - - - Limite de la zone de dangers significatifs (IRE): 25m
- Haie existante à préserver et à conforter

Principes d'aménagement à retenir : **SOUS RÉSERVE DE L'ACCORD DE GRT GAZ**

Programme de construction : maisons individuelles. Gabarit maximum R+1.

Densité brute: 12 logts/ha

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées parallèlement à la pente.

Déplacements :

Espaces communs récréatifs : il n'est pas demandé d'espace commun récréatif spécifique.

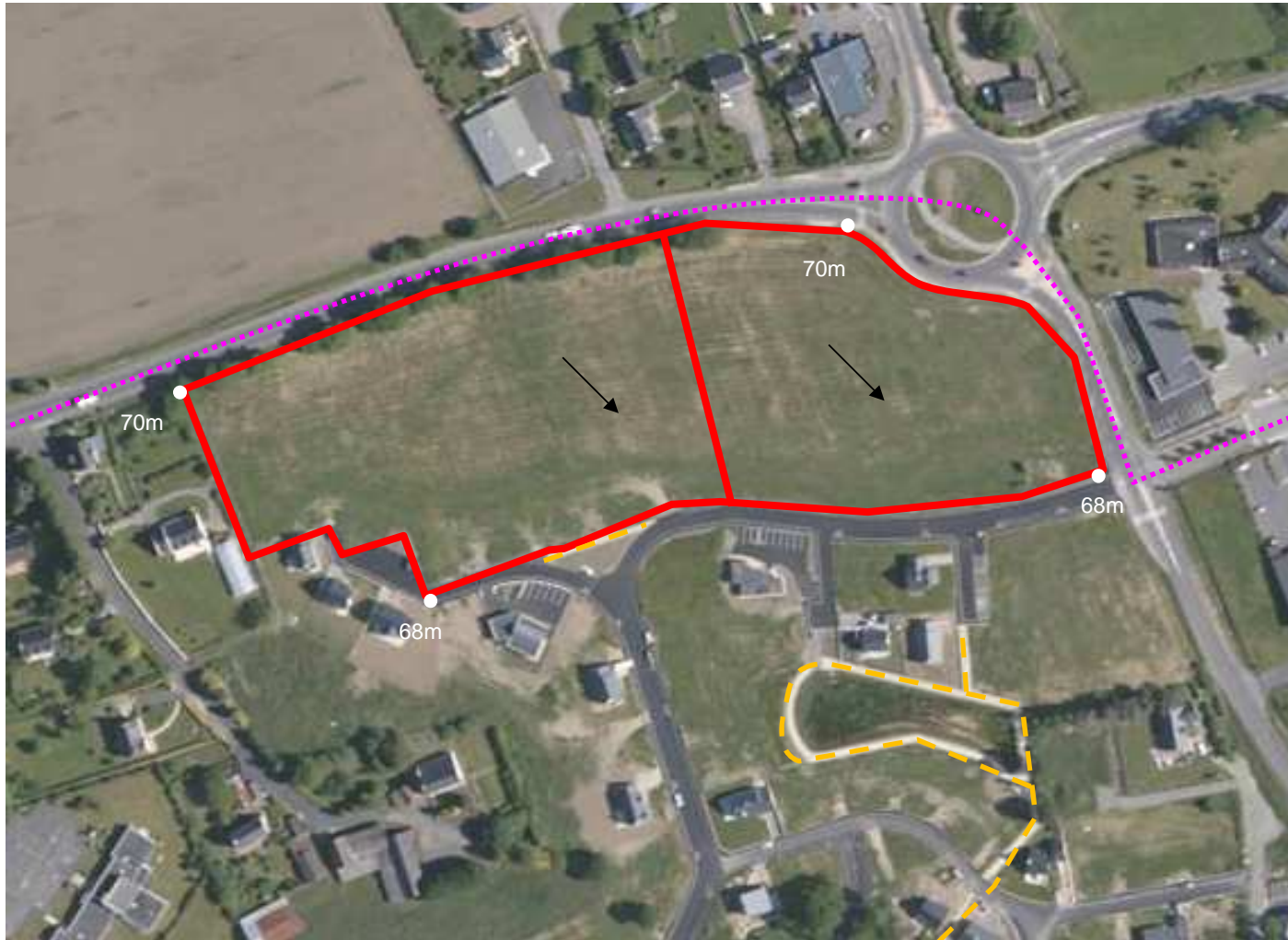
Gestion des eaux pluviales: se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 11 – Secteur rue de Pont Aven sud – zonage 1AUa : 1,7 Ha ; Zonage 1AUi2: 1 Ha environ

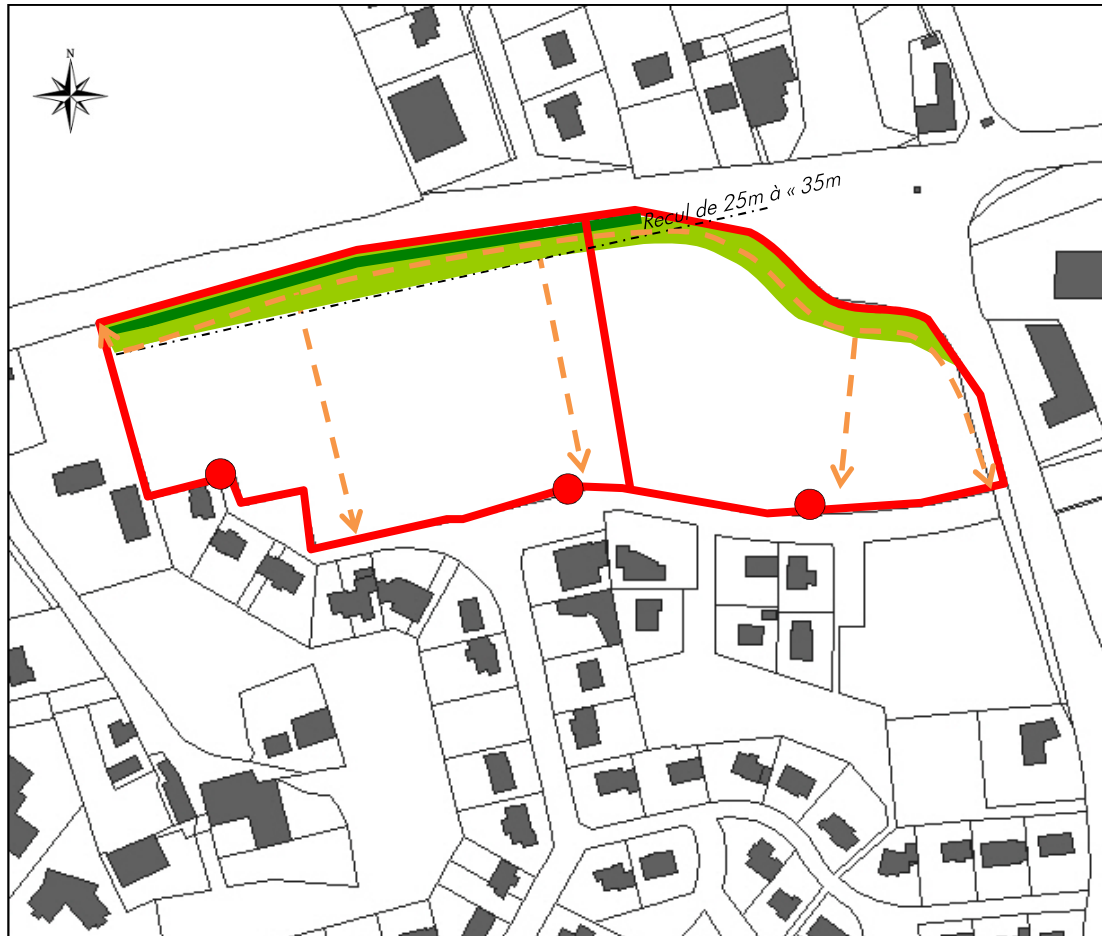
### Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude  
53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 11 – Secteur rue de Pont Aven sud – Zonage 1AUa : 1,7 Ha



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- Haie existante à préserver et à conforter
- Espace vert sur le recul de 25 à 35 m
- - - - - Liaison douce à créer

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** immeubles collectifs ou intermédiaires gabarit maximum R+2; maisons individuelles gabarit maximum R+1.

**Densité brute:** 20 lgts/ha

### Implantation du bâti :

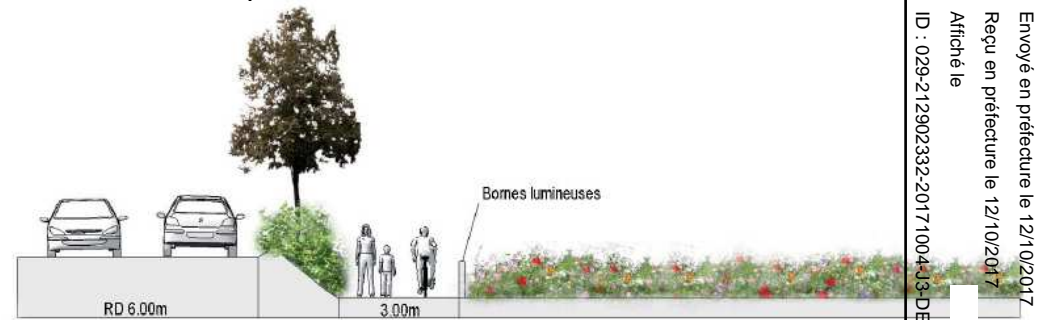
Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Les constructions à vocations d'habitat doivent être implantées à 35m minimum de l'axe de la rue de Pont Aven. Les constructions à vocation d'activité doivent observer un recul de 25m par rapport à l'axe de la rue de Pont Aven.

**Déplacements :** accès par la rue Eric Tabarly et par la rue Théodore Monod. Un cheminement doux sera aménagé le long de la rue de Pont Aven, au Sud du talus planté. Des cheminements transversaux structurent la zone.

### Espaces communs récréatifs :

Aménagement paysager de la marge de recul conformément au dossier Loi Barnier.

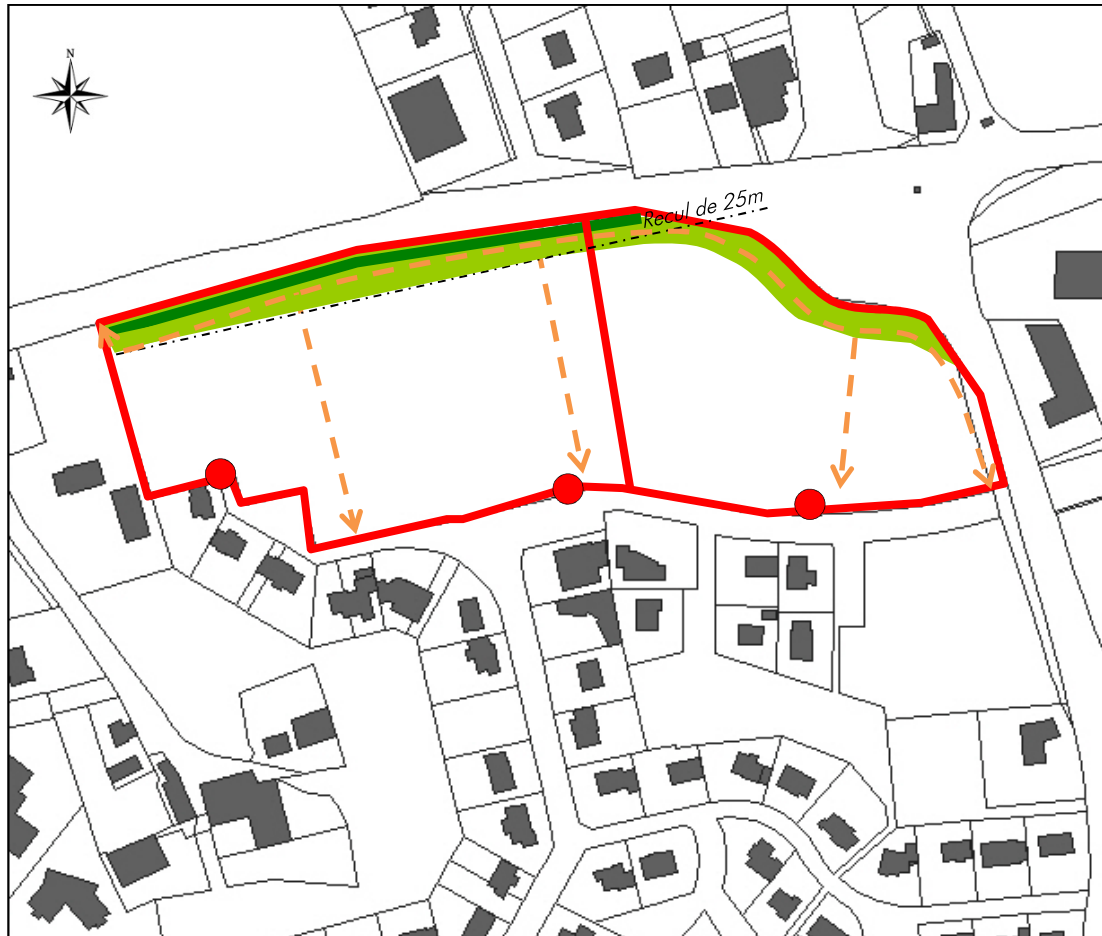
**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.



*Espace vert sur le recul par rapport à la rue de Pont-Aven (source : étude paysagère secteur ZAC de Kerhor, Kergoaler et Parc de Kerhor, mars 2010)*

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-43-DE

## 11 – Secteur rue de Pont Aven sud – Zonage 1AUi2: 1 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé (emplacement indicatif)
- Espace vert sur le recul de 25m à 35m
- Canalisation gaz
- Haie existante à préserver et à conforter
- ↔ Liaison douce à créer

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** locaux d'activités commerciales et tertiaires

### Implantation du bâti :

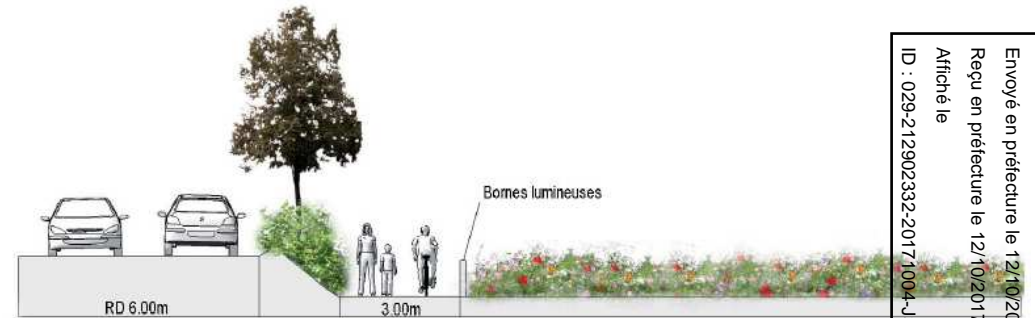
Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

**Déplacements :** accès par la rue Eric Tabarly et par la rue Théodore Monod. Un cheminement doux sera aménagé le long de la rue de Pont Aven, au Sud du talus planté. Des cheminements transversaux structurent la zone.

### Espaces communs récréatifs :

Aménagement paysager de la marge de recul conformément au dossier Loi Barnier.

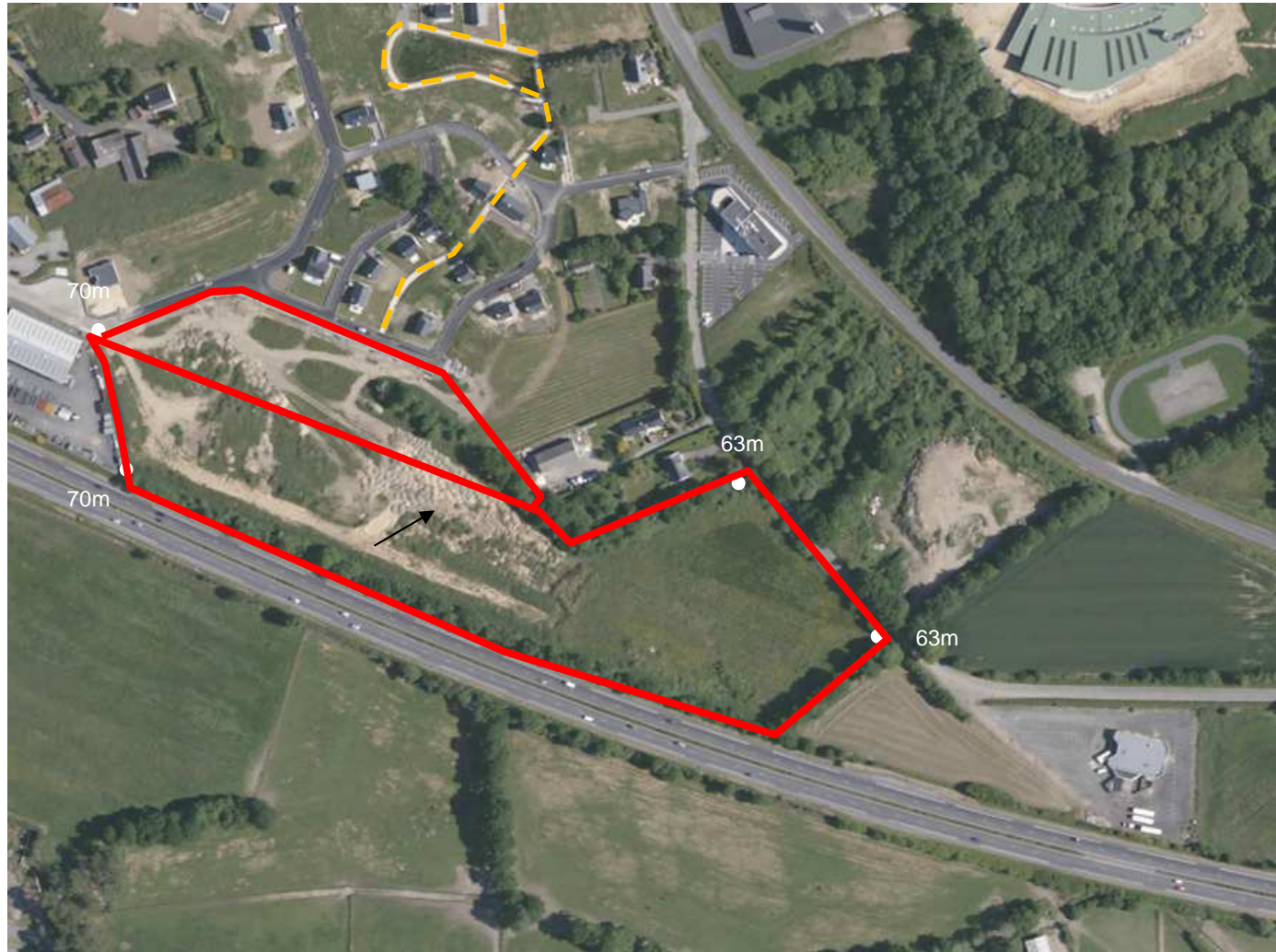
**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.



*Espace vert sur le recul par rapport à la rue de Pont-Aven (source : étude loi Barnier)*

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 12 – Secteur de Kerhor Sud – Zonage 1AUa: 0,79ha environ; zonage 1AUi : 3,76 Ha environ

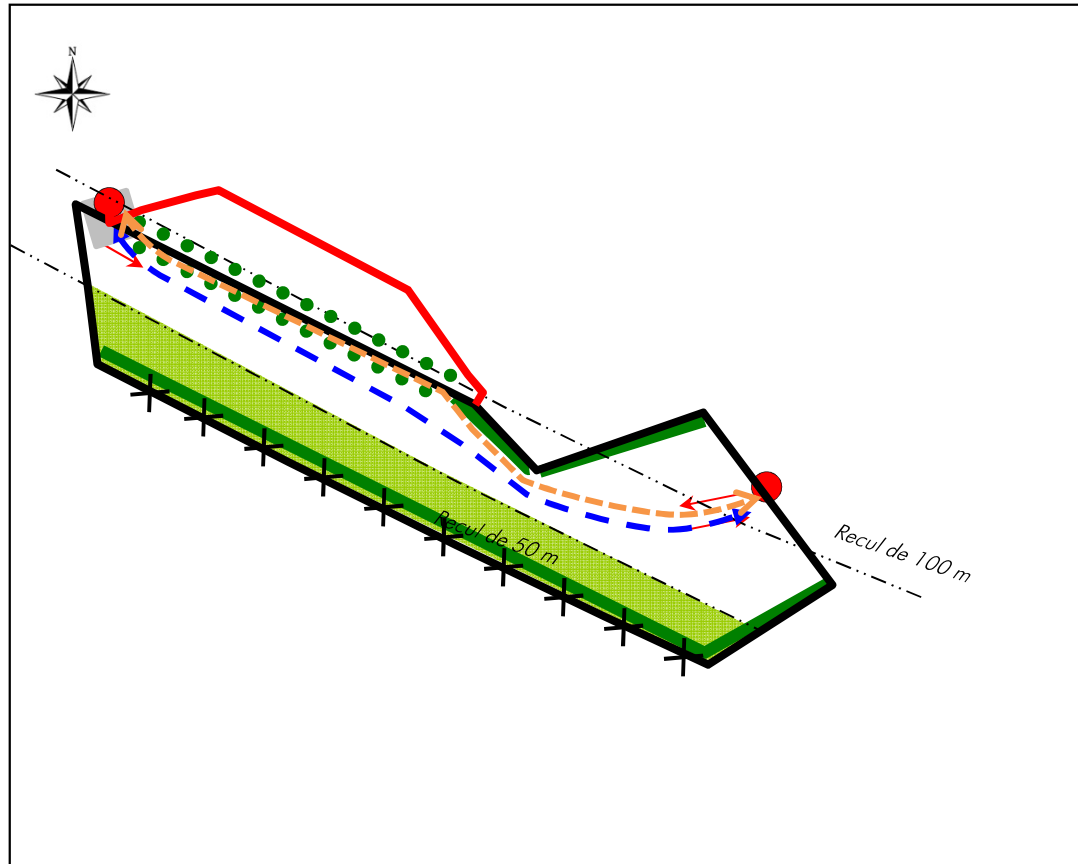


### Plan de situation

- Périimètre à aménager
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 12 – Secteur de Kerhor Sud – Zonage 1AUa: 0,79ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↔ Desserte à double sens
- ↔ Principe de desserte de voie structurante
- Haie existante à préserver et à conforter
- Carrefour à aménager
- ↔ Liaison douce à créer (voie verte)
- Rangée d'arbres à créer
- Espace vert sur le recul de 50m

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** maisons individuelles. Gabarit maximum R+1

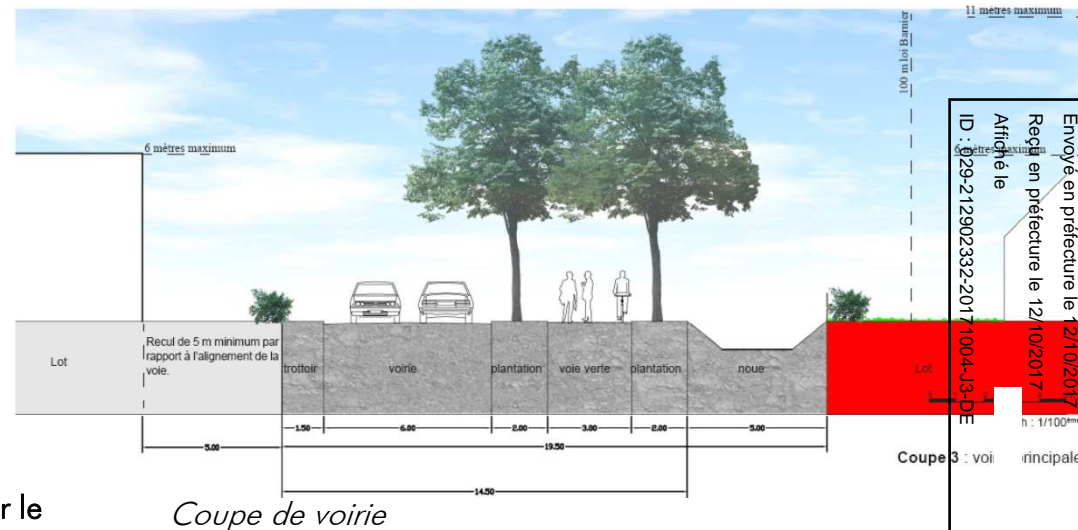
**Densité brute:** 15 logt/ha

**Implantation du bâti :** Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

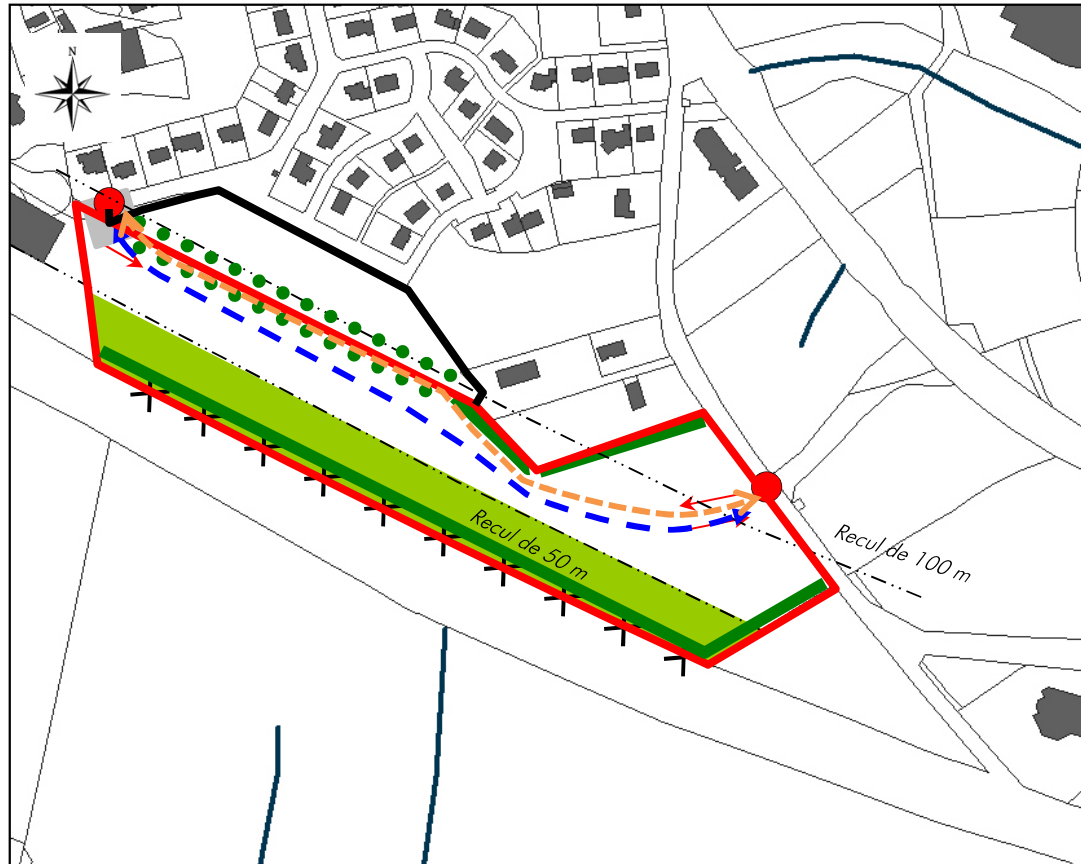
**Déplacement:** voirie structurante parallèle à la RN 165, dans la partie Nord-Est de la zone. Aménagement intégrant une voie verte.

**Espaces communs récréatifs :** pas d'attente autre que l'aménagement de la voie structurante

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.



## 12 – Secteur de Kerhor Sud – Zonage 1AUi 2: 3,76 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↔ Desserte à double sens
- ↔ Principe de desserte de voie structurante
- Haie existante à préserver et à conforter
- Carrefour à aménager
- ↔ Liaison douce à créer (voie verte)
- Rangée d'arbres à créer
- Espace vert sur le recul de 50m

### Principes d'aménagement à retenir :

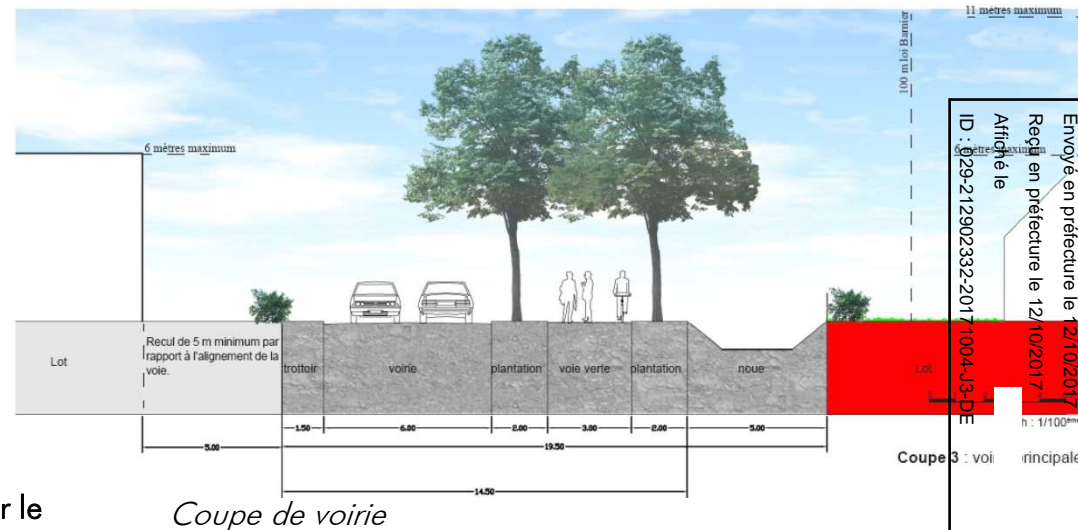
Programme de construction : locaux d'activités commerciales et tertiaires

Implantation du bâti : façades parallèles à la RN 165

Déplacement: voirie structurante parallèle à la RN 165, dans la partie Nord-Est de la zone. Aménagement intégrant une voie verte.

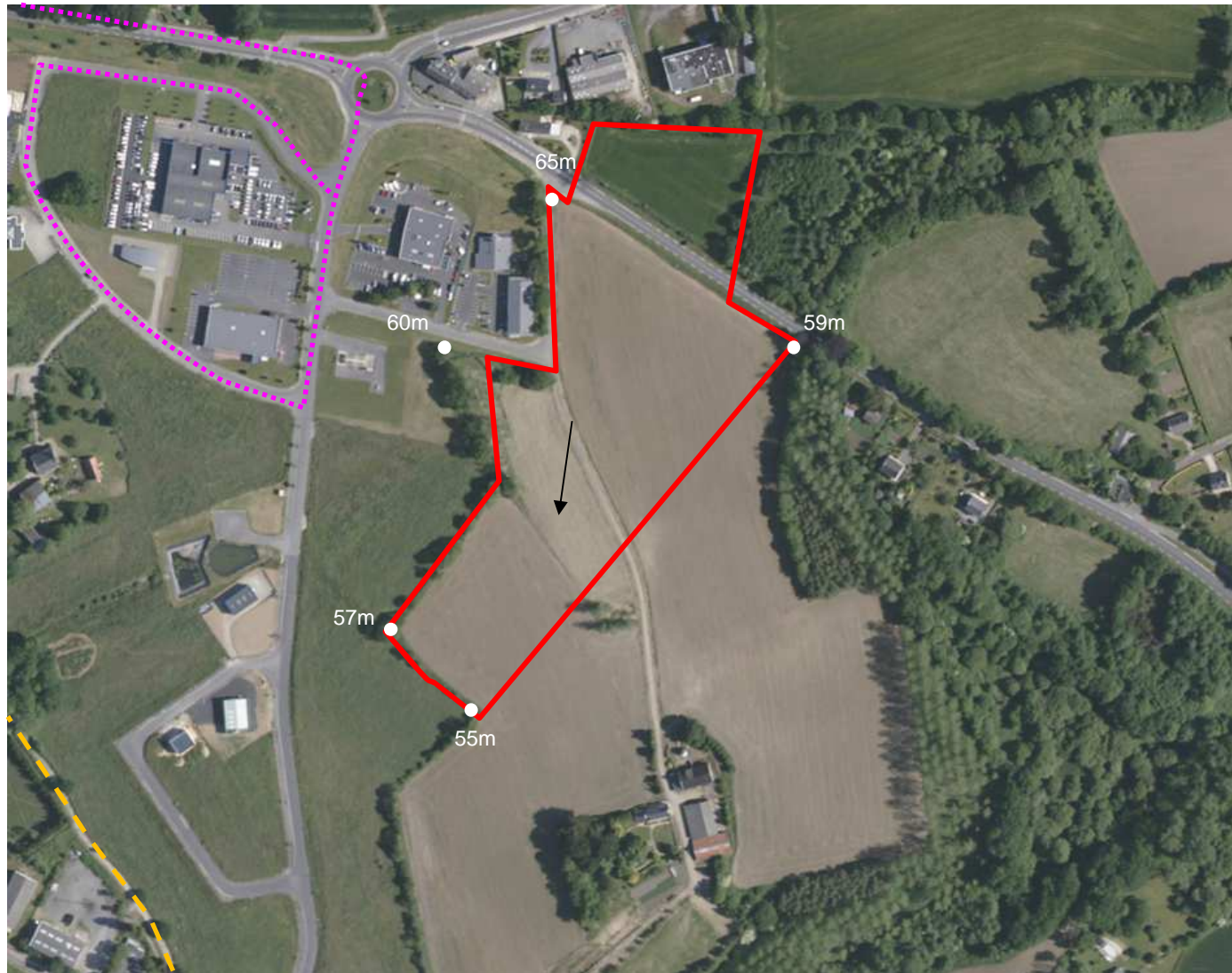
Espaces communs récréatifs : pas d'attente autre que l'aménagement de la voie structurante

Gestion des eaux pluviales: se reporter au zonage d'assainissement pluvial.



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-13-D

## 13 – Secteur de la Villeneuve Braouïc – zonage 1AUi - 3,26 Ha environ

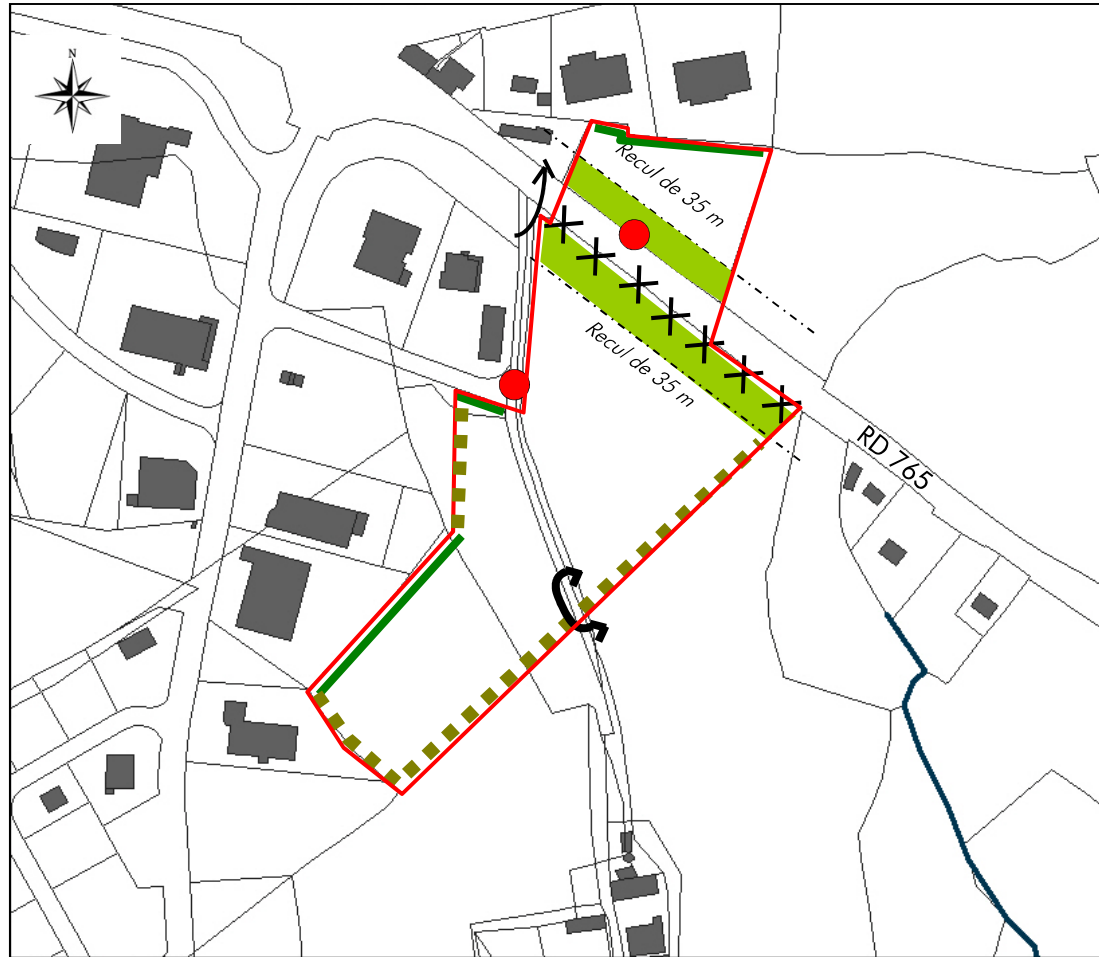


### Plan de situation









- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte de bus
- - - Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude  
53m

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 13- Secteur de la Villeneuve Braouic – zonage 1AUi - 3,26 Ha environ



### Légende :

- |  |                         |   |   |   |   |
|--|-------------------------|---|---|---|---|
|  | Périmètre à aménager    |  | Continuité entre les voies de circulation motorisée |  | Haie existante à préserver et à conforter |
|  | Accès autorisé          |  | Accès individuel autorisé                           |  | Espace vert sur le recul de 35m           |
|  | Accès véhicule interdit |   |   |  | Frange végétale à créer                   |

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : locaux d'activités de toute nature

Déplacement:

Partie Sud: accès automobile au secteur depuis la rue de Nara. L'aménagement du secteur devra prendre en compte le désenclavement du secteur agricole situé au Sud-Est. Un accès individuel pourra éventuellement être maintenu rue de Lorient au débouché du chemin de Kermouam.



Partie Nord: un accès automobile depuis la route de Lorient.

Gestion des eaux pluviales: se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

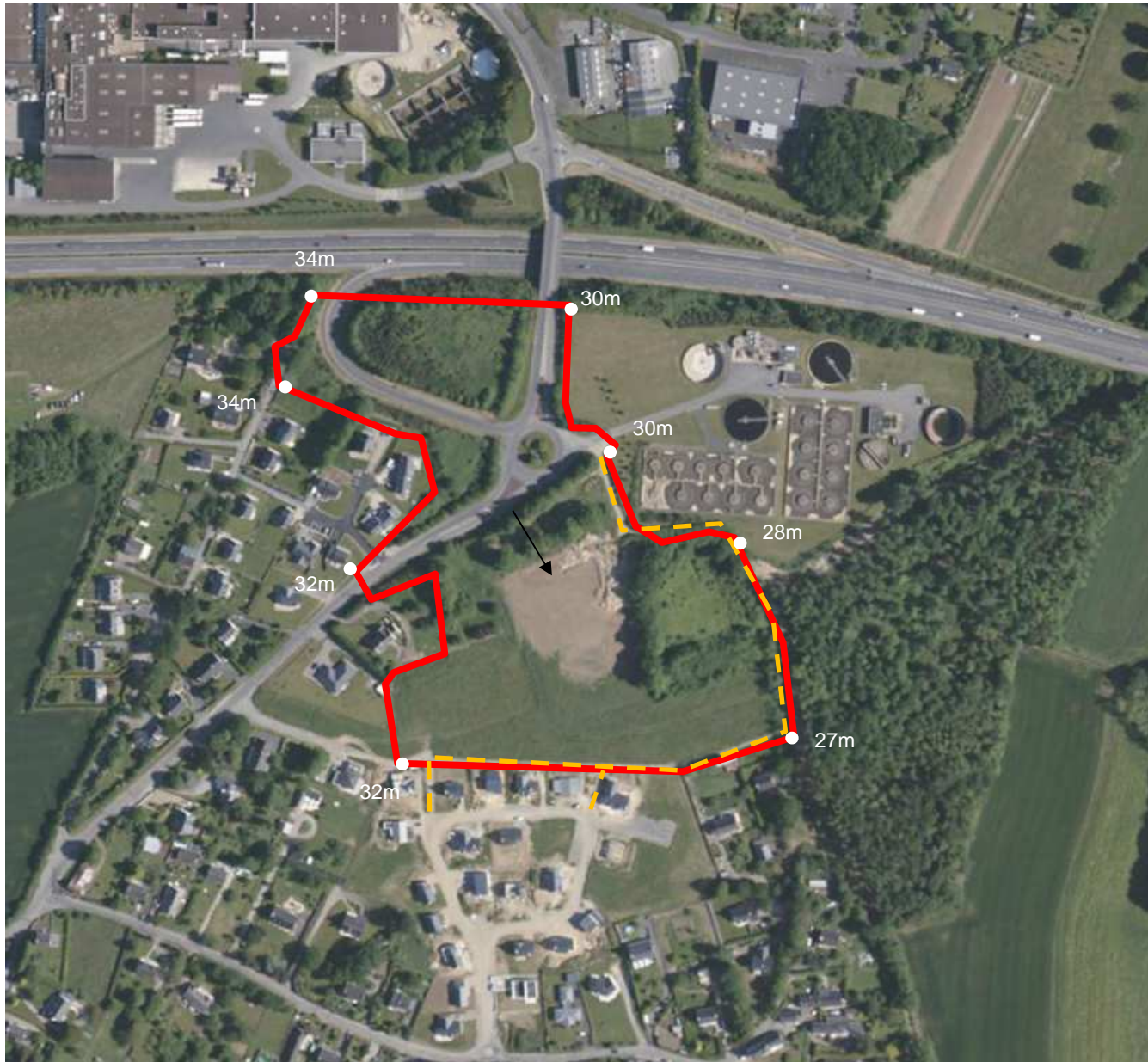
Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 14 – Secteur Croaz Chuz – zonage Ui3 – 4,83 Ha environ

### Plan de situation

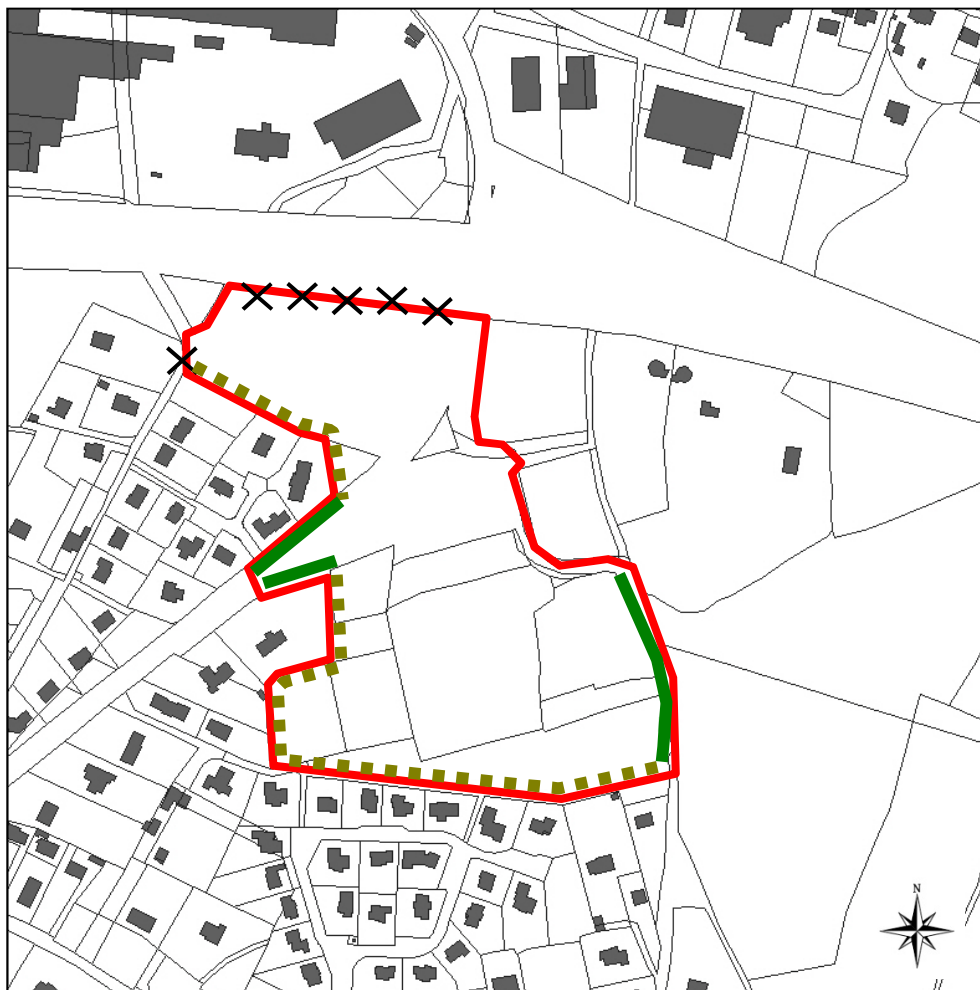
- Périmètre à aménager
- - - Cheminement existant
-  Sens de la pente
-  Altitude

53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 14 – Secteur Croaz Chuz – zonage Ui3 – 4,83 Ha environ



### Légende :

- Périmètre à aménager
- Haie existante à préserver
- - - Frange végétale à créer
- × Accès véhicule interdit

### Principes d'aménagement à retenir :

**Programme de construction :** zones destinées aux activités de stockage et de dépôt, notamment stockage des déchets inertes


**Espaces verts:** afin de préserver la tranquillité des quartiers d'habitation périphériques à la zone, il est demandé d'aménager un espace de transition paysager. Il sera composé des haies existantes en bordure de la zone, complétée par une haie bocagère sur talus. L'ensemble est classé en espace boisé classé ou à créer au plan de zonage. Cette haie sera confortée par une bande plantée de 10m minimum sur le pourtour du site .

**Gestion des eaux pluviales:** se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
Reçu en préfecture le 12/10/2017  
Affiché le  
ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 15 – Secteur de l'IME François Huon – zonage Ube et Nd – 3,74 Ha environ

### Plan de situation

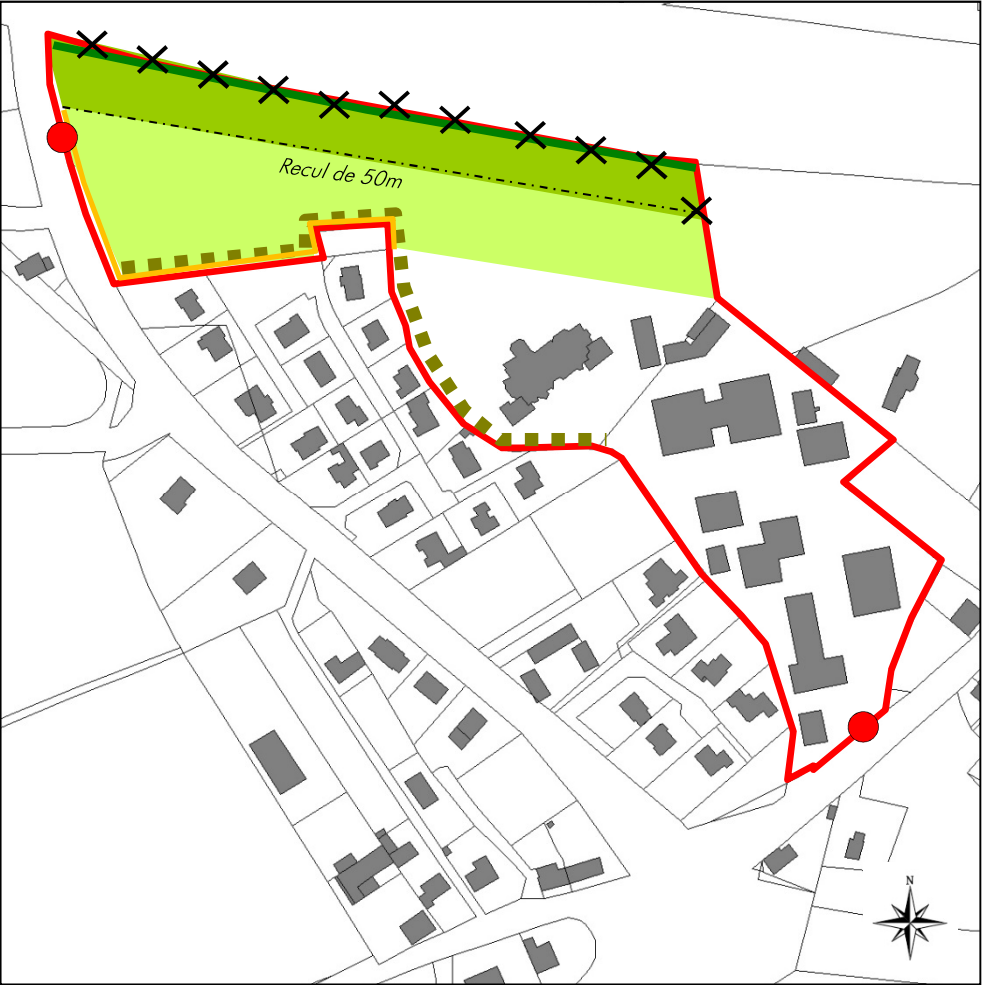
- Périmètre à aménager
- ⋯ Desserte en bus
-  Sens de la pente
- Altitude

53m



Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212902332-20171004-J3-DE

## 15 – Secteur de l'IME François Huon – zonage Ube et Nd – 3,74 Ha environ



**Légende :**

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- × Accès véhicule interdit
- Haie existante à préserver (Art. L.151-19 du code de l'urbanisme)
- - - - Frange végétale à préserver ou à créer

**Principes d'aménagement à retenir :**

Programme de construction : zone destinée aux équipements d'intérêt collectif.

Déplacements : l'accès sud sur la route de Moëlan est maintenu. Un nouvel accès est prévu sur la rue de Trélivalaire, sa localisation est à affiner avec la Direction Interdépartementale des Routes Ouest. Elle s'implantera cependant obligatoirement en partie nord afin de préserver une bonne visibilité.

Espaces verts : la haie présente en haut de talus est préservée et intégrée à la marge de recul paysagée. Les limites avec le lotissement riverain bénéficient d'une frange paysagère existante ou à créer, celle-ci sera doublée d'une clôture. Les haies présentes sur site sont préservées ou remplacées par un traitement paysager qualitatif (essences locales notamment, non allergisantes).

Gestion des eaux pluviales : se reporter au zonage d'assainissement pluvial.

- Clôture à prévoir
- Marge paysagée sur le recul de 50m
- Implantation de bâtiment proscrite

Envoyé en préfecture le 12/10/2017  
 Reçu en préfecture le 12/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 029-212332-20171004-13-DE