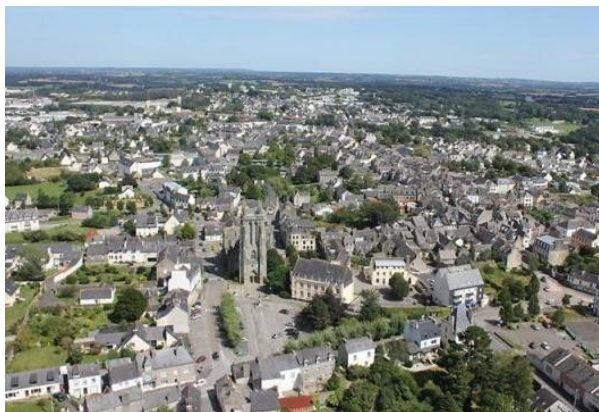




CARHAIX - PLOUGUER

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU arrêté le 26 novembre 2018

PLU approuvé le 21 octobre 2019

PLU rendu exécutoire le 28 novembre 2023

Modification n°1 du PLU approuvée le 20 mars 2023

Modification n°2 du PLU approuvée le 13 octobre 2025



13 rue des Lavoirs, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr

SOMMAIRE

LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE	4
Définition	4
Les objectifs d'aménagement exposés dans le PADD	4
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	5
Typologie et densité	5
Composition d'ensemble et implantation bâtie	5
Mixité sociale	5
Voies et desserte	6
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques	6
Végétation	7
Environnement et économie d'énergie	7
Gestion des eaux	8
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT, D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE	9
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation et densité minimales de logements	9
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat	11
Des densités minimales indicatives et des objectifs de mixité sociale à respecter	12
Les secteurs à vocation d'habitat et leurs OAP	16
2-01- Rue Pierre Brossolette	16
2-02 – Rue Guy Ropars	18
2-03 – Allée des Peupliers 2	21
2-04- Allée des Peupliers 4	23
2-05- Route de Moulin Meur	25
2-06- Rue des Orfèvres	27
2-07 – Kergaurant	29
2-08- Rue Danielle Messia	31
3-01- Clos Ar Haro	33
3-02- Route de Maël Carhaix	35
3-03- Rue Xavier Grall	37
3-04- Rue de Kroas Mein	39
3-05- Allée des Peupliers 1	41
3-06- Rue Marcel Massé	43
3-07- Kergaurant 1	45
3-08- Kergaurant 2	47
3-22- Second rideau Allée des Peupliers	
3-23- Rue Salvador Allende	
Les secteurs à vocation d'équipement et leurs OAP	49
2-09- Place du Champs de Foire	49
2-10- – Rue du Frouit – Extension du cimetière	52
3-09 – Kerampuilh – Site du Festival des Vieilles Charrues	54
3-10 – Persivien	56

3-11 – Kerampuilh	58
3-12- Route de Kerniguez	60
3-13 – Kernaëret – aire d'accueil des grands rassemblements	62
Les secteurs à vocation d'activité et leurs OAP	64
2-11- Route de la Métairie Neuve	64
2-12 – La gare	66
2-13 – Kervasdoué 3	68
2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien	70
3-14 – Kerlédan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage)	72
3-15 - Site de la Métairie Neuve	75
3-16- Kerconan	77
3-17 - La Villeneuve	79
3-18 – Kervoasdoué 1	82
3-19 – Kervoasdoué 2	84
3-20 – Usine d'incinération	86
3-21 – Avenue Victor Hugo	88

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

Les 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.

Articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur des espaces disponibles en zones U ainsi que sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat, aux équipements et à l'activité.

2 LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

DEFINITION

- **Les orientations d'aménagement de la commune de Carhaix Plouguer** précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme.

Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

- **Ce guide d'aménagement évolutif** doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente, à l'échelle de la ville et des quartiers, en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT EXPOSES DANS LE PADD

Les orientations d'aménagement et d'Urbanisme s'appuient sur une politique générale de la ville de CARHAIX-PLOUGUER qui vise à :

- Affirmer la position de pôle urbain à l'échelle du centre Bretagne.
- Développer de nouvelles zones économiques et notamment le secteur de la « Métairie Neuve », afin d'élargir le tissu économique et conforter la dynamique de la ville.
- Conforter la vocation de loisirs et de tourisme autour de Kerampuilh et de la vallée de l'Hyères.
- Favoriser une mixité sociale en adaptant la typologie des logements produits dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et du logement de Poher Communauté.
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages.
- Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

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

TYPOLOGIE ET DENSITE

- Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...)
- 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

- Varier la taille des parcelles afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale.
- 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

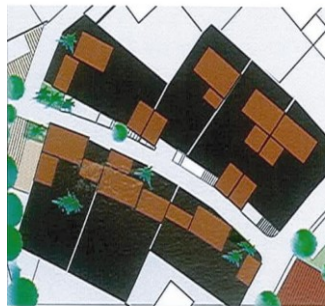


détente, végétalisés



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

MIXITE SOCIALE

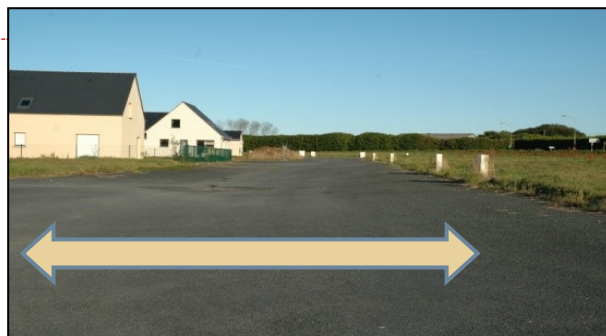
- Produire une offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations

Ainsi, en application de **l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme affecté à des catégories de logements locatifs.

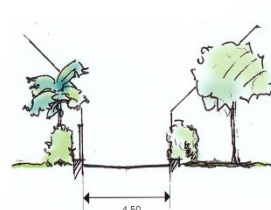
Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau pages 14 et 15.

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser 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**
- Lorsque des **transports en commun** doivent assurer un arrêt aux abords d'une zone à aménager. Son aménagement devra prévoir l'espace nécessaire pour la mise en place de cet arrêt qui devra être connecté aux liaisons douces du secteur.



Exemple de gabarit de voirie trop large, à éviter



Exemple de ruelle (source : CAUE 56)



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 ...



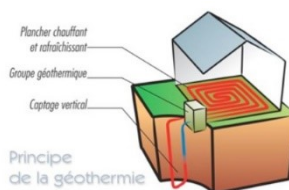
VEGETATION

- **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.
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant



ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

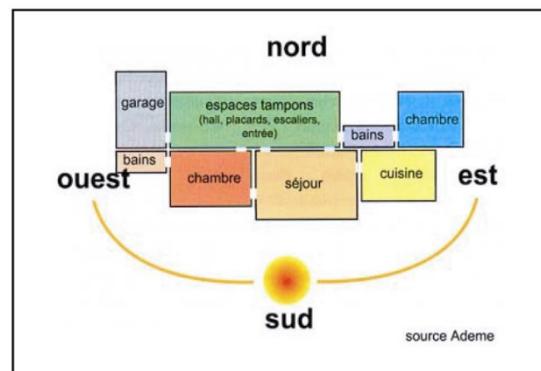
- **Encourager les matériaux recyclables, non polluants** comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ... **ainsi que les 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

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



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



Exemple d'espaces naturels publics régulateur des eaux

4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT, D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DENSITE MINIMALES DE LOGEMENTS

Classification des niveaux d'OAP en fonction du potentiel du nombre de logements à produire (à titre indicatif)

Habitat		
OAP de niveau 1	OAP de niveau 2	OAP de niveau 3
$1 \leq \text{logement(s)} < 3$	$3 \leq \text{logements} < 10$	logements ≥ 10
Activités et équipements		
OAP de niveau 1	OAP de niveau 2	OAP de niveau 3
-	$3\,600 \leq m^2 < 12\,000$	$m^2 \geq 12\,000$

A l'échelle de la commune, la densité des opérations d'habitat sera portée à une moyenne globale d'environ 16 logements/ha.

Ainsi les secteurs d'OAP chercheront à atteindre des densités par hectare de l'ordre de 12 à 20 logements, en fonction de la localisation sur la commune (les densités avoisineront 12 logements par hectare dans les villages, 15 logements par hectare dans les quartiers périphériques de l'agglomération et 20 logements par hectare dans le centre-ville, plus ou moins 20 %).

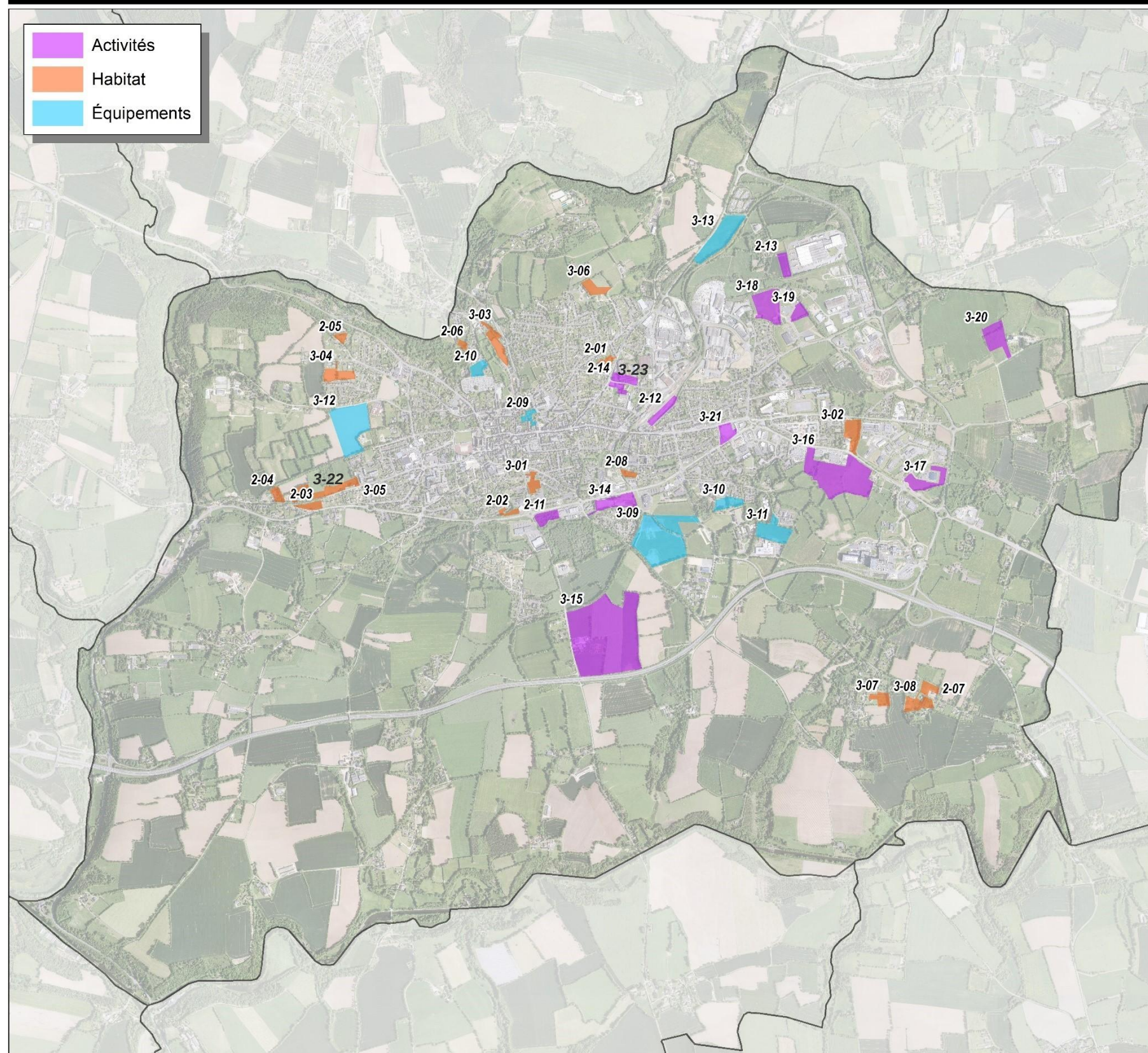
Les densités de logements pourront être adaptées en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière, ...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la possibilité d'assurer, à terme, les densités minimales envisagées, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.
- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

Certains secteurs d'OAP de niveau 2 font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques détaillées ci-dessous. L'ensemble des secteurs d'OAP de niveau 3 fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques détaillées ci-dessous.

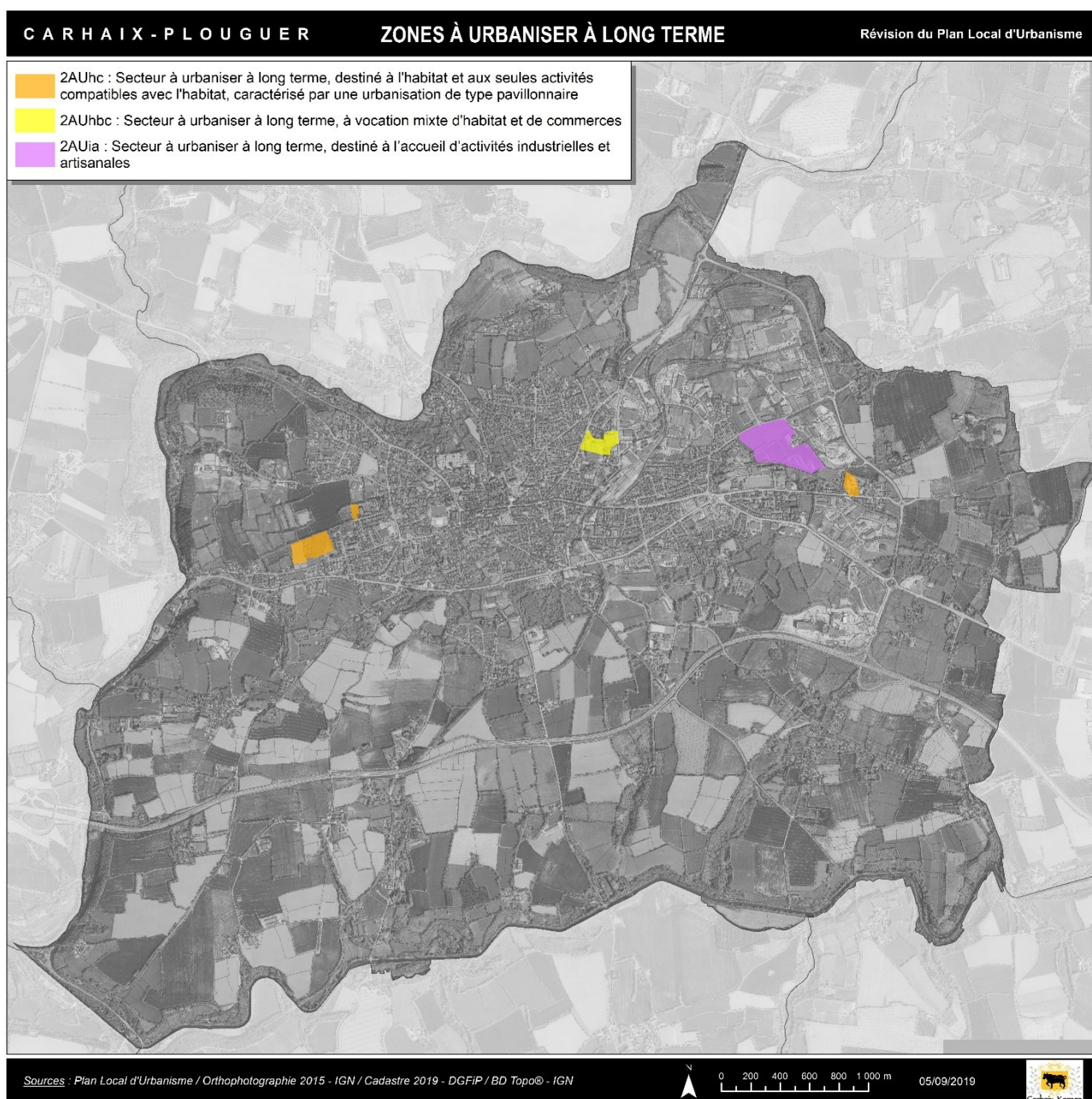
La carte page suivante localise les différents secteurs d'OAP. Les numéros correspondent à ceux des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques détaillées par les schémas et tableaux correspondants figurant dans le présent rapport.



PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

Les zones U et 1AU doivent être urbanisées en priorité.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.



DES DENSITES MINIMALES INDICATIVES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis dans le tableau ci-dessous :

▪ A TITRE INDICATIF, UNE DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE

Le nombre de logements minimum à réaliser est indiqué dans le tableau ci-dessous **à titre indicatif**. Ce nombre pourra être augmenté ou diminué de 20 % en fonction de la configuration des terrains et des caractéristiques du projet envisagé. En cas d'un programme d'aménagement incluant plusieurs vocations (équipements publics, commerces, activités,...) le nombre minimum de logements à créer devra être calculé à partir de la densité minimale et du pourcentage définis dans le tableau ci-dessous pour chaque zone au prorata de la surface effectivement destinée au logement.

▪ DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Certains secteurs sont aussi soumis à une **servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Cette servitude implique, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, l'obligation de créer un pourcentage de 20 % de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux minimum à réaliser est indiqué dans le tableau ci-dessous **à titre indicatif**.

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC- TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE INDICATIVE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)
Secteurs d'OAP de niveau 1	8,56	UH _a , UH _b et UH _c	12 à 20 lgts/ha en fonction de la localisation	110	-	-
Secteurs d'OAP de niveau 2 sans schéma	7,59	UH _a , UH _b et UH _c	12 à 20 lgts/ha en fonction de la localisation	100	-	-
2-01 – Rue Pierre Brossolette	0,39	UH _b	Environ 20 lgts/ha	7	-	-
2-02 – Rue Guy Ropars	0,39	UH _c	15 lgts/ha	5	-	-
2-03 – Allée des Peupliers 2	0,45	UH _c	15 lgts/ha	6	-	-
2-04 – Allée des Peupliers 4	0,59	UH _c	15 lgts/ha	8	-	-
2-05 – Route de Moulin Meur	0,36	1AU _h c	15 lgts/ha	5	-	-
2-06 – Rue des Orfèvres	0,29	1AU _h c	15 lgts/ha	4	-	-
SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE	NBRE DE LOGTS	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS

	CONSTRUC- TIBLE En ha		(y compris VRD)	MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)		SOCIAUX MINIMUM A REALISER* (valeur indicative)
2-07 – Kergaurant 3	0,73	1AUhc	12 lgts/ha	8	-	-
2-08 – Rue Danielle Messia	0,38	UHc	15 lgts/ha	5	-	-
3-01 – Clos Ar Haro	0,77	UHc	15 lgts/ha	11	20 %	2
3-02 – Route de Maël Carhaix	1,68	1AUhc	15 lgts/ha	25	20 %	5
3-03 – Rue Xavier Grall	1,47	1AUhc	15 lgts/ha	22	20 %	4
3-04 – Rue de Kroas Mein	1,35	UHc	15 lgts/ha	20	20 %	4
3-05 – Allée des Peupliers 1	2,31	UHc	15 lgts/ha	34	20 %	6
3-06 – Rue Marcel Massé	1,00	1AUhc	15 lgts/ha	15	20 %	3
3-07 – Kergaurant 1	0,88	1AUhc	12 lgts/ha	10	20 %	2
3-08 – Kergaurant 2	1,34	UHc	12 lgts/ha	16	20 %	3
3-22 – second rideau Allée des Peupliers	3 ha	1AUhc	20 lgts/ha	60	20%	12
3-23 – rue Salvador Allende	3,5 ha	1AUhc	20 lgts/ha	70	20%	14
Total habitat	37,23			541		55
*nombre arrondi à l'entier inférieur le plus proche						

DES SITES DESTINES AUX EQUIPEMENTS

SECTEURS	SURFACE CONSTRUCTIBLE (en ha)	REGLEMENT APPLICABLE
2-09 - Place du Champs de Foire	0,55	UHa
2-10 - Rue du Frouit – Extension du cimetière	0,84	UD
3-09 - Kerampuil – site du Festival des vieilles Charrues	11,14	1AUDa
3-10 - Persivien	1,15	1AUD
3-11 - Kerampuil	2,41	1AUD
3-12 - Route de Kerniguez	5,68	1AUD
3-13 – Kernaëret (aire d'accueil des grands rassemblements)	3,77	NVi
Total équipements	25,54	

3-09 - Kerampuil – site du Festival des vieilles Charrues	11,14	1AUDa
3-10 - Persivien	1,15	1AUD
3-11 - Kerampuil	2,41	1AUD
3-12 - Route de Kerniguez	5,68	1AUD
3-13 – Kernaëret (aire d'accueil des grands rassemblements)	3,77	NVi
Total équipements	25,54	

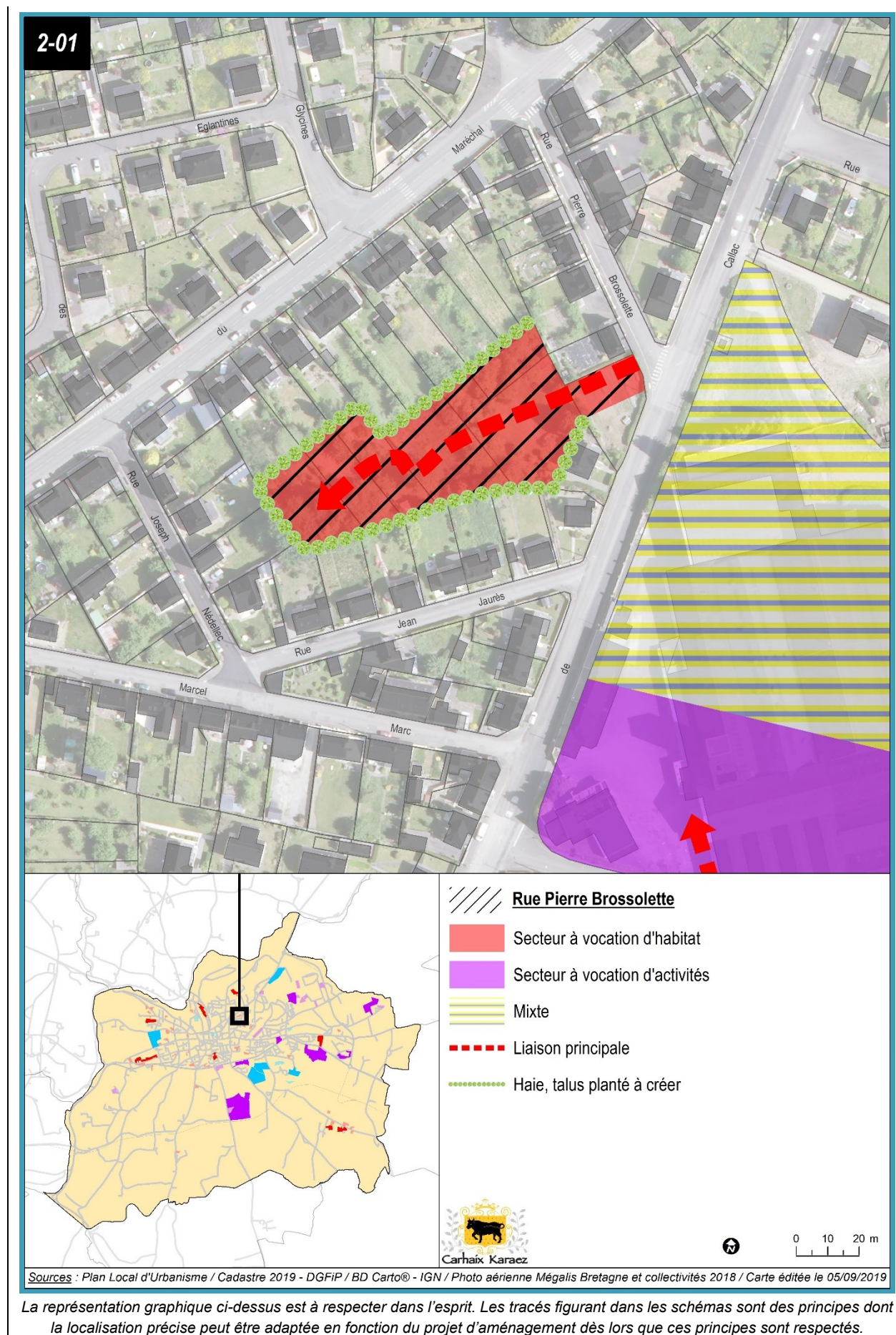
▣ DES SITES DESTINES AUX ACTIVITES

SECTEURS	SURFACE CONSTRUC- TIBLE En ha	REGLEMENT APPLICABLE
2-11 – Route de la Métairie Neuve	1,03	Ulc
2-12 – La Gare	0,97	1AUiat
2-13 – Kervoasdoué 3	0,90	Ula
2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien	0,4	1AUia
3-14 – Kerlédan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage)	2,00	1AUicp
3-15 – Site de la Métairie Neuve	19,85	1AUiam
3-16 – Kerconan	8,33	1AUizs
3-17 – La Villeneuve	1,82	Uizn
3-18 – Kervoasdoué 1	3,09	1AUia
3-19 – Kervoasdoué 2	0,84	Uia
3-20 – Usine d'incinération	2,34	1AUia
3-21 – Avenue Victor Hugo	1,05	Uic
Total activités	42,22	

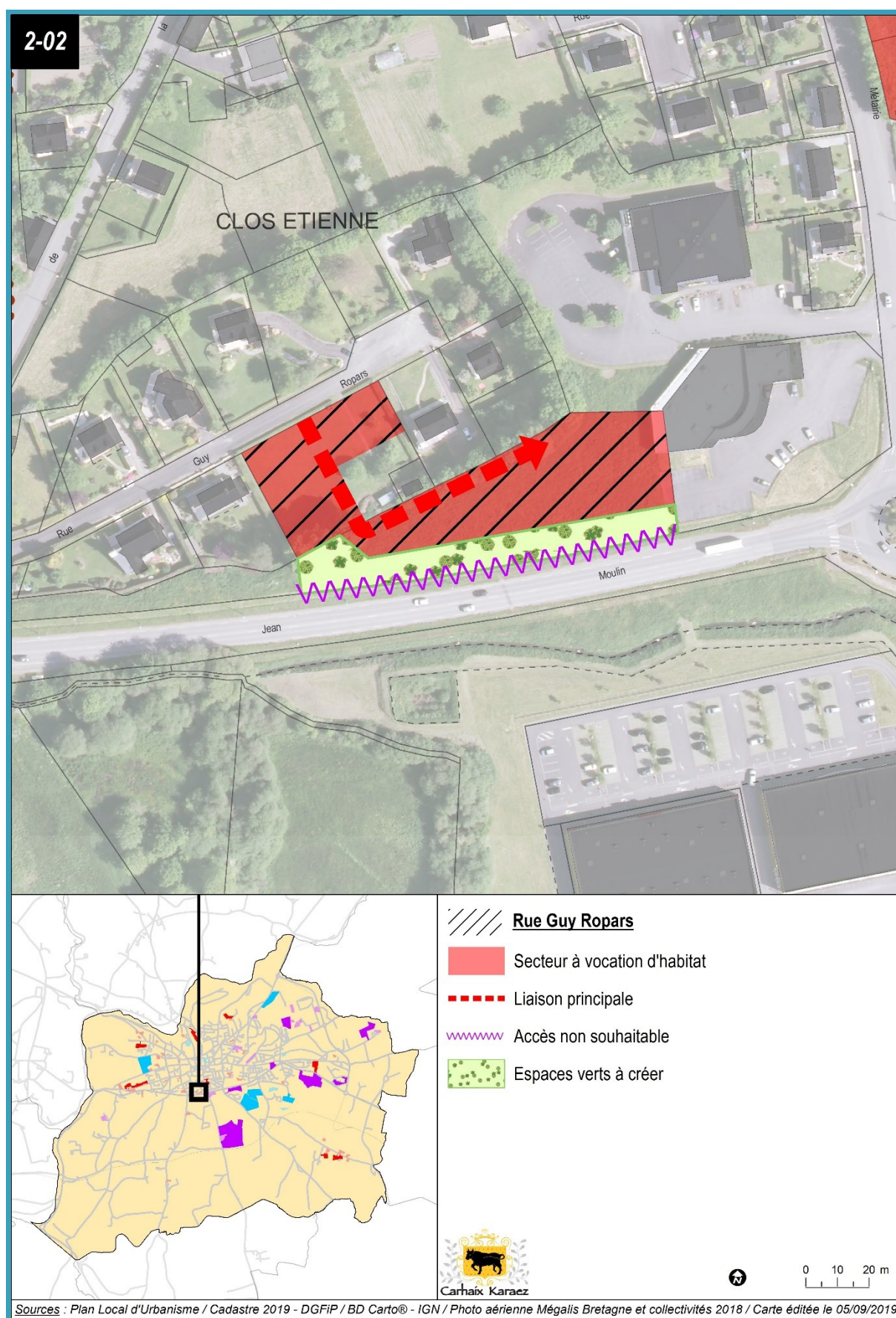
LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET LEURS OAP

SECTEURS DE NIVEAU 2

2-01- Rue Pierre Brossolette		
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUb – 0,39 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 20 logements/ha, soit 7 logements à réaliser + ou – 20 %.	
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.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : L'accès se fera par la Rue Pierre Brossolette. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, une haie ou un talus planté devra être sur le pourtour de la zone.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voie extrait cartographique page suivante		



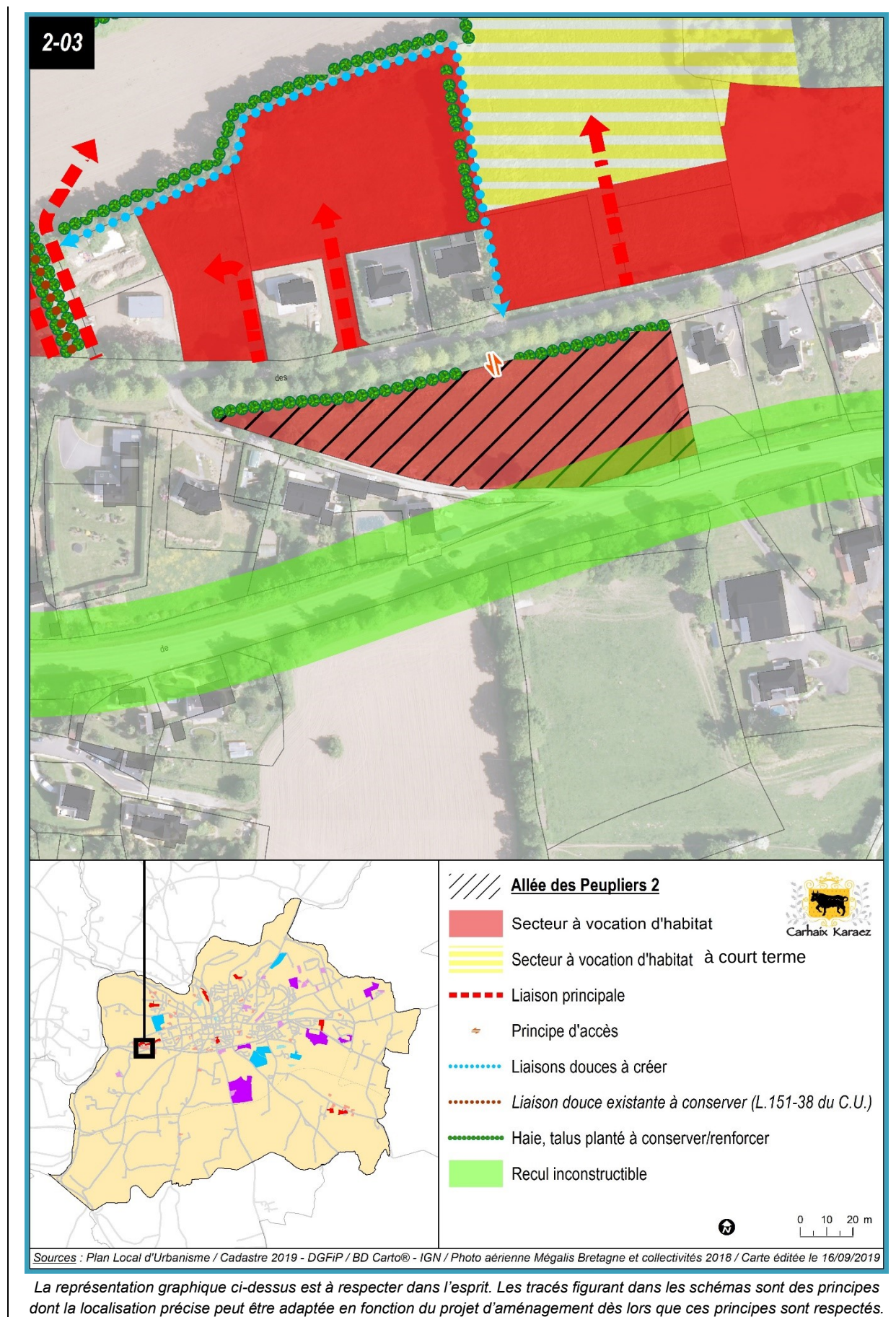
2-02 – Rue Guy Ropars		
ZONAGE - SURFACE	Zone UHc – 0,39 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 5 logements à réaliser + ou – 20 %.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : L'accès se fera par la Guy Ropars. Aucun accès n'est autorisé depuis le boulevard Jean Moulin. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, une bande paysagée sera réalisée le long du boulevard Jean Moulin.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voie extrait cartographique page suivante		



La représentation graphique ci-dessus 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.

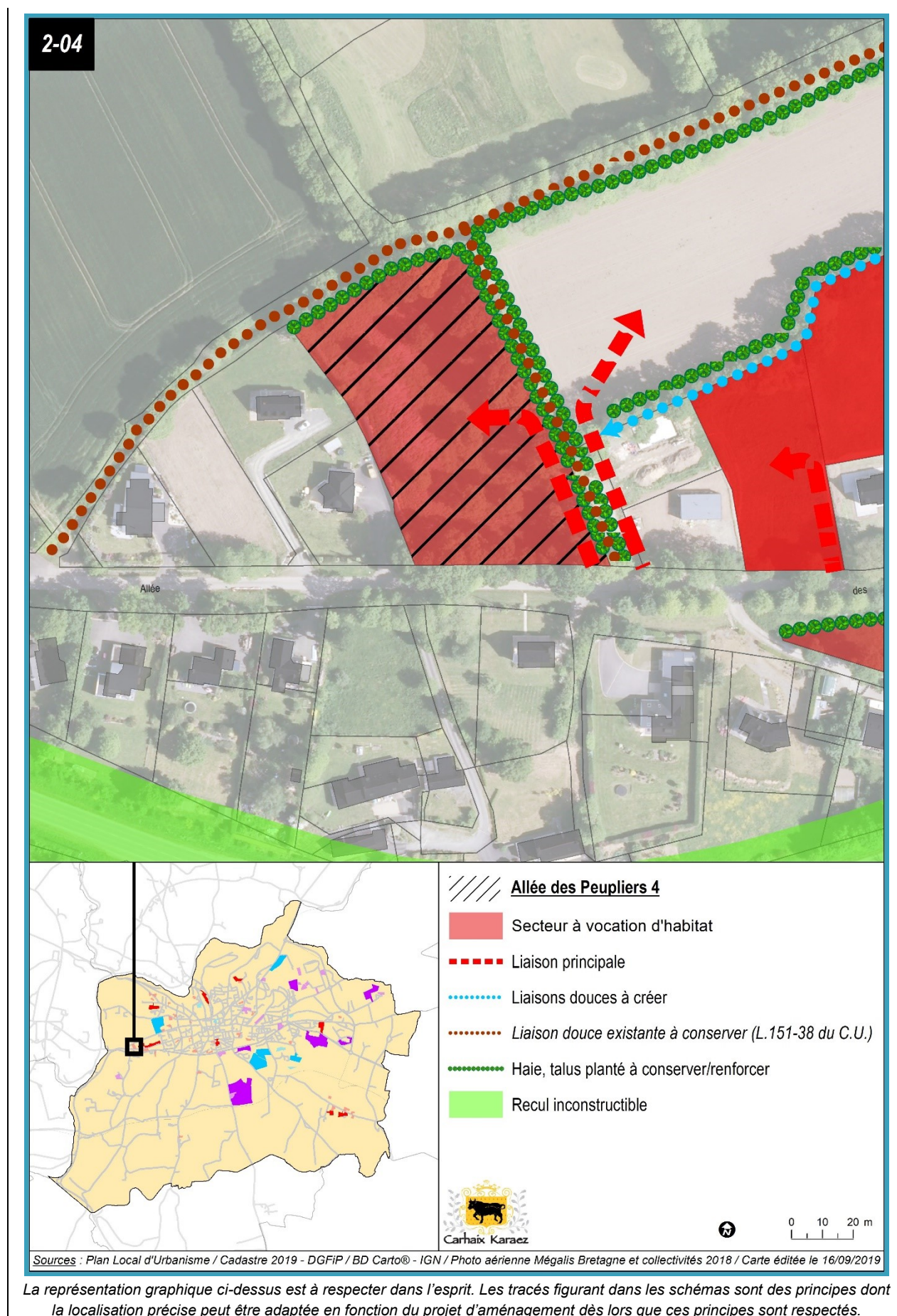
2-03 – Allée des Peupliers 2

ZONAGE -SURFACE	Zone UHc – 0,65 ha, dont 0,45 ha constructibles
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 6 logements à réaliser + ou – 20 %.
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. Le bâti sera implanté dans la partie Nord de la parcelle de façon à préserver le recul inconstructible existant depuis l'axe central de la RD264.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Les accès se feront depuis l'allée des Peupliers. Les accès sur la RD264 sont interdits.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, les haies et talus plantés existants devront être maintenus. L'alignement existant le long de l'Allée des Peupliers notamment devra être conservé.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voie extrait cartographique page suivante	



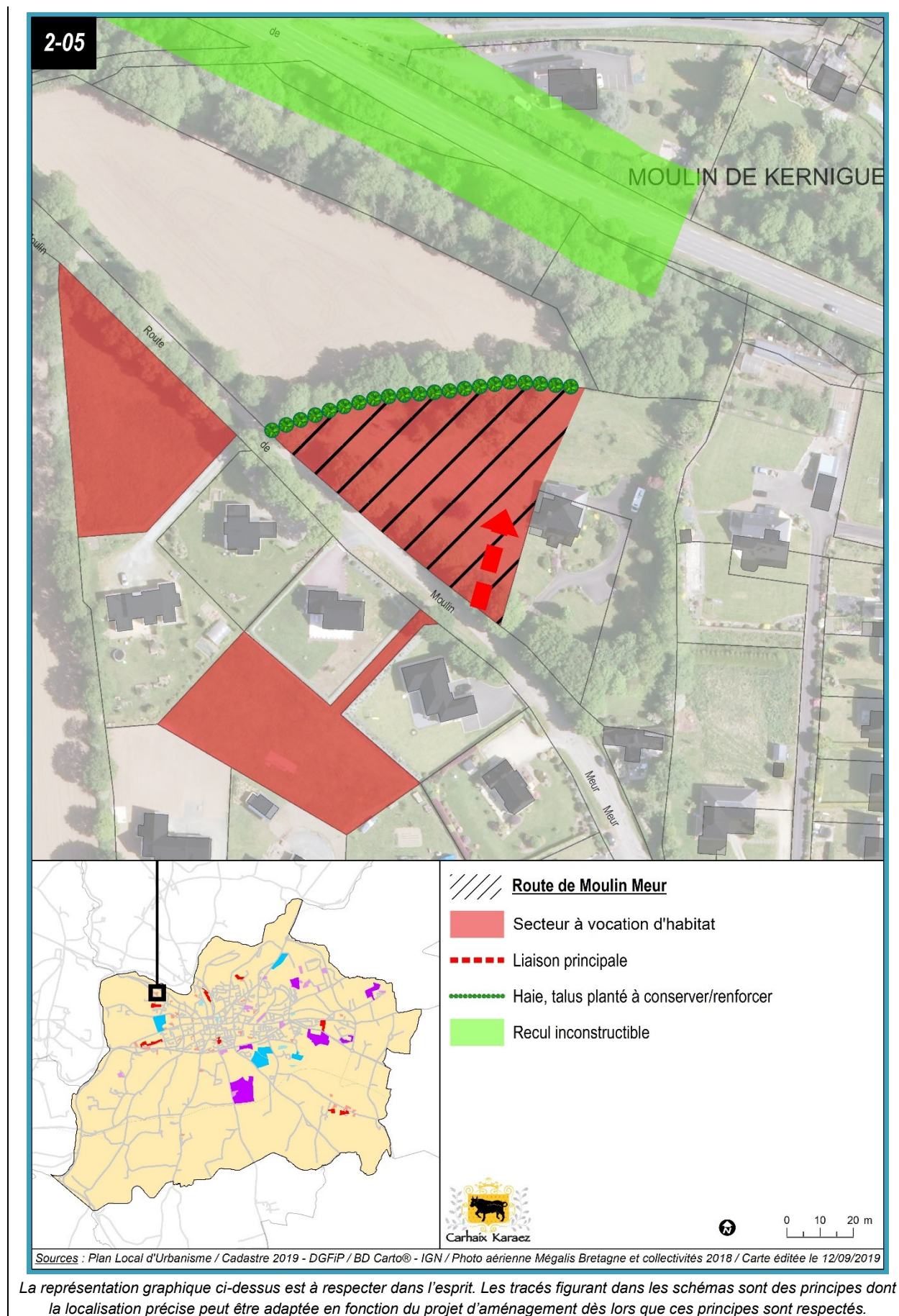
2-04- Allée des Peupliers 4

ZONAGE - SURFACE	Zone UHc – 0,59 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat .	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 8 logements à réaliser + ou – 20 %.	
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.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : L'accès se fera par l'allée des Peupliers. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique. Liaisons douces : le cheminement piétonnier existant sur les limites Est et Nord de la parcelle devra être préservé. Une connexion à cette liaison douce sera recherchée.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents sur les limites Est et Nord seront maintenus afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir extrait cartographique page suivante		

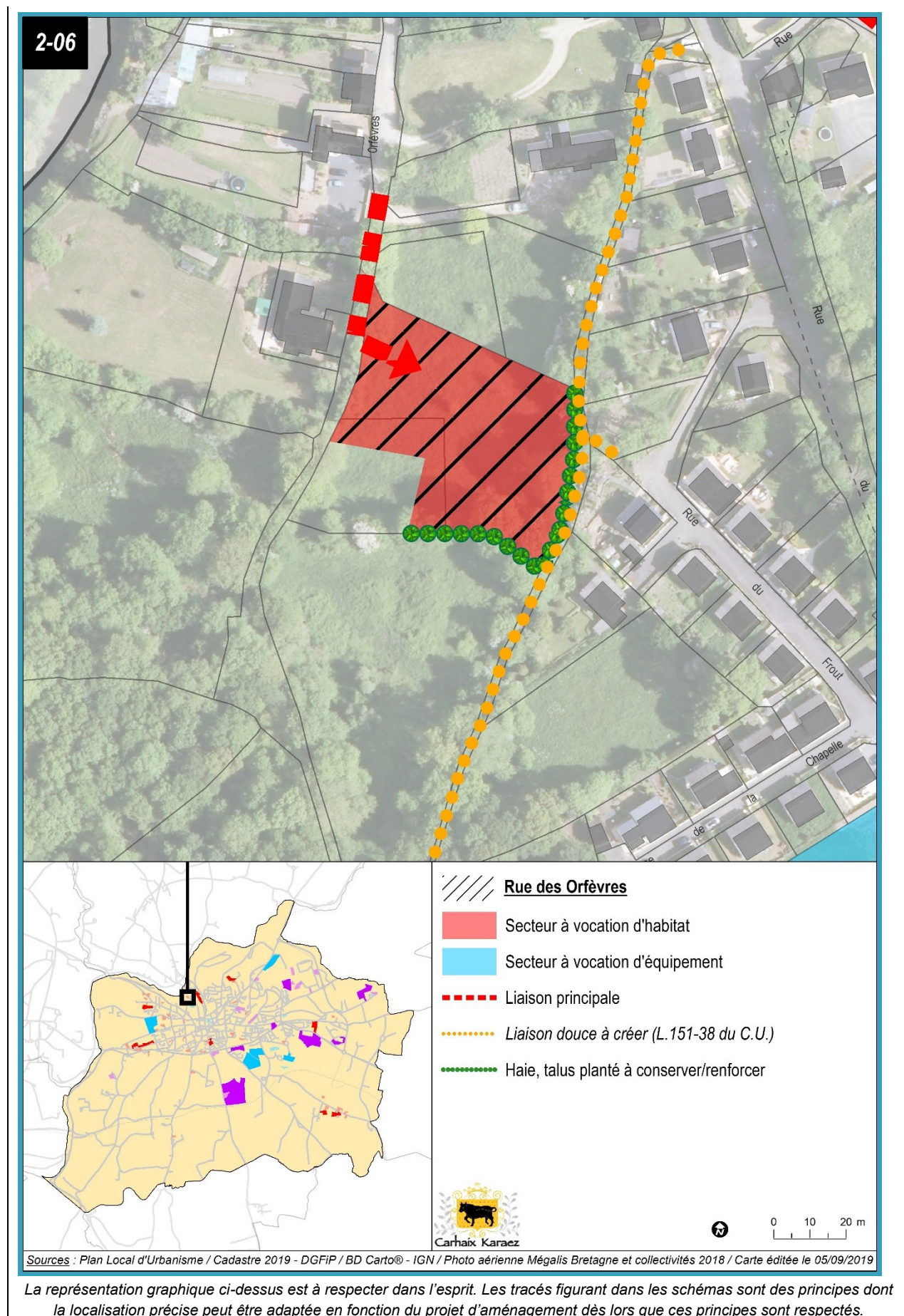


2-05- Route de Moulin Meur

ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc – 0,36 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat .
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 5 logements à réaliser + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Compte tenu de l'exposition de la parcelle et pour des raisons de sécurité, la desserte des lots se fera par un accès unique depuis la route de Moulin Meur.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté présent en limite Nord devra être maintenu afin de d'assurer la limite avec l'espace agricole.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	

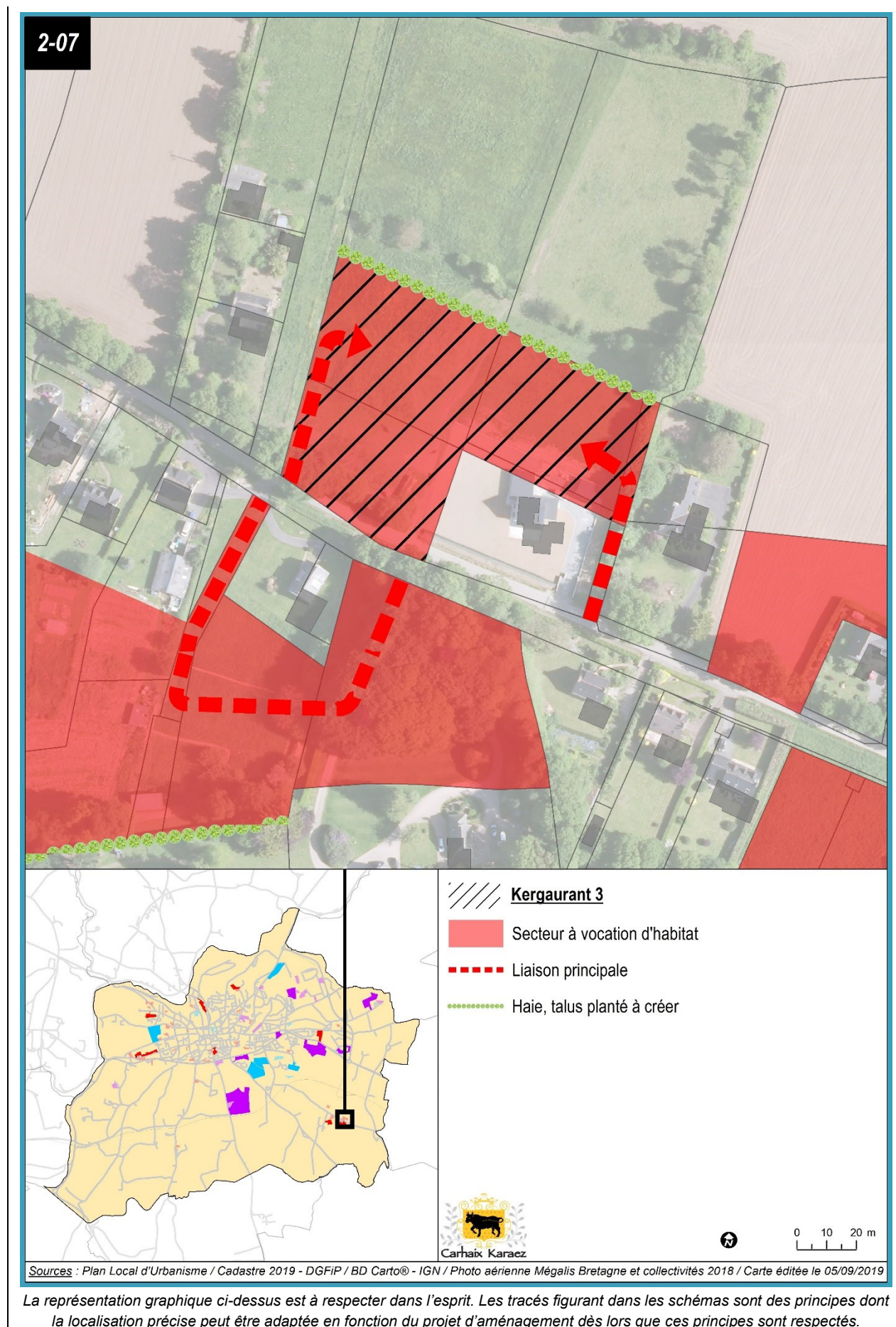


<u>2-06- Rue des Orfèvres</u>	
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc – 0,29 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 4 logements à réaliser + ou – 20 %.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : L'accès se fera par la rue des Orfèvres. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique. Liaisons douces : un cheminement piétonnier sera à créer le long de la limite Est de la zone. Il permettra de raccorder la zone à la rue du Frouit. Une connexion à cette liaison douce sera recherchée.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents sur les limites Est et Sud de la zone devront être maintenus.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	



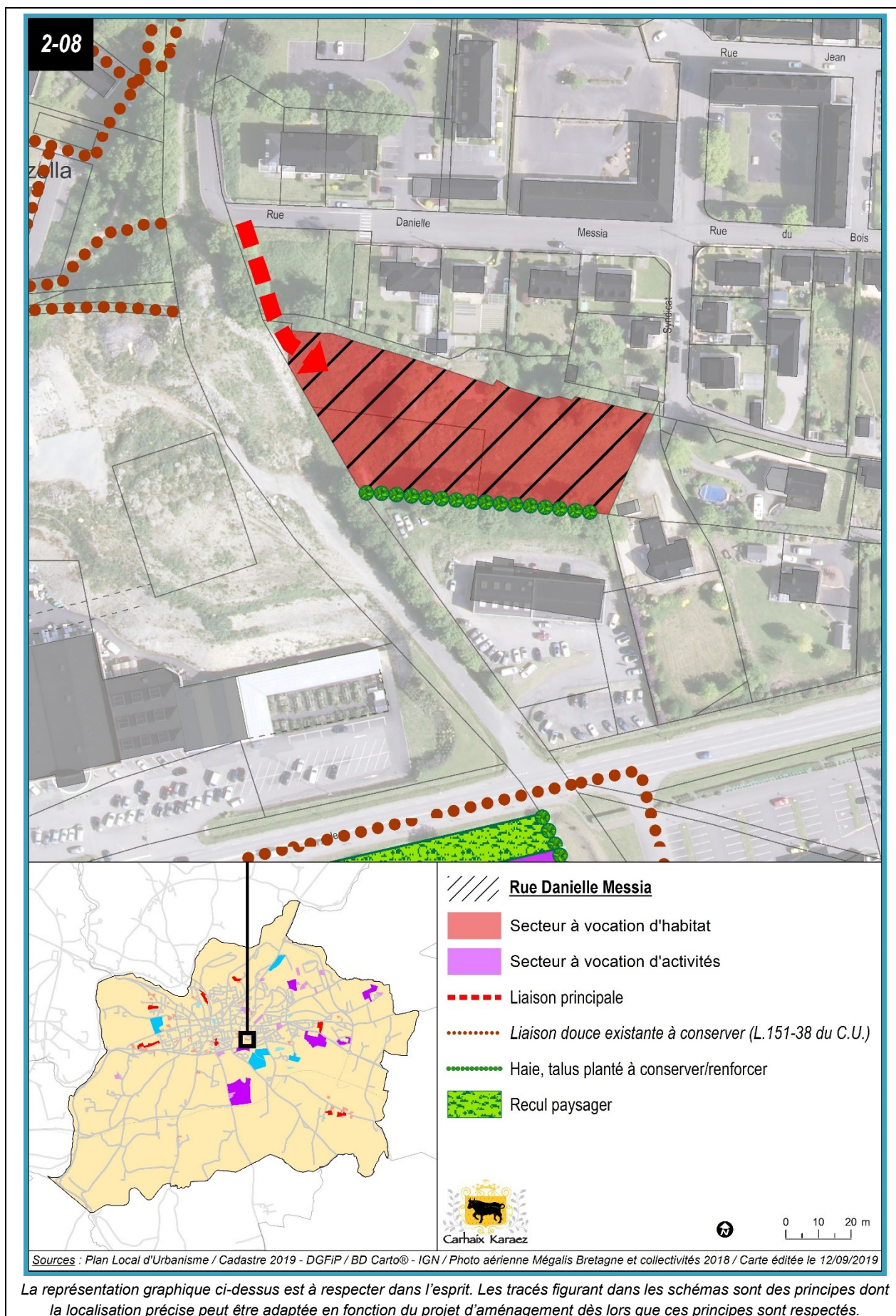
2-07-Kergaurant

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 0,73 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat
DENSITE	Densité moyenne d'environ 12 logements/ha, soit 8 logements à réaliser + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Les accès se feront par la route de Goariva située au Sud de la zone.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Un talus planté devra être créé sur la limite Nord de la zone afin d'assurer la limite avec l'espace agricole voisin.
RESEAUX	Eaux usées : prévoir un assainissement autonome adapté. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	



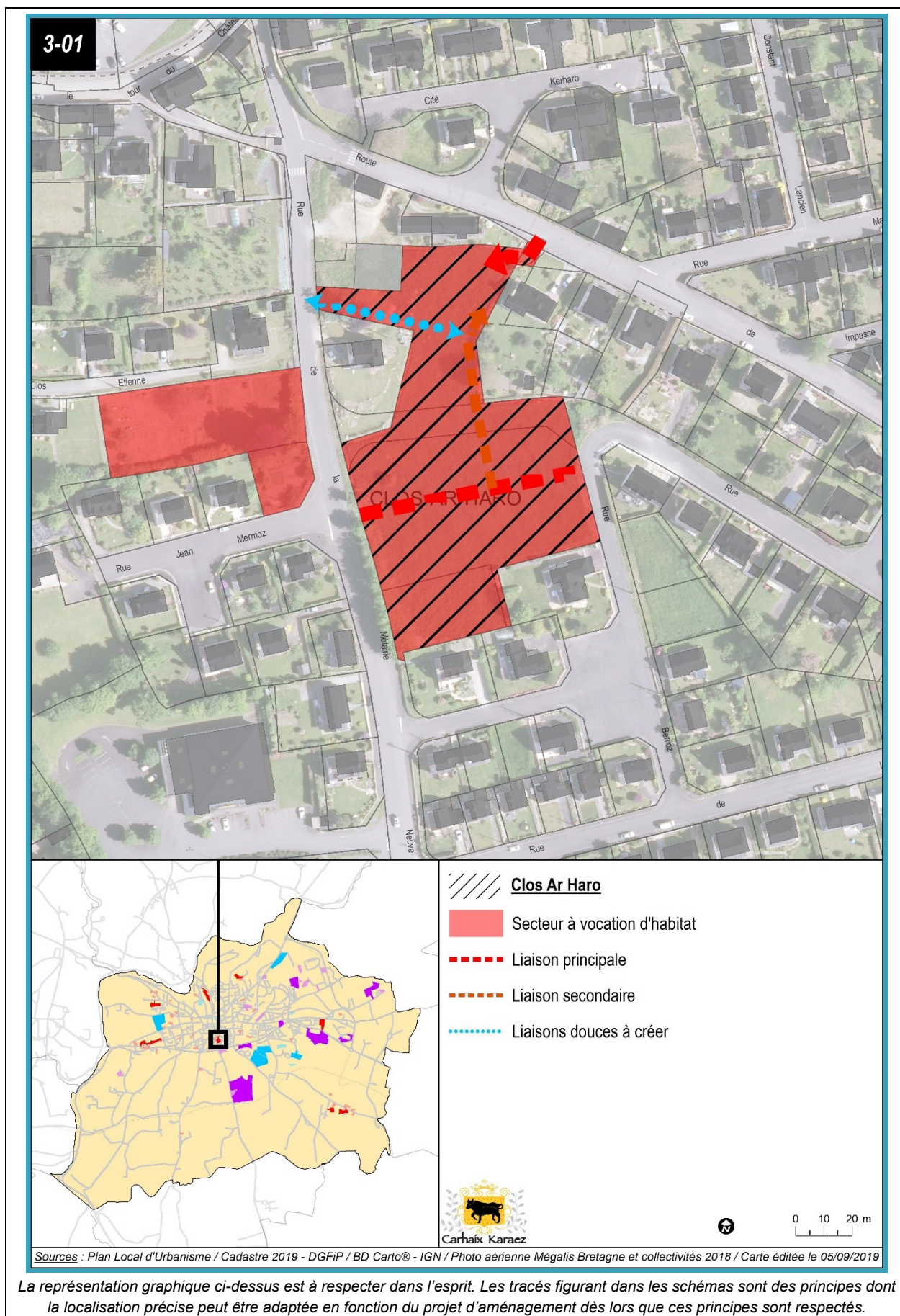
2-08- Rue Danielle Messia

ZONAGE - SURFACE	Zone UHc – 0,38 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 5 logements à réaliser + ou – 20 %.	
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.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : L'accès se fera par la rue Danielle Messia. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès unique.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté présent au Sud de la zone devra être maintenu et renforcé.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir extrait cartographique page suivante		



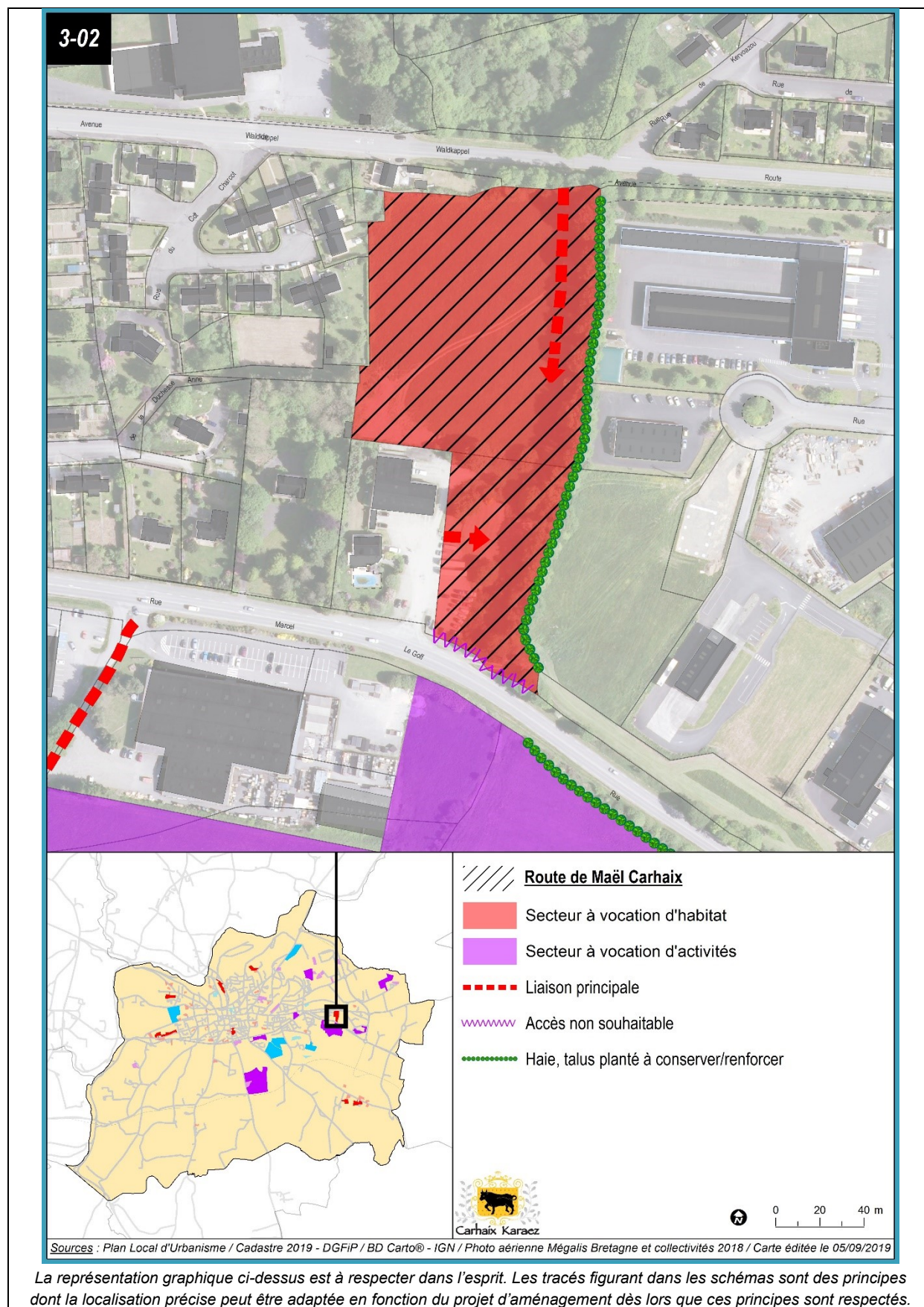
SECTEURS DE NIVEAU 3

3-01 - Clos Ar Haro	
ZONAGE -SURFACE	Zone UHc – 0,77 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat. Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 2 logements sociaux.
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 11 logements à réaliser + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : une voie de desserte à créer permettra d'assurer la liaison entre la rue Fontaine Lapic et la rue Berlioz. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cette voirie principale. Un accès supplémentaire par la route de l'Exode est possible. Liaison douce : Un cheminement doux devra également assurer la connexion entre la rue Fontaine Lapic et la rue Berlioz, soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	-
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	



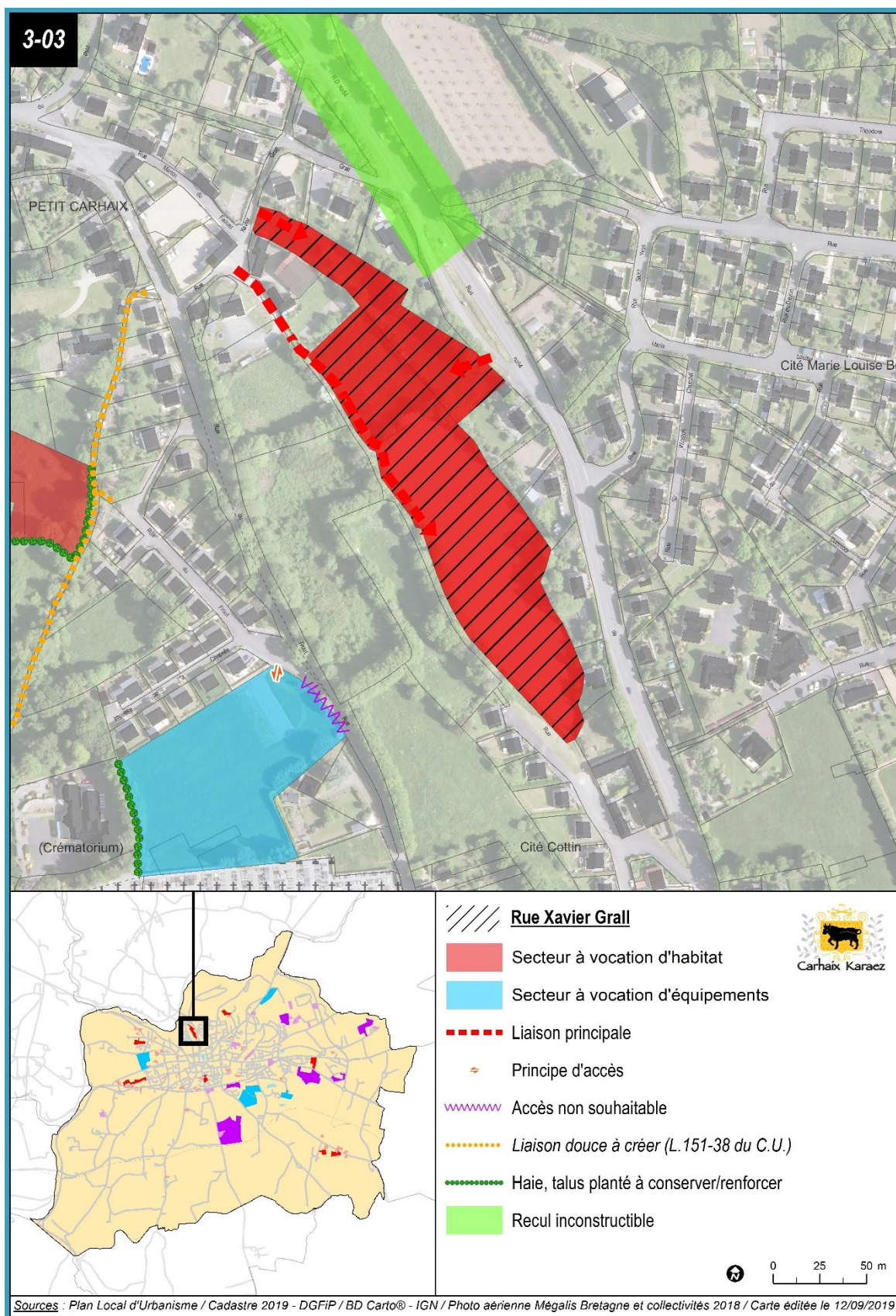
3-02- Route de Maël Carhaix

ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc – 1,68 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat. Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 5 logements sociaux.
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 25 logements à réaliser, + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : La zone sera desservie par deux accès - La partie Nord de la zone sera desservie par l'avenue Waldkappel. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la partie Nord de la zone depuis cette voirie principale. - La partie Sud sera desservie par la parcelle située à l'Ouest. Aucun accès direct ne pourra se faire depuis la rue Marcel Le Goff Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté présent sur la limite Est de la zone devra être maintenu.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	



3-03- Rue Xavier Grall

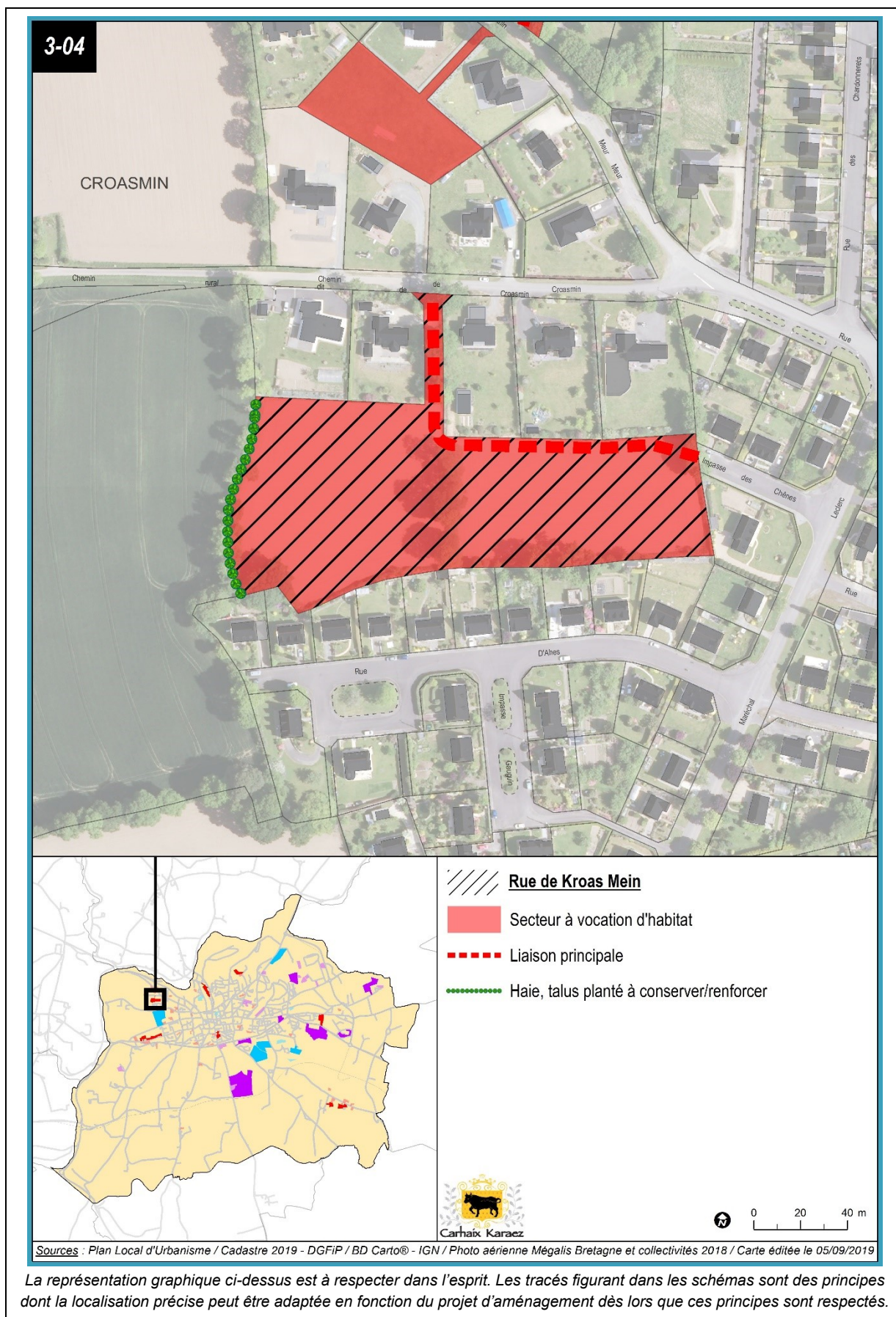
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc – 1,47 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat. Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 4 logements sociaux.
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 22 logements à réaliser, + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : La zone sera desservie au moyen de trois accès : - 2 accès depuis la rue Xavier Grall (un pour la partie haute et un pour la partie basse) - un accès depuis la RD54. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ces voies. Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	–
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir extrait cartographique page suivante	



La représentation graphique ci-dessus 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.

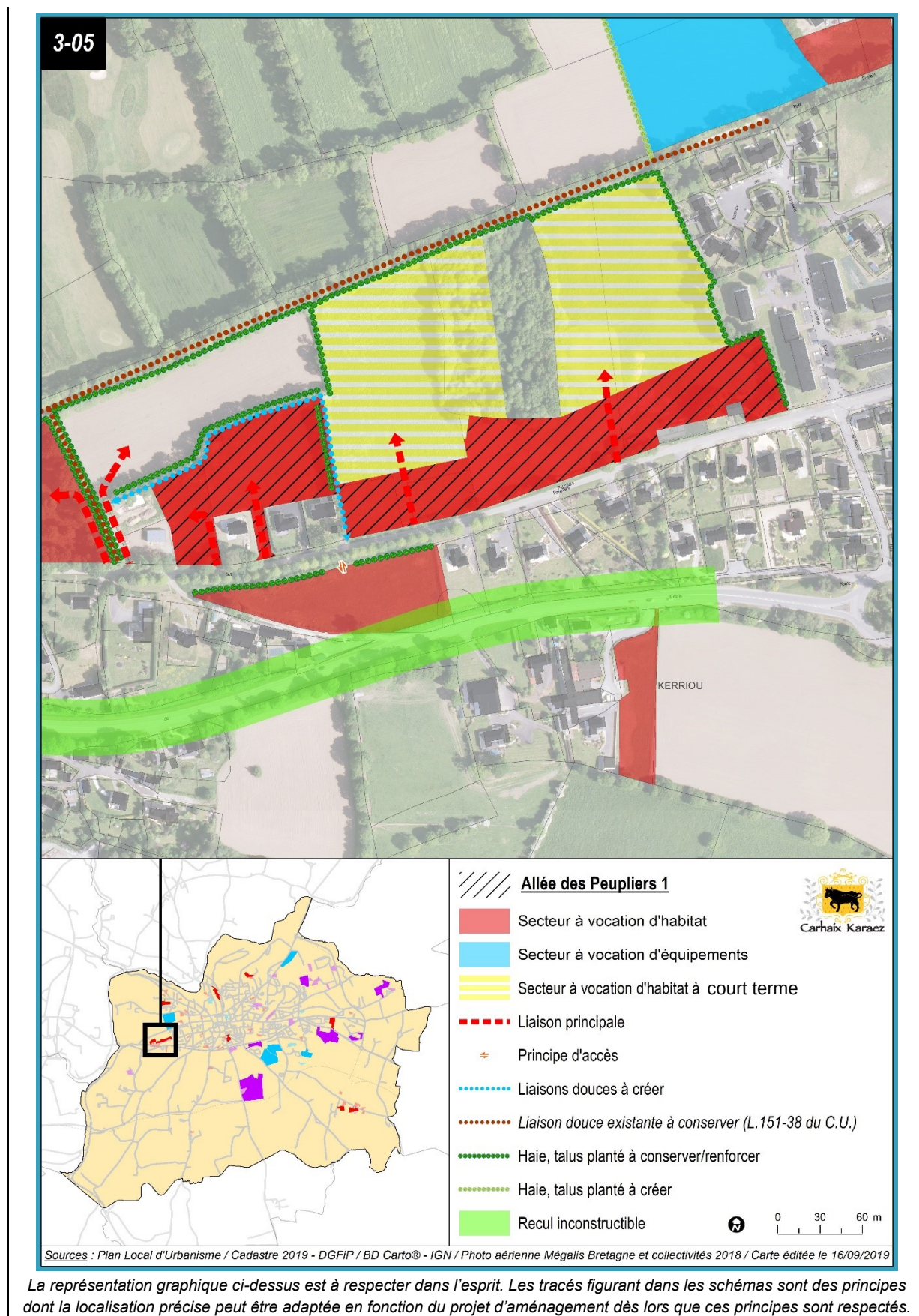
3-04- Rue de Kroas Mein

ZONAGE -SURFACE	Zone UHc – 1,35 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat. Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 4 logements sociaux.	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 20 logements à réaliser, + ou – 20 %.	
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.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Une voie de desserte traversante devra permettre d'assurer la liaison entre le chemin de Croasmin et l'impasse des Chênes. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cette voie. Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté existant en limite Ouest de la zone devra être maintenu afin d'assurer la limite avec l'espace agricole voisin.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir extrait cartographique page suivante		



3-05- Allée des Peupliers 1

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 2,31 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 6 logements sociaux.	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 34 logements à réaliser, + ou – 20 %.	
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.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Les accès se feront depuis l'Allée des Peupliers. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ces accès. Seul un accès par parcelle existante au moment de l'approbation du PLU est autorisé. Les voiries devront être réalisées de façon à assurer la desserte des parcelles situées au Nord, en zone 1 AUhc Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre. Une liaison douce sera créée en partie Ouest reliant l'allée des Peupliers au cheminement piéton existant sur la limite Ouest de la zone.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, les talus plantés existants devront être maintenus.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voie extrait cartographique page suivante		

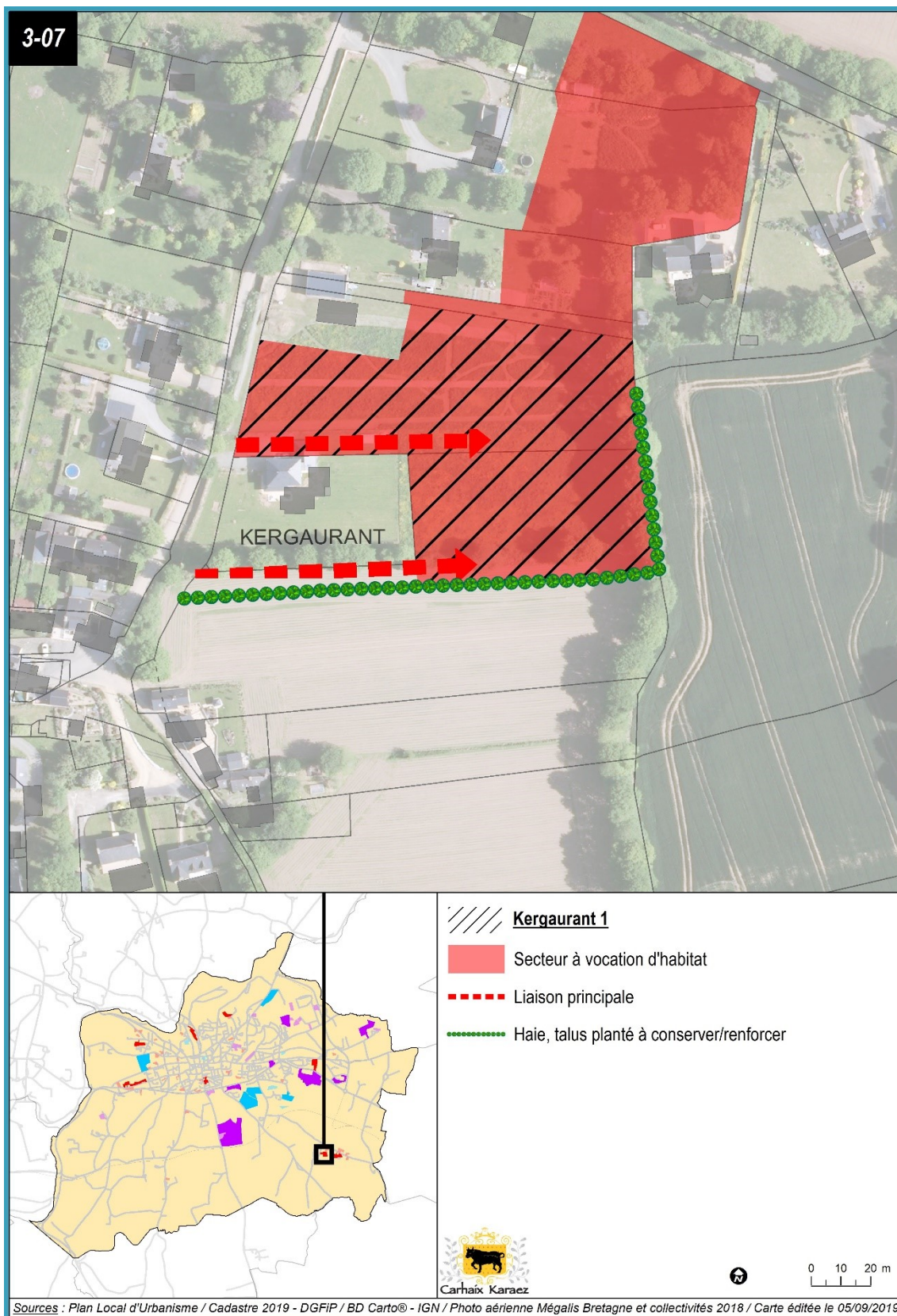


3-06- Rue Marcel Massé	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 1 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 3 logements sociaux.
DENSITE	Densité moyenne d'environ 15 logements/ha, soit 15 logements à réaliser, + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Un accès unique depuis la rue Marcel Massé devra assurer la desserte de l'ensemble des constructions. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès. Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, les talus plantés présents sur les limites de la zone devront être maintenus. De nouveaux talus plantés devront être créés sur les limites de la zone non pourvus de talus plantés, notamment en partie Nord, afin d'assurer la liaison avec l'espace rural.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voie extrait cartographique page suivante	



La représentation graphique ci-dessus 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.

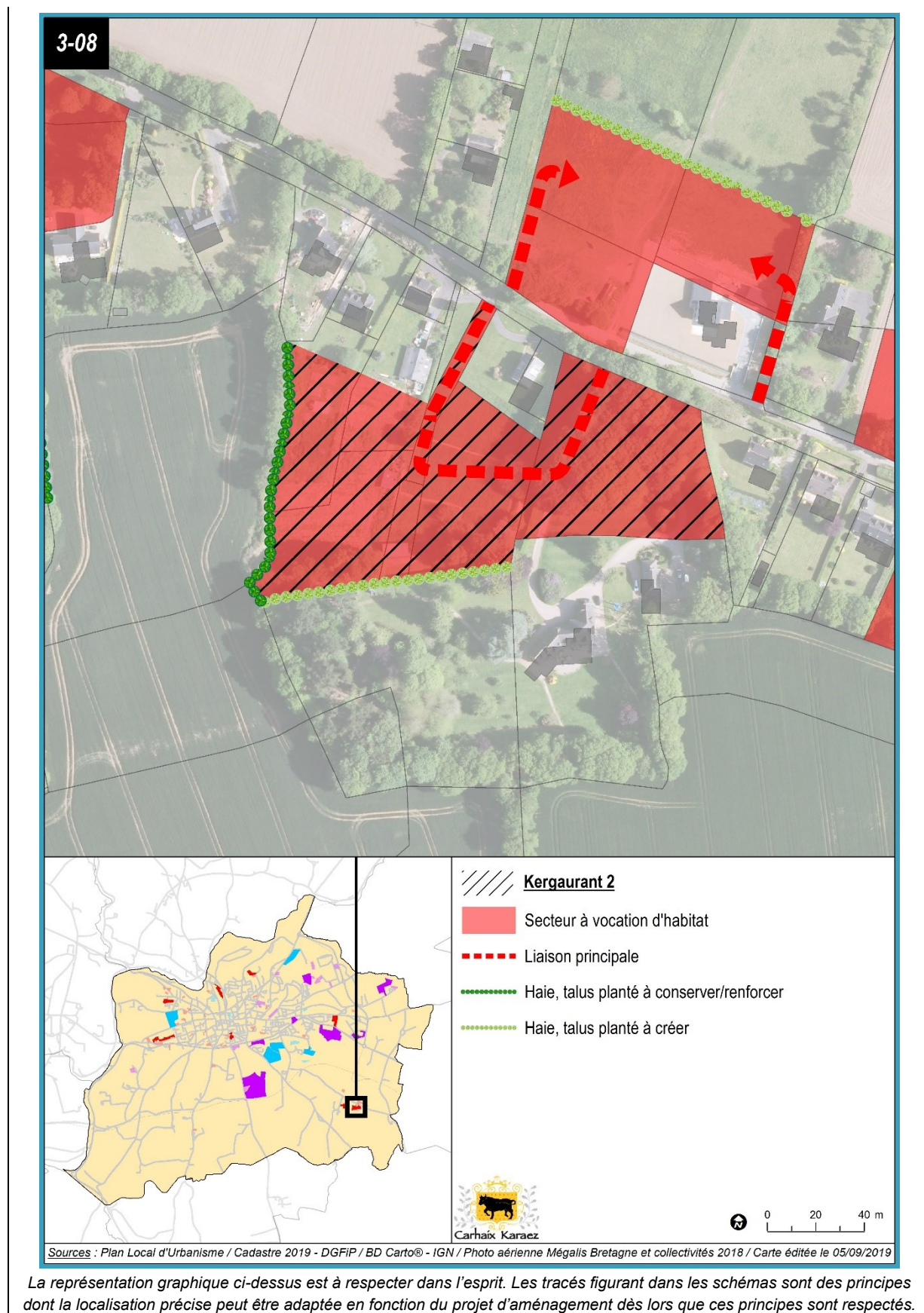
<u>3-07- Kergaurant 1</u>		
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc – 0,88 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 2 logements sociaux.	
DENSITE	Densité moyenne d'environ 12 logements/ha, soit 10 logements à réaliser, + ou – 20 %.	
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.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Chaque parcelle bénéficie d'un accès direct depuis la voie communale située à l'Ouest. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ces accès. Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents sur les limites Sud et Est de la zone devront être maintenus.	
RESEAUX	Eaux usées : prévoir la mise en place d'assainissements autonomes Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voie extrait cartographique page suivante		



La représentation graphique ci-dessus 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.

3-08- Kergaurant 2

ZONAGE - SURFACE	Zone UHc- 1,34 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l'habitat Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum d'environ 3 logements sociaux.
DENSITE	Densité moyenne d'environ 12 logements/ha, soit 16 logements à réaliser, + ou – 20 %.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Une voirie traversante débouchant en deux points sur la route Goariva assurera la desserte principale de la zone. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ces accès. Le projet de création de 16 logements environ ne pourra se réaliser qu'à condition que la voie principale soit aménagée de façon à assurer la sécurité des usagers et les normes de sécurité, notamment la sécurité incendie. Liaison douce : Des liaisons douces seront assurées soit sur les voiries destinées aux automobiles, soit en site propre.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté présent en limite Ouest de la zone devra être maintenu. Un talus planté devra être créé sur la limite Sud de la zone.
RESEAUX	Eaux usées : prévoir la mise en place d'assainissements autonomes Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voie extrait cartographique page suivante	



3-22 OAP second rideau Allée des Peupliers

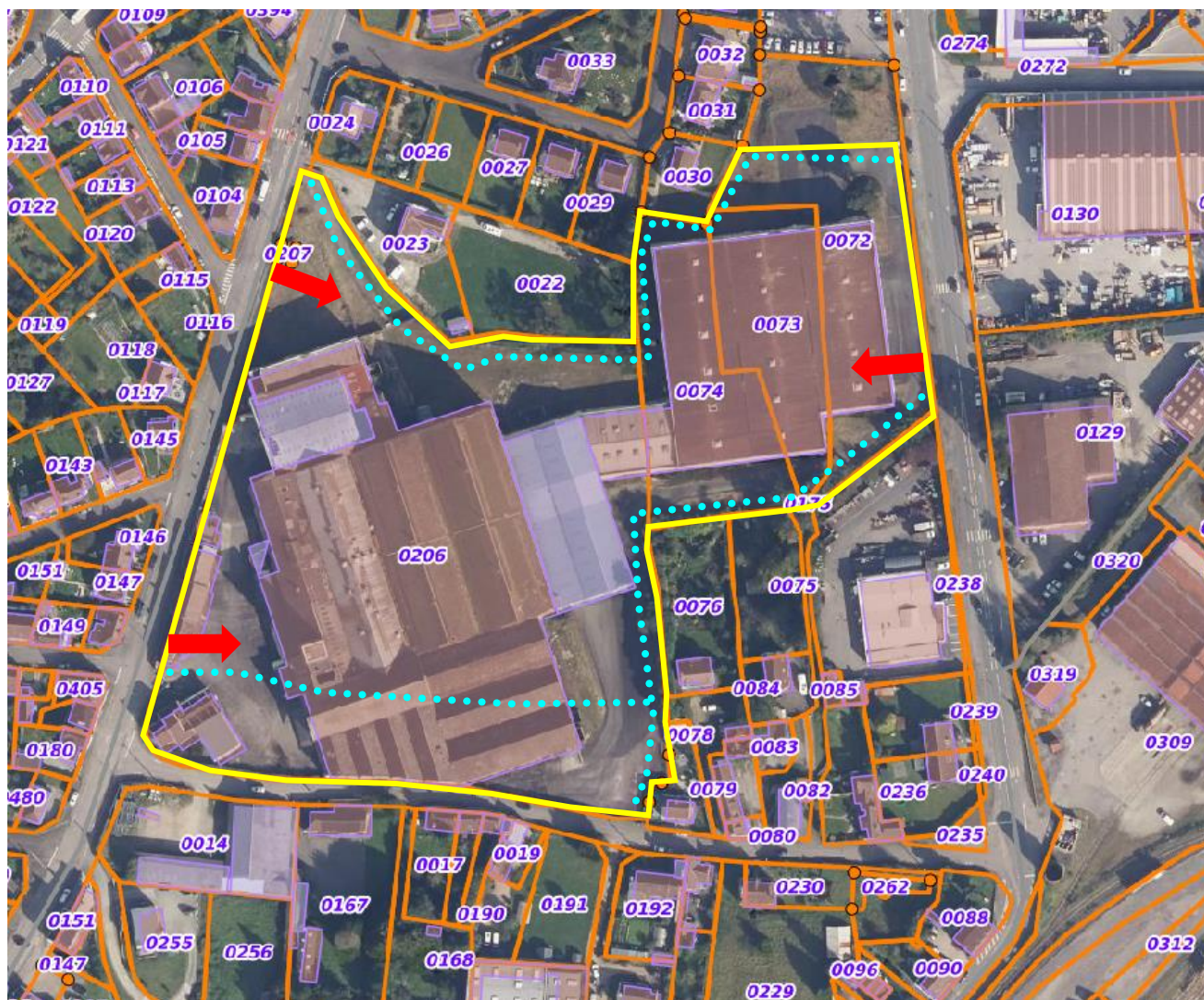
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc d'une surface de 4 ha dont 1 ha de taillis préservé au titre des éléments du paysage
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat
DENSITE	– La densité brute minimale est de 20 logements à l'hectare (application des densités du SCoT pour les opérations de plus de 2500 m²) soit un minimum de 60 logements – Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum de 12 logements sociaux.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : les accès se feront depuis l'Allée des Peupliers. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ces accès.  Liaison douce : Des liaisons douces seront aménagées le long des haies bocagères pour rejoindre l'ancienne voie romaine
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans le paysage, les talus bocagers existants devront être maintenus et entretenus tout comme le taillis boisé à travers lequel une voie carrossable à usage des secours pourra être aménagée. Les haies bocagères périphériques et le taillis boisé sont préservés au titre de l'article L.152-23 du Code de l'urbanisme
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).



Légende

- Limite secteur OAP à vocation d'habitat
- ➔ Accès à la zone depuis l'allée des Peupliers
- ● ● Talus bocager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Taillis boisé à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- ↔ Ancienne voie romaine à usage piétons et de desserte des parcelles agricoles au Nord
- — ● Voie carrossable à usage des secours et des piétons
- ● ● ● ● Maillage doux le long des haies bocagères pour rejoindre l'ancienne voie romaine

3-23 OAP rue Salvador Allende	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc d'une surface de 3,5 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
DENSITE	La densité brute minimale est de 25 logements à l'hectare (application des densités du SCoT pour le pôle majeur) soit un minimum de 70 logements Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit un minimum de 14 logements sociaux.
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.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : les accès se feront depuis la rue de Callac à l'Ouest et la rue Allende à l'Est Liaison douce : Un maillage de liaisons douces assurera une perméabilité piétonne entre les rues de Callac et la rue Allende
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Prévoir la réalisation d'un espace végétalisé au sein de la zone afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif obligatoire Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).



Légende



Limite secteur OAP à vocation d'habitat



Accès à la zone depuis la rue de Callac à l'Ouest et la rue Allende à l'Est (à titre indicatif)



Principe de maillage doux au sein de la zone (à titre indicatif)

LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT ET LEURS OAP

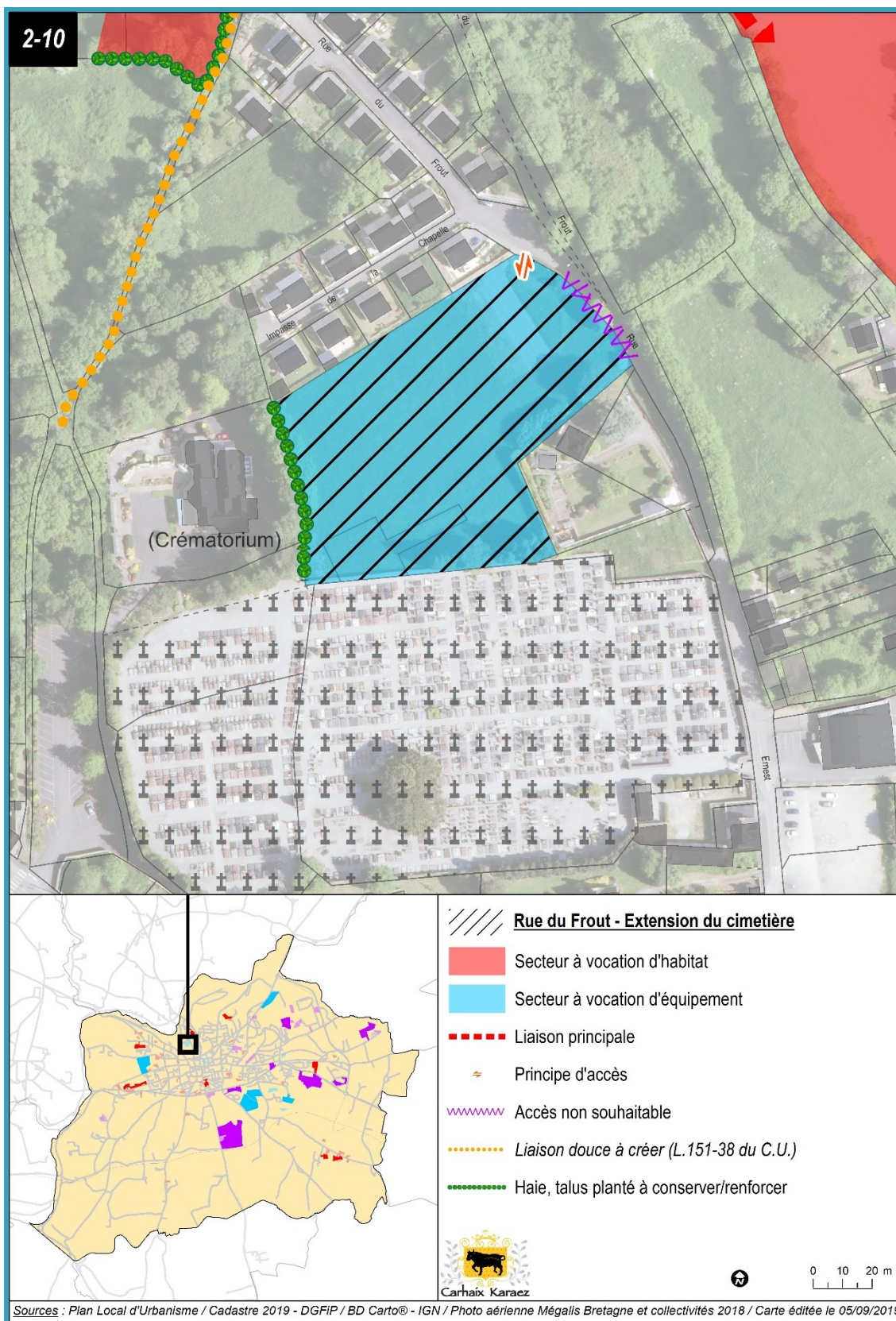
<u>2-09- Place du Champs de Foire</u>		
ZONAGE - SURFACE	UHa – 0,55 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement destiné au public. Il s'agit en partie d'une opération de renouvellement urbain pour réhabiliter le secteur et mettre en place un projet organisé et fonctionnel mêlant espaces privatifs et publics. Des emplacements réservés sont inscrits au PLU pour la réalisation d'équipements publics.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public. Elles prendront place sur les parcelles n°AN 906, 230, 232, 236, 610 p et 203 p.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : une voirie traversante permettra d'assurer la desserte de l'ensemble du secteur et de relier la place du Champ de Foire à la rue Laënnec. Liaison douce : le cheminement piétonnier existant au Nord du secteur sera maintenu. Des cheminements piétonniers pourront être créés à l'intérieur de la zone, ils permettront de raccorder le secteur à l'impasse Marat.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le projet devra intégrer un espace vert.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



La représentation graphique ci-dessus 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.

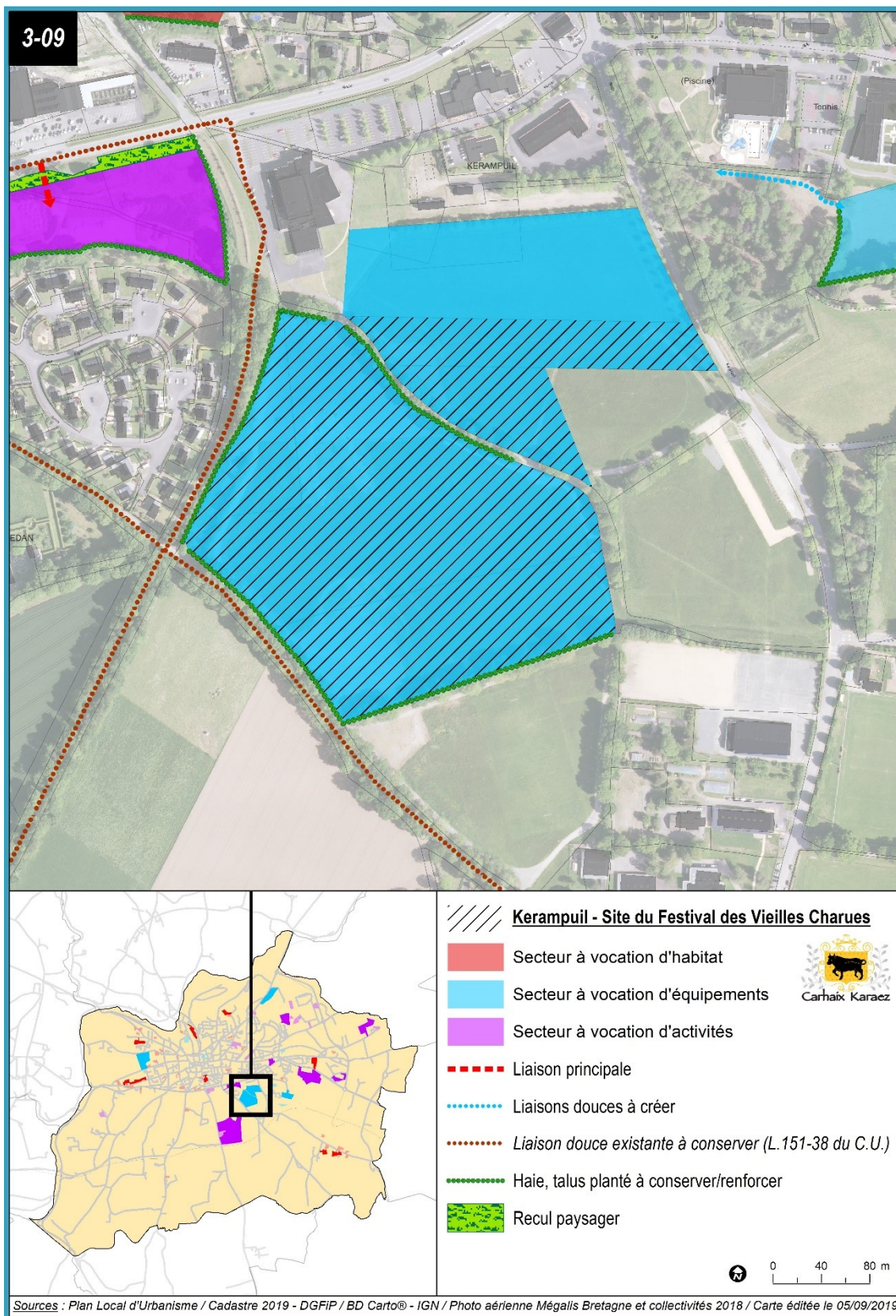
2-10 – Rue du Frou – Extension du cimetière

ZONAGE - SURFACE	UD – 0,84 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement public , pour permettre l'extension du cimetière.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions seront celles nécessaires à l'extension du cimetière existant au Sud du secteur.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte sera assurée par la rue du Frout. Compte tenu d'un important talus, l'accès devra se faire dans la partie la plus éloignée du carrefour avec la rue Ernest Renan. Liaisons douces : des accès piétonniers seront possibles directement depuis le cimetière existant en partie Sud de la zone.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus planté présent sur la limite Ouest de la zone devra être maintenu.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif à prévoir. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



La représentation graphique ci-dessus 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.

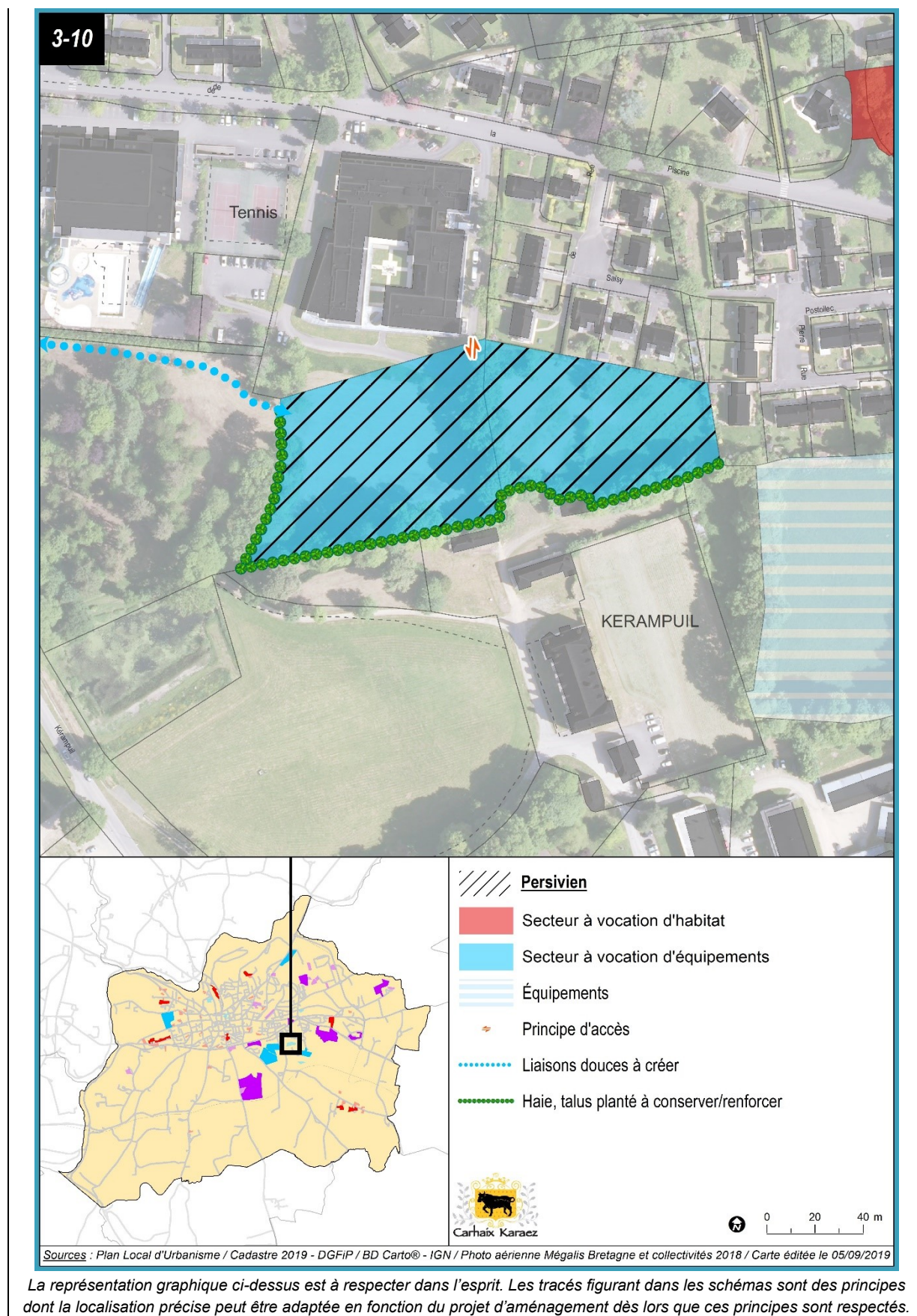
3-09 – Kerampuilh – Site du Festival des Vieilles Charrues		
ZONAGE - SURFACE	1AUDa – 11,14 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement pour l'accueil du public ou l'organisation d'évènements.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	La partie Sud du secteur (parcelles n°210, 212 et 213) destinée à accueillir les scènes du Festival des Vieilles Charrues pourra recevoir des constructions destinées à l'accueil du public et à des installations sanitaires, dans les limites de constructibilité fixées par le règlement du PLU (emprise au sol, nombre de constructions en fonction des hauteurs maximales,...). La partie Nord du secteur (parcelles n°154 et 155 en partie) est destinée à recevoir des bâtiments plus importants pour l'accueil du public, dans la logique d'équipement public de cet espace (centre de congrès de l'espace Glenmor, caserne des pompiers, projet de palais des sports, prévu au Nord du secteur).	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte sera assurée principalement par la route de Kerampuilh. Liaisons douces : des cheminements piétonniers et/ou cyclistes devront être créés au sein de la zone. Ils devront être raccordés aux cheminements existants sur les pourtours de la zone.	
PATRIMOINE, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés bordant la partie Sud ainsi que le chemin creux présent au cœur de la zone devront être maintenus. Du fait de la proximité du château de Kerampuilh, l'attention des porteurs de projet est attirée sur la spécificité du site qui correspond au parc d'une demeure rurale du XVIII^es (haies végétales, larges perspectives dégagées,...). Les aménageurs devront présenter une étude documentaire expliquant comment les constructions et équipements à implanter respectent cette spécificité. Les constructions devront présenter une architecture soignée qui imposera une image de qualité. Cette qualité sera traduite notamment par les volumes, les proportions et les détails architecturaux, dans un souci d'équilibre, de simplicité et de rapport harmonieux au contexte. Les implantations le long des talus seront privilégiées à celles au milieu des parcelles. Elles seront imposées aux bâtiments dépassant la hauteur de 8 m. Les clôtures pérennes devront être composées de préférence d'éléments végétaux.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif à prévoir. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



La représentation graphique ci-dessus 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.

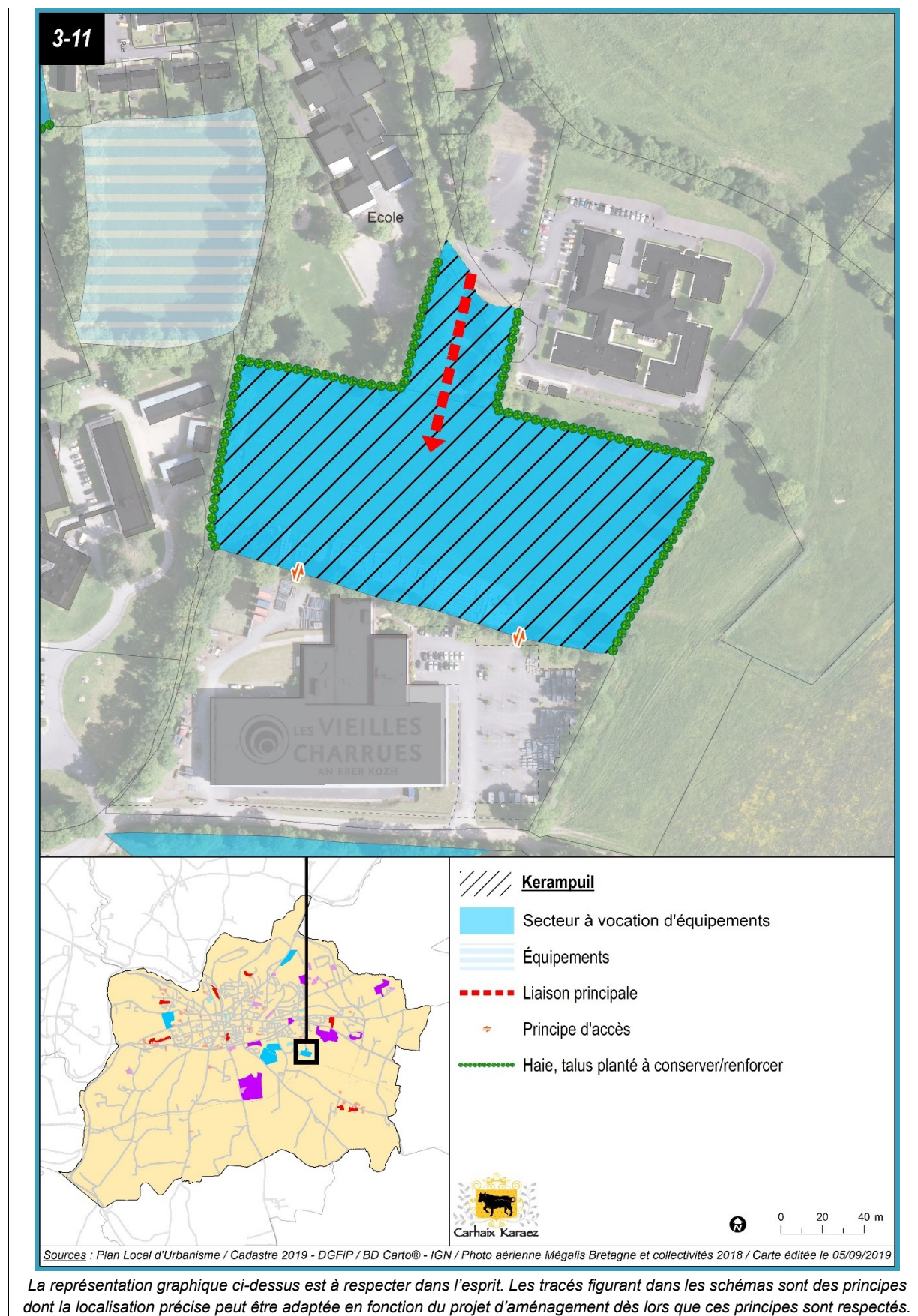
3-10 – Persivien

ZONAGE - SURFACE	1AUD – 1,15 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement public , pour permettre l'extension de l'EHPAD de Persivien ou à la mise en place d'autres équipements d'accueil du public.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions seront celles nécessaires à l'extension de l'EHPAD de Persivien ou à la mise en place d'autres équipements d'accueil du public. Les bâtiments ne devront pas, du point de vue paysager, « écraser » par leur hauteur le château de Kerampuilh présent sur la parcelle située immédiatement au Sud.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte sera assurée vers le Nord, par les voies bordant l'EHPAD de Persivien et se raccordant à la rue de la piscine. Liaisons douces : des cheminements piétonniers devront être prévus à l'intérieur de la zone, afin, notamment, d'assurer la liaison avec les équipements publics voisins. Une liaison douce pourra être créée en direction de l'Ouest. Elle permettra de rejoindre la route de Kerampuilh.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les linéaires boisés présents sur les limites Sud et Ouest de la zone devront être préservés dans leur épaisseur actuelle.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif à prévoir. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



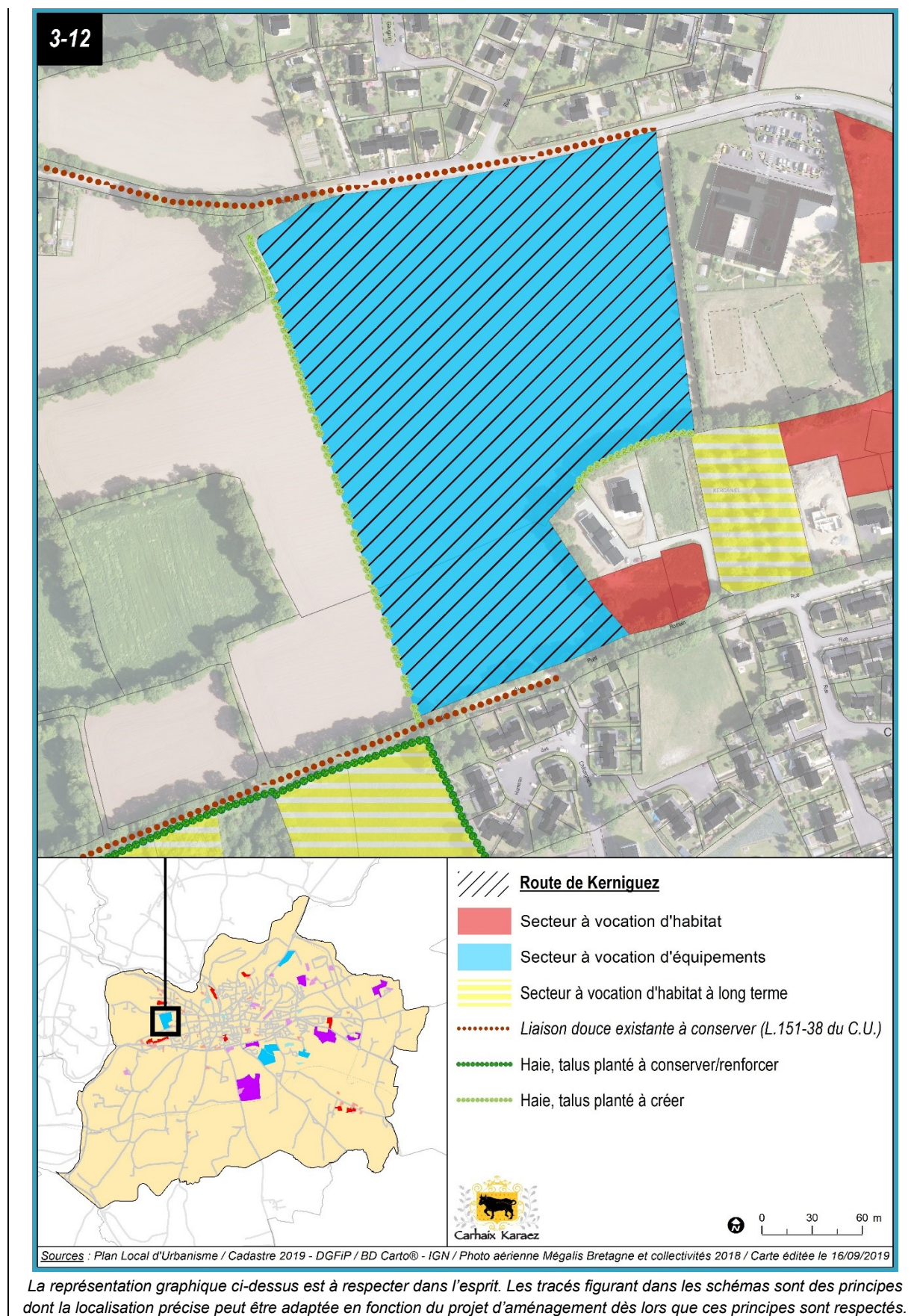
3-11 – Kerampuilh

ZONAGE - SURFACE	1AUD – 2,41 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement public ou à des équipements ou bâtiments liés à l'organisation d'évènements.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions seront soit des équipements publics, soit des équipements ou bâtiments liés aux Vieilles Charrues.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte sera assurée par la rue de la Piscine ou dans le cas d'installations liées aux Vieilles Charrues, par la parcelle située au Sud de la zone.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés bordant la zone devront être maintenus, hormis celui présent au Sud, dans le cas d'une extension du bâtiment présent sur la parcelle située au Sud.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif à prévoir. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



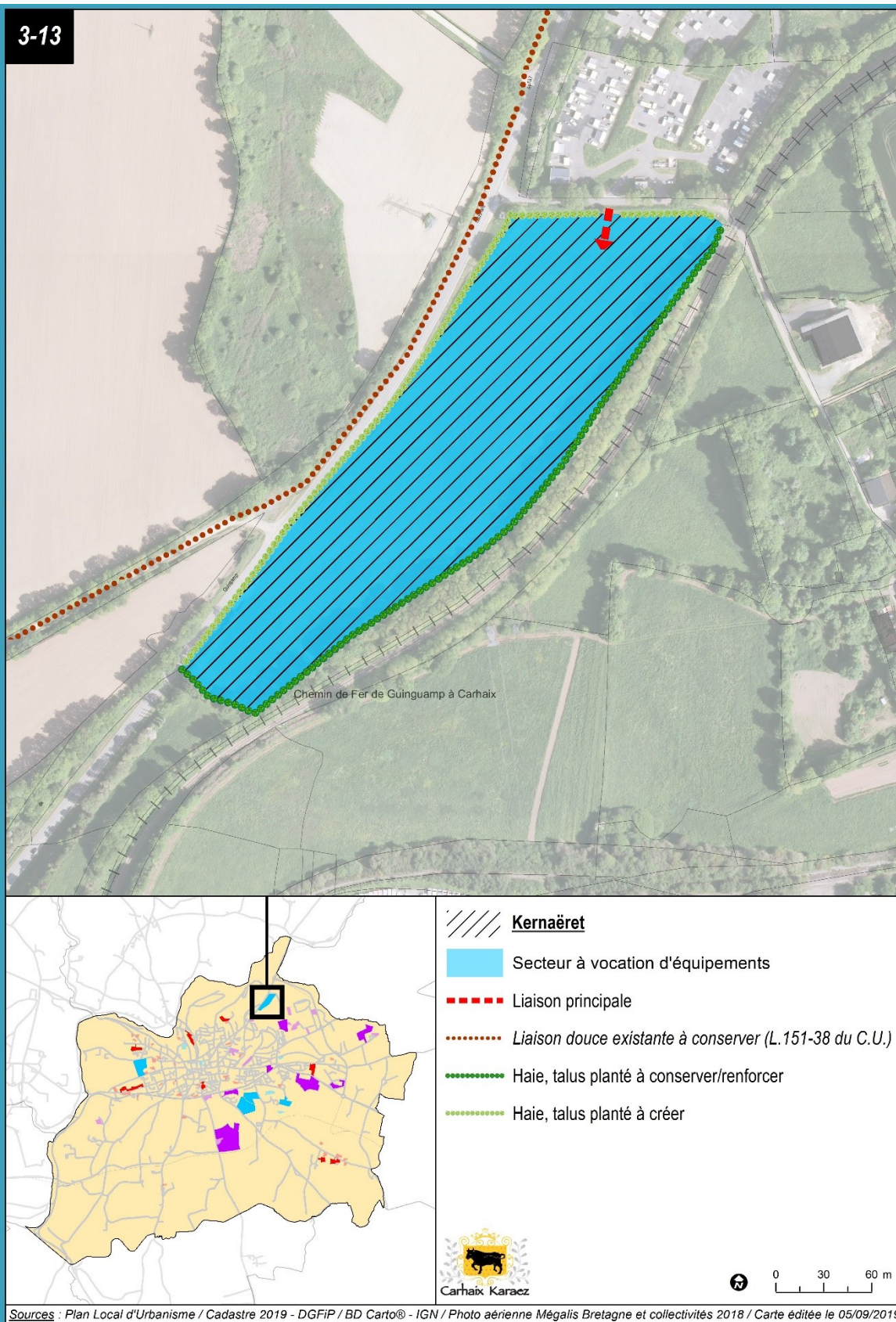
3-12- Route de Kerniguez

ZONAGE - SURFACE	1AUD – 5,68 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'équipement public , pour permettre l'extension de la maison de l'enfance et/ou la création d'un Institut Médico-Educatif (IME).
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions seront celles nécessaires à l'extension de la maison de l'enfance présente à l'Est de la zone et/ou la création d'un Institut Médico-Educatif (IME).
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte sera assurée par la rue de Kerniguez et/ou par l'Est en lien avec le site de la maison de l'enfance. Liaisons douces : des cheminements piétonniers devront être prévus à l'intérieur de la zone, afin, notamment, d'assurer la liaison avec les équipements publics voisins et avec les cheminements doux existants.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents sur la limite Sud de la zone devra être maintenus. Un talus planté devra être créé sur la limite Ouest de la zone afin d'assurer une limite avec l'espace rural voisin.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif à prévoir. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



3-13 – Kernaëret – aire d'accueil des grands rassemblements

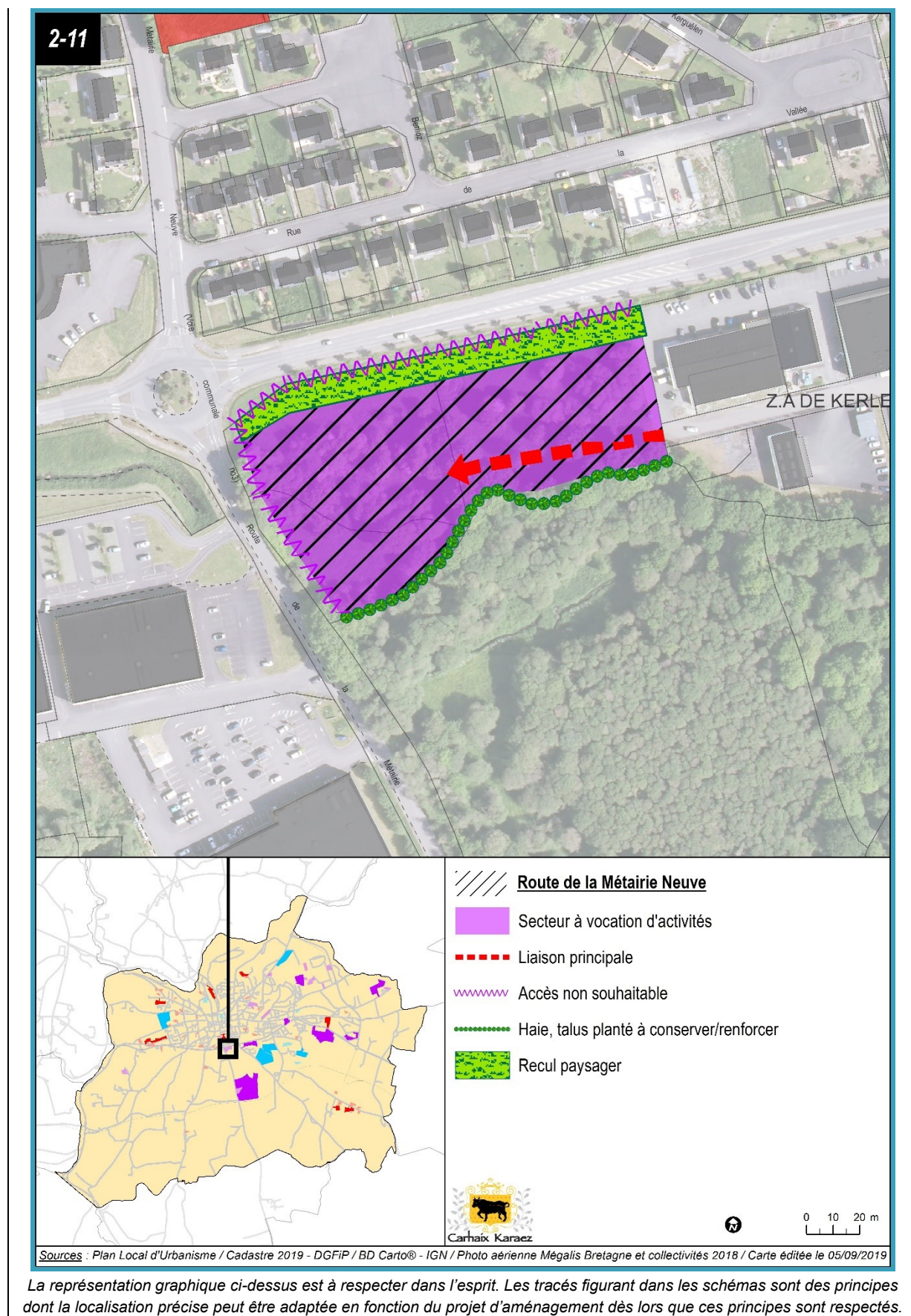
ZONAGE - SURFACE	NVi – 3,77 ha
PROGRAMME	Secteur destiné aux grands rassemblements dans la continuité de l'aire d'accueil des gens du voyage située immédiatement au Nord.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions seront celles nécessaires à l'accueil des grands rassemblements des gens du voyage.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : l'accès devra se faire par la voie présente au Nord de la zone. Aucun accès ne sera possible depuis la route de Guingamp RD787).
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents sur les limites Sud et Est de la zone devront être maintenus. Des talus plantés devront être créés sur les limites Ouest et nord de la zone, tout en laissant un passage pour l'accès depuis le Nord.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif à prévoir. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	

3-13

La représentation graphique ci-dessus 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.

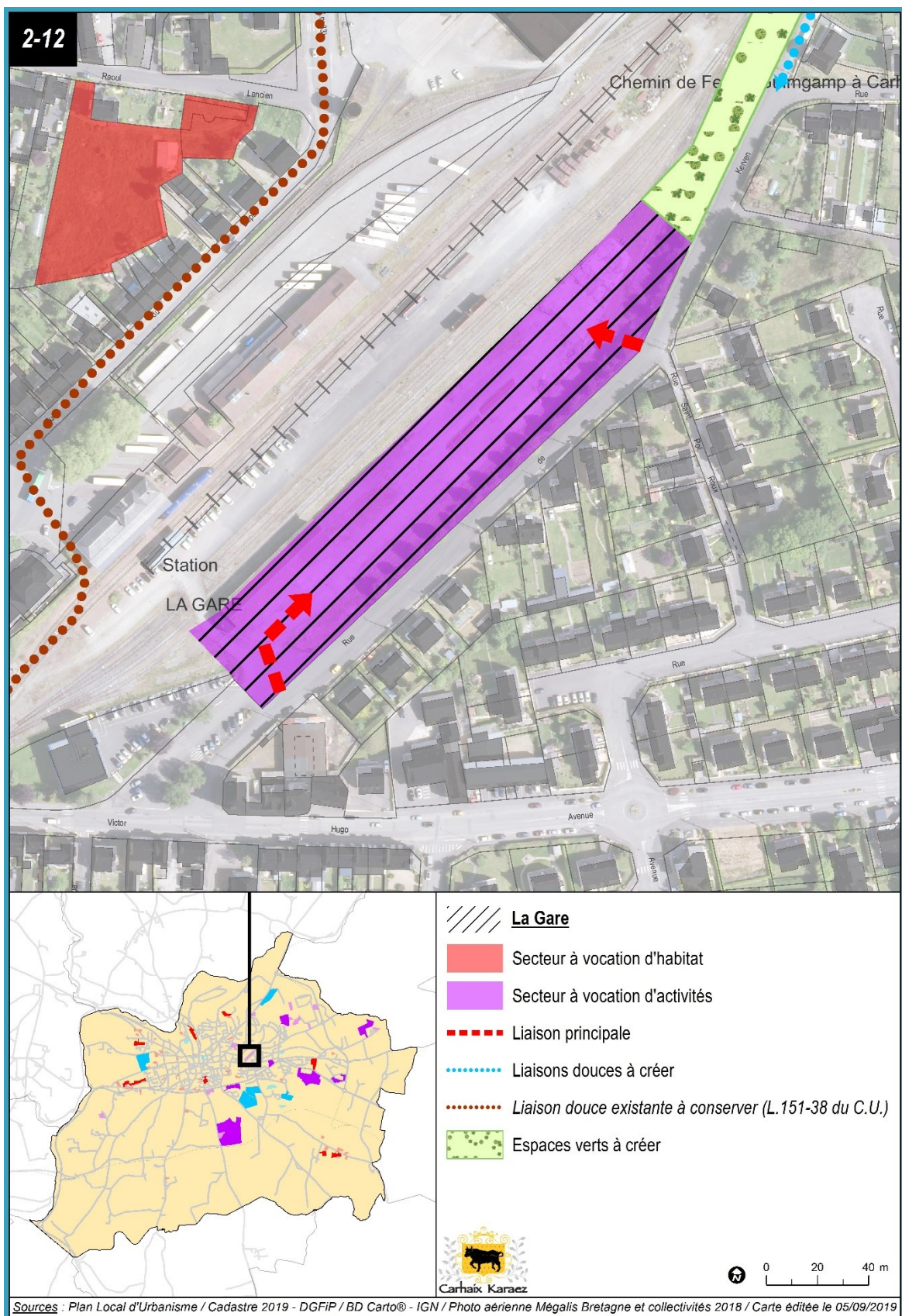
LES SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITE ET LEURS OAP

2-11 - Route de la Métairie Neuve		
ZONAGE - SURFACE	Uic – 1,03 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité. A vocation dominante commerciale, dans la continuité de la zone de Kerlédan, existante à l'Est.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public. L'aménagement veillera à préserver l'harmonie des paysages perçus par les usagers du Boulevard Jean Moulin.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis la zone d'activité de Kerledan située à l'Est. Aucun accès ne sera autorisé depuis le boulevard Jean Moulin ou la route de la Métairie Neuve. Liaison douce : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le recul inconstructible le long du boulevard Jean Moulin devra être paysagé. Le talus présent au Sud du secteur devra être maintenu.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



2-12 – La gare

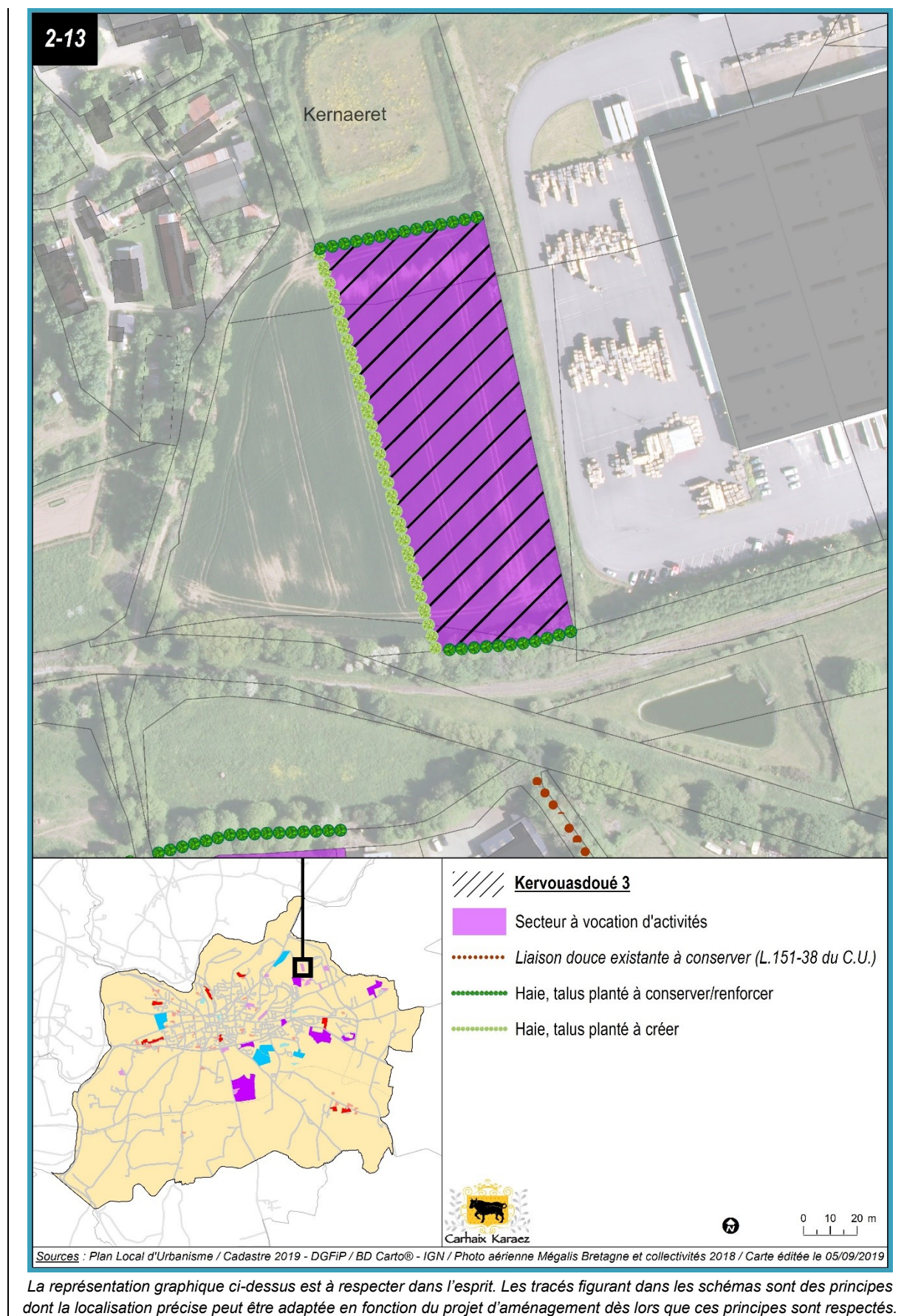
ZONAGE - SURFACE	1AUiat – 0,97 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité. A vocation dominante Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions prendront place sur le terre-plein situé à l'Est des voies et devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public. Leur façade principale devra être parallèle à la rue de Kerven.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis la rue de Kerven. Liaison douce : des liaisons douces seront assurées avec les quartiers voisins.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Un espace vert sera créé au Nord du secteur, entre les voies ferrées et les quartiers d'habitat, afin de réduire les nuisances sur les habitations.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



La représentation graphique ci-dessus 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.

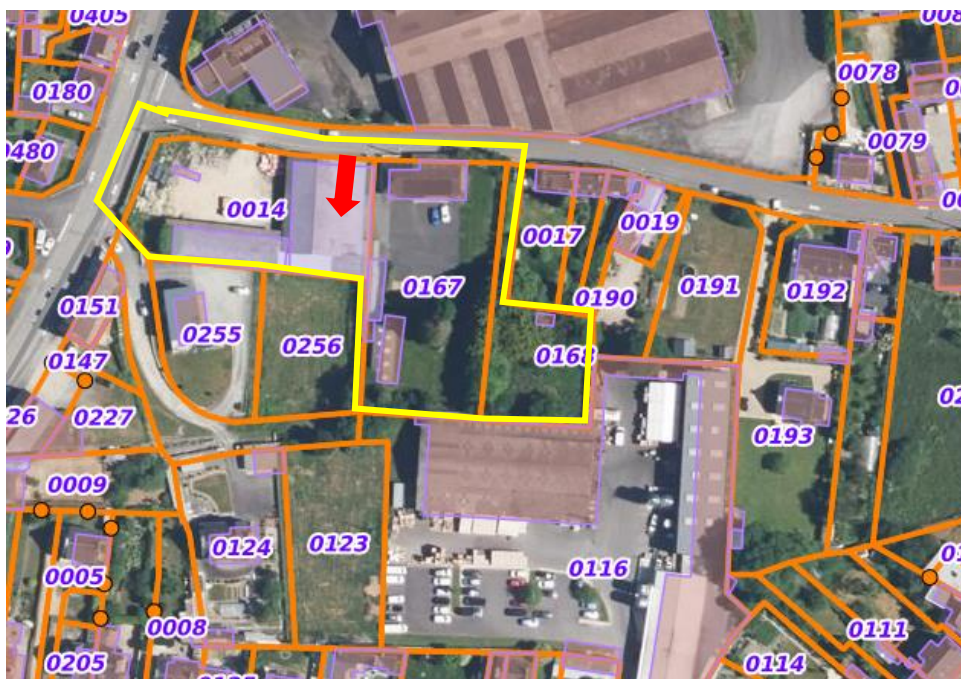
2-13 – Kervasdoué 3

ZONAGE - SURFACE	Uia – 0,90 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité , dans la continuité des constructions existantes sur la zone de Kervasdoué. Cet espace est une réserve d'urbanisation pour permettre l'extension de l'entreprise présente à l'Est du secteur.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	–	
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée par les emprises de l'entreprise existante à l'Est du secteur.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus présents au Sud et au Nord du secteur devront être maintenus. Un talus planté sera créé sur la limite Ouest de la zone afin de marquer la limite avec l'espace rural.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



2-14 – Rue du Colonel Raoul Lancien

ZONAGE - SURFACE	1AUia – 0,4 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité , à vocation d'activités économiques et artisanales.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis la rue du Colonel Raoul Lancien.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).



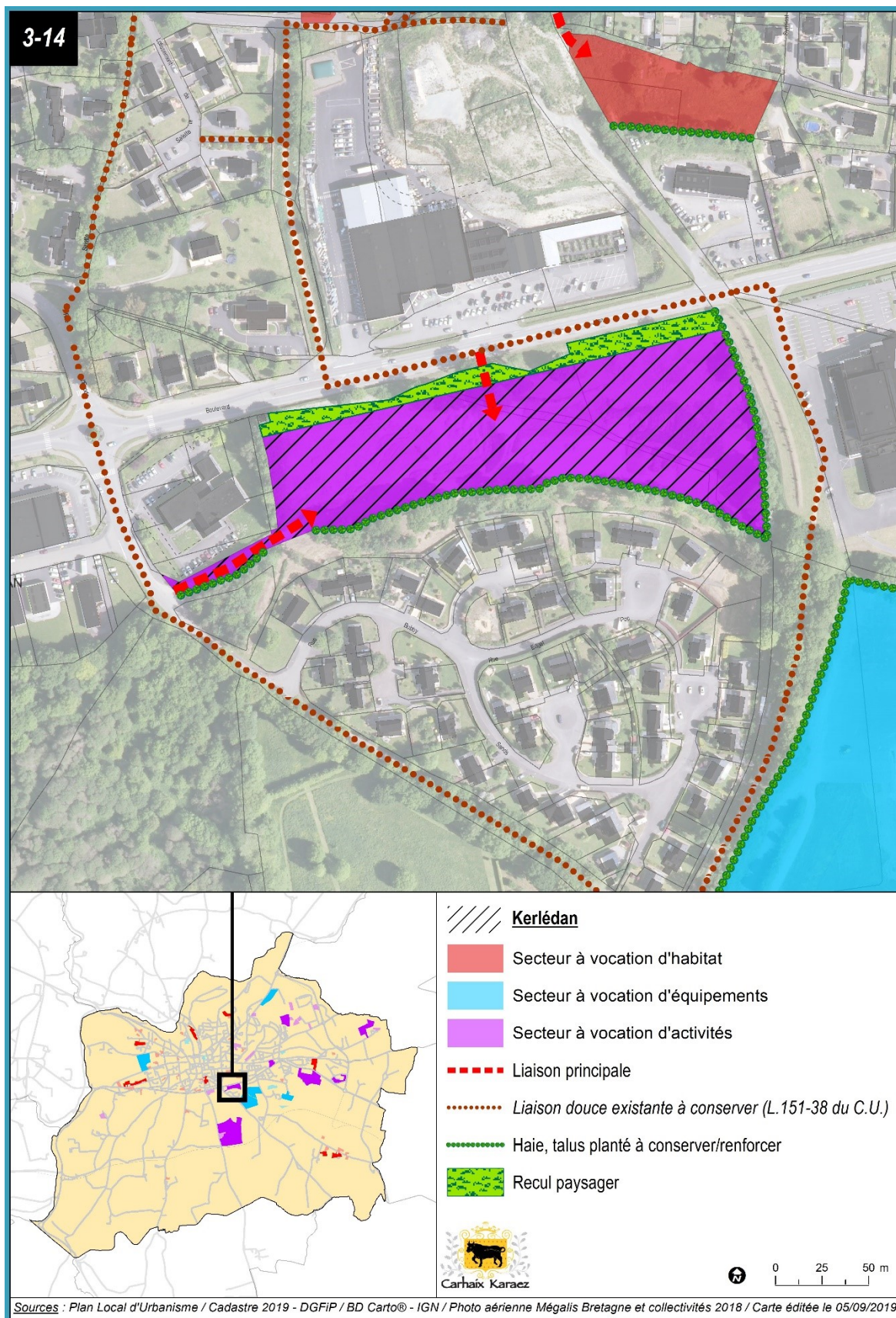
Légende

 Limite secteur OAP à vocation d'activités

 Accès à la zone depuis la rue du Colonel Raoul Lancien (à titre indicatif)

3-14 – Kerledan (ancienne aire d'accueil des gens du voyage)

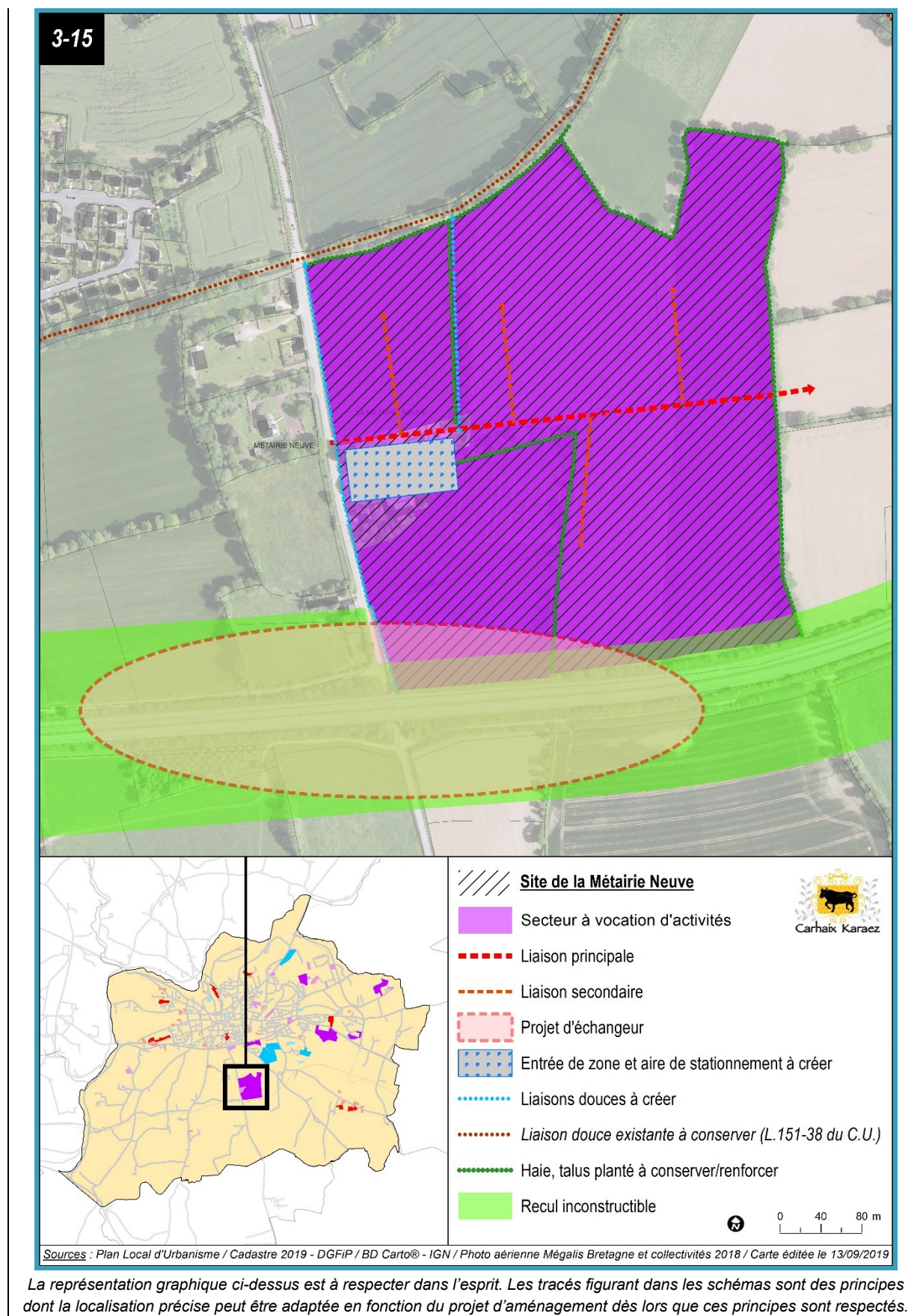
ZONAGE - SURFACE	1AUic – 2,00 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité , à vocation commerciale dominante.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public. Elles devront respecter un recul inconstructible depuis la limite d'emprise du Boulevard Jean Moulin. Ainsi, l'aménagement veillera à préserver l'harmonie des paysages perçus par les usagers du Boulevard Jean Moulin.	
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis route de Kerledan située à l'Est ou depuis le boulevard Jean Moulin (un seul accès, à sens unique, sera possible depuis cette voie). Aucun accès motorisé ne sera autorisé depuis la voie verte située à l'Est. Liaison douce : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons. Une liaison douce permettra la connexion avec la voie verte voisine.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le recul inconstructible le long du boulevard Jean Moulin devra être paysagé. Les talus présents sur le pourtour du secteur devront être maintenus dans la mesure du possible.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	



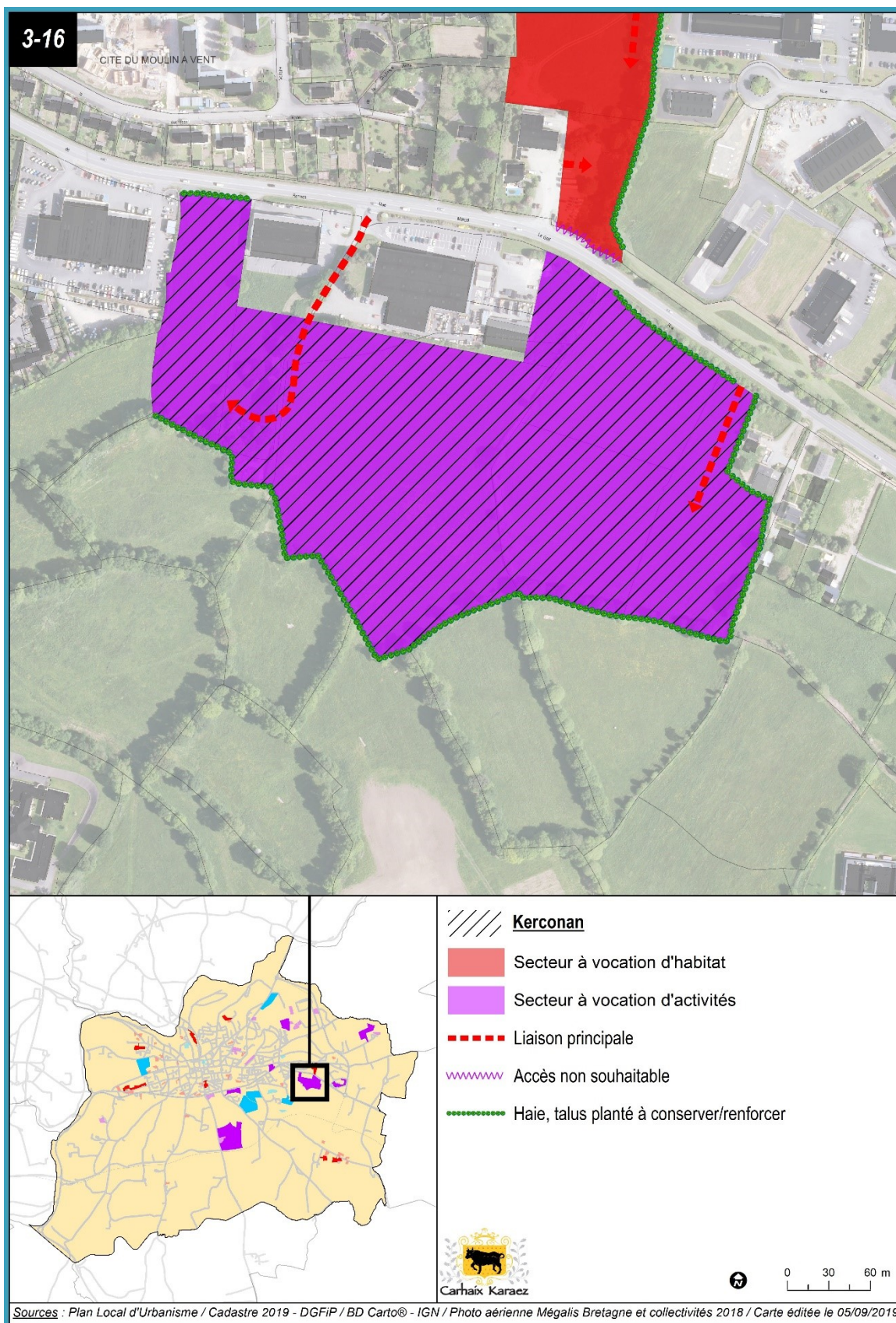
La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

3-15 - Site de la Métairie Neuve

ZONAGE - SURFACE	1AUiam – 19,85 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité économique artisanale et industrielle.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Un recul inconstructible de 45 m depuis l'axe central de la RN164 devra être respecté. L'aménagement veillera à une bonne insertion paysagère des constructions et à préserver l'harmonie des paysages perçus par les usagers de la RN164. Ainsi, toutes les constructions devront présenter une architecture soignée qui imposera une image de qualité. Cette qualité sera traduite notamment par les volumes, les proportions et les détails architecturaux, dans un souci d'équilibre, de simplicité et de rapport harmonieux au contexte.
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée par une entrée unique depuis la route de Motreff (VC n°03), située à l'Ouest. La desserte des constructions ne pourra se faire que par les voies de desserte interne. Stationnements : les aires de stationnement pourront être mutualisées au fur et à mesure du développement de la zone d'activité, afin de limiter la consommation d'espace. Liaisons douces : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons. Un premier cheminement piétonnier, au sein de la zone permettra de raccorder la zone à la voie verte bordant le Nord du secteur. Un deuxième cheminement piétonnier bordant la route de Pont Daoulas, assurera le déplacement sécurisé des piétons le long de cette voie.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le recul inconstructible le long de la RN 164 devra être paysagé. Les talus existants sur le pourtour et à l'intérieur de la zone devront être maintenus à l'exception des passages de voirie et d'accès aux lots. L'aménagement devra respecter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères de la zone, figurant en annexe du règlement écrit du PLU. Pour limiter les nuisances vis-à-vis des secteurs d'habitat, les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux limites des secteurs habités.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU). Réseau de transport de gaz : une canalisation de transport de gaz traverse la zone d'Est en Ouest (poste). Les constructions et aménagements devront tenir compte de la présence de cet ouvrage en respectant es servitudes d'utilité publiques qu'il génère. GRT Gaz devra être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.
Voir schéma page suivante	

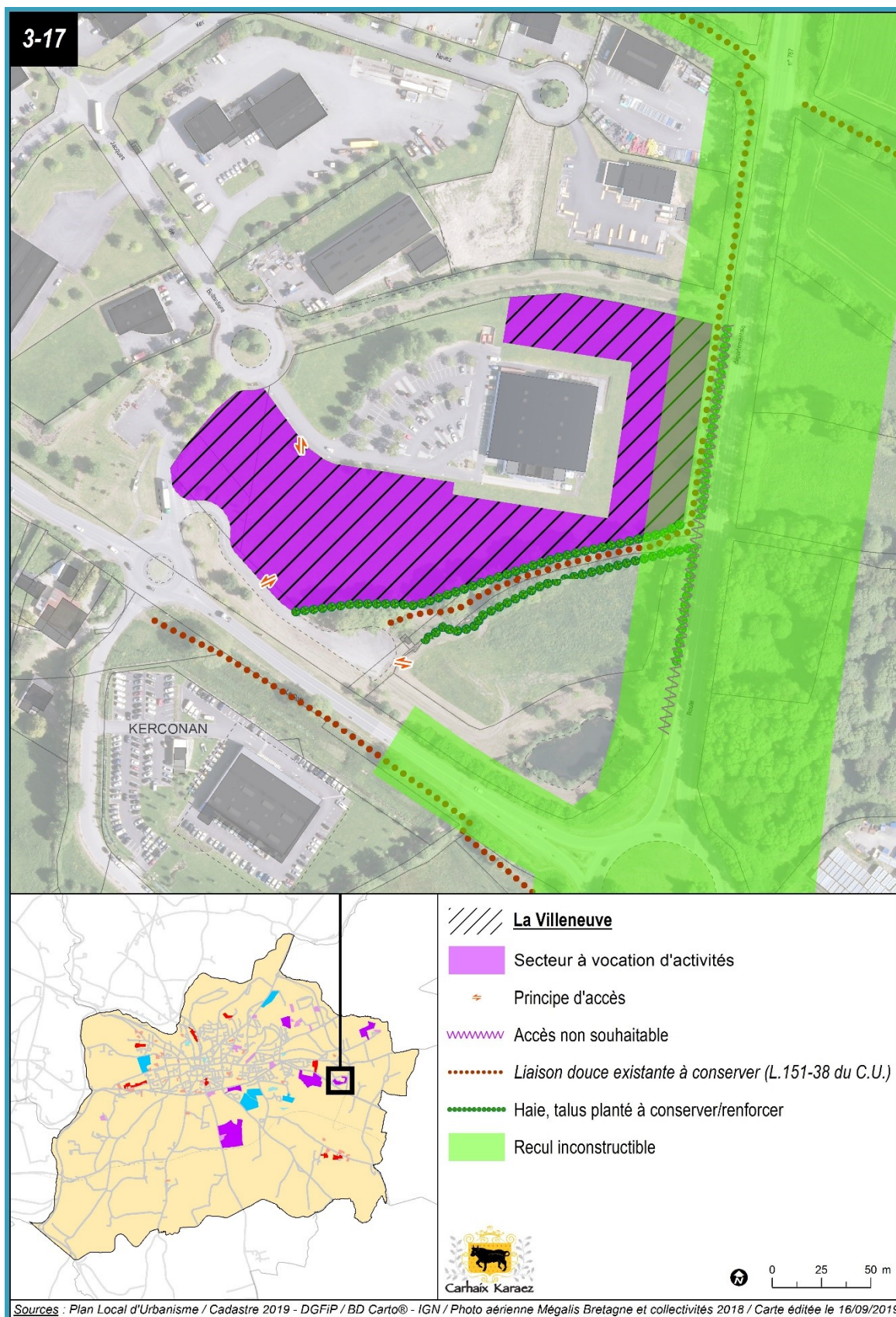


3-16- Kerconan		
ZONAGE - SURFACE	1AUizs – 8,33 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité (ZAC de Kergorvo 2)	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis la rue Marcel Le Goff. Un ou deux accès seront prévus depuis cette voie. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis ce ou ces accès, si nécessaire en fonction du découpage des lots. Liaison douce : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus présents sur le pourtour de la zone devront être maintenus. Des percés sont possibles.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



La représentation graphique ci-dessus 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.

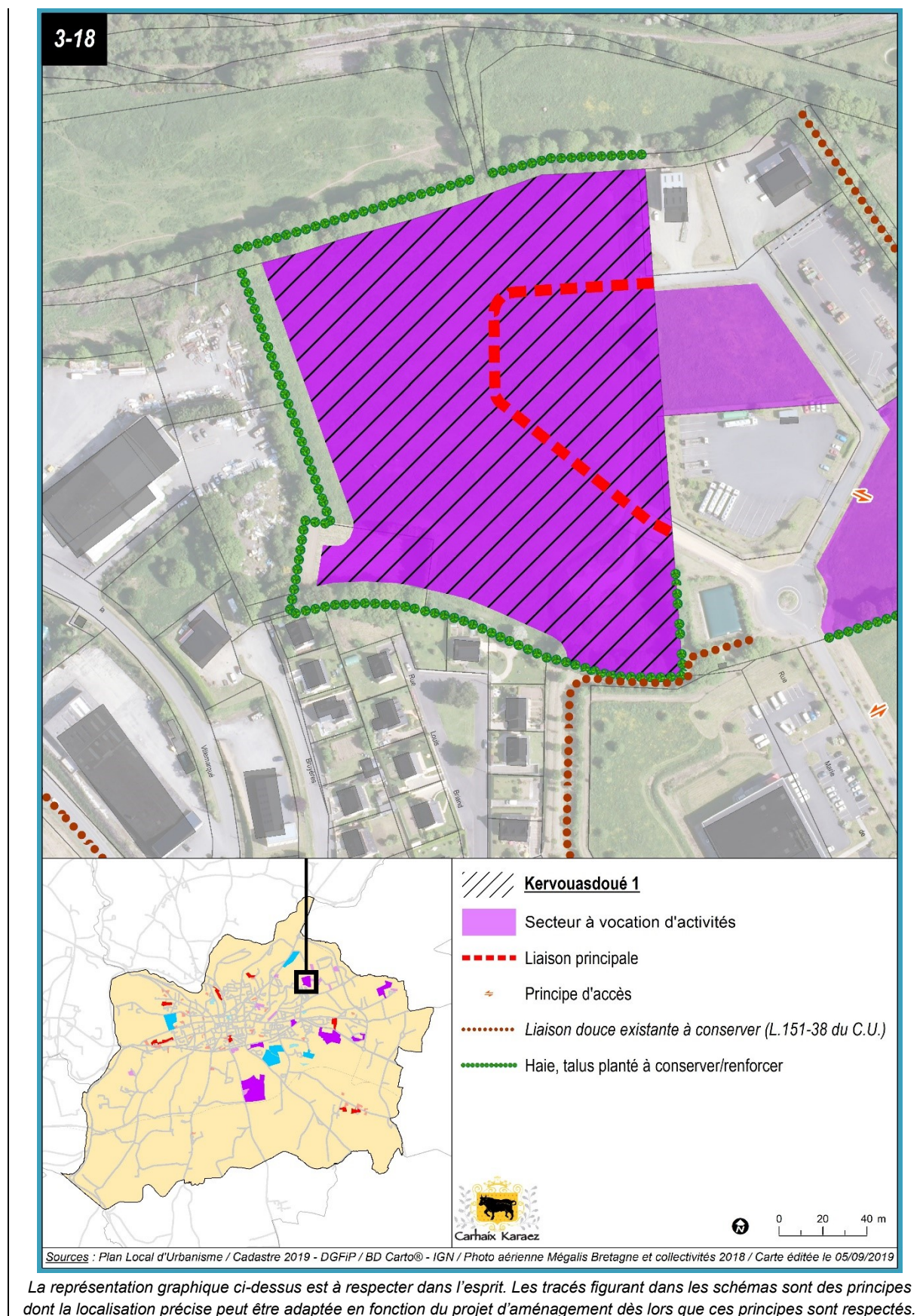
3-17 - La Villeneuve	
ZONAGE - SURFACE	Uizn – 1,82 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité économique. Espace qui correspond aux secteurs Z1 et Z2 de la ZAC de La Villeneuve. La partie Nord (secteur Z2) est actuellement occupée par une seule grande surface commerciale. L'OAP vise à favoriser la densification de cet espace par l'utilisation optimale des terrains.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public. L'aménagement veillera à préserver l'harmonie des paysages perçus par les usagers de la RD787.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis les voiries de desserte interne existantes. Aucun accès direct ne sera autorisé depuis les voies départementales RD787 et RD264. Liaison douce : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons. La voie douce assurant la limite entre les secteurs Z1 et Z2 devra être maintenue. D'autres liaisons douces pourront être réalisées.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les reculs inconstructibles le long des voies devront être paysagés. Les talus présents sur le pourtour et à l'intérieur de la zone devront être maintenus et notamment le double talus planté bordant la voie douce citée ci-dessus. Cependant, des percements pourront être créés dans les talus, pour permettre le passage de liaisons douces. Des ouvertures visuelles pourront être réalisées.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



La représentation graphique ci-dessus 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.

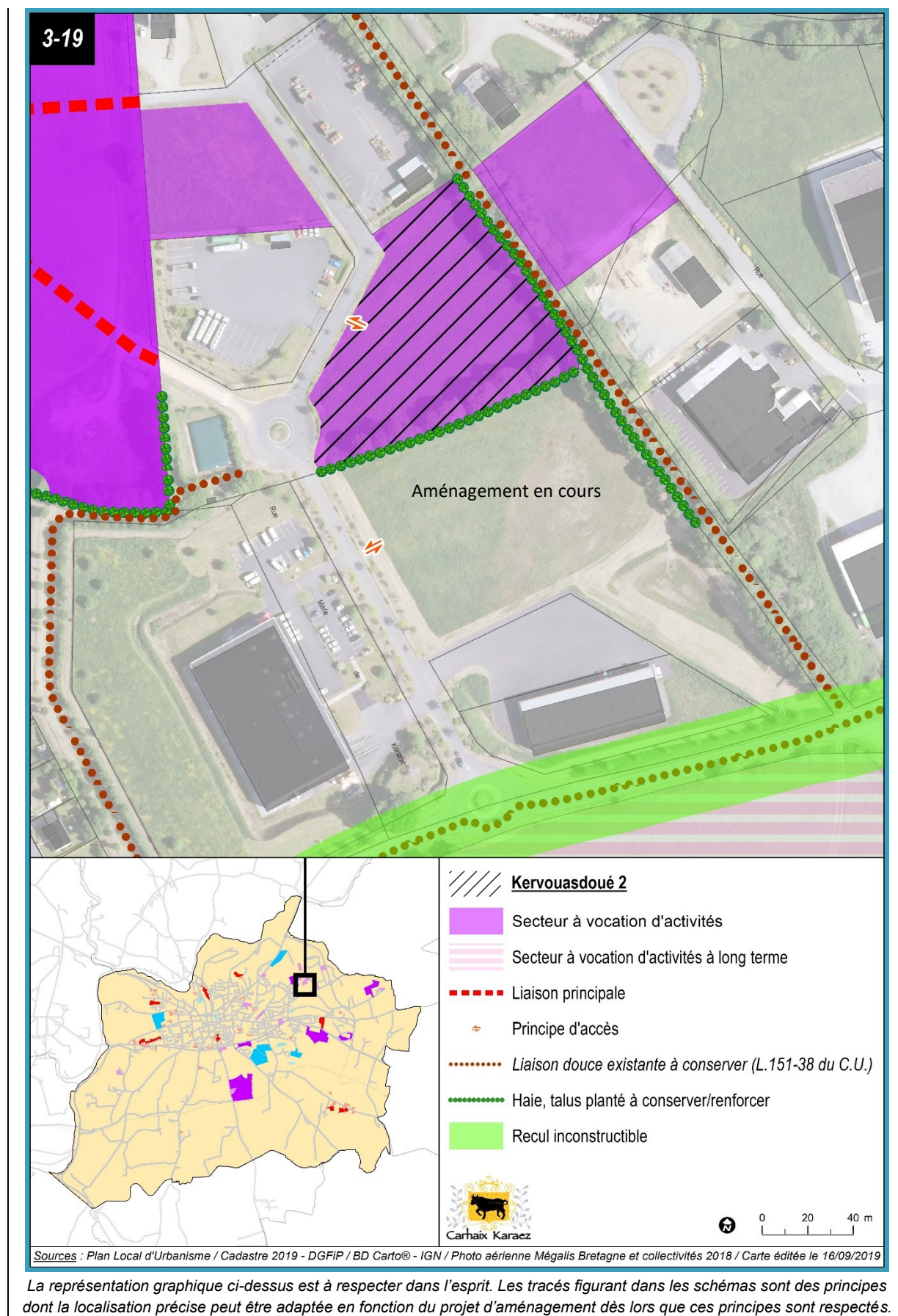
3-18 – Kervoasdoué 1

ZONAGE - SURFACE	1AUia – 3,09 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité . A vocation dominante artisanale, industrielle et tertiaire, dans la continuité de la zone d'activités de Kervoasdoué, existante à l'Est.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée par une voie traversante connectée à la voie de desserte de la zone de Kervoasdoué. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cette voie traversante, en fonction du découpage des lots. Liaison douce : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons. Un raccordement avec le cheminement piétonnier existant au Sud de la zone devra être mis en place.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus existants sur le pourtour de la zone devront être maintenus.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



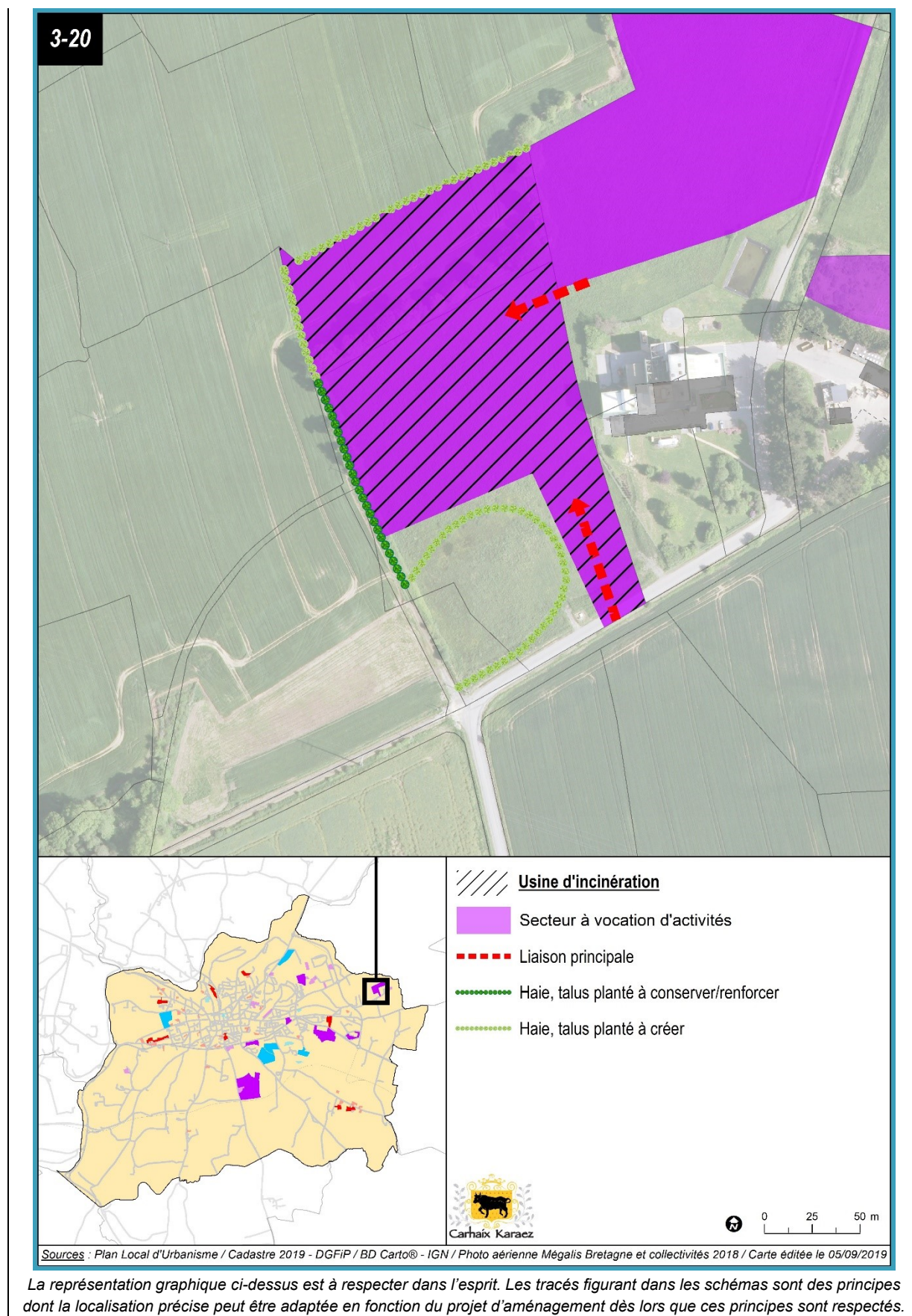
3-19 – Kervoasdoué 2

ZONAGE - SURFACE	Uia – 0,84 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité . A vocation dominante artisanale, industrielle et tertiaire, en densification au sein de la zone d'activités de Kervoasdoué.	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée depuis la voie de desserte de la zone de Kervoasdoué. L'aménageur devra prévoir la desserte interne de la zone depuis cette voie, en fonction du découpage des lots. Liaison douce : les voies de desserte devront intégrer des liaisons douces permettant le déplacement sécurisé des piétons.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les talus plantés présents en limite Est et au sein de la zone devront être maintenus.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).	
Voir schéma page suivante		



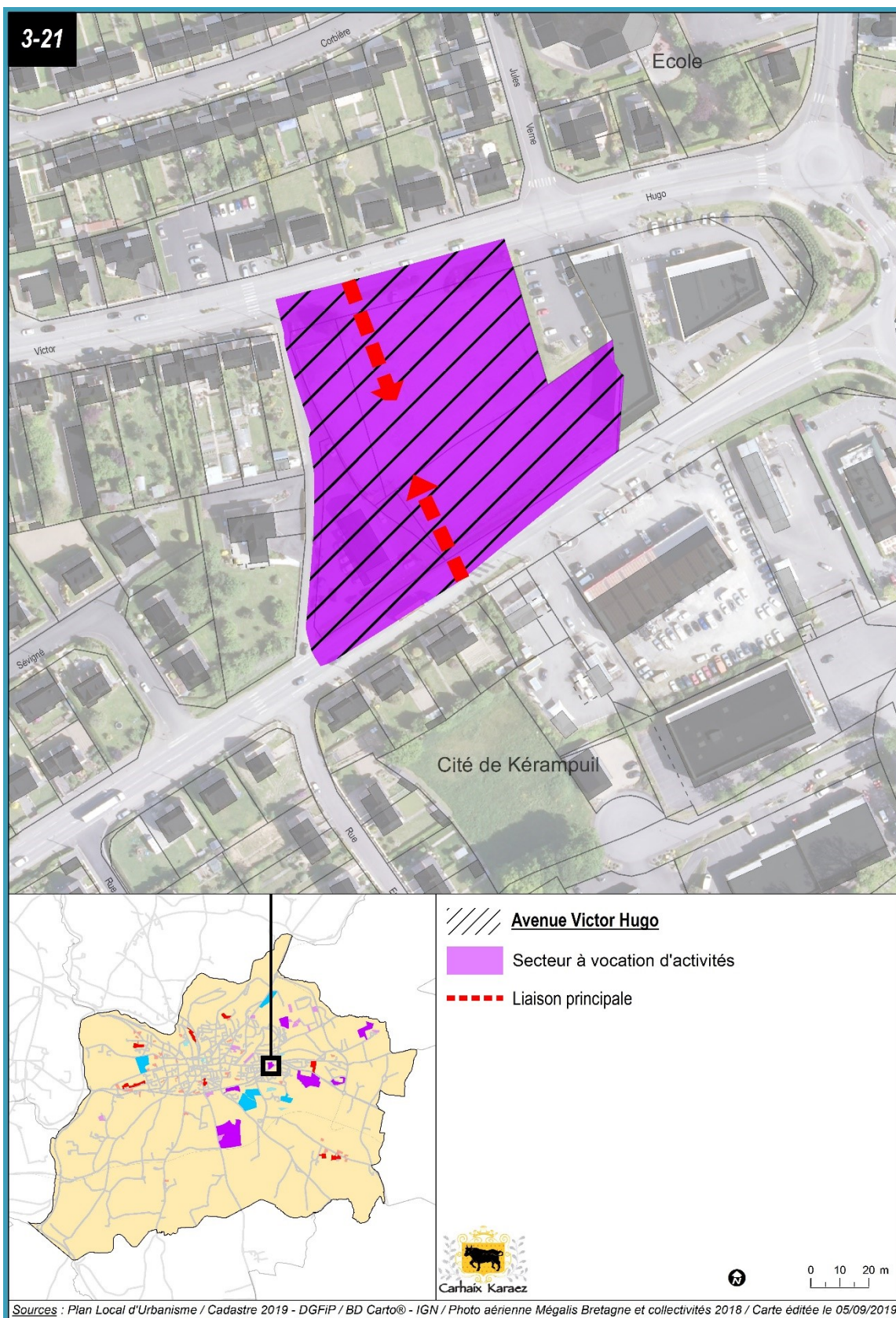
3-20 – Usine d'incinération

ZONAGE - SURFACE	1AUia – 2,34 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité et notamment à l'extension des équipements et bâtiments de l'usine d'incinération située immédiatement à l'Est.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée soit depuis la route située au Sud soit depuis la propriété de l'usine d'incinération.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	La zone humide existante en entrée de zone devra être préservée. Un talus de protection sera implanté autour de ce site humide. Les talus présents sur le pourtour de la zone devront être maintenus. Un talus planté sera créé au Sud de la zone pour assurer la limite avec l'espace rural voisin.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



3-21 – Avenue Victor Hugo

ZONAGE - SURFACE	Uic – 1,05 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité à vocation dominante commerciale dans la continuité des installations commerciales de la zone du Poher. Chaque surface de vente devra être au minimum de 800 m².
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et à l'espace public.
ACCES ET DESERTE	Desserte automobile : la desserte de la zone sera assurée par une entrée/sortie depuis l'avenue Victor Hugo et une entrée/sortie depuis le boulevard Jena Moulin. Si plusieurs activités s'installent sur la zone, elles devront veiller à mutualiser : - leur accès, afin de limiter le nombre de carrefours sur l'avenue Victor Hugo et le boulevard Jean Moulin, - leur espace de stationnement, afin de limiter la consommation d'espace pour le stationnement. Des cheminements doux permettant aux piétons de circuler en toute sécurité, devront être aménagés, dans la zone et en lien avec la zone d'activité contigüe.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Les activités qui prendront place sur le site ne devront pas présenter de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage constitué d'habitat.
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires du PLU).
Voir schéma page suivante	



La représentation graphique ci-dessus 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.