

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme  
**COMMUNE DE LOCMARIA-PLOUZANE**  
Département du Finistère



**RENDU EXECUTOIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**  
**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

---



Révision générale du PLU approuvée le : 31/03/2021

Modification n°1 du PLU approuvée le : 25/09/2024

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le :  
21/05/2025

Modification simplifiée n°1 du PLU rendu exécutoire  
le : 11/05/2025

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE</b>	<b>3</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>4</b>
Typologie et densité	4
Composition d'ensemble et implantation bâtie	4
Mixité sociale	5
Voies et desserte	5
Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques	6
Végétation	6
Environnement et économie d'énergie	7
Gestion des eaux	7
<b>QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>8</b>
Les voiries et les accès	8
Implantation et agencement du bâti	9
Insertion paysagère et qualité architecturale	9
L'aspect environnemental	10
<b>QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN MATIERE D'ENTREES DE VILLE</b>	<b>11</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR</b>	<b>12</b>
Application des principes d'aménagement différents suivant les niveaux d'OAP	12
Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat	13
Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter	15
OAP de niveau 1 sans schéma d'aménagement	16
OAP de niveau 2 avec schéma d'aménagement	30
2.01- Secteur de Kervorgar : reclassé en 2AUh	31
2-02 - Secteur de Saint Sébastien	32
2-03 - Secteur de Lanhir	34

2.06 - Secteur de Kéraveloc – Trégana : reclassé en 2AUh	40
2-07 - Secteur de Kerlanou	41
2-08 - Secteur d'activité de Lanhir	43
2-09 - Secteur de Coat Kervéan	45
2-09 - Secteur de Coat Kervéan Sud	47

# 1

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

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

**Les secteurs AUH et bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne peuvent être aménagés que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront se réaliser par tranches successives, et qui doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans ce document. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.**

**Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU.**

### Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17.

### Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

**Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUH) ainsi que sur certaines zones U.**

## 2

# ORIENTATIONS 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 tout en étant adaptées à l'environnement paysager et bâti existant** (logements individuels plus denses logements intermédiaires, petits collectifs...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics



## COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varié la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire
- **Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveau
- **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**



## 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 règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, que 20% des nouveaux logements soient affectés à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau page 10.

## VOIES ET DESERTE

### ➤ 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

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

### ➤ Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions

### ➤ Favoriser la place des piétons et des vélos (modes de circulation « doux ») grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

## ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES

- **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...



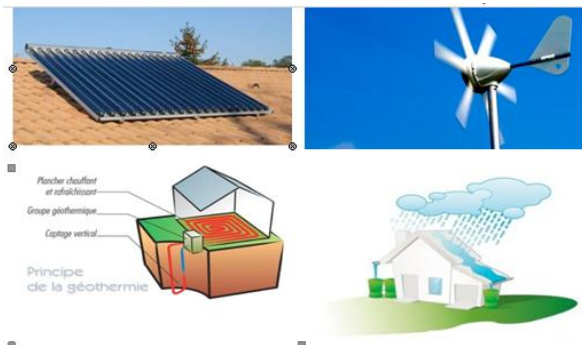
## VEGETATION

- **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 à feuilles 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
- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**



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



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

# 3

## QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### LES VOIRIES ET LES ACCES

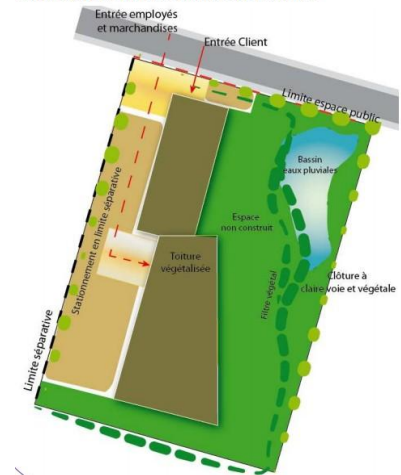
- **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse...
- **Limiter le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique).
- **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux.**
- **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons.
- **Eviter de positionner le stationnement en « nappe » visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments.



## IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).
- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme, selon les besoins et projets** : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté**, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...

Principe n°1  
sur une grande parcelle en milieu peu dense



## INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ARCHITECTURALE

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**
  - **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
  - **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
  - **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.
  - **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
  - **Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques**, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
  - **Traiter les façades arrière et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale**.
  - **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses** : nuances de gris, de bruns.



### ➤ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

### ➤ Signalétique

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice.**
- **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments.
- **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée**, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



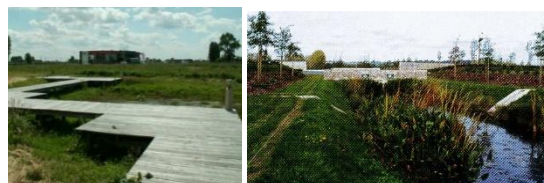
### ➤ Insertion dans le paysage environnant

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.
- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.



## L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



# 4

## QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN MATIERE D'ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville sont nombreuses. Elles constituent la première impression que l'on a de la ville. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces est un élément important dans l'identité de la commune et dans l'image que celle-ci renvoie. L'objectif de ce présent chapitre est de donner des pistes de réflexion qui permettent la mise en valeur de ces entrées de ville :

- Entrée Est du bourg au niveau de la ZA de Lanhir,
- Entrées Sud (au niveau des intersections de la ZA de Pen ar Ménez avec la route de la Croix Normand à l'ouest et de la route de Pen ar Ménez à l'est), Nord Trégana (au niveau de l'intersection rue Clos des Alouettes, allée des Frégates), Sud Trégana (au niveau du carrefour du parking de la plage de Tregana), Sud Porsmillin (au niveau de rue de Portez/ boulevard de l'océan), Ouest de Porsmilin (entrée de la bretelle d'accès de la RD tue Jean Colle) et intersection RD789/ rue Jean Colle), Est de Kerfily (intersection rue de Quélérec/ RD789 et intersection route de Kerfily/ impasse de Kerillio),
- Entrée Ouest bourg (intersection route de Kerfily/ rue des Genêts),
- Entrée Nord-ouest bourg (intersection route de Goulven/ rue de Kereven), Nord (rue de Ker yan),

Les entrées de ville présentent des caractéristiques différentes compte tenu de leurs spécificités. Nous pouvons toutefois les regrouper en grandes familles :

- Les entrées de ville au caractère paysager
- Les entrées de ville au caractère urbain ou artisanal

Des éléments transversaux permettront d'améliorer ces entrées de ville.

Pour les entrées de ville au caractère paysager, l'objectif est, de manière transversale, de préserver et mettre en valeur les éléments de paysage (alignement d'arbres, plantations, etc. et de préserver les vues. Pour les entrées de ville au caractère urbain il s'agira, de manière transversale, de permettre une recombinaison et une structuration du cadre bâti et d'agir sur la qualité des espaces publics.

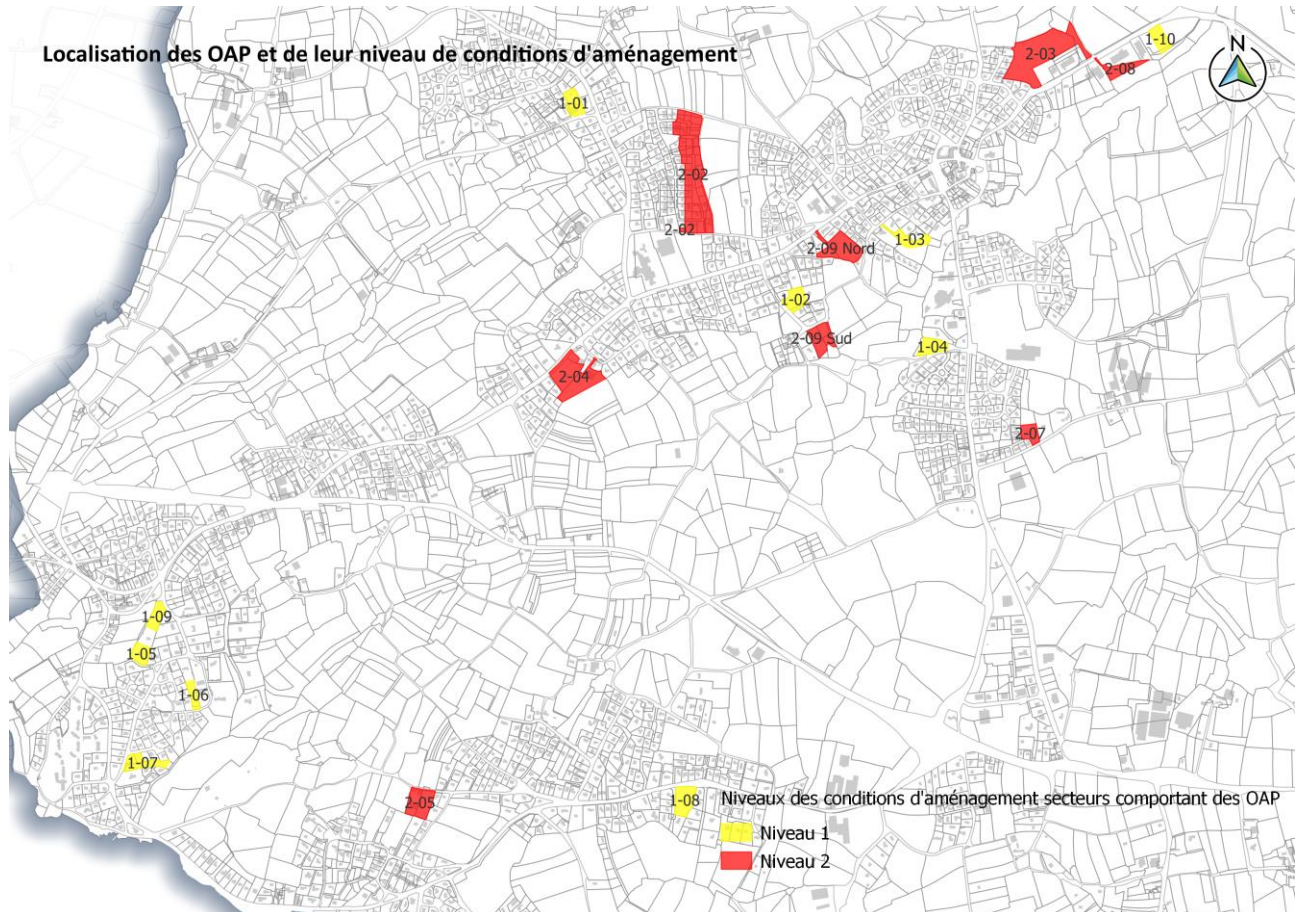
Dans tous les cas, une réflexion sur le traitement des liaisons douces est une nécessité.

Il est important que les aménagements marquent cette entrée de ville, tant au niveau paysager, signalétique que d'aménagement urbain.

De manière générale, il est indispensable de gérer et de réglementer l'affichage et les panneaux publicitaires qui, s'ils sont implantés de manière anarchique, dévalorisent les entrées de ville

## 5

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR



## APPLICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DIFFERENTS SUIVANT LES NIVEAUX D'OAP

Les potentialités foncières identifiées permettant d'accueillir les logements pour les 10 ans à venir, vont se voir appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière, une organisation spatiale et une mixité.

Les enjeux et la nécessité d'organiser l'aménagement de la zone sont plus importants sur les grands secteurs ce qui implique le classement des OAP selon 2 niveaux :

- **Les OAP de niveau 1** correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 3 à moins de 10 logements. Sur ces secteurs des principes de densité et d'accès s'appliquent systématiquement et suivant les enjeux présents sur le secteur, des principes plus détaillés peuvent s'appliquer. Ces OAP font donc l'objet d'un schéma présenté ci-après.
- **Les OAP de niveau 2** correspondent aux secteurs permettant l'accueil d'au moins 10 logements. Sur ces secteurs, un schéma d'aménagement précise les principes à appliquer. Ces secteurs importants de par le nombre de logements potentiellement constructibles, se voient imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ils font l'objet d'un schéma détaillé et d'un tableau explicatif.

## UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

---

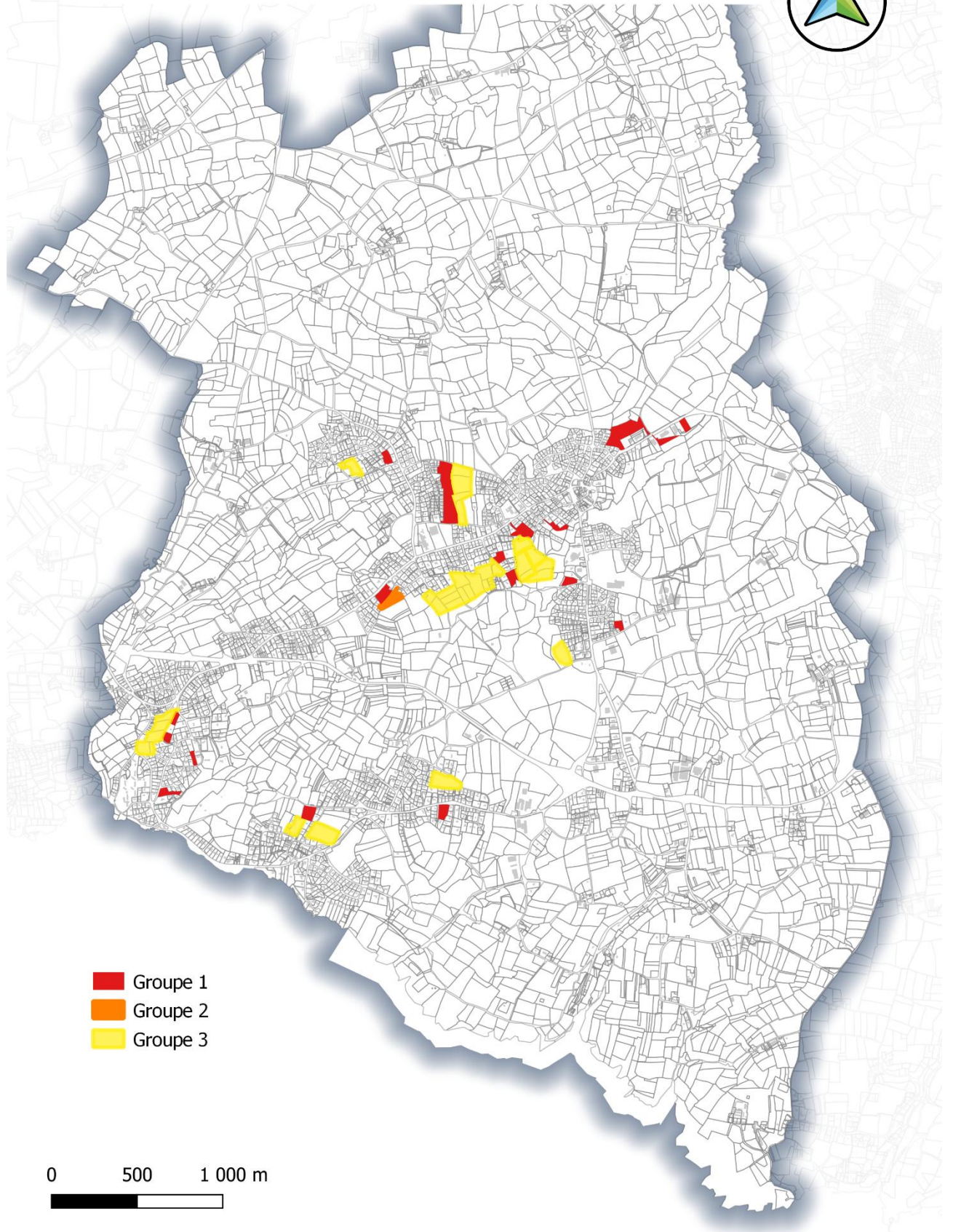
En application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, la commune de Locmaria-Plouzané a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à vocation d'Habitat (zones Uh, 1AUh et 2AUh).

**3 niveaux de priorité** sont définis sur les zones afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir échéancier prévisionnel ci-dessous) :

- Les secteurs **groupe 1** doivent être urbanisés en premier. Ils correspondent aux OAP de niveau 1 sans schéma d'aménagement et à la majorité des OAP de niveau 2 avec schéma d'aménagement (Saint-Sébastien, Lanhir, Kerisoualc'h (zone 1), Kerlanou, Coat Kervéan (zones A, D, E et G) et Coz Lannoc partie Nord.
- Les secteurs **groupe 2** peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des zones ne sont pas aménagées dans le groupe 1. Ils correspondent l'OAP de Kerisoualc'h (zone 2).
- Les secteurs **groupe 3** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des zones ne sont pas aménagées dans le groupe 2. Ils correspondent aux zones 2AUh.

En ce qui concerne les autres zones 1AU, elles pourront être aménagées dès l'approbation du PLU ; l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est quant à elle subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs urbanisables



- Groupe 1
- Groupe 2
- Groupe 3



## **DES DENSITES MINIMALES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER**

---

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis sur la carte ci-dessus **une densité minimale de logements par hectare à respecter**.

**Certains secteurs sont aussi soumis à une servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Iroise 2017-2022 et du SCOT du Pays de Brest approuvé en 2011, une servitude de mixité sociale, correspondant à la production de 20% de logements locatifs sociaux sur les zones 1AUH ou UH à vocation d'habitat permettant d'accueillir plus de 10 logements, est mise en place. Les secteurs concernés ainsi que le nombre de logements à produire sont détaillés dans le tableau correspondant.

## OAP DE NIVEAU 1 SANS SCHEMA D'AMENAGEMENT

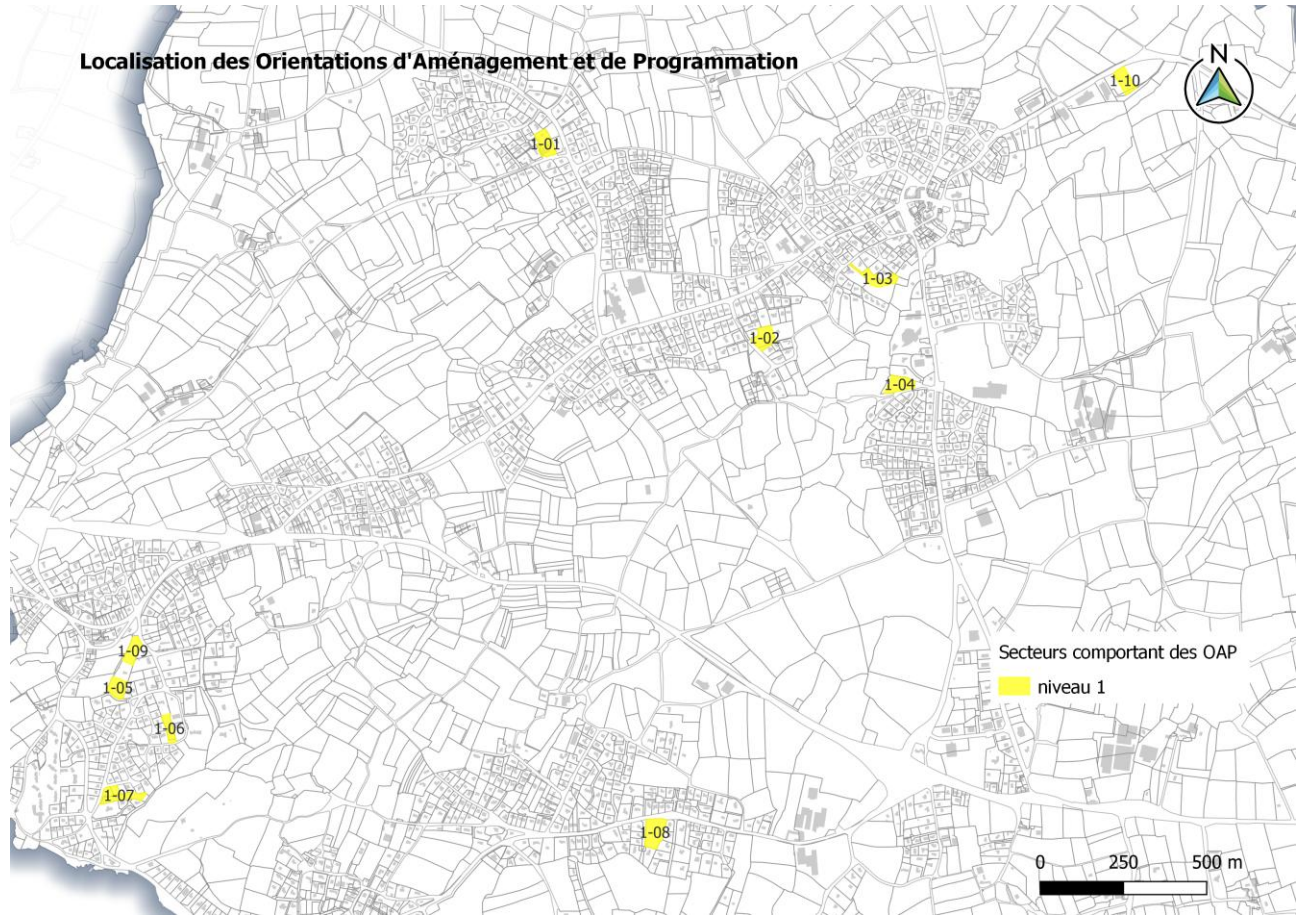
- *A vocation d'habitat*

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	ECHEANCIER (Groupe)	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1. Mescam	0,33 ha	UHb	1	20 logts/ha	7 lgts	-	-
2. Coat Kervean	0,34 ha	UHb	1	25 logts/ha	9 lgts	-	-
3. Gorrequear	0,31 ha	UHa	1	25 logts/ha	8 lgts	-	-
4. Keralaurent	0,32 ha	UHb	1	20 logts/ha	6 lgts	-	-
5. Pen ar C Hleus	0,27 ha	UHc	1	15 logts/ha	4 lgts	-	-
6. Château de Quéléren	0,19 ha	UHc	1	15 logts/ha	3 lgts	-	-
7. Portez	0,37 ha	UHc	1	15 logts/ha	6 lgts	-	-
8. Des Aigrettes	0,45 ha	UHc	1	15 logts/ha	7 lgts	-	-
9. De Quélarguy	0,28 ha	UHc	1	15 logts/ha	4 lgts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2,86 ha</b>	-	<b>1</b>	-	<b>54</b>	-	-

\*nombre arrondi à l'entier le plus proche

- *A vocation d'équipements*

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	ECHEANCIER (groupe)	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
10. Lanhir	0,30 ha	1AUg	1	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,30 ha</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	-

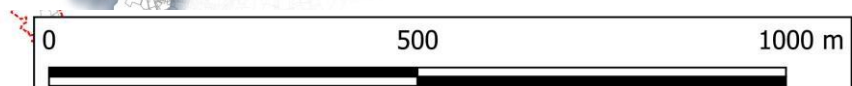


## Principe d'accès des secteurs à vocation d'habitat de niveau 1 - Agglomération

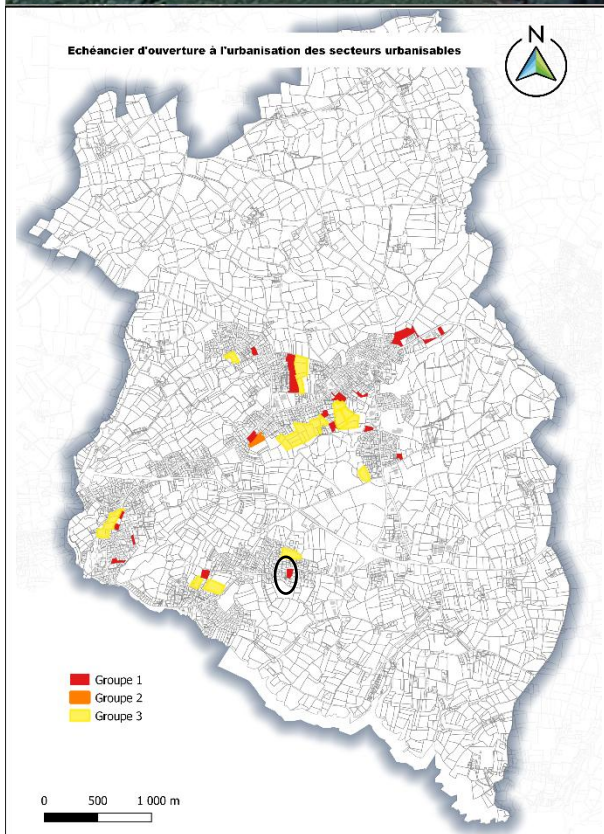
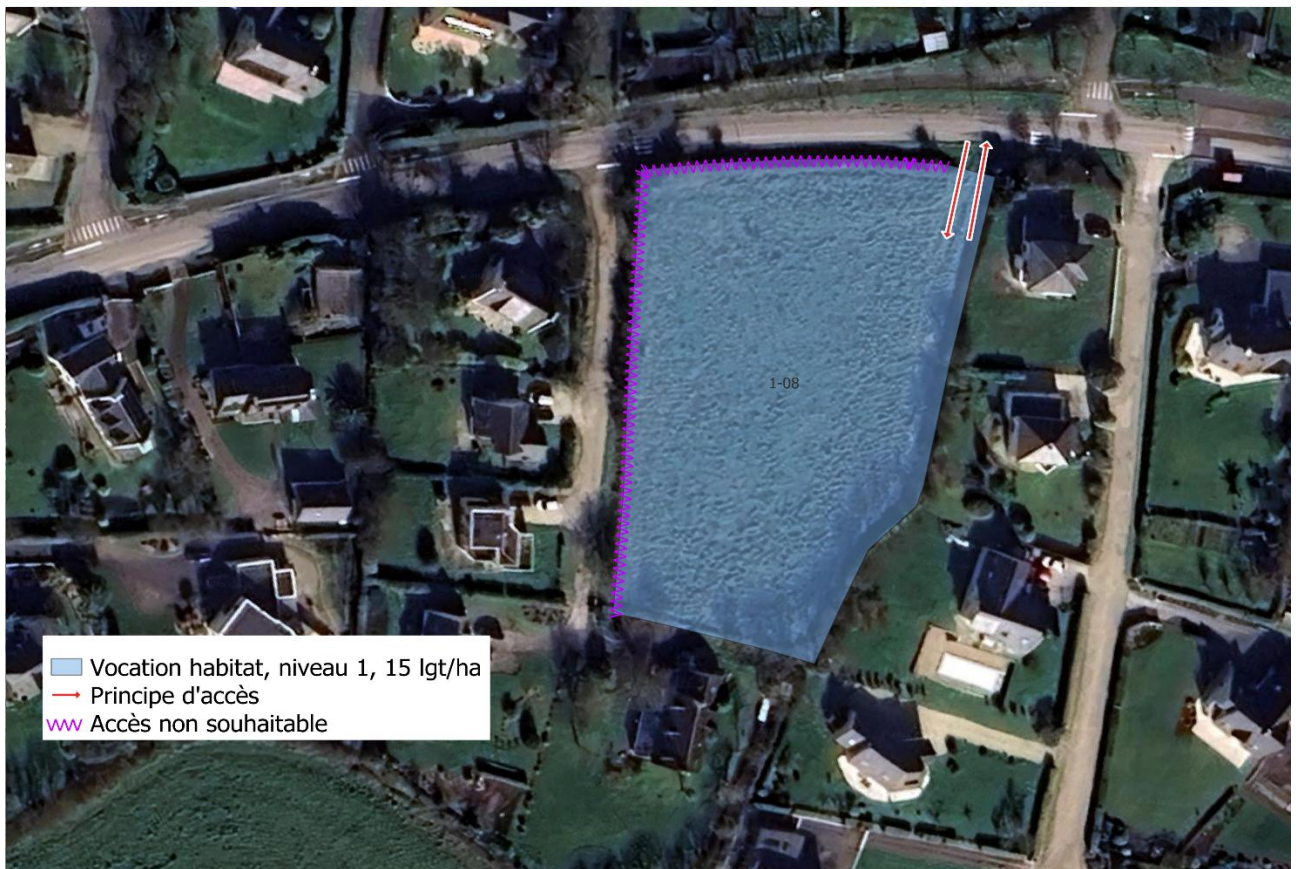


Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFIP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Orthophoto 2018 - IGN

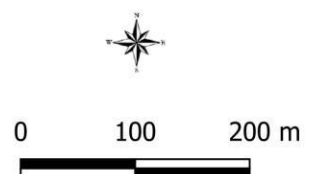
Carte réalisée le 15/05/2020



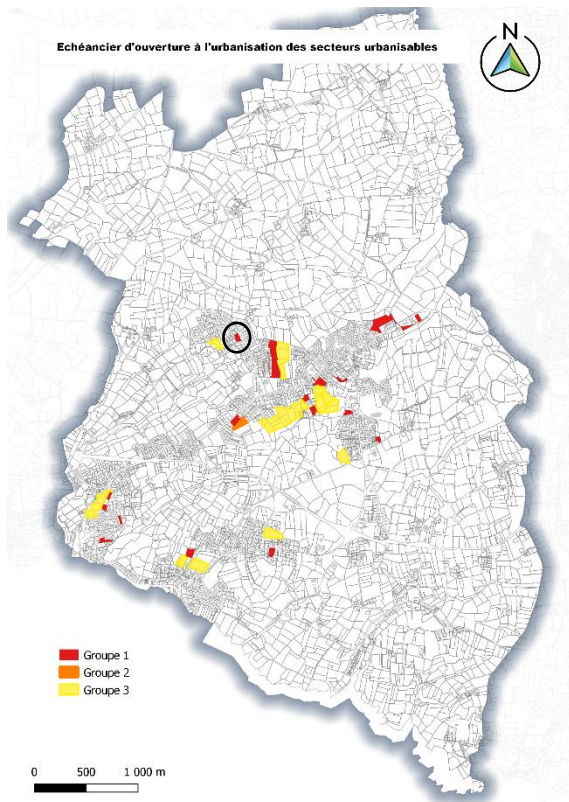
## Principe d'accès des secteurs à vocation d'habitat de niveau 1 - Trégana



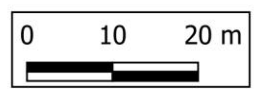
Sources :  
- Plan Local d'Urbanisme  
- Cadastre 2019 - DGFiP  
- BD Cartho® - IGN  
- Orthophoto 2018 - IGN  
Carte éditée le 13/05/2020



### OAP 1-01 : Mescam

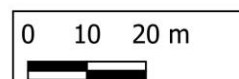
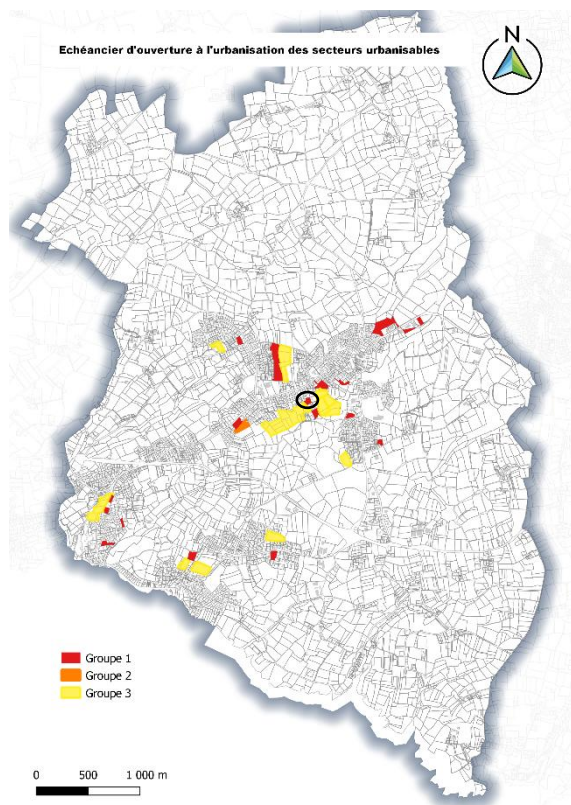


- - - Liaison douce existante à conserver
- Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- Principe d'accès
- Vocation d'habitat, niveau 1, 20 lgt/ha



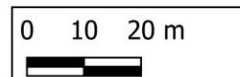
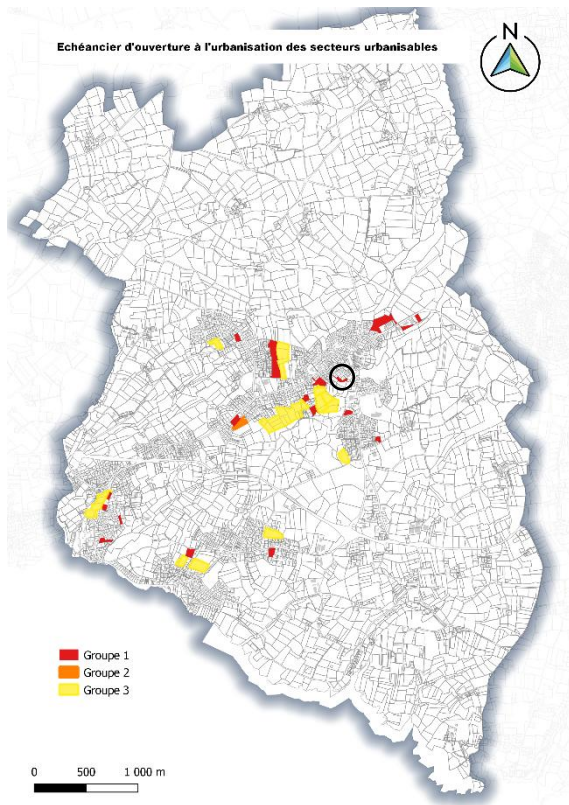
Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFiP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Orthophoto 2018 - IGN  
 Carte réalisée le 15/05/2020

### OAP 1-02 : Coat Kervéan



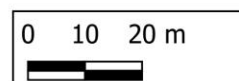
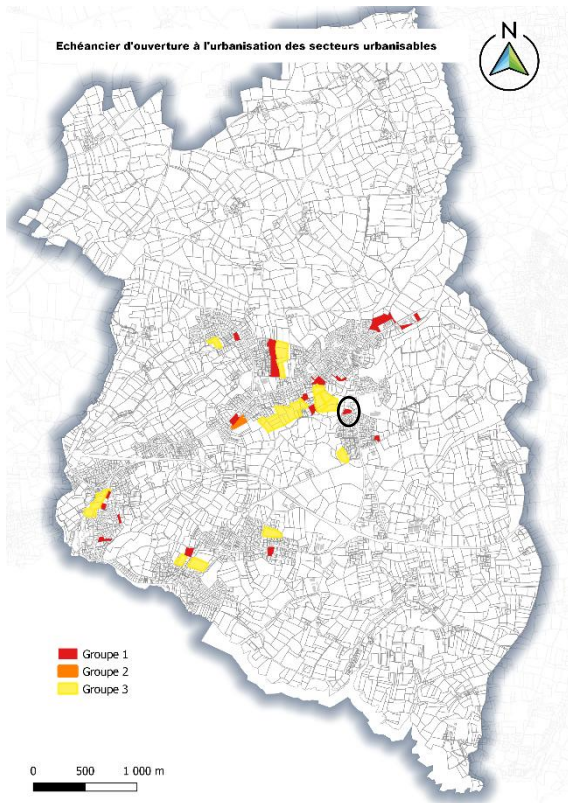
Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFIP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Orthophoto 2018 - IGN  
 Carte réalisée le 15/05/2020

### OAP 1-03 : Gorréquéar



Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFIP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Ortophoto 2018 - IGN  
 Carte réalisée le 15/05/2020

### OAP 1-04 : Keralaurent

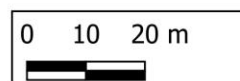
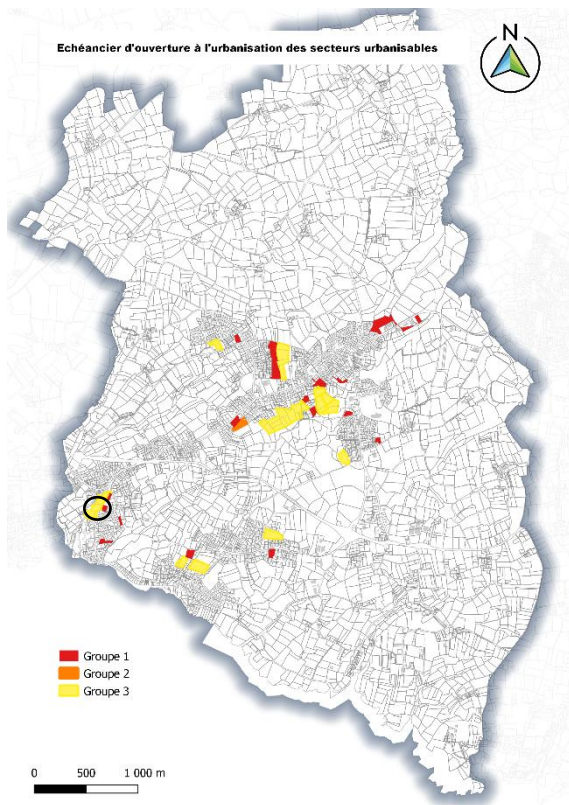


Sources :  
- Plan Local d'Urbanisme  
- Cadastre 2019 - DGFIP  
- BD Cartho® 2015 - IGN  
- Orthophoto 2018 - IGN  
Carte réalisée le 15/05/2020

### OAP 1-05 : Pen ar C'hleus



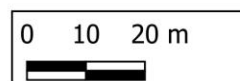
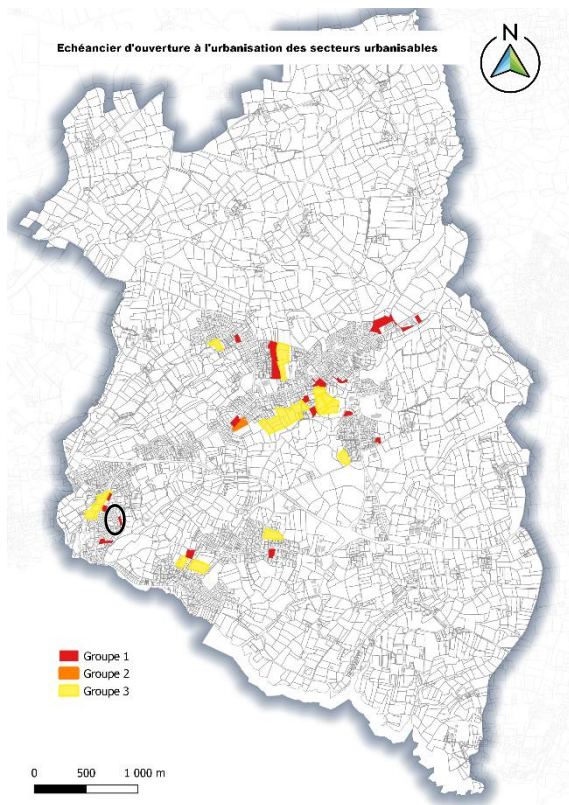
- Haies à créer
- ↔ Principe d'accès
- ⋈ Accès non souhaitable
- Vocation habitat, niveau 1, 15 lgt/ha



Sources :  
- Plan Local d'Urbanisme  
- Cadastre 2019 - DGFIP  
- BD Cartho® 2015 - IGN  
- Orthophoto 2018 - IGN

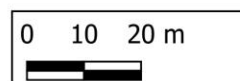
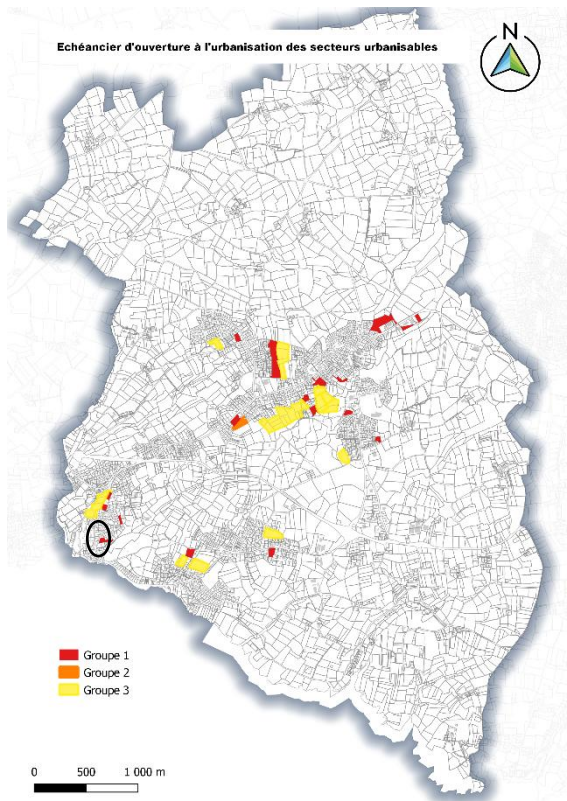
Carte réalisée le 15/05/2020

### OAP 1-06 : Château de Quéléren



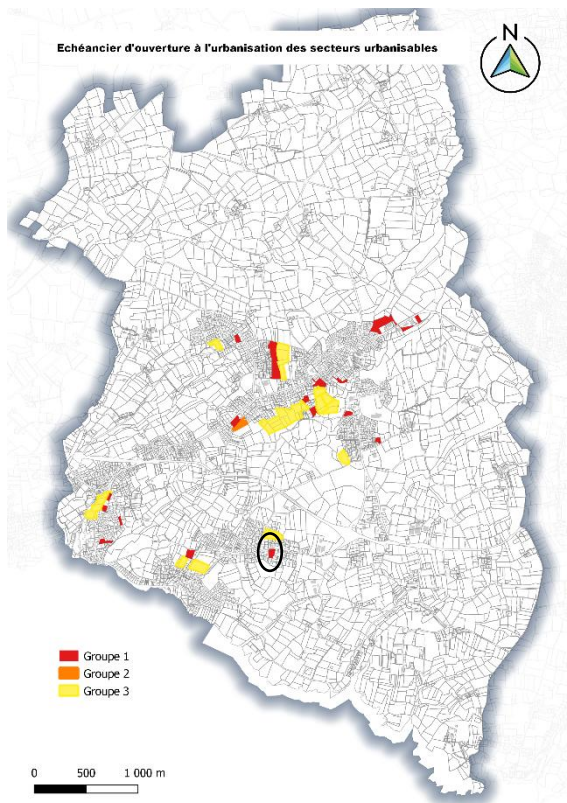
Sources :  
- Plan Local d'Urbanisme  
- Cadastre 2019 - DGFIP  
- BD Cartho® 2015 - IGN  
- Orthophoto 2018 - IGN  
Carte réalisée le 15/05/2020

### OAP 1-07 : Portez



Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFIP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Ortophoto 2018 - IGN  
 Carte réalisée le 15/05/2020

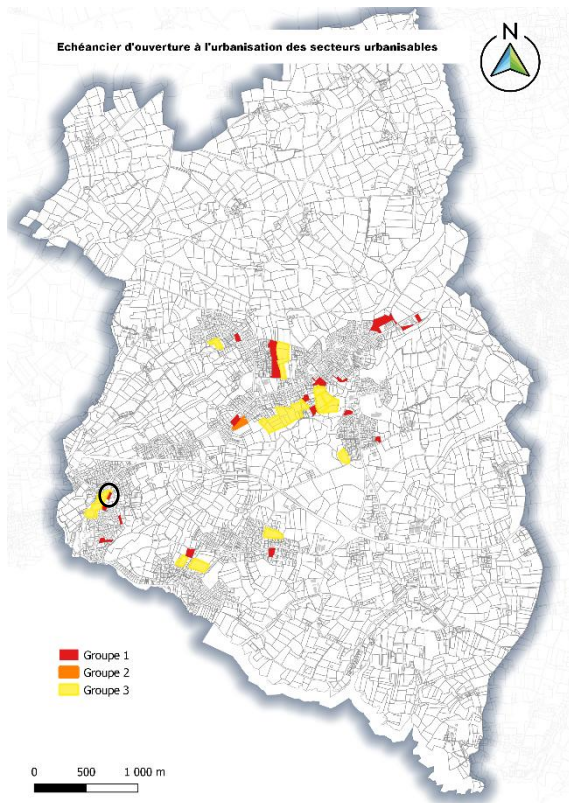
### OAP 1-08 : Aigrettes



Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFIP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Orthophoto 2018 - IGN

Carte réalisée le 15/05/2020

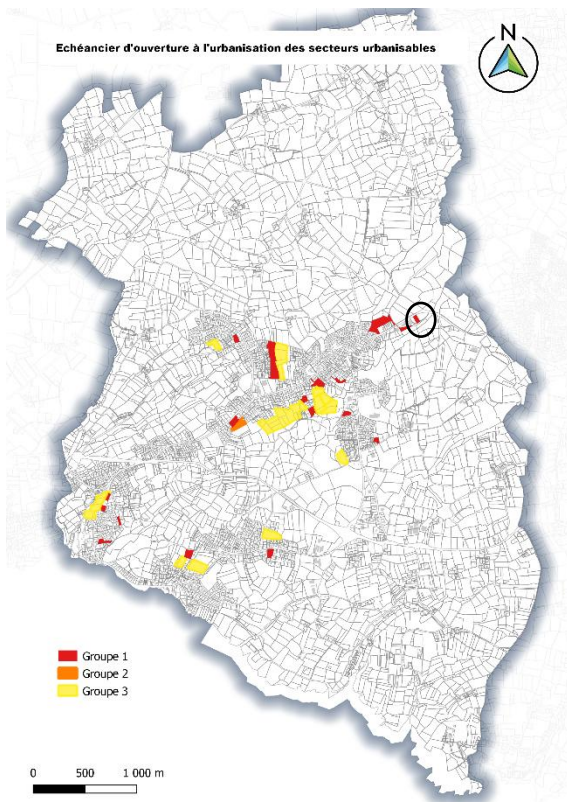
### OAP 1-09 : Quélarguy



Sources :  
 - Plan Local d'Urbanisme  
 - Cadastre 2019 - DGFIP  
 - BD Cartho® 2015 - IGN  
 - Orthophoto 2018 - IGN

Carte réalisée le 15/05/2020

## OAP 1-10 : Lanhir (aire d'accueil des gens du voyage)



## OAP DE NIVEAU 2 AVEC SCHEMA D'AMENAGEMENT

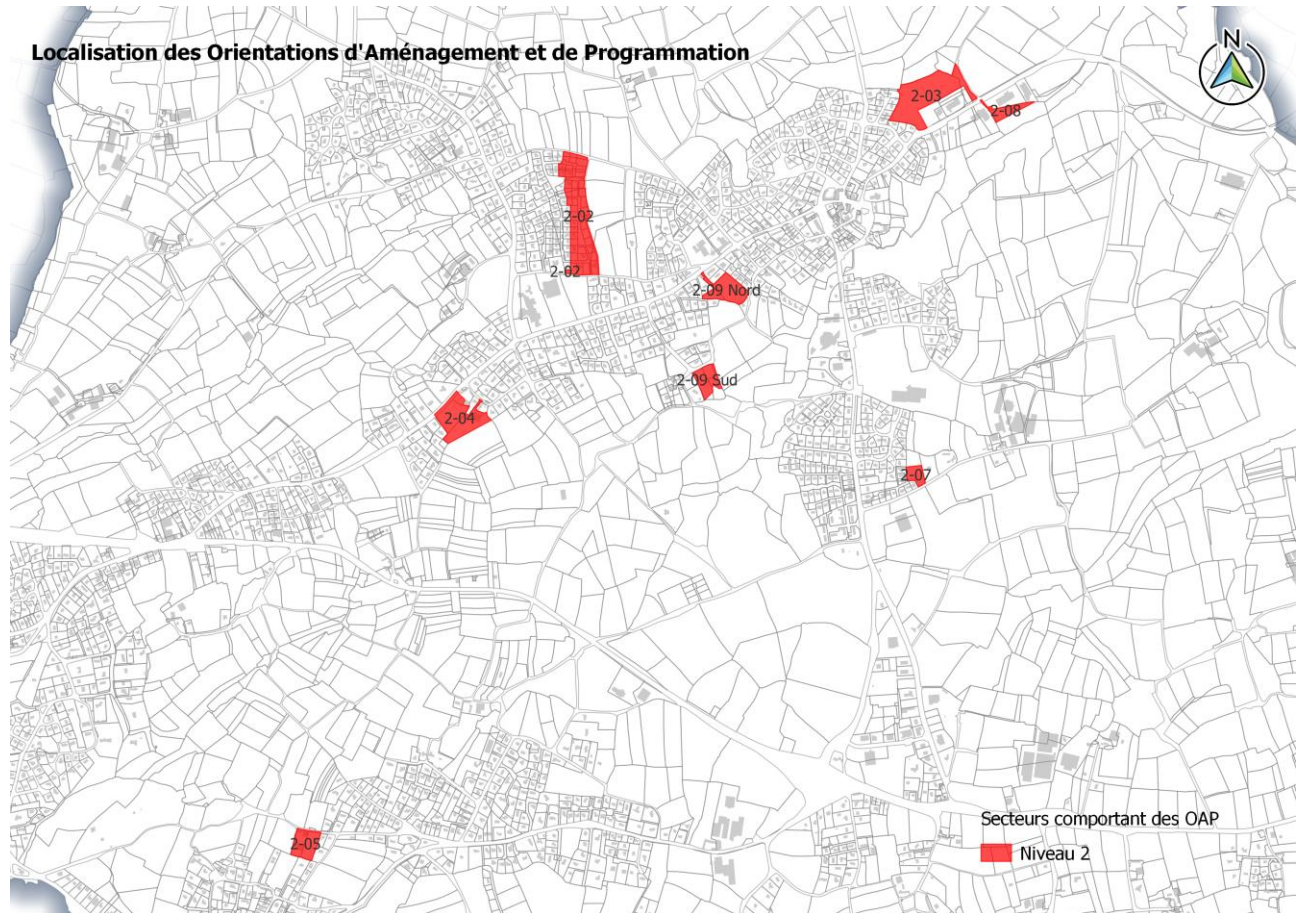
- A vocation d'habitat**

SECTEURS	SURFACE	REGLEM ENT APPLIC ABLE	ECHEANCIER (Groupe)	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1. Kervorgar (reclassé en 2AUH)	-	-	3	-	-	-	-
2. Saint Sébastien	2,43 ha	1AUHb-	1	20 logts/ha	49 lgts	20%	10
3. Lanhir	1,92 ha	1AUHbn	1	25 logts/ha	48 lgts	20%	10
4. Keriscoualc'h	1.16 ha	1AUHb	1 – 2	20 logts/ha	23 lgts	20%	5
5. Trégana- Coz Lannoc (reclassé partiellement en 2AUH)	0.48 ha	1AUHc	1	15 logts/ha	7 lgts	-	-
6. Trégana – Kéraveloc (reclassé en 2AUH)	-	-	3	-	-	-	-
7. Kerlanou	0.25 ha	1AUHb-	1	20 logts/ha	5 lgts	-	-
9. Coat Kervean	1.23 ha	1AUHb	1	20 logts/ha 25 logts/ha	10 logts 17 logts	20%	2 3
<b>TOTAL</b>	<b>7,47 ha</b>				<b>159 lgts</b>		<b>30</b>

\*nombre arrondi à l'entier le plus proche

- A vocation d'activités**

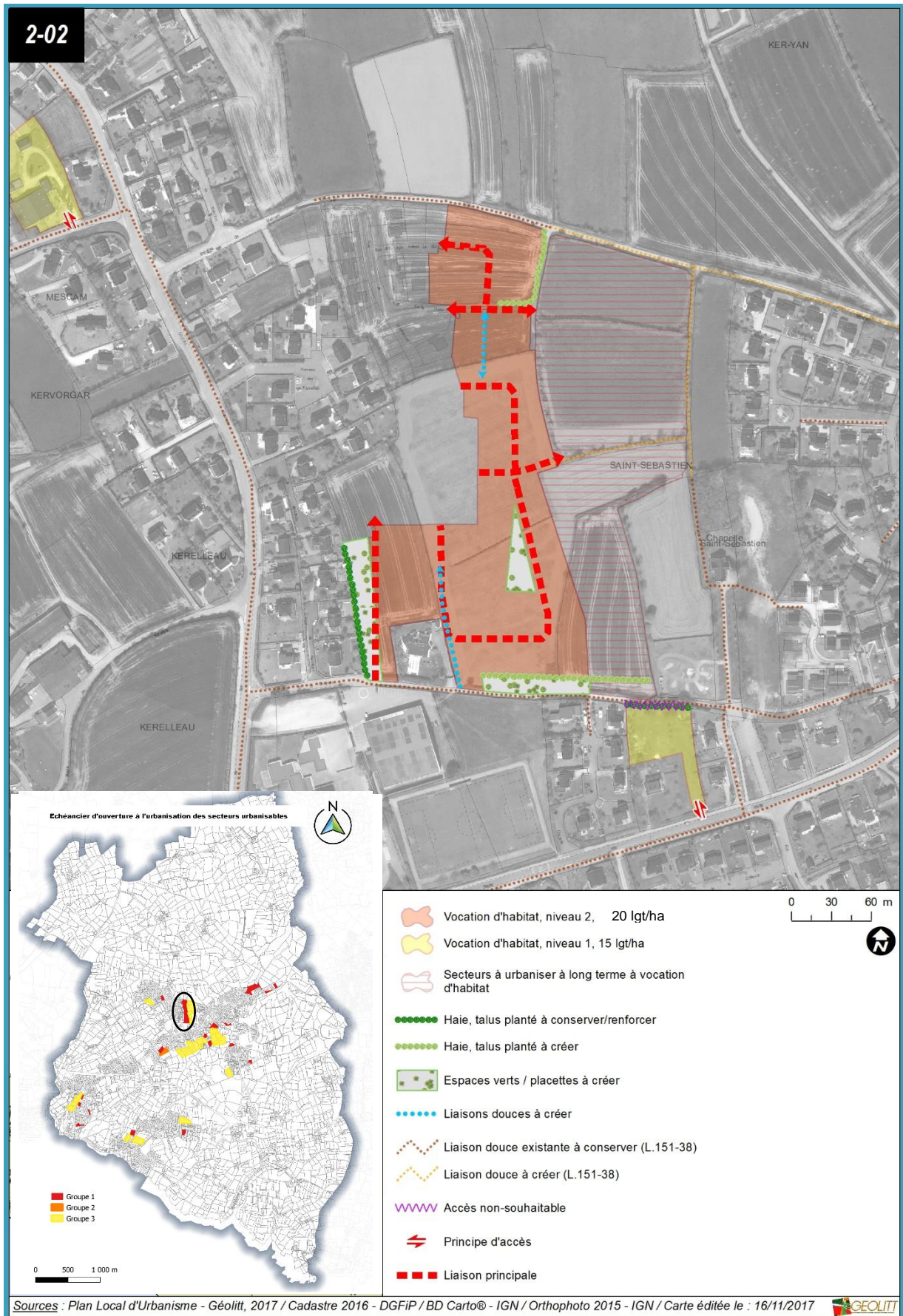
SECTEURS	SURFACE	REGLEM ENT APPLIC ABLE	ECHEANCIER (Groupe)	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER	LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
8. Lanhir	0,32 ha	1AUg	1	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,32 ha</b>	-	<b>1</b>	-	-	-	-



## 2.01 - Secteur de Kervorgar : reclassé en 2AUh

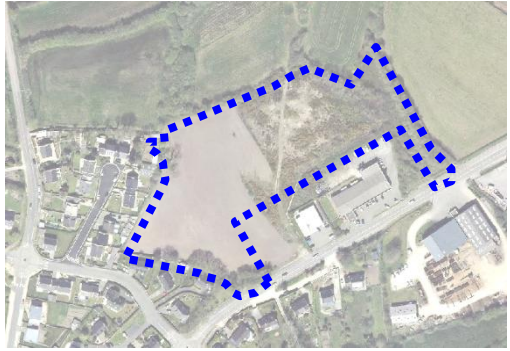
## 2-02 - Secteur de Saint Sébastien

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb : 2.43 ha	
STATUT D'OCCUPATION	Vocation agricole des terres	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 49 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Un <b>taux de mixité sociale</b> devra être respecté par le biais de la réalisation de logements sociaux, représentant 20% du total des nouveaux logements (soit 10 logements minimum).</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat intermédiaire ou petit collectif</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage</p>	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>L'importance de la zone et le potentiel de nouveaux logements nécessite une bonne desserte qui pourra se faire par un accès préexistant au sud du site, au niveau de l'impasse de la chapelle, ce qui permettra de desservir l'ensemble des habitations</p> <p>D'autres accès au nord permettront de relier cette zone aux quartiers d'habitation en cours d'aménagement, et ainsi de mutualiser les dessertes et d'éviter les enclavements</p> <p>Par ailleurs, en vue de l'aménagement de la zone 2AU à l'est du site, un accès sera créé sur la zone afin de permettre la connexion au site</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	Dans l'objectif d'assurer des bouclages et permettre les continuités douces, un cheminement piéton sera préserver au sud du site mais également pour relier deux voies motorisées déconnectées au nord du site	
PAYSAGE	<p>Les éléments de végétation existants en limite ouest du site sont à préserver au mieux et renforcer aux pourtours de la zone afin d'intégrer harmonieusement le nouveau quartier</p> <p>Créer une haie au nord-est du site afin d'assurer une transition paysagère avec l'espace agricole</p> <p>Deux espaces verts seront aménagés au Sud du secteur</p>	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</p>	

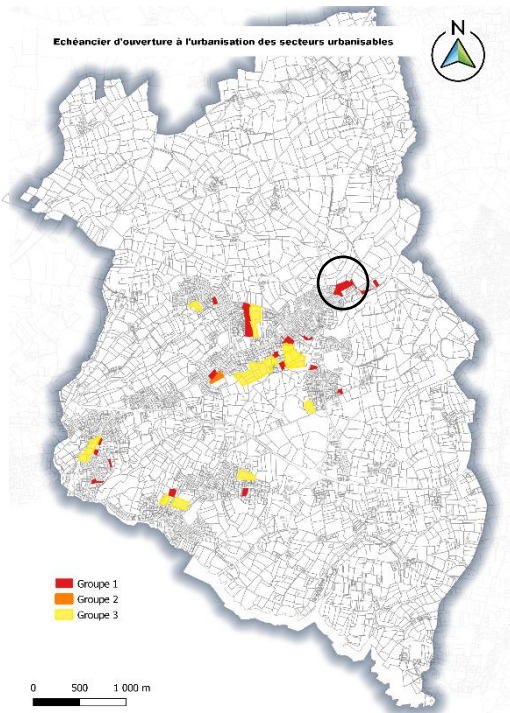


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

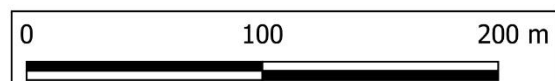
## 2-03 - Secteur de Lanhir

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHbn : 1,92 ha	
STATUT D'OCCUPATION	<p>La partie la plus à l'ouest, à proximité des habitations, est à vocation agricole ; la moitié est du site est en friche</p> <p>Le terrain présente un risque d'inondation par remontée de nappe ; le règlement écrit précise les constructions interdites (sous-sol, assainissement autonome...)</p>	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	<p>Une <b>densité minimale de 25 logements/ha</b> (soit un minimum de 48 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Un <b>taux de mixité sociale</b> devra être respecté par le biais de la réalisation de logements sociaux, représentant 20% du total des nouveaux logements (soit 10 logements minimum).</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat intermédiaire ou petit collectif</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage</p>	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	Compte tenu de la localisation du site, le long de la route départementale, un unique accès sera prévu à l'ouest de la zone	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>Une liaison piétonne le long de la zone naturelle au nord et bordant un quartier pavillonnaire au sud permettra de relier la zone au bourg</p> <p>Un cheminement doux à l'est de la zone permettra également de desservir l'entrée est du site et rejoindre l'espace rural plus au nord</p>	
PAYSAGE	<p>Les éléments de végétation existants en limite nord du site sont à préserver au mieux et à renforcer afin d'intégrer harmonieusement le nouveau quartier à l'espace agricole et naturelle et limiter les nuisances</p> <p>Pour les mêmes raisons et du fait de la présence d'une activité au sud de la zone, une haie sera créée en limite avec l'entreprise existante</p>	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...)</p>	

### OAP 2-03 : Lanhir




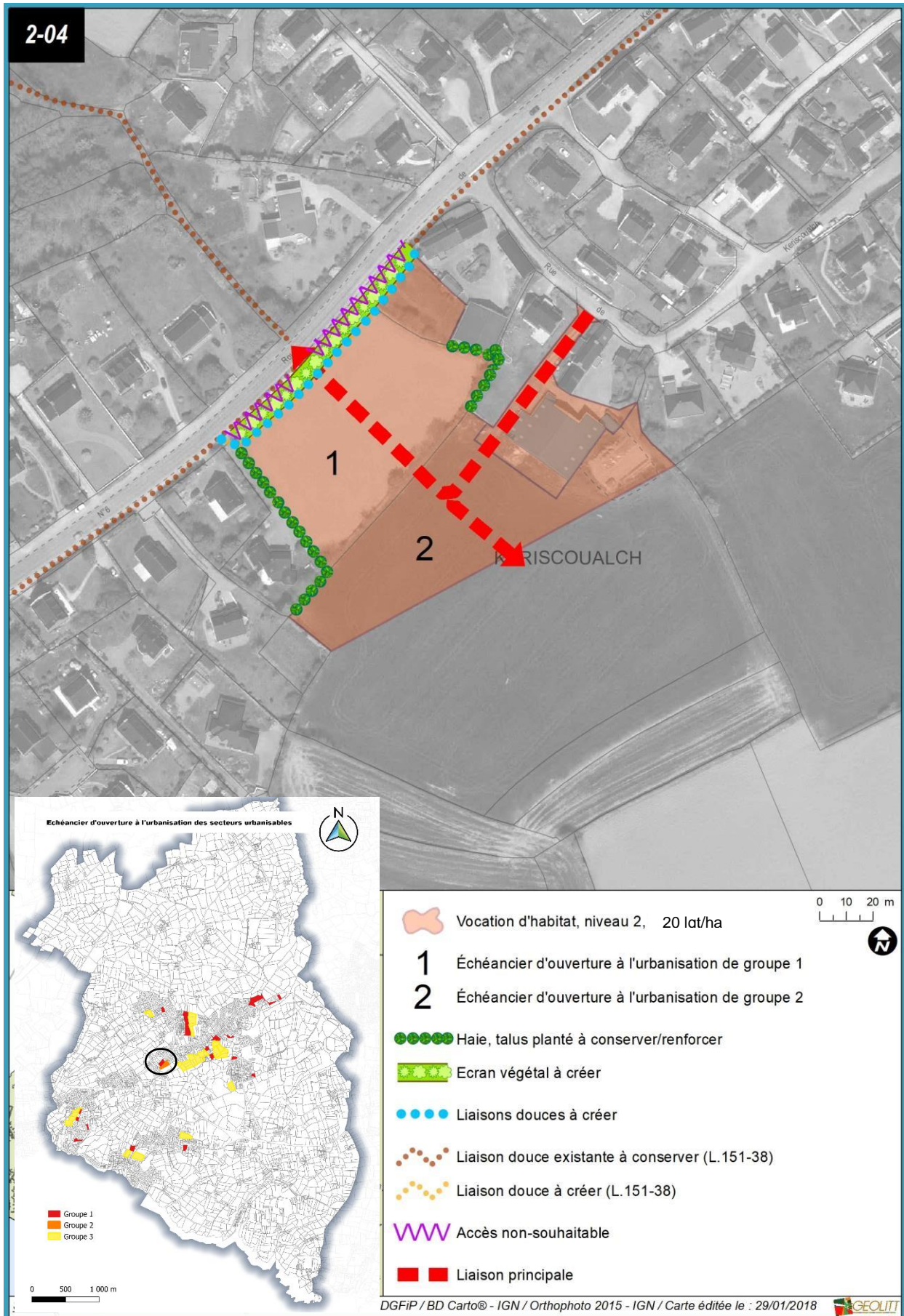
- Liaison douce existante à conserver
- - - Liaison douce à créer
- Talus ou haie à préserver
- Site naturel ou paysager à protéger
- haies à créer
- liaison principale
- Principe d'accès
- aire de stationnement à créer
- vocation d'activité, niveau 2
- vocation d'habitat, niveau 2, 25 lgt/ha



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


## 2-04- Secteur de Keriscoualc'h

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb : 1,16 ha	
STATUT D'OCCUPATION	Vocation agricole du site mais compte tenu de l'insertion des parcelles au sein d'un espace bâti, la culture de ces terrains semble difficile ; ancien hangar agricole à l'est à démolir et intégrer l'espace rendu disponible au projet d'aménagement.	
DENSITE ET MIXITE	<p>Une <b>densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 23 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche).</p> <p>Un <b>taux de mixité sociale</b> devra être respecté par le biais de la réalisation de logements sociaux, représentant 20% du total des nouveaux logements (soit 5 logements minimum).</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles.</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande ou habitat intermédiaire.</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
MODALITES D'URBANISATION	<p>Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est mis en place, afin que l'espace le plus au nord, le long de la voie s'urbanise en priorité (groupe 1) avant le sud (groupe 2).</p> <p>Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>L'accès principal se fera par la route de Kerfily ; compte tenu du trafic, un seul accès sur cette voie sera possible.</p> <p>Un second accès à l'est, le long du hangar, permettra de relier cette zone aux quartiers d'habitation à l'est et de partager les entrées et sorties avec l'accès au nord, menant à une route au trafic régulier.</p> <p>Par ailleurs, afin de ne pas enclaver les terres au sud du site, l'aménagement de la zone devra prévoir un accès futur vers le sud.</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	Dans l'objectif d'assurer des bouclages et permettre les continuités douces, un cheminement piéton sera préserver le long de la route de Kerfily, au nord de la zone.	
PAYSAGE	<p>Les éléments de végétation existants sont à préserver dans la mesure du possible.</p> <p>Afin de limiter les nuisances liées au trafic de la route de Kerfily, un écran végétal sera créé au nord de la zone.</p>	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie, etc.).</p>	



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


## 2.05- Secteur de Coz Lannoc - Trégana

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc: 0.48 ha	
STATUT D'OCCUPATION	Le sud de la zone est à vocation de prairie tandis que le nord n'est pas utilisé	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	<p>Une <b>densité minimale de 15 logements/ha</b> (soit un minimum de 7 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Un <b>taux de mixité sociale</b> devra être respecté par le biais de la réalisation de logements sociaux, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 1 logements minimum)</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles.</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande.</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	La configuration de la zone tout en longueur induit une réflexion d'ensemble à l'échelle de la zone ; ainsi deux accès sont à prévoir, au nord rue de Coz Lannoc et au Sud rue de Coat Losquet, permettant de desservir la zone selon un axe nord-sud.	
CHEMINEMENTS DOUX	Une liaison piétonne longera la voie centrale.	
PAYSAGE	<p>Les éléments de végétation existants sont à préserver dans la mesure du possible notamment au sud et sur le pourtour est de la zone.</p> <p>La création d'une haie au nord de la zone limitera l'impact de l'aménagement du quartier sur le patrimoine bâti ancien présent au nord de la zone.</p>	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie, etc.).</p>	

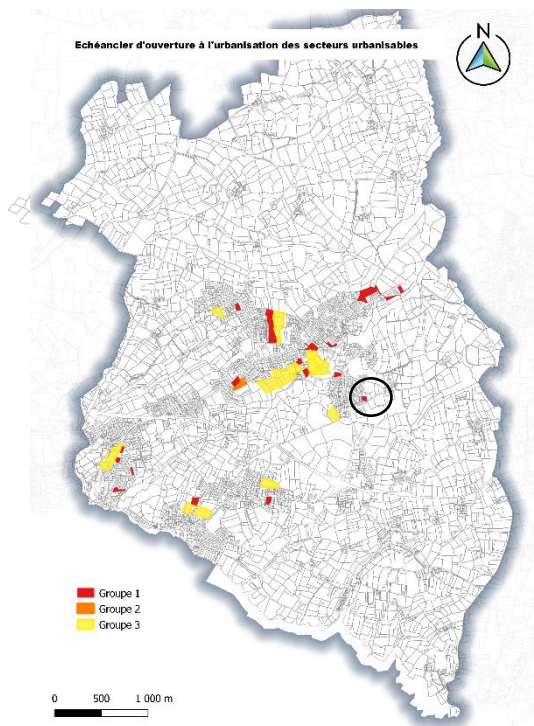


## **2.06 - Secteur de Kéraveloc – Trégana : reclassé en 2AUh**

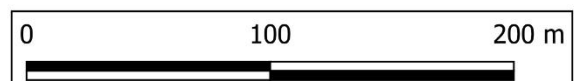
## 2-07 - Secteur de Kerlanou

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb : 0,26 ha	
STATUT D'OCCUPATION	Les terres ont une vocation de jardin, prairie et agricole	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	<b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 5 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	Un accès par le sud sera à prévoir. Aucun accès ne sera autorisé sur la route de Pen ar Menez.	
PAYSAGE	La localisation du site dans le secteur sud du bourg à proximité d'une activité commerciale et de terres agricoles, nécessite un traitement végétal des abords notamment sud et est.	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</p>	

## OAP 2-07 : Kerlanou




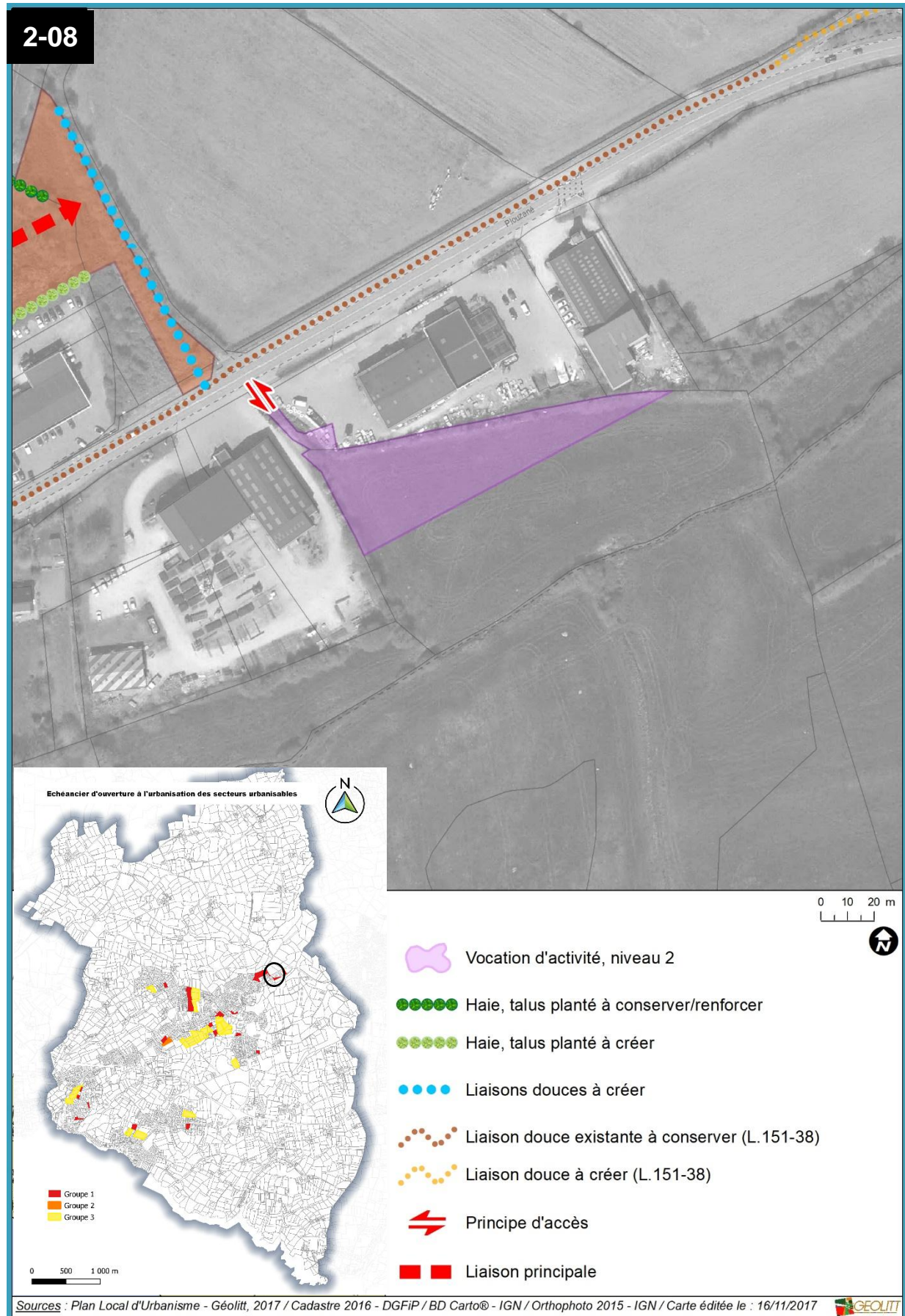
- - - Liaison douce existante à conserver
- · - · Liaison douce à créer
- ● ● Talus ou haie à préserver
- ★ Petit patrimoine
- Site naturel ou paysager à protéger
- Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- ● ● haies à créer
- - - liaison principale
- Principe d'accès
- ∩ ∩ ∩ Accès non souhaitable
- placette à aménager
- vocation d'habitat, niveau 2, 20 lgt/ha



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

**2-08 - Secteur d'activité de Lanhir**

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUi: 0,32 ha	
DESTINATION	Secteur à vocation d'activités économiques, industrielles et artisanales	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Accès par le Nord, dans la continuité des accès voisins	
PAYSAGE	La transition avec l'espace agricole en frontière sud devra être traitée de sorte que les activités s'apportent le moins de gêne possible	

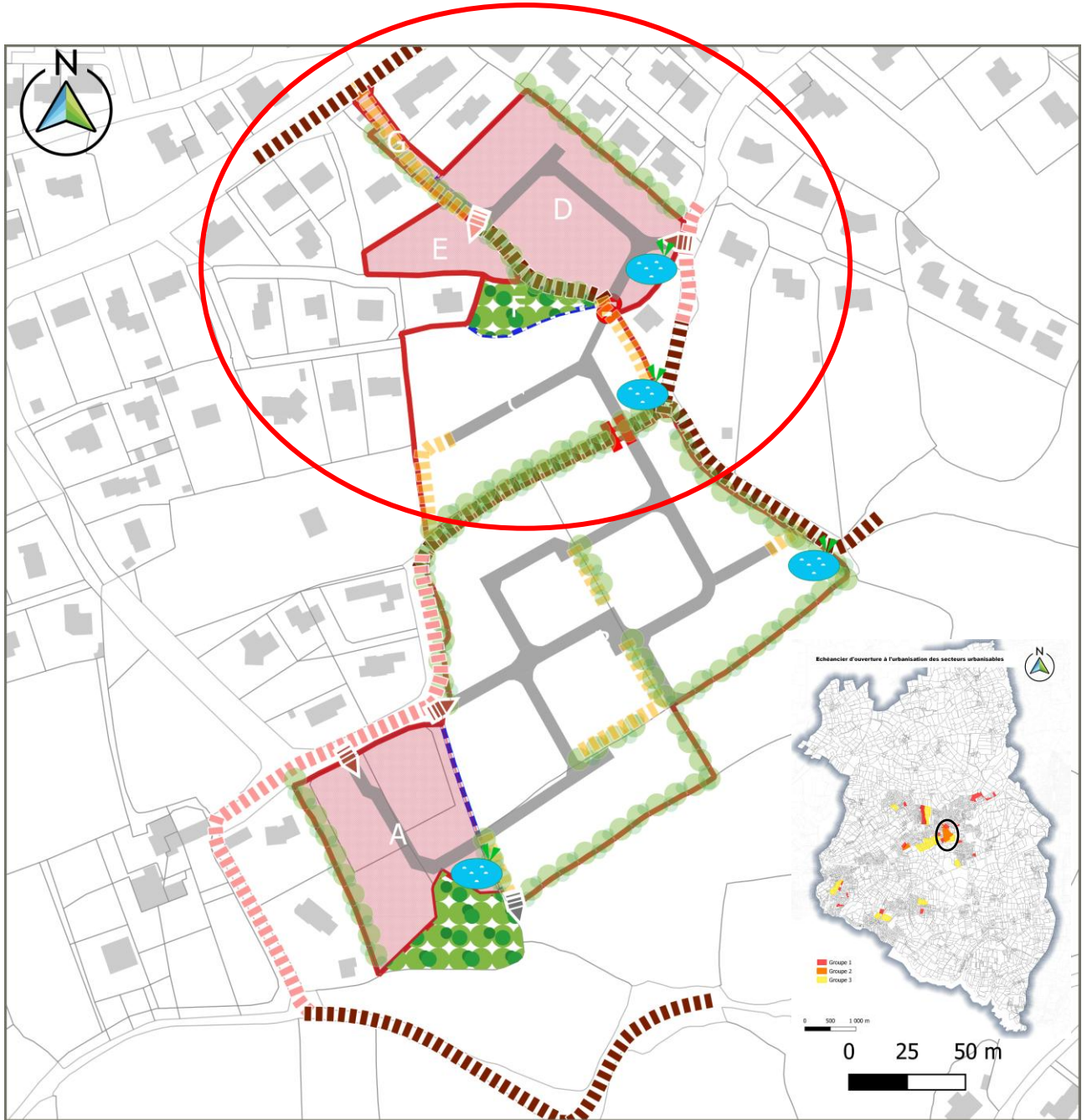


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.














## 2-09 - Secteur de Coat Kervéan Nord

ZONAGE - SURFACE	<p>Zone 1AUHb : 0,73 ha</p> <p>D : 0,56 ha</p> <p>E : 0,13 ha</p> <p>G : 0,04 ha</p>	
STATUT D'OCCUPATION	Les terres ont une vocation de jardin, prairie et agricole	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	<p><b>Une densité minimale de 25 logements/ha pour les zones D, E et G</b>, soit un minimum de 17 logements (nombre arrondi à l'entier le plus proche) : D : 14 logements /E : 3 logements</p> <p>Un <b>taux de mixité sociale</b> devra être respecté par le biais de la réalisation de logements sociaux, représentant 20% du total des logements créés sur les zones D et E (soit 3 logements minimum)</p> <p>D : 3 logements</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, collectif</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
MODALITES D'URBANISATION	<p>Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone</p> <p>La zone F correspond à un espace vert paysager qui n'a pas vocation à être bâti.</p> <p>La zone G correspond à un accès, cheminement doux, reliant la route de Kerfily à la zone de Coat Kervéan. Il n'a pas vocation à être bâti.</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>L'accès principal pour l'aménagement de la partie Nord de Coat Kervean s'effectue depuis la rue de Gorreqear à l'Est. Un accès secondaire est prévu pour desservir la zone E depuis la zone D.</p> <p>1 cheminement piéton en site propre est à réaliser, depuis la route de Kerfily au nord et longeant les zones D, E, F et G.</p>	
PAYSAGE	<p>La localisation du site dans le secteur Ouest du bourg à proximité de terres agricoles, nécessite un traitement végétal aux abords et en intérieur de l'opération d'aménagement.</p> <p>Les talus existants présents en périphérie et au sein de l'opération d'aménagement seront préservés/ renforcés et plantés de haies d'essences locales. Ils sont au nombre de 2 (cf. schéma ci-dessous).</p> <p>Le 1<sup>er</sup> longe les zones D, E, F et G. Le 2<sup>nd</sup> longe la limite Nord-Ouest de la zone D.</p>	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.</p> <p>Le raccordement au réseau d'eaux usées se fera en se connectant au réseau existant route de Kerfily pour les zones D et E.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...)</p>	

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



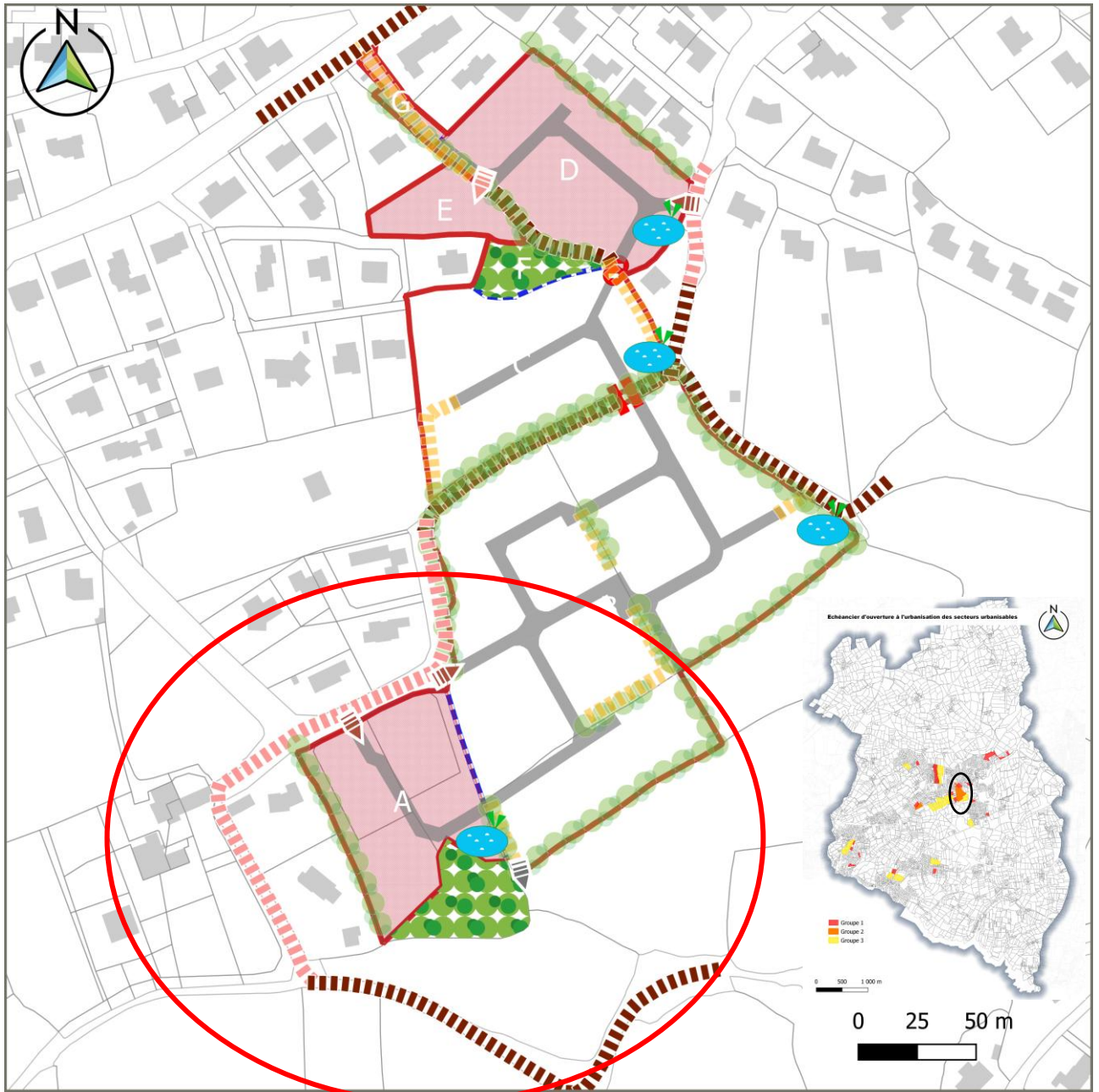
## 2-09 - SECTEUR DE COAT KERVÉAN (NORD ET SUD)

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Accès Principal  |  Liaison piétonne : à sécuriser                 |  Accès restreint |
|  Accès Secondaire |  Liaison piétonne : à créer en site propre      |  Trame paysagère |
|  Accès piéton     |  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver   |  Emprise voirie  |
|  Noue paysagère   |  Liaison piétonne : à conserver en site propre  |  Échéancier 1    |
|  |  Liaison piétonne : à conserver en site partagé |   |

## 2-09 - Secteur de Coat Kervéan Sud

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb: 0,5 ha A : 0,5 ha	
STATUT D'OCCUPATION	Les terres ont une vocation de jardin, prairie et agricole	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 10 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>A : 10 logements</p> <p>Un <b>taux de mixité sociale</b> devra être respecté par le biais de la réalisation de logements sociaux, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 2 logements minimum)</p> <p>A : 2 logements</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Principe d'implantation du bâti</b> : la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.</p>	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>L'aménagement du secteur de Coat Kervéan Sud pourra se réaliser par tranches et tiendra compte de l'organisation viaire (desserte automobile et liaisons douces) définie au schéma ci-dessous.</p> <p>L'accès principal s'effectue depuis la rue de Coat Kervéan, à l'Ouest du secteur.</p>	
PAYSAGE	<p>La localisation du site dans le secteur Ouest du bourg à proximité de terres agricoles, nécessite un traitement végétal aux abords et en intérieur de l'opération d'aménagement.</p> <p>Les talus existants présents sur les limites périphériques de l'opération d'aménagement seront préservés/renforcés et plantés de haies d'essences locales. Ils sont au nombre de 2 (cf. schéma ci-dessous).</p> <p>Le 1<sup>er</sup> longe la limite Ouest de la zone et le 2<sup>nd</sup> longe la partie sud de la limite Est. Un bosquet sera préservé au sud de l'opération.</p>	
RESEAUX (SE REFERER AUX ANNEXES DU PLU)	<p><b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif depuis la rue de Coat Kervéan. Les modalités de réalisation du réseau (pompe de relevage, etc.) nécessiteront de prendre contact avec le service Eaux et Assainissement de la CCPI.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</p>	

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



## 2-09 - SECTEUR DE COAT KERVÉAN (NORD ET SUD)

- |                  |  |                 |
|------------------|--|-----------------|
| Accès Principal  | Liaison piétonne : à sécuriser                 | Accès restreint |
| Accès Secondaire | Liaison piétonne : à créer en site propre      | Trame paysagère |
| Accès piéton     | Talus-haie-plantation : à créer ou conserver   | Emprise voirie  |
| Noue paysagère   | Liaison piétonne : à conserver en site propre  | Échéancier 1    |
|                  | Liaison piétonne : à conserver en site partagé |                 |