



0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

2.b

Orientations d'aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 15 juin 2012

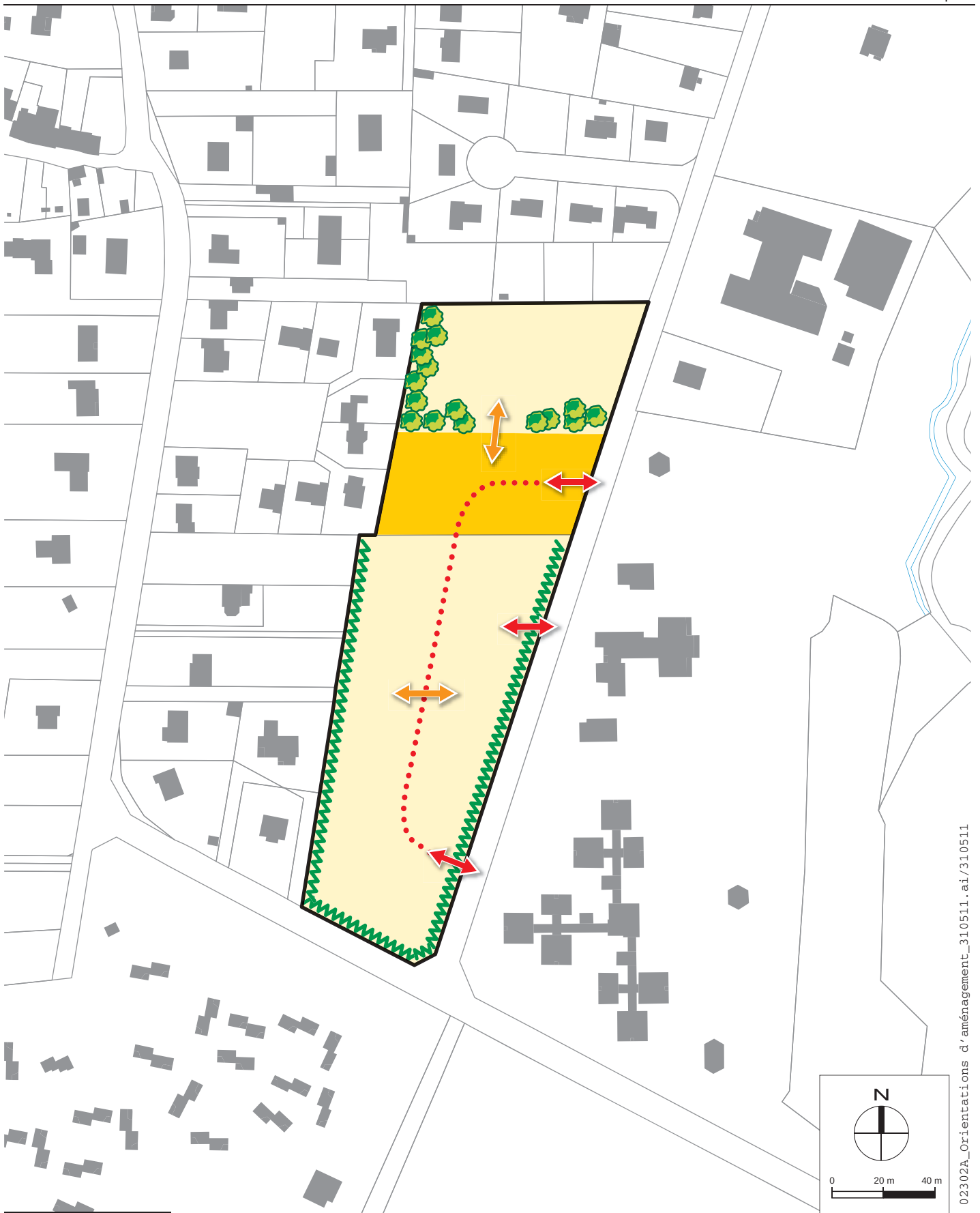
le Maire

SOMMAIRE

I.	SECTEUR DE KER CROISÉ – PEN LAN (HABITAT) – 1AU	2
II.	SECTEUR DE KER HUÉ – LES BUTTES (HABITAT) – 2AU	4
III.	SECTEUR DE KERLAGADEC (HABITAT) – 1AU	6
IV.	SECTEUR DE QUIMIAC – ILE DU FIN (HABITAT) – 1AU	8
V.	SECTEUR DE L'ILE DE PRA DE ROI (HABITAT) – UB	10
VI.	SECTEUR DU PETIT GARRET (HABITAT) – UD	12
VII.	SECTEUR DE KERGOULINET (ACTIVITÉS) – 1AUE ET 2AUE	14

I. SECTEUR DE KER CROISE – PEN LAN (HABITAT) – 1AU

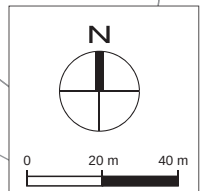
Surface	2 ha	Densité moyenne	17 logements / hectare
Situation	- Entre les bourgs de Mesquer et de Quimiac, en bordure de la rue de Pen Lan qui se prolonge directement par celle de la Vieille Cure, assurant la liaison entre les deux bourgs		
Desserte par les réseaux	- Présence des différents réseaux		
Ambiance paysagère et occupation du site	- Prairie permanente bordée en partie Nord d'un boisement - Urbanisation peu dense ; impression renforcée par la présence d'un parc résidentiel de loisirs à proximité - Organisation perpendiculaire au principal axe de liaison le longeant, réduisant l'impact visuel - Trame de haie bocagère au pourtour du site, à conserver		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Projet contribuant à structurer le territoire et renforcer les liens entre Quimiac et le bourg de Mesquer - Assurer une cohérence urbaine et sociale - Densifier et mixer l'habitat - Habitat pavillonnaire dont une partie en groupé - Densité moyenne indiquée de 17 logements à l'hectare à respecter - Opération groupée en 1 ou 2 tranches - Accès groupés depuis la rue de Ker Croisé - Maintien de linéaires bocagers au pourtour de la zone		



Pen Lan Version2

source : cadastre communal

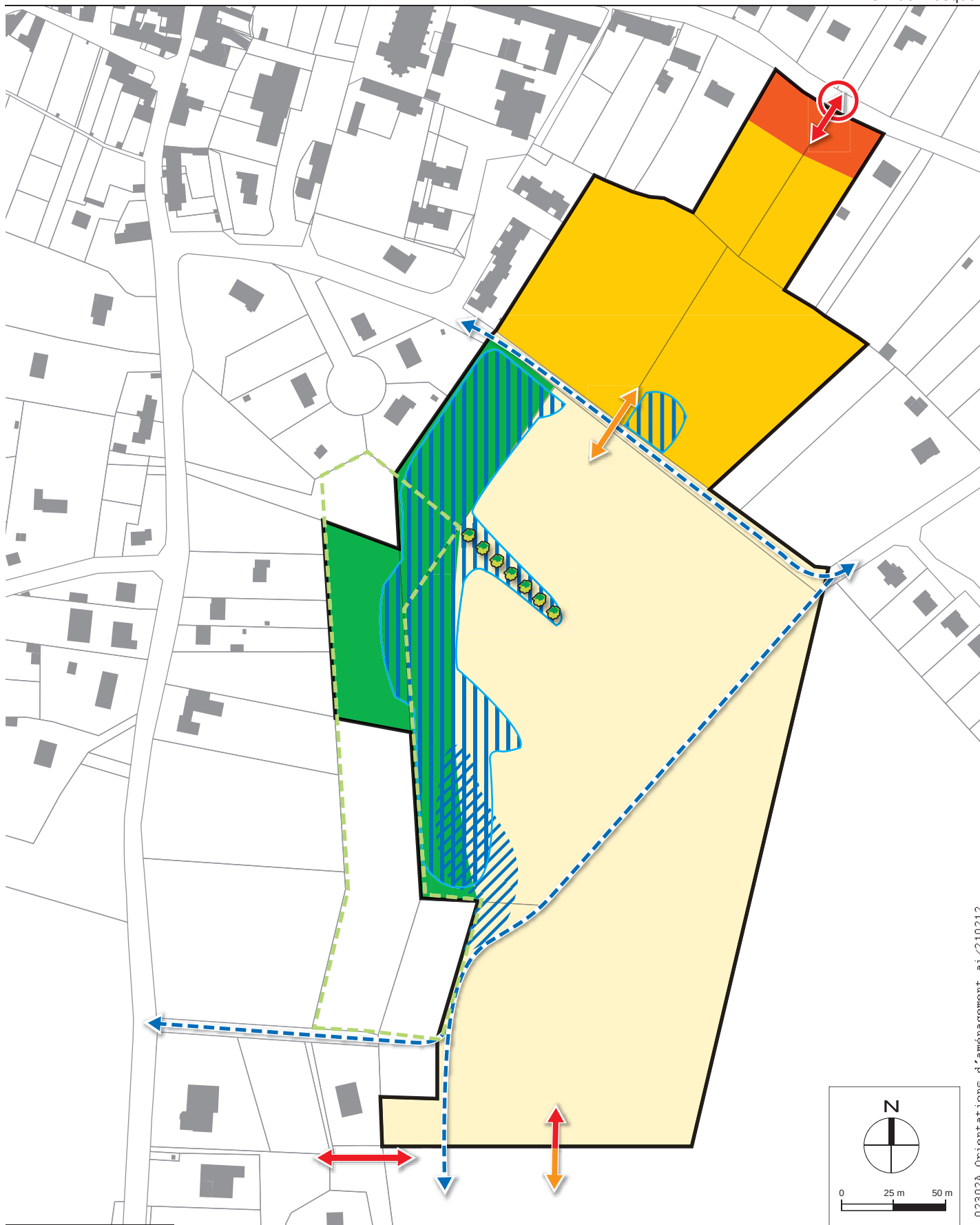
-  Secteur soumis à orientations d'aménagement
-  Accès groupés à la zone (emplacement indicatif)
-  Desserte secondaire
-  Habitat groupé
-  Habitat individuel (lots libres et maisons individuelles groupées)
-  Haie à protéger ou à planter
-  Arbre à conserver ou replanter



02302A_Orientations d'aménagement_310511.ai/310511

II. SECTEUR DE KER HUE – LES BUTTES (HABITAT) – 2AU

Surface	8 ha	Densité moyenne	17 à 20 logements / hectare
Situation	- Continuité du bourg de Mesquer et de la ZA de Kergoulinet		
Desserte par les réseaux	- Réseaux à renforcer pour l'aménagement, d'où un zonage 2AU		
Ambiance paysagère et occupation du site	- Prairie permanente - Coulée verte boisée protégée (espace boisé classé) - Secteur d'expansion des crues et zone humide associée - Trame urbaine densifiée à proximité		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Renforcement du pôle du bourg de Mesquer - Mixité de l'habitat : collectif et pavillonnaire - Opération groupée en 1 ou 2 tranches - Densité moyenne indiquée de 17 à 20 logements à l'hectare à respecter - Accès groupé depuis l'avenue de Bretagne - Jonction avec la ZA de Kergoulinet - Liaison douce pouvant être dissociée des circulations viaires - Espace vert pour partie en espace boisé classé et pour partie en élément paysager à protéger, à préserver complètement - Secteur d'expansion des crues et zone humide associée à protéger de toute imperméabilisation ou à compenser - Haie existante à maintenir		



02302A_Orientations d'aménagement.ai/210212

Les Buttes

sce/2012

source : cadastre communal

— Secteur soumis à orientations d'aménagement

↔ Accès groupés à la zone

↔ Desserte secondaire

↔ Liaison douce

■ Front bâti à créer

● Haie à protéger

■ Habitat collectif ou groupé

■ Habitat individuel

■ Espace vert à requalifier

■ Espace boisé à conserver

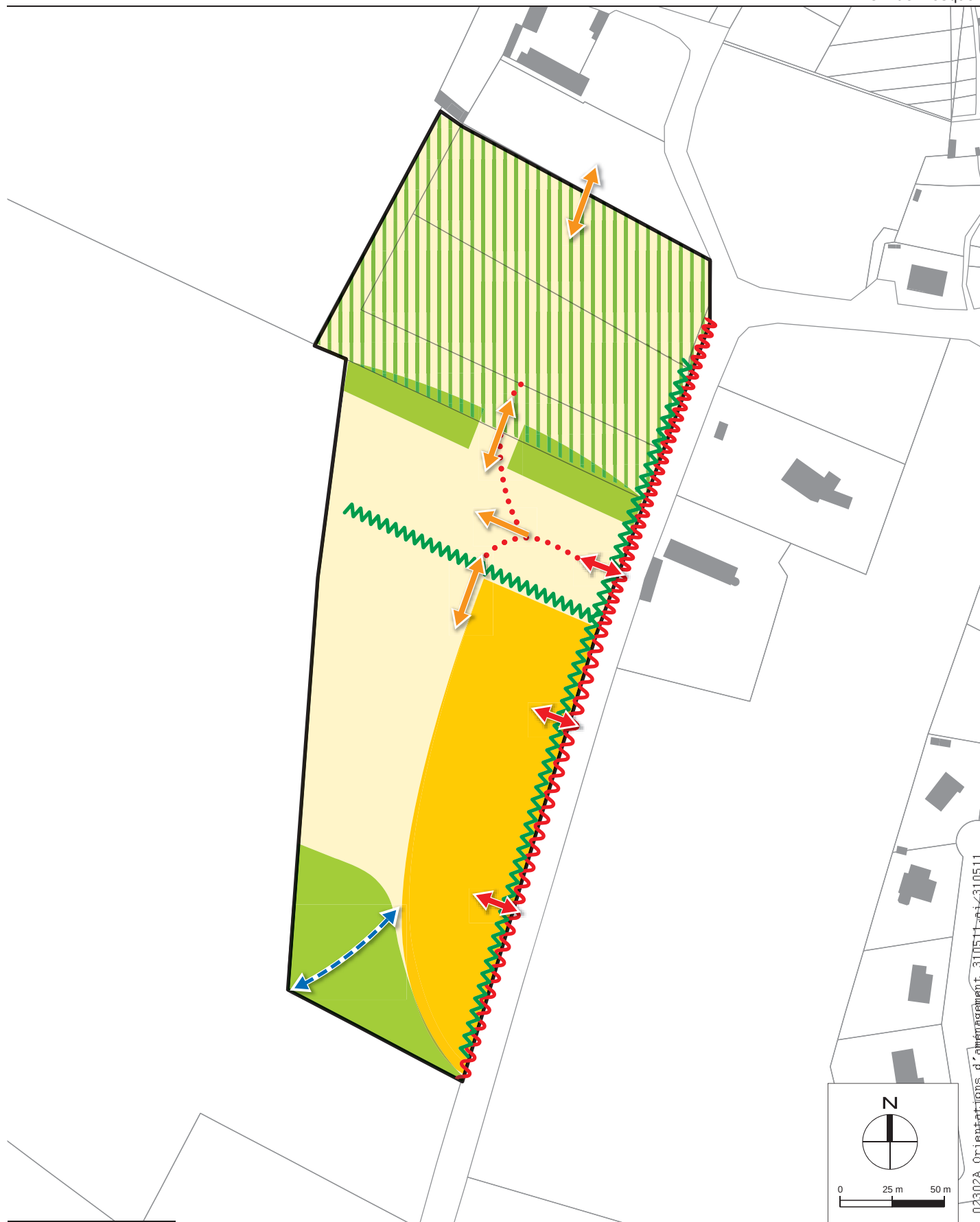
○ Aménagement des accès à sécuriser

▨ Secteur d'expansion des crues

▨ Zone humide

III. SECTEUR DE KERLAGADEC (HABITAT) – 1AU

Surface	3,9 ha en 1AU	Densité moyenne sur le 1AU	17 logements / hectare
Situation	- Bourg de Mesquer - En continuité Ouest du lotissement de La Noë - En continuité Sud d'une propriété patrimoniale		
Desserte par les réseaux	- Présence des différents réseaux		
Ambiance paysagère et occupation du site	- Prairie permanente accompagnée d'une trame bocagère arborée - Trame urbaine densifiée à proximité avec le lotissement de La Noë - Espace ouvert en limite d'agglomération - Boisement au Nord-Ouest, en dehors du secteur		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	Sur la partie Up : - Urbanisation continue évitant le morcellement du foncier bien que détachée du bâtiment existant - Qualité architecturale homogène avec le bâti existant - Respect de la fonctionnalité des orientations d'aménagement par rapport à l'ensemble du secteur Sur la partie 1AU : - Renforcement du pôle du bourg de Mesquer - Mixité de l'habitat : groupé dense et pavillonnaire - Densité moyenne indiquée de 17 logements à l'hectare à respecter - Opération groupée en 1 ou 2 tranches - Accès groupés depuis la rue de La Noë - Maintien de la trame bocagère existante - Liaison douce pouvant être dissociée de circulations viaires		



Kerlagadec

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Secteur soumis à orientations d'aménagement |  | Habitat groupé dense |
|  | Accès groupés (emplacement indicatif) |  | Habitat individuel |
|  | Desserte interne |  | Habitat individuel contigu à harmoniser avec l'entité patrimoniale voisine |
|  | Liaison douce |  | Espace à paysager |
|  | Retraitement de la rue |  | Haies à protéger |

IV. SECTEUR DE QUIMIAc – ILE DU FIN (HABITAT) – 1AU

Surface	5,84 ha	Densité moyenne	17 logements / hectare
Situation	- Continuité sud du village de Quimiac - En continuité Est de la ZAC de Promota		
Desserte par les réseaux	- Présence des différents réseaux		
Ambiance paysagère et occupation du site	- Prairie permanente accompagnée d'une trame bocagère arborée dont une partie de grande qualité - Secteur en zone humide - Espace relativement fermé, rétro-littoral, mais en connexion entre rivage et marais		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Renforcement du pôle de Quimiac - Mixité de l'habitat : pavillonnaire individuel et groupé - Densité moyenne indiquée de 17 logements à l'hectare à respecter - Opération groupée en 1 ou 2 tranches - Accès groupés depuis le centre de Quimiac et depuis l'Ouest (rue d'Hoëdic) - Maintien d'une partie de la trame bocagère existante pour appuyer les liaisons douces et conserver les alignements de sujets intéressants - Zone humide à protéger ou compenser - Liaisons douces bénéficiant d'accès déjà existants vers le centre de Quimiac et pouvant de plus, vers l'Est, être dissociées des circulations viaires tout en rejoignant les sentiers du marais		

Quimiac

P.L.U. de Mesquer

Secteur soumis
à orientations
d'aménagement

Accès groupés
à la zone
(emplacement
indicatif)

Desserte secondaire

Palette de retournement

Liaison douce

Habitat collectif
ou groupé

Habitat individuel

Haie à protéger

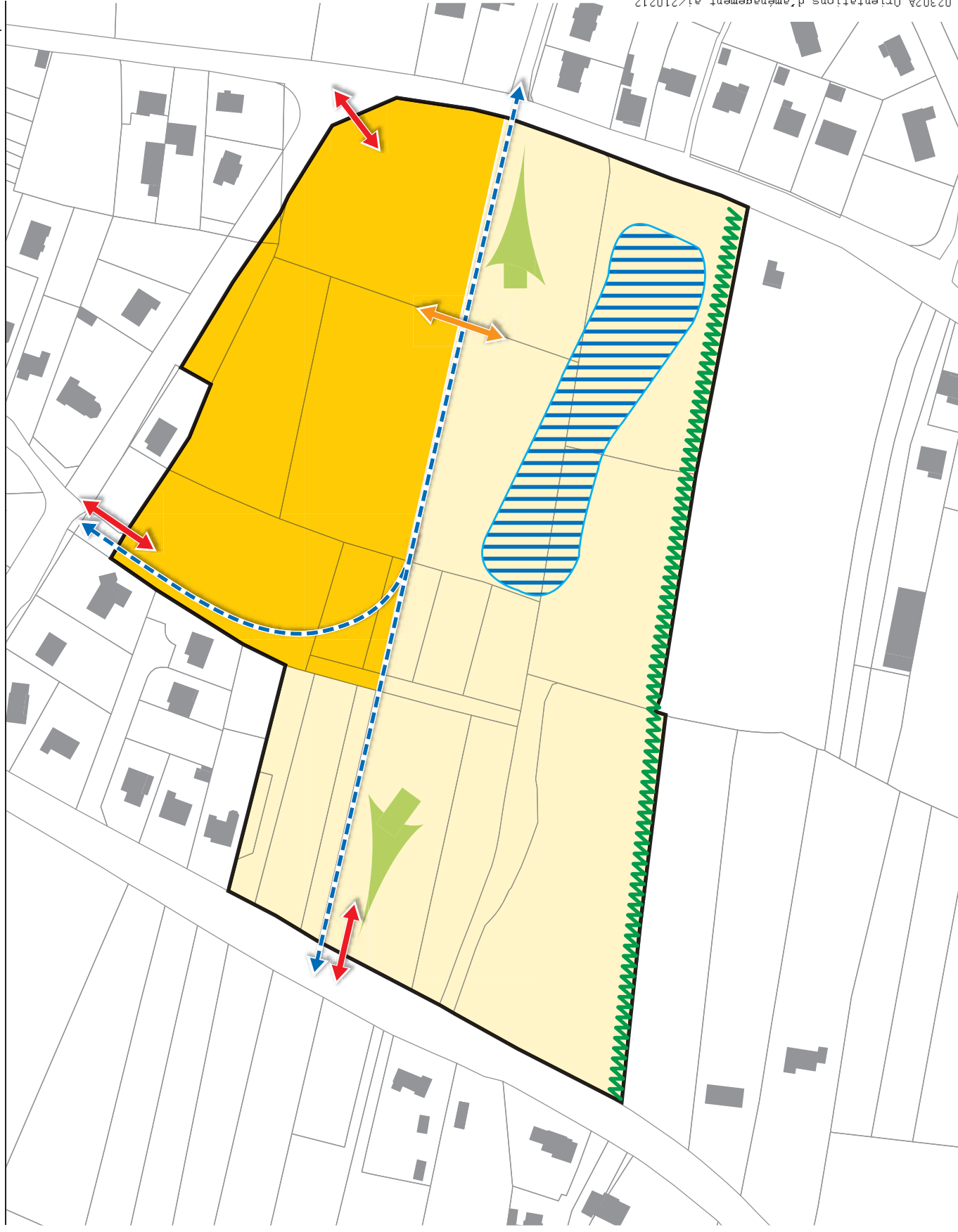
Principes de liaison verte
structurante à créer
(espace de liaison
entre le marais et
le littoral)

Zone humide



0 20 m 40 m

source : cadastre communal

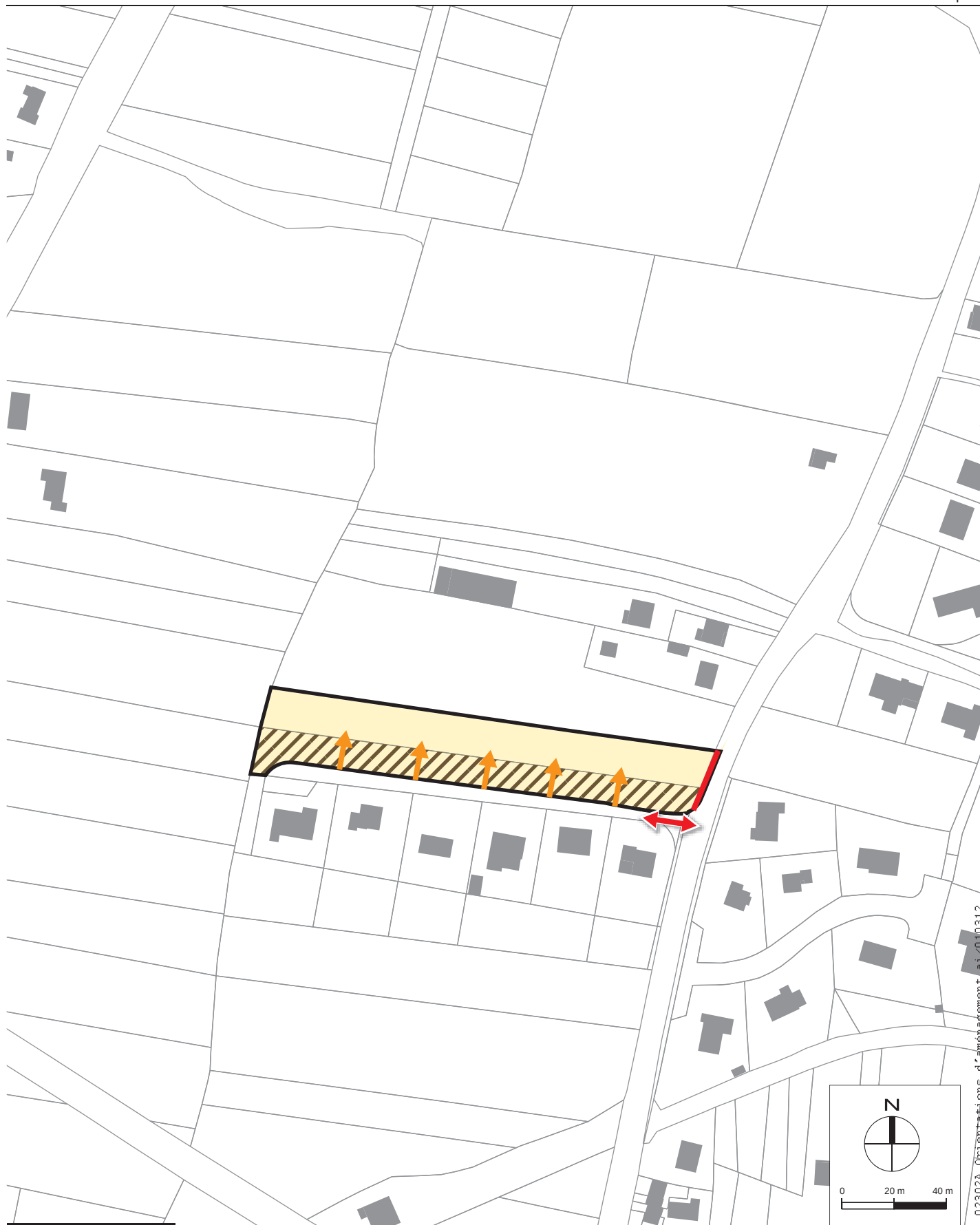


02302A_Orientations d'aménagement.ai/210212

sce/2012

V. SECTEUR DE L'ILE DE PRA DE ROI (HABITAT) – UB

Surface	0,53 ha	Densité moyenne	6 logements
Situation	- Sud du village de Quimiac - Bande de terrain localisée entre de l'habitat et de l'activité		
Desserte par les réseaux	- Présence des différents réseaux		
Ambiance paysagère et occupation du site	- Présence d'un boisement à Chêne pédonculé, d'un fourré à Ajonc d'Europe et Prunellier et d'un jardin de particulier principalement composé d'arbres et arbustes ornementaux. - Aucune espèce protégée parmi celles inventoriées - Composition spécifique des habitats banale et très anthropisée (non naturelle), présupposant d'une sensibilité nulle vis-à-vis d'un aménagement - Site localisé sur une voie sans issue (allée des Grillons) qui dessert, de l'autre côté de la route, des maisons individuelles		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Opération groupée d'habitat individuel - Densité moyenne de 6 logements du fait de la faible capacité de la desserte - Accès groupé à l'opération depuis l'allée des Grillons puis accès individuels aux lots à partir de l'allée des Grillons - Constructions à implanter dans une bande d'accroche allant de 5m de l'alignement de la voie de desserte jusqu'à 10m de cet alignement		



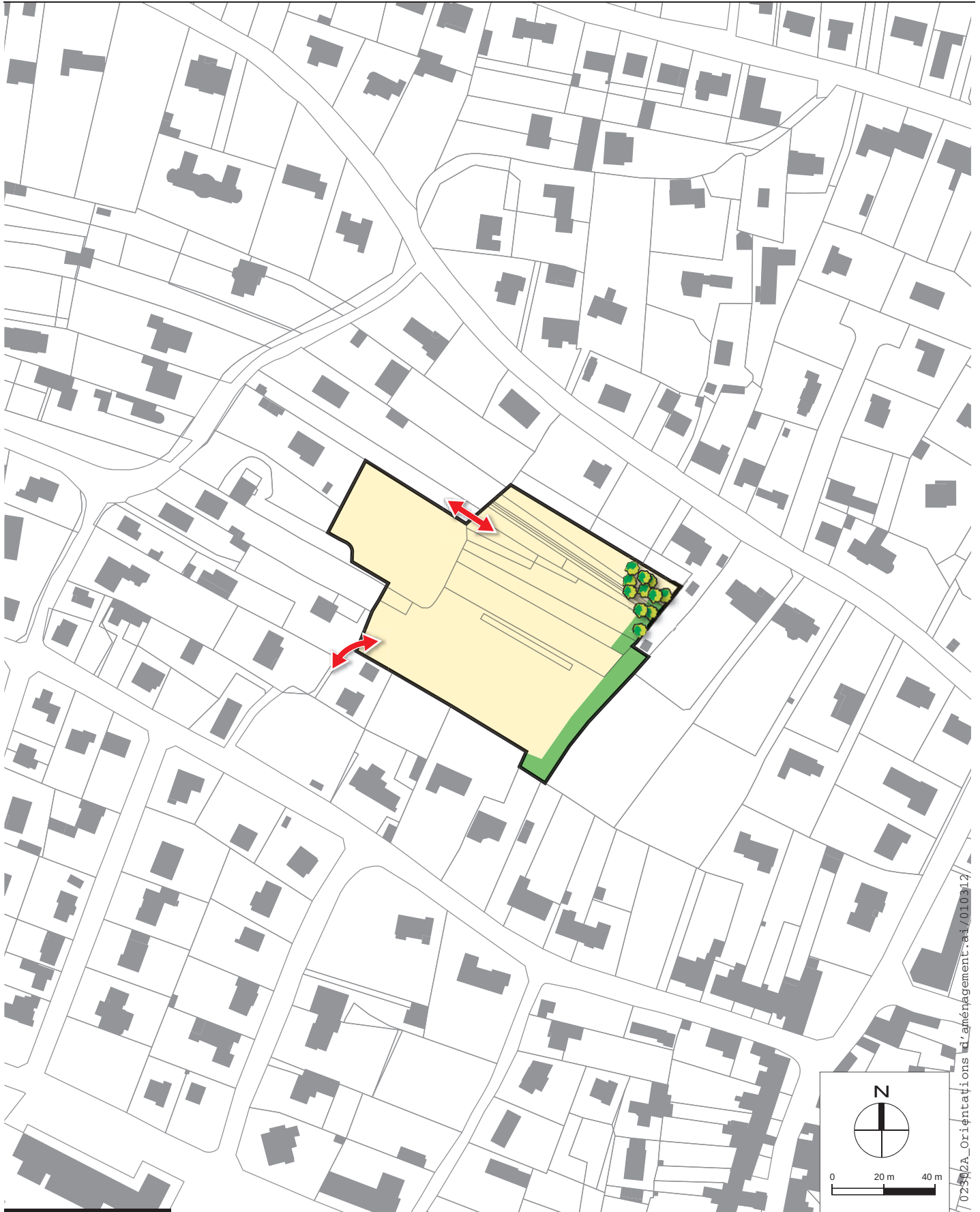
02302A_Orientations d'aménagement.ai 010312

Ile de Pra de Roi

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Secteur soumis à orientations d'aménagement |  | Habitat individuel |
|  | Accès groupés à l'opération |  | Bande d'accroche du bâti |
|  | Accès individuels aux lots | | |
|  | Interdiction d'accès | | |

VI. SECTEUR DU PETIT GARRET (HABITAT) – UD

Surface	0,92 ha	Densité moyenne	10 logements / hectare
Situation	- Nord du village de Quimiac		
Desserte par les réseaux	- Présence des différents réseaux		
Ambiance paysagère et occupation du site	- Quartier paysager - Secteur enclavé entouré de maisons individuelles - Parcellaire très morcelé - Prairie naturelle comprenant quelques arbres et une mégaphorbiaie à Oenante safranée (habitat d'intérêt, référencé au niveau Européen) - Engorgement en eau du site sur la période hivernale - Sensibilité floristique faible vis-à-vis d'un aménagement		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Opération groupée d'habitat individuel - Densité moyenne de 10 logements à l'hectare à respecter - Accès groupés si possible depuis le chemin du Petit Garret - Quelques arbres à conserver		



Le Petit Garret

- Secteur soumis à orientations d'aménagement
- Habitat individuel
- Marge paysagée
- Accès groupés possibles
- Arbres à conserver

VII. SECTEUR DE KERGOULINET (ACTMITES) – 1AUE ET 2AUE

Surface	0,87 ha en 1AUE et 3,13 ha en 2AUE
Situation	- Entrée du bourg de Mesquer - En continuité Est de la ZA actuelle de Kergoulinet
Desserte par les réseaux	- Présence des différents réseaux
Ambiance paysagère du site	- Entrée d'agglomération en cours de qualification - Terrains exploités - Présence d'une petite mare en partie centrale - Zone humide - Présence d'un boisement en partie Sud-Est - Trame bocagère en limite Ouest, créant une séparation partielle avec la ZA actuelle
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Conforter le travail de qualification de l'entrée d'agglomération - Assurer une connexion viaire et douce avec le secteur de Ker Hué qui ramène au cœur du bourg de Mesquer pour renforcer la centralité - Mare et boisement à protéger - Zone humide à conserver ou à compenser - Trame bocagère à renforcer par la protection d'une haie sur le linéaire existant - Stockage à interdire en bordure de voie - Accroche des bâtiments d'activités vers la RD52 en respectant les reculs ou organisation en quinconce (« damiers ») - Accès groupé par la ZA actuelle sauf pour l'extension de la supérette qui prolonge son accès existant



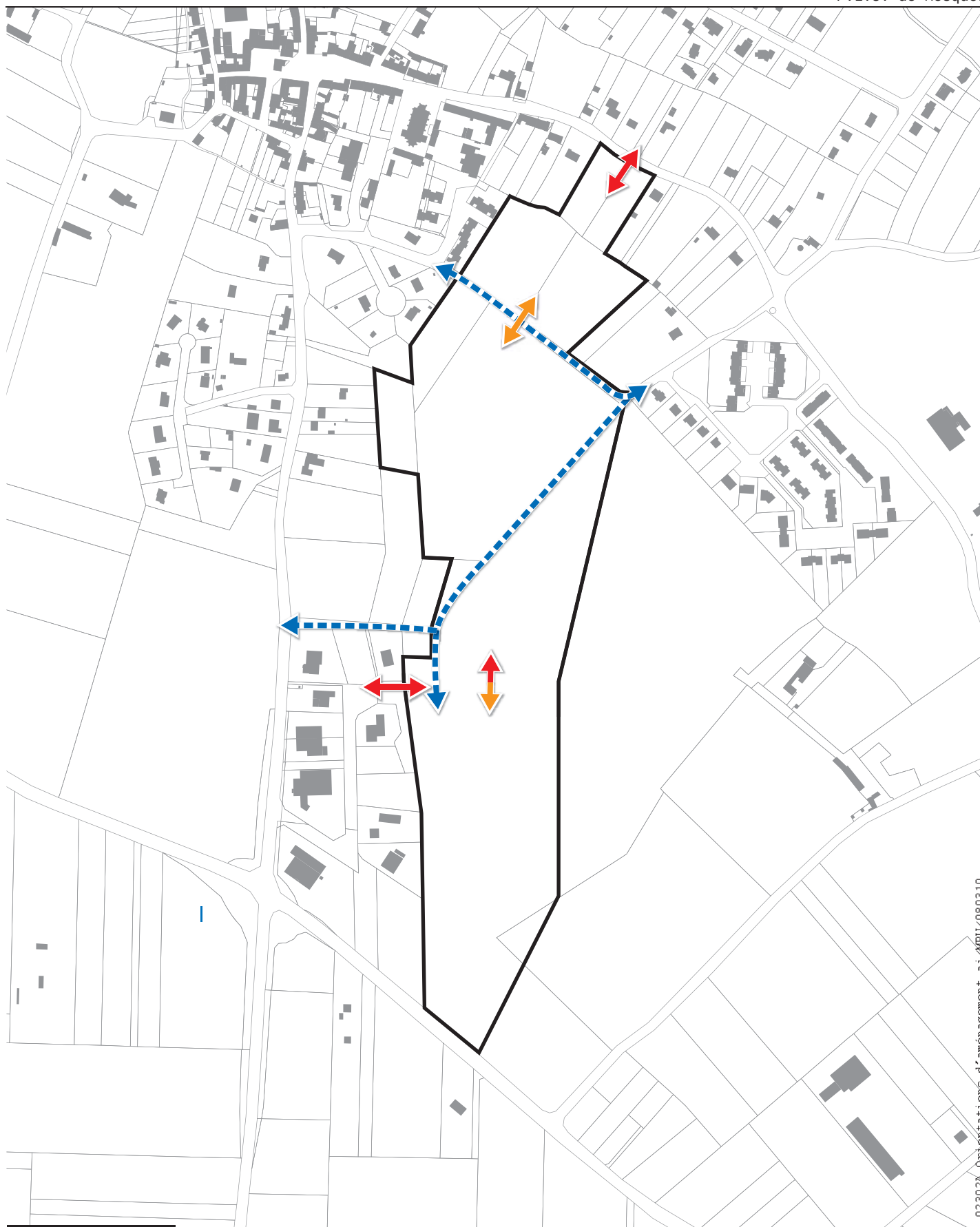
02302A_Orientations d'aménagement.ai/210212

Zone artisanale de Kergoulinet

source : cadastre communal

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | Secteur soumis à orientations d'aménagement | | Stockage exclu |
| | Accès groupés | | Espaces à paysager |
| | Desserte secondaire | | Haies à créer |
| | Interdiction d'accès | | Boisement à requalifier et protéger |
| | Activités | | Supermarché existant et extension |
| | Liaison douce | | Mare à conserver |
| | Haie à protéger | | |
| | Zone humide | | |

sca/2012



02302A_Orientations d'aménagement.ai/MRU/080310

Les Buttes et Kergoulinet

Principes de liaison

-  Secteur soumis à orientations d'aménagement
-  Accès groupés à la zone
-  Desserte secondaire
-  Liaison douce

