Plan Local d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Modification de droit commun

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modification n°2 du PLU

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Communautaire du Pays Bigouden Sud en date du 12 février 2026,

Stéphane LE DOARE,
Président de la Communauté de Communes
du Pays Bigouden Sud

Pièce n°

3

Cittànova

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

1. INTRODUCTION 2

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT 3

2.1. Mixité urbaine 3
2.2. Mixité sociale 3
2.3. Les voiries et les accès 4
2.4. Les espaces publics 4
2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale 5
2.6. La typologie du bâti 5
2.7. L'implantation du bâti 6
2.8. L'aspect environnemental 6
2.9. La gestion des eaux pluviales 7

3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 8

3.1. Les voiries et les accès 8
3.2. Implantation et agencement du bâti 8
3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale 9
3.4. L'aspect environnemental 10

4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP 11

5. Carte des densités 13

6. Assurer le renouvellement de la ville sur elle-même 14

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements (niveau 1) 16

7. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS 17

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements (niveau 2) 19

8. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS et le développement des secteurs à vocation d'activités et d'équipements (niveau 3) 20

1. INTRODUCTION

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.

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.

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.

2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

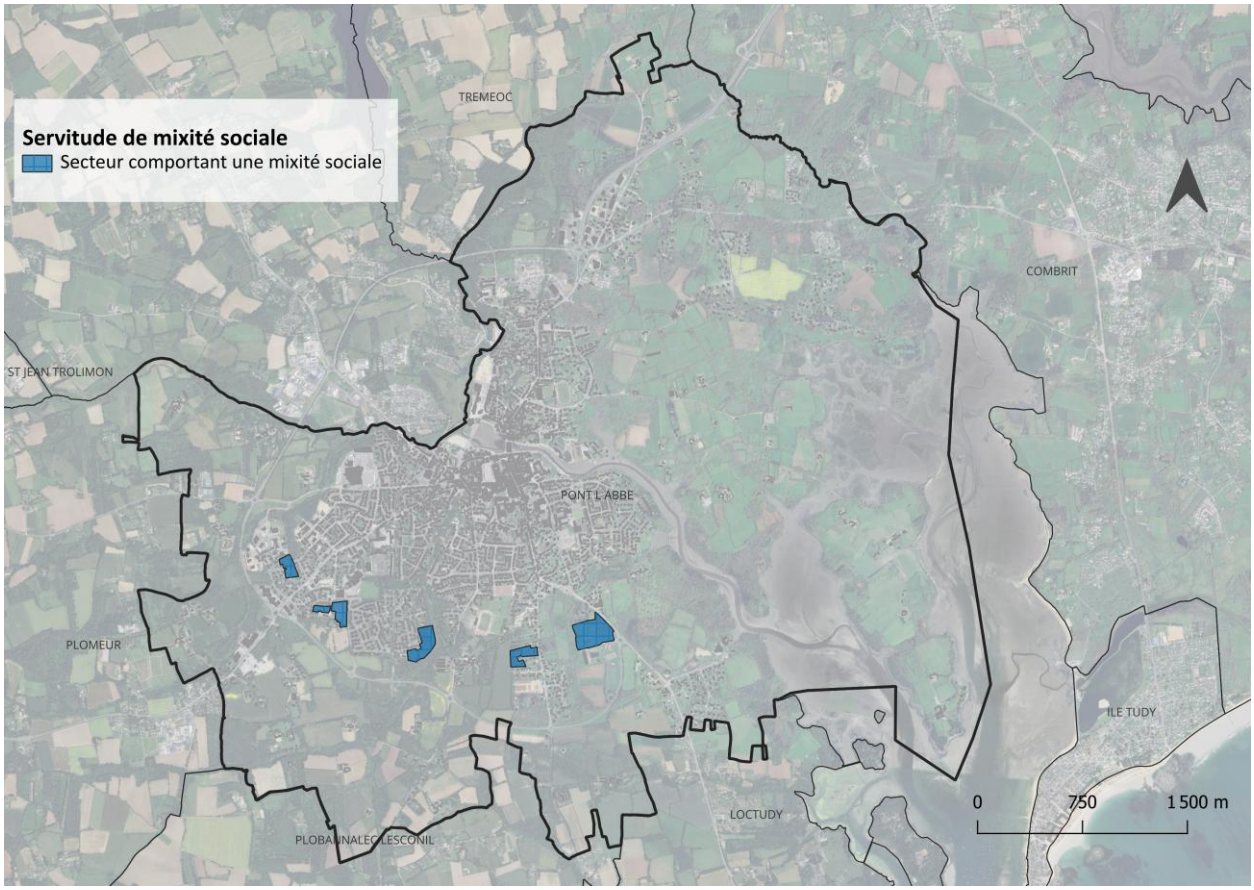
2.1. Mixité urbaine

Afin de développer un urbanisme « durable », **la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées** : logements mitoyens, maisons de ville, habitat intermédiaires, …

2.2. Mixité sociale

Dans un contexte aujourd'hui en évolution, en lien avec le PLH, la commune souhaite poursuivre son action en faveur de la création de nouveaux logements sociaux. **Cette politique se traduira, pour les opérations de construction de plus de 10 logements situées dans les zone 1AUh d'une obligation de production minimale 20% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements**.

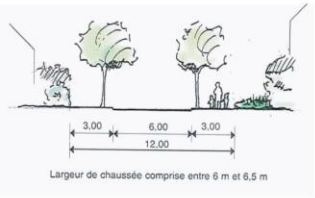
Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération.



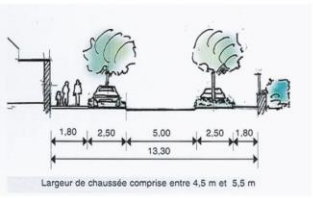
2.3. Les voiries et les accès

- **Détailler la conception de chaque type de voie selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse…
- **Limiter au strict minimum 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.
- **Etablir une lisibilité des voies douces** et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- **Différencier et mixer les solutions de stationnements**, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies…
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.

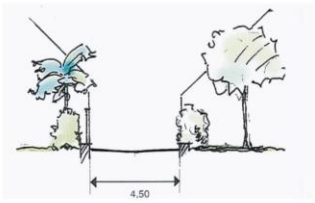
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



Voie principale structurée par des alignements d'arbres. Circulations piétonnes et automobiles différenciées pour assurer la sécurité des usagers.



Voie de quartier qui assure la desserte d'un lotissement. Morphologie et traitement adaptés aux flux de circulation envisagés en assurant la tranquillité et la sécurité des riverains.



Exemple de ruelle ne desservant que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée et des bas-côtés réduits.

Venelle desservant un nombre limité de lots. Traitée de façon simple, elle est souvent oubliée lors de la conception des lotissements.

Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

2.4. Les espaces publics

- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Rechercher une combinaison d'essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées…

2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale

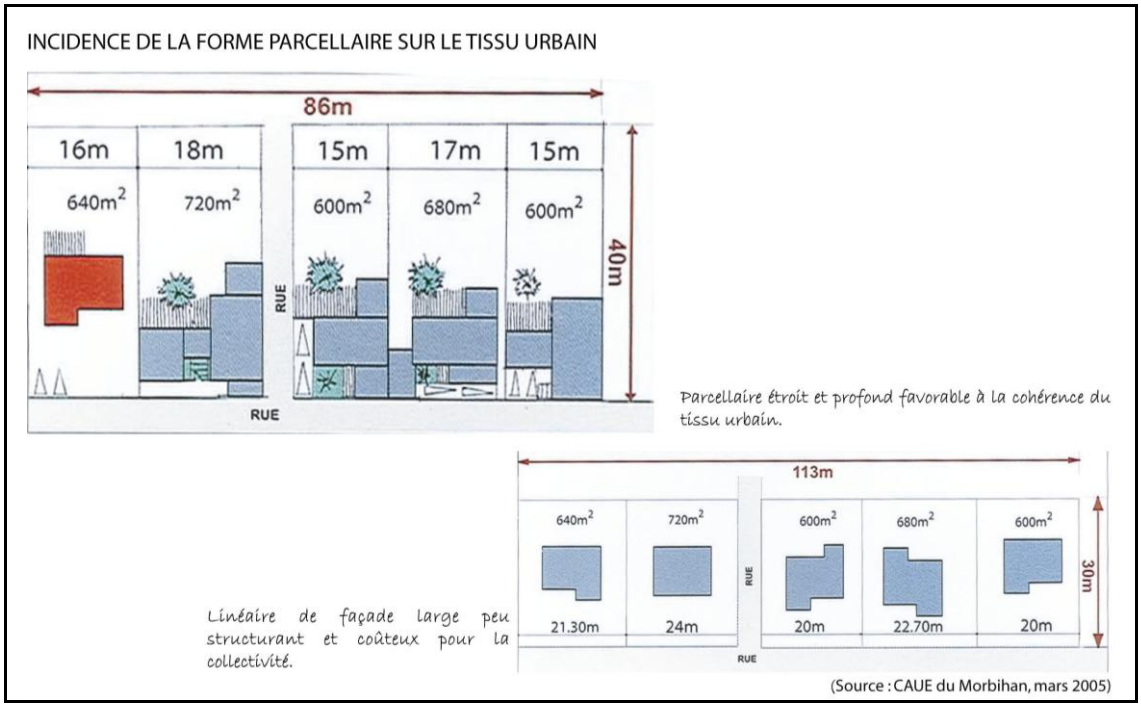
- **Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune**. Par exemple, les voiries pourront faire l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs…), les espaces pourront être de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales…), dans les espaces les plus éloignés du centre-ville et plus horticoles à proximité.
- **Choisir un style architectural en adéquation avec le contexte naturel et bâti**. Eviter les formes urbaines standardisées et privilégier les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.

2.6. La typologie du bâti

- **Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes** (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche…), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.

2.7. L'implantation du bâti

- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.**
- **Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement** (construction bioclimatique).



2.8. L'aspect environnemental

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- **Privilégier des revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **L'équipement en dispositif de récupération des eaux de pluie est préconisé**.
- **Utiliser de préférence des 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)…
- **Encourager les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires, chauffage au bois… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

2.9. La gestion des eaux pluviales

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

Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.

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

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives. **Les dispositions constructives des mesures compensatoires sont détaillées dans le règlement du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.**

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.

Si les densités d'habitat (logements/ha) fixées comme suite dans les OAP ne permettent pas de garantir le respect de ces débits de fuite, à l'appui d'une étude spécifique en attestant, la densité fixée par zone pourra être modulée/ adaptée de façon à garantir le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales.

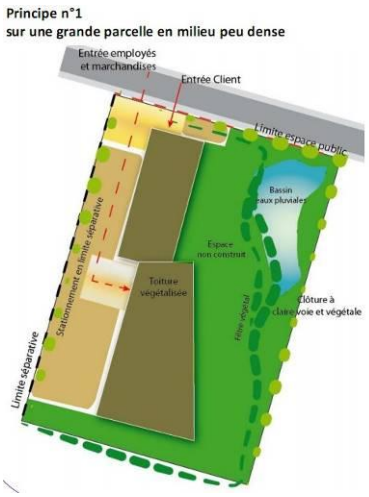
3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. Les voiries et les accès

- **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.

3.2. Implantation et agencement du bâti

- **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…



3.3. Insertion paysagère et la qualité 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 p**rincipal.
- **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 pub**liques, 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 arrières 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.
- **Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade** (2 préconisés).
- **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.

➢ **Signalétique**

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice**, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.
- **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
- **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.

- **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.

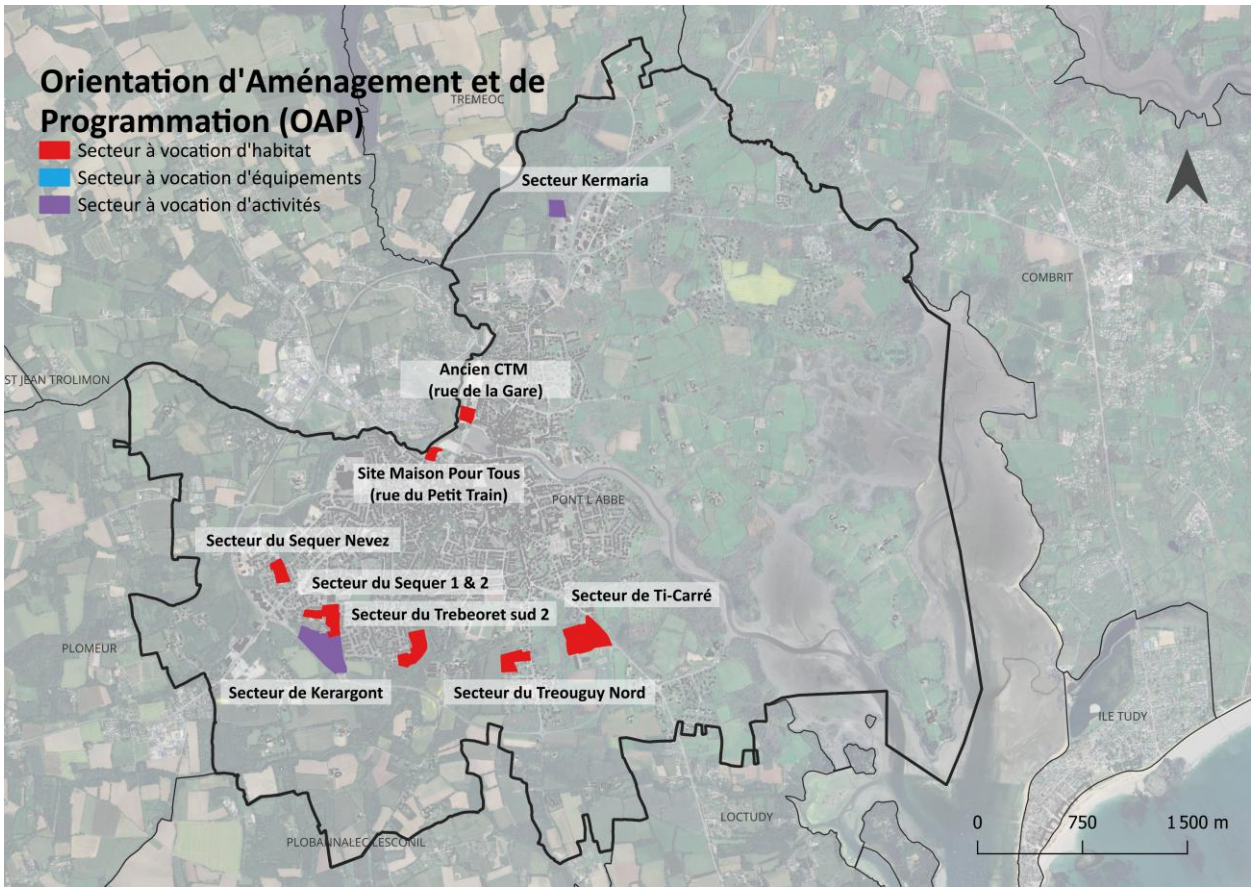
- **Insertion dans le paysage environnant**
  - **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.
  - **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante 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.
  - **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées…

3.4. 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.

Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères -** Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères -** PLU communauté urbaine de Dunkerque

4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Introduit par la loi du 22 août 2022 dite Climat et Résilience, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (article L-151-6-1 du Code de l'Urbanisme). Cette programmation n'existe pas. Il est créé dans le cadre de la modification n°2.

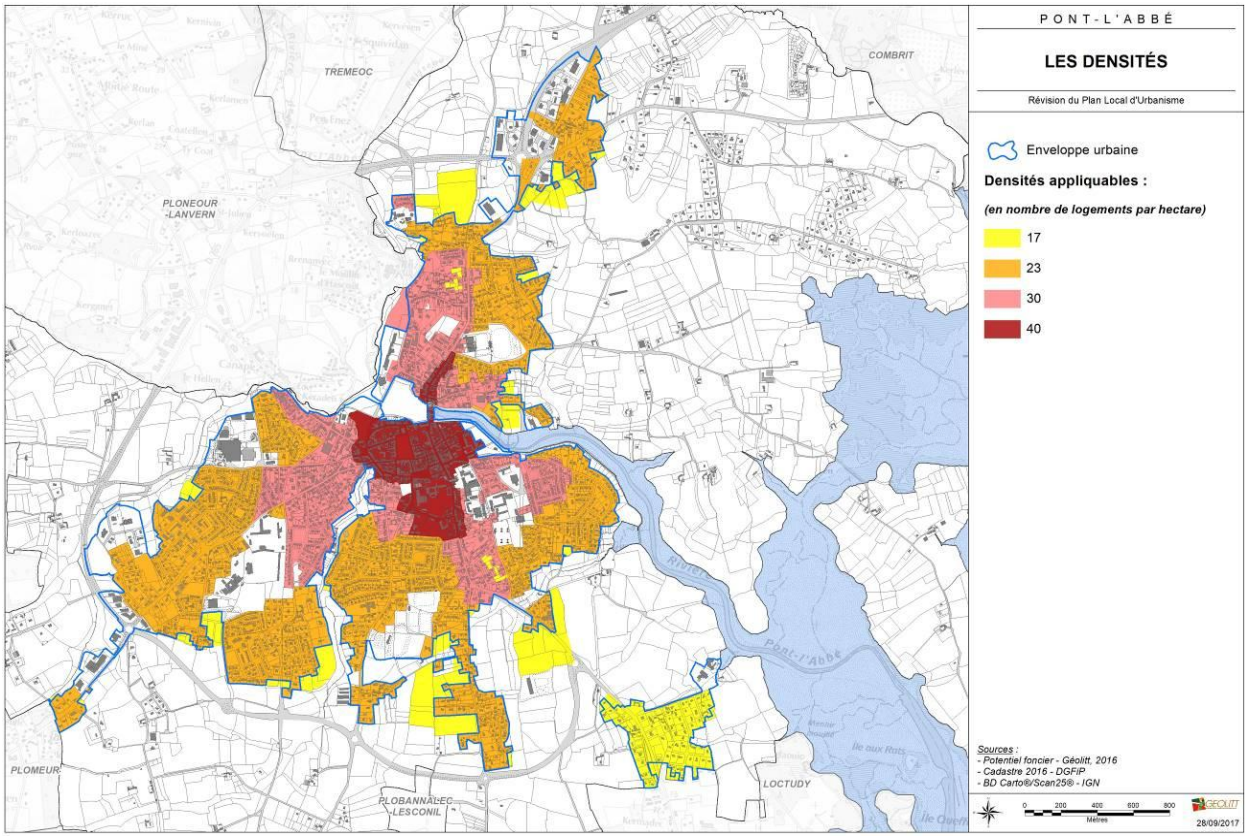
L'échéancier est mis en place selon un ordre de priorité allant de 1 à 3 à l'échelle du PLU (horizon 2030) :

Priorité 1 : urbanisation à cours termes
Priorité 2 : urbanisation à moyen termes
Priorité 3 : urbanisation à long termes

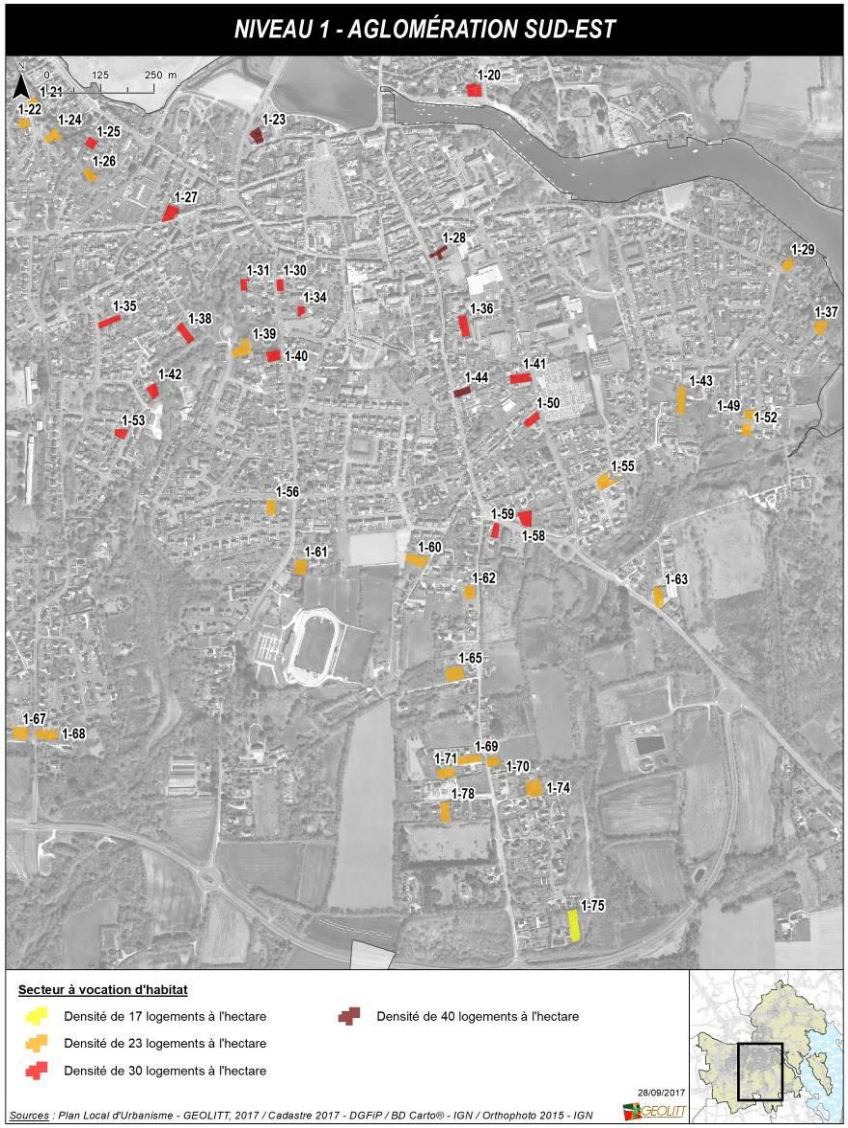
L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est présenté dans le tableau ci-contre.

OAP Habitat	Nombre de logements programmés*	Ordre de priorité
Bringall Yzella	11	1
Secteur de la gare	105	1
Rue des Pins	15	1
Secteur du Séquer-Névez	30	1
Secteur du Séquer 1	12	1
Rue du Gal de Gaulle	11	1
Secteur de la rue Jeanne d'Arc	35	1
Secteur de Trébéhoret Sud	45	1
Ancien CTM (rue de la Gare)	45 à 60	1
Secteur de Ti-Carré	95	2
Venelle de Kérembleis	10	2
Avenue de Schleiden	10	2
Secteur du Séquer 2	31	2
Site Maison Pour Tous (rue du Petit Train)	48 à 64	2
Rue de Ster Vad	22	3
Rue du Stade	18	3
Secteur du Guirric	14	3
Place de Trébéhoret	14	3
Secteur de Tréouguy Nord	30	3
Secteur de Kerdual	14	3
TOTAL	615 à 646	Horizon 2030

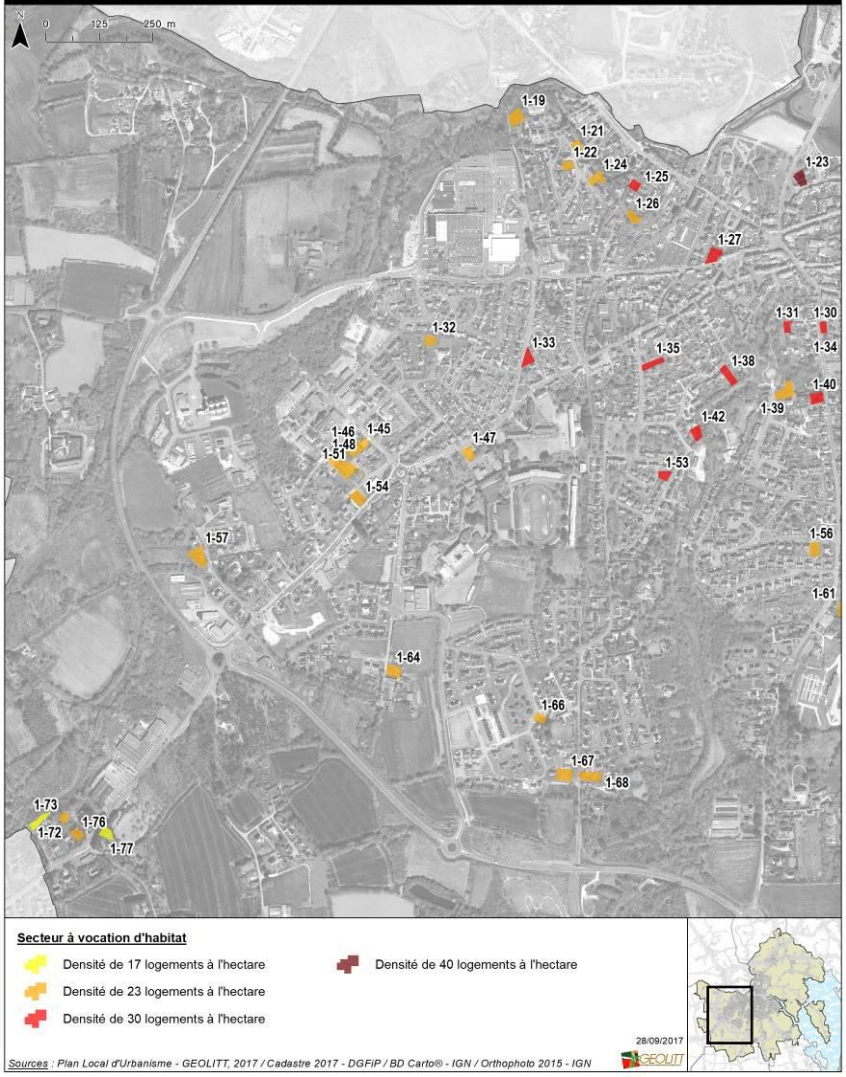
6. CARTE DES DENSITES



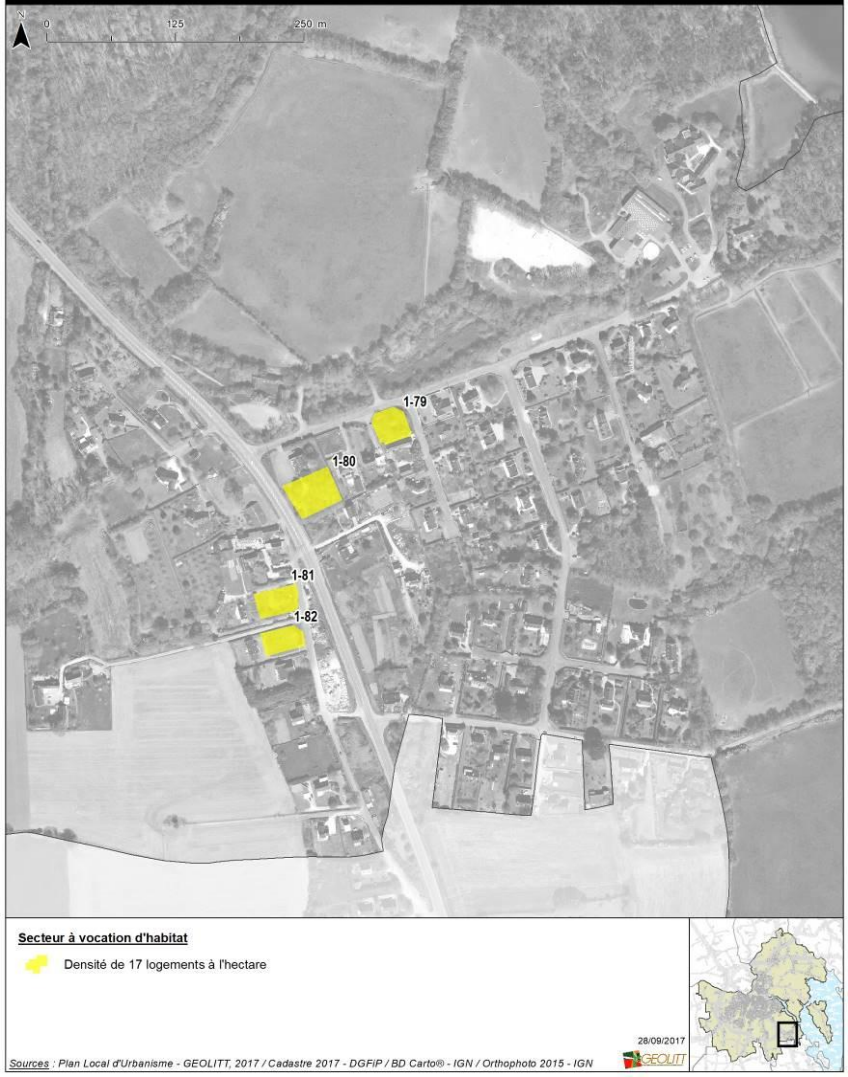
7. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME



NIVEAU 1 - AGLOMÉRATION SUD-OUEST



NIVEAU 1 - HAMEAU - KERDUAL

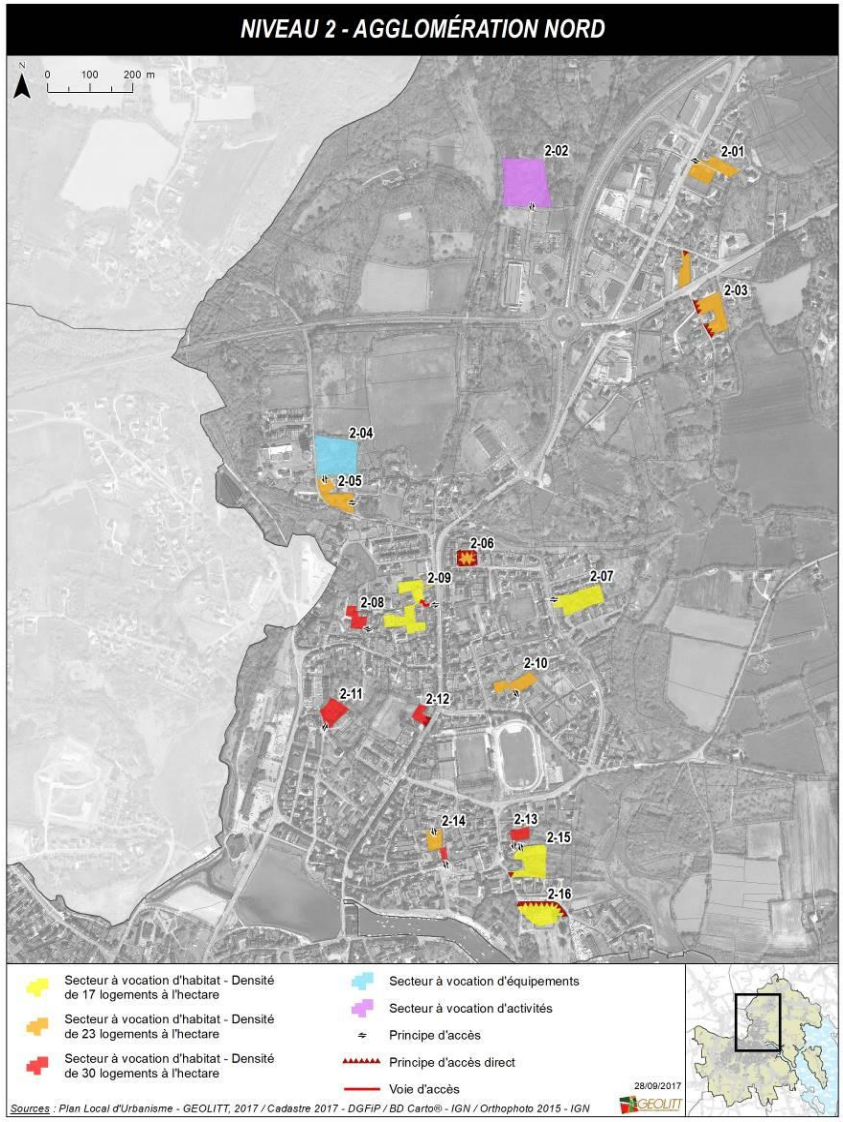


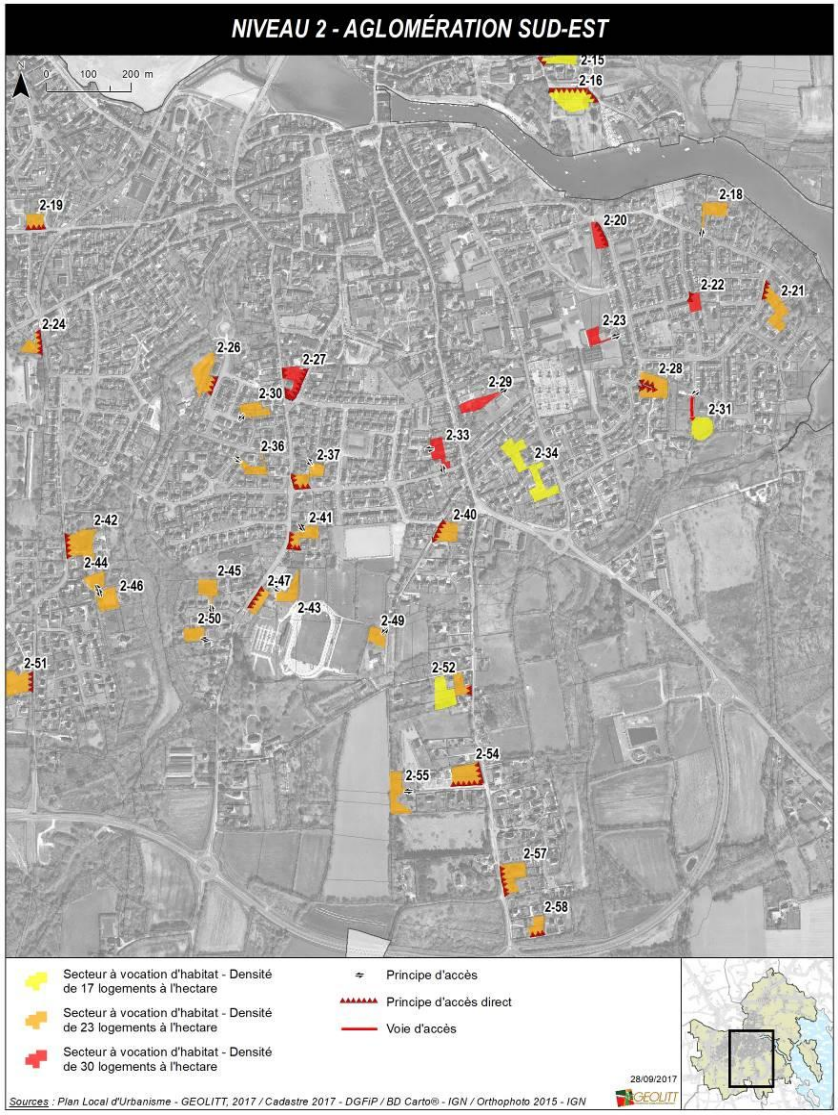
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements (niveau 1)

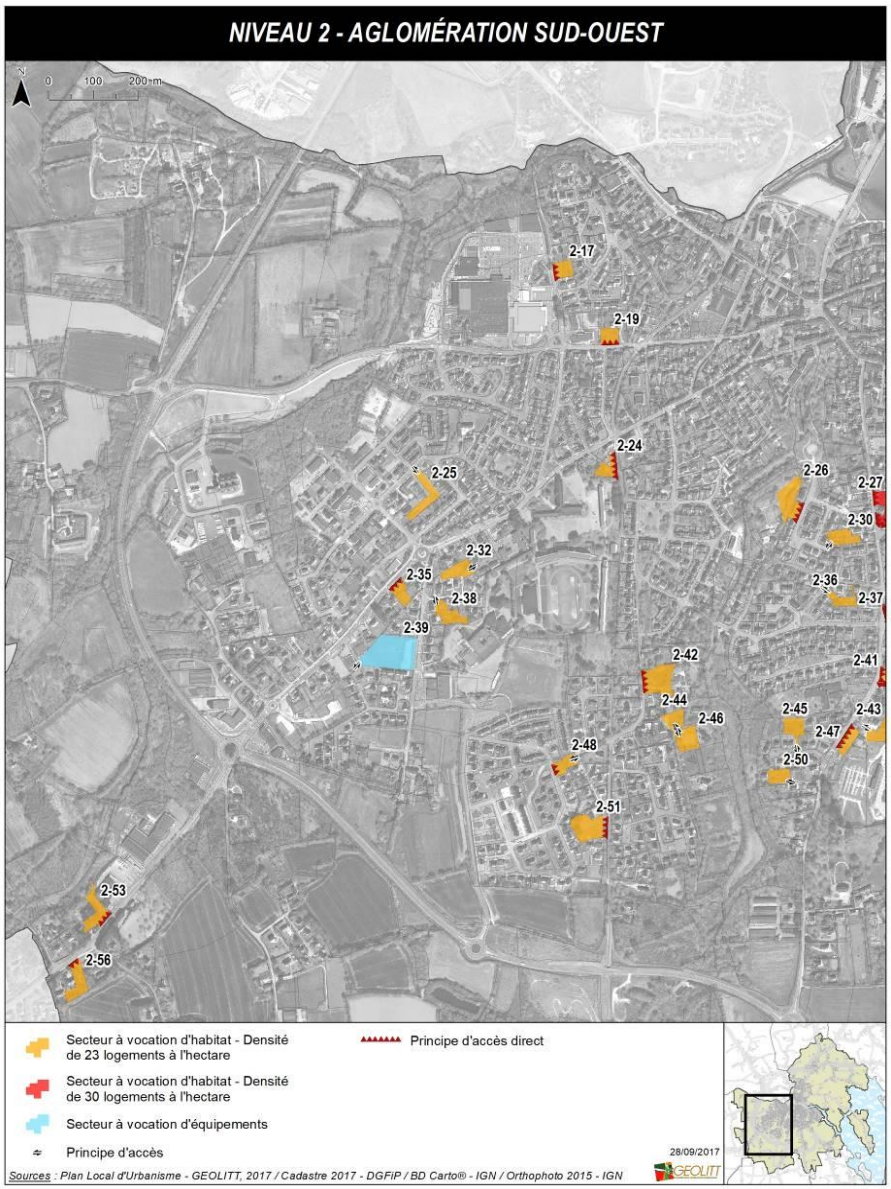
DESTINATION	Habitat principalement, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune souhaite appliquer des densités différenciées en fonction du positionnement des secteurs concernés, en effet, **les densités de production de logements seront plus fortes à proximité du centre-ville et plus faibles, dans les quartiers périphériques**.
	40 logements par hectare : cœur de ville (Uha)
	30 logements par hectare : quartiers proches du centre-ville (Uhb)
	23 logements par hectare : quartiers périphériques (Uhc)
	17 logements par hectare : secteurs AU d'extension de l'urbanisation, secteur de densité significative de Kerdual…
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues …)
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

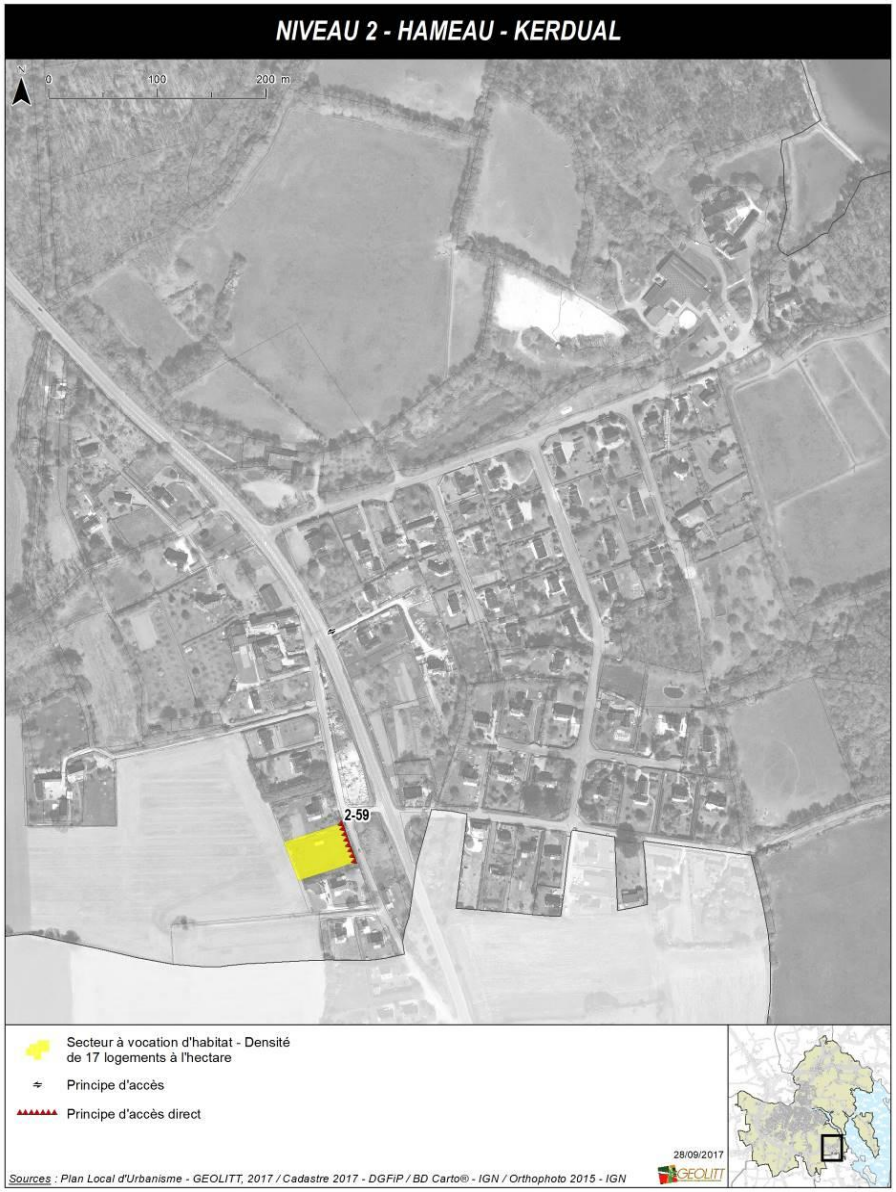
** Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

8. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS






NIVEAU 2 - AGLOMÉRATION SUD-OUEST
0 100 200 m
2-17
2-19
2-24
2-25
2-26
2-27
2-30
2-32
2-35
2-36
2-37
2-38
2-39
2-41
2-42
2-43
2-44
2-45
2-46
2-47
2-48
2-50
2-51
2-53
2-56
Secteur à vocation d'habitat - Densité de 23 logements à l'hectare
Secteur à vocation d'habitat - Densité de 30 logements à l'hectare
Secteur à vocation d'équipements
Principe d'accès
Principe d'accès direct
28/09/2017
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre 2017 - DGFiP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2015 - IGN


NIVEAU 2 - HAMEAU - KERDUAL
0 100 200 m
2-59
Secteur à vocation d'habitat - Densité de 17 logements à l'hectare
Principe d'accès
Principe d'accès direct
28/09/2017
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre 2017 - DGFiP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2015 - IGN

Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements (niveau 2)

DESTINATION	Habitat principalement, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la destination de la zone et sous réserve des restrictions indiquées dans les articles suivants.
DENSITE ENVISAGEE	La commune souhaite appliquer des densités différenciées en fonction du positionnement des secteurs concernés, en effet, **les densités de production de logements seront plus fortes à proximité du centre-ville et plus faibles, dans les quartiers périphériques**.
	40 logements par hectare : cœur de ville (Uha)
	30 logements par hectare : quartiers proches du centre-ville (Uhb)
	23 logements par hectare : quartiers périphériques du centre-ville (Uhc))
	17 logements par hectare : secteurs AU d'extension de l'urbanisation, secteur de densité significative de Kerdual…
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues…)
MIXITE	Aucune servitude de mixité sociale (SMS)* n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITES D'URBANISATION	Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et, dans ce cas, l'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans les OAP pour l'ensemble de la zone. On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.
ACCES ET DESSERTE	Les cartes de localisation des secteurs de niveau 2 rappellent les règles d'accès à respecter lors de l'aménagement des sites. Un ensemble de critères a permis de déterminer des principes d'accès particuliers ou directs représentés sur les cartes ci-dessus : - la configuration du site (le long d'une voie, en épaisseur…) ; - la localisation du secteur (le long d'une voie de transit importante, en impasse, dans un virage) ;* - l'environnement du site (limitrophe d'une zone d'habitat, d'une zone d'urbanisation future, d'un équipement…).

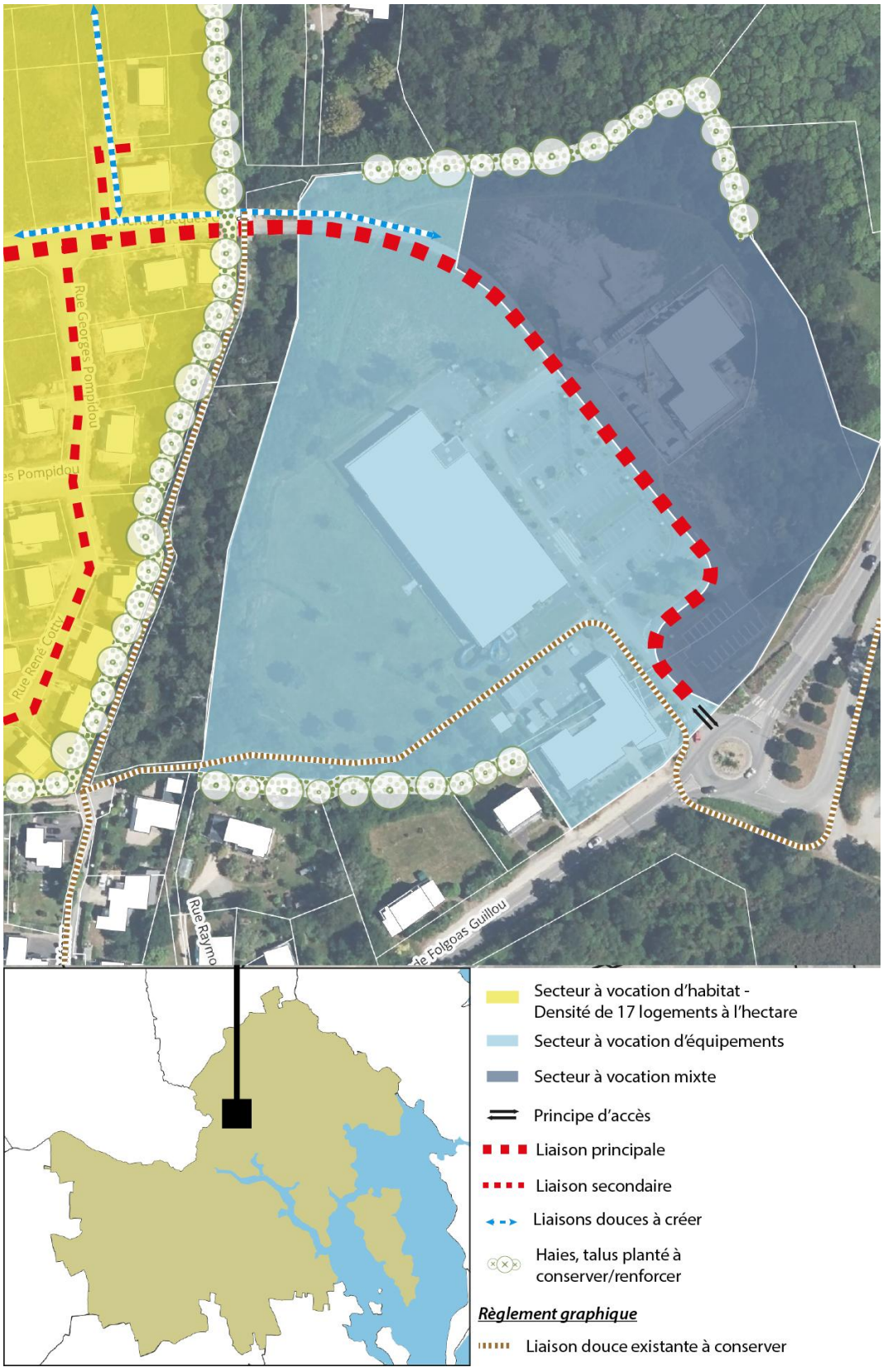
* *Article L151-15 du Code de l'urbanisme (Crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

9. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS ET LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS (NIVEAU 3)

L'objectif d'orientation pour ces secteurs est de limiter la consommation foncière des terrains non urbanisés en organisant l'implantation des constructions, la densité, les accès… et en proposant une organisation de l'urbanisation favorisant la densification urbaine. La définition d'OAP favorise l'aménagement de véritables quartiers urbains à travers la construction de programmes mixtes incluant logements, commerces, espaces verts… Ils intègrent l'objectif d'une offre de logements suffisamment variée pour permettre une mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

ZONE 2 : PARC AQUATIQUE-BRINGALL/KERMARIA

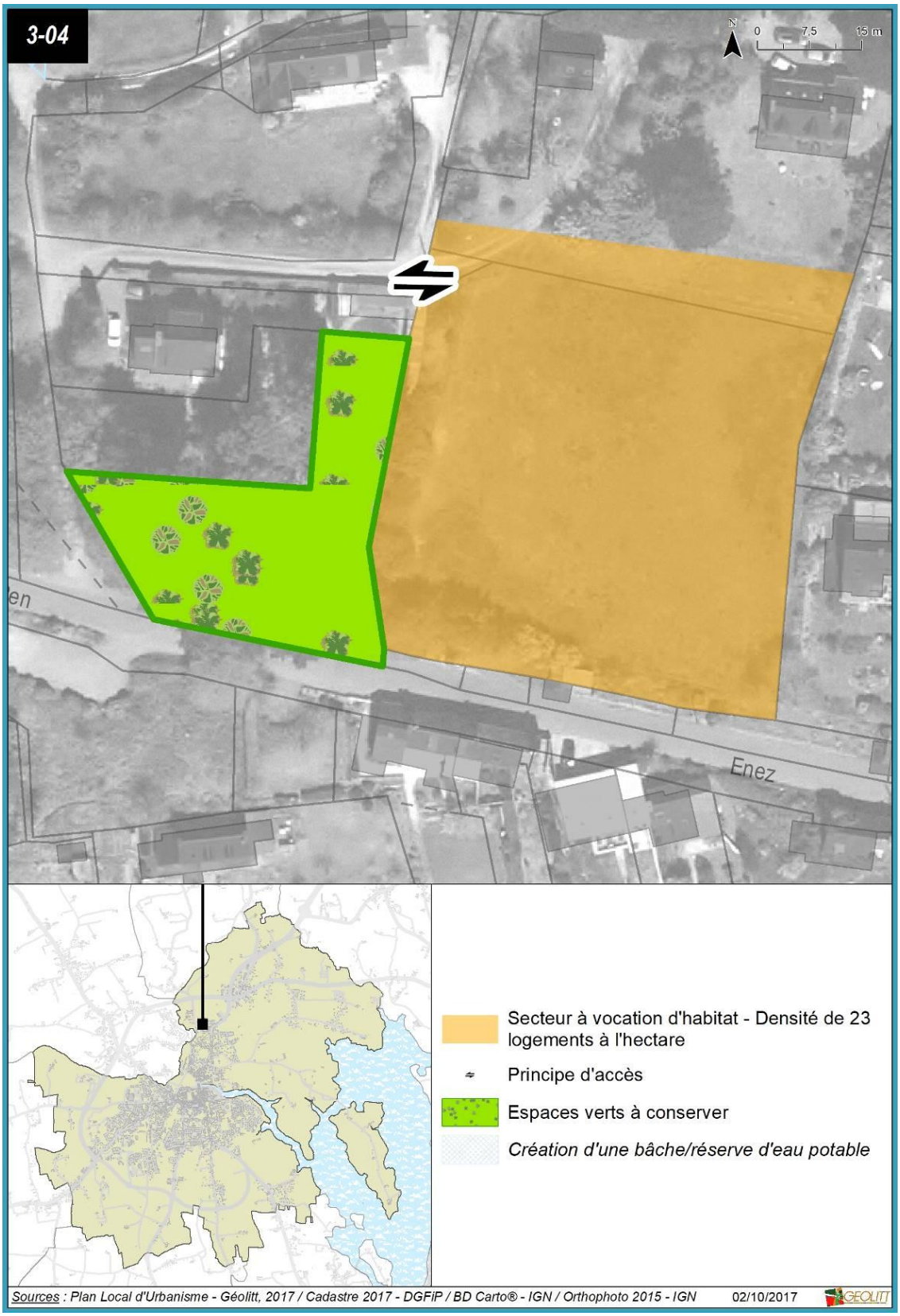
ZONE 2	Classement en UE– surface urbanisable ≈ 2,16 ha	
PROGRAMME	Programme pouvant accueillir des activités tertiaires et de loisirs (équipements public ou privé d'intérêt collectif) et permettre l'implantation de logements de fonction	
DENSITE ENVISAGEE	-	
MODALITES D'URBANISATION	-	
IMPLANTATION DU BATI	-	
ACCES ET DESSERTE	Aménager une voie structurante faisant la liaison entre la zone 1AUhc de Bringall et la route de Quimper	
CHEMINEMENTS DOUX	Conserver la liaison douce au sud de la zone	
PAYSAGE	Préserver la haie en limite de l'espace boisé située au nord de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 4 : BRINGALL IZELLA

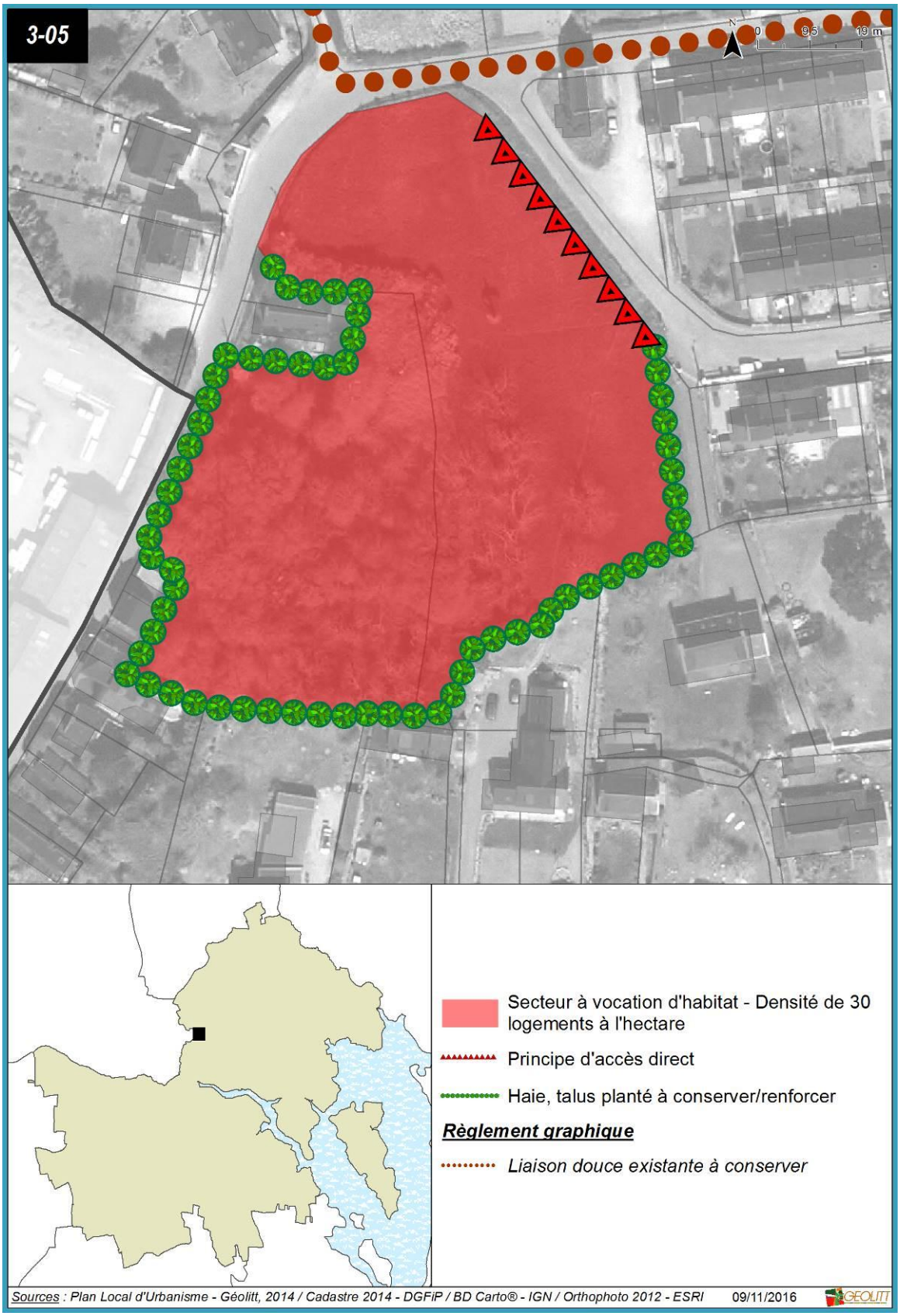
ZONE 4	Classement en UHc – surface urbanisable ≈ 0,78 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 11 logements	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble ou constructions au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone	
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	Accès à aménager au Nord-Ouest de la zone dans la continuité de la voirie existante permettra de desservir par une voirie nouvelle l'ensemble de la zone	
PAYSAGE	Conserver le boisement situé au sud-ouest de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 5 : RUE DU STER VAD

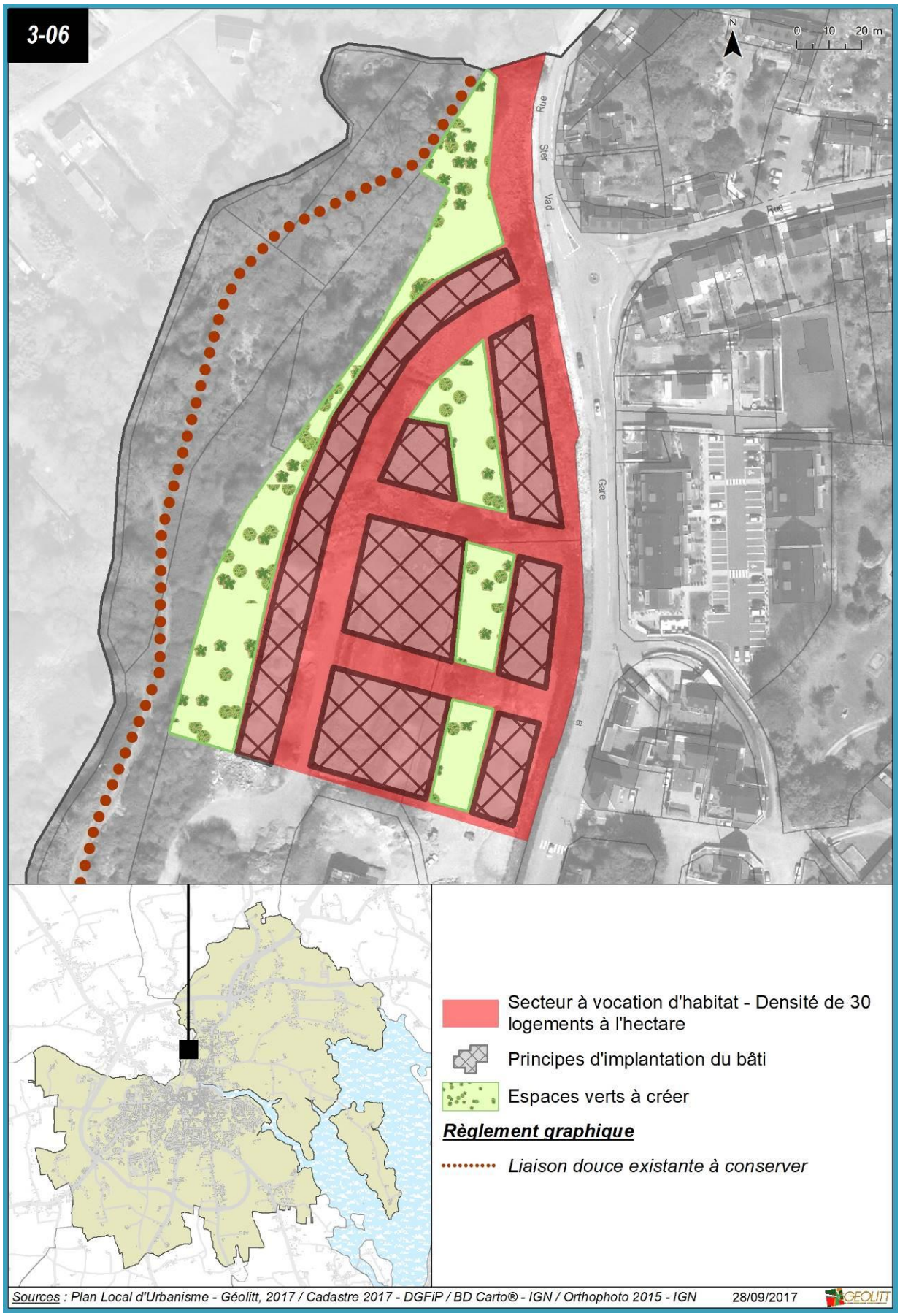
ZONE 5	Classement en UHb – surface urbanisable ≈ 0,73 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	30 logements à l'hectare soit la construction de 22 logements	
MODALITES D'URBANISATION	Soit opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Desservir le secteur par la rue de Bringall	
PAYSAGE	Dans la mesure au possible, conserver la trame bocagère en bordure du secteur en particulier au sud	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 6 : SECTEUR DE LA GARE

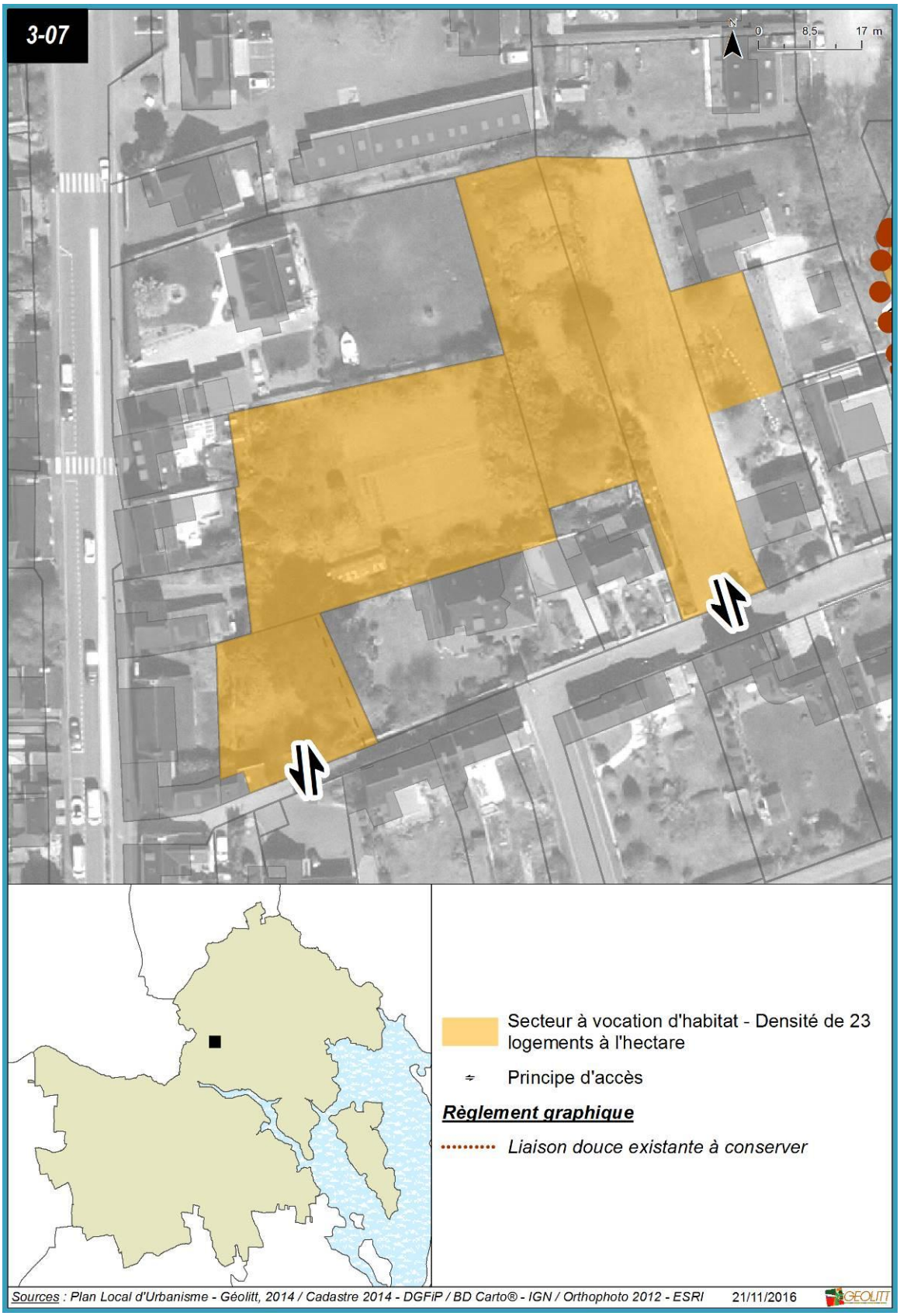
ZONE 6	Classement en UHb – surface urbanisable ≈ 1,71 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes)	
DENSITE ENVISAGEE	Construction prévue de 105 logements (environ 80 en collectifs et une vingtaine en individuels).	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser en plusieurs tranches	
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	Desservir l'ensemble de la zone à partir de la rue de la Gare qui longe le côté Est de la zone en aménageant des voiries de desserte orientées Est/Ouest	
PAYSAGE	Aménagement de coulées vertes jouant le rôle de trait d'union entre le quartier de la gare et la rivière de Pont L'Abbé : il s'agit de créer des accès à la rivière et participer à la qualité des fenêtres visuelles.	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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.

ZONE 7 : VENELLE DE KEREMBLEIS

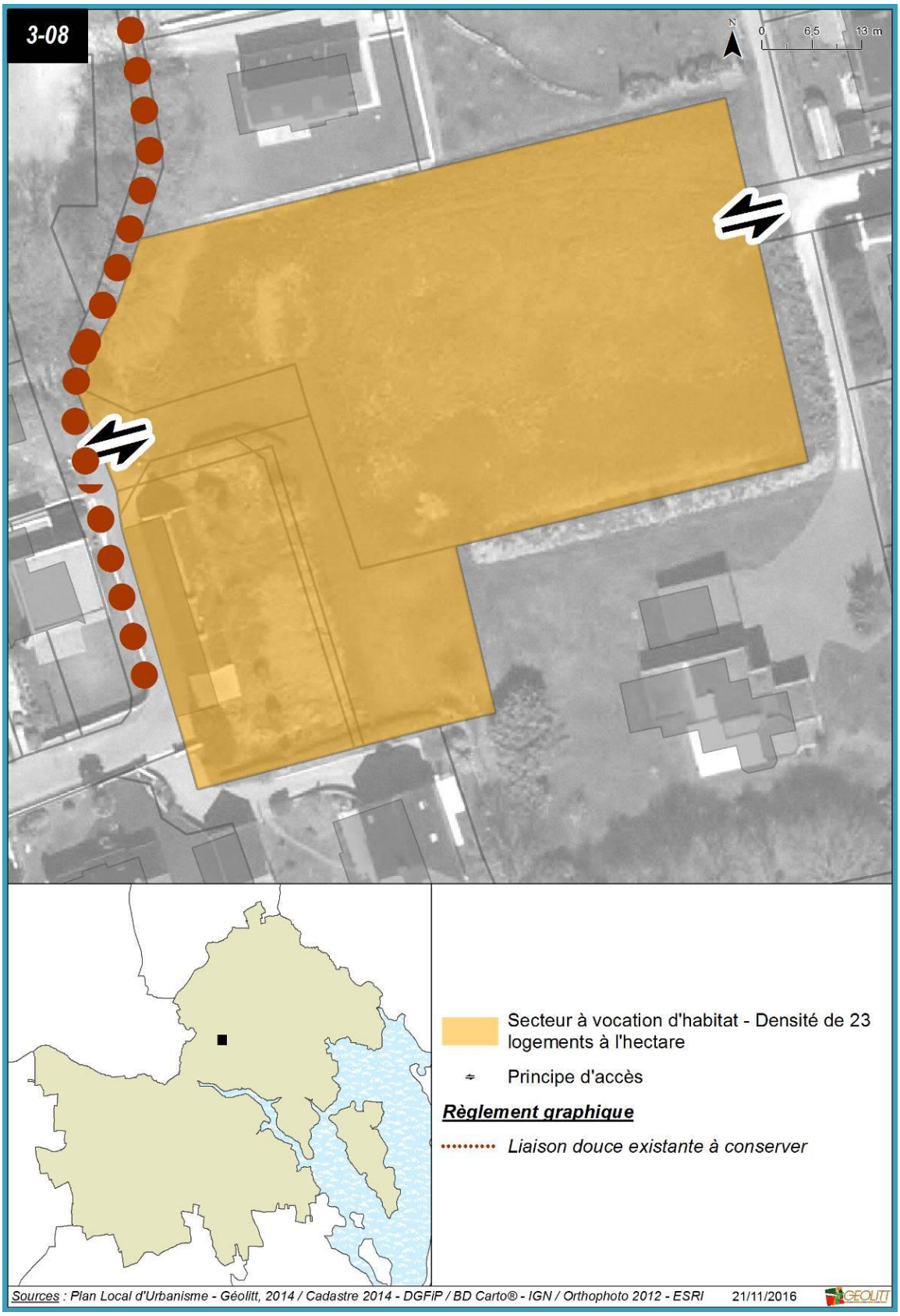
ZONE 7	Classement en UHc – surface urbanisable ≈ 0,43ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction de 10 logements	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	2 accès à aménager au sud de la zone, au niveau de la venelle de Kerembleis, permettant d'aménager des voies internes de desserte du secteur	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 8 : AVENUE DE SCHLEIDEN

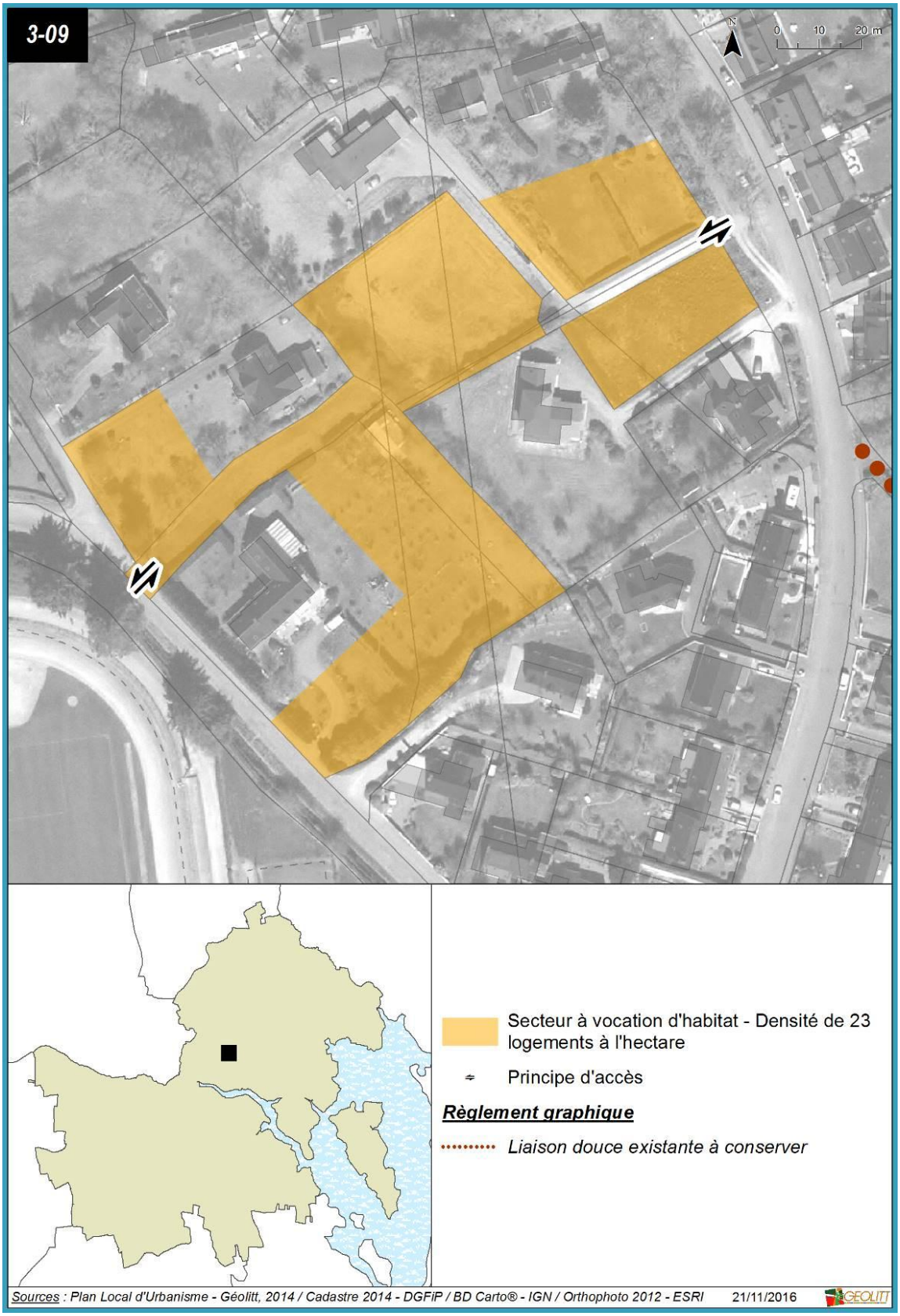
ZONE 8	Classement en UHc – surface urbanisable ≈ 0,43 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction de 10 logements	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Créer un double accès et une voie de desserte traversante entre la venelle de Kerembleis et l'avenue de Schleiden	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 9 : RUE DU STADE

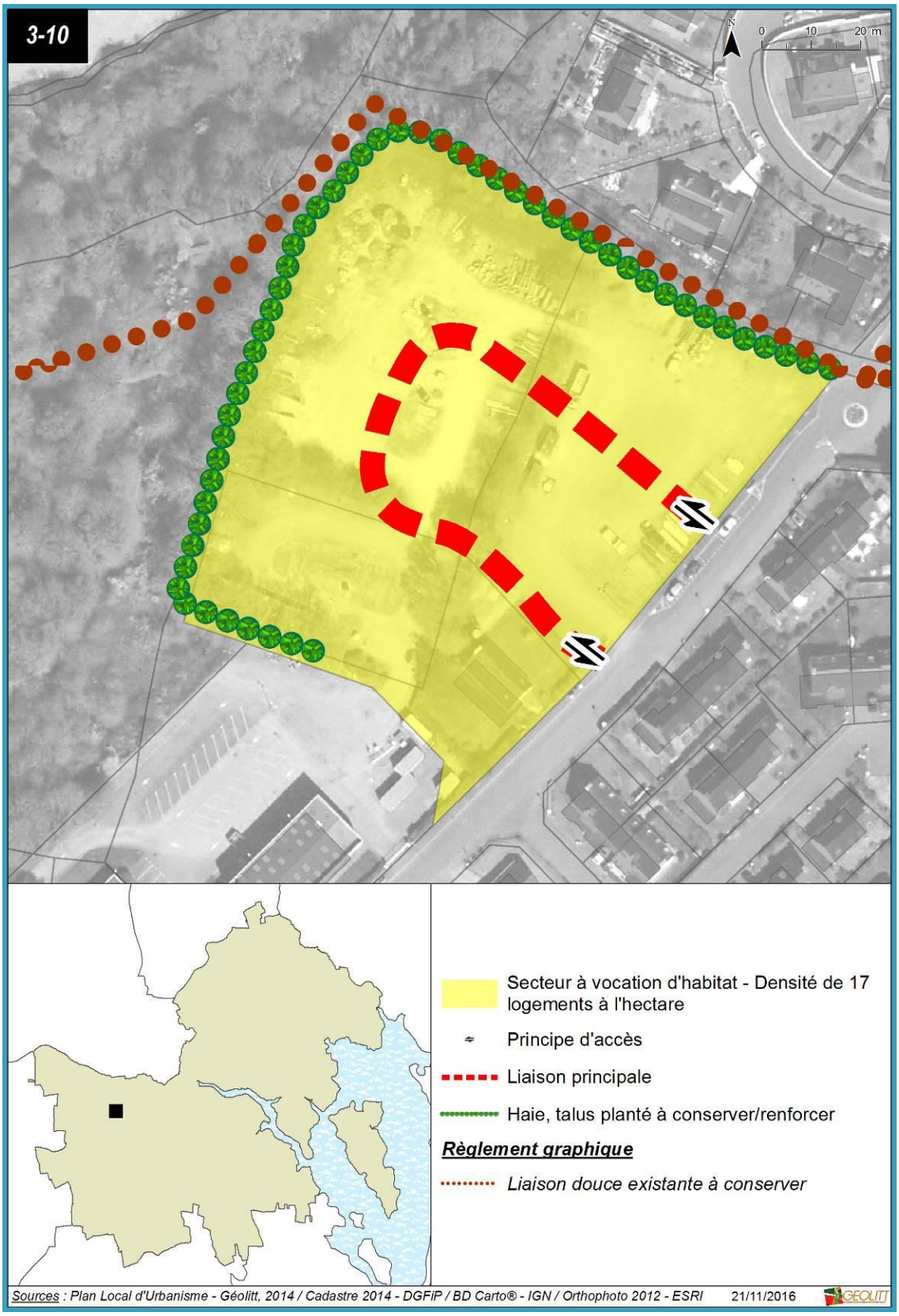
ZONE 9	Classement en UHc – surface urbanisable ≈ 0,7 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction de 18 logements	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Créer deux accès, l'un sur la rue du stade, l'autre sur l'avenue Schleiden permettant d'aménager une voirie de desserte interne Sud-Est/Nord Ouest	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 10 : RUE DES PINS

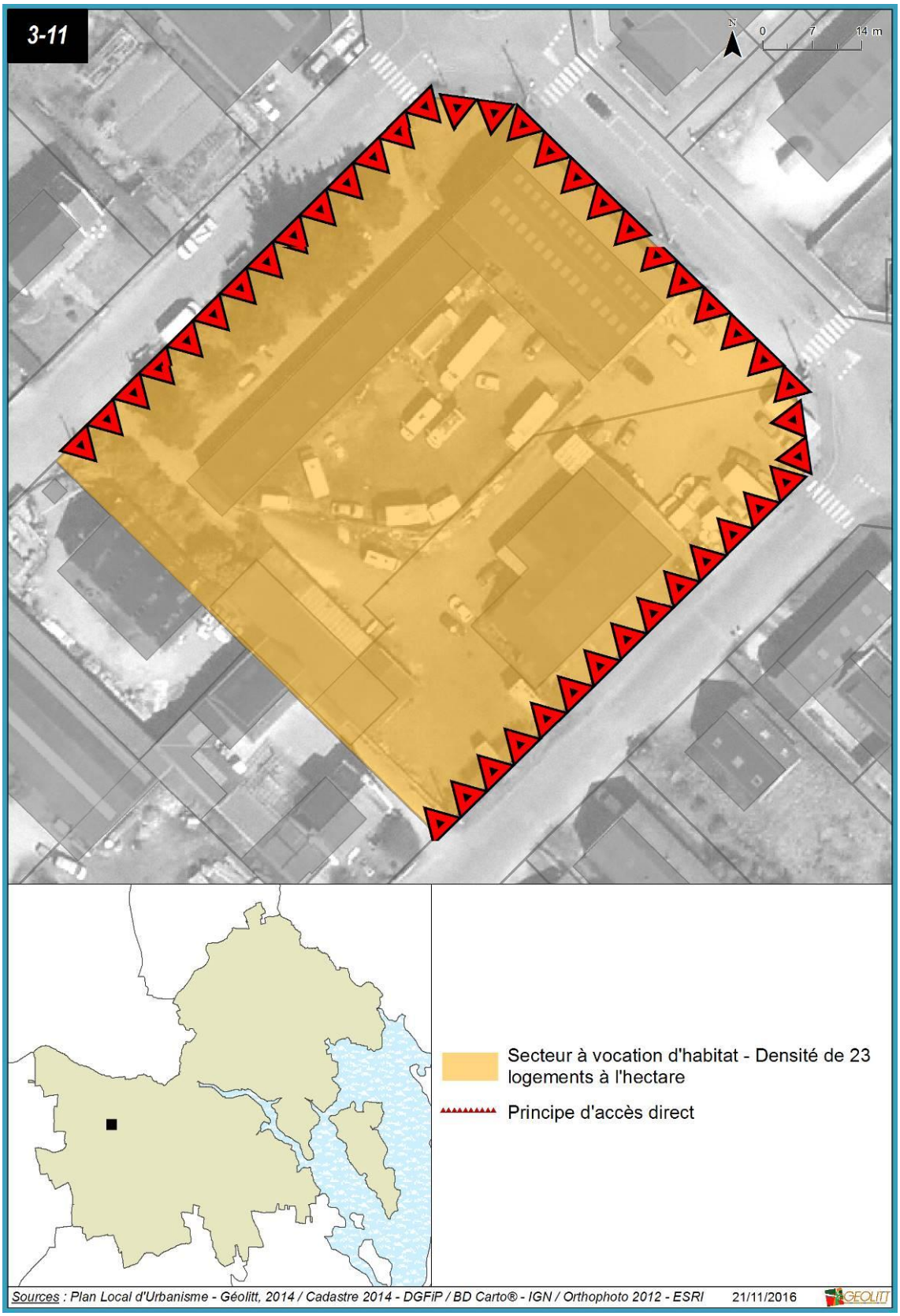
ZONE 10	Classement en UHb – surface urbanisable ≈ 0,87 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction de 15 logements	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Créer un double accès à partir de la rue des Pins en aménageant une voirie à sens unique en U permettant de desservir l'ensemble du secteur.	
PAYSAGE	Conserver la trame bocagère existante en bordure Ouest et Nord du secteur	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée…)	



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

ZONE 11 : SECTEUR DU GUIRIC

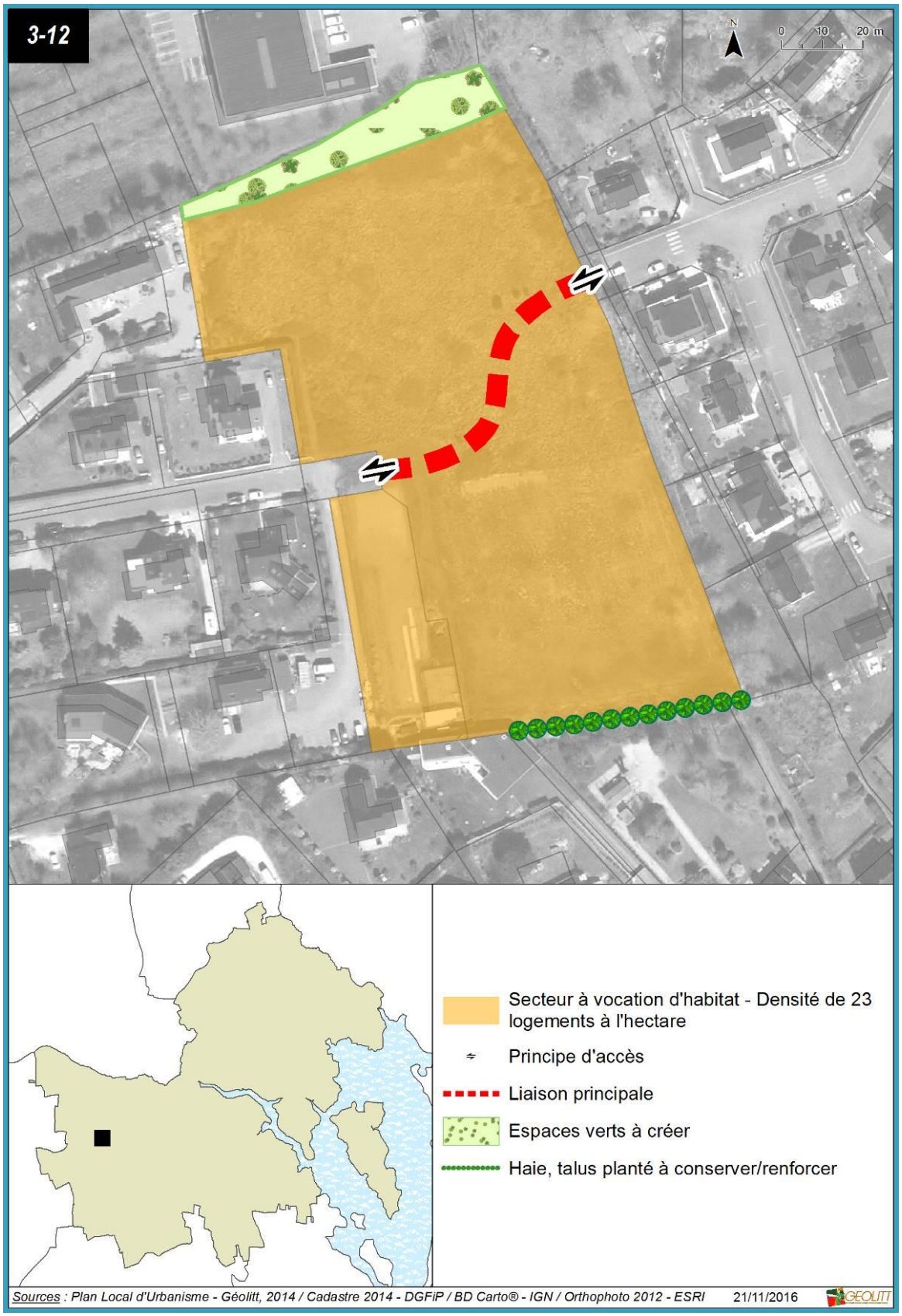
ZONE 11	Classement en UHc – surface urbanisable ≈ 0,60 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction de 14 logements	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Des accès directs aux parcelles aménagées sont prévus de façon linéaire le long des rues qui bordent le secteur : rue du Menhir, rue des Pins et rue du Méjou	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 12 SECTEUR DU SEQUER NEVEZ

ZONE 12	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 1,30 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction de 30 logements dont 6 logements sociaux (20%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble	
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	Aménager un accès de part et d'autre de la zone afin de créer une voie de desserte « traversante » Est/Ouest	
PAYSAGE	Conserver un espace vert au nord de la zone permettant de gérer la transition avec la zone d'activité et maintenir le talus existant au sud de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

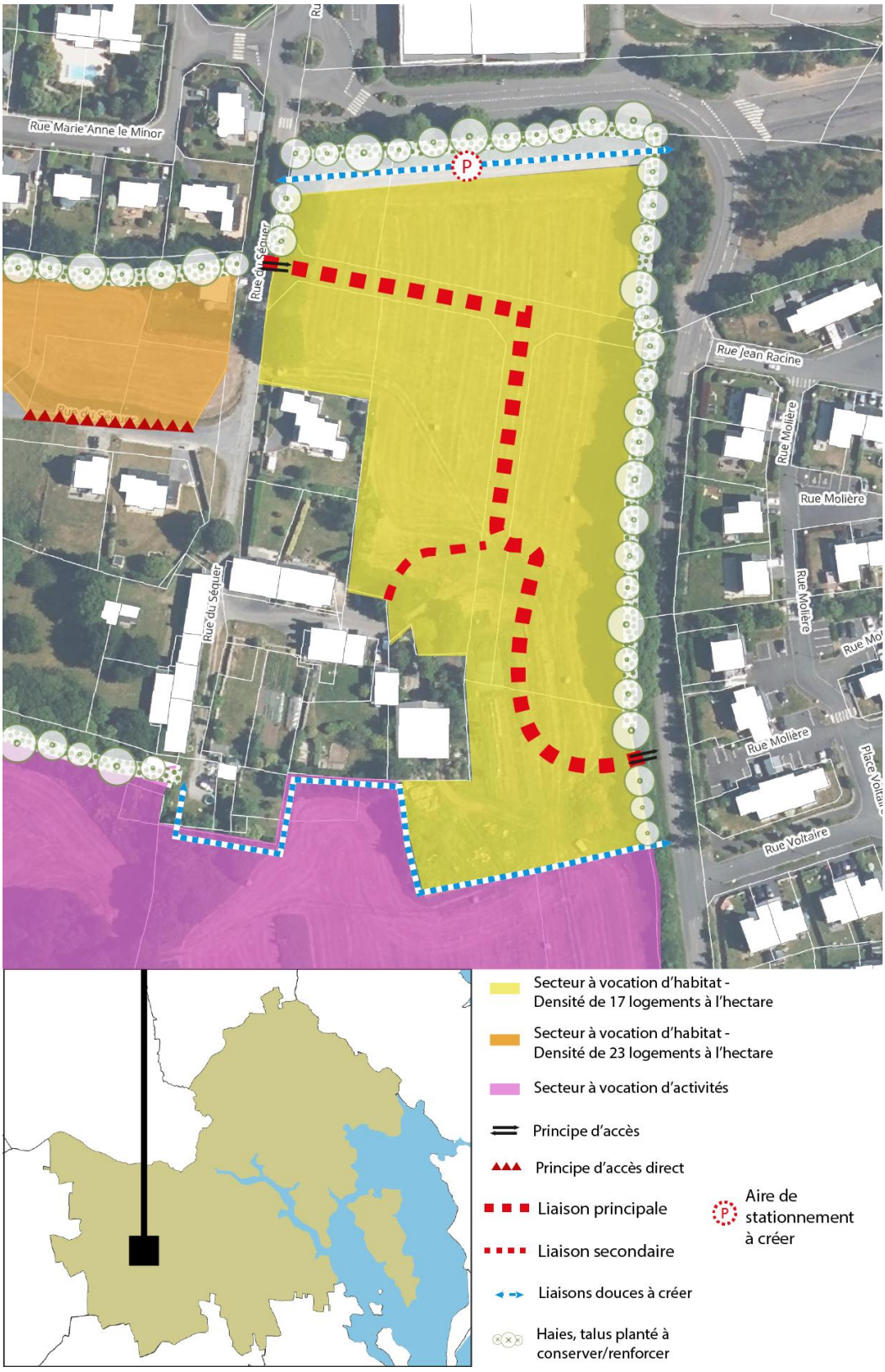
ZONE 14 : SECTEUR DU SEQUER 1

ZONE 14	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 0,51 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	23 logements à l'hectare soit la construction de 12 logements dont 2 logements sociaux (20%)	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Desservir la zone à partir de la voie aménagée au Sud du secteur	
PAYSAGE	Préserver la trame bocagère en bordure Nord et Ouest du secteur	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	

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

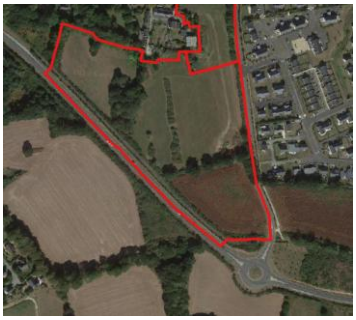
ZONE 15 : SECTEUR DU SEQUER 2

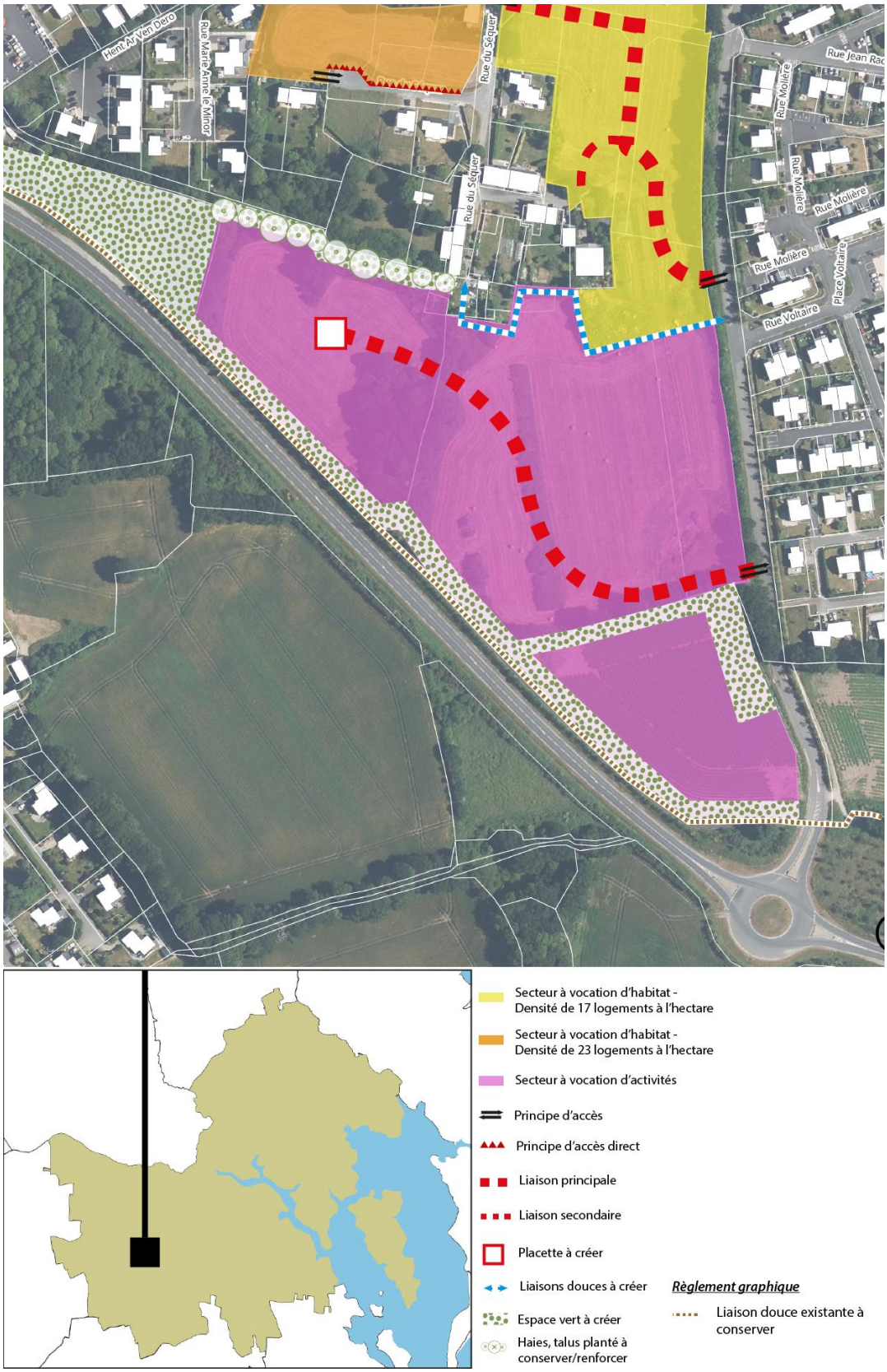
ZONE 15	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 1,83 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 31 logements dont 6 logements sociaux (20%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
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	Aménager un accès permettant de relier la rue du Séquer à l'Ouest et l'avenue Armand Du Chatellier et d'organiser la desserte interne via une voirie structurante	
PAYSAGE	Préserver la trame bocagère existante en bordure Nord et Est de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 16 : SECTEUR DE KERARGONT- ACTIVITES

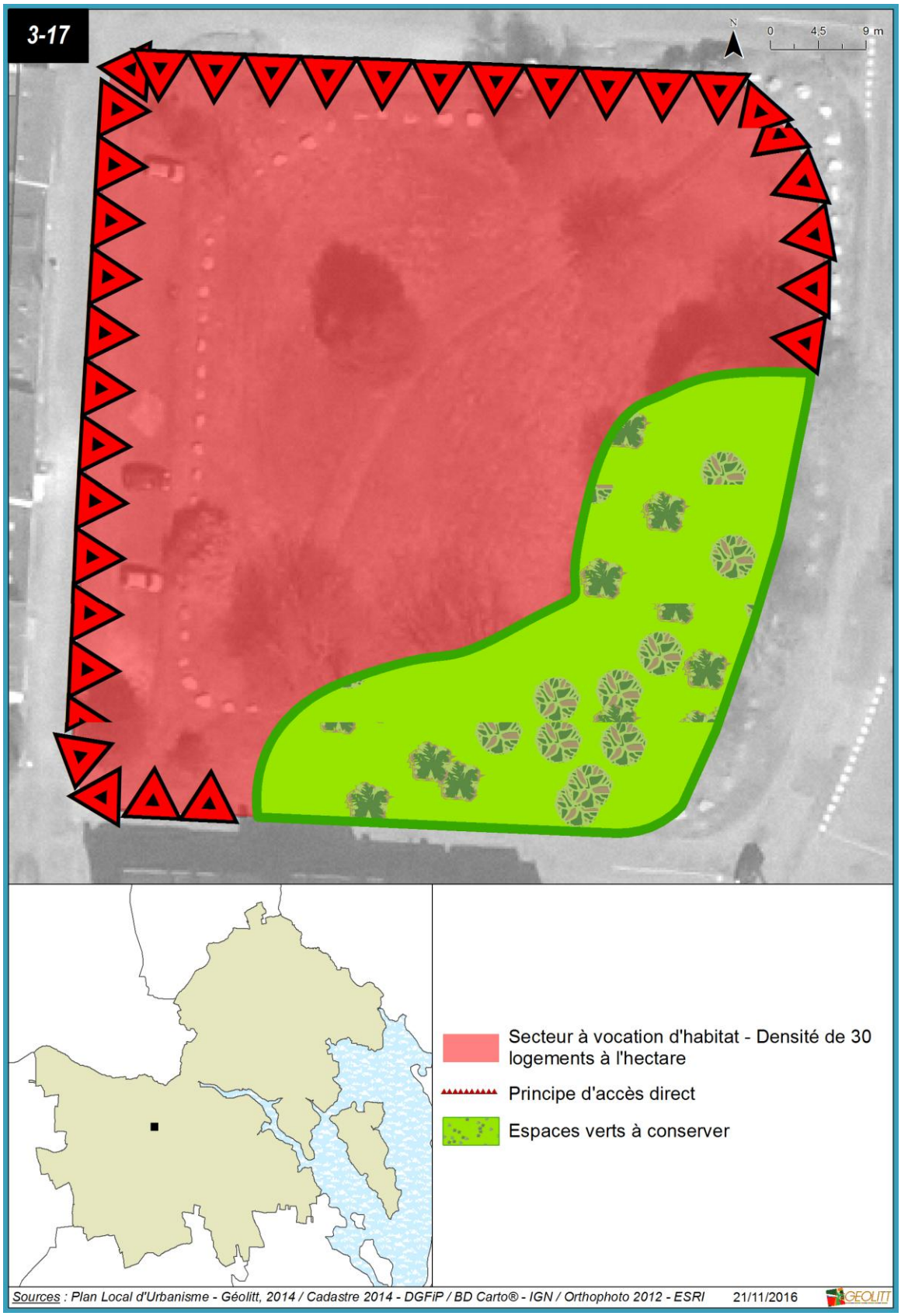
ZONE 16	Classement en 1AUi – surface à vocation d'activités ≈ 5,36ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir des entreprises à vocations d'activités industrielles, artisanales et de services	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
ACCES ET DESSERTE	Desservir la zone par une voie principale structurante Est-Ouest depuis l'avenue Armand Du Chatellier avec l'aménagement d'une aire à virer	
PAYSAGE	Aménager une bande paysagée au sud-ouest en bordure de la rocade et un espace vert à l'ouest pour limiter l'impact de la ZA et gérer la transition entre la ZA et les surfaces agricoles ainsi que les secteurs d'habitat limitrophes	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 17 : PLACE DE TREBEHORET

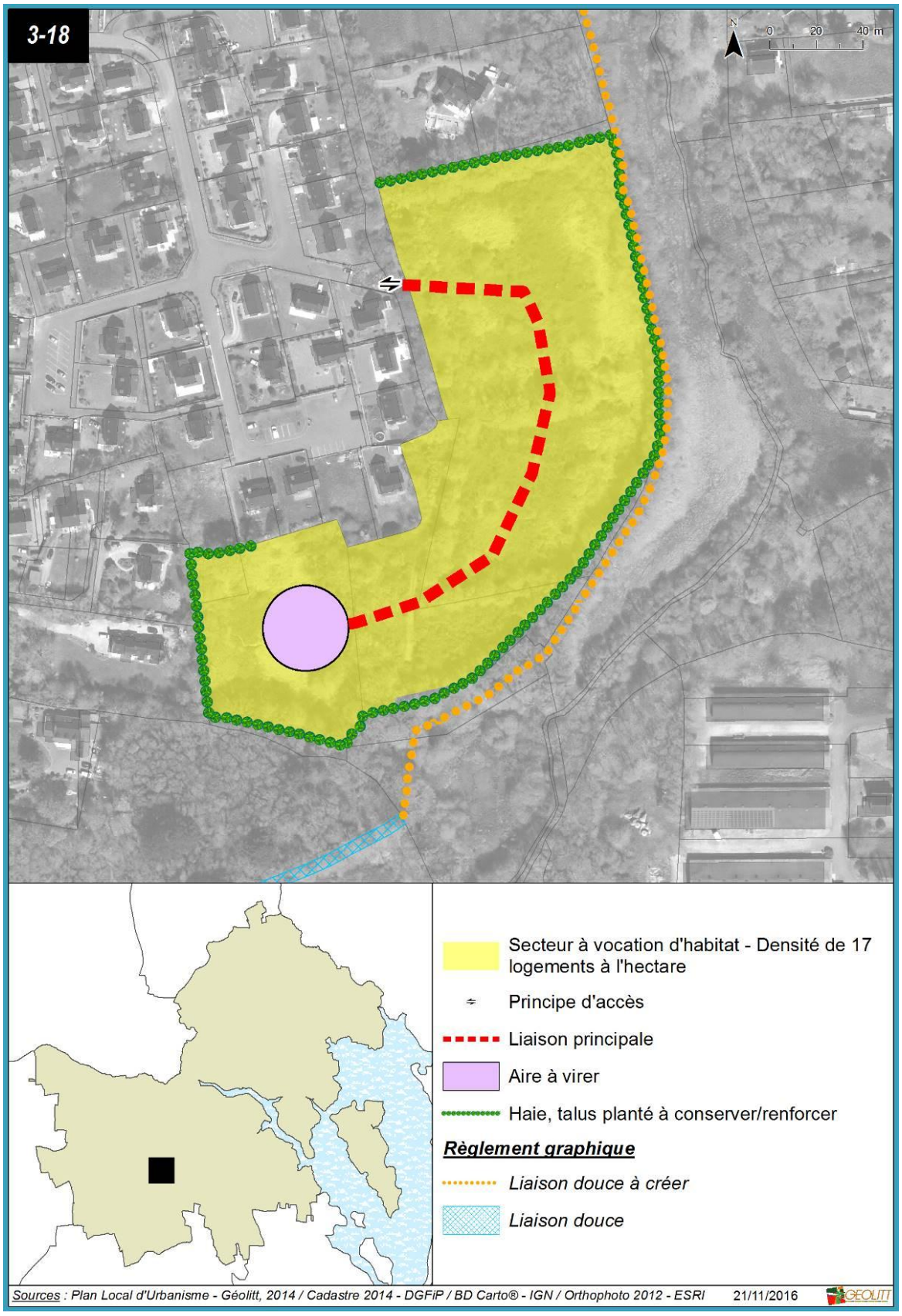
ZONE 17	Classement en 1Uhb – surface urbanisable ≈ 0,46 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires	
DENSITE ENVISAGEE	30 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 14 logements	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble	
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	Desservir la zone par les voiries existantes qui bordent le secteur	
PAYSAGE	Maintenir un espace vert paysager au sud-est de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

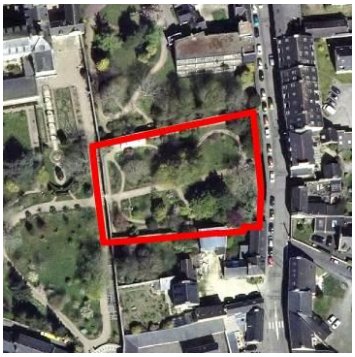
ZONE 18 : SECTEUR DU TREBEORET SUD 2

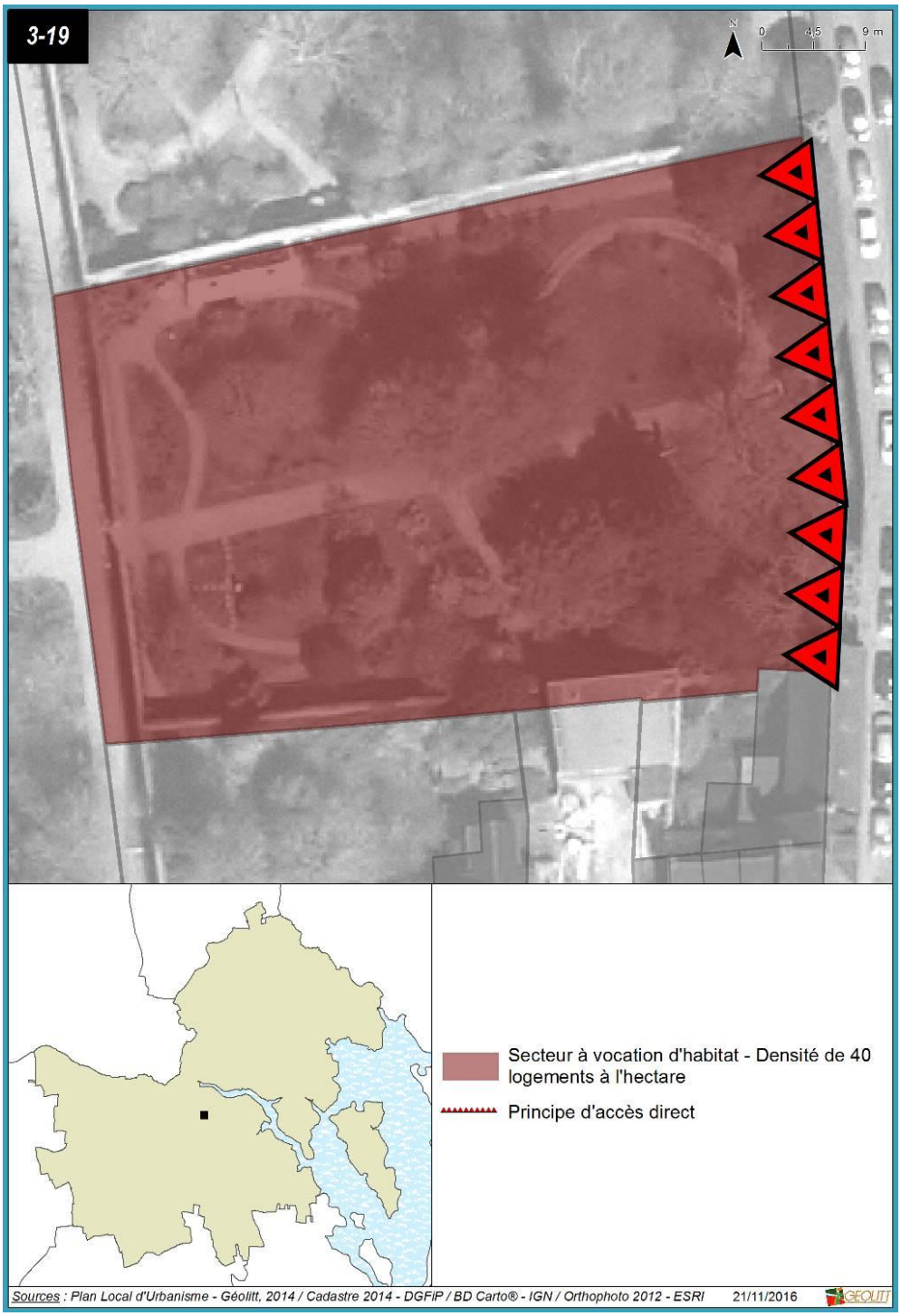
ZONE 18	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 2,66 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction de 45 logements dont 9 logements sociaux	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
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	La desserte de la zone va s'organiser à partir d'un accès sur la rue Per Jakez Hélias qui borde le côté ouest de la zone, une voirie interne va être aménagée de façon à desservir l'ensemble de la zone avec une aire à virer	
PAYSAGE	Afin de favoriser l'intégration paysagère du secteur, le maillage bocager existant en bordure du secteur sera préservé	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 19 : RUE DU GENERAL DE GAULLE

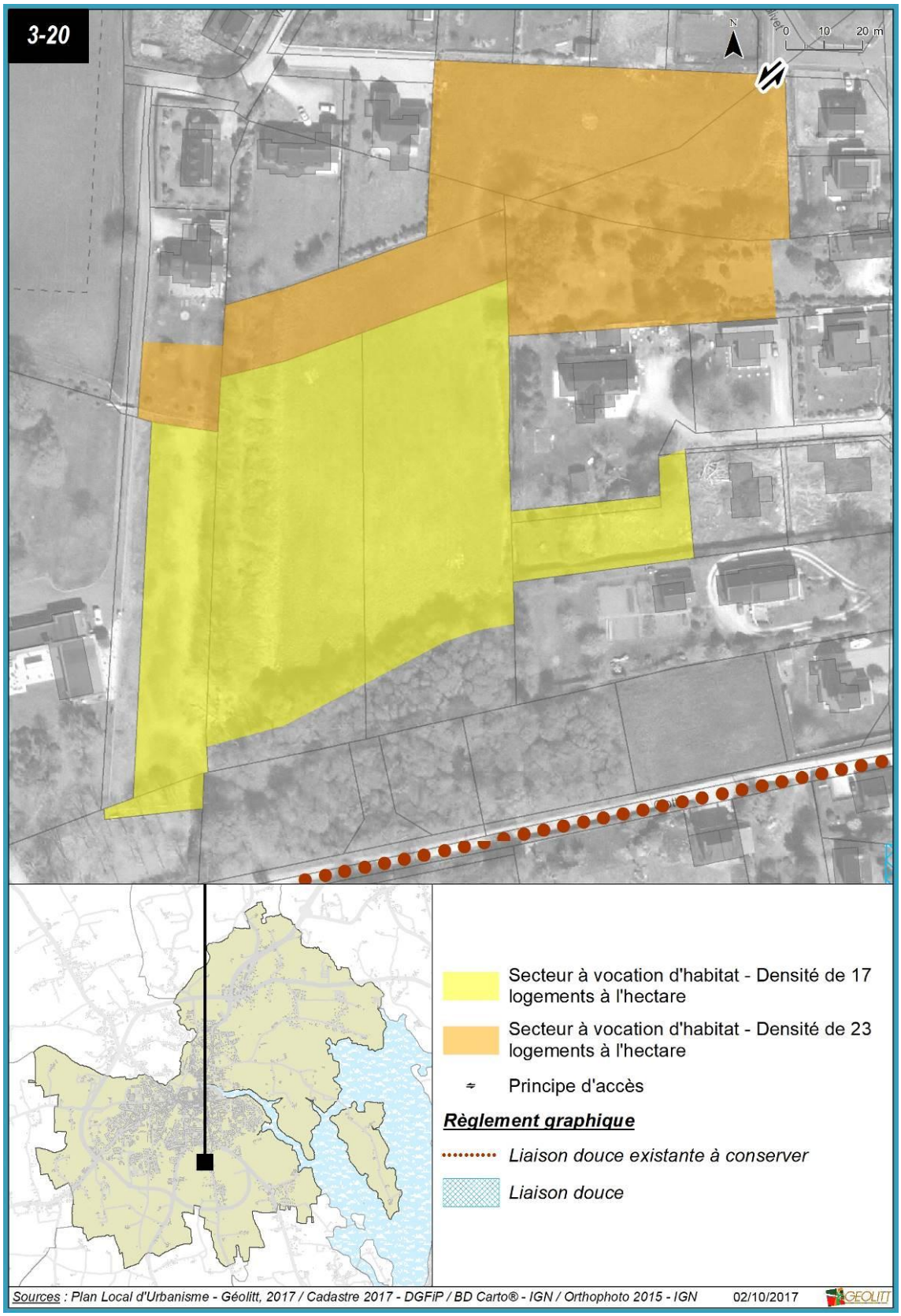
ZONE 19	Classement en Uha – surface urbanisable ≈ 0,28 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs	
DENSITE ENVISAGEE	40 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 11 logements	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble	
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 par la rue du Général de Gaulle	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales	



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

ZONE 20 : SECTEUR DE LA RUE JEANNE D'ARC

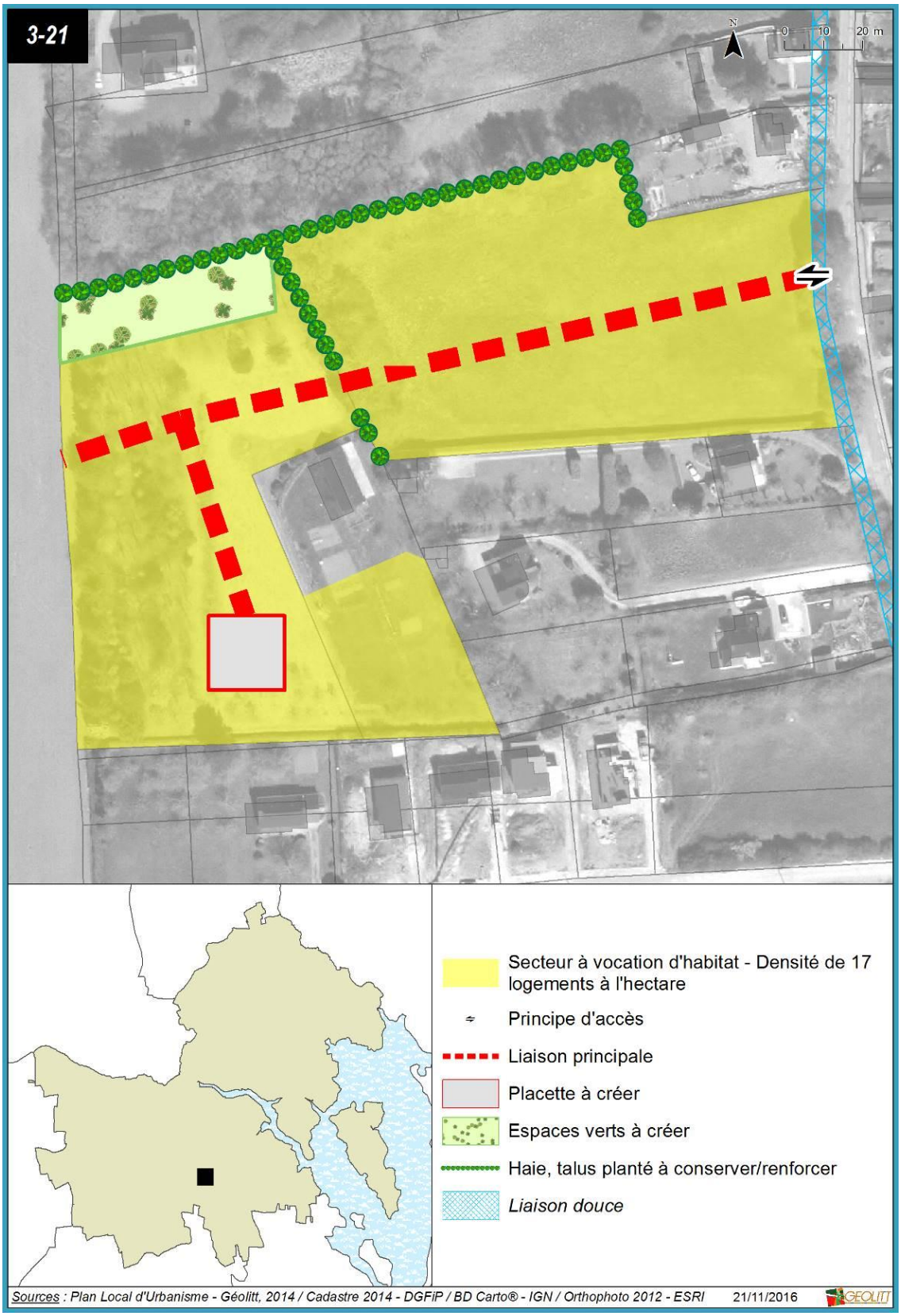
ZONE 20	Classement en Uhc – surface urbanisable ≈ 1,73 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	Entre 17 et 23 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 34 logements	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
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	Desservir la zone à partir d'un accès aménagé au nord-est du secteur, depuis la rue Sébastien Jolivet	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 21 : SECTEUR DU TREOUGUY NORD

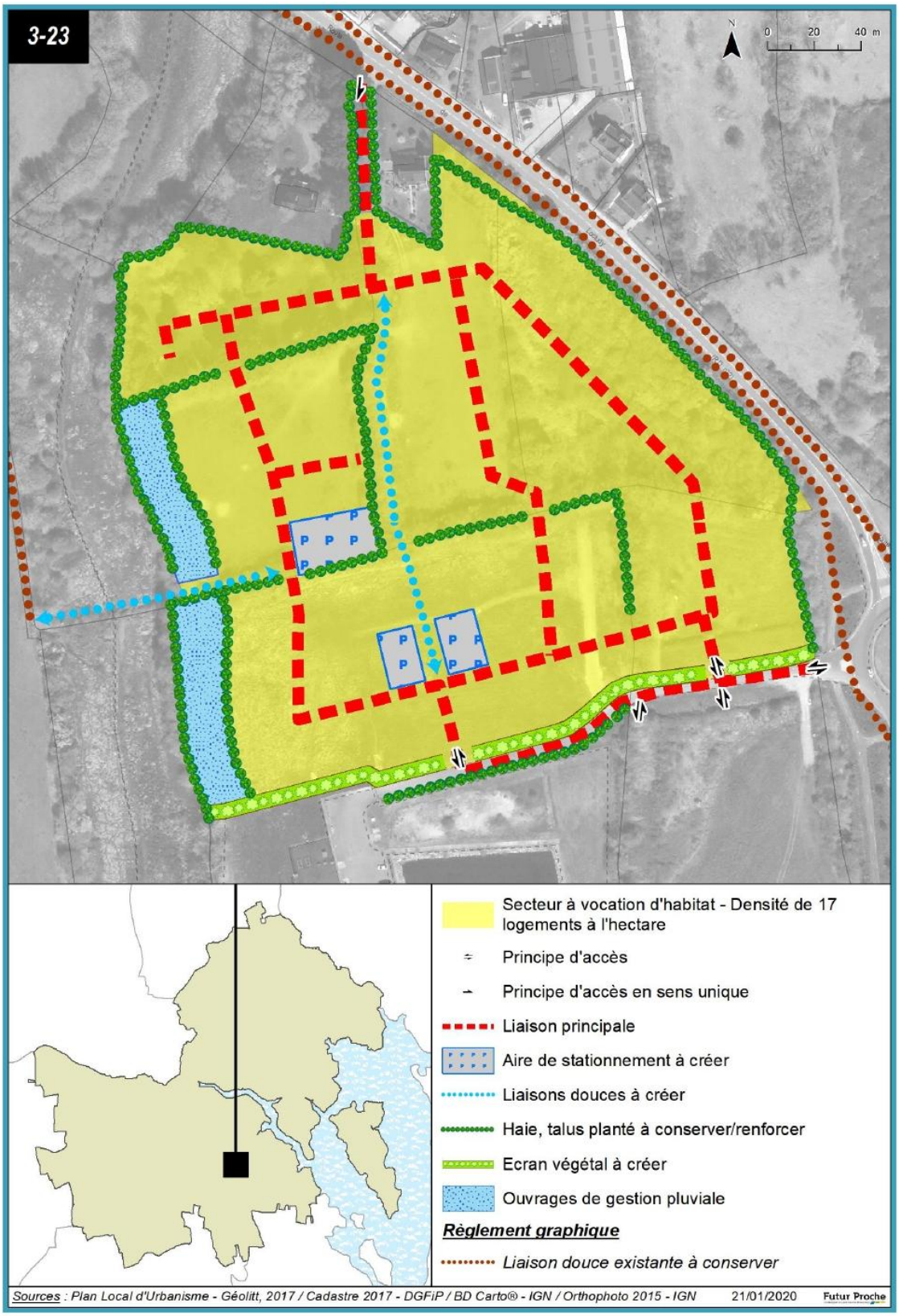
ZONE 21	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 1,75 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction de 30 logements dont 6 logements sociaux	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
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	Desservir la zone par une voie principale structurante Est-Ouest depuis la rue Jeanne d'Arc avec un possible débouché sur la zone 2AUh	
PAYSAGE	Dans la mesure du possible, conserver le maillage bocager existant notamment en bordure Nord de la zone afin de gérer la transition avec l'espace vert à protéger	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	



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

ZONE 23 : SECTEUR DE TI CARRE

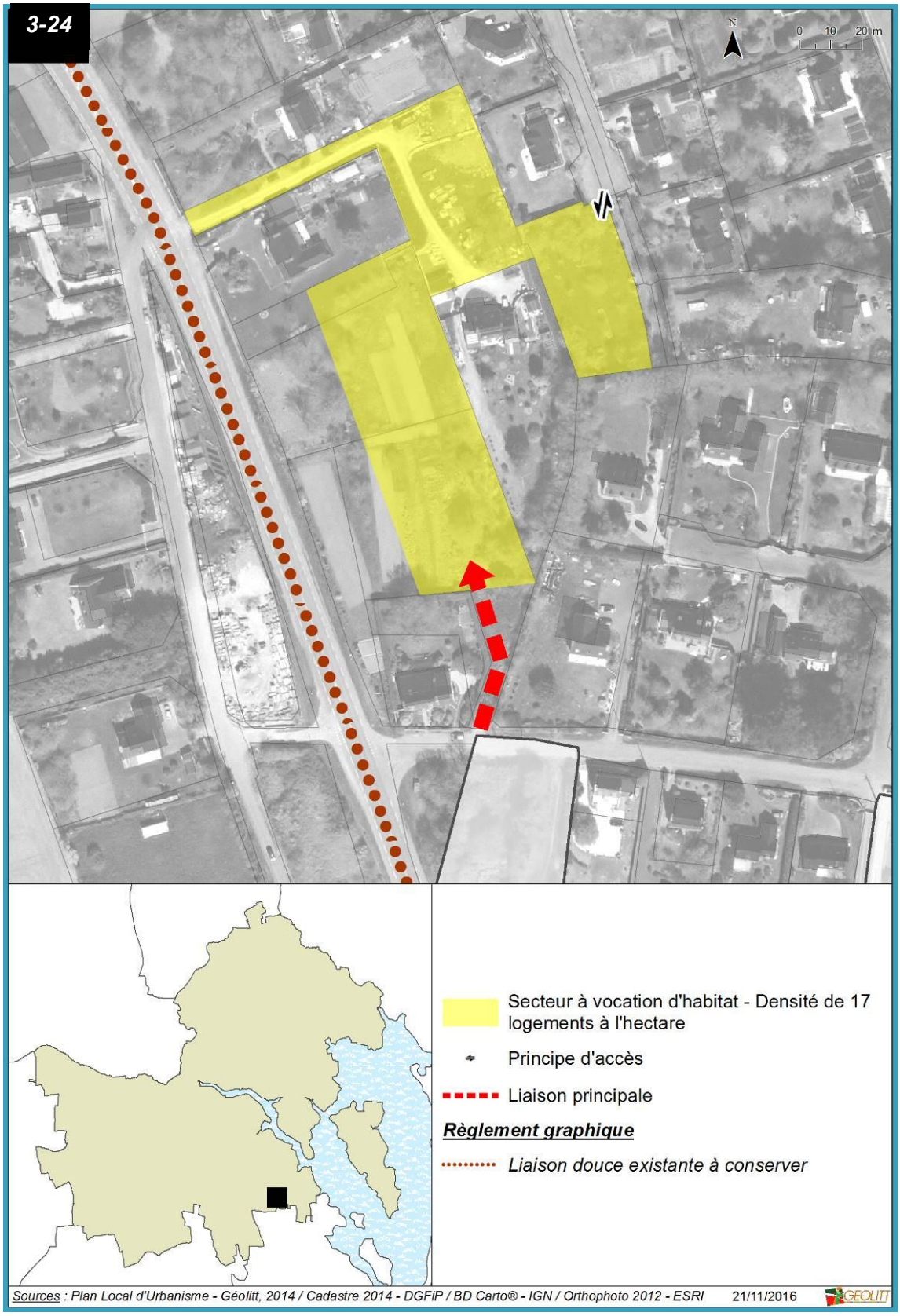
ZONE 23	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 5,66 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 95 logements dont 19 logements sociaux	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
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	Desservir la zone par la route de Loctudy, accès à sens unique au nord et à partir du rond-point. Organisation d'un réseau de voiries internes permettant de desservir l'ensemble du secteur	
PAYSAGE	Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite de la zone Créer un écran végétal en bordure sud de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales : aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales sur une bande côté Ouest de la zone	



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

ZONE 24 : SECTEUR DE KERDUAL

ZONE 24	Classement en Uhc – surface urbanisable ≈ 0,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : - logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction de 14 logements	
MODALITES D'URBANISATION	▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	
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	Desservir la zone par un double accès au sud (avec voirie à aménager) sur la route de Queffen et à l'est sur l'impasse de Kerdual	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,…)	

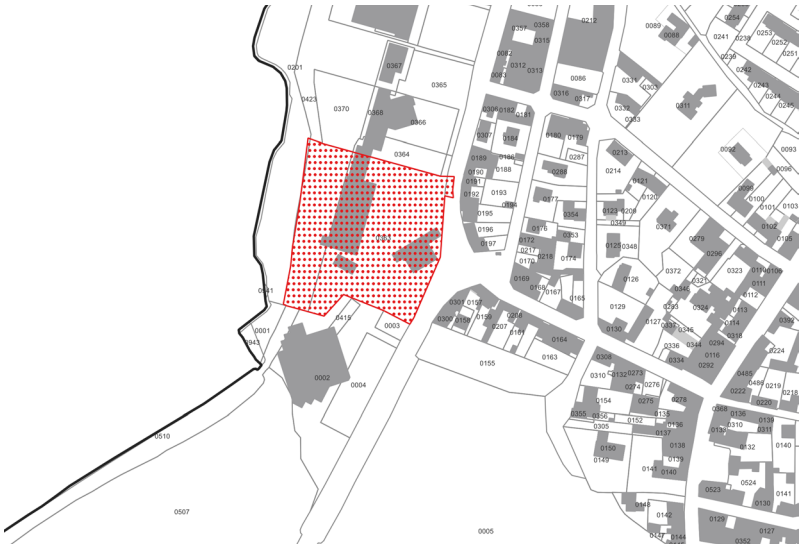


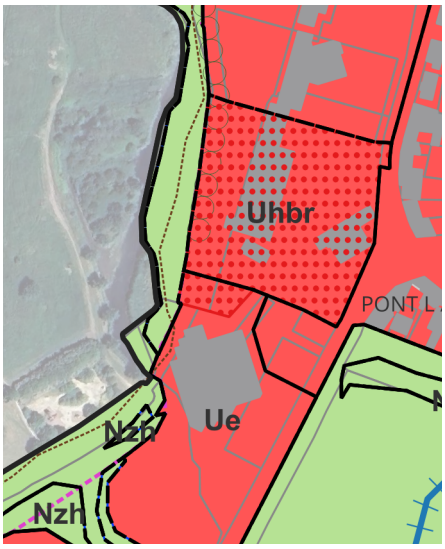
la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

ZONE 25 : SECTEUR RUE DE LA GARE

Site et situation

Surface : 0.95 hectare





Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Pont-l'Abbé, à 700m environ du centre-ville. Il occupe une partie d'une zone d'équipements. Il est bordé, à l'est, par la rue de la Gare.

Environnement urbain, naturel et paysager

Le site est desservi par différents accès existants depuis la rue la Gare (A). Il est actuellement occupé par l'ancien centre technique municipal, constitué du bâtiment (B) (démolition prévue en prévue en 2023) et du bâtiment patrimonial de la « Loco » (C) (photo 1), du SDIS (D) et de la Maison des Associations (E). Il se trouve à proximité directe de l'espace culturel du Triskell (F), dont les abords sont actuellement peu structurés (espace vert et de stationnement informel) et du cinéma (G). Les autres constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type maison de ville mitoyenne en R+1+combles, alignées sur rue.

Le site est également desservi par des liaisons douces, notamment l'itinéraire Birinik cyclable et piéton (H), qui borde le secteur du nord au sud le long de la rivière de Pont l'Abbé., ainsi qu'un itinéraire cyclable (I) en cours d'aménagement le long de la rue de la Gare. D'autres aménagements routiers ont permis de sécuriser les circulations motorisées et douces à proximité.

Un certain niveau de pollution affecte le sol et l'essentiel du secteur est revêtu de surfaces imperméabilisées, à l'exception de quelques poches d'espace verts sans usages spécifiques. L'arrière du centre technique est actuellement encombré de déchets liés à l'usage du site et se trouve en lisière du parc paysager (photo 2). De grandes haies arborées (J) font l'interface entre le secteur et le parc.

Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

_Densité attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Entre 90 et 120 logements par hectare (soit entre 45 et 60 logements) sur une surface de 0.5 hectares

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 20% de logements aidés (PSLA, BRS...), des équipements publics et éventuellement des activités.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera par deux accès directement depuis la rue de la Gare. L'accès au nord empruntera la voie existante 1 et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et veillera à sécuriser ces derniers. Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être aménagé à l'issue de cette voie. L'accès au sud 2 desservira un espace de stationnement mutualisé entre les logements et les équipements 3 et connecté au réseau de cheminements piétons. Il sera planté et un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Un espace de retournement des véhicules devra également être intégré dans son aménagement 4. Des liaisons douces traverseront l'ensemble du secteur et se rattacheront au réseau existant 5.

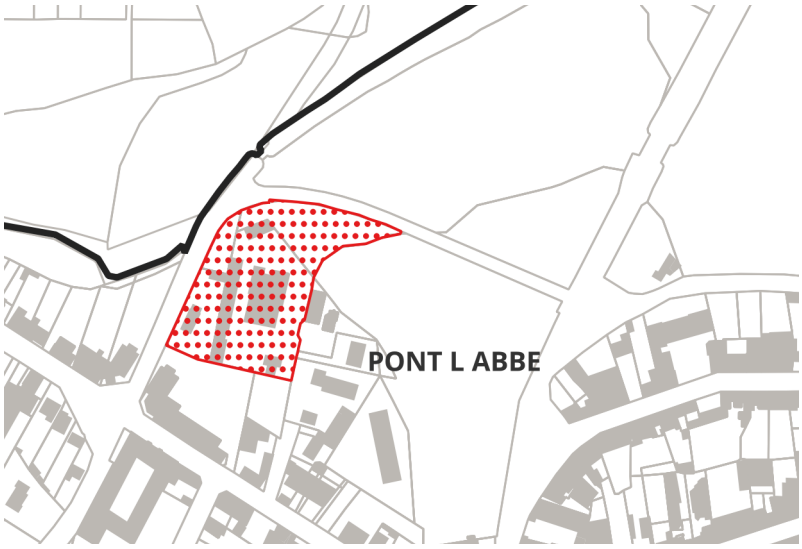
Afin d'assurer les objectifs de densité et de mixité dans ce secteur en renouvellement urbain, les logements 6 seront collectifs (R+2 ou R+3) et les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir des cellules commerciales/services et/ou du stationnement, en prenant en compte le PPRL. Les constructions seront organisées autour d'un espace central, accueillant des équipements publics 7 (exemple : Maison France Services et Maison de l'Économie), dont une partie sera implantée dans l'ancien bâtiment de la gare qui sera réhabilité en cohérence avec le PPRL. Une extension de l'espace culturel du Triskell vers le sud-ouest du secteur est envisagée 8 .

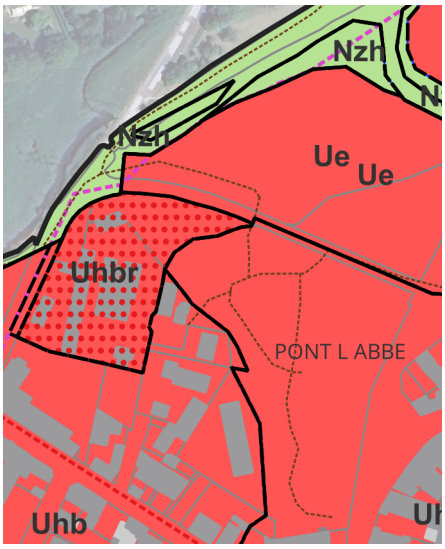
Des espaces paysagers publics (et/ou communs) seront aménagés autant que possible, notamment entre les secteurs construits et le parc paysager à l'ouest (futur parc de la Rivière) 9. La dépollution du site devra être prise en compte dans le projet. Les haies devront être préservées 10, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent, ainsi que leurs fonctions écologiques et de drainage.

ZONE 26 : SECTEUR RUE DU PETIT TRAIN

Site et situation

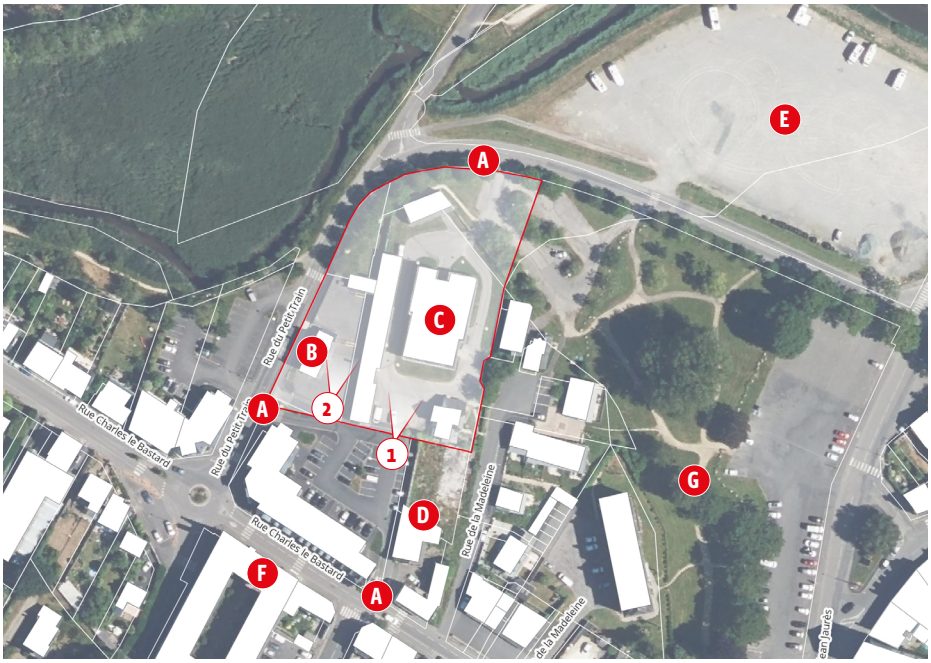
Surface : 0.54 hectare





Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Pont-l'Abbé, à 600m environ du centre-ville. Il occupe une partie d'une zone d'équipements, bordée, à l'ouest et au nord, par la rue du Petit Train, et au sud par la rue Le Bastard.

Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est desservi par différents accès existants depuis la rue du Petit Train et la rue Charles le Bastard (A). Un grand espace de stationnement occupe la partie nord et est connecté à une voie de circulation desservant l'ensemble du site. Celui-ci est actuellement occupée par différents équipements à vocation sociale ou associative : la Maison des Jeunes (B) (photo 1) inscrite au SPR, la Maison pour Tous (C) (photo 2) et d'autres bâtiments dont les associations font usage (Secours Populaire, syndicats...). Ils seront démolis (à l'exception du bâtiment de la Maison des Jeunes) après relocalisation. Un projet est actuellement en cours au sud du secteur (D). Le secteur constitue un ensemble architectural disparate, dont les hauteurs varient entre le RDC et le R+1.

Le secteur se trouve à proximité directe du terre plein de la Madeleine (E) et de services et commerces de proximité (F). Les autres constructions à proximité du site constituent des logements collectifs en R+1+combles, des habitations individuelles de type maison de ville mitoyenne en R+1+combles, alignées sur rue, ainsi que des constructions historiques ou récentes du RDC au R+2.

L'essentiel du secteur est revêtu de surfaces imperméabilisées, à l'exception de quelques poches d'espace verts sans usages particuliers. Un grand espace public traversant et paysager mène au centre-bourg depuis le coeur du secteur de projet (G).

Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

_Densité attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Entre 90 et 120 logements par hectare (soit entre 48 et 64 logements)

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 20% de logements aidés (PSLA, BRS...).

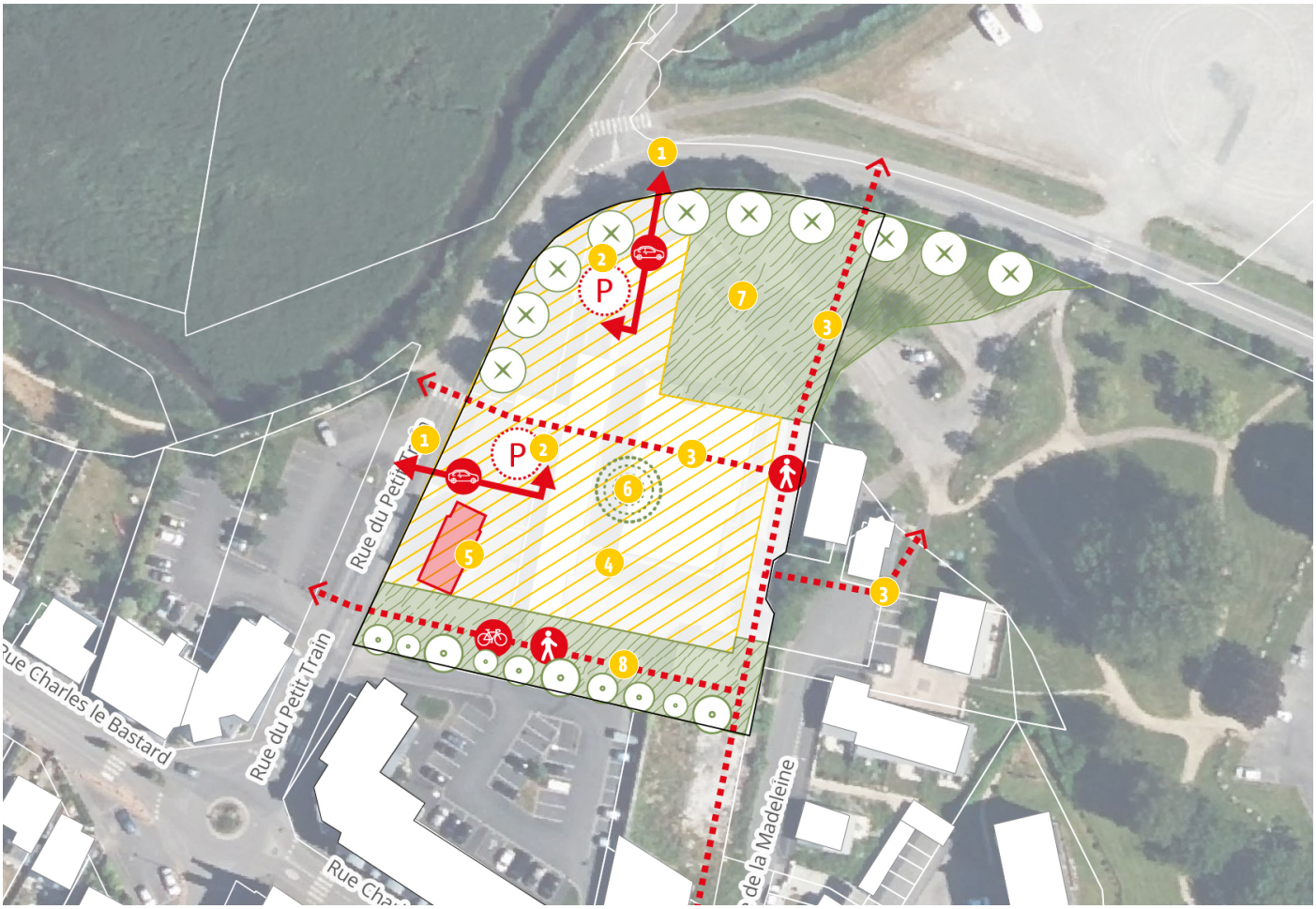
_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la rue du Petit Train, par les accès existants au nord et/ou à l'ouest 1. Chacun d'eux pourra desservir un espace de stationnement mutualisé 2, desservis par la voirie principale et connectés aux habitations et aux équipements à proximité par des cheminements piétons. Ils seront plantés et un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Des liaisons douces traverseront l'ensemble du secteur et se rattacheront au réseau piéton et cyclable existant notamment à l'est, vers le centre-bourg, à l'ouest vers l'itinéraire cyclable et piéton Birinik, ainsi qu'au nord et au sud 3.

Afin d'assurer les objectifs de densité et la mixité fonctionnelle dans ce secteur stratégique en renouvellement urbain, les logements 4 seront collectifs (R+2 ou R+3) et les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir du stationnement. Le bâtiment de la Maison des Jeunes pourra éventuellement être réhabilité 5.

Les constructions seront organisées autour d'un espace paysager et/ou jardiné central, collectif ou public 6. Des espaces paysagers communs seront aménagés autant que possible au sein de l'opération de logements. L'espace paysager public au nord 7 sera préservé et amélioré, et un large espace traversant et végétalisé sous forme de mail sera aménagé au sud du secteur, afin de valoriser les liaisons douces 8. L'alignement d'arbres le long de la rue du Petit Train sera conservé afin de conserver l'intégration visuelle qu'il procure et le ralentissement des véhicules qu'il induit.



LÉGENDE

Espace destiné prioritairement à la création de logements

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Logements individuels *(si précision nécessaire)*

Implantation spécifique à privilégier

Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové

Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

Voie de desserte structurante à créer

Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle

Liaison douce à créer

Créer un espace dédié au retournement des véhicules

Espace dédié à un usage spécifié dans le corps du texte des OAP

Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin privé, espace vert, tansition végétale, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Maintenir, voire renforcer, les haies
(excepté pour les besoins en accès, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)

Arbre(s) remarquable(s) à conserver

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace

Assurer une transition paysagère