

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



COMMUNE D'ERDEVEN

Département du Morbihan

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 29 avril 2016

Approuvé le : 17 février 2017

Rendu exécutoire le : 21 février 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 octobre 2018

Rendue exécutoire le 13 octobre 2018

Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 juin 2019

Rendue exécutoire le 21 juin 2019

Modification simplifiée n°3 approuvée le 09 novembre 2023

Modification n°1 approuvée le 14 décembre 2023

Modification simplifiée n°4 approuvée le 02 avril 2025

SOMMAIRE

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	3
2.4. Les espaces publics	4
2.5. L'insertion paysagère et la qualité architecturale	4
2.6. La typologie du bâti	5
2.7. L'implantation du bâti	5
2.8. L'aspect environnemental	6
3. QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	7
3.1. Les voiries et les accès	7
3.2. Implantation et agencement du bâti	7
3.3. Insertion paysagère et la qualité architecturale	8
3.4. L'aspect environnemental	9
4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	10
5. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR ELLE-MEME	12
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements	14
6. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	15
Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 3 à moins de 10 logements	17
7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS	18
8. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES	49

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.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur la grande majorité des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUb), aux équipements (1AUE), aux activités économiques (1AUe) et aux activités de camping.

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, ...

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent des densités minimum de logements, qui varient selon les secteurs (voir pages suivantes). Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, il est prévu que, dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipement public), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher de locaux équivaut à un logement.

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 par des souhaits pour les opérations de construction / réhabilitation d'une production minimale 25% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements.**

De même, Erdeven se fixe comme objectif, pour tenir compte du PLH, **d'atteindre un taux de 20% de logements en « accession aidée » sur la production totale de logements du PLU.**

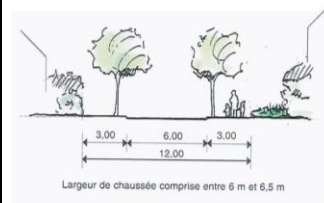
Ce chiffre sera à prendre en compte en fonction des opérations, des aménageurs, des lieux d'implantation, l'objectif étant de parvenir à une mixité sociale dans les quartiers les plus proches des équipements publics ou privés de l'agglomération et des 2 villages de Loperhet et Kergouet/ Kerhilio.

Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.

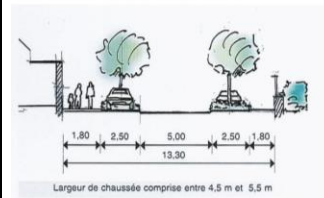
2.3. Les voiries et les accès

- **Chaque type de voie doit faire 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 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.

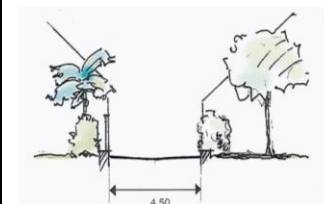
LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS



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.

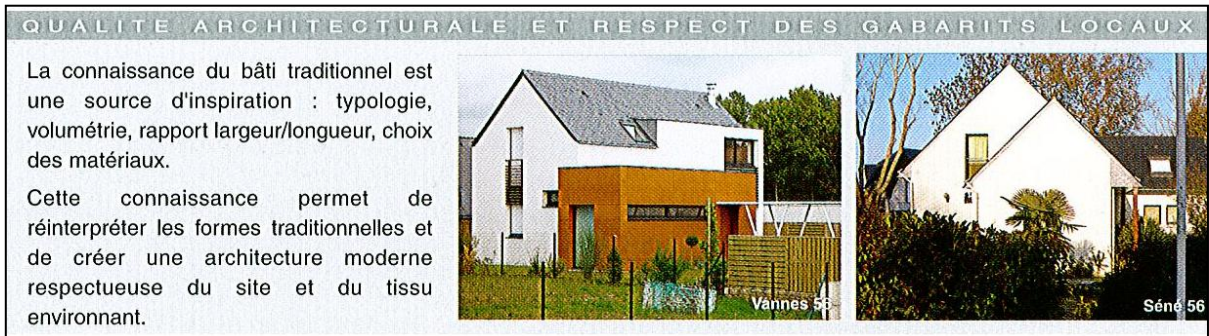
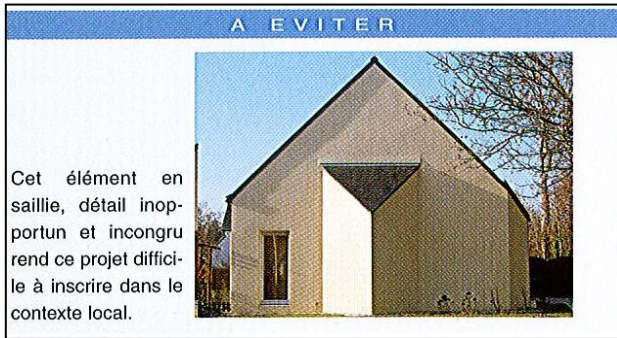
Source : CAUE du Morbihan, mars 2005

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

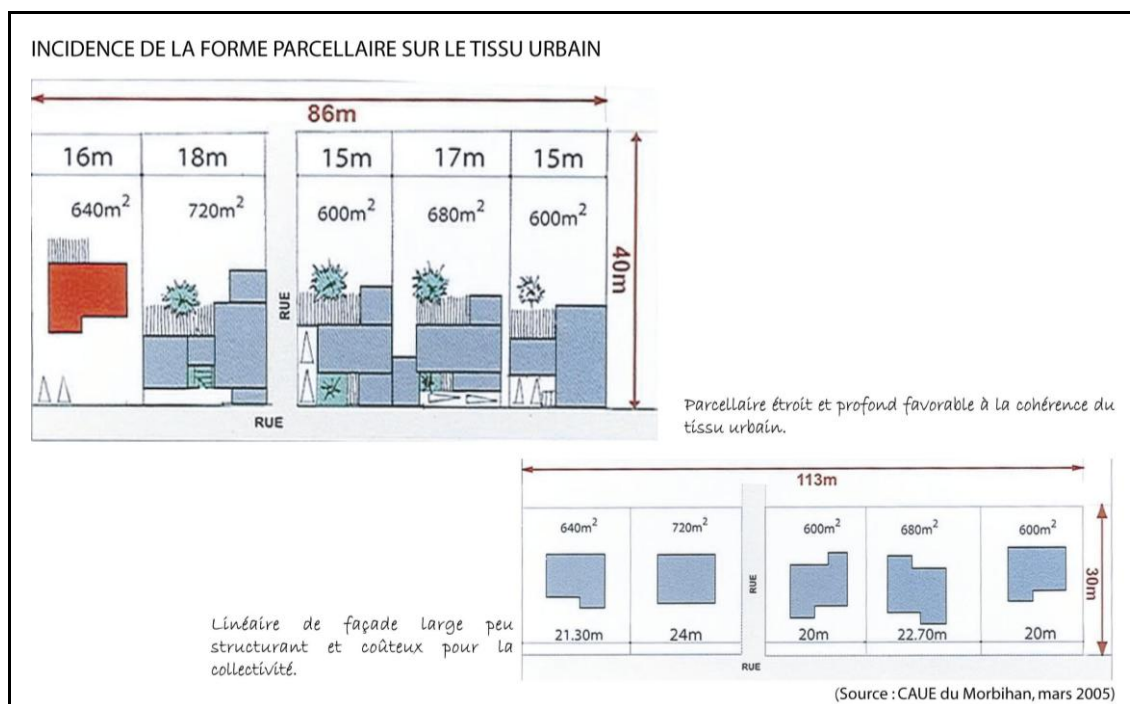
- **Privilégier dans un même projet d'aménagement des formes urbaines mixtes** (petit collectif, habitat intermédiaire, logement individuel dense, logement individuel lâche...), afin que chaque catégorie sociale puisse se loger.



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)...
- **Limiter le recours aux produits phytosanitaires** en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement
- **Encourager les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaire, chauffage au bois... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

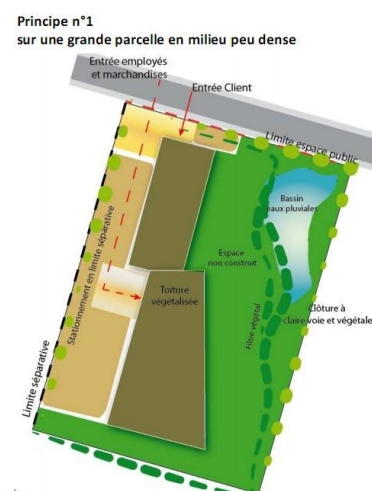
3.1. Les voiries et les accès

- **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.
- **Hierarchiser 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 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 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...



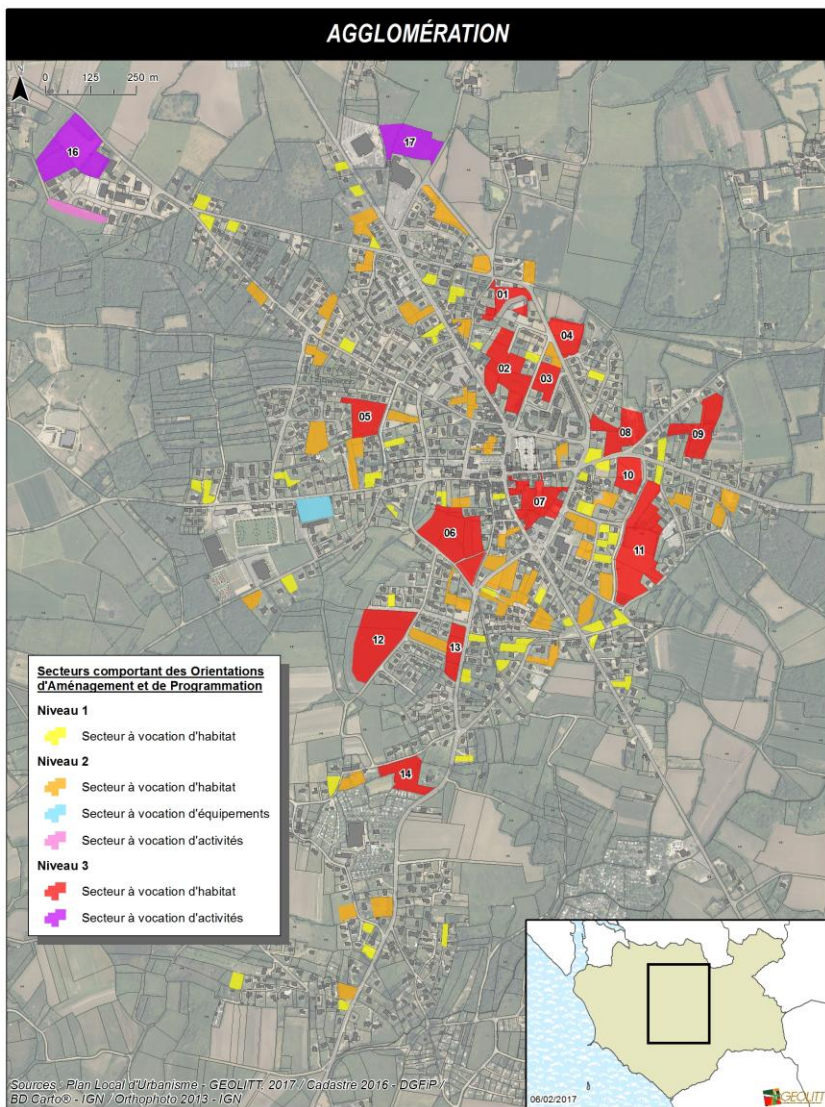
3.4. L'aspect environnemental

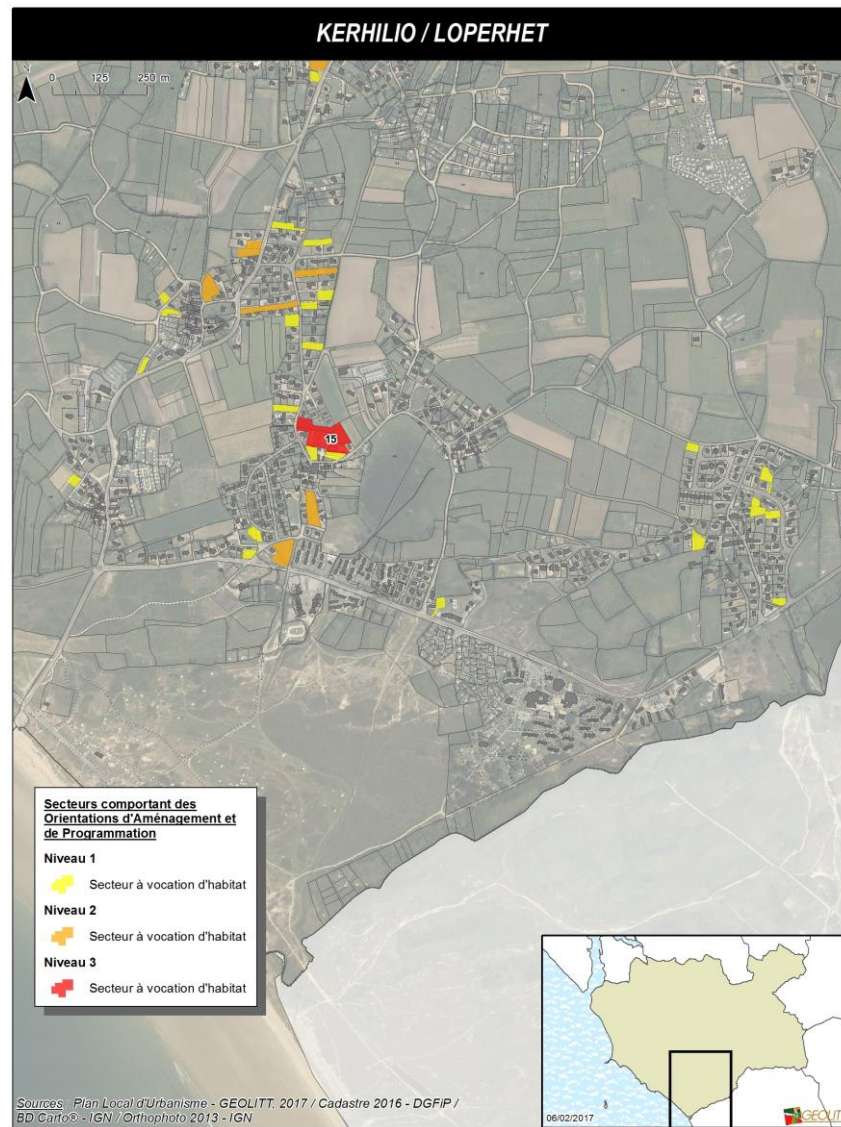
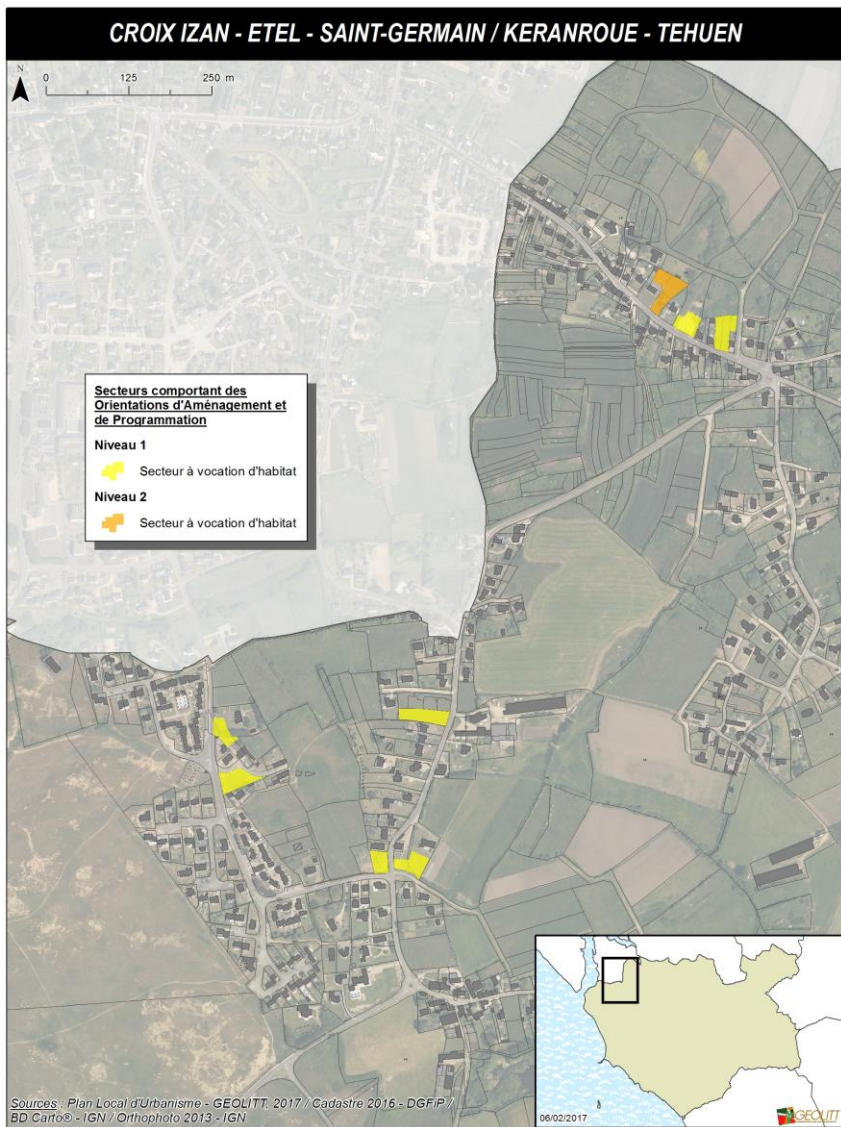
- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- **Limiter le recours aux produits phytosanitaires** en prenant en compte les contraintes d'entretien des espaces verts dès l'origine des nouveaux projets d'aménagement
- **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.



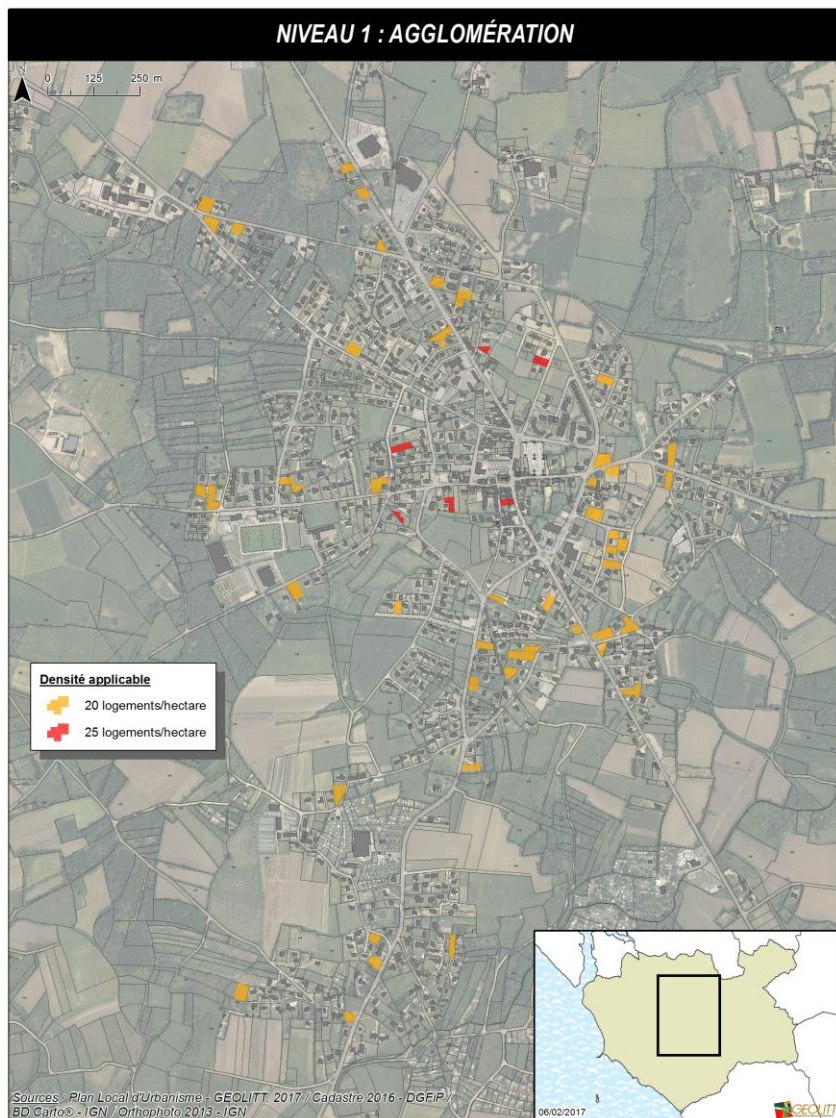
Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque

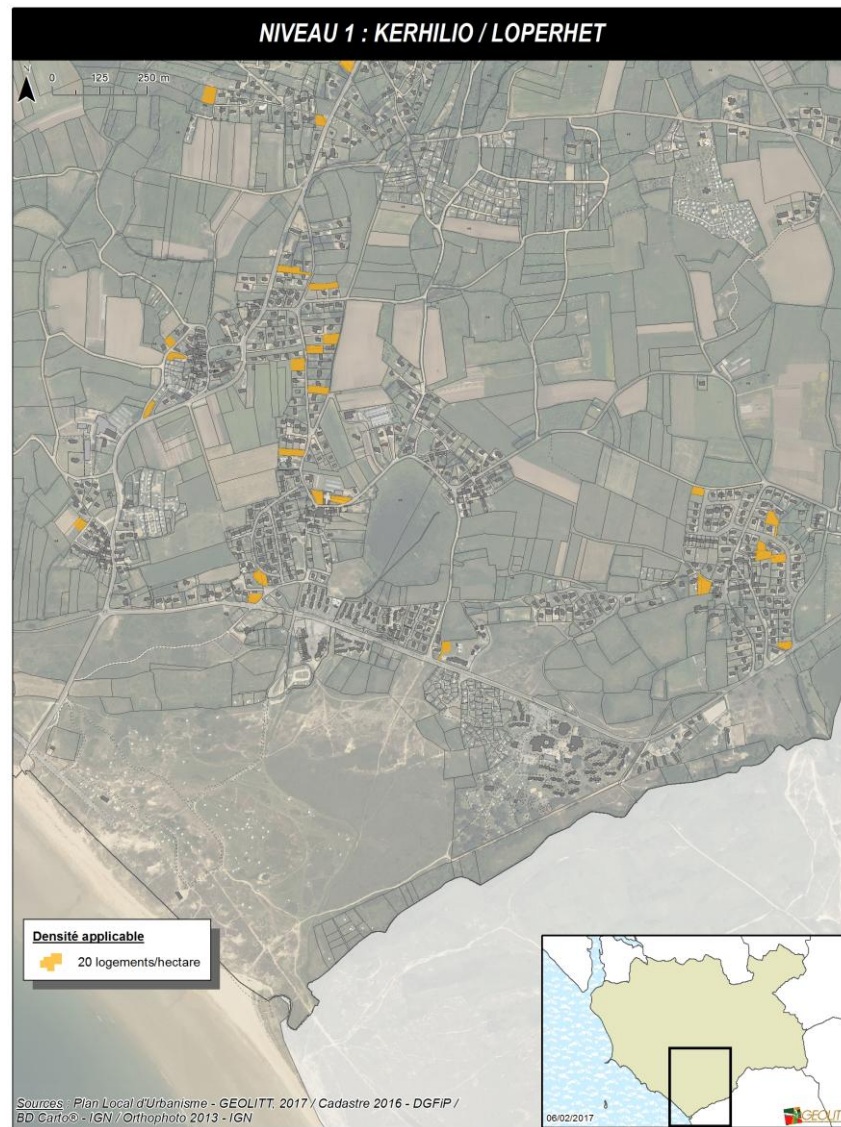
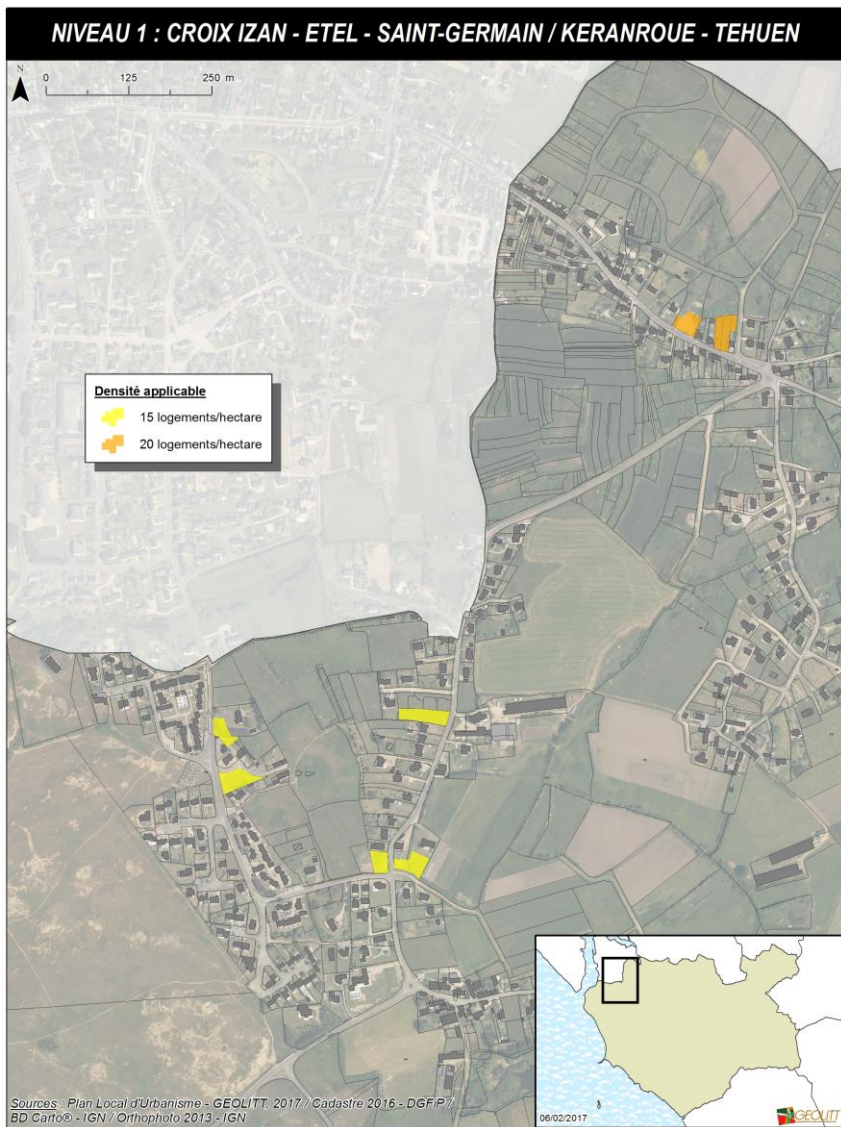
4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP





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

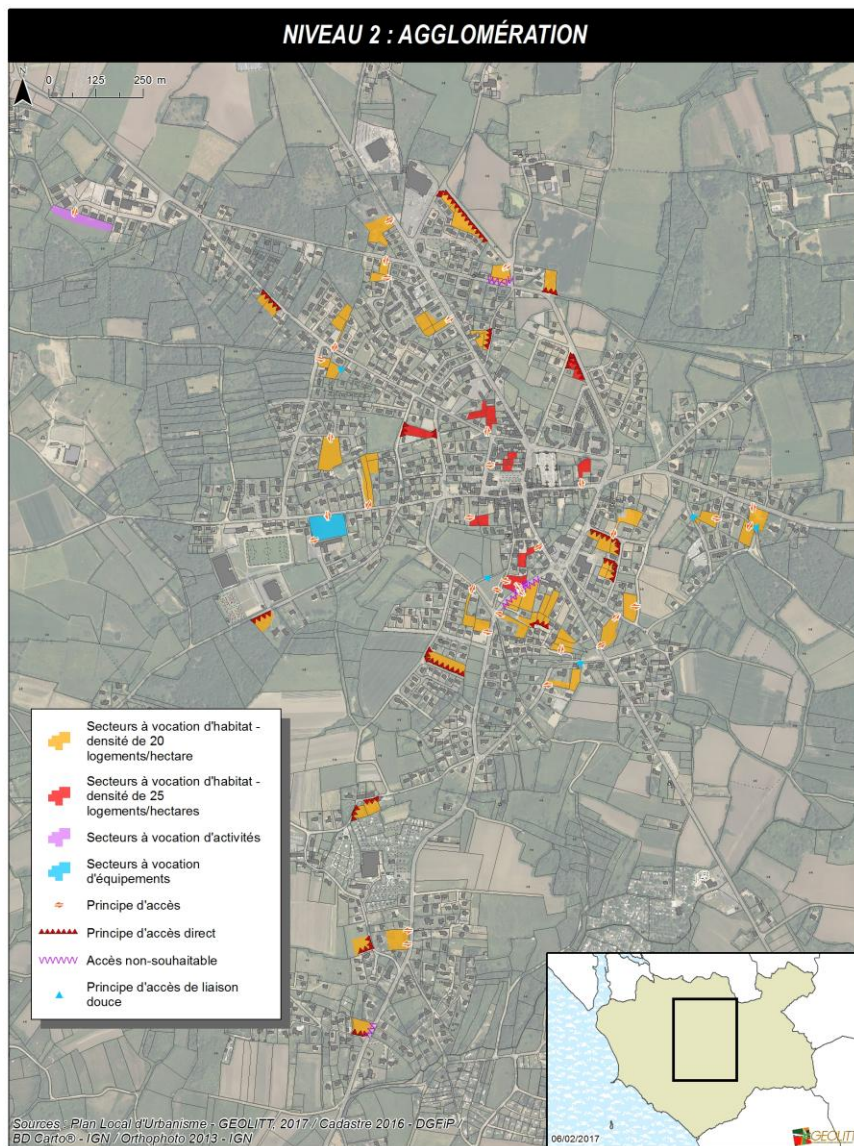


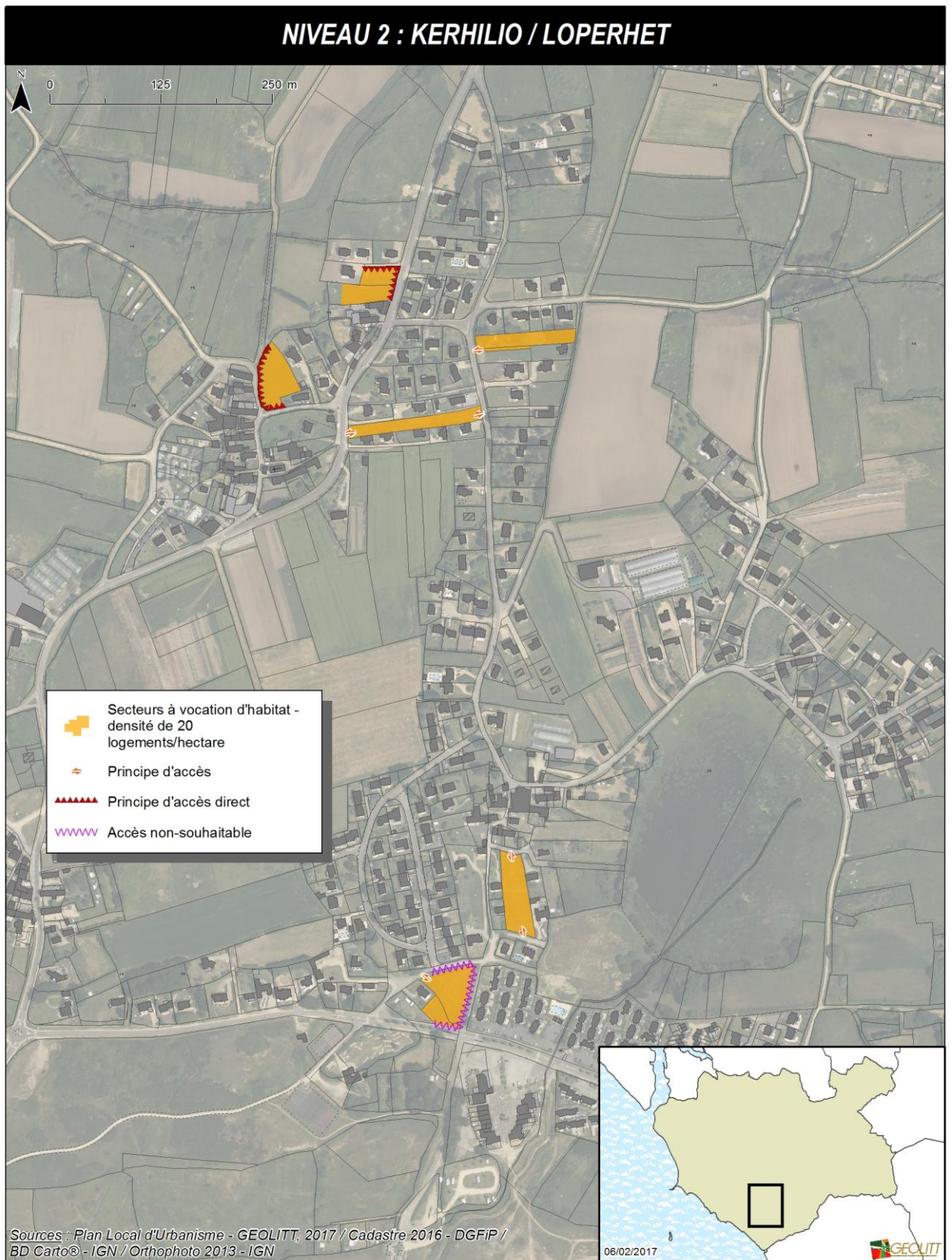


Principes d'orientation d'aménagement communs aux secteurs de de densification/ renouvellement urbain produisant de 1 à moins de 3 logements

DESTINATION	Habitat, 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 a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.
	25 logements par hectare : Cœur de bourg
	20 logements par hectare : Périphérie du cœur de bourg / Pont-Queno / Croix-Izan / Kergouët / Loperhet
	15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroue / Tehuen)
RESEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.
MODALITES D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.

6. PERMETTRE LA DENSIFICATION OU LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS





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


DESTINATION	Habitat, 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 a souhaité renforcer l'aspect urbain du centre bourg, pour qu'il évolue en véritable centre-ville, les densités de production de logements seront plus fortes dans tout le cœur de bourg où se retrouvent de nombreux commerces, que dans les villages ou les quartiers périphériques.
	25 logements par hectare : Cœur de bourg
	20 logements par hectare : Périphérie agglomération/ Pont-Queno-Croix-Izan/ Kergouët-Kerhilio/ Loperhet
	15 logements par hectare : Autres secteurs (Keranroué)
RESEAUX	l'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration (si la nature du sol le permet ; étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire). Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés
MIXITE	Le règlement écrit fixe les dispositions à respecter en matière de mixité sociale.
MODALITES D'URBANISATION	Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives. 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 DESERTE	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, directs ou non souhaitables 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...).
CHEMINEMENTS DOUX	Des principes d'accès de liaisons douces ont été représentés sur certains secteurs de niveau 2 (cartes ci-dessus), afin de rejoindre deux secteurs entre eux ou de permettre la continuité d'un cheminement doux existant.

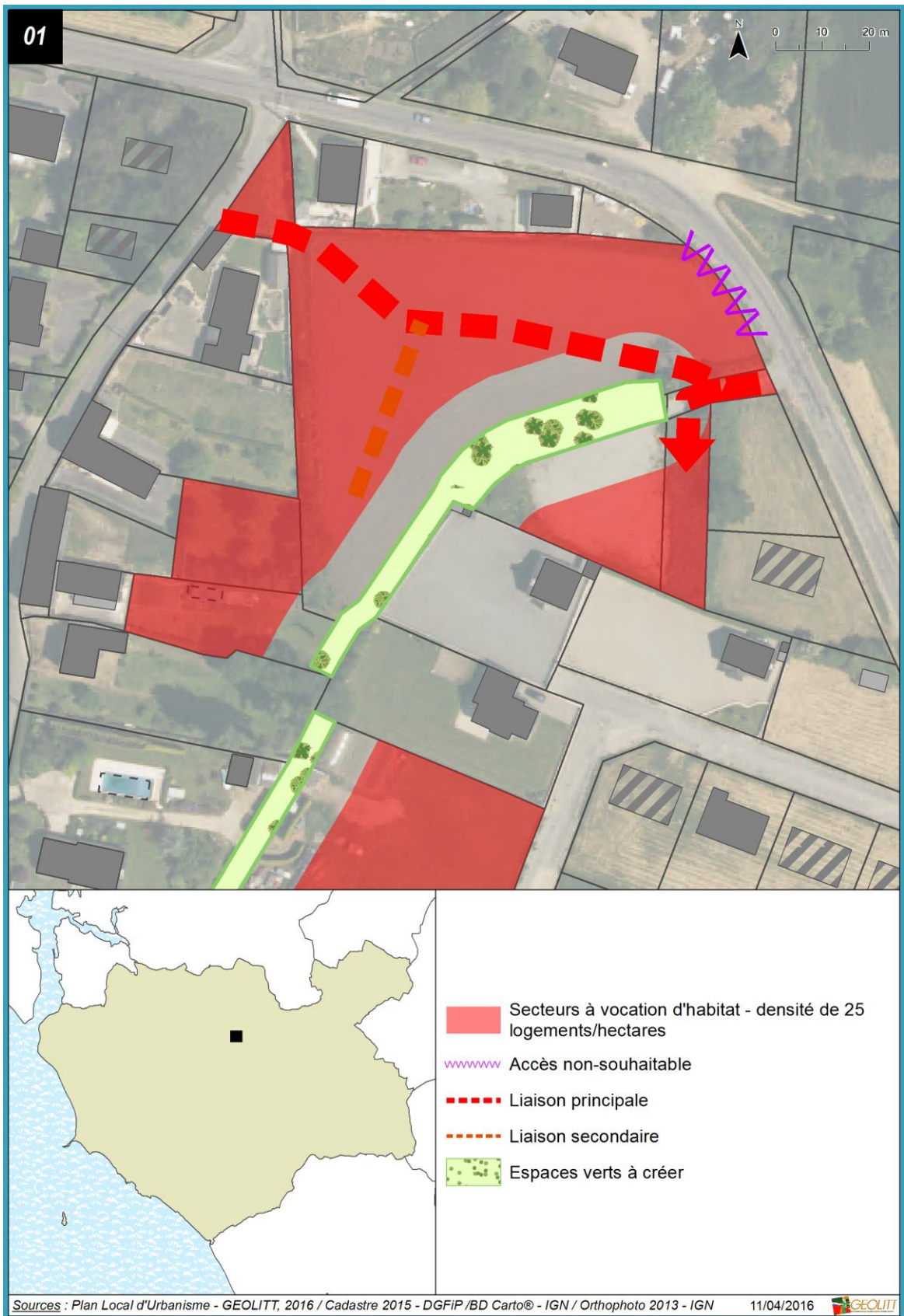
7. PERMETTRE LA CREATION DE NOUVEAUX QUARTIERS

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.

En termes de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une Servitude de Mixité Sociale est mise en place sur ces zones 1AU à vocation d'habitat. Ainsi pour toute opération les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.


ZONE 1 : RUE DU MANEMEUR

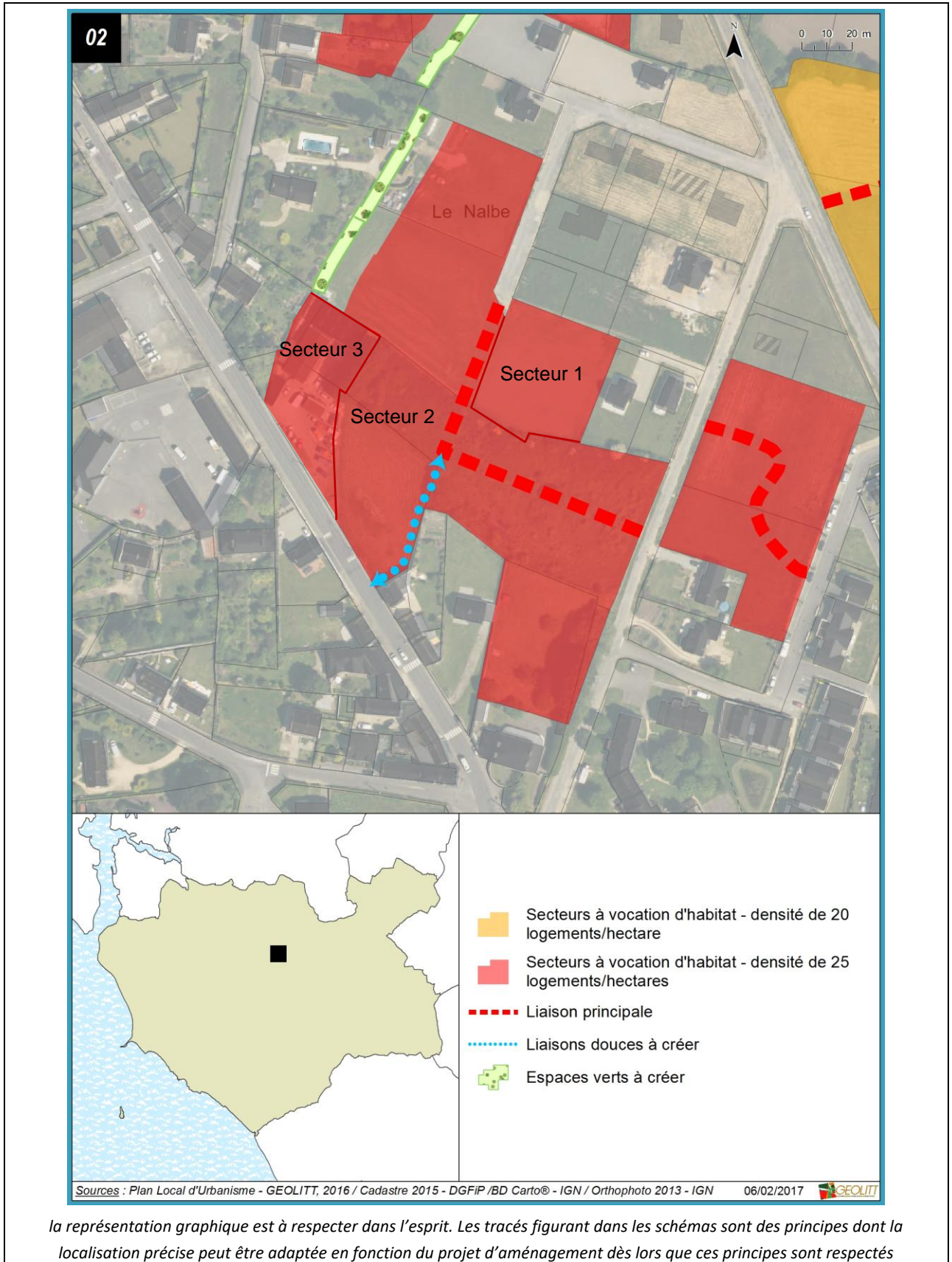
ZONE 1	Classement en 1A Ub – surface urbanisable ≈ 0,48ha et 750m ²	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 12 logements sur le secteur Ouest 2 logements sur le secteur Est <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
MODALITES D'URBANISATION	2 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès non souhaitable dans le virage rue du Général de Gaulle ▪ Desservir le secteur par une voie principale mixte de desserte reliant la rue du ManémEUR à la rue du Général de Gaulle, un accès vers le Sud du secteur sera prévu ▪ Une voie secondaire en impasse permettra de desservir le Sud-Ouest du site 	
PAYSAGE	Préserver un espace vert le long du cours d'eau, en continuité avec l'accès de la rue du Général de Gaulle	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




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

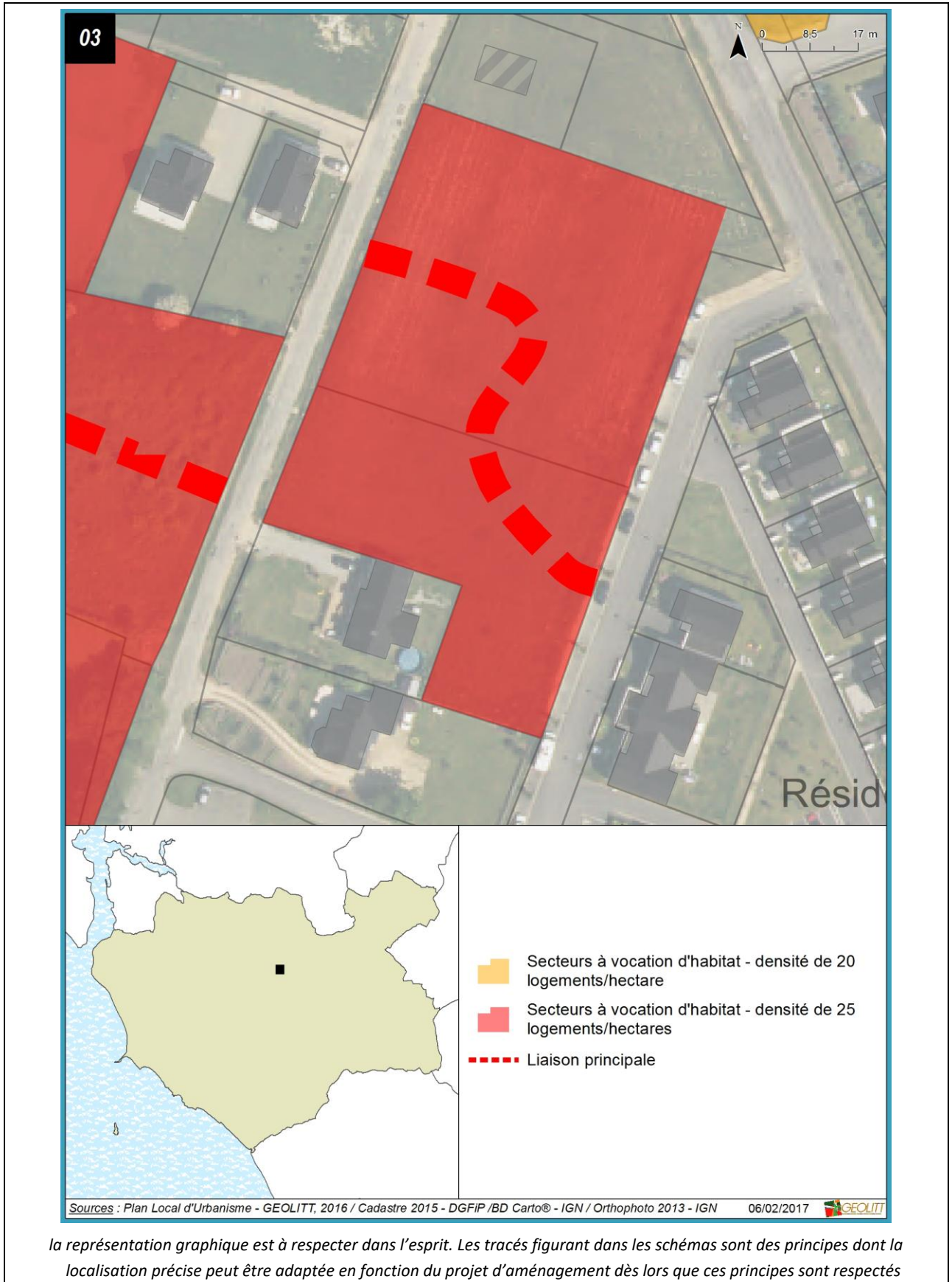
ZONE 2 : RUE NATIONALE

ZONE 2	Classement en 1AUb1 – surface urbanisable ≈ 0,22 et 1,42 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 5 logements sur le secteur 1 (0,22ha), 36 logements sur le secteur 2 (1,42ha) 5 logements sur le secteur 3 (0,18ha) <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
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 une unique voie structurante reliant la rue du Marché à l'Est à l'impasse du Ruisseau au Nord	
CHEMINEMENTS DOUX	Compte tenu de la localisation du site, à proximité du cœur de bourg, et de la présence de quartiers d'habitat périphériques, des cheminements piétons relieront la rue Nationale au site	
PAYSAGE	Préserver un espace vert, libre de construction au Nord-Ouest du site, le long du cours d'eau, en continuité de l'espace vert à créer sur la zone d'OAP 1	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




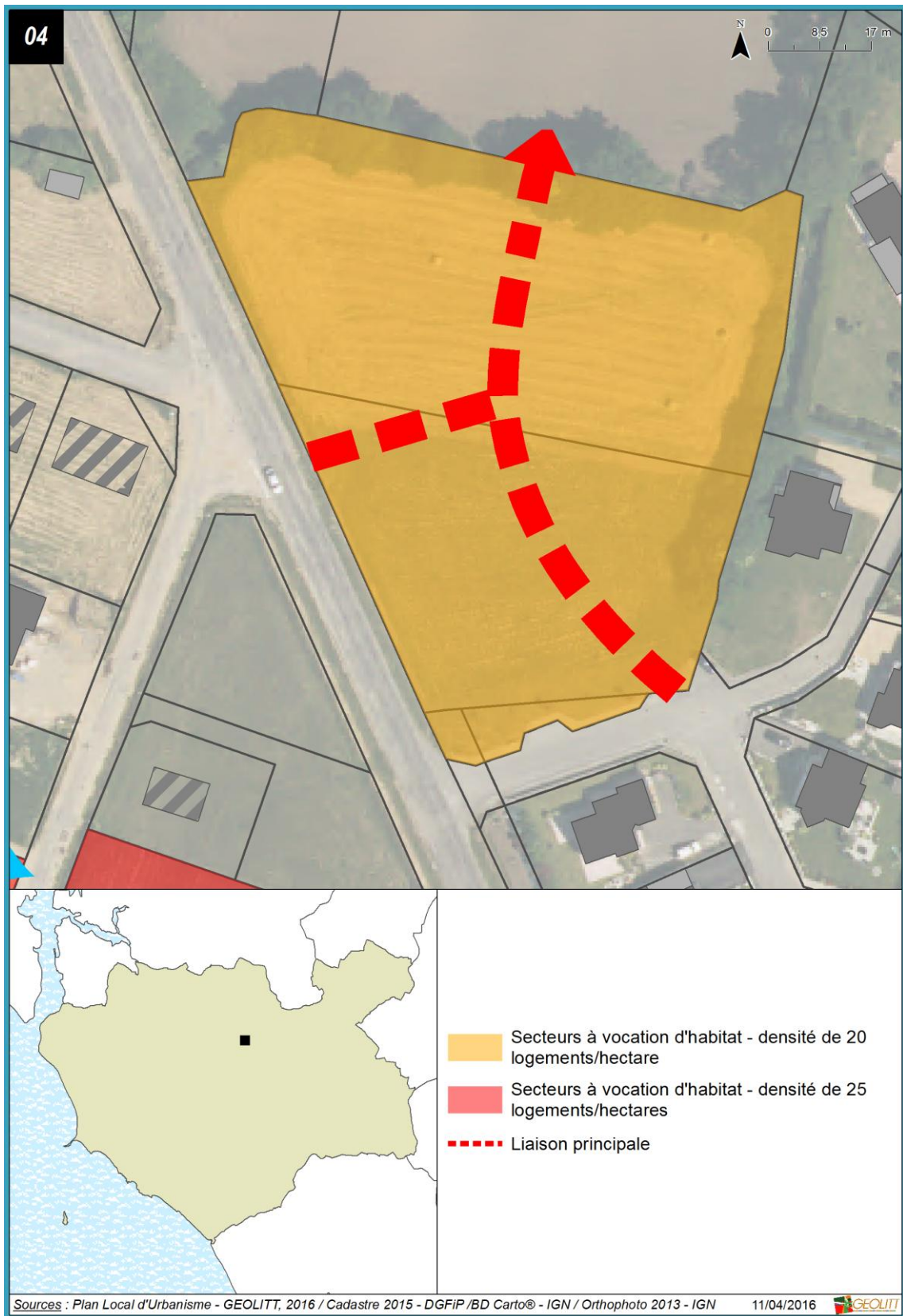
ZONE 3 : RUE DU MARCHÉ

ZONE 3	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 0,5 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 13 logements dont 3 logements locatifs social (20%) et un objectif de 1 logement accession aidée (10%)	
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 l'ensemble de l'opération par une voirie traversante depuis la rue du Marché vers la rue du Capitaine Jean Le Roi.	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




ZONE 4 : RUE DU GENERAL DE GAULLE

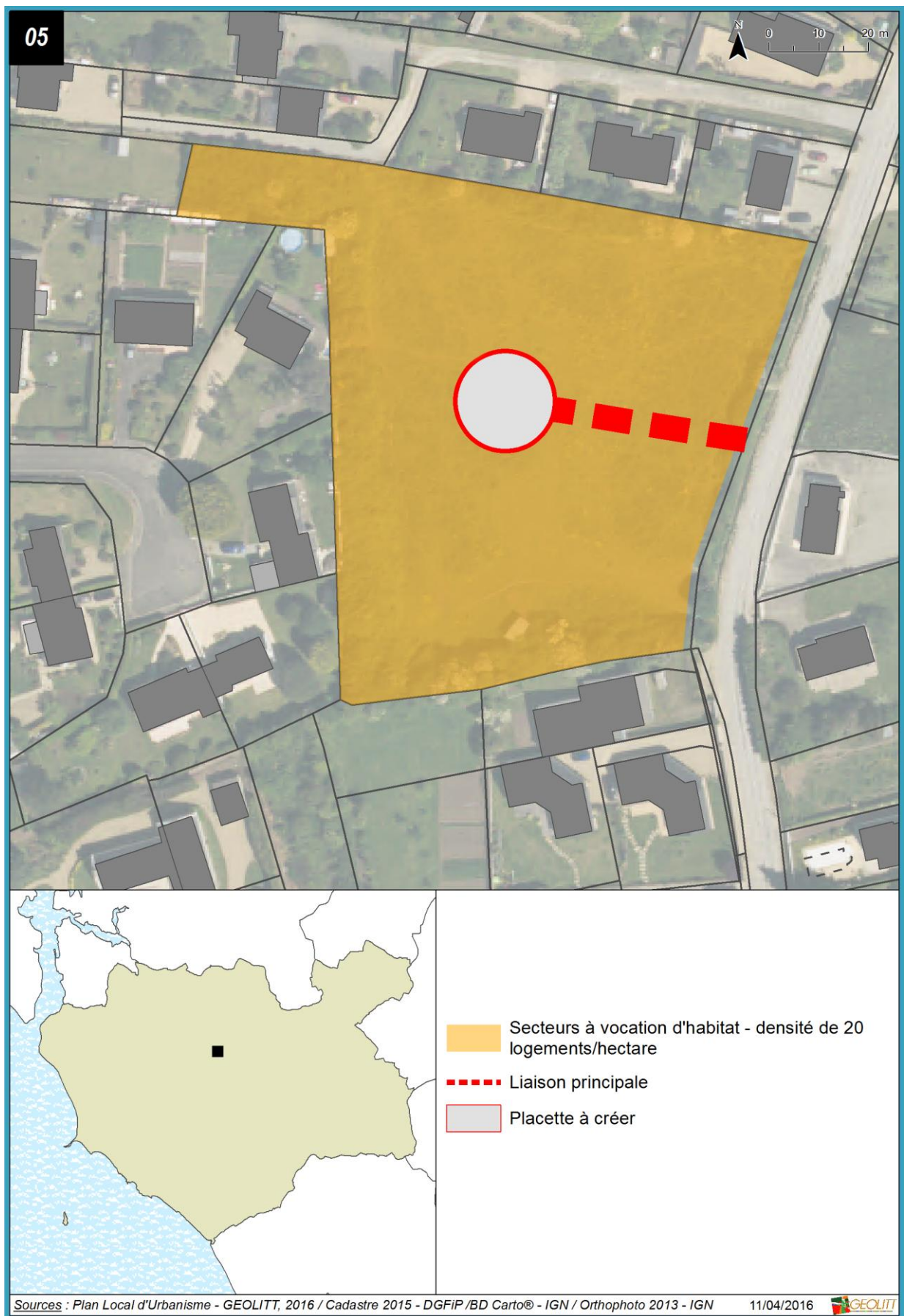
ZONE 4	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 0,7 ha		
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 		
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 14 logements. <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>		
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches		
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Une bande inconstructible de 15 m le long de la rue du Général de Gaulle devra être respectée ; ainsi les jardins seront privilégiés sur cette bande 		
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir le secteur par une voirie nouvelle reliant le domaine des Hortensias situé au Sud à la rue du Général de Gaulle à l'Ouest ▪ Un accès vers le Nord sera prévu permettant la connexion avec une zone d'habitat future 		
PAYSAGE	Maintenir et conforter les haies bocagères existantes au sein de la zone		
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)		



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

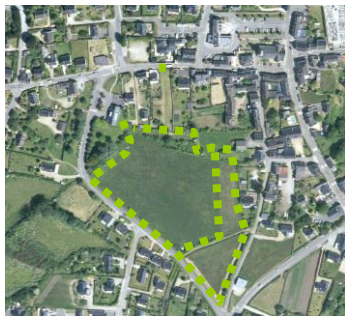
ZONE 5 : RUE DE KERLOSQUET

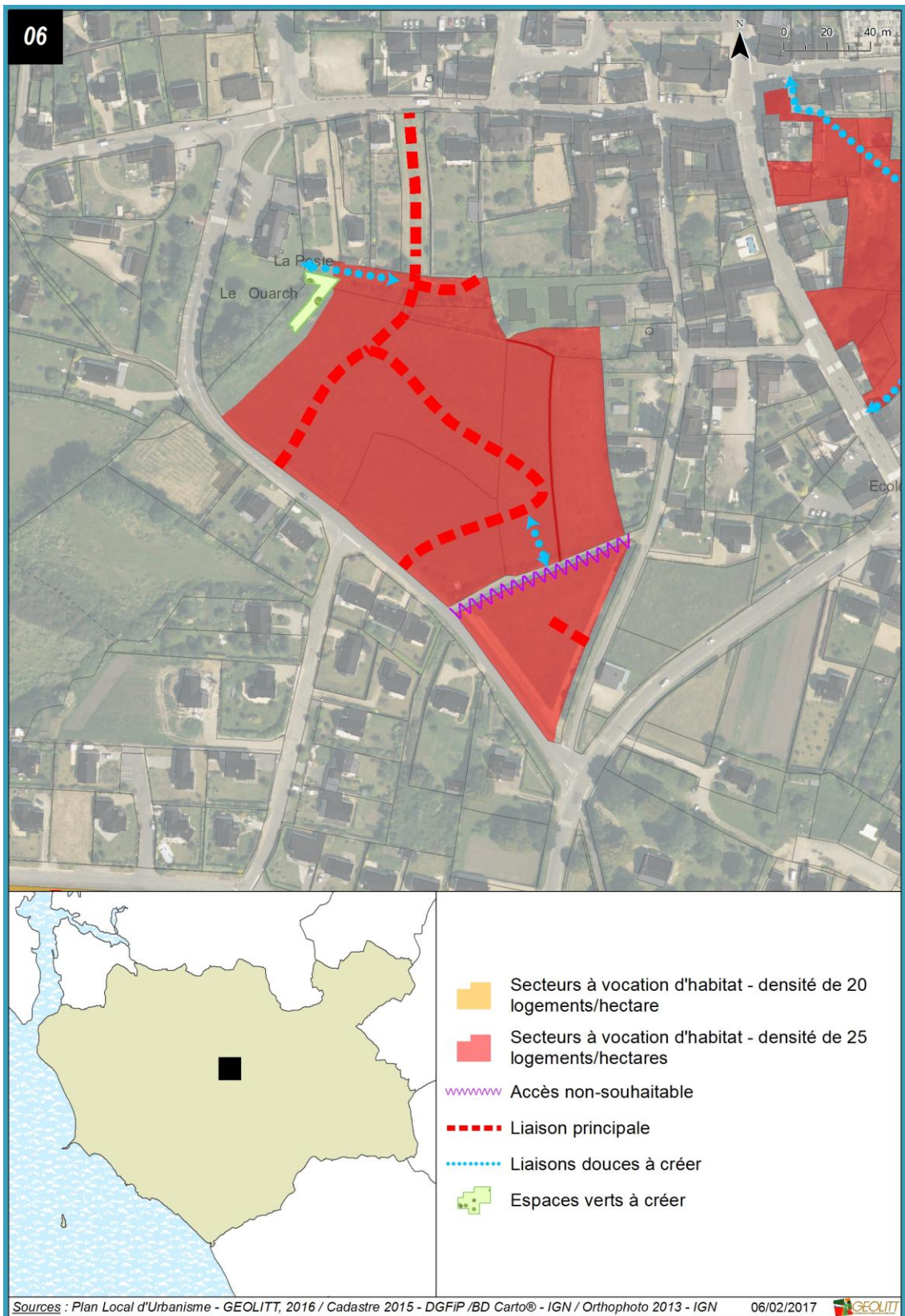
ZONE 5	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 0,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 17 logements. <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir le secteur par une voirie (accès unique) prenant accès depuis la rue de Kerlosquet ▪ Aménager une placette pour la partie en impasse qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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

ZONES 6 : RUE DE LA POSTE

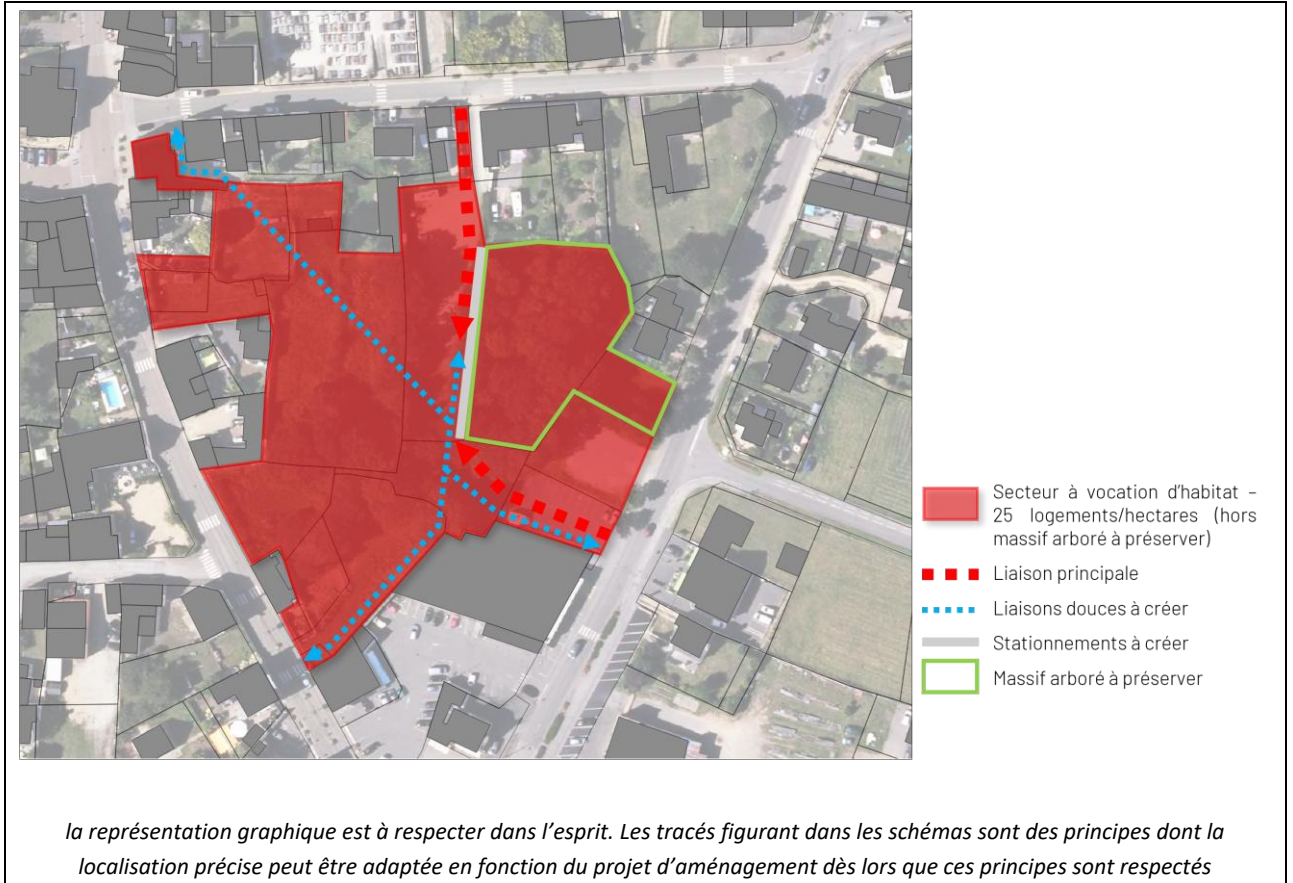
ZONE 6	Classement en 1A Ub – surface urbanisable ≈ 0,6 et 1,5 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 39 logements sur la zone Nord et 15 logements sur la zone Sud (20%). <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
MODALITES D'URBANISATION	2 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir l'ensemble de la zone depuis un accès rue Abbé Le Barh au Nord vers la rue de la Poste au Sud ; deux accès sont prévus sur la rue de la Poste pour la zone Nord ▪ La zone Sud sera accessible depuis la rue de l'Océan ▪ Accès motorisé non souhaitable entre les deux zones 	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager un chemin piéton depuis la zone Nord, rejoignant la future zone d'habitat au Sud et plus largement la rue de la plage ▪ Prévoir un cheminement piéton du Nord du site vers l'espace vert Le Ouarch à l'Ouest 	
PAYSAGE	Préserver un espace vert à l'entrée du secteur et du cheminement piéton, le long de la zone humide et du cours d'eau.	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




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

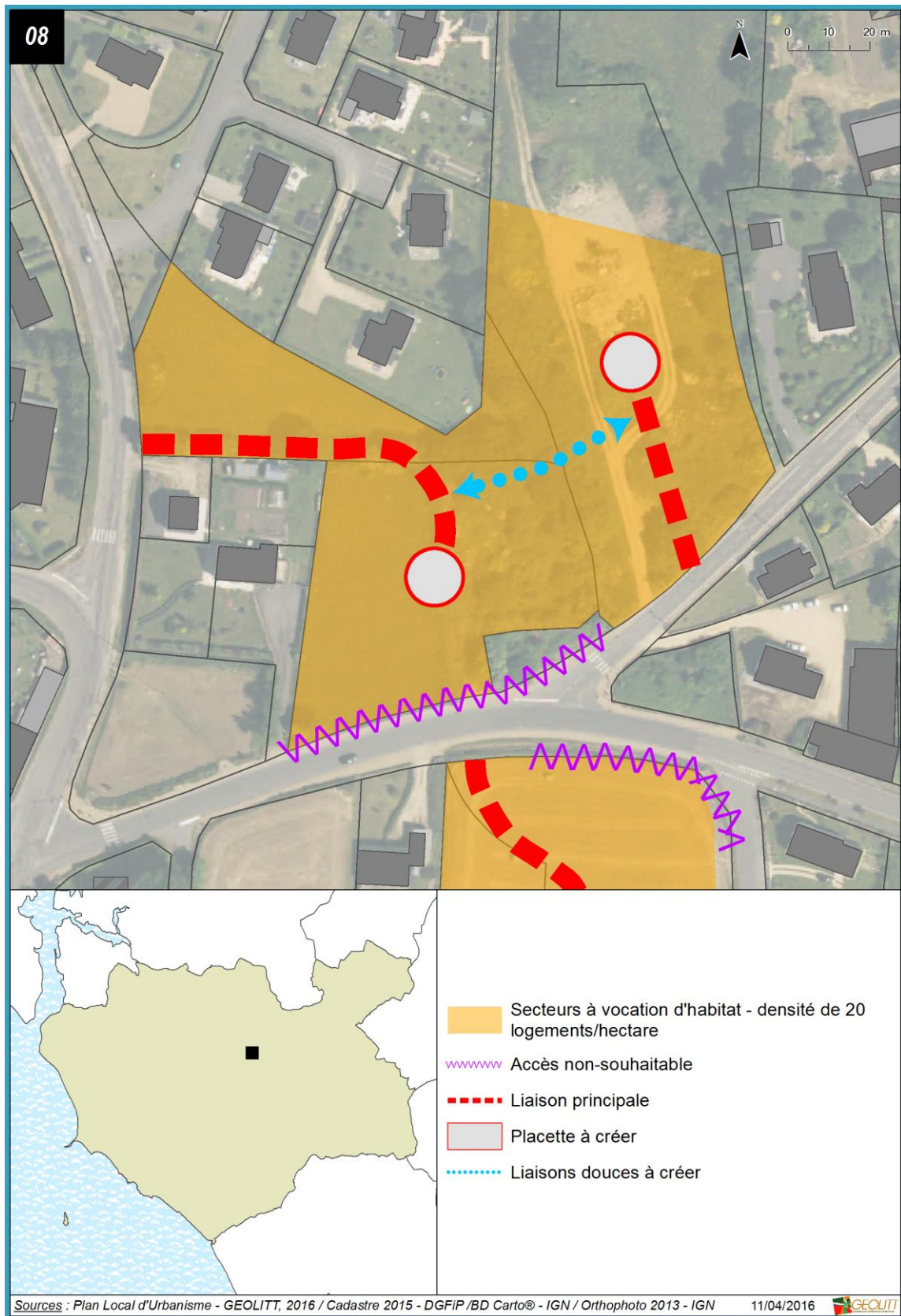
ZONE 7 : RUE DES MENHIRS

ZONE 7	Classement en 1Aub1 – surface urbanisable ≈ 1,2 ha 0,97ha aménageables (hors massif arboré)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 30 logements. <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
MODALITES D'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit opération d'aménagement d'ensemble ▪ Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 	
IMPLANTATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Privilégier, le long des voies une implantation du bâti parallèle à la voie afin d'étoffer le linéaire bâti 	
ACCES ET DESSERTE	Desservir ce secteur central stratégique par deux voies prenant accès depuis la rue du Souvenir au Nord, la rue Tenat-Er-Velin et la rue des Menhirs au Sud-Ouest	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager des cheminements piétons traversant la zone et se connectant aux accès vers les rues principales, notamment un cheminement reliant la rue du Souvenir au Nord aux rue des Menhirs et rue Tenat Er Velin au Sud	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



ZONE 8 : RUE DE KERAVEON NORD

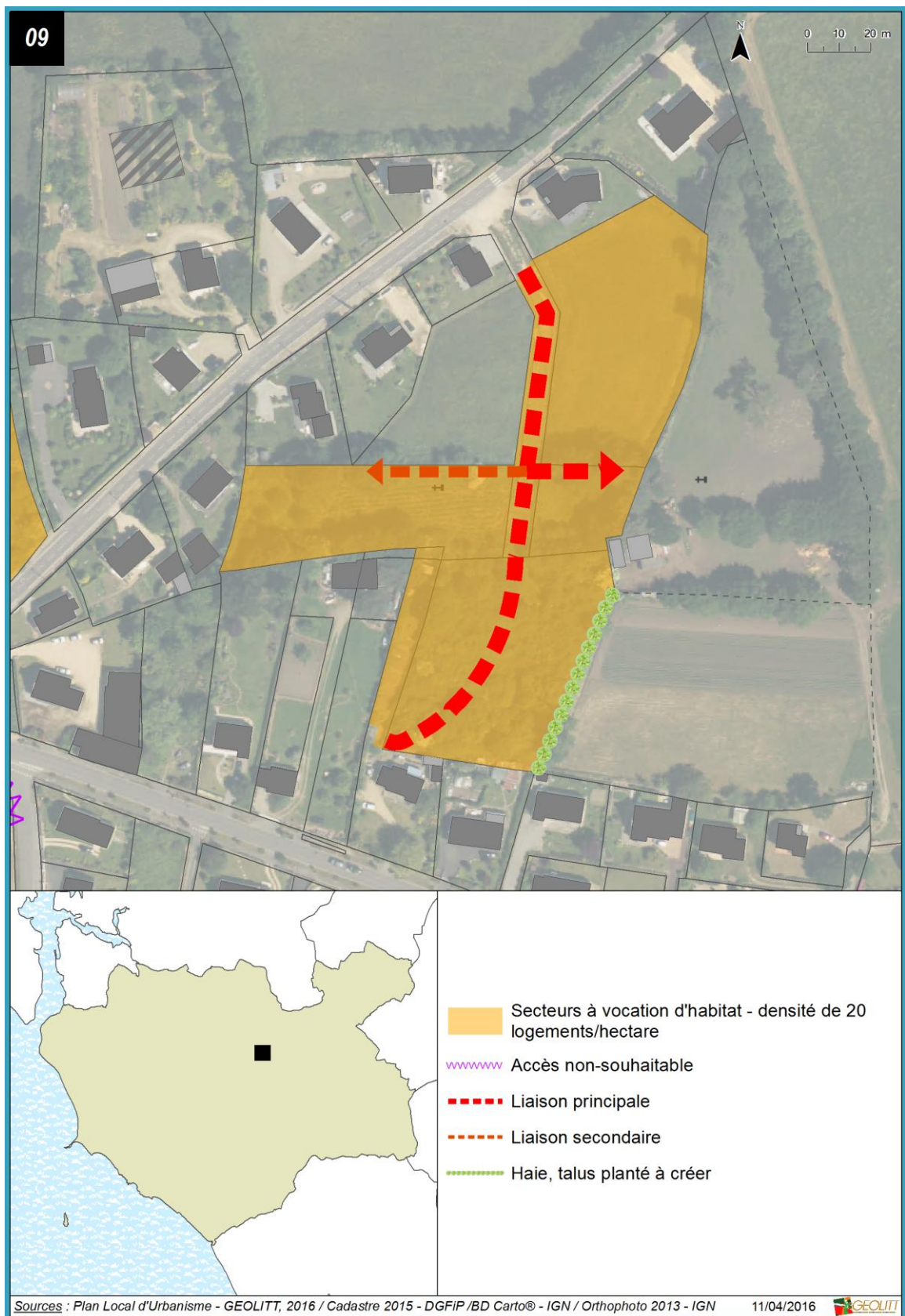
ZONE 8	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 0,9 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 17 logements dont 5 logements locatifs social (30%) et un objectif de 2 logements accession aidée (10%)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir l'Ouest de la zone par une voie mixte depuis la rue du Général de Gaulle à l'Ouest pour rejoindre une placette de retournement au centre du site ▪ Prévoir une seconde voie prenant accès sur la rue de Keraveon à l'Est qui permettra de desservir l'Est du site et se terminera également sur un giratoire ▪ Accès non souhaitable sur le Sud du site le long de la rue de Keraveon près du croisement avec la RD 105 	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager un cheminement piéton traversant la zone au centre et connectant les deux placettes	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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 DE KERAVEON EST

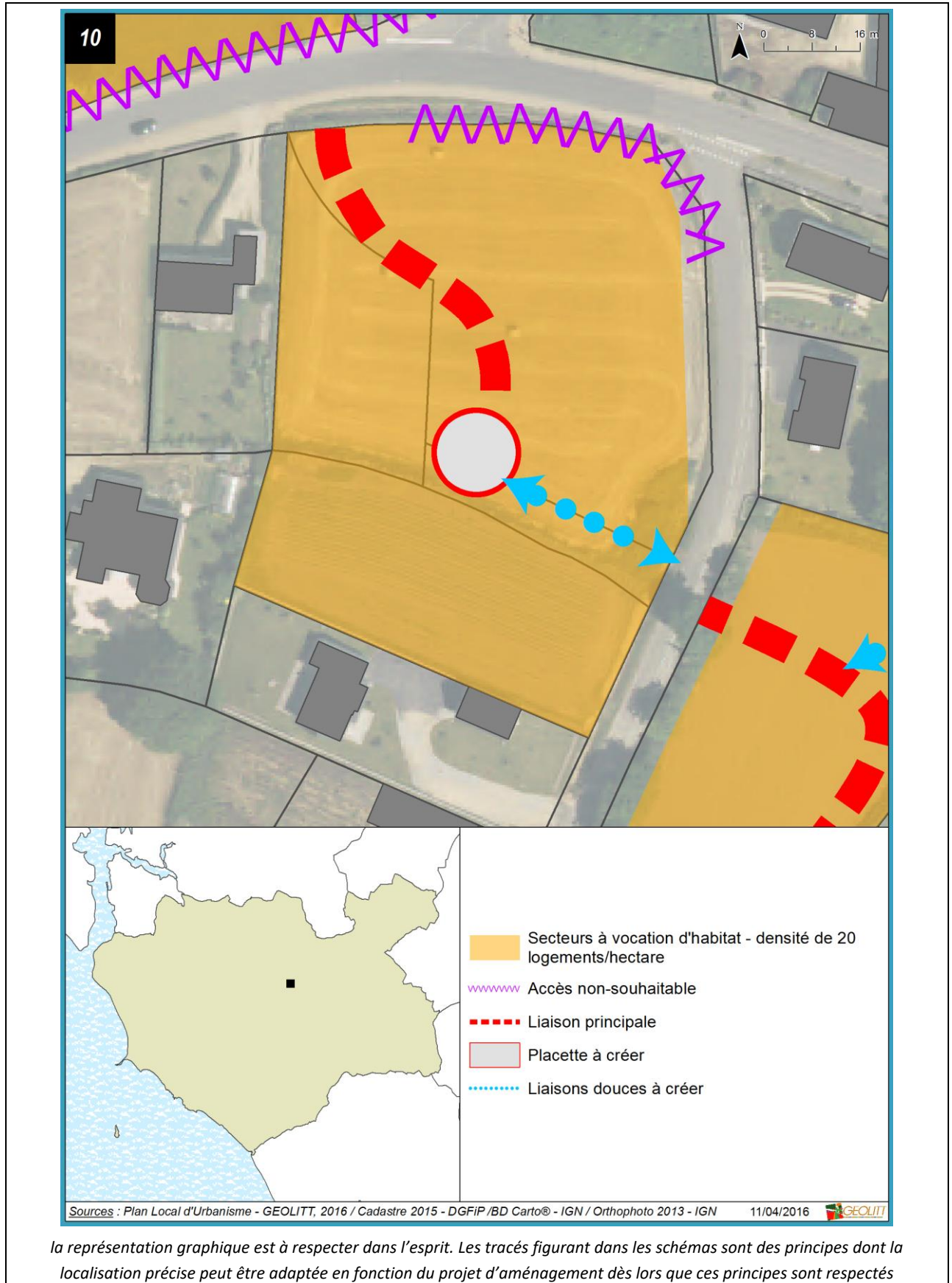
ZONE 9	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 1,15 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 23 logements. <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir la zone par une voie de desserte Nord-Sud prenant accès rue de Keraveon et reliant le Sud du site ▪ Une voie de desserte interne prendra accès sur la voie de desserte principale et permettra de desservir l'Est du site ▪ Aménager une voie secondaire permettant de desservir l'Ouest du site 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le maillage bocager en limite Sud de zone et notamment créer une haie ou un talus planté le long de l'espace agricole afin d'insérer au mieux le bâti au site et de limiter les nuisances ▪ Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




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

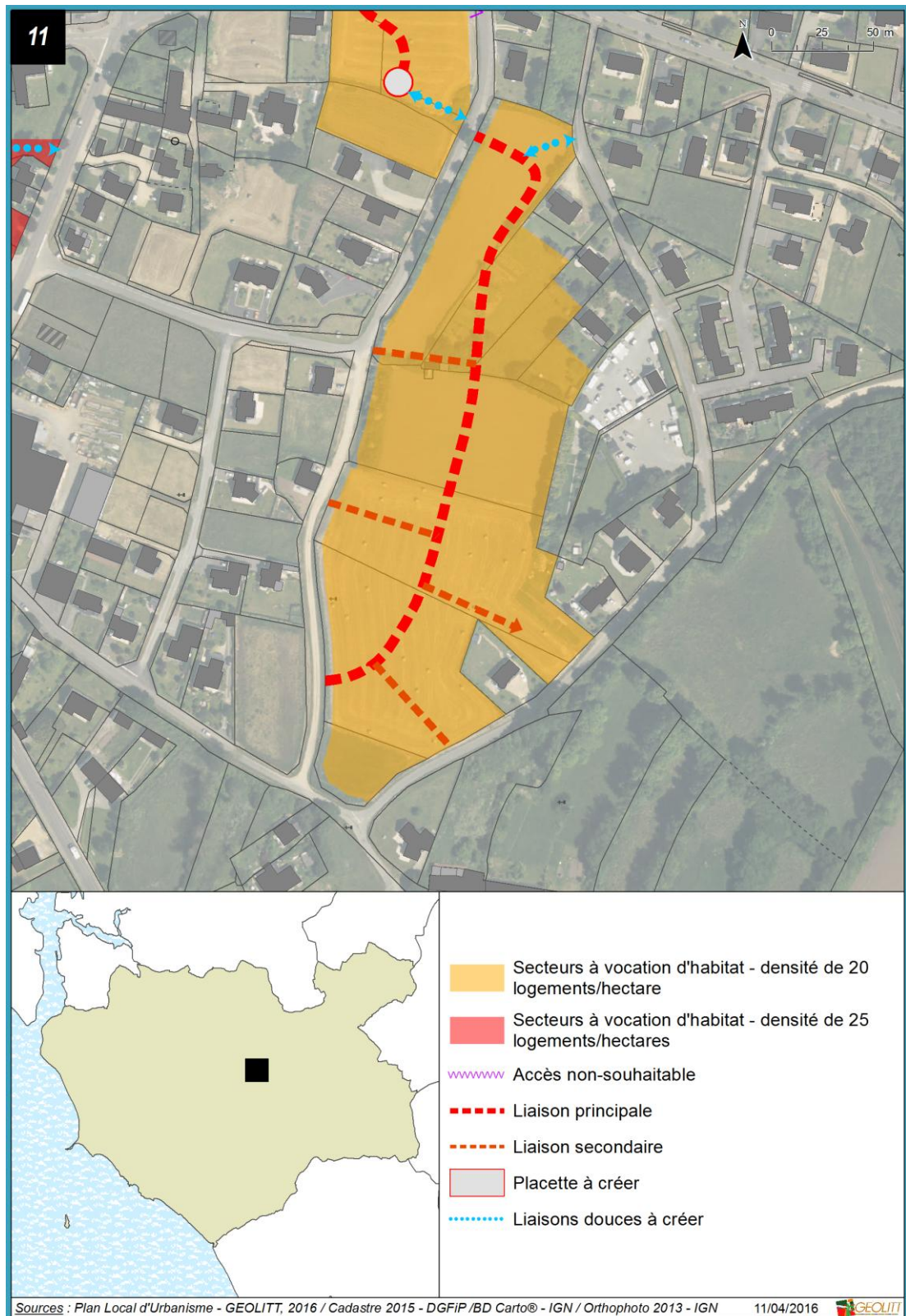
ZONE 10 : RUE DE KERAVEON SUD

ZONE 10	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 0,6 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 12 logements dont 2 logements locatifs social (20%) et un objectif de 1 logement accession aidée (10%)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir le secteur par une voie principale prenant accès (accès unique) depuis la rue de Keraveon et se terminant sur une placette au centre de la zone ▪ Accès non souhaitable au Nord du site, à l'intersection entre la rue de Keraveon et la RD 105 	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager un cheminement piéton depuis la placette vers la rue du Dolmen, face au secteur d'urbanisation future correspondant à l'OAP 11	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




ZONE 11 : RUE DU DOLMEN

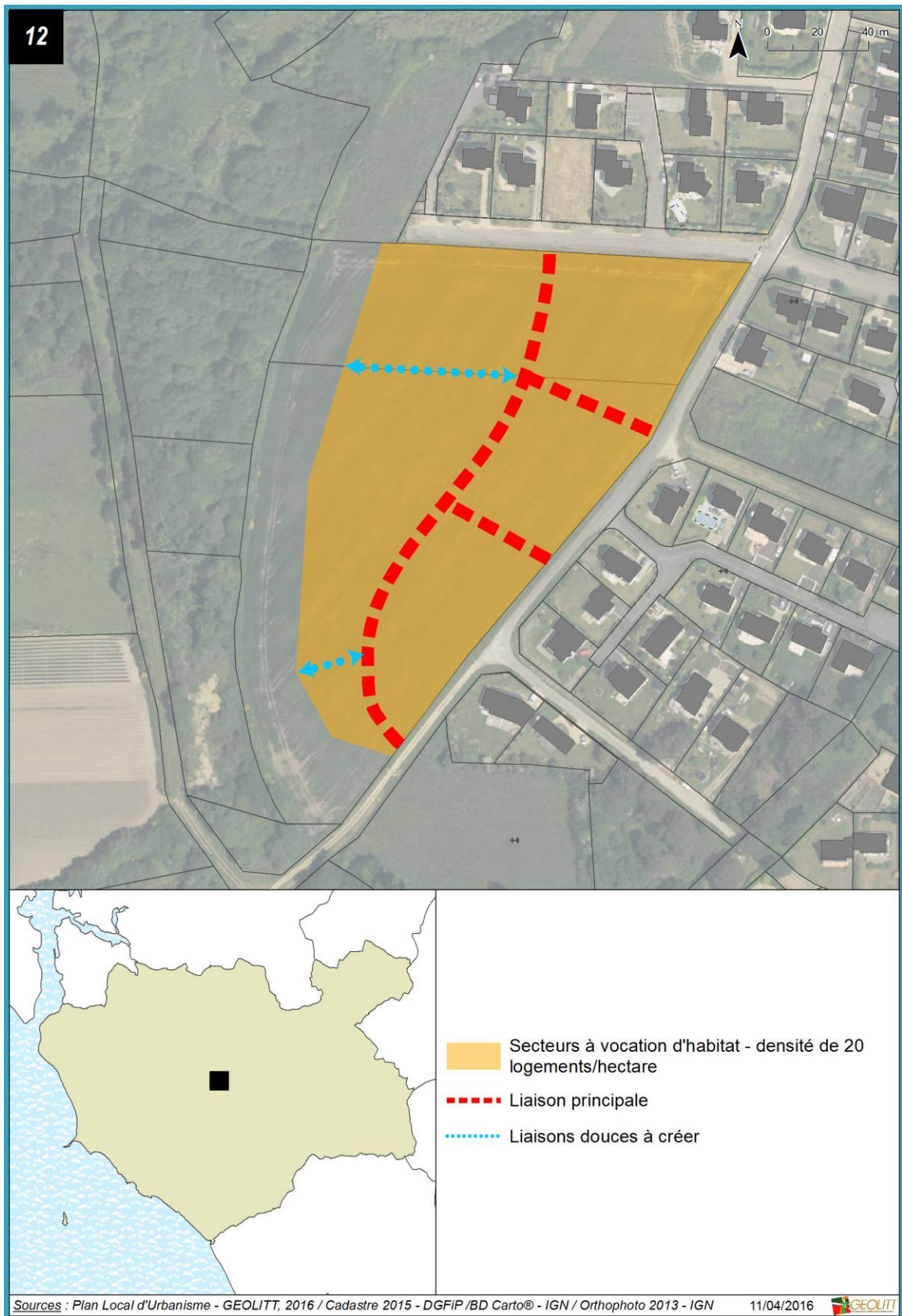
ZONE 11	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 2,7 ha en 3 zones	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de : 16 logements sur la zone Nord 24 logements sur la zone centrale 14 logements sur la zone Sud <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
MODALITES D'URBANISATION	3 Opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir la zone par une voie mixte reliant le nord de la rue du Dolmen au sud selon un axe Nord-Sud ▪ De la voie principale, de nombreuses voies secondaires desservent les lots situés de part et d'autre de la voie principale, à l'Ouest et à l'Est 	
CHEMINEMENT PIETON	Une liaison douce au nord du site permettra de continuer la connexion entre le futur quartier d'habitat Le Botlann (zone d'OAP 10) à l'Ouest et les quartiers Est	
PAYSAGE	Apporter un soin particulier au traitement des limites séparatives	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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 : RUE DES PIERRES

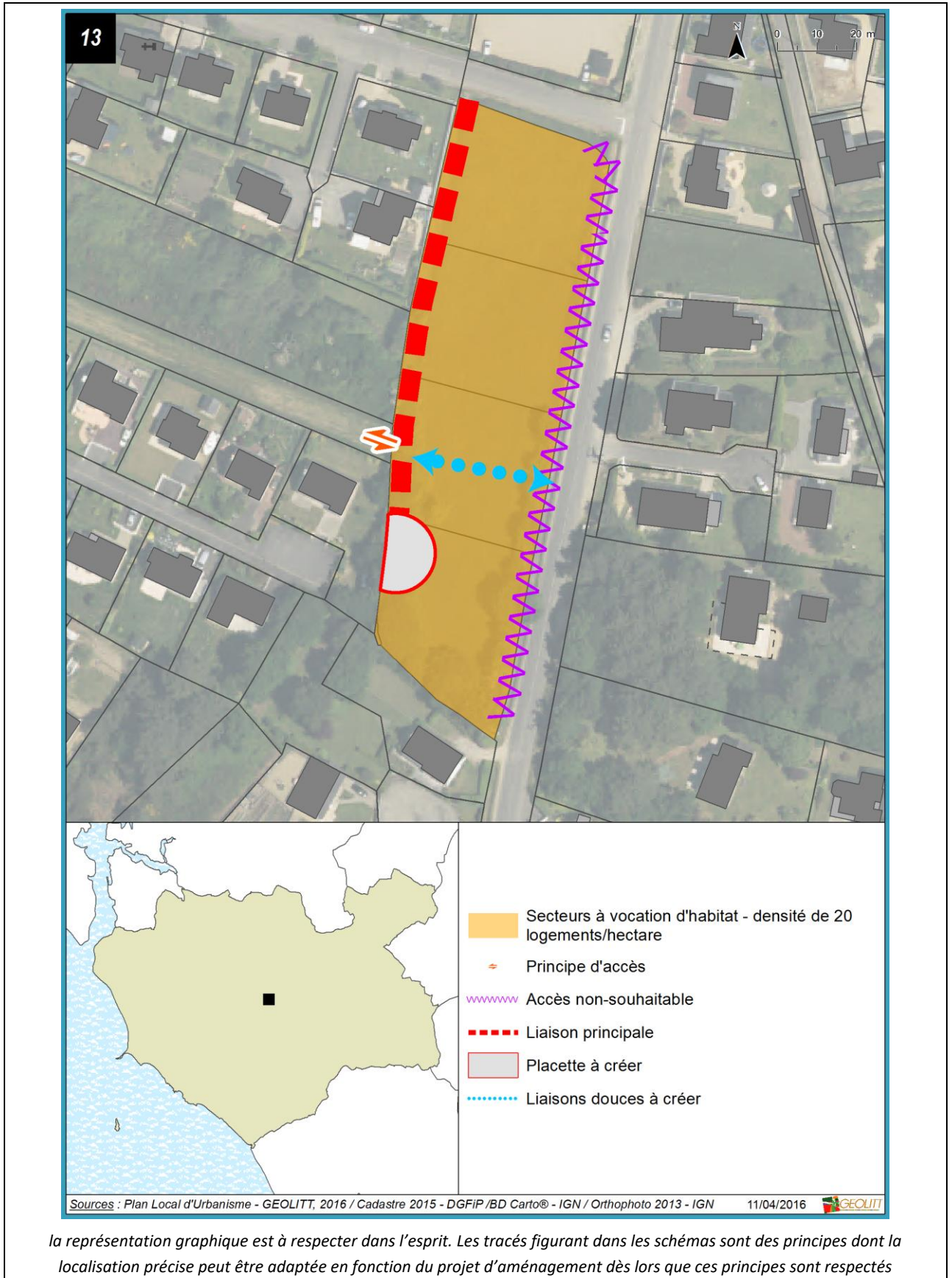
ZONE 12	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 2,1 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 41 logements dont 16 logements locatifs social (40%) et un objectif de 8 logements accession aidée (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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir ce secteur depuis la voie de desserte du lotissement des Camélias au Nord, avec l'aménagement d'une nouvelle voie mixte rejoignant le Sud du site et débouchant sur la rue des pierres ▪ Des accès viendront se greffer à cette voie depuis la rue des pierres 	
CHEMINEMENTS DOUX	Créer au moins deux connexions piétonnes depuis la voie principale en direction de la zone naturelle vers les habitations à l'Ouest	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




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

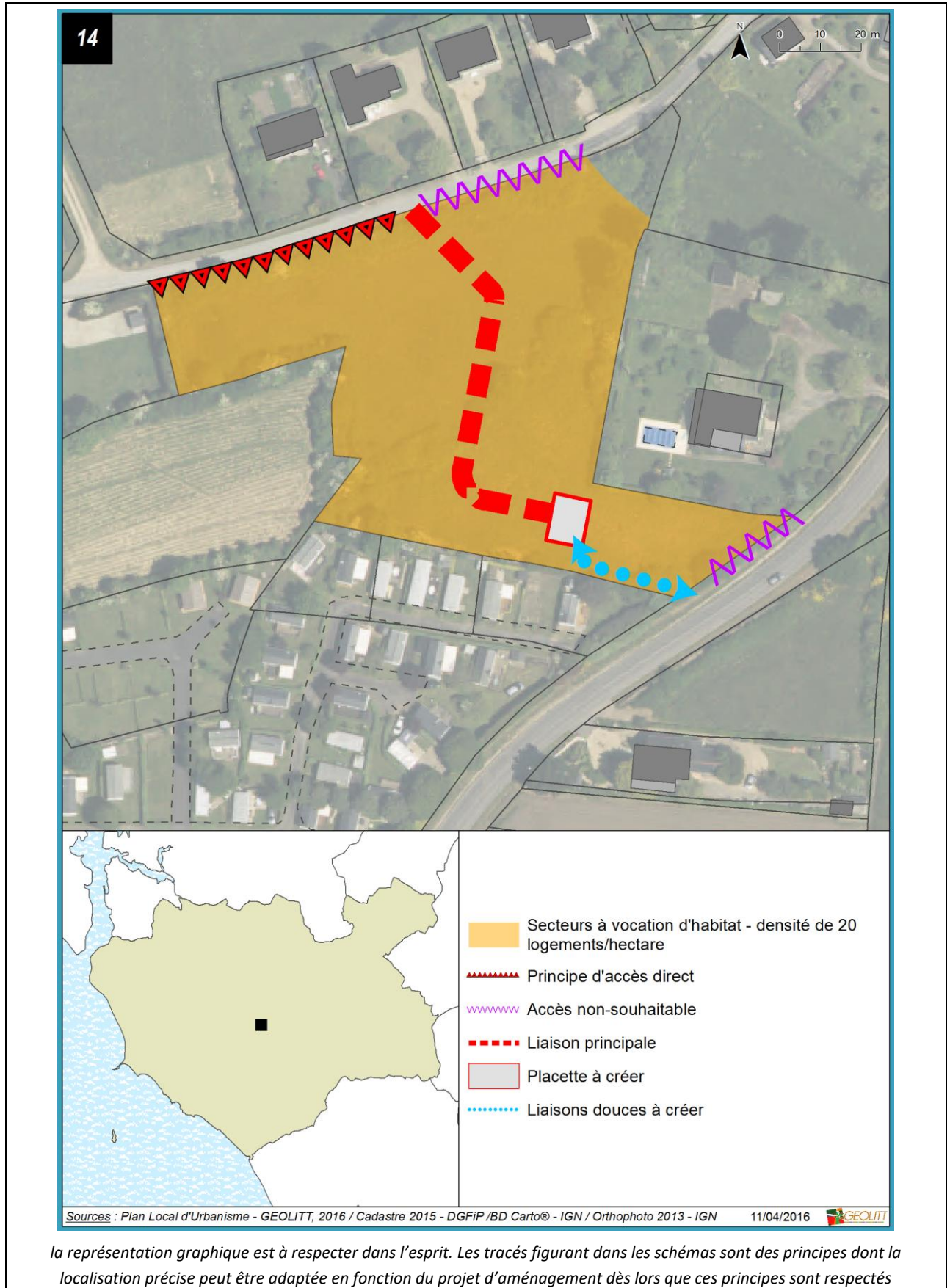
ZONE 13 : RUE DE LA PLAGE

ZONE 13	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 0,6 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 12 logements ; <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desservir la zone par une voie mixte Nord-Sud longeant la zone à l'Ouest et se terminant sur une placette de retournement ▪ Un accès sera prévu par le chemin d'exploitation n°149 à l'ouest ▪ Accès non souhaitable le long de la rue de la Plage 	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager un cheminement doux transversal Est-Ouest, dans le prolongement chemin d'exploitation n°149 à l'ouest existant afin de rejoindre la rue de la Plage	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




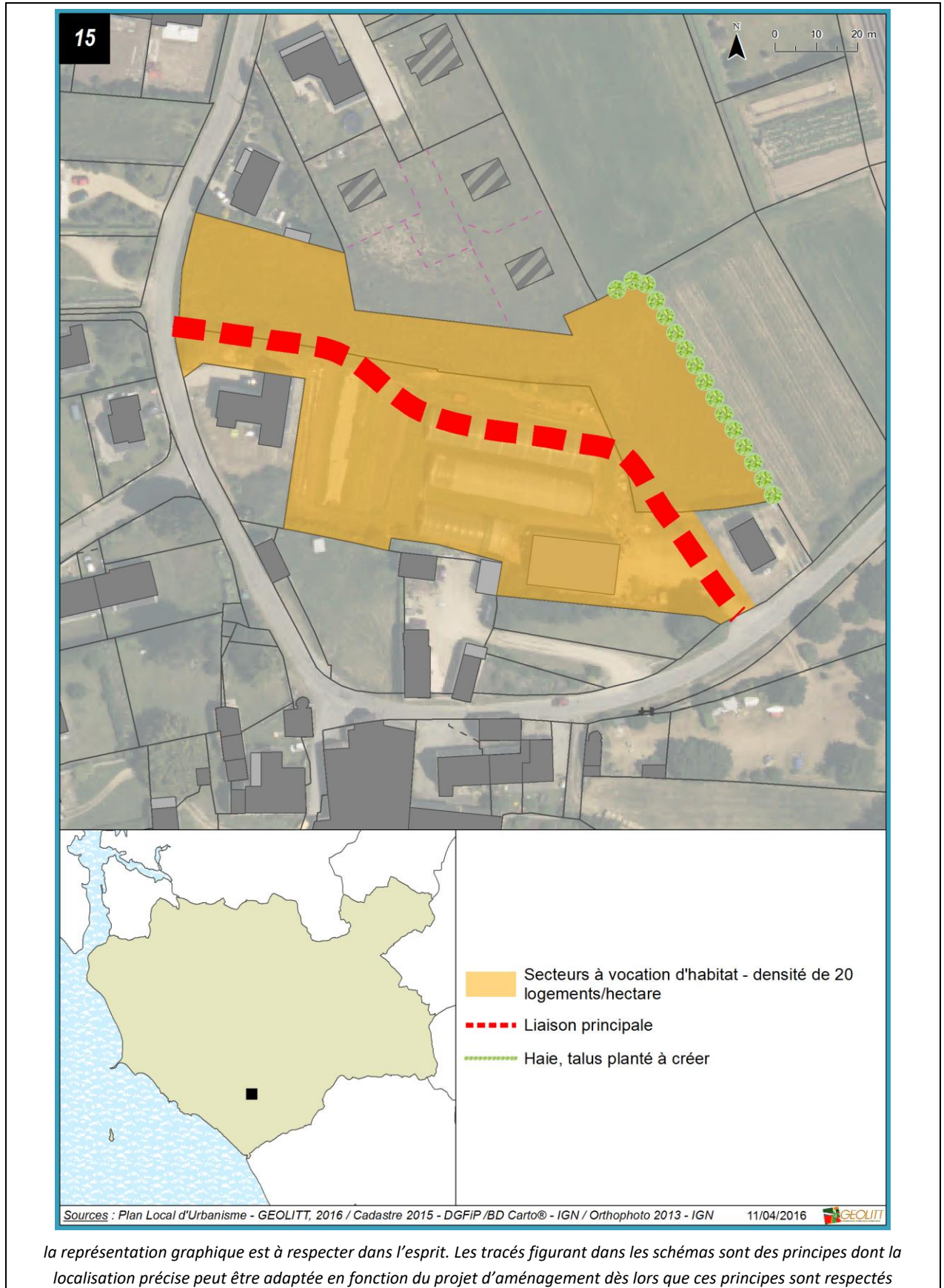
ZONE 14 : CHEMIN DE KERVAZIC

ZONE 14	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 0,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 16 logements dont 3 logements locatifs social (20%) et un objectif de 2 logements accession aidée (10%)	
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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ une voie principale Nord-Sud depuis le chemin rural de Kervazic vers une placette centrale de retournement ▪ un accès direct pour les constructions prévues au Nord-Ouest, le long du chemin rural de Kervazic, Accès non souhaitable au Nord-Est le long de la rue de Kervazic et le long de la route des plages au Sud du secteur	
CHEMINEMENTS DOUX	Aménager un cheminement doux dans le prolongement de la voie principale et de la placette de retournement vers la route des plages	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	




ZONE 15 : ROUTE DE KERGOUET

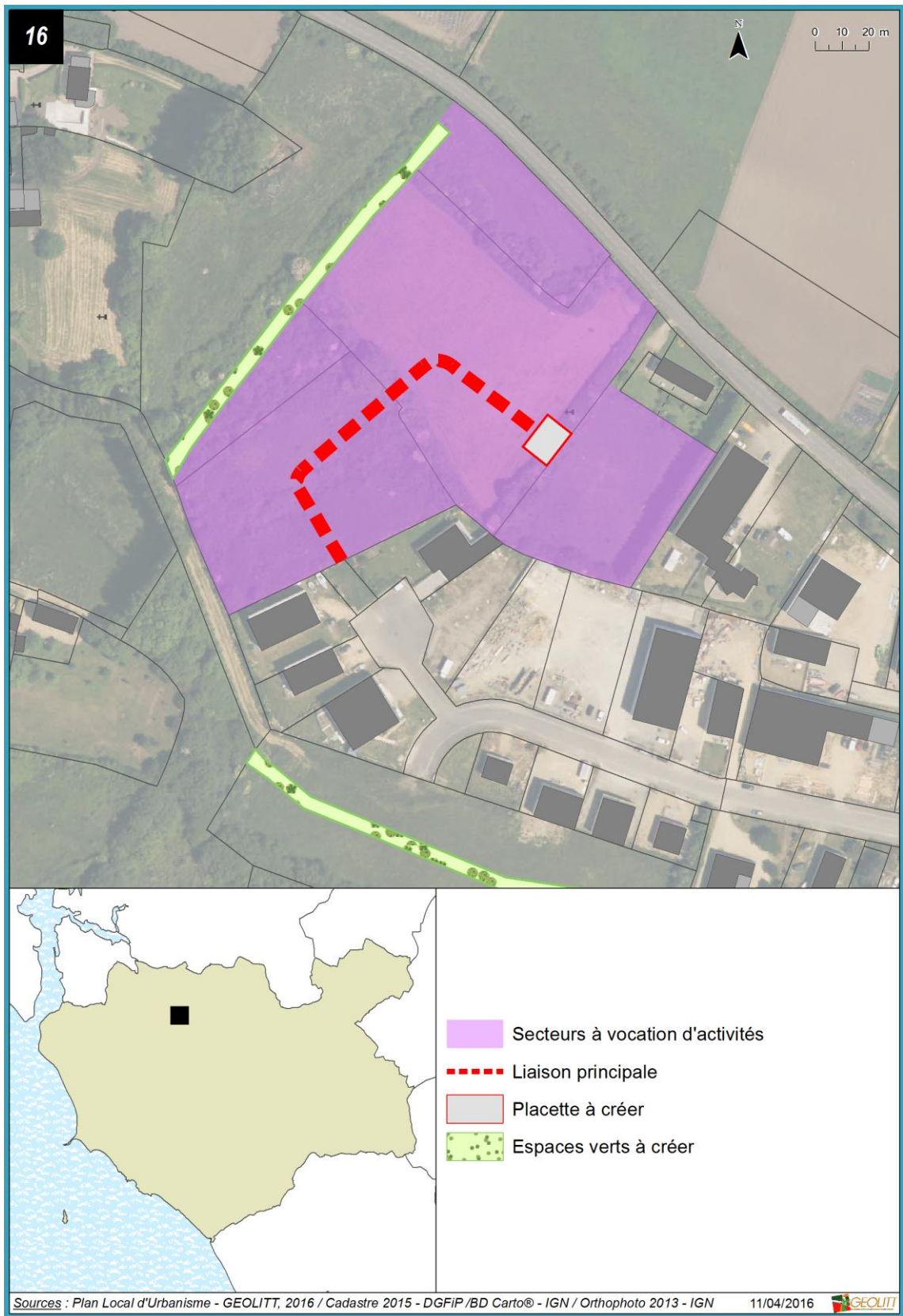
ZONE 15	Classement en 1AUb – surface urbanisable ≈ 0,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	20 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de 16 logements ; <i>Les dispositions générales du règlement écrit fixent les règles à respecter en matière de sociale.</i>	
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 route de Kergouet	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager une bande paysagée au Nord-Est, pour limiter l'impact du quartier sur les surfaces agricoles limitrophes ▪ Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite de la zone 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



8. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES


ZONE DE LA CROIX CORDIER

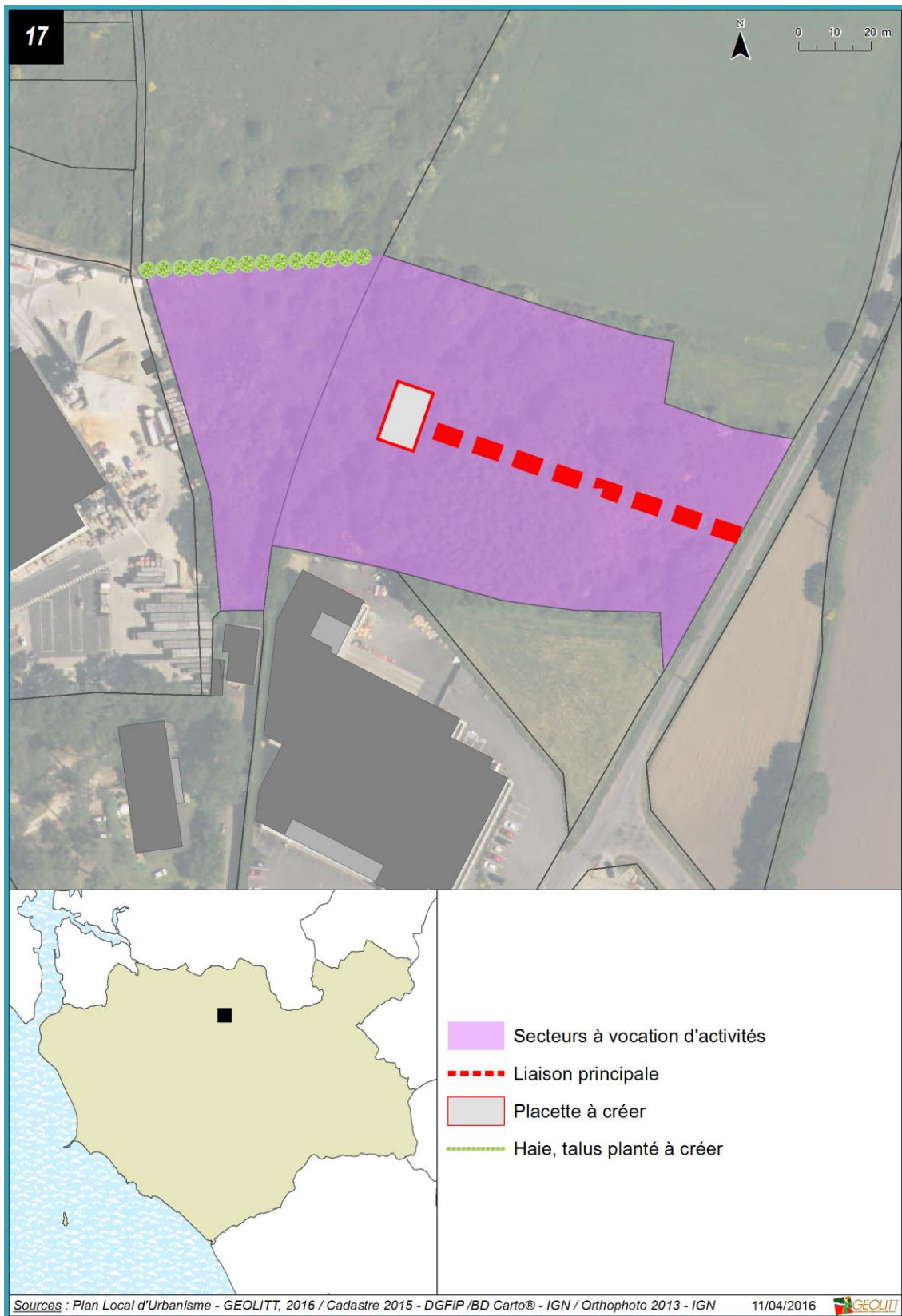
ZONE 16	Classement en 1AUi – surface urbanisable ≈ 2,2 ha	
DESTINATION	Activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irriguer le secteur par : <ul style="list-style-type: none"> - un axe principal unique connectant la zone d'activités existante au site et se terminant sur une placette de retournement ▪ Accès non souhaitable le long de la route départementale n°105 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une bande végétale de 5m à l'Ouest, en limite de la zone humide afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités ▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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 DE PENHOUET

ZONE 17	Classement en 1AUi – Surface urbanisable ≈ 1,2 ha	
DESTINATION	Secteur d'activités industrielles, artisanales et de services	
ACCES ET DESSERTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irriguer le secteur par : <ul style="list-style-type: none"> - un axe structurant depuis la route de Penhouët irriguant l'ensemble du site et se terminant sur une placette de retournement 	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une limite végétale au Nord, en limite de la zone naturelle afin d'atténuer l'impact paysager des constructions à usage d'activités ▪ Préserver dès que possible la végétation existante en bordure de zone 	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	



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