



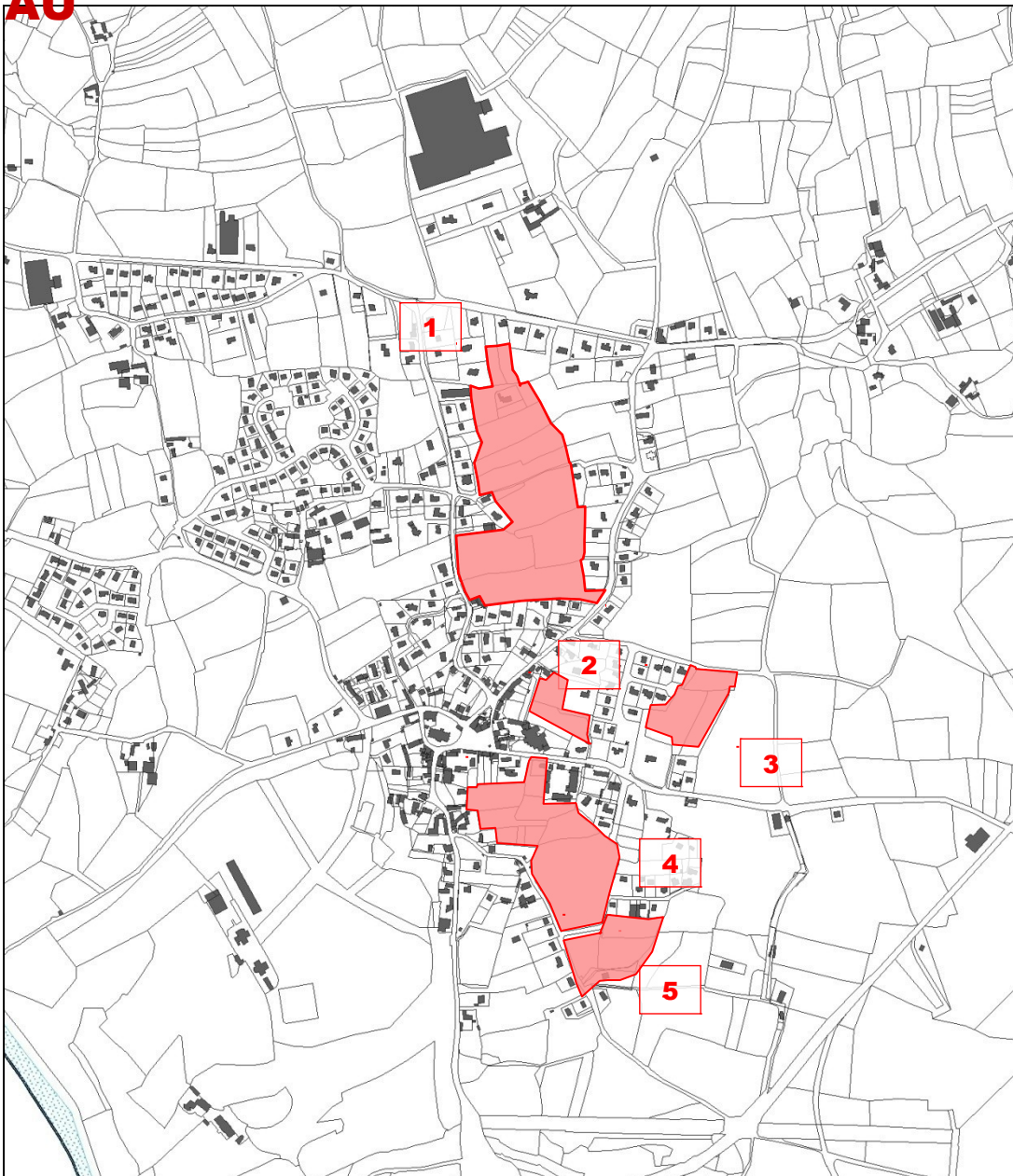
VILLE DE MORLAIX

Commune de MORLAIX

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE (29)

PLAN LOCAL D'URBANISME 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

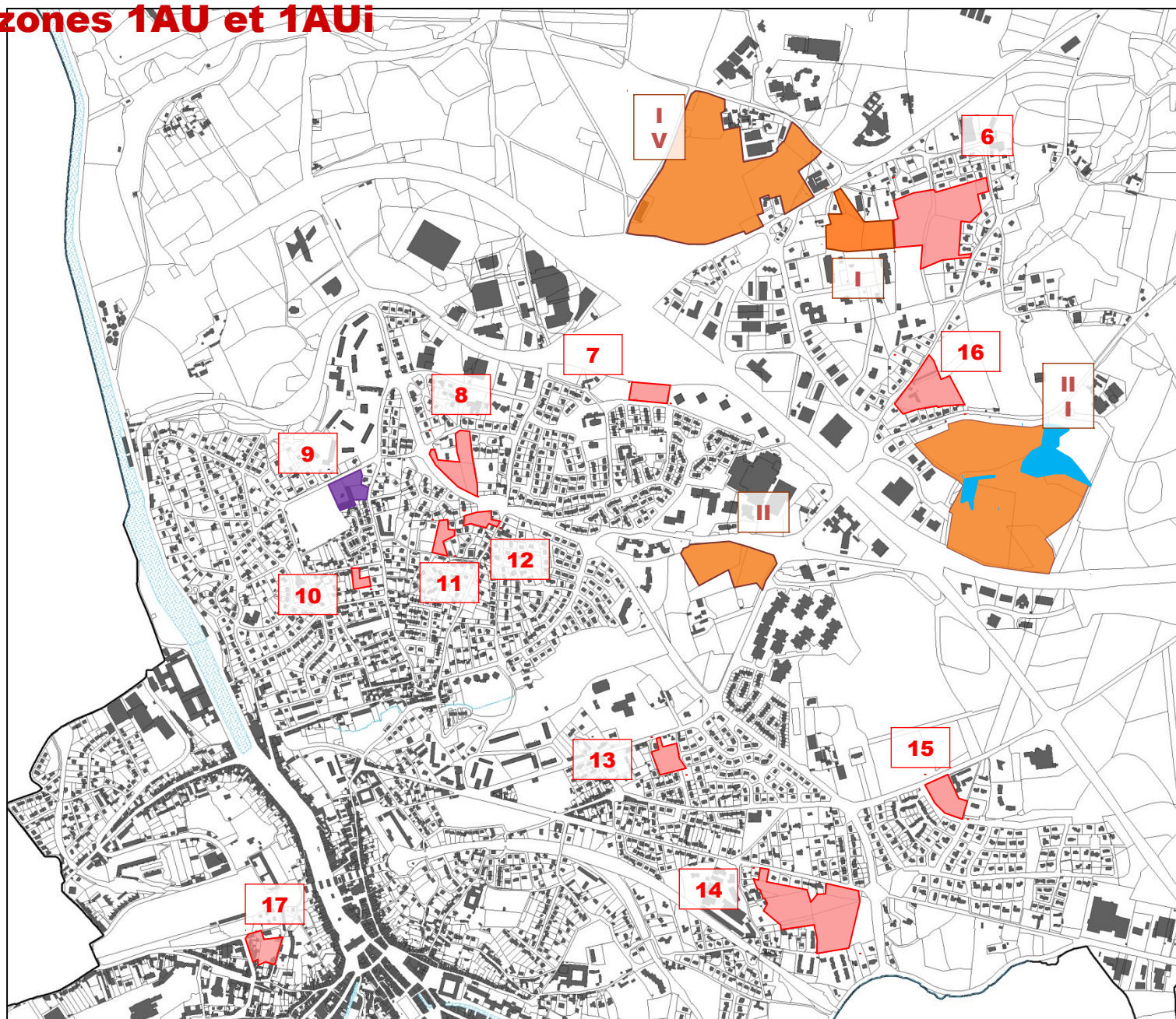
LOCALISATION DES SECTEURS D'HABITAT : secteur de Ploujean – zones 1AU



SECTEURS À VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

1. Secteur de Kernaria/Kermahotou
2. Secteur de la rue le Bars
3. Secteur de Botloré
4. Secteur de la rue de Kergariou Nord
5. Secteur de la rue de Kergariou Sud

LOCALISATION DES SECTEURS D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS : secteur de Morlaix – zones 1AU et 1AUi



SECTEURS À VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

6. Secteur de Roch Glaz
7. Secteur de la rue Bakounine
8. Secteur de l'avenue de Truro
9. Secteur de la rue de la Paix
10. Secteur de la rue Châtel
11. Secteur de la rue de Kerscoff
12. Secteur de la rue de Plougasnou
13. Secteur de la rue Sérusier
14. Secteur du Verger
15. Secteur de l'Orée du bois
16. Secteur de Kerozar Izella
17. Secteur Gambetta Est

SECTEURS À VOCATION DOMINANTE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- I. Secteur de Coat Menguy
- II. Secteur de la rue Courbet
- III. Secteur de Kerozar
- IV. Secteur de Kergariou

- Zone à dominante d'habitat
- Zone à vocation d'activité
- Renouvellement urbain

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en terme de compatibilité.

Notion de compatibilité :

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le rapport expose les raisons des choix retenus. Il convient de s'y reporter autant que de besoin.

Compatibilité du programme de construction avec le Programme Local de l'Habitat :

Le programme de construction des secteurs aménagés devra permettre de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté en vigueur. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente en matière d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Notion d'aménagement global :


Les zones à urbaniser soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 50% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.


Notion de densité brute :


La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone aménagée. La densité indiquée dans les orientations est la densité brute.


DÉFINITIONS DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :


Périmètre à aménager : emprise foncière concernée par les orientations d'aménagement et de programmation


 **Accès autorisé** : débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.

 **Principe de desserte** : le tracé des voies est indicatif. Les flèches indiquent les sens de circulation autorisés.


 **Accès véhicule interdit** : aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.


 **Accès individuel autorisé** : les entrées et sorties sont ponctuellement autorisées sur le linéaire de voie. L'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.

 **Continuité entre les voies de circulation motorisée** : des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir entre les secteurs.

 **Principe de desserte de voie structurante** : le tracé des voies est indicatif. Les flèches indiquent les sens de circulation autorisés.

 **Desserte en transport en commun**


 **Carrefour à aménager** pour assurer la desserte du secteur.

 **Front bâti** : les façades doivent être alignées sur un même plan, sur au moins 70% de leur longueur.


Liaisons douces : les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et doivent s'inscrire dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.


 **Liaison douce existante**

 **Liaison douce à créer** : tracé indicatif.

 **Point de raccordement entre les liaisons douces** : les liaisons douces existantes (chemin, trottoirs, etc.) doivent être prolongées à l'intérieur de la zone.

Espaces verts :

 Espaces verts (communs ou privés) ayant les qualités d'un espace public. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement, ce ne sont pas des espaces résiduels. Leur emplacement est indicatif.

 Espaces verts participant à la qualité paysagère, pouvant accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales. Leur emplacement est indicatif.

 **Haie existante à préserver**

 **Arbre isolé existant à préserver**

 **Rangée d'arbre à créer**

Frange végétale à créer: dispositif paysager visant à créer une transition entre 2 secteurs.

Notamment, haie vive composée d'essences locales, incluant ou non des arbres (emprise de 2,00m de large minimum) ; bande enherbée d'au moins 2,50m de large.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RECHERCHÉS

Dans la mesure où les conditions techniques et l'équilibre financier de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.

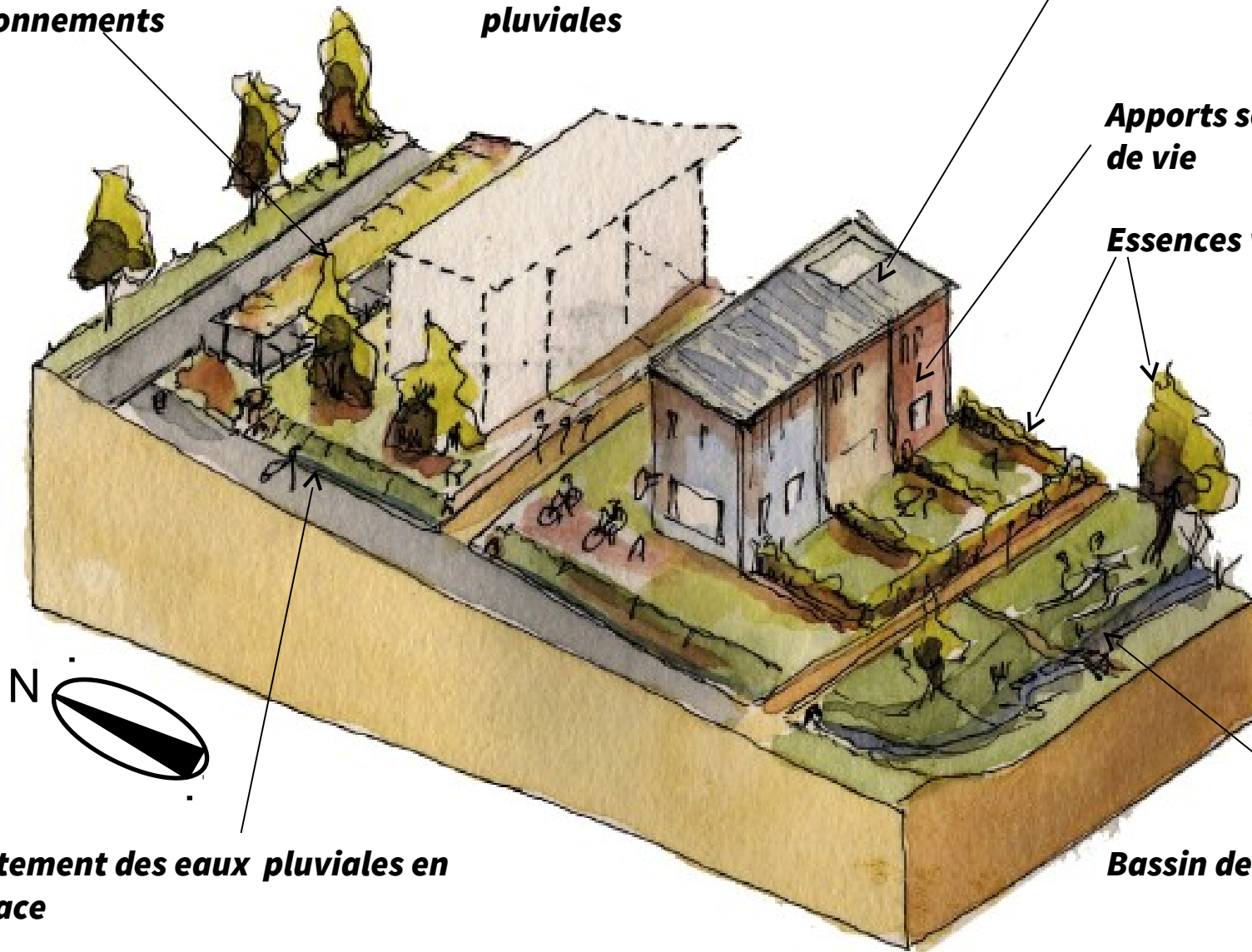
Mutualisation des stationnements

Favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Compacité des formes urbaines

Apports solaires dans les pièces de vie

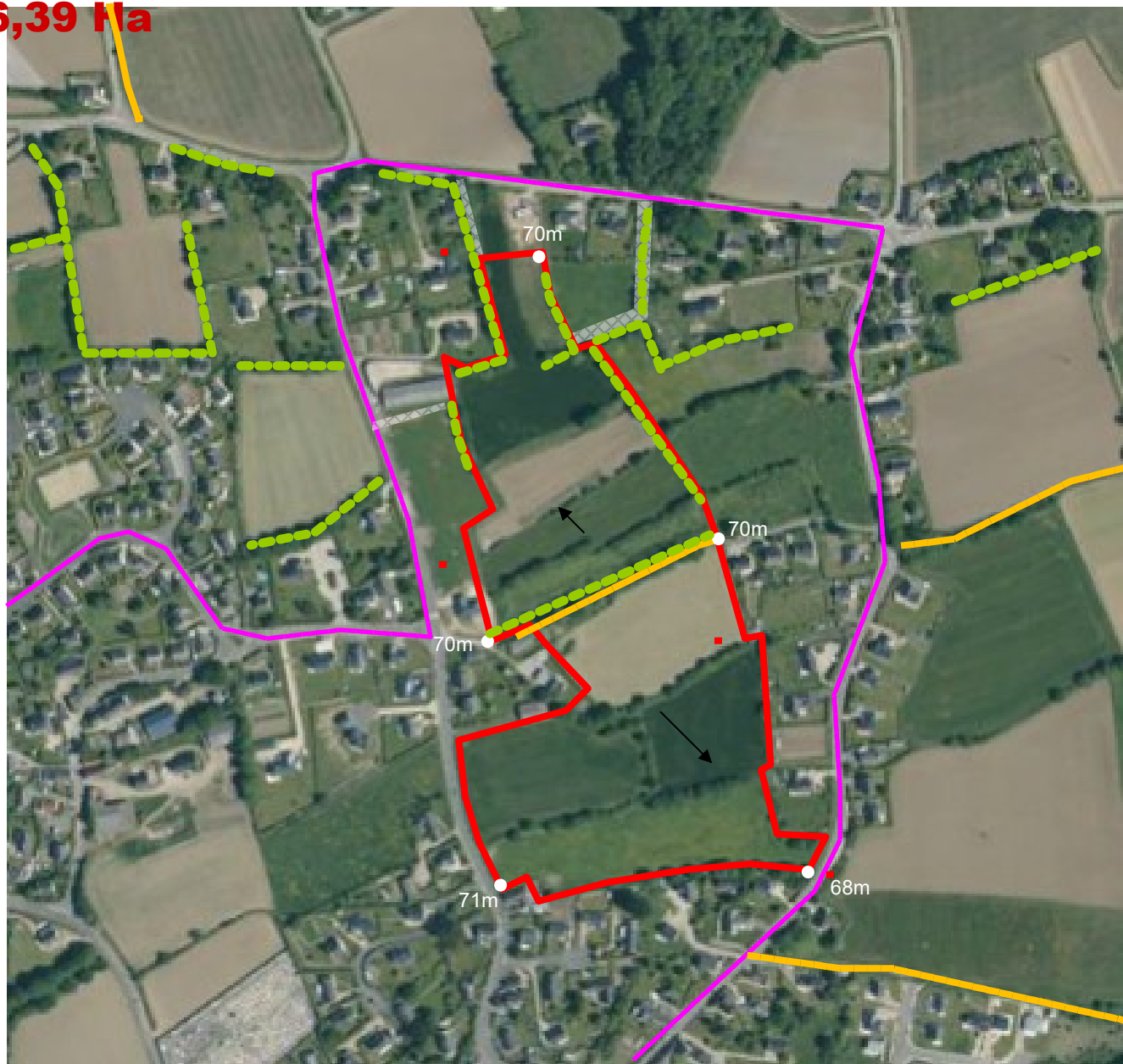
Essences végétales locales






Traitement des eaux pluviales en surface

Bassin de rétention paysager

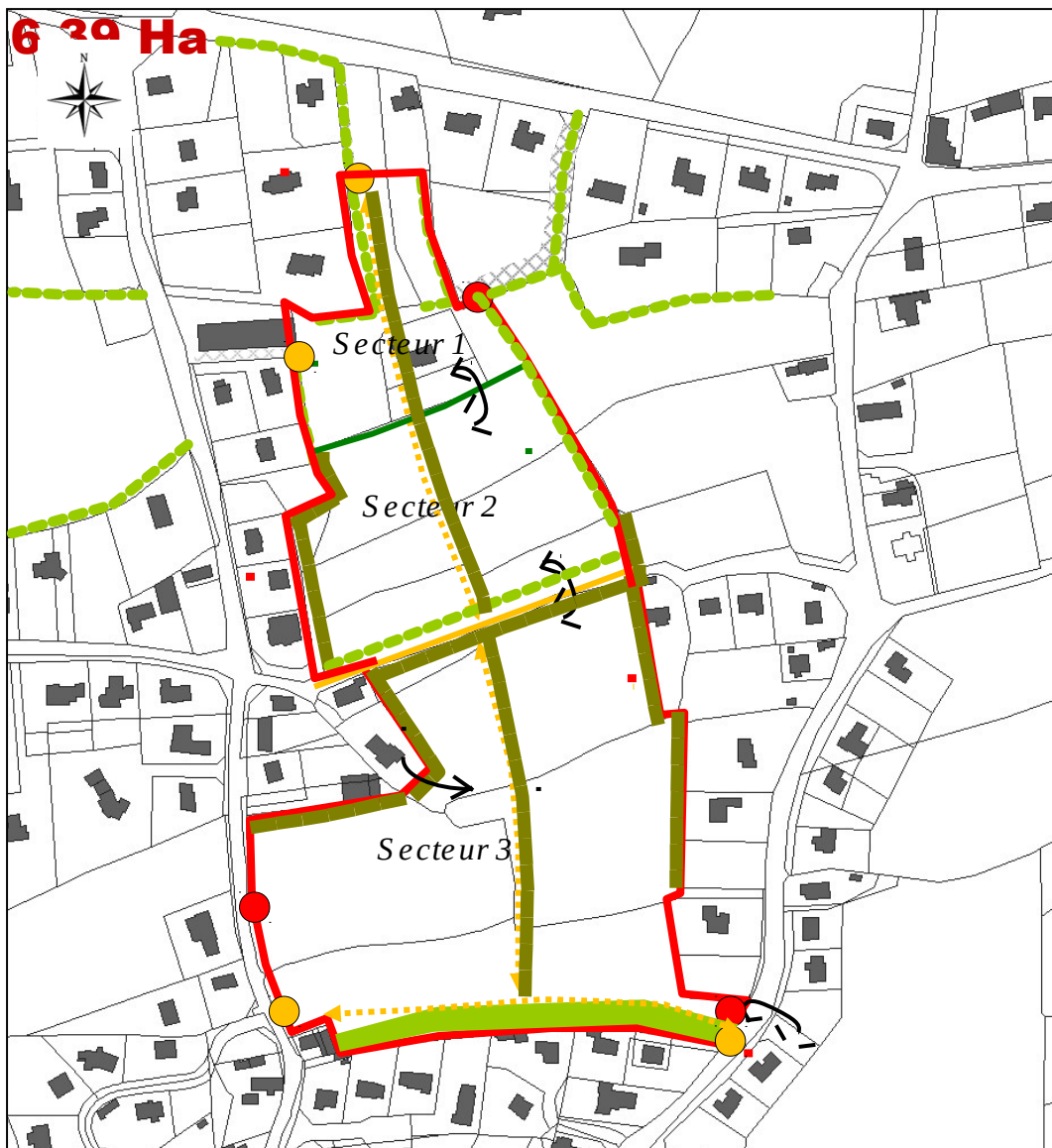
1- Secteur de Kermaria/Kermahotou – zonage 1AU – environ 6,39 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant non entretenu**
- **Cheminement existant**
- - - **Élément du paysage à préserver**
-  **Emplacement réservé**
-  **Sens de la pente**
-  **Altitude**
53m

1- Secteur de Kermaria/Kermahotou – zonage 1AU – environ



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : typologie mixte: maisons individuelles pavillonnaires et/ou maisons individuelles groupées et/ou immeubles collectifs et/ou logements intermédiaires. Gabarit maximum R+1.

Densité brute : 18 logts/ ha minimum. Les différents sous-secteurs peuvent avoir une densité différente les uns des autres sous réserve d'atteindre la densité brute sur l'ensemble.

Implantation du bâti : Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

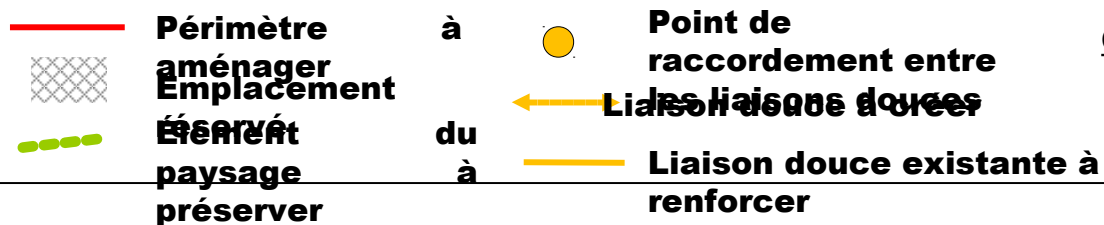
Déplacements :

Accès véhicule : en double sens depuis le Nord de la zone, à l'issue de l'emplacement réservé ; en double sens depuis la rue de Kermaria ; en double sens depuis la rue du Croissant.

Cheminement doux : cheminement existant à renforcer rue des Pervenches. Accès au Nord et au Nord-Ouest de la zone à l'issue des emplacements réservés; accès rue de Kermaria et rue du Croissant. Chemins à créer: une piste cyclable bi-directionnelle +cheminement piéton du Nord au Sud; cheminement piéton d'Est en Ouest.

Éléments végétaux : conservation de 3 haies existantes Est-Ouest; création de franges végétales de façon à retrouver une continuité écologique. Le cheminement doux Nord-Sud sera accompagné de plantations. Les autres haies seront préservées dans la mesure du possible.




Espaces communs récréatifs : il n'est pas demandé d'espace commun spécifique.



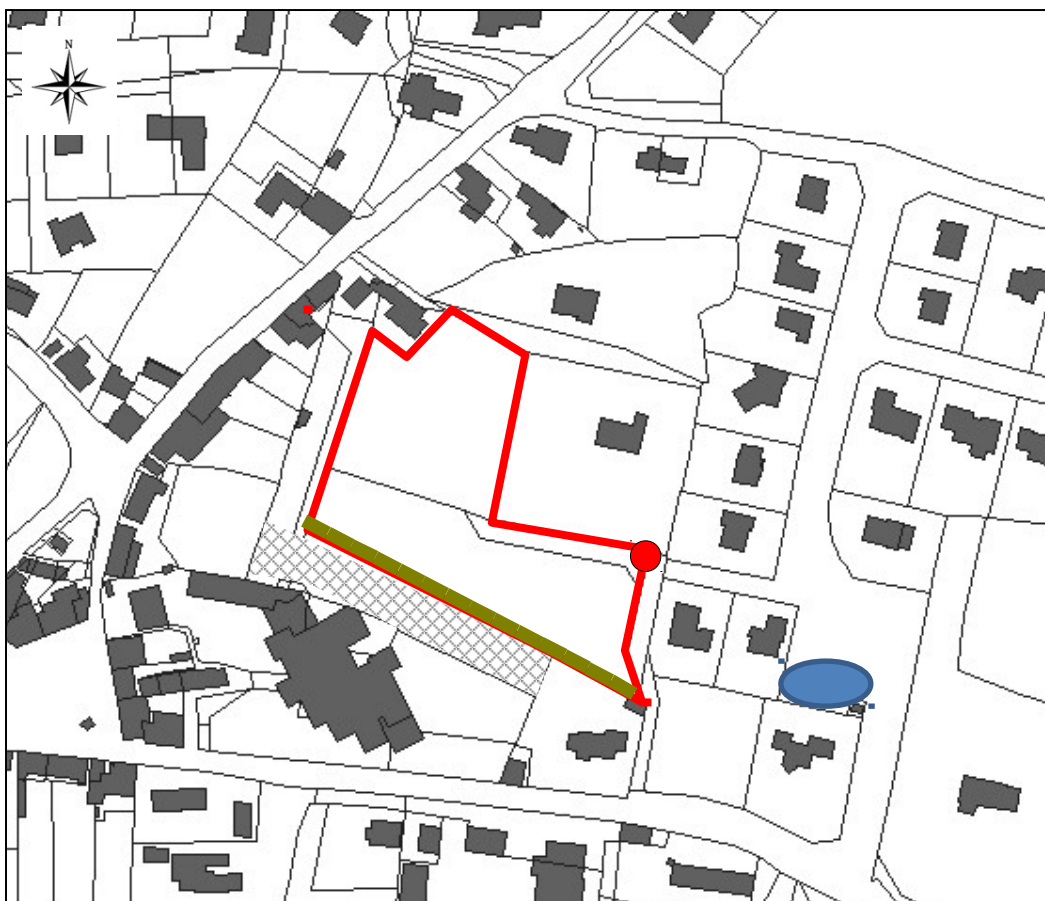
2- Rue le Bars – zonage 1AU – environ 0,75 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant non entretenu**
-  **Emplacement réservé**
-  **Sens de la pente**
-  **Altitude**
53m

2- Rue le Bars – zonage 1AU – environ 0,75 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons en bande et/ou logements intermédiaires. Gabarit maximum R+1

Densité brute : 15 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicule : par la rue Le Bars.

Pas de cheminement doux spécifique demandé.

Espaces communs récréatifs : Il n'est pas demandé d'espace commun spécifique.

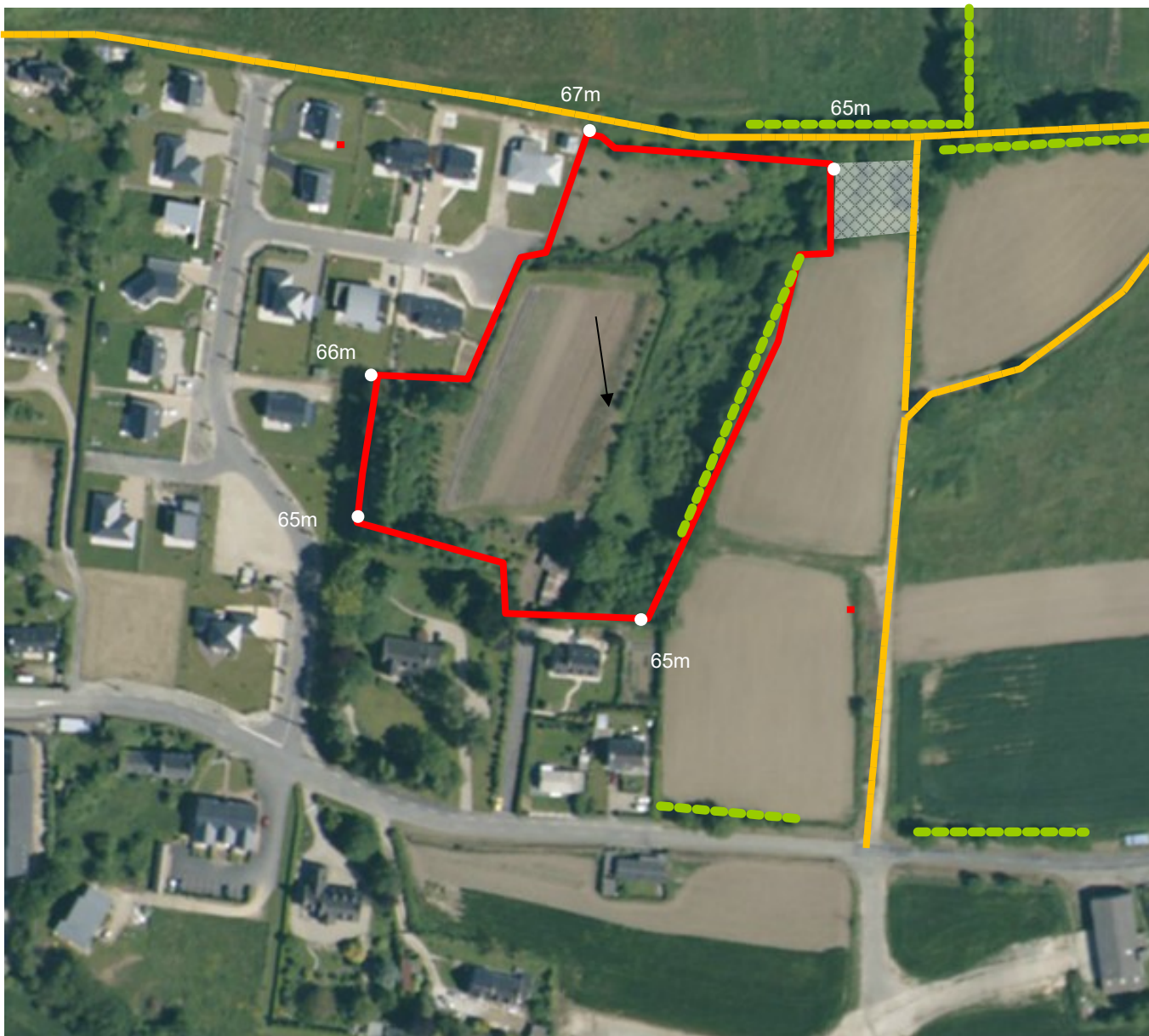
Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Gestion des déchets : la collecte des ordures ménagères se fera à partir du point d'apport volontaire du lotissement existant à l'Est.




Légende :

- Périmètre aménager
- Accès autorisé
- Emplacement réservé
- Frange verte à créer
- à ● Point de collecte des ordures ménagères

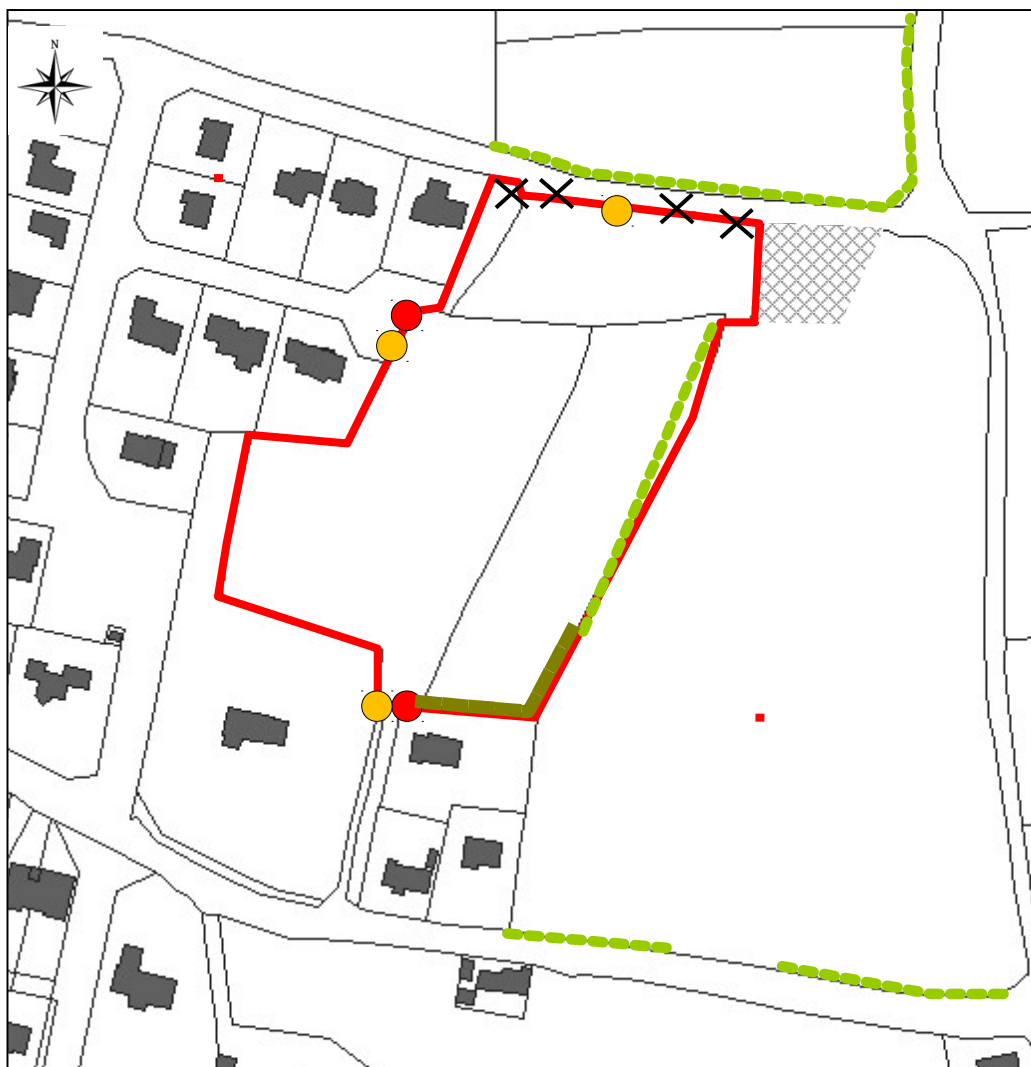
3- Secteur de Botloré – zonage 1AU – environ 1,2 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Cheminement existant non entretenu**
- - - **Élément du paysage à préserver**
-  **Espace boisé classé**
-  **Sens de la pente**
-  **Altitude**
53m

3- Secteur de Botloré – zonage 1AU – environ 1,2 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles pavillonnaires

Densité brute : 15 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.








Déplacements :

Accès véhicules et piétons dans la continuité des voies en attente à l'Ouest (impasse Fanch Gouvil) et au Sud. Prévoir une sortie piétonne sur le chemin bordant la zone au Nord.

Espaces communs récréatifs : Il n'est pas demandé d'espace commun spécifique.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Légende :

- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Périmètre à aménager |  | Point de raccordement entre les liaisons douces |  | Élément du paysage à préserver |
|  | Accès autorisé |  | Accès interdit |  | Frange verte à créer |
| | véhicule |  | Espace boisé classé | | |

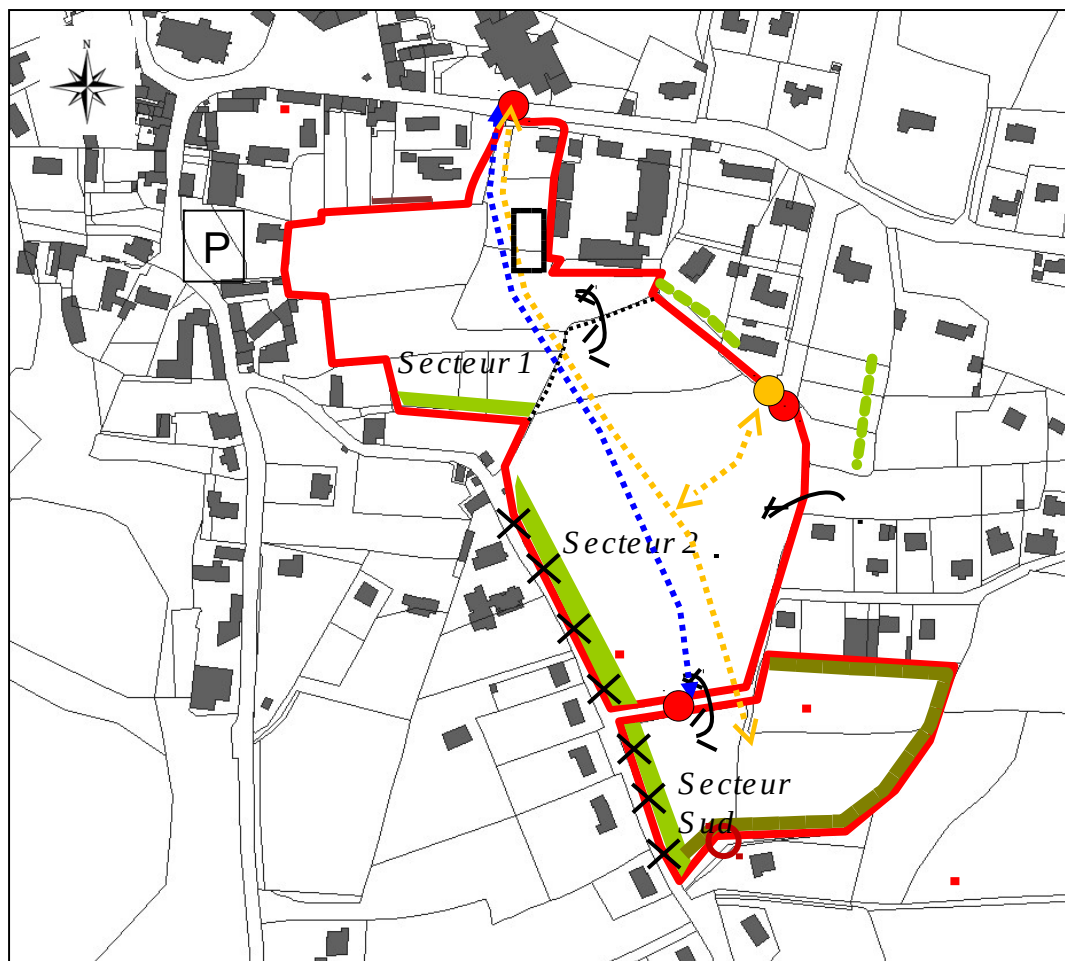
4- Rue de Kergariou Nord-zonage 1AU-environ 3,6 Ha et 5- Rue de Kergariou Sud-zonage 1AU-environ 1,1 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- - - **Élément du paysage à préserver**
- **Fossé existant**
- Sens de la pente**
- Altitude**
53m
- Terrain de sport**

4- Rue de Kergariou Nord-zonage 1AU-environ 3,6 Ha et 5- Rue de Kergariou Sud-zonage 1AU-environ 1,1 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles pavillonnaires et/ou maisons individuelles groupées et/ou logements intermédiaires gabarit R+1 maximum.

Densité brute :

Nord : 15 logts/ ha minimum. Les secteurs 1 et 2 peuvent avoir une densité différente sous réserve d'obtenir la densité moyenne requise.

Sud : 15 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

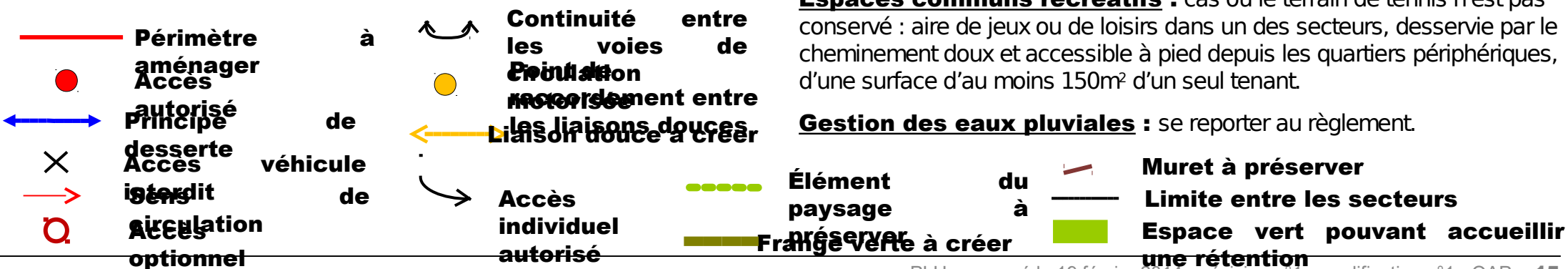
Accès véhicule principal au Nord du secteur 1, par la rue de l'Aérodrome et au sud du secteur 2, rue de Parc Hamon. Secteur 2 : accès véhicule par la voie en attente à l'Est. Prévoir la desserte de la zone Ubb à l'Est et la desserte de la zone Sud.

Secteur Sud : si la desserte est en impasse, prévoir une placette de retournement arborée. En cas d'accès difficile pour le service de ramassage des ordures ménagères, prévoir une aire à conteneur accessible depuis la rue de Parc Hamon.

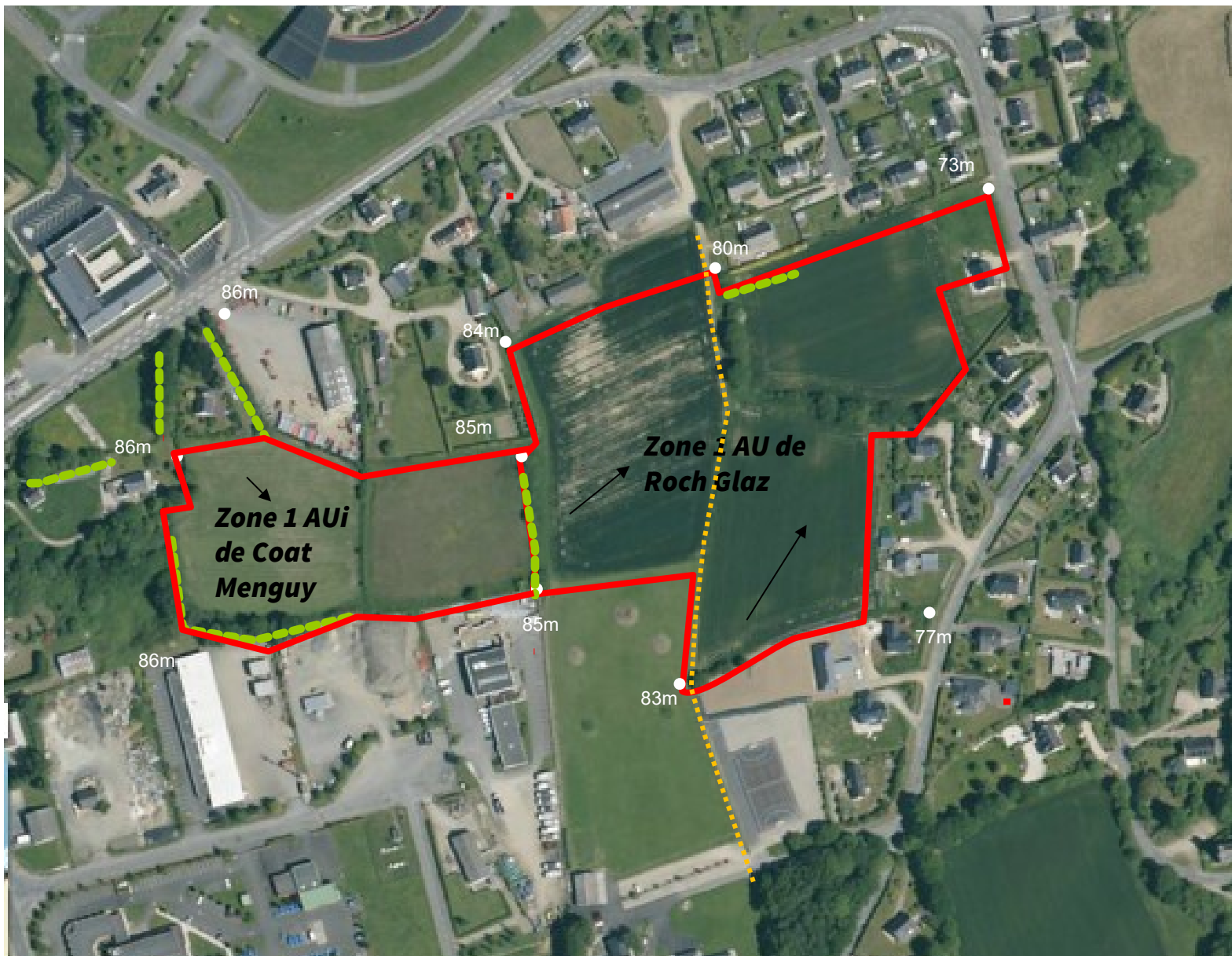
Cheminement doux à créer : une piste cyclable bi-directionnelle + cheminement piéton du Nord au Sud, rejoignant la voie en attente à l'Est.

Espaces communs récréatifs : cas où le terrain de tennis n'est pas conservé : aire de jeux ou de loisirs dans un des secteurs, desservie par le cheminement doux et accessible à pied depuis les quartiers périphériques, d'une surface d'au moins 150m² d'un seul tenant.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

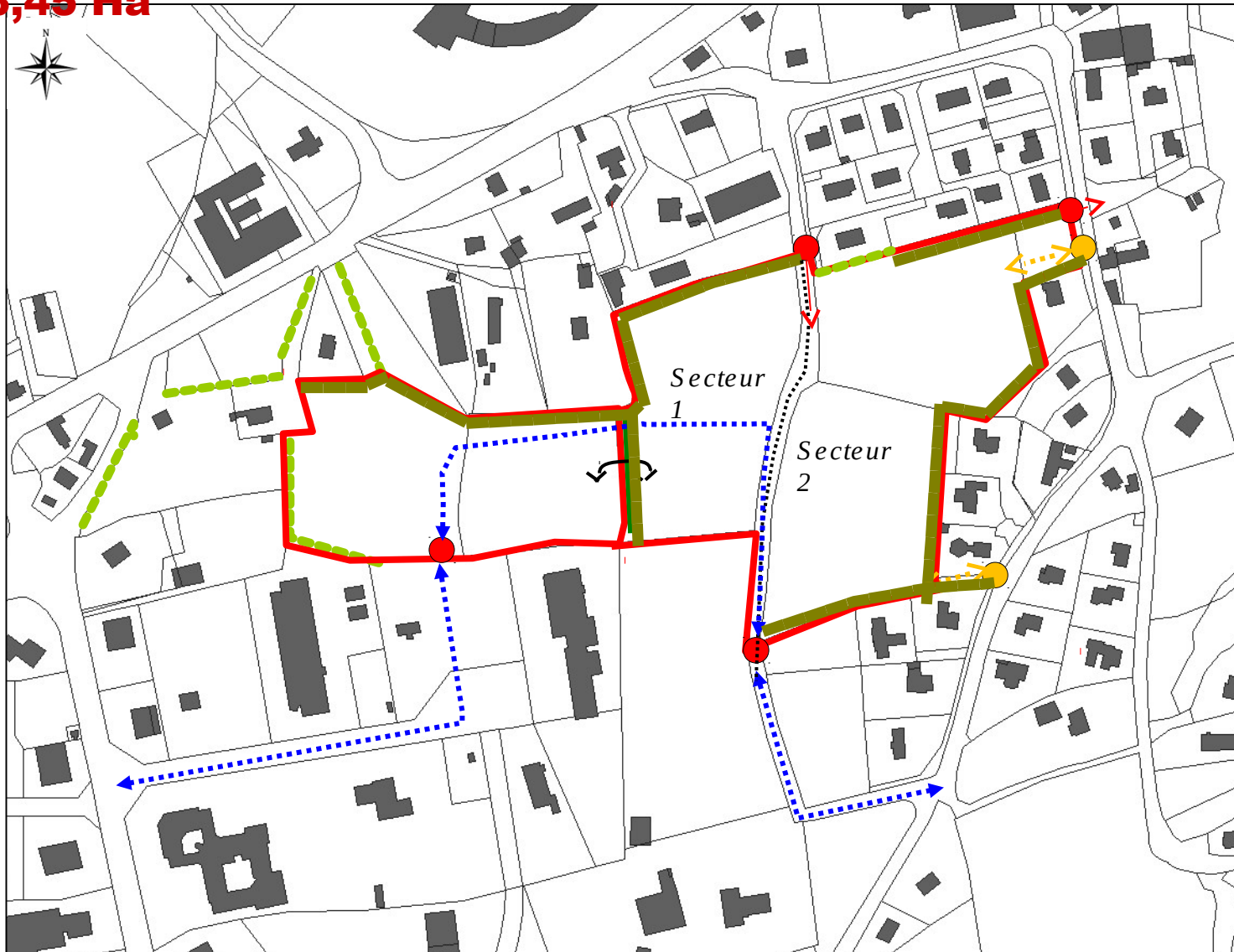


I- Coat Menguy-zonage 1AUi-environ 1,45 Ha et 6- Roch Glaz-zonage 1AU-environ 3,45 Ha














- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant non entretenu**
- ⋯ **Élément du paysage à préserver**
- Sens de la pente**
- **Altitude**
53m

I- Coat Menguy-zonage 1AUi-environ 1,45 Ha et 6- Roch Glaz-zonage 1AU-environ 3,45 Ha



Légende :

-  **Périmètre à aménager**
-  **Limite entre les secteurs**
-  **Accès autorisé**
-  **Principe de desserte**
-  **Continuité entre les voies de circulation motorisée**
-  **Sens de circulation**
-  **Point de raccordement entre les liaisons douces**
-  **Liaison douce à créer**
-  **Élément du paysage à préserver**
-  **Haie existante à préserver et à renforcer**
-  **Tranche verte à créer**

I- Coat Menguy – zonage 1AU_i – environ 1,45 Ha

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : locaux d'activités.

Organisation générale :

Accès véhicule par le Sud depuis la rue Jean Riou. La voie d'accès desservira la zone 1AU de Roch Glaz à l'Est, en traversant la haie existante à la limite des 2 zones 1AU_i et 1AU. Cette haie devra être maintenue de part et d'autre de la voie créée. Cette voie devra avoir les caractéristiques suffisantes pour accueillir le trafic généré par l'urbanisation de la zone 1AU (soixante-dix logements environ).

Accès piéton : l'aménagement devra permettre aux piétons de rejoindre les arrêt de bus rue Pierre Corlé depuis la zone d'habitat de Roch Glaz.

Frange végétale à prévoir sur la limite Nord de la zone.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

6- Roch Glaz – zonage 1AU – environ 3,45 Ha

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles pavillonnaires et/ou maisons individuelles groupées et/ou logements intermédiaires. Gabarit R +2 maximum.

Densité brute : 21 logts/ ha minimum. Les secteurs 1 et 2 peuvent avoir une densité différente sous réserve d'obtenir la densité moyenne requise.

Implantation du bâti : Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicule : en double sens depuis la zone de Coat Menguy à l'Ouest, et depuis la rue de Roch Glas et la voie communale au Sud.

Entrée au nord de la zone par la voie communale accessible depuis la route de Lannion.

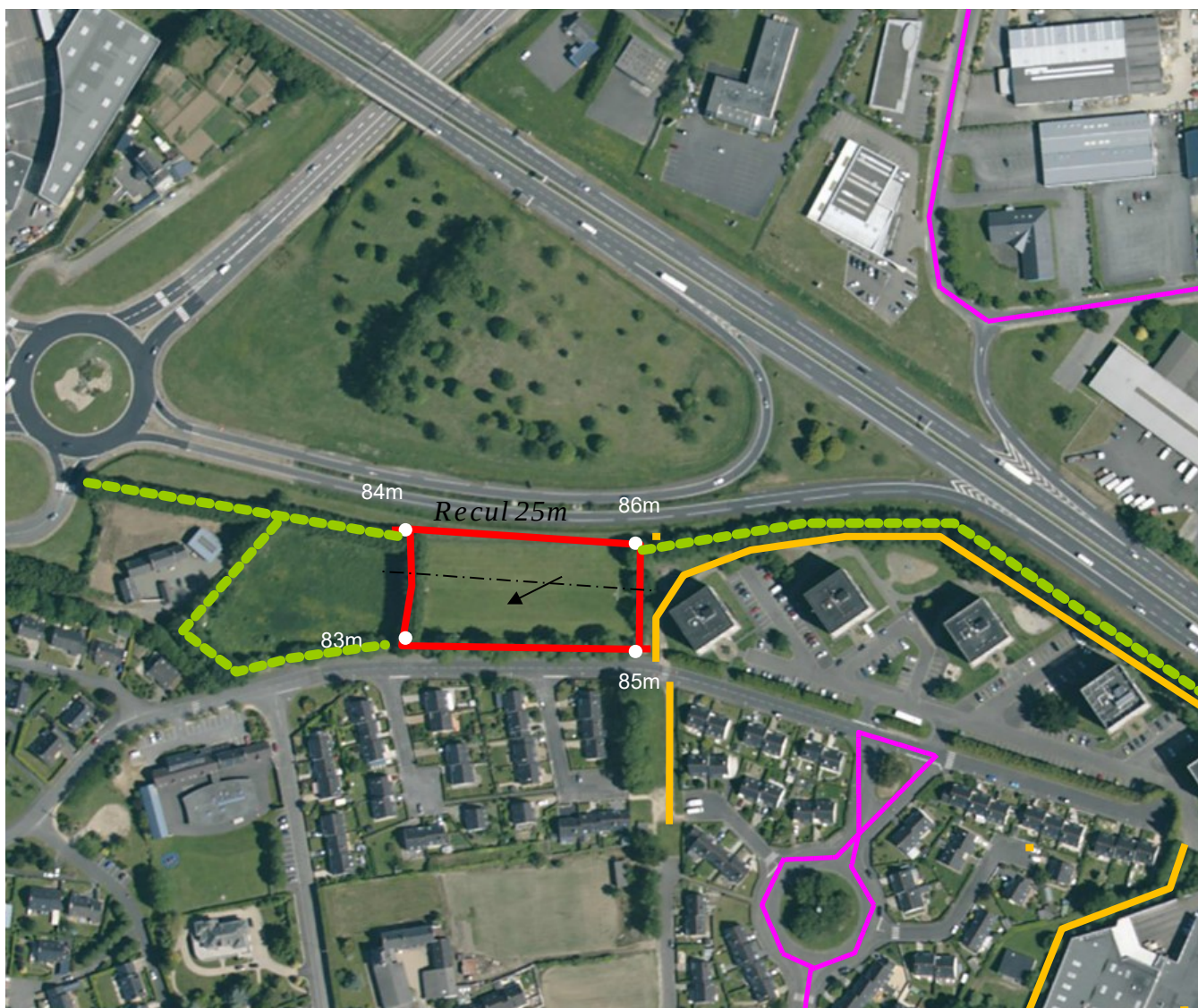
Sortie à l'Ouest sur la rue Sainte Geneviève.

Déplacements doux : un cheminement piéton irriguera les 2 secteurs depuis la rue Sainte Geneviève et la rue de Roch Glaz, et permettra d'accéder à l'espace récréatif programmé. L'aménagement devra permettre aux piétons de rejoindre les arrêt de bus rue Pierre Corlé.

Espaces communs récréatifs : aire de jeux ou de loisirs dans un des secteurs, desservie par un cheminement piéton et accessible à pied depuis les quartiers périphériques, d'une surface d'au moins 150m² d'un seul tenant.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

7- Rue Bakounine – zonage 1AU – environ 0,5 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant**
- - - **Élément du paysage à préserver**
- ↙ **Sens de la pente**
- **Altitude**
53m
- - - **Marge de recul**

7- Rue Bakounine – zonage 1AU – environ 0,5 Ha



Légende :

- **Périmètre à aménager**
- **Frange verte à créer**
- **Accès autorisé**
- - - **Élément du paysage à préserver**
- ↔ **Liaison douce à créer**
- **Point de raccordement entre les liaisons douces**
- × **Accès véhicule interdit**
- **Haie existante à préserver et à renforcer**

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : habitat intermédiaire et/ou maisons groupées. Gabarit maximum R+2.

Densité brute : 30 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements : un accès véhicule rue Bakounine.

Chemin piéton Est-Ouest, permettant de rejoindre les cheminements existants dans le quartier à l'Est.

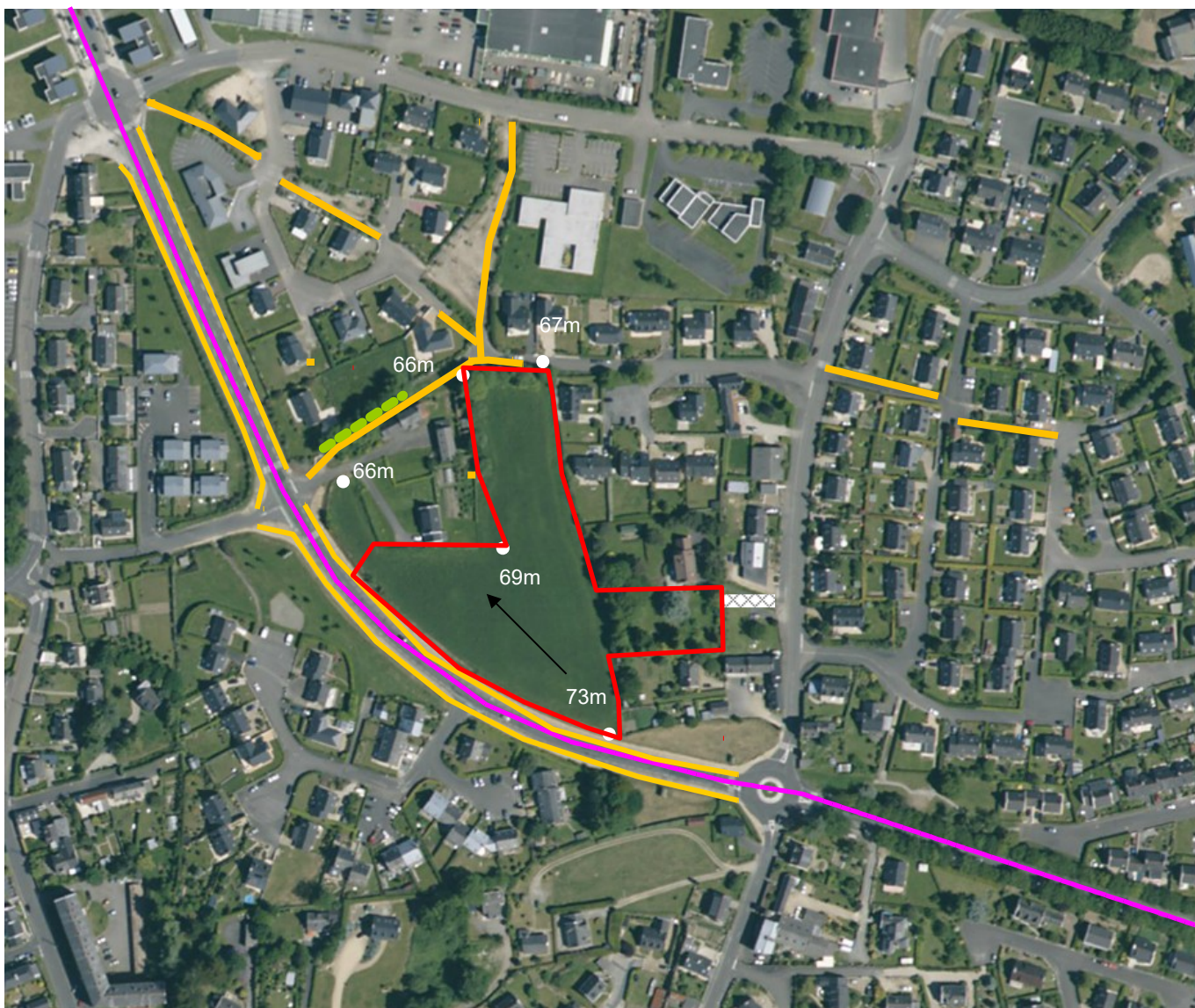
Les stationnements pourront être aménagés dans la marge de recul.

Espaces communs récréatifs : il n'est pas demandé d'espaces récréatifs spécifiques, en dehors de l'aménagement de la marge de recul. Cet espace pourra être commun ou être composé de jardins à usage privatif. En cas d'accès difficile pour le service de ramassage des ordures ménagères, prévoir une aire à conteneur accessible depuis la rue Bakounine.

Plantations : il est demandé la plantation d'une frange végétale en limite Nord de la zone. Si les arbres existants de la rue Bakounine ne peuvent pas être conservés (ensoleillement), ils devront être remplacés par une frange végétale rue Bakounine.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

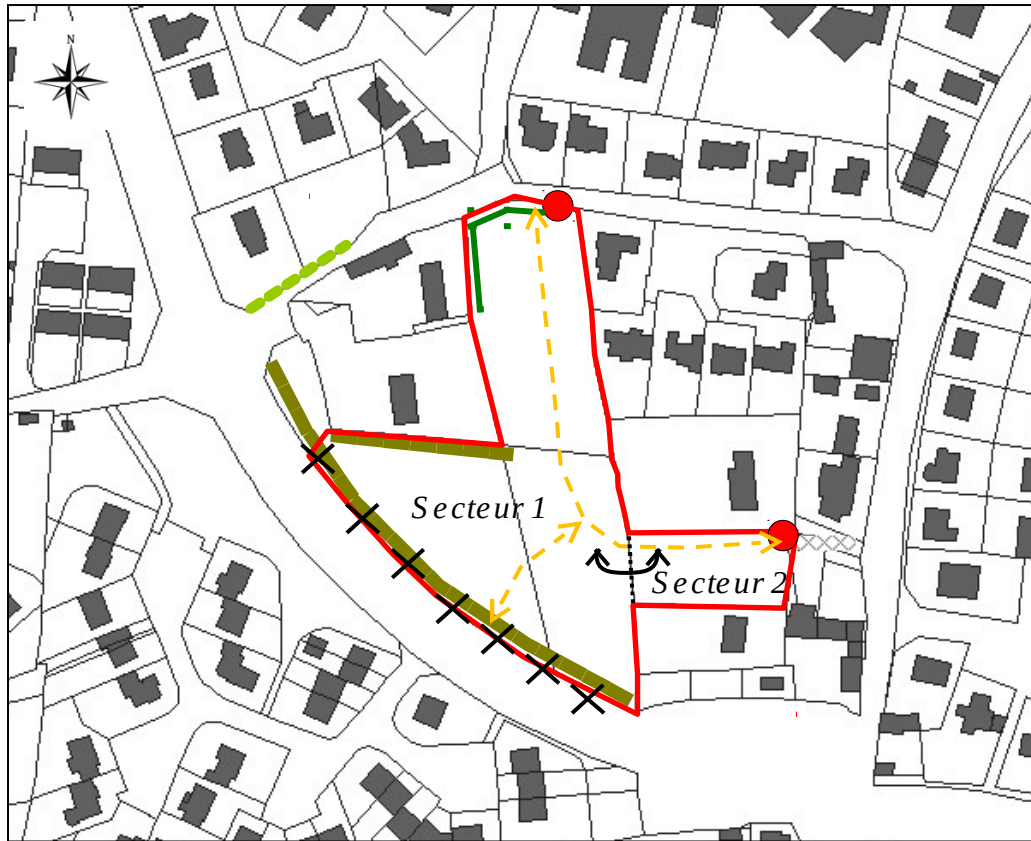
8- Avenue de Truro – zonage 1AU – environ 0,97 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant**
- - - **Élément du paysage à préserver**
- ↙ **Sens de la pente**
- **Altitude**
53m
- XXXXXX **Emplacement réservé**

8- Avenue de Truro – zonage 1AU – environ 0,97 Ha



Légende

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- × Accès interdit
- Haie existante à préserver et à renforcer
- Frange verte à créer
- à ↔ Continuité entre les voies de circulation motorisée
- Élément du paysage à préserver
- ↔ Liaison douce à créer
- Point de raccordement entre les liaisons douces

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles groupées et/ou logements intermédiaires et/ou collectifs. Gabarit R+2 maximum.

Densité brute : 30 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicule : entrée par la rue Maurice Denis, sortie par la rue Paul Cézanne. Dans le cas où les deux secteurs seraient aménagés en deux temps, le 1^{er} secteur aménagé sera desservi en double sens, avec l'entrée et la sortie sur la même rue.

Cheminement doux : liaison entre la rue Paul Cézanne et la rue Maurice Denis, liaison avec l'avenue de Truro (dénivelé à aménager).

Espaces communs récréatifs : les espaces libres de construction entre les bâtiments devront être paysagés et équipés de mobilier urbain (banc, éclairage, jeux...). Les aires de stationnement seront arborées.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

9- Rue de la Paix – zonage 1AU – environ 0,65 Ha



Plan de situation

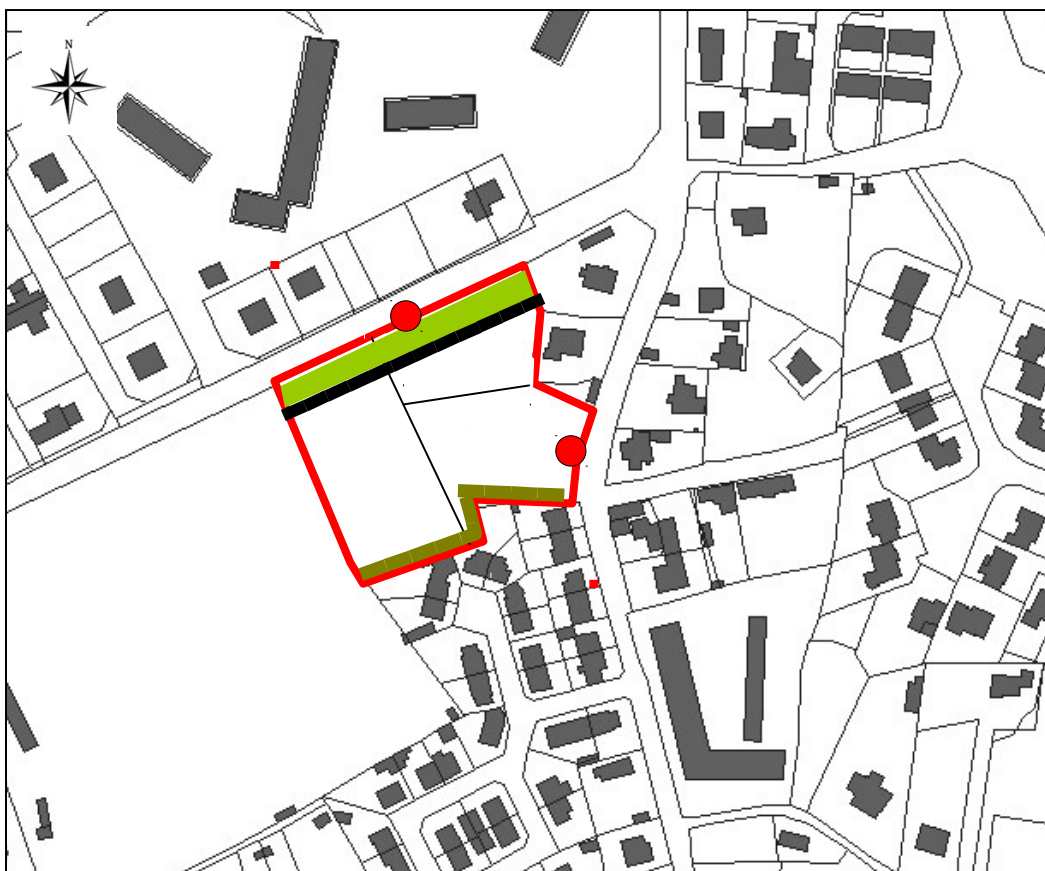
— Périimètre à aménager

— Desserte de bus

↙ Sens de la pente

● Altitude
53m

9- Rue de la Paix – zonage 1AU – environ 0,65 Ha



Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- à Frange verte à créer
- Espace vert pouvant accueillir une rétention

Front bâti: les façades doivent être alignées sur un même plan, sur au moins 70% de leur longueur.

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : démolition des bâtiments existants et construction de bâtiments d'habitation. Logements intermédiaires et/ou collectifs et/ou maisons individuelles groupées. Gabarit maximum R+2.

Densité brute : 30 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires, parallèlement à la rue de la Paix et/ou perpendiculairement à la rue de la Vierge Noire.

Déplacements :

Accès véhicule : rue de la Paix et rue de la Vierge noire.

Déplacements doux : pas de demande spécifique.

Espaces communs récréatifs : pas d'espace vert spécifique demandé.

Clôtures : la clôture rue de la Paix sera constituée d'un muret en limite de propriété + haie plantée à 0,50m minimum de la limite d'emprise de la voie, côté privé. La clôture rue de la Vierge Noire sera constituée d'un soubassement maçonné de 0,60m surmonté d'un dispositif à clairevoie jusqu'à 1,50m de hauteur.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

10- Rue Châtel – zonage 1AU – environ 0,16 Ha



Plan de situation

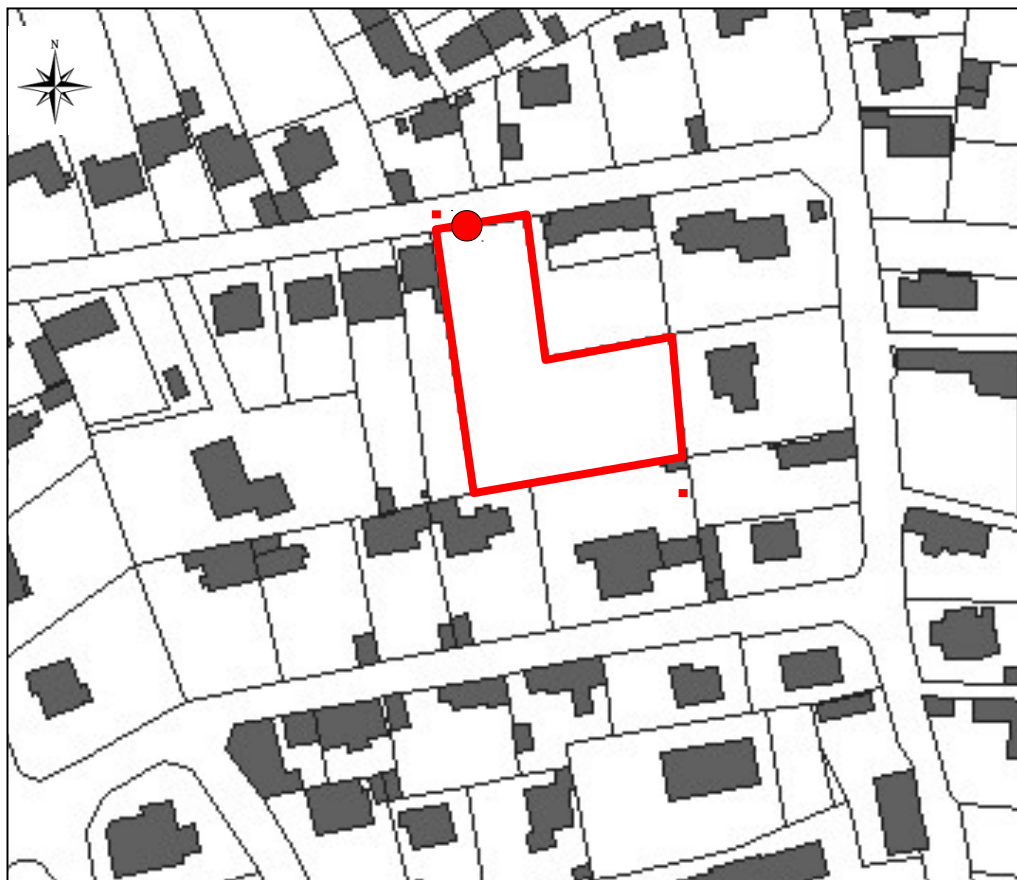
 **Périmètre à aménager**

 **Desserte de bus**

 **Sens de la pente**

Altitude
53m

10- Rue Châtel – zonage 1AU – environ 0,16 Ha



Légende :

- Périètre à aménager
● Accès autorisé

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles pavillonnaires et/ou maisons individuelles groupées.

Densité brute : 15 logts/ ha minimum (2 à 3 constructions).

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Un accès véhicule rue Châtel.

Espaces communs récréatifs :


Il n'est pas demandé d'espace commun spécifique.

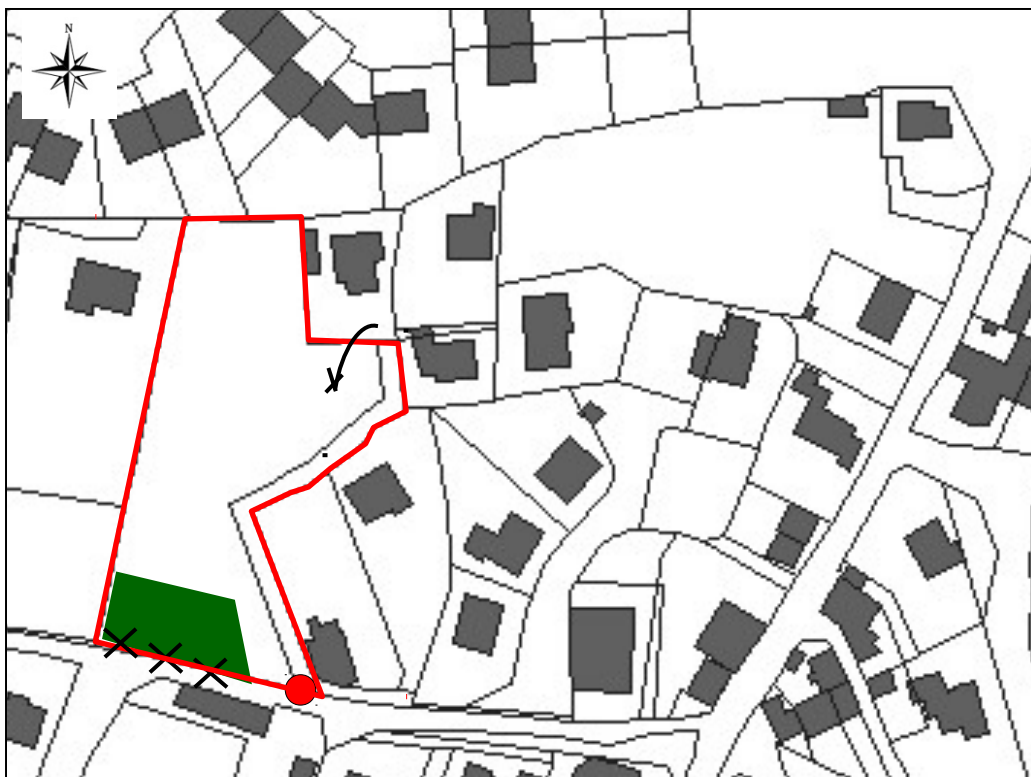
Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

**11- Rue de Kerscoff-zonage 1AU-environ 0,26 Ha et 12- Rue de Plougasnou-zonage 1AU-
environ 0,3 Ha**



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- ↙ **Sens de la pente**
-  **Motte féodale**

11- Rue de Kerscoff – zonage 1AU – environ 0,26 Ha**Légende :**

- **Périmètre à aménager**
- **Accès autorisé**
- **Motte féodale à préserver**
- ↪ **Accès individuel autorisé**
- × **Accès véhicule interdit**

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles pavillonnaires et/ou maisons individuelles groupées.

Densité brute : 10 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

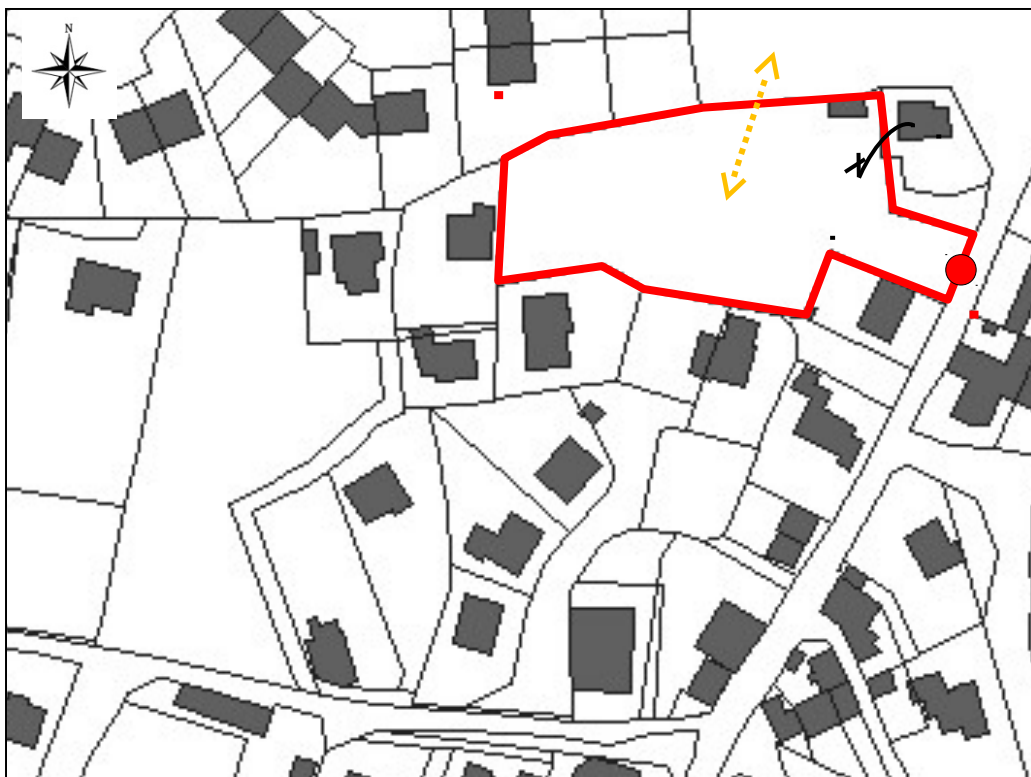
Accès véhicule : l'accès actuel au Sud-Est du terrain doit être conservé de façon à préserver la motte féodale.

Cheminements doux : pas de demande spécifique.

Espaces communs récréatifs : il n'est pas demandé d'espaces récréatifs spécifiques, en dehors de la préservation de la motte féodale. En cas d'accès difficile pour le service de ramassage des ordures ménagères, prévoir une aire à conteneur accessible depuis la rue de Kerscoff.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

12- Rue de Plougasnou – zonage 1AU – environ 0,3 Ha



Légende :

— Périètre à aménager

● Accès autorisé

↔ Liaison douce à créer

↘ Accès individuel autorisé

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles pavillonnaires et/ou maisons individuelles groupées.

Densité brute : 15 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicule : rue de Plougasnou.

Cheminements doux : lien piéton entre le quartier et l'espace public au nord, de façon à pouvoir rejoindre le cheminement doux de l'Avenue de Truro.

Espaces communs récréatifs : pas de demande spécifique.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

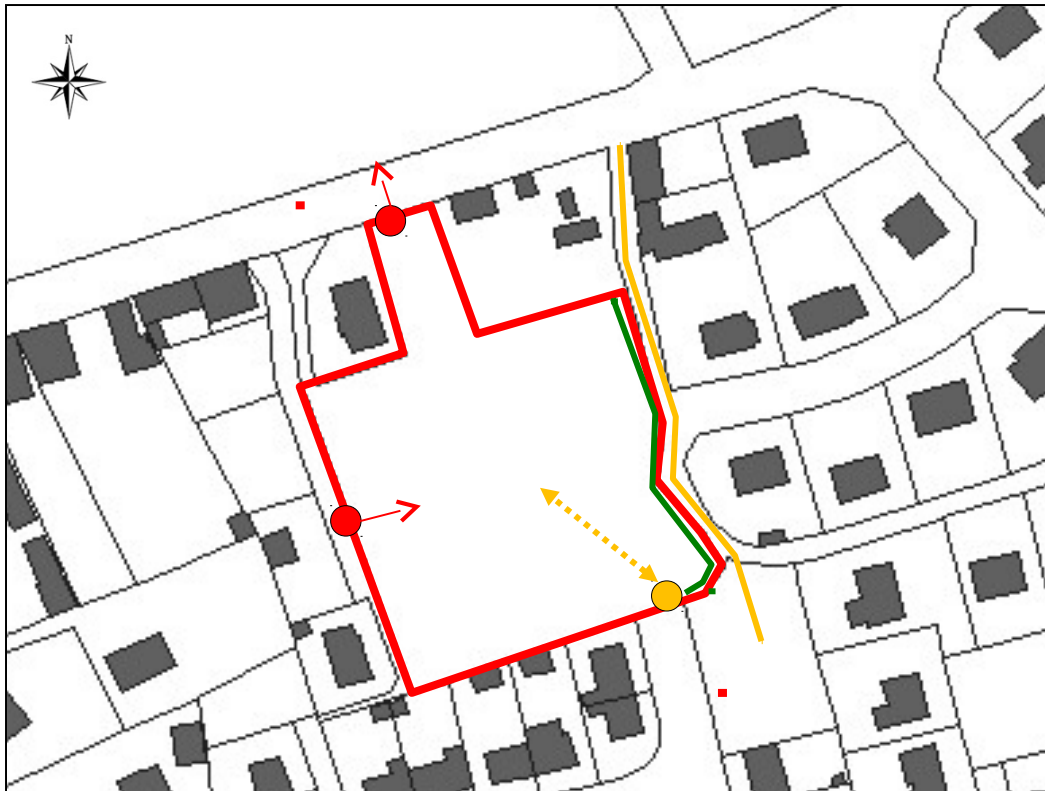
13- Rue Sérusier – zonage 1AU – environ 0,55 Ha










Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant**
- Sens de la pente**
- Altitude**
53m
- **Espace vert existant**

13- Rue Sérusier – zonage 1AU – environ 0,55 Ha



Légende :

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre à aménager |  | Haie existante à préserver et à renforcer |
|  | Accès autorisé |  | Point de raccordement entre les liaisons douces |
|  | Sens de circulation | | |
|  | Liaison douce existante à renforcer | | |
|  | Liaison douce à créer | | |

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : logements intermédiaires et/ou maisons individuelles groupées. Gabarit maximum R+1.

Densité brute : 20 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires, parallèlement à la rue Sérusier ou à la limite Sud Est du terrain.

Déplacements :

Accès véhicule : desserte en sens unique : entrée par l'impasse, sortie par la rue Sérusier.

Cheminements doux : ménager un passage entre la zone et l'espace commun au Sud, de façon à accéder au chemin existant à l'Est de la zone.

Espaces communs récréatifs :




L'opération comportera au moins un espace commun d'un seul tenant dans la partie Sud de l'emprise foncière, éventuellement constitué par des jardins familiaux.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

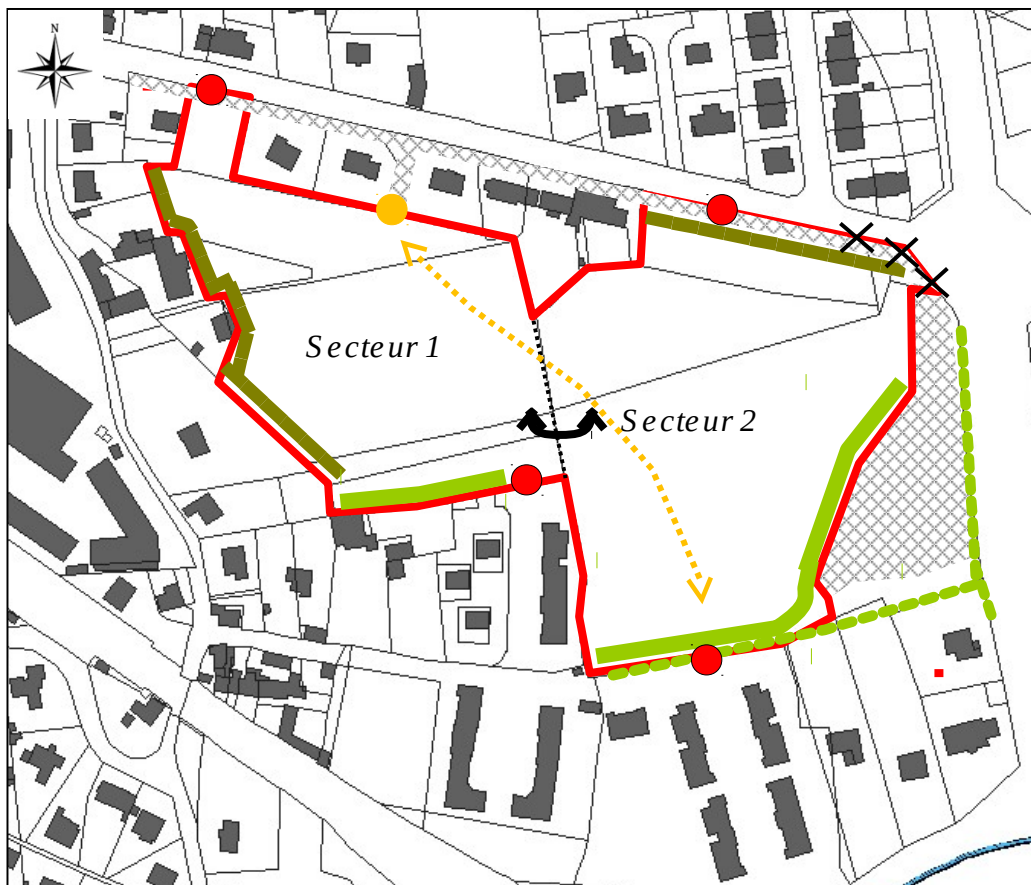
14- Le Verger – zonage 1AU – environ 3,3 Ha










Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant**
- - - **Élément du paysage à préserver**
-  **Zone humide**
-  **Sens de la pente**
-  **Altitude**
53m

14- Le Verger – zonage 1AU – environ 3,3 Ha



Légende :

	Périmètre à aménager	à		Espace vert pouvant accueillir une rétention
	Accès autorisé			Élément du paysage à préserver
	Accès interdit	véhicule		Zone humide
	Frange verte à créer			

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : logements collectifs et/ou logements intermédiaires et/ou maisons individuelles groupées et/ou maisons individuelles pavillonnaires. Gabarit maximum R+2.

Densité brute : 25 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. L'aménagement devra permettre de préserver une vue lointaine vers le Sud.

Déplacements :

Accès véhicule : 2 accès rue Bellevue de la Madeleine desservant chacun des secteurs ; 2 accès au Sud du terrain, depuis les voies en attente.


Cheminements doux : l'aménagement devra permettre de traverser le site du Nord au Sud depuis l'accès rue Bellevue de la Madeleine.


Espaces communs récréatifs :

La frange verte à créer le long de la rue Bellevue de la Madeleine ne devra pas poser de problème de visibilité. Il n'est pas demandé d'espace commun récréatif spécifique.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Le fonctionnement hydrologique de la zone humide doit être pris en compte dans la gestion des eaux pluviales de l'urbanisation future afin d'assurer le maintien de l'alimentation en eau de la zone humide.

 **Point de raccordement entre les liaisons douces et les voies de circulation motorisées**



15- L'Orée du Bois – zonage 1AU – environ 0,5 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant**
- Espace boisé classé**
- Sens de la pente**
- Altitude**
53m
- - - - **Alignement d'arbres existant**

15- L'Orée du Bois – zonage 1AU – environ 0,5 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : logements collectifs et/ou logements intermédiaires et/ou maisons individuelles groupées. Gabarit maximum R+1.

Densité brute : 20 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

Déplacements :

Accès véhicule : accès en double sens par la rue de Réo par l'entrée existante.














Cheminements doux : conserver le chemin existant le long de la limite Sud-Est de la zone. L'aménagement veillera à ce que celui-ci soit accessible depuis l'intérieur de la zone.

Espaces communs récréatifs :

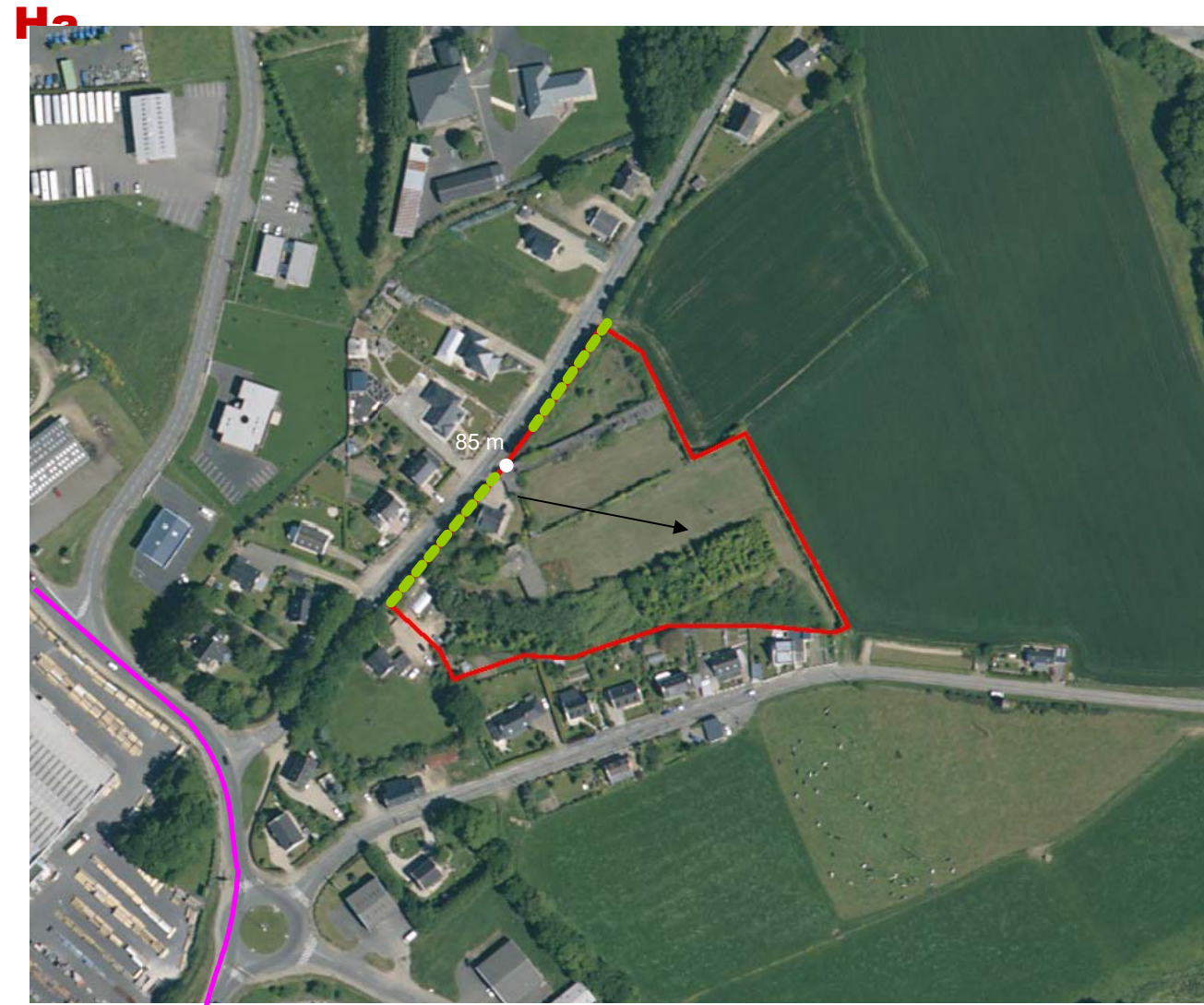
Il n'est pas demandé d'espaces récréatifs spécifiques.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Légende :

	Périmètre à aménager		Accès véhicule		Alignement d'arbres existant à conserver
	Accès autorisé		Continuité entre les voies de circulation motorisée		Espace boisé classé
	Principe de desserte		Liaison douce à créer		Frange verte à créer
	Liaison douce existante à renforcer		Point de raccordement entre les liaisons douces		Espace vert pouvant accueillir une rétention
	Haie existante à préserver et à renforcer				

16 - Secteur de Kerozar Izella – zonage 1AU - Ubb – environ 1,3



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- - - - **Élément du paysage à préserver**
- Sens de la pente**
- **Altitude**
53m

16 - Secteur de Kerozar Izella – zonage 1AU - Ubb – environ 1,3



Légende :

- **Périmètre à aménager**
- **Accès autorisé**
- × **Accès véhicule interdit**

- - - **Desserte en transport en commun**
- **Élément du paysage à préserver**
- **Frange végétale à créer**

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : maisons individuelles

Densité brute : 15 logts/ ha minimum

Implantation du bâti : les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et à assurer une structuration du paysage (accroches à l'alignement des voies et/ou des limites parcellaires si la configuration de la parcelle le permet).

Déplacements :

Accès véhicules et piétons par la rue Roc'h Glaz au nord.

Prévoir une sortie vers la zone 2AU à l'est.

Ne pas compromettre l'aménagement d'un accès à la zone 2AU depuis la route de Garlan.

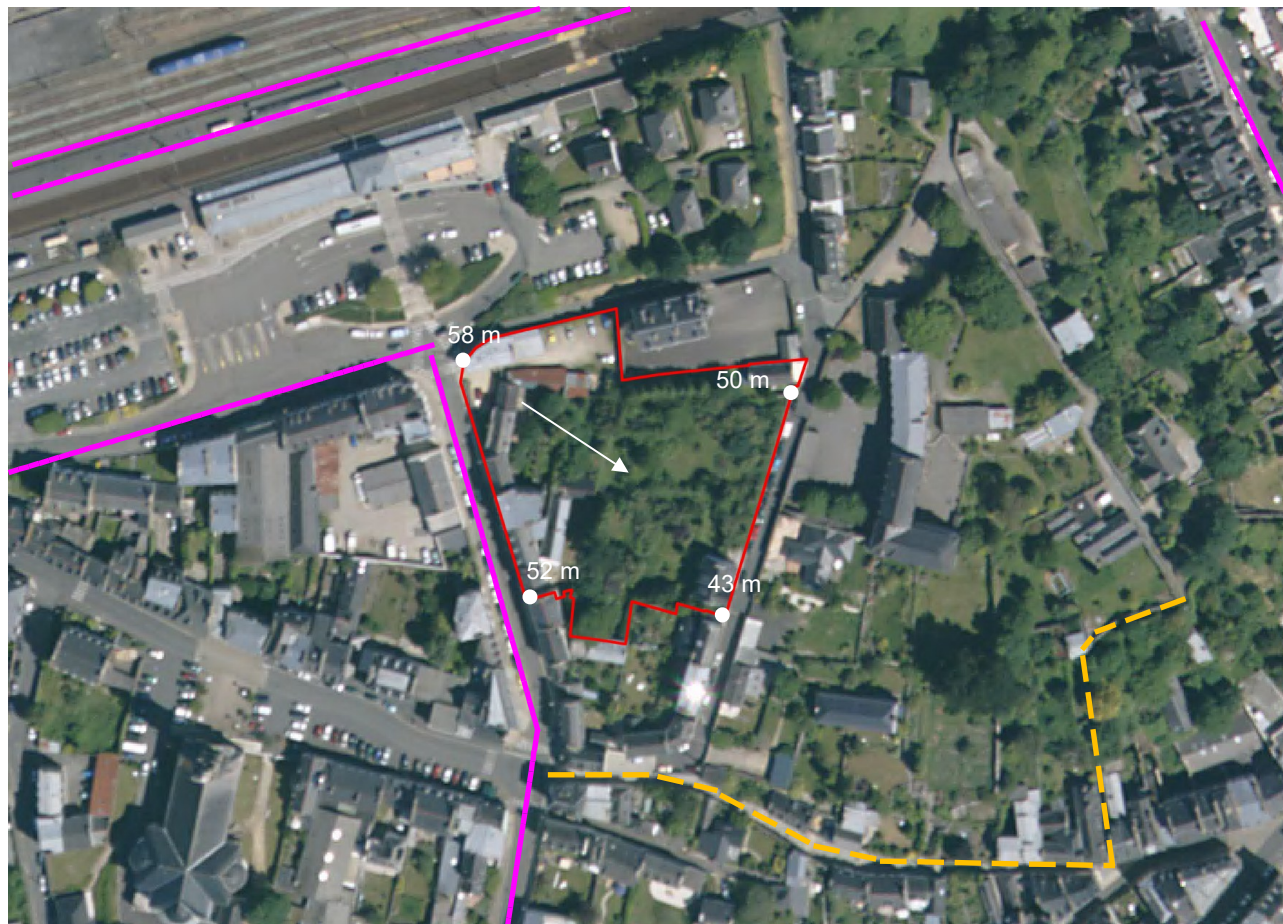
Paysage :

Un traitement paysager végétal sera assuré le long des habitations existantes au sud.

Espaces communs récréatifs : il n'est pas demandé d'espace commun spécifique

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement

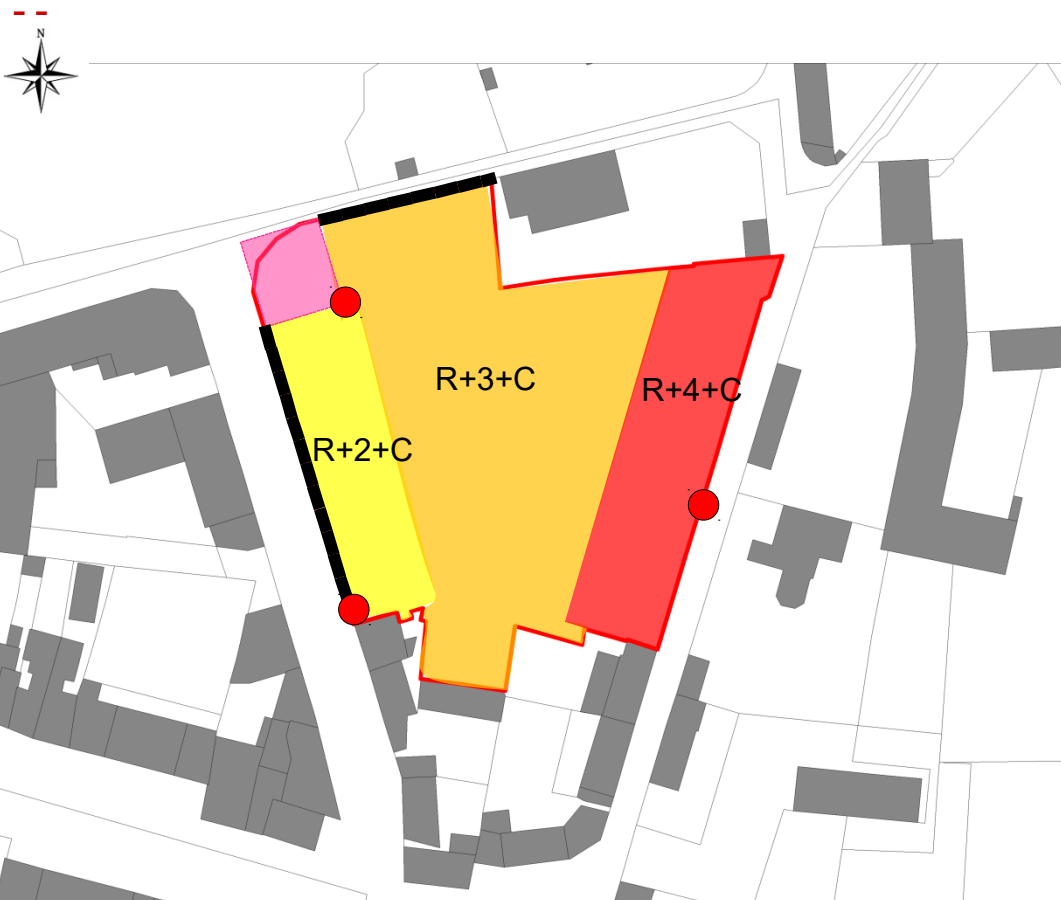
17 - Secteur Gare – Gambetta Est – zonage 1AU – environ 0,53 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte en transports en communs**
- **Liaison douce existante**
- Sens de la pente**
- **Altitude**
52m

17 - Secteur Gare – Gambetta Est – zonage 1AU – environ 0,53



Légende :

 **Périmètre à aménager**

 **Accès autorisé Front bâti**

 **Espaces public** structurant et participant à la qualité paysagère. Emplacement indicatif.

Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction :

Démolition des bâtiments existants et construction de bâtiments d'habitation et commerciaux.

Logements intermédiaires et/ou collectifs et/ou maisons individuelles groupées.

Gabarit maximum :

-R+2+Combles sur la rue Gambetta

-R+3+Combles sur la rue A. Rousseau et en cœur d'îlot

-R+4+Combles sur la rue du Général Le Flô

Minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Des RDC commerciaux pourront être prévus au niveau des rues Gambetta et Armand Rousseau.

Densité brute :

De 70 logts/ ha à 130 logts/ ha environ.

Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à assurer une structuration des voies encadrant le site :

-accroches à l'alignement des voies

-constructions parallèles aux voies le long des rues Gambetta et Général le Flô

-Implantation sur les limites parcellaires si la configuration de la parcelle le permet

Déplacements :

Accès véhicules et piétons par les rues Gambetta et Armand Rousseau au Nord et par la rue Général le Flô à l'Est.

Espace de stationnement en souterrain et/ou en aérien.

Paysage :

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère, architecturale et urbaine du projet à l'échelle de l'îlot et du grand paysage.

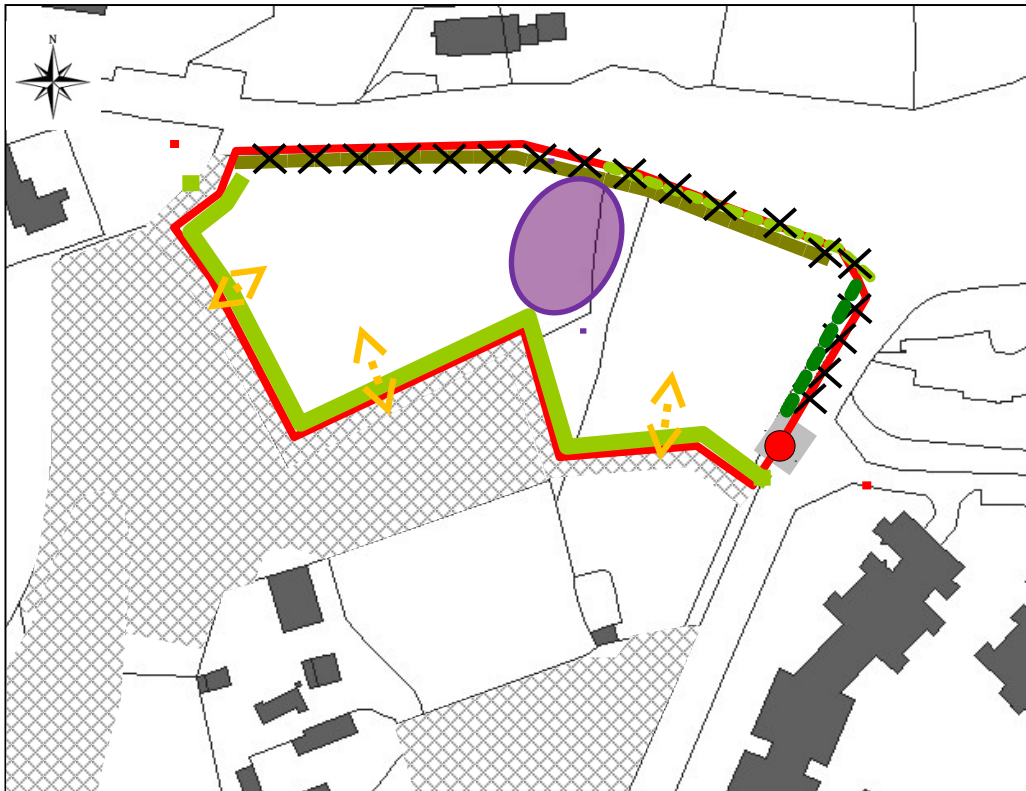
II- Rue Courbet – zonage 1AUi – environ 1,73 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant non entretenu**
- - - **Élément du paysage à préserver**
- Espace boisé classé**
- Zone humide**
- Emplacement réservé**
- Sens de la pente**
- Altitude**
53m

II- Rue Courbet – zonage 1AUi – environ 1,73 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : locaux d'activités et de commerces.

Organisation générale :














Desserte du secteur par la rue de Kerfraval, face à la rue Hent ar C'hoat. Le carrefour créé devra être aménagé de façon à permettre un accès et un débouché sécurisé. L'aménagement devra veiller à la perméabilité du secteur pour les piétons, en prévoyant des accès lisibles et sécurisés au cheminement piéton qui sera aménagé en bordure Sud de la zone (emplacement réservé).

Les stationnements seront regroupés, avec un traitement paysager soigné.

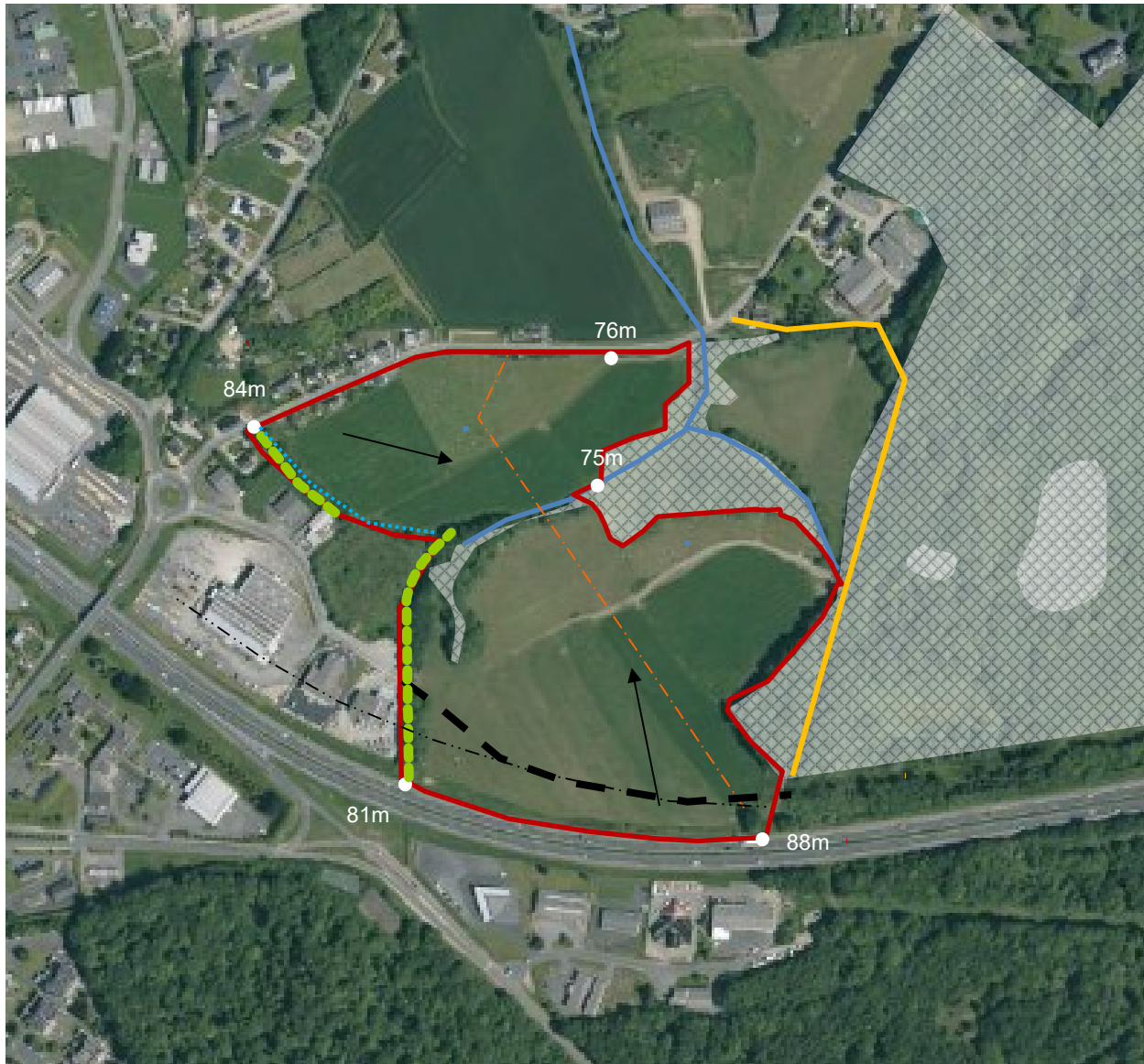
Les constructions devront présenter leur façade principale le long de la rue Courbet, parallèlement à celle-ci. Les volumes seront de proportions nettement horizontales.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Légende :

	Périmètre à aménager	à		Accès autorisé			Espace vert pouvant accueillir une rétention
	Espace boisé classé			Accès interdit			Rangée d'arbre à créer
	Zone humide			Carrefour à aménager	à		Frange verte à créer
	Emplacement réservé			Aire de stationnement			Liaison douce à créer
	Élément de paysage à préserver						

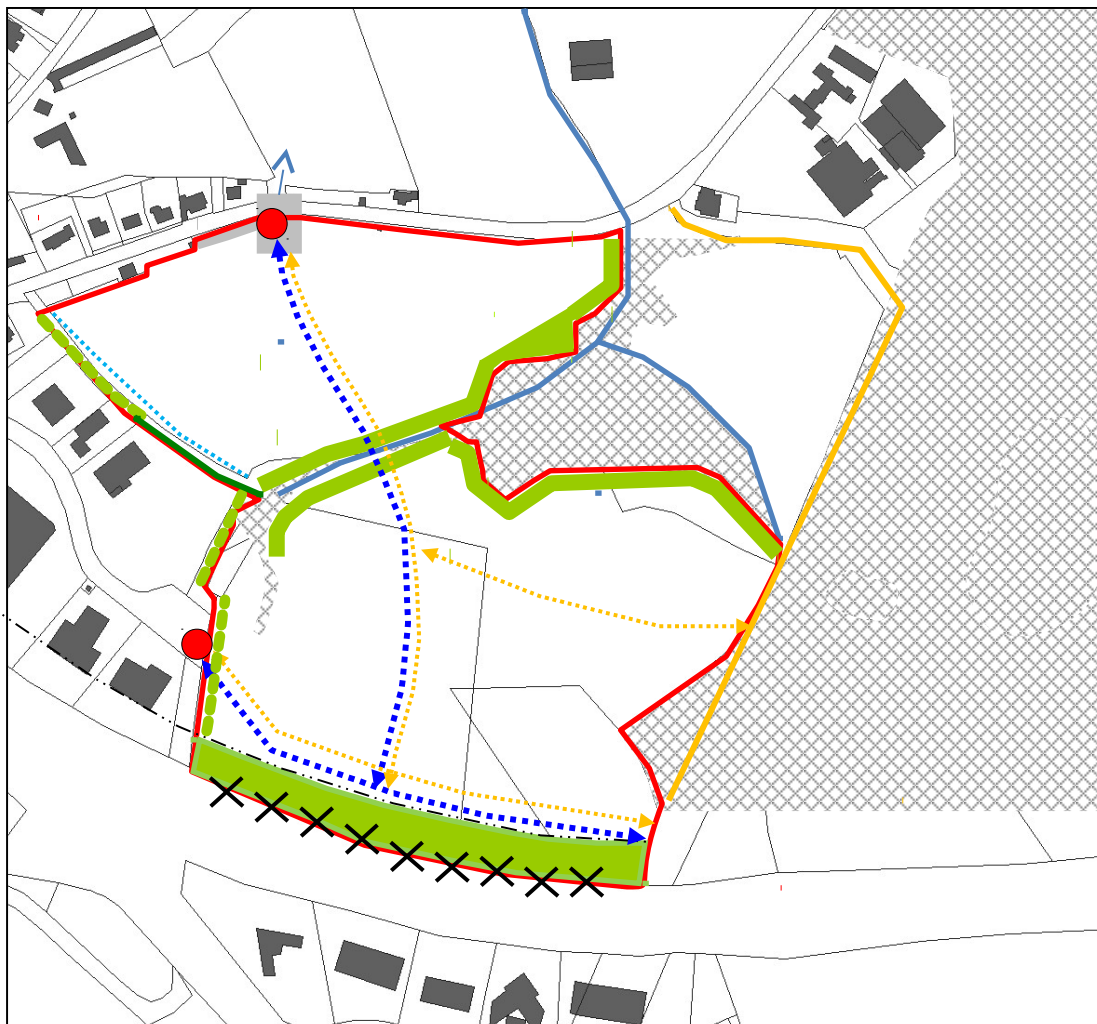
III- Secteur de Kerozar – zonage 1AUi – environ 10,1 Ha



Plan de situation

- **Périmètre à aménager**
- **Desserte de bus**
- **Cheminement existant non entretenu**
- ⋯ **Élément du paysage à préserver**
- **Fossé existant**
- Espace boisé classé**
- Zone humide**
- Emplacement réservé**
- Sens de la pente**
- Altitude**
53m
- - - **Passage de canalisation électrique (servitude)**
- - - **Voie future (tracé indicatif)**
- ⋯ **Marge de recul 50m**

III- Secteur de Kerozar – zonage 1AUi – environ 10,1 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : locaux d'activités et de commerces.

Organisation générale :

Desserte du secteur par une voie structurante Nord/Sud, entre la route de Garlan et la voie future. Son tracé pourra se positionner en partie au-dessus de la canalisation électrique, et devra prévoir le franchissement du ruisseau. L'aménagement devra intégrer l'aménagement du carrefour route de Garlan, en prévision de la desserte de la zone 2AU de Kerozar Izella. La route de Garlan pourra être élargie au besoin. Un cheminement doux Nord-Sud rejoindra la future voie et la route de Garlan. Un 2^{ème} cheminement Est-Ouest devra permettre de rejoindre la voie structurante au cheminement existant dans le bois de Kerozar. Celui-ci pourra longer la zone humide.

Afin de protéger les zones humides et les berges des cours d'eau, une zone paysagée non aedificandi d'au moins **15 m** de large sera préservée. Elle pourra inclure des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Légende :

— Périmètre à aménager

● Accès autorisé

↔ Principe de desserte

× Accès véhicule interdit

↔ Liaison douce à créer

■ Carrefour à aménager

— Fossé existant

— Élément du paysage à préserver








■ Espace vert pouvant accueillir une rétention

— Haie existante à préserver et à renforcer

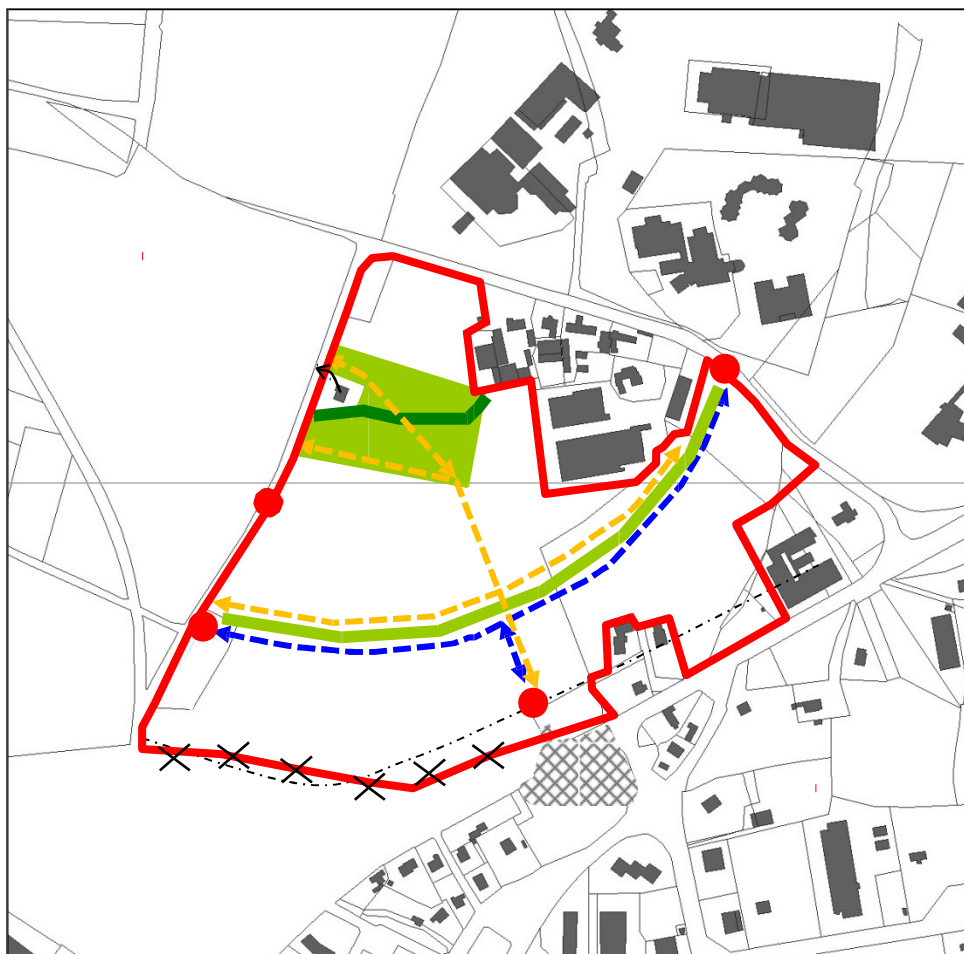
IV– Secteur de Kergariou – zonage 1AUi – environ 12 Ha



Plan de situation

-  Périmètre à aménager
-  Desserte de bus
-  Emplacement réservé
-  Sens de la pente
-  Altitude
-  53m
-  Marge de recul inconstructible (loi Barnier)

IV– Secteur de Kergariou – zonage 1AUj – environ 12 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Programme de construction : locaux d'activités.

Organisation générale :

L'accès principal est prévu depuis le futur rond-point de Tunisie (emplacement réservé). La desserte interne se fera par une voie structurante Nord-Est/Sud-Ouest, qui relie la rue Christine Clément de part et d'autre du site. Plusieurs accès pourront être prévus sur la rue Christine Clément.

Les voies structurantes seront accompagnées d'un cheminement doux. Il sera séparé de la circulation automobile par un espace vert, pouvant accueillir un dispositif de gestion des eaux pluviales (noues). Les cheminements doux devront permettre de traverser le secteur du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Ils seront obligatoirement accompagné de plantations.

Le bâtiment agricole est destiné à disparaître, le siège agricole étant transféré à Plougouven. La construction individuelle existant sur le site sera desservie par la rue Christine Clément.

Le talus bocager existant Est-Ouest dans la partie Nord du terrain sera conservé. Il pourra être percé pour l'aménagement d'un cheminement doux. Un espace vert, pouvant accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales, ménagera une zone de transition paysagère entre la construction existante et le reste de la zone à aménager.

Gestion des eaux pluviales : se reporter au règlement.

Légende

— Périmètre à aménager

● Accès autorisé

↔ Principe de desserte

× Accès véhicule interdit

↪ Accès individuel autorisé

↔ Liaison douce à créer

--- Marge de recul inconstructible (loi Barnier)

— Haie existante à préserver et à renforcer

■ Espace vert pouvant accueillir une rétention