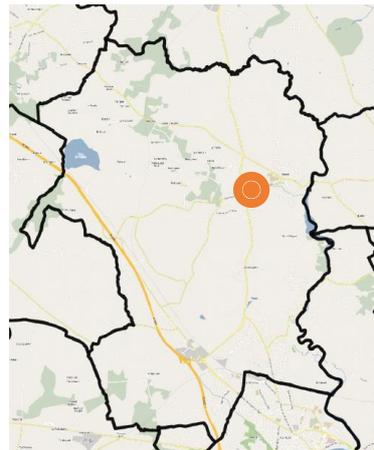


## 6 - CORN ER HOËT



### Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 2,7 hectares situé à l'Est de Corn er Hoët et concerne deux parcelles privées (ZK n°141, ZK n° 406)

Le terrain est desservi par une voie publique au Sud.

- Route de Kerliguen

L'extension d'urbanisation est encadrée à l'Ouest par la résidence de Corn er Hoët et au Nord par des maisons individuelles.

Un dossier de demande de dérogation à la Loi Barnier par rapport à la marge de recul avec la RD n° 768 a été réalisé pour diminuer cette marge de recul.

### Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale s'effectuera sur la parcelle ZK n° 406 et sera composé d'habitat individuel, pavillonnaire, groupé ou collectifs.

La densité moyenne de l'opération sera de 27 logements/ha minimum.

L'implantation du bâti prendra en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

La forme et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le site.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé se fera depuis la route de Kerliguen au Sud.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de l'opération.

Un cheminement doux sera réalisé à l'intérieur de l'îlot au Nord-Est afin de permettre à long terme une liaison en direction du centre bourg.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD n° 768.

### Insertion paysagère et environnement

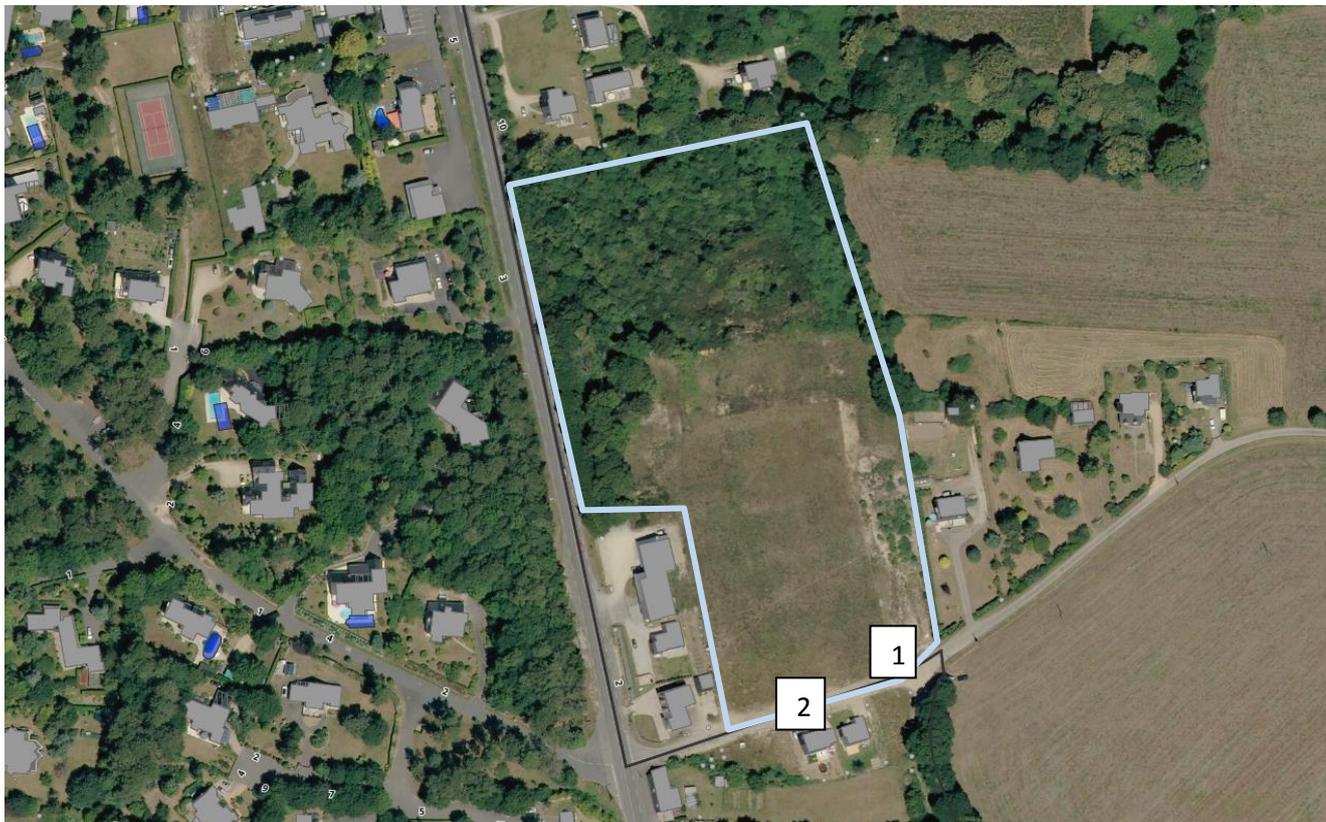
Un espace vert à l'Ouest de l'îlot situé dans la marge de recul de la RD 768 sera arboré le long de cette voie afin d'atténuer les nuisances sonores.

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Un talus empierré au Nord Est, d'une longueur de 80 ml environ sera conservé. Les arbres (chênes, châtaigniers, coudriers) devront être entretenus. Un cheminement doux sera réalisé le long de ce talus en direction de la route de Kerliguen.



Photos

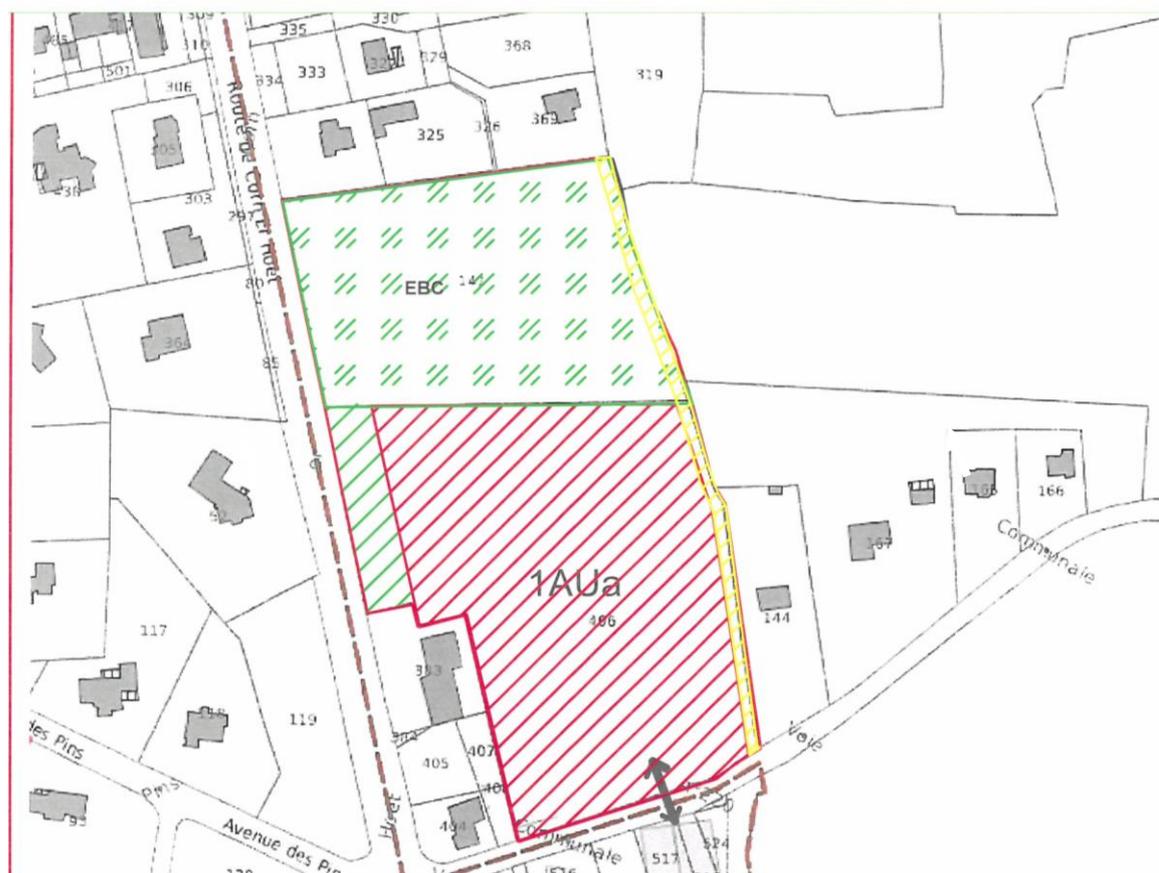


Parcelle vue de la route de Kerliguen

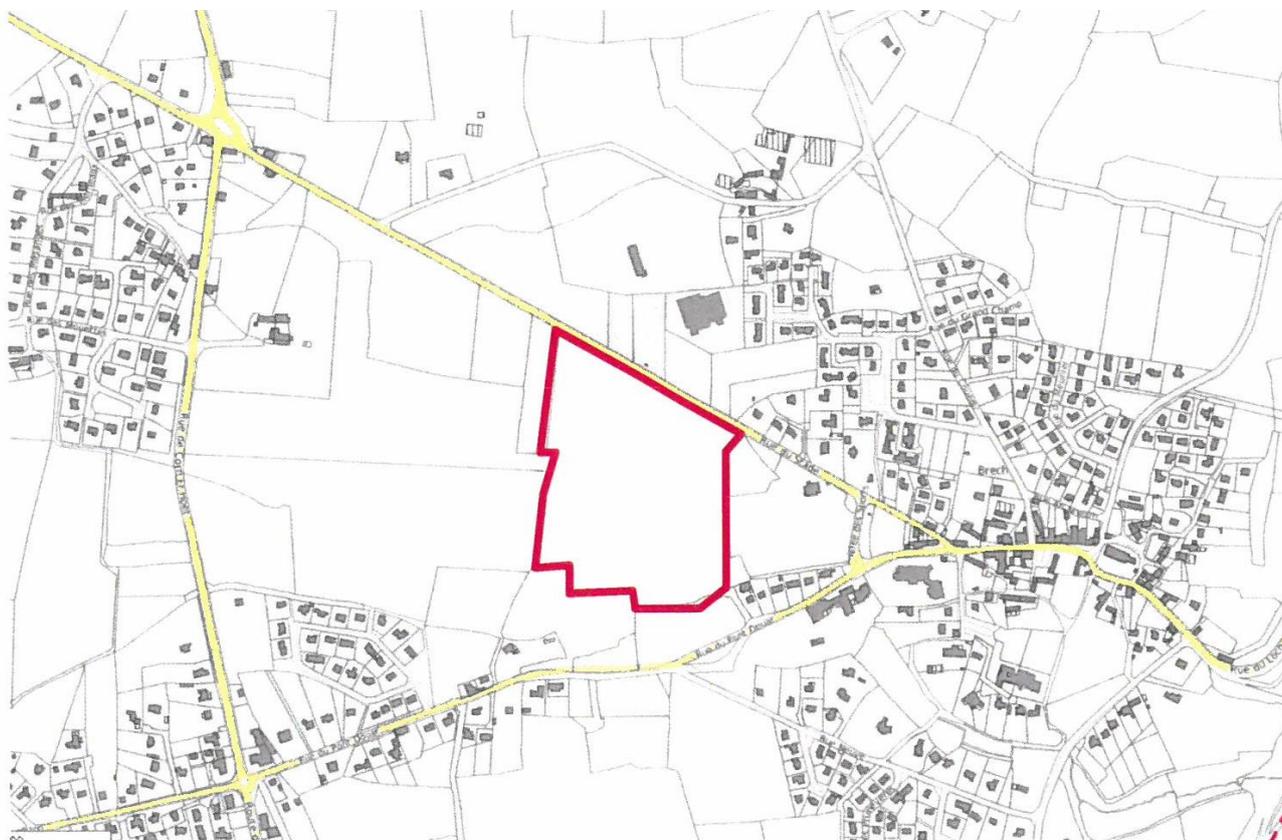
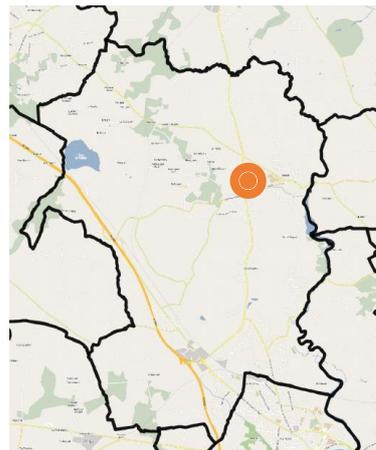
## Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur de Corn er Hoët en proposant des terrains à bâtir conformes aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Densifier le tissu urbain à l'Est afin de rééquilibrer l'entrée de ville au Sud.

Estimation du potentiel constructible (parcelle ZK n° 406 superficie de 13 500 m <sup>2</sup> en dehors des voies et stationnements)	37 logements minimum dont 8 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession à la propriété.
Zonage du PLU	1 AUa



## 7. QUARTIER OUEST



### Contexte – Diagnostic

Ce nouveau quartier d'une superficie de 74 178 m<sup>2</sup> est situé en bordure de la RD 19 au Nord et concerne une parcelle communale (ZI n° 594).

### Forme urbaine et organisation du bâti

Ce lotissement communal est en cours de réalisation et se concrétise par la construction en cours de maisons individuelles.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Des accès depuis la RD 19 desserviront l'ensemble de ce quartier ainsi que les lots en front bâtis de la route départementale. Cette voie sera réaménagée afin de limiter la vitesse et de sécuriser des passages entre ce nouveau quartier et le complexe sportif situé au Nord.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur des îlots.

La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

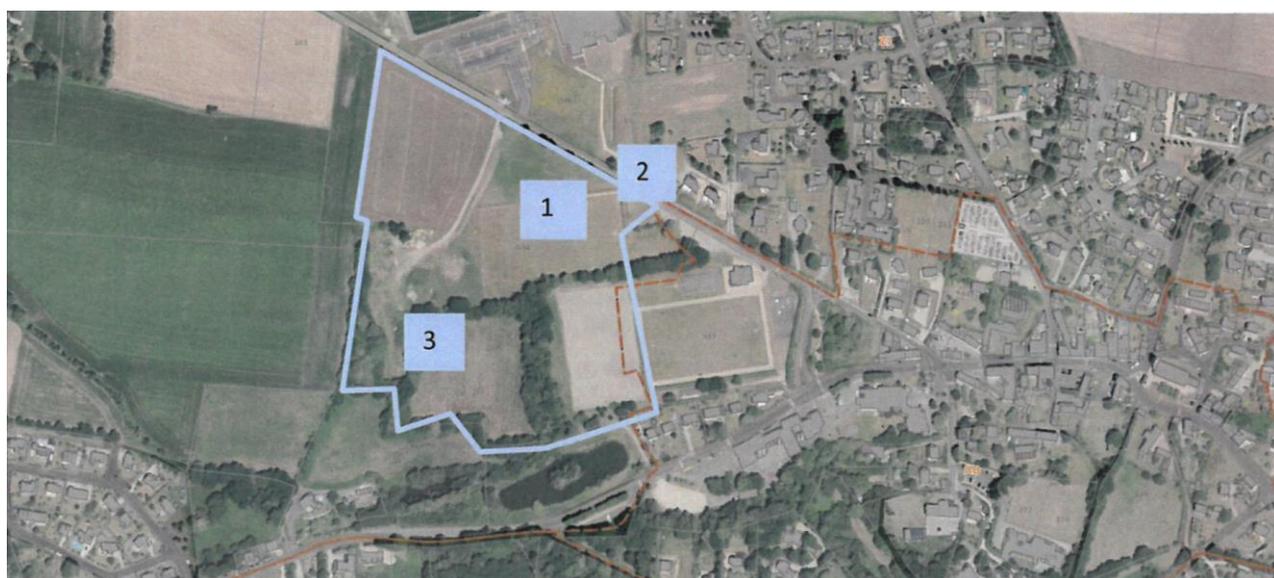
### Insertion paysagère et environnement

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leurs fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Les haies et certains arbres réservoirs de biodiversité ainsi qu'un boisement au Sud-Ouest du périmètre seront conservés en intégrant des trouées pour la réalisation de voies et cheminements doux.

La haie au Nord a été supprimée en 2009 lors de la réalisation d'un terrain de football.

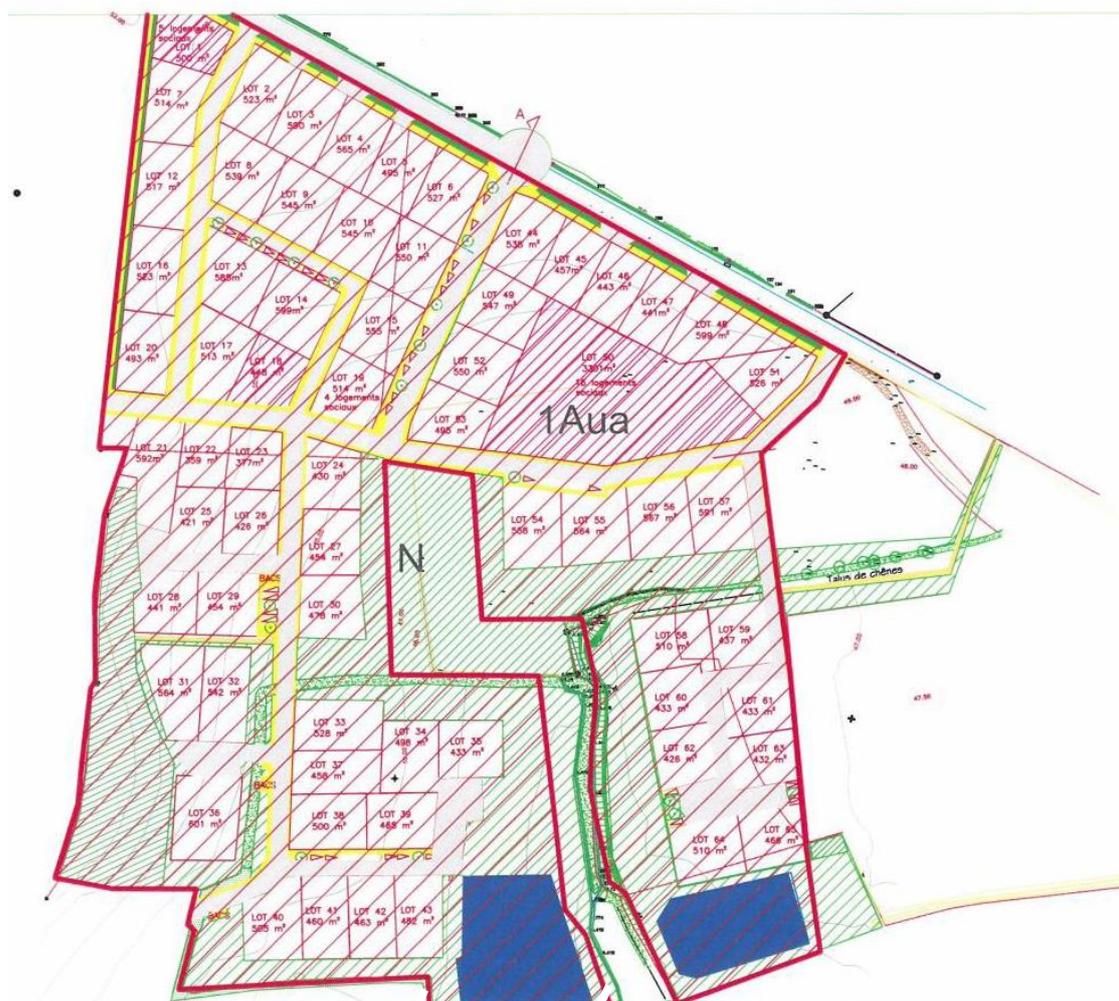




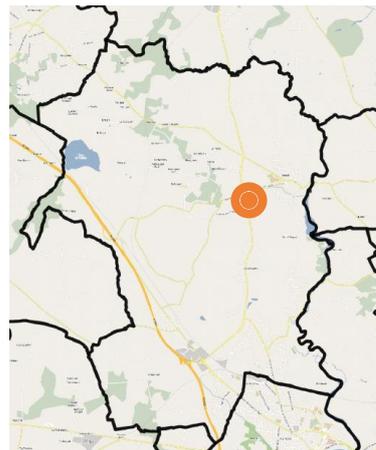
## Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre bourg en proposant des terrains à bâtir conformes aux objectifs déclinés dans le PADD.
- 16 lots ont été réservés pour des primo-accédants.

Estimation du potentiel constructible	84 logements minimum dont 22 logements locatifs sociaux répartis en 6 LLS et 16 logements en accession aidée.
Zonage du PLU	1Aua : 5.5 ha N : 1.90 ha



## 8. LA MADELEINE



### Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup> situé à l'Ouest du lotissement « La Madeleine » et au Nord de « Corn er Hoët », concerne les parcelles cadastrées section ZI n° 121 p, ZI n° 122, ZI n° 136 p, ZI n° 182 et ZI n° 183p dont 5 542 m<sup>2</sup> urbanisable.

Les terrains sont plats et sont desservis

- au Nord par une voie communale qui sera à aménager car aspect de chemin. Un projet urbain partenarial (PUP) sera mis en place pour la voirie et les réseaux.
- au Sud par une voie privée qui desservira l'ensemble des parcelles cadastrées section ZI n° 121, 181, 183 et 136p.

Ces parcelles sont situées dans un secteur urbanisé ou une densité de 27 logements à l'hectare sera demandé. Le lotissement « La Madeleine » à l'Est à une densité de 10 logements à l'hectare.

Ce secteur est classé en zone 1 Aua.

Un dossier de demande de dérogation à la Loi Barnier a été réalisé afin de diminuer la marge de recul par rapport à la RD n° 768.

### Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale s'effectuera autour de 2 parcelles qui seront destinées à de l'habitat individuel sous forme de pavillons ou de maisons groupées.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'exposition solaire et l'aménagement dans le site.

Il faudra s'inspirer des formes urbaines environnantes.

### Organisation de la desserte et des déplacements

L'accès se fera par la RD 768 avec accord du Conseil Départemental, il n'y aura aucune sortie autorisée sauf véhicule agricole afin d'entretenir la parcelle ZI n° 125. La voie sera à sens unique avec une entrée au Nord et une sortie au Sud.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque îlot.

Un cheminement doux sera réalisé à l'intérieur de l'OAP, afin de rejoindre le lotissement de la Madeleine, ceci afin de créer des liaisons douces entre les lotissements.

La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

### Insertion paysagère et environnement

Ce secteur est composé d'un talus arboré et empierré situé sur le pourtour des parcelles au centre de l'OAP et cadastrées section ZI n° 121, n° 183 et n° 182 qui sera conservé. Ce talus est composé essentiellement de chênes, de merisier et de houx. Ce talus est connecté au reliquat du réseau bocager, situé en milieu de versant. Un accès sera créé sur une partie du talus et sera minimisé en largeur (voie à sens unique) pour le passage de la voie de desserte.

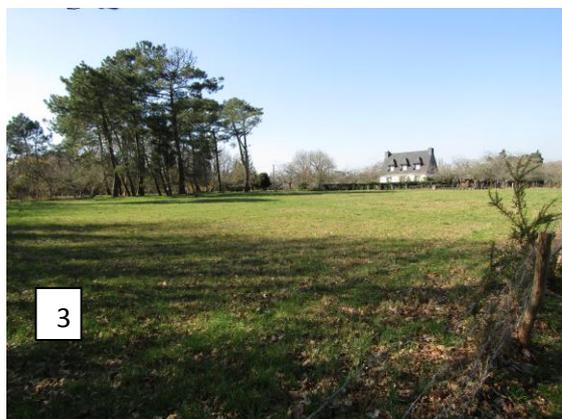
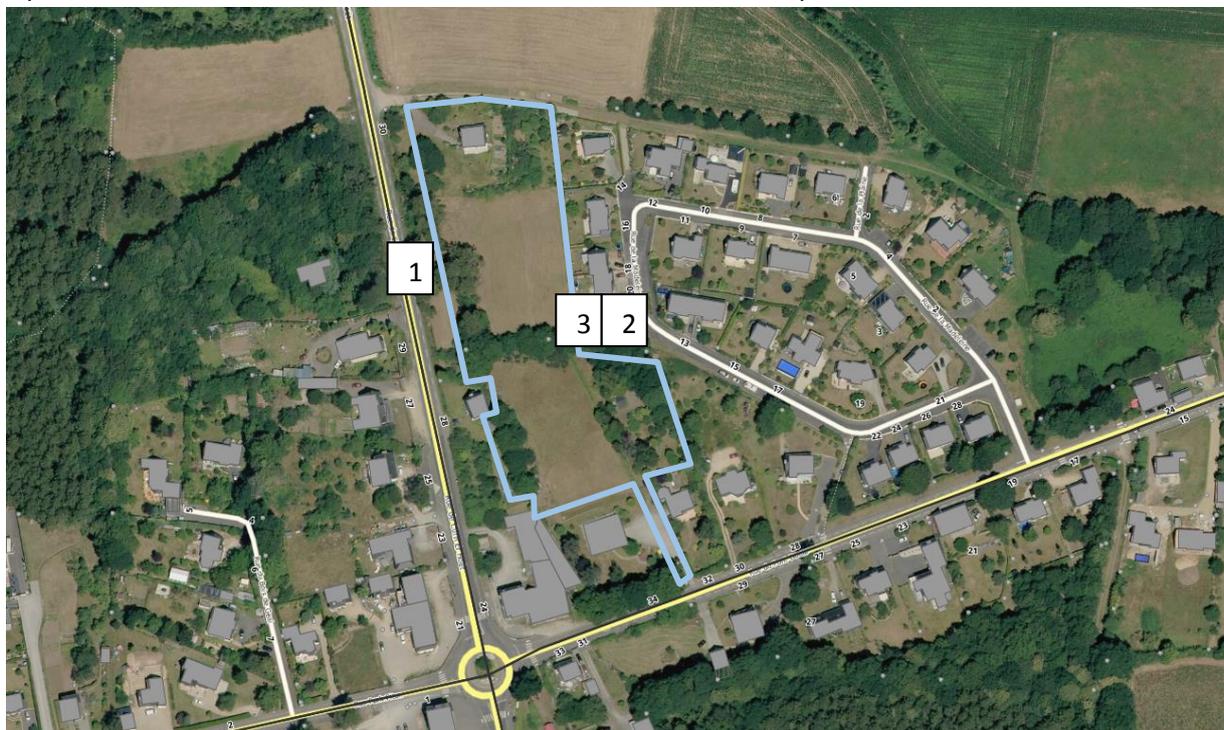
Les arbres seront conservés dans la mesure du possible

(ex : marge de recul par rapport à la RD 768) afin de diminuer la vision et le bruit de la RD.

Pour la parcelle au Nord, une haie bocagère sera réalisée de l'OAP, le long du lotissement de la Madeleine.

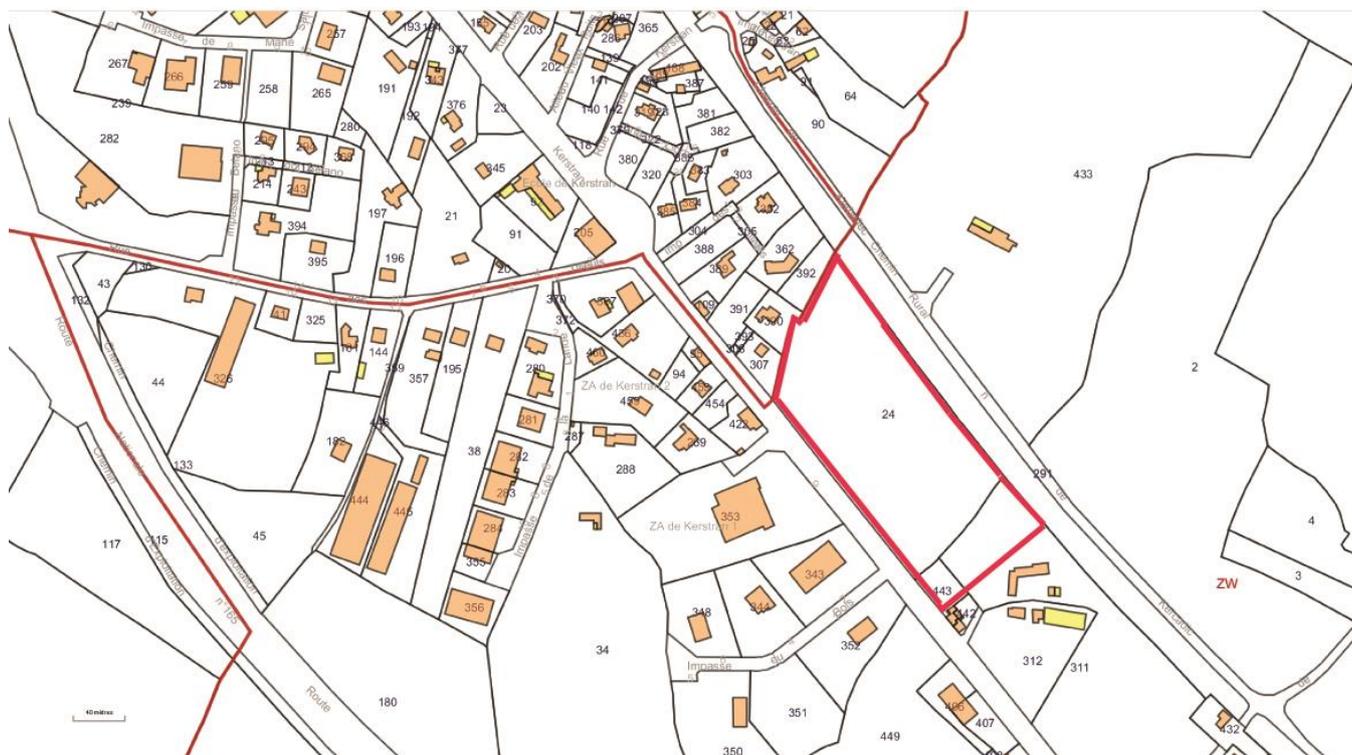
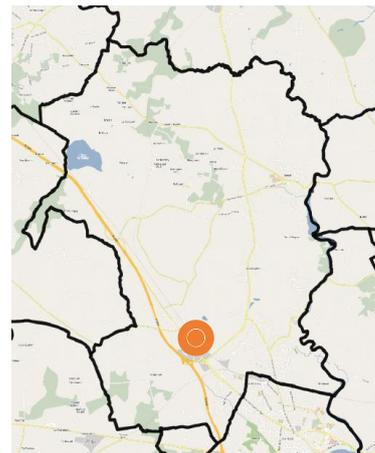


Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...





## 9 - KERSTRAN OUEST



### Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 21 600 m<sup>2</sup> situé à Kerstran, concerne des parcelles privées (ZW n°24, ZW n°311p, ZW n°443)

Ces terrains sont desservis par une voie publique départementale

- RD 120

L'extension d'urbanisation au Sud Est de Kerstran va contribuer au développement urbain de ce quartier mixte composé de maisons individuelles et de plusieurs zones d'activités artisanales.

### Forme urbaine et organisation du bâti

Ce secteur sera composé d'un habitat individuel (pavillonnaire ou groupé) et collectif.

La densité moyenne de l'opération sera de 27 logements/ha minimum. Ce secteur dispose d'une école maternelle et primaire publique. L'OAP se situe entre la voie départementale RD n° 120 et la voie de chemin de fer.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès depuis la départementale RD n° 120 desservira la parcelle ZW n° 24. Pour desservir le secteur à l'Est, l'accès préconisé se fera de la voie publique existante.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### Insertion paysagère et environnement

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Dans le cadre de l'aménagement de cet espace, il devra être réaliser des espaces verts qui devront dans la mesure du possible contenir des arbres existants qui seront préservés.

Dans la marge de recul par rapport à la RD 120, il sera imposé la plantation d'essences locales en lien avec un cheminement piéton afin de créer un écrin vert.

Les plantations au Sud-Est et au Nord sont composées de chênes, de frênes et de noisetiers qui devront être maintenus et entretenus.



## Photos



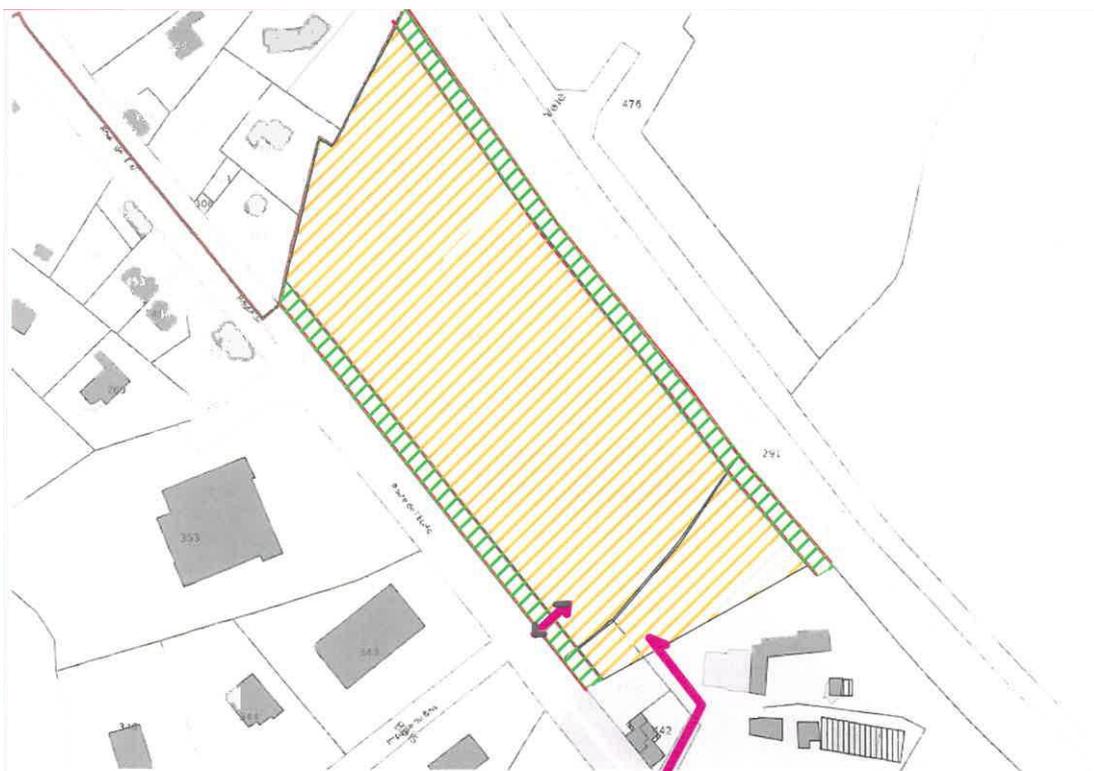
Vue de la RD 120



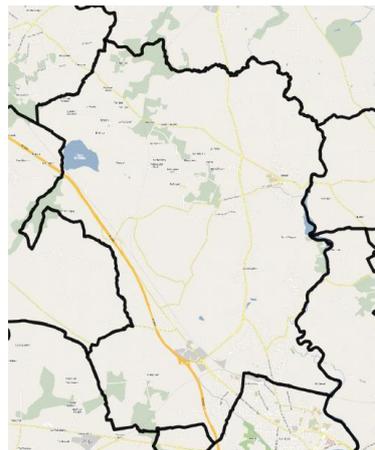
## Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur de Kerstran.
- Conforter le tissu urbain à proximité immédiate de l'école de Kerstran en créant un nouveau pôle d'habitations denses, connecté à l'urbanisation déjà existante.

Estimation du potentiel constructible	58 logements minimum dont 18 logements sociaux comme suit : ZW 24 : 50 logements dont 18 logements locatifs sociaux. ZW 311p et 443 : 8 logements.
Zonage du PLU	1 AUa



## 10- KERSTRAN EST



### Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 17 000 m<sup>2</sup> situé à Kerstran, concerne des parcelles privées (ZW n° 311p et n° 312p).

Ce secteur est destiné à recevoir des activités.

### Forme urbaine et organisation du bâti

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le site.

La marge de recul sera diminuée afin d'optimiser la zone constructible. Elle sera portée à 5 m de la limite de propriété.

### Organisation de la desserte et des déplacements

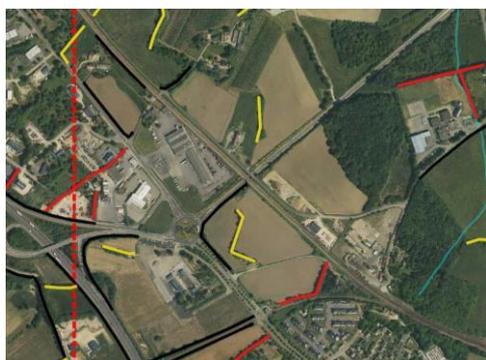
Un accès mutualisé pour le secteur depuis la voie communale à l'Est. Un accès à l'Ouest depuis la RD sera autorisée conformément à l'accord du gestionnaire de la voie départementale.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### Insertion paysagère et environnement

Les constructions devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leurs fonds propres. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Des haies en trame verte et en bordure de réseau viaire sont identifiées le long de la RD 120 et de la voie de chemin de fer. Elles devront être conservées comme élément de paysage.





Photos



Vue de la RD n° 120

### Objectifs

- Etoffer l'offre d'emplois dans ce secteur d'activité proche de la RN 165 et des quartiers urbains en cohérence au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.

Surface concernée	17 000 m <sup>2</sup> environ
Zonage du PLU	1 AUi