

# PLAN LOCAL D'URBANISME



*Finistère*

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Arrêté le : 27 octobre 2016*

*Approuvé le : 26 février 2018*

**Exécutoire le : 10 mars 2018**

# SOMMAIRE

<b>LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>3</b>
<b>Typologie et densité</b>	<b>3</b>
<b>Mixité sociale</b>	<b>4</b>
<b>Voies et desserte</b>	<b>4</b>
<b>Communications numériques</b>	<b>4</b>
<b>Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui, adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques</b>	<b>5</b>
<b>Végétation</b>	<b>5</b>
<b>Environnement et économie d'énergie</b>	<b>5</b>
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES</b>	<b>7</b>
<b>Des densités minimales à respecter</b>	<b>8</b>
<b>Les secteurs et leurs OAP détaillées</b>	<b>10</b>
1- ZONE DU ROUDOU	11
2- ZONE DE KERELLEAU BAS	13
3- ZONE DE COAT MENHIR	15
4- ZONE DE KEROURGUE	17
5- ZONE DE KERYON VRAS	19
6- ZONE DE KERYON NORD	21
7- ZONE DE SAINT JEAN	23
8- ZONE DE LOC HILAIRE	25
9- ZONE DE LANDEBEC	27
10- ZONE DE HENT LESVERN	29
11- ZONE D'HENT LESTRIZIVIT 'Nord'	31
12- ZONE D' HENT LESTRIZIVIT 'Sud'	33
13- ZONE DE KERMINALOU	35
14- ZONE DU QUINQUIS	37
15- ZONE DE KERVILTREC	39
16- ZONE DE KEROLLAND	41
17- ZONE DE HENT PONT PRAT FOULOU	43
18- ZONE DE KERGRENN	45
19- ZONE DE MESTRÉZEC	47
20- ZONE DE KERNEUC	49
21- ZONE DE LESVERN VRAS	51
22- ZONE DE GRANDE ALLEE	53
23- ZONE DE PENFOULIC	55

# 1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

**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) sont devenues 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 L151-6 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.

## Article L151-7 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 les secteurs classés en zones 1AUhb, et 1AUhc.**

# 2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

## TYPOLOGIE ET DENSITE

- Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- Rechercher la mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.

### Composition d'ensemble et implantation bâtie

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.
- Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- Tenir compte des éléments végétaux structurant et les préserver au maximum.

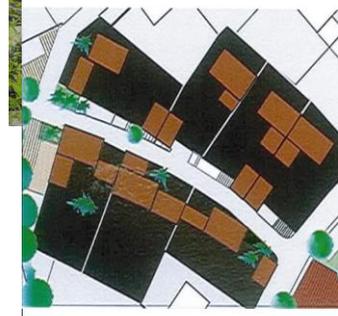


Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif



### IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Au nord, habitation en retrait de la rue



Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56

## MIXITE SOCIALE

- **Varié la taille des parcelles et les formes d'habitat** (maisons individuelles, habitat groupé/intermédiaire, petits collectifs), afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une **certaine mixité sociale**, comme cela est affiché par le PADD.

## VOIES ET DESSERTE

- **Hierarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.**



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

## COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- **Le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques** devra être prévu dans les nouveaux secteurs à aménager.

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui, adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...



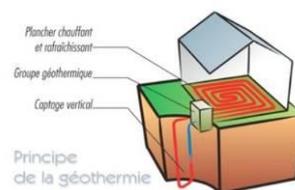
## VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.



## ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager l'utilisation de 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), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



➤ **Penser les nouveaux quartiers de manière globale**

en tenant compte par exemple :

- \* des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
- \* de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
- \* des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
- \* de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),
- ...

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

➤ Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**.

➤ Mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.

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

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

Sauf justification technique contradictoire (justifiée par étude de sol), les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle à l'aide d'un puisard.

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

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

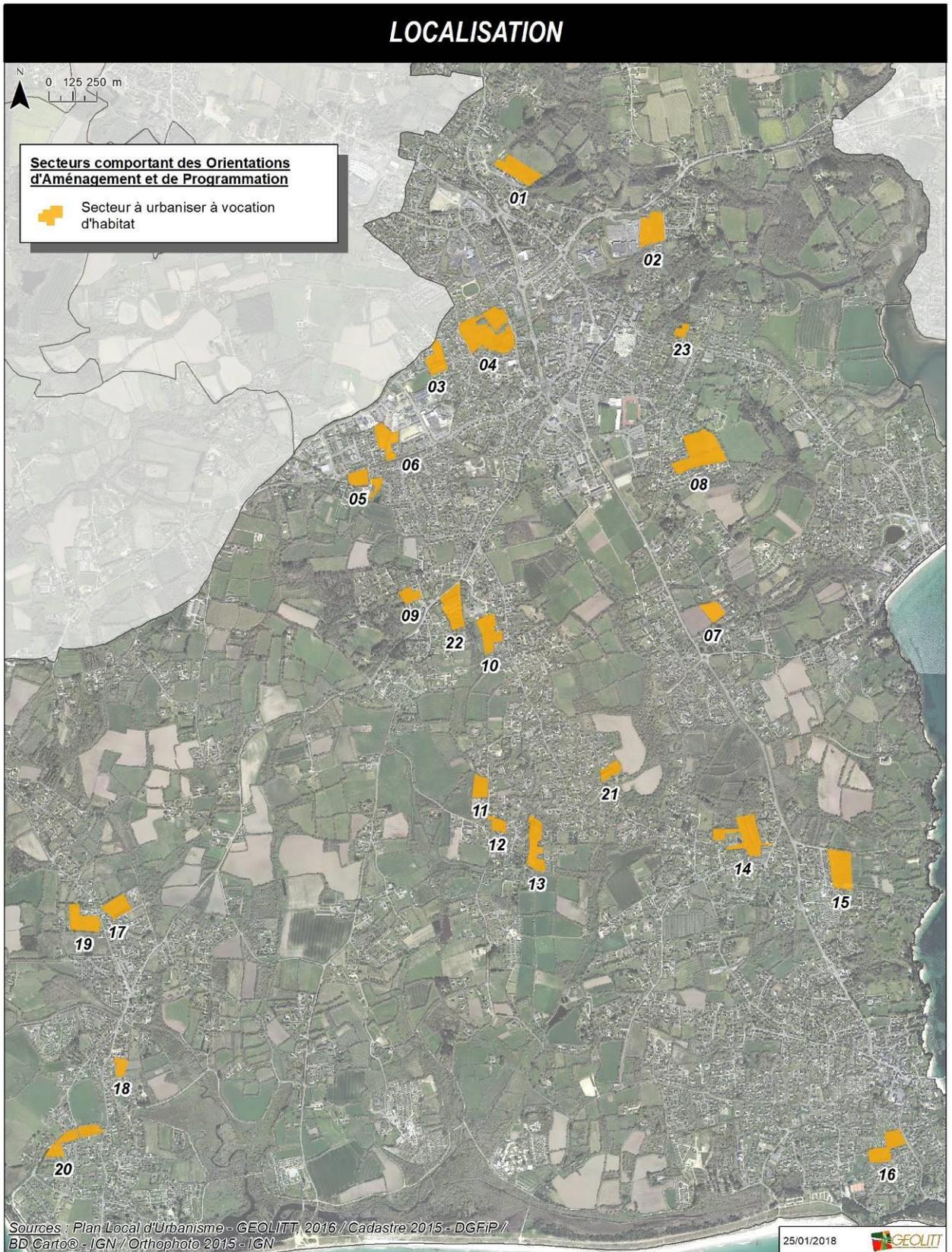


Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



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

# 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES



## DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

A- Pour chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée, est définie dans le tableau ci-dessous une densité brute minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser.

Numéro	Secteur	Surface à vocation d'habitat en hectares	Densité brute minimale (y compris VRD)	Nombre* de logements minimum à réaliser	Taux de logements sociaux (servitude de mixité sociale)	Nombre* de logements sociaux minimum
01	Agglomération - Bourg	1,77	20 lgts/Ha	35	0,00%	0
02	Agglomération - Bourg	1,86	25 lgts/Ha	47	50,00%	23
03	Agglomération - Bourg	1,20	20 lgts/Ha	24	0,00%	0
04	Agglomération - Bourg	4,34	25 lgts/Ha	108	20,00%	22
05	Agglomération - Bourg	1,11	20 lgts/Ha	22	0,00%	0
06	Agglomération - Bourg	1,39	20 lgts/Ha	28	0,00%	0
07	Agglomération - Lespont	0,82	20 lgts/Ha	16	0,00%	0
08	Agglomération - Bourg	3,54	20 lgts/Ha	71	0,00%	0
09	Agglomération - Bourg	0,62	20 lgts/Ha	12	0,00%	0
10	Agglomération - Bourg	1,56	20 lgts/Ha	31	0,00%	0
11	Agglomération - Bourg	0,85	20 lgts/Ha	17	0,00%	0
12	Agglomération - Bourg	0,51	20 lgts/Ha	10	0,00%	0
13	Agglomération - Bourg	1,74	20 lgts/Ha	35	0,00%	0
14	Agglomération – Beg-Meil	2,64	20 lgts/Ha	53	20,00%	11
15	Agglomération – Beg-Meil	2,16	20 lgts/Ha	43	0,00%	0
16	Agglomération – Beg-Meil	1,58	20 lgts/Ha	32	0,00%	0
17	Agglomération – Moustierlin-Mestrézec-Pont Henvez	1,10	20 lgts/Ha	22	0,00%	0
18	Agglomération – Moustierlin-Mestrézec-Pont Henvez	0,51	20 lgts/Ha	10	0,00%	0
19	Agglomération – Moustierlin-Mestrézec-Pont Henvez	1,52	20 lgts/Ha	30	0,00%	0
20	Agglomération – Moustierlin-Mestrézec-Pont Henvez	1,60	20 lgts/Ha	32	0,00%	0
21	Agglomération - Bourg	0,65	20 lgts/Ha	13	0,00%	0
22	Agglomération - Bourg	1,86	20 lgts/Ha	37	0,00%	0
23	Agglomération - Bourg	0,35	20 lgts/Ha	7	0,00%	0
<b>TOTAL :</b>		<b>35,28 ha</b>	<b>20,83 lgts/Ha</b>	<b>735</b>	<b>7,61%</b>	<b>56</b>

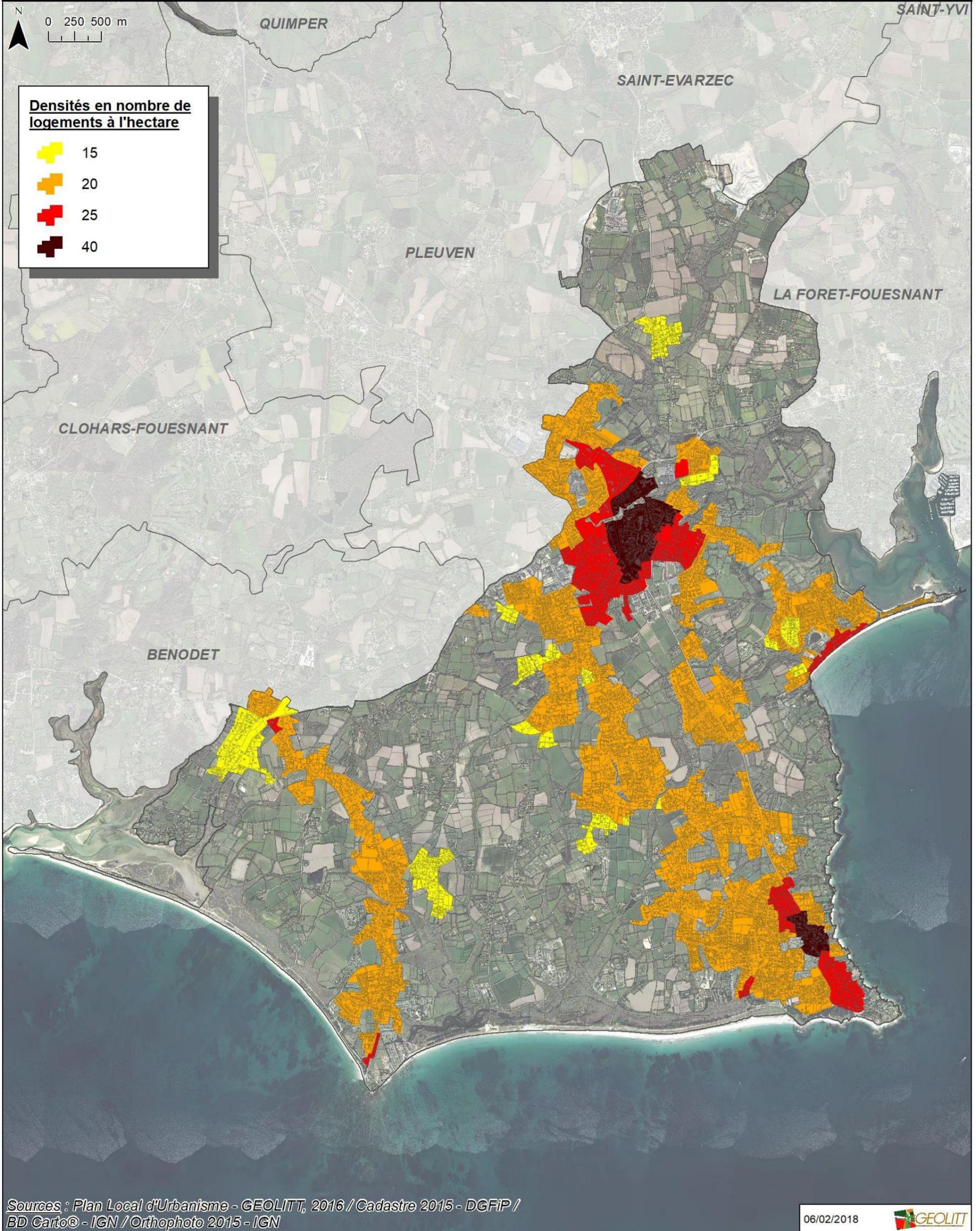
\*nombre arrondi à l'entier le plus proche

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

B- Par ailleurs, en dehors des secteurs d'habitat faisant l'objet d'une OAP détaillées, **pour toutes les constructions**, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain ; **la densité brute minimale à respecter - sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas - est de :**

- 40 logements par hectares en zone Uha ;
- 25 logements par hectare en zone Uhb ;
- 20 logements par hectares en zone Uhc ;
- 15 logements par hectares en zone Uhd.

# ZONAGE DES DENSITÉS



## LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES

---

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

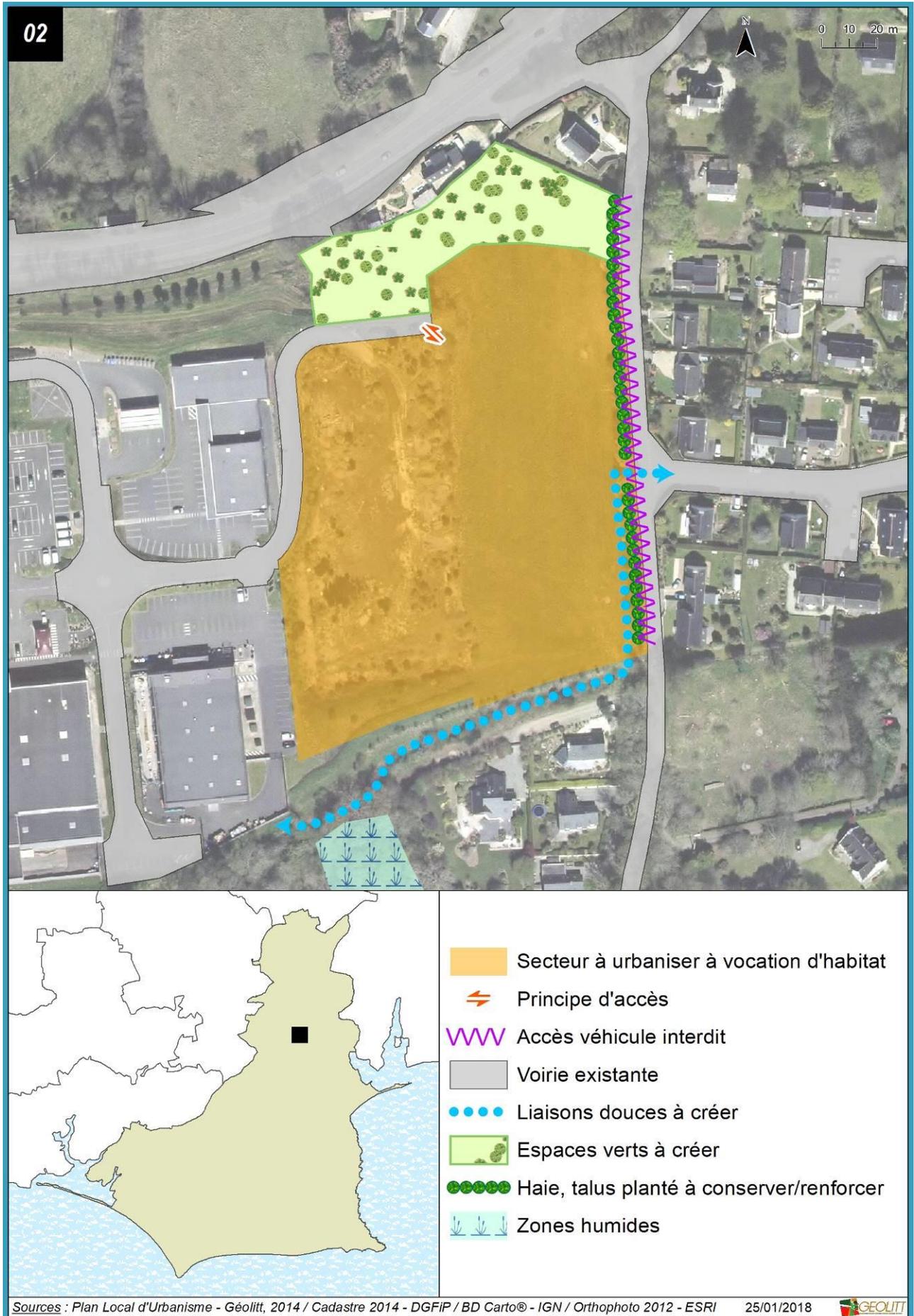
## 1 - ZONE DU ROUDOU

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 1,77 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour la zone 1AUhc du Roudou</b> (soit un minimum de 35 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : Sans objet</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desservir le secteur par la Résidence Sainte Anne comme indiqué au schéma d'aménagement, l'accès au Nord étant l'accès principal</li> <li>✓ Prévoir un accès au reste de la parcelle</li> </ul>	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aménager un cheminement doux permettant de relier la résidence Saint Anne et le secteur de Rozembars</li> </ul>	
PAYSAGE	Lisières Nord de la zone à végétaliser	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



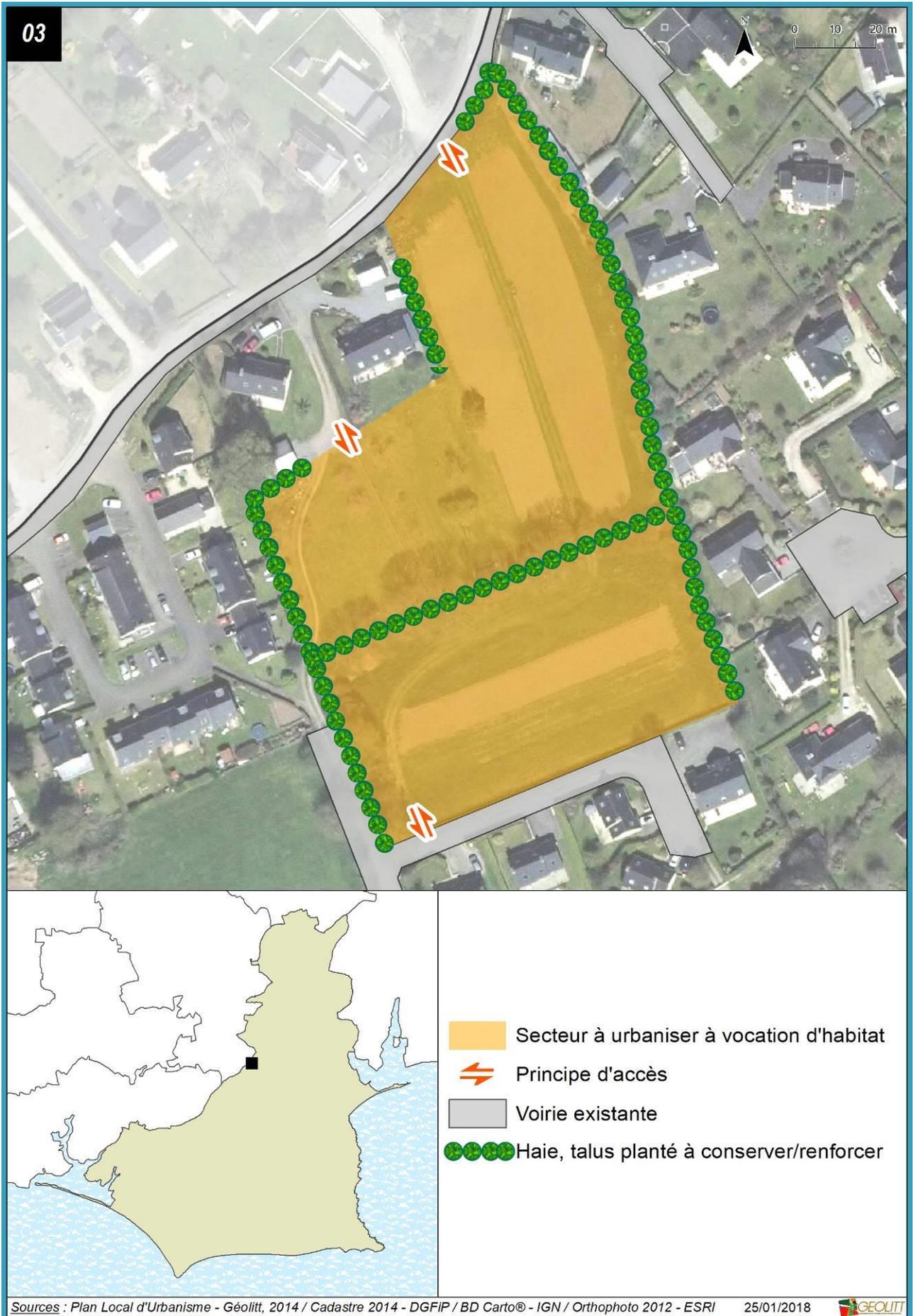
## **2- ZONE DE KERELLEAU BAS**

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 2,16 ha, dont 1,86 ha 'utiles'	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 25 logements/ha pour la zone 1AUhb de Kerelleau Bas</b> (soit un minimum de 47 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : 50% du nombre total de logements</p> <p>↳ servitude de mixité sociale identifiée sur le règlement graphique</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desservir le secteur par la zone d'activités de Kerelleau depuis le giratoire de Kerelleau bas</li> <li>✓ Tout nouvel accès depuis la Descente du Douric est interdit</li> </ul>	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Renforcer les cheminements doux existants permettant de relier le centre-ville à la descente du Douric et à la résidence de Ker An Gloarec et au secteur de Penfoulic</li> </ul>	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver le talus bordant la zone à l'Est en interdisant tout nouvel accès automobile</li> <li>✓ Prévoir une zone verte tampon paysagée avec la parcelle 21 située en contrebas</li> </ul>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



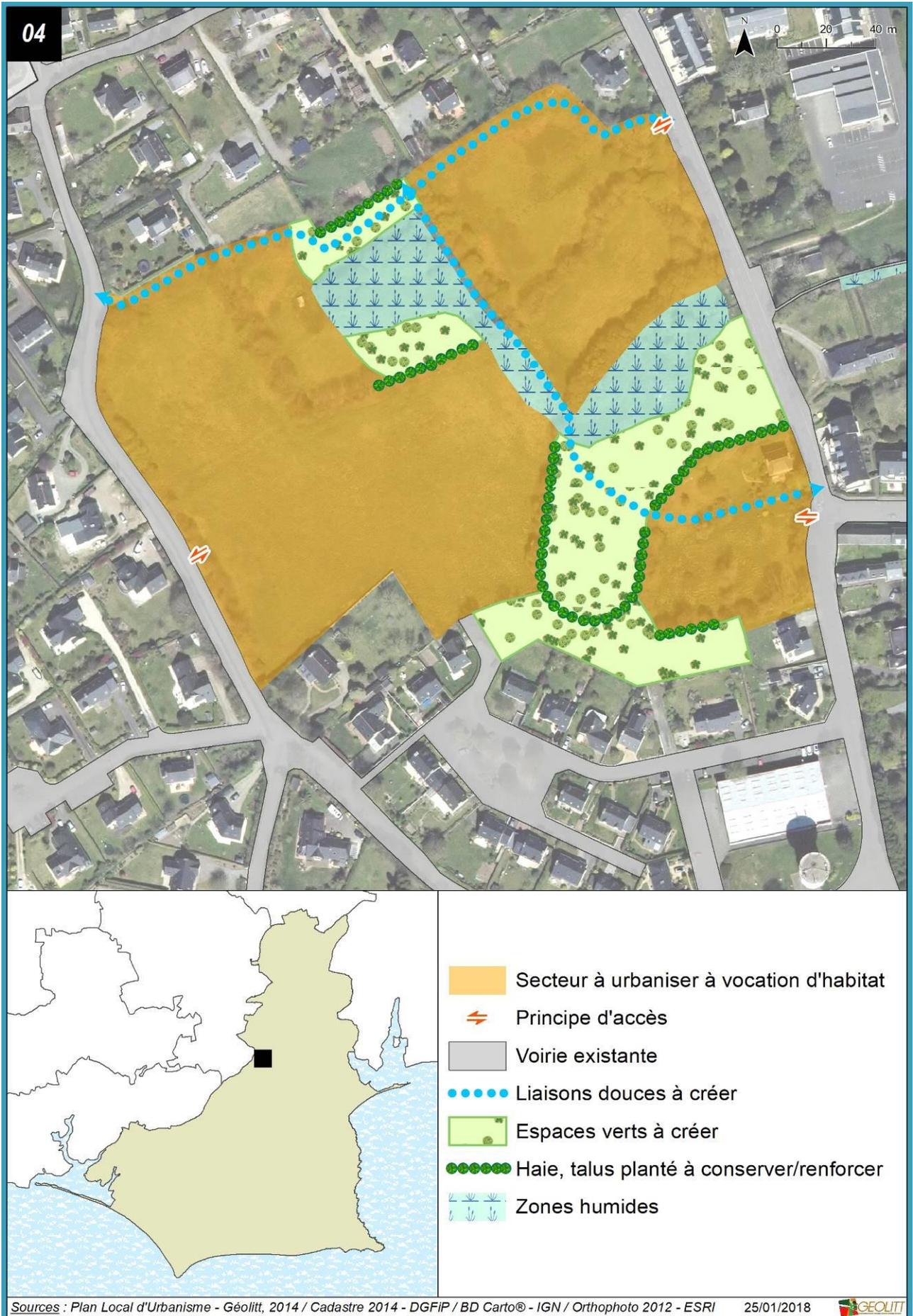
### 3- ZONE DE COAT MENHIR

ZONAGE - SURFACE	zones 1AUhc : 1,2 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour la zone 1AUh</b> (soit un minimum de 24 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : Sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à Hent Coat Menhir et Hent Parc Leur depuis la parcelle 320 au Sud comme indiqué au schéma d'aménagement</li> <li>✓ Etablir une connexion entre Hent Coat Menhir et Hent Parc Leur</li> </ul>	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sans objet</li> </ul>	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver au maximum (en dehors des percées à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et au sein du secteur</li> </ul>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



## 4- ZONE DE KEROURGUE

ZONAGE - SURFACE	zones 1AUhb : 4,34 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 25 logements/ha pour la zone 1AUh</b> (soit un minimum de 108 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : 20% du nombre total de logements</p> <p>↳ servitude de mixité sociale identifiée sur le règlement graphique</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à Hent Ar Bleizi et au chemin du château d'eau sans toutefois assurer une liaison automobile entre les deux voies existantes comme indiqué au schéma d'aménagement</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Aménager un réseau de cheminements doux, en dehors du réseau de voirie, permettant de relier les parties Ouest et Sud au centre-ville via la rue de Kérourgue et d'autre part au vallon de Coat Ar Vorc h</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Les limites avec le lotissement au Sud sont traitées en espace vert</p> <p>✓ Aménagement d'une coulée verte autour des zones humides existantes</p> <p>✓ Poches d'urbanisation délimitées par de grands espaces verts</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



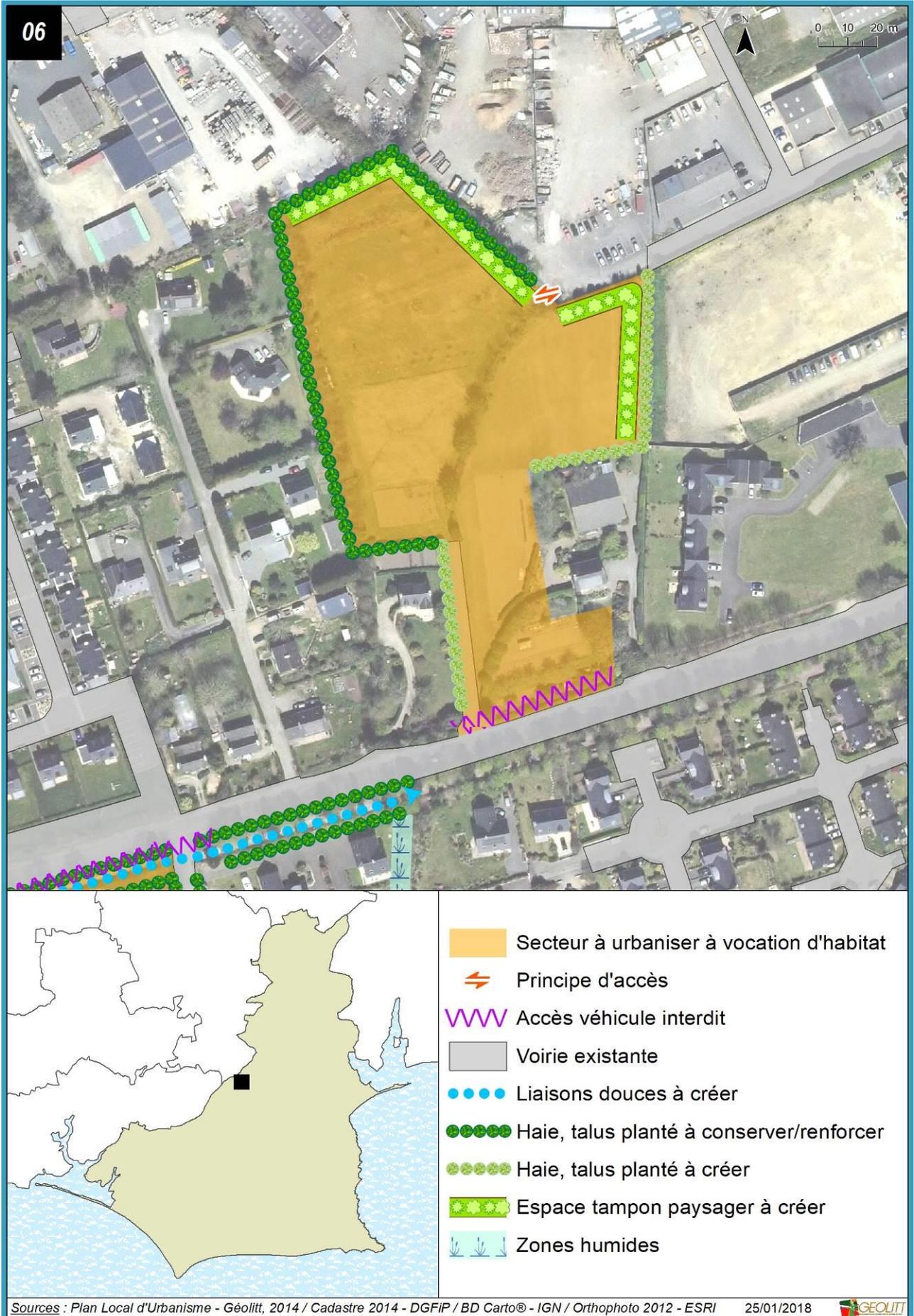
<b>5- ZONE DE KERYON VRAS</b>	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 2,20 ha dont 1,11 Ha « utiles »
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour la zone 1AUh</b> soit un minimum de 22 logements pour les parcelles 92 et 96</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desservir le secteur depuis le giratoire existant route de Bénodet</li> <li>✓ A terme suppression de l'accès existant sur la route de Bénodet, comme indiqué au schéma d'aménagement</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zone bordée au nord, le long de la route de Bénodet par un cheminement doux existant bordé de part et d'autre de talus</li> </ul>
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et au sein du secteur</li> </ul>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>





## 6- ZONE DE KERYON NORD

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 1,39 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour la zone 1AUh</b> (soit un minimum de 28 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, habitat semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Accès direct interdit sur la RD 44</b> (Route de Bénodet).</li> <li>✓ La desserte de la zone devra se faire par le Nord-Est, via la ZA de Park c' Hastel.</li> </ul>	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sans objet</li> </ul>	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver au maximum les haies bocagères présentes en limite du secteur</li> <li>✓ Créer un espace tampon paysager en interface avec la ZA de Park c'Hastel, pour isoler visuellement la zone d'habitat</li> </ul>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



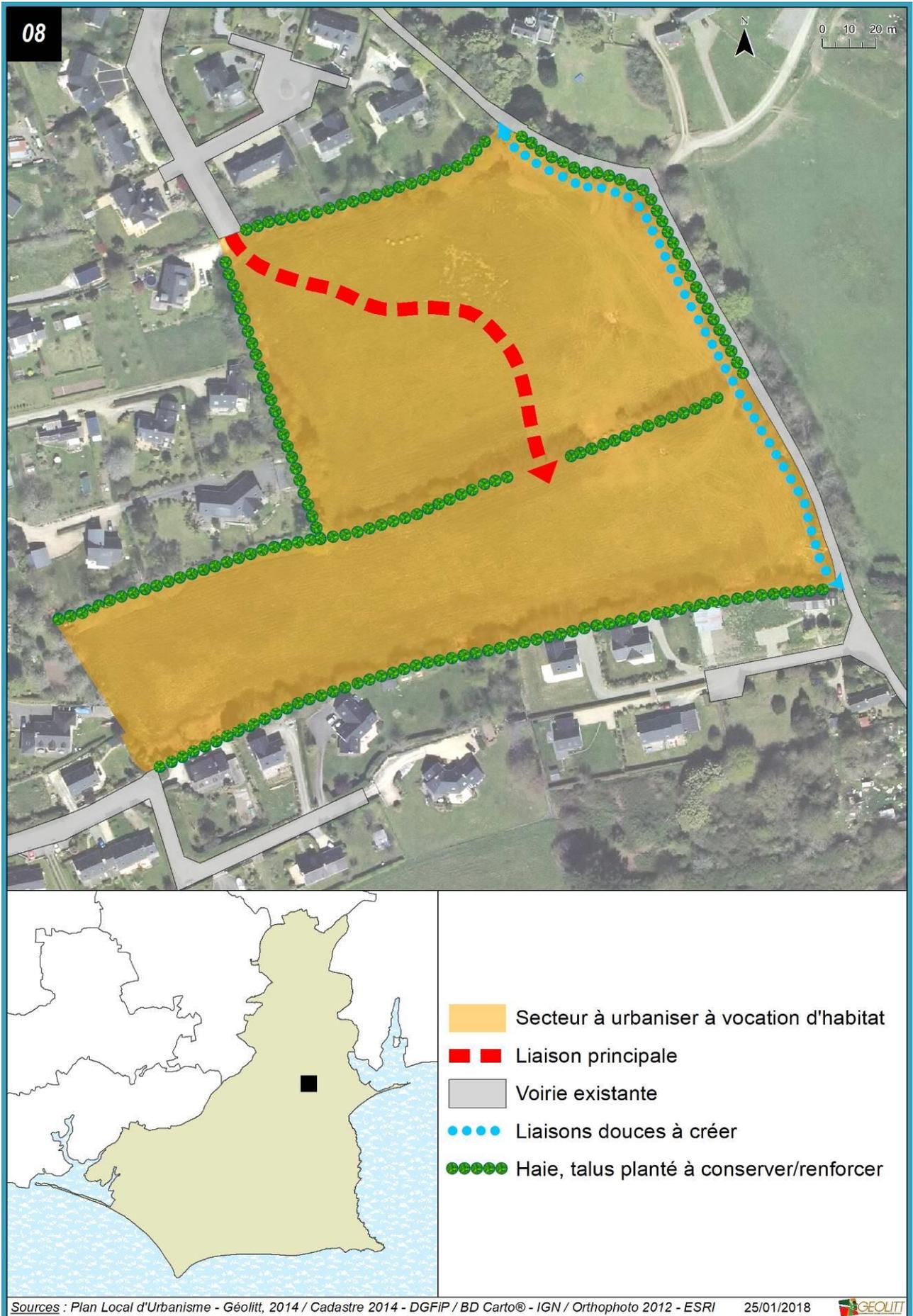
## **7- ZONE DE SAINT JEAN**

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 0,82 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 16 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur via le chemin de Saint Jean</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors de l'accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



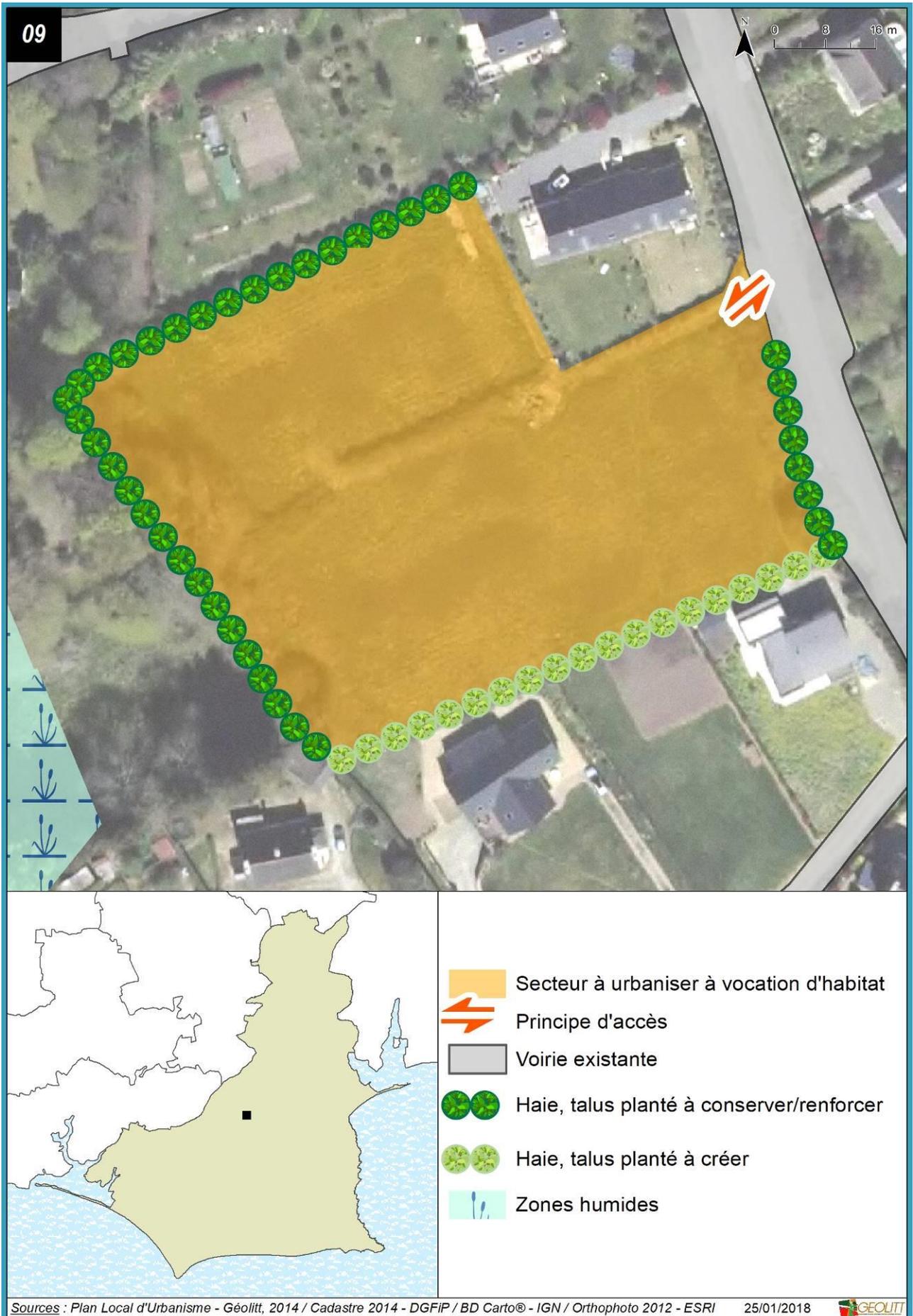
<b>8- ZONE DE LOC HILAIRE</b>	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 3,54 ha
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 71 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : Sans objet</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desservir le secteur depuis la voie existante au nord</li> <li>✓ Prévoir une desserte de la parcelle au sud</li> </ul>
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aménager un cheminement doux en bordure d'Hent Kersentic, à l'arrière du talus existant</li> </ul>
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour le cheminement doux) les haies bocagères présentes en limite et au sein du secteur</li> </ul>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>





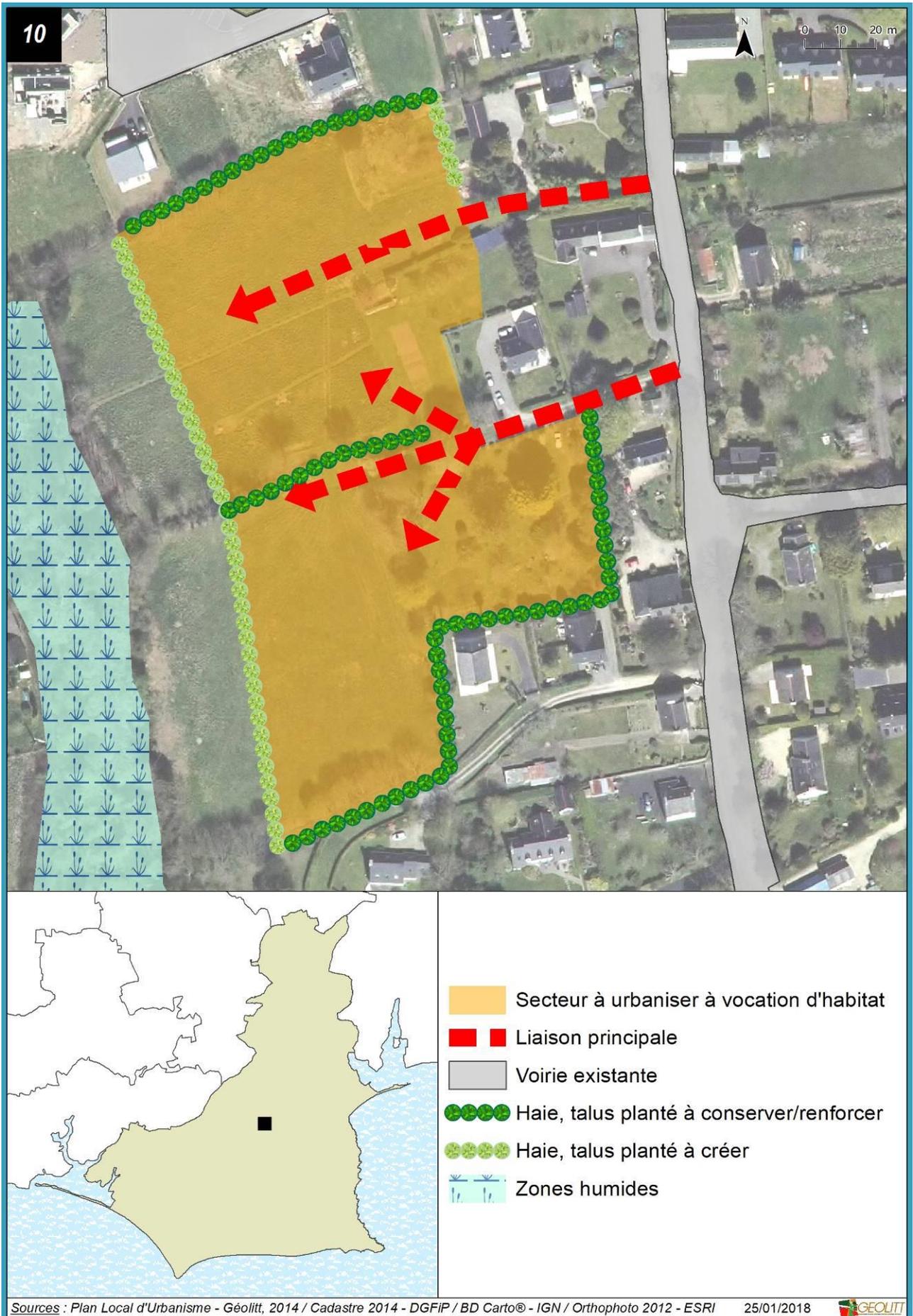
<b>9- ZONE DE LANDEBEC</b>	
ZONAGE - SURFACE	zone 1AUhc : 0,62 ha
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 12 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur depuis l'accès existant sur la voie communale de Hent Landebec</p>
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum les haies bocagères présentes en limite du secteur</p>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>





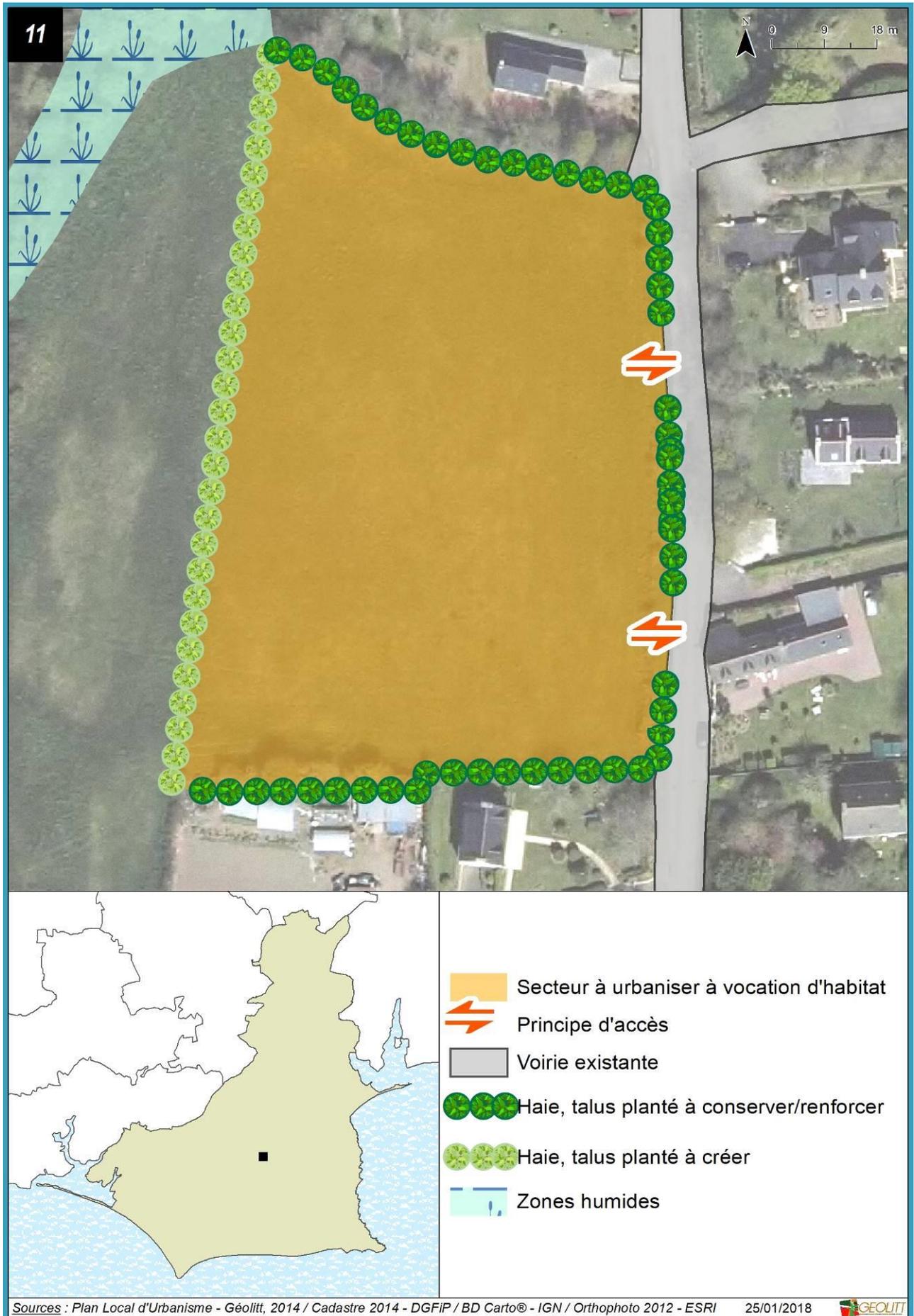
## **10- ZONE DE HENT LESVERN**

ZONAGE - SURFACE	zones 1AUhc : 1,56 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 31 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : Sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à Hent Lesvern</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et au sein du secteur et renforcer les lisières de la zone</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



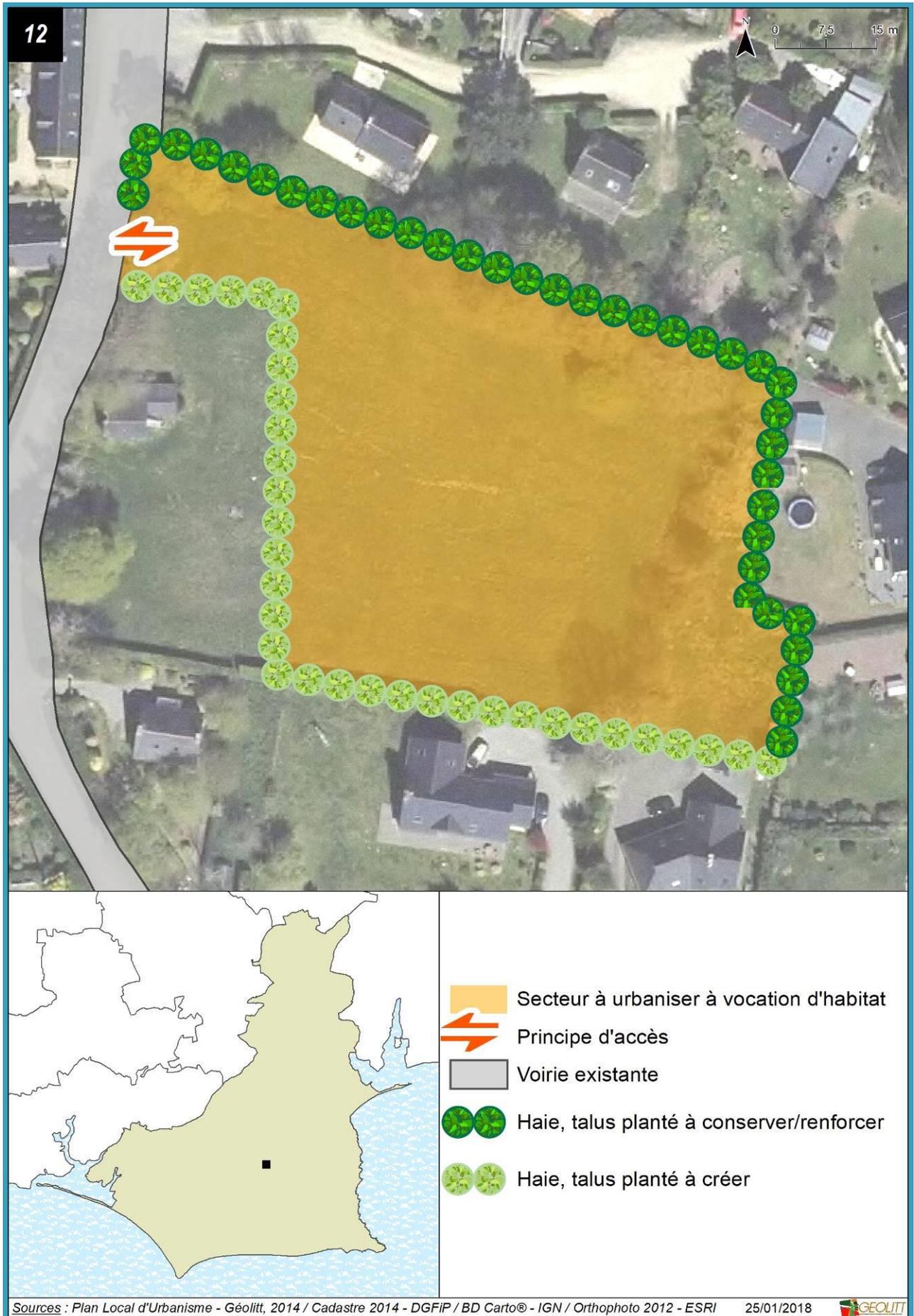
11 - ZONE D'HENT LESTRIZIVIT 'Nord'	
ZONAGE - SURFACE	zones 1AUhc : 0,85 ha
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour</b> (soit un nombre de 17 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : Sans objet</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par la voie communale Hent Lestrizivit comme indiqué au schéma d'aménagement</p>
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>
PAYSAGE	<p>✓ Renforcer les lisières de la zone</p>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>





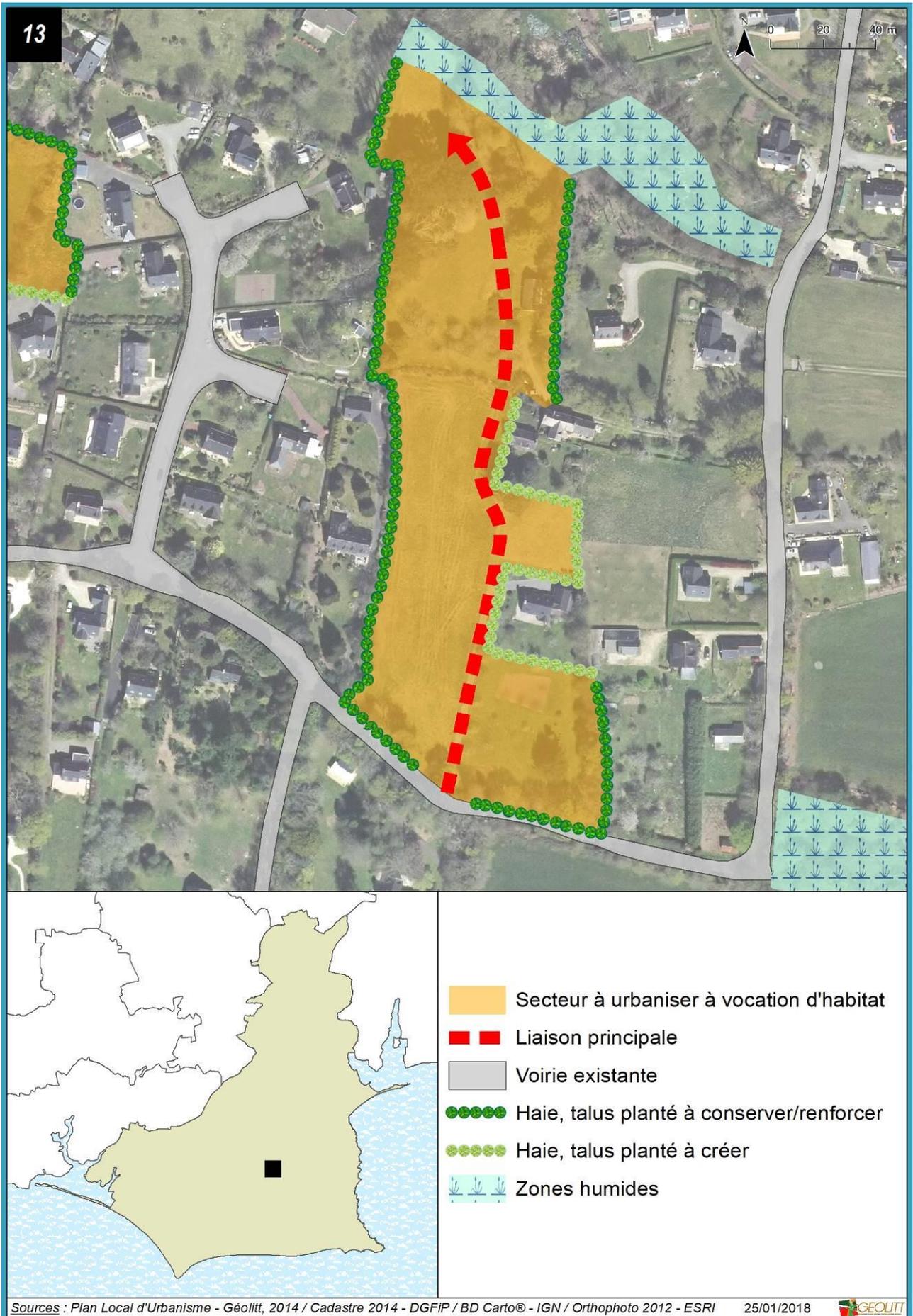
## 12- ZONE D' HENT LESTRIZIVIT 'Sud'

ZONAGE - SURFACE	zone 1AUhc : 0,51 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour</b> (soit un nombre de 10 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à la voie Hent Lestrizivit comme indiqué au schéma d'aménagement	
CHEMINEMENTS DOUX	✓ Sans objet	
PAYSAGE	✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et au sein du secteur	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



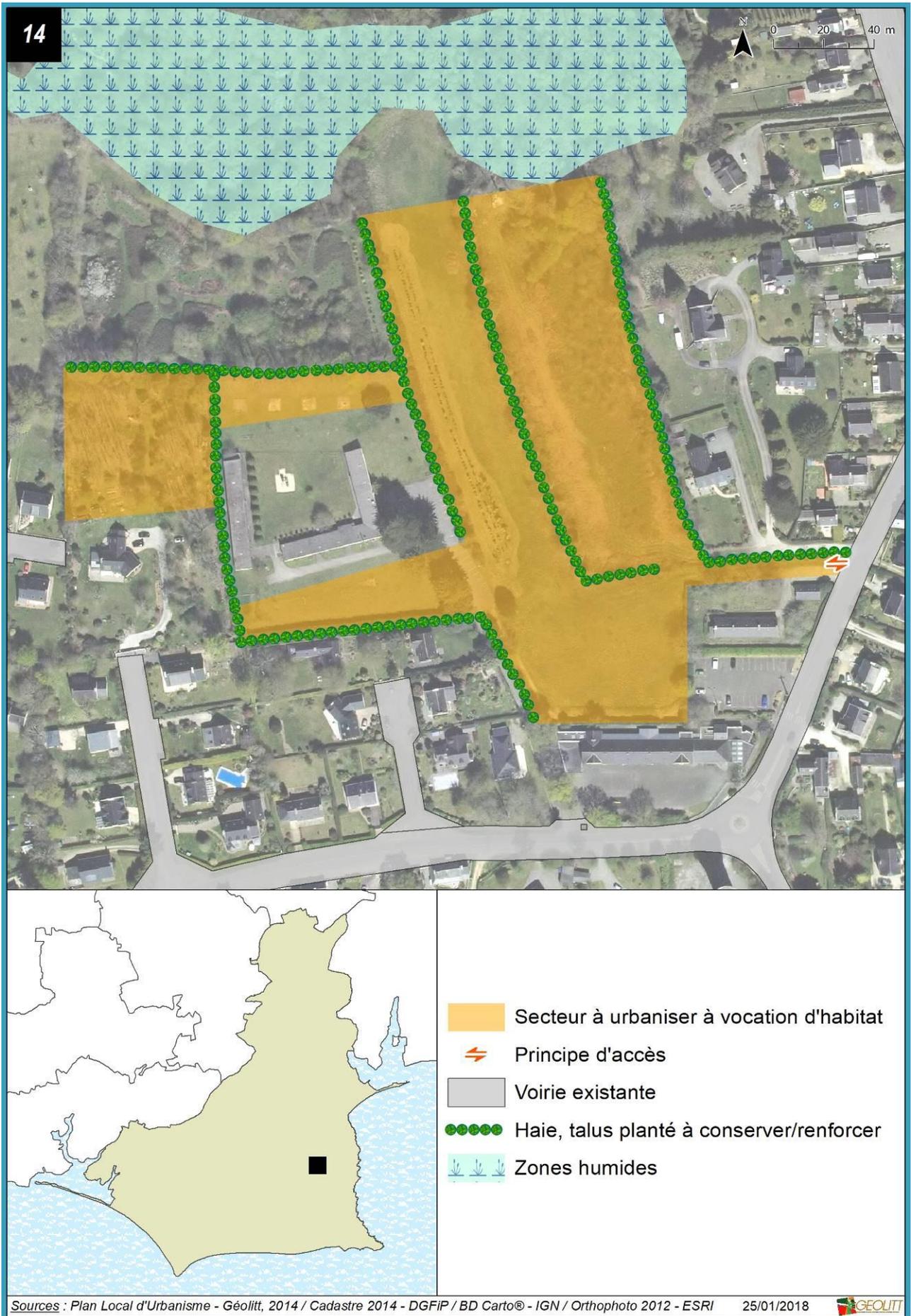
### 13- ZONE DE KERMINALOU

ZONAGE - SURFACE	zone 1AUhc : 1,74 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 35 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : Sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à la voie Hent Kerminalou comme indiqué au schéma d'aménagement</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite du secteur</p> <p>✓ Créer une interface paysagère avec la zone humide située au Nord.</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



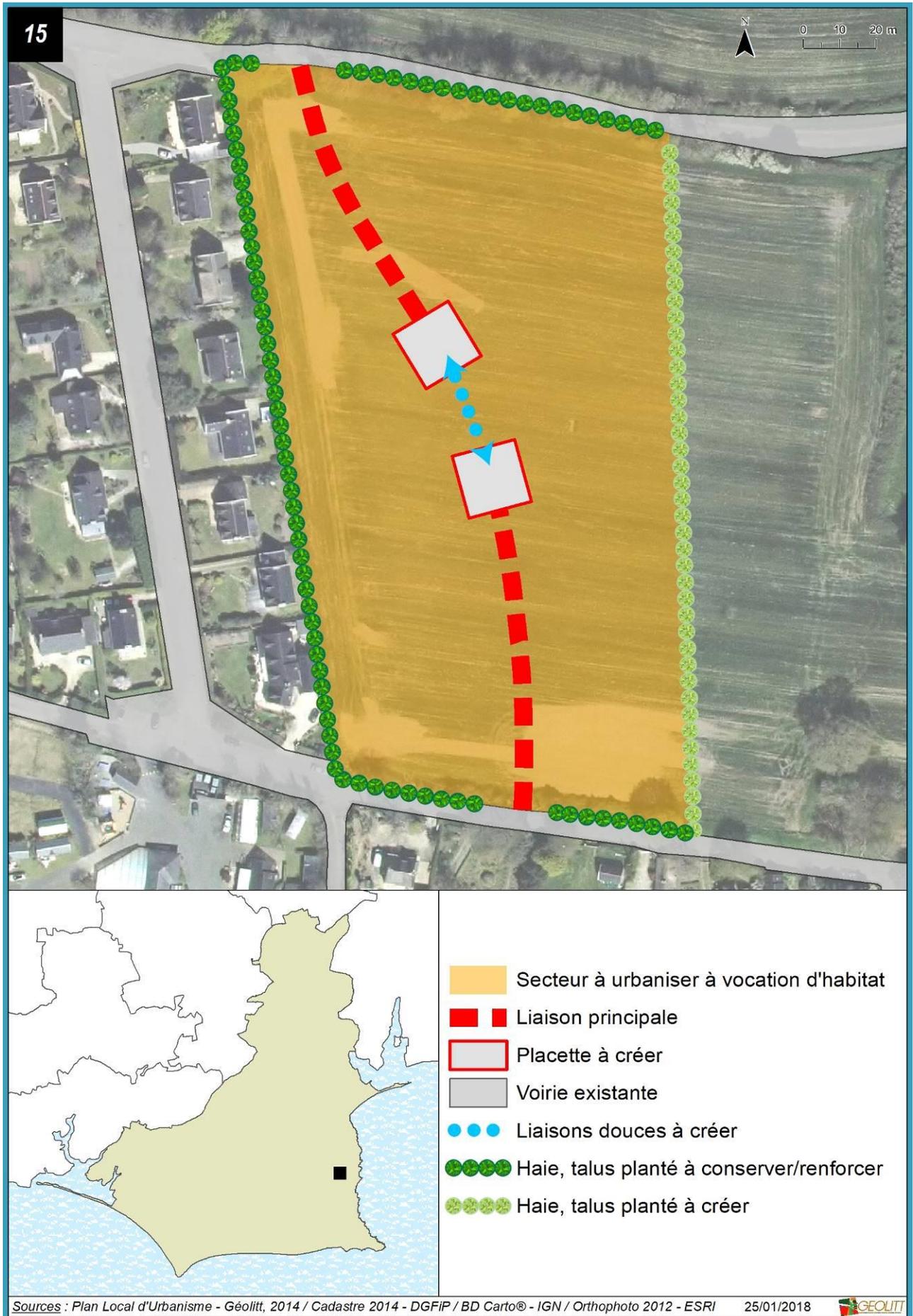
## 14- ZONE DU QUINQUIS

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc : 3,39 ha dont 2,64 ha « utiles » (partie non bâtie = hors parcelle 58)	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 53 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles ; la parcelle 58 comprend 2 bâtiments (centre aéré communal) qui pourront éventuellement ultérieurement faire l'objet d'une opération de réinvestissement urbain.</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : 20% minimum du nombre total de logements</p> <p>↪ servitude de mixité sociale identifiée sur le règlement graphique</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant au Chemin du Quinquis comme indiqué au schéma d'aménagement</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et au sein du secteur.</p> <p>✓ Créer une interface paysagère avec la zone humide située au Nord.</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



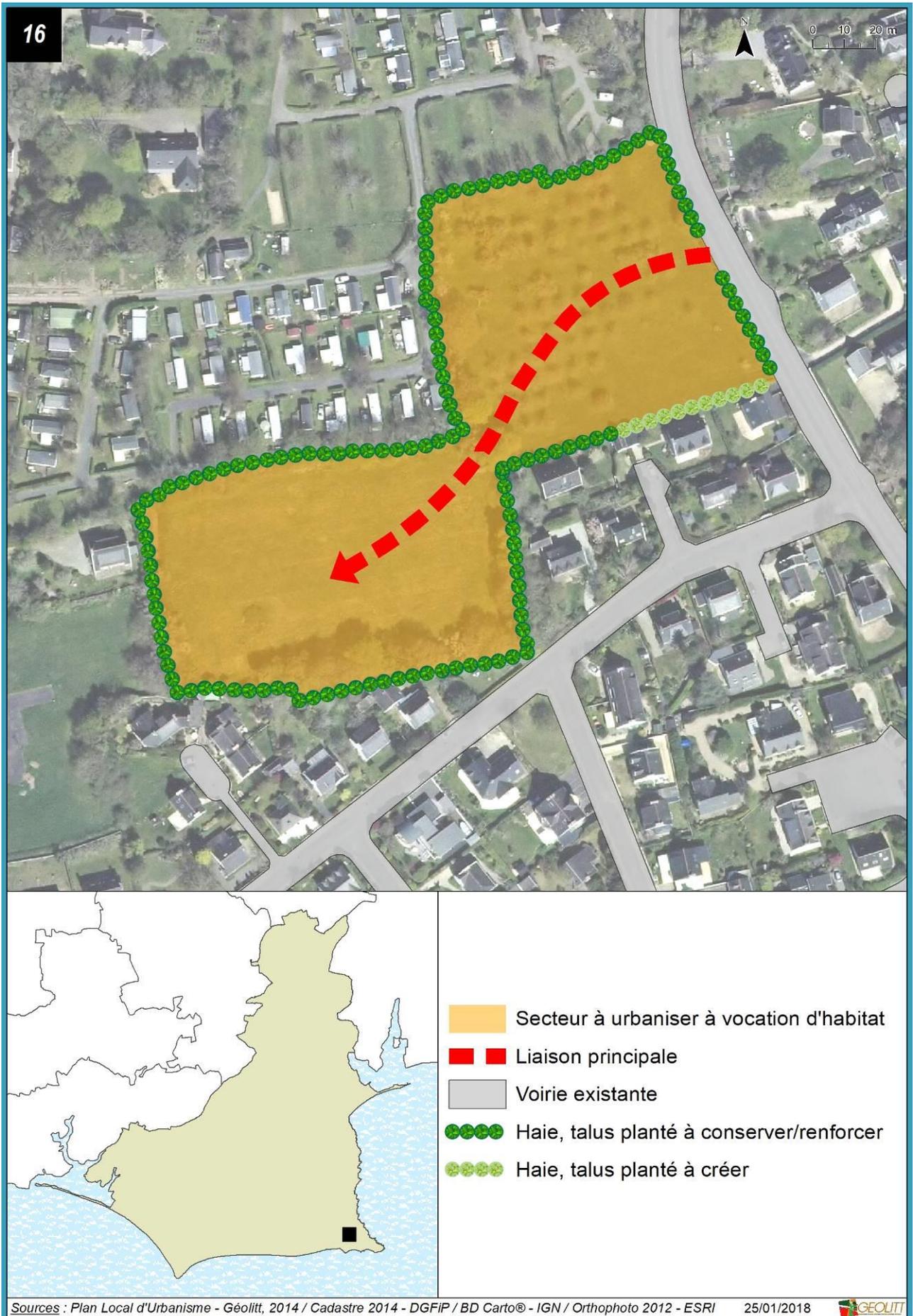
<b>15- ZONE DE KERVETREC</b>	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 2,16 ha
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 43 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie en impasse se connectant à la voie Hent Lantecoste et à la voie Hent Kerveltrec (deux accès distincts sans connexion automobile entre les deux zones) comme indiqué au schéma d'aménagement</p>
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Aménager un cheminement doux entre les deux zones et créer un cheminement doux le long de la parcelle au Sud</p>
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières</p>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>





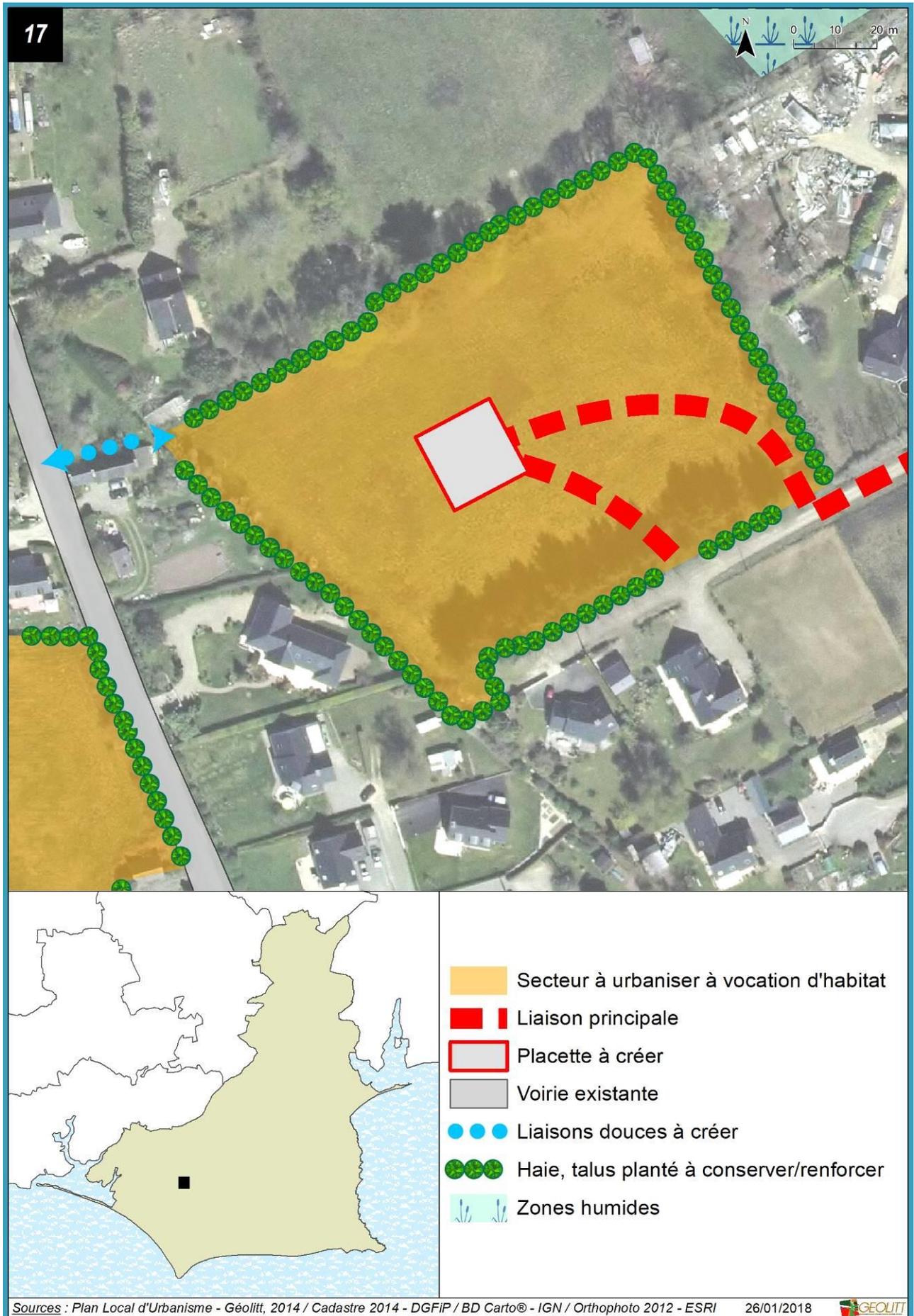
## 16- ZONE DE KEROLLAND

ZONAGE - SURFACE	zone 1AUhc : 1,58 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 32 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande, semi-collectif et collectif</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à la route des Dunes comme indiqué au schéma d'aménagement</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières.</p> <p>✓ Au niveau de la parcelle 136, le projet s'attachera – dans la mesure du possible - à conserver certains pommiers de l'ancien verger (si leur état phytosanitaire le permet).</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



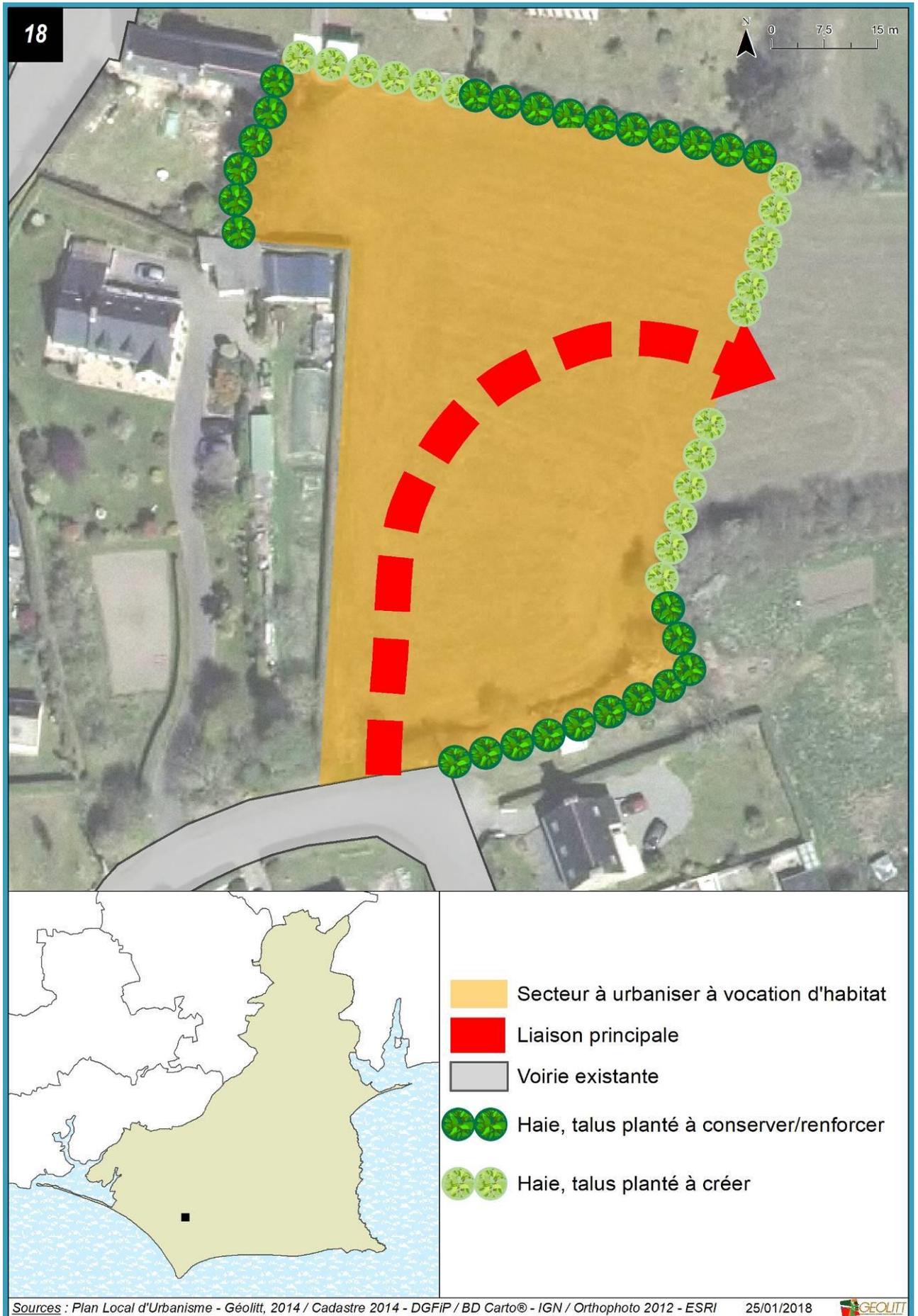
## 17- ZONE DE HENT PONT PRAT FOULOU

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 1,1 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 22 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à la voie Hent Pont Prat Foulou</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Aménager un cheminement doux reliant la route de Mestrézec (au Nord-Ouest)</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



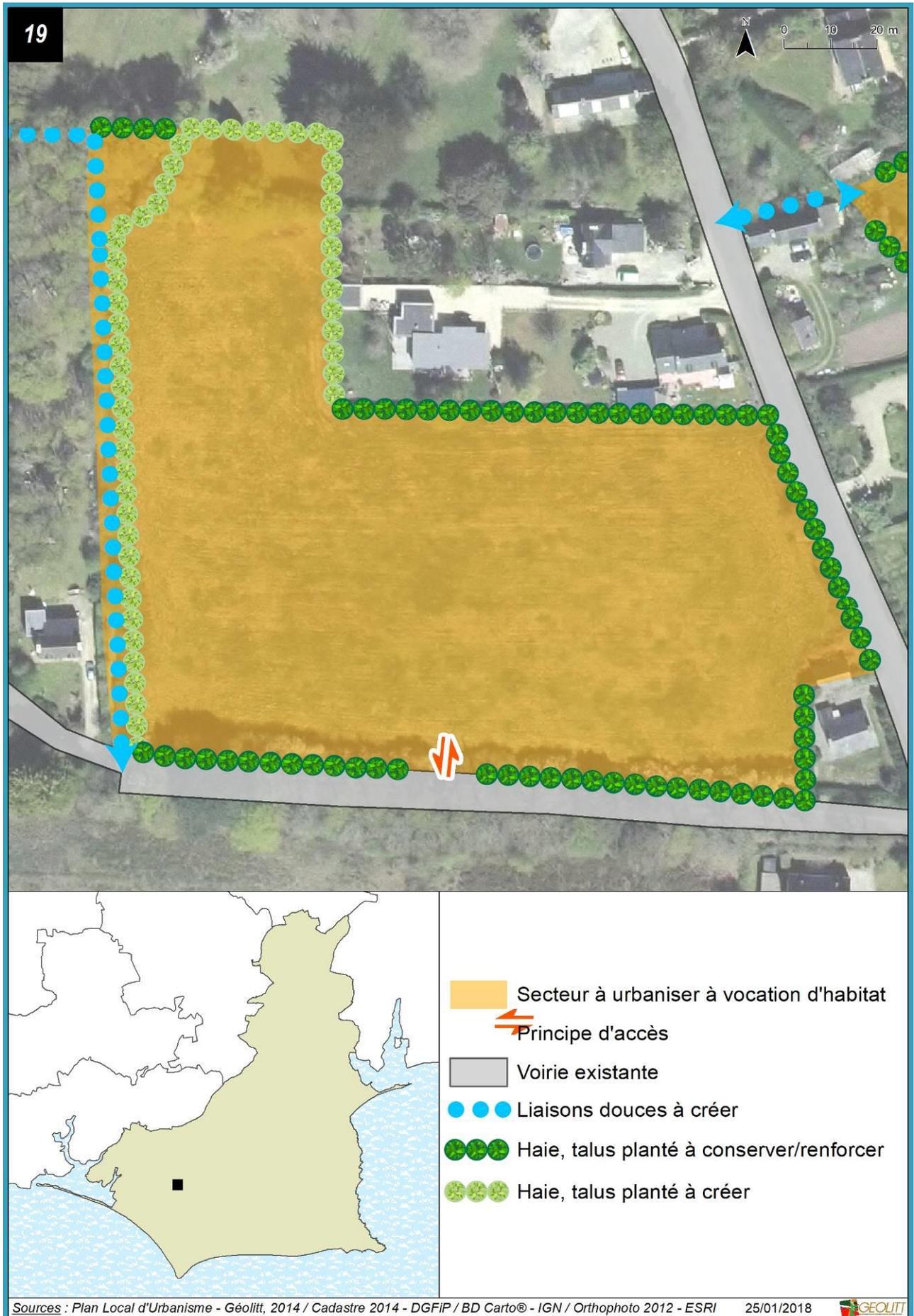
## 18- ZONE DE KERGRENN

ZONAGE - SURFACE	zone 1AUhc : 0,51 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 10 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie depuis l'Impasse de Kergronn comme indiqué au schéma d'aménagement</li> <li>✓ Prévoir une desserte du reste de la parcelle 43</li> </ul>	
CHEMINEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sans objet</li> </ul>	
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières</li> </ul>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



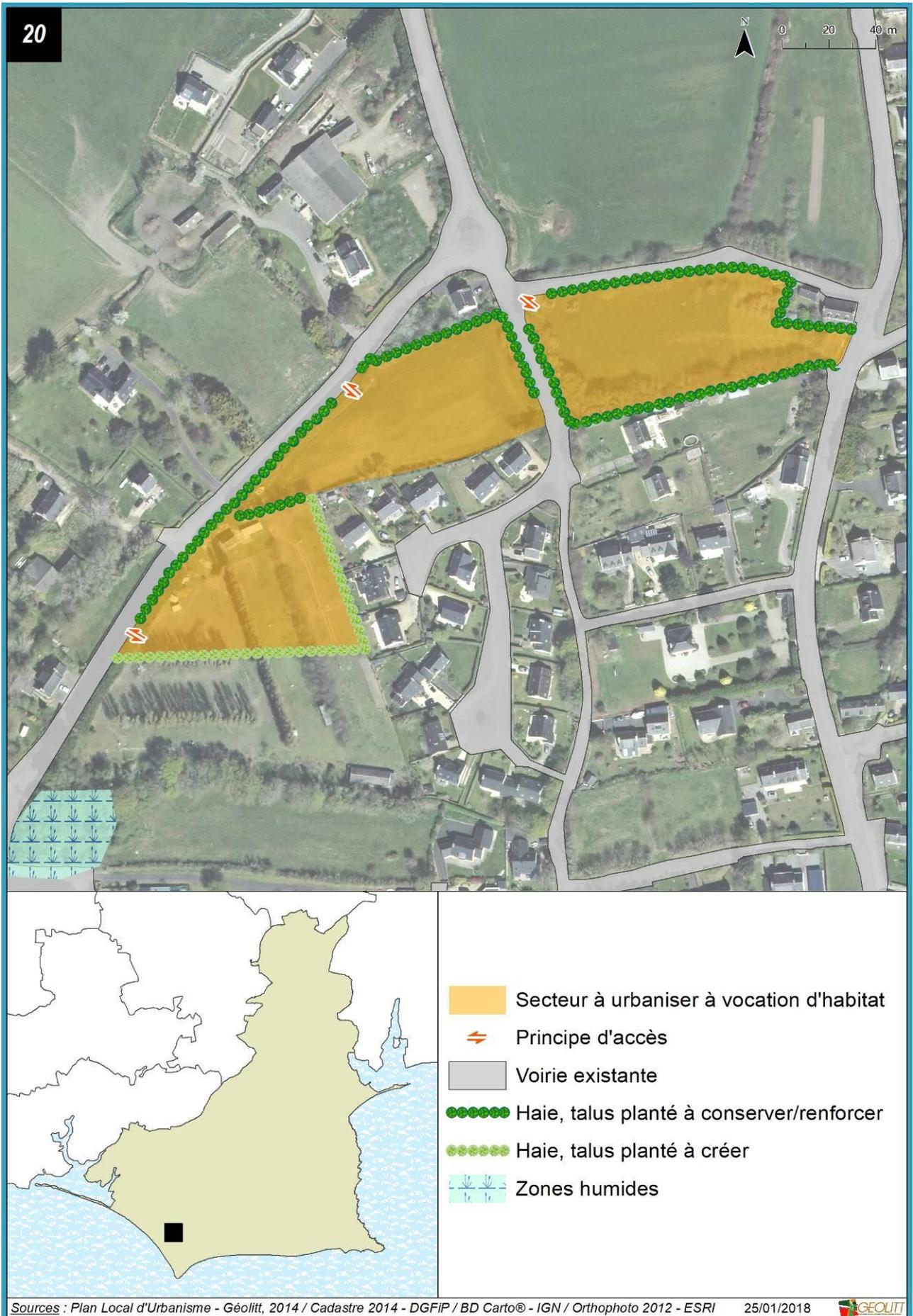
## 19- ZONE DE MESTRÉZEC

ZONAGE - SURFACE	Zones 1AUhc : 1,52 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 30 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à Menez Kersouren comme indiqué au schéma d'aménagement</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Aménager un cheminement doux (ER n°40) afin d'éviter les abords de la RD 134 (Route de Mestrézec)</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



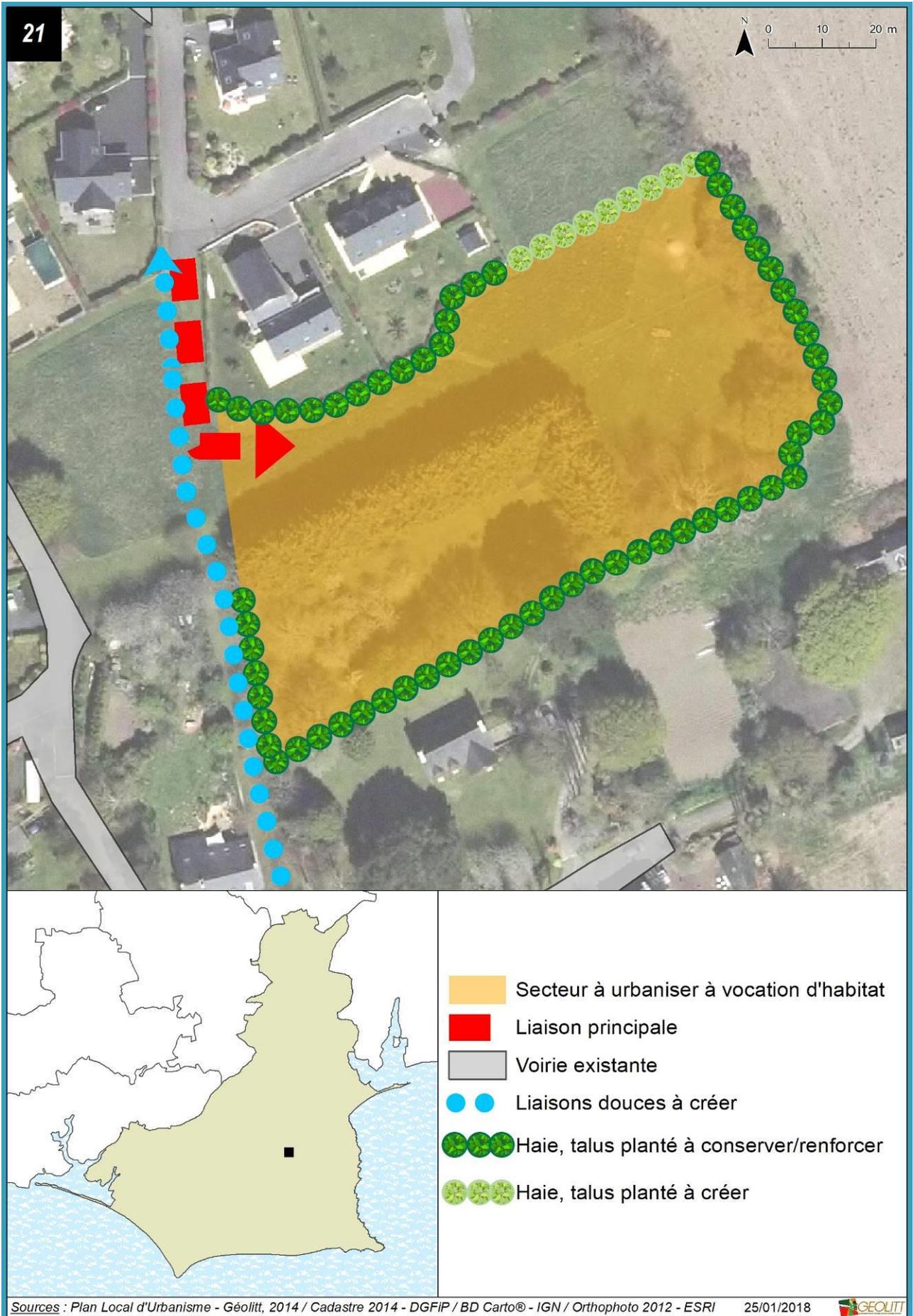
<b>20- ZONE DE KERNEUC</b>	
ZONAGE - SURFACE	2 zones 1AUhc : 1 ha pour la partie Sud-Ouest, et 0,6 ha pour la partie Nord-Est
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 20 logements pour la partie Sud-Ouest, et 12 logements pour la partie Nord Est)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie en impasse se connectant au Chemin de Kerneuc et à Garn Glas comme indiqué au schéma d'aménagement</p>
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Aménager un cheminement doux entre les deux zones et créer un cheminement doux le long de la parcelle au Sud</p>
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières</p>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>





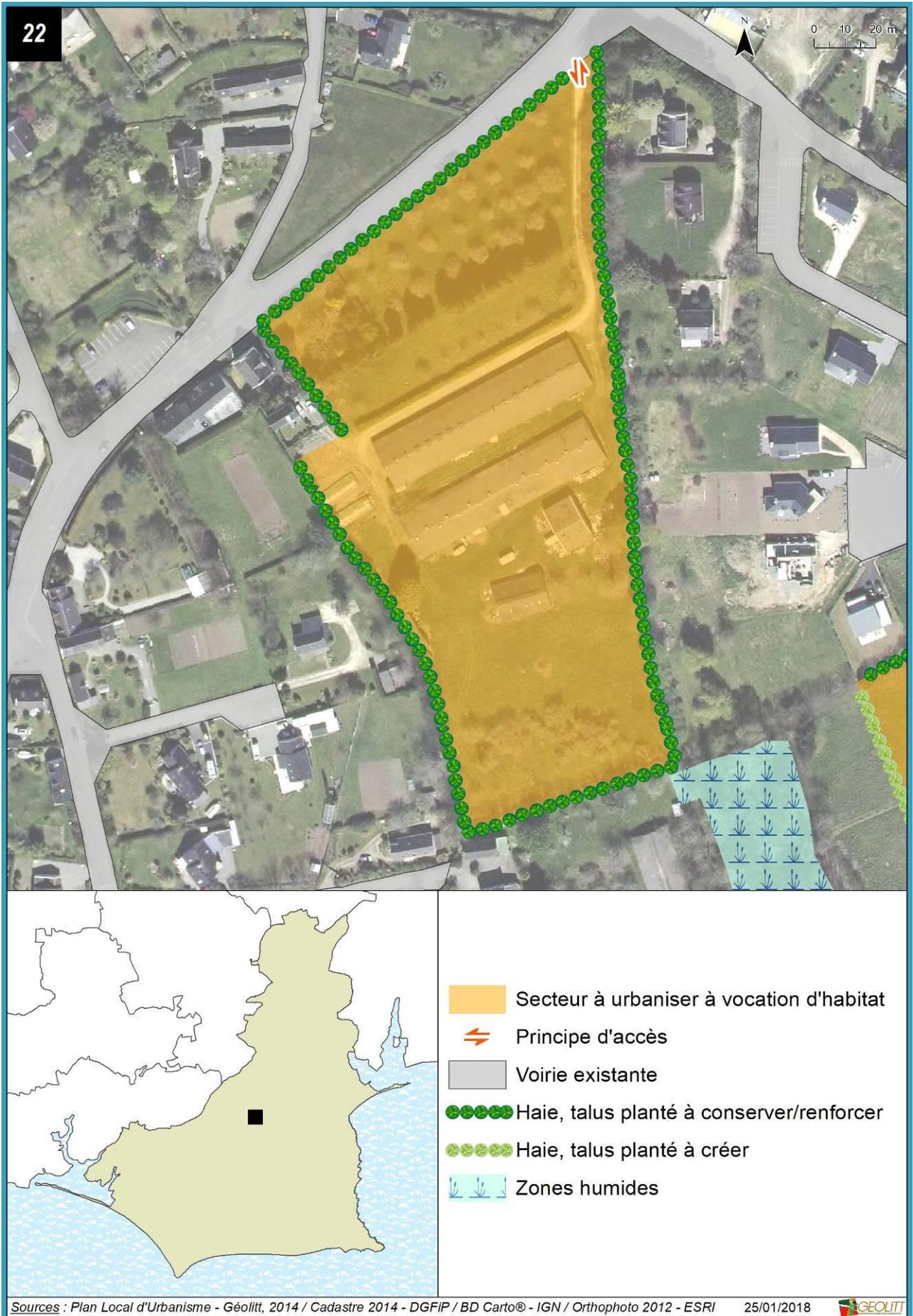
## 21- ZONE DE LESVERN VRAS

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 0,65 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 13 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie depuis la voie Résidence de Lesvern Vras</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Aménager un cheminement doux reliant Hent Lesvern au Sud</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



## **22- ZONE DE GRANDE ALLEE**

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 1,86 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha</b> (soit un minimum de 37 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles ; la parcelle comprend des bâtiments qui feront l'objet d'une opération de réinvestissement urbain.</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres et en bande</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	✓ Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie depuis la RD145 (Hent Kergador)	
CHEMINEMENTS DOUX	✓ Sans objet	
PAYSAGE	✓ Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères présentes en limite et renforcer les lisières	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	



## 23- ZONE DE PENFOULIC

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 0,35 ha	
DENSITE	<p><b>Une densité minimale de 20 logements/ha pour la zone 1AUh</b> (soit un minimum de 7 logements)</p> <p>Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches</p>	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	<p><b>Programme</b> : habitat et activités compatibles</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel en lots libres</p> <p><b>Mixité sociale</b> : sans objet</p>	
ACCES ET DESERTE AUTOMOBILE	<p>✓ La desserte se fera via la parcelle BH36, pour rejoindre l'allée de Penfoulic</p>	
CHEMINEMENTS DOUX	<p>✓ Sans objet</p>	
PAYSAGE	<p>✓ Préserver / renforcer au maximum (en dehors de l'accès à prévoir pour la desserte du secteur) les portions de haies bocagères présentes en limite, et renforcer les lisières en franges Ouest (qui jouxte une petite zone humide) et Nord (qui jouxte boisement)</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : secteur situé dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif (cf. actualisation de l'étude de zonage d'assainissement collectif en annexe du PLU)</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : cf. zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ....)</li> <li>- débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul>	
EMPRISE AU SOL	<p><b>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</b></p> <p><i>Il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application des pourcentages fixés aux paragraphes ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.</i></p> <p><b>La surface des espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourra être inférieure à 50% de la superficie du terrain supportant l'opération.</b></p>	

