



PLU approuvé le 23 janvier 2014,  
modification simplifiée approuvée le 31 mai 2018  
par délibération du Conseil Municipal  
Le Maire,  
Nathalie LE MAGUERESSE



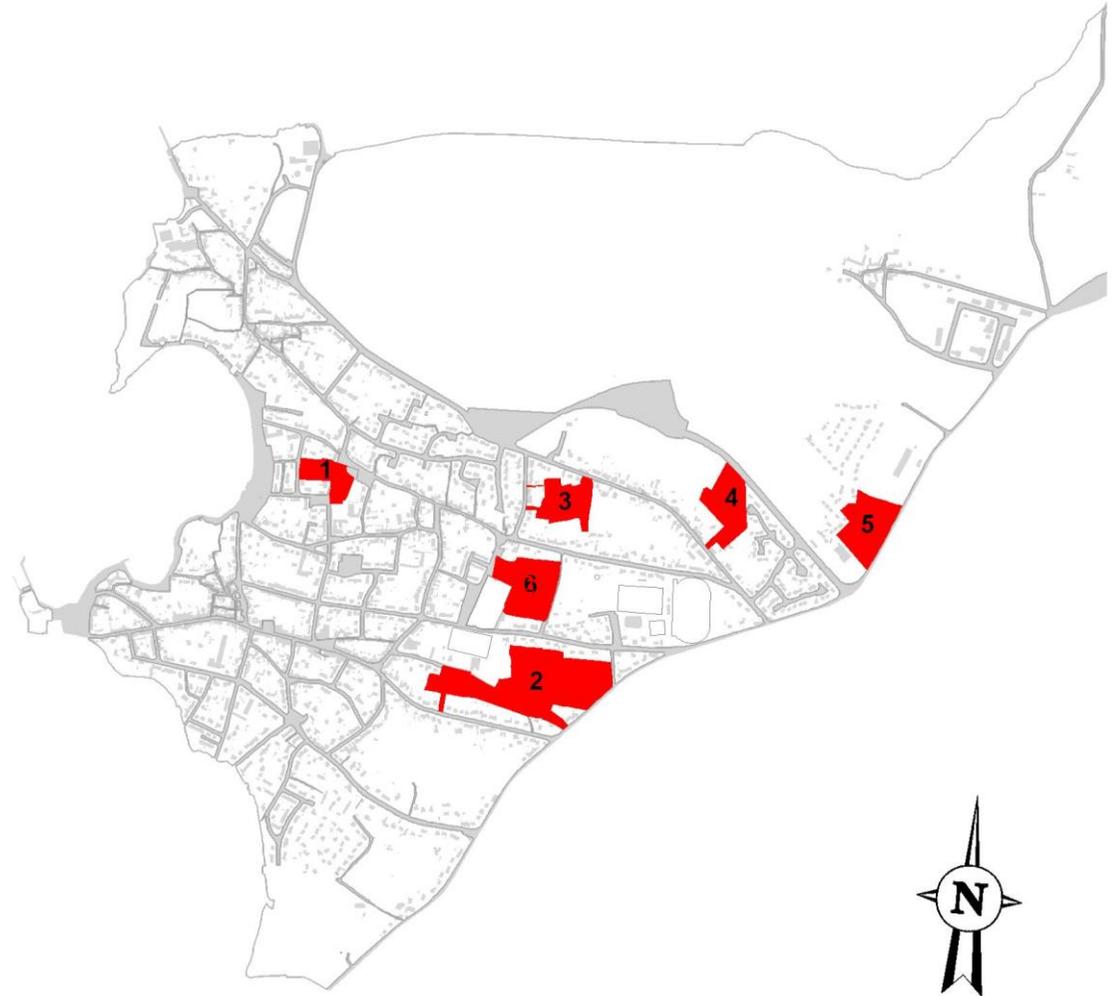
COMMUNE DE LOCMIQUÉLIC

# O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION



# SOMMAIRE

<i>Localisation des secteurs OAP.....</i>	2
<i>Les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	4
<i>Affirmation d'un corridor vert.....</i>	6
<i>Organisation des déplacements .....</i>	8
<i>Principes de développement .....</i>	10
 <b>Les futurs quartiers d'habitat</b>	
1. Les écoles : 0.89 ha .....	12
2. Abbé Tréhin Lann Ar Berenn: 6.47 ha .....	14
3. Talhouët : 1.34 ha .....	16
4. Prad er Loeiz : 1.57 ha.....	18
5. Rue des mouettes : 1.74ha .....	20



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Sectorisées ou non, sont établies dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ;
- Précisent le développement communal, notamment sur les thématiques de l'aménagement, l'habitat comme les transports et déplacements ;
- Fixent des principes avec lesquels les permis de construire devront être compatibles lors de leur instruction sur la base du règlement (écrit et graphique) ;
- Eclairent sur la maîtrise du développement en adéquation avec le niveau d'équipement débouchant ainsi sur un échéancier de réalisation et une politique foncière.

Le sens de l'action publique est donné par les orientations générales qui concernent l'ensemble du territoire communal. S'inscrivant dans cette logique, des orientations plus précises sont apportées sur 6 secteurs opérationnels (5 secteurs d'habitat et 1 secteur d'équipement public).

Globalement, le projet urbain préserve les espaces naturels (agricoles, littoraux naturels et boisés) optant pour l'accueil de nouveaux habitants dans les parties actuellement urbanisées. La population municipale pourrait atteindre 4 600 habitants.

Les prévisions de croissance démographique tablent sur une production d'environ 32 logements par an. Le Programme Local de l'Habitat fixe pour Locmiquélic la densité plancher à 35 logements par hectare. La consommation foncière serait d'environ 1 ha l'an.

Le document d'OAP concerne deux types de zones :

- Les zones de densification situées à l'intérieur de la zone urbanisée (8,91 ha) : Les écoles, Abbé Tréhin, Talhouët, Extension du cimetière et parc urbain à vocation sportive
- Les zones d'extension d'urbanisation (3.31 ha) : Prad Er Loeiz et Rue des Mouettes



## QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET DU CADRE DE VIE

ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
<p>Répondre à des objectifs de mixités sociale et fonctionnelle.</p> <p>La maîtrise des coûts.</p> <p>Concevoir des quartiers à vivre.</p> <p>Maîtrise de la consommation foncière.</p>	<p>L'accueil de nouveaux habitants se réalise ponctuellement en diffus ou dans des secteurs de développement et est fonction du niveau d'équipement de la commune.</p> <p>Pour assurer la maîtrise de son développement, la collectivité agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur la programmation des secteurs à urbaniser ;</li> <li>• Ainsi que sur son phasage réglementaire tout en conduisant une politique foncière.</li> </ul> <p>Dans les secteurs de développement, le parti d'aménagement porte sur la forme urbaine et l'organisation d'espaces publics de qualité. La perméabilité des opérations doit être recherchée.</p> <p>A proximité des axes desservis par les transports collectifs ou ayant vocation à l'être, la réceptivité en sera accrue.</p> <p>Quelque soit le contexte bâti, les choix de matériaux, couleurs, intégration de nouveaux dispositifs techniques, traitement des clôtures complètent ce dispositif.</p>

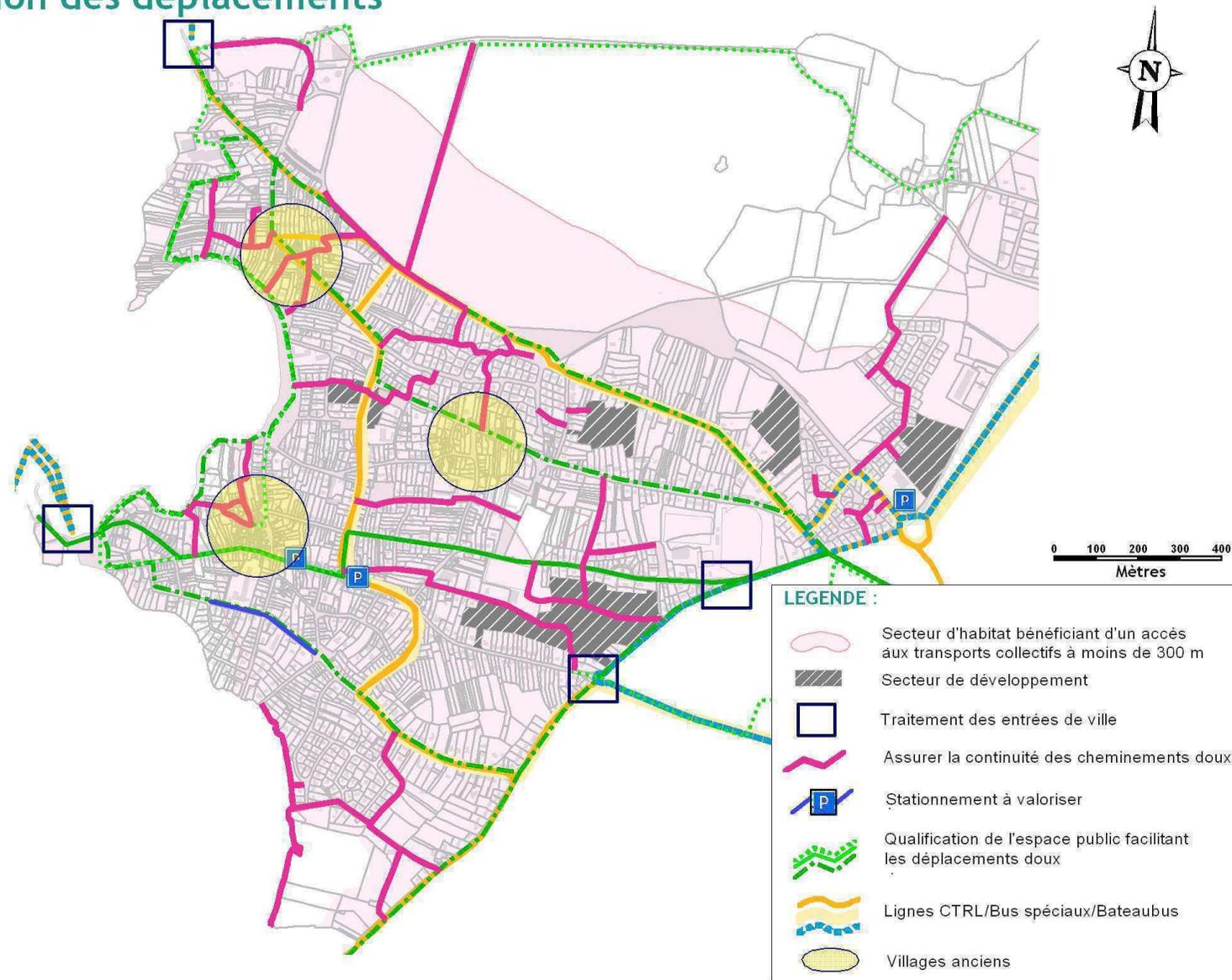
## Affirmation d'un corridor vert



## AFFIRMATION D'UN CORRIDOR VERT

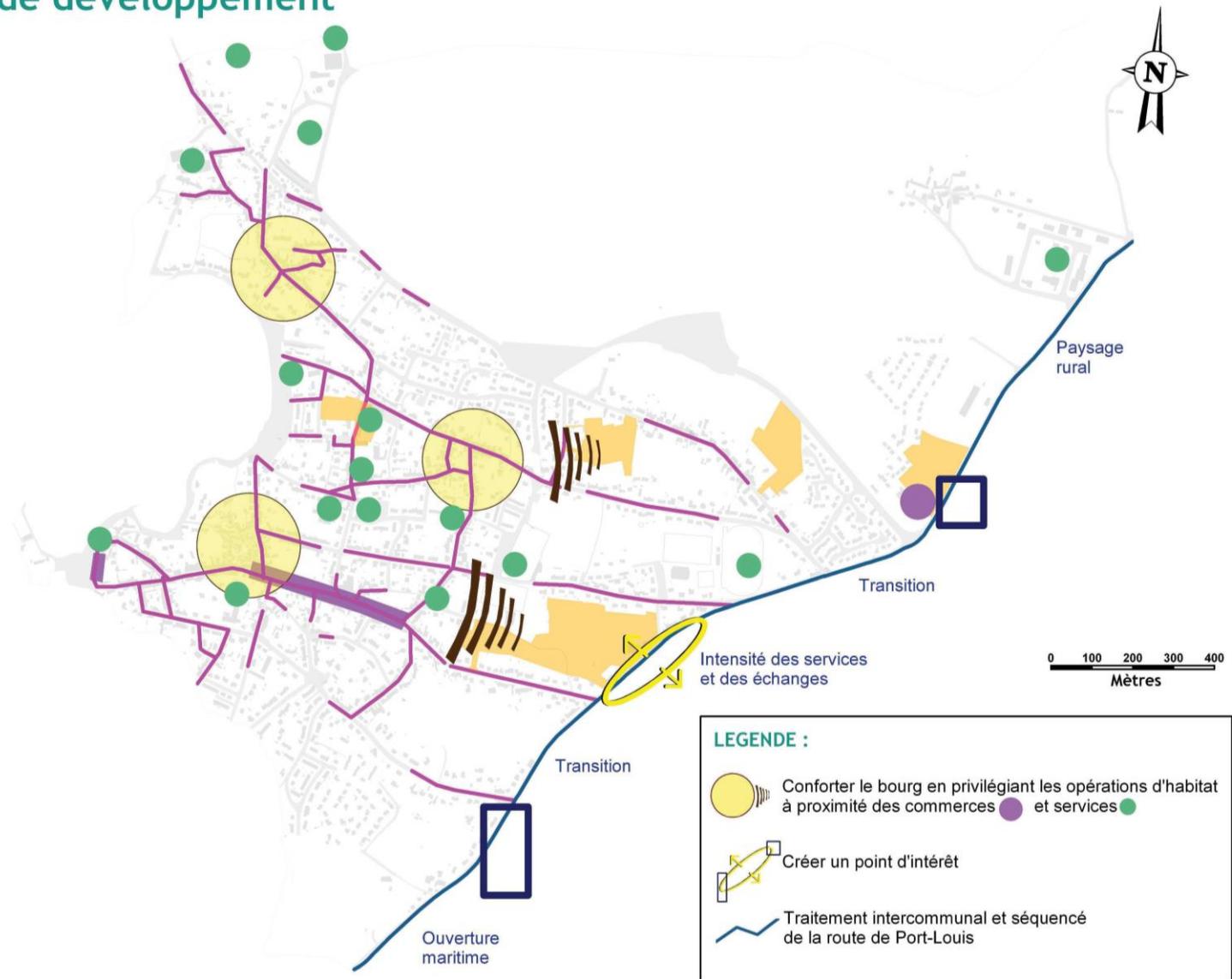
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
<p>Traitement de la façade littorale.</p> <p>Conforter l'identité paysagère.</p> <p>Préservation des zones humides et encouragement de la biodiversité.</p> <p>Continuité écologique.</p>	<p>Respect de la silhouette de la côte : pas de surélévation intempestive et valorisation des amphithéâtres encadrant les anses.</p> <p>Les composantes naturelles sont en soi révélatrices de l'<b>identité</b> d'un lieu. Il convient lors d'aménagements de s'harmoniser avec les <b>échelles</b> de ce territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du grand paysage, pour les cours d'eau et la trame bocagère avec la spécificité des murets rehaussés de chênes ;</li> <li>- à la proximité, avec la sauvegarde d'un élément patrimonial comme un arbre.</li> </ul> <p>La préservation des zones humides et leur intégration dans notre cadre de vie quotidien s'inscrivent non seulement dans le respect du milieu présent mais contribuent de poche en poche à la <b>biodiversité</b> de tout un système. La gestion des eaux superficielles privilégie le système d'infiltration sur site.</p> <p>Il convient de rechercher à terme la <b>continuité</b> des espaces verts y compris avec le parc urbain à vocation sportive et de loisirs afin de constituer de potentiels corridors.</p>

## Organisation des déplacements

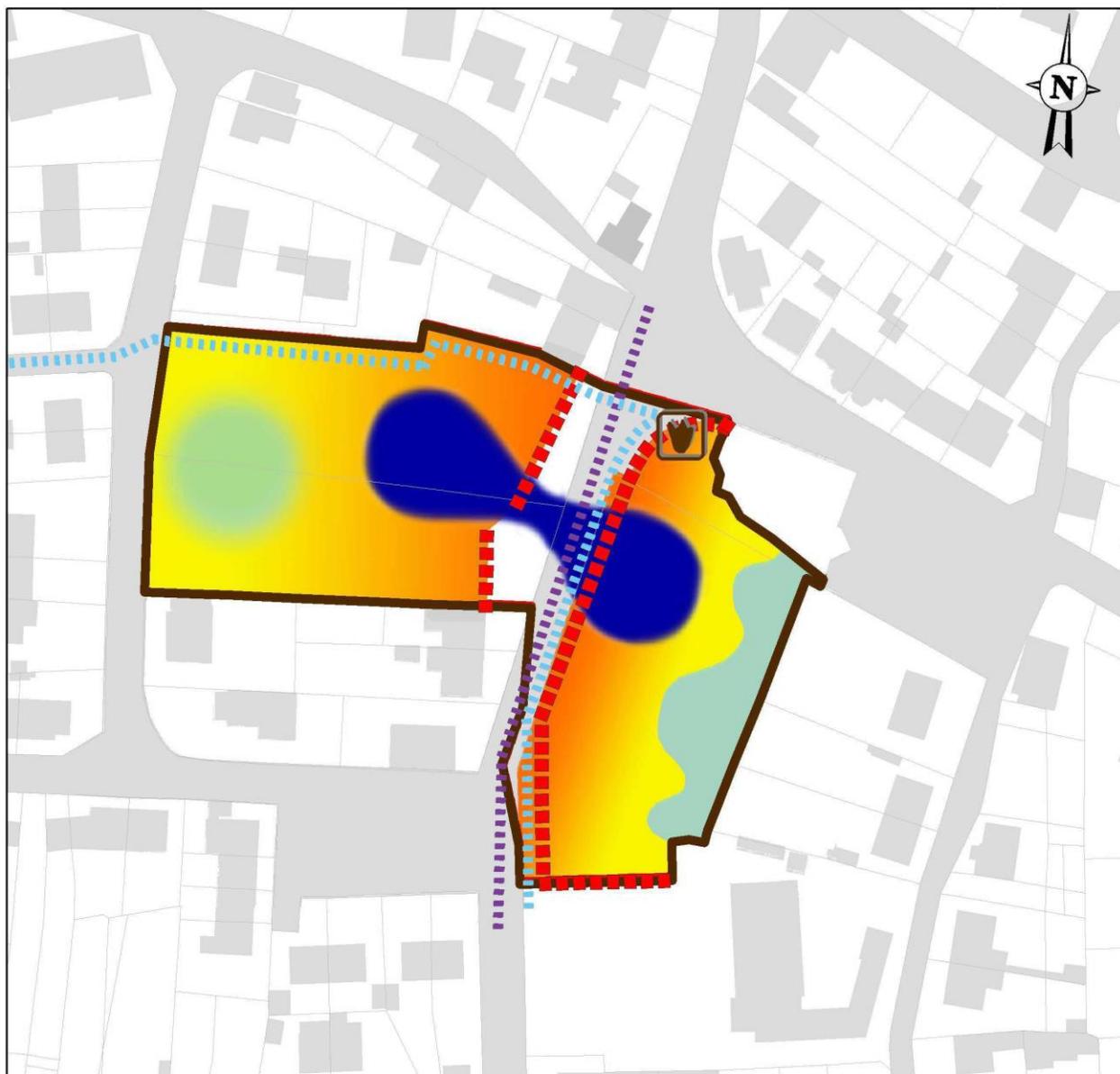


<b>ORGANISATION DES DEPLACEMENTS</b>	
<b>ENJEUX</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES</b>
Vers des routes différenciées.	Pour une meilleure lisibilité, hiérarchiser les voies et les carrefours. En adapter les gabarits et traitements aux contextes.
Faciliter l'usage des transports collectifs.	Privilégier les opérations groupées sur les terrains situés à proximité des arrêts de bus.
Favoriser les déplacements doux.	Assurer les continuités et la sécurité des itinéraires. Entretien le patrimoine identitaire constitué par les chemins creux.
Ouvrir la côte au public	Sur plus ou moins de profondeur mais en valorisant les ambiances contrastées, aménager le littoral pour divers publics. Combiner continuité des déplacements et protection face aux risques naturels.

# Principes de développement



PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT	
ENJEUX	ORIENTATIONS GENERALES
Conforter le bourg.	Ouvrir en priorité à l'urbanisation les terrains situés à proximité des commerces et équipements collectifs. Composer des nouveaux quartiers d'habitat perméables permettant l'accroche d'extensions. Répondre au besoin en logement de différents publics par des programmes mixtes.
Adapter l'espace public pour mieux le partager.	La polyvalence de fonctions de l'espace public doit guider sa conception comme son réaménagement. Déplacements et stationnement doivent pouvoir cohabiter.
Intégrer la RD 781 dans la vie de la cité.	Séquencer le linéaire compris entre le rond-point de Kersabiec et l'entrée sur Port-Louis. Qualifier le domaine public en adéquation avec des fonctions urbaines : place, placettes au droit de lieux d'échanges où seraient regroupés des commerces et services. Y donner une vraie place aux piétons et cyclistes.
Préserver les hameaux	Contenir l'accueil de nouveaux résidents dans les parties actuellement urbanisées et valoriser le bâti traditionnel.



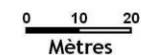
## LES ÉCOLES

### SITUATION



### LÉGENDE :

-  Traitement architectural particulier
-  Déplacement doux
-  Transport collectif
-  Front bâti pouvant être discontinu
-  Limite de l'OAP
-  Espace vert jardiné, de loisirs, ou de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat
-  Equipement localisable à l'est comme à l'ouest



OAP n° 1 : LES ECOLES		
ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
<p>Renouvellement urbain et multiplicité des usages.</p> <p>Valorisation des espaces publics et sécurisation des déplacements doux.</p> <p>Intégration dans un tissu urbain existant caractéristique de la commune.</p> <p>Tenir compte de la proximité littorale.</p>	<p>Conserver les équipements sur le secteur. Permettre une densification sur la rue de la mairie. Valoriser le cœur d'îlot existant (à l'arrière de la cour de l'école).</p> <p>Compléter le maillage existant afin de permettre aux usagers de rejoindre des équipements ou quartiers (écoles, médiathèques, mairie, promenade bord de mer, etc.) sans être en « conflit » avec la voiture. Le projet de renouvellement urbain sera ambitieux sur le volet des déplacements doux et le dessin des espaces publics afin de réduire la place de la voiture physiquement et visuellement.</p> <p>Requalifier la rue de la mairie (espace pour les différents modes de déplacements, valorisation des façades, percées visuelles). Sécuriser les traversées de rues (notamment rue de la mairie). Conserver la place de la poste/médiathèque/mairie structurée par du bâti.</p> <p>Implanter des constructions qui structurent l'espace public (recul par rapport à la voie) en continuité avec le bâti existant. Proposer des gabarits en cohérence avec les typologies présentes dans le secteur.</p> <p>Valoriser les percées visuelles depuis les espaces publics, comme les logements.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 2 et 10 l/s (se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a PLU).</p>	<p>Secteurs couvrant 0.89 ha aménageable en deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements sur 0.42 ha : déplacement de l'école primaire, création d'un espace de loisirs (petit équipement sportif).</li> <li>- Logement sur 0.49 ha :</li> </ul> <p>Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de collectif ou d'intermédiaire dense.</p> <p>La densité sur les secteurs en renouvellement urbain, comme l'indique le PLH, devra être de 65 logts/hectare. Ainsi sur le site, on peut envisager une réceptivité de 27 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable.</p> <p>Le projet de renouvellement urbain tendra vers une règle de stationnement d'environ 1 stationnement par logement, qu'il soit collectif ou individuel.</p>

**Tableau récapitulatif des surfaces :**

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable	Densité à l'hectare
Les Ecoles	8963 m <sup>2</sup>	4156 m <sup>2</sup>	27	8	5	65



-  Accès voiries
-  Arbres existants et continuité vertes à préserver
-  Parc urbain
-  Liaisons douces à conforter ou à créer
-  Voie cyclable d'accès au centre-ville
-  Dessertes principales, véhicules et piétons
-  Plateau piéton à créer
-  Noues et tranchées d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales
-  Secteur d'activité compatible avec l'habitat ou d'équipement
-  Secteur habitat à dominante individuel
-  Secteur habitat à dominante collectif





Le secteur d'OAP est constitué de 2 grands cœurs d'îlots dégagés, ceinturés par des maisons d'habitation peu denses implantées le long des voies d'entrée de la ville. Le secteur nord, appelé Lann ar Berenn, s'étend sur une superficie de 2,90 ha, le secteur sud, Abbé Tréhin, s'étend lui sur 3,57 ha. Cette zone est en contact direct avec la grande rue commerçante de Locmiquélic et des services (écoles, stade)

### LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Ces emprises représentent les derniers espaces libres constructibles de la commune. Le secteur constitue, à quelques centaines de mètres du centre-ville, un espace propice à l'implantation d'une densité d'habitations permettant aux futurs habitants de bénéficier des équipements, commerces et facilités de la centralité tout en conservant son aspect naturel. Cette OAP tient compte des exigences actuelles en matière de développement durable, notamment en ce qui concerne les mobilités actives.

### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET TRAME VERTE

Le site est situé sur un point haut de la commune, ce qui génère des points de vues intéressants sur le grand paysage, cadrés par le bâti environnant. Depuis le secteur Lann ar Berenn, on peut voir le Blavet vers le nord. Le secteur Abbé Tréhin au sud quant à lui s'ouvre vers l'est et le paysage plus rural de Riantec. Les vues depuis le site confirment la situation d'interface entre la mer et la campagne.

Des arbres bien développés parsèment le site à des endroits relativement circonscrits, le reste étant assez dégagé. Le projet s'attache à garder l'ensemble du patrimoine arboricole et à le mettre en valeur, notamment grâce aux deux parcs urbains envisagés.



La trame verte est préservée dans son ensemble et devient le support des déplacements doux, tout en apportant une qualité de vie aux futurs habitants (vues, espaces verts, îlots de fraîcheur, biodiversité...) et développant la ville harmonieusement avec le paysage. Elle permet également une gestion intégrée des eaux pluviales, au plus près du point de chute de la goutte d'eau.

Au nord est du secteur Abbé Tréhin, sur une superficie d'environ 1,1 ha et en contrebas du site, le terrain accueille un nombre important d'arbres, ce qui permet d'envisager cette zone en parc urbain. Entre les deux secteurs de l'OAP, le maillage piétons et cycles permet de rendre cet espace accessible et au cœur des futures zones d'habitations.

Une coulée verte traverse le site sur les deux secteurs, elle permet de relier les zones boisées entre elles, et de gérer les eaux pluviales des espaces publics concomitamment.

Dans le secteur Lann ar Berenn, le bois sera préservé sur une largeur minimum de 20 mètres.

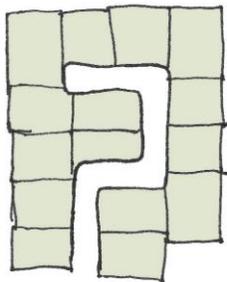
## LES DÉPLACEMENTS

La D781 est un axe structurant pour les communes de Locmiquélic et Port Louis. Le rond-point à l'intersection des rues du Menhir et de la Couronne marque l'entrée du quartier par le parc pour les mobilités actives. Il constitue également l'entrée principale via une voie douce pour accéder au centre-ville depuis l'itinéraire cyclable d'agglomération.

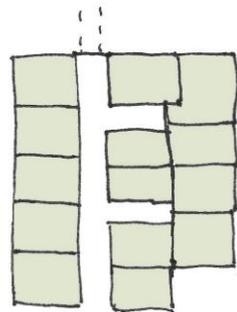
Il importe donc de traiter la traversée de la route départementale pour sécuriser les cheminements piétons et vélos.

Concernant l'accès aux véhicules, le quartier est relié en différents points par les rues qui bordent l'opération. Les voies de dessertes ne sont pas reliées entre elles afin de ne pas créer de raccourcis pour les voitures et d'éviter la montée en charge des axes circulés. En revanche, des continuités piétonnes et cyclables permettront de mailler les secteurs facilement et de manière intuitive afin de faciliter les déplacements actifs.

Il s'agit également de bâtir un morceau de ville, traversé par les habitants des quartiers est et nord qui souhaitent se rendre au centre-ville, et d'accompagner ceux venant du reste de la commune et de Riantec pour se rendre dans un des parcs ou au stade. Le plan doit donc être clair et intuitif pour les personnes qui traversent le quartier, privilégiant ainsi un plan tramé à des rues qui serpentent la zone.



A éviter



A privilégier

## L'ESPACE PUBLIC ET LES VOIES

Des nouvelles voies sont créées pour desservir le futur quartier : les accès aux constructions s'effectuent par ces nouvelles voies de desserte.

2 types de voies sont à différencier:

- Les voies principales constituent les accès au quartier et permettent la circulation des piétons et cyclistes. Des noues plantées traitent les eaux pluviales. Elles sont prolongées par une voie douce généreuse et bien visible, de préférence en continuité avec la voie principale
- Les voies secondaires sont des petites impasses servant uniquement la desserte des maisons situées en deuxième rideau par rapport à la voie principale. Elles s'apparentent à des cours et sont complètement partagées.

Les profils des voies « véhicule » sont le plus resserré possible afin de laisser plus de place aux modes de déplacement doux. Ils sont bordés de végétation et de noues quand c'est nécessaire pour renforcer la trame verte et l'intégration dans le paysage rural.

Des traversées sécurisées sont à prévoir sur la rue Léon Blum et sur la route de Port-Louis

## PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS ET TYPOLOGIE

L'emprise globale accueille principalement des habitations. Les terrains situés en bordure de route départementale n'accueilleront pas de logements, mais des activités artisanales compatibles avec l'habitat, afin de ne pas créer de nuisances sonores pour les futurs habitants. En cœur d'opération et au contact des parcs, on privilégiera l'habitat plus dense alors qu'en bordure d'opération, au contact des maisons existantes, on construira des maisons individuelles

### L'HABITAT DENSE

Les typologies plus denses correspondent aux immeubles collectifs et se caractérisent par :

- des implantations qui participent à structurer l'espace public ;
- des formes urbaines variées cohérentes avec l'habitat individuel, les toitures doivent être à double pente sur le volume principal de la construction ;
- une conception qui limite les vis-à-vis et préserve l'intimité et offre des perspectives et des vues depuis les habitations (sur les espaces naturels par exemple) ;
- des espaces extérieurs confortables (terrasses, jardins, balcons) ;
- une qualité des espaces communs (parking paysagé, espaces partagés, etc).

### L'HABITAT MOINS DENSE

Les typologies moins denses sont constituées de logements individuels, de maisons en bande et de logements intermédiaires individualisés. Ces typologies doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble qui permet de limiter la taille des parcelles et d'optimiser le foncier.

Ces secteurs se caractérisent par :

- des implantations en mitoyenneté qui limitent les vis-à-vis, qui optimisent le jardin ou les espaces extérieurs et tiennent compte de l'ensoleillement ;
- une réflexion sur les clôtures qui participent à qualifier l'espace public ;
- des espaces de transition public/privé, entre l'habitation et la rue.

## LES CLÔTURES

L'opérateur ou l'aménageur doit présenter au stade du permis d'aménager ou du permis de construire le projet de clôtures à réaliser. On cherchera à les limiter au maximum en bordure de voie, en privilégiant l'alignement des constructions sur l'espace public, ou les retraits par des espaces tampons paysagers ouverts.

### L'INSERTION DES COFFRETS DE BRANCHEMENT

Les coffrets de branchement des réseaux de gaz et d'électricité, les boîtes aux lettres et les numéros de voiries sont obligatoirement intégrés à des murs bâtis en pierre ou à la construction elle-même, en limite de propriété avec le domaine public.

### LES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales en surface passe par des ouvrages de type noues et bassins paysagers, qui contribuent à renforcer l'aspect paysager des espaces publics.

L'infiltration à la parcelle est à privilégier dans tous les projets de construction. Chaque bâtiment doit disposer d'une cuve de stockage et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).



*Exemple de traitement de l'espace public, quartier des haut-pres, Douvres-la-Délivrande (14), Nexity*

Secteur	Surface	Zonage	Nombre indicatif de logements	Densités minimum et maximum	Nb min. de logements locatifs sociaux	Nb min. de logements à coût abordable
<b>Abbé Tréhin (secteur sud)</b>	2,47ha <i>+ 1,1ha en Ne</i>	1AUa Ne	119 logements, dont 95 collectifs et 24 individuels	45-90 lgts/ha	36 LLS	12 APE
<b>Lann Ar Berenn ouest</b>	1,66ha	1AUa	99 logements, dont 78 collectifs et 21 individuels	45-90 lgts/ha	30 LLS	10 APE
<b>Lann Ar Berenn est</b>	1,24 ha	Uba	50 logements, dont 32 collectifs et 18 individuels	35-70 lgts/ha	15 LLS	5 APE

<b>TOTAL</b>	5,37ha <i>(+1,1ha en Ne)</i>		268 logements, dont 205 collectifs et 63 individuels	40-85lgts/ha	81 LLS	27 APE
--------------	---------------------------------	--	--	--------------	--------	--------



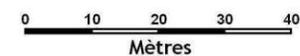
## TALHOUET

### SITUATION



### LÉGENDE :

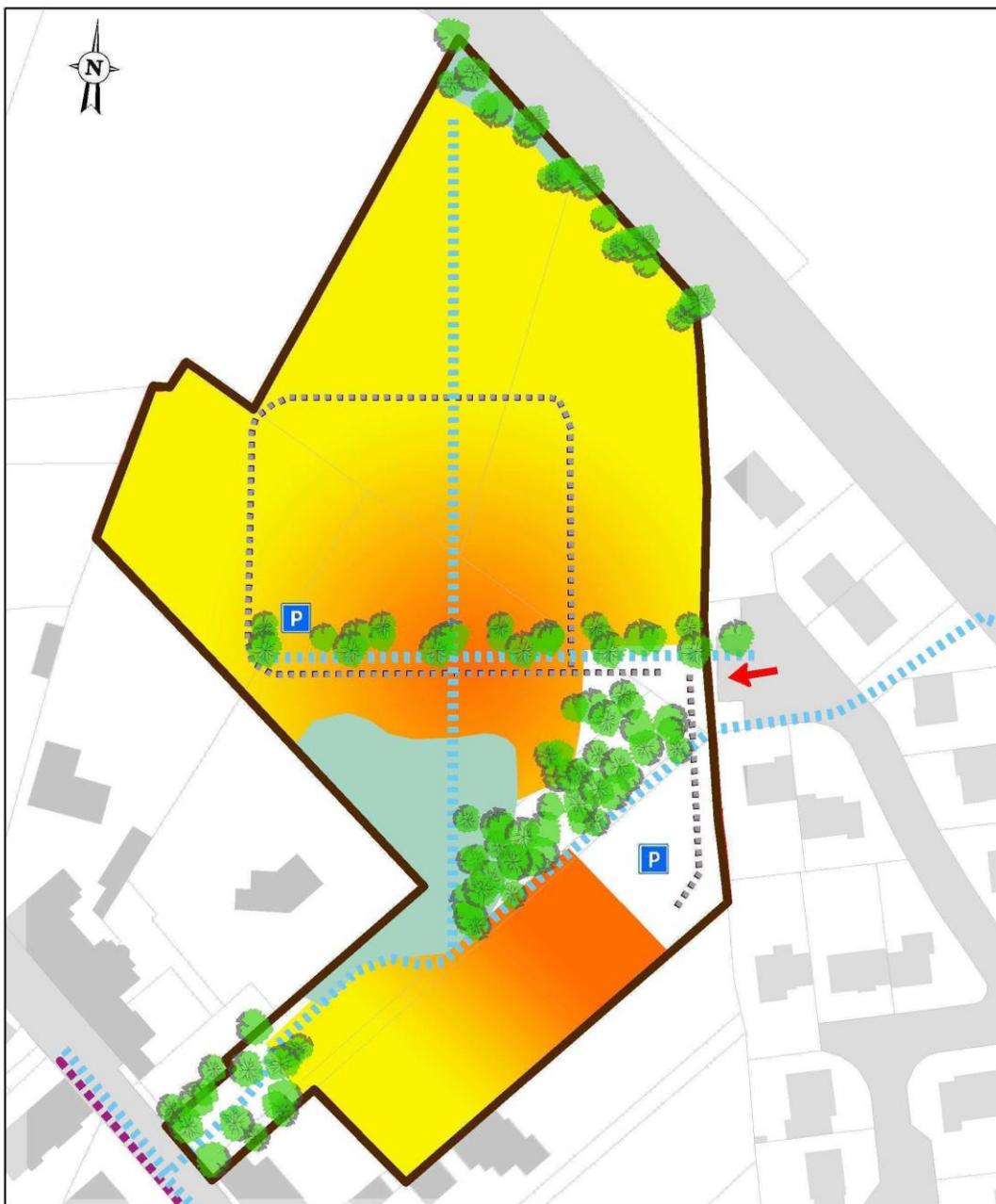
-  Potentiel de stationnement
-  accès
-  Liaison mixte à créer ou à valoriser
-  Mode doux à créer ou à valoriser
-  Voie de desserte
-  Limite de l'OAP
-  Placette
-  Espace vert de loisirs, de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat



OAP n° 3 : LE TALHOUET		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Aménagement d'un cœur d'îlot.</p> <p>Anticiper l'extension potentielle du secteur, dans la partie ouest de l'îlot, actuellement composé de fond de jardin et d'espaces naturels.</p> <p>Intégrer le nouveau quartier dans le tissu existant (secteur en espaces proches du rivage)</p>	<p>Proximité des équipements et desserte par les transports collectifs autorisant des modes de déplacements alternatifs.</p> <p>Prévoir une amorce de desserte vers l'ouest pour aménager à très long terme (au-delà du PLU) la deuxième partie du cœur d'îlot.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 20l/s (Se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a du PLU).</p>	<p>Secteur couvrant 1.34 ha aménageable en une ou deux phases.</p> <p>Parcellaires multiples et morcelé nécessitant une réorganisation foncière. Maîtrise publique foncière insuffisante.</p> <p>Réceptivité de 27 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements à coût abordable.</p> <p>Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de logements intermédiaire ou individuels.</p> <p>Densité de 20 log/ha</p>

**Tableau récapitulatif des surfaces :**

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable	Densité à l'hectare
Talhouët	13 450 m <sup>2</sup>	13 450 m <sup>2</sup>	27	8	5	20



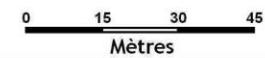
## PRAD ER LOEIZ

### SITUATION



### LÉGENDE :

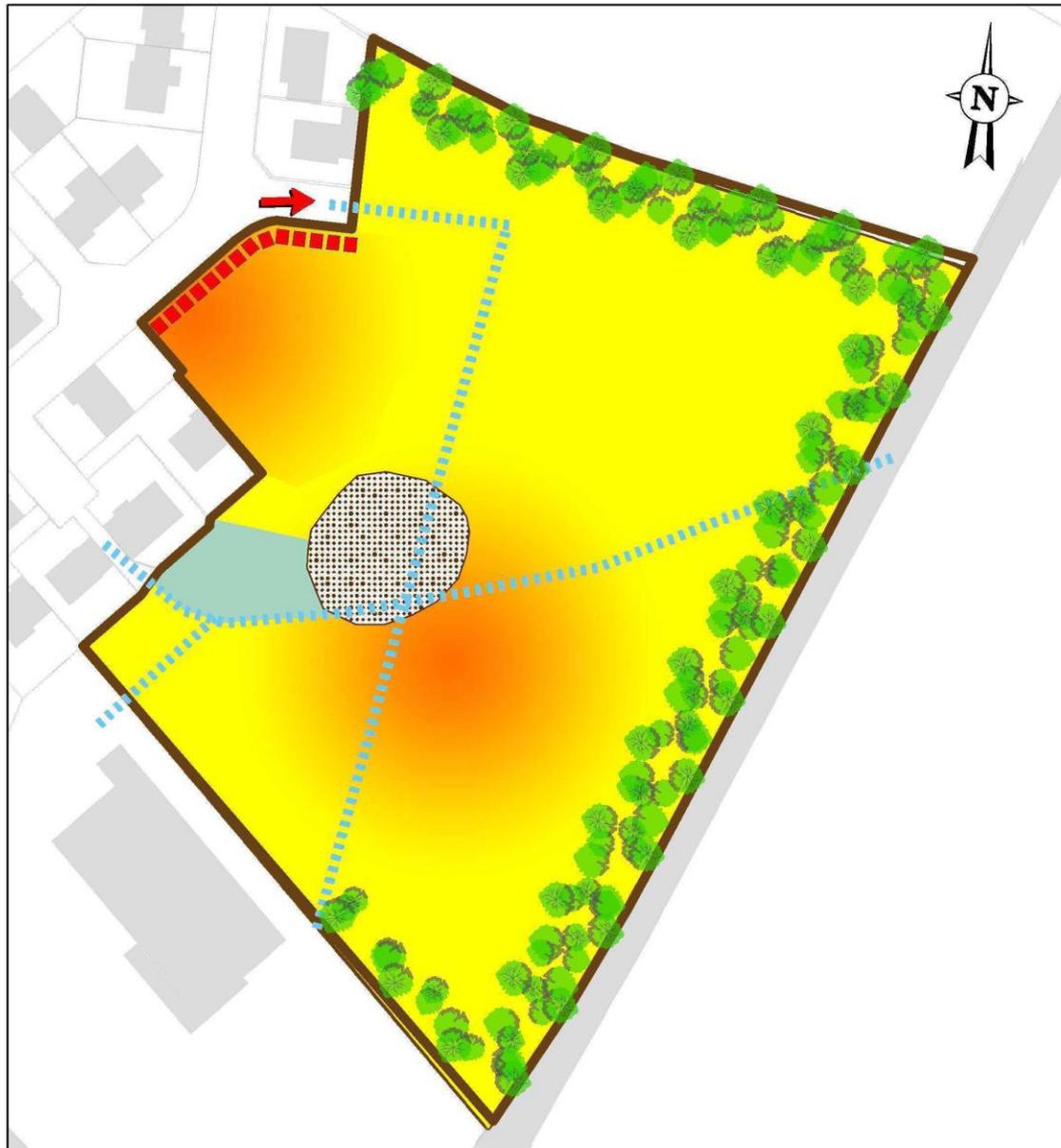
-  Potentiel de stationnement
-  accès
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Limite de secteur
-  Mode doux à créer ou à valoriser
-  Transport en commun
-  Voie de desserte
-  Espace vert de loisirs ou de sport à préserver ou à créer
-  Mixité fonctionnelle à dominante habitat



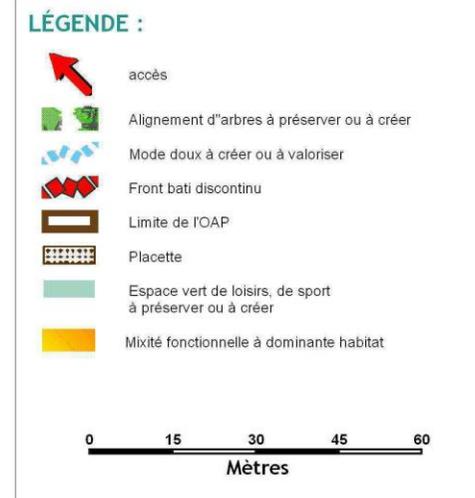
OAP n° 4 : PRAD ER LOEIZ		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Qualifier une extension d'urbanisation.</p> <p>Environnement</p>	<p>Créer un quartier privilégiant les déplacements doux : poches de stationnement dès l'entrée dans l'opération et cheminement piétons vers la rue Le Garff desservie par les transports collectifs.</p> <p>Etoffement de la végétation en place et création d'un mail. Composition d'un habitat intermédiaire prolongé par des espaces communs.</p> <p>Respect de la relation avec les espaces proches du rivage ainsi que de la zone humide voisine. Prise en compte d'un potentiel biologique en partie nord.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 20l/s (Se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a du PLU).</p>	<p>Secteur couvrant 1.57 ha aménageable en une ou deux phases.</p> <p>Parcellaires multiples et morcelé nécessitant une réorganisation foncière. Maîtrise publique foncière insuffisante.</p> <p>Réceptivité d'une trentaine de logements comprenant 30% de locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable.</p> <p>Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de logements intermédiaire ou individuels.</p> <p>Densité de 20 log/ha (espaces proches du rivage)</p> <p>Secteur à raccorder au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées</p>

#### Tableau récapitulatif des surfaces :

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable	Densité à l'hectare
Prad Er Loeiz	15 718 m <sup>2</sup>	15 718 m <sup>2</sup>	32	10	6	20



## RUE DES MOUETTES



OAP n° 5 : RUE DES MOUETTES		
ENJEUX	CADRE DE VIE	PROGRAMMATION
<p>Répondre à une problématique d'entrée de ville.</p> <p>Qualifier une extension d'urbanisation.</p> <p>Intégrer le nouveau quartier dans le tissu existant (secteur en espaces proches du rivage)</p>	<p>Foncier caché derrière le merlon de la RD 781 et deux haies bocagères à préserver. Accessibles par une faible façade depuis la rue de l'Etang.</p> <p>Pas de visibilité souhaitée depuis le rond-point de Kersabiec : aménagement d'un écran paysager à préserver (talus existant)</p> <p>Aménager un quartier d'habitat autour d'un espace public se prolongeant vers un espace vert paysager temporisant les eaux pluviales. Le tout traversable par des cheminements piétons.</p> <p>Amorcer l'entrée de l'opération par un bâti calant la rue et absorbant les différences de niveau.</p> <p>Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : débit de fuite entre 20l/s (Se référer au plans de zonage de secteur du zonage pluvial : Annexe 5a du PLU).</p>	<p>Secteur couvrant 1.7 ha aménageable en une ou deux phases.</p> <p>Parcellaire unique.</p> <p>Réceptivité d'une trentaine de logements, proposant individuel et intermédiaire avec 30% de locatifs sociaux et 20% de logements à coût abordable.</p> <p>Les typologies des logements de l'opération devront favoriser l'accueil de familles sur la commune (plutôt type T3-T4-T5), sous forme de logements intermédiaire ou individuels.</p> <p>Densité de 20 log/ha (espaces proches du rivage).</p>

**Tableau récapitulatif des surfaces :**

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable	Densité à l'hectare
Rue des Mouettes	17 475 m <sup>2</sup>	17 475 m <sup>2</sup>	35	10	7	20