



COMMUNE DE QUÉVEN

P LAN LOCAL D' U RBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PLU approuvé le 21 septembre 2007
Révision simplifiée approuvée le 9 février 2012
Modification n° 1 approuvée le 6 décembre 2012



PHASE APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 6 décembre 2012,

Le Maire,
Marc COZILIS



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, PORTÉE JURIDIQUE

Les articles L 123-1 et R 123-3-1 du code de l'urbanisme prévoient que les Plans Locaux d'Urbanisme "peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

L'article L 123-5 du code de l'urbanisme précise que "le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent être en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1 et avec les documents graphiques".

LES ZONES 1AU FONT L'OBJET D'UN SCHÉMA ET D'ORIENTATIONS

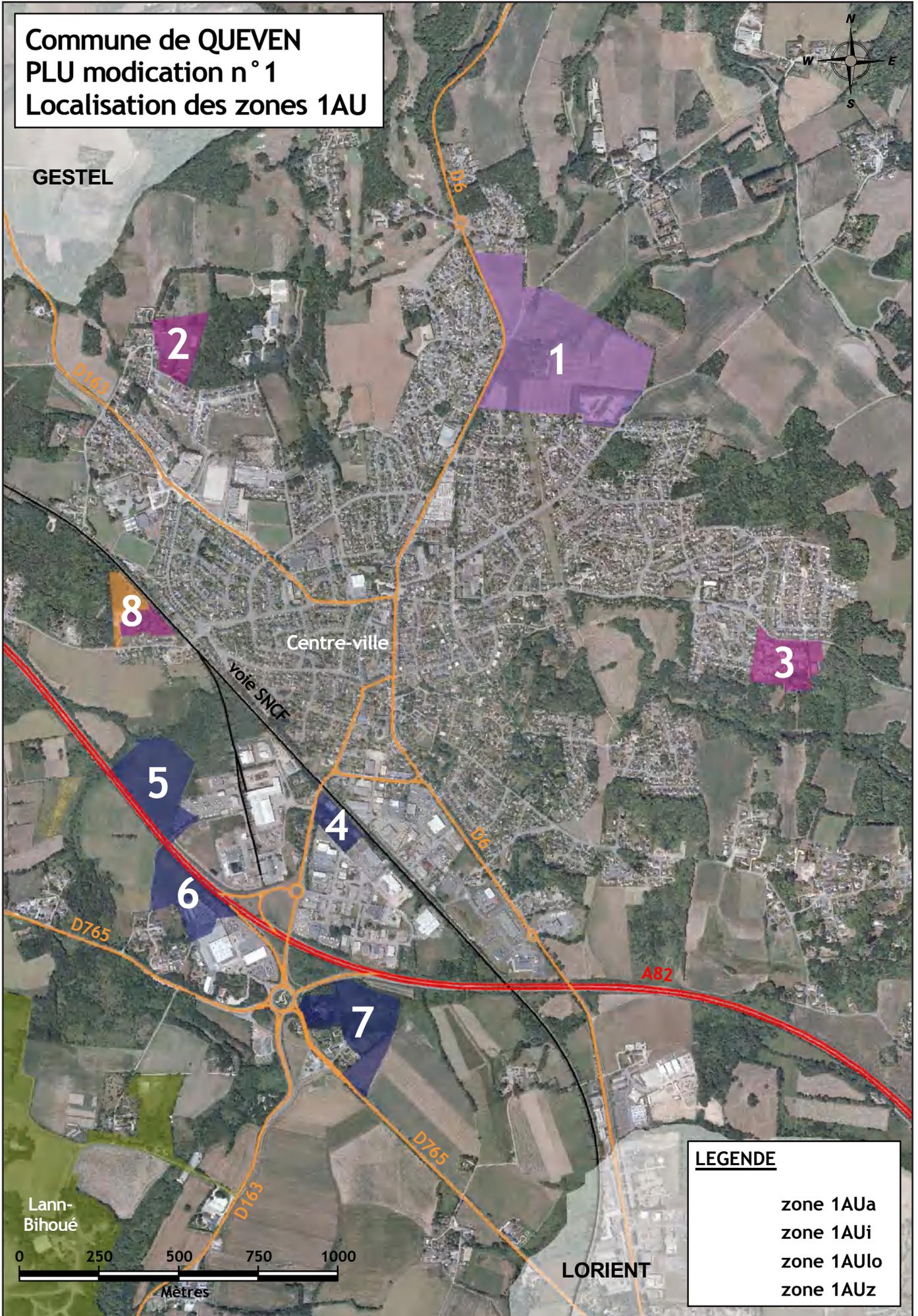
Il résulte de ces dispositions qu'une zone d'aménagement future (zone AU) peut faire l'objet à la fois :

- d'un schéma d'aménagement porté au document graphique du PLU et doté de ce fait d'une valeur réglementaire,
- d'orientations d'aménagement figurant non pas au document graphique mais dans un document spécifique. Les travaux et opérations d'aménagement doivent être compatibles avec leurs dispositions. Il s'agit de compatibilité, et non de conformité.

Le présent document présente les orientations d'aménagement retenues pour les zones d'urbanisation future 1AU de la commune de Quéven.

Secteur	n°	Lieu	Superficie en ha	Type d'occupation
1AUz	1	Croizamus	17,86	Habitat
1AUa	2	Kerlébert	2,61	
	3	Kerledanet	3,18	
	8	Kerlaran	1,07	
Total			23,65	
1 AUi	4	Mourillon centre	1,38	Activités
	5	Mourillon ouest	5,46	
	6	Mourillon sud	4,04	
	7	Mourillon village	5,71	
Total			16,59	
1AUlo	8	Kerlaran	1,31	Loisirs
Total			1,31	

Commune de QUEVEN
PLU modification n° 1
Localisation des zones 1AU



LEGENDE	
zone 1AUa	
zone 1AUi	
zone 1AUlo	
zone 1AUz	

ZONE 1AUZ DE CROIZAMUS

SUPERFICIE :

17,80 ha

SITUATION :

Le secteur de Croizamus se situe au nord-est du centre-ville de la commune, en bordure de la RD 6 assurant le lien avec la commune de Pont-Scorff.

Une ligne de transport en commun dessert le secteur, un arrêt existant au milieu de la façade ouest du terrain.

Ce secteur est concerné notamment par :

- Une zone humide sensiblement au cœur du site (à conserver),
- Un site archéologique en partie est, accusant une pente accentuée vers la partie humide,
- Un calvaire (petit patrimoine) en bordure de la RD 6.

SCHÉMA D'ORGANISATION :

voir le plan ci-contre

ACCÈS :

- Un troisième accès est possible au niveau du site archéologique bordant la voie communale (près de la casse auto), la liaison entre la RD 6 et la voie communale desservant Kerscant devant être maintenue.
- Les accès directs ne seront pas autorisés sur la future "voie verte" réservée aux déplacements doux.

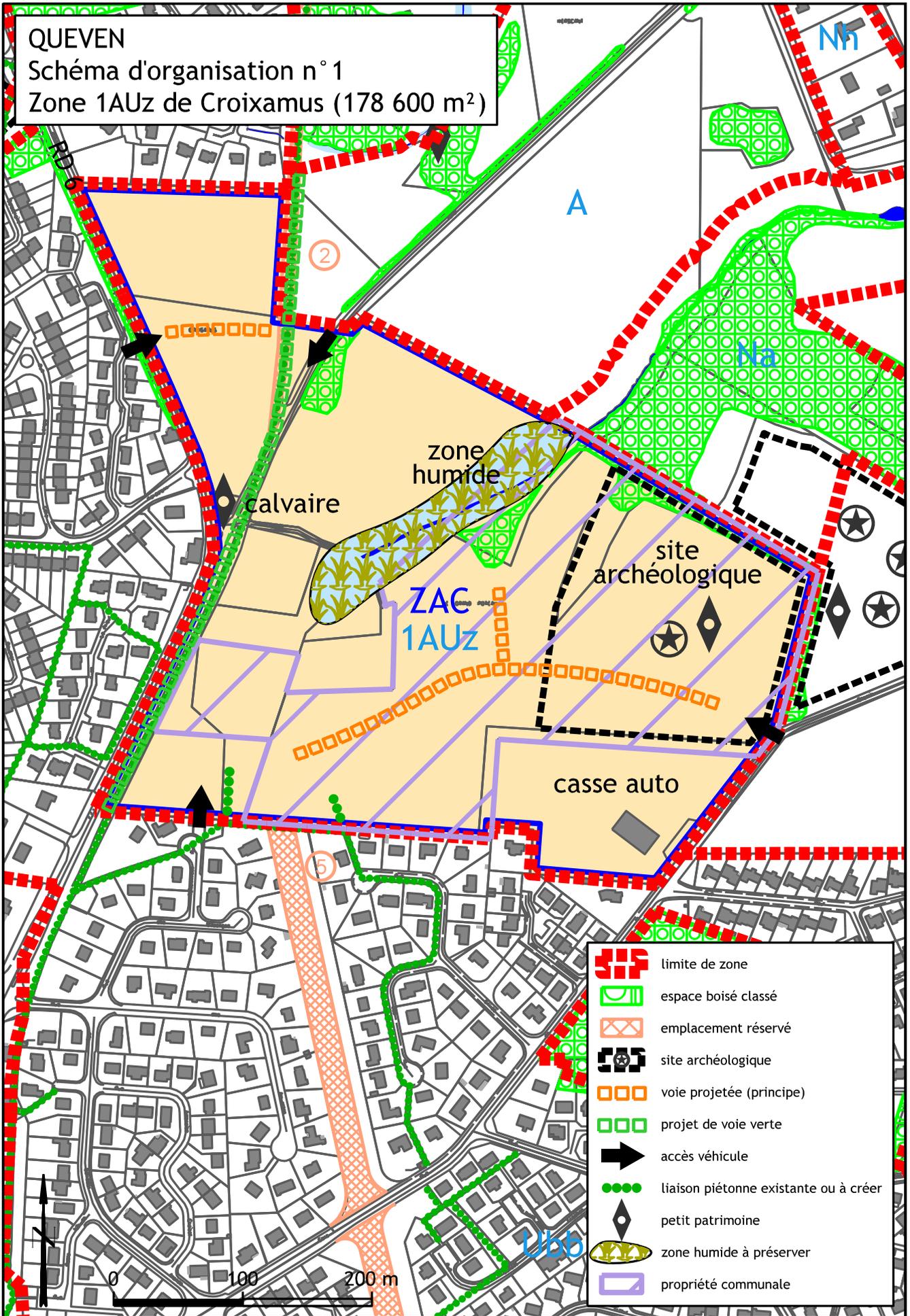
PROGRAMME (HABITAT-SERVICES-ACTIVITÉS-ÉQUIPEMENTS) :

Une mixité des opérations est demandée sur le site. Pour les logements, les objectifs du PLH de Lorient Agglomération devront être respectés.

Le règlement du secteur 1AUz du PLU s'applique aux constructions envisagées sur le secteur.

La Haute Qualité Environnementale sera exigée pour les différentes opérations à réaliser sur le site (éco-quartier).

QUEVEN
Schéma d'organisation n° 1
Zone 1AUz de Croixamus (178 600 m²)



-  limite de zone
-  espace boisé classé
-  emplacement réservé
-  site archéologique
-  voie projetée (principe)
-  projet de voie verte
-  accès véhicule
-  liaison piétonne existante ou à créer
-  petit patrimoine
-  zone humide à préserver
-  propriété communale

ZONE 1AUa DE KERLÉBERT

SUPERFICIE :

2,57 ha

SITUATION :

Le terrain se situe à l'est de l'ancien cœur de village de Kerlébert. Cinq constructions existantes dont quatre relativement récentes occupent l'îlot.

SCHÉMA D'ORGANISATION :

voir le plan ci-contre

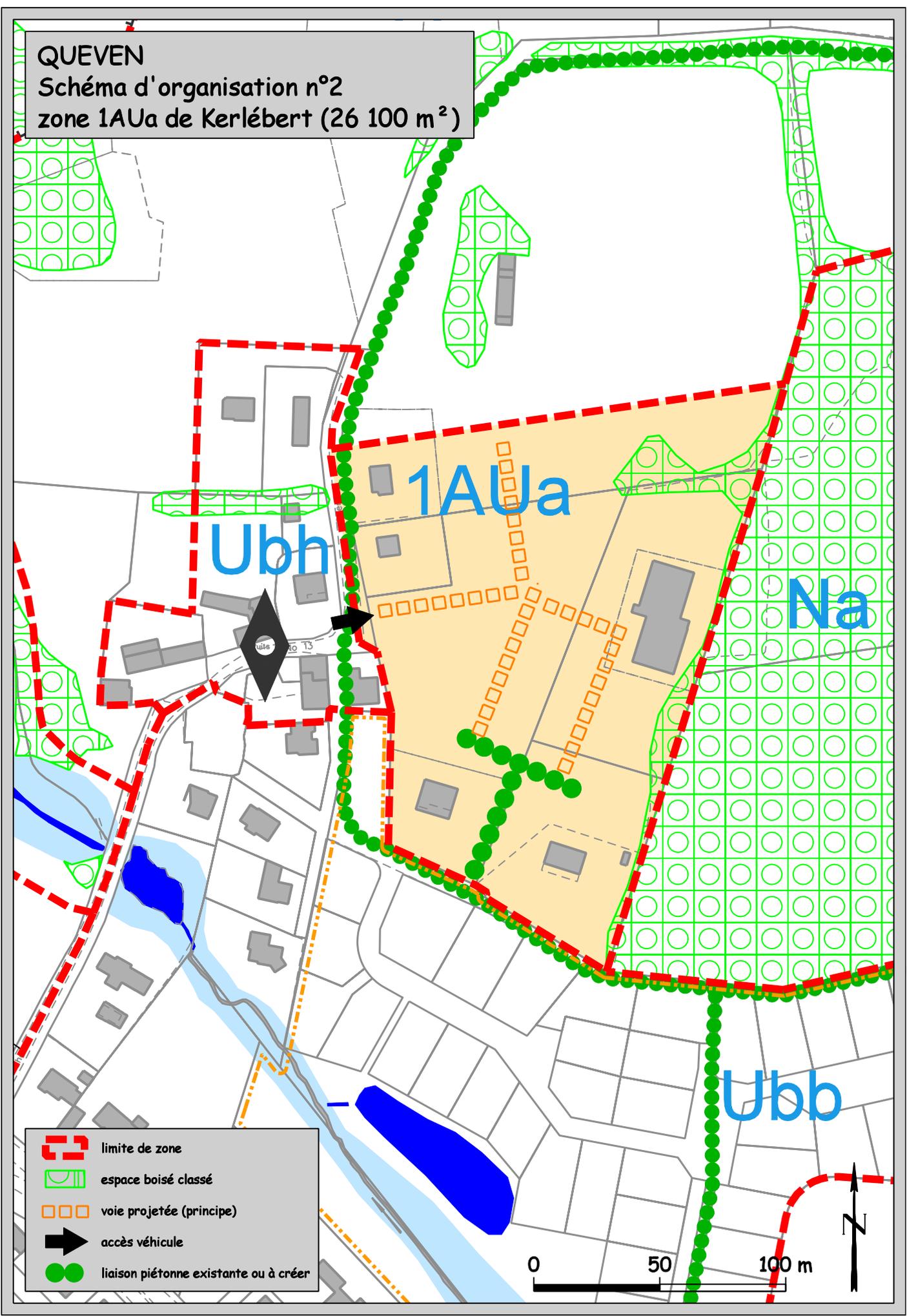
ACCÈS :

- L'accès principal est prévu en limite ouest du terrain, dans le prolongement de la voie communale desservant le cœur de Kerlébert.
- Les voies en impasse ne sont pas autorisées dans la mesure où elles ne sont pas prolongées par une voie piétons vélos.

PROGRAMME :

Le secteur est destiné à de l'habitat et à des activités compatibles.

QUEVEN
Schéma d'organisation n°2
zone 1AUa de Kerlébert (26 100 m²)



- limite de zone
- espace boisé classé
- voie projetée (principe)
- accès véhicule
- liaison piétonne existante ou à créer

ZONE 1AUa DE KERLÉDANET

SUPERFICIE :

3,18 ha

SITUATION :

Le terrain est situé en limite sud de la rue de Kervégant reliant le centre-ville au hameau de Kervégant. Il vient en extension directe d'une urbanisation existante située à l'ouest et au nord du présent secteur. Un espace boisé classé limite la propriété dans la partie sud. Des constructions existantes sont situées dans la partie sud-est du terrain.

SCHÉMA D'ORGANISATION : voir le plan ci-contre

- Limite le long de la rue de Kervégant

Afin d'homogénéiser les limites privatives, un espace planté sera prévu au pied des clôtures (0,80 m). Un cheminement de 1,40 m en stabilisé sera prévu le long de la voie et séparé de celle-ci par un talus de 2 m, un fossé et une berme enherbée. Des accès privatifs par des portillons seront possibles le long de ce cheminement piéton.

Cet aménagement fera écho à celui réalisé de l'autre côté de la voie (voir profil en travers ci-contre).

- Limite de parcelle

Afin de respecter les boisements des parcelles limitrophes à l'est et au sud, une bande non constructible de 15 m est prévu ; seuls des abris de jardins sont possibles dans une largeur de 7 m à partir de la limite nord de cette bande.

- Les voies intérieures

Les voies de circulation devront comporter une partie en enrobé strictement limitée. Des espaces avec 2 bandes enherbées devront être favorisés de part et d'autre des voies.

- Implantation des maisons

Les maisons seront implantées de telle façon à conserver un jardin à caractère public d'environ 5 m de profondeur en façade. Le mur de clôture sera de préférence réalisé en pierre (45 cm de haut sur 40 cm de large) accompagné de plantations ne dépassant pas 1,50 m.

Ainsi les jardins privatifs seront situés à l'arrière. Ils pourront être plus grands et limités par des clôtures plus hautes, qui seront doublées, côté rue de Kervégant par des plantations sur le domaine public.

- Végétaux

Un ou deux arbres de belle taille (exemple chêne) devront être plantés sur la placette publique. Une liste d'essences (en majorité locales) devra être proposée aux propriétaires.

QUEVEN
 Schéma d'organisation n°3
 Zone 1AUa de Kerlédanet (31 800 m²)

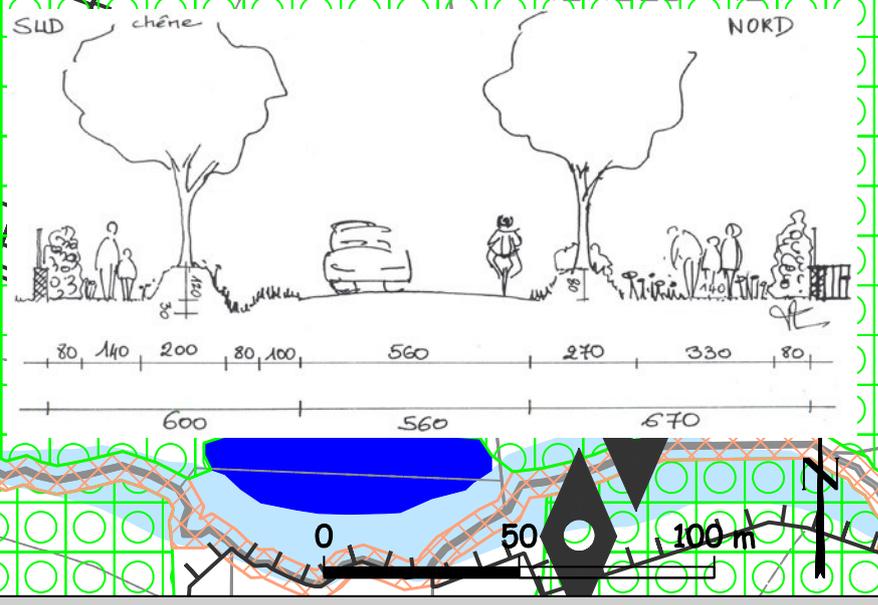
Ubb

Uob

1AUa

Accès principal

-  limite de zone
-  espace boisé classé
-  marge de recul des constructions
-  cheminement, talus, plantations...
-  coulée verte
-  arbre à planter (chêne...)
-  voie projetée (principe)
-  accès et liaison obligatoires



ZONE 1AUi DU MOURILLON-CENTRE

SUPERFICIE :

1,38 ha

SITUATION :

Le terrain est situé dans le secteur du Mourillon , à l'angle Sud de la RD 163 et de la voie ferrée existante bordant le terrain.

SCHÉMA D'ORGANISATION :

voir le plan ci-contre

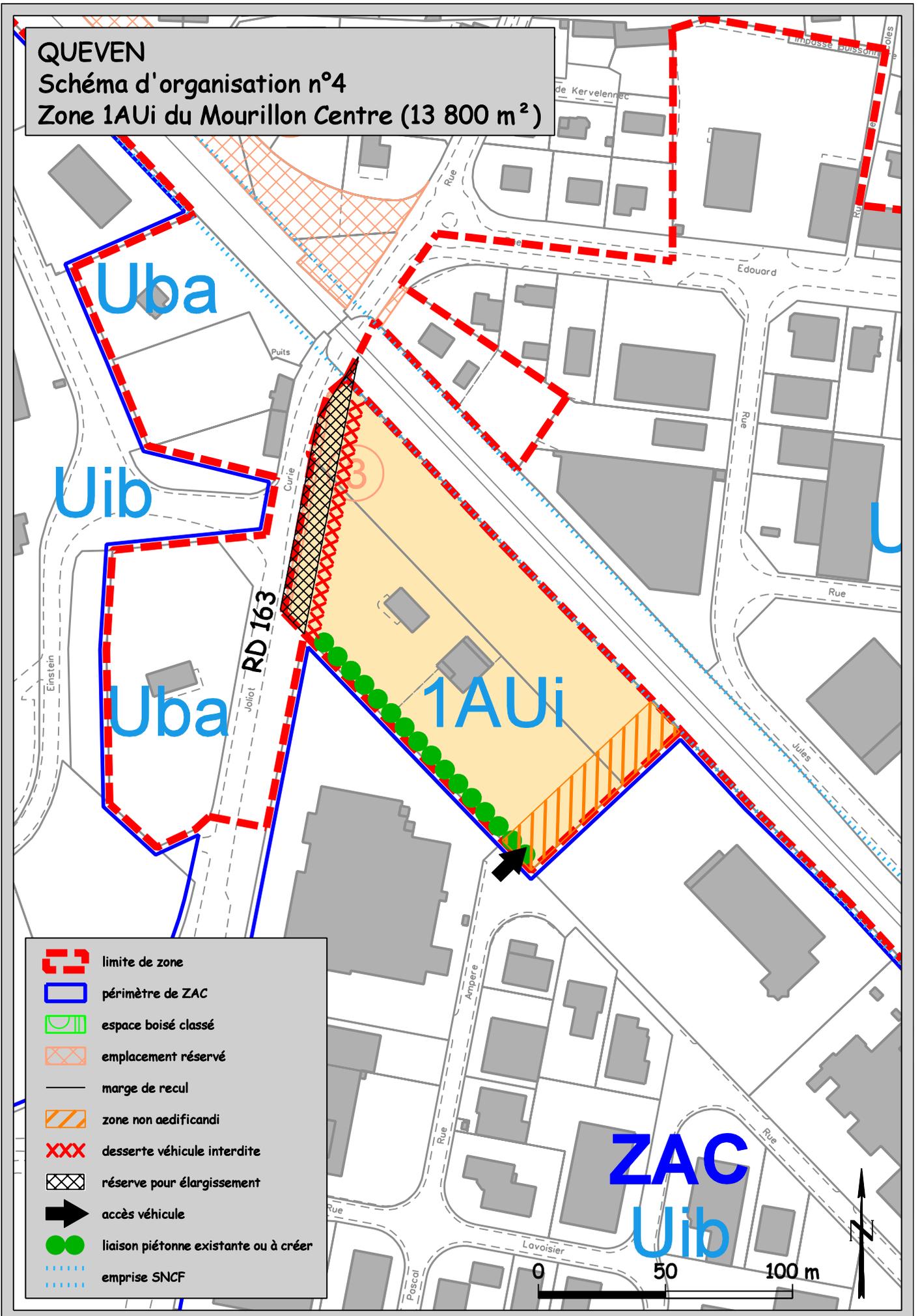
ACCÈS :

Les accès ne sont pas autorisés en direct sur la voie départementale, la desserte du terrain devant être envisagée par la voie intérieure de la zone d'activité existante.

PROGRAMME (HABITAT-SERVICES-ACTIVITÉS-ÉQUIPEMENTS) :

Cet îlot est destiné à recevoir des activités. Une réserve pour élargir la RD 163 est prévue au plan de zonage.

QUEVEN
Schéma d'organisation n°4
Zone 1AUi du Mourillon Centre (13 800 m²)



ZONE 1AU_i DU MOURILLON-OUEST

SUPERFICIE :

5,46 ha

SITUATION :

Le terrain est situé à l'ouest de la zone d'activité du Mourillon et en bordure Nord de l'A 82. Il est considéré comme étant concerné par l'existence d'un site archéologique.

SCHÉMA D'ORGANISATION :

voir le plan ci-contre

La marge de recul des constructions est de 50 m par rapport à l'axe de l'A82.

Voir par ailleurs l'étude paysagère portant sur le secteur concerné (document en annexe du rapport de présentation).

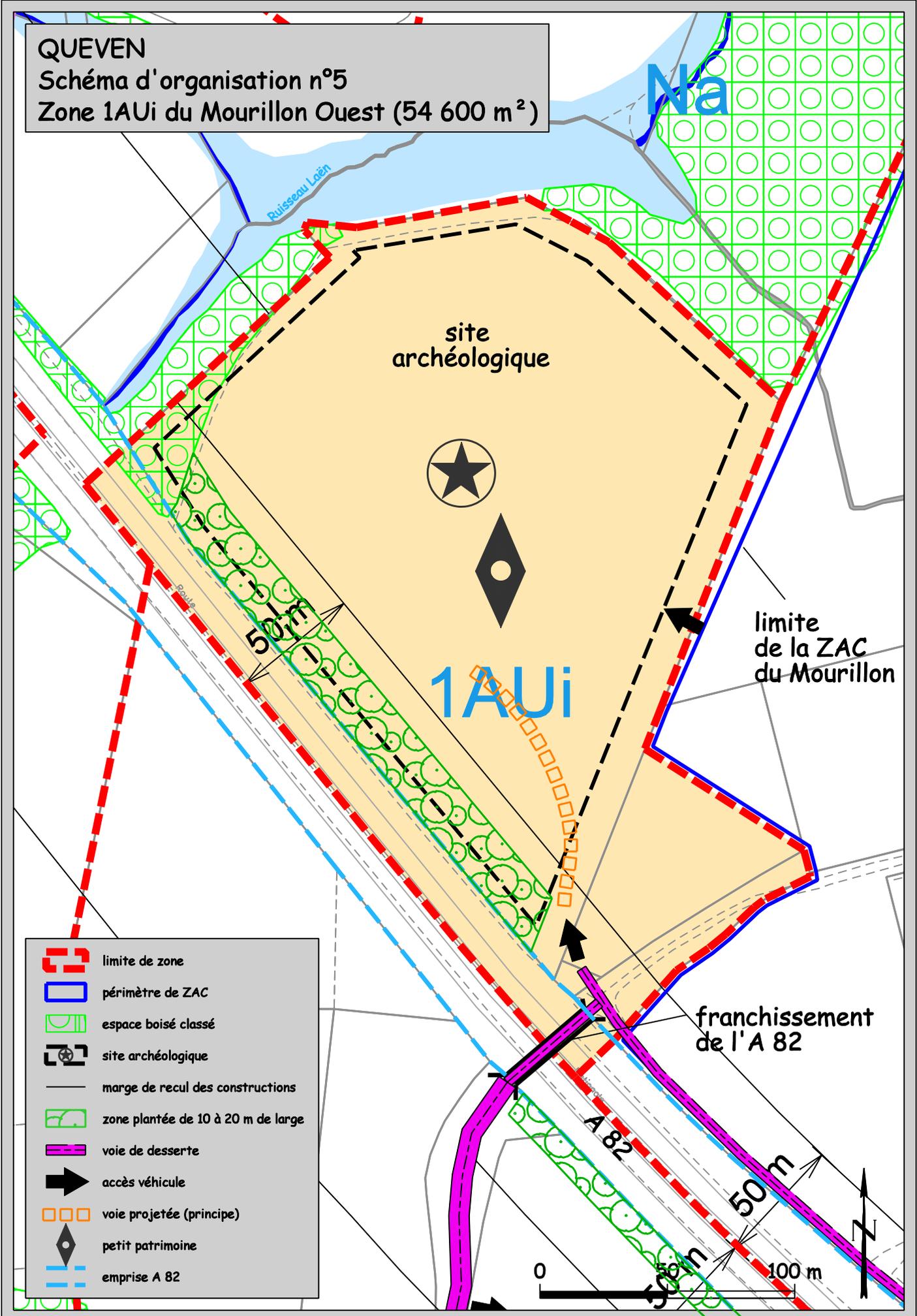
ACCÈS :

La desserte de l'opération est prévue par la voie existante desservant la ZAC du Mourillon; aucun accès direct n'est possible sur l'A 82.

PROGRAMME (SERVICES-ACTIVITÉS-ÉQUIPEMENTS) :

Cet îlot est destiné à recevoir des activités diverses.

QUEVEN
 Schéma d'organisation n°5
 Zone 1AUi du Mourillon Ouest (54 600 m²)



- limite de zone
- périmètre de ZAC
- espace boisé classé
- site archéologique
- marge de recul des constructions
- zone plantée de 10 à 20 m de large
- voie de desserte
- accès véhicule
- voie projetée (principe)
- petit patrimoine
- emprise A 82

ZONE 1AU_i DU MOURILLON-SUD

SUPERFICIE :

4,00 ha

SITUATION :

Le terrain est situé au sud de la ZAC du Mourillon, en limite sud de l' A 82 et dans le prolongement du centre commercial "Leroy Merlin».

SCHÉMA D'ORGANISATION :

voir le plan ci-contre

La marge de recul des constructions est de 50 m par rapport à l'axe de l'A 82.

Voir par ailleurs l'étude paysagère portant sur le secteur concerné (document en annexe du rapport de présentation).

ACCÈS :

Deux accès sont possibles :

- L'un par les terrains du centre commercial précité,
- L'autre à partir du franchissement de l'A 82 situé au nord du terrain.

PROGRAMME (SERVICES-ACTIVITÉS-ÉQUIPEMENTS) :

Cet îlot est destiné à recevoir des activités.

QUEVEN
 Schéma d'organisation n°6
 Zone 1AUi du Mourillon Sud (40 400 m²)

ZI DU MOURILLON

franchissement
de l'A 82

limite
de la ZAC
du Mourillon

1AUi

SAINT-CODEME

Leroy Merlin

Uib

-  limite de zone
-  périmètre de ZAC
-  espace boisé classé
-  marge de recul des constructions
-  desserte véhicule interdite
-  zone plantée de 10 m de large
-  bande verte de 7 m de large
-  voie de desserte
-  voie projetée (principe)
-  accès véhicule
-  emprise A 82



ZONE 1AUi DU MOURILLON-HAMEAU

SUPERFICIE :

5,71 ha

SITUATION :

Le terrain est situé en limite sud de l'A 82, en bordure du giratoire et du hameau de la Croix du Mourillon. Il vient jouxter la RD 765 assurant la liaison entre Lorient et le Mourillon.

Il englobe une partie d'espace boisé classé à conserver, relativement importante.

SCHÉMA D'ORGANISATION :

voir le plan ci-contre

Voir par ailleurs l'étude paysagère portant sur le secteur concerné (document en annexe du rapport de présentation).

ACCÈS :

L'accès principal au secteur est prévu à partir de la RD 765.

PROGRAMME (SERVICES-ACTIVITÉS-ÉQUIPEMENTS) :

Cet îlot est destiné à recevoir des activités.

ZONE 1AUlo ET 1AUa DE KERLARAN

SUPERFICIE :

Zone 1AUa : 10 800 m²
Zone 1 AUlo : 13 000 m²

SITUATION :

Le secteur de Kelaran se situe à l'ouest de la commune, juste après le passage à niveau de Kerlaran. Le secteur borde la voie ferrée (ligne SNCF Paris/Quimper) d'un côté et le bois du Ronquédo de l'autre.

Ce secteur est concerné notamment par :

- la courbe isopsopique C de l'aéroport de Lann Bihoué,
- un puits (petit patrimoine) en limite sud du secteur.

SCHÉMA D'ORGANISATION :

Voir le plan ci-contre

ACCÈS :

Un seul accès est autorisé depuis la voie communale n°7 et sera commun entre la zone d'habitat et la zone de loisirs.

L'accès véhicule à la zone d'habitat est interdit sur la limite entre la zone 1AUa et le secteur Ubb.

PROGRAMME (SPORTS ET LOISIRS) :

En secteur 1AUlo :

Il est prévu de réaliser des équipements sportifs et de loisirs sur le secteur.

Le règlement du secteur 1AUlo du PLU s'applique aux constructions envisagées sur le secteur.

En secteur 1AUa :

Il est prévu de réaliser une opération de constructions de logements, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Réalisation du programme en une seule opération d'aménagement,
- Obligation de réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux,
- Densité nette (8 500 m²) de 35 logements à l'hectare, soit la réalisation de 29 logements minimum,
- Favoriser les constructions individuelles groupés et l'habitat intermédiaire,
- Marge d'isolation phonique par rapport à la voie ferrée inconstructible à planter,
- Implantation obligatoire des espaces communs (stationnement...) ainsi que les espaces verts dans la partie inconstructible n°1.

Le règlement du secteur 1AUa du PLU s'applique aux constructions envisagées sur le secteur.

QUEVEN

Schéma d'organisation n° 8

zones 1AUa (10 800 m²) et 1AUlo (13 000 m²) de Kerlaran

