



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION



Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du **XX xxx 2023**

Mairie de Quéven
Place Pierre Quinio
56530 QUÉVEN

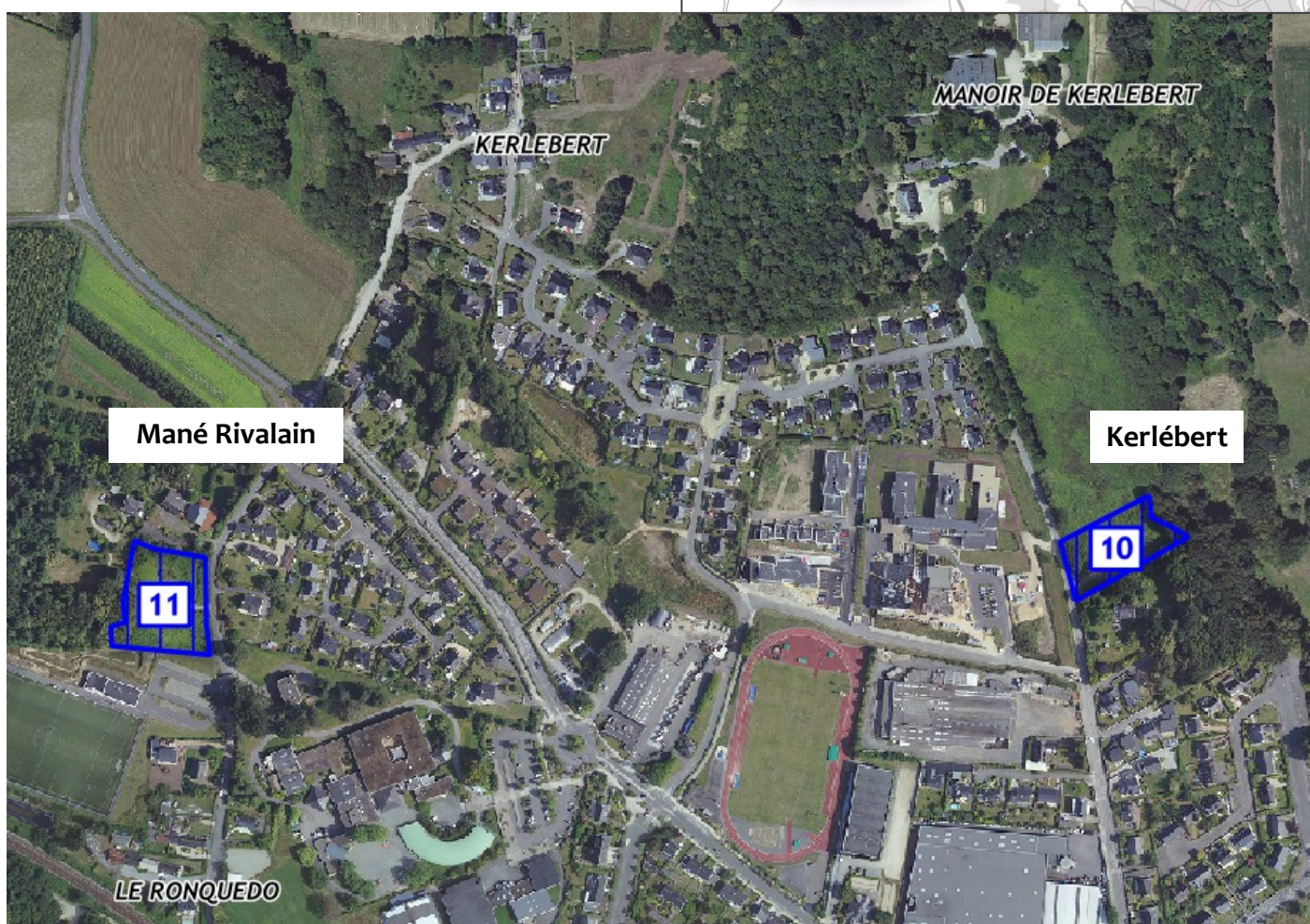
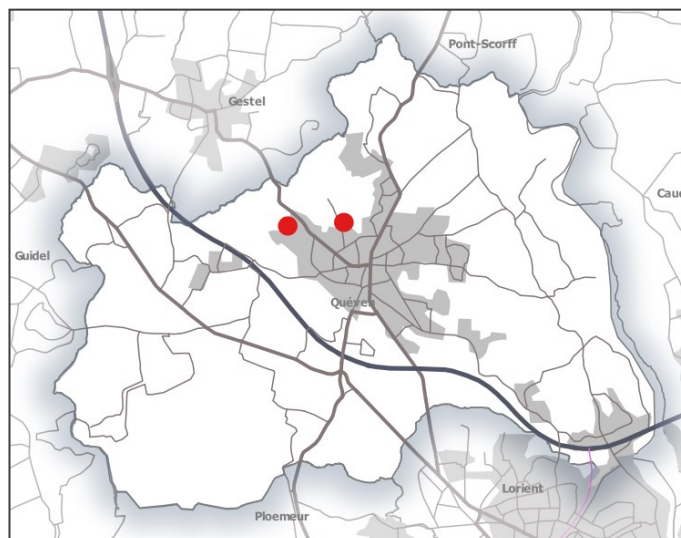
Téléphone : 02 97 80 14 14
Messagerie : mairie@mairie-queven.fr



M. Le Maire,
Marc BOUTRUCHE

SITUATION

Les deux nouvelles OAP se situent au nord de l'agglomération à proximité du nouveau quartier d'habitations à Kerlébert (et du centre commercial) et au nord des installations sportives et du collège à Mané Rivalain.



OAP N°10 : KERLÉBERT

ENJEUX

- Conforter les espaces déjà urbanisés grâce à une nouvelle opération s'insérant dans un espace plutôt naturel
- Proposer une mixité de typologies de logements et une densité d'habitat dans un contexte d'habitat principalement collectif
- Exploiter au mieux le dénivelé important ouest/est

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Accès et desserte

La desserte principale est connectée à la rue de Kerlébert suivant une orientation préférentiellement est-ouest. Les accès secondaires aux logements s'organisent de part et d'autre de cette desserte principale.

Maillage vert

L'EBC et la zone humide à l'est de l'opération ne sont absolument pas impactés par les aménagements du site et doivent être conservés en l'état.

Implantation et gabarits

Le quartier a vocation à accueillir des typologies diversifiées : petit immeuble collectif, individuel groupé, lots libres, ...

Les logements collectifs seront positionnées à l'est, les logements individuels à l'ouest afin de ne pas présenter des hauteurs d'immeubles trop élevées.

Les lots individuels répondent à des objectifs de densité avec des tailles de parcelle réduite, en privilégiant les implantations de logements en limite mitoyenne.

La règle architecturale, quelles que soient les typologies, est celle d'une écriture contemporaine qui s'appuie sur la réécriture du bâti traditionnel (gabarits, volumétries ...).

PROGRAMMATION

- Surface de l'opération : **0,31 ha**
- Densité : **35 logements/ha**, soit environ 11 logements répartis entre habitat collectif et individuel.
- Logements Locatifs Sociaux : 30%.

GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



principe d'accès et de desserte VL



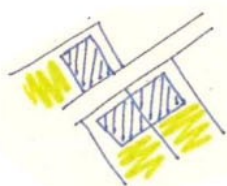
bande d'implantation des constructions



habitat individuel



habitat individuel groupé ou petit collectif (dont logements locatifs sociaux)



le découpage en lots doit maximiser les espaces de jardins privés au sud et à l'ouest, et favoriser la mitoyenneté.

OAP N°11 : MANÉ RIVALAIN

ENJEUX

- Conforter les espaces déjà urbanisés avec une nouvelle opération qui constitue une « couture » entre les quartiers existants à l'est et les espaces naturels à l'ouest
- Proposer une mixité de typologies de logements et une densité d'habitat dans un contexte pavillonnaire
- Conserver l'accès existant à la parcelle ZS 616

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Accès et desserte

La desserte principale, connectée à la rue Mané Rivalain, prend place sur l'accès existant à la parcelle ZS 616 et situé au milieu du terrain.

Les accès secondaires aux logements s'organisent de part et d'autre de cette desserte principale.

Maillage vert

Les talus boisés existants sont valorisés et sont prolongés.

En limite sud, une haie paysagère doit être créée, en bordure du complexe sportif, hors zones cessibles.

Implantation et gabarits

Le quartier a vocation à accueillir des typologies diversifiées : petits immeubles collectifs, individuel groupé, lots libres, ...

Les collectifs et les logements individuels groupés seront positionnées à l'est, le plus près possible de la voie afin de laisser un espace à paysager à l'ouest ; les lots libres prendront place quant à eux en second rang.

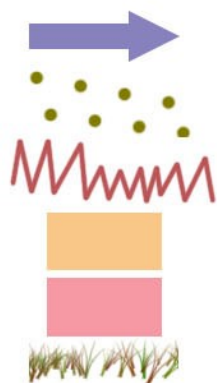
Les lots individuels répondent à des objectifs de densité avec des tailles de parcelle réduite, en privilégiant les implantations de logements en limite mitoyenne est.

La règle architecturale, quelles que soient les typologies, est celle d'une écriture contemporaine qui s'appuie sur la réécriture du bâti traditionnel (gabarits, volumétries ...).

PROGRAMMATION

- Superficie de l'opération : **0,4 ha**
- Densité : **35 logements/ha**, soit environ 15 logements répartis entre habitat collectif et intermédiaire, individuel groupé, lots libres.
- Logements Locatifs Sociaux : 30%.

GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



principe d'accès et de desserte VL

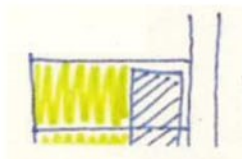
espace commun / voie partagée (plantée + revêtement de sol adapté)

bande d'implantation des constructions

habitat individuel

habitat individuel groupé ou petit collectif (dont logements locatifs sociaux)

haie paysagère (hors lots cessibles)



le découpage en lots doit maximiser les espaces de jardins privés au sud et à l'ouest, et favoriser la mitoyenneté.