



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ADDITIF)

Divers réglementaires

Commune de Quéven

Place Pierre Quinio
CS 30010
56531 Quéven Cedex

Téléphone : 02 97 80 14 14

messagerie : urbanisme@mairie-queven.fr

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le **XX xxx** 2026

Le Maire

Marc BOUTRUCHE



SOMMAIRE

Un secteur en extension (habitat)

- OAP n°10 « Logements à Kerlébert » (modification) page 4

Un secteur en extension (tourisme)

- OAP n°12 « Hameau touristique à Kerlébert » page 6

Les secteurs d'habitat en centralité

- OAP n°13 « Villon (multisites)» page 8
- OAP n°14 « Diény » page 10
- OAP n°15 « Presbytère» page 12
- OAP n°16 « Garage et parking des Arcs » page 14



OAP 10 - LOGEMENTS À KERLÉBERT

PRINCIPE

- 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

TRAME VIAIRE

La desserte du bâtiment collectif est connectée à la rue de Kerlébert, implantée de préférence en limite nord-est de l'opération.

Les accès aux logements individuels se font directement à partir de la rue de Kerlébert.

TRAME VÉGÉTALE

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.

FORMES URBAINES

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

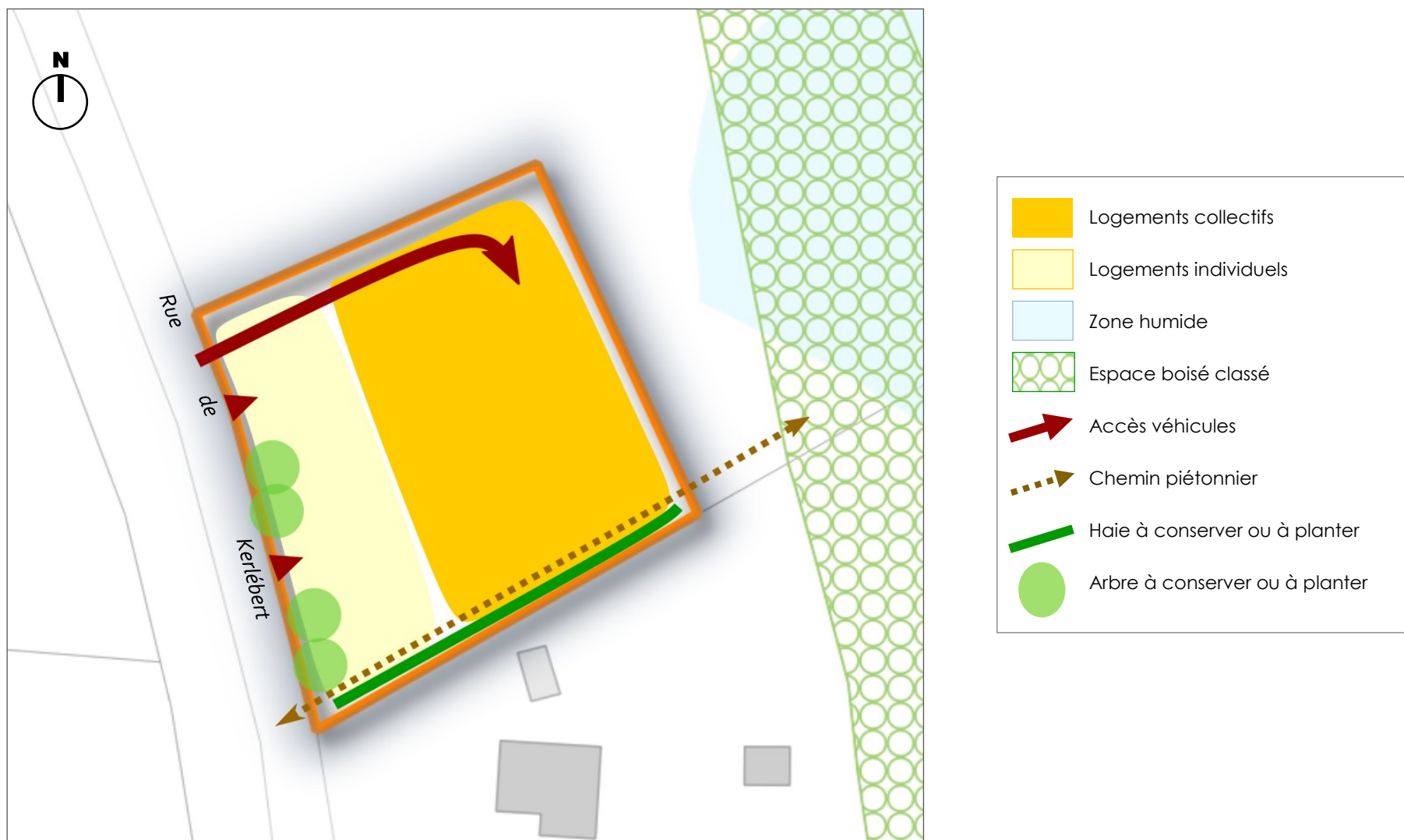
Les logements collectifs seront positionnées au nord-est, les logements individuels au sud-ouest, le long de la rue de Kerlébert, afin de ne pas présenter des hauteurs d'immeubles trop élevées.

Les lots individuels répondent à des objectifs de densité, en privilégiant les implantations d'accès et de logements en parties nord des parcelles.

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 ...).

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Surface (ha)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
0,31	Env. 11	Env. 9	35



OAP 12 - HAMEAU TOURISTIQUE À KERLÉBERT

PRINCIPE

- Privilégier une certaine densité de constructions tout en ménageant des espaces extérieurs d'intimité.
- Implanter les constructions autour des équipements communs.
- Limiter les circulations automobiles.
- Respecter et mettre en valeur les éléments de nature protégés (EBC, zone humide).

TRAME VIAIRE

Trois accès sont connectés à la rue de Kerlébert et desservent la zone de stationnement le long de cette voie.

Les accès aux logements et aux infrastructures à partir de ce parking sont uniquement réservés aux piétons et cyclistes (exceptionnellement, possibilité de livraisons).

Le chemin en bordure Est est à connecter aux liaisons douces existantes.

TRAME VÉGÉTALE

L'EBC et la zone humide à l'est de l'opération ne doivent pas être impactés par l'aménagement du site.

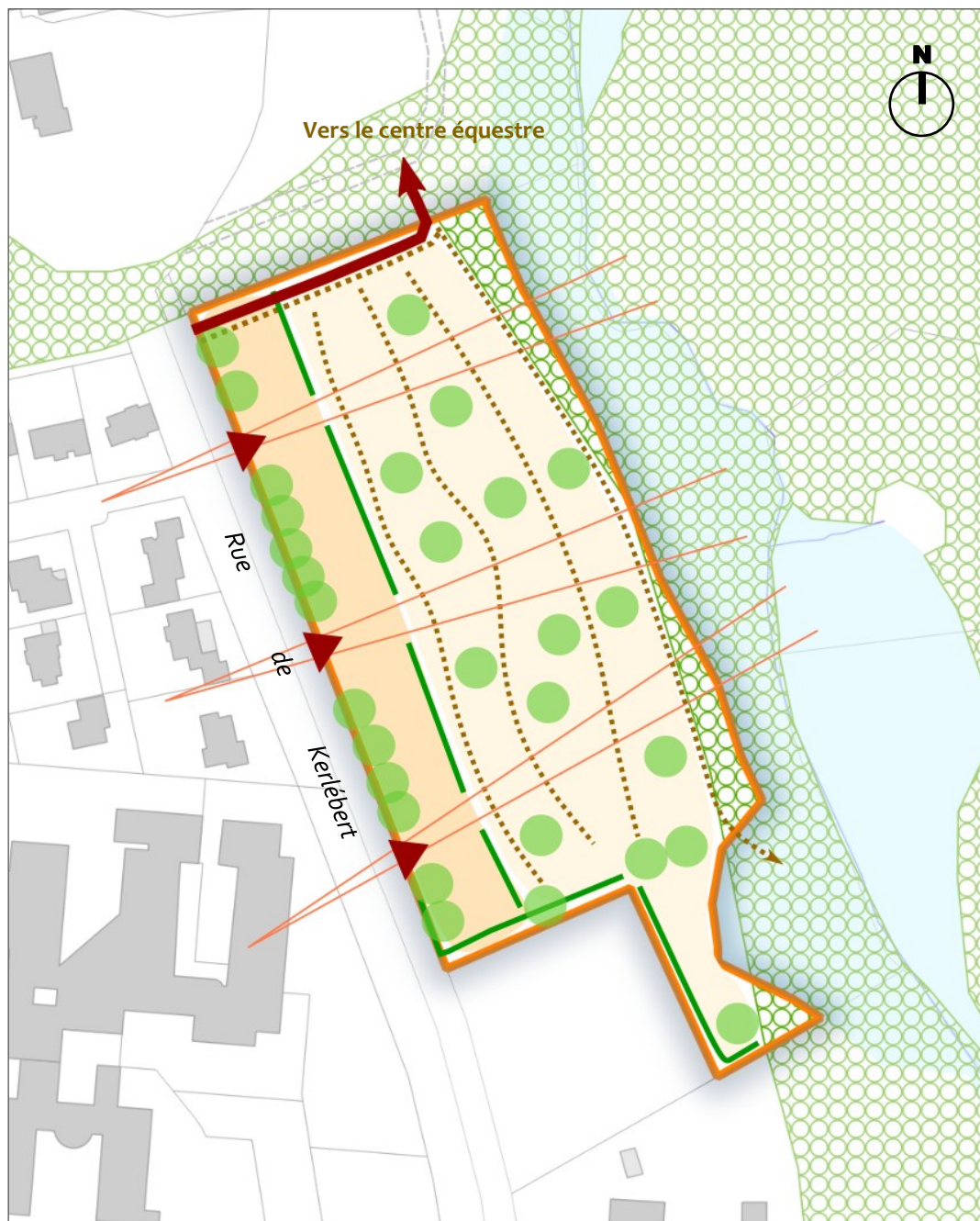
FORMES URBAINES

Le quartier a vocation à accueillir des logements touristiques de type « lodges ».

Des espaces communs (accueil, restaurant, sanitaires ...) viennent compléter l'occupation des lieux.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Surface (ha)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
1,68	Env. 72	-	43



OAP 13 - VILLON (MULTISITES)

PRINCIPE

- Poursuivre l'urbanisation dans le même esprit que celle engagée dans le secteur depuis plusieurs années.
- Privilégier la réalisation de petites unités.
- Conserver l'esprit « campagne » des lieux.
- Limiter les circulations automobiles.

TRAME VIAIRE

Pas de création de nouvel accès véhicules rue Villon (sauf exception) et maintien des arbres en alignement de voie.

Créer de nouveaux chemins afin d'assurer une perméabilité douce entre les différents secteurs du quartier, en lien avec le parc de Kerzec au nord, la voie douce existant Lorient - Pont-Scorff et le centre-ville à proximité et ses équipements.

TRAME VÉGÉTALE

Maintien des franges boisées.

FORMES URBAINES

Typologies de bâtiments : selon les secteurs, individuels, individuels groupés et petits collectifs/intermédiaires.

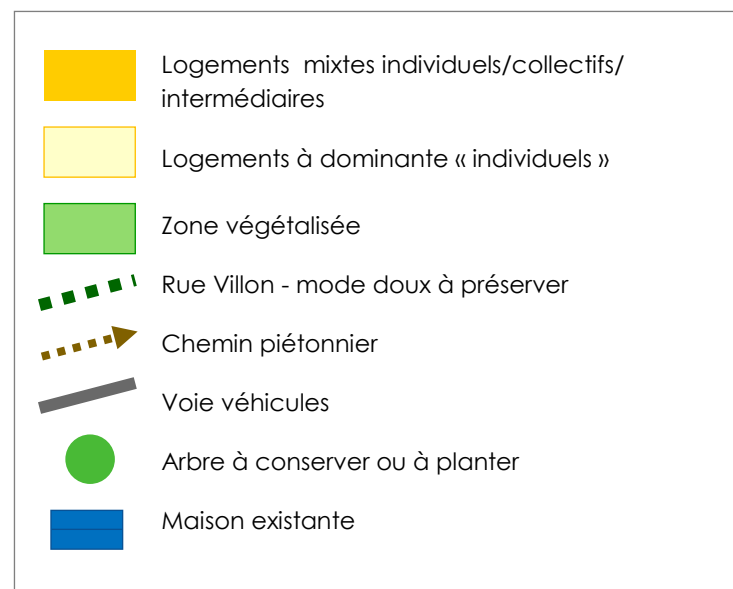
PLH

- Logements locatifs sociaux : 35 % pour toute opération > 6 logements
- Accession abordable : 10 % pour toute opération > 20 logements (dont au moins 50 % PSLA)

TABLEAU RÉCAPITULATIF

La superficie cumulée de ces 5 secteurs s'élève à 6,07 ha. Mais seuls 2,79 ha sont destinés accueillir des constructions. Le reste (3,29 ha) est destiné à la protection de la végétation existante.

Surface constructible (ha)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité moy. (logts/ha)
2,79	Env. 100	55-60	Env. 35





Secteur A - 2,14 ha

- Superficie hors boisement : 0,66 ha environ
- Densité moyenne
- Boisement à l'ouest à préserver : fonds de parcelles inconstructibles (loi paysage a minima)
- Utiliser l'allée existante à l'est comme accès.
- **12-15** logements environ.

Secteur B - 1,93 ha

- Superficie hors boisement : 0,46 ha environ
- Maintien des franges boisées mais densification possible en cœur de parcelle.
- **10** logements environ.

Secteur C - 0,40 ha

- Accès par le sud (rue De Vitton).
- Lisière boisée à conserver le long de la rue Armelle de Vitton et en limite ouest.
- **10** logements individuels (opération groupée).

Secteur D - 0,44 ha

- Superficie hors boisement : 0,39 ha environ
- Accès rue Armelle de Vitton.
- Densification possible en cœur sur 2 000 m² environ.
- **6-7** logements environ.

Secteur E - 1,16 ha -

- Superficie hors boisement et circulation douce : 0,88 ha environ.
- Accès rue Armelle de Vitton et chemin de Kergalan Bras.
- Environ **55-60** logements collectifs / intermédiaires / individuels.

OAP 14 - DIÉNY

PRINCIPE

- Maintenir les espaces végétaux de qualité tout en permettant une urbanisation modérée.
- Requalifier ce secteur en centre-ville en composant des façades urbaines.
- Permettre un accès piétonnier au jardin public au nord.

TRAME VIAIRE

Accès de part et d'autre de la rue Diény.

Aménager une circulation douce nord - sud indépendantes des voies automobiles.

TRAME VÉGÉTALE

En partie nord de la rue, conserver les plus beaux sujets végétaux afin d'isoler ce secteur de la place de l'église.

FORMES URBAINES

Typologie de bâtiments intermédiaire en transition avec le pavillonnaire.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

La superficie de ce secteur s'élève à 1 750 m² environ. Mais seuls 1 000 m² sont destinés accueillir des constructions. Le reste (750 m²) est destiné à la protection de la végétation existante.

Surface constructible (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
Env. 1 000	Env. 5	Env. 5	50



OAP 15 - PRESBYTÈRE

PRINCIPE

- Maintenir les espaces végétaux de qualité tout en permettant une urbanisation modérée.
- Requalifier ce secteur en centre-ville en légère densification.
- Affirmer les continuités piétonnes.

TRAME VIAIRE

Se greffer sur les rues existantes.

Mettre en valeur les chemins existants.

TRAME VÉGÉTALE

Préserver les alignements plantés.

Maintenir les arbres existants dans le jardin du presbytère.

FORMES URBAINES

Conserver le presbytère.

Typologie de bâtiments intermédiaire en transition avec le pavillonnaire.

PLH

- Logements locatifs sociaux : 35 % pour toute opération > 6 logements
- Accession abordable : 10 % pour toute opération > 20 logements (dont au moins 50 % PSLA)

TABLEAU RÉCAPITULATIF

La superficie cumulée de ces 2 secteurs s'élève à environ 4 100 m². Mais seuls 2 000 m² environ sont destinés accueillir des constructions. Le reste (2 100 m²) est destiné à la protection de la végétation existante ou potentiellement humide.

Surface constructible (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
2 000	10	10	50



OAP 16 - GARAGE & PARKING DES ARCS

PRINCIPE

- Anticiper la délocalisation éventuelle de l'activité du garage automobiles.
- Requalifier ce secteur en centre-ville en légère densification.
- Requalifier le parking des Arcs
- Créer des continuités piétonnes vers les espaces de nature environnants.

TRAME VIAIRE

Accès véhicules à partir de la rue Jean Jaurès et de la rue de la Gare.
Créer des perméabilités piétonnes vers la coulée verte existante à l'est.

TRAME VÉGÉTALE

Préserver les alignements plantés.
Maintenir les beaux sujets végétaux.

FORMES URBAINES

Typologie de bâtiments intermédiaire en transition avec le pavillonnaire.

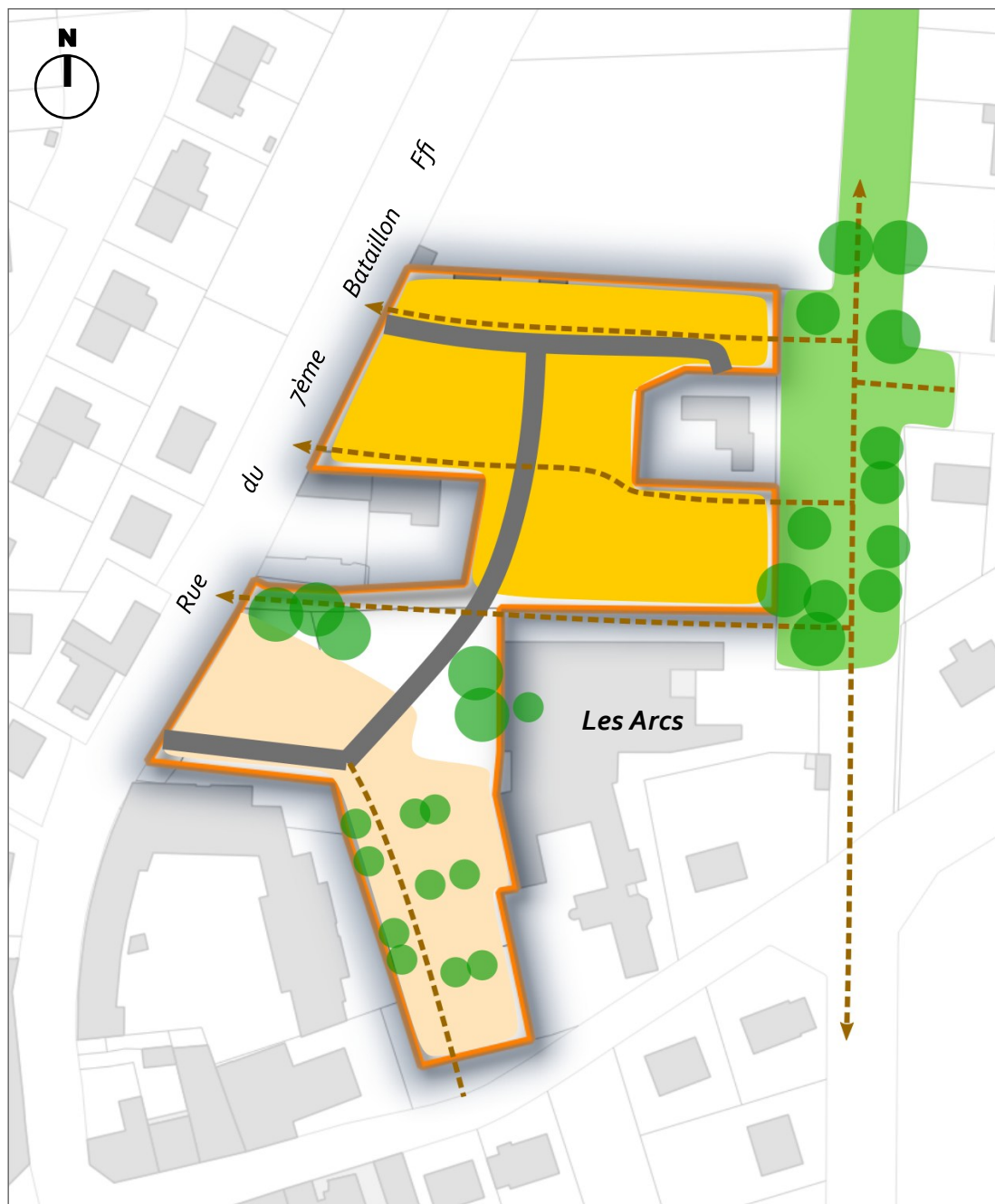
PLH

- Logements locatifs sociaux : 35 % pour toute opération > 6 logements
- Accession abordable : 10 % pour toute opération > 20 logements (dont au moins 50 % PSLA)

TABLEAU RÉCAPITULATIF

La superficie de ce secteur s'élève à environ 9 500 m². Mais seuls 5 000 m² environ sont destinés accueillir des constructions. Le reste (4 500 m²) est destiné à l'aménagement de l'aire de stationnement des Arcs.

Surface (m ²)	Nombre de logements	Logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés	Densité (logts/ha)
5 000	Env. 30	Env. 30	60



- Logements mixtes individuels/ intermédiaire/collectifs
- Stationnement véhicules
- Zone végétalisée
- Chemin piétonnier
- Voie véhicules
- Arbre à conserver ou à planter