

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



MILIZAC

Finistère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision générale : approuvé le : 07/02/2018

Modification n°1 : approuvée le 30/03/2022

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 24/05/2023

Modification n°2 : approuvée le / rendue exécutoire le

SOMMAIRE

1. LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE	2
2. LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE	3
Définition	3
Les objectifs d'aménagement exposés dans le PADD	3
3. LES OAP APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	4
Typologie et densité	4
Composition d'ensemble et implantation bâtie	4
Mixité sociale	5
Voies et desserte	5
Architecture : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES	5
Végétation	6
Environnement et économie d'énergie	6
Gestion des eaux	7
4. LES OAP APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITE	8
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
Programmation de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones d'urbanisation à vocation d'habitat	9
Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter	12
Les secteurs et leurs OAP	14
1- Penlan	14
2- Keromnès Nord	16
3- Keromnès Est	18
4- Keromnès Sud	20
5- Bel Air	22
6- Breiz Izel	24
7- le Garo	26
8- Rue du Vizac	28
9- Rue du Général de Gaulle	30
10- Rue du Trégor	32
12- Kerhuel	33
13- ZA les Trois Curés Nord	35
14- ZA les Trois Curés Est	36
15- ZA les Trois Curés Sud	38
16- ZA les Trois Curés Ouest	40
17- ZA Ty Colo	42
18 – STECAL : domaine de Keranflec'h	44

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) deviennent 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.

Articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur l'ensemble des zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUHb et 1AUHbn) et à l'activité (1AUE ou 1AUL).

2. LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

DEFINITION

- **Les orientations d'aménagement de la commune de Milizac** précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.
- **Ce guide d'aménagement évolutif** doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

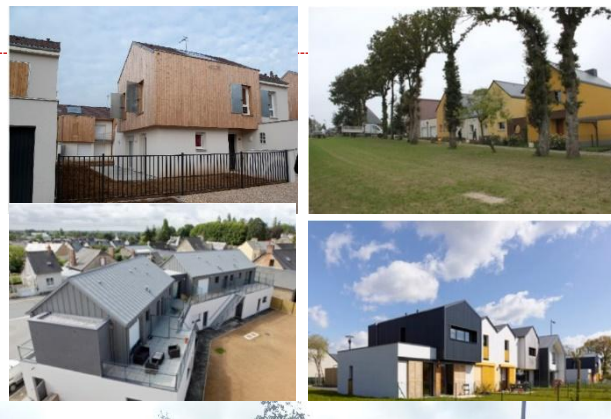
LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT EXPOSES DANS LE PADD

- Continuer à accueillir toutes catégories de population en assurant une mixité sociale et intergénérationnelle
- Trouver un équilibre dans le développement urbain
- Produire des quartiers d'habitat conviviaux et qualitatifs
- Faire valoir les atouts de Milizac
- Soutenir, développer et renforcer l'économie locale
- Protéger et mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie

3. LES OAP APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels plus denses...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics



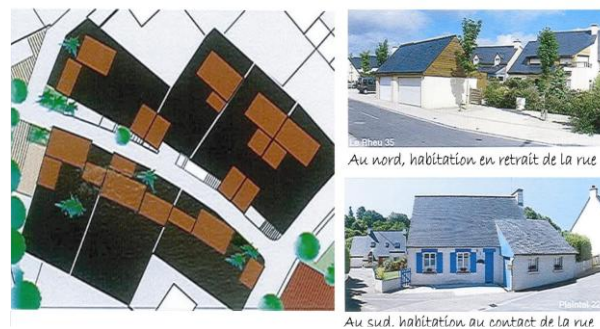
COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varier la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD
- **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
- **Planter 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**



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.



MIXITE SOCIALE

- Produire une **offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations**

Ainsi, en application de l'**article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau page 10.

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser 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 de gabarit de voirie trop large, à éviter



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter.

ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES

- **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.
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.



ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager les 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 tentant 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 caducs) ...

GESTION DES EAUX

- 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 **CCPI a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU. 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 3 l/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, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

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. **Les dispositions constructives des mesures compensatoires sont détaillées dans le règlement écrit du PLU.**

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU).



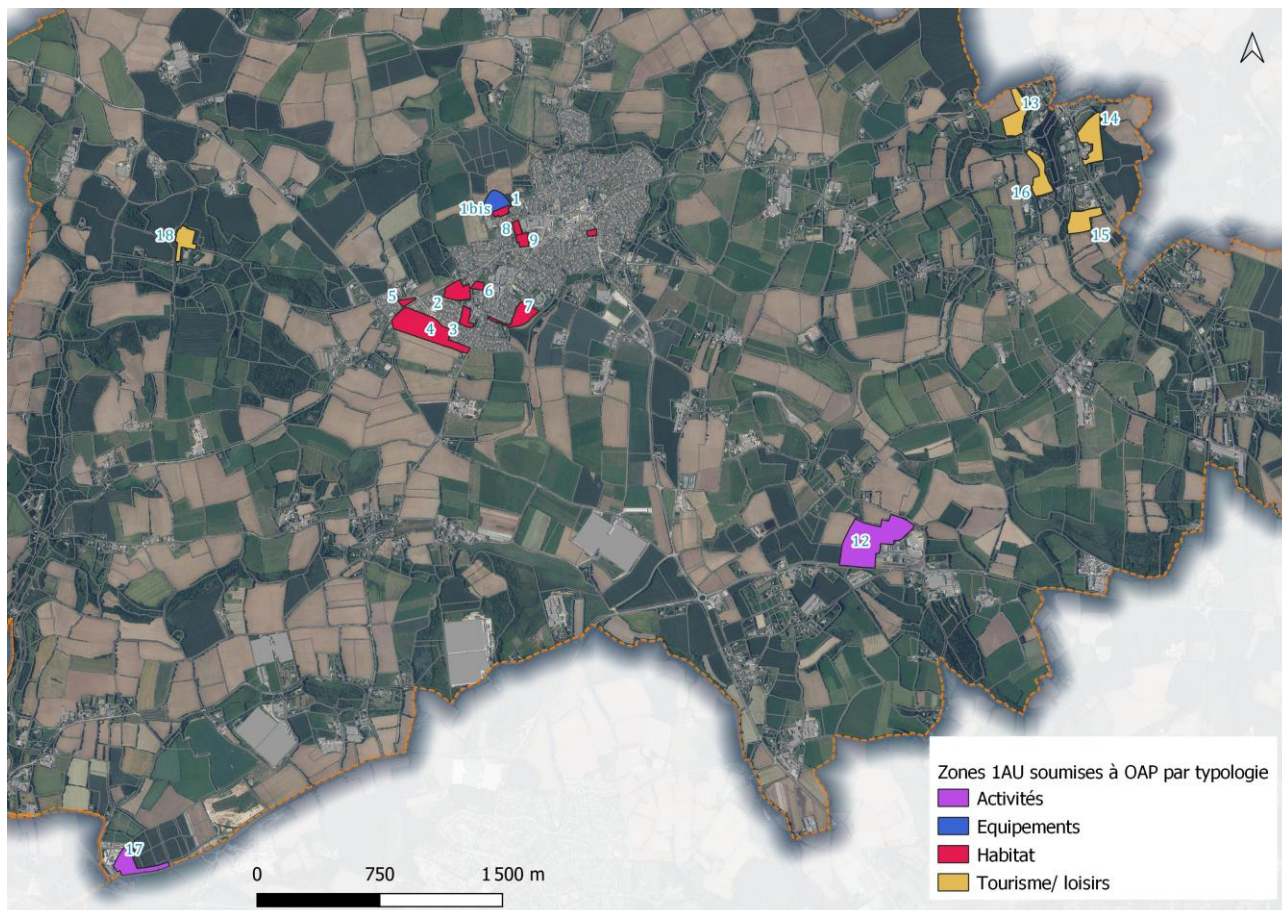
Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



Exemple d'espaces naturels publics participant à la

4. LES OAP APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION POUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

Les zones 1AU doivent être urbanisées en priorité.

3 niveaux de priorité sont définis sur les zones 1AU afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

- Les secteurs de priorité 1 doivent être urbanisés en premier.

Ils correspondent au cœur de la zone 1AUB de Keromnès et à Keromnès Sud sur lesquelles un lotissement communal est en cours de réalisation, à la zone de Penlan sur laquelle est envisagée la réalisation d'un équipement recevant du public (construction d'une maison d'accueil spécialisé), à la phase 2 d'aménagement de la zone d'activité de Kerhuel et aux zones 1AUE Nord et Ouest autour du site de loisir des Trois Curés.

- Les secteurs de priorité 2 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des constructions prévues sur le secteur de priorité 1 correspondant a été construit (sur la base des permis de construire accordés).

Ils correspondent aux secteurs voisins du lotissement de Keromnès : 1AUB du Garo, à la zone 1AUBn de Bel Air et à la phase 3 d'aménagement de la zone d'activité de Kerhuel et aux zones 1AUE ouest et sud autour du site de loisir des Trois Curés.

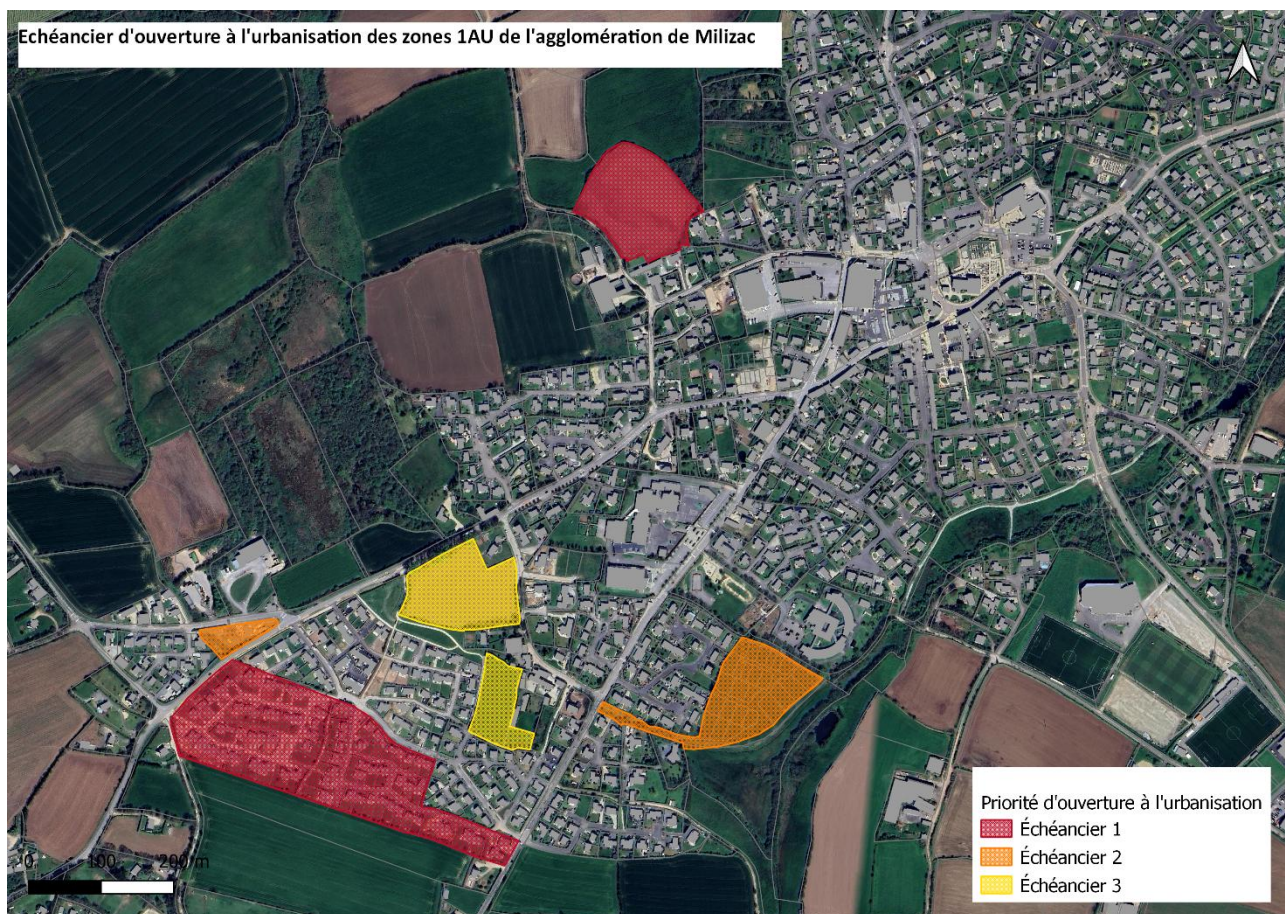
- Les secteurs de priorité 3 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des constructions prévues sur le secteur de priorité 2 correspondant a été construit (sur la base des permis de construire accordés).

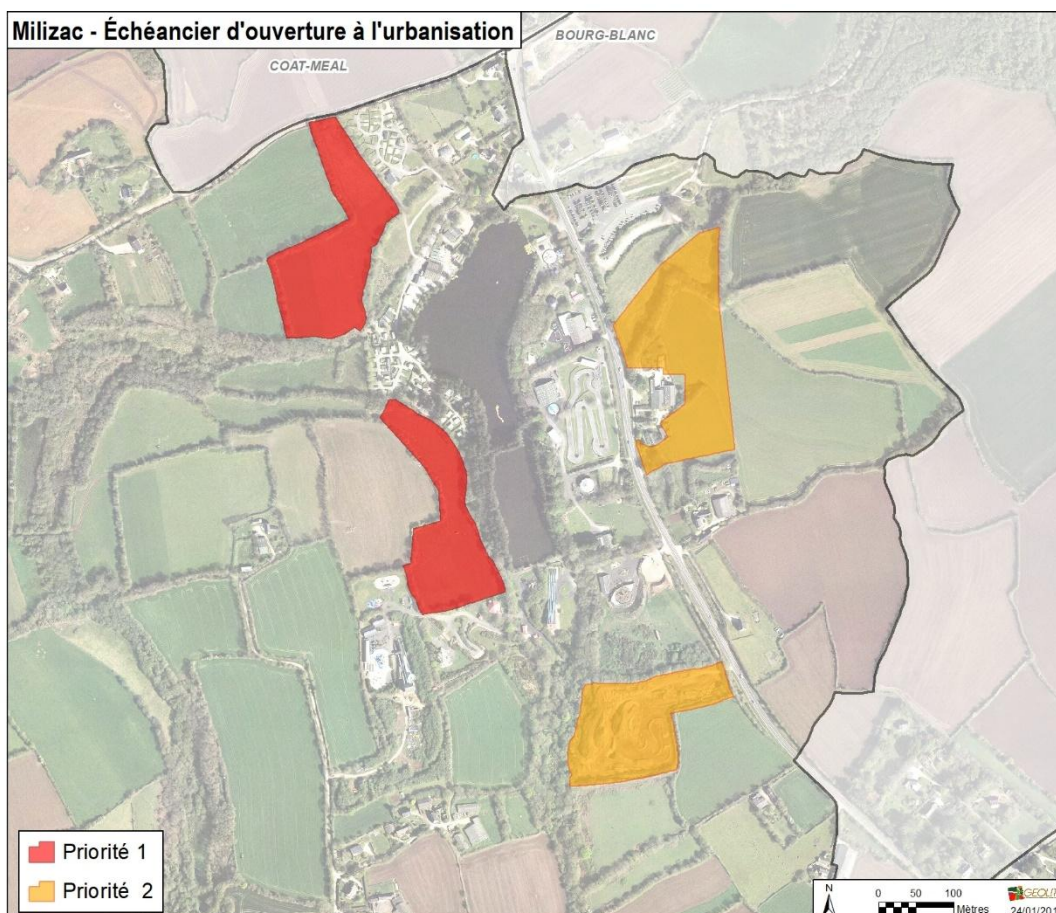
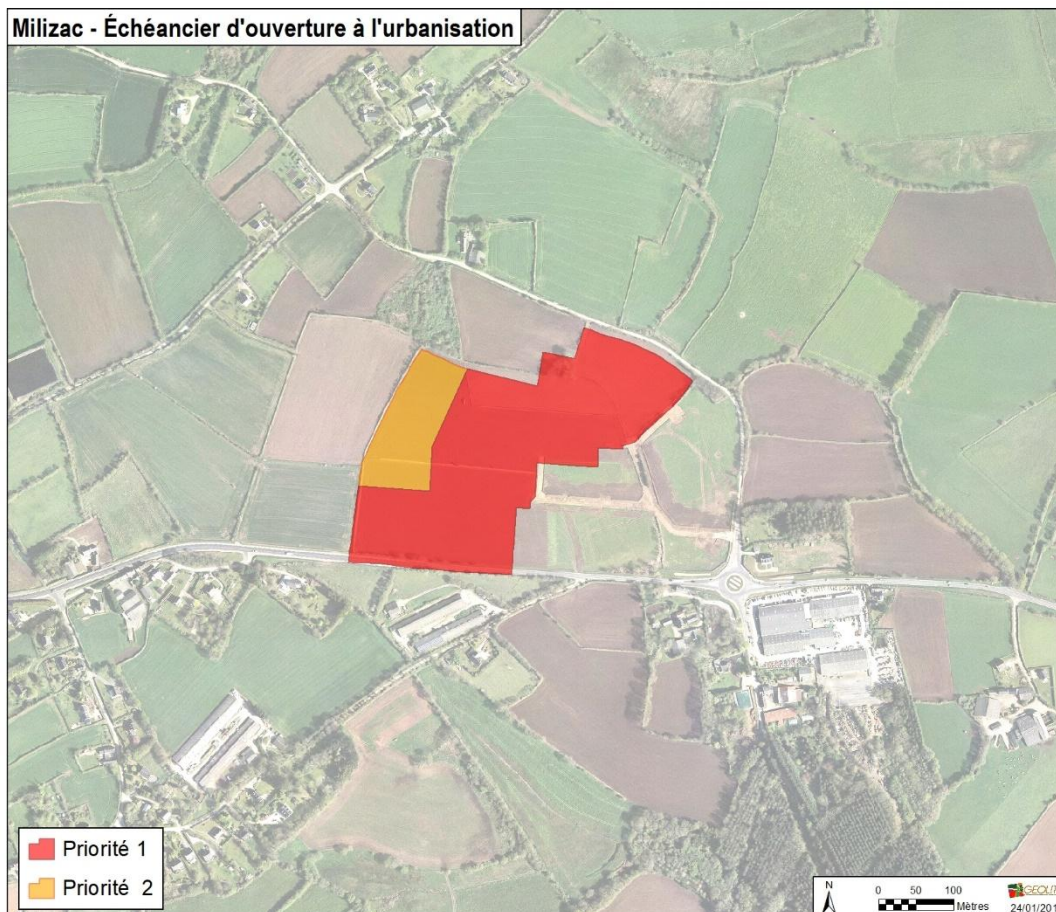
Ils correspondent aux zones 1AUB de Keromnès Nord, 1AUB de Keromnès Est, 1AUBn de Goarem Nord (à supprimer).

Ainsi, les niveaux de priorité s'entendent à l'échelle des secteurs, à savoir le sud du bourg, la zone d'activité de Kerhuel et la zone de loisir des Trois Curés, et non à l'échelle de la commune.

Les secteurs d'OAP, classés en zones U, ne figurant pas sur les cartes de priorités ci-dessous, peuvent être urbanisés immédiatement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.





DES DENSITES MINIMALES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis dans le tableau ci-dessous :

- **UNE DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE A RESPECTER ET AINSI UN NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS A REALISER**

Certains secteurs sont aussi soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique. Cette servitude implique, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, l'obligation de créer un pourcentage de 20% de logements sociaux. Pour la commune de Milizac, compte-tenu du Programme Local de l'Habitat de la CCPI en vigueur, il s'agit de logements locatifs publics de type PLUS* et PLAI*.

**PLUS : Prêt Locatif à Usage Social*

**PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

Le nombre de logements minimum à réaliser et le nombre de logements sociaux minimum à réaliser sont indiqués dans le tableau ci-dessous à titre indicatif. Ils devront être effectivement réalisés lorsque le programme d'aménagement ne contient que du logement. En cas d'un programme d'aménagement incluant d'autres vocations (équipements publics, commerces, activités, ...) le nombre minimum de logements à créer devra être calculé à partir de la densité minimale et du pourcentage définis dans le tableau ci-dessous pour chaque zone.

SECTEURS	SURFACE En m²	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1- Penlan	13545	1AUL1				
Total équipement	13545					
2- Keromnès Nord	14 584	1AUB	15 logts/ha	22	20%	4
3- Keromnès Est	6 511	1AUB	15 logts/ha	9	-	-
4- Keromnès Sud	52 694	1AUB	15 logts/ha	79	20%	15
5- Bel Air	2 865	1AUBn	15 logts/ha	4	-	-
6- Breiz Izel	2 714	Uhb	15 logts/ha	4		
7- Garo	16 386	1AUB	15 logts/ha	25	20%	5
8- Rue du Vizac	3 538	UHa	20 logts/ha	7		
9- Rue du Général de Gaulle	5 186	UHaa	20 logts/ha	10		
10- Rue du Trégor	2 083	UHa	20 logts/ha	4		
Total habitat	106561			164		24
*nombre arrondi à l'entier le plus proche						

■ DES SITES DESTINES AUX ACTIVITES

SECTEURS	SURFACE (en m²)	REGLEMENT APPLICABLE
12- Kerhuel	81 823	1AUE
13- Trois Curés Nord	24 758	1AUL
14- Trois Curés Est	29 068	1AUL
15- Trois Curés Sud	21 256	1AUL
16- Trois Curés Ouest	19 918	1AUL
17- Ty Colo	23 911	1AUE
Total activités	200734	
TOTAL	312734	

■ DES SITES DESTINES AU TOURISME ET AU LOISIRS

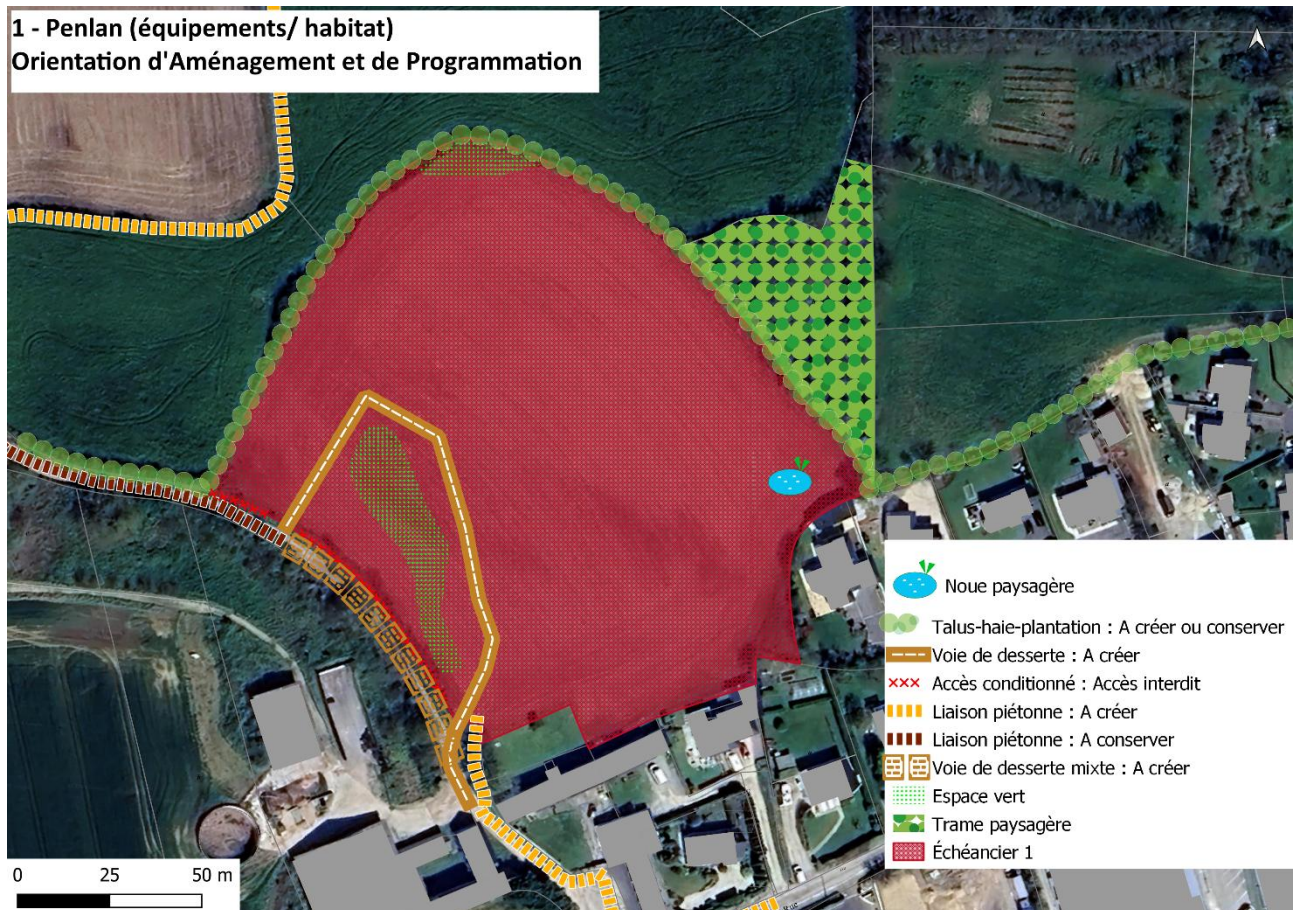
SECTEURS	SURFACE (en m²)	REGLEMENT APPLICABLE
18 – STECAL : domaine de Keranflec'h	15 625	Nt
Total tourisme et loisirs	15 625	

LES SECTEURS ET LEURS OAP

Le secteur à destination d'habitat et d'équipement

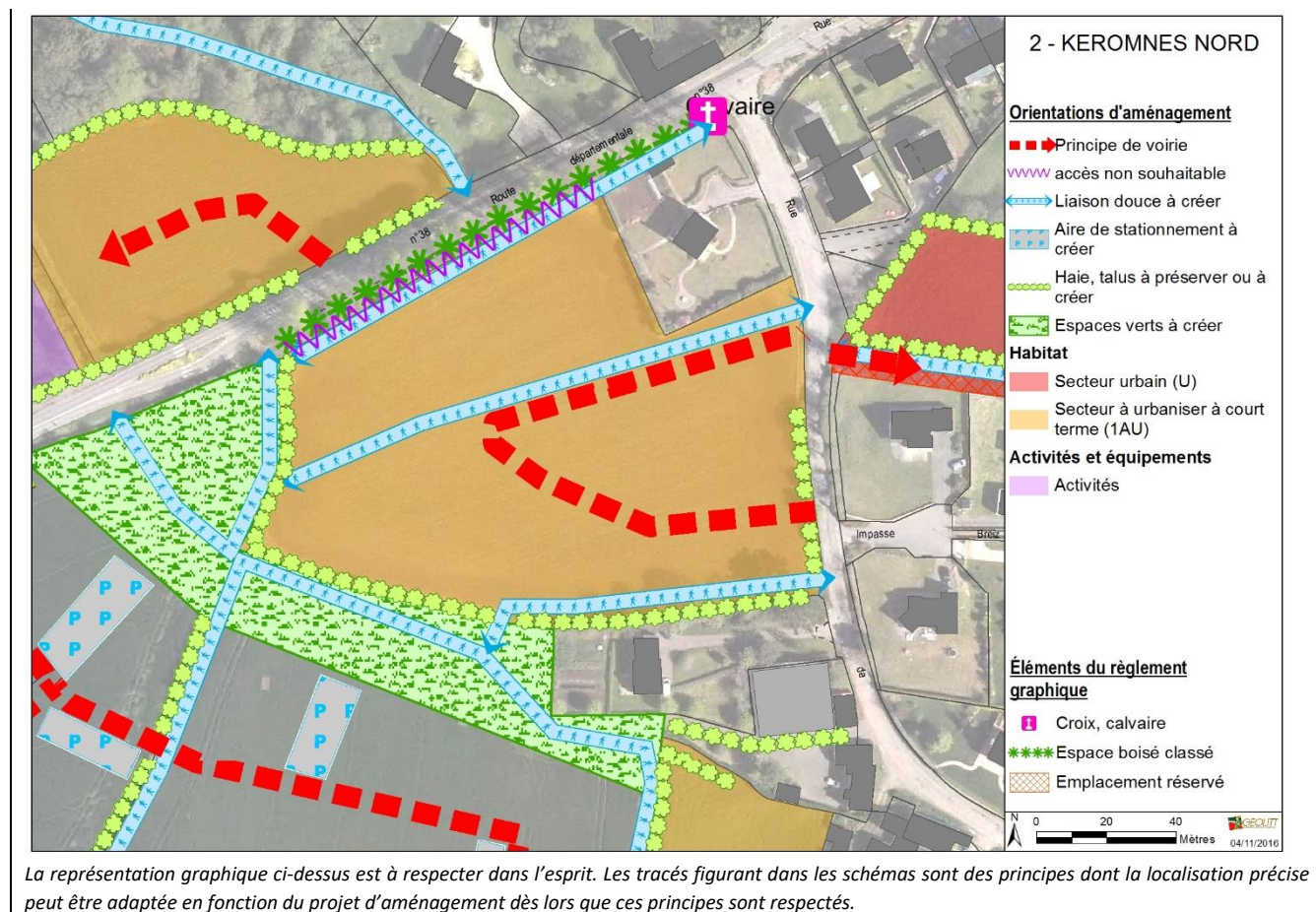
1- Penlan		
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUL1 – 1,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Zone dédiée à la réalisation d'un équipement recevant du public, avec une vocation exclusivement d'hébergement dans la destination habitation. OAP de priorité 1	
DENSITE	Projet non soumis à densité en raison de la destination non liée au logement, d'une part, et de la nécessité au plan médical de limiter les interactions entre les bâtiments (ex : pour les résidents autistes), d'autre part.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum, sous réserve de compatibilité avec les pathologies des résidents, et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	L'accès se fera depuis la rue de l'Argoat via la parcelle cadastrée AD25 (propriété privée). Les véhicules destinés à la collecte des déchets pourront entrer et sortir du site sans réaliser de marche arrière. Ils emprunteront ainsi les voies desservant également les aires de stationnement, dans une logique de réduction des consommations foncières. Les véhicules de lutte contre les incendies pourront accéder aux bâtiments à minima via ces mêmes voies. Par ailleurs, les zones de stationnement devront respecter les dispositions de la loi APER.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus arboré sur les limites séparatives nord et est ainsi que l'espace boisé classé en limite séparative seront à conserver et renforcer. Des plantations d'essences locales agrémenteront les espaces libres afin d'améliorer l'intégration du bâti dans son environnement.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement d'une noue dans les espaces verts, fossés ou noue en bordure de la limite est du terrain). - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)	

1 - Penlan (équipements/ habitat) Orientation d'Aménagement et de Programmation

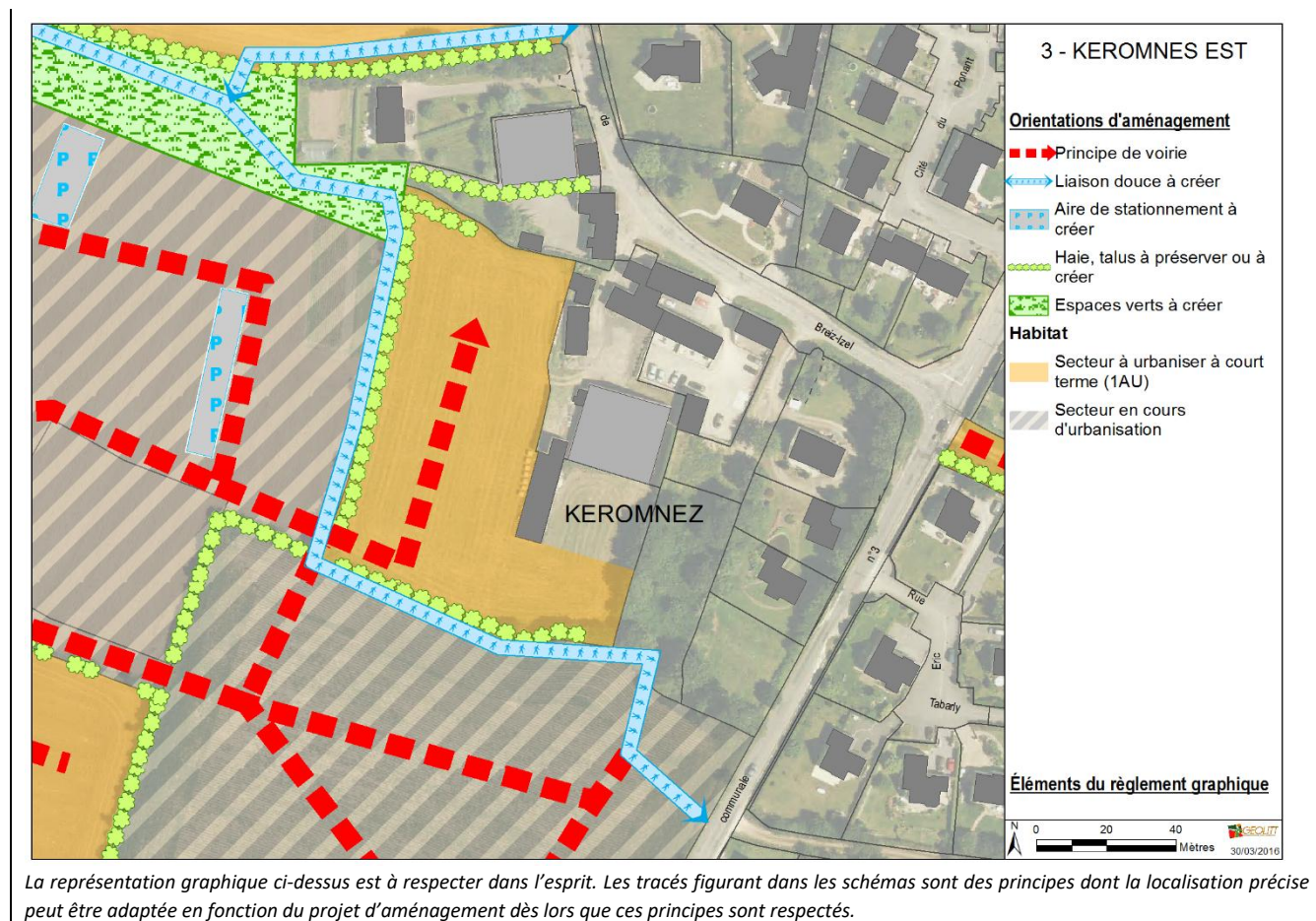


Les secteurs à destination d'habitat

2- Keromnès Nord		
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUB – 1,46 ha	 Vue depuis la rue Breiz Izel
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit 4 logements sociaux minimum. OAP de priorité 3	
DENSITE	15 logements/ha, soit au minimum 22 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : desservir l’ensemble de la zone par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la rue de Breiz Izel. Il s’agit d’une voie traversante qui sortira sur la même rue. Aucun accès ne pourra se faire sur la RD 38. Liaisons douces : - aménager une liaison piétonne au Nord de la zone depuis la rue de Breiz Izel pour rejoindre le cheminement piéton parcourant la coulée verte en limite Nord du secteur de Keromnès. - aménager un cheminement piéton au Sud de la zone depuis la rue de Breiz Izel vers le secteur de Keromnès centre en cours d’aménagement.	
PAYSAGE	Préserver les lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle située au Sud bordant la coulée verte du secteur de Keromnès centre.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s/ha. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)	

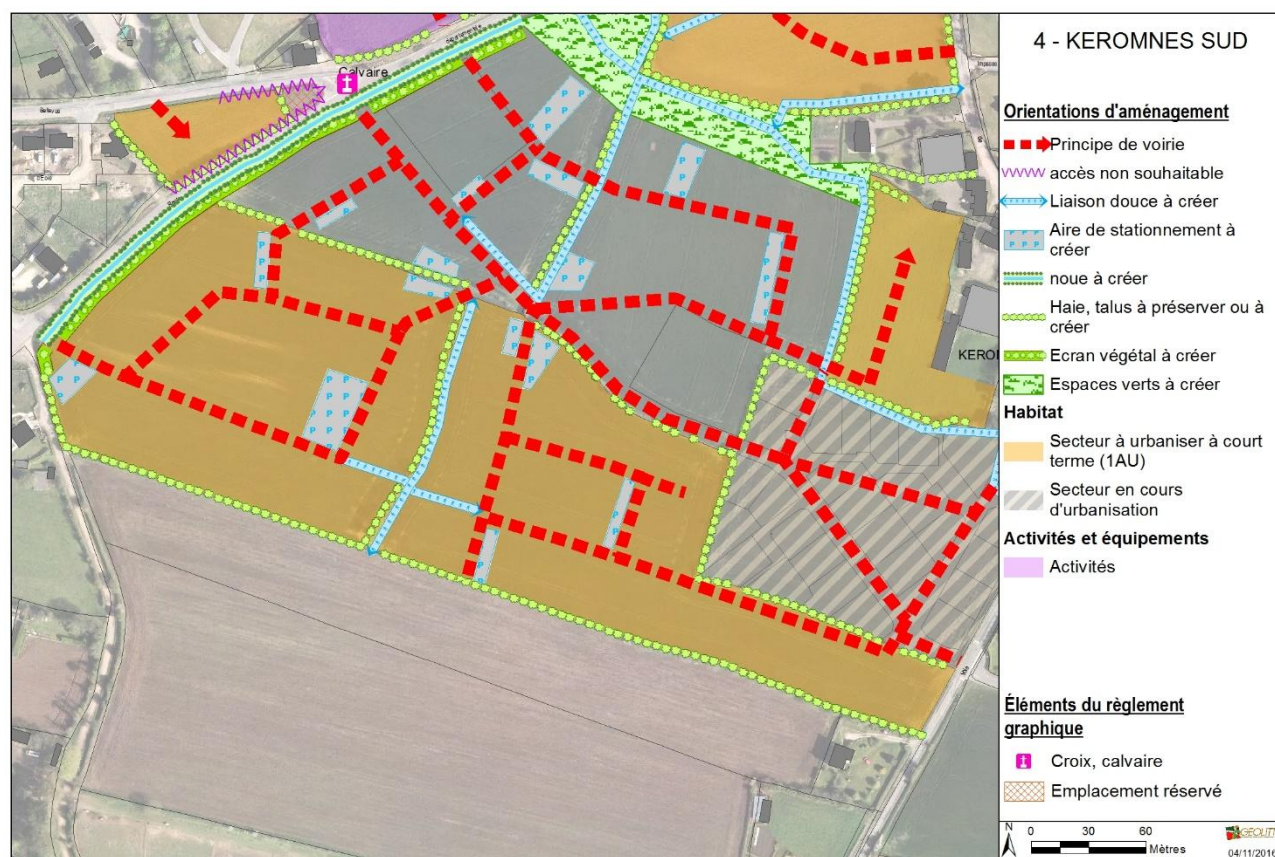


3- Keromnès Est		
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUB – 0,65 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat OAP de priorité 3	
DENSITE	15 logements/ha, soit au minimum 9 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : desservir le secteur, par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la zone d’aménagement de Keromnès à l’Ouest, en cours de réalisation. Liaisons douces : existence d’une liaison piétonne le long des limites Sud et Ouest du site, rejoignant au Nord la rue de Breiz Izel et au Sud la route départementale n°3.	
PAYSAGE	Préserver et créer des lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle située au Sud et à l’Ouest bordant les cheminements piétonniers prévus sur les zones voisines.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)	



4- Keromnès Sud

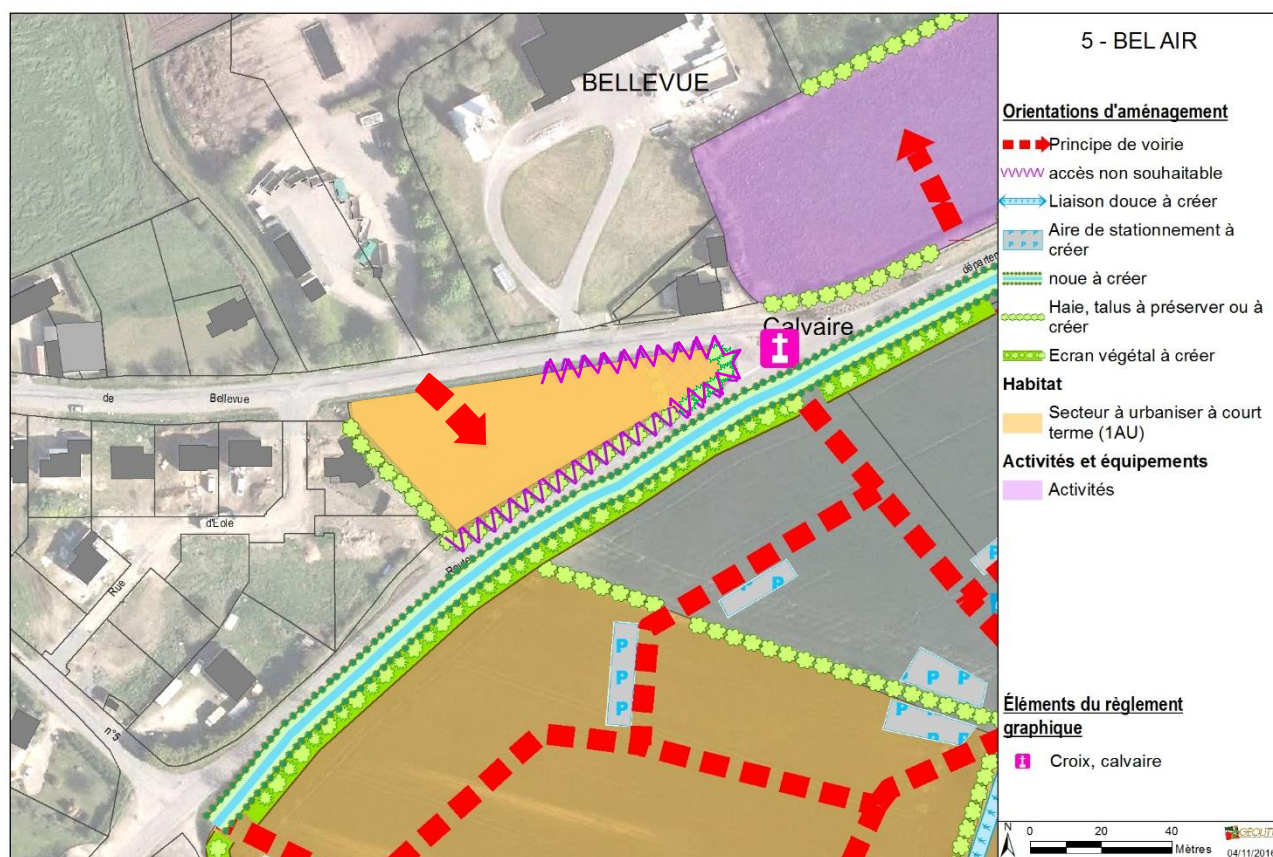
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUB – 5,27 ha (2 ^{ème} tranche du quartier de Keromnès)	 Vue depuis le RD38  Vue depuis la voie communale n°3
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat . Partie Nord en cours d’aménagement (1 ^{ère} tranche). Pour toute opération de plus de 10 logements, 20% de logements sociaux devront être réalisés, soit 15 logements sociaux minimum. OAP de priorité 1	
DENSITE	15 logements/ha, soit au minimum 79 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : - 1 accès principal Ouest par la RD38 au niveau du croisement avec la rue de Bel air permettra de desservir les lots. - 1 accès Est par la zone UB en cours de réalisation permettra une desserte vers le bourg (Haut Ponant). De ces accès partiront plusieurs voies mixtes de desserte, supportant différentes circulations : piétonnes, cyclistes, automobiles, pour desservir les différentes constructions, ainsi que pour le raccordement à la zone d’urbanisation au Nord, en cours de réalisation. - 1 sortie Sud devra être prévue, en cas d’un aménagement à long terme des terrains situés au Sud. Liaisons douces : prévoir une liaison piétonne traversant le site selon un axe Nord-Sud et rejoignant la zone d’habitat au Nord. Par ailleurs, prévoir des cheminements doux sur la voie partagée.	
PAYSAGE	Des espaces verts collectifs, au centre de la zone au niveau des aires de stationnements partagées. Préserver et renforcer les lisières bocagères en limites du secteur, en particulier celle située à l’ouest, afin de préserver les constructions des nuisances sonores et visuelles de la RD 38.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - une noue d’infiltration est prévue sur la limite Ouest de la zone, le long de la RD 38, - un bassin de rétention est prévu au Nord de la zone, - des puits d’infiltration des eaux de pluie sont programmés au niveau des parkings, - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	



La représentation graphique ci-dessus 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.

5- Bel Air

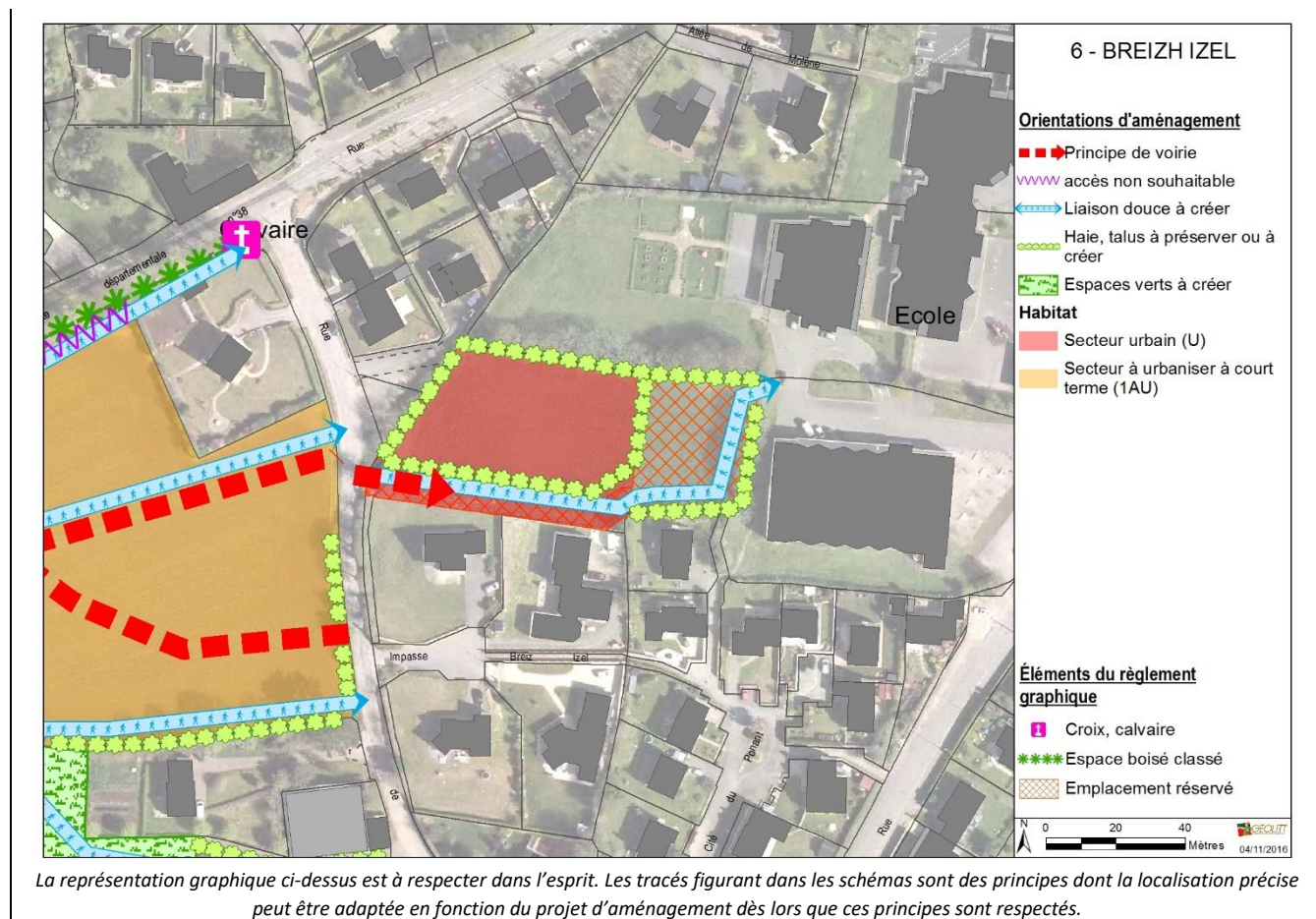
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUBn – 0,29 ha	 Vue depuis le RD38
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat OAP de priorité 2	
DENSITE	15 logements/ha, soit au minimum 4 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : desservir l’ensemble de la zone par une nouvelle voie prenant accès (accès unique) depuis la rue de Bellevue au Nord-Ouest de la zone, face à l’entrée de la déchetterie. Aucun accès ne pourra se faire sur la RD 38 ou au Nord-Est de la rue de Bellevue à proximité de l’intersection avec la RD 38.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Maintenir un talus sur les limites Ouest, Sud et Est de la zone. Ce secteur est concerné par un phénomène de remonté de nappe et doit à ce titre respecter certaines règles de construction : - le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif (eaux usées), - la limitation de l'imperméabilisation des sols, - la limitation du ruissellement, - l'interdiction de réalisation de pièces en sous-sols, caves, garages.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l’assainissement collectif obligatoire. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)	



La représentation graphique ci-dessus 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.

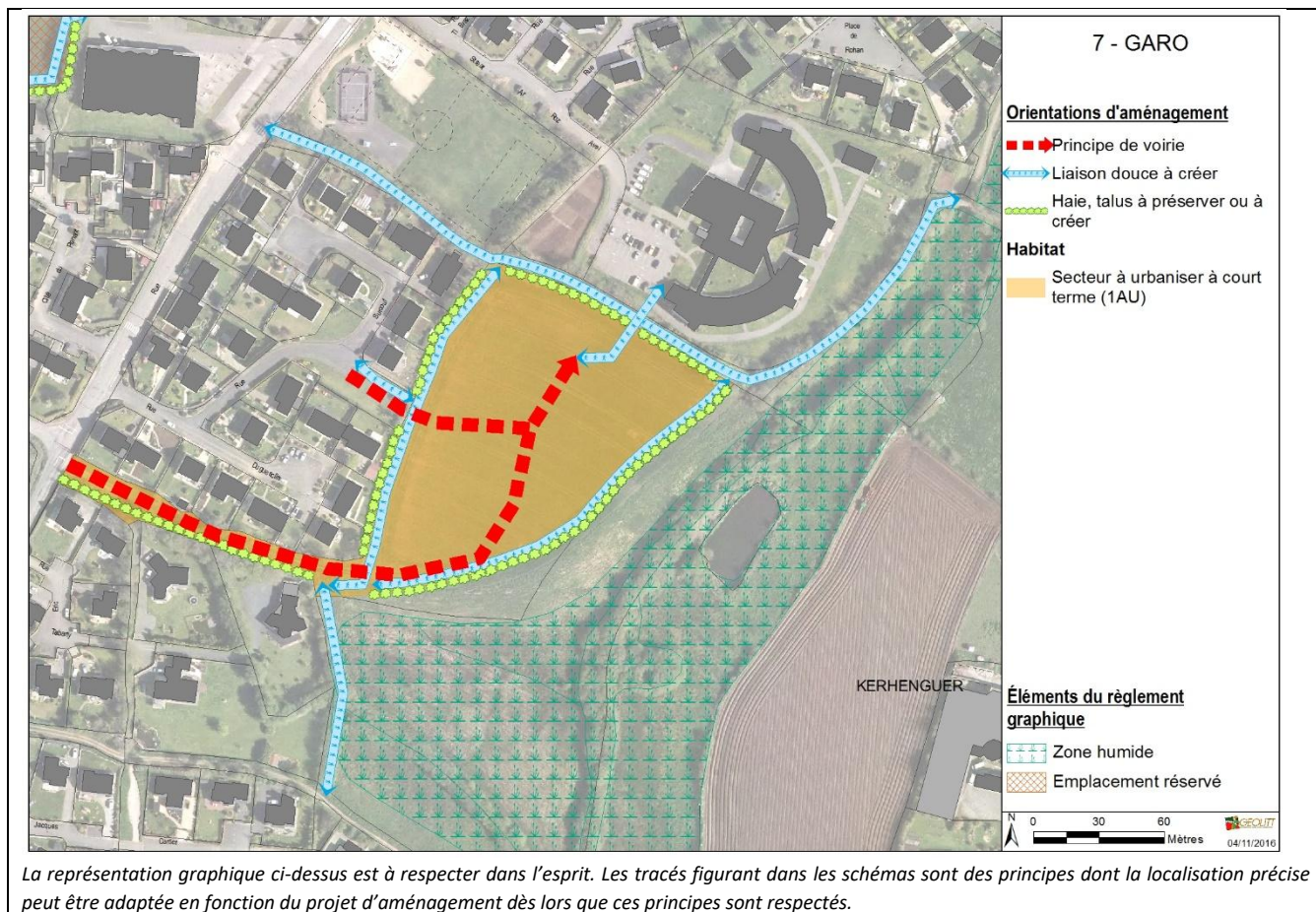
6- Breiz Izel

ZONAGE -SURFACE	Zone UHB – 0,27 ha	 Vue depuis la rue Breiz Izel
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat	
DENSITE	15 logements/ha, soit au minimum 4 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : 1 accès principal sud-ouest par la rue Breiz Izel, face à l’accès sur la zone de Keromnès Nord. Une voie double sens desservira l’ensemble des lots jusqu’à une aire de stationnement à l’Est du site (Emplacement réservé prévu). Stationnement : L’Est de la parcelle est occupé par un emplacement réservé destiné à du stationnement lié aux équipements publics voisins. Liaisons douces : prévoir une liaison piétonne traversant le site selon un axe Ouest-Est, le long de la voie de desserte automobile, et rejoignant le chemin piéton qui va vers la maison de l’enfance à l’Est.	
PAYSAGE	La végétation existante (arbres) en limite de secteur devra être maintenue.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)	



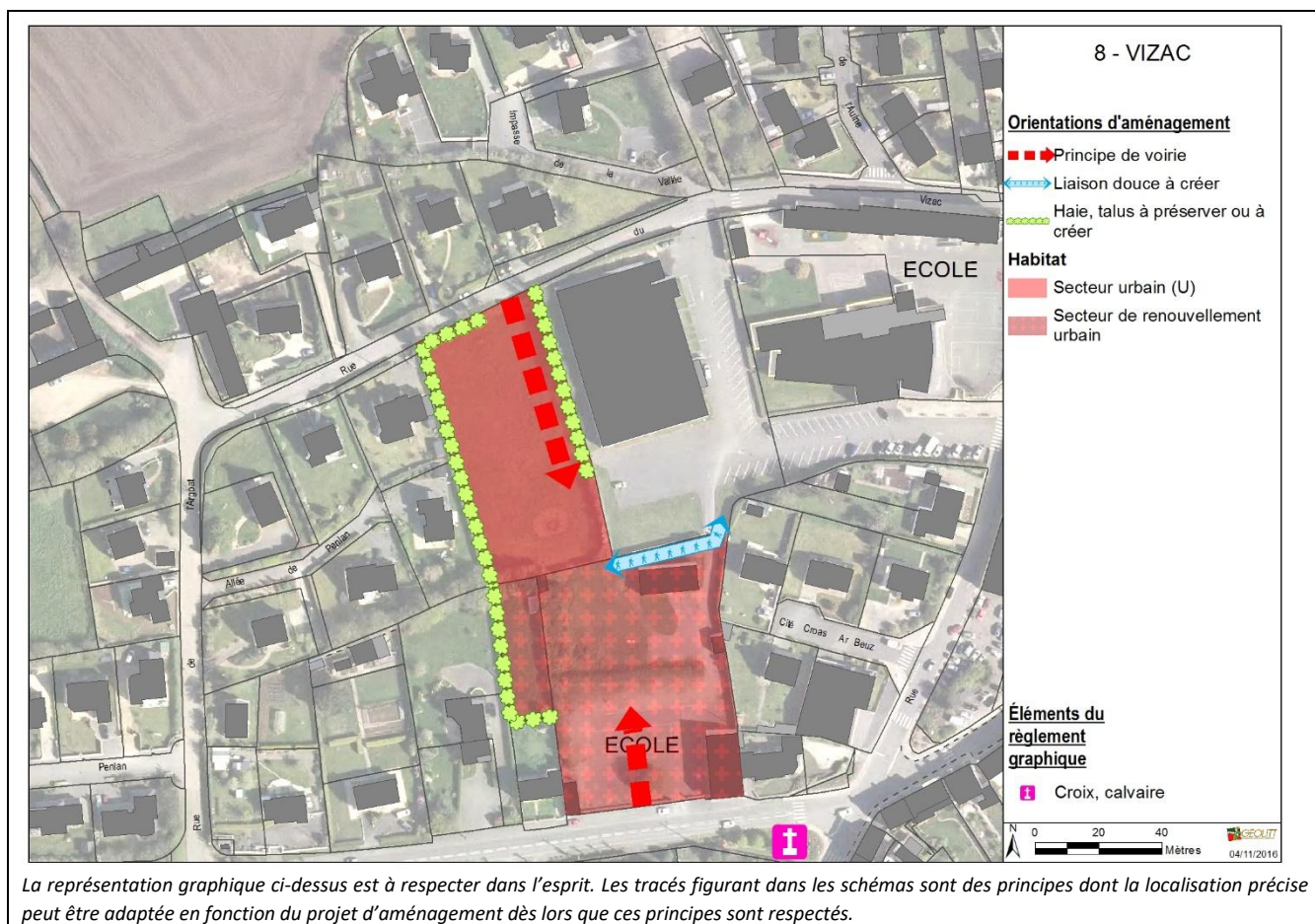
7- le Garo

ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUB – 1,64 ha	 Chemin piétonnier bordant la limite Nord de la zone
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat . Pour toute opération de plus de 10 logements, 20 % de logements sociaux devront être réalisés, soit 5 logements sociaux. OAP de priorité 2	
DENSITE	15 logements/ha, soit au minimum 25 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : desservir le secteur depuis un nouveau réseau de voirie se connectant à la voie communale n°3 pour un premier accès et depuis la rue Surcouff pour un accès plus au Nord. Liaisons douces : - prévoir une liaison piétonne sur les limites Nord, Ouest et Est du site afin de créer un réseau de cheminements piétons connectant le site aux secteurs d’habitat existants et aux zones naturelles à l’Est (connexion à la ceinture verte).	
PAYSAGE	La végétation existante (talus boisé) sur les limites Ouest et Nord du secteur devra être maintenue. Un talus devra être créé sur la limite Sud-Est de la zone.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordées à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - existence sur la limite Nord, d’un fossé à maintenir vers le Garo ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



8- Rue du Vizac

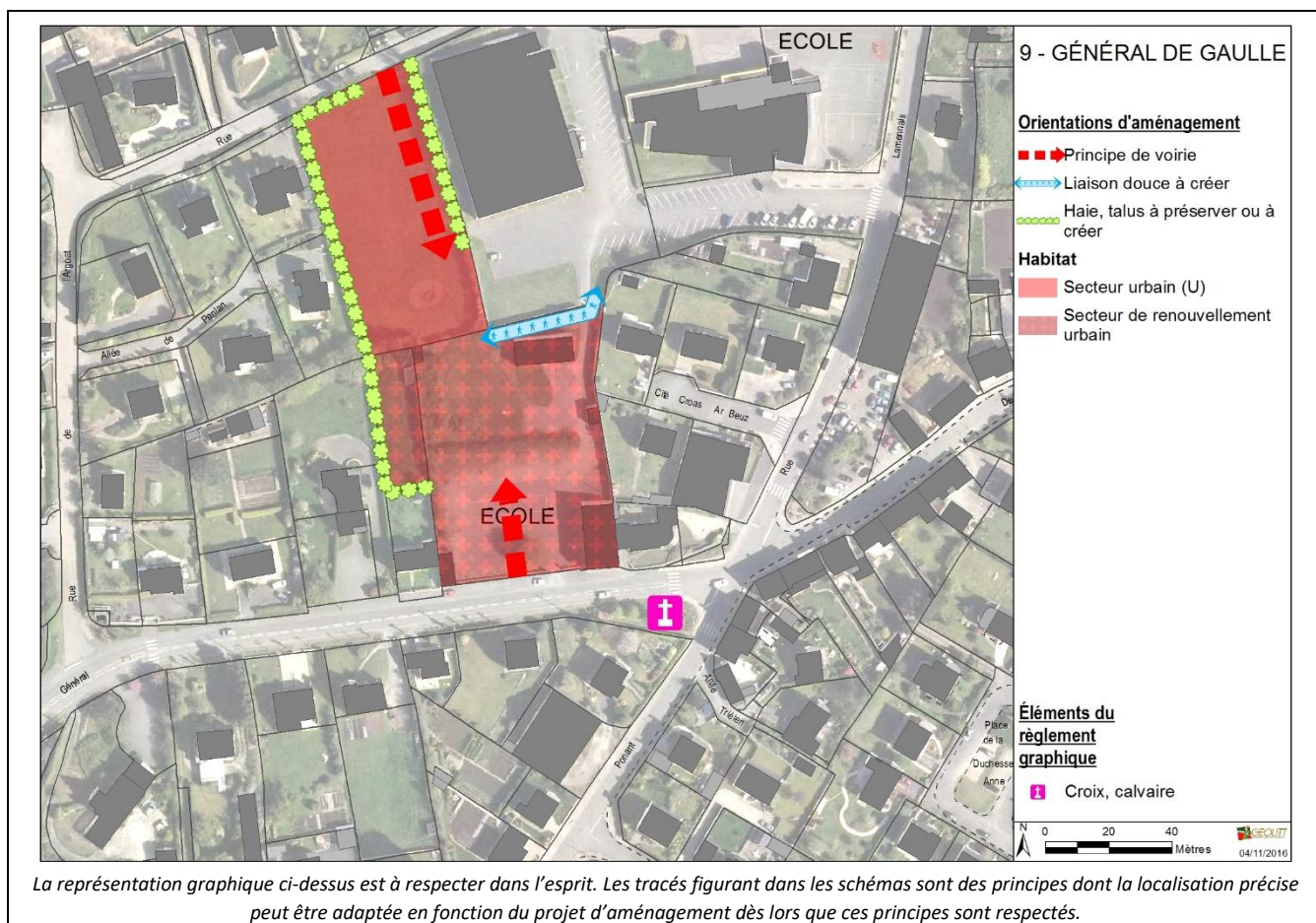
ZONAGE -SURFACE	Zone UHa – 0,35 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat	
DENSITE	20 logements/ha, soit au minimum 7 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : - 1 accès principal rue du Vizac.	
PAYSAGE	Préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les lisières bocagères entourant la parcelle. La préservation des haies bocagères est d’autant plus importante qu’elle permettra d’une part, d’assurer une ambiance harmonieuse et, d’autre part d’intégrer les futures constructions au site et de limiter l’impact visuel notamment du complexe sportif voisin.	
RESEAUX	Eaux usées : raccordées à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



9- Rue du Général de Gaulle

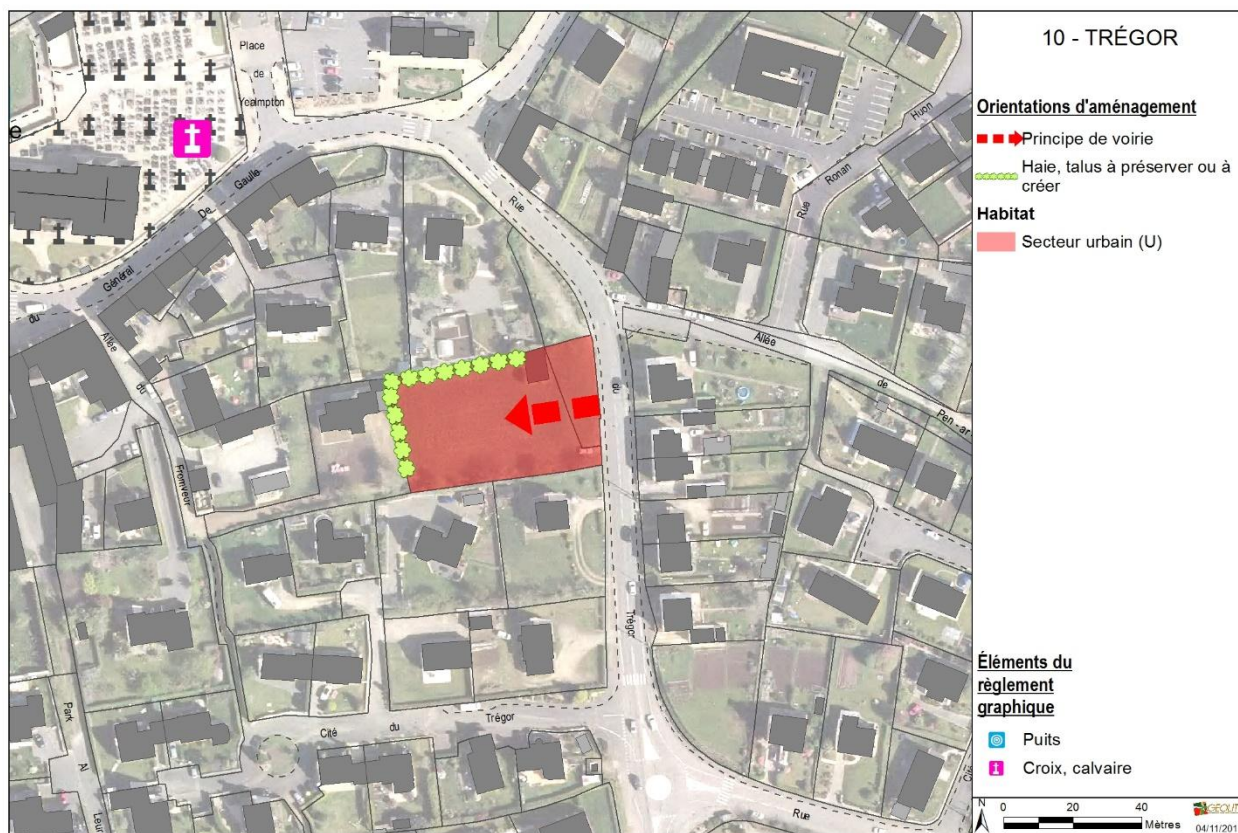
ZONAGE -SURFACE	Zone UHaa – 0,52 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l' habitat .	
DENSITE	20 logements/ha, soit au minimum 10 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Desservir l'ensemble de la zone par un accès unique depuis la rue du Général de Gaulle. Liaisons douces : Prévoir une liaison piétonne au Nord du site rejoignant une liaison existante et plus largement la rue Lamennais et les équipements publics présents au Nord de la zone (école, salle de sport,...).	
PAYSAGE		
RESEAUX	Eaux usées : raccordées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	

Vue depuis le Nord du site



10- Rue du Trégor

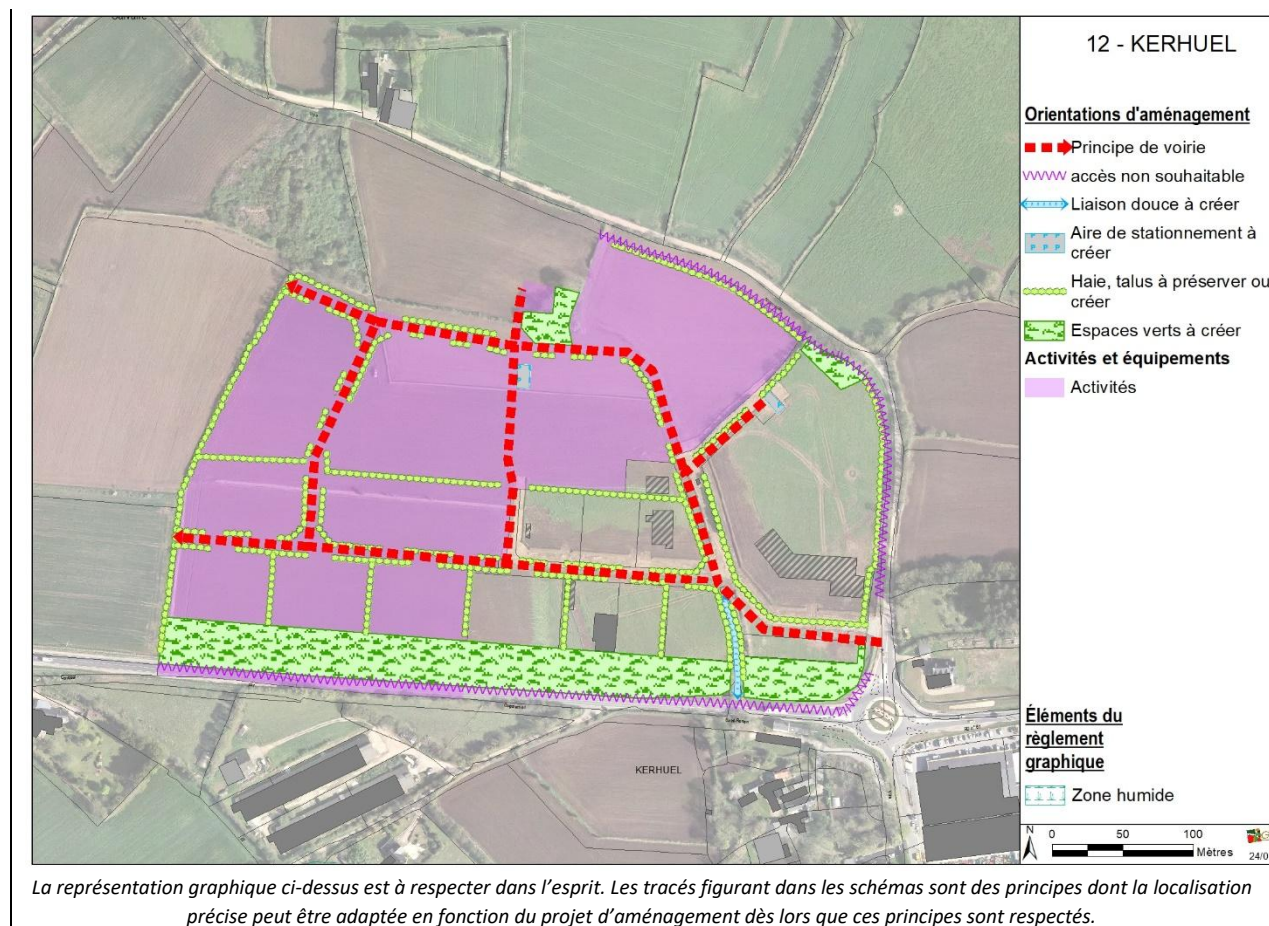
ZONAGE - SURFACE	Zone UHa – 0,21 ha	 Vue depuis la rue du Trégor
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné à de l’ habitat	
DENSITE	20 logements/ha, soit au minimum 4 logements à réaliser.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : 1 accès unique, à l’Est par la rue du Trégor.	
PAYSAGE		
RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l’assainissement collectif. Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



La représentation graphique ci-dessus 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.

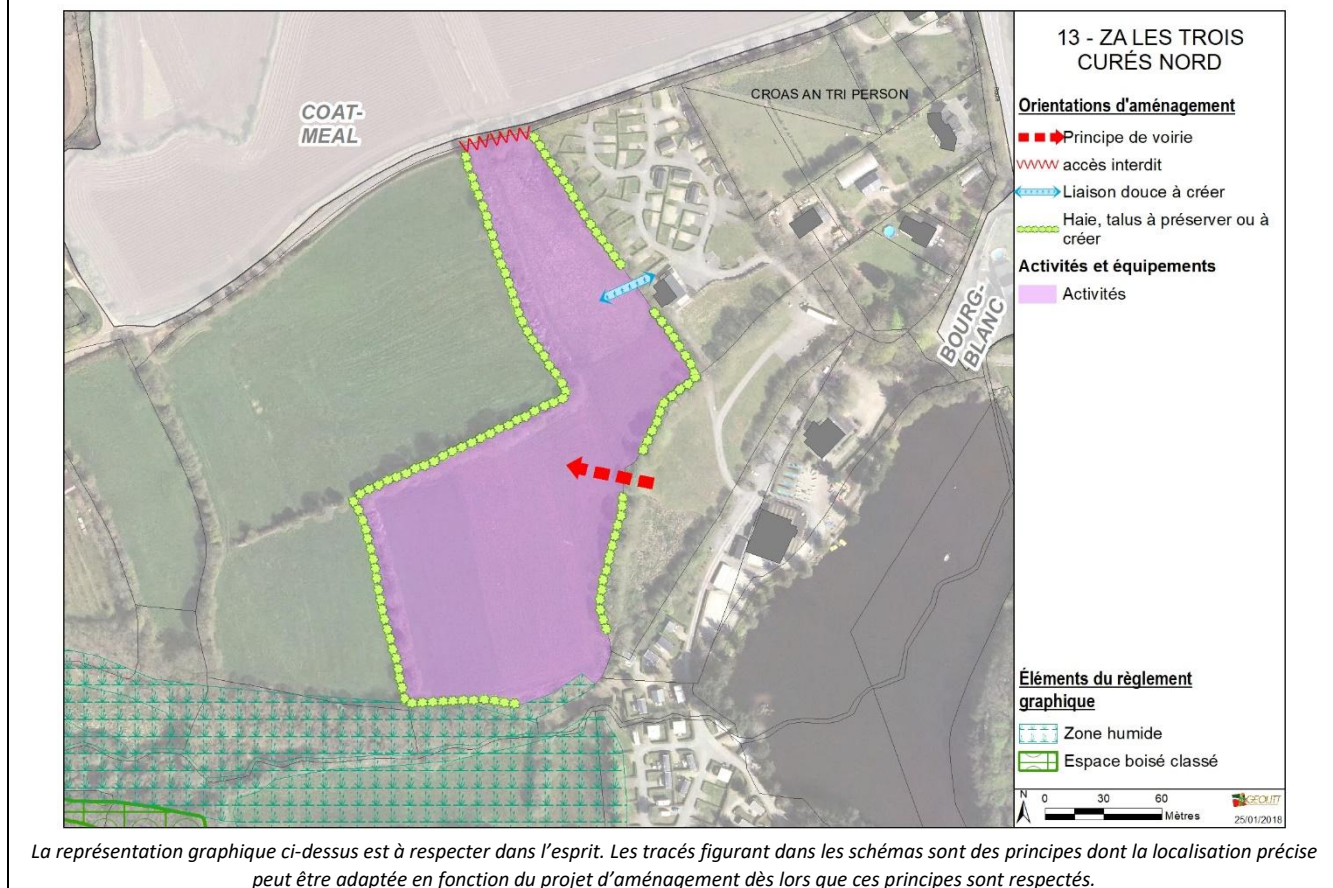
Les secteurs à destination d'activité

12- Kerhuel		
ZONAGE -SURFACE	1AUE – 8,18 ha	 Accès, vu depuis la VC 4, route de Kernevez
PROGRAMME	Secteur destiné à de l’ activité, à vocation artisanale OAP de priorités 1 à l’Est et de priorité 2 à l’Ouest	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions devront veiller à être intégrées à leur environnement et notamment implantées en recul de la RD 67.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Accès par l’Est, depuis la voie créée sur la route de Kernevez, donnant sur le giratoire de la RD 67. Un seul accès sera ainsi utilisé en retrait de la RD67, sur la voie communale. Deux accès devront être prévus en limite Ouest du site en prévision d’une extension future de la zone d’activité. Aucun autre accès ne pourra se faire le long de la voie communale et sur la RD67. Des voiries de desserte interne permettront de desservir cette grande zone ; il est prévu qu’elles suivent les haies bocagères existantes. Liaisons douces : Un cheminement piétonnier permettra d’assurer la connexion avec la RD 67.	
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	Préserver dans la mesure du possible, les haies bocagères présentes en entrée de secteur et le long des limites du site. Afin de limiter l’impact visuel depuis la RD 67 et veiller à une bonne intégration des constructions à l’environnement, une bande paysagée sera créée le long de la RD 67. Dans une bande de 100 mètres de part et d’autre du bord de la RD68 sont soumis à des normes d’isolement acoustique, conformément aux dispositions de l’arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l’isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d’habitation, les établissements d’enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d’action sociale et les bâtiments d’hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).	
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement individuel adapté au projet Eaux pluviales : - réalisation d’une noue dans le recul inconstructible le long de la RD 67 ; - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s/ha. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



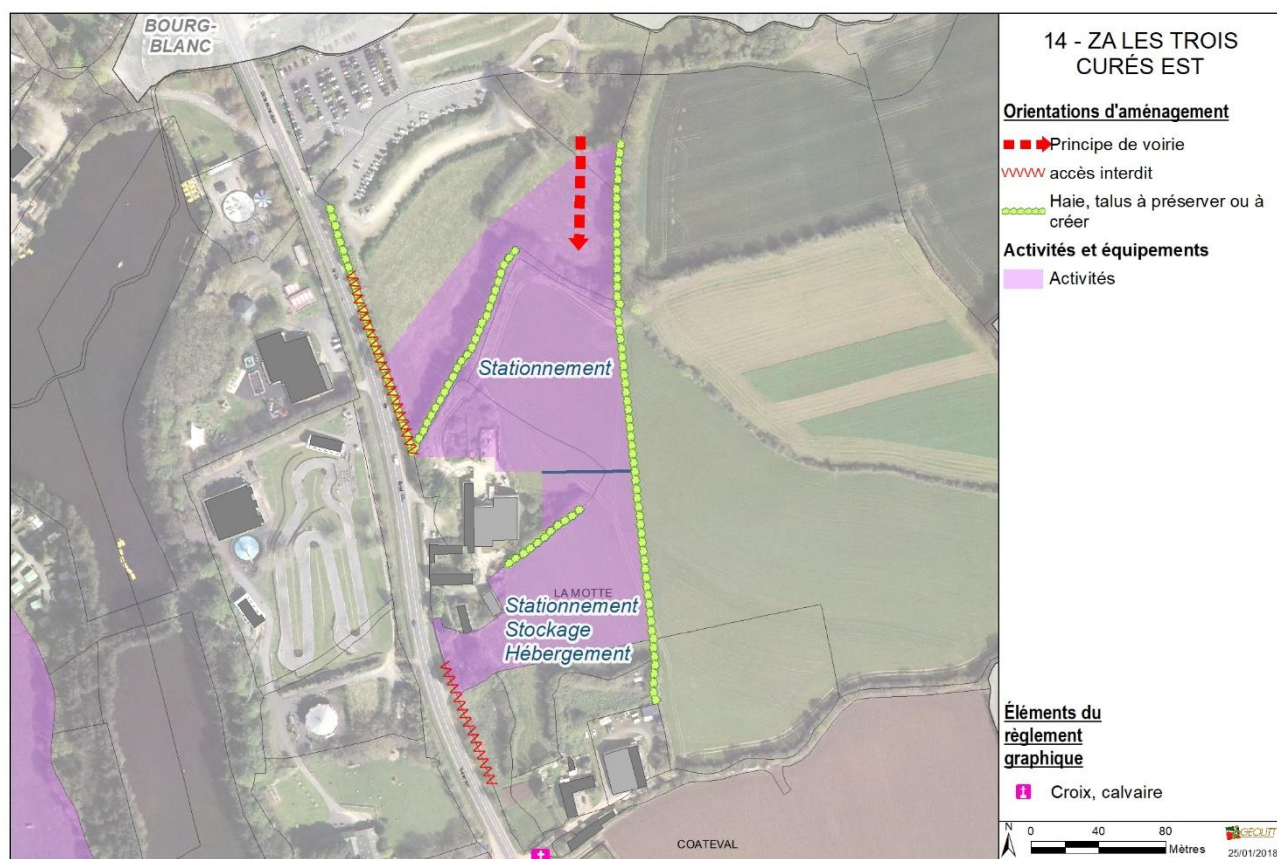
13- ZA les Trois Curés Nord

ZONAGE -SURFACE	1AUL – 2,48 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l' activité à vocation de loisirs et à l'hébergement de plein air (camping, chalets, sanitaires,...) OAP de priorité 1	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Sans objet	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Accès unique par l'Est du secteur. Aucun accès ne pourra se faire sur la RD 38. Liaisons douces : prévoir la connexion piétonne entre ce site et les équipements de loisir de la Récré des 3 Curés au Nord-Est du secteur.	
PAYSAGE	Préserver, les haies bocagères présentes sur le pourtour Ouest et Est du secteur.	
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement individuel adapté au projet. Une étude d'infiltration dans le sol devra être réalisée préalablement au projet en concertation avec le service concerné à la CCPI (SPANC). Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s/ha. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



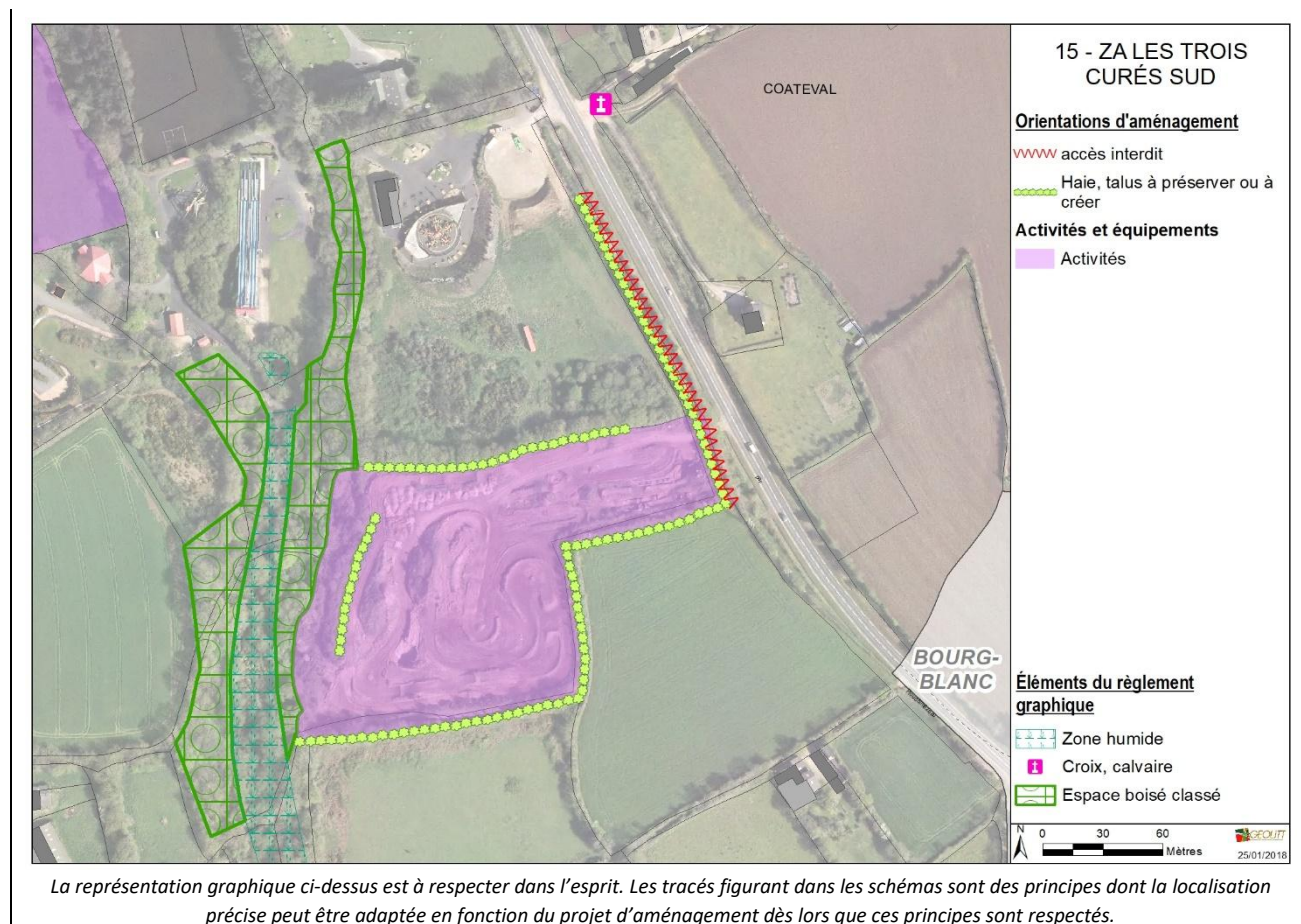
14- ZA les Trois Curés Est

ZONAGE -SURFACE	1AUL – 2,90 ha	 Stationnement existant à l'Est de la RD26
PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	Secteur destiné à de l' activité à vocation de loisirs et de stationnement ainsi qu'à l'hébergement de loisirs ... OAP de priorité 2	
IMPLANTATION DU BATI	Le secteur situé au Nord est destiné au stationnement dans le prolongement des stationnements existants. Le secteur au Sud pourra accueillir du stationnement mais également des constructions destinées au stockage ou à de l'hébergement de loisir.	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : l'accès se fera par le Nord, depuis les espaces de stationnement existants. <i>Ainsi aucun nouvel accès ne pourra se faire par la RD 26.</i>	
PAYSAGE	Maintenir ou créer des haies bocagères sur le pourtour du secteur.	
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement individuel adapté au projet. Une étude d'infiltration dans le sol devra être réalisée préalablement au projet en concertation avec le service concerné à la CCPI (SPANC). Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s/ha. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	

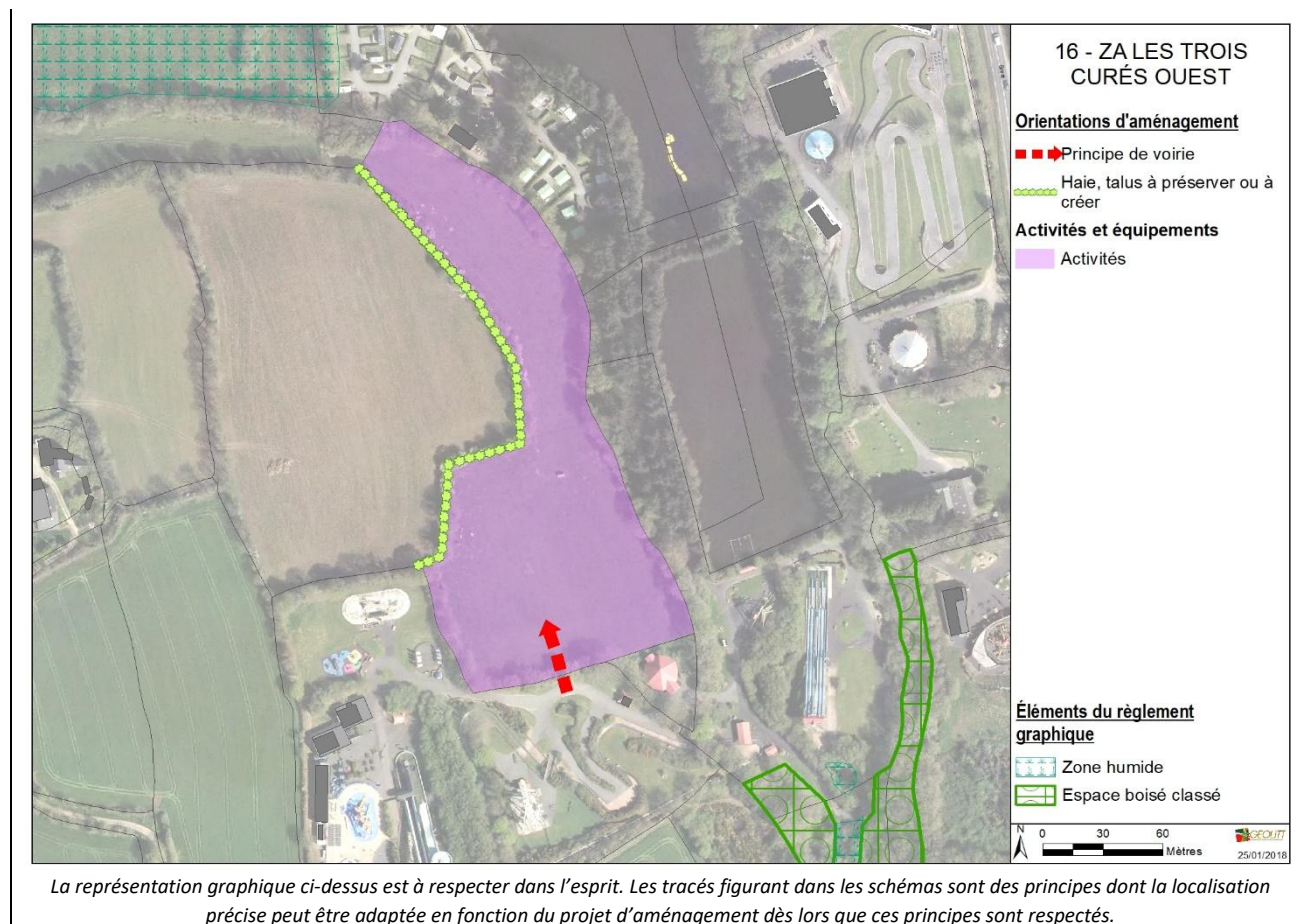


La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

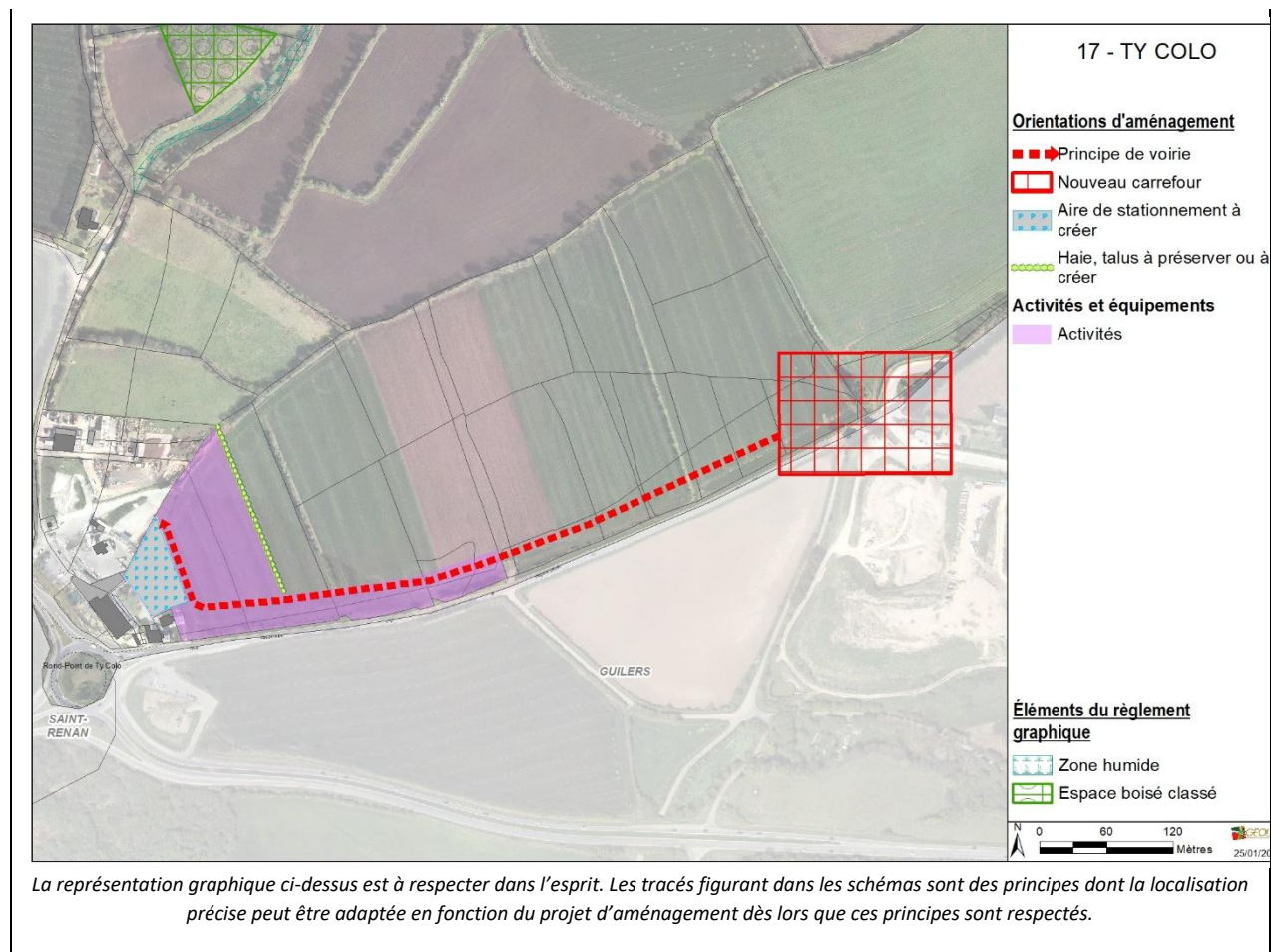
15- ZA les Trois Curés Sud		
ZONAGE -SURFACE	1AUL – 2,12 ha	 Entrée principale du parc d'attraction
PROGRAMME	Secteur destiné à de l’activité à vocation de loisirs et à l’hébergement de plein air (camping, chalets, sanitaires,...).. OAP de priorité 2	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Un accès par le Nord et qui longe la RD 26 existe. <i>Ainsi aucun nouvel accès ne pourra se faire sur la RD26.</i>	
PAYSAGE	Les boisements, identifiés en tant qu’espace boisé classé à l’Ouest du site devront être conservés. Maintenir ou créer des haies bocagères sur le pourtour du secteur.	
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement individuel adapté au projet. Une étude d’infiltration dans le sol devra être réalisée préalablement au projet en concertation avec le service concerné à la CCPI (SPANC). Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s/ha. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



16- ZA les Trois Curés Ouest		
ZONAGE -SURFACE	1AUL – 1,99 ha	 Entrée principale du parc d'attraction
PROGRAMME	Secteur destiné à de l’activité à vocation de loisirs et à l’hébergement de plein air (camping, chalets, sanitaires,...).. OAP de priorité 1	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : Un accès sera créé par le Sud depuis les installations existantes du site de loisir de la Récré des Trois Curés.	
PAYSAGE	Le talus boisé présent en limite Ouest du secteur devra être préservé et renforcé.	
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement individuel adapté au projet. Une étude d’infiltration dans le sol devra être réalisée préalablement au projet en concertation avec le service concerné à la CCPI (SPANC). Eaux pluviales : - rechercher en priorité l’infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s/ha. Si l’infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d’aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d’assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



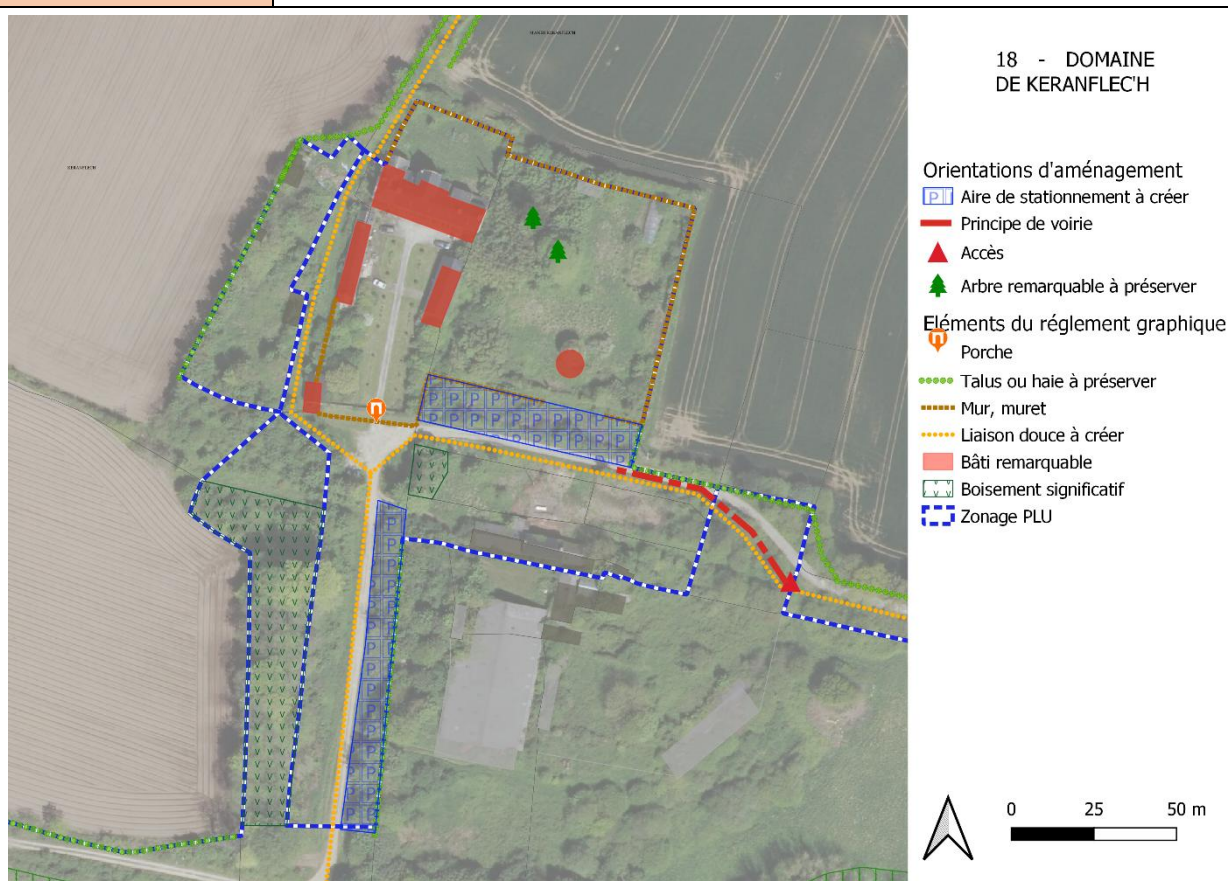
17- ZA Ty Colo		
ZONAGE -SURFACE	1AUE – 2,39 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à de l'activité, à vocation artisanale	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Vue sur la zone depuis le carrefour giratoire RD67/ RD105	
ACCES ET DESSERTE	Desserte automobile : le réaménagement de la RD 68 est en cours, un carrefour en amont du carrefour giratoire entre la RD 68 et la RD 105 est prévu avec une voie longeant la RD 68, jusqu'à l'entrée de la zone d'activité de Ty Colo. Cet aménagement permettra de sécuriser les accès en organisant une desserte interne des entreprises existantes et à créer. Ainsi, il évitera les accès directs depuis la RD 68 et la RD 105. Aucun nouvel accès ne pourra se faire sur la RD 68 ou la RD 105. Une aire de stationnements destinée à l'ensemble des usagers de la zone d'activité permettra d'éviter les stationnements le long des RD.	
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	Un talus boisé devra être créé sur la limite Ouest de la zone à créer de façon à permettre une bonne insertion paysagère des constructions. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la RD68 sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les établissements de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique (voir plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre en annexe du PLU).	
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement individuel adapté au projet. Une étude d'infiltration dans le sol devra être réalisée préalablement au projet en concertation avec le service concerné à la CCPI (SPANC). Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3l/s/ha. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU).	



Les secteurs à destination de tourisme et de loisirs

18 – STECAL : domaine de Keranflec’h		
ZONAGE -SURFACE	Secteur Nt – 1,60 ha	 <i>Vue aérienne du domaine de Keranflec’h</i>
PROGRAMME	Secteur destiné à l’activité d’hébergement touristique et de loisirs dans une zone à caractère naturel ; l’activité agricole sera maintenue sur les parcelles adjacentes.	
SITUATION	Cette propriété privée est localisée à l’Ouest du bourg de Milizac sur la route de Lanrivoaré et au Nord-Est de Saint-Renan. L’ensemble du site, situé à proximité immédiate du centre-ville (3 km), et à moins de 7 km de Saint-Renan offre un cadre vert de qualité dont les cheminements doux sont à proximité.	
STATUT	STECAL : Secteur de Taille et Capacité d’Accueil Limité (art. L.151-13 du CU)	
POSSIBILITE D’EVOLUTION DU BATI	Une seule extension de 30% est possible pour les deux longères ainsi que la métairie. Les extensions autorisées ne doivent porter atteinte ni à la qualité architectural et paysagère, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le changement de destination sera possible pour les deux longères ainsi que la métairie. L’hébergement ne sera possible que dans les bâtiments existants.	
IMPLANTATION DES EXTENSIONS	Privilégier une exposition de la façade principale des extensions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l’utilisation d’énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l’environnement.	
SURFACE DEMONTABLES	Les surfaces démontables seront de type CTS (Chapiteaux, Tentes, Structures). Ce sont des établissements destinés par conception à être clos en tout ou partie et itinérants, possédant une couverture souple, à usage de cirques, de spectacles, de réunions, de bals, de banquets, de colonies de vacances, d’activités sportives, etc., La surface maximale sera de 800 m².	
ACCES ET DESSERTE	Accès et desserte automobile : il y aura un seul accès, situé à l’Est du domaine par la route « Maner de Keranflec’h » accessible depuis le carrefour de Bel Air, proche de la RD 38, il constituera la seule desserte du domaine. Liaisons douces : des continuités piétonnes sont à mettre en place en lien avec les espaces naturels bordant le manoir et à travers le domaine. Stationnement : les parkings devront être aménagés à l’intérieur de la zone Nt ; ceux bordant le mur d’enceinte du manoir pourront être plus imperméabilisés que ceux situés au Sud de part et d’autre du chemin qui devront rester le plus possible naturels.	

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site. Les constructions, mur d'enceinte, porche d'entrée, pigeonnier... existants identifiés au règlement graphique sont notamment à protéger et sont soumis à permis de démolir ou déclaration préalable avant tous travaux. Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements). Quelques éléments arborés devront être conservés sur les parkings situés au Sud du manoir de part et d'autre du chemin.
RESEAUX	Eaux usées : réaliser un assainissement non collectif adapté à l'intérieur de la zone Nt. Eaux pluviales : - Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ; - Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.



La représentation graphique ci-dessus 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.