

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2/2

Document approuvé en Conseil de Communauté le 10 février 2020

Modification n°1 approuvée en Conseil de Communauté le 30 janvier 2023

Mise en compatibilité n°1 approuvée en conseil de Communauté le 30 janvier 2023

Révision n°1 approuvée en Conseil de Communauté le 12 février 2024



SOMMAIRE

OAP Sectorielles.....	5
OAP Secteur d'aménagement.....	307
ANNEXES.....	316

OAP Sectorielles

Les articles L.151-6, L.151-6-1 et L.151-7 du code de l'Urbanisme indiquent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° 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 ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs :

- > *L'intégration urbaine, paysagère, architecturale du secteur dans le cadre existant ;*
- > *La programmation urbaine : nombre de logements à réaliser, mixité fonctionnelle, mixité sociale, densité, ...*

Il s'agit de mieux prendre en compte, à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles, en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

A savoir que les normes indiquées dans les OAP sectorielles ne doivent pas être appréhendées comme des règles précises et contraignantes mais comme des objectifs (objectif de densité minimale, objectif de hauteur maximale, ...).

La densité minimale fixée ne sera appréciée que sur les surfaces de terrain consacrées à l'habitat.

Étant donné que le PLUi-H est élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à horizon 2040, les OAP précisent la programmation souhaitée pour la réalisation des aménagements en identifiant, à l'échelle de chaque commune, des secteurs prioritaires (urbanisation à court terme) et des secteurs secondaires (urbanisation à moyen/long terme) : voir tableaux pages suivantes. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur secondaire sera autorisée dès lors que 50 % des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

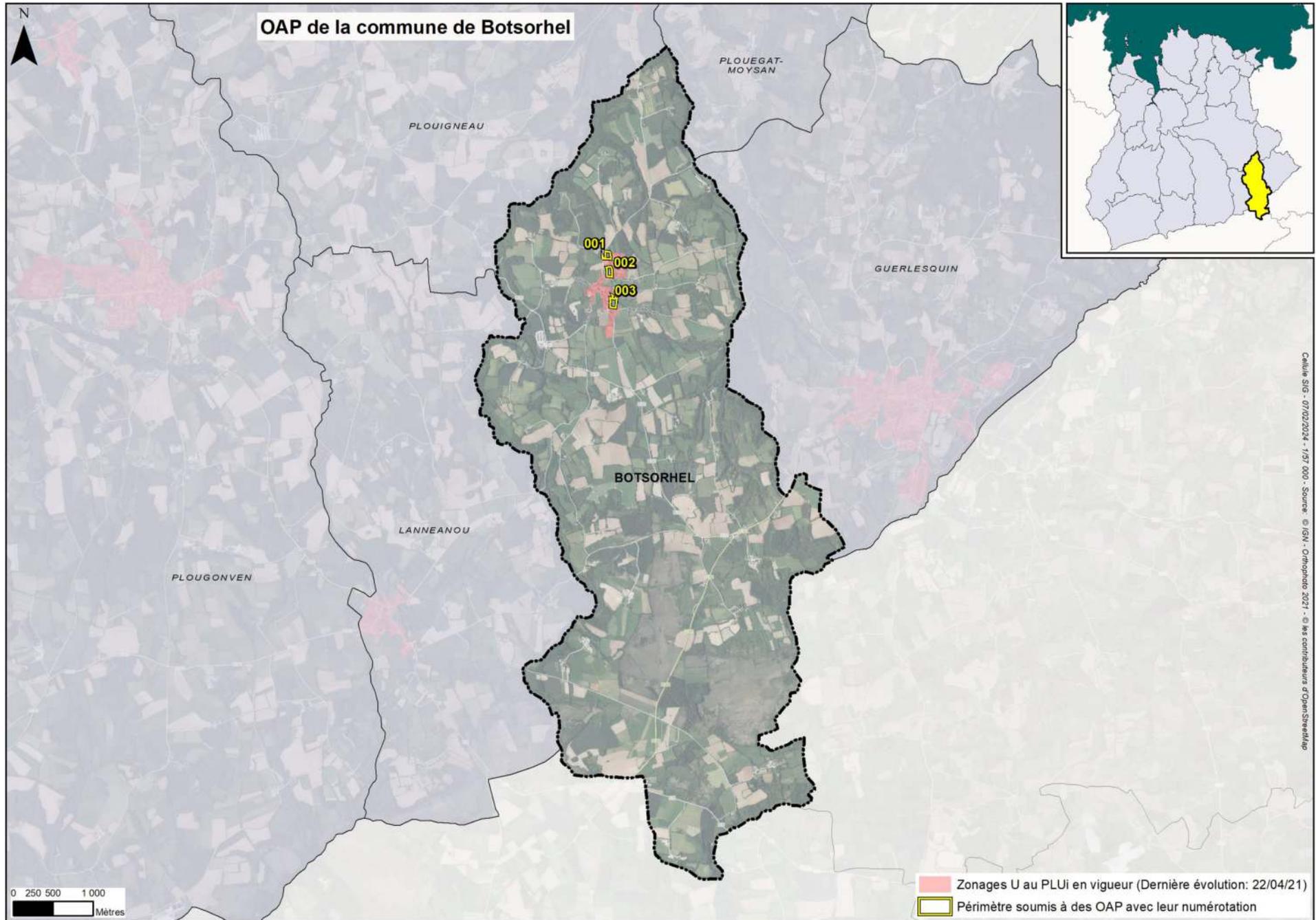
Ces orientations sectorielles complètent le règlement écrit ainsi que le premier volet relatif aux orientations thématiques.

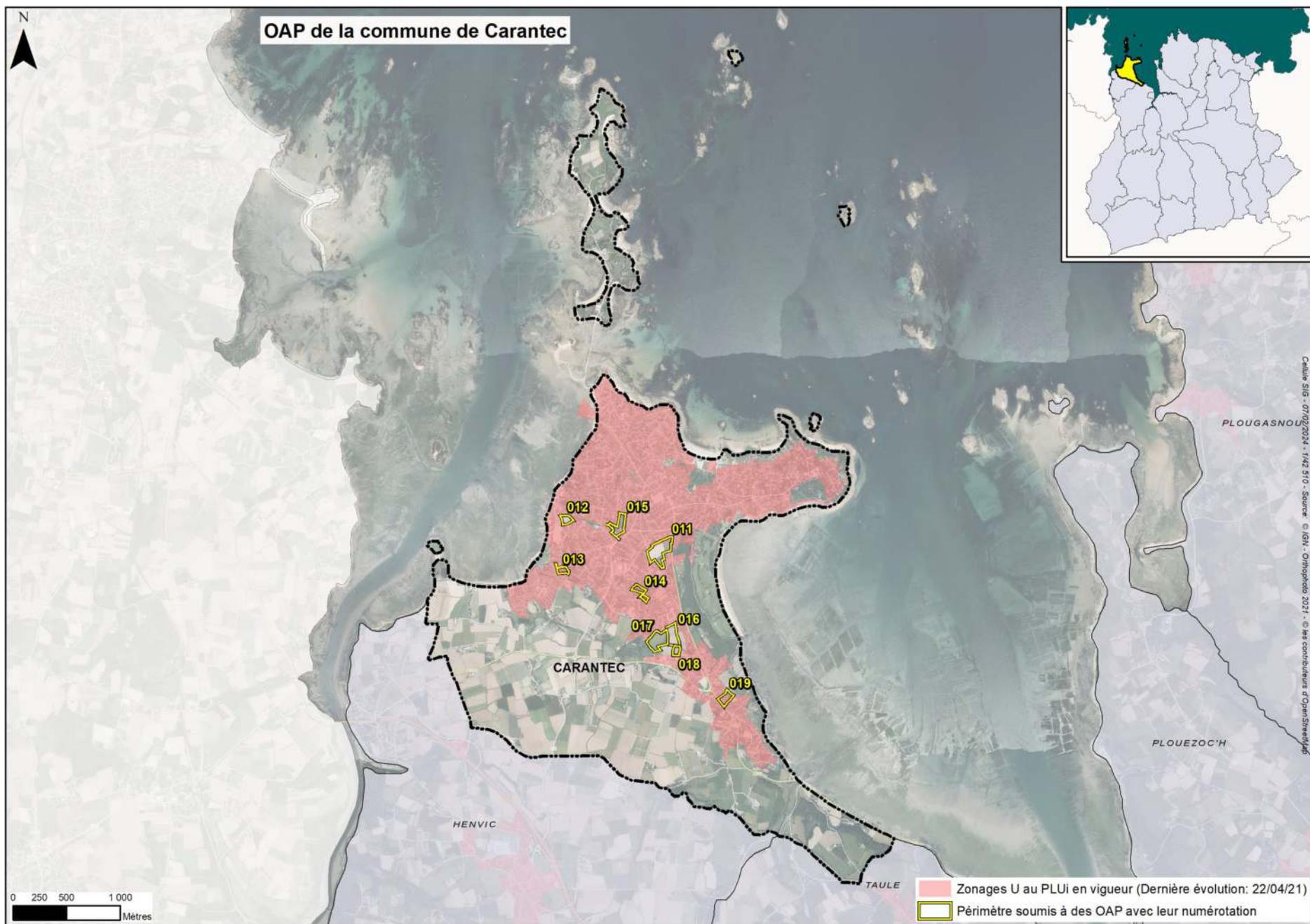
Les OAP sectorielles : répondre à des enjeux de programmation, fonctionnels et qualitatifs sur des sites définis

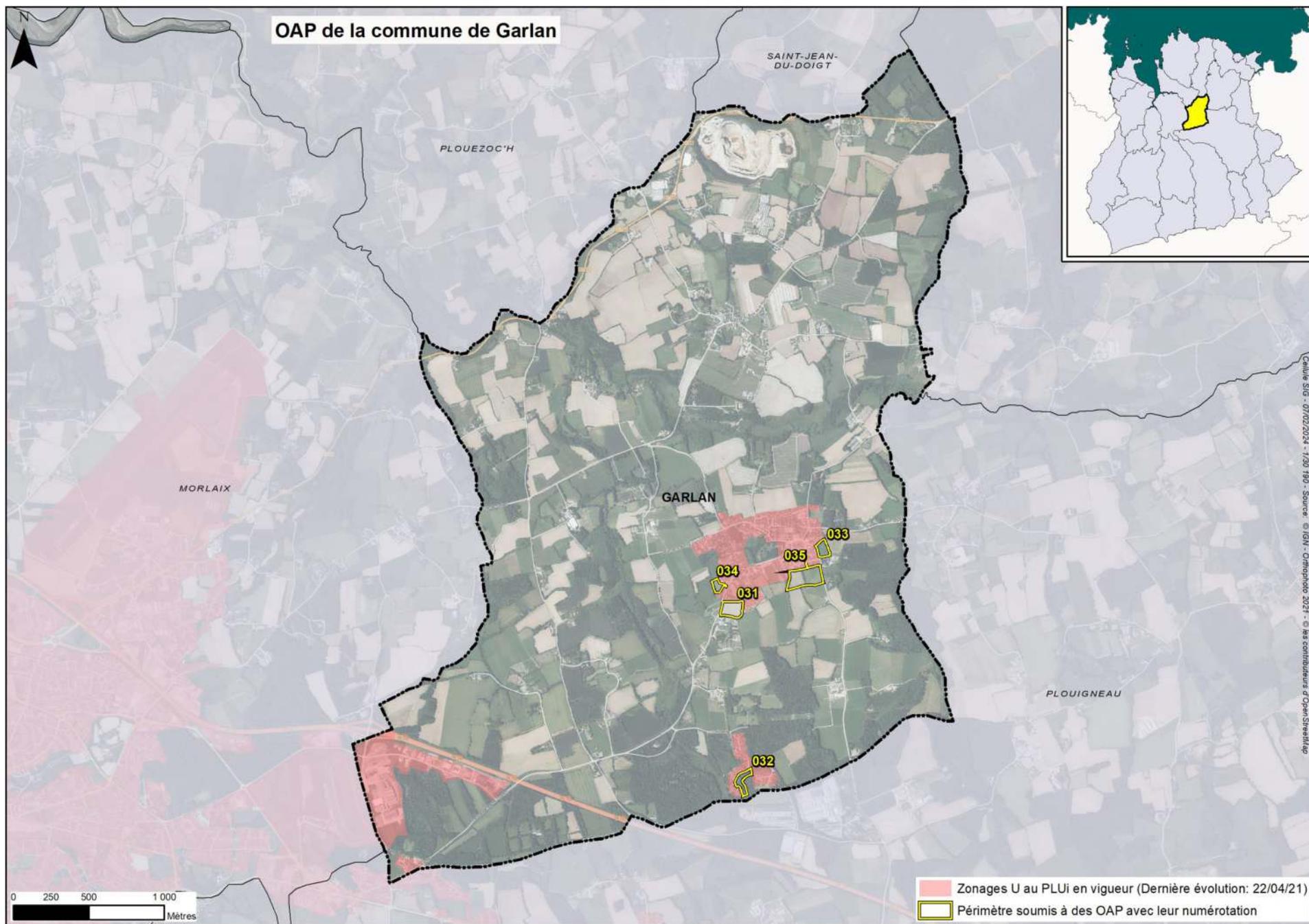
Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune

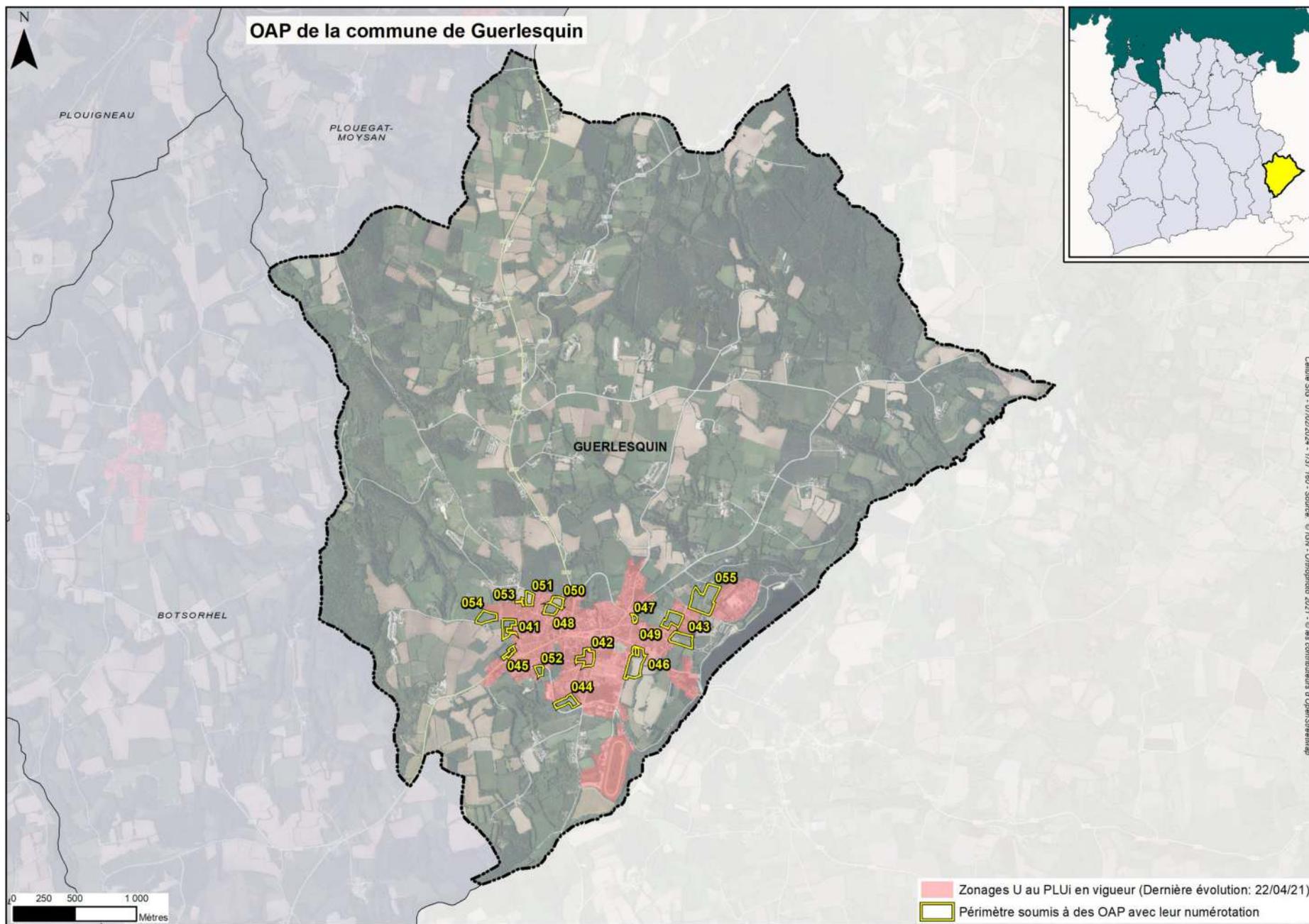
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Botsorhel				
001	Bel Air 1	1AU	5 773	Prioritaire
002	Bel Air 2	1AU	7 334	Prioritaire
003	Rue de Kermarzin	1AU	8 953	Secondaire
Carantec				
011	Avenue des Français libres	1AU	34909	Prioritaire
012	Chemin de Saint-Guénolé	1AU	7045	Prioritaire
013	Route de la Grande Grève	U	5991	Prioritaire
014	Rue Castel an Dour	U	8763	Prioritaire
015	Rue des trois frères Tanguy	1AU et U	16312	Prioritaire
016	Rue de Parc ar Meneyer	1AU	17716	Secondaire
017	2 rue de Kerhallic	1AU	24959	Secondaire
018	ZAE de Kerinec	1AU	5244	
019	Secteur Golf	U	10493	
Garlan				
031	Park Lann	1AU	13493	Prioritaire
032	1 Coat Raden	1AU	8031	Prioritaire
033	Rue de Plouigneau	1AU	7057	Prioritaire
034	Secteur Porsmocaër	1AU	4433	Prioritaire
035	Rue Tanguy Prigent	1AU	25730	Secondaire
Guerlesquin				
041	Rue Jean du Penhoët	1AU	10339	Prioritaire
042	Rue Morice du Parc	U	12924	Prioritaire
043	Hent ar Miliner	1AU	15950	Prioritaire
044	Hent ar Stoup	1AU	10587	Prioritaire
045	Hent Even Charruel	1AU	3949	Prioritaire
046	Hent Even Gwen	1AU	25270	Prioritaire
047	Hent Sao Heol	1AU	2209	Prioritaire
048	Hent Ar Feunteun	1AU	7759	Secondaire
049	Troguic	1AU	14696	Secondaire
050	Hent Ar Feunteun (Nord)	1AU	7004	Secondaire
051	Hent Ar Feunteun (Ouest)	1AU	5806	Secondaire
052	Hent Kreisteiz	1AU	4059	Secondaire
053	Keravel	1AU	1892	Secondaire
054	Stade de Keravel	1AU	11124	
055	Secteur de Hent Tro Guic	1AU	36682	

Voir localisation par commune sur les cartes ci-après



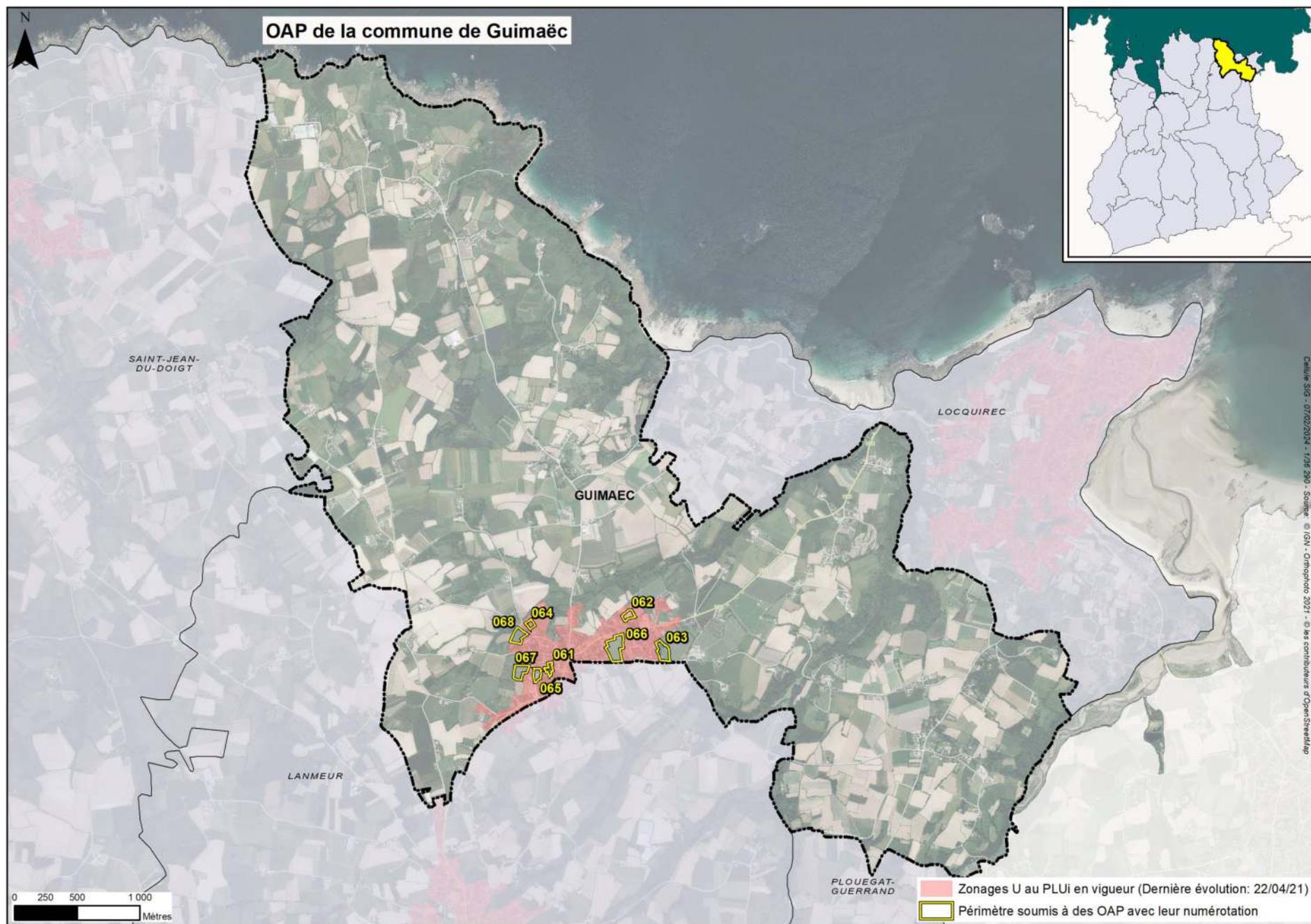


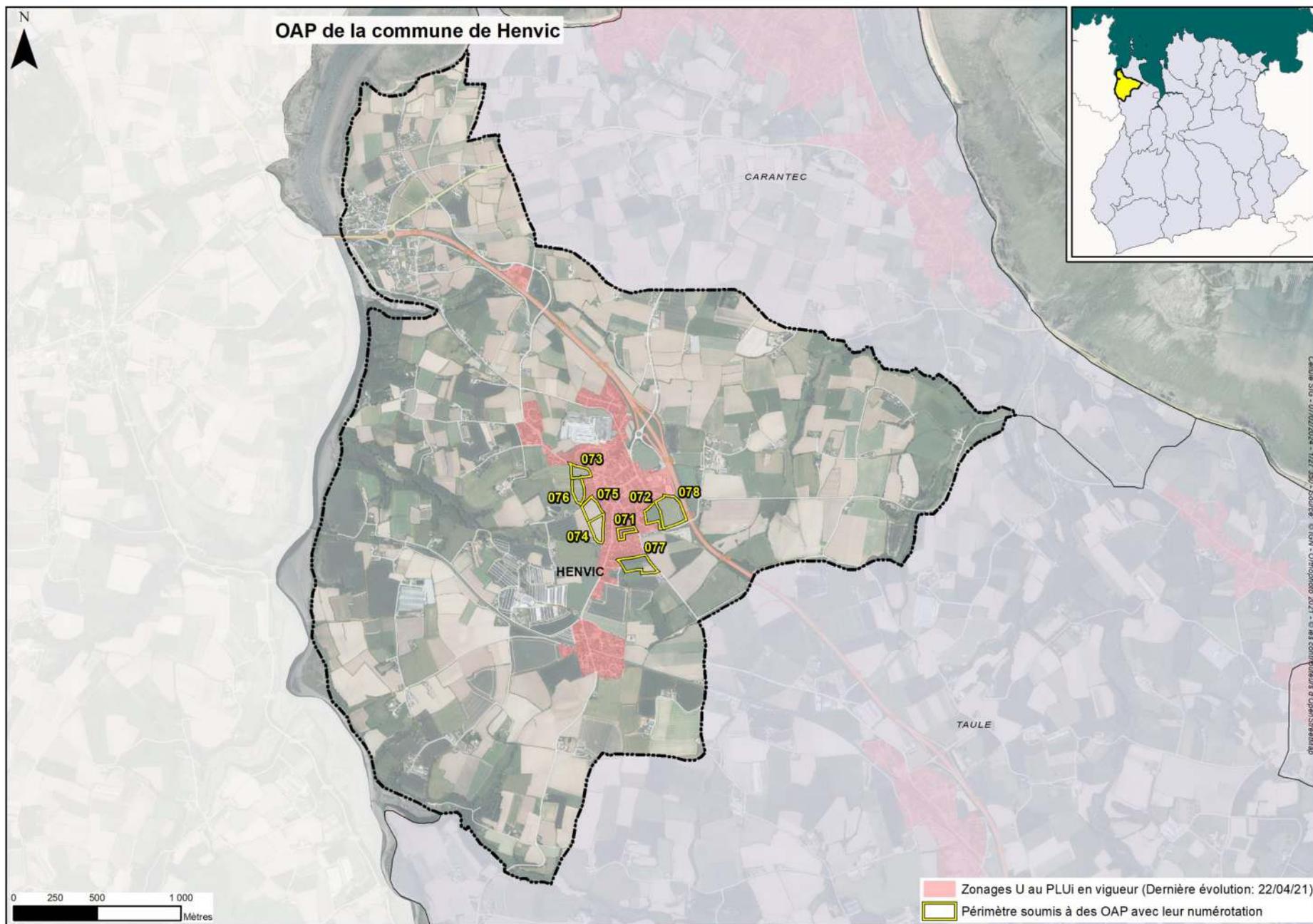


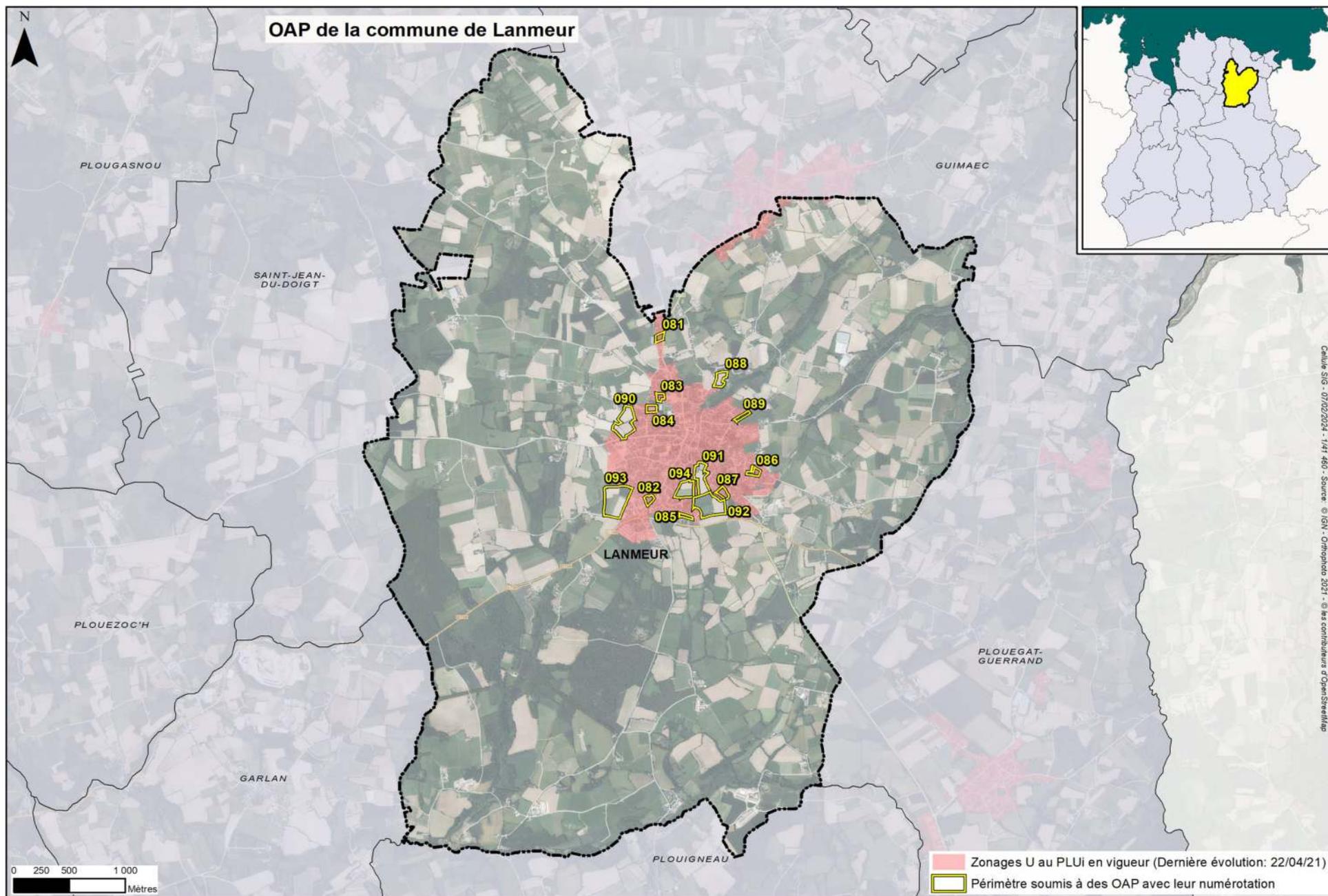


n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Guimaëc				
061	Hent Sant Fiek	U	4090	Prioritaire
062	Runabat Bras	U	5308	Prioritaire
063	Hent Penn Ar Guer	1AU	12013	Prioritaire
064	Pont Prenn	U	3240	Prioritaire
065	Banell Pont Bihan	2AU	5308	Secondaire
066	Lokireg	2AU	20946	Secondaire
067	Hent Rannou	2AU	9967	Secondaire
068	Hent Ar Vengleuz	2AU	9674	Secondaire
Henvic				
071	1 rue de la vieille garenne	U	4290	Prioritaire
072	2 rue de la vieille garenne 2	1AU	9596	Prioritaire
073	Rue du Pont 2	1AU	7000	Prioritaire
074	Penn Al Lann	1AU	9795	Prioritaire
075	Route de Kermerrien	1AU	11094	Secondaire
076	Rue du Pont 1	1AU	8892	Secondaire
077	Kerdanet	1AU	15496	Secondaire
078	Zone d'activités du Croissant	1AU	22477	
Lanmeur				
081	Route de Locquirec	U	5007	Prioritaire
082	Tyrien Glas	U	5515	Prioritaire
083	Kernitron	U	4496	Prioritaire
084	Rue de Poul an Od	U	5779	Prioritaire
085	Rue de Rujean	U	3378	Prioritaire
086	Rue du Pont Menou	U	6058	Prioritaire
087	Impasse de Troenes	U	7039	Prioritaire
088	Kerocun Bihan	1AU	11062	Prioritaire
089	Hellès	2AU	4503	Secondaire
090	Rumarc	2AU	35596	Secondaire
091	Runescop 1	2AU	27017	Secondaire
092	Runescop 2	2AU	45730	Secondaire
093	Kerangoff	2AU	56238	
094	Kermaria	2AU	21467	

Voir localisation par commune sur les cartes ci-après

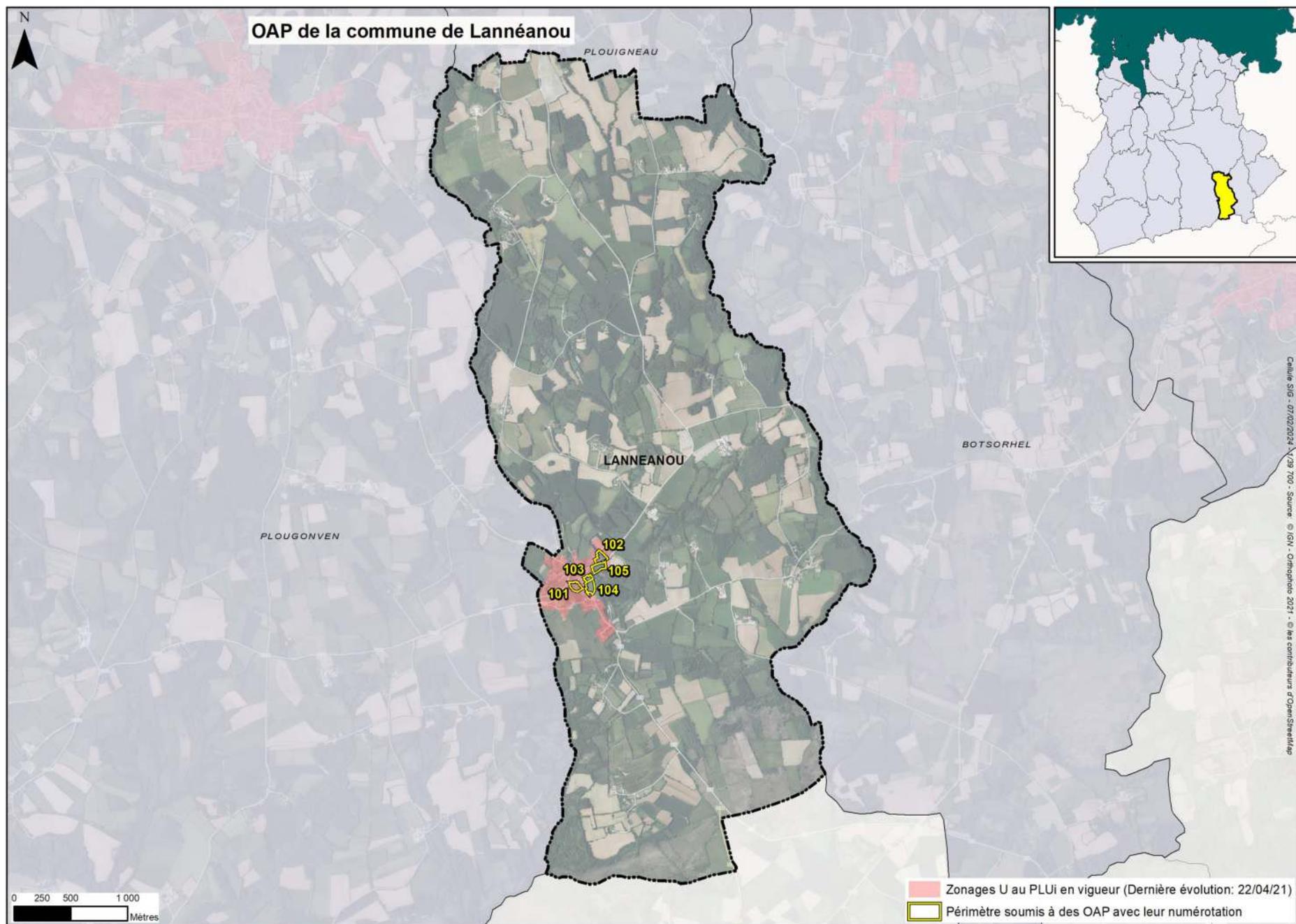


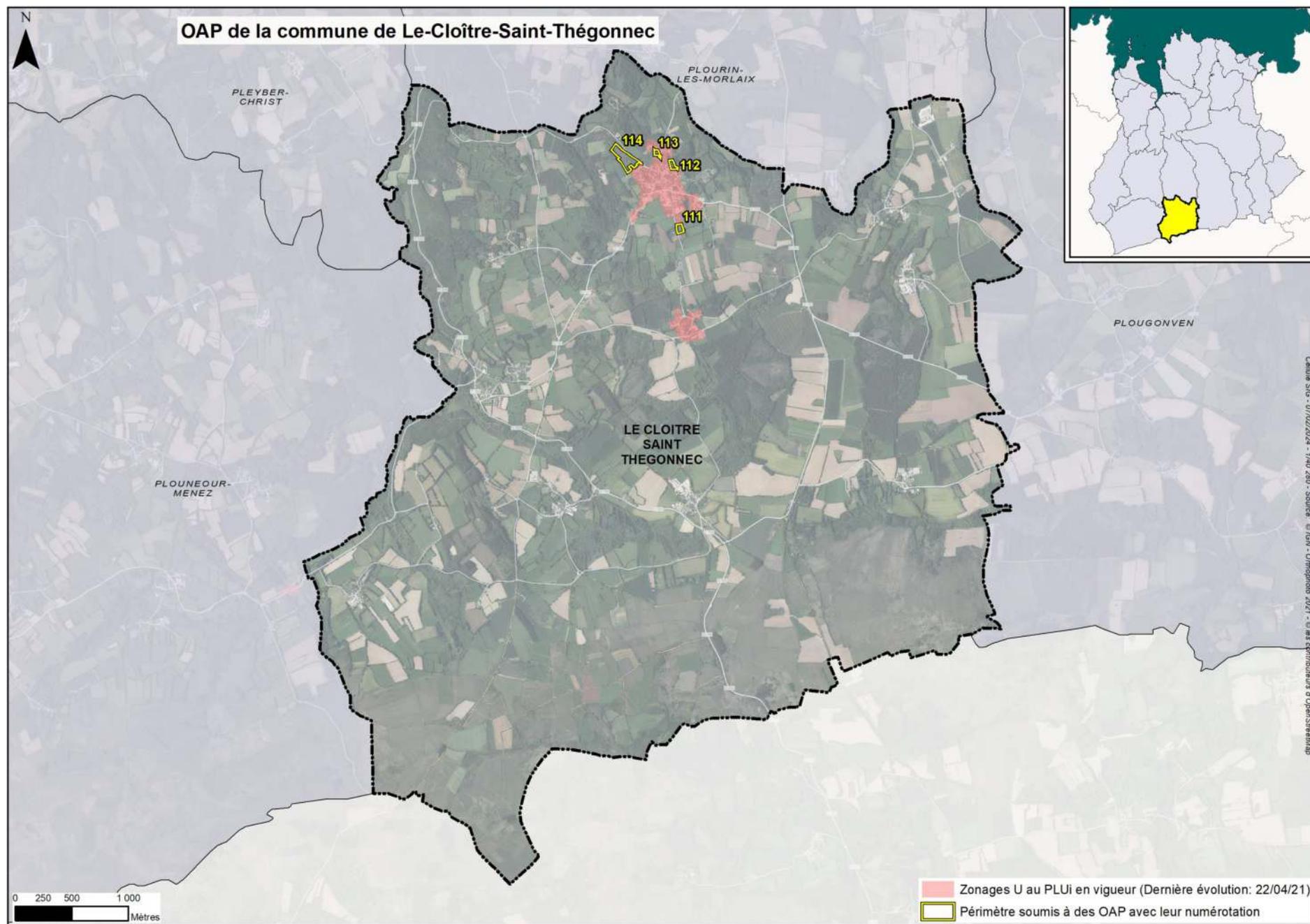


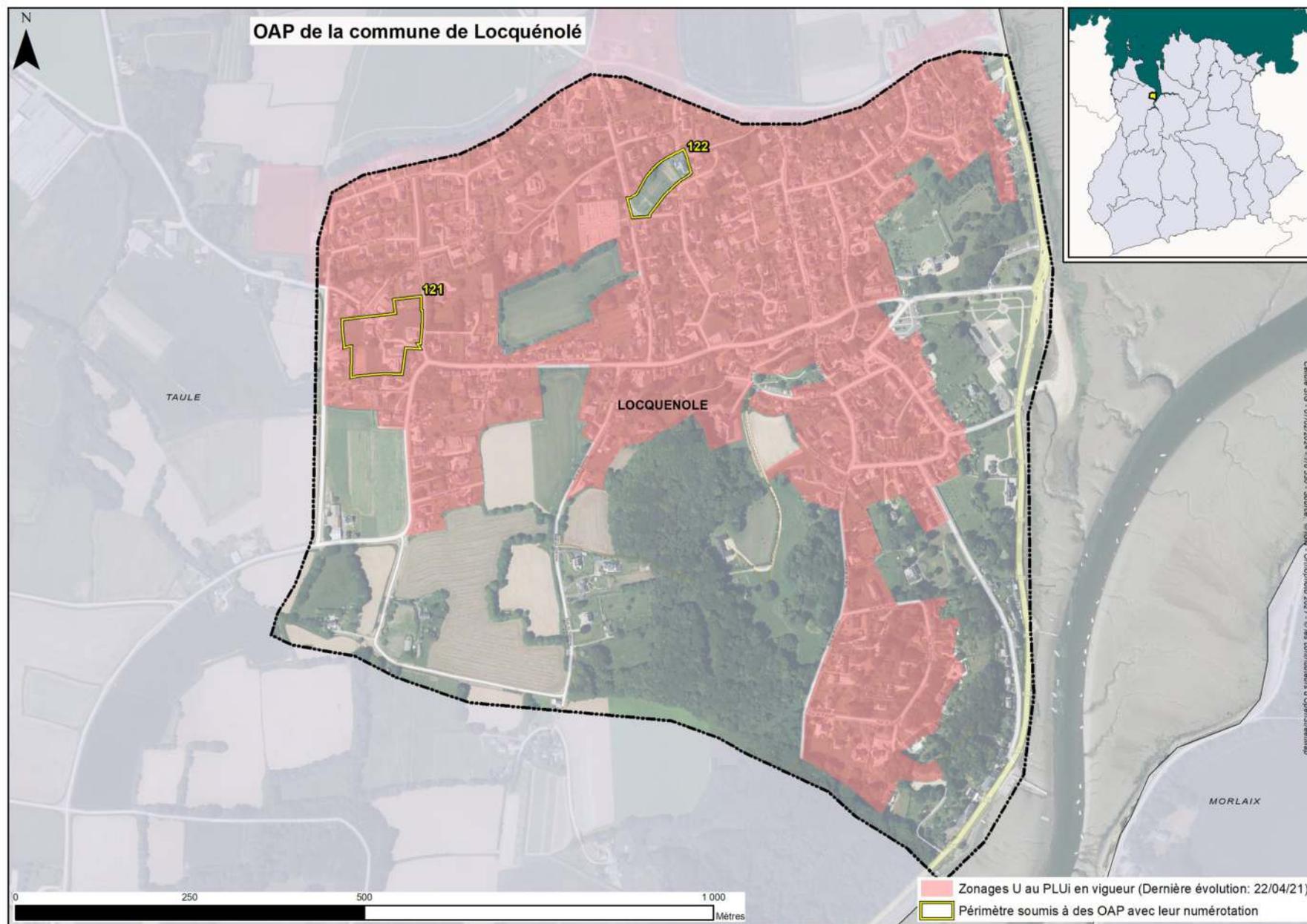


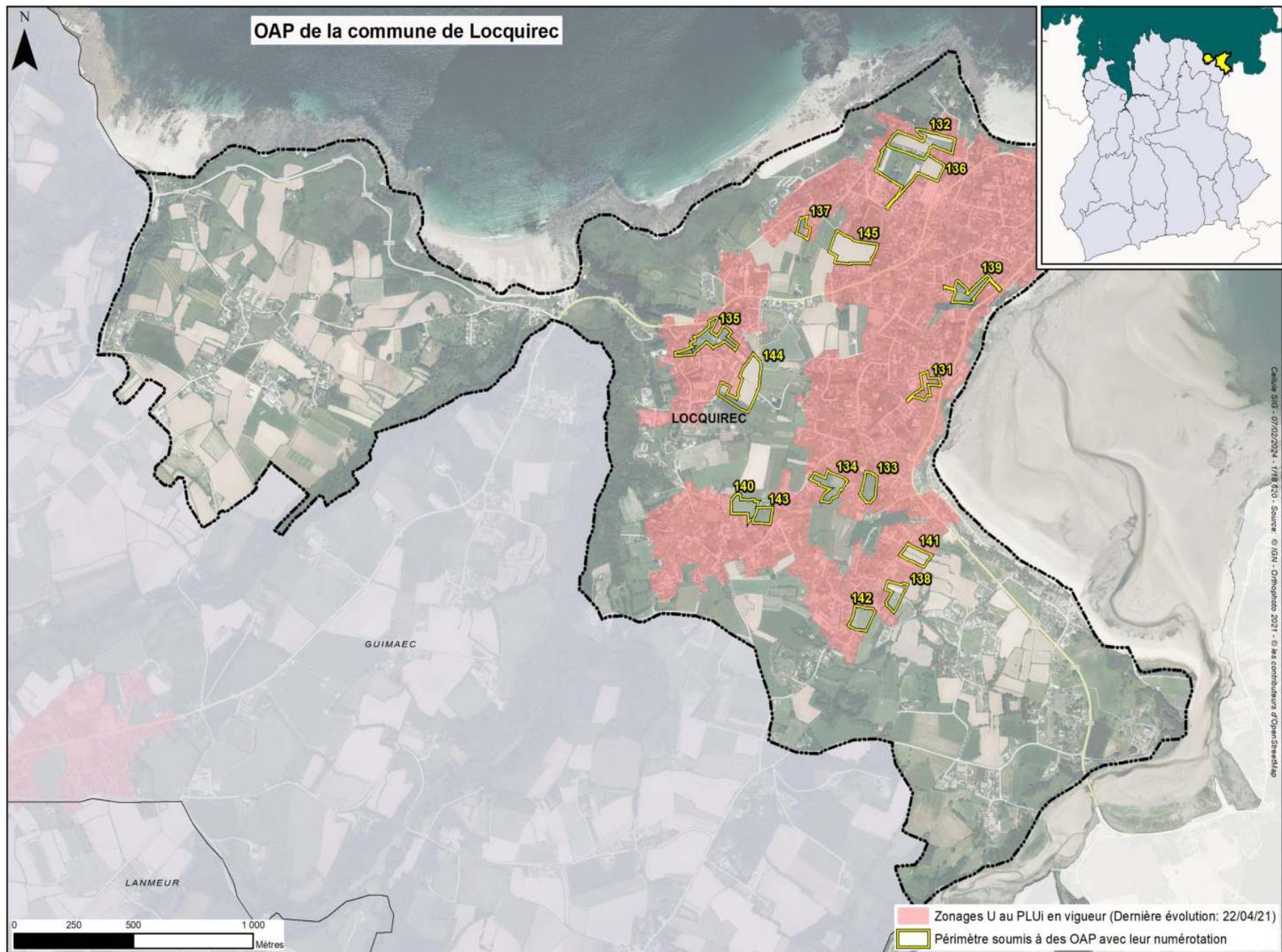
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Lannéanou				
101	Rue du Fournil	U	6710	Prioritaire
102	Bourg 1	1AU et U	7145	Prioritaire
103	Rue des Marais 1	1AU	3045	Prioritaire
104	Rue des Marais 2	1AU	7406	Secondaire
105	Bourg 2	1AU	6789	Secondaire
Le Cloître Saint-Thégonnec				
111	Arrée	1AU	4056	Prioritaire
112	Le Roudour	1AU	3494	Secondaire
113	Route de Plourin	1AU	2281	Secondaire
114	Rue de Pleyber-Christ	1AU	23720	Secondaire
Locquéolé				
121	Chemin des Coquelicots	U	8953	Prioritaire
122	Mein Gwen	1AU	3934	Prioritaire
Locquirec				
131	Keraudren	U	5485	Prioritaire
132	Ty Lann	1AU	18196	Prioritaire
133	Rue de Kermarquer 1	1AU	5941	Prioritaire
134	Rue de Kermarquer 2	1AU	9021	Prioritaire
135	Rue de Trougourezou 1	1AU	11788	Prioritaire
136	Rue des Sables Blancs	1AU	27348	Prioritaire
137	Rue de Kerael	1AU et U	2908	Prioritaire
138	Vark Izella	1AU	6184	Prioritaire
139	Rue de Plestin	1AU	7785	Prioritaire
140	Rue des Aubépines 1	1AU	7087	Prioritaire
141	1 rue du Varcq	1AU	6184	Secondaire
142	Hameau du Varcq	1AU	7218	Secondaire
143	Rue des Aubépines 2	1AU	4405	Secondaire
144	Rue de Trougourezou 2	1AU	18089	
145	Impasse des Pâquerettes	1AU	16729	

Voir localisation par commune sur les cartes ci-après



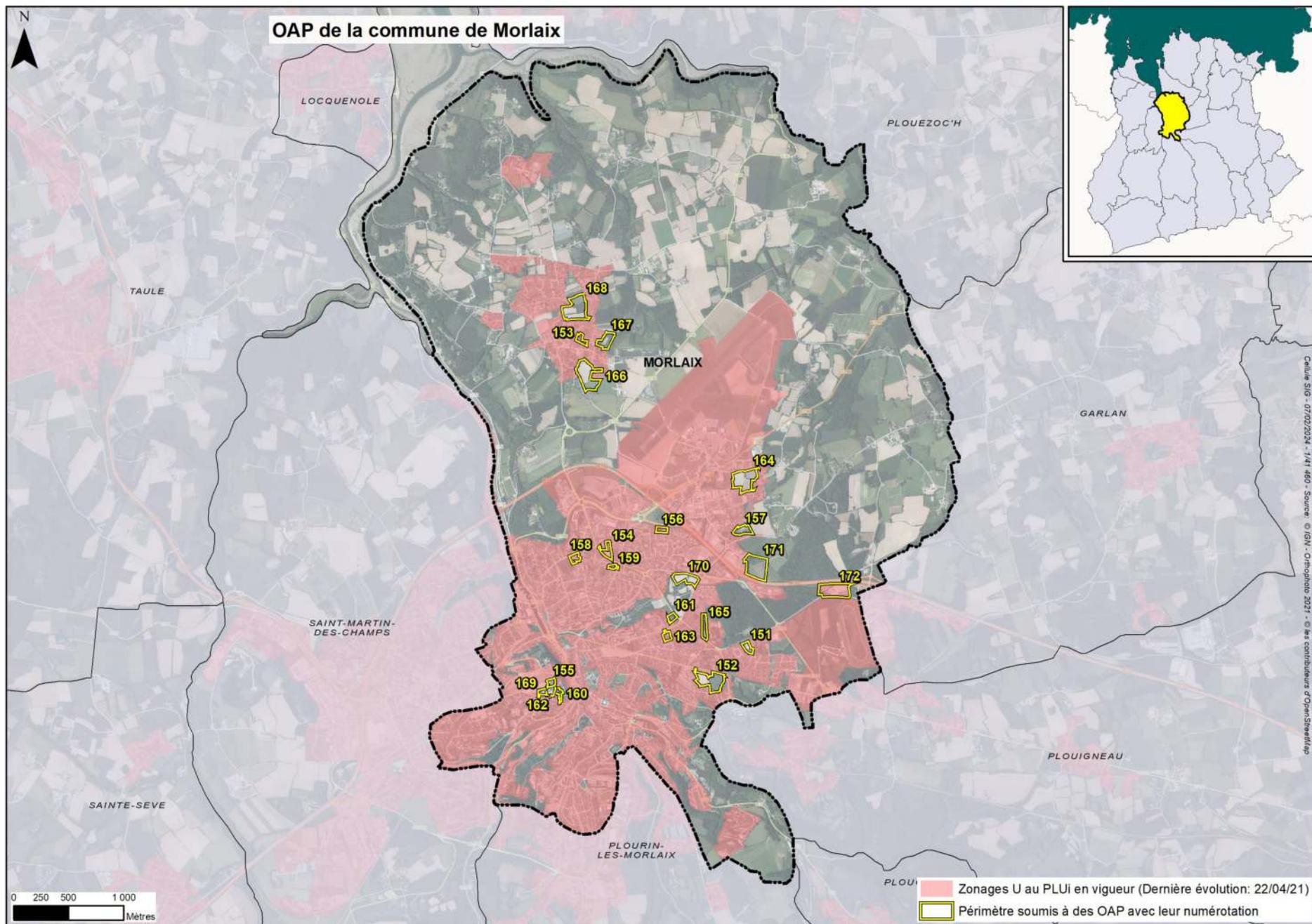


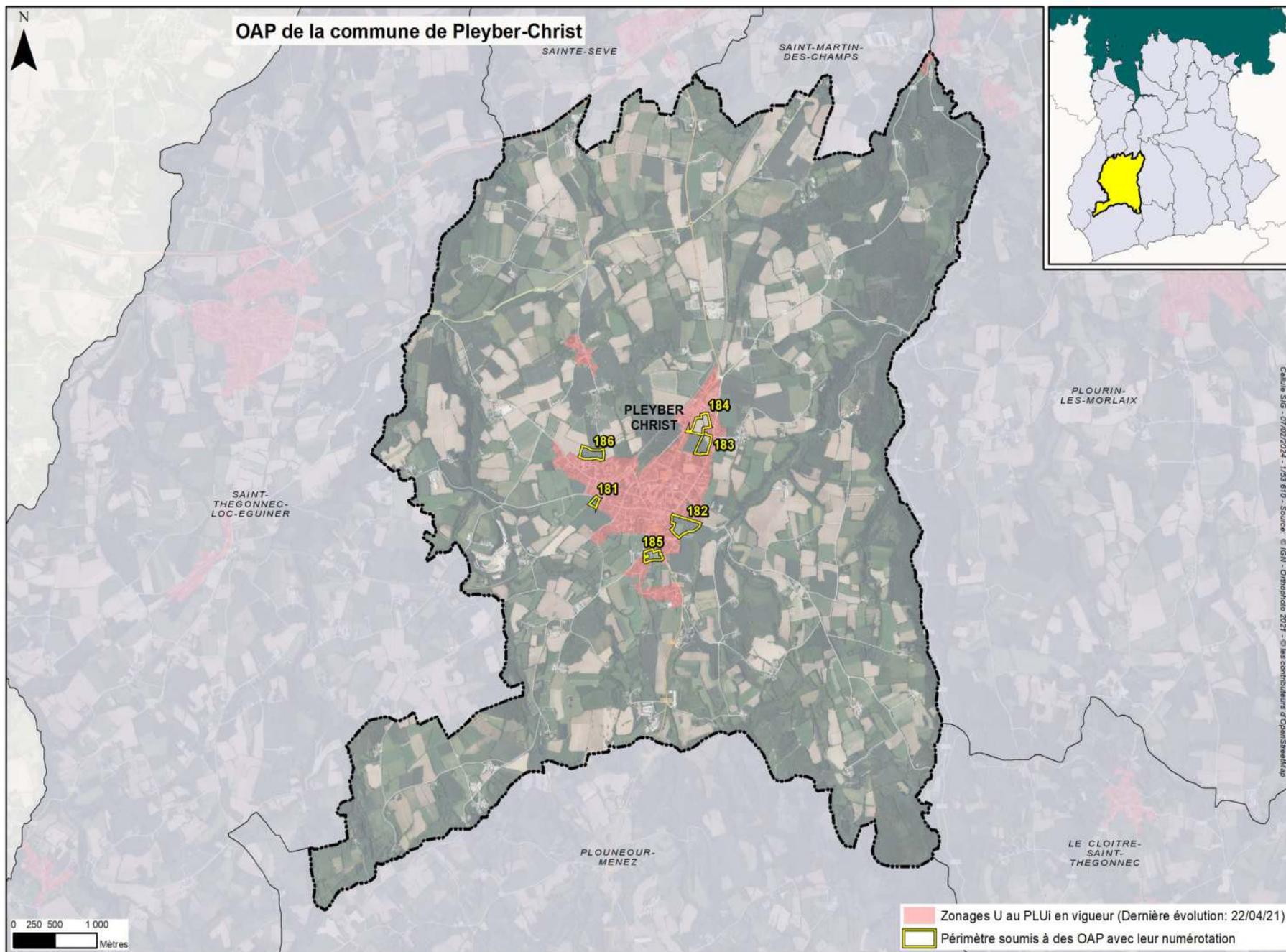


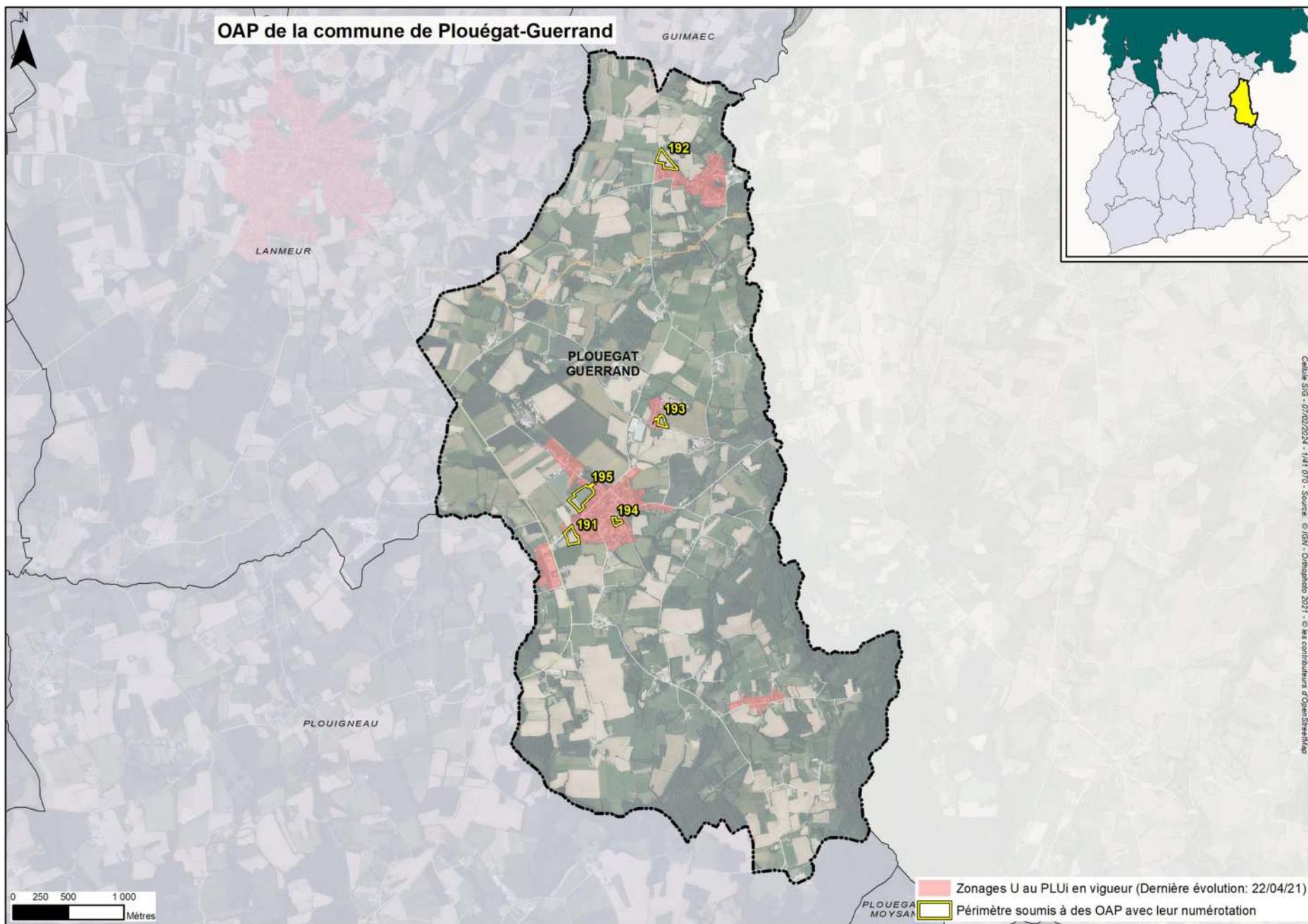


n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Morlaix				
151	L'Orée du bois	1AU	6512	Prioritaire
152	Le Verger	1AU	31338	Prioritaire
153	Rue Alfred Le Bras	U	5659	Prioritaire
154	Avenue de Truro	U	9757	Prioritaire
155	Rue Armand Rousseau	1AU	4592	Prioritaire
156	Rue Bakounine	U	4967	Prioritaire
157	Rue de Kerozar	1AU	11016	Prioritaire
158	Rue de la paix	U	6572	Prioritaire
159	Rue de Plougasnou	U	2926	Prioritaire
160	Rue du Général le Flô	1AU et N	4658	Prioritaire
161	Petit Launay	1AU	4719	Prioritaire
162	Rue Gambetta Est	1AU	6515	Prioritaire
163	Rue Paul Sérusier	U	5463	Prioritaire
164	Roc'h Glas	1AU	33612	Prioritaire
165	Avenue de Wurselen	1AU	9242	Prioritaire
166	Rue de Kergariou	1AU	35999	Prioritaire
167	Botloré	1AU et U	14175	Secondaire
168	Rue de Ker maria	1AU	38227	Secondaire
169	Rue Gambetta Ouest	1AU	3590	Secondaire
170	Kerfraval	1AU	17796	
171	ZA de Kerozar	1AU	35674	
172	Langolvas	U	32684	
Pleyber-Christ				
181	Kergautier	2AU	7776	Secondaire
182	Route du Cloître St-Thégonnec	2AU	50439	Secondaire
183	Rue de Keravel	2AU	29307	Secondaire
184	Rue Goarem Goz	2AU	34353	Secondaire
185	Kermaharit	2AU	21902	Secondaire
186	Route de Penvern	2AU	30937	
Plouegat-Guerrand				
191	Rue de l'Oratoire	1AU	12735	Prioritaire
192	Mez Huellen	1AU	15004	Prioritaire
193	Veuzit	1AU	5497	Prioritaire
194	Lotissement Parc ar Feunteun	1AU	3668	Secondaire
195	Route du stade	1AU	26366	Secondaire

Voir localisation par commune sur les cartes ci-après

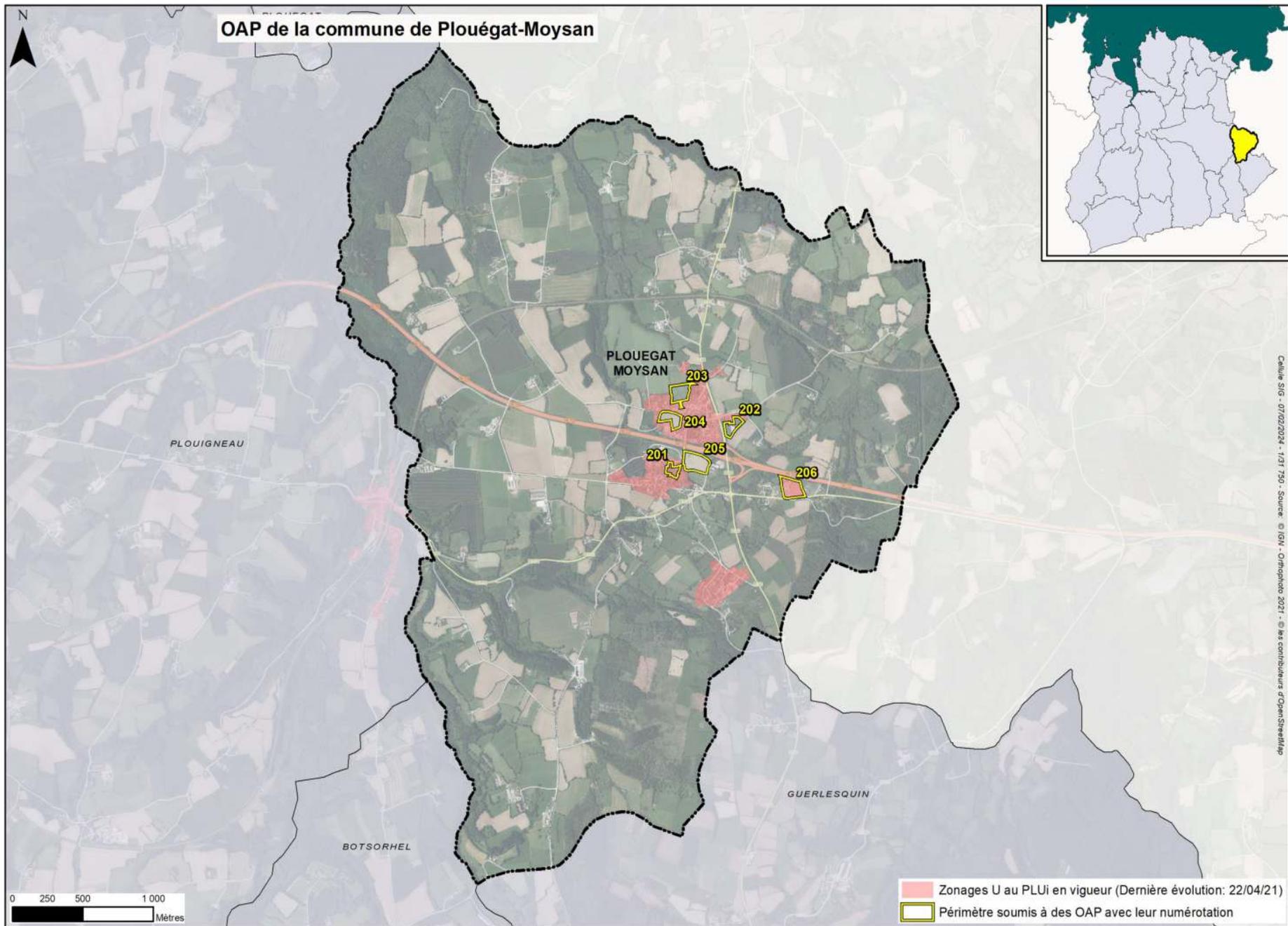


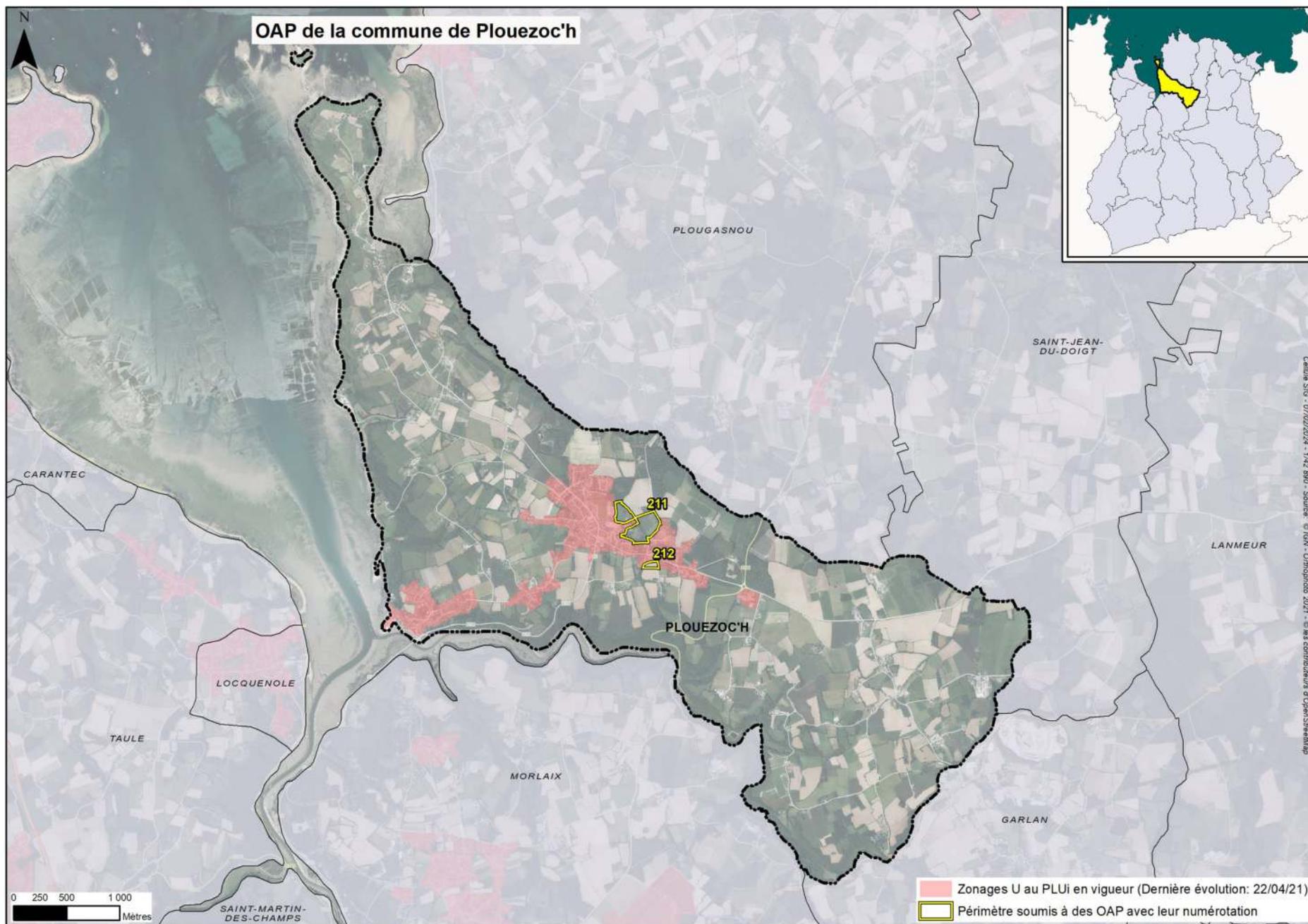


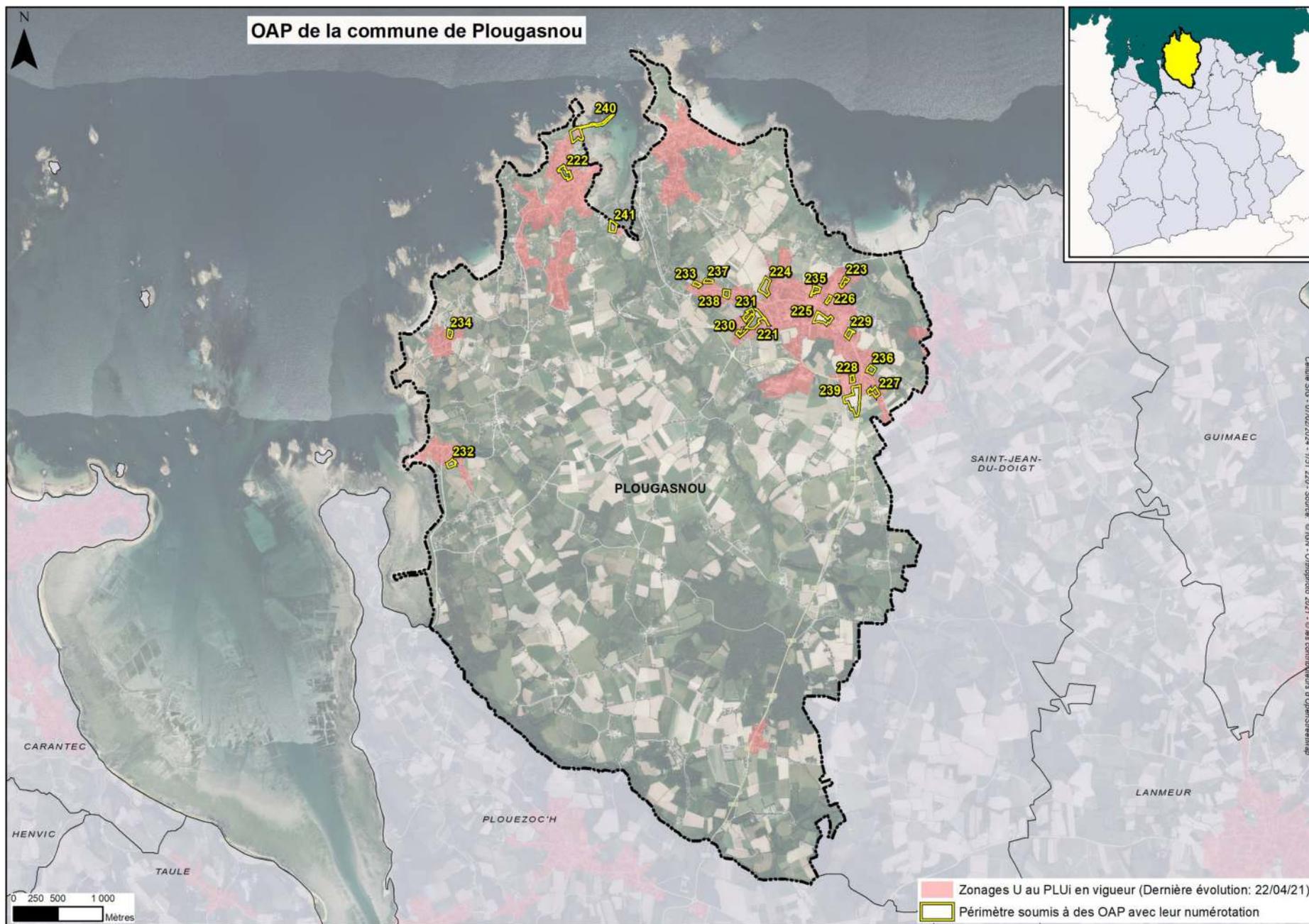


n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Plouegat-Moysan				
201	Cras Ar Salut	U	6652	Prioritaire
202	Bel Air	1AU	9756	Prioritaire
203	Goazaboulc'h	2AU	14888	Secondaire
204	Rue du Couvent	2AU	11994	Secondaire
205	Groas Ar Salut 2	1AU	20808	
Plouezoc'h				
211	Quartier Nord-Est	1AU	85947	Prioritaire
212	Route de Saint-Antoine	1AU	7585	Secondaire
Plougasnou				
221	Les Hortensias	1AU	18566	Prioritaire
222	Diben Bras	1AU	10394	Prioritaire
223	Feunteunigou	U	4616	Prioritaire
224	Kerlévénez	AU	13801	Prioritaire
225	Métairie	1AU	15194	Prioritaire
226	Rue de l'Oratoire	U	2550	Prioritaire
227	1 Route de Lanmeur	U	7441	Prioritaire
228	La Croix neuve	U	3022	Prioritaire
229	Rue François Charles	1AU et U	5349	Prioritaire
230	Kerstéphan	1AU	6217	Secondaire
231	Croas ar Scrill	1AU	7676	Secondaire
232	Pen ar C'hra	1AU	5350	Secondaire
233	Kerbiguet	1AU	3099	Secondaire
234	Kerdiez	1AU	4043	Secondaire
235	Route de la plage	1AU	5161	Secondaire
236	Kerdalidec	1AU	5720	Secondaire
237	Route des Geais	1AU	3204	Secondaire
238	Route Primel Tregastel	1AU	5165	Secondaire
239	Kerjean	1AU	33769	
240	1 Anse du Diben	1AU et U	22823	
241	2 Anse du Diben	1AU	7467	

Voir localisation par commune sur les cartes ci-après

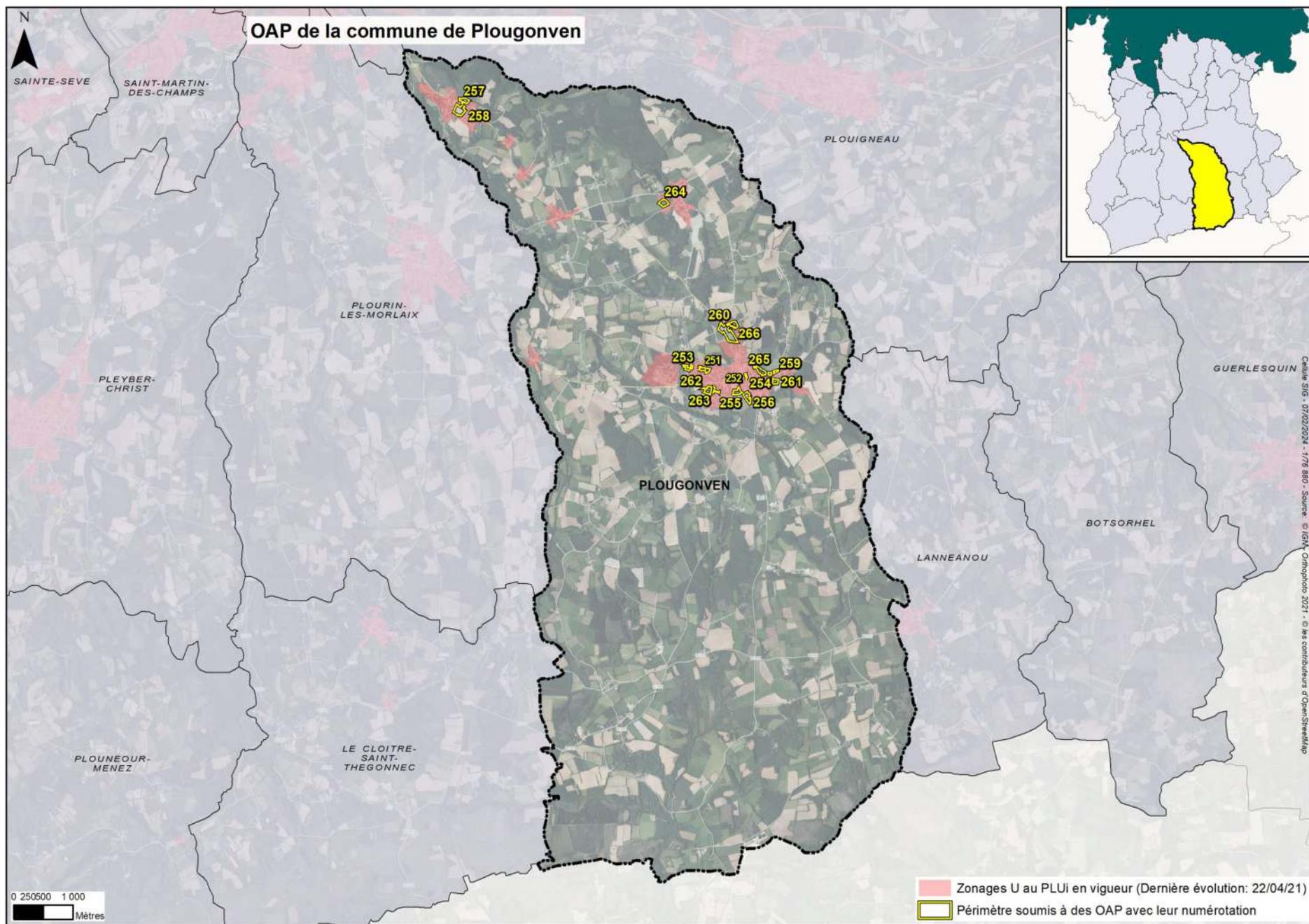


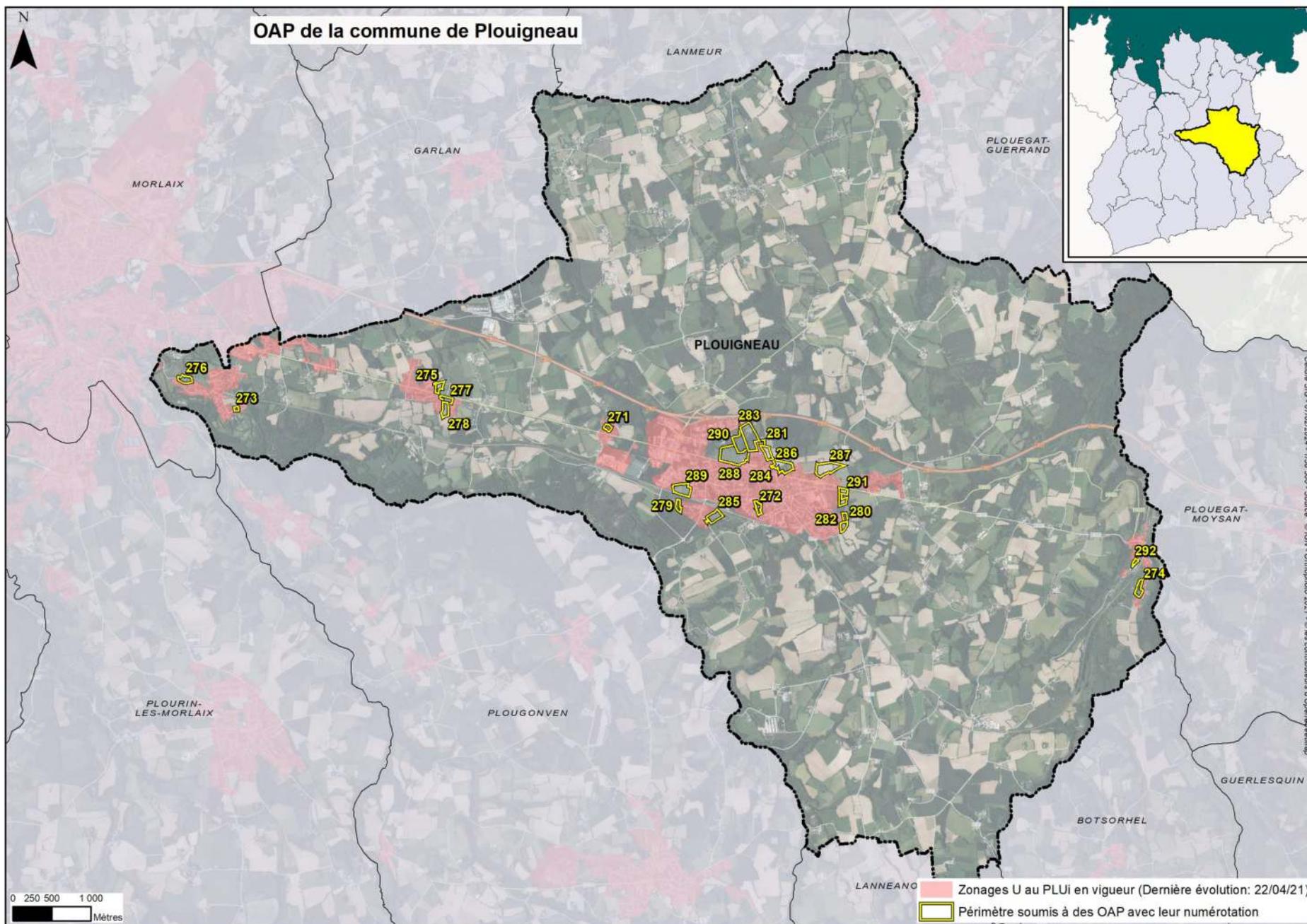




n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Plougonven				
251	Le Questel	U	10351	Prioritaire
252	3 rue Joseph Lecuyer	U	1575	Prioritaire
253	Rue Ker Eol	U	7421	Prioritaire
254	2 rue de Kermadec	1AU	2326	Prioritaire
255	2 rue de Kergollot	1AU	10478	Prioritaire
256	Rue de la Fontaine Christ	1AU	12897	Prioritaire
257	1Veen Fô	1AU	9240	Prioritaire
258	2 Veen Fô	1AU	24210	Secondaire
259	1 rue de Kermadec	1AU	2714	Secondaire
260	1 Justiçou	1AU	10908	Secondaire
261	Allée verte	1AU	6713	Secondaire
262	1 rue du Moulin Vert	1AU	11760	Secondaire
263	2 rue du Moulin Vert	1AU	5704	Secondaire
264	Koatdik	1AU	12493	Secondaire
265	Rue de Morlaix	2AU	12611	
266	2 Justiçou	1AU	43222	
Plouigneau				
271	Restigou	U	6040	Prioritaire
272	Rue Chateaubriand	U	9796	Prioritaire
273	1 Saint-Didy	U	2995	Prioritaire
274	Ouest de la route de Botsorhel	1AU	12807	Prioritaire
275	Route de l'école de la Chapelle du mur	1AU	9998	Prioritaire
276	Route de la Clarté	1AU	13577	Prioritaire
277	1 de la voie Romaine	1AU	10139	Prioritaire
278	2 de la voie Romaine	1AU	13722	Secondaire
279	Rue Jean Racine	1AU	7419	Secondaire
280	Rue Alexandre Pichodou	2AU	6013	Secondaire
281	Route de Kerjean	2AU	4290	Secondaire
282	Route de Lannelvoen	2AU	8688	Secondaire
283	Rue Amand Berthou 1	2AU	49930	Secondaire
284	Rue de Keranros	2AU	29236	Secondaire
285	Rue de Kerscoff	2AU	18980	Secondaire
286	Rue des Bois	2AU	15035	Secondaire
287	Route de Ty Ru	2AU	37709	Secondaire
288	1 Avenue du Maréchal Leclerc	2AU	65377	
289	ZA de Keradraon	2AU	28328	
290	Rue Armand Berthou 2	2AU	30224	
291	2 Avenue du Maréchal Lerderc	2AU	16753	
292	Route de Saint-Eloi	1AU et U	3614	

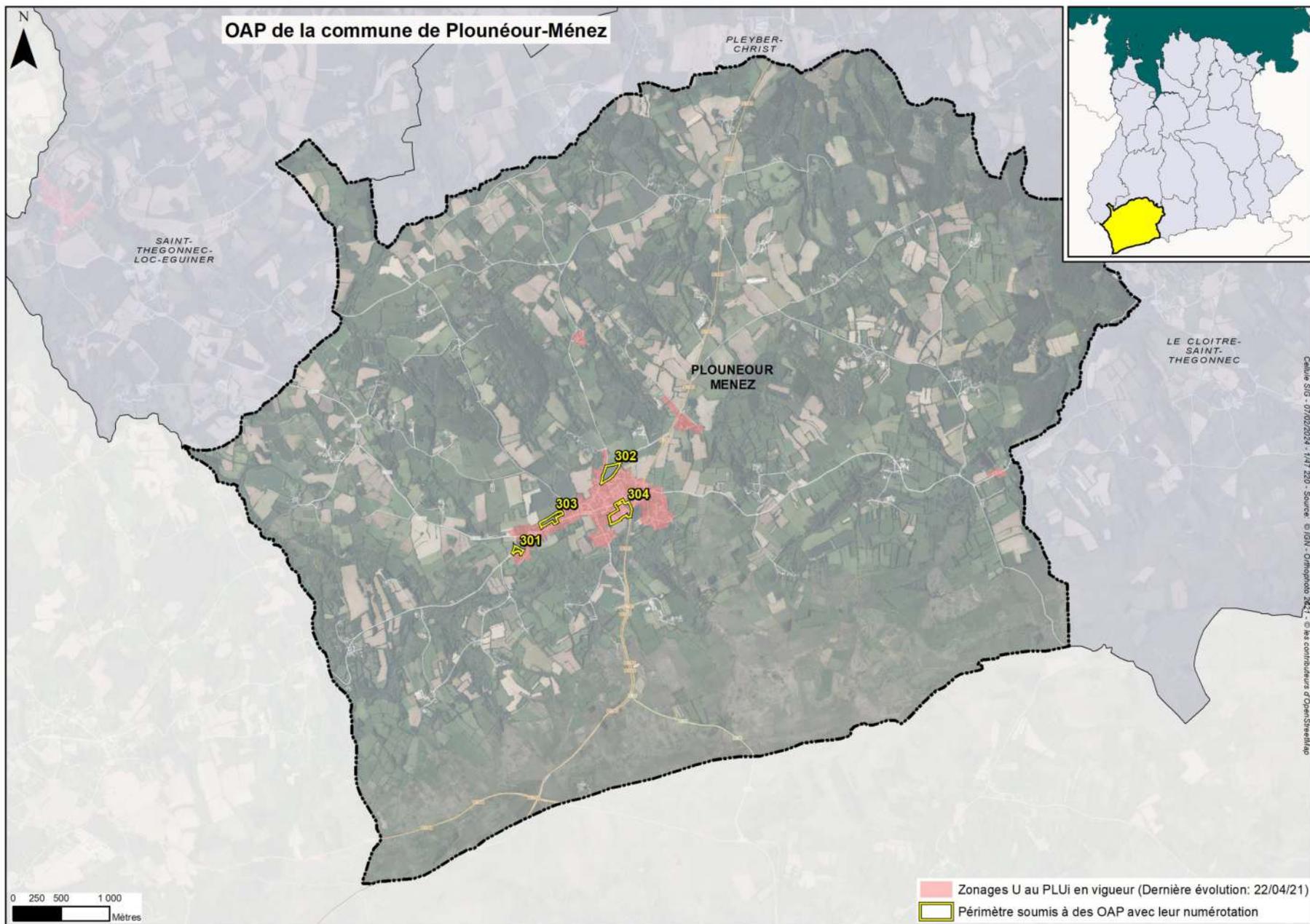
Voir localisation par commune sur les cartes ci-après

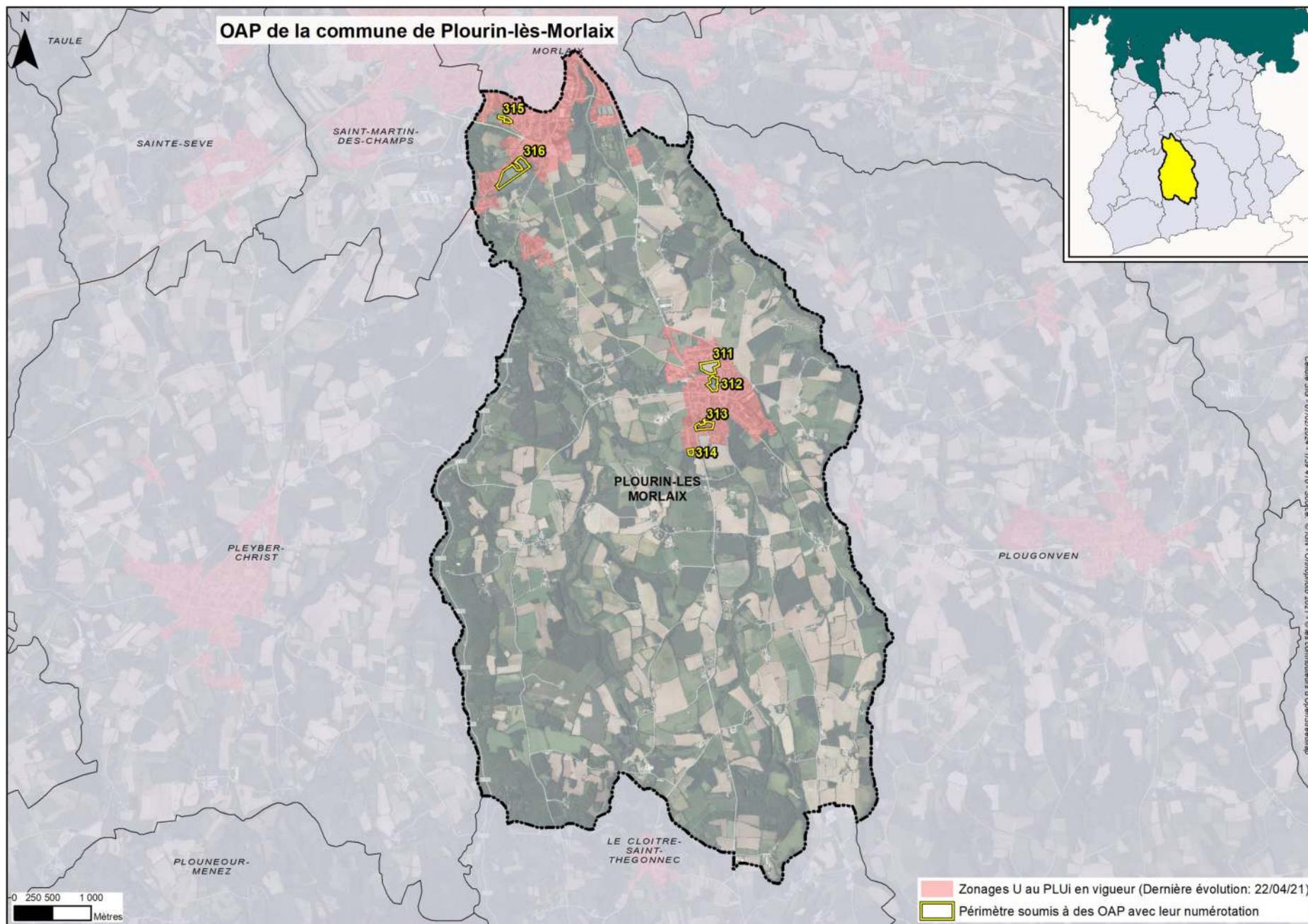


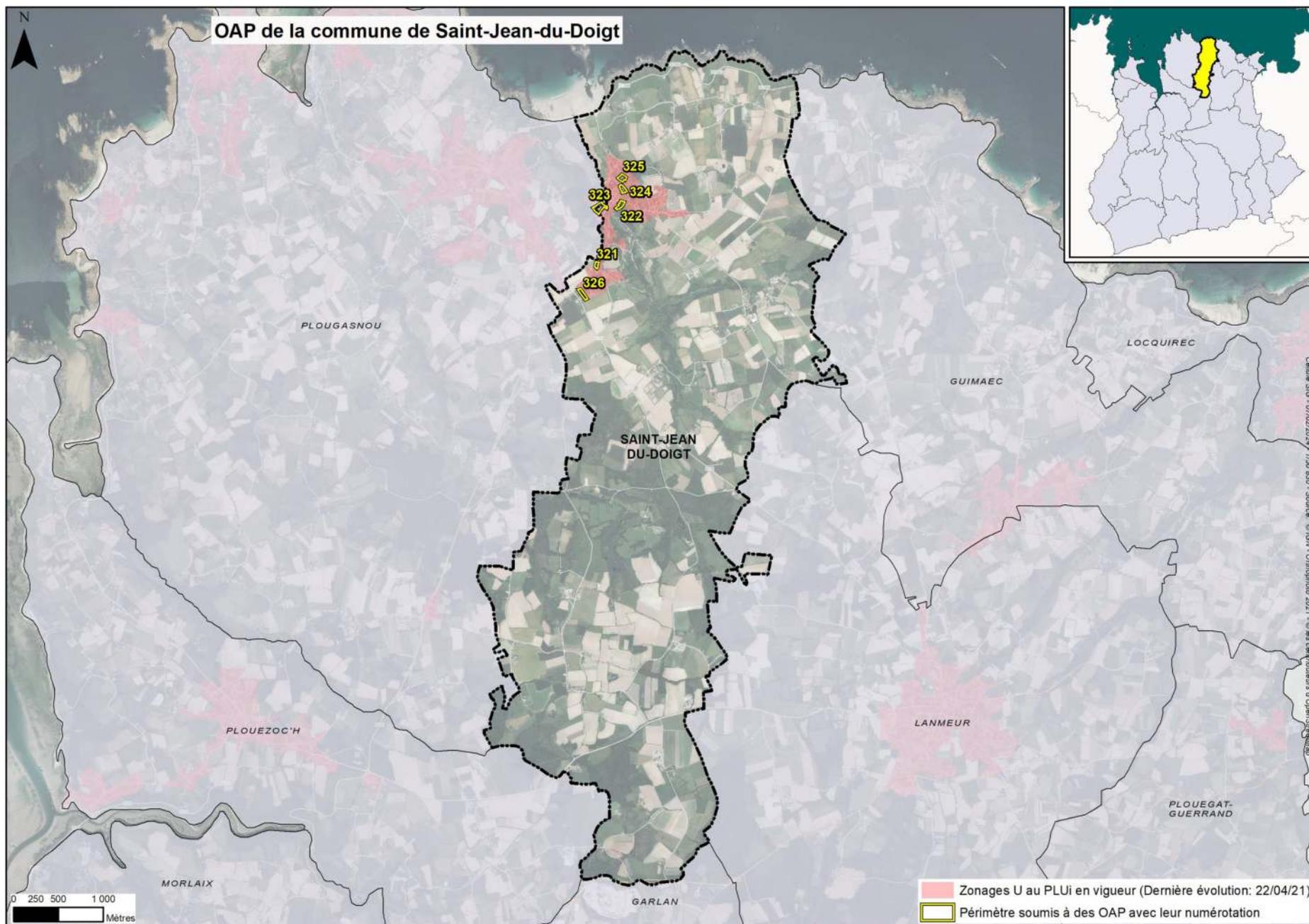


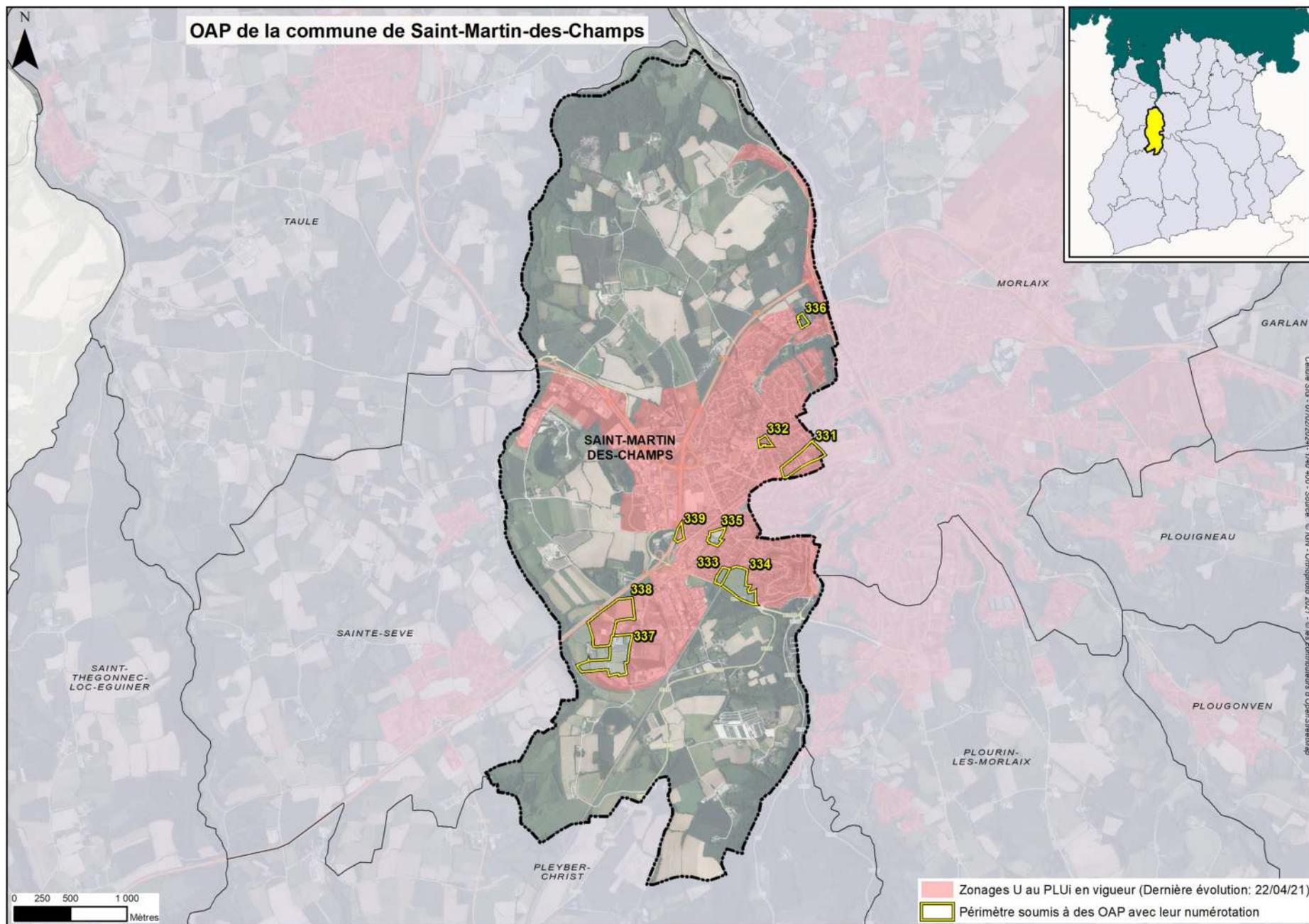
n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Plounéour-Ménez				
301	Goasmeslcun	2AU	4110	
302	Route Jean-Moulin	2AU	19006	
303	Rue de la libération	2AU	13696	
304	Espace Plassart	U et A	31174	
Plourin-Lès-Morlaix				
311	Rue Poullig Al Laez	1AU	27257	Prioritaire
312	Traon Ker	1AU	17558	Prioritaire
313	Rue de Coat Crenn	U	18408	Prioritaire
314	Impasse du Poher	U	4783	Prioritaire
315	Merdy	1AU	7041	Prioritaire
316	Route du Queffleuth	1AU	59939	Secondaire
Saint-Jean-du-Doigt				
321	Gare	1AU	2395	Prioritaire
322	Côte de Pen Ar C'hra	1AU	4458	Prioritaire
323	Secteur 1 du Bourg Donan	1AU	9482	Prioritaire
324	Rue Saint-Meriadec	1AU	4098	Prioritaire
325	Rue du Cognic	1AU	4814	Secondaire
326	Route de Morlaix	1AU	4480	Secondaire
Saint-Martin-des-Champs				
331	Quartier gare	U	47879	Prioritaire
332	Rue de Ty Névez	U	7352	Prioritaire
333	Feunteun Ven 1	1AU	10705	Prioritaire
334	Feunteun Ven 2	1AU	55115	Secondaire
335	Binigou	1AU	14679	Secondaire
336	Rue de Kerros	1AU	7170	Secondaire
337	Lomogan	1AU	80454	
338	Zone d'activités de Keriven	U	92238	
339	Allée des Peupliers	U	7828	
Saint-Thégonnec Loc-Eguiner				
341	Park an Iliz	1AU	20002	Prioritaire
342	Queledern	1AU	17343	Prioritaire
343	Rue de Paris	1AU	8988	Prioritaire
344	Guelebara	1AU	98675	Secondaire
345	Route de Plounéour-Ménez	1AU	6824	Secondaire
346	Sud de la Route de Plounéour-Ménez	1AU	4021	Secondaire
347	1 de la ZI de la gare	1AU	24238	
348	2 de la ZI de la gare	1AU	56056	
349	Rue du Château d'Eau	1AU	21801	

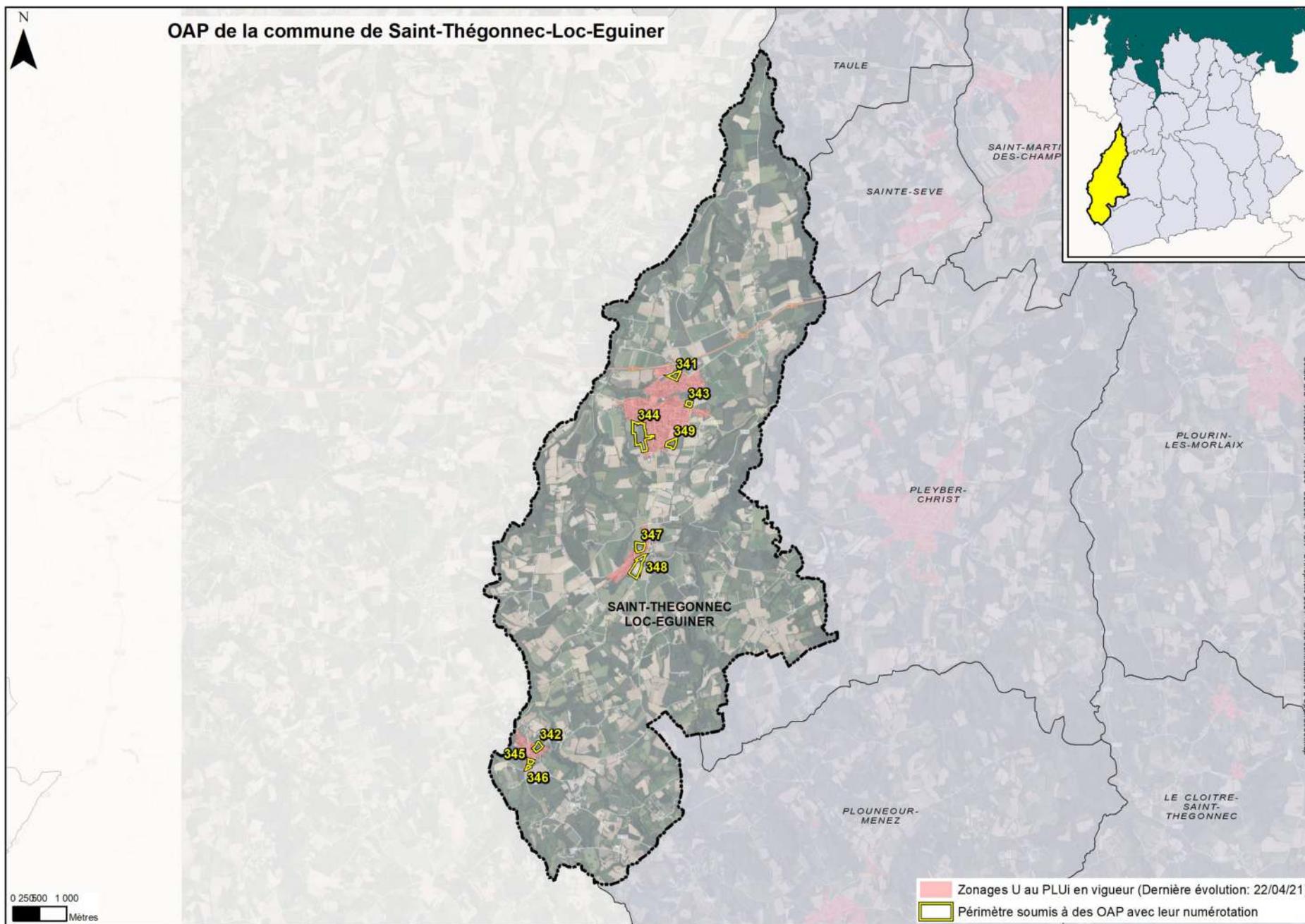
Voir localisation par commune sur les cartes ci-après





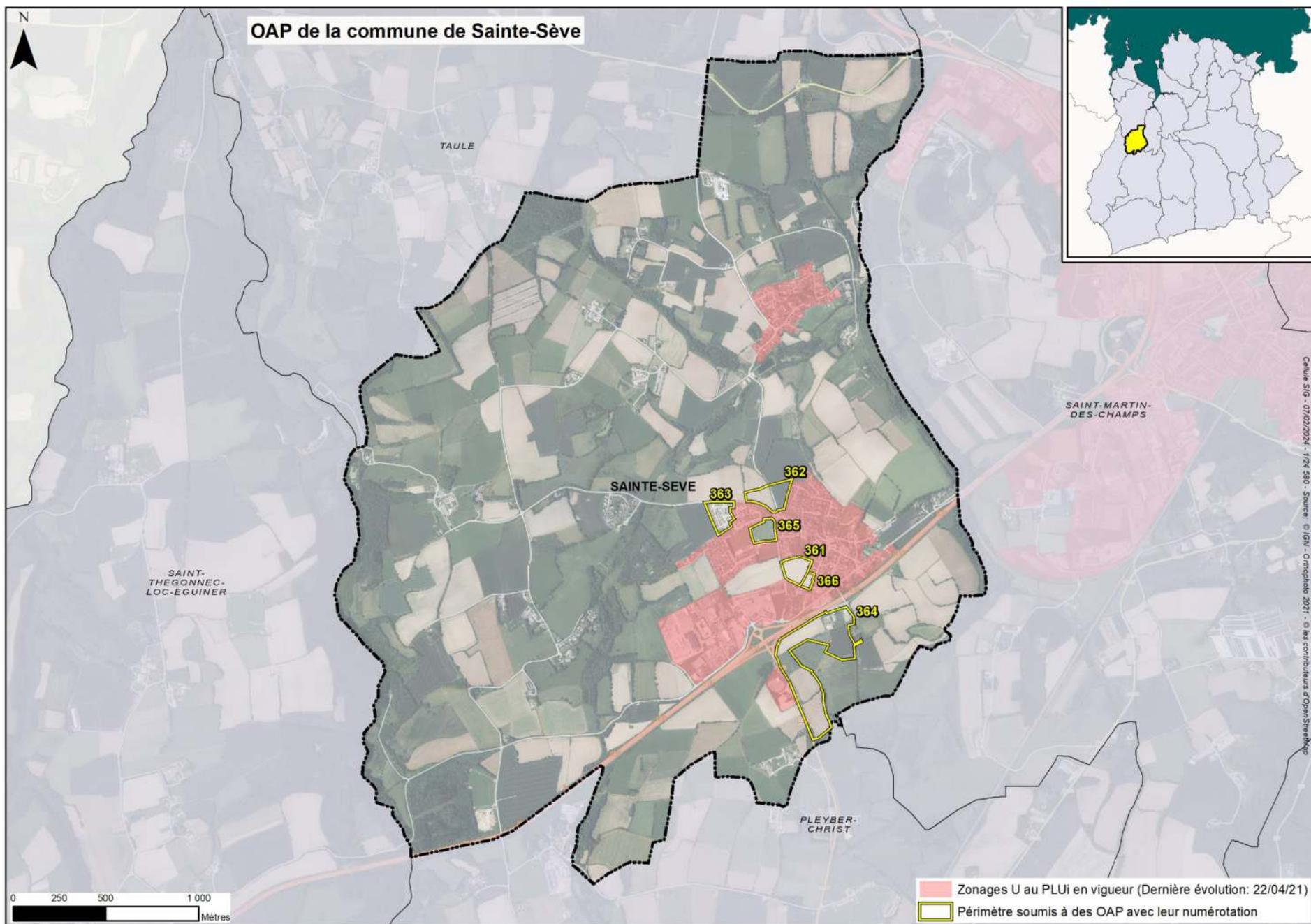


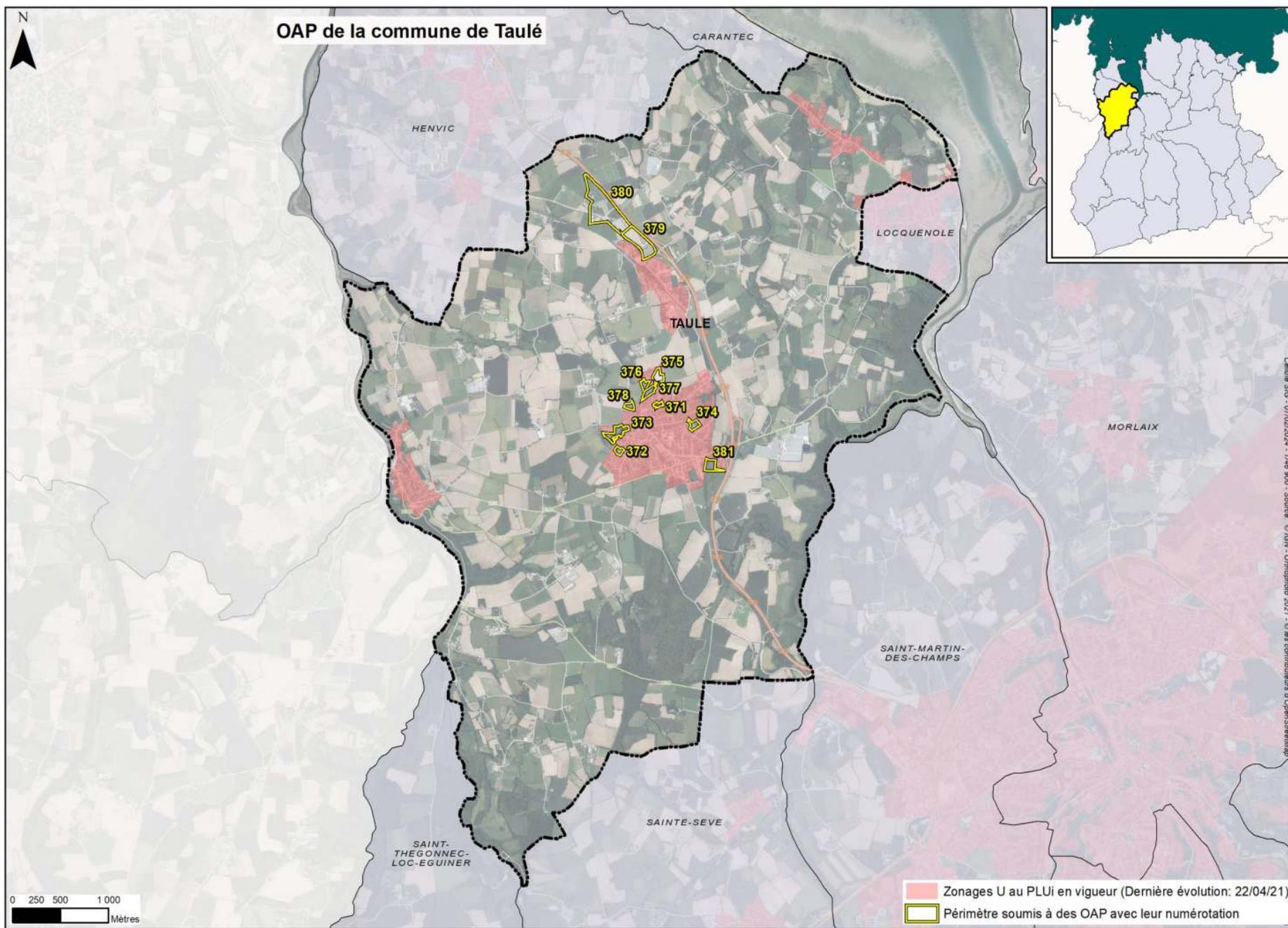




n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation
Sainte-Sève				
361	Kerily 1	1AU	16520	Prioritaire
362	Croas ar Villar	1AU	24654	Prioritaire
363	Kerprigent	1AU	18489	Prioritaire
364	Coat Conval	1AU	122820	
365	Secteur de la Croix	1AU	13560	
366	Secteur 2 Kerily	1AU	4130	
Taulé				
371	Résidence Roz Vélion	U	4037	Prioritaire
372	Rue des Haras	1AU	5340	Prioritaire
373	Rue de la Garenne	1AU	19270	Prioritaire
374	Rue du terrain des sports	1AU	8108	Secondaire
375	Lanninor (Nord)	1AU	11555	Secondaire
376	Lanninor (Ouest)	1AU	6417	Secondaire
377	Nord du bourg (Longchamps)	1AU	9479	Secondaire
378	Route de Henvic	1AU	5813	Secondaire
379	1 de la ZA des Ajoncs	1AU	48313	
380	2 de la ZA des Ajoncs	1AU	119528	
381	Bel Air	1AU	12924	

Voir localisation par commune sur les cartes ci-après





SOMMAIRE

OAP Sectorielles.....	5
> BOTSORHEL.....	43
> CARANTEC.....	47
> GARLAN.....	57
> GUERLESQUIN.....	63
> GUIMAËC.....	79
> HENVIC.....	88
> LANMEUR.....	97
> LANNEANOU.....	112
> LE CLOÏTRE-SAINT-THEGONNEC.....	118
> LOCQUENOLE.....	123
> LOCQUIREC.....	126
> MORLAIX.....	142
> PLEYBER-CHRIST.....	164
> PLOUEGAT-GUERRAND.....	171
> PLOUEGAT-MOYSAN.....	177
> PLOUEZOC'H.....	182
> PLOUGASNOU.....	185
> PLOUGONVEN.....	207
> PLOUIGNEAU.....	224
> PLOUNEOUR-MENEZ.....	247
> PLOURIN-LES-MORLAIX.....	251
> SAINT-JEAN-DU-DOIGT.....	257
> SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS.....	264
> SAINT-THEGONNEC-LOC-EGUINER.....	271
> SAINTE-SEVE.....	280
> TAULE.....	287
OAP Secteur d'aménagement.....	298
ANNEXES.....	307

> BOTSORHEL

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

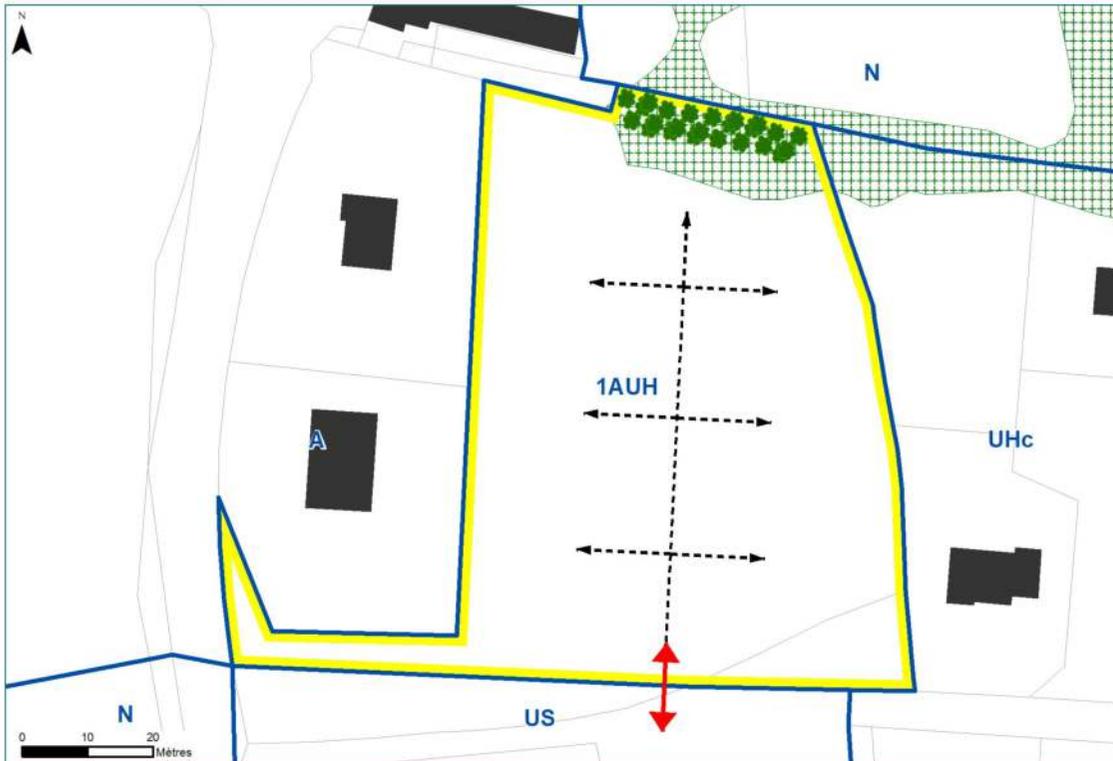
OAP 001 – Bel Air 1.....	44
OAP 002 – Bel Air 2.....	45

Secteur secondaire

OAP 003 – Rue de Kermarzin.....	46
---------------------------------	----

Secteur Bel Air 1 - Botsorhel - n°001

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Desserte automobile
	périmètre de l'OAAP		Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants		
Orientations			
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 773 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

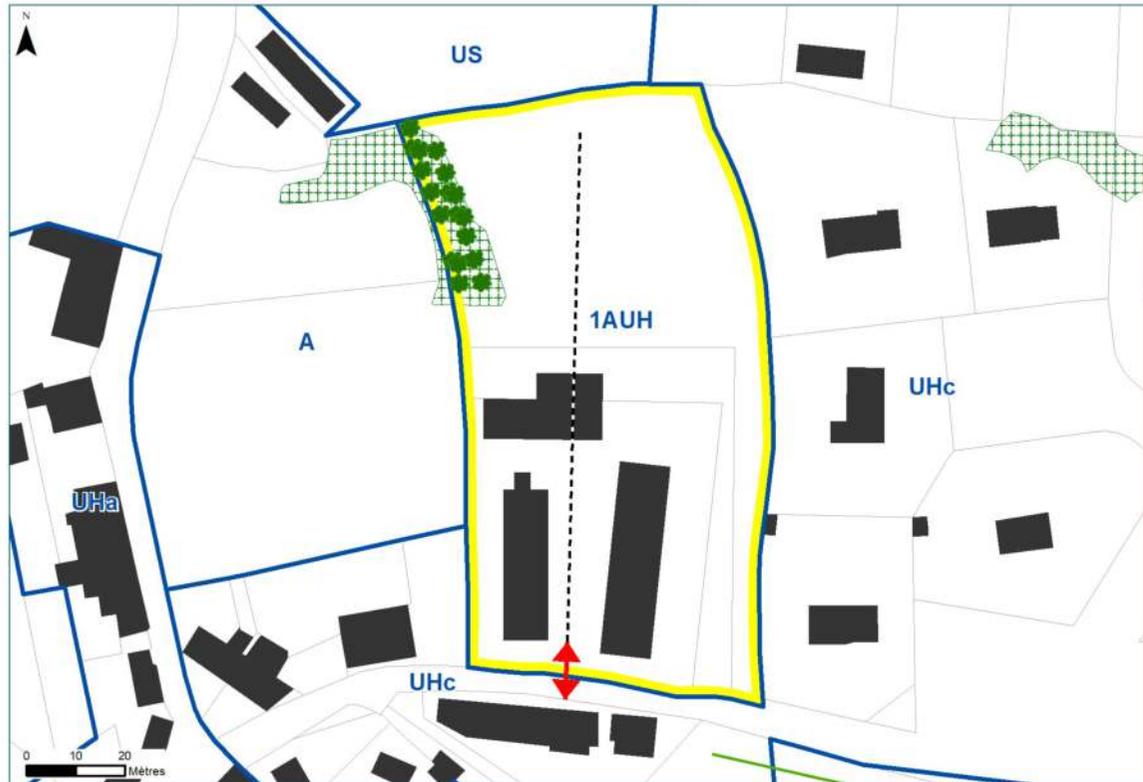
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Bel Air 2 - Botsorhel - n°002

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Haies existantes	 Desserte automobile
	Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 334 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et jardin potager

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

> Aménager des voies de desserte automobile pour les constructions implantées en 2nd rideau

Organisation de l'urbanisation:

> Prévoir la démolition des bâtiments existants pour la réalisation d'un projet global sur les deux parcelles

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

> Edifier de préférence les constructions de sorte que la façade principale donne sur la rue de Bel Air

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

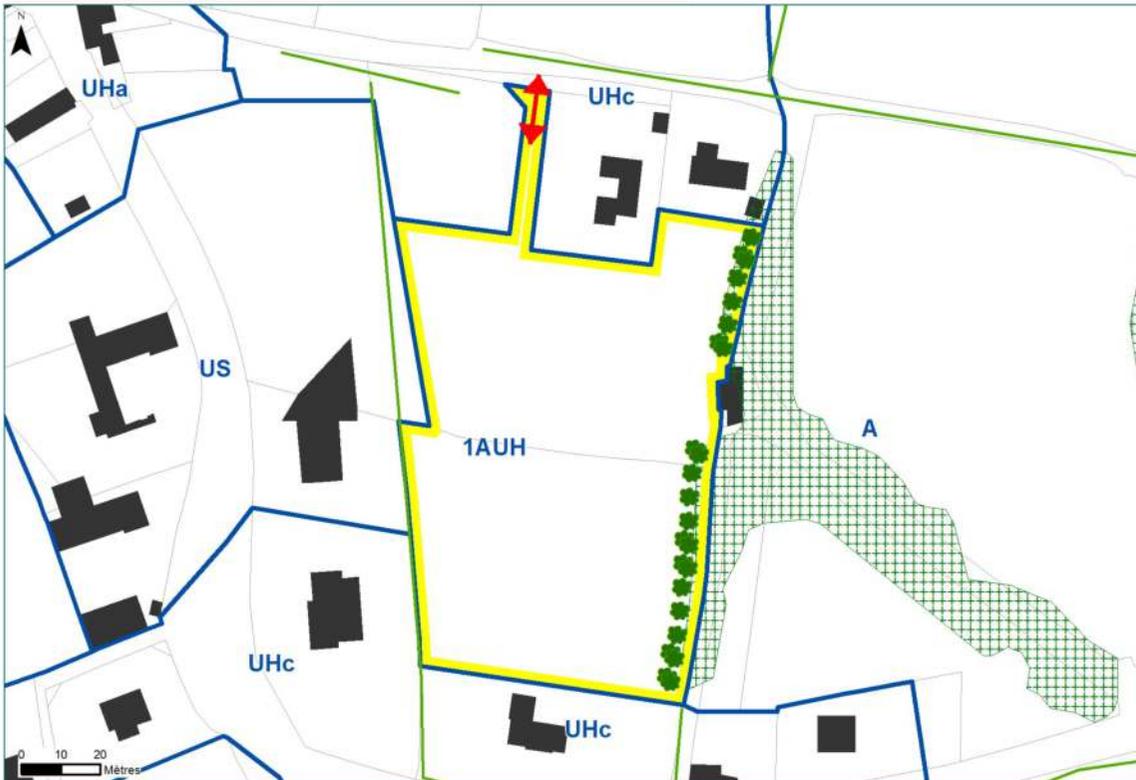
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue de Kermarzin - Botsorhel - n°003

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 8 953 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager un accès depuis la rue de Kermarzin au nord de la zone
- > Prévoir la réalisation éventuelle d'un accès depuis la voie à l'est de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> CARANTEC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 011 - Avenue des Français libres.....	48
OAP 012 - Chemin de Saint-Guénolé.....	49
OAP 013 – Route de la Grande Grève.....	50
OAP 014 - Rue Castel an Dour.....	51
OAP 015 - Rue des trois frères Tanguy.....	52

Secteurs secondaires

OAP 016 - Rue de Parc ar Meneyer.....	53
OAP 017 - 2 Rue de Kerhallic.....	54

OAP sectorielle à vocation d'activité économique

OAP 018 - ZAE de Kerinec.....	55
-------------------------------	----

OAP sectorielle à vocation de pratique du golf

OAP 019 - Secteur Golf.....	56
-----------------------------	----

Secteur de l'avenue des Français Libres - Carantec - n°011

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Espaces boisés existants		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP	Orientations			Transition paysagère à réaliser
	Emplacement réservé		Accès		Implantation préférentielle pour les habitats groupés
	Zones humides		Desserte automobile		Implantation préférentielle pour l'habitat individuel
	Espaces boisés classés		Desserte automobile		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH, US et UHc

Surface : 34 909 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et friches agricoles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 50 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager des voies de desserte à l'intérieur de la zone afin de distribuer l'ensemble des habitations
- > Relier les quartiers et les équipements par des cheminements doux dissociés des voiries
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Préférer un parcellaire en bandes et les implantations en limite de parcelle ou à l'alignement
- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager des places publiques propices à la convivialité

Patrimoine bâti et végétal:

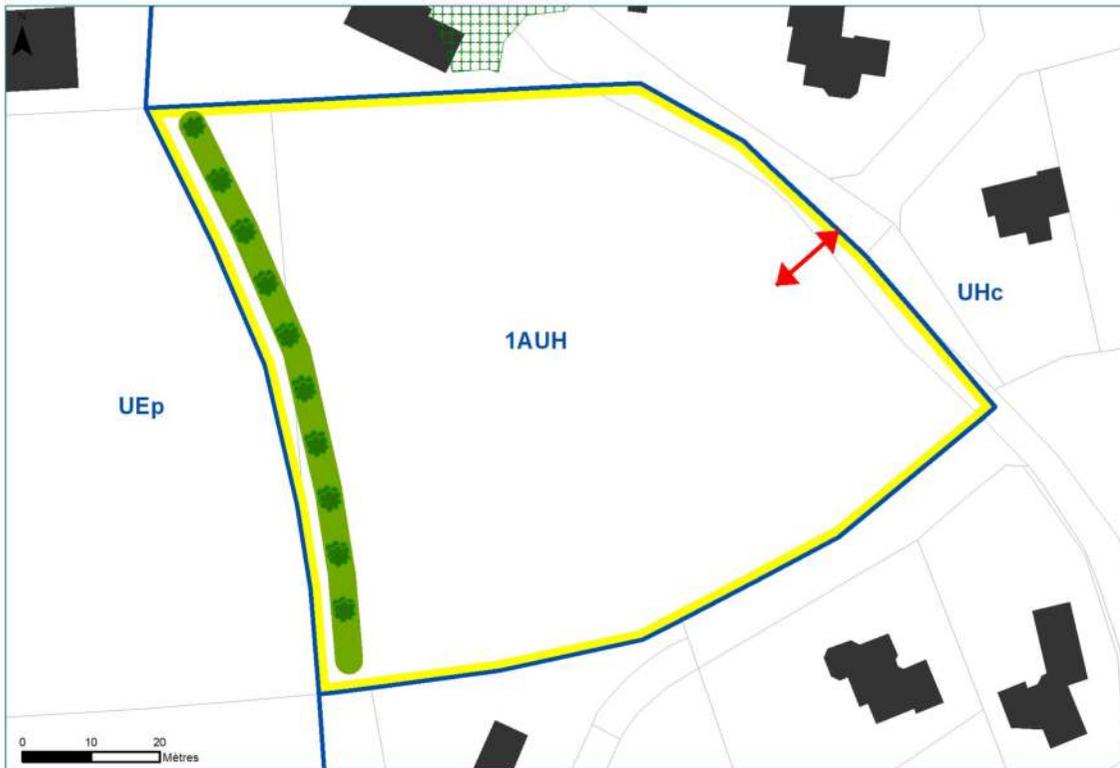
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Créer une trame verte pour atténuer les contrastes entre les différentes opérations existantes et à venir, accompagner le piéton, protéger l'intimité des habitations
- > Renforcer l'interface végétale entre écoles et nouveau quartier d'habitation

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur du chemin de Saint-Guénolé - Carantec - n°012

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Créer une lisière paysagère

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 7 045 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements
 La densité peut être ajustée au regard de l'environnement bâti et naturel
 Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur le chemin de Saint-Guénolé qui se terminera en impasse. Son profil devra être traité en tant que ruelle
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager un espace public
- > Prévoir un système de récupération des eaux pluviales en partie basse du site, compte tenu de la pente importante

Patrimoine bâti et végétal:

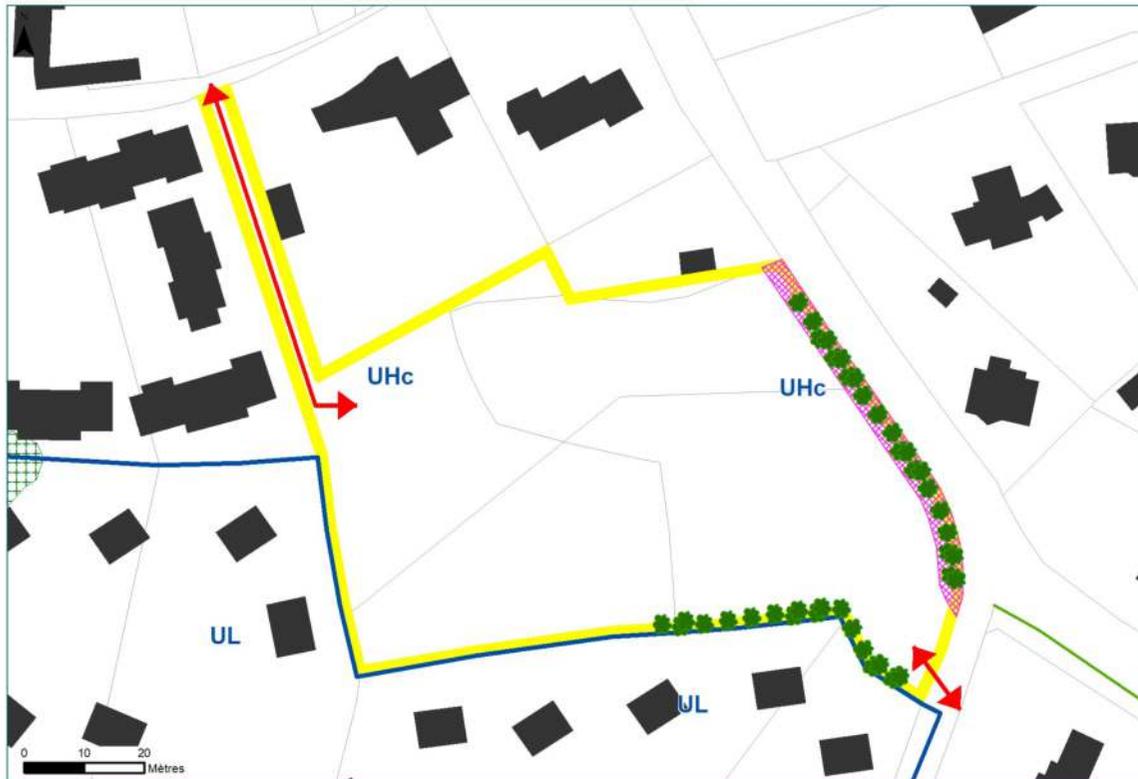
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Ouest de la zone
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de la Grande Grève - Carantec - n°013

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Haie bocagère à conserver
	Haies existantes	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 5 991 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels préservés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Prévoir deux accès : un depuis la route de la Grande Grève à l'Ouest et un depuis le chemin qui débouche sur le chemin Louis Le Guennec. Aucun accès direct sur le chemin Louis Le Guennec ne sera autorisé.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

> Respecter la typologie urbaine des quartiers avoisinants

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

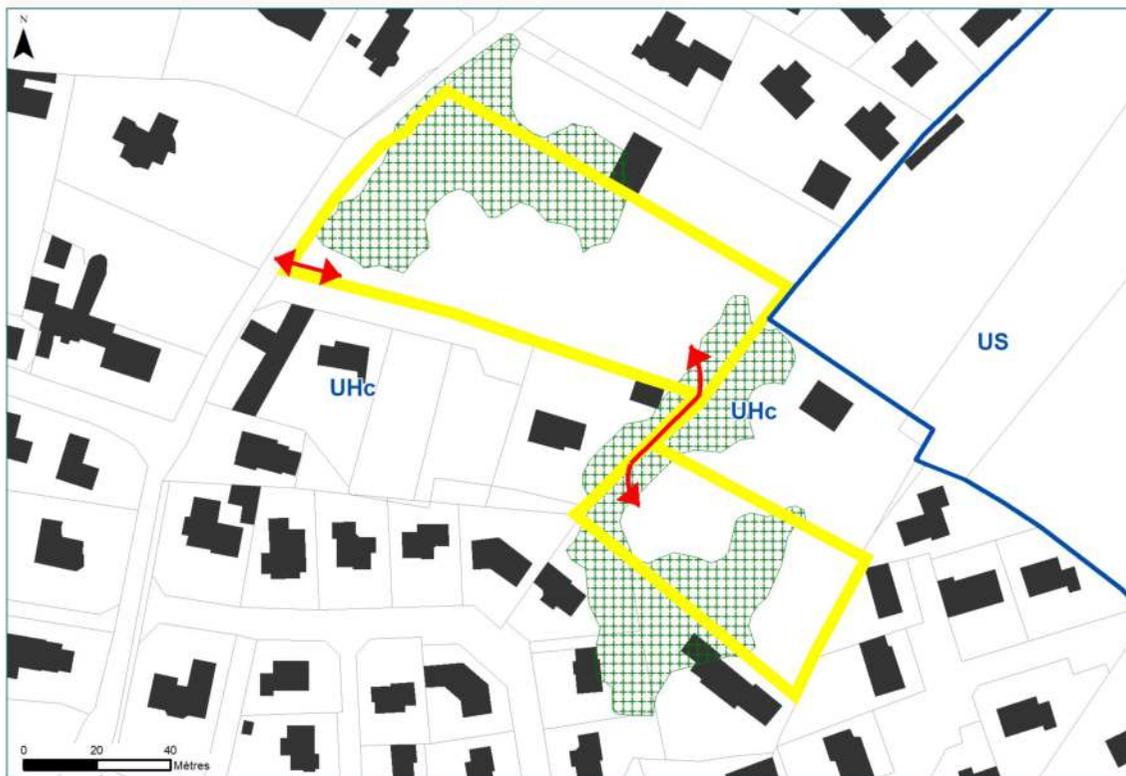
> Conserver la trame bocagère

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères périphériques et arbres existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Castel an Dour - Carantec - n°014

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	
	Emplacement réservé	↔ Accès
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc

Surface : 8 763 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et boisements

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 1,6 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un accès depuis la rue Castel an Dour
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

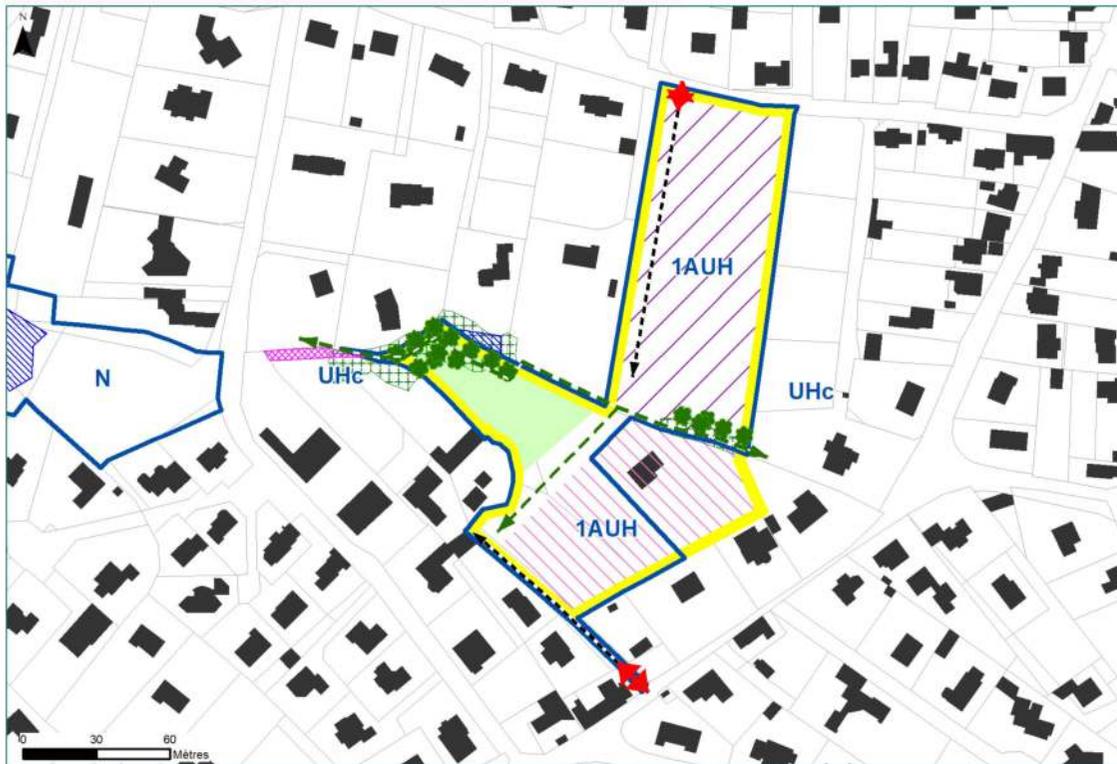
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Intégrer la végétation existante dans le projet d'aménagement

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue des Trois Frères Tanguy - Carantec - n°015

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUI	Orientations	 Implantation préférentielle pour les habitats groupés
 périmètre de l'ODAP	 Accès	 Implantation préférentielle pour l'habitat individuel
 Emplacement réservé	 Desserte automobile	 Espace vert à conserver et/ou à créer
 Zones humides	 Liaison douce à créer	
 Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : UHc et 1AUH

Surface : 16 312 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelle, fonds de jardin, cultivées et friche agricole

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et de la coulée verte
- > Préférer le stationnement regroupé (avec aménagement paysager) et les voies partagées
- > Aménager un accès sur la rue de Guichen. Le profil de la voie devra être traité en tant que ruelle et elle se terminera en impasse
- > Permettre l'ouverture du site sur le reste de la commune : vers la mer à l'Ouest et vers les équipements à l'Est
- > Créer une trame végétale le long des cheminements et voies d'accès

Organisation de l'urbanisation:

- > Préférer un parcellaire en bandes et les implantations en limite de parcelle ou à l'alignement
- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

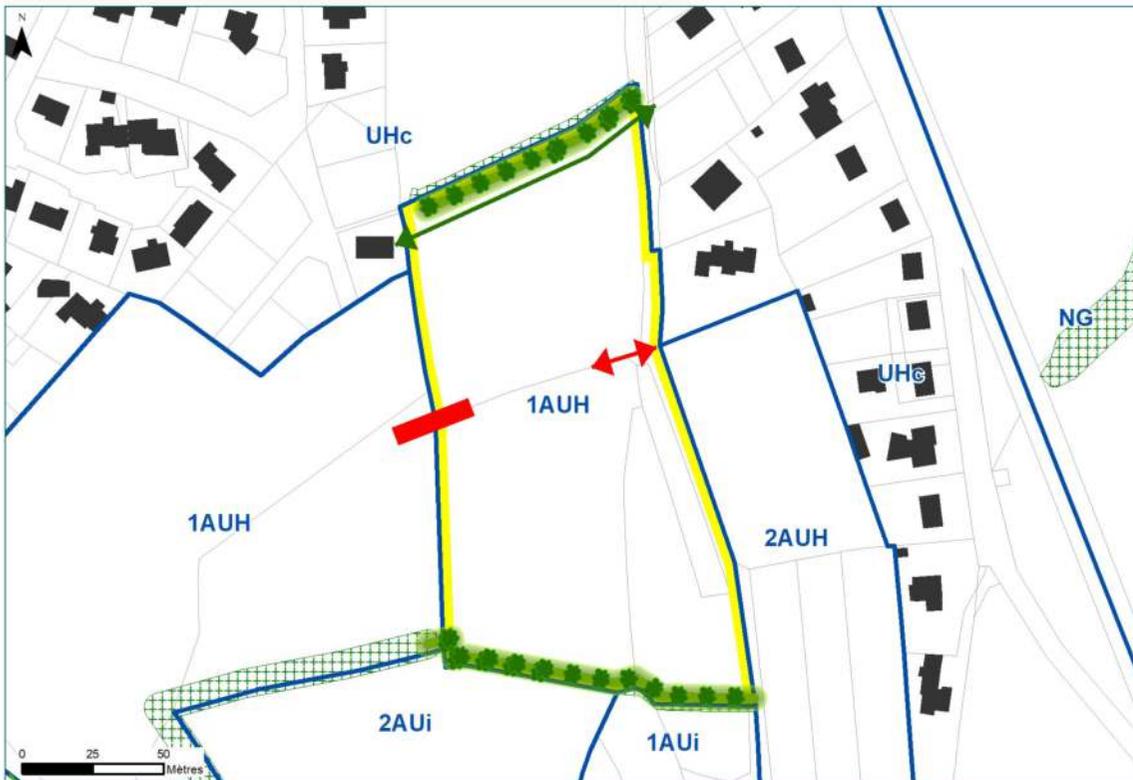
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Valoriser le patrimoine naturel par la création d'un petit parc de caractère naturel (prairies humides avec haies bocagères) à l'ouest de la zone
- > Assurer une gestion de l'eau alternative en réduisant les surfaces imperméabilisées
- > Préserver le cours d'eau qui traverse la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble. MORLAIX communauté. MONTRoulez

Secteur rue de Parc Ar Meneyer - Carantec - n°016

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Haies existantes	 Accès modes actifs
	Espaces boisés existants	 Amorce à réaliser
		 Transition paysagère à maintenir

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 17 716 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Parc ar Meneyer à l'est de la zone.
- > Prévoir une zone depuis la limite Ouest de façon à permettre la desserte de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Créer un cheminement piéton au nord du secteur

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

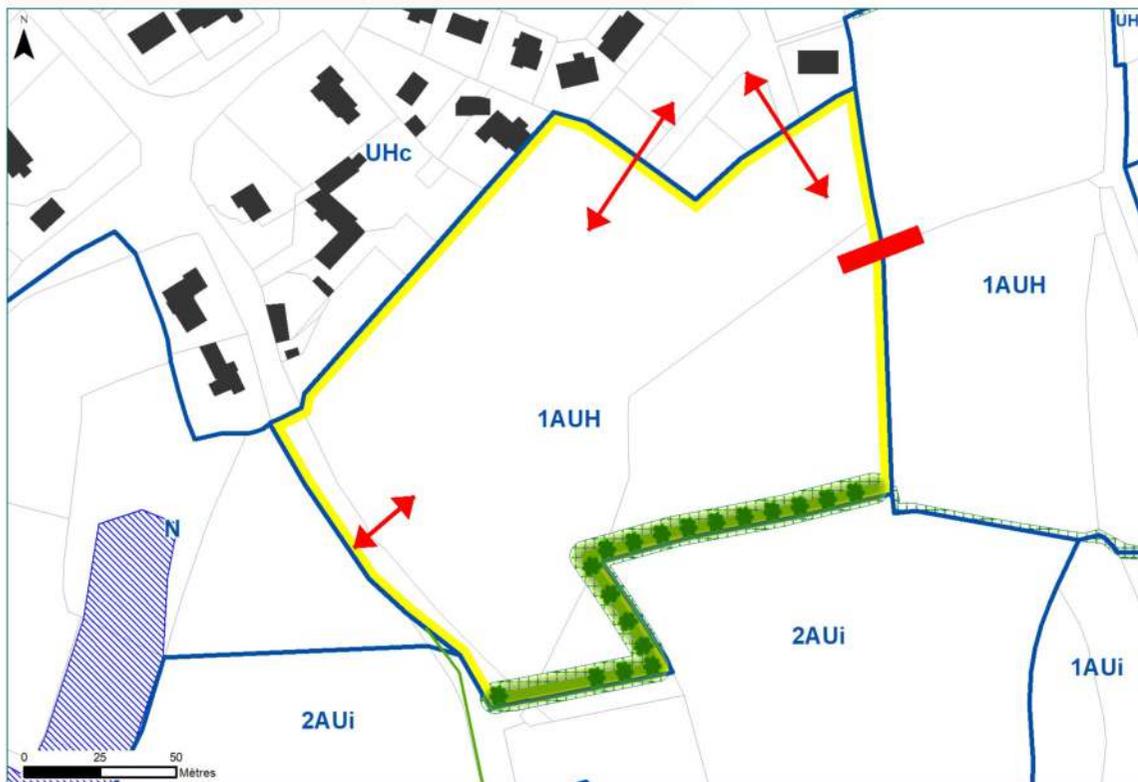
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants.
- > Maintenir la lisière paysagère en limites Nord et sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec le cimetière et la zone d'activité

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 rue de Kerhallic - Carantec - n°017

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Zones humides	 Amorce à créer
	Haies existantes	 Transition paysagère à réaliser/restaurer
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 24 959 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir une voie de façon à permettre à long terme la desserte de la zone 1AUh
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

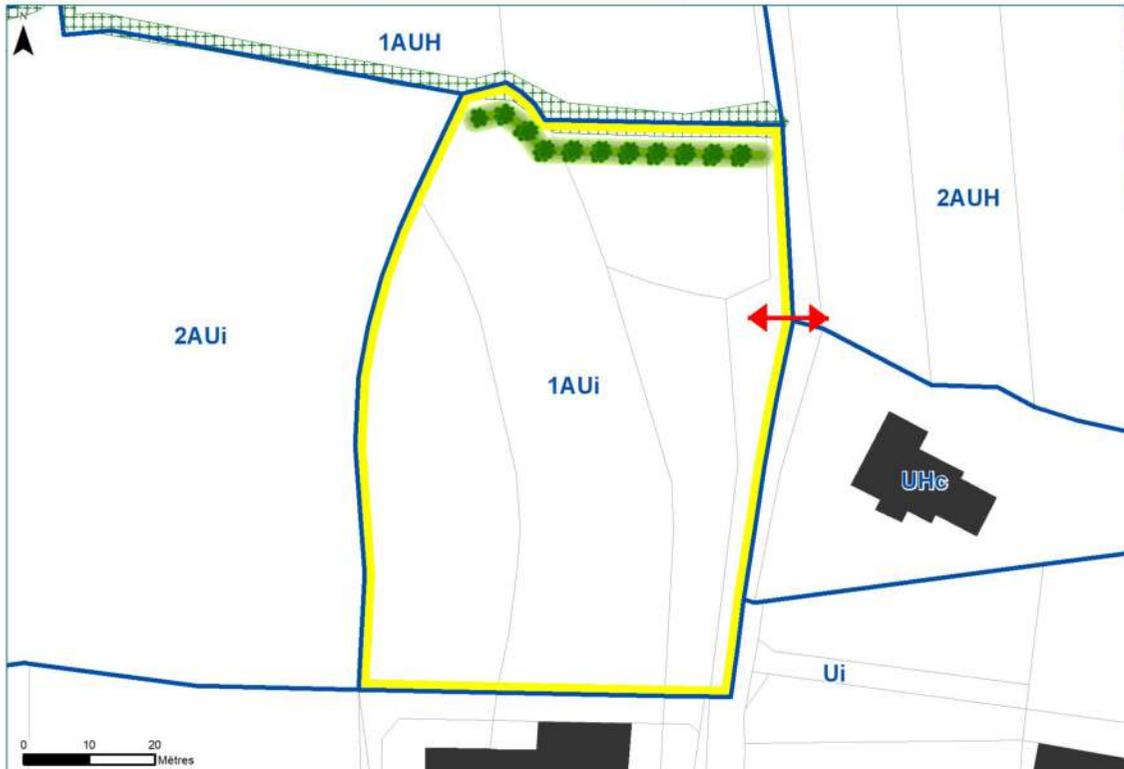
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite sud de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la ZAE de Kerinec - Carantec - n°018

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUI
- périmètre de l'IOAP
- Espaces boisés existants
- Transition paysagère à maintenir/restaurer

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUi

Surface : 5 244 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès depuis la voie à l'est de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

Patrimoine bâti et végétal:

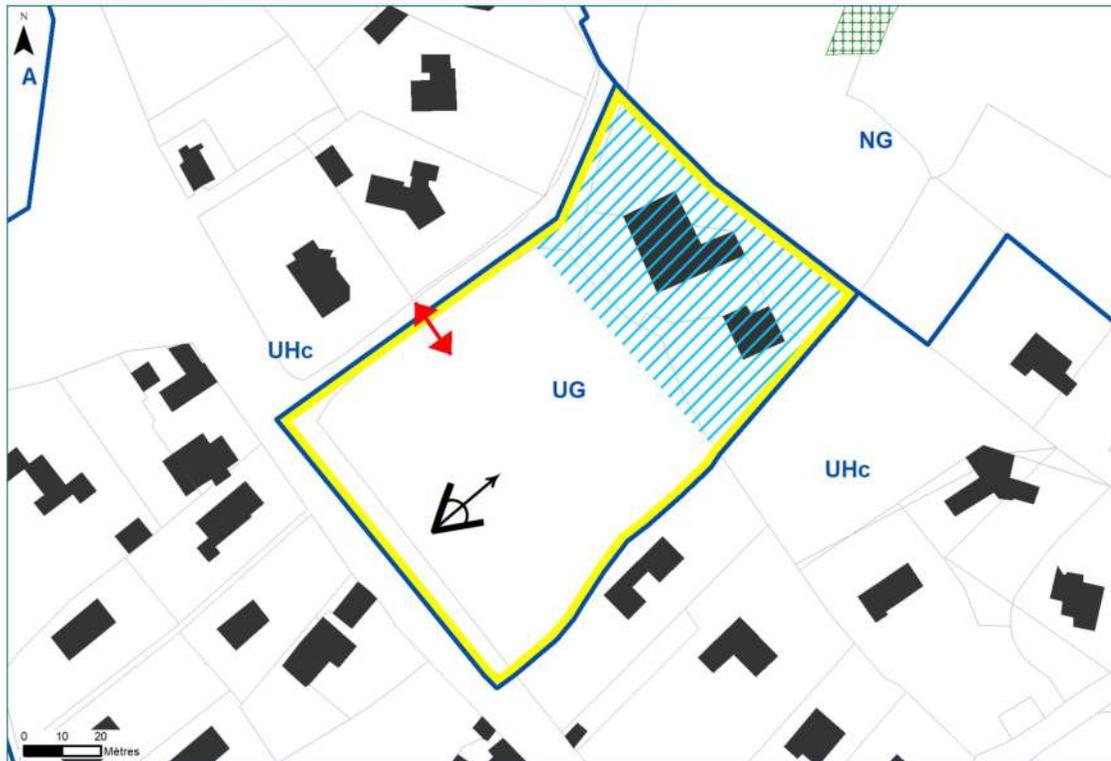
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone 1AUH existante

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur golf - Carantec - n°019

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
 - périmètre de l'ODAP
 - Localisation préférentielle du Club-house
 - Perspectives à préserver
 - Espaces boisés existants
- Orientations**
- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UG
 Surface : 10 493 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et deux constructions
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Pratique du golf et activités annexes
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un accès depuis le chemin du Roch Glaz
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement le club-house au nord de la zone
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires
- > Préserver les points de vue sur le paysage environnant

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> GARLAN

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 031 – Park Lann.....	58
OAP 032 – P1 Coat Raden.....	59
OAP 033 – Rue de Plouigneau.....	60

Secteurs secondaires

OAP 034 – Porsmocaër.....	61
OAP 035 – Rue Tanguy Prigent.....	62

Secteur Park Lann - Garlan - n°031

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'IOAP		Talus à conserver
	Espaces boisés existants		Transition paysagère à préserver
Orientations			
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 13 493 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Park Lann
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont notamment un chemin vers le centre-bourg

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

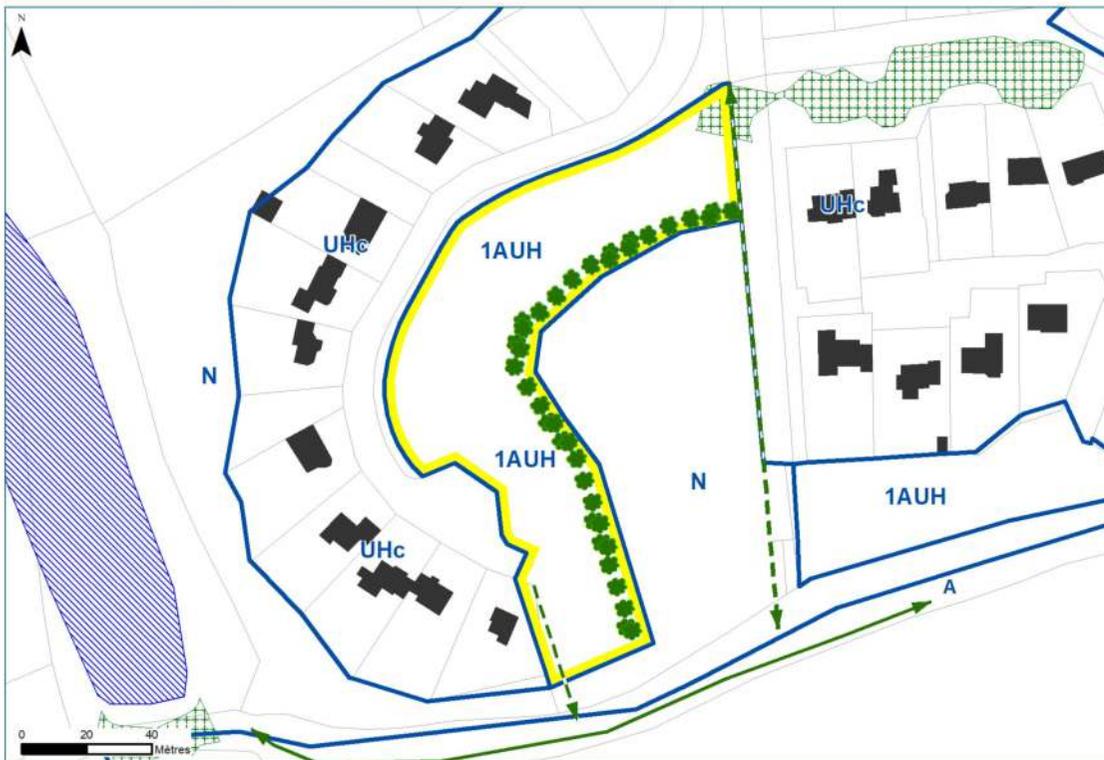
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer une continuité depuis et vers les espaces naturels à proximité
- > Préserver les talus existants
- > Mettre en valeur la qualité paysagère de l'aménagement du talus le long de la route Kertanguy avec des essences végétales basses ou rampantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 Coat Raden - Garland - n°032

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Cheminement piéton existant
	Zones humides	 Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants	 Liaison arborée à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 8 031 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle boisée

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements / ha
 La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Coat Raden
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

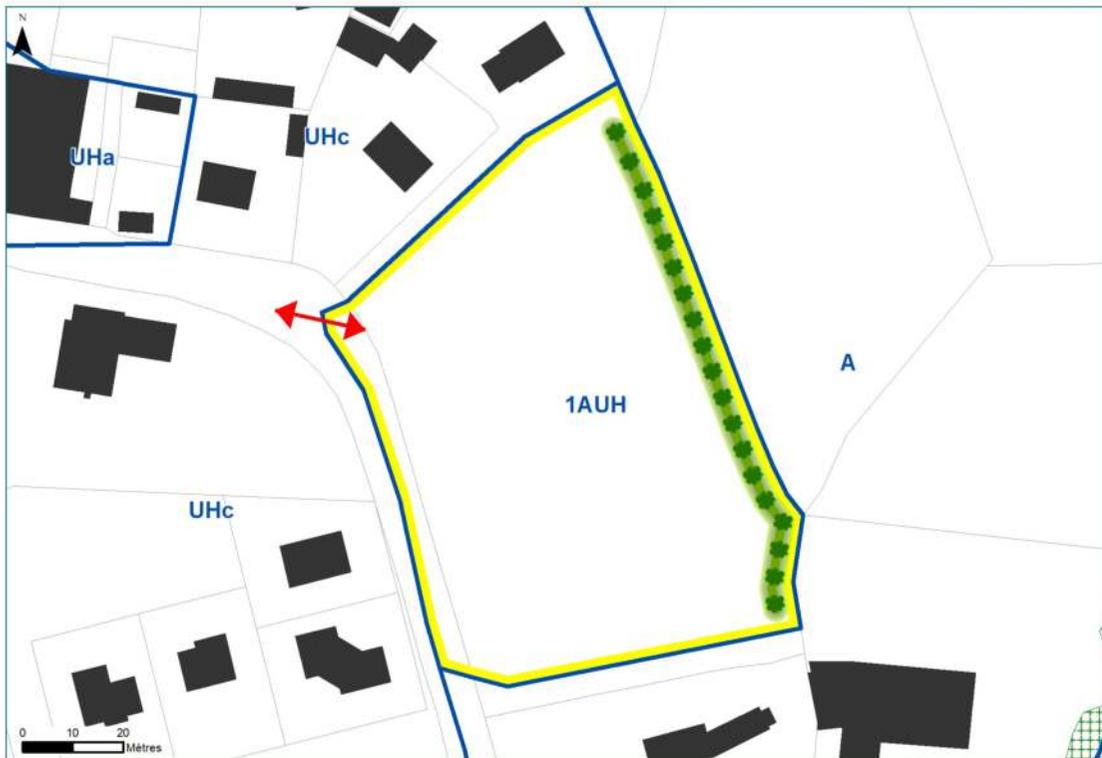
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue
- > Conserver l'esprit arboré du secteur
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Maintenir la lisière arborée à l'est de la zone

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur rue de Plouigneau - Garland - n°033

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
 - périmètre de l'OAP
 - Espaces boisés existants
 - Transition paysagère à créer
- Orientations**
- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 057 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un ou plusieurs accès depuis la rue de Plouigneau
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

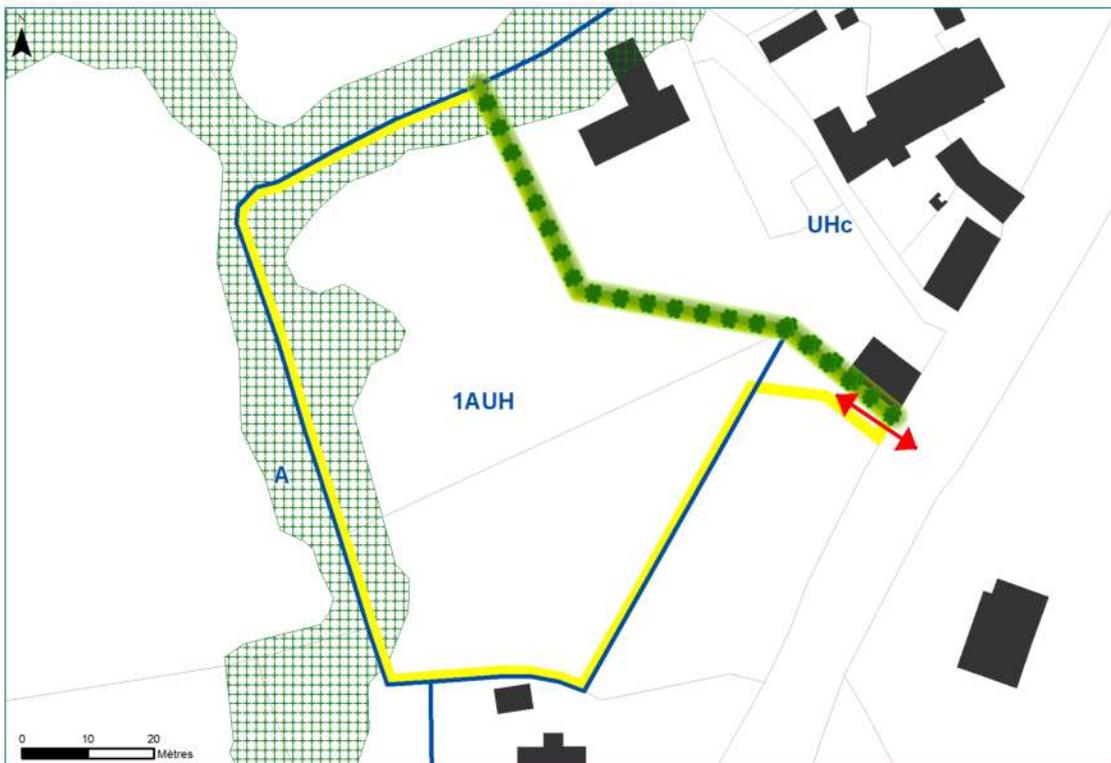
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer une continuité depuis et vers les espaces naturels à proximité

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Porsmocaër - Garlan - n°034

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Transition paysagère à créer
- Orientations**
- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4433 m²

Vocation actuelle de la zone : Jardin d'agrément / prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Kertanguy
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue
- > Créer une transition paysagère à l'est du secteur
- > Maintenir la lisière arborée à l'ouest et au nord du secteur

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue Tanguy Prigent - Garlan - n°035

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	 Amorce à créer
 périmètre de l'OAP	 Haies bocagères et talus à conserver
 Espaces boisés existants	 Transition paysagère à créer

Orientations

 Liaison douce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 25 730 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et prairies

Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires privés)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès maximum sur la rue de Plouigneau
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Permettre un accès à la zone qui sera réalisé dans un second temps en aménageant des amorces

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer une continuité depuis et vers les espaces naturels à proximité
- > Préserver les haies bocagères et les talus existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud de la zone de sorte à embellir l'entrée du bourg et à favoriser un horizon harmonieux

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble en deux phases



> GUERLESQUIN

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 041 – Rue Jean du Penhoët.....	64
OAP 042 – Rue Morice du Parc.....	65
OAP 043 – Hent ar Miliner.....	66
OAP 044 – Hent ar Stoup.....	67
OAP 045 – Hent Even Charruel.....	68
OAP 046 – Hent Even Gwen.....	69
OAP 047 – Hent Sao Heol.....	70

Secteurs secondaires

OAP 048 – Hent an Feunteun.....	71
OAP 049 – Troguic.....	72
OAP 050 – Hent ar Feunteun (Nord).....	73
OAP 051 – Hent ar Feunteun (Ouest).....	74
OAP 052 – Hent Kreisteiz.....	75
OAP 053 – Keravel.....	76

OAP sectorielle à vocation de services

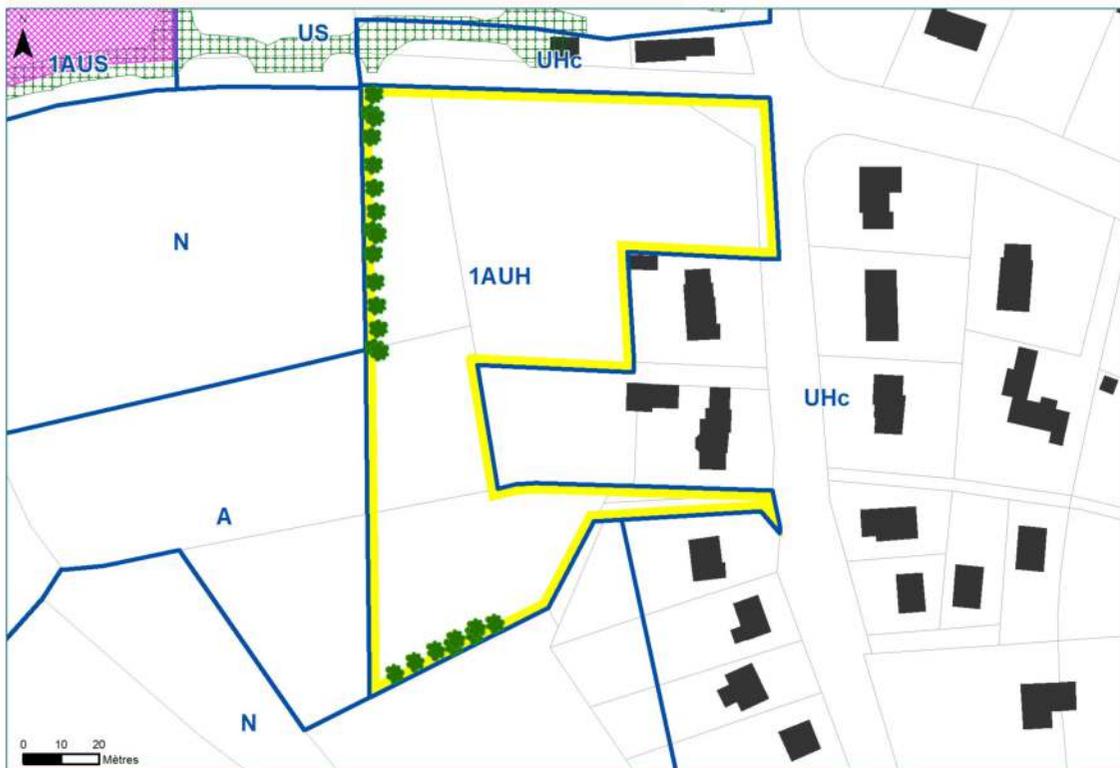
OAP 054 – Stade de Keravel.....	77
---------------------------------	----

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

OAP 055 – Secteur de Hent Tro Guic.....	78
---	----

Secteur Rue Jean Du Penhoët - Guerlesquin - n°041

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Haie bocagère à conserver
	Emplacement réservé		
	Espaces boisés existants		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 339 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété :

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager les accès depuis la rue Jean Du Penhoët

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

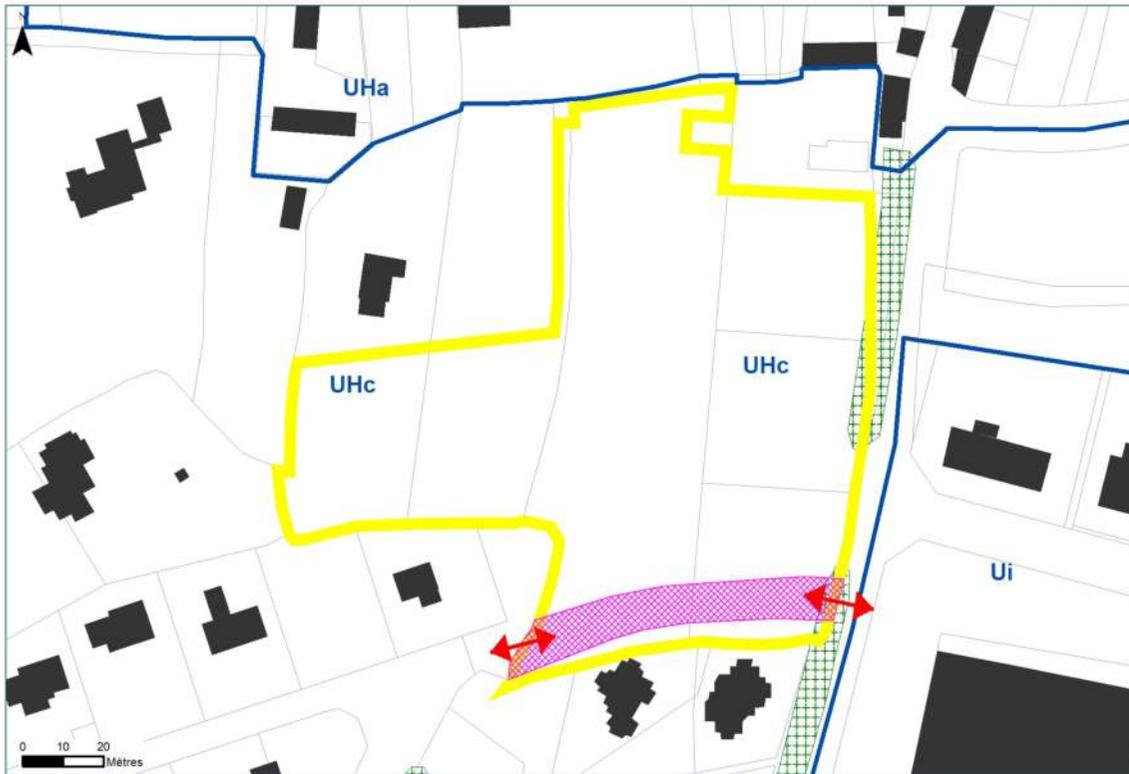
> Préserver la trame bocagère

> Conserver les boisements en limite de secteur

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur Rue Morice du Parc - Guerlesquin - n°042

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Emplacement réservé	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 12 924 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie et parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager les accès depuis la rue Morice du Parc et le lotissement Hent ar Stoup
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

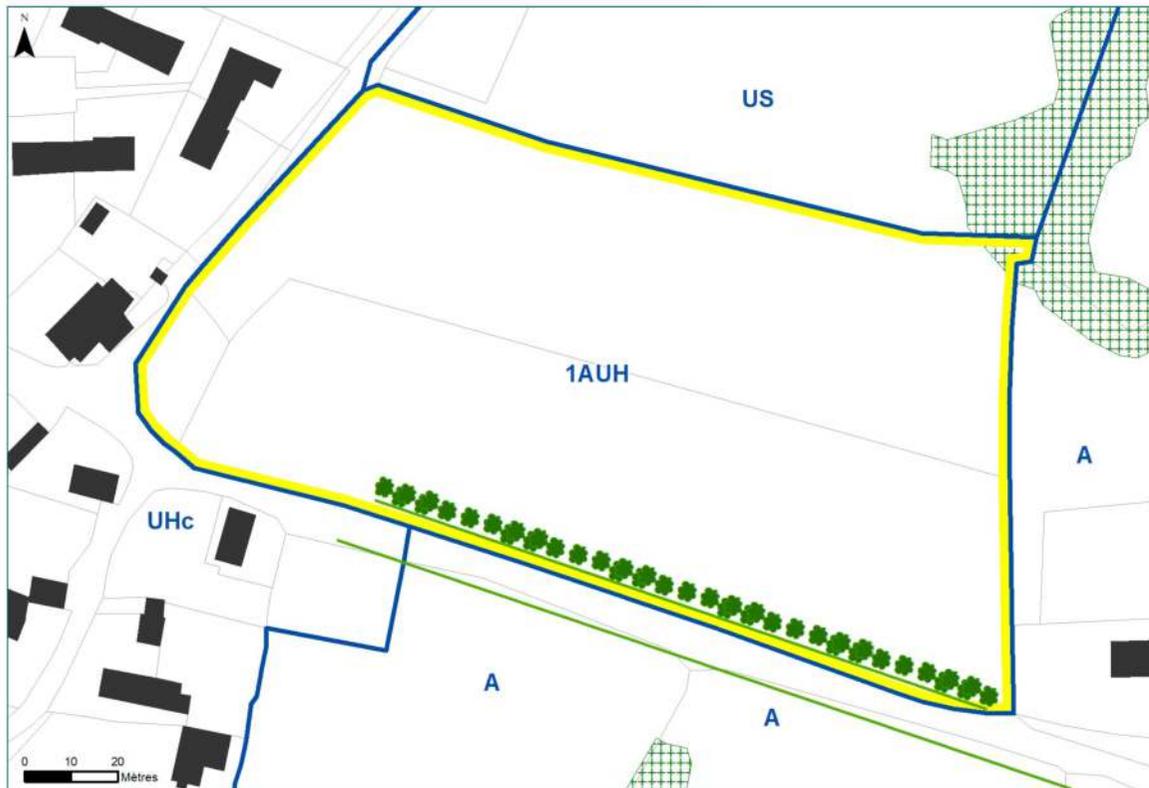
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur Hent ar Miliner - Guerlesquin - n°043

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'IOAP	 Haie bocagère à conserver
 Haies existantes	
 Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 15 950 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur Hent ar Stoup - Guerlesquin - n°044

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Haie bocagère à conserver
	Zones humides	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 587 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager deux accès permettant le bouclage de la voirie. Le premier accès se fera sur la voie Hent ar Stoup et le second sur la voie Hent Kreisteiz.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

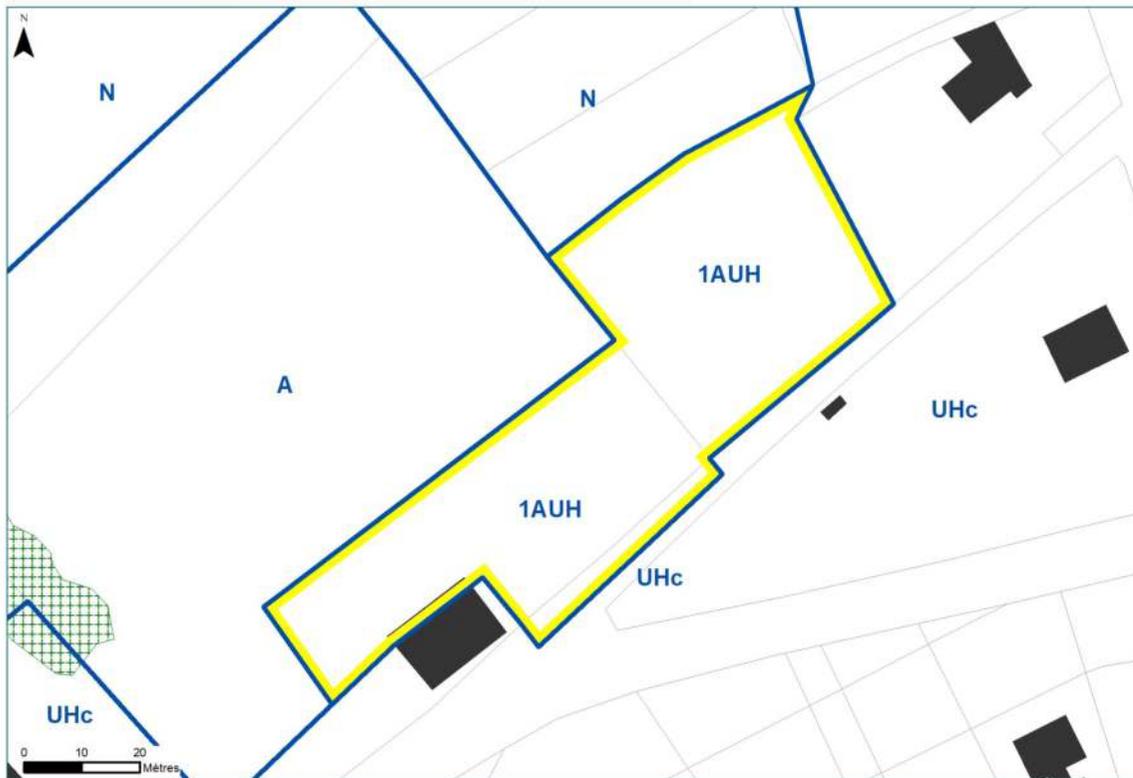
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur Hent Even Charruel - Guerlesquin - n°045

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 949 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

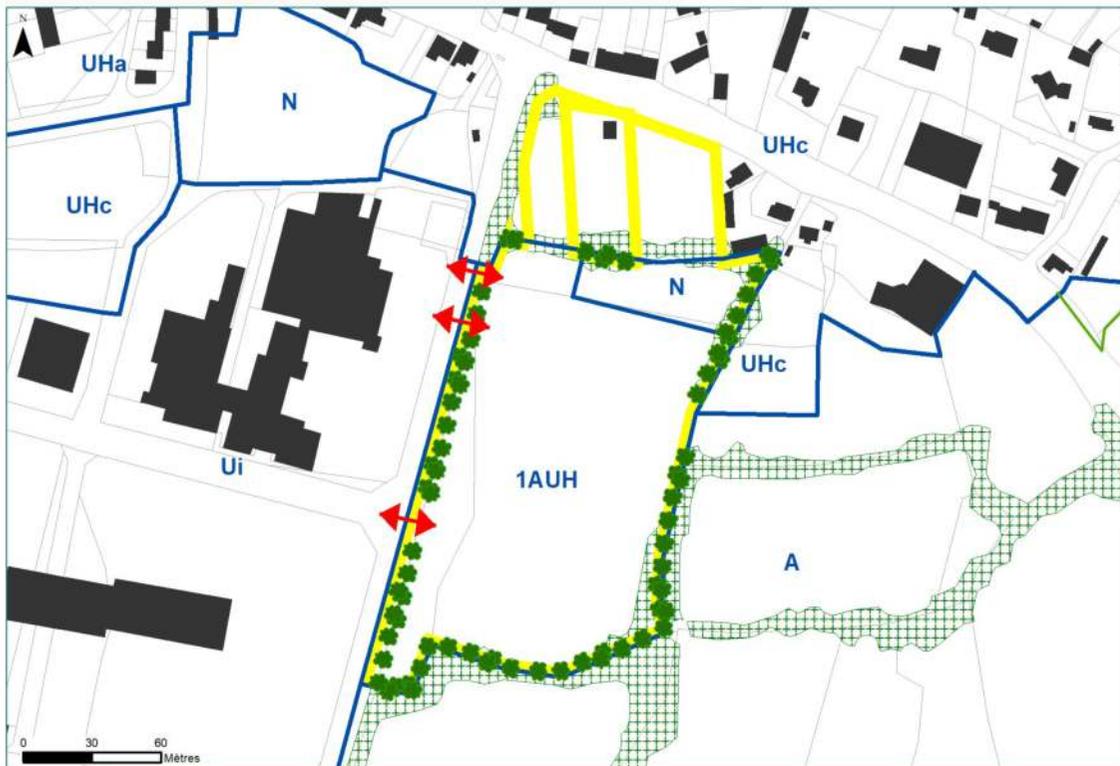
> Conserver les haies et les boisements existants entre le secteur à aménager et les champs afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur Hent Even Gwen - Guerlesquin - n°046

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH, UHc et N

Surface : 25 270 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager les accès sur la voie Hent Toul Kerzers qui desserviront l'ensemble du secteur

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes de sorte à maintenir la qualité actuelle de cette entrée de bourg

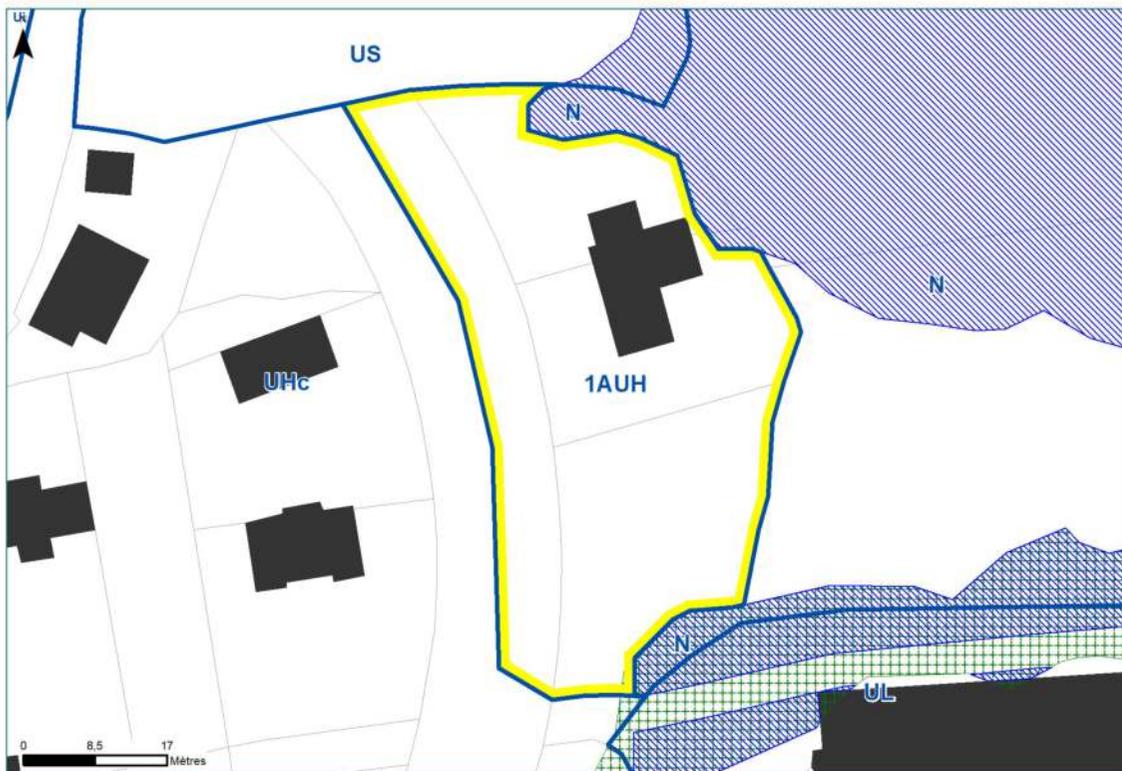
Point de vigilance: Réaliser une étude avant l'ouverture à l'urbanisation

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur de Hent Sao Heol - Guerlesquin - n°047

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Zones humides
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 2 209 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Prévoir un/des accès depuis la voie Hent Sao Heol.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

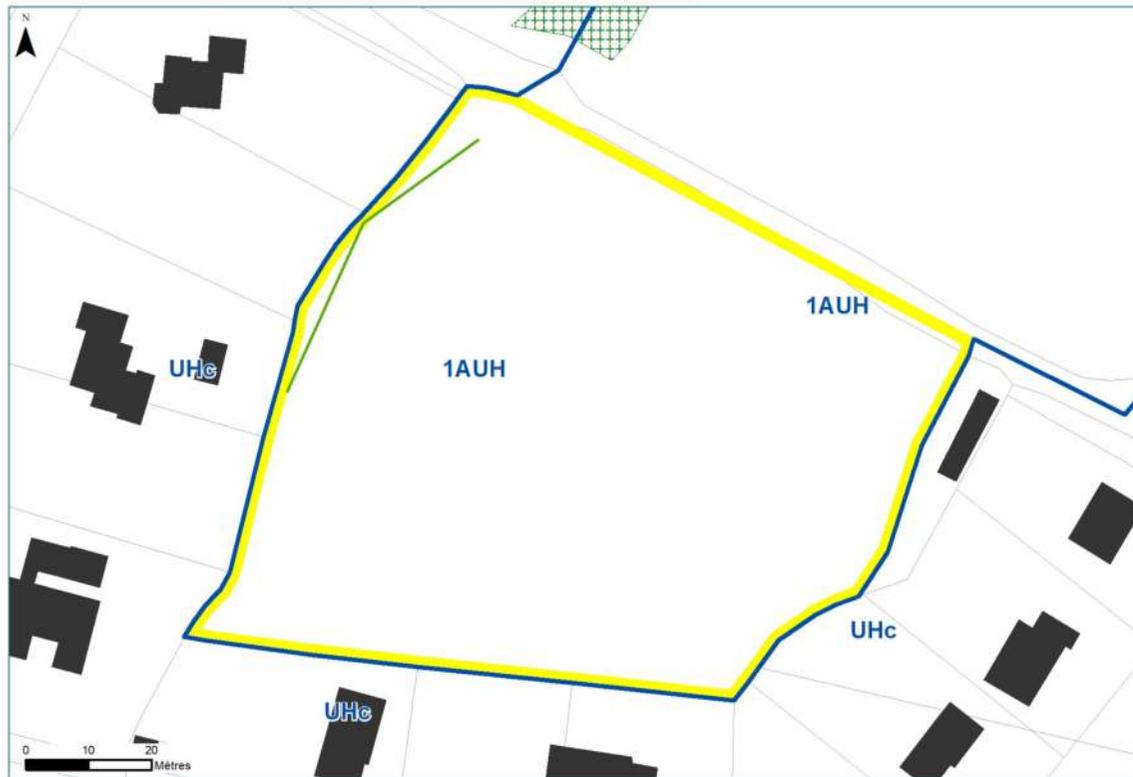
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver les boisements existants en limite de secteur et planter la lisière orientale de sorte à assurer une jonction qualitative entre les deux boisements

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur Hent ar Feunteun - Guerlesquin - n°048

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Haies existantes
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 759 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir deux accès permettant le bouclage de la voie
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

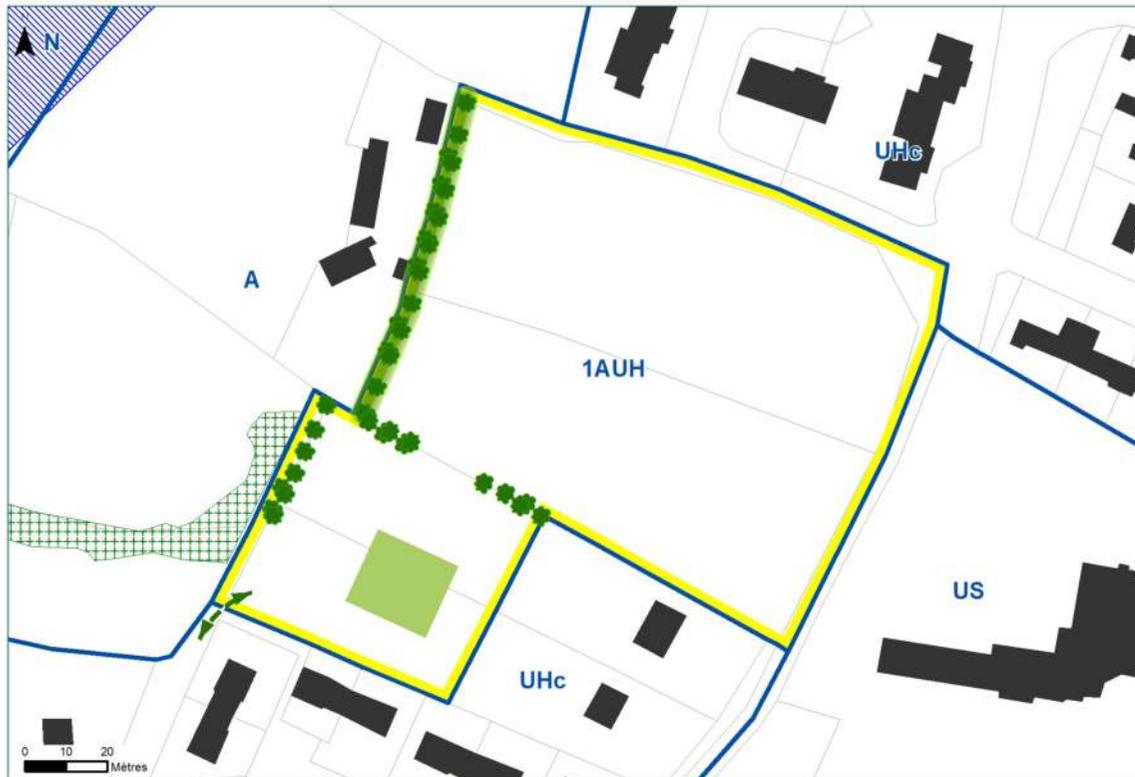
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur de Troguic - Guerlesquin - n°049

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Liaison douce à créer
	Zones humides	 Haie bocagère à conserver/renforcer
	Espaces boisés existants	 Transition paysagère à réaliser
		 Organiser des espaces verts

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 14 696 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Prévoir un accès depuis la rue de la Résidence et depuis Park ar Gwiader

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Un premier accès est à créer depuis la voie Hent Kerbruant et un second accès au nord-est de la zone.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

> Adapter les constructions et les aménagements à la pente.

> limiter les gabarits des constructions dans la partie est de la zone.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Aménager une placette paysagère au sud de la zone

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

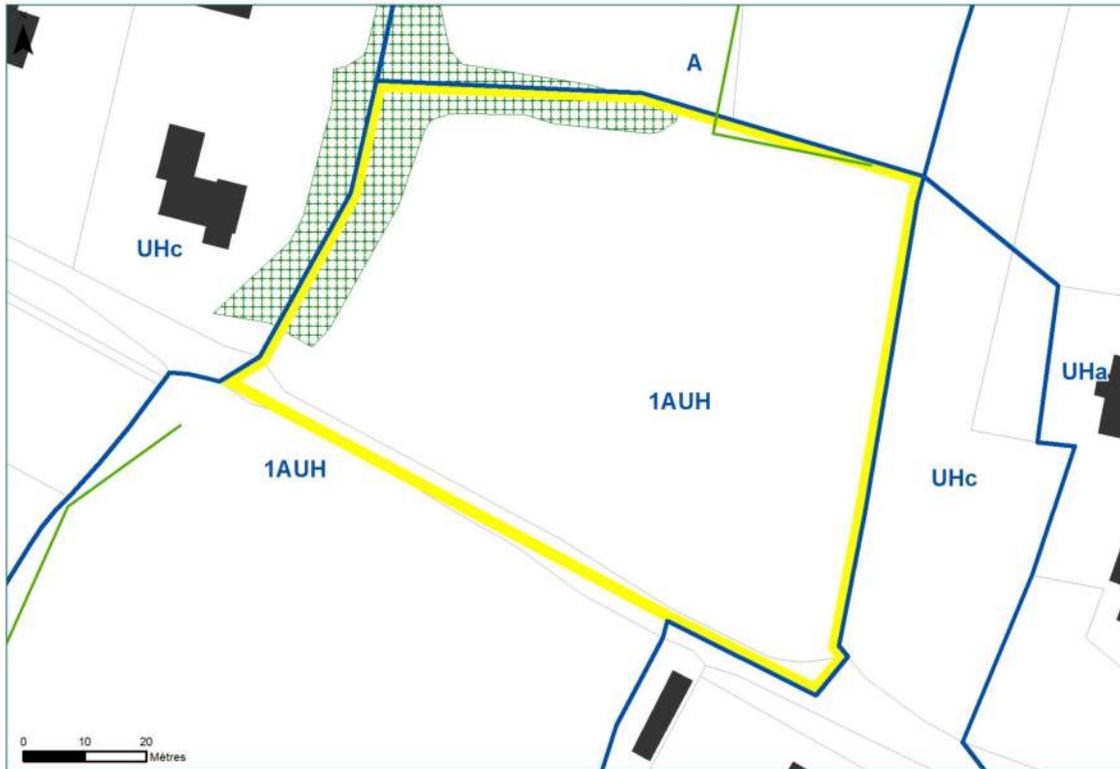
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest de la zone

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur Hent ar Feunteun (nord) - Guerlesquin - n°050

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Haies existantes
- Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 004 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle agricole et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Prévoir un accès unique sur la voie Hent ar Feunteun. Possibilité également de prévoir deux accès à condition de réaliser un bouclage de la voirie.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver la trame bocagère

> Maintenir les haies et les boisement existants entre le secteur à aménager et les champs afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.

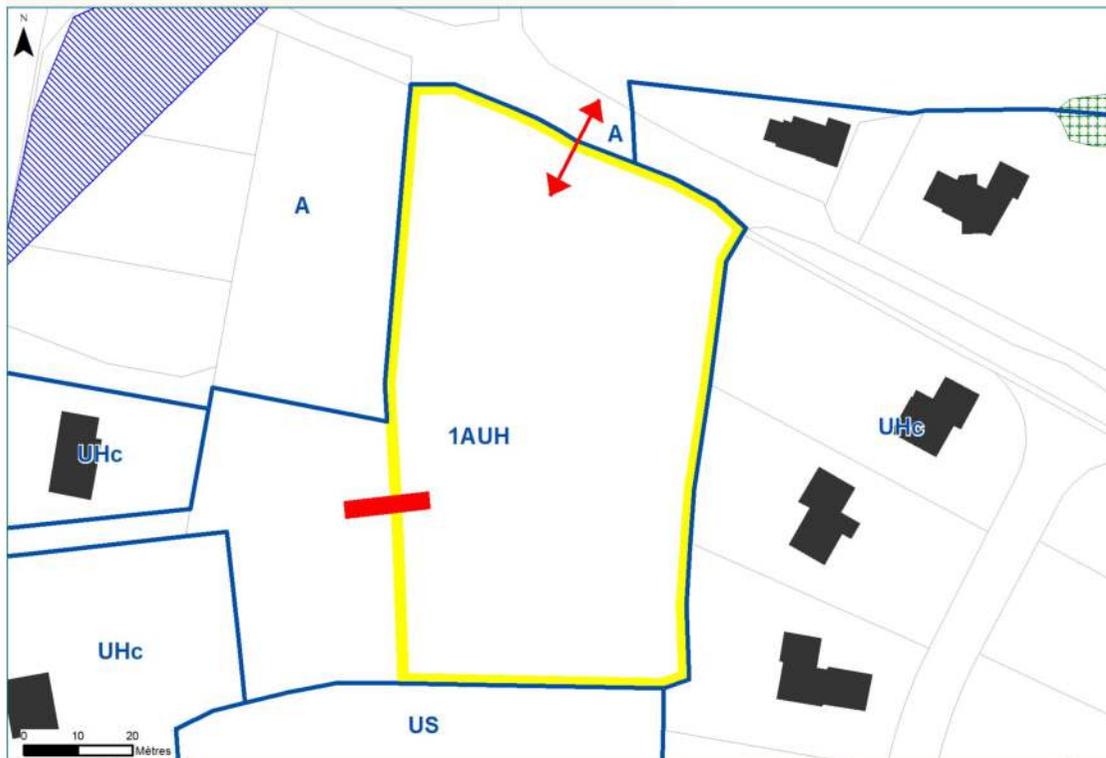
> Réaliser une transition paysagère avec le secteur bâti en limite est.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur Hent ar Feunteun (sortie ouest du bourg) - Guerlesquin - n°051

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'IOAP	 Accès
 Zones humides	 Amorce à créer
 Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 806 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle agricole

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un accès sur la voie Hent ar Feunteun.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

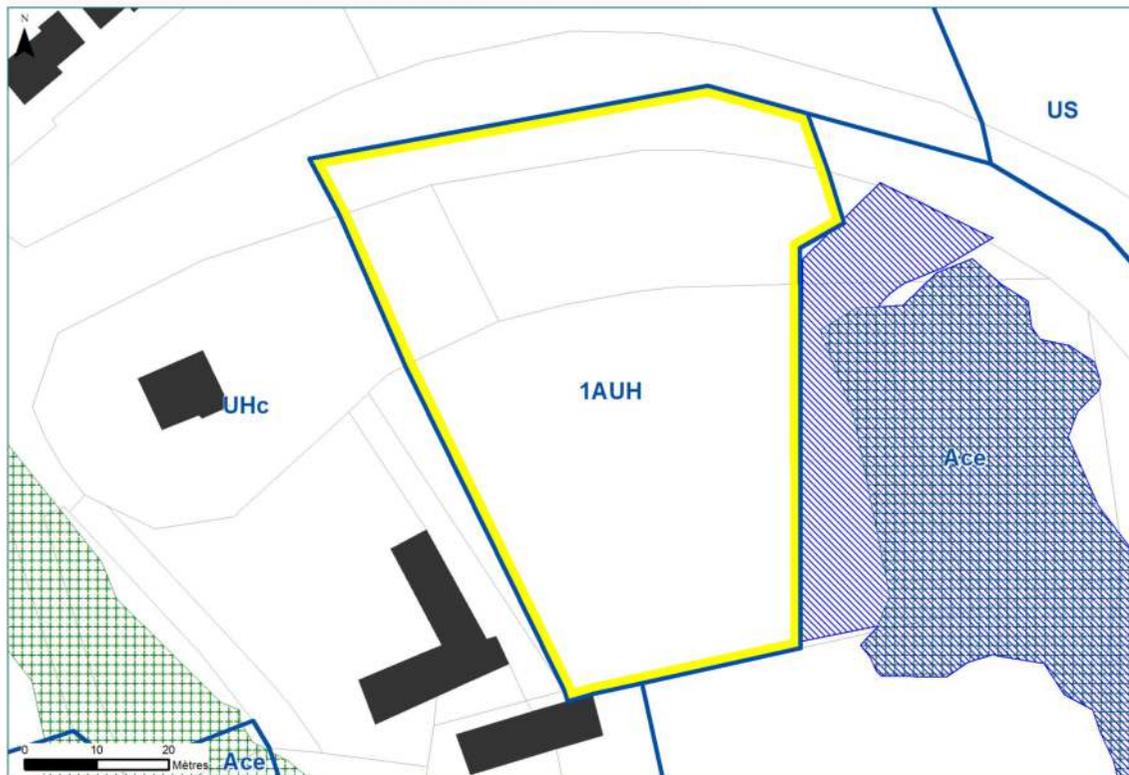
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Mettre en œuvre des lisières paysagères de sorte à favoriser une transition qualitative avec des parcelles cultivées à l'Ouest.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Hent Kreisteiz - Guerlesquin - n°052

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Zones humides
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 059 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

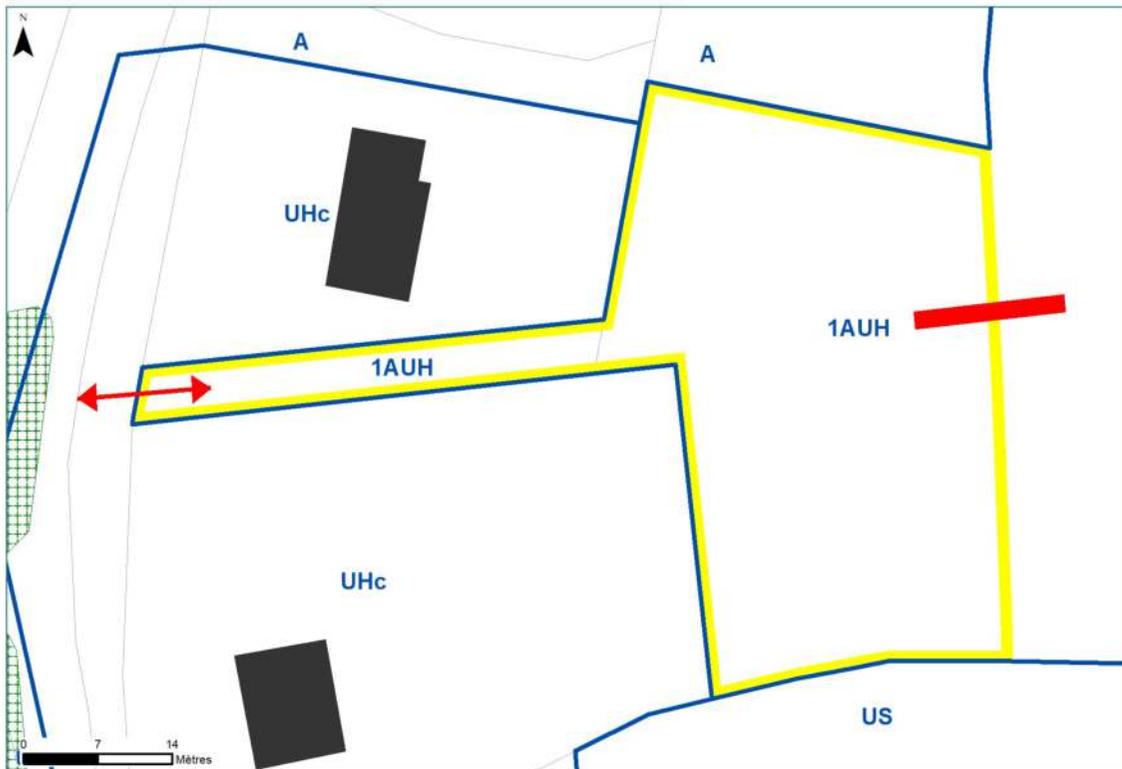
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver les haies et les boisements existants entre le secteur à aménager et les champs afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Keravel - Guerlesquin - n°053

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Espaces boisés existants
- Orientations**
- ↔ Accès
- Amorce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1 892 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété :

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Keravel
- > Permettre un accès à la future zone d'habitat en aménageant une amorce à l'est
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

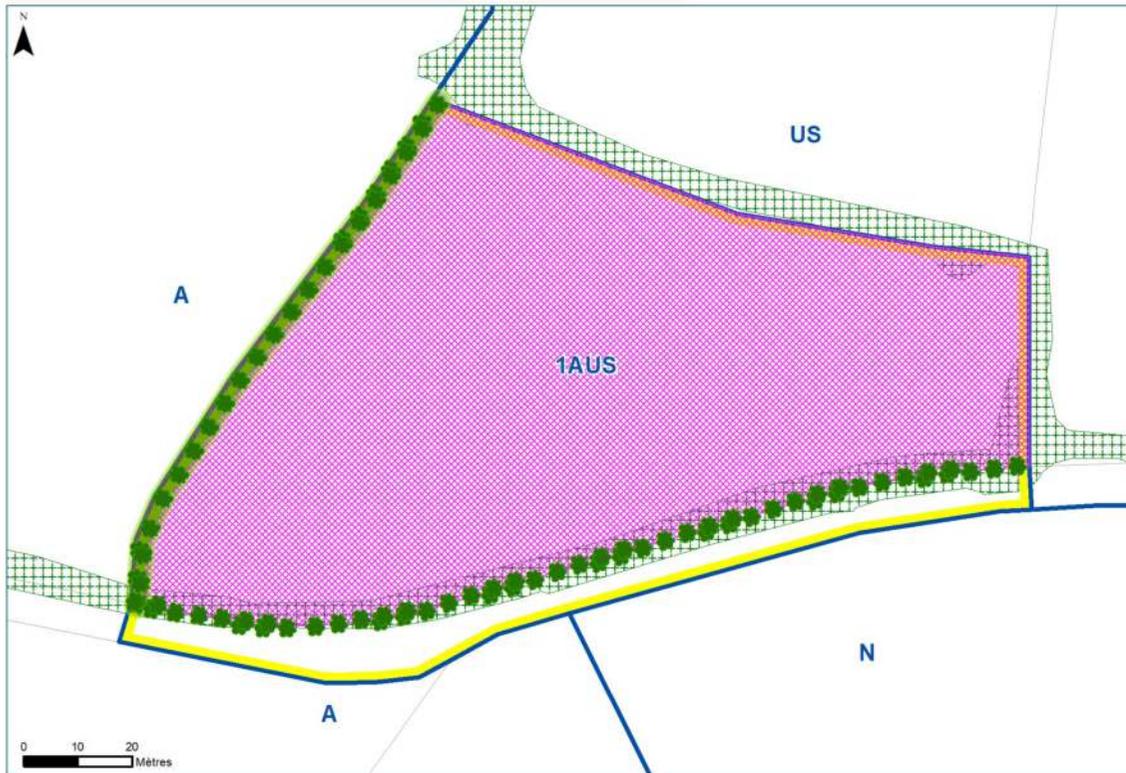
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur stade de Keravel - Guerlesquin - n°054

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'IOAP		Haie bocagère à conserver/renforcer
	Emplacement réservé		Transition paysagère à réaliser
	Espaces boisés existants		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS
 Surface : 11 124 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Services
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal :

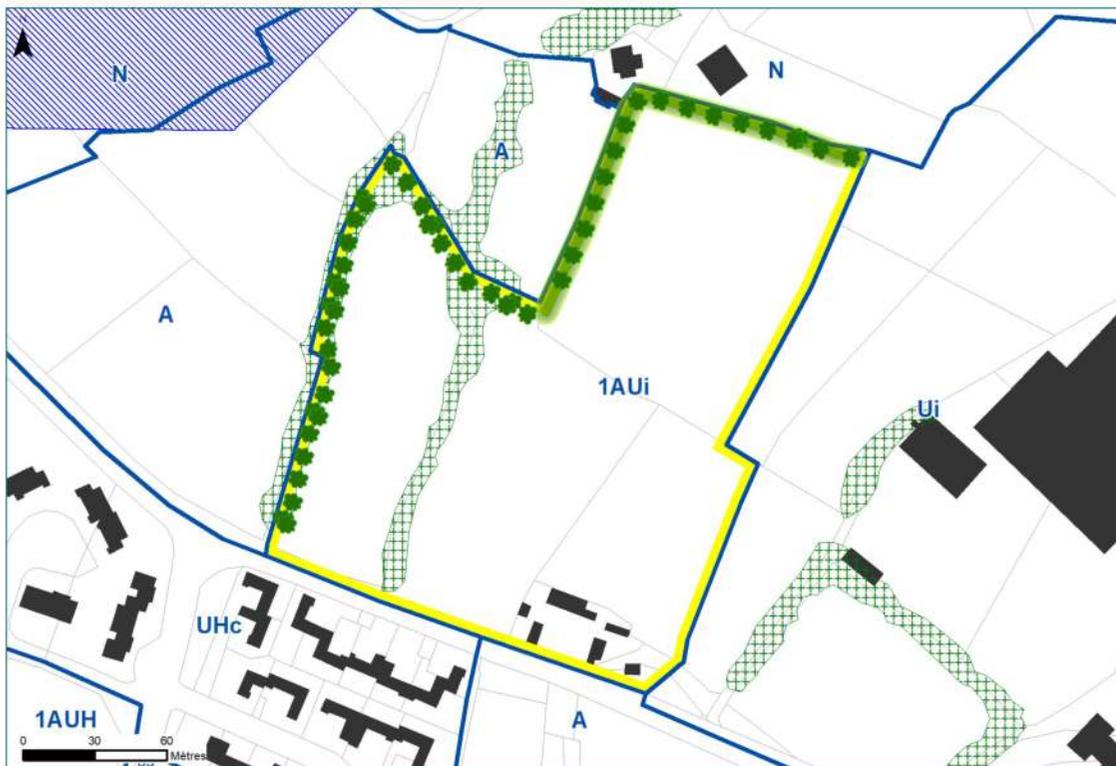
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
 > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
 > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
 > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur de Hent Tro Guic - Guerlesquin - n°055

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAAP	 Haie bocagère à conserver/renforcer
	Zones humides	 Transition paysagère à réaliser
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 36 682 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites de la zone, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> GUIMAËC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

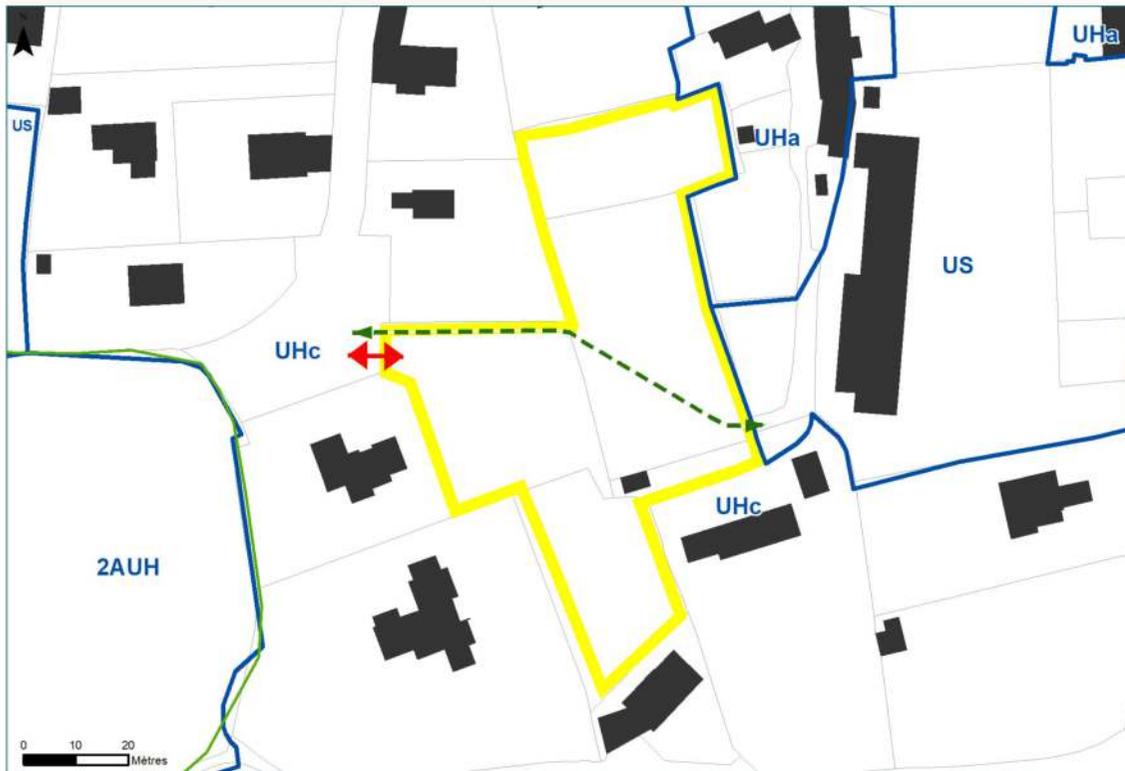
OAP 061 – Hent San Fiek.....	80
OAP 062 – Runabat Bras.....	81
OAP 063 – Hent Penn Ar Guer.....	82
OAP 064 – Pont Prenn.....	83

Secteurs secondaires

OAP 065 – Banell Pont Bihan.....	84
OAP 066 – Lokireg.....	85
OAP 067 – Hent Rannou.....	86
OAP 068 – Hent Ar Vengleuz.....	87

Secteur Hent Sant Fiek - Guimaëc - n°061

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi Liaison douce à créer

périmètre de l'OAP

Haies existantes

Orientations

Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 4 090 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

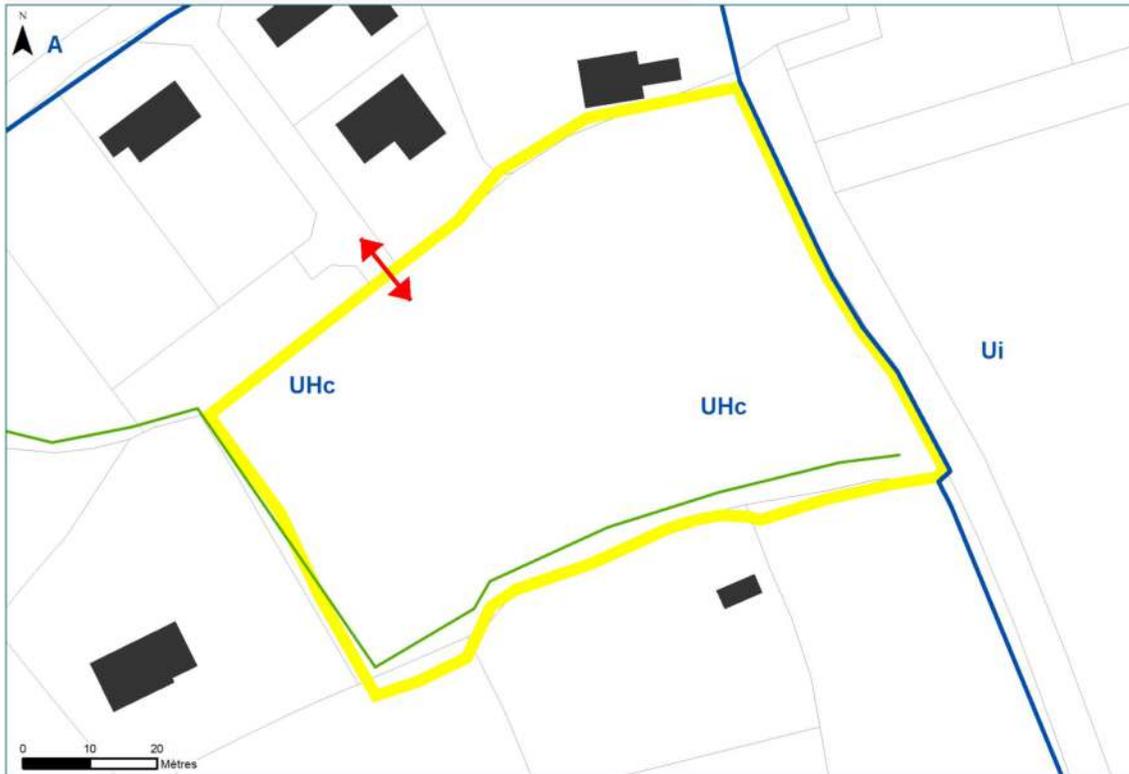
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur Runabat Bras - Guimaëc - n°062

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Haies existantes

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 5 308 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

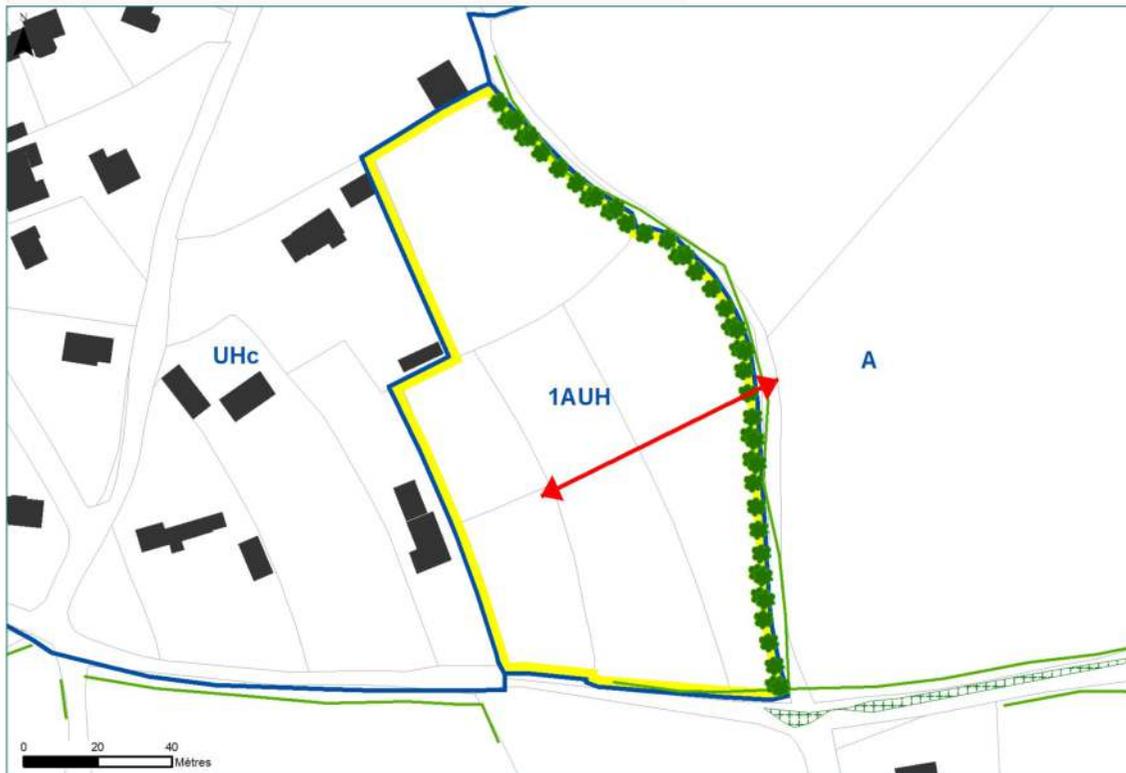
Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur Hent Penn Ar Guer - Guimaëc - n°063

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 12 013 m²

Vocation actuelle de la zone : Friche

Propriété : Maîtrise communale (Parcelle C 782) / Maîtrise privée (Parcelles C 779 / C 780 / C 781 / C 783)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

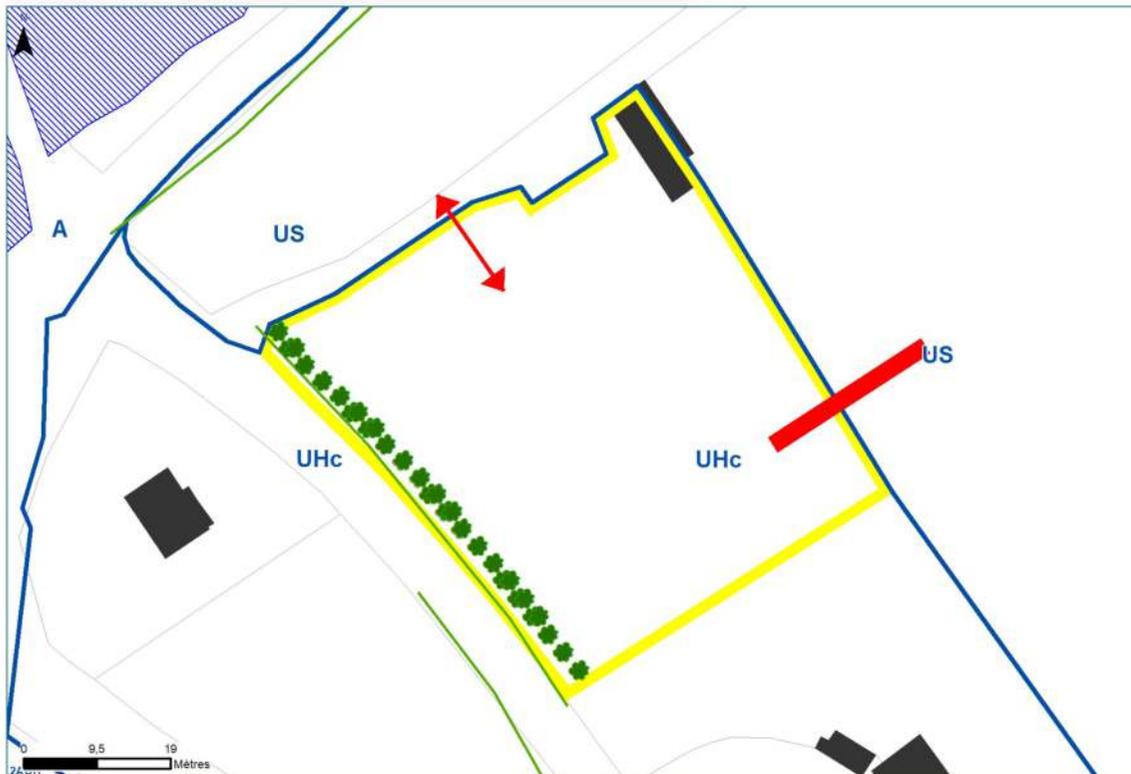
> Préserver et mettre en valeur la trame bocagère afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et la lisière du futur quartier

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur de Pont Prenn - Guimaëc - n°064

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Zones humides	 Amorce à créer
	Haies existantes	 Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 3 240 m²

Vocation actuelle de la zone : Friche

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

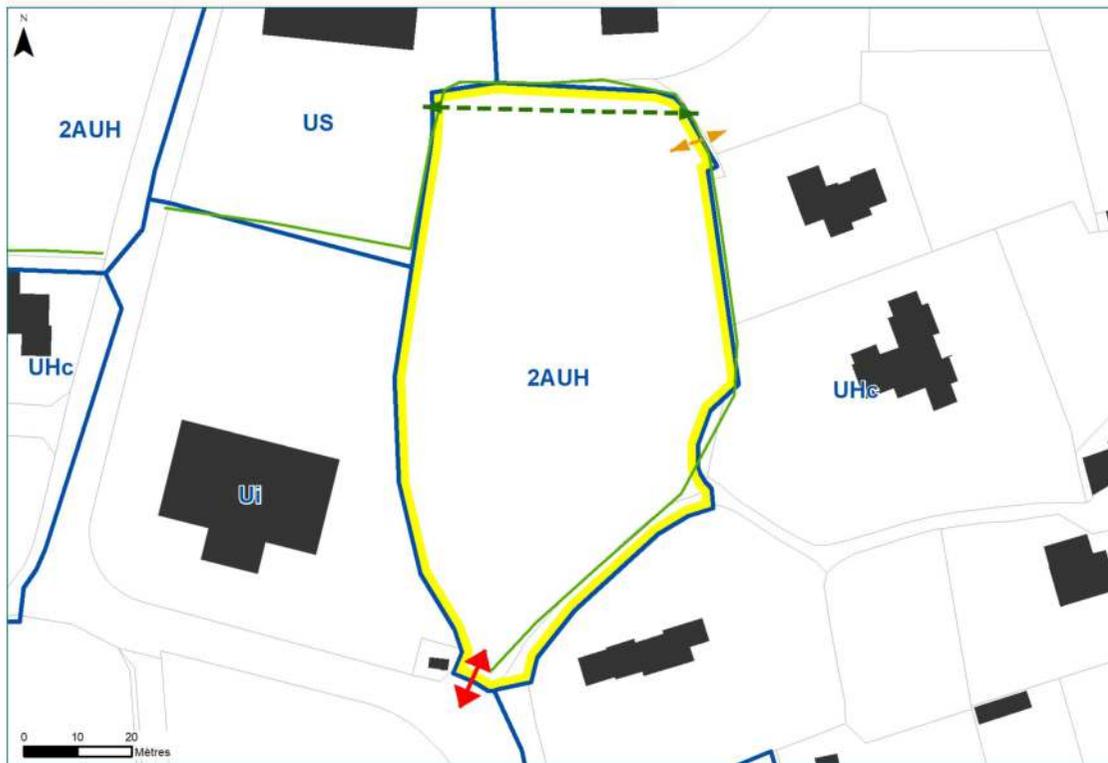
Patrimoine bâti et végétal:

> Privilégier les aménagements naturels de gestion des eaux pluviales

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Banell Pont Bihan - Guimaëc - n°065

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLU		Accès secondaire potentiel
	périmètre de l'OAP		Liaison douce à créer
	Haies existantes		

Orientations

	Accès
---	-------

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 2AUH

Surface : 5 308 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir uniquement un accès au sud dans le cas d'une zone à vocation d'artisanat
- > Prévoir une voie traversante dans le cas d'une zone à vocation d'habitat
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un cheminement piéton vers la salle de sport.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

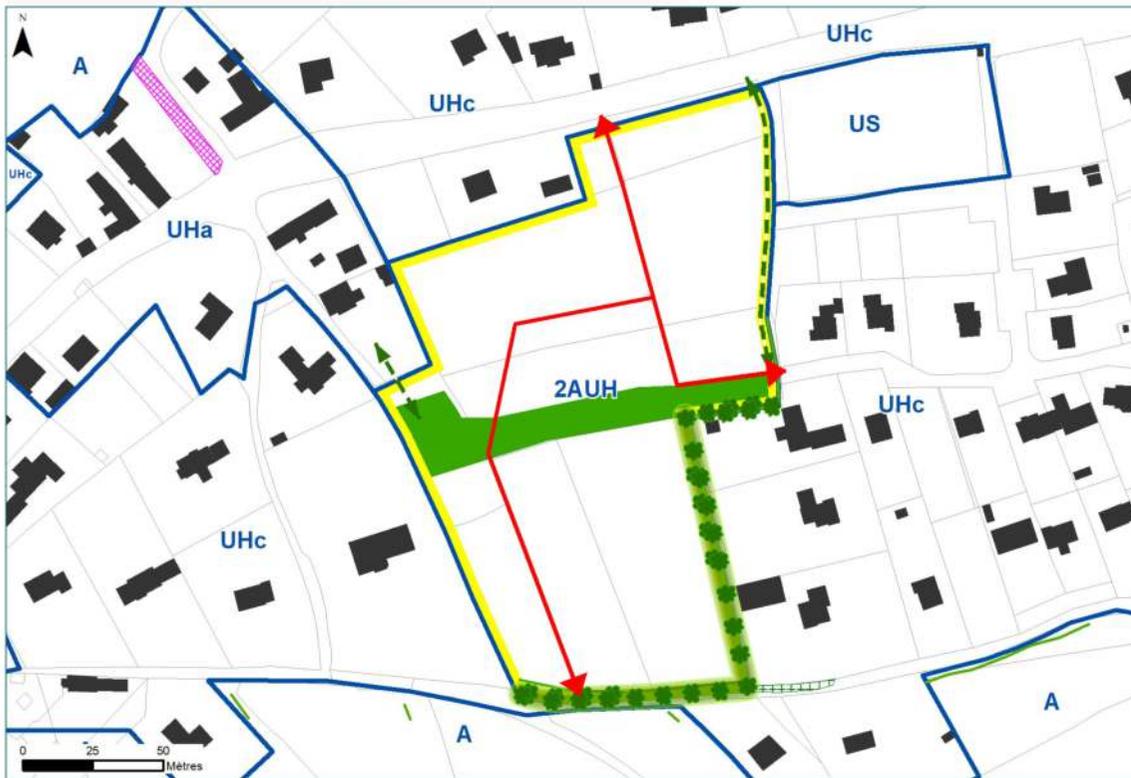
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les bosquets existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Lokireg - Guimaëc - n°066

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Organiser une allée plantée
	périmètre de l'OAP		↔	Accès
	Emplacement réservé		→	Liaison douce à créer
	Hâies existantes		•••	Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants		•••	Transition paysagère à créer/conforter

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH
 Surface : 20 946 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise communale (acquisitions en cours)
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager une voie de desserte principale traversante

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

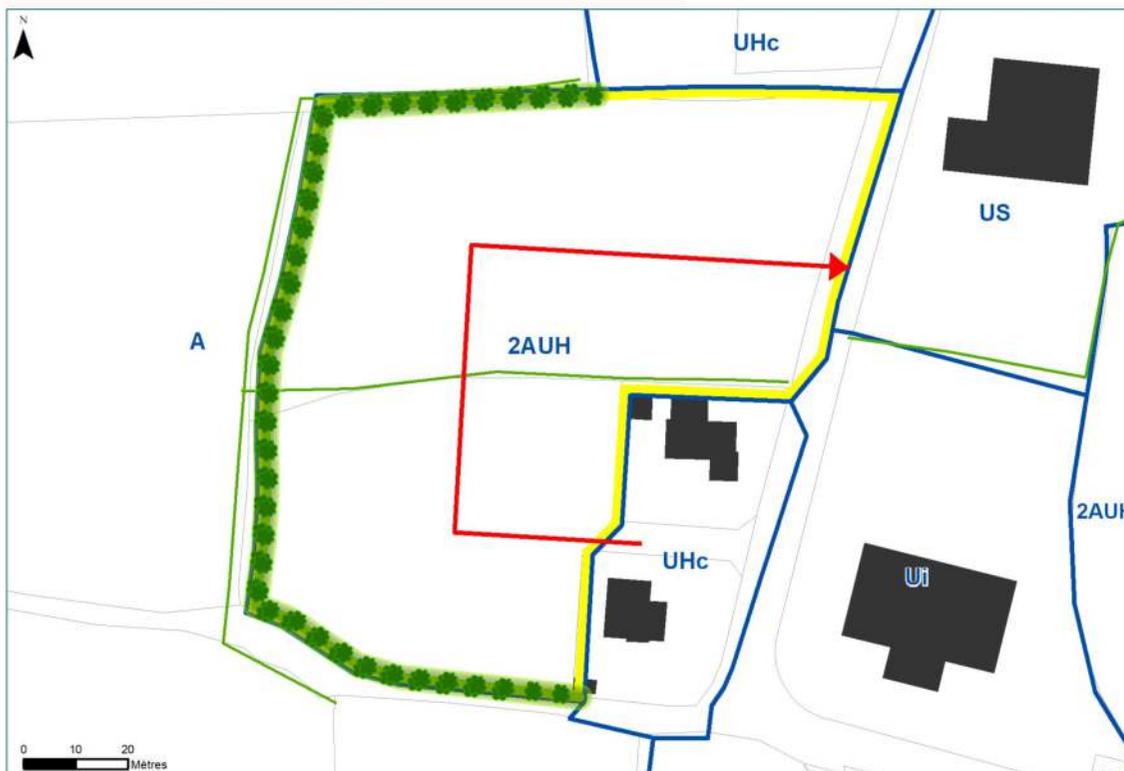
> Aménager une allée plantée en coeur d'îlot (cheminement doux, infiltration des eaux, verger...)

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud-est afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Hent Rannou - Guimaëc - n°067

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'IOAP
- Haies existantes
- Transition paysagère à créer

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 9 967 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager une voie à sens unique
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

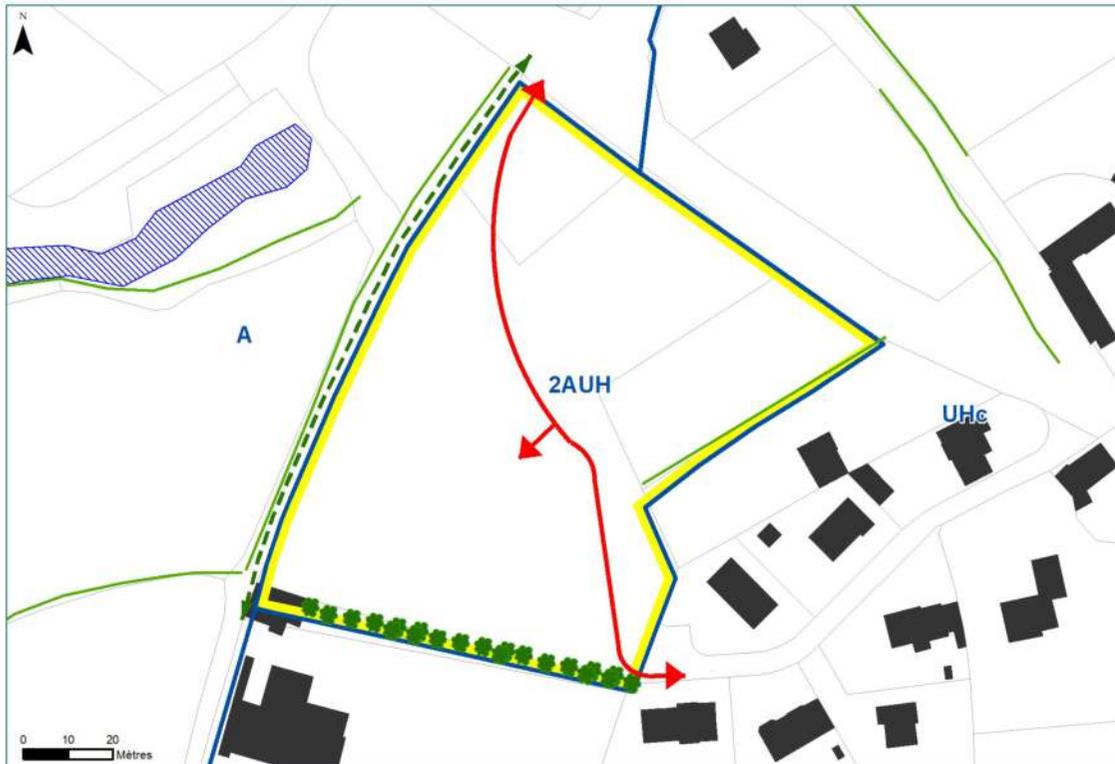
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Maintenir / conforter la lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest du secteur afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Hent Ar Vengleuz - Guimaëc - n°068

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Accès
	Zones humides		Liaison douce à créer
	Haies existantes		Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 9 674 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> HENVIC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 071 – 1 rue de la vieille garenne.....	89
OAP 072 – 2 rue de la vieille garenne 2.....	90
OAP 073 – Rue du Pont 2.....	91
OAP 074 – Penn al Lann.....	92

Secteurs secondaires

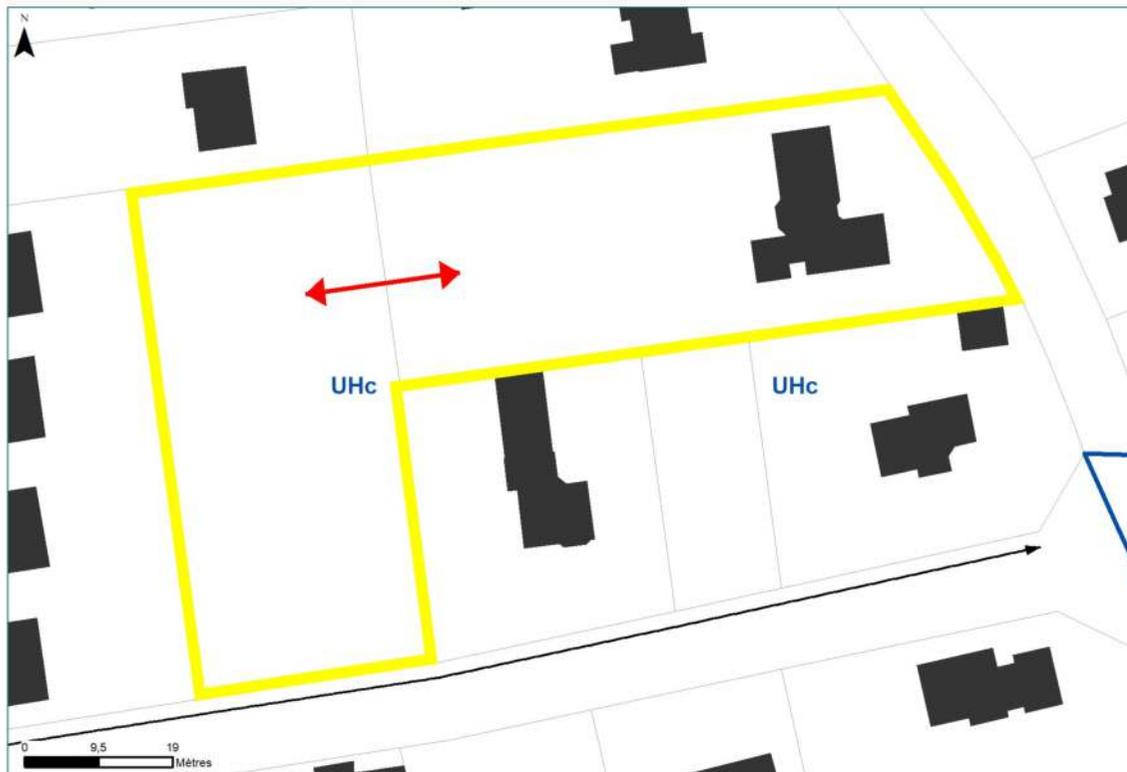
OAP 075 – Route de Kermerrien.....	93
OAP 076 – Rue du Pont 1.....	94
OAP 077 – Kerdanet.....	95

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

OAP 078 – Croissant.....	96
--------------------------	----

Secteur 1 rue de la vieille garenne - Henvic - n°071

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Accès
-  Projet de voie de contournement

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 4 290 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Garantir l'accessibilité entre les deux parcelles de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur 2 rue de la vieille garenne - Henvic - n°072

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Projet de voie de contournement
	Espaces boisés existants		Transition paysagère à réaliser

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 9 596 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la future voie de contournement
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

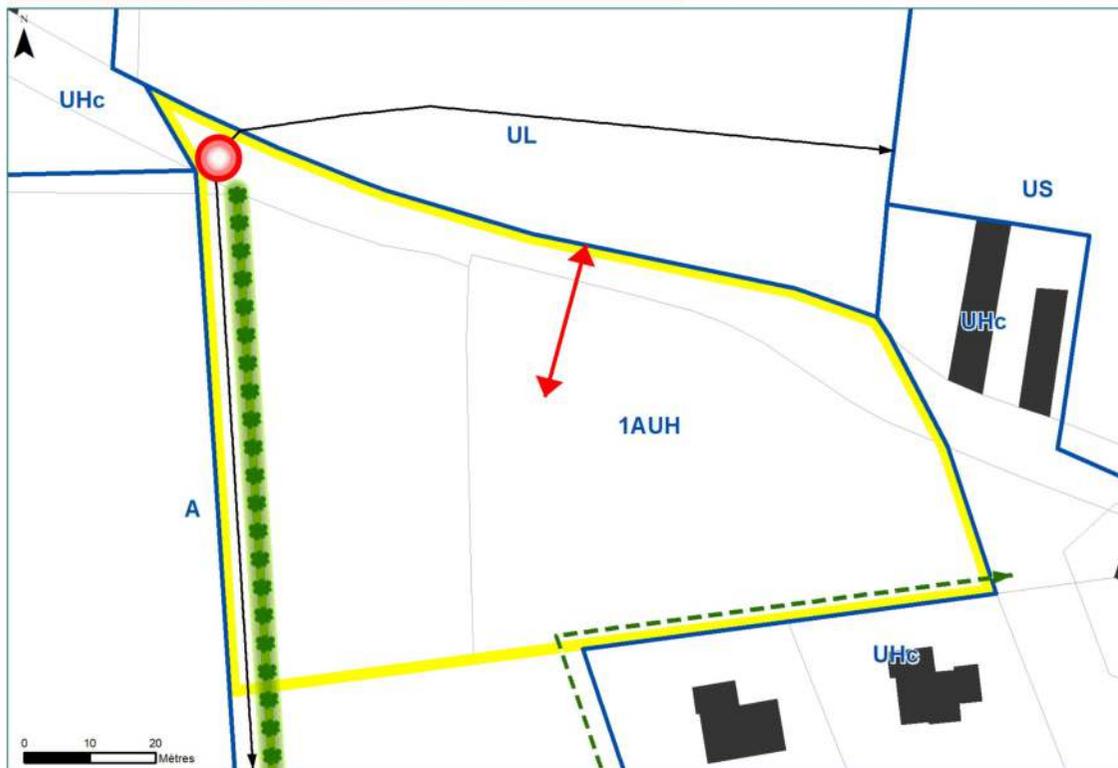
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite est de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme

Secteur rue du Pont 2 - Henvic - n°073

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | |
|---|---|
|  Zonage du PLUi |  Projet de voie de contournement |
|  périmètre de l'OAP |  Transition paysagère à réaliser |
| Orientations |  Carrefour à aménager |
|  Accès | |
|  Liaison douce à créer | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 000 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la rue du Pont
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

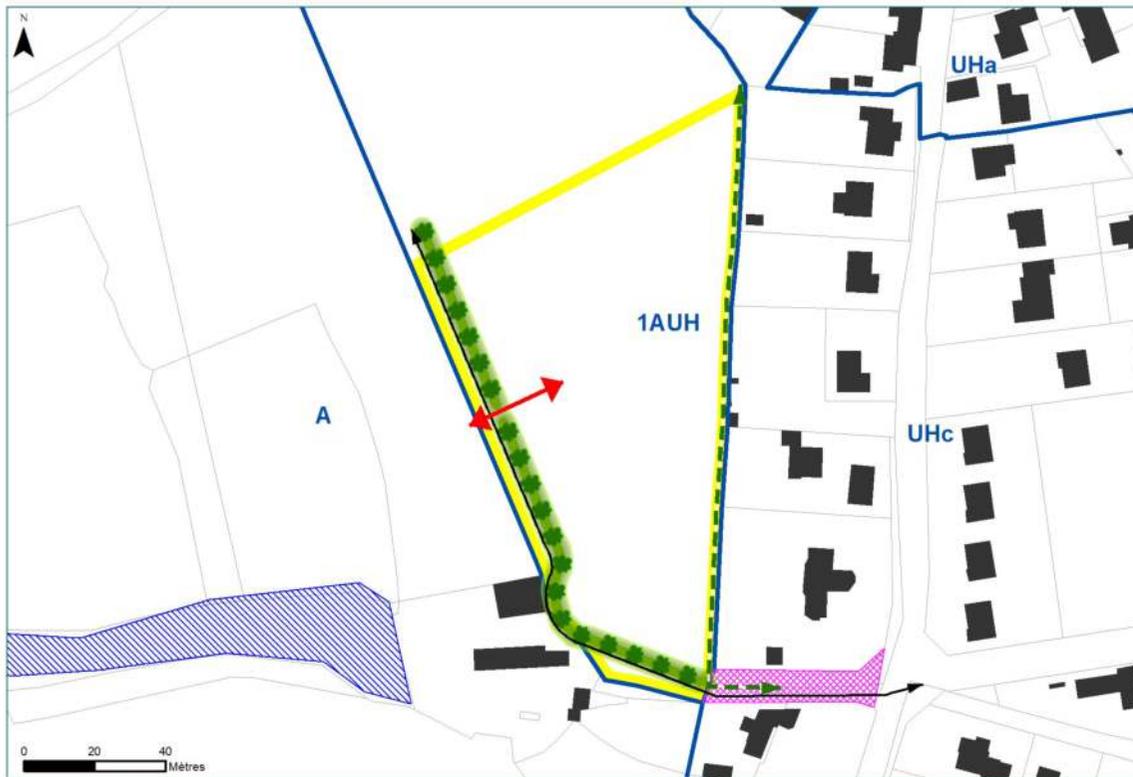
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme

Secteur de Penn al Lann - Henvic - n°074

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Liaison douce à créer
	Zones humides	 Projet de voie de contournement
		 Transition paysagère à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 9 795 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la future voie de contournement
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

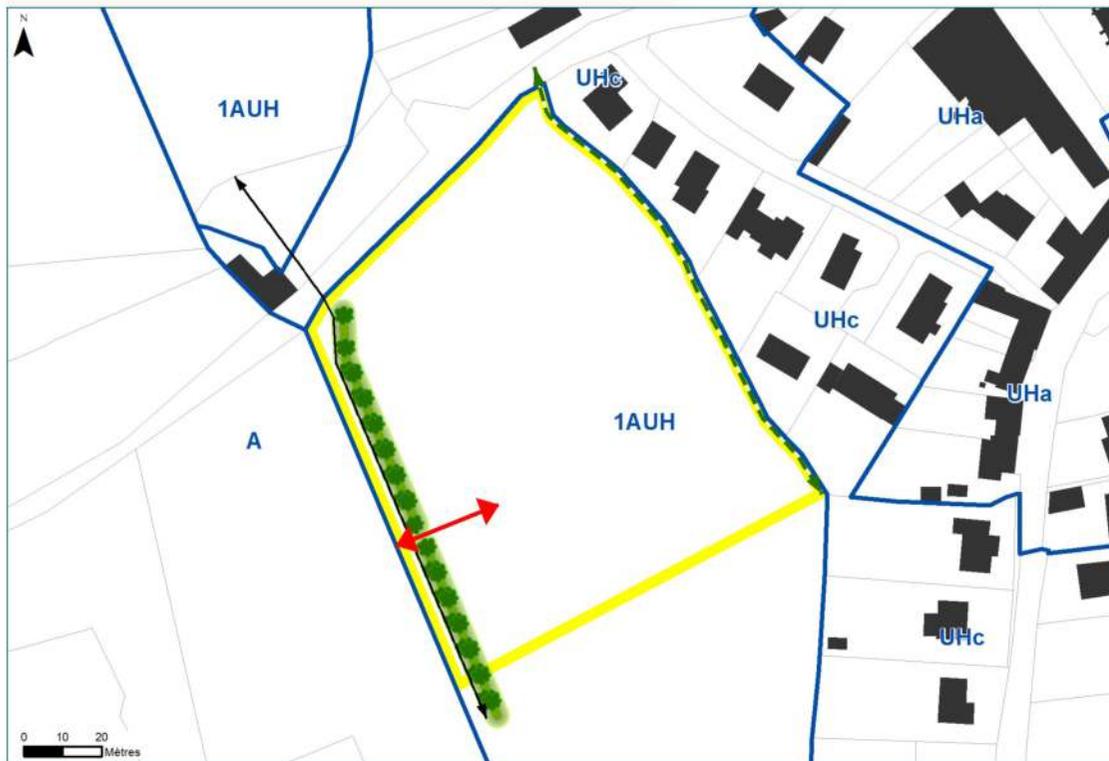
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone
- > Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme

Secteur route de Kermerrien - Henvic - n°075

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'IOAP
- Projet de voie de contournement
- Transition paysagère à réaliser

Orientations

- ↔ Accès
- ↔ Liaison douce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 11 094 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie
 Propriété : Maîtrise communale
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la future voie de contournement
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

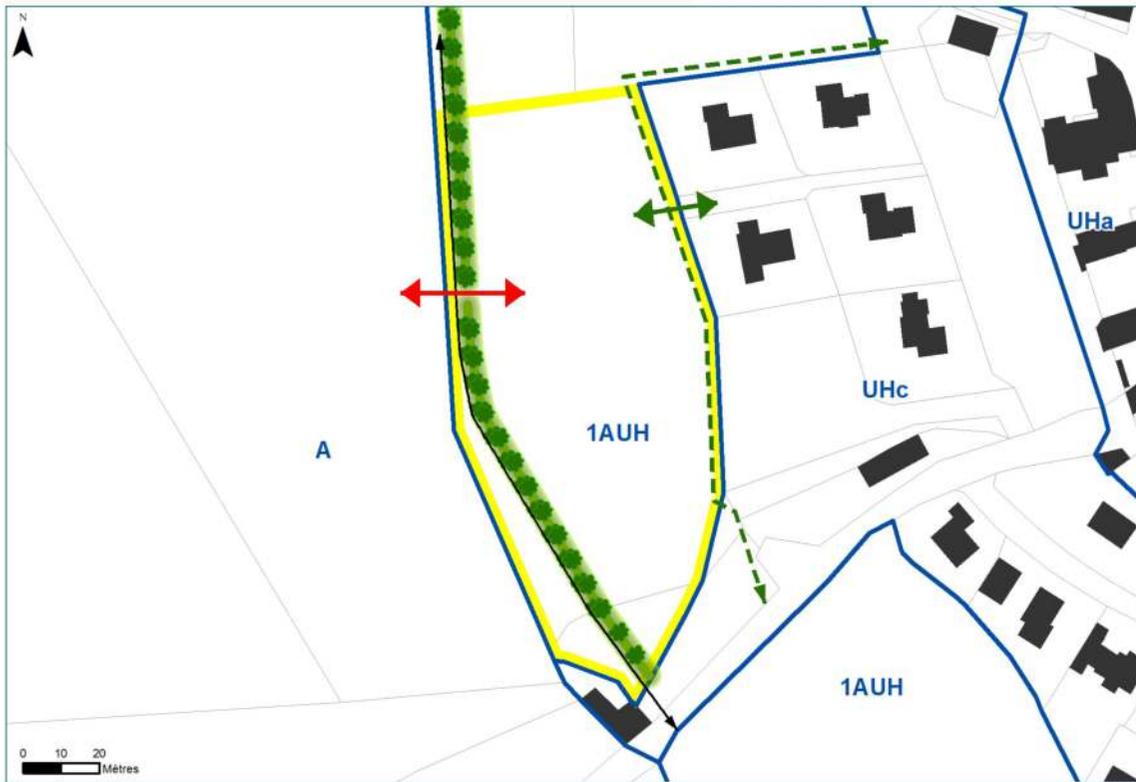
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la future voie de contournement afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone
- > Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme

Secteur rue du Pont 1 - Henvic - n°076

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Projet de voie de contournement
Orientations			Transition paysagère à réaliser
	Accès		
	Accès modes actifs		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 8 892 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prendre en compte le projet de voie de contournement
- > Aménager un accès sur la future voie de contournement
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

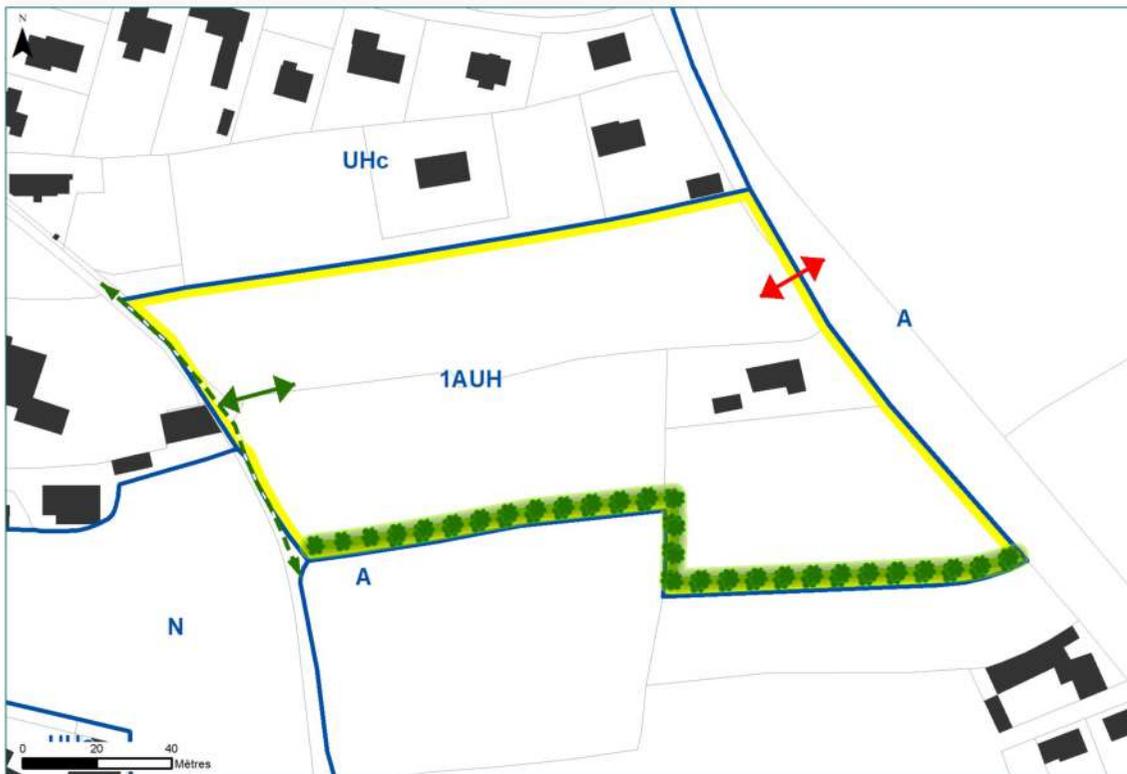
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Créer une interface paysagère entre le tissu déjà résidentiel et la future liaison douce à l'ouest de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à court terme

Secteur Kerdanet - Henvic - n°077

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi ←→ Liaison douce à créer
 périmètre de l'IOAP ●●●● Transition paysagère à créer

Orientations

- ←→ Accès
←→ Accès modes actifs

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 15 496 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Kerdanet
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales au sud de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble à moyen terme

Secteur Zone d'activités du Croissant - Henvic - n°078

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi

périmètre de l'OAP

Espaces boisés existants

Orientations

Maintien du cône visuel vers le clocher de l'église du XX^e siècle

Accès potentiel principal PL (Poids lourds) accompagné de plantations (bande végétalisée de minimum 1 mètre de part et d'autre de la voie)

Accès potentiel principal VL (véhicules légers)

Liaison douce à créer

Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer

Trame paysagère à conserver ou à créer vis à vis de la RD58 des habitations existantes ou à venir. Largeur minimale de 8 mètres. Recommandation prairie fleurie avec gestion extensive en fauche tardive

Transition paysagère à créer - plantation d'arbres en bosquet

Zone d'implantation des futures constructions

arbre à conserver

Plantation d'arbustes en bosquet - hauteur maximale 1,5m

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 22 477 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> L'accès pour des véhicules légers pourra se faire par la rue Lezireur

> L'accès pour les poids lourds pourra se faire par la rue Eric Tabarly et la rue de la Vieille Garenne

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Les constructions se situeront en dehors du cône de visuel à préserver (cône visuel de la RD58 sur le clocher de l'église du XX^e siècle)

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement de l'entrée de ville

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter vis à vis de la RD58)

> LANMEUR

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 081 – Route de Locquirec.....	98
OAP 082 – Tyrien Glas.....	99
OAP 083 – Kernitron.....	100
OAP 084 – Rue de Poul an Od.....	101
OAP 085 – Rue de Rujean.....	102
OAP 086 – Rue du Pont Menou.....	103
OAP 087 – Impasse de Troenes.....	104
OAP 088 – Kerocun Bihan.....	105

Secteurs secondaires

OAP 089 – Hellès.....	106
OAP 090 – Rumarç.....	107
OAP 091 – Runescop 1.....	108
OAP 092 – Runescop 2.....	109

OAP sectorielle à vocation de services

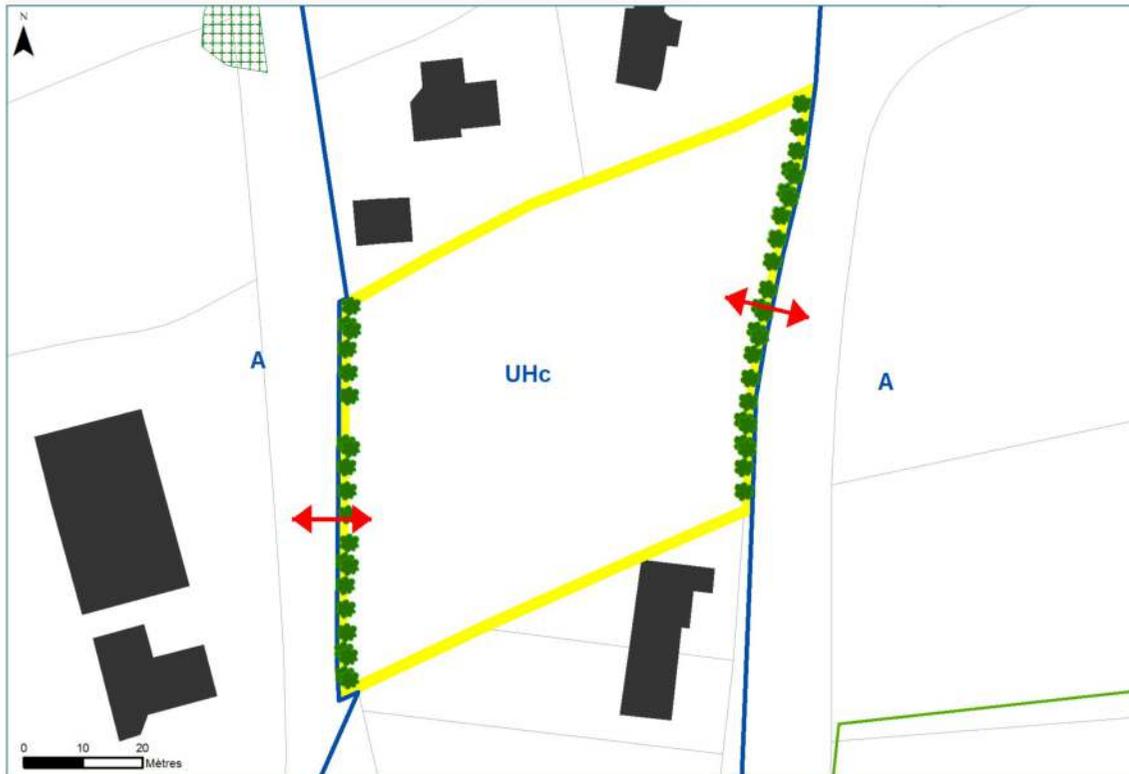
OAP 093 – Kerangoff.....	110
--------------------------	-----

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

OAP 094 – Kermaria.....	111
-------------------------	-----

Secteur de la route de Locquirec - Lanmeur - n°081

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'IOAP	 Accès
 Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
 Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 5 007 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès unique depuis la route départementale de Locquirec

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

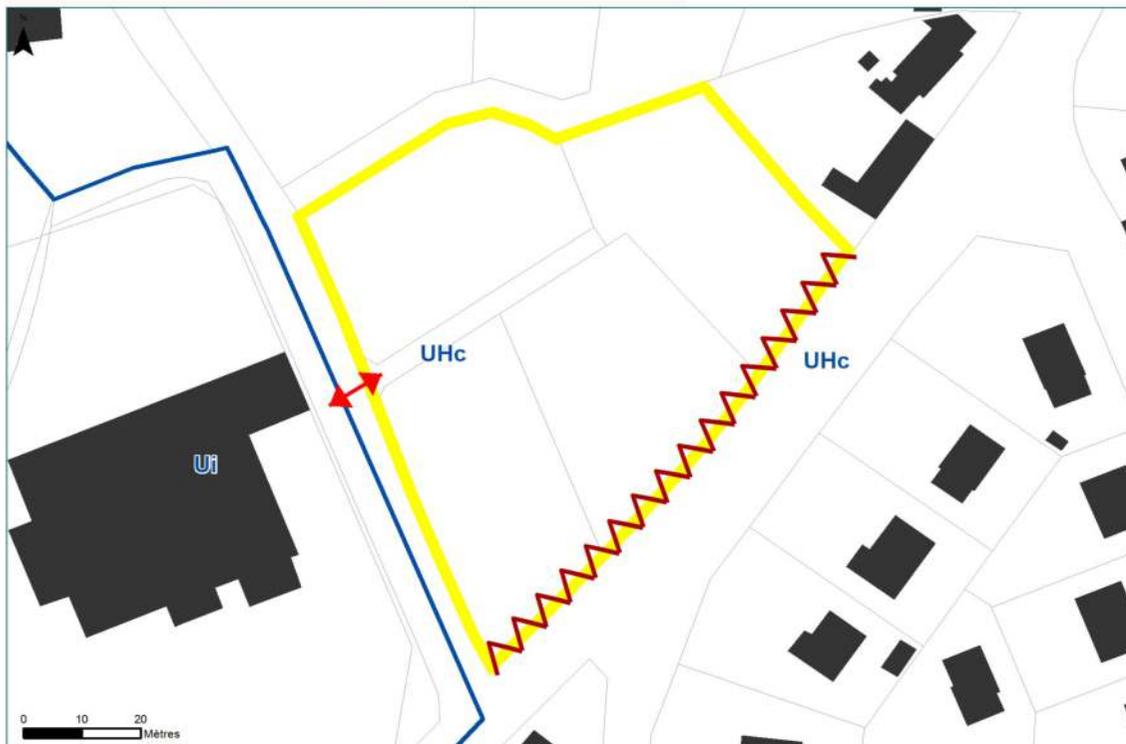
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest et sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Tyrien Glas - Lanmeur - n°082

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUI
- périmètre de l'OAP
- Orientations**
- ↔ Accès
- ⚡ Accès interdit

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : UHc
 Surface : 5 515 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager des accès individuels aux lots à partir d'une voirie interne aménagée depuis la rue de Tyrien
- > Interdire les sorties individuelles sur la rue des Quatre Vents

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

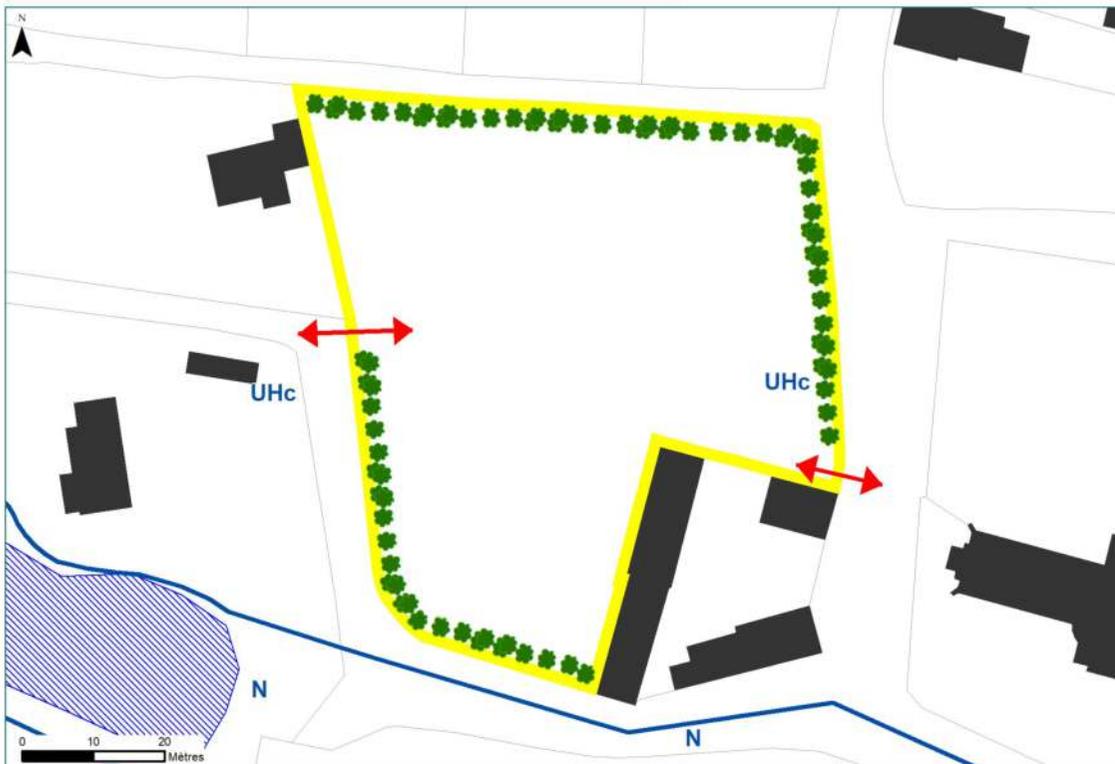
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure



Secteur de la rue de Kernitron - Lanmeur - n°083

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Zones humides
- Haie bocagère à conserver

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 4 496 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

> Intégrer les futures constructions en tenant compte de la proximité avec la Chapelle de Kernitron (classée Monument Historique)

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

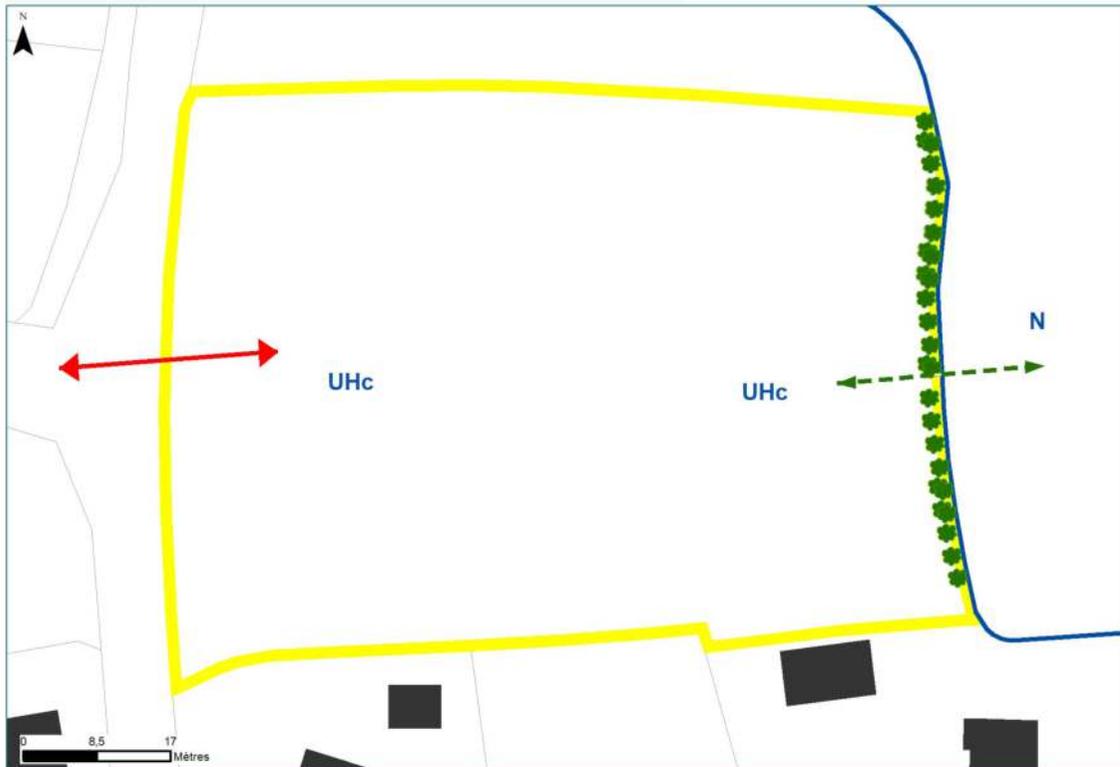
> Préserver et mettre en valeur les haies existantes, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, réalisation d'une entrée à la parcelle)

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur de la rue de Poul An Od - Lanmeur - n°084

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Haie bocagère à conserver

Orientations

- Accès
- Liaison douce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc
 Surface : 5 779 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès liaison douce en direction du parc de loisirs à l'est
- > Aménager un accès unique depuis la rue de Poul an Od afin de desservir l'ensemble des lots

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

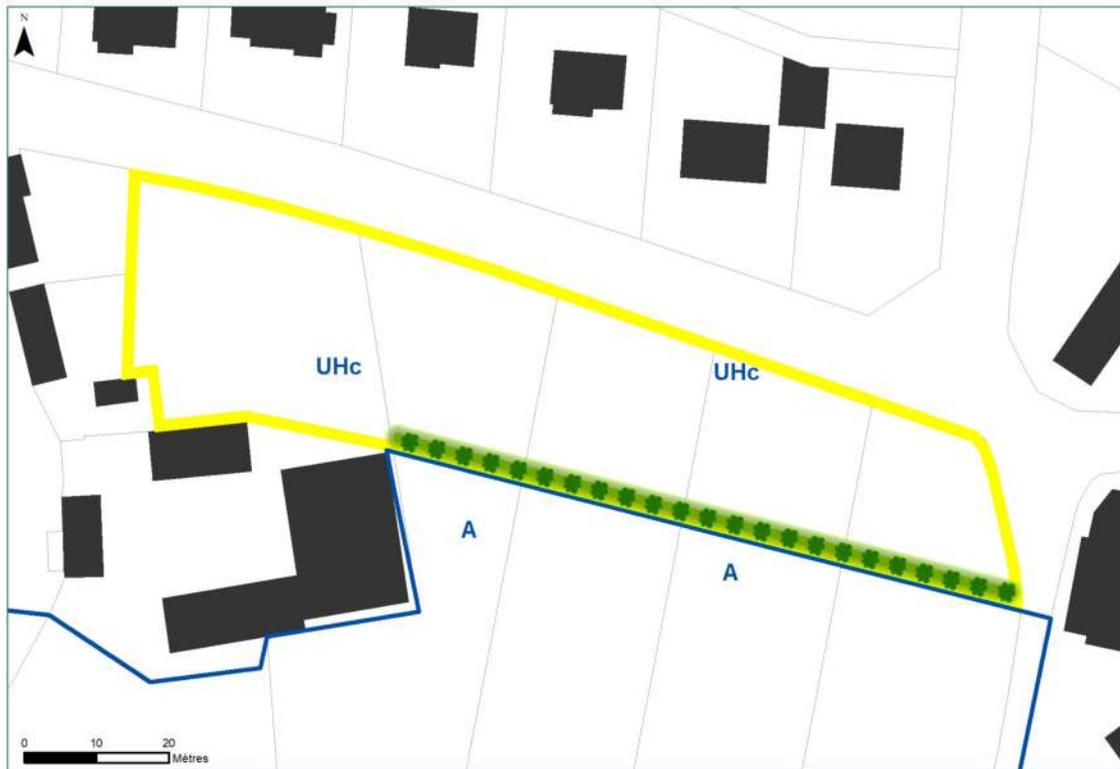
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les talus et haies bocagères existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur rue de Rujean - Lanmeur - n°085

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 3 378 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager des accès individuels aux constructions depuis la rue de Rujean

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

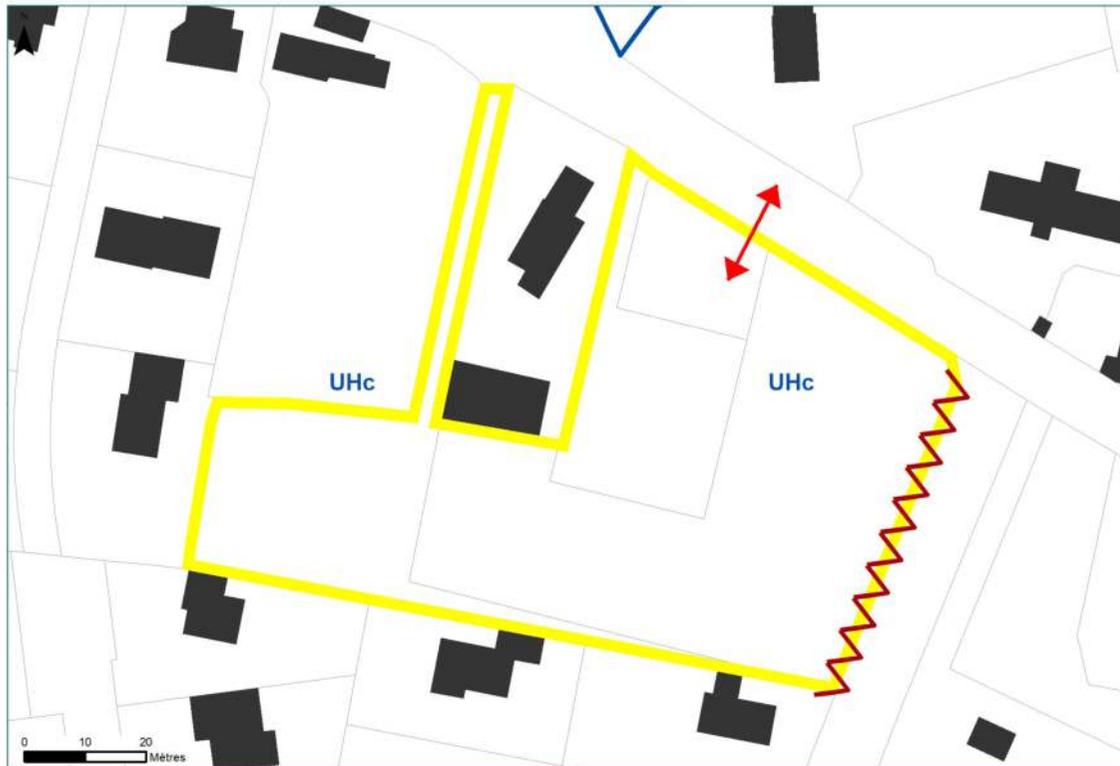
> Réaliser une lisière paysagère au sud du secteur afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente et de limiter les nuisances sonores liées à la RD 786

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur rue du Pont Menou - Lanmeur - n°086

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
- Orientations**
-  Accès
-  Accès interdit

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc
 Surface : 6 058 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairies
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès principal depuis la rue du Pont Menou

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

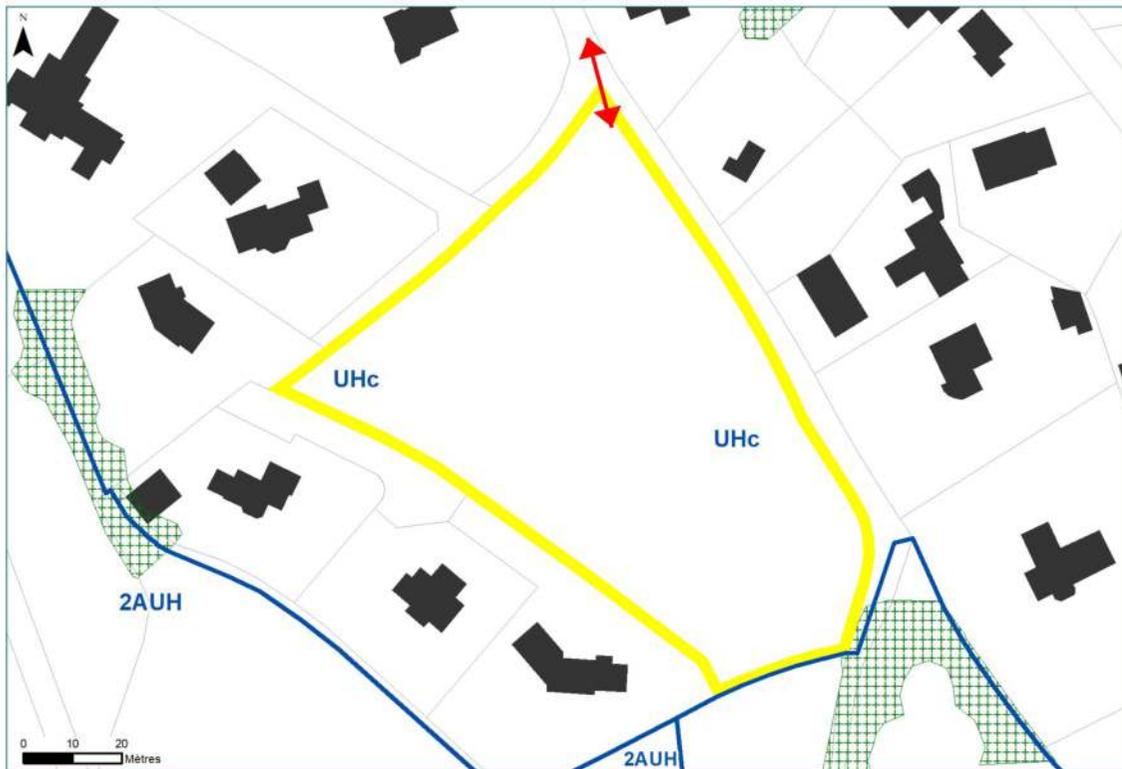
Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de l'impasse des Troenes - Lanmeur - n°087

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 7 039 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal depuis l'entrée de l'impasse des Troenes

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

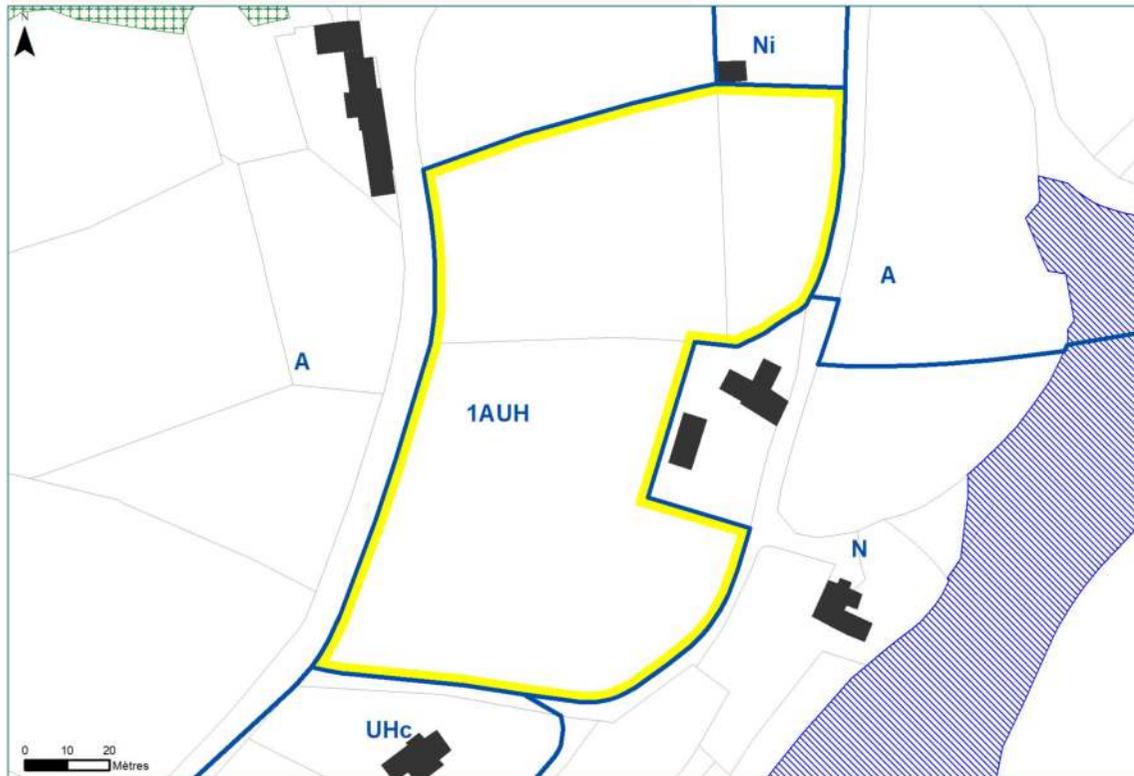
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Kerocun Bihan - Lanmeur - n°088

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Zones humides
- Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 11 062 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager les accès principaux sur la rue principale (rue Traon). Aucun accès ne pourra être aménagé depuis la voie Kerorcun Bihan à l'est.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les talus et haies bocagères existants de sorte à valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et favoriser une transition harmonieuse avec les espaces agricoles et naturels.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Hellès - Lanmeur - n°089

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Orientations

- Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 4 503 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager les accès principaux sur la rue principale (Hellès)

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur de Rumarc - Lanmeur - n°090

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------------------|
|  | Zonage du PLUi |  | Liaison douce existante à préserver |
|  | périmètre de l'OAAP |  | Transition paysagère à créer |
|  | Zones humides | | |
| Orientations | | | |
|  | Accès | | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH
 Surface : 35 596 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager des cheminements piétons en direction du chemin vert du Sabot Saint Mélar
- > Sécuriser le chemin vert du Sabot Saint Mélar dans le cas où la voie de liaison intersecte le chemin vert.
- > Aménager 3 accès directs à la zone : depuis la route de Rumarc, depuis la rue des Sternes et depuis la rue de Plouezoc'h

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

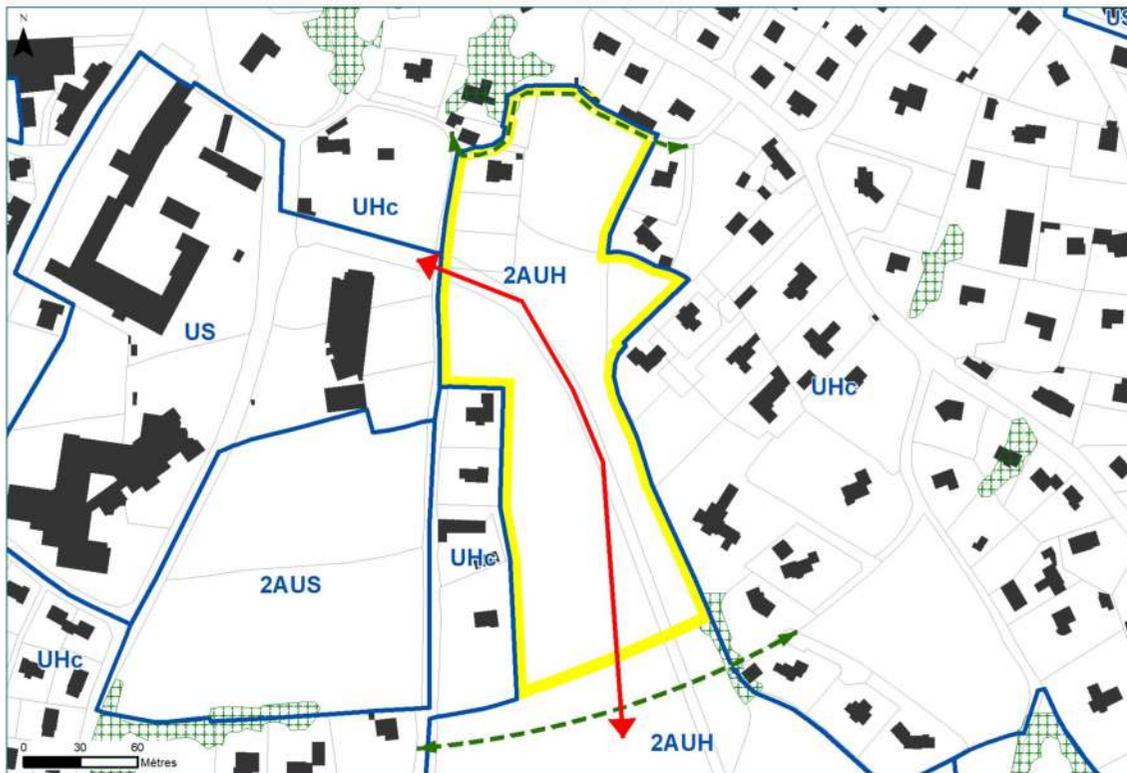
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Aménager des placettes conviviales arborées
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 de Runescop - Lanmeur - n°091

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- ← → Liaison douce à créer
- Orientations**
- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 27 017 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

- > Créer un bouclage à double sens

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

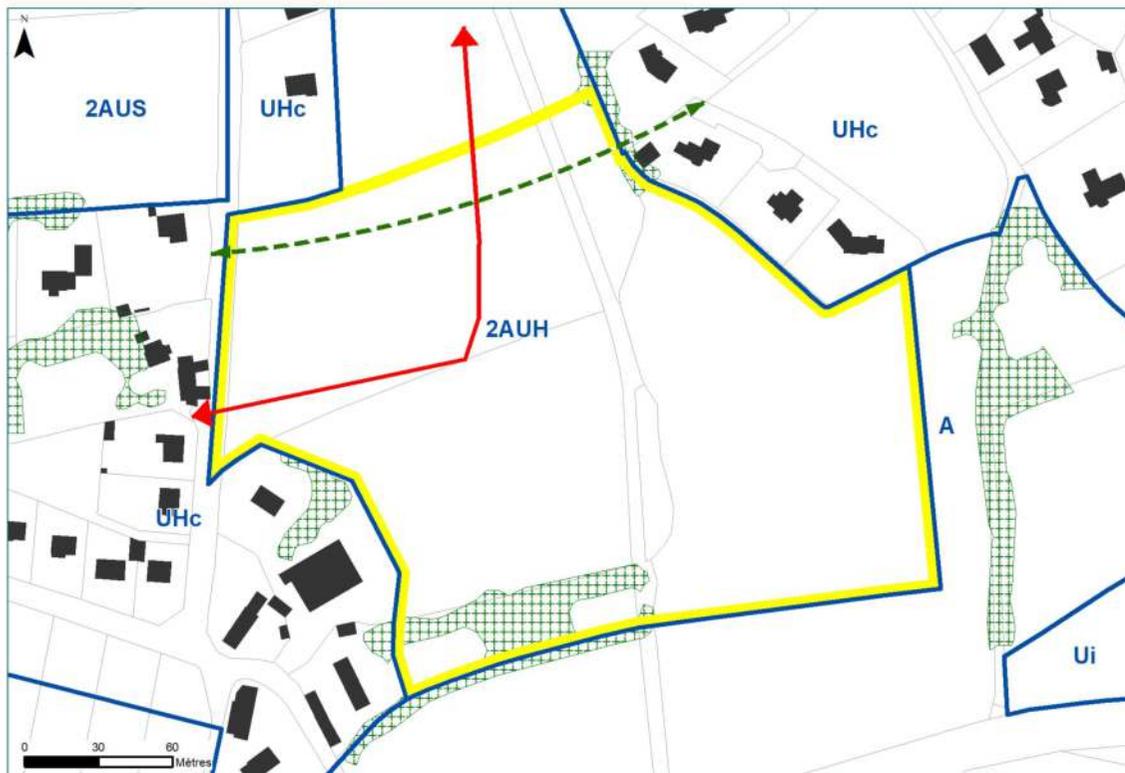
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

- > Préserver les haies et boisements existants afin de valoriser la qualité spatiale de l'entrée du bourg et favoriser une transition harmonieuse avec les espaces bâtis et les espaces cultivés.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 de Runescop - Lanmeur - n°092

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
 - périmètre de l'IOAP
 - Espaces boisés existants
 - ↔ Liaison douce à créer
 - ↔ Accès
- Orientations**

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 45 730 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Créer un bouclage à double sens

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

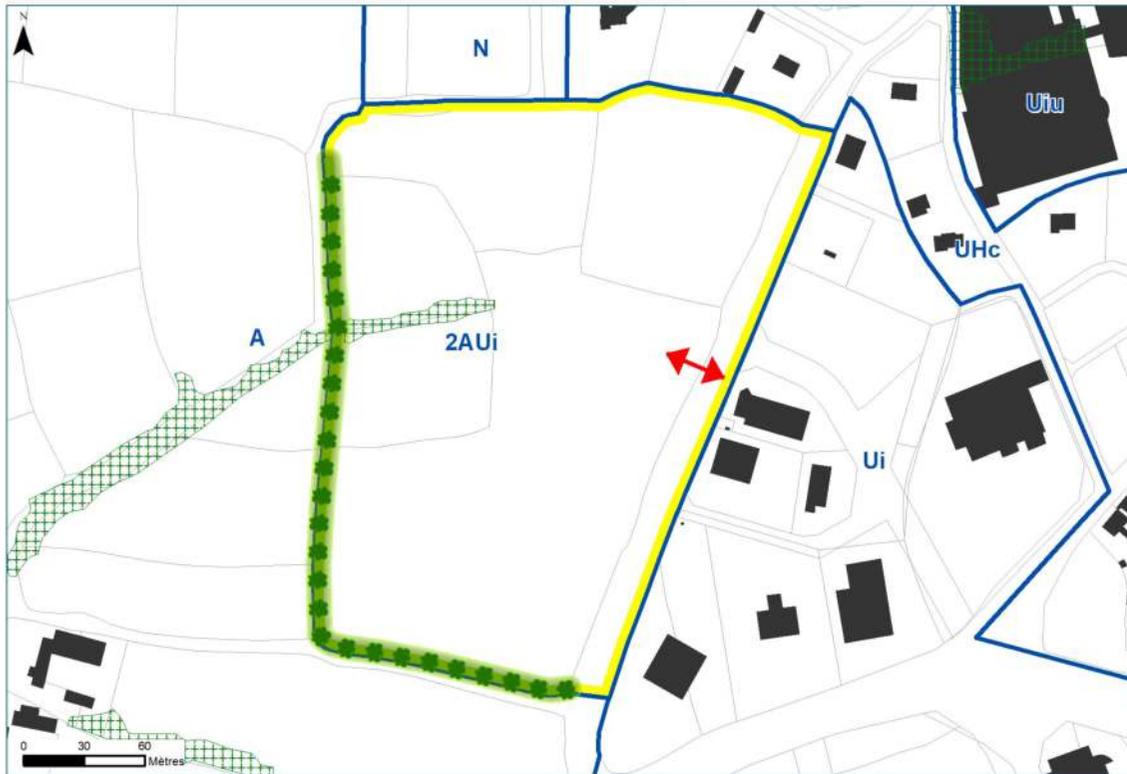
> Préserver les haies et boisements existants afin de valoriser la qualité spatiale de l'entrée du bourg et favoriser une transition harmonieuse avec les espaces bâtis et les espaces cultivés.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur de Kerangoff - Lanmeur - n°093

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi Transition paysagère à réaliser

périmètre de l'OAP

Espaces boisés existants

Orientations

Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUi

Surface : 56 238 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Préserver la trame bocagère

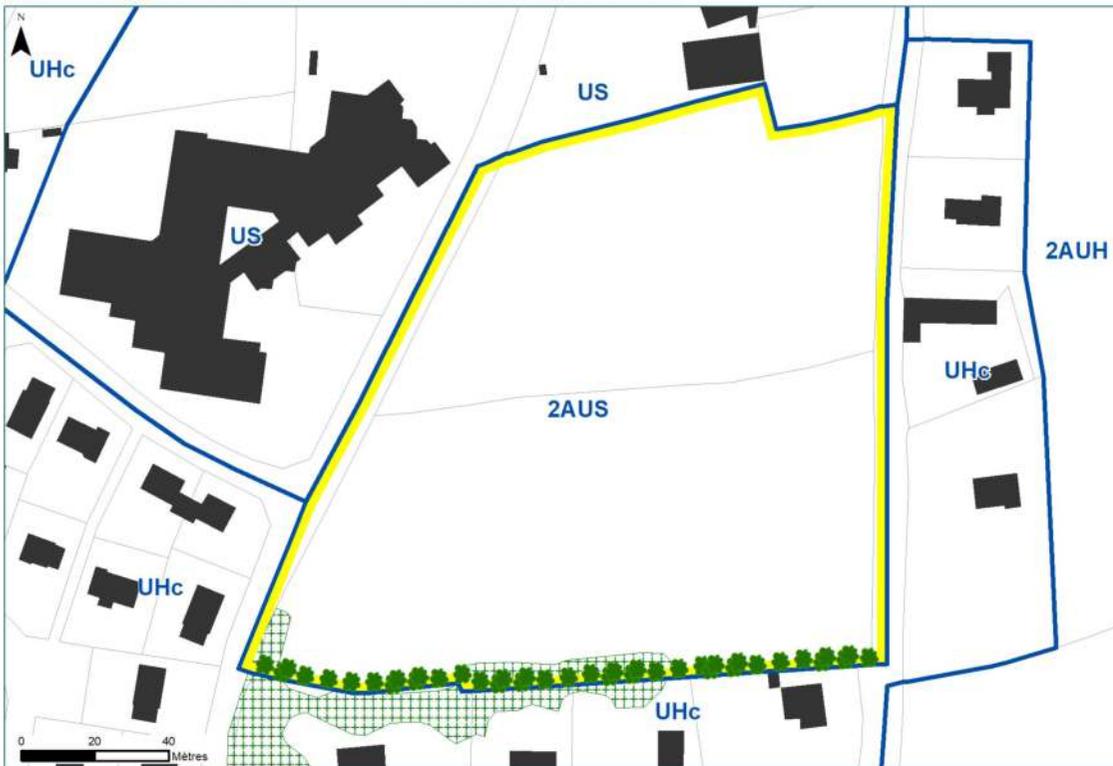
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites ouest et sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Kermaria - Lanmeur - n°094

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
 - périmètre de l'OAP
 - Espaces boisés existants
- Orientations**
- Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUS

Surface : 21 467 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles agricoles

Propriété : Maîtrise communale (AH 89) / Maîtrise privée (AH 88)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Deux accès possibles, un sur la rue du 19 mars 1962 et/ou l'autre sur la rue de Runescop
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Traiter les franges sud, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores en intégrant un volet paysager.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> LANNEANOU

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

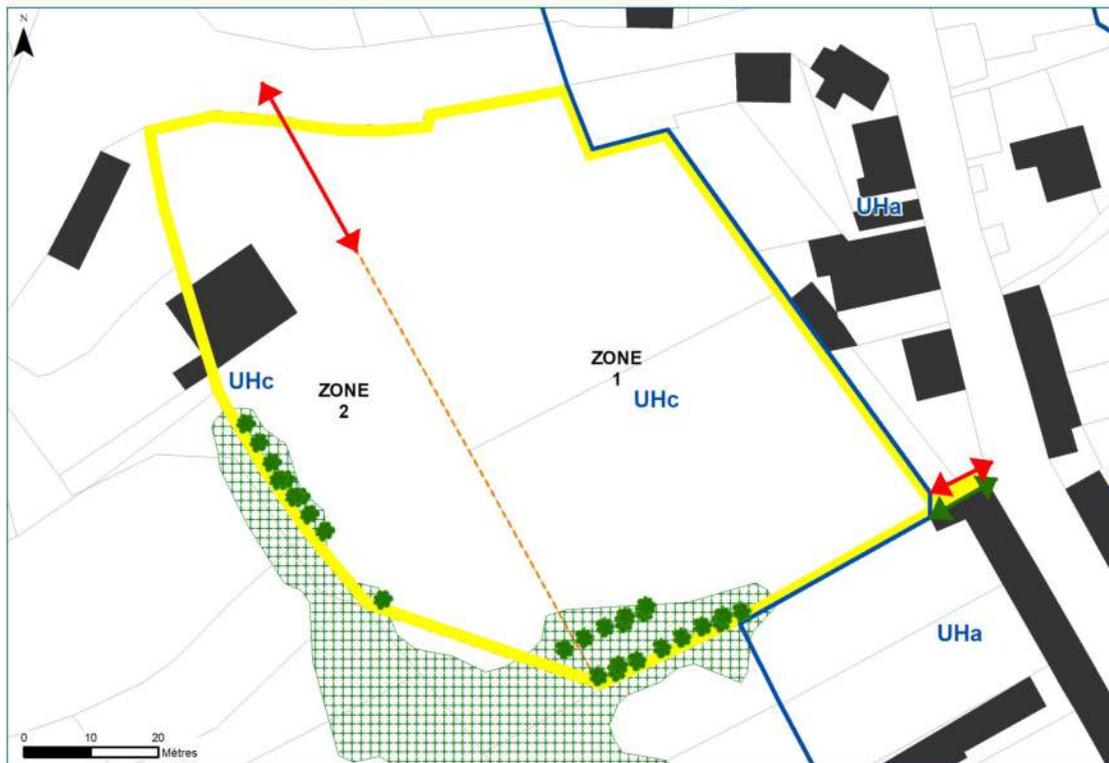
OAP 101 – Rue du Fournil.....	113
OAP 102 – Bourg 1.....	114
OAP 103 – Rue des Marais 1.....	115

Secteurs secondaires

OAP 104 – Rue des Marais 2.....	116
OAP 105 – Bourg 2.....	117

Secteur rue du Fournil - Lannéanou - n°101

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Accès modes actifs
	périmètre de l'OAP		Boisement à conserver
	Espaces boisés existants		Secteur de l'OAP

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHa et UHc

Surface : 6 710 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue du Fournil et un accès sur la rue des Marais
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

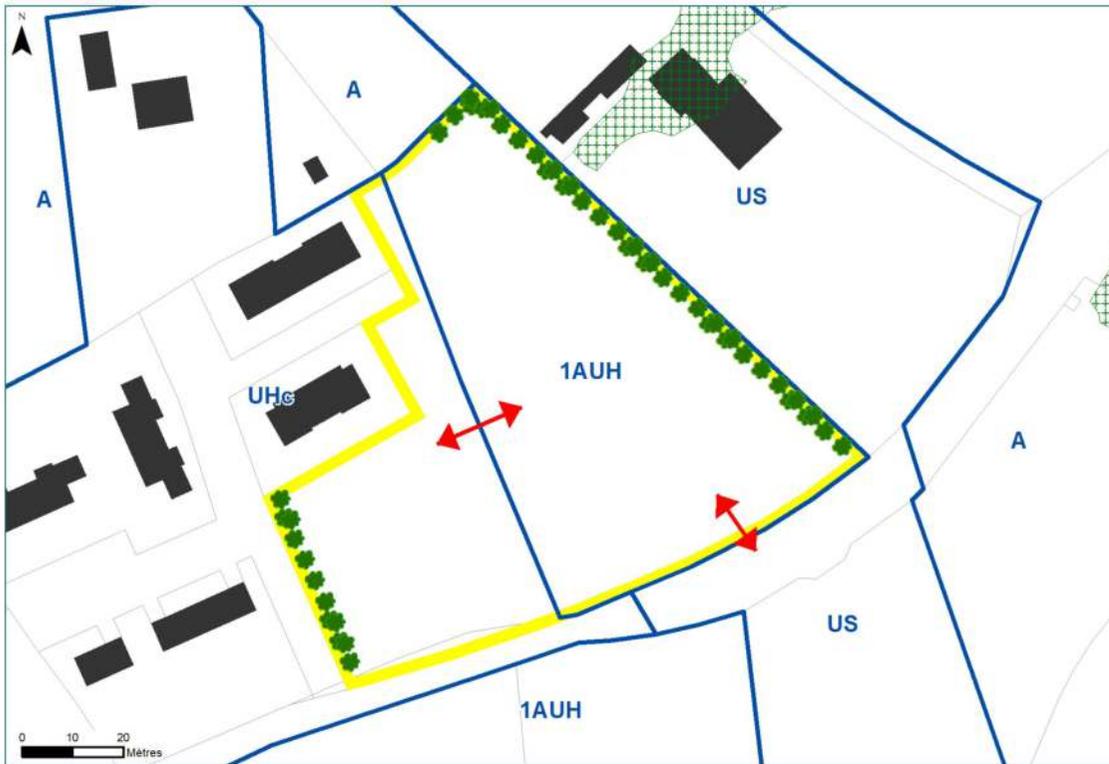
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver le boisement existant

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone en respectant le phasage par zone



Secteur du Bourg 1 - Lannéanou - n°102

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Haie bocagère à conserver

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc et 1AUH

Surface : 7 145 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue du Bourg et garantir l'accessibilité entre les parcelles
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

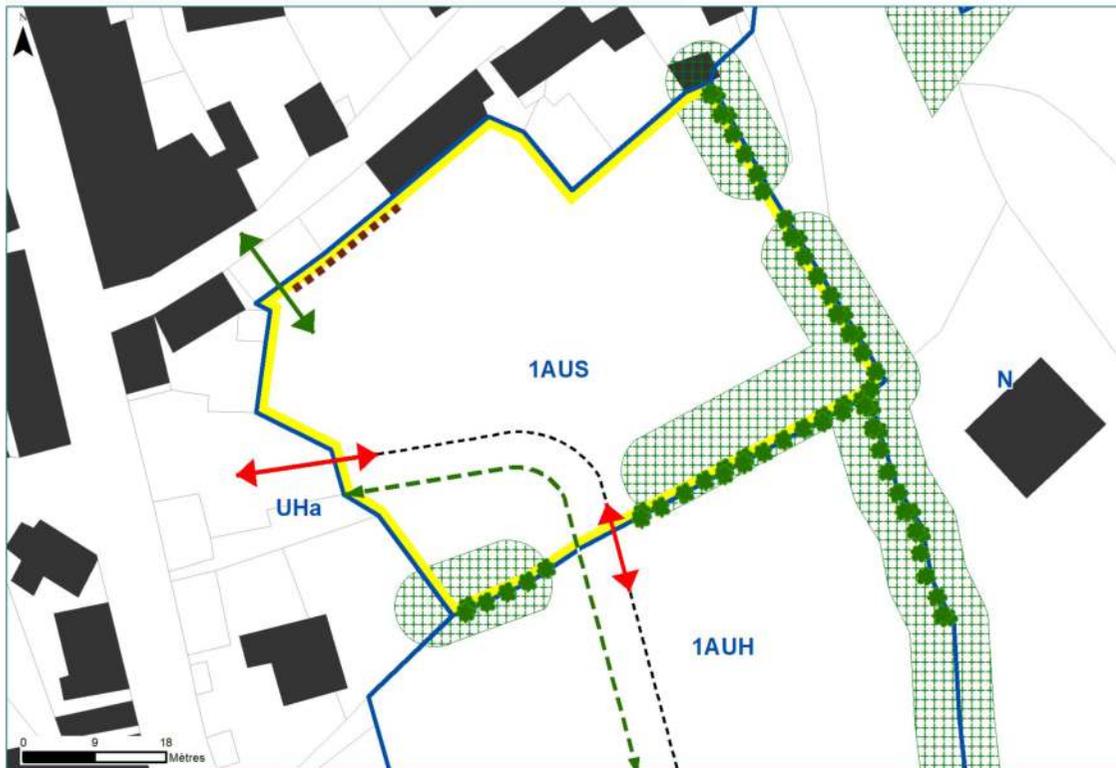
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur rue des Marais 1 - Lannéanou - n°103

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Accès modes actifs
	périmètre de l'OAP		Desserte automobile
	Espaces boisés existants		Liaison douce à créer
Orientations			Mur à préserver
	Accès		Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS

Surface : 3 045 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Services et équipement

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Secteur prioritaire (1)

Aire de jeux et espace de promenade

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue des Marais
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires
- > Préserver le mur existant situé au nord de la zone.

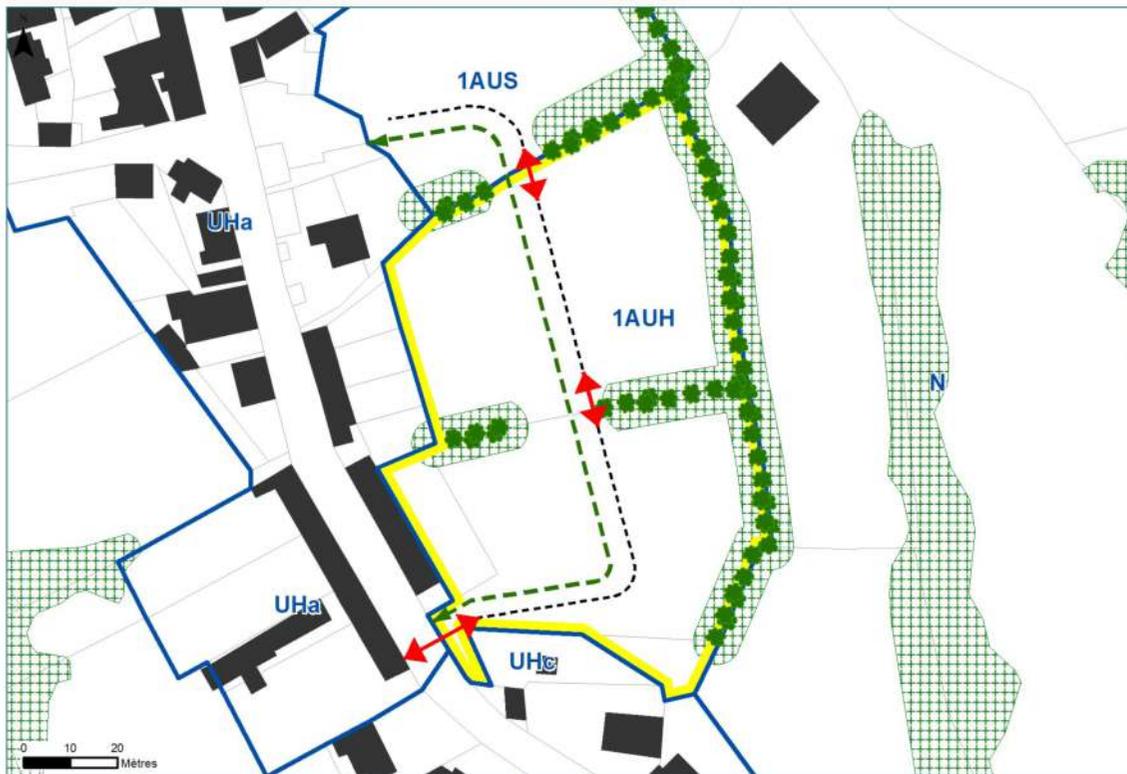
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue des Marais 2 - Lannéanou - n°104

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Desserte automobile
	périmètre de l'OAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Haie bocagère à conserver

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 406 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue des Marais
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

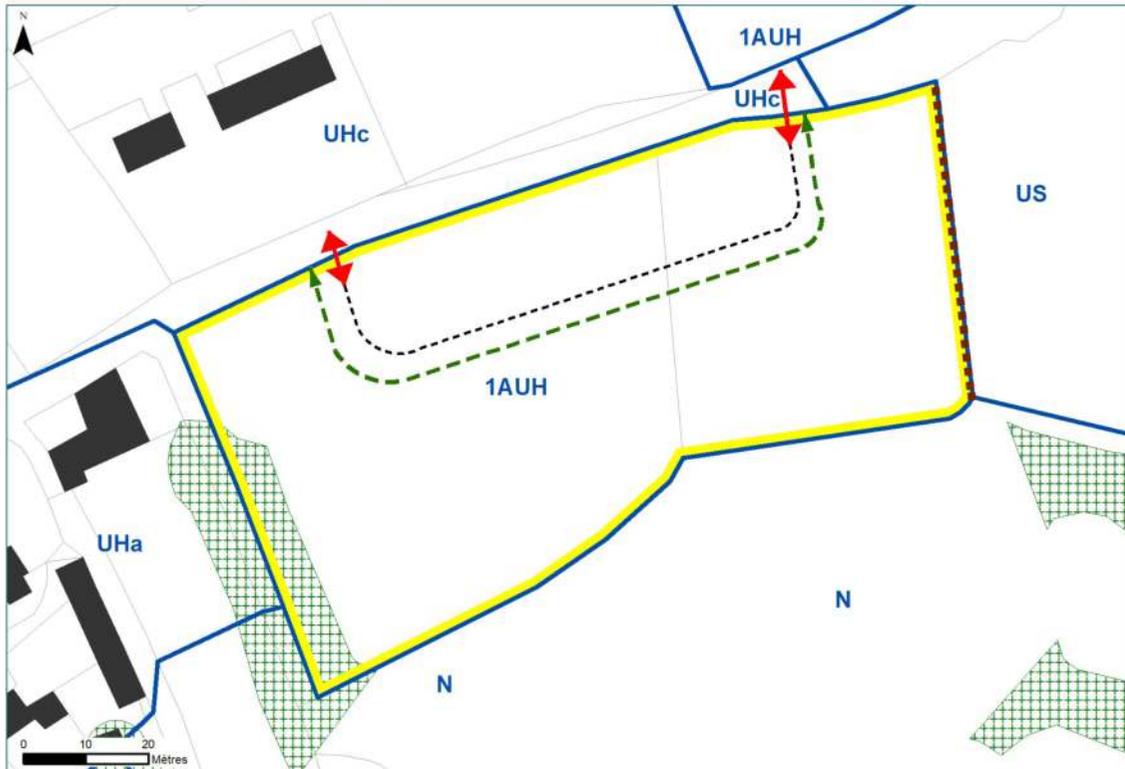
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur du Bourg 2 - Lannéanou - n°105

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	 Desserte automobile
 périmètre de l'OAP	 Liaison douce à créer
 Espaces boisés existants	 Mur à préserver

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 789 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue du Bourg
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Préserver le mur en pierre sur la limite est de la zone.

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> LE CLOÎTRE-SAINT-THEGONNEC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

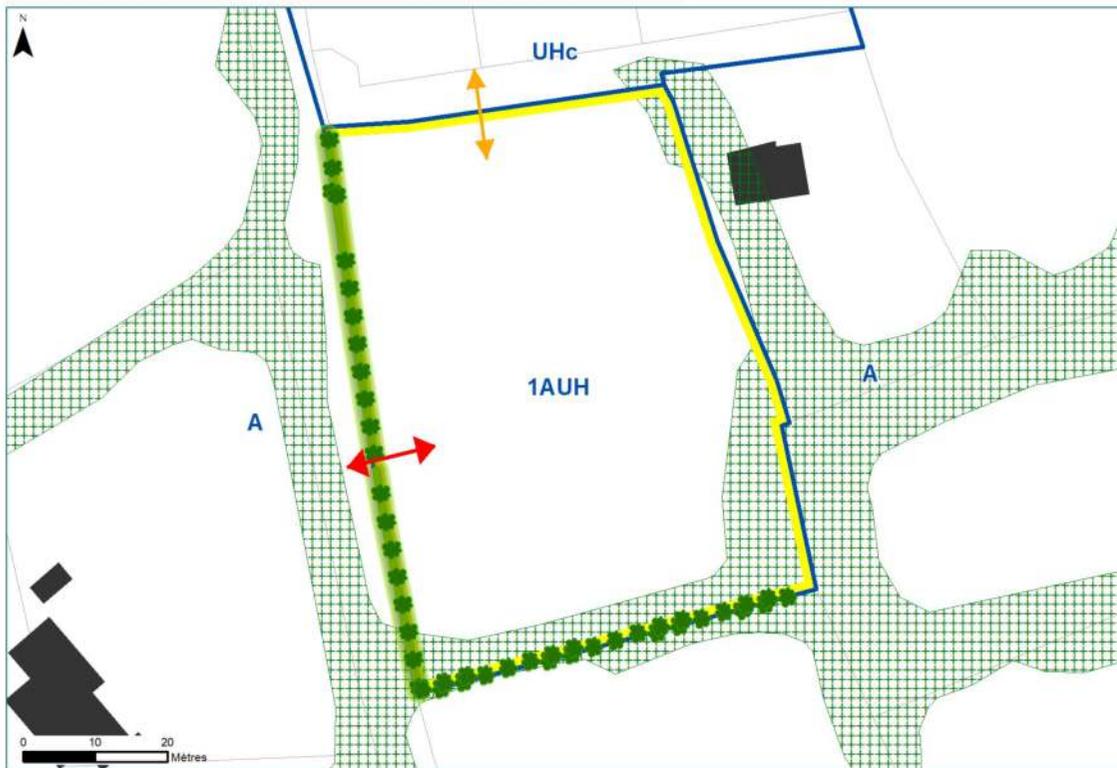
OAP 111 - Arrée.....	119
----------------------	-----

Secteurs secondaires

OAP 112 – Le Roudour.....	120
OAP 113 – Route de Plourin.....	121
OAP 114 – Rue de Pleyber-Christ.....	122

Secteur de l'Arrée - Le-Cloître-Saint-Thégonnec - n°111

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	 Accès secondaire
 périmètre de l'ODAP	 Haie bocagère à conserver
 Espaces boisés existants	 Transition paysagère à créer

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 056 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès principal sur la route du Quillien
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

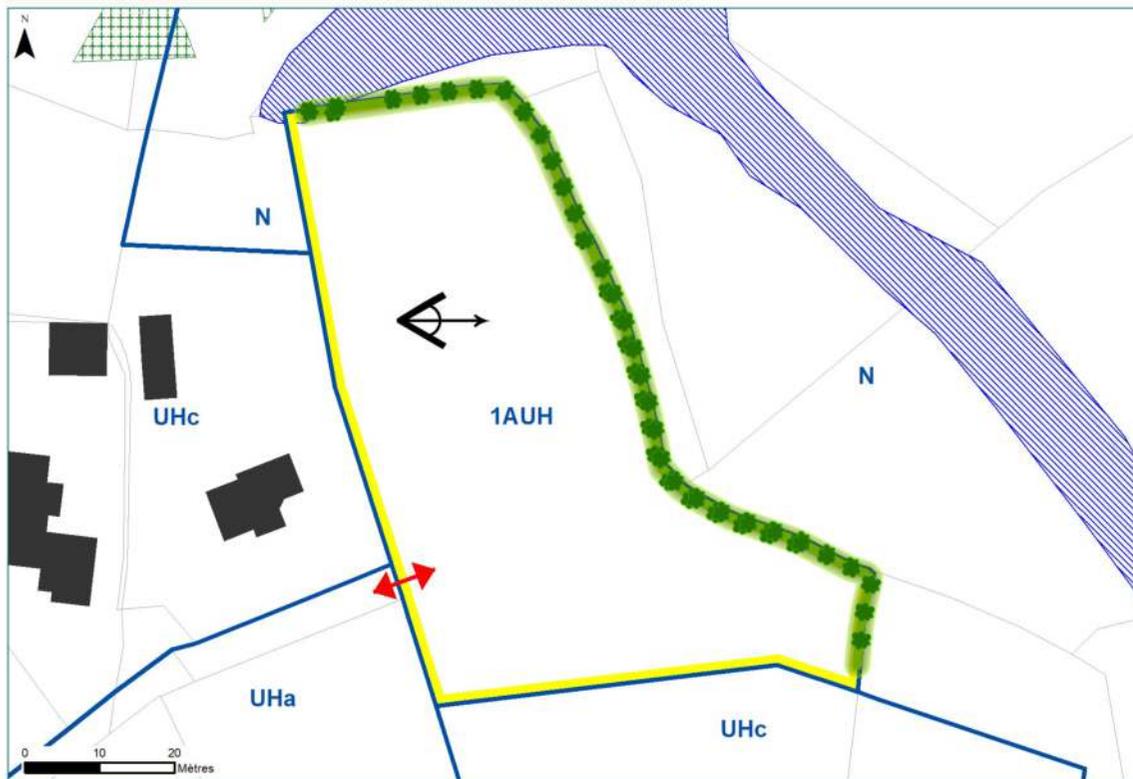
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la rue du Télégraphe afin de protéger les habitations contre les nuisances sonores

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Le Roudour - Le-Cloître-Saint-Thégonnec - n°112

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'OAP	 Accès
 Zones humides	 Transition paysagère à maintenir/renforcer
 Espaces boisés existants	 Perspective à préserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 494 m²

Vocation actuelle de la zone : Jardin potager

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Utiliser l'accès existant
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

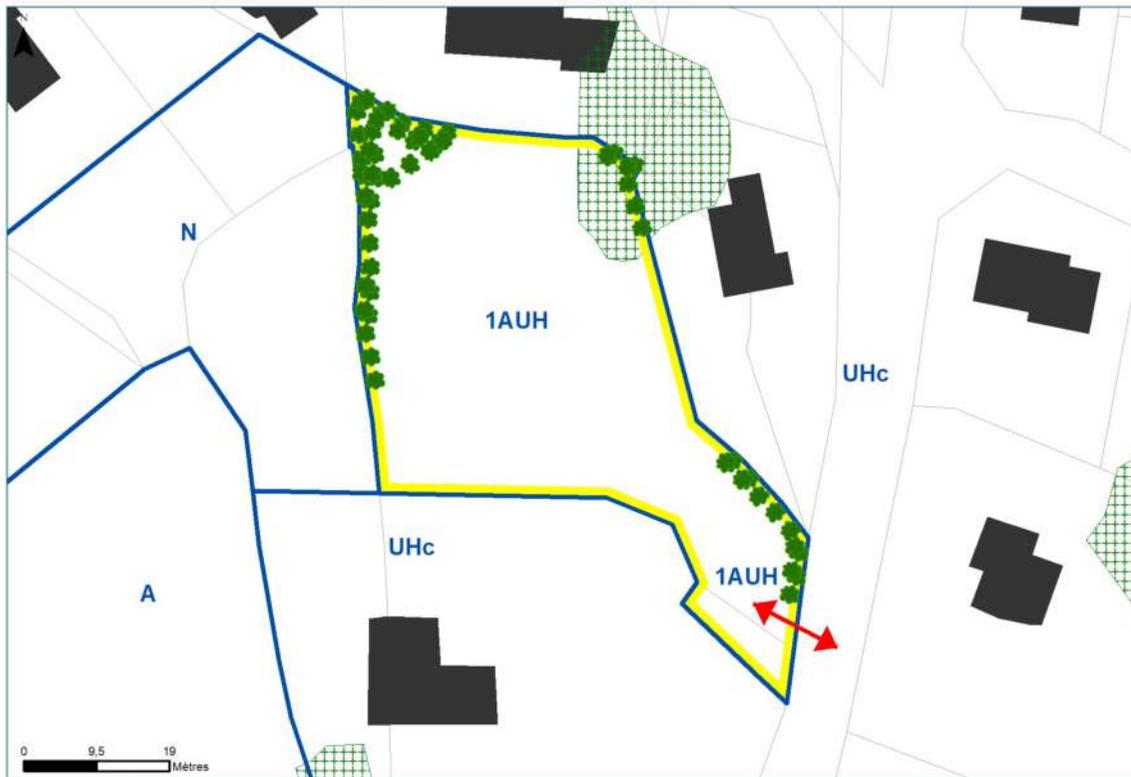
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver au maximum les haies et boisements existants, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, réalisation d'une voirie)
- > Maintenir / Renforcer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et est afin de créer un espace tampon avec le boisement et la zone humide
- > Conserver la vue vers le Roudour

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de Plourin - Le-Cloître-Saint-Thégonnec - n°113

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Espaces boisés existants
- Haies et boisements à conserver

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 2 281 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Créer un bouclage à sens unique
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager un îlot vert commun en préservant au maximum les espaces arborés

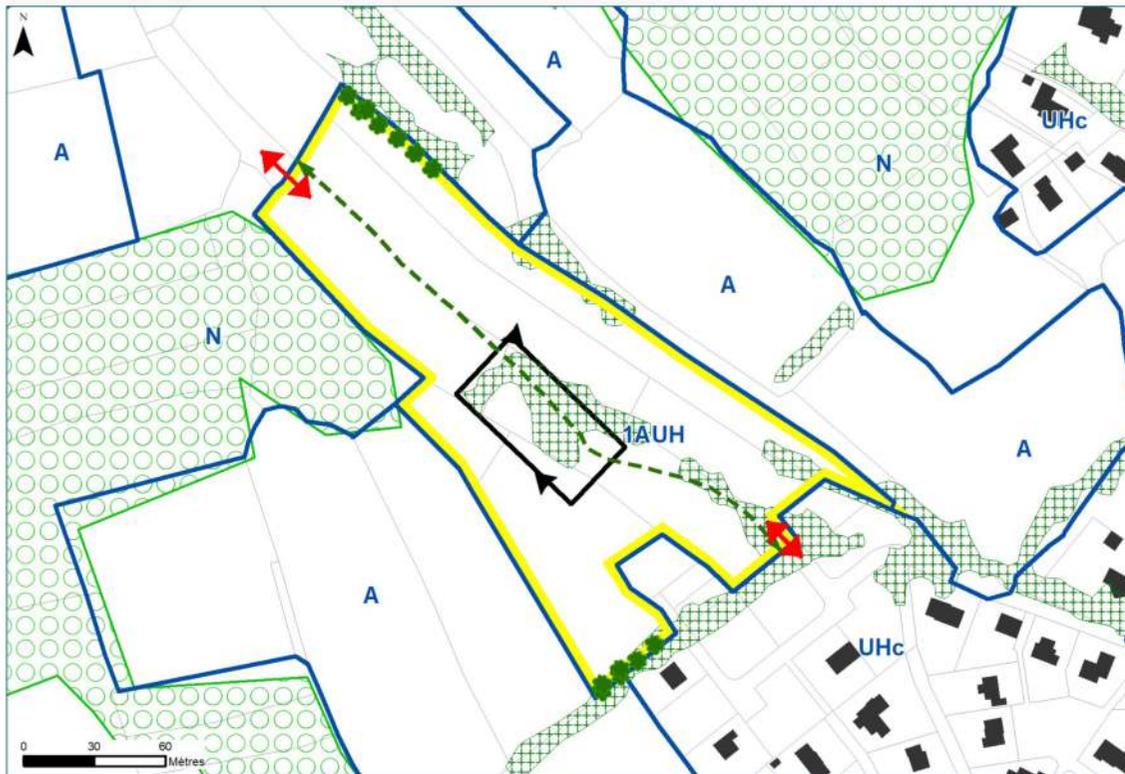
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies et boisements existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Pleyber-Christ - Le-Cloître-Saint-Thégonnec - n°114

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLU	Orientations
 périmètre de l'OAP	 Accès
 Espaces boisés classés	 Liaison douce à créer
 Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver
	 Bouclage à sens unique à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUH

Surface : 23 720 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies, parcelles cultivées et boisements

Propriété : Maîtrise communale (parcelles B 198, B 879, B 206) / Maîtrise privée (parcelles B 199, B 196, B 203 et B 204)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Créer un bouclage à sens unique
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager un îlot vert commun en préservant au maximum les espaces arborés

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les boisements existants afin de valoriser esthétiquement la lisière du futur quartier et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> LOCQUENOLE

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 121 – Chemin des Coquelicots.....	124
OAP 122 – Mein Gwen.....	125

Secteur Mein Gwen - Locquéolé - n°122

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Espace vert à réaliser

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 934 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès depuis la rue Mein Gwen et un accès sur la rue Ty Losquet
- > Aucun accès n'est autorisé dans le carrefour de la rue de Ty Losquet avec la rue des Chênes
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Créer un biseau de visibilité inconstructible au croisement des rues de Ty Losquet et des Chênes qui sera traité en espace vert sans buissons ou arbustes pouvant masquer la visibilité des automobilistes

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Conserver la trame bocagère

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> LOCQUIREC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 131 – Keraudren.....	127
OAP 132 – Ty Lann.....	128
OAP 133 – Rue de Kermarquer 1.....	129
OAP 134 – Rue de Kermarquer 2.....	130
OAP 135 – Rue de Trougourezou 1.....	131
OAP 136 – Rue des sables blancs.....	132
OAP 137 – Rue de Kerael.....	133
OAP 138 – Vark Izella.....	134
OAP 139 – Rue de Plestin.....	135
OAP 140 – Rue des Aubépines 1.....	136

Secteurs secondaires

OAP 141 – 1 rue du Varcq.....	137
OAP 142 – Hameau du Varcq.....	138
OAP 143 – Rue des Aubépines 2.....	139

OAP sectorielle à vocation de services touristiques

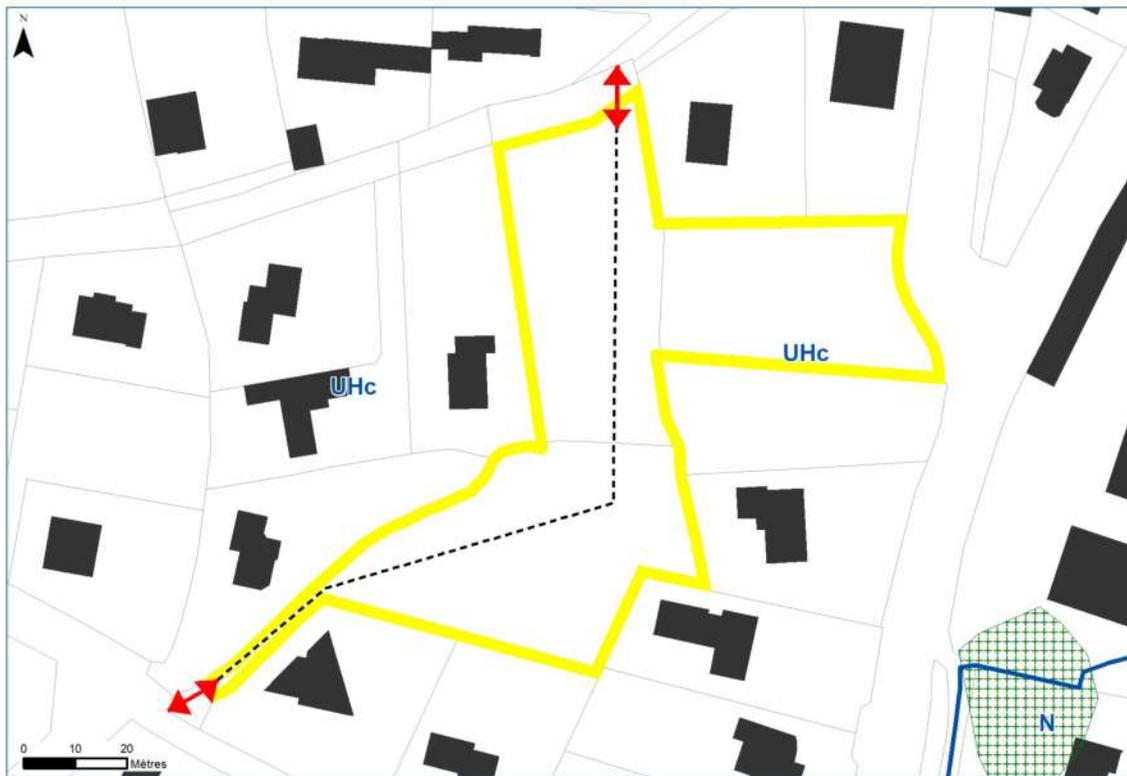
OAP 144 – Rue de Trougourezou 2.....	140
--------------------------------------	-----

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

OAP 145 – Impasse des Pâquerettes.....	141
--	-----

Secteur de Keraudren - Locquirec - n°131

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Desserte automobile
- Espaces boisés existants

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 5 485 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un premier accès au nord, depuis l'allée de Keraudren, et un second au sud-ouest, depuis la rue des Ajoncs. Une voie interne desservira la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

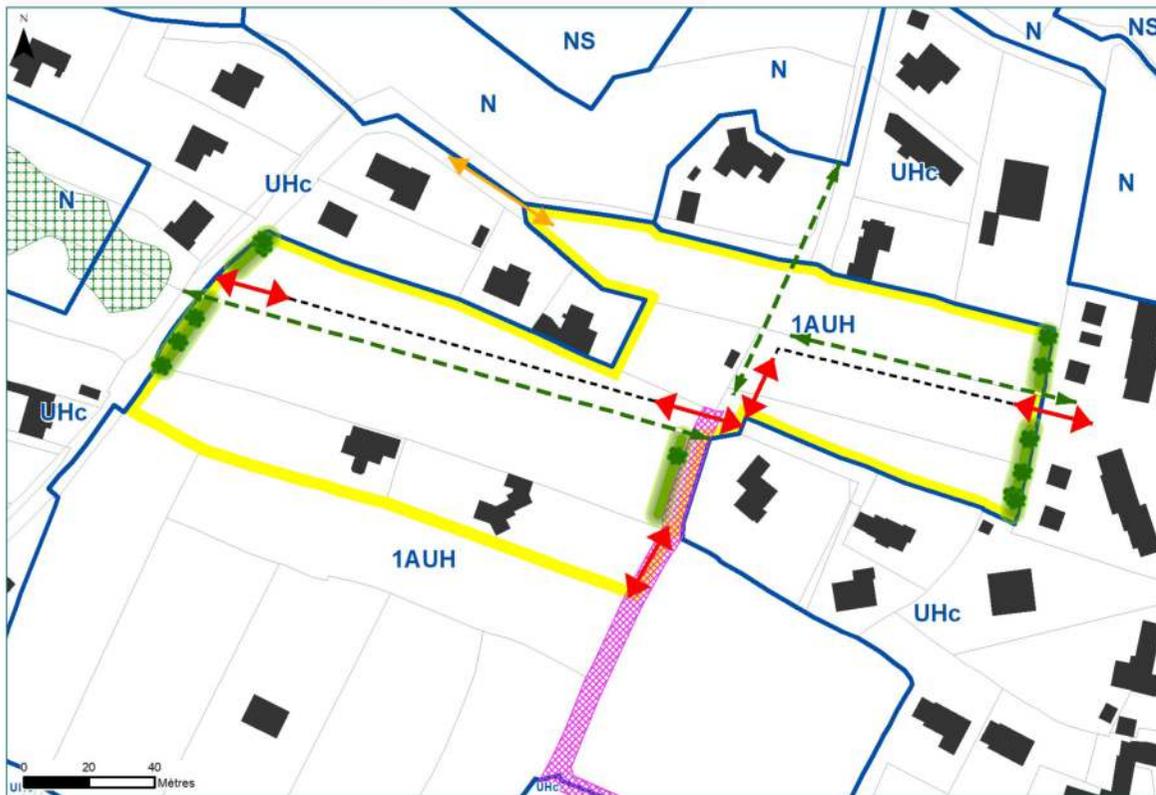
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Ty Lann - Locquirec - n°132

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Transition paysagère à créer
	périmètre de l'OAP		Accès	
	Emplacement réservé		Accès potentiel	
	Espaces boisés existants		Desserte automobile	
			Liaison douce à créer	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 18 196 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et notamment entre l'impasse de Ty Lann et l'impasse de Parc Treiz et l'impasse du Corbeau

> Aménager des accès à double sens permettant la desserte automobile au sein de la zone. Un accès potentiel pourrait également être aménagé au nord-ouest de la zone

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Assurer le fonctionnement écologique de la zone

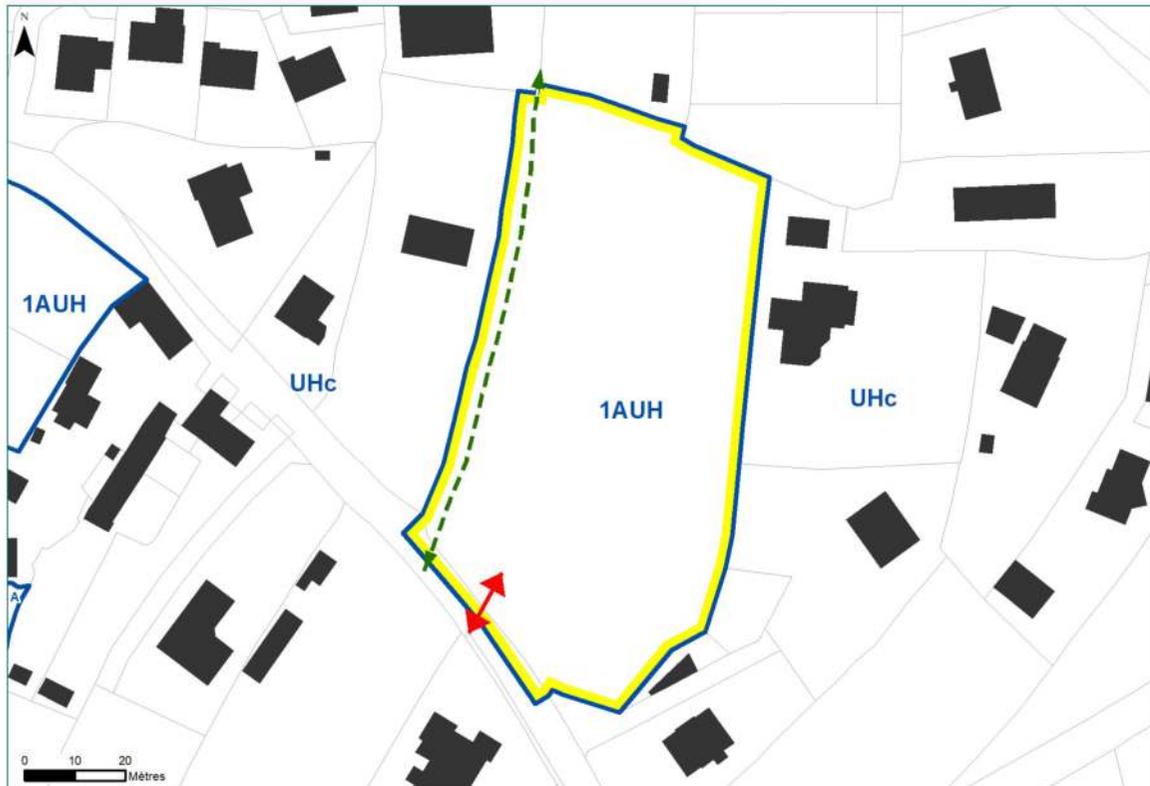
> réaliser des lisières paysagères d'essences locales afin de veiller à une intégration harmonieuse

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue de Kermaquer 1 - Locquirec - n°133

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP

Orientations

- ↔ Accès
- - - > Liaison douce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 5 941 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements
 Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et notamment une liaison nord-sud entre la rue de Kermaquer et le giratoire route de Kerbilic
- > Aménager un accès principal au sud, depuis la rue de Kermaquer

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

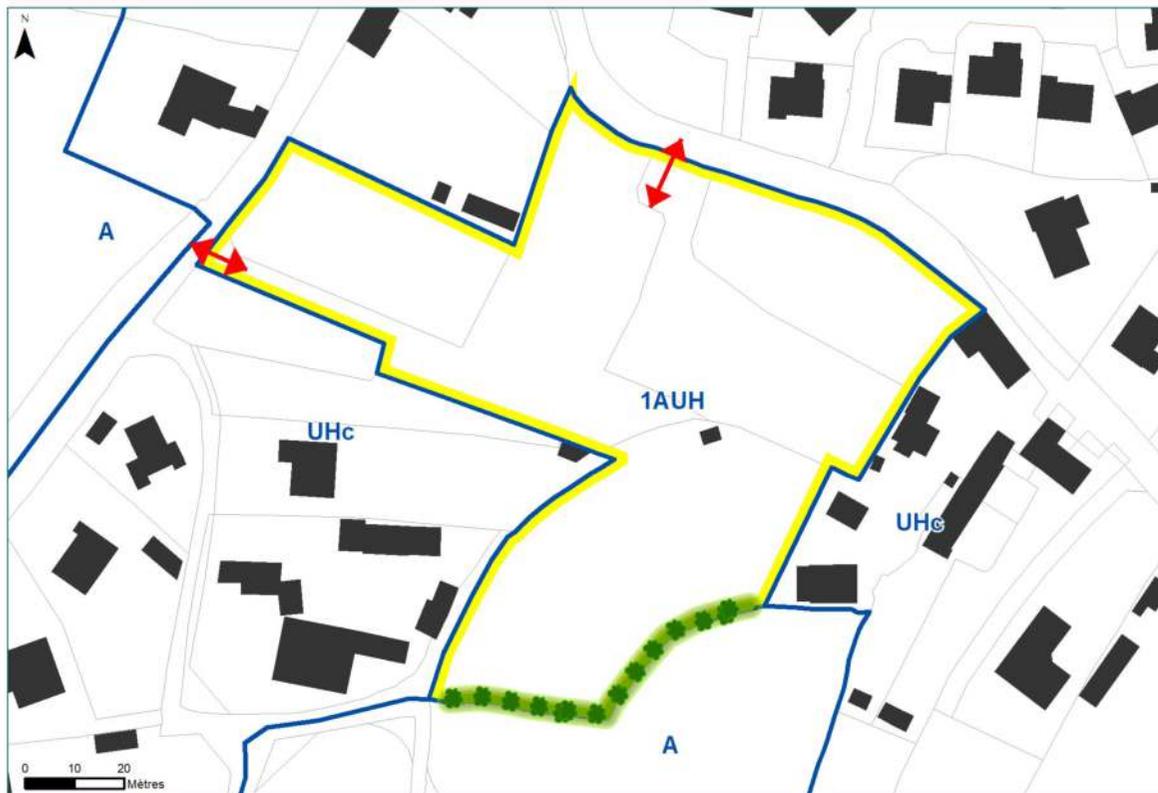
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue de Kermaquer 2 - Locquirec - n°134

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'IOAP

Orientations

- ↔ Accès
- Transition paysagère à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 9 021 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements

Hauteur maximale : 9 mètres au faitage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès à l'ouest de la zone, depuis la route de Kerbouluc, et un accès au nord, depuis la rue de Kermaquer

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

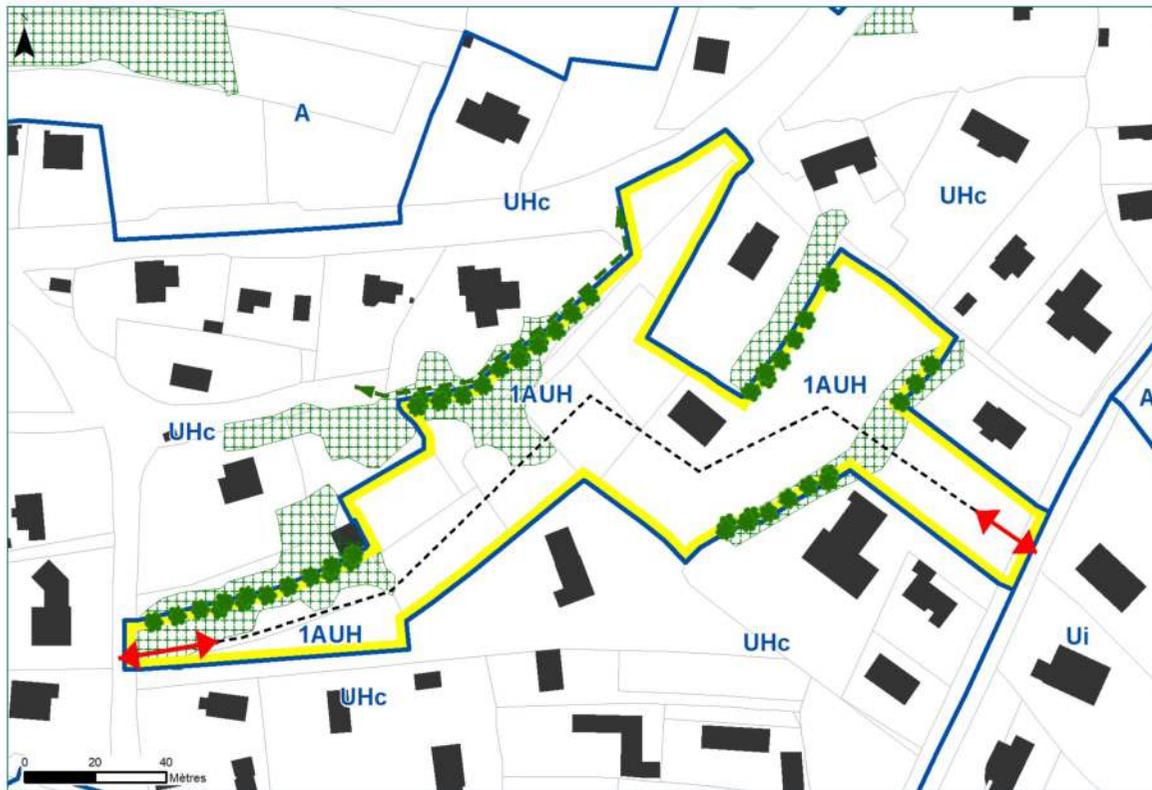
> Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Trougouréou 1 - Locquirec - n°135

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Desserte automobile
	périmètre de l'IOAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Haie bocagère à conserver

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 11 788 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logements

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager deux accès qui permettront de desservir l'ensemble de la zone. Le premier à l'est, route de Keraloas, et le second à l'ouest, rue de Trougouréou

> Aménager une liaison douce en limite nord de la zone, permettant ainsi de joindre la route de Morlaix et la rue de Keraloas

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

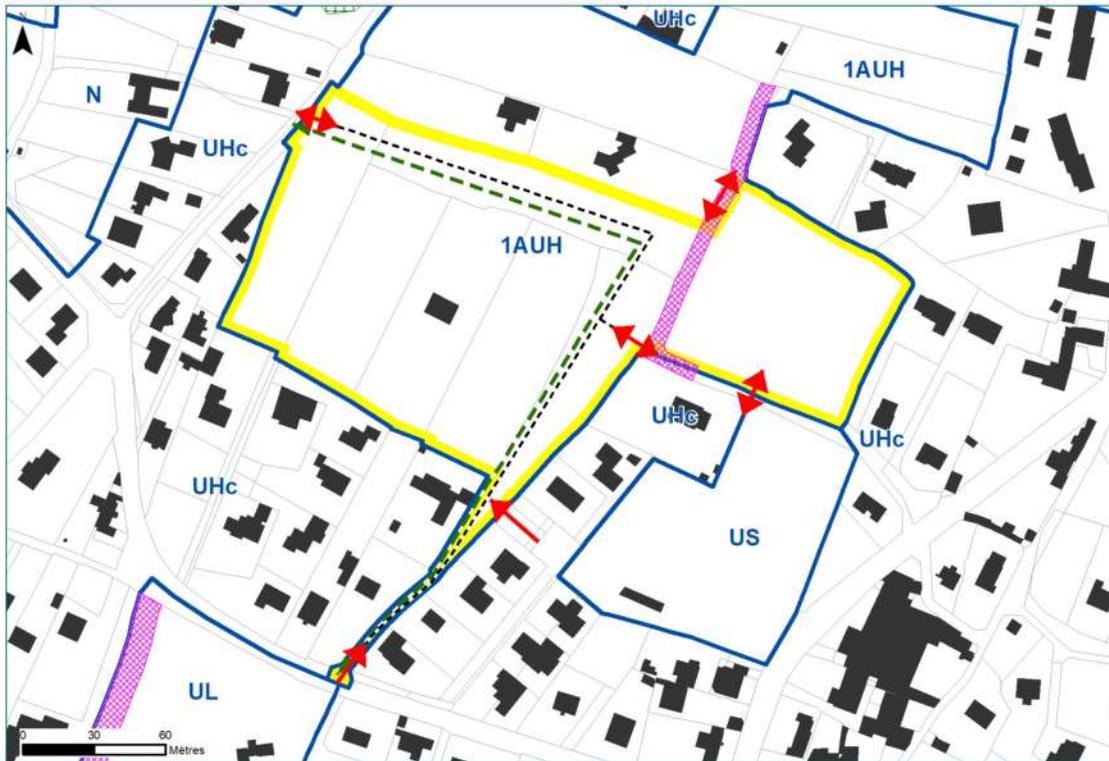
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue des Sables Blancs - Locquirec - n°136

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'OAP	 Accès
 Emplacement réservé	 Desserte automobile
 Espaces boisés existants	 Liaison douce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 27 348 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 34 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et notamment une liaison entre la rue des Sables Blancs et l'impasse du Corbeau

> Aménager deux accès à sens unique. Le premier rue des Sables Blancs et le second impasse Roc'h Crenn. Trois accès à double sens devront également être aménagés impasse de Parc Treiz et permettre la liaison avec la zone urbaine au nord et faisant également l'objet d'une OAP. A l'ouest, un accès double sens permettra les entrées et sorties depuis l'impasse du Corbeau.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

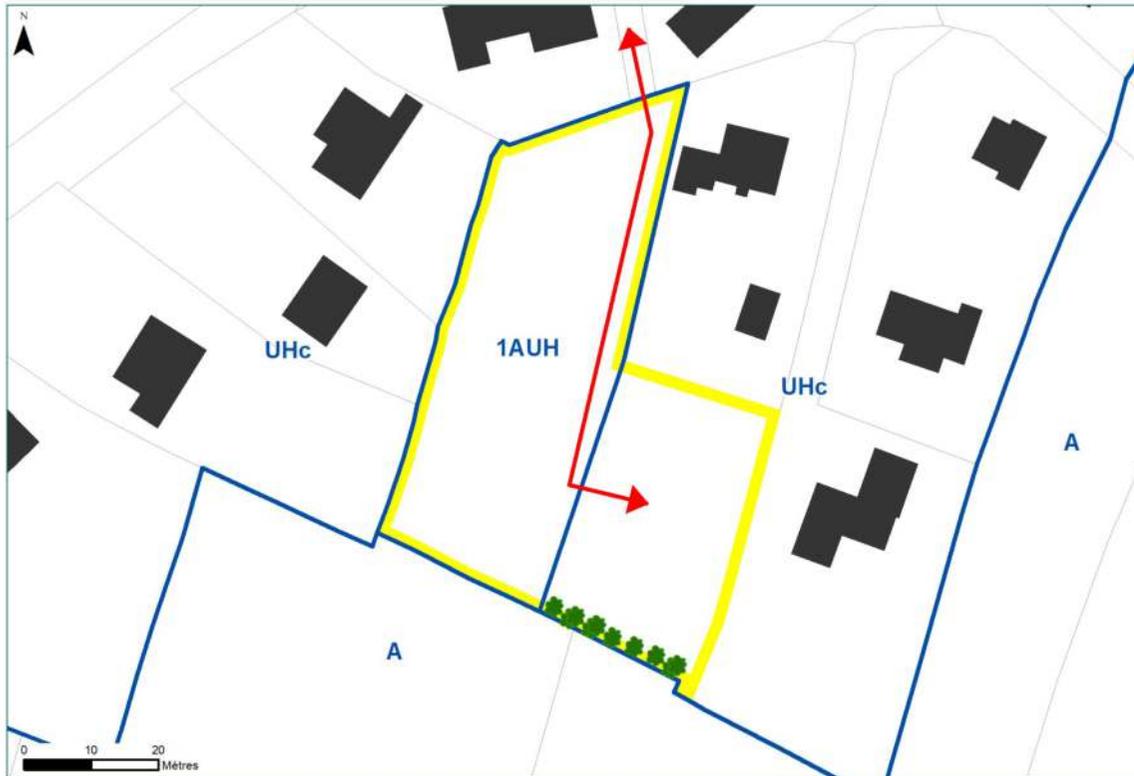
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Assurer le fonctionnement écologique de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Kérael - Locquirec - n°137

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Accès
-  Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUh et UHc (parcelle AL 47)

Surface : 2 908 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au faitage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal depuis la rue de Kérael au Nord. La parcelle AL 47, au sud-est de la zone, devra également avoir un accès.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

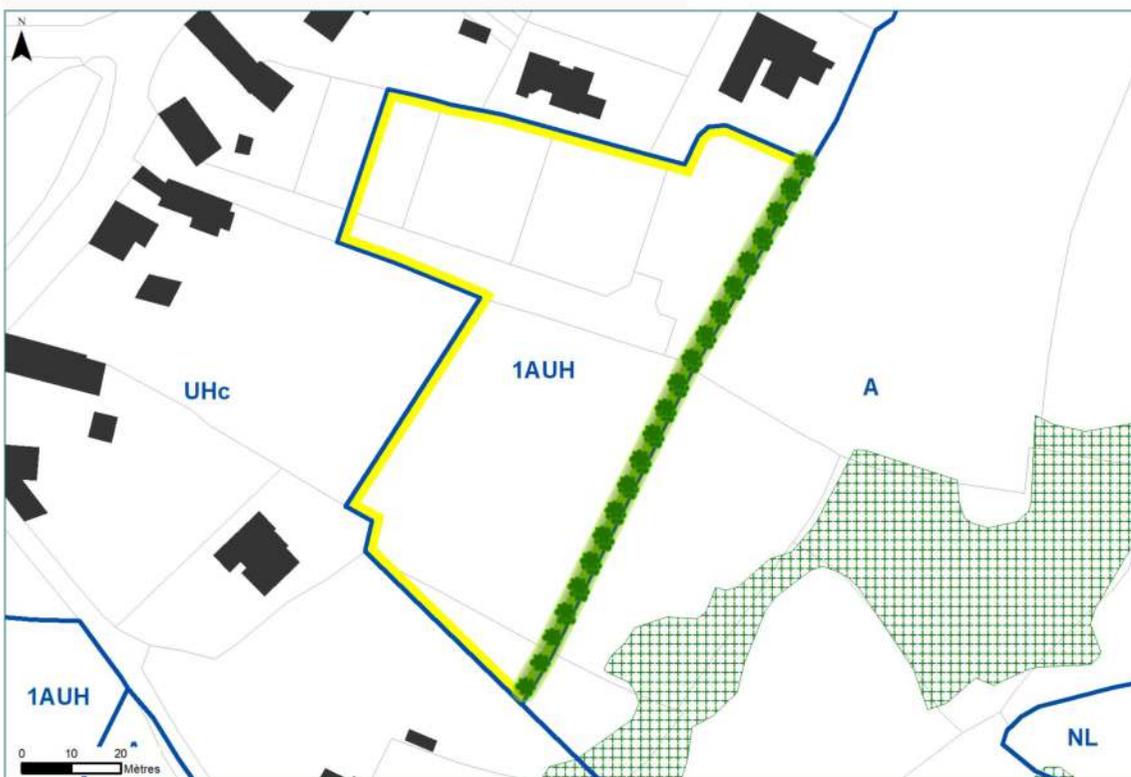
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les haies bocagères existantes afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Vark Izella - Locquirec - n°138

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 184 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès rue du Varcq, qui permettra de desservir l'ensemble de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

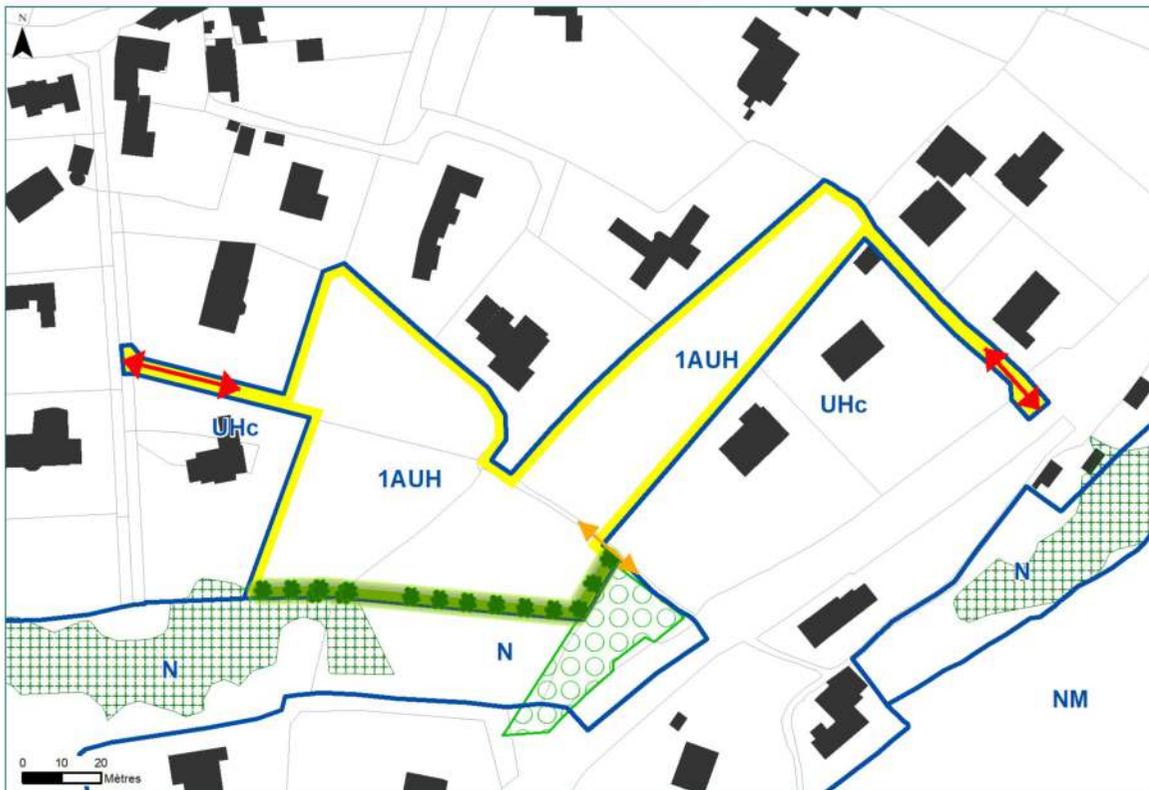
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les haies et talus existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Plestin - Locquirec - n°139

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'IOAP	 Accès
 Espaces boisés classés	 Accès secondaire
 Espaces boisés existants	 Transition paysagère à maintenir/restaurer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 785 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 7 logements

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager deux accès qui permettront de desservir l'ensemble de la zone. Le premier à l'est, route de Plestin, et le second à l'ouest, impasse Ty Forn. Un accès potentiel pourrait également être aménagé au sud-est de la zone

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

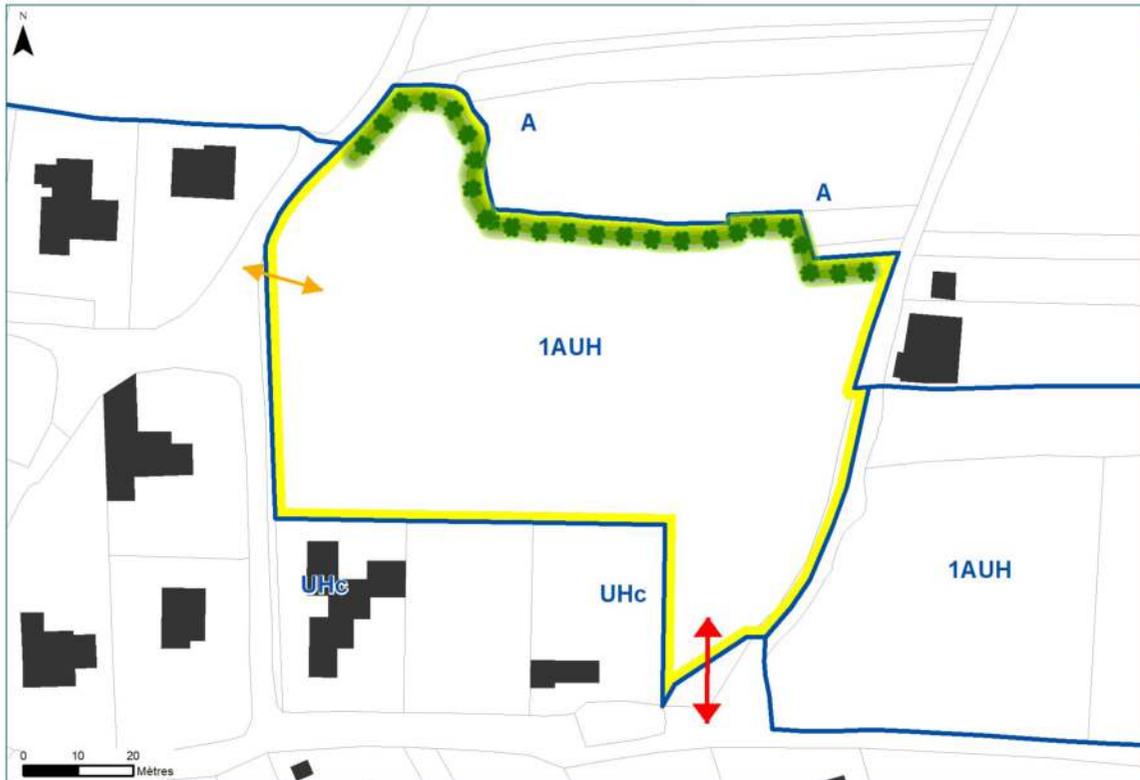
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue des Aubepines 1 - Locquirec - n°140

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi  Transition paysagère à maintenir/restaurer

 périmètre de l'OAP

Orientations

 Accès

 Accès potentiel

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 087 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au faitage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès depuis la rue des Aubepines au Sud de la zone

> Prévoir la réalisation éventuelle d'un accès à l'ouest de la zone

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 rue du Varcq - Locquirec - n°141

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Transition paysagère à créer

Orientations

- ↔ Accès
- Talus à préserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 184 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès unique, rue du Varcq, qui permettra de desservir l'ensemble de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

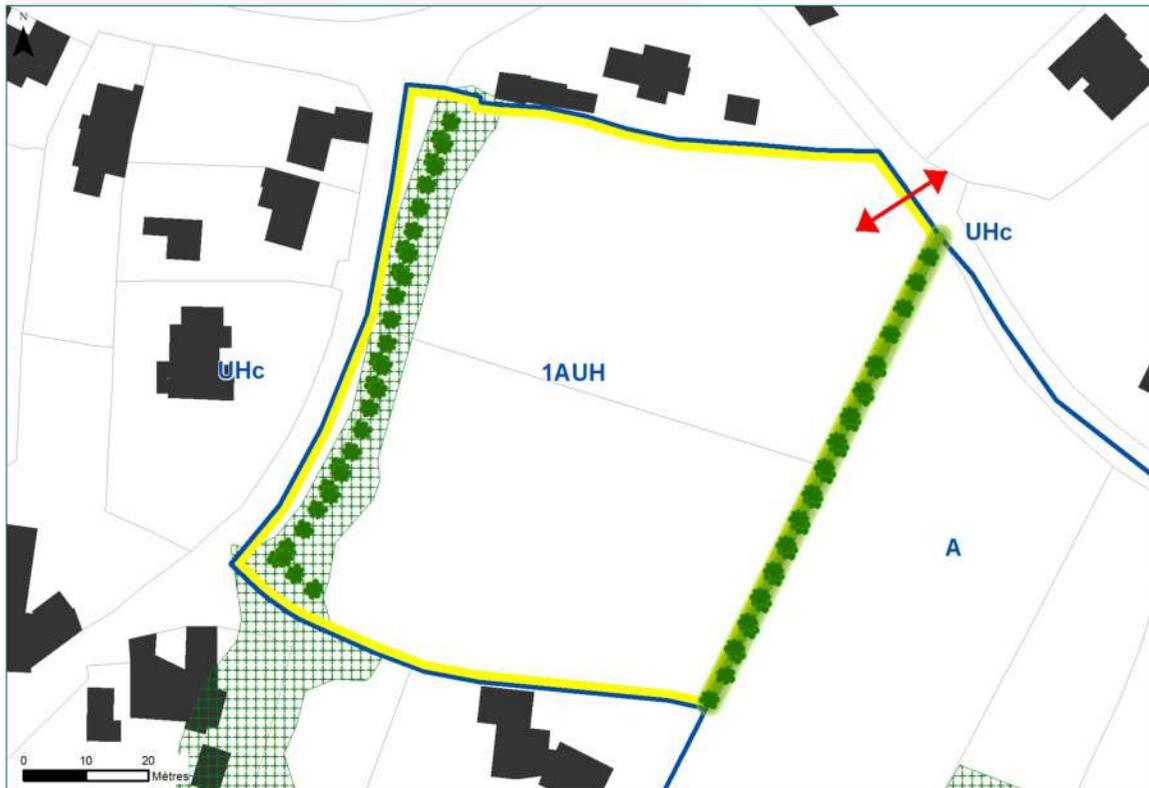
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les haies et talus existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur du hameau du Varcq - Locquirec - n°142

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | | | |
|---|--------------------------|---|------------------------------|
|  | Zonage du PLUi |  | Haie bocagère à conserver |
|  | périmètre de l'OAP |  | Transition paysagère à créer |
|  | Espaces boisés existants | | |

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 218 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès unique, rue de Kleguer, qui permettra de desservir l'ensemble de la zone

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue des Aubepines 2 - Locquirec - n°143

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Accès
-  Transition paysagère à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 405 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtiage et 6,50 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès au sud de la zone depuis la rue des Aubepines

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

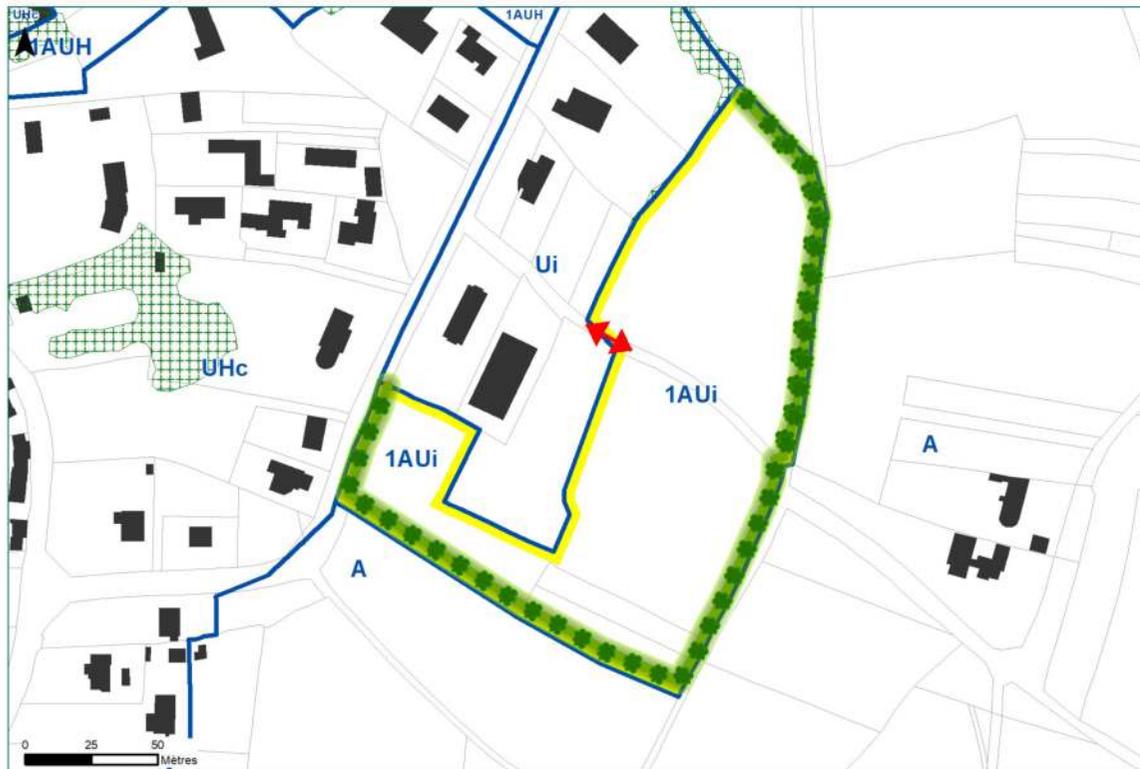
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Trougourézou 2 - Locquirec - n°144

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Transition paysagère à créer

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi
 Surface : 18 089 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
 > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
 > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur de l'impasse des Pâquerettes - Locquirec - n°145

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants	 Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL

Surface : 16 729 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités touristiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et notamment une liaison entre l'impasse des Pâquerettes et la route de Morlaix.

> Aménager un accès unique au nord-ouest de la zone et permettant la liaison avec la rue de Kérael

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> MORLAIX

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 151 – L'Orée du bois.....	143
OAP 152 – Le Verger.....	144
OAP 153 – Rue Alfred Le Bras.....	145
OAP 154 – Avenue de Truro.....	146
OAP 155 – Rue Armand Rousseau.....	147
OAP 156 – Rue Bakounine.....	148
OAP 157 – Rue de Kerozar.....	149
OAP 158 – Rue de la paix.....	150
OAP 159 – Rue de Plougasnou.....	151
OAP 160 – Rue du Général Le Flô.....	152
OAP 161 – Petit Launay.....	153
OAP 162 – Rue Gambetta Est.....	154
OAP 163 – Rue Paul Sérusier.....	155
OAP 164 – Roc'h Glas.....	156
OAP 165 – Avenue de Wurselen.....	157
OAP 166 – Rue de Kergariou.....	158

Secteurs secondaires

OAP 167 – Botloré.....	159
OAP 168 – Rue de Kermaria.....	160
OAP 169 – Rue Gambetta Ouest.....	161

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

OAP 170 – Kerfravral.....	162
OAP 171 – ZA de Kerozar.....	163
OAP 172 – Site de Langolvas.....	164

Secteur l'Orée du Bois - Morlaix - n°151

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUI	 Liaison douce à créer
 périmètre de l'OAP	 Accès interdit
 Espaces boisés classés	 Alignement d'arbres à conserver

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 512 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle bâtie

Propriété : Maîtrise communale et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 9 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Réo
- > Interdire tout accès sur la rue de l'Orée du bois
- > Renforcer le cheminement existant le long de la limite sud-ouest de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

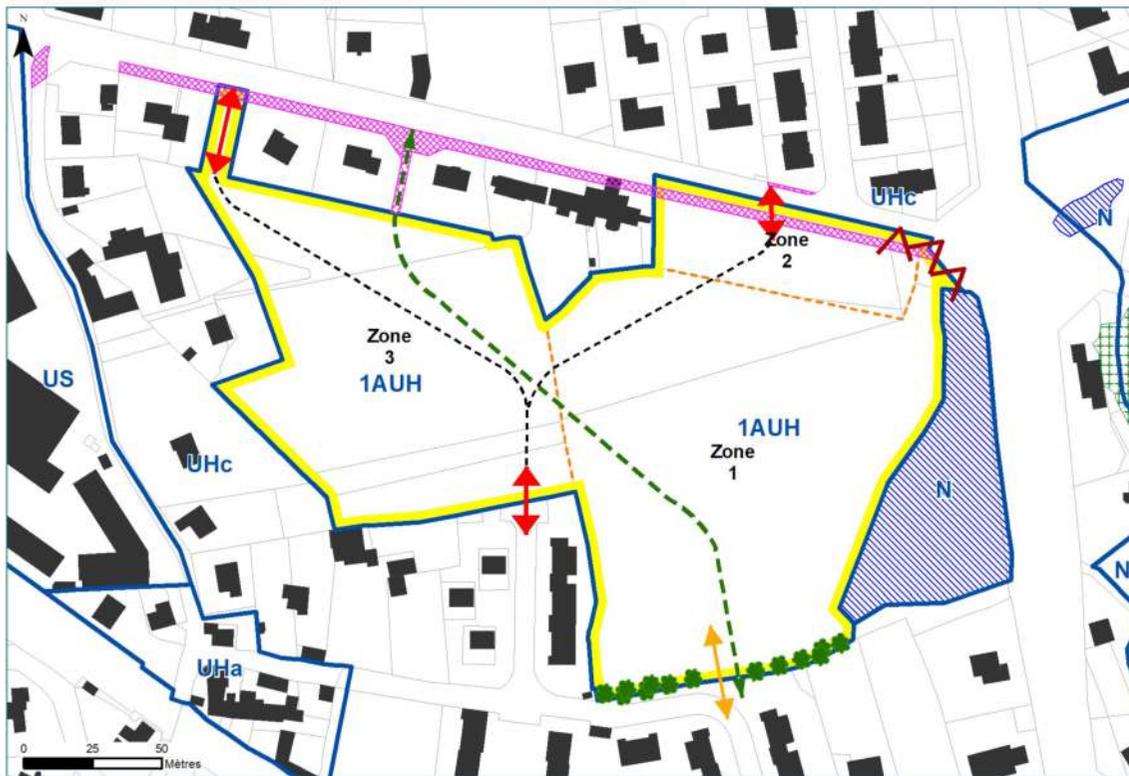
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver l'alignement d'arbres existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Le Verger - Morlaix - n°152

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi	Espaces boisés existants	Liaison douce à créer
périmètre de l'IOAP	Orientations	Accès interdit
Emplacement réservé	Accès	Talus à conserver
Zones humides	Accès potentiel	Secteur de l'IOAP
Espaces boisés classés	Desserte automobile	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 31 338 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise communale (zones 1 et 2) / Maîtrise privée (zone 3)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 56 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager deux accès sur la rue Bellevue de la Madeleine et un accès sur l'impasse des Pommiers. Un accès pourra éventuellement être réalisé sur la rue des Amandiers

> Garantir l'accessibilité de l'ensemble de la zone

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

> Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères

> Prévoir éventuellement une aire de jeux ou de loisirs

Patrimoine bâti et végétal:

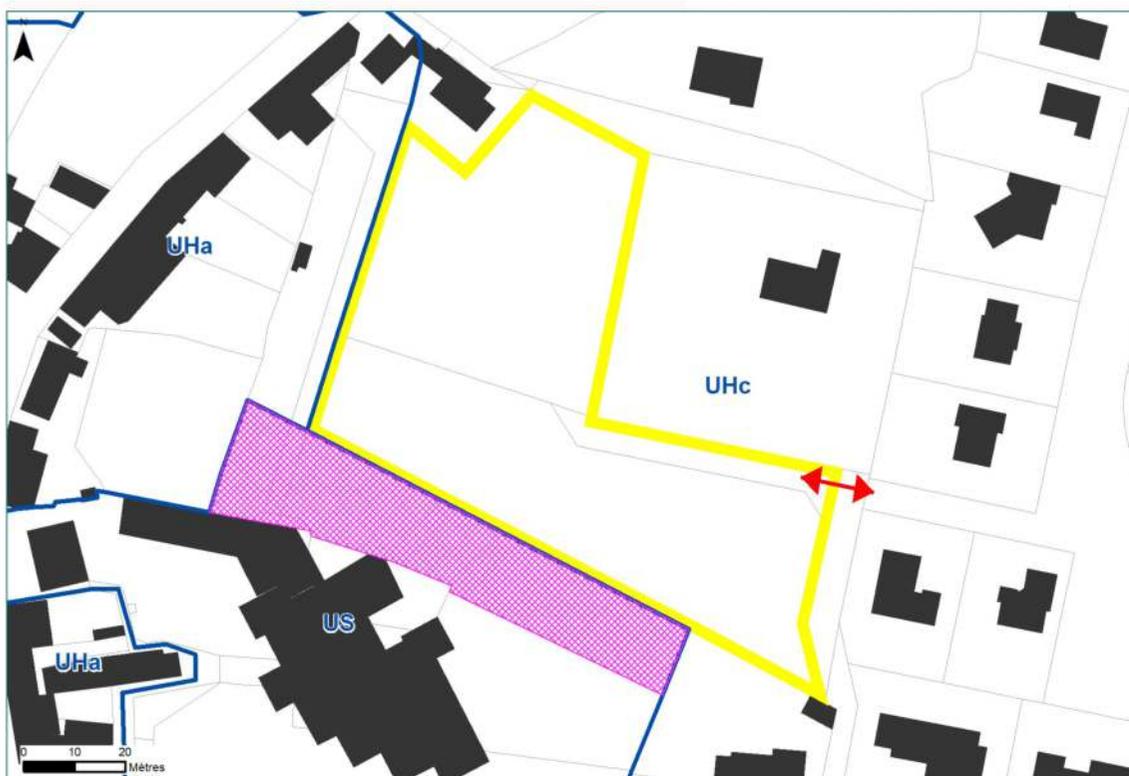
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver les talus existants en frange sud de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble respectant le phasage par zone

Secteur rue Alfred le Bars - Morlaix - n°153

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'IOAP
- Emplacement réservé

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc
 Surface : 5 659 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie et fonds de jardin
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Alfred le Bars
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

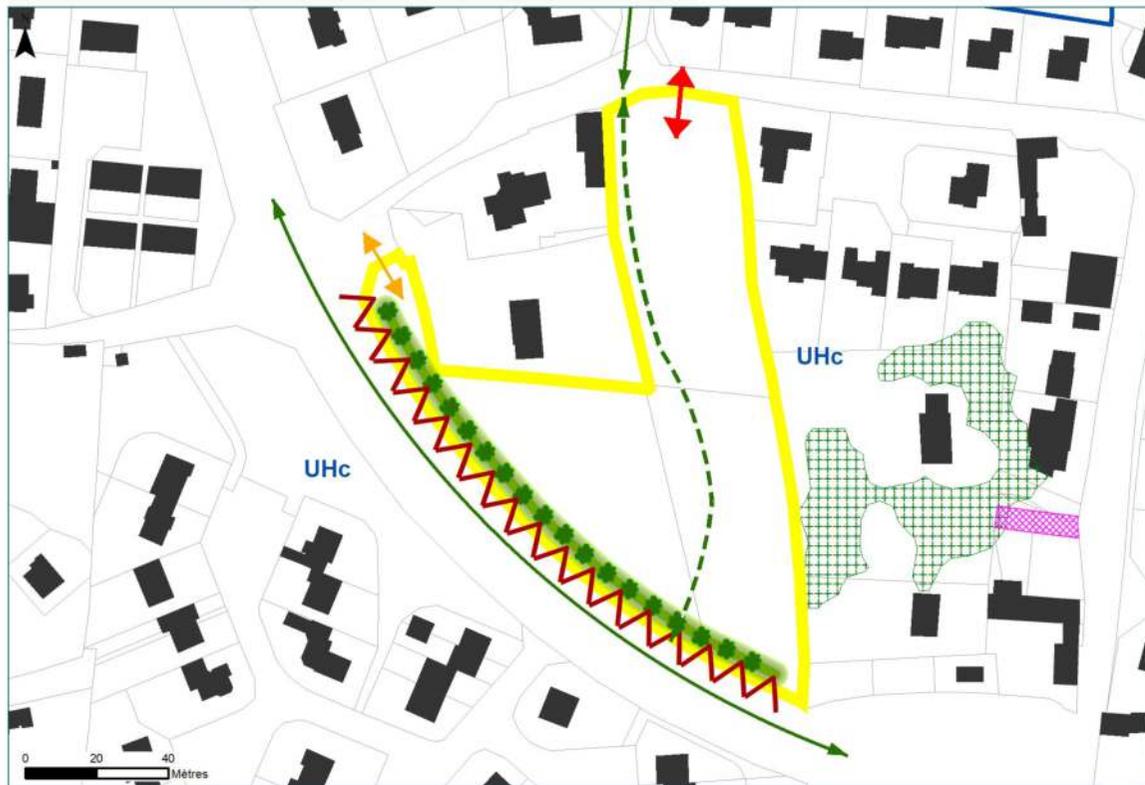
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur avenue de Truro - Morlaix - n°154

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Accès interdit
	périmètre de l'OAP			Accès
	Emplacement réservé			Transition paysagère à réaliser
	Espaces boisés existants			

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc
 Surface : 9 757 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Maurice Denis
- > Aucun accès véhicule n'est autorisé le long de l'avenue de Truro
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

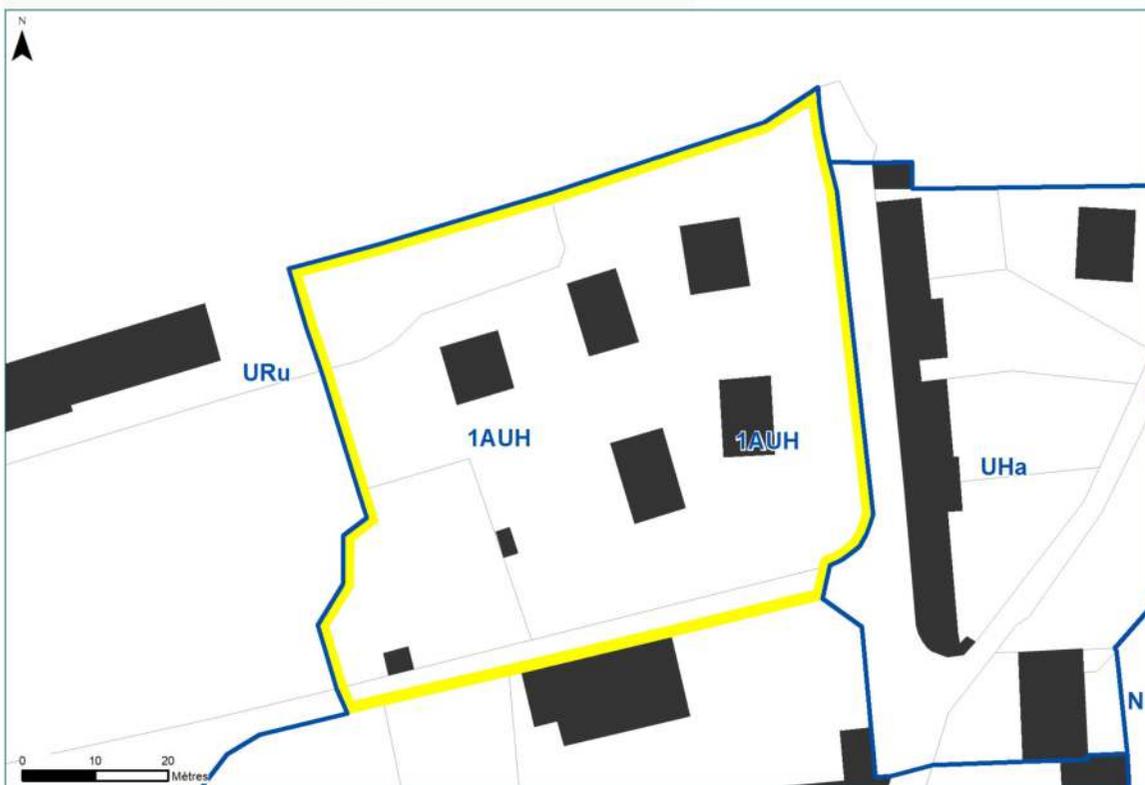
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite ouest de la zone, le long de l'avenue de Truro

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Armand Rousseau - Morlaix - n°155

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 592 m²

Vocation actuelle de la zone : Bâti désaffectés

Propriété : Maîtrise communale et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 70 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Bakounine - Morlaix - n°156

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI		Liaison douce existante
	périmètre de l'OPAP		Accès interdit
	Espaces boisés existants		Haie bocagère à conserver
Orientations			Transition paysagère à réaliser
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : UHc

Surface : 4 967 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle partiellement bâtie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités tertiaires

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès depuis la rue Bakounine
- > Aucun accès véhicule n'est autorisé en limite nord de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions en fonction de l'orientation solaire optimale

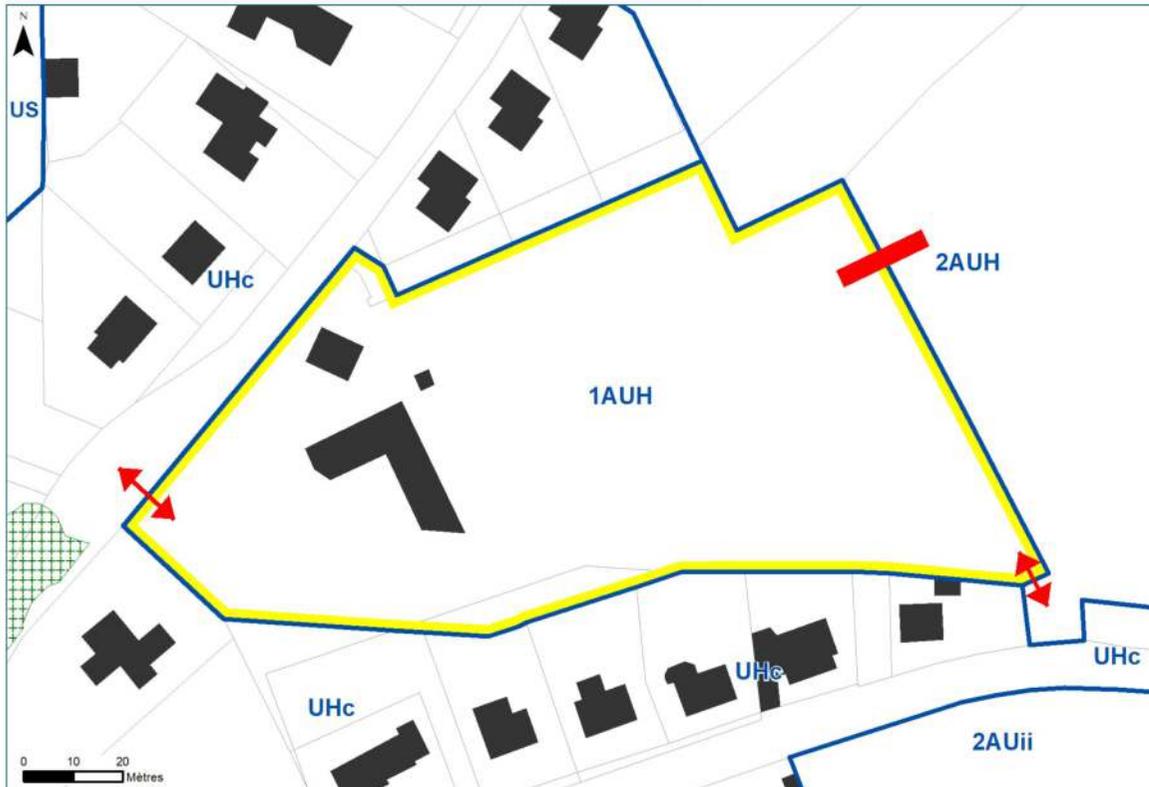
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer les haies bocagères existantes le long de la rue Bakounine. Si les arbres existants ne peuvent pas être conservés (ensoleillement), ils devront être remplacés par une frange végétale rue Bakounine
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel adjacent

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Kerozar - Morlaix - n°157

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi Amorce à créer

périmètre de l'OAP

Espaces boisés existants

Orientations

Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 11 016 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et habitat

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Roc'h Glas et un accès sur la route de Garlan
- > Permettre un accès à la zone 2AUH en créant une amorce
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

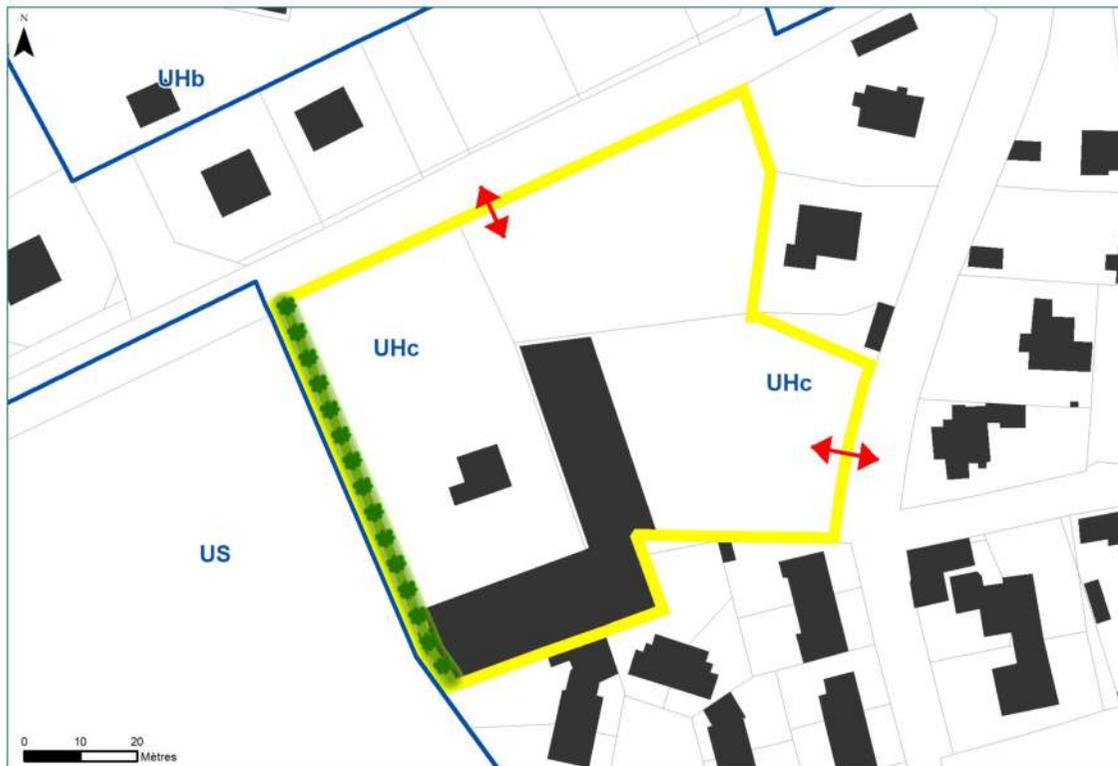
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue de la Paix - Morlaix - n°158

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Transition paysagère à réaliser

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 6 572 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et bâties

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 13 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de la Paix et un accès sur la rue de la Vierge Noire
- > Permettre si nécessaire les accès directs le long de la rue de la Paix
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Prévoir la destruction des bâtiments existants avec dépollution des sols
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

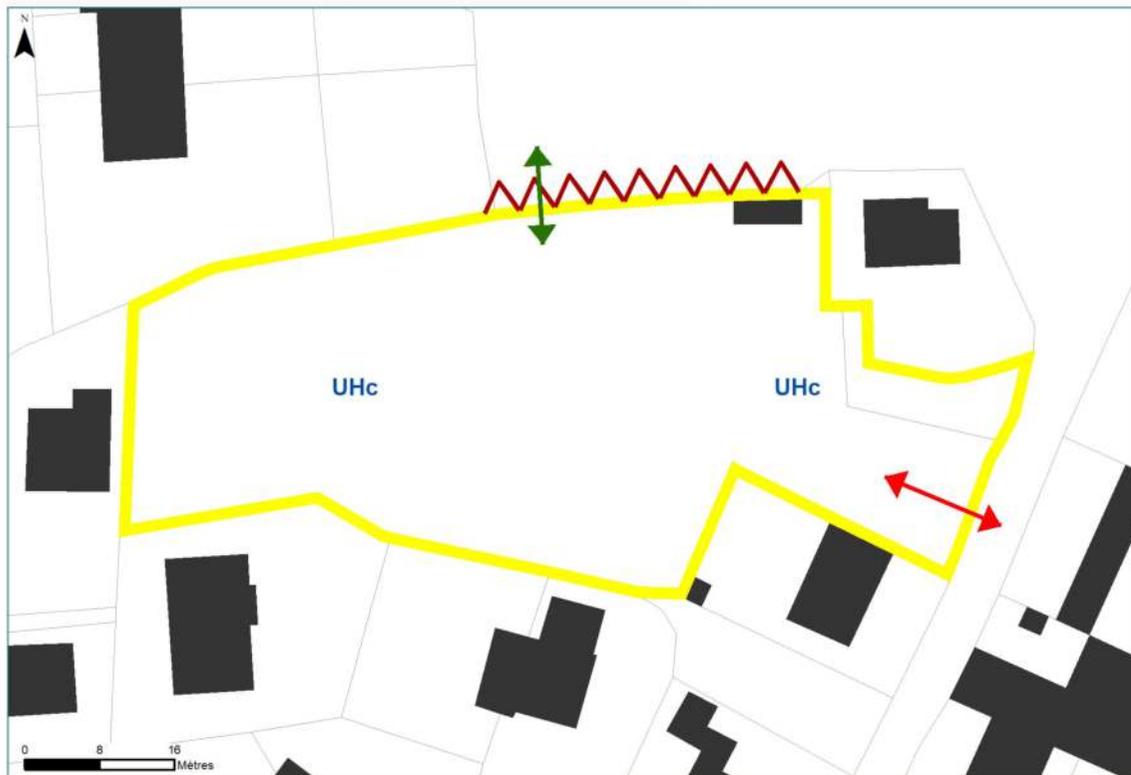
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite ouest de la zone, le long de la zone US

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Plougasnou - Morlaix - n°159

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi  Accès interdit
 périmètre de l'OAP

Orientations

 Accès
 Accès modes actifs

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 2 926 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 4 logements

Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Plougasnou
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

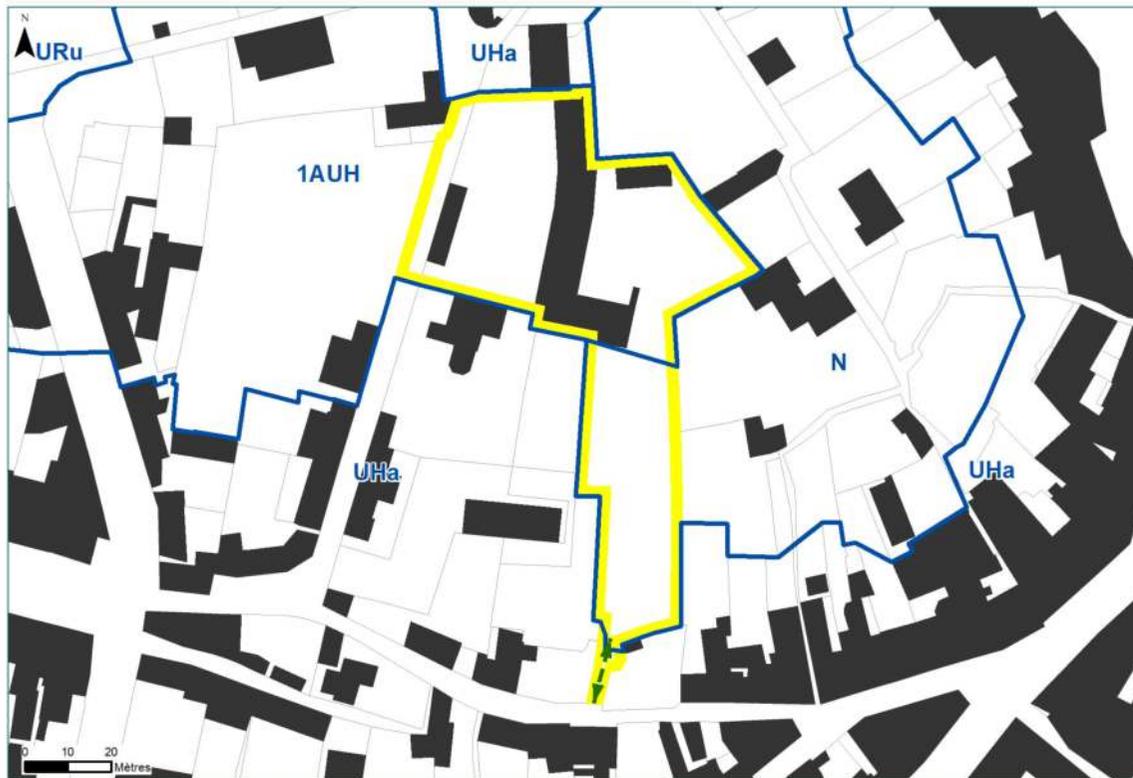
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue du Général Le Flô - Morlaix - n°160

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP

Orientations

- ← → Liaison douce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH, UHa et N

Surface : 4 658 m²

Vocation actuelle de la zone : Anciens bâtiments abandonnés

Propriété : Maîtrise communale et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements en cas de réhabilitation ; 18 logements en cas de démolition-reconstruction

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager une liaison douce au Sud sur la rue Courte
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

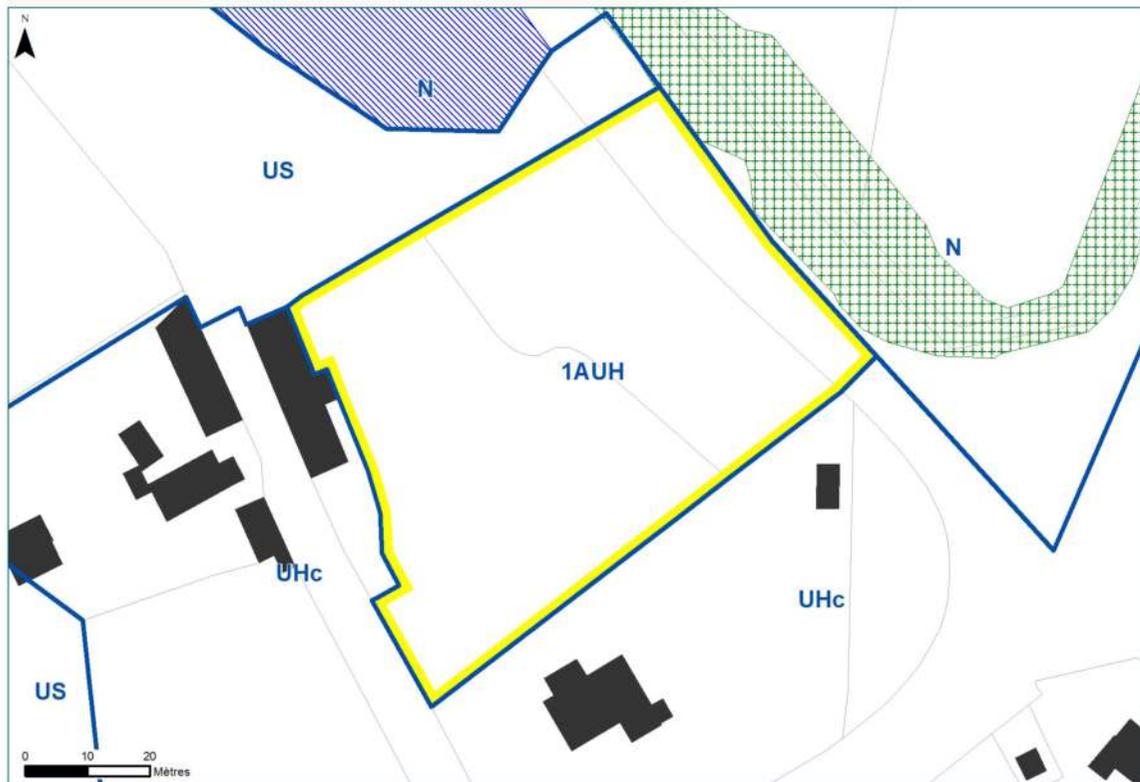
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur du Petit Launay - Morlaix - n°161

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Zones humides
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 719 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

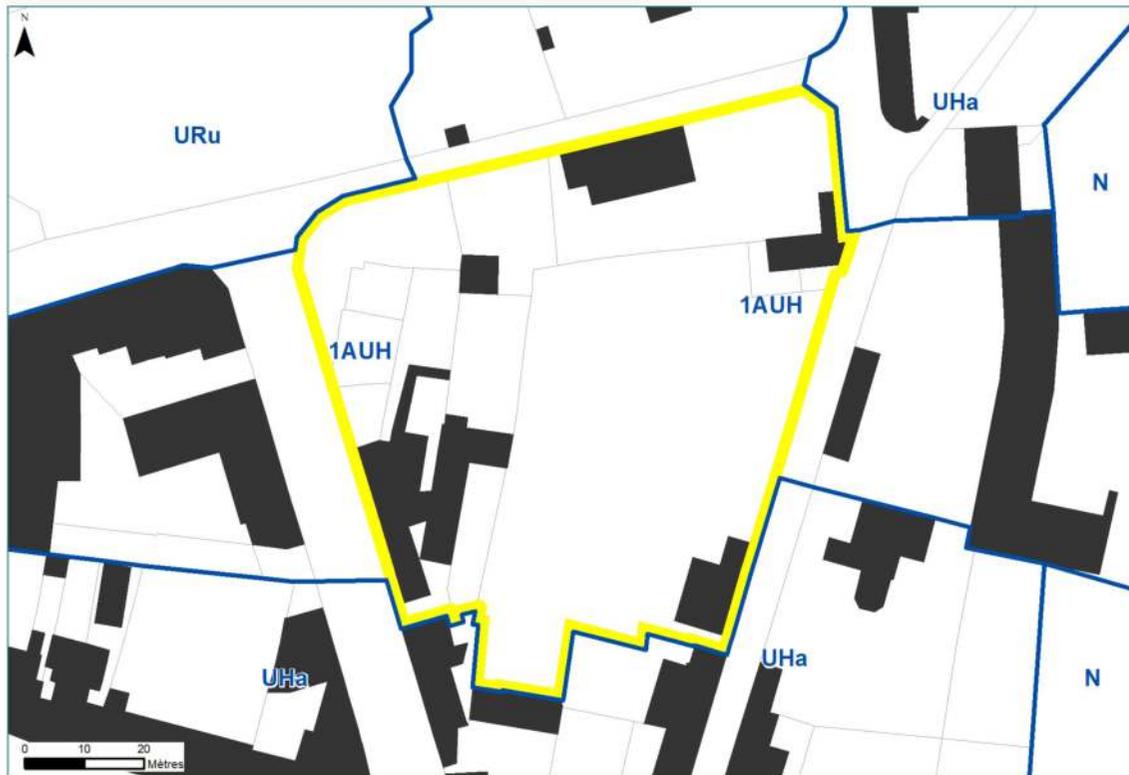
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue Gambetta est - Morlaix - n°162

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUI
-  périmètre de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 515 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et bâtis

Propriété : Maîtrise publique et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 70 logements / ha

Hauteur maximale : Soubassement / Rdc + 4 niveaux +

combles/attique, soit 20 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

> Implanter les constructions de façon à assurer une structuration des voies encadrant le site

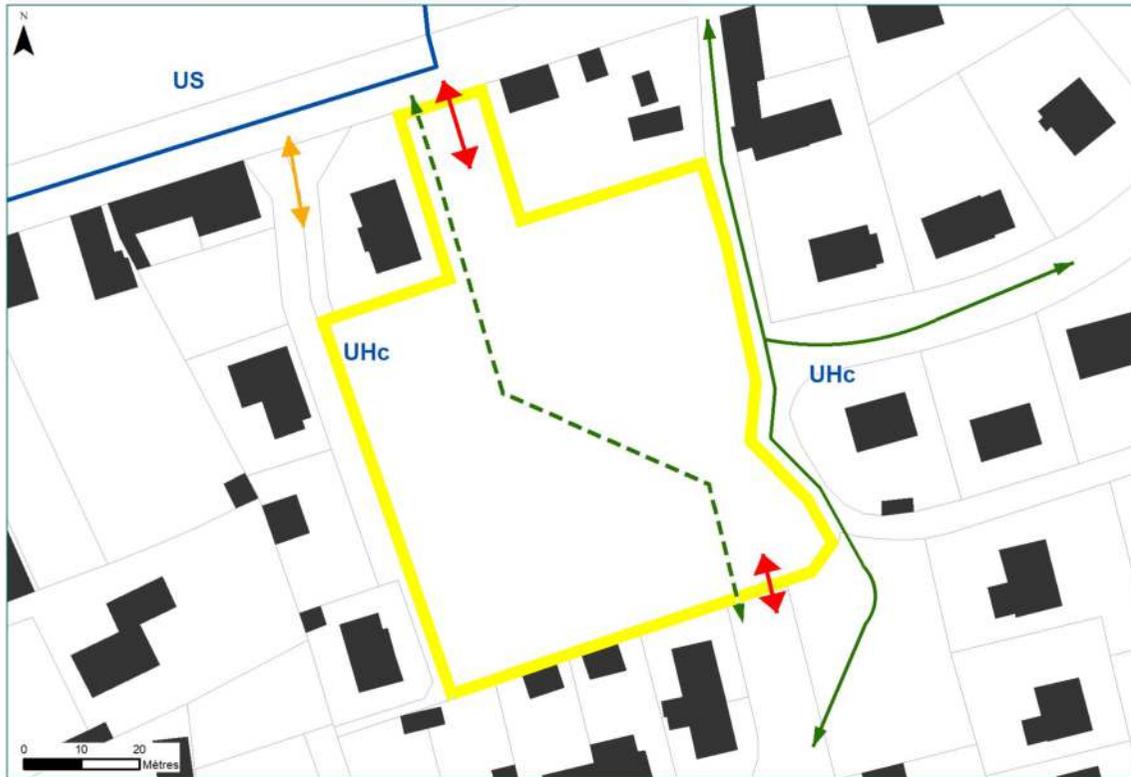
Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Paul Sérusier - Morlaix - n°163

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUI  Liaison douce existante

 périmètre de l'OAP  Liaison douce à créer

Orientations

 Accès

 Accès potentiel

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : UHc

Surface : 5 463 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements

Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue Paul Sérusier et un accès sur la rue Roscongar
- > Maintenir l'accès individuel sur la voie de desserte existante à l'ouest de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Implanter les constructions de façon à assurer une structuration des voies encadrant le site

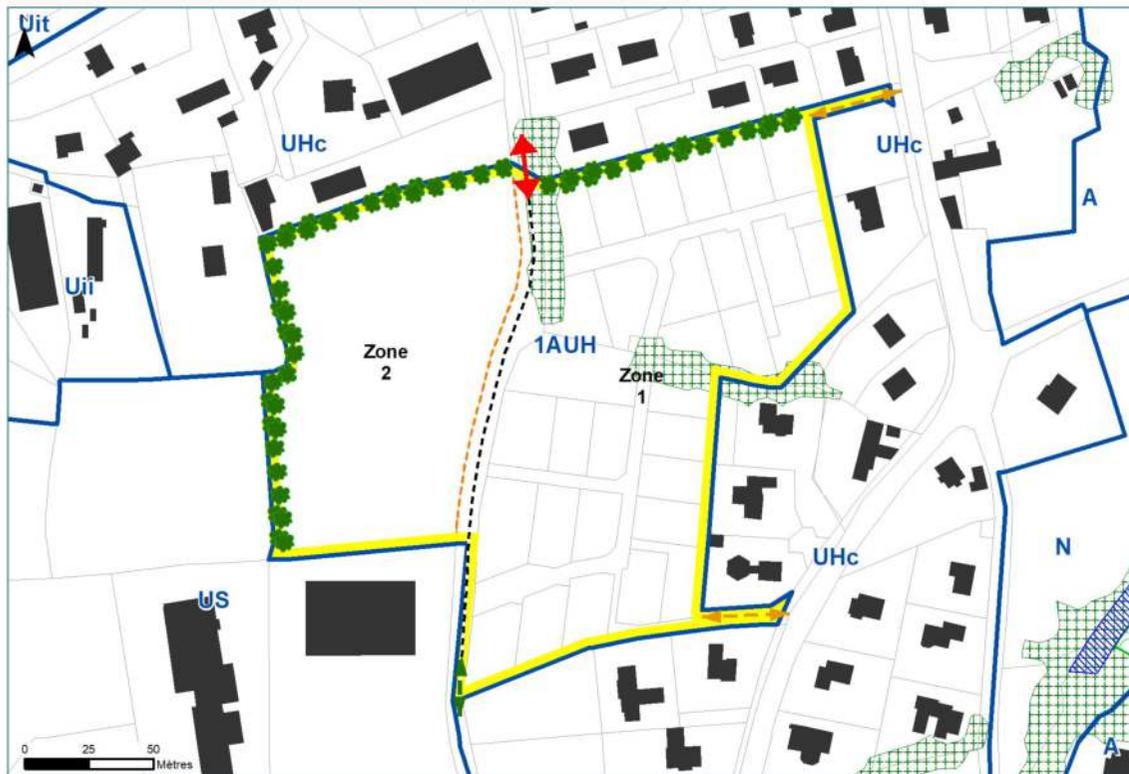
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Roc'h Glas - Morlaix - n°164

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations	 Haie à conserver/renforcer/à créer
 périmètre de l'OAP	 Accès	 Secteur de l'OAP
 Zones humides	 Accès secondaire potentiel	
 Espaces boisés classés	 Desserte automobile	
 Espaces boisés existants	 Liaison douce à créer	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 33 612 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, parcelle cultivée et boisements

Propriété : Maîtrise communale (zone 2) et privée (zone 1)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Roc'h Glas
- > Prévoir la réalisation éventuelle de deux accès secondaires à l'est de la zone sur la rue de Roc'h Glas
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères
- > Prévoir éventuellement une aire de jeux ou de loisirs

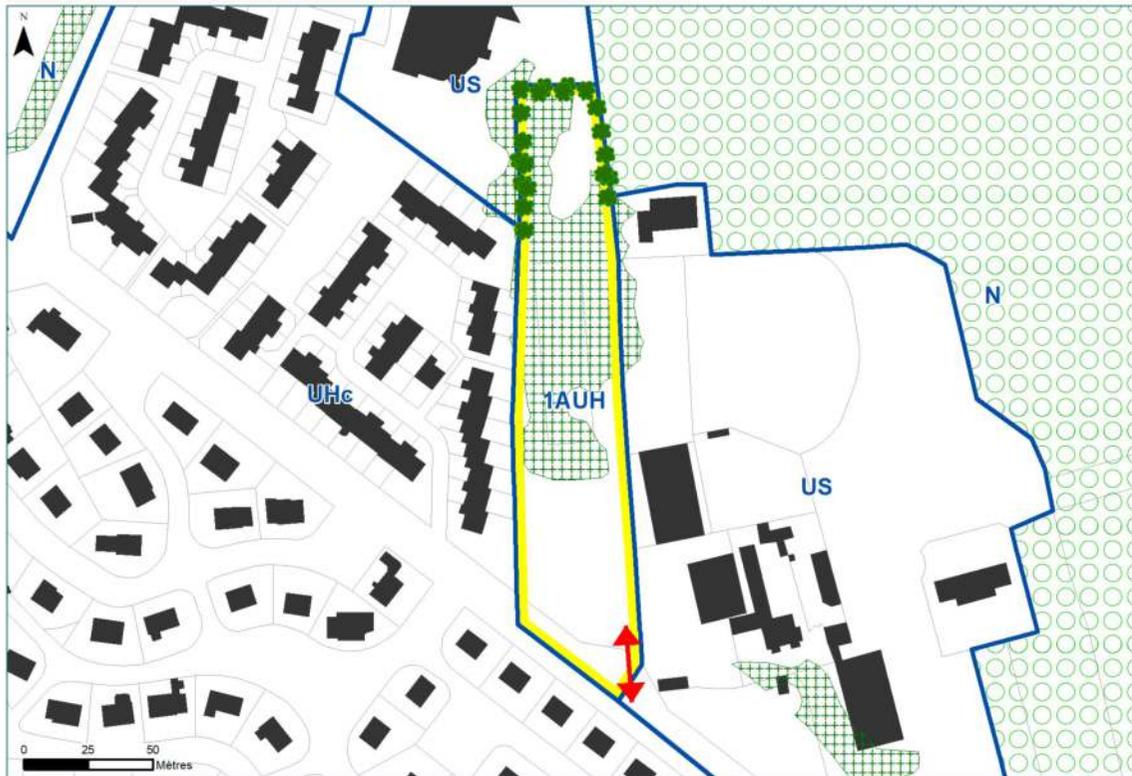
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble en respectant le passage par zone

Secteur avenue de Wurselen - Morlaix - n°165

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations
	périmètre de l'OPAP	 Accès
	Espaces boisés classés	 Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 9 242 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès depuis l'avenue de Wurselen
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

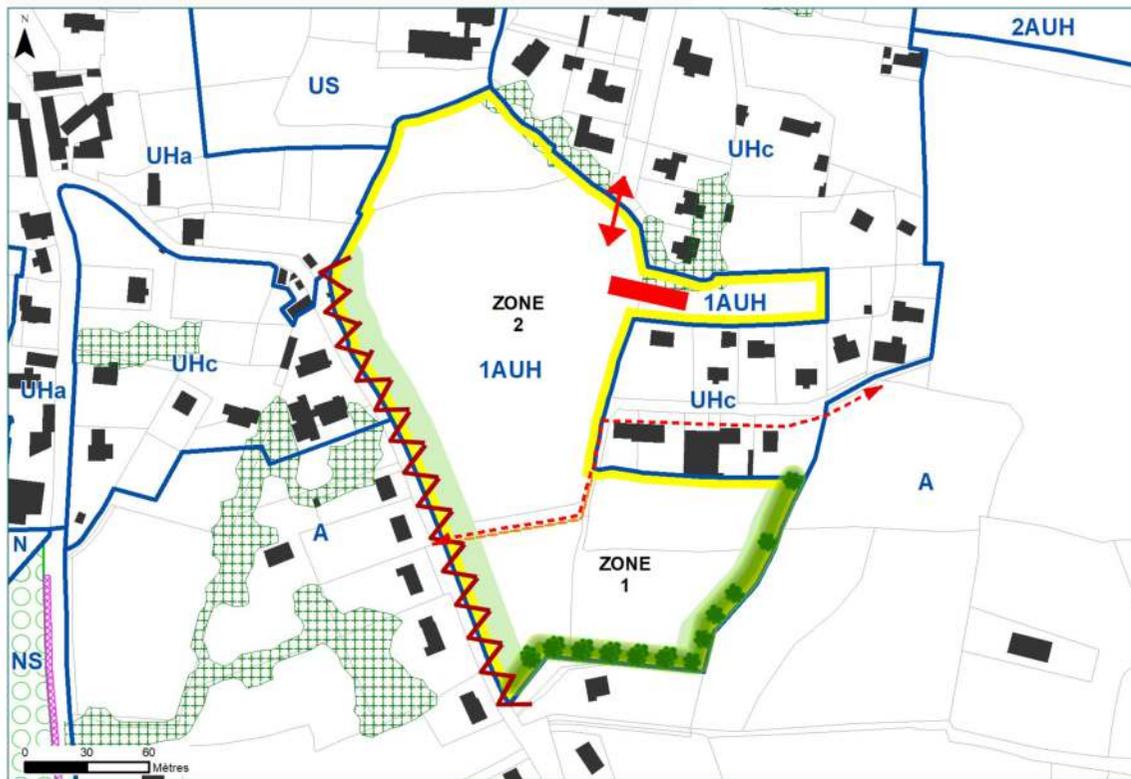
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Kergariou - Morlaix - n°166

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations		Transition paysagère à réaliser	
	périmètre de l'IOAP		Accès		Secteur de l'IOAP
	Emplacement réservé		Liaison existante		Organiser des espaces verts pouvant accueillir une rétention
	Espaces boisés classés		Accès interdit		
	Espaces boisés existants		Amorce à créer		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 35 999 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, parcelles cultivées et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise communale / Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de l'aérodrome et un accès sur la rue Ker Ar Groas
- > Aucun accès direct pour les véhicules n'est autorisé le long de la rue de Kergariou
- > Utiliser la route du Parc Hamon existante pour desservir le secteur Sud de la zone
- > Permettre un accès à la zone 1AUH en créant une amorce
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager des espaces verts pouvant accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales le long de la rue de Kergariou et de la limite sud-est de la zone
- > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères

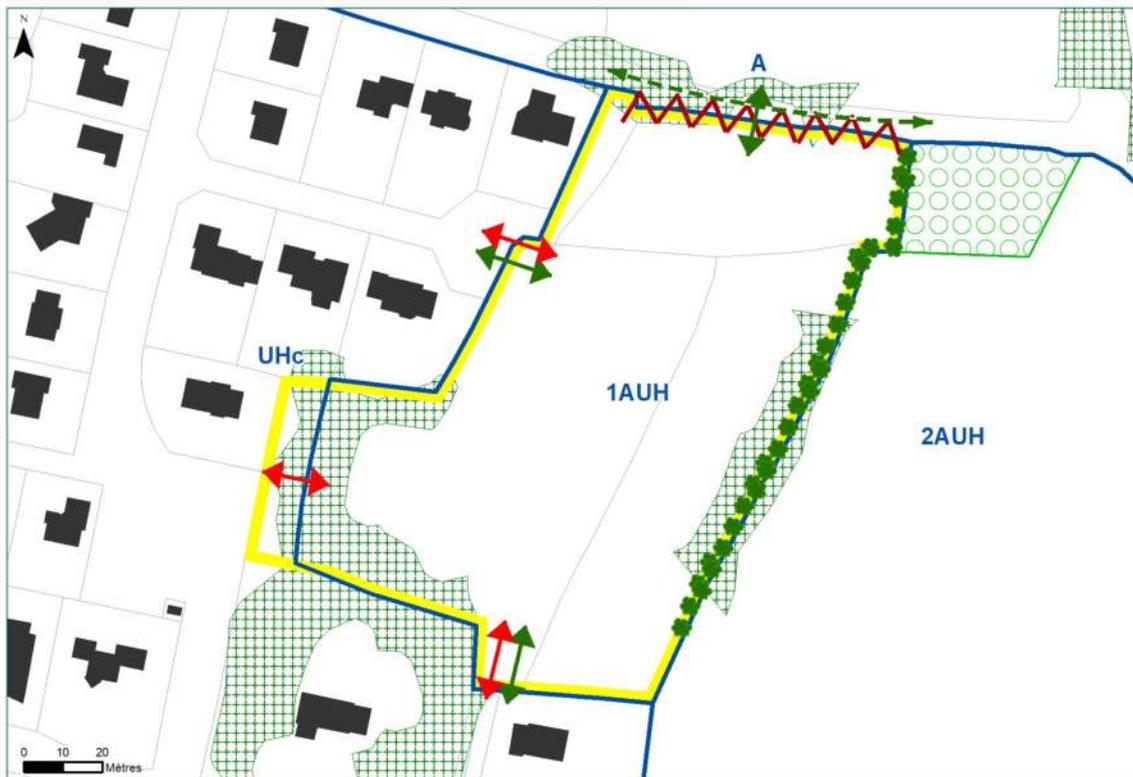
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble respectant le phasage par zone

Secteur Botloré - Morlaix - n°167

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende			
	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Accès
	Espaces boisés classés		Accès modes actifs
	Espaces boisés existants		Liaison douce à créer
			Accès interdit
			Haie bocagère, talus à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH et UHc

Surface : 14 175 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue Botloré et un accès sur la voie de desserte existante au sud de la zone
- > Aucun accès véhicule n'est autorisé sur la limite nord de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

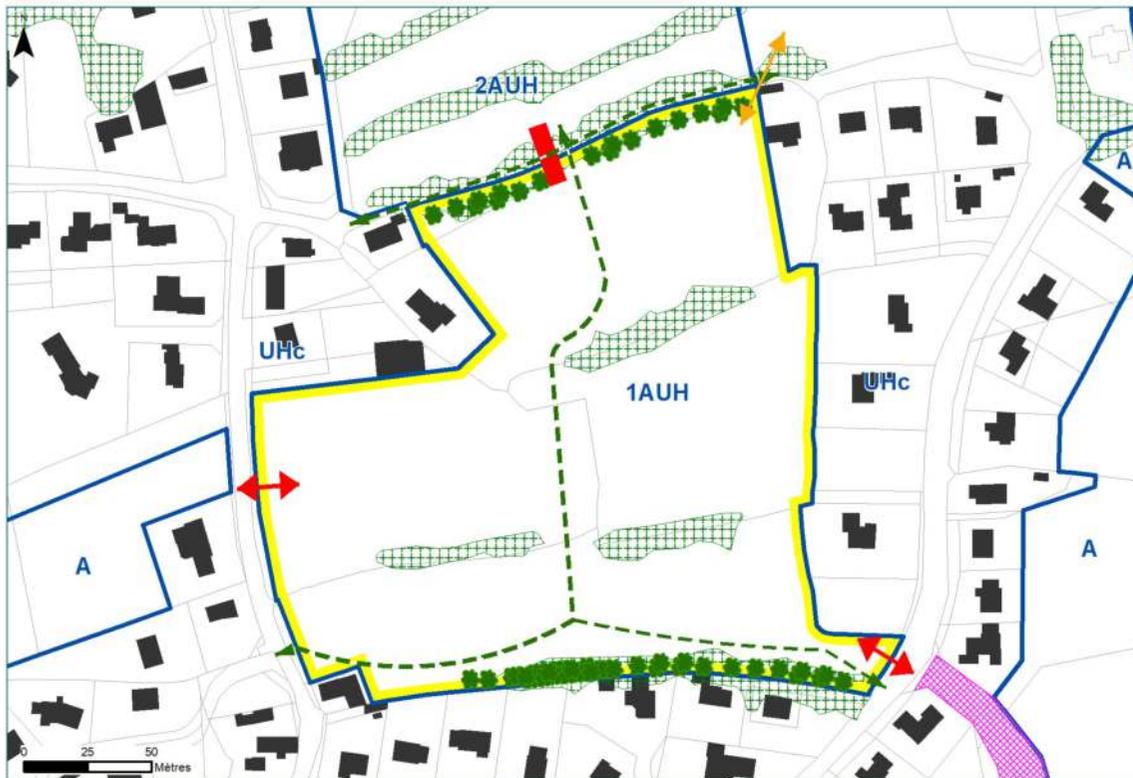
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer les haies bocagères et talus existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Kermaria - Morlaix - n°168

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Haie/talus à conserver/renforcer
	périmètre de l'OAAP			Accès
	Emplacement réservé			Accès potentiel
	Espaces boisés existants			Liaison douce à créer
				Amorce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 38 227 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 1 niveau + combles/attique

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue du Croissant et un accès sur la rue de Kermaria
- > Prévoir la réalisation éventuelle d'un accès au nord de la zone sur la rue de Kermaria
- > Permettre un accès à la zone 2AUH en créant une amorce
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères
- > Prévoir une aire de jeux ou de loisirs

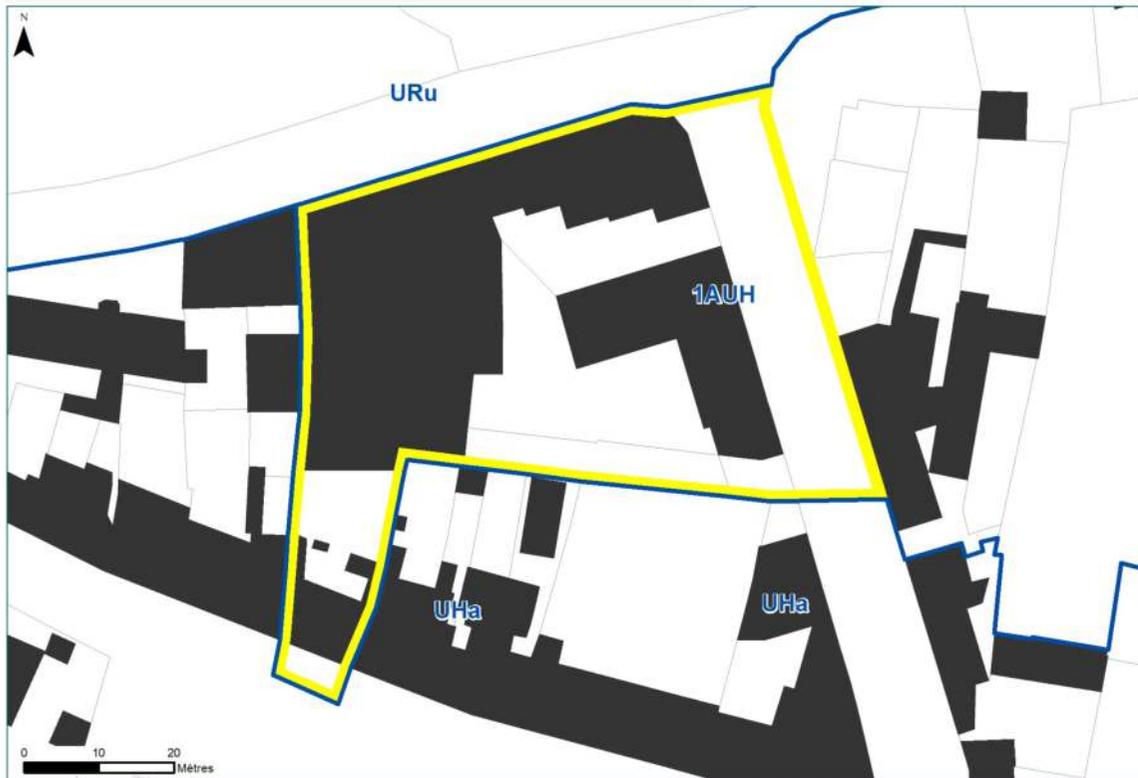
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer les haies bocagères et talus existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Gambetta ouest - Morlaix - n°169

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 590 m²

Vocation actuelle de la zone : Bâti

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 70 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

> Implanter les constructions de façon à assurer une structuration des voies encadrant le site

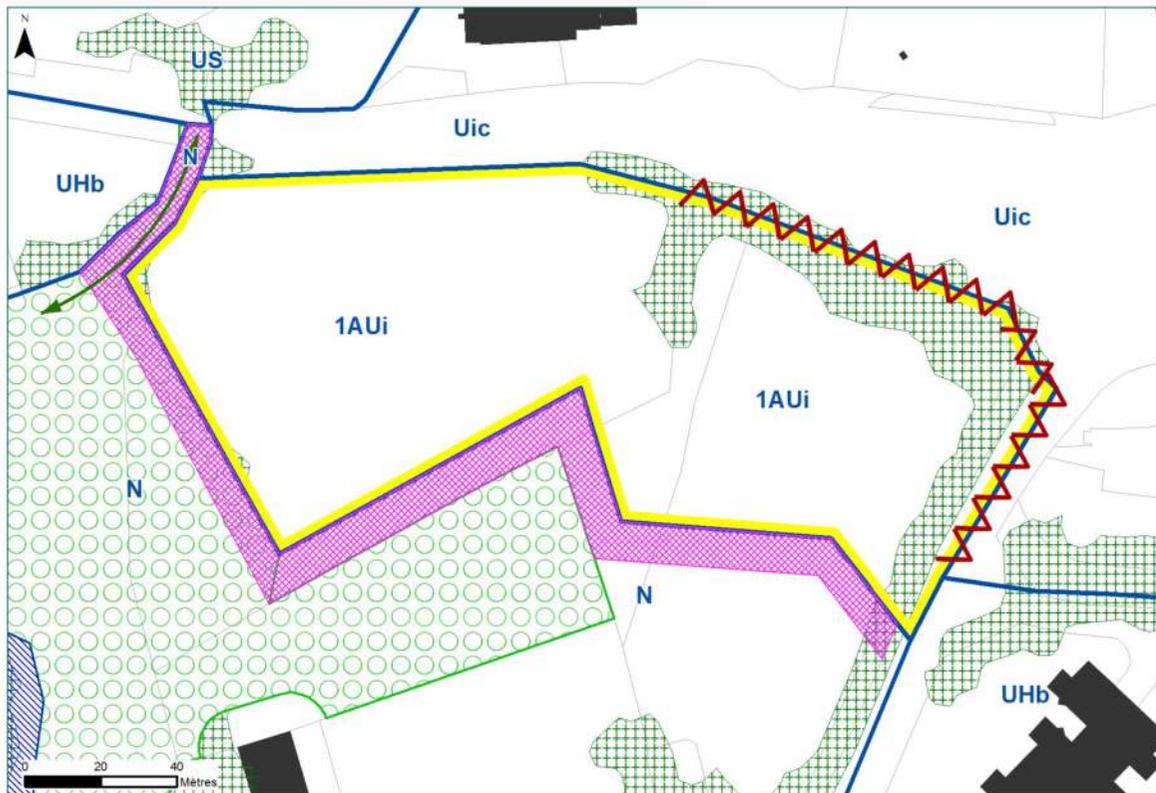
Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Kerfraval - Morlaix - n°170

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI		Espaces boisés existants
	périmètre de l'OAP	Orientations	
	Emplacement réservé		Liaison douce existante
	Zones humides		Accès interdit
	Espaces boisés classés		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUi

Surface : 17 796 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

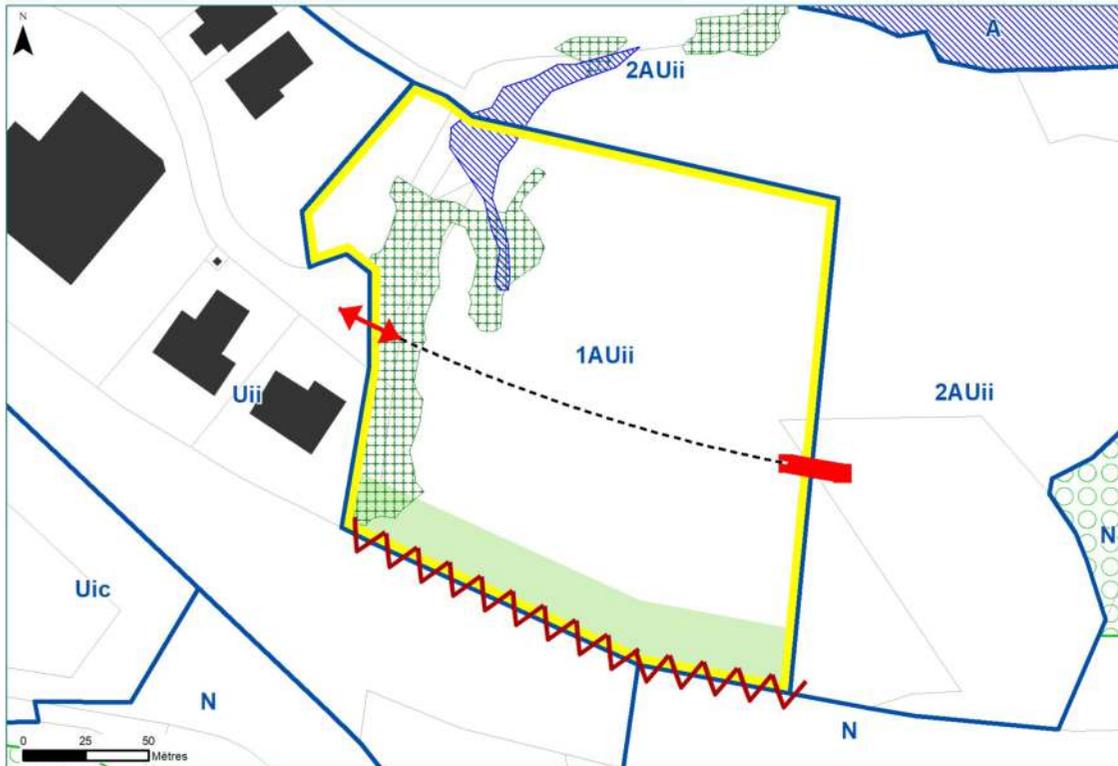
Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la ZA Kerozar - Morlaix - n°171

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations	 Organiser des espaces verts pouvant accueillir une rétention
 périmètre de l'OAP	 Accès	
 Zones humides	 Desserte automobile	
 Espaces boisés classés	 Accès interdit	
 Espaces boisés existants	 Amorce à créer	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUii

Surface : 35 674 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise Communauté d'Agglomération

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante industrielle

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Louis le Jeune
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Site de Langolvas - Morlaix - n°172

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Accès
	Zones humides		Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer
	Haies existantes		Plantation en prairie. Gestion extensive. Fauche 2x/an
	Espaces boisés classés		Plantation d'arbres en bosquet et d'une haie arbustive rustique et mixte
	Espaces boisés existants		

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter vis à vis de la RN12)

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uii

Surface : 32 684 m²

Vocation actuelle de la zone : Site industriel d'enrobés de Langolvas

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante industrielles

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> L'accès existant est conforté

Organisation de l'urbanisation:

> Les constructions se feront, dans la mesure du possible, sur la partie Sud du site, au plus près des constructions existantes.

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement de l'entrée de ville

> Maintenir la frange boisée et arbustive, au Nord et à l'Est du site notamment, pour une bonne intégration paysagère du site de production.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> PLEYBER-CHRIST

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs secondaires

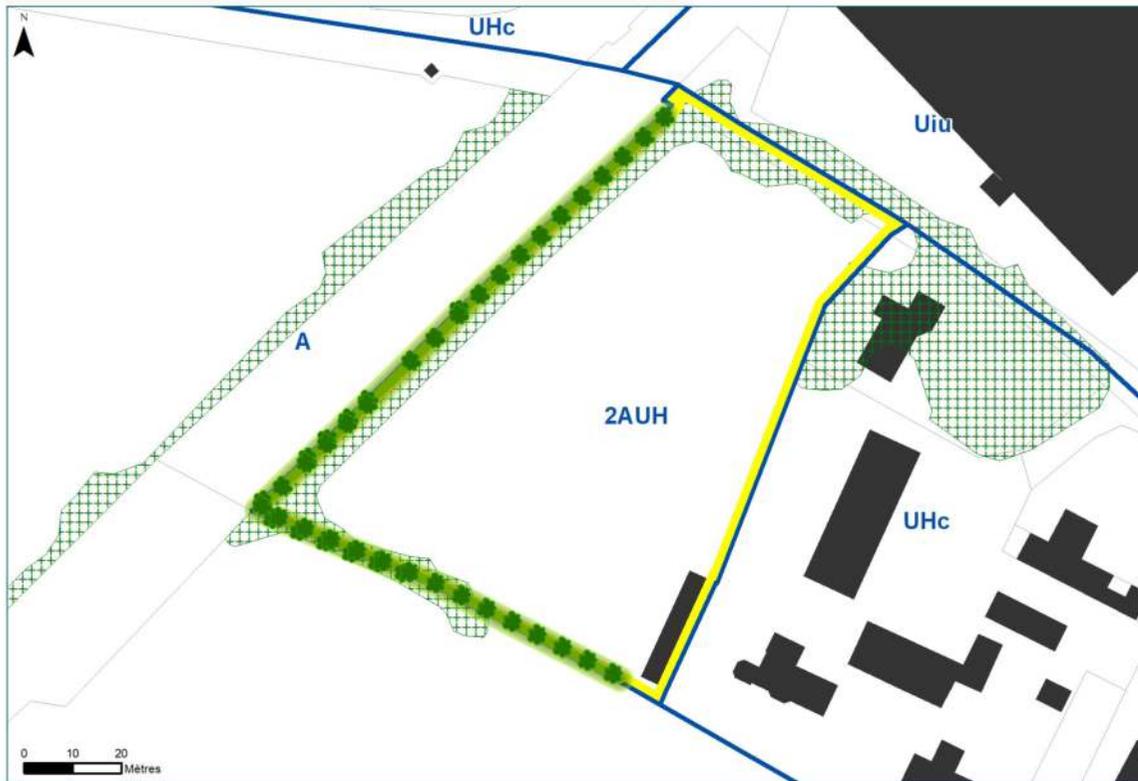
OAP 181 – Kergautier.....	166
OAP 182 – Route du Cloître St- Thégonnec.....	167
OAP 183 – Rue de Keravel.....	168
OAP 184 – Rue Goarem Goz.....	169
OAP 185 – Kermaharit.....	170

OAP sectorielle à vocation de services

OAP 186 – Route de Penvern.....	171
---------------------------------	-----

Secteur de Kergautier - Pleyber-Christ - n°181

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Transition paysagère à maintenir/restaurer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 7 776 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

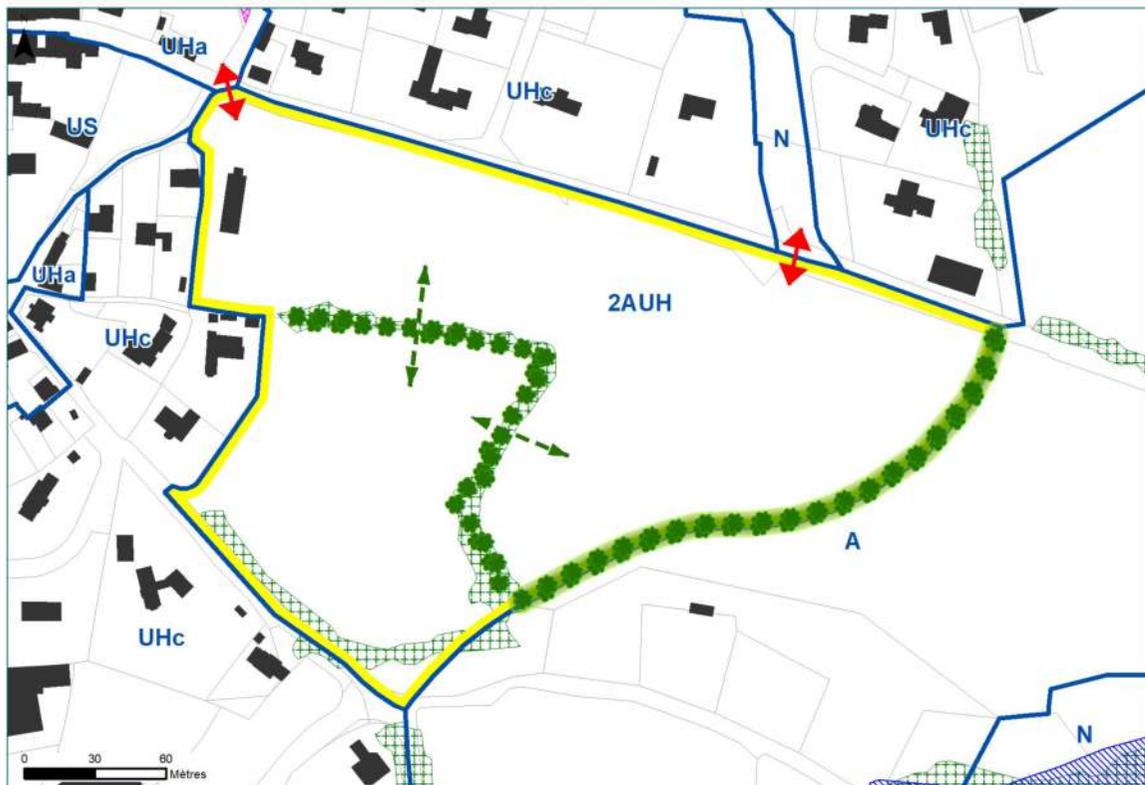
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites sud et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route du Cloître-Saint-Thégonnec - Pleyber-Christ - n°182

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'IOAP	 Accès
 Emplacement réservé	 Liaison douce à créer
 Zones humides	 Haie bocagère à conserver
 Espaces boisés existants	 Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 50 439 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 90 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès principal au nord sur la route du Cloître, dans le prolongement de la rue Len Vian
- > Aménager un accès secondaire au sud-ouest sur la route de Golven
- > Aménager une entrée au nord-ouest sur la rue Albert Andrieux
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

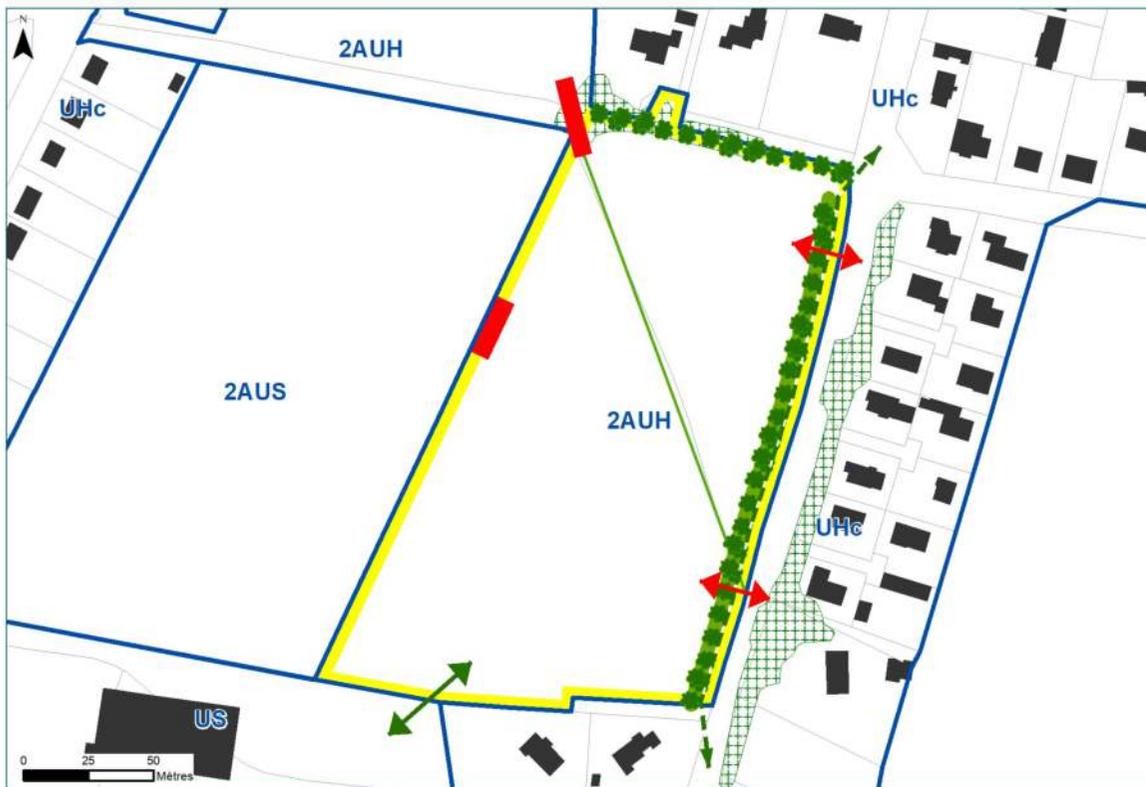
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Respecter le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Permettre d'assurer une continuité paysagère de la coulée verte existante au nord de la route du Cloître-Saint-Thégonnec
- > Réaliser une transition paysagère en limite est de la zone et à proximité immédiate de la station de traitement des eaux usées

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Keravel - Pleyber-Christ - n°183

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Haie bocagère à conserver
	périmètre de l'OAAP			Haie à créer
	Haies existantes			
	Espaces boisés existants			
				
				

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 29 307 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Permettre un accès à la zone de loisirs en aménageant une amorce à l'ouest
- > Aménager deux accès principaux qui desserviront l'ensemble des lots depuis la rue de Keravel. Aucun accès individuel ne sera autorisé
- > Un accès pour les modes actifs devra permettre la desserte en direction des équipements sportifs au sud

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

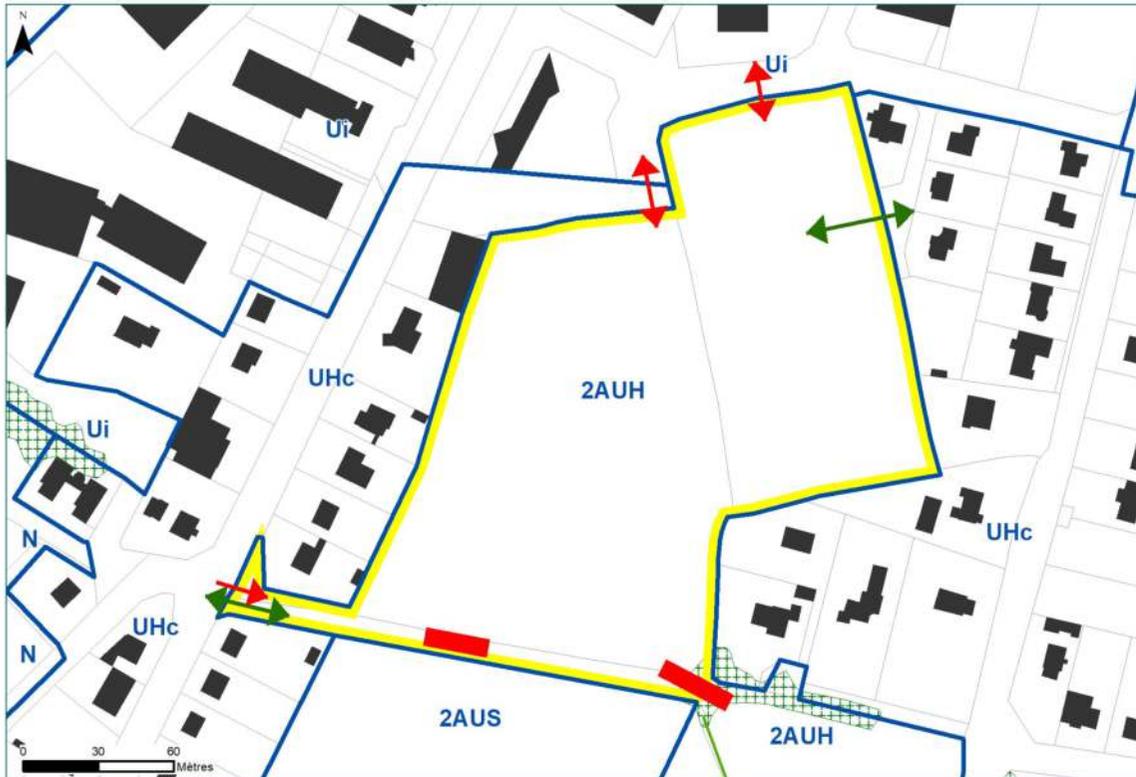
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur rue Goarem Goz - Pleyber-Christ - n°184

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès principal
	Hâies existantes	 Accès pour les modes actifs
	Espaces boisés existants	 Amorce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH
 Surface : 34 353 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Un accès sera à aménager afin de permettre la liaison avec le lotissement Kreiz An Avel
- > Aménager deux accès principaux, au nord-est depuis la rue Goarem Goz, et au sud-est depuis la rue de la République. Un accès potentiel pourra être créé au nord-ouest de la zone
- > Aménager une voie principale traversante, à double-sens, permettant la liaison entre ces deux entrées
- > Permettre un accès à la zone de loisirs en aménageant une amorce au Sud

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

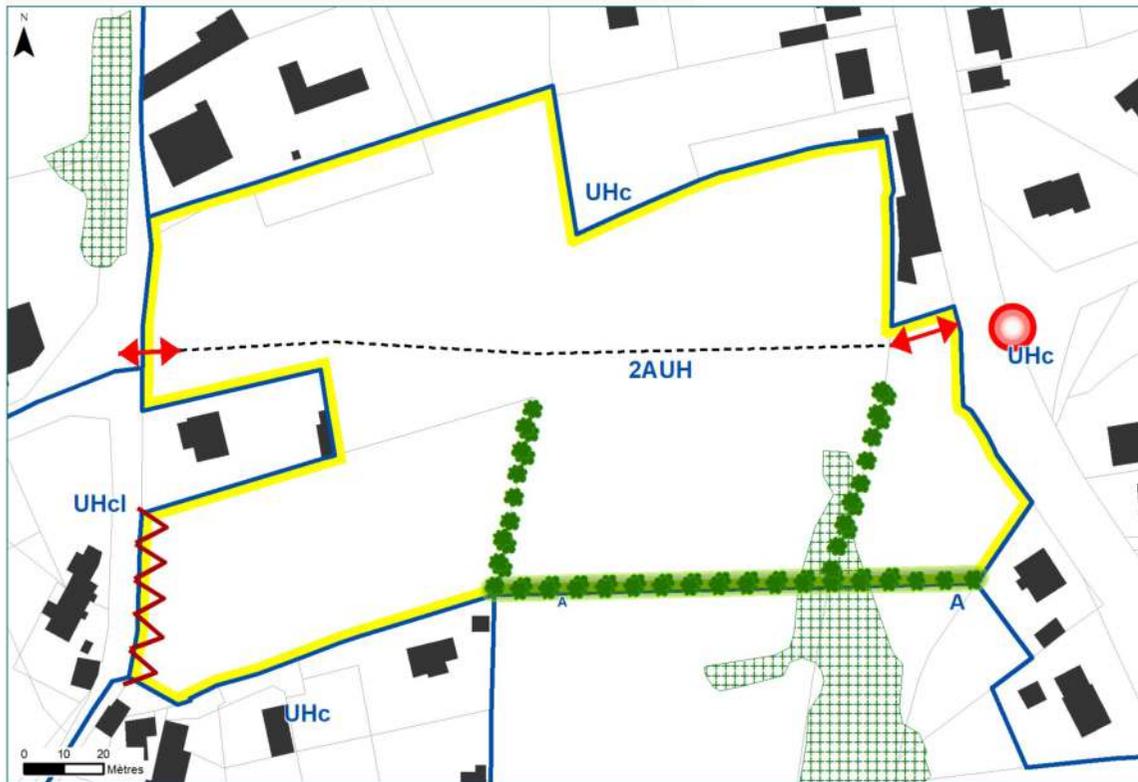
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Kermaharit - Pleyber-Christ - n°185

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUI	 Desserte automobile	 Giratoire à aménager
 périmètre de l'OAP	 Accès interdit	
 Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver	
Orientations	 Transition paysagère à créer	
 Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 2AUH

Surface : 21 902 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et prairie pâturée

Propriété : Maîtrise communale et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Réaliser deux accès principaux, à l'est et à l'ouest de la zone permettant un bouclage à travers une voie traversante à double sens
- > Aménager un giratoire au carrefour entre la rue de la République et le hameau de Lein Vraz

Organisation de l'urbanisation:

- > Planter les constructions à une distance minimum de 100 mètres de l'exploitation agricole
- > Planter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

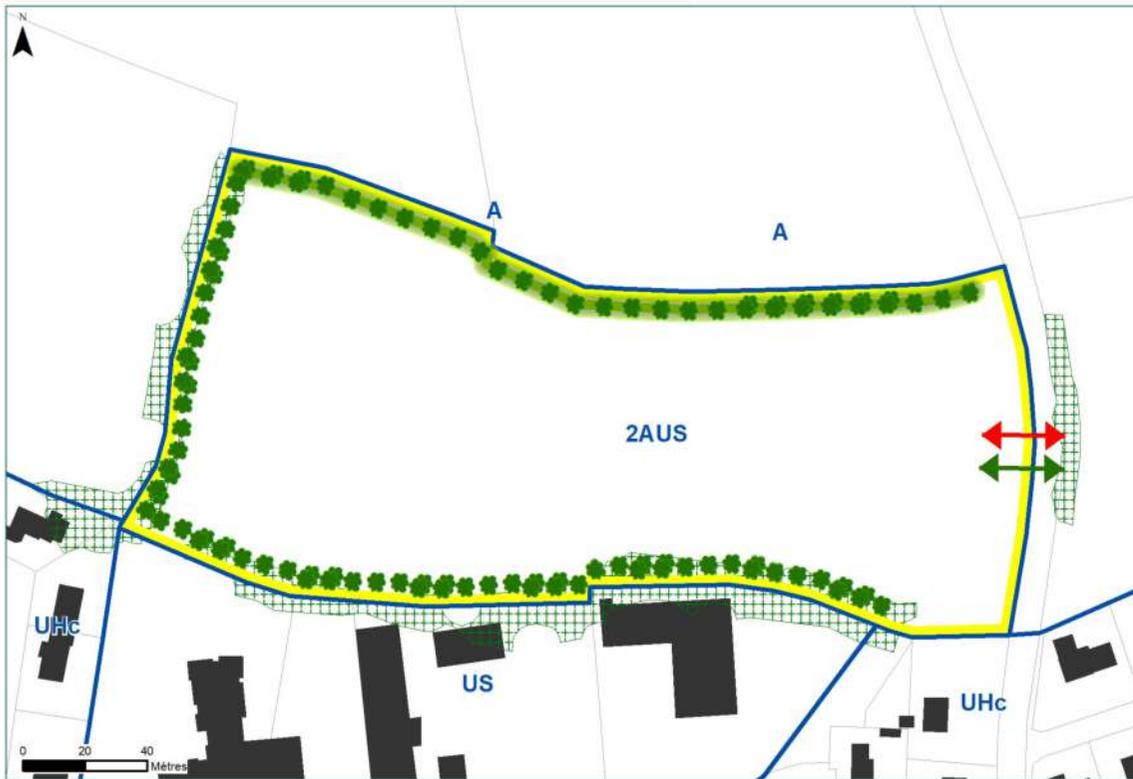
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
 - > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
 - > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- Point de vigilance : Zone humide comblée au sein du périmètre et réservoir de biodiversité présent à l'est du site.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur route de Penvern - Pleyber-Christ - n°186

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi	Accès pour les modes actifs
périmètre de l'IOAP	Haie bocagère à conserver
Espaces boisés existants	Transition paysagère à créer

Orientations

Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUS

Surface : 30 937 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Services et équipements

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès principal à l'est, depuis la route de Penvern

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants

> Traiter les franges sud, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager

> Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



> PLOUEGAT-GUERRAND

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

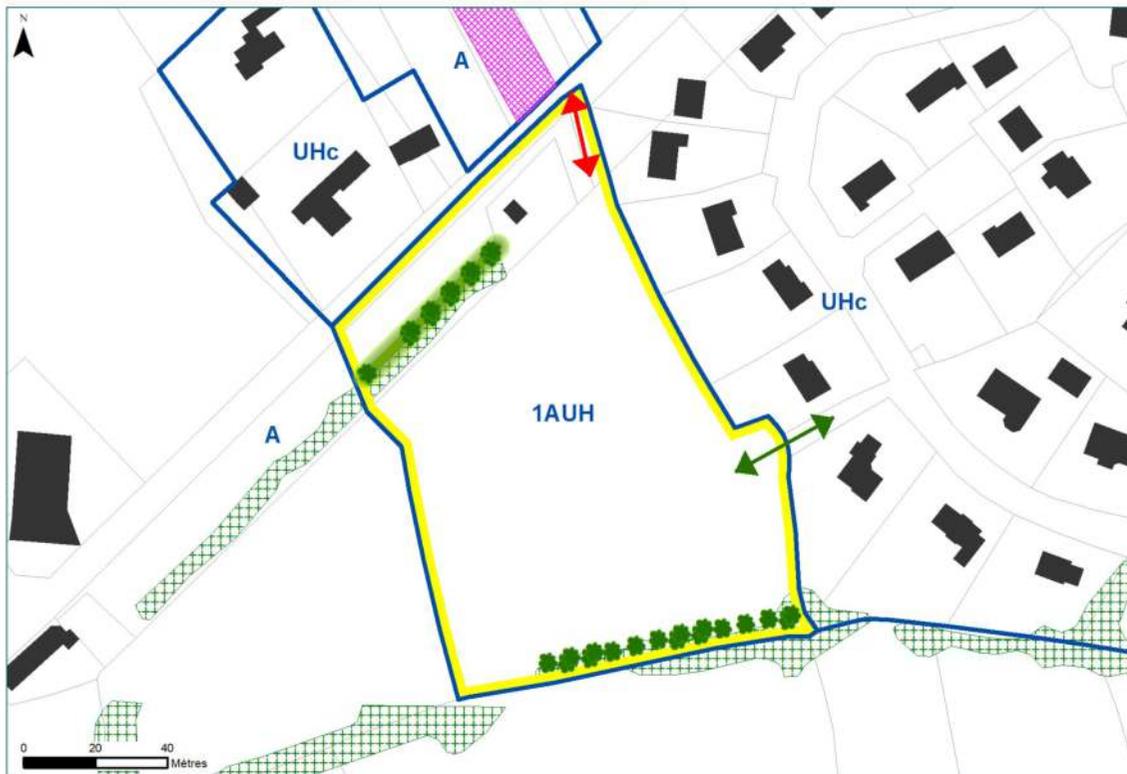
OAP 191 – Rue de l'Oratoire.....	173
OAP 192 – Mez Huellen.....	174
OAP 193 – Veuzit.....	175

Secteurs secondaires

OAP 194 – Lotissement Parc ar Feunteun.....	176
OAP 195 – Route du stade.....	177

Secteur rue de l'Oratoire - Plouégat-Guerrand - n°191

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès principal
	Emplacement réservé	 Accès pour les modes actifs
	Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver
		 Transition paysagère à préserver et à renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 12 735 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal depuis la rue de l'Oratoire
- > Aménager un accès pour les modes actifs à l'est, depuis la résidence du Fouennou

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Préserver et renforcer la transition paysagère au nord de la zone, le long de la rue de l'Oratoire

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Mez Huellen - Plouégat-Guerrand - n°192

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI		Accès pour les modes actifs
	périmètre de l'OAAP		Liaison douce existante à préserver
	Espaces boisés existants		Amorce à créer
Orientations			Haie bocagère à conserver
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 15 004 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et potager

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal depuis la route de Locquirec à l'ouest
- > Aménager un accès pour les modes actifs à l'est, depuis l'ancienne route communale et conforter la liaison douce existante
- > Créer une amorce en vue d'un second accès (remise en fonction éventuelle de l'ancienne route communale)

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

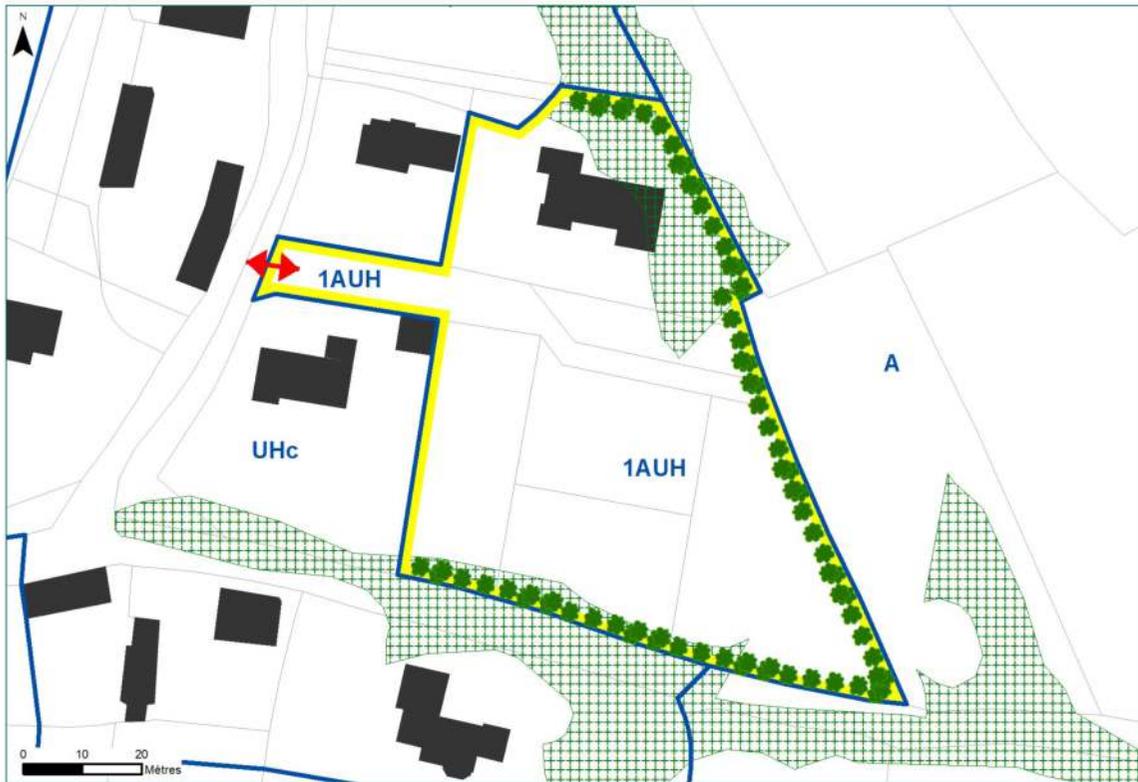
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Veuzit - Plouégat-Guerrand - n°193

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Haie bocagère à conserver

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 5 497 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès unique à l'ouest de la zone

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

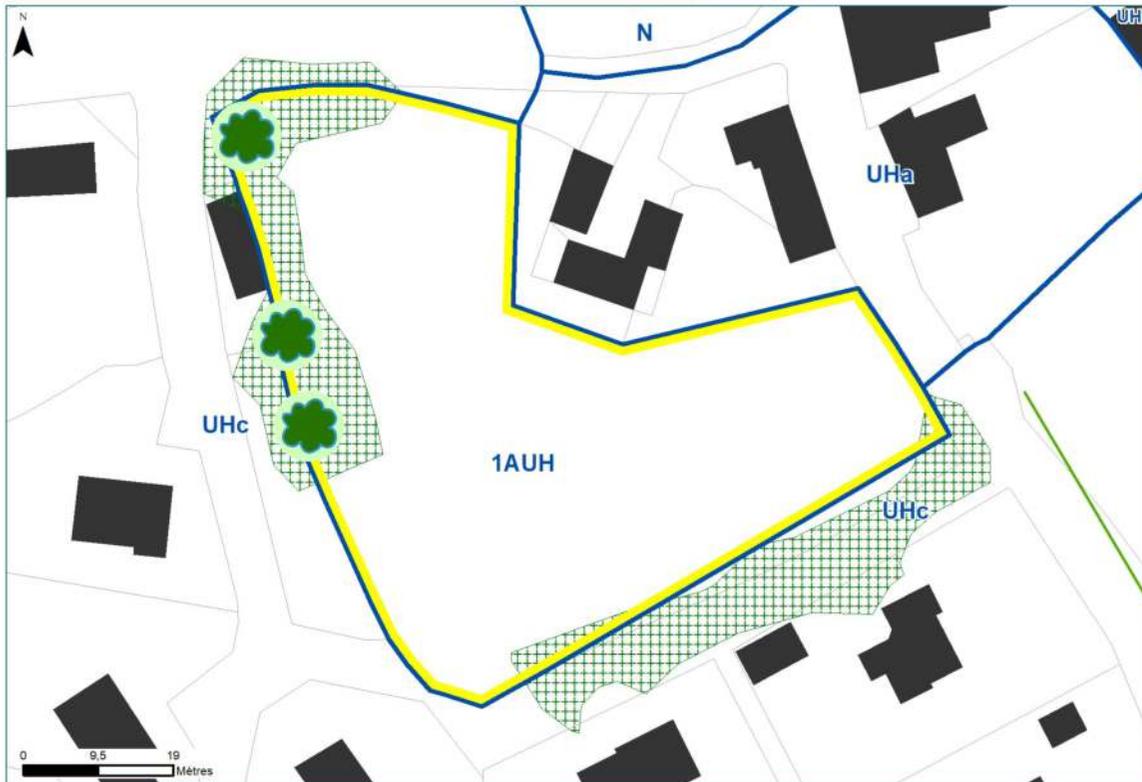
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur du lotissement Parc Ar Feunteun - Plouégat-Guerrand - n°194

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Haies existantes
-  Espaces boisés existants
-  arbre à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 668 m²

Vocation actuelle de la zone : Verger

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

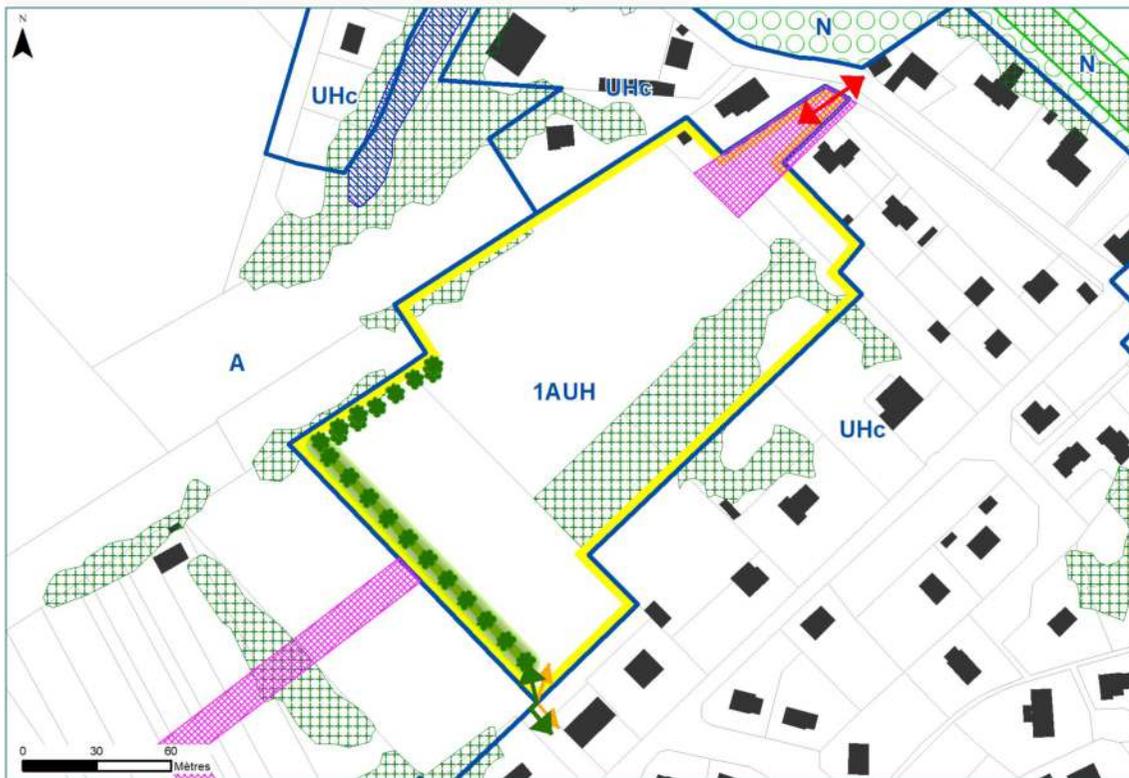
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route du Stade - Plouégat-Guerrand - n°195

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUI	 Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver
 périmètre de l'OAP	Orientations	 Transition paysagère à créer
 Emplacement réservé	 Accès	
 Zones humides	 Accès modes actifs	
 Espaces boisés classés	 Accès potentiel	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 26 366 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et jardins privés

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal au nord-est de la zone
- > Aménager un second accès au sud (facultatif), au niveau du giratoire de l'Oratoire
- > Aménager un accès pour les modes actifs au sud, au niveau du giratoire de l'Oratoire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagères

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser / Maintenir une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Aménager un/des îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> PLOUEGAT-MOYSAN

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaire

OAP 201 – Croas ar Salut.....	179
OAP 202 – Bel Air.....	180

Secteurs secondaires

OAP 203 – Gozaboulc'h.....	181
OAP 204 – Rue du Couvent.....	182

OAP sectorielles à vocation de services

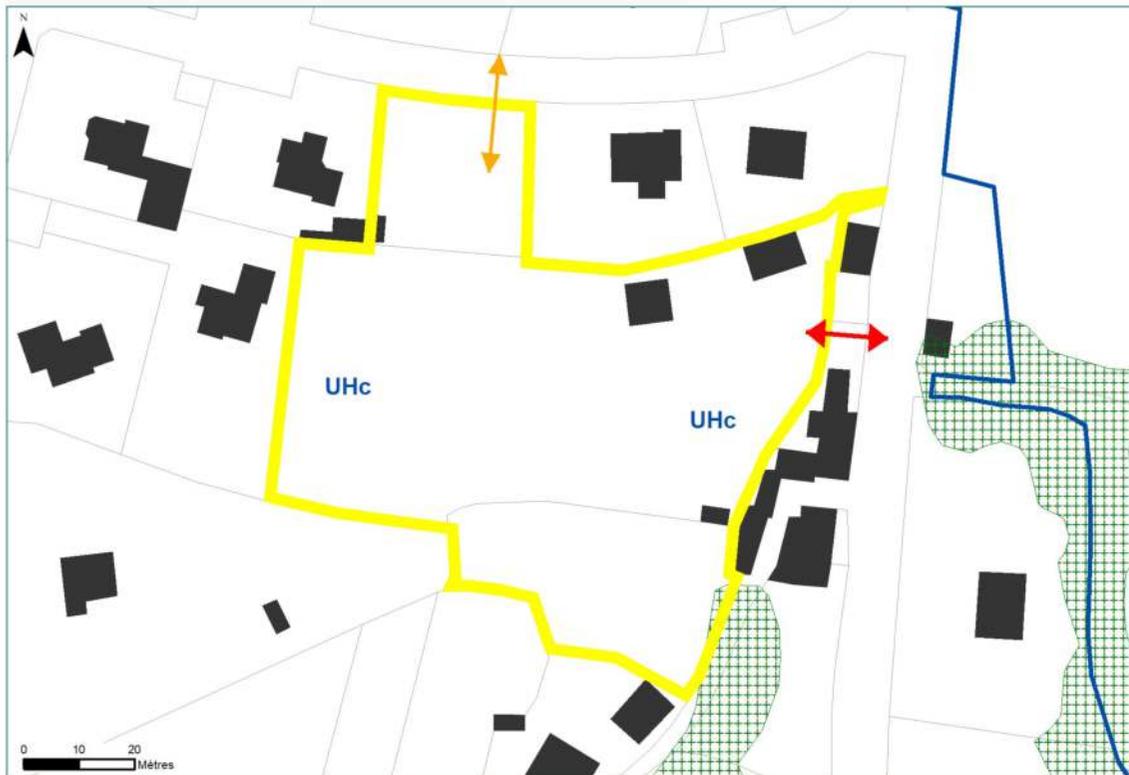
OAP 205 – Groas Ar Salut 2.....	183
---------------------------------	-----

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

OAP 206 – ZA de Guernaven.....	184
--------------------------------	-----

Secteur Cras Ar Salut - Plouégat-Moysan - n°201

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'IOAP
-  Espaces boisés existants
-  Accès secondaire

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 6 652 m²

Vocation actuelle de la zone : Fond de jardin et parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée (2 propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 1.0 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Bel Air - Plouégat-Moysan - n°202

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUI
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Transition paysagère à réaliser/restaurer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 9 756 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

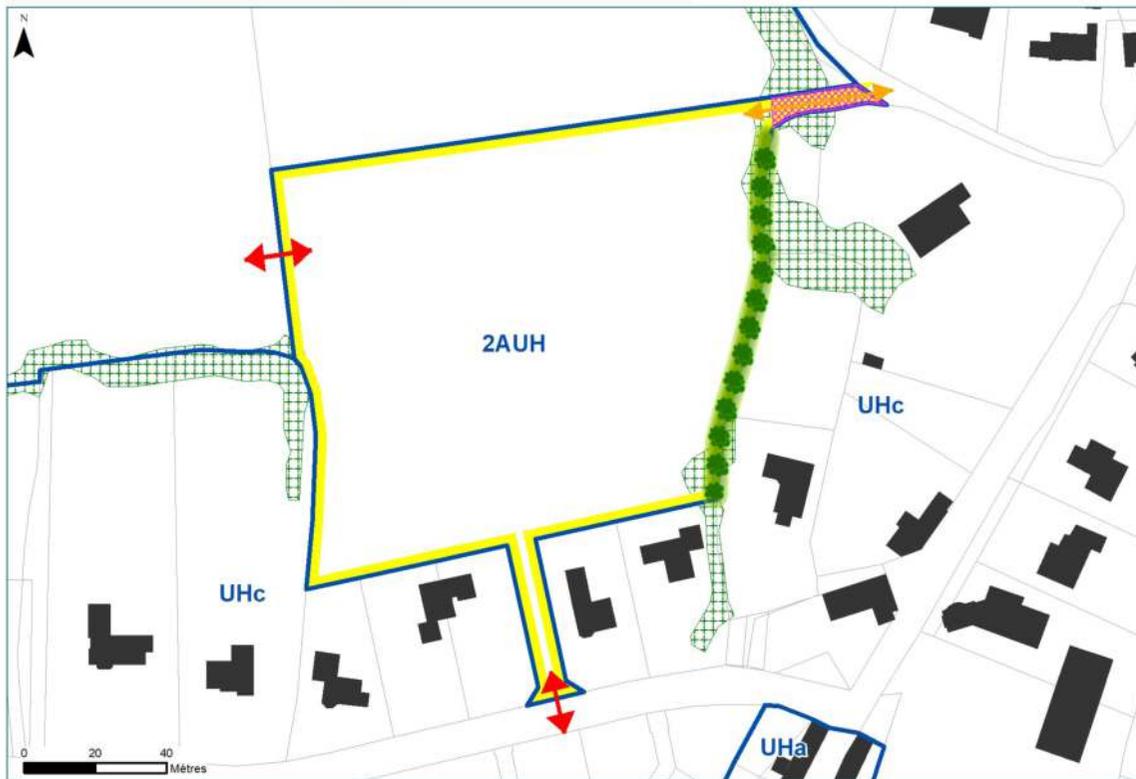
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Goazaboul'h - Plouégat-Moysan - n°203

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Accès potentiel
	Espaces boisés existants	 Transition paysagère à maintenir/restaurer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 14 888 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un aménagement au nord-est avec l'emplacement réservé s'il y a une possibilité d'acquisition
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prévoir un point de collecte des ordures ménagères

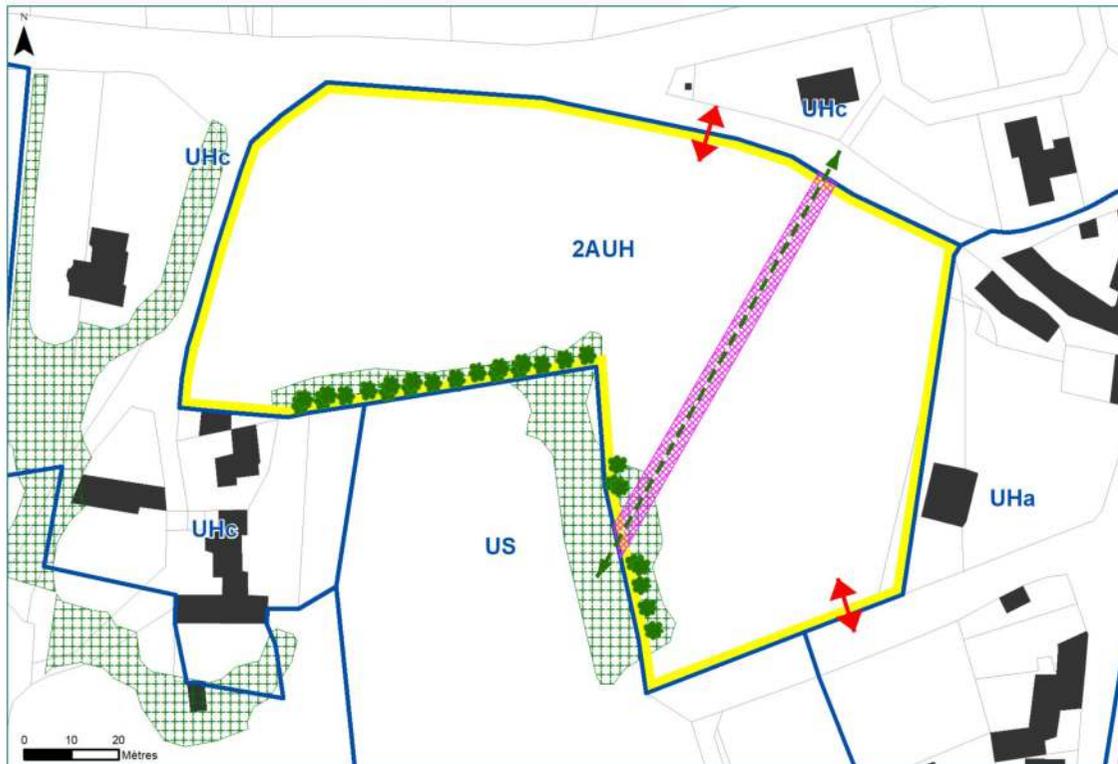
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Maintenir / restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et est de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue du Couvent - Plouégat-Moysan - n°204

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OPAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 11 994 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir une liaison douce avec l'emplacement réservé
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Groas Ar Salut 2 - Plouégat-Moysan - n°205

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAAP		Accès
	Zones humides		Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer
	Haies existantes		Transition paysagère à créer - plantation d'arbres en bosquet
	Espaces boisés existants		Zone de localisation préférentielle des futures constructions

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter vis à vis de la RN12)

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS

Surface : 20 808 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Équipements sportifs

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès sur la rue Hent Croas ar Salut

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions au Sud de la zone

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des équipements

> Conserver la trame bocagère

> Une attention particulière sera portée à la haie arborée longeant la limite nord du secteur et séparant ce dernier de la RN12. Elle devra être conservée et renforcée

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Zone d'activités de Guernaven - Plouégat-Moysan - n°206

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	 Talus à créer
 périmètre de l'OAP	 Plantation en prairie. Gestion extensive. Fauche 2x/an
 Haies existantes	 Transition paysagère à créer - plantation d'arbres en bosquet
 Espaces boisés existants	 Zone d'implantation des futures constructions
Orientations	 arbre à conserver
 Accès principal accompagné de plantations	
 Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer	

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter/RN12). Une marge de recul doit également être respectée/RD712 (qualifiée de route secondaire, cf règlement départemental de la voirie).

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Ui

Surface : 18 283 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles herbacées et zone partiellement aménagée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> L'accès existant est conforté

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement de l'entrée de ville

> Une attention particulière sera portée au traitement des limites en contact avec des zones d'habitat notamment (création de talus,...)

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

> PLOUEZOC'H

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

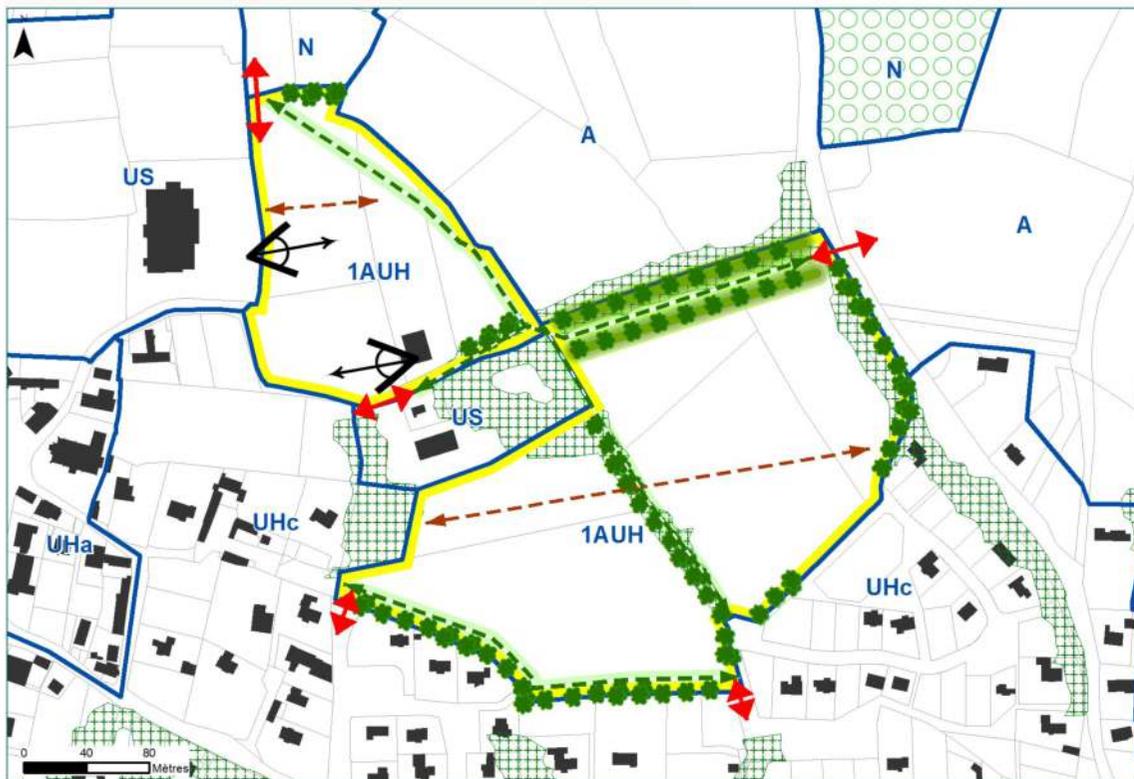
OAP 211 – Quartier Nord Est.....	186
----------------------------------	-----

Secteurs secondaires

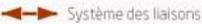
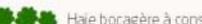
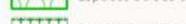
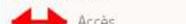
OAP 212 – Route de Saint-Antoine.....	187
---------------------------------------	-----

Secteur Quartier nord-est - Plouezoc'h - n°211

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Système des liaisons piétonnes secondaires à reproduire
	périmètre de l'IOAP		Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés classés		Transition paysagère à créer
	Espaces boisés existants		Organiser dans les espaces plantés des placettes, jeux pour enfants
Orientations			
	Accès		Perspective à préserver
	Liaison douce à créer		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 85 947 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles naturelles

Propriété : /

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

La densité peut être réajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir une liaison douce avec l'emplacement réservé
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Créer / Recréer du lien entre les quartiers par des cheminements piétonniers et cyclables
- > Reproduire le système des liaisons piétonnes secondaires, des passages « tans-ilôts » présents dans les quartiers existants

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Conserver les points de vue sur le lointain

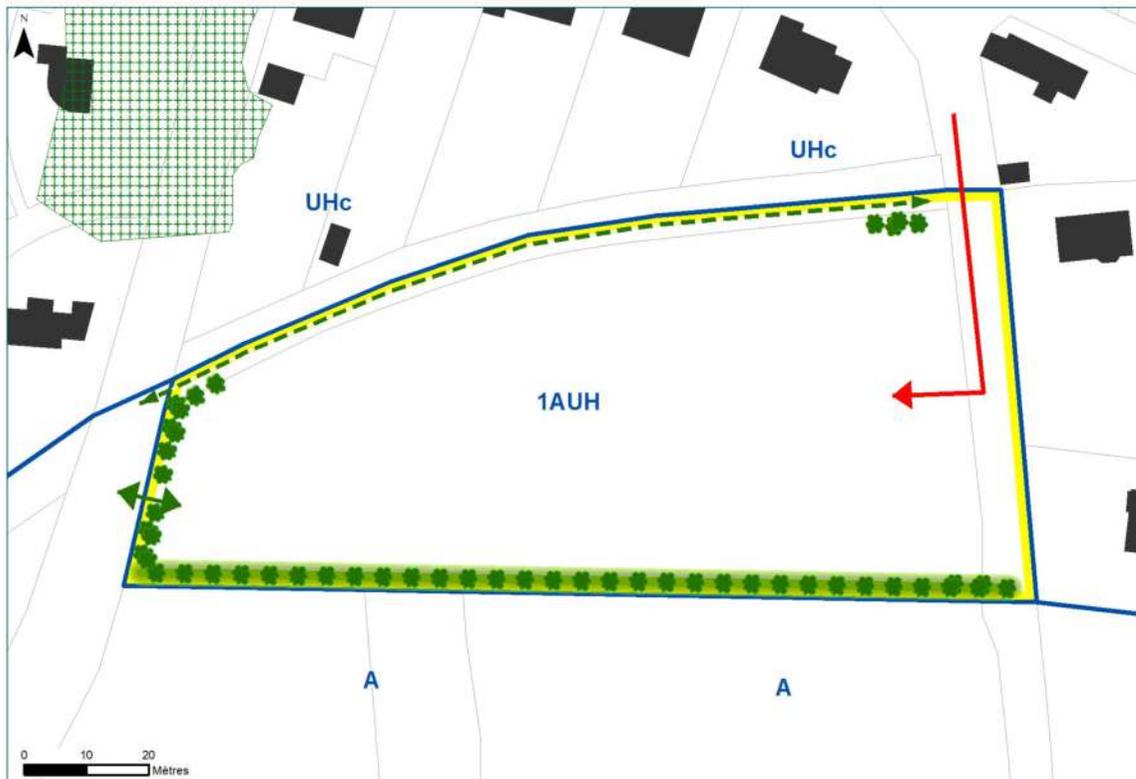
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Valoriser les continuités écologiques
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de valoriser esthétiquement la lisière du futur quartier et de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés
- > Implanter dans les boisements, talus et autres alignements structurants des placettes, circulations douces inter-quartiers et des usages, jeux pour enfants, etc.
- > Préserver les éléments favorables à l'habitat des chiroptères ainsi que les secteurs de chasse



Secteur route de Saint-Antoine - Plouezoc'h - n°212

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Accès modes actifs
	périmètre de l'IOAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Haie bocagère à conserver
Orientations			Transition paysagère à créer
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 585 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété :

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble - Phase 2

> PLOUGASNOU

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 221 – Les Hortensias.....	189
OAP 222 – Diben Bras.....	190
OAP 223 – Feunteunigou.....	191
OAP 224 – Kerlévénez.....	192
OAP 225 – Métairie.....	193
OAP 226 – Rue de l'Oratoire.....	194
OAP 227 – 1 Route de Lanmeur.....	195
OAP 228 – La Croix neuve.....	196
OAP 229 – Rue François Charles.....	197

Secteurs secondaires

OAP 230 – Kerstéphan.....	198
OAP 231 – Croas ar Scroll.....	199
OAP 232 – Pen ar C'hra.....	200
OAP 233 – Kerbiguet.....	201
OAP 234 – Kerdiez.....	202
OAP 235 – Route de la plage.....	203
OAP 236 – Kerdalidec.....	204
OAP 237 – Route des Geais.....	205
OAP 238 – Route Primel Tregastel.....	206

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

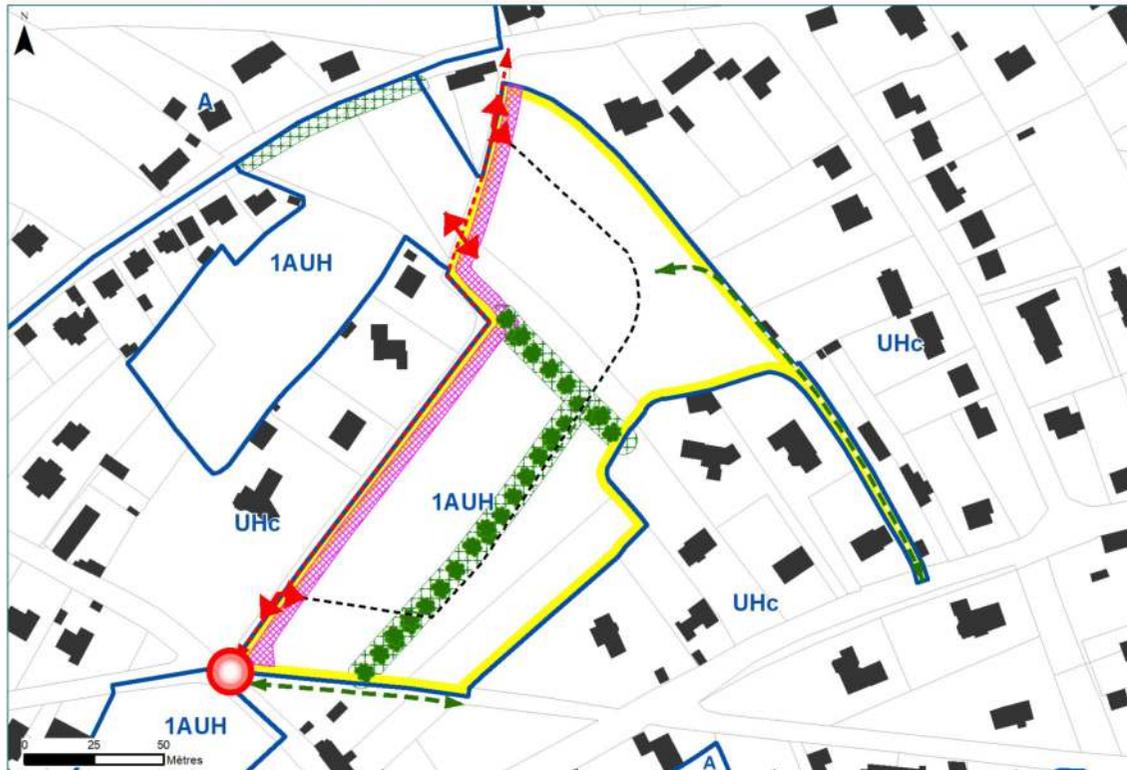
OAP 239 – Kerjean.....	207
------------------------	-----

OAP sectorielles à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance

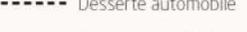
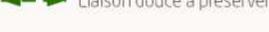
OAP 240 – 1 Anse du Diben.....	208
OAP 241 – 2 Anse du Diben.....	209

Secteur Les Hortensias - Plougasnou - n°221

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Haie bocagère, talus à conserver/renforcer
	périmètre de l'IOAP			Giratoire à aménager
	Emplacement réservé			
	Espaces boisés existants			
				

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 18 566 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 28 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Considérer le chemin des Hortensias comme l'axe routier structurant
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager une voie de desserte automobile à l'intérieur de la zone afin de distribuer l'ensemble des habitations

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions

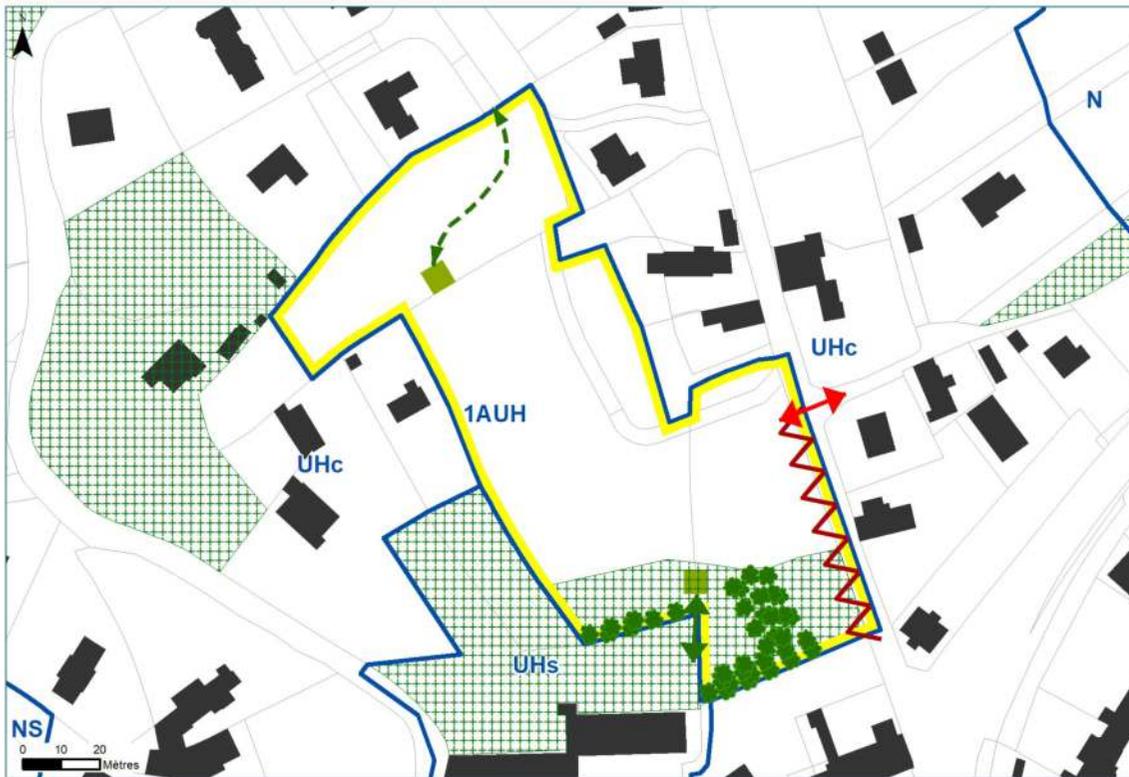
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Diben Bras - Plougasnou - n°222

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUI	Accès modes actifs
périmètre de l'OAAP	Liaison douce à créer
Espaces boisés existants	Accès non souhaitable
Orientations	Haie bocagère à conserver
Accès	Créer des placettes

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 10 394 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et un couvert arboré

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements

La densité peut être réajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'acrotère

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la rue du Port, positionné face à l'impasse du Diben Vian
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Réaliser un réseau viaire hiérarchisé à l'intérieur de la zone afin d'assurer la desserte des logements

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Favoriser l'implantation du bâti selon la typologie urbaine du centre ancien du Diben (mitoyenneté et implantation à l'alignement ou en léger retrait des voies internes)
- > Aménager des placettes en cœur d'îlot

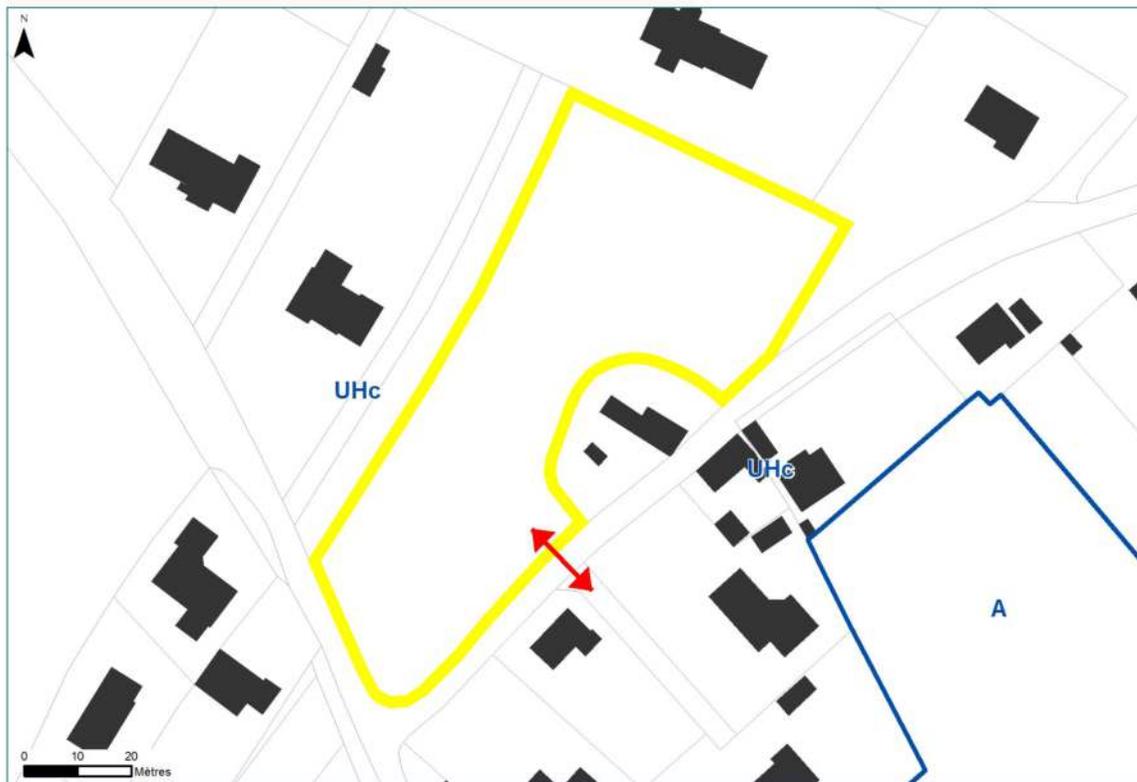
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les espaces boisés existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Feunteunigou - Plougasnou - n°223

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc

Surface : 4 616 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un ou plusieurs accès, en bordure de la rue du Méjou et de l'impasse de Coran
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

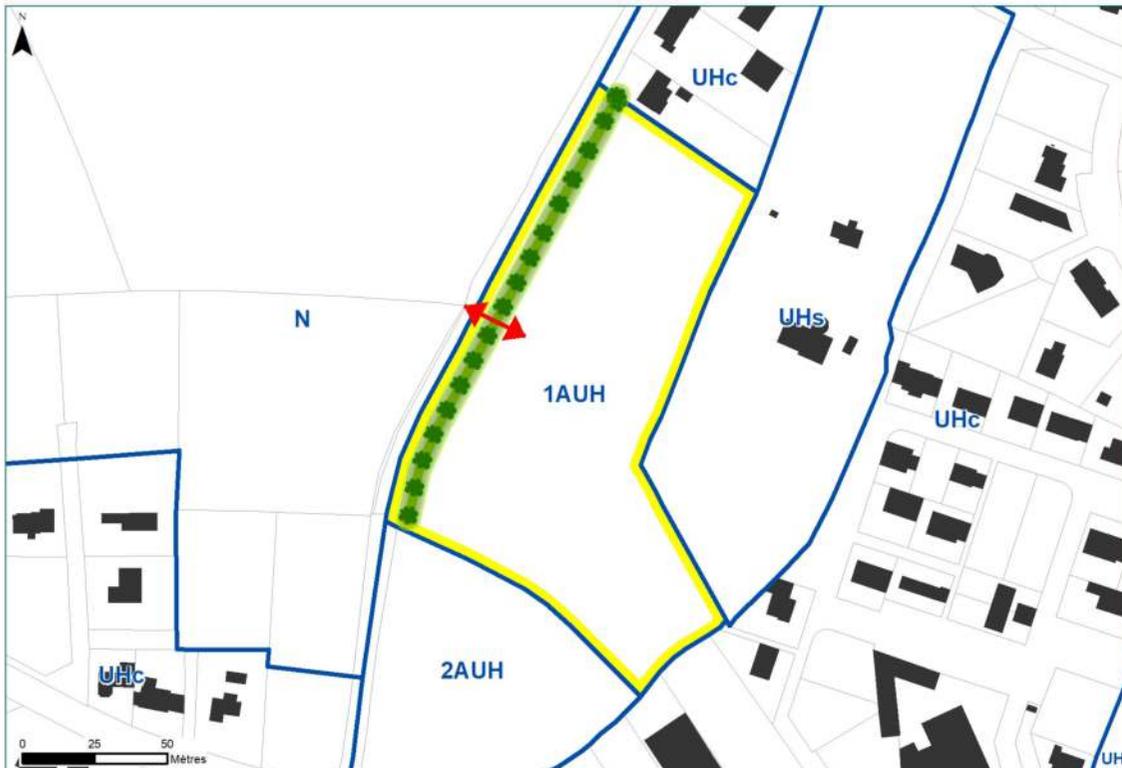
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Kerlévenez - Plougasnou - n°224

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi

 périmètre de l'OAP

Orientations

 Accès

 Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 13 801 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès à partir de la route bordant la limite ouest de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

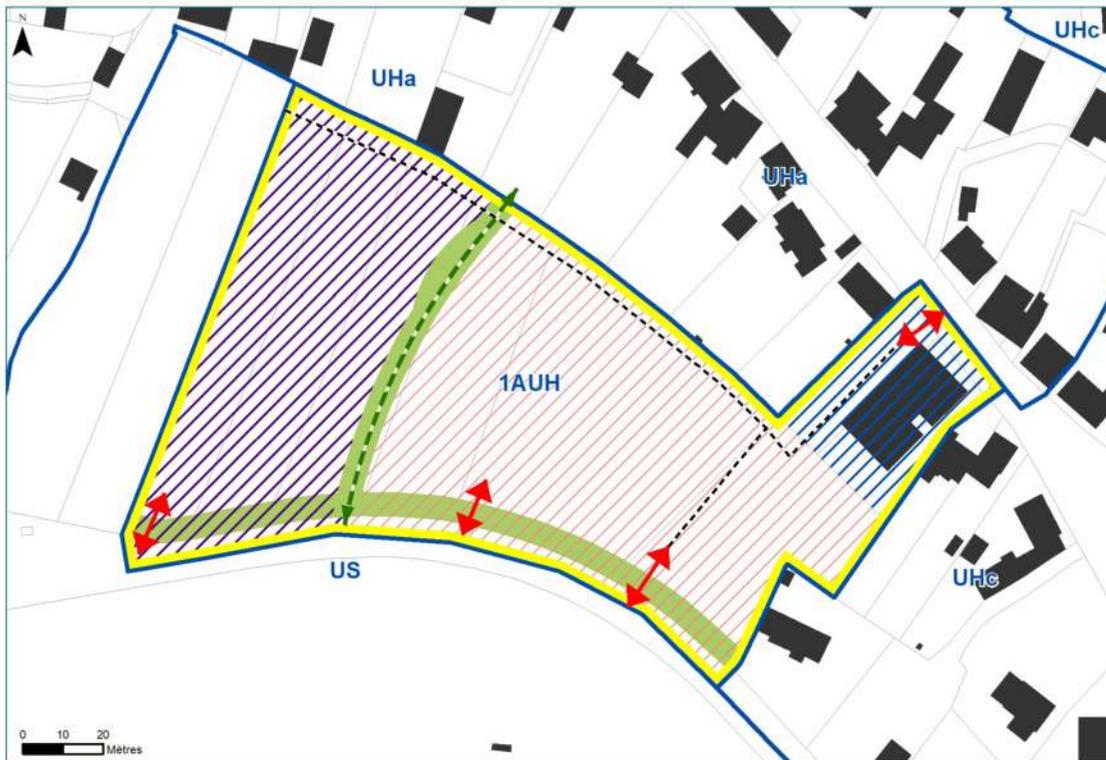
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la Métairie - Plougasnou - n°225

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Secteur à vocation mixte habitat et équipements
Orientations			
	Accès		Secteur à vocation d'équipements
	Desserte automobile		Organiser des espaces verts

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 15 194 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et équipements publics

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 26 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager au maximum deux accès sur la rue Charles de Gaulle
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Respecter la pente et favoriser une implantation du bâti selon la typologie urbaine du centre-bourg de Plougasnou (implantation à l'alignement ou en léger retrait des voies internes)
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la rue de l'Oratoire - Plougasnou - n°226

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc
 Surface : 2 550 m²
 Vocation actuelle de la zone : Friche agricole
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 4 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès à partir de la rue de l'Oratoire
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Favoriser une implantation du bâti selon la typologie urbaine du centre bourg de Plougasnou (mitoyenneté et implantation à l'alignement ou en léger retrait des voies internes)
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

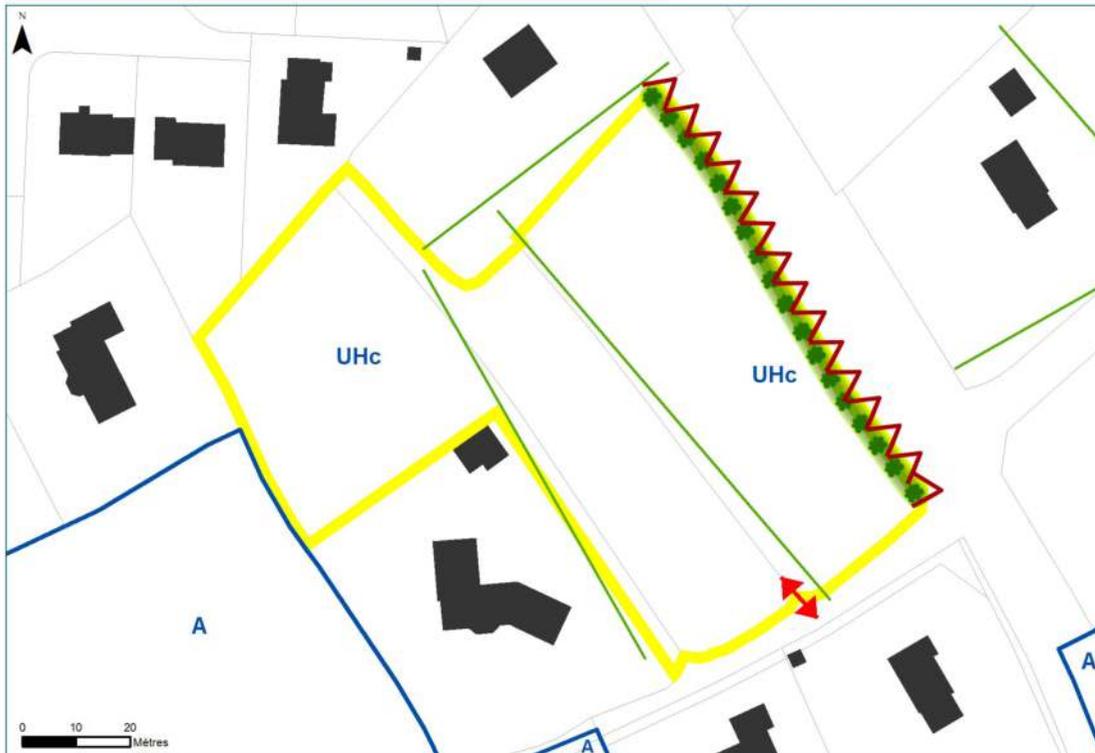
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 route de Lanmeur - Plougasnou - n°227

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende



Orientations



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 7 441 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique à partir du chemin des Agapanthes. Aucun accès direct ne pourra être autorisé depuis la route de Lanmeur
- > Prévoir la réalisation d'une voirie interne se concluant en impasse pour assurer la distribution de l'ensemble des logements
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Assurer une homogénéité des façades le long de la route de Lanmeur
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

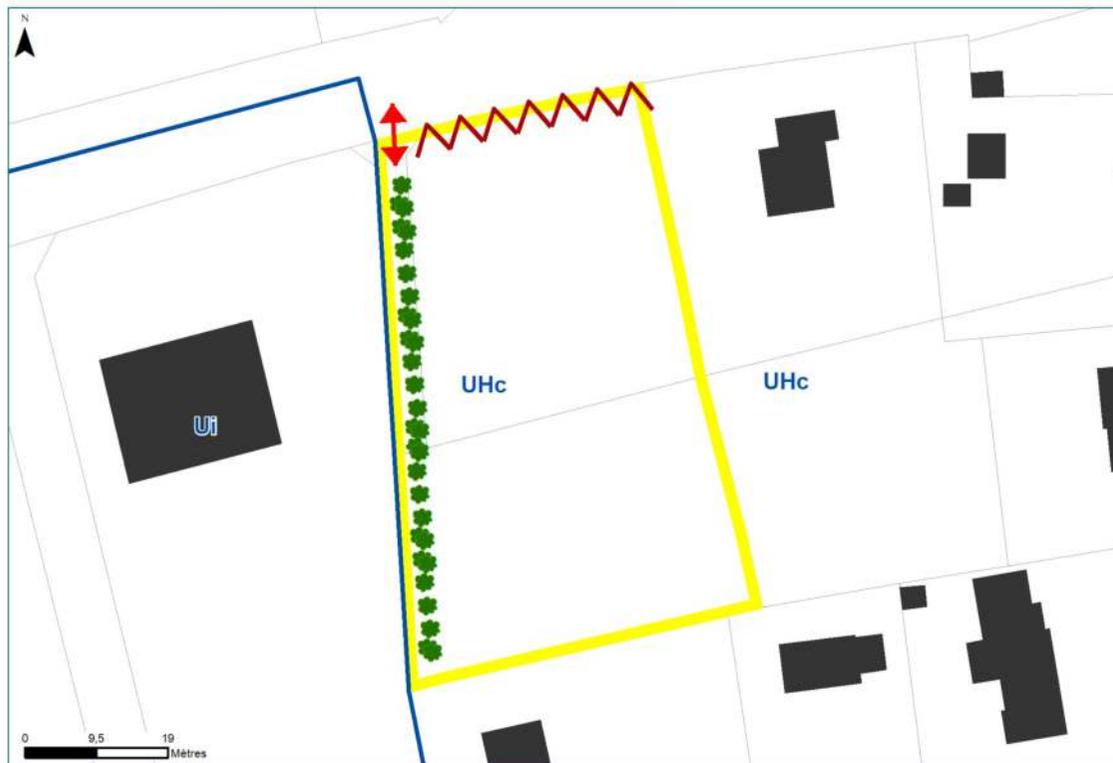
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en bordure de la route de Lanmeur

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur de la Croix Neuve - Plougasnou - n°228

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi  Haie, talus planté à conserver/renforcer

 périmètre de l'OAP

Orientations

 Accès

 Accès non souhaitable

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 3 022 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 4 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique à partir de la RD 46
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Assurer une homogénéité du bâti le long de la RD 46
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

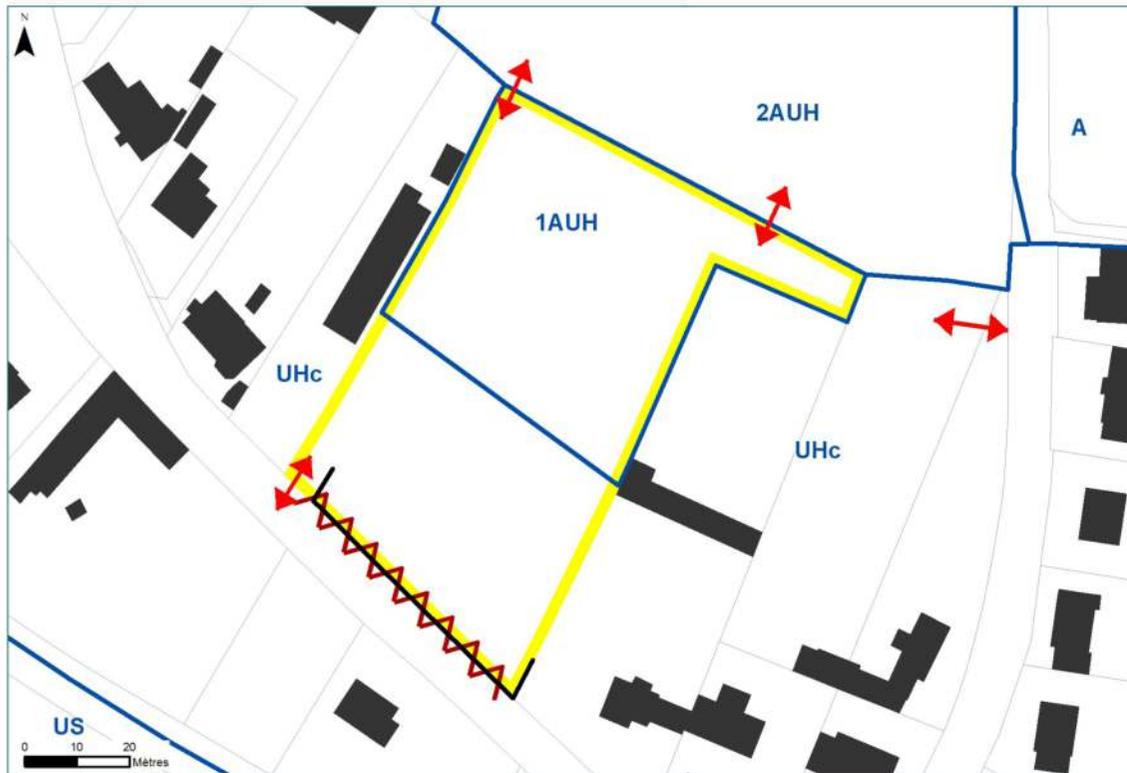
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Conserver et renforcer les talus plantés en limite Est du secteur, à l'interface avec la zone Uj attenante

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la rue François Charles - Plougasnou - n°229

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- ⚡ Accès non souhaitable

Orientations

- ↔ Accès
- Front bâti à poursuivre

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUh et UHc

Surface : 5 349 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique à partir de la rue François Charles
- > Créer une amorce pour réaliser un accès sur la rue Notre Dame de Lorette
- > Prévoir la réalisation d'une voirie interne pour assurer la distribution interne des futurs logements
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Assurer une homogénéité du bâti le long de la rue François Charles
- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Kerstephan - Plougasnou - n°230

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'OAP	 Accès potentiel
 Emplacement réservé	 Transition paysagère à maintenir/restaurer
 Espaces boisés existants	 Giratoire à aménager

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 217 m²

Vocation actuelle de la zone : Friche agricole

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Prévoir l'aménagement d'une voie interne pour assurer la distribution interne des logements

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Maintenir / restaurer le talus arboré situé au sud-ouest de la zone

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Croas Ar Scroll - Plougasnou - n°231

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Liaison existante	
	périmètre de l'OAP		Accès		Haie bocagère, talus à conserver/renforcer
	Emplacement réservé		Accès pour les modes actifs		Mur à préserver
	Espaces boisés existants		Front bâti à poursuivre		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 676 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Considérer le chemin des Hortensias comme l'axe routier structurant
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Poursuivre le front bâti sur la rue de Croas ar Scroll
- > Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions

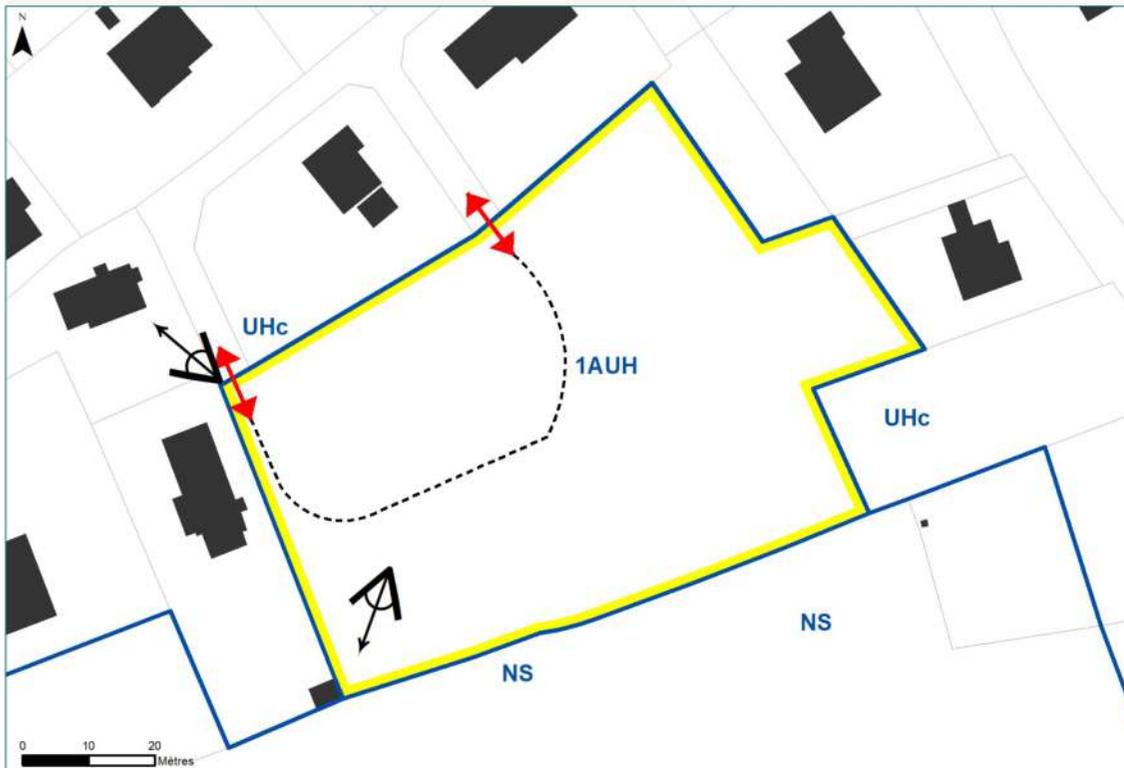
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Préserver les talus muretés en frange du chemin des Hortensias

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Pen Ar C'Hra - Plougasnou - n°232

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Orientations**
- ↔ Accès
- Desserte automobile
- Perspective à préserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 350 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès, à partir de l'impasse du Parc
- > Prévoir une voie de bouclage au sein de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

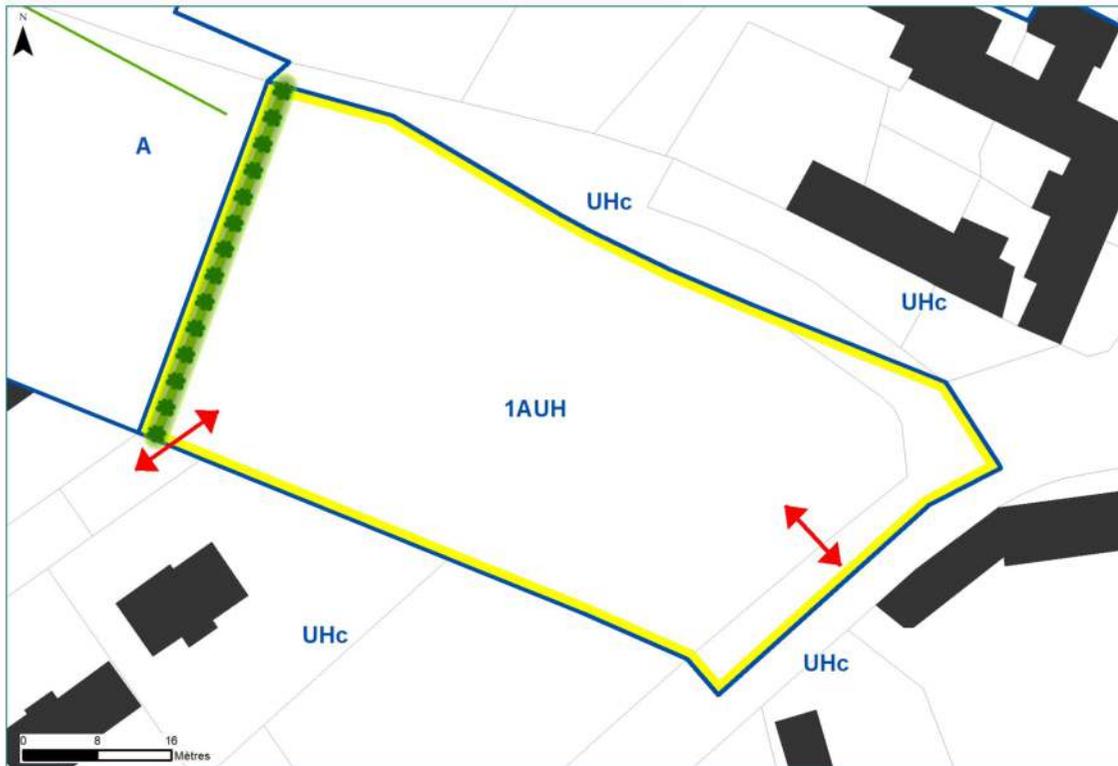
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et renforcer les haies et talus plantés pour limiter l'impact des futures constructions dans le site
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Kerbiguet - Plougasnou - n°233

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Haies existantes
- Transition paysagère à créer

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 099 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

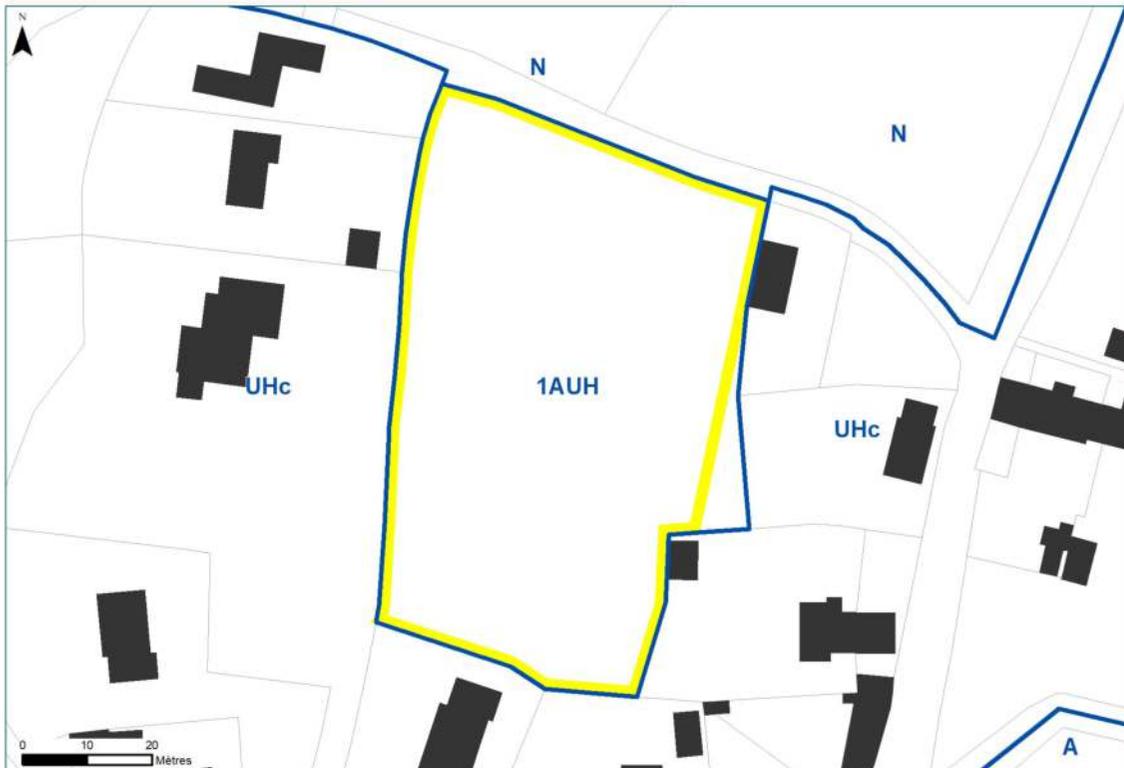
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Kerdiez - Plougasnou - n°234

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 043 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

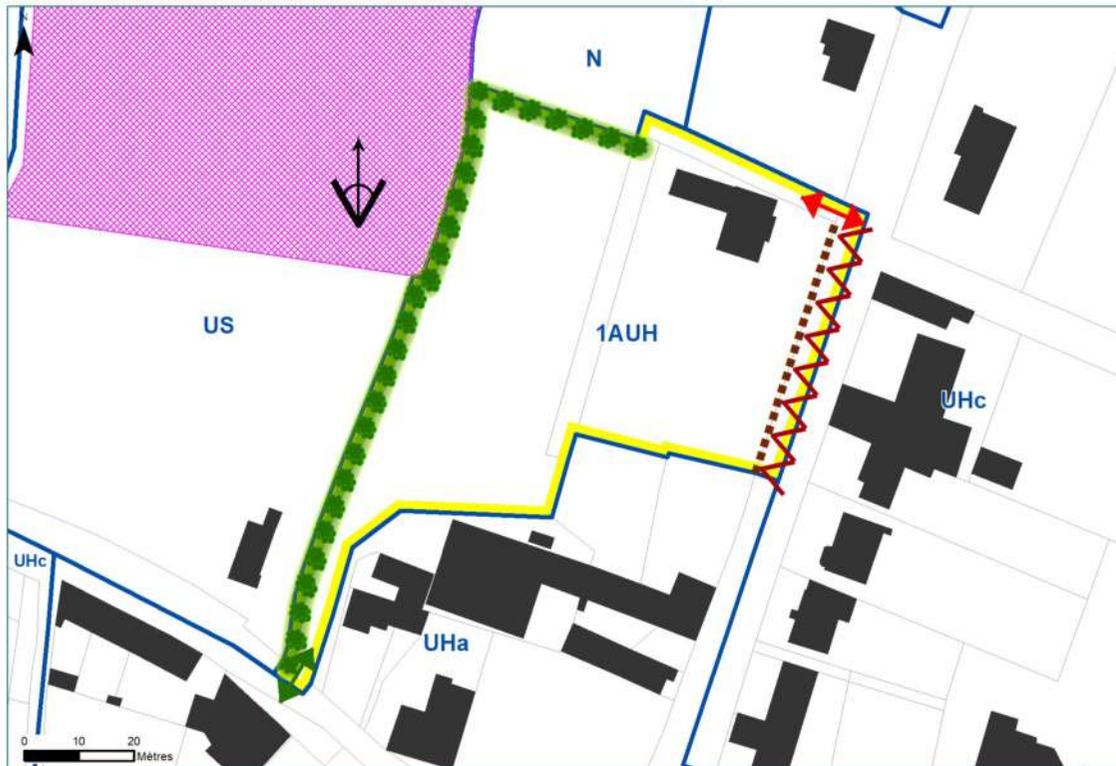
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de la Plage - Plougasnou - n°235

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Accès pour les modes actifs		Perspective à préserver
	périmètre de l'OAP		Mur à préserver		Accès non souhaitable
	Emplacement réservé		Transition paysagère à maintenir/restaurer		
	Accès				

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 161 m²

Vocation actuelle de la zone : Friches agricoles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès unique en appui du chemin existant, situé à l'est de la zone

> Réaliser une liaison douce entre l'opération d'habitat et le cœur de bourg, via la rue des Martyrs

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions à l'alignement de la route de la plage ou en léger retrait pour assurer une structuration de l'entrée du bourg

> Veiller à une harmonisation de l'aspect des façades sur la route de la plage

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver le mur bordant la route de la plage afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg

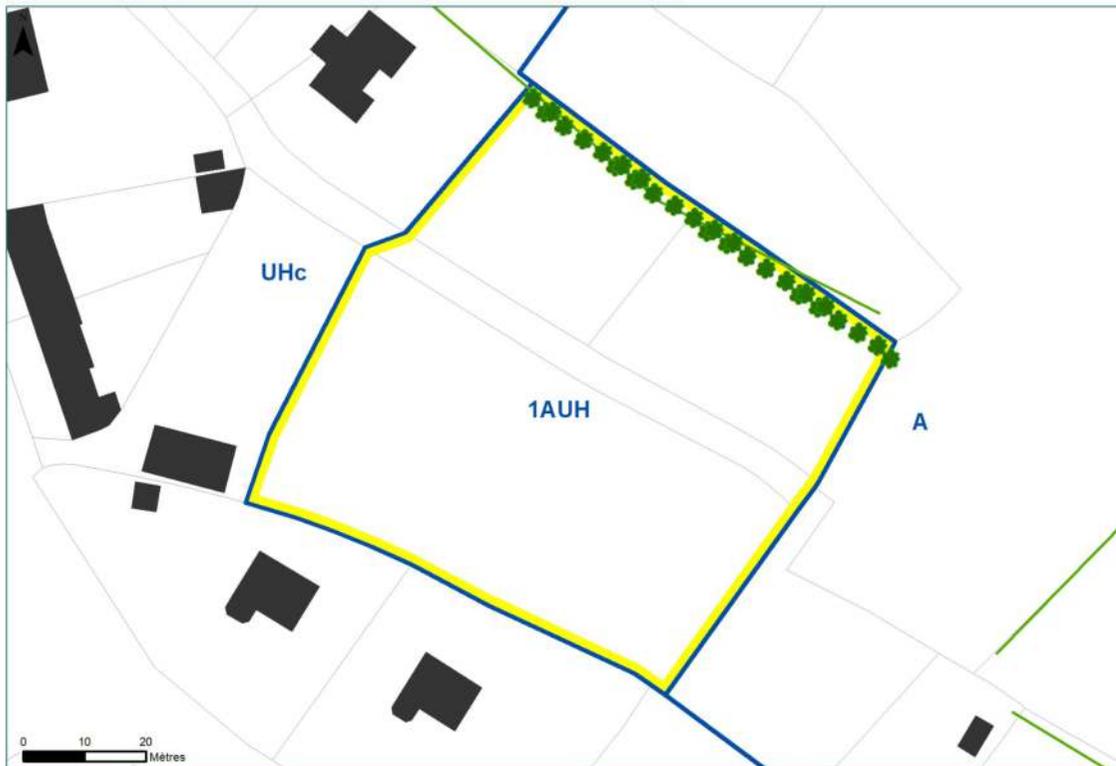
> Préserver la trame bocagère

> Maintenir / restaurer le talus arboré situé à l'ouest de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Kerdalidec - Plougasnou - n°236

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Haies existantes

Orientations

-  Haie et boisements à préserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 720 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété :

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

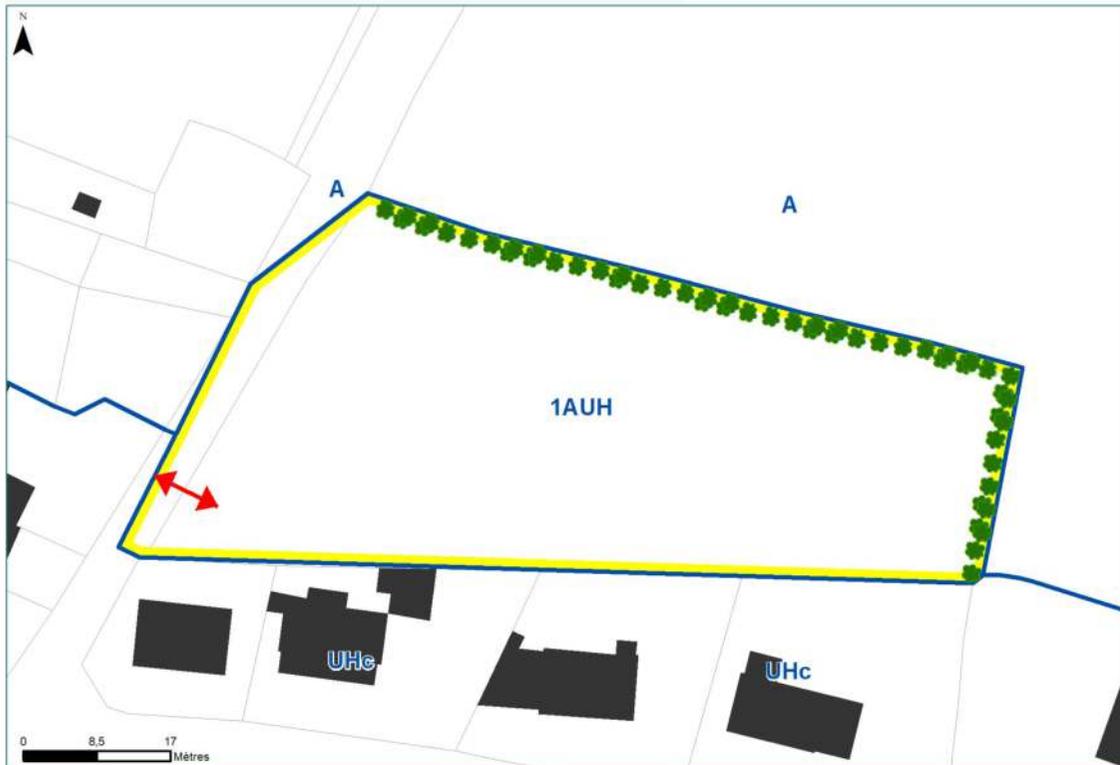
> Préserver la trame bocagère

> Maintenir / renforcer les haies bocagères sur la lisière nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route des Geais - Plougasnou - n°237

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP

Orientations

- ↔ Accès
- Haie bocagère, talus à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 204 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la route de Gaca
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

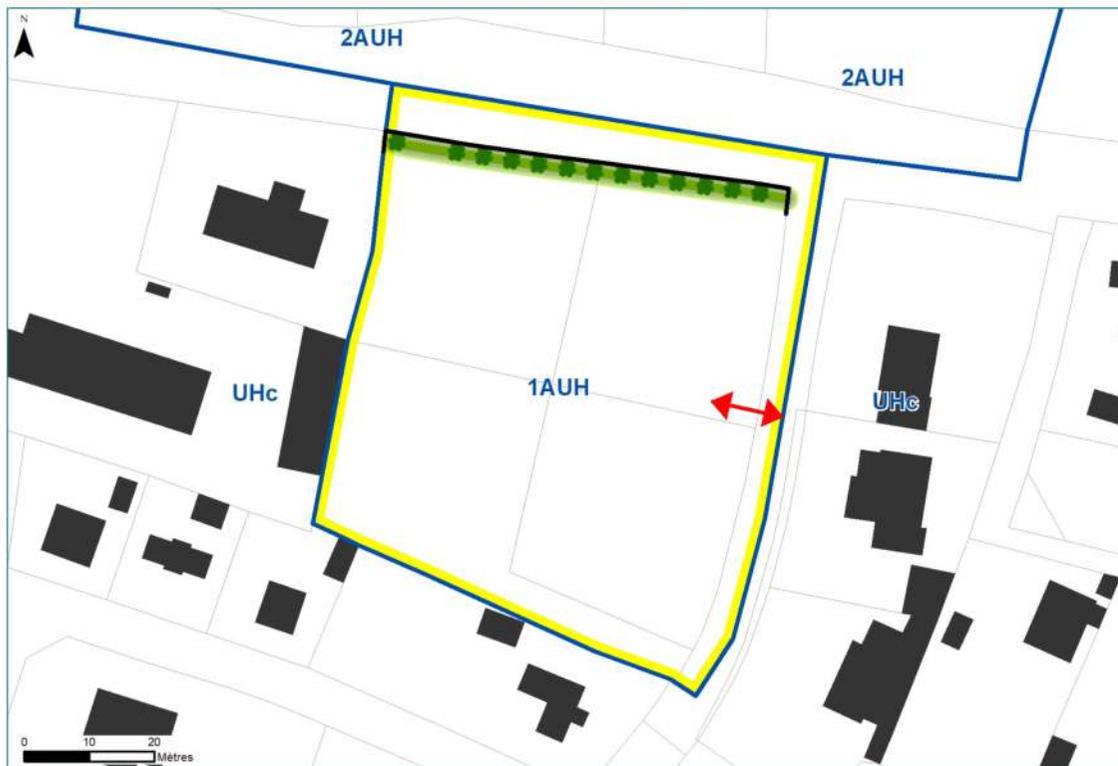
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route Primel Tregastel - Plougasnou - n°238

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi  Transition paysagère à créer

 périmètre de l'OAP

Orientations

 Accès

 Front bâti à poursuivre

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 165 m²

Vocation actuelle de la zone : Friches agricoles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique à partir de la voie desservant la résidence de Kerbiguet. Aucun accès direct ne pourra être autorisé depuis la route de Primel
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Poursuivre le front bâti en cohérence avec l'environnement immédiat
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Créer une lisière paysagère d'essences locales en bordure de la route de Primel

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Kerjean - Plougasnou - n°239

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi

 Transition paysagère à réaliser

 périmètre de l'OAP

 Haies existantes

Orientations

 Haie bocagère à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 33 769 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

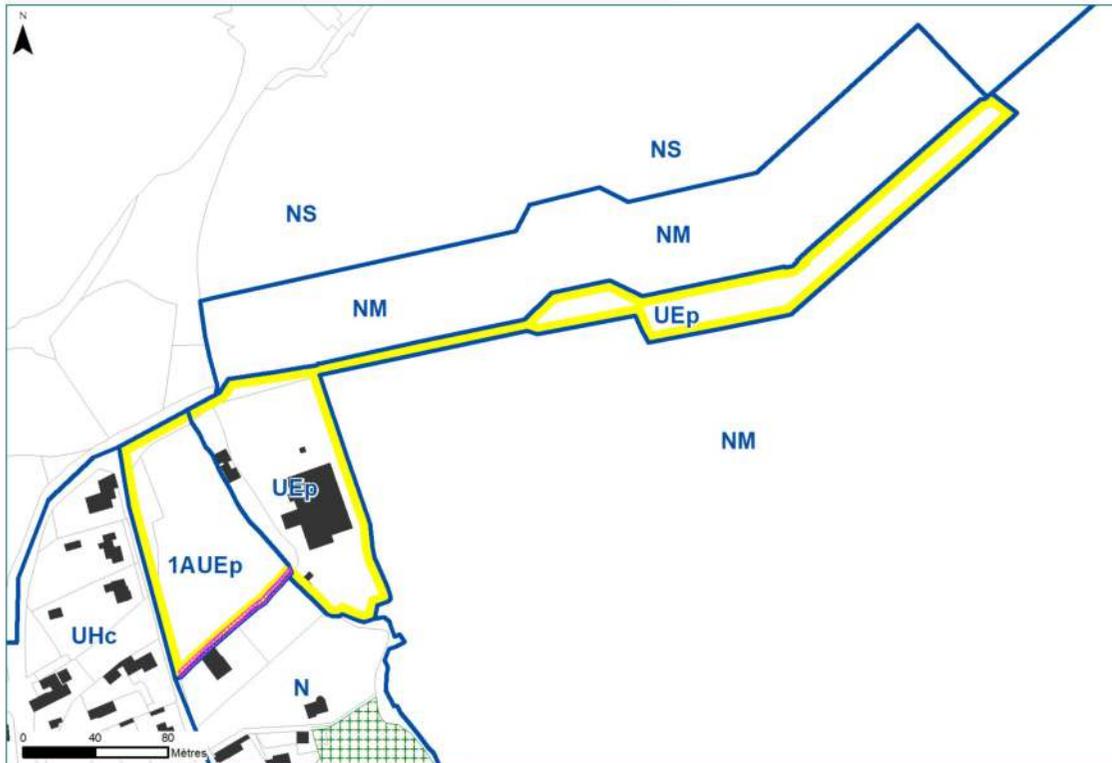
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Traiter les franges situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager
- > Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 Anse du Diben - Plougasnou - n°240

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUI
-  périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUEp et UEp

Surface : 22 823 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et des bâtiment destinées à des activités portuaires

Propriété : Maîtrise privée / Maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités portuaires, nautiques et plaisance. L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une logique de maintien et de consolidation des différentes activités économiques actuelles, tout en permettant une diversification des activités en lien avec la mer

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Prévoir une offre stationnement voiture et attelage dédié aux clients de la cale de mise à l'eau

Organisation de l'urbanisation:

> Privilégier des constructions simples et sobres

> Renforcer la digue existante:

- élargir la digue sur la moitié de sa longueur par remblaiement,
- créer une nouvelle cale de mise à l'eau au départ du quai des Pêcheurs,

- prévoir un dispositif de contrôle d'accès aux cales et à la digue,

- élargir la chaussée de circulation,

- élargir la digue côté mer et rehausser le mur de couronnement,

- rehausser le niveau de la digue.

> Mettre en place un équipement type ponton flottant pour sécuriser les conditions d'amarrage et d'embarquement à bord des bateaux

> Mettre en place des équipements et des services permettant d'accroître le potentiel d'accueil de bateaux et d'améliorer le niveau de services (par exemple solutions échouantes sur pontons)

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

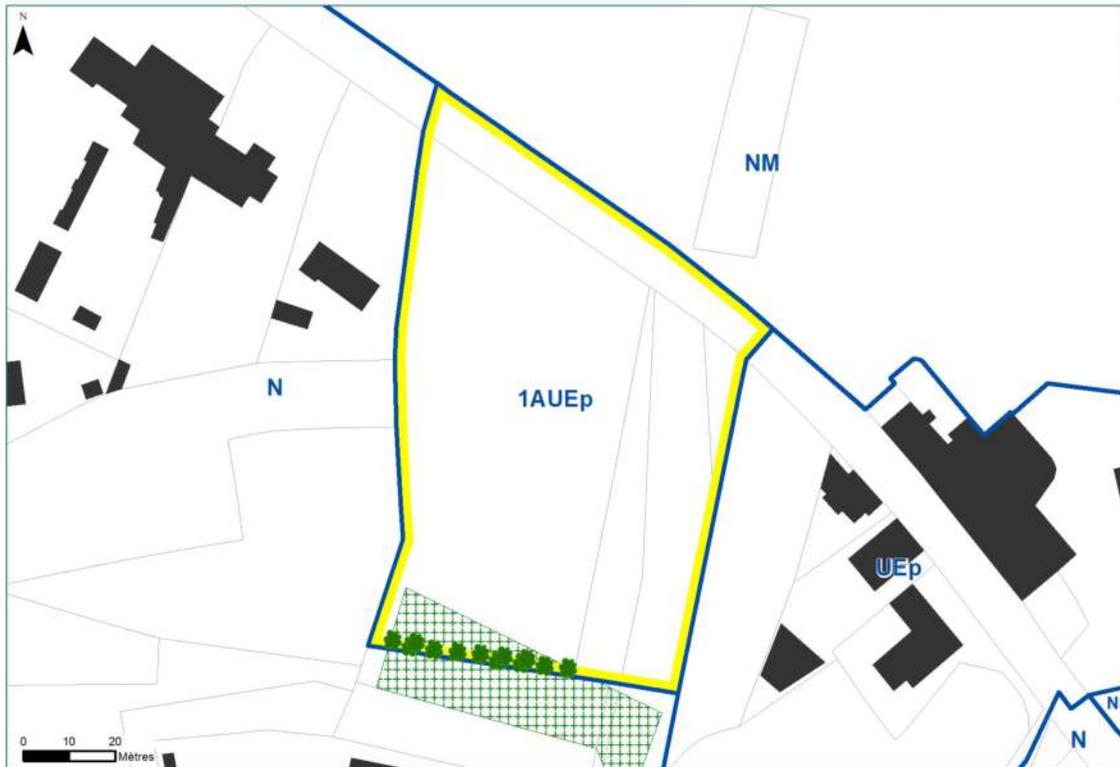
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur 2 Anse du Diben - Plougasnou - n°241

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Haie bocagère à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUEp

Surface : 7 467 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités portuaires, nautiques et plaisance.

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

> Privilégier des constructions simples et sobres

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Maintenir / renforcer la lisière paysagère sur la limite sud de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

> PLOUGONVEN

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 251 – Le Questel.....	211
OAP 252 – 3 rue Joseph Lecuyer.....	212
OAP 253 – Rue Ker Eol.....	213
OAP 254 – 2 rue de Kermadec.....	214
OAP 255 – 2 rue de Kergollot.....	215
OAP 256 – Rue de la Fontaine Christ.....	216
OAP 257 – 1 Venn Fô.....	217

Secteurs secondaires

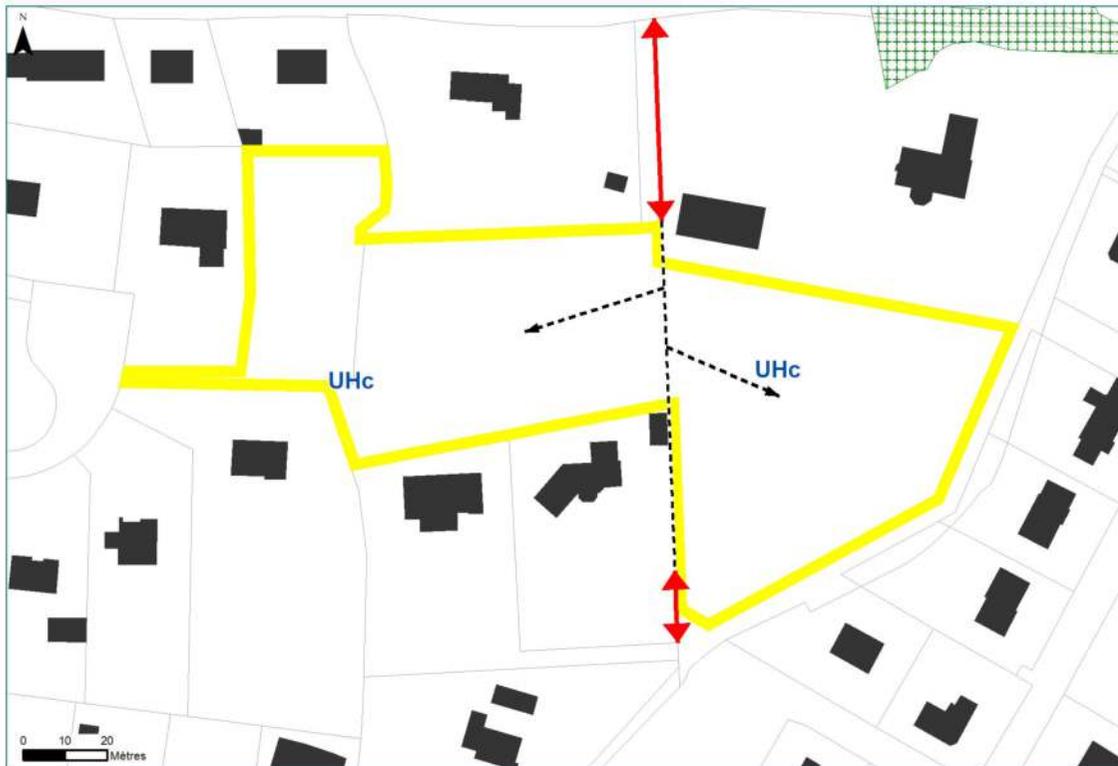
OAP 258 – 2 Venn Fô.....	218
OAP 259 – 1 rue de Kermadec.....	219
OAP 260 – 1 Justiçou.....	220
OAP 261 – Allée verte.....	221
OAP 262 – 1 rue du Moulin Vert.....	222
OAP 263 – 2 rue du Moulin Vert.....	223
OAP 264 – Koatdic.....	224

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

OAP 265 – Rue de Morlaix.....	225
OAP 266 – 2 Justiçou.....	226

Secteur Le Questel - Plougouven - n°251

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Desserte automobile

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc

Surface : 10 351 m²

Vocation actuelle de la zone : Espace boisé et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue du Questel et un accès sur la rue Robert Le Guiner
- > Créer une liaison traversante entre la rue du Questel au nord et la rue Robert Le Guiner au sud pour garantir la desserte de l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

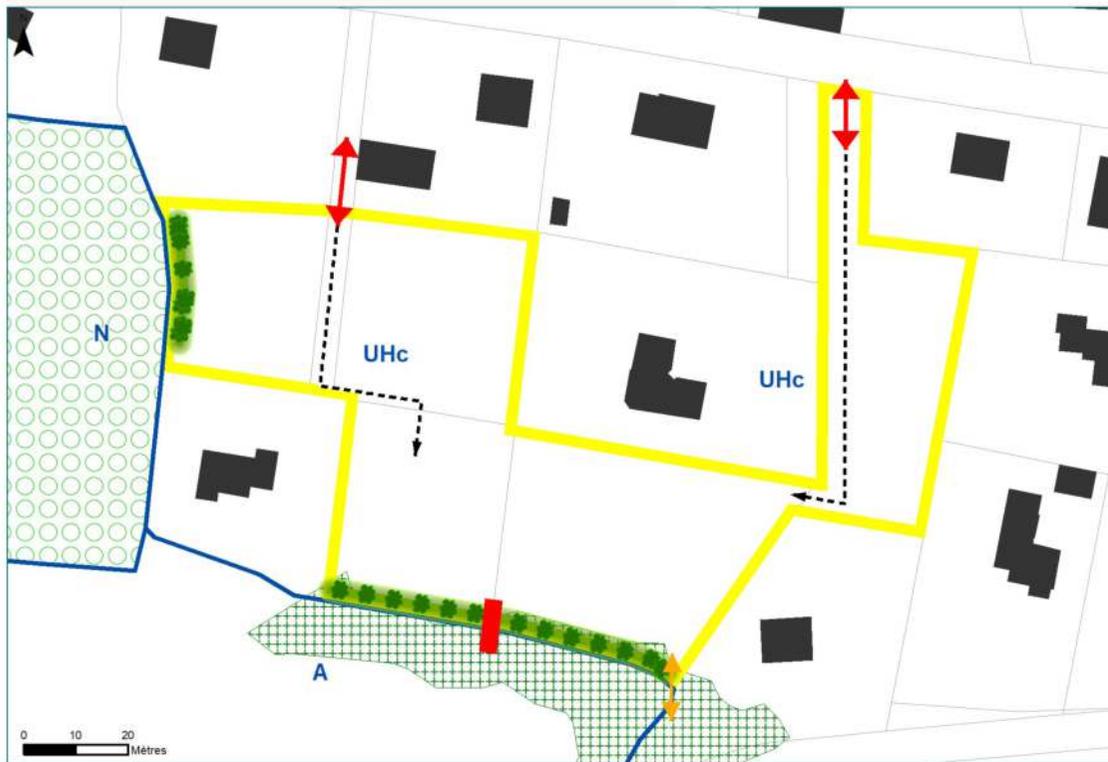
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

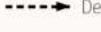
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Ker Eol - Plougonven - n°253

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Transition paysagère à conforter/réaliser
	périmètre de l'OAP			Accès
	Espaces boisés classés			Accès potentiel
	Espaces boisés existants			Desserte automobile
				Amorce à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc
 Surface : 7 421 m²
 Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue du Questel
- > Prévoir éventuellement un accès sur la rue Ker Eol
- > Créer une amorce sur la limite Sud
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver, dans la mesure du possible, les haies et talus existants
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites sud et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 rue de Kermadec - Plougonven - n°254

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUI
- périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Haie bocagère à conserver

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 2 326 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 4 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur le chemin d'exploitation n°36 qui devra être traité en voie de desserte
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

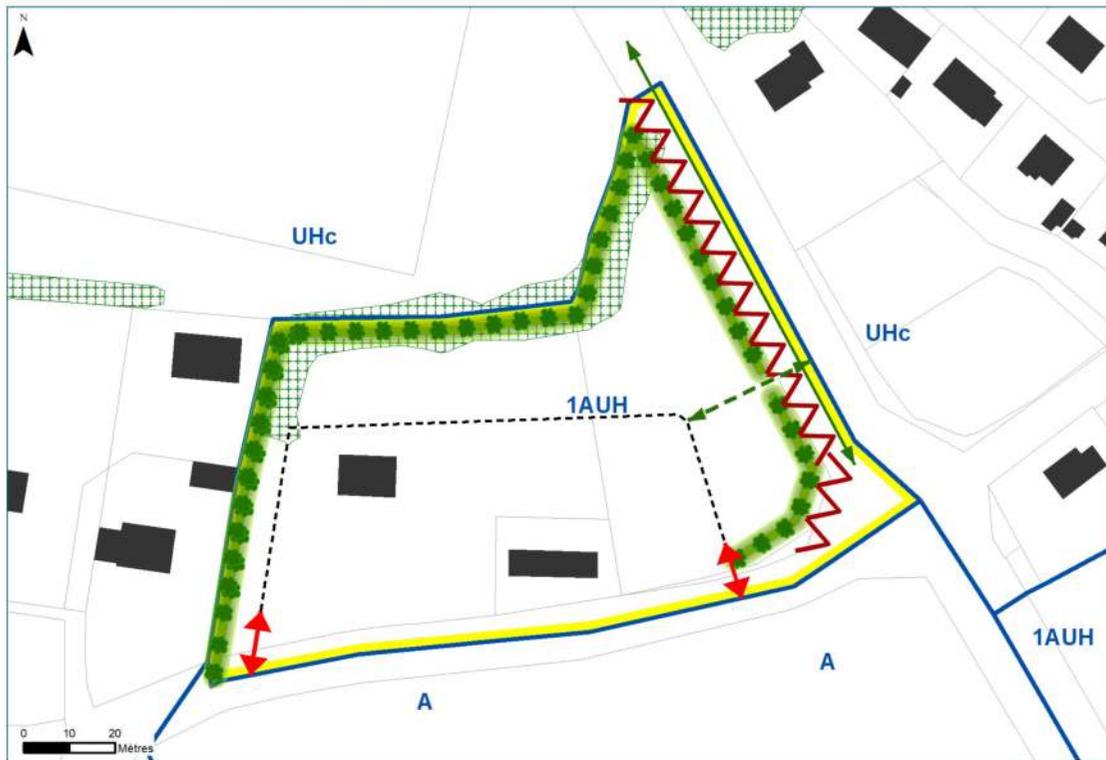
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Préserver et mettre en valeur la haie bocagère existante sur la limite sud de la zone
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 2 rue de Kergollot - Plougonven - n°255

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce existante
	périmètre de l'OAP		Desserte automobile
	Espaces boisés existants		Liaison douce à créer
Orientations			Accès interdit
	Accès		Transition paysagère à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 478 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle, fond de jardins et habitations

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue de Kergollot
- > Aucun accès véhicule n'est autorisé le long de la RD 9
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont une connexion au cheminement existant en limite est de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

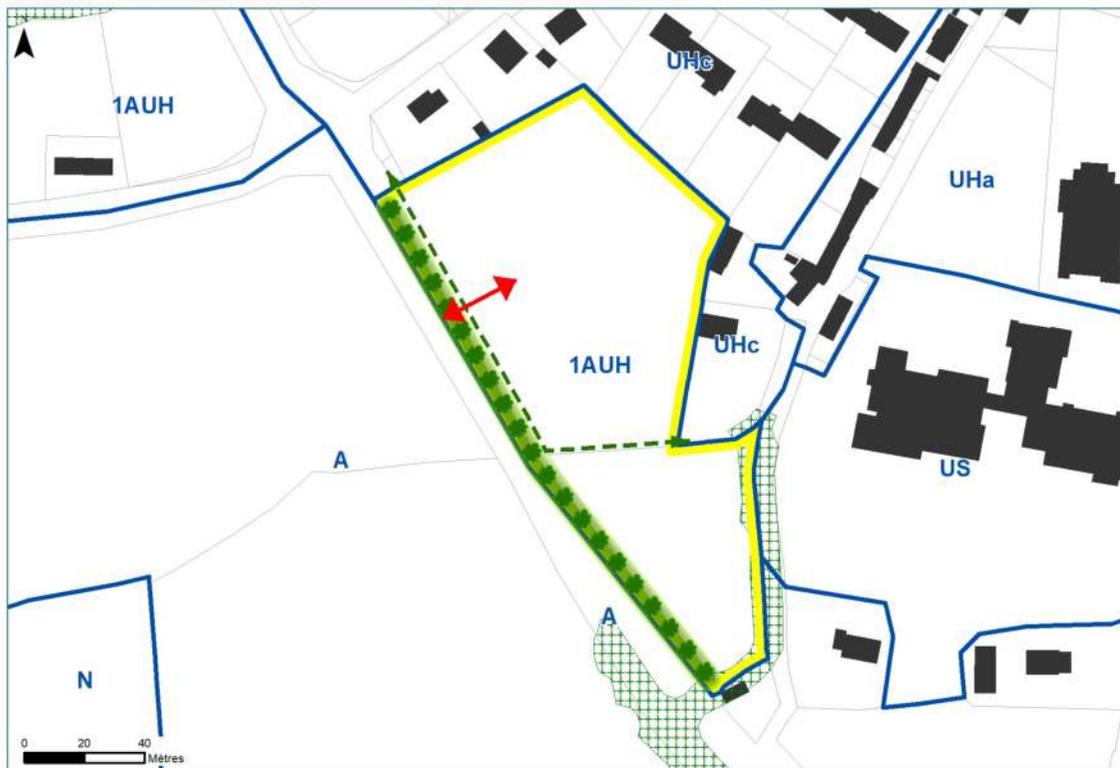
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Conserver la trame bocagère
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites ouest, nord et est de la zone afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de la Fontaine Christ - Plougven - n°256

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Liaison douce à créer
- Transition paysagère à réaliser
- Espaces boisés existants

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 12 897 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès la RD 9 et prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, notamment un cheminement le long de la RD 9 qui se raccordera à la rue de la fontaine Christ

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver la trame bocagère

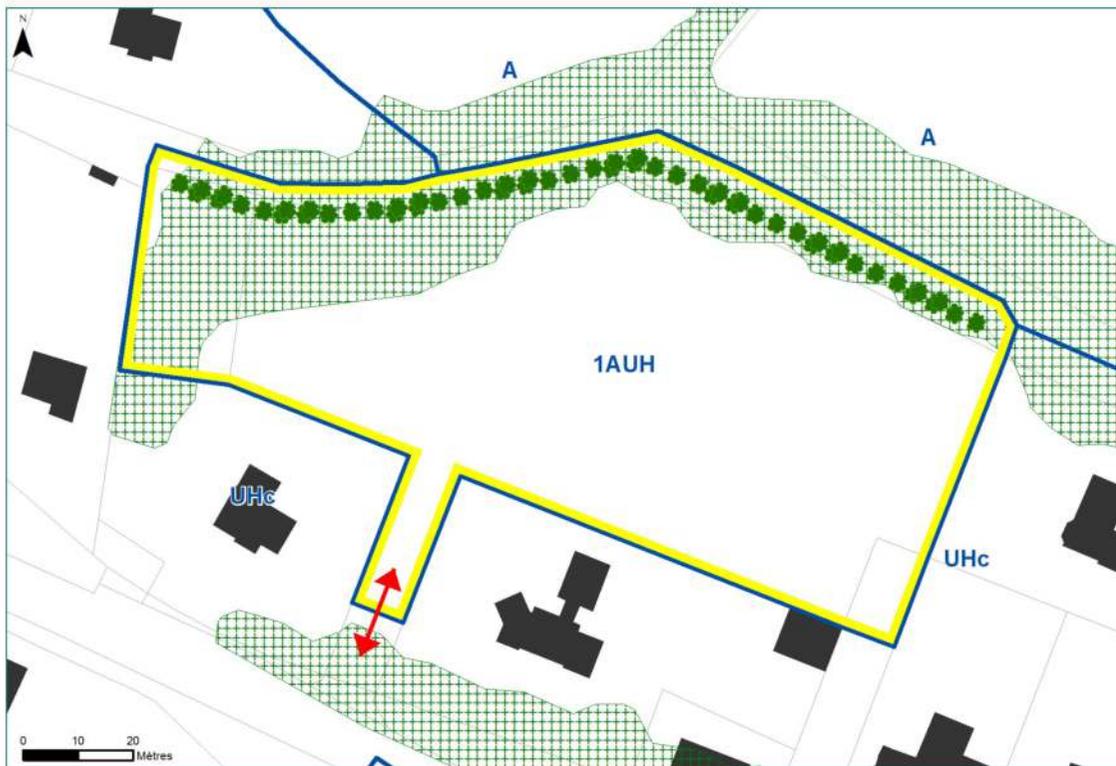
> Préserver les éléments boisés remarquables

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 Veen Fô - Plougonven - n°257

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants
-  Haie bocagère à conserver

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 9 240 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès sur la RD 9

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

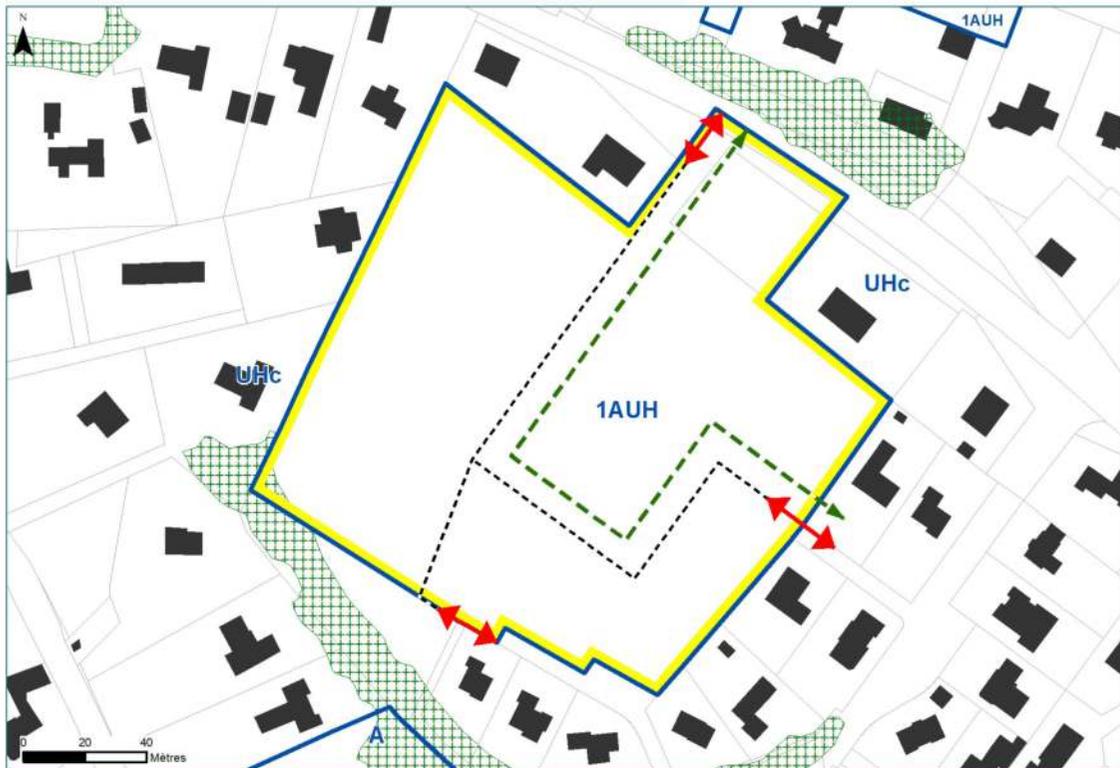
> Préserver les éléments boisés remarquables

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes sur la limite nord de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 Veen Fô - Plougoven - n°258

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Desserte automobile
	périmètre de l'OAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 24 210 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 46 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la RD 9, un accès sur la rue des Ancolies et un accès sur la rue des Campanules
- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone depuis ces trois accès
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

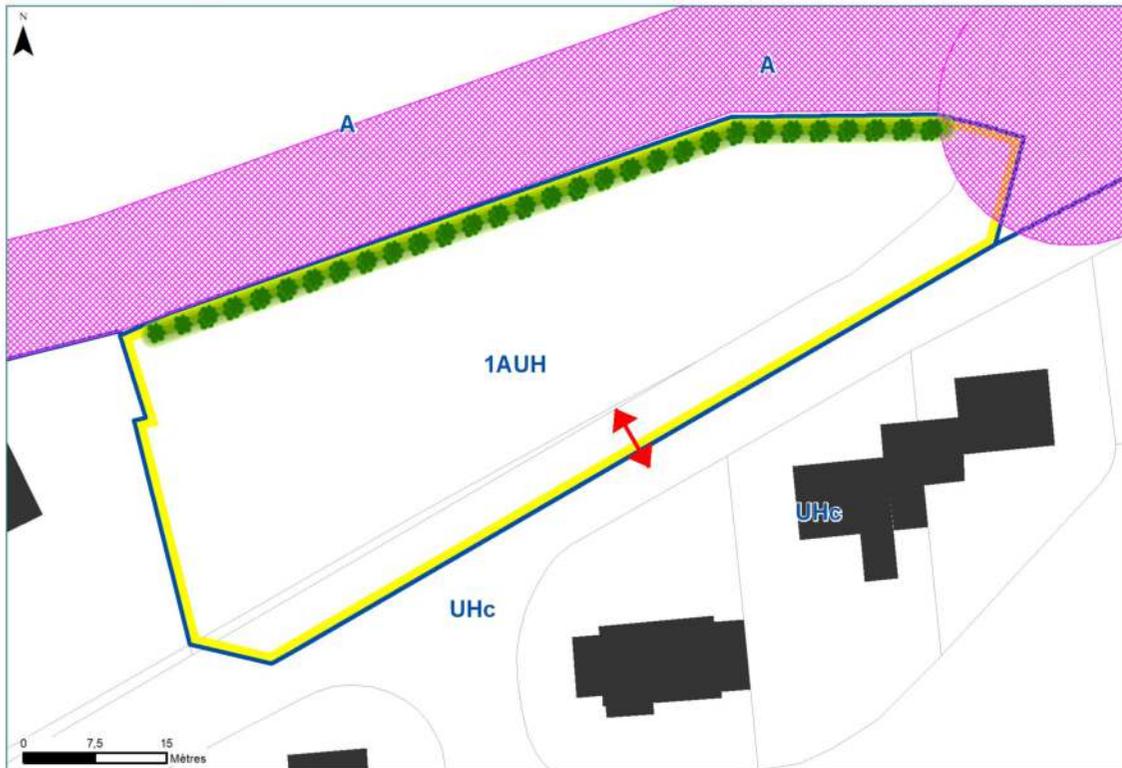
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 rue de Kermadec - Plougouven - n°259

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Transition paysagère à réaliser

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 2 714 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Kermadec
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

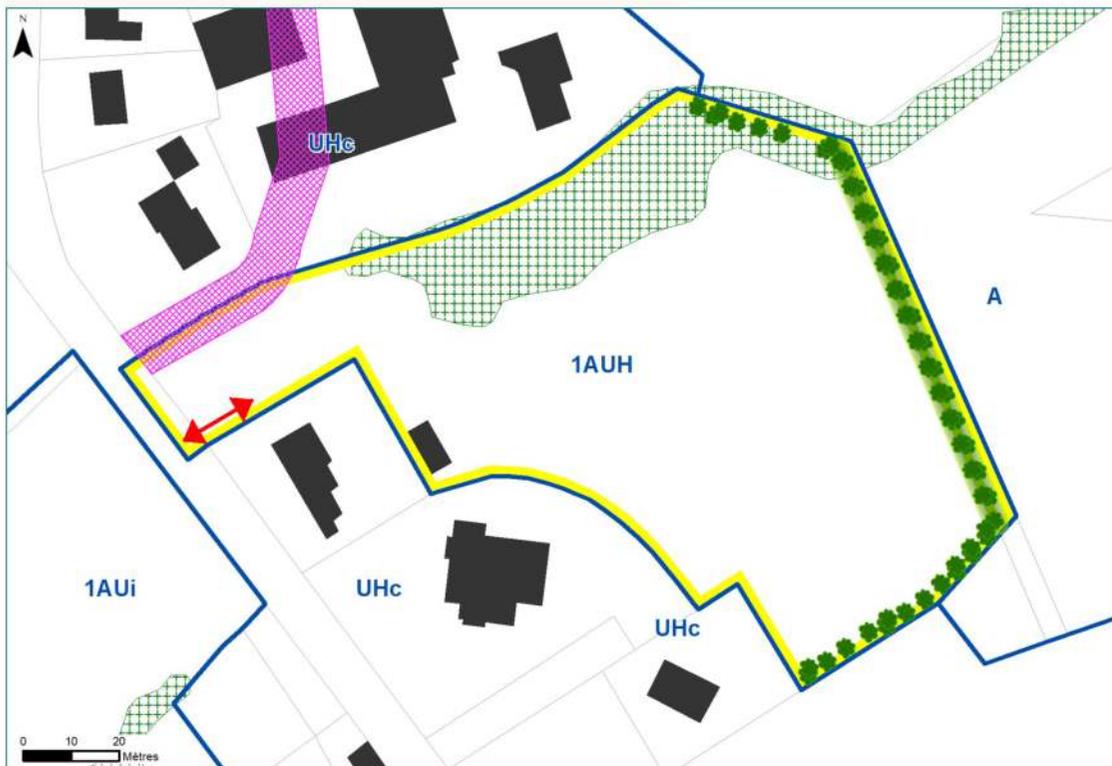
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Conserver la trame bocagère
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 Justiçou - Plougonven - n°260

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAAP		Accès
	Emplacement réservé		Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants		Transition paysagère à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 908 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la RD 9 et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

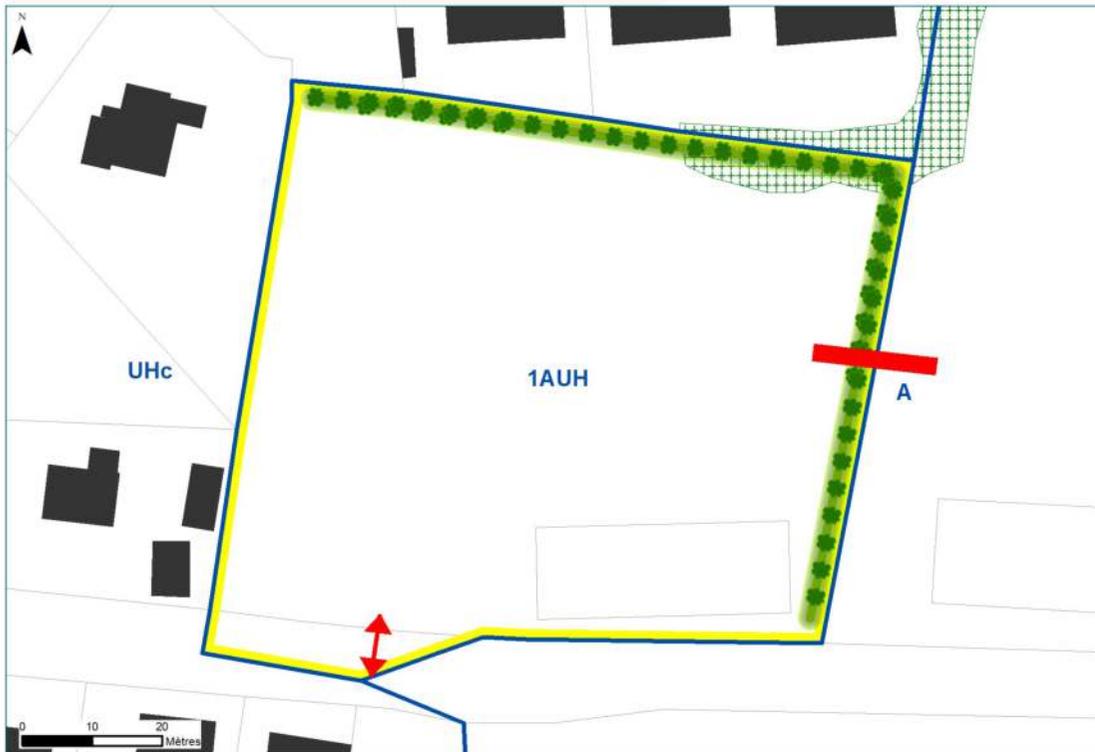
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de l'Allée Verte - Plougouven - n°261

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Amorce à créer
- Transition paysagère à conforter/réaliser

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 6 713 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairie
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la rue de l'Allée verte
- > Créer une amorce sur la limite est de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

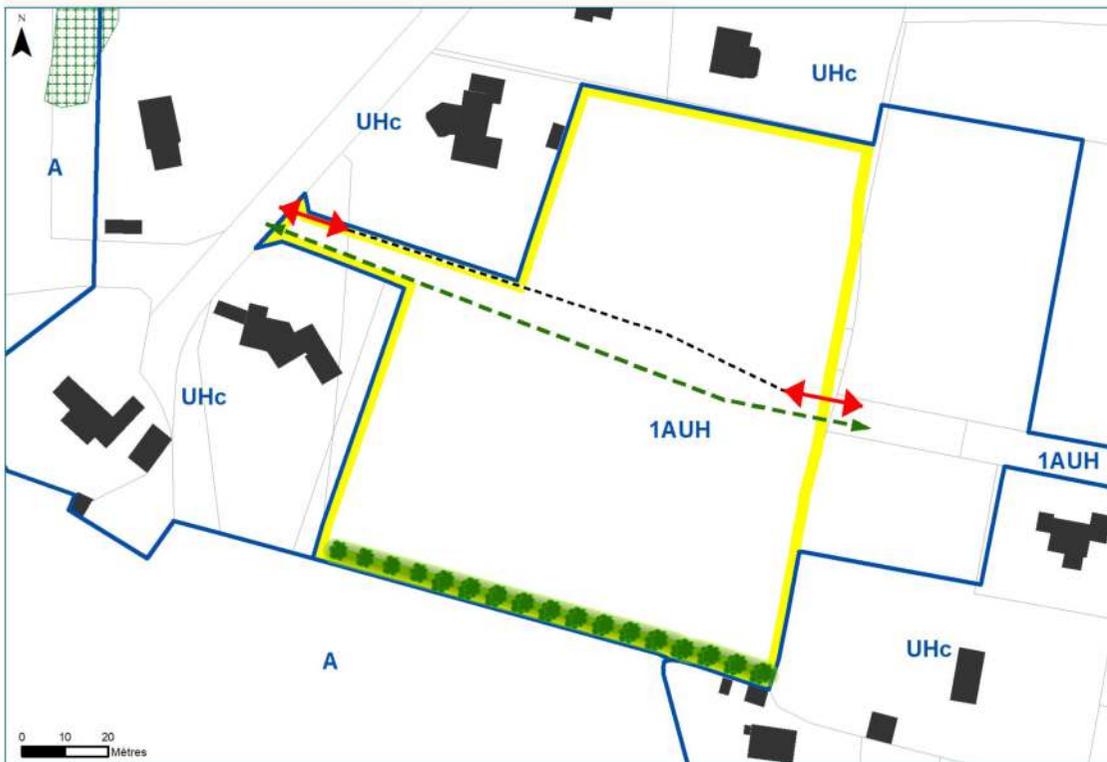
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Conserver la trame bocagère
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Conforter / réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et est de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 rue du Moulin vert - Plougonven - n°262

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Desserte automobile
	périmètre de l'OPAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Transition paysagère à réaliser

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 11 760 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur l'impasse Kervoazou Penanrun et un accès vers la zone 1AUH accolée
- > Créer une desserte traversante entre l'impasse Kervoazou Penanrun à l'ouest et la rue du Moulin vert à l'est
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

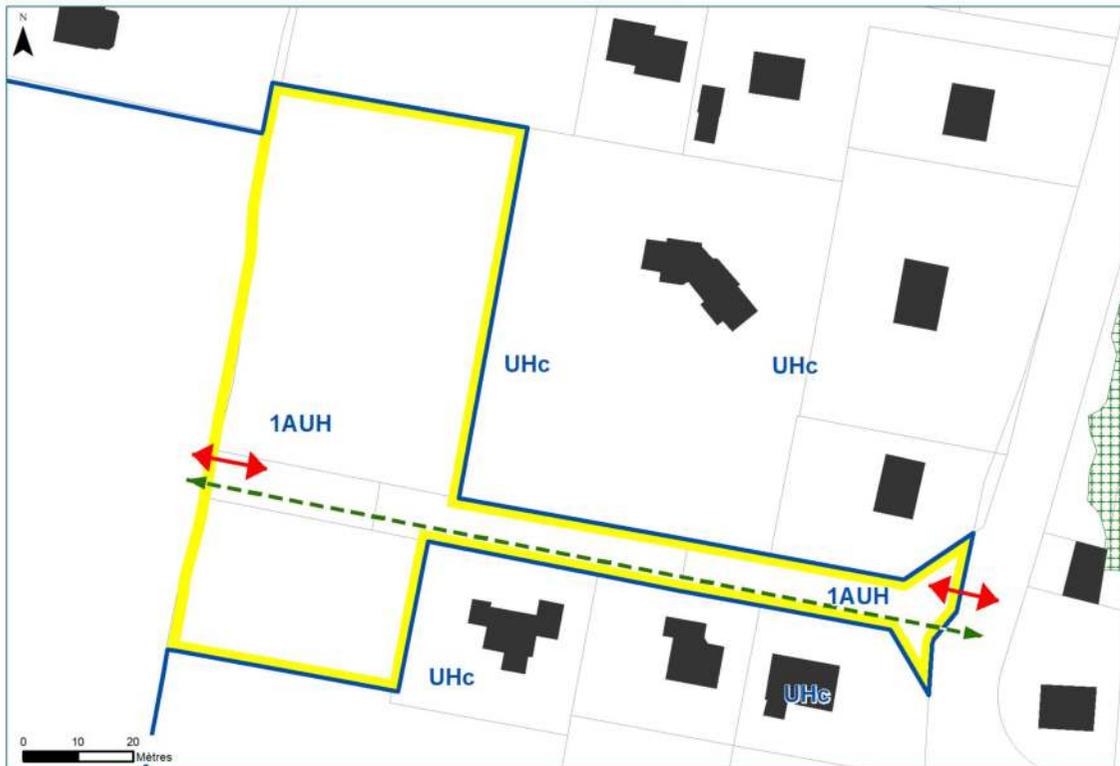
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Secteur 2 rue du Moulin vert - Plougouven - n°263

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Liaison douce à créer

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 704 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès vers la zone 1AUH accolée et un accès sur la rue du Moulin vert
- > Créer une desserte traversante entre l'impasse Kervoazou Penanrun à l'ouest et la rue du Moulin vert à l'est
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

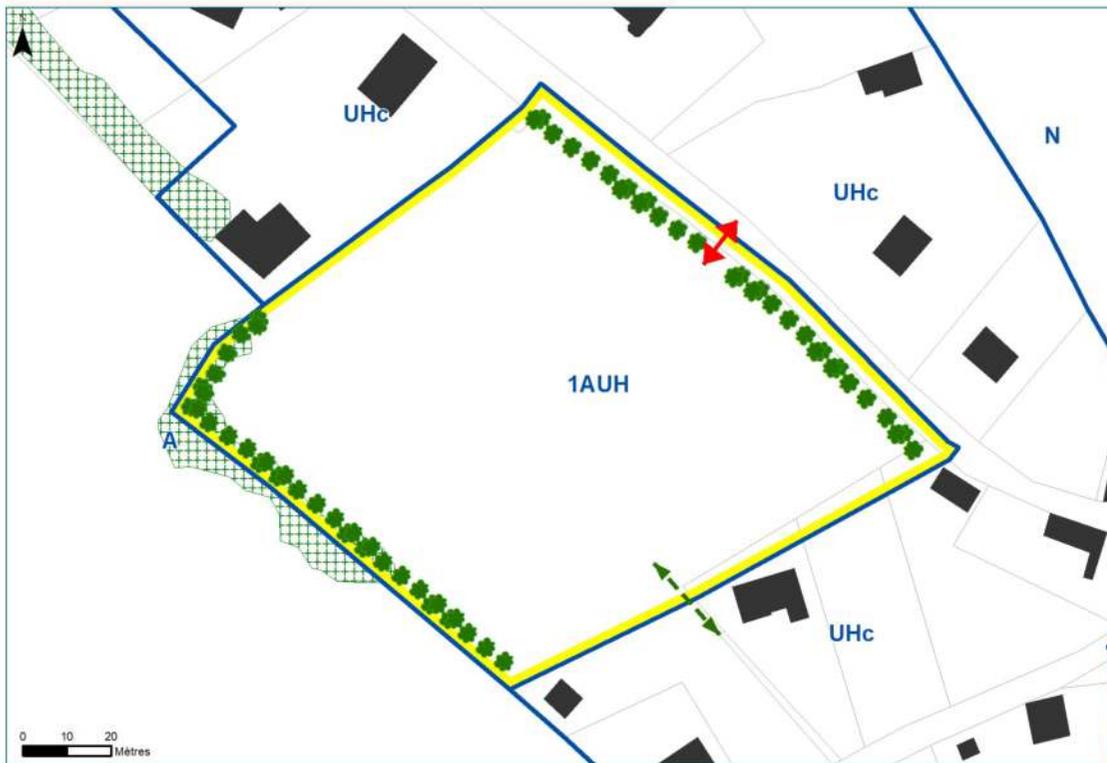
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur rue Koatdik - Plougonven - n°264

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAAP		Haie bocagère à conserver/renforcer
	Espaces boisés existants		

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 12 493 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée (en vue d'être acquis par Morlaix Communauté)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès sur la rue Koatdik et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un cheminement en direction du sud qui permet de raccorder la zone à la rue des lfs

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

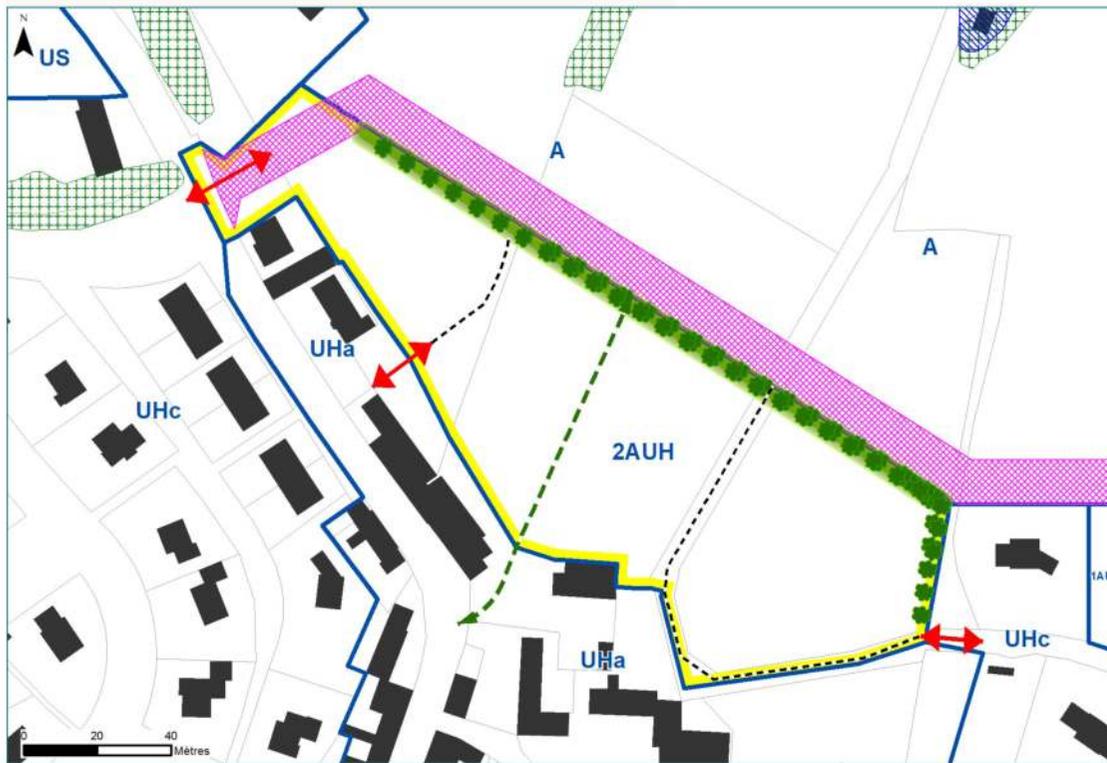
> Préserver et renforcer les haies bocagères existantes sur les bordures est et ouest de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue de Morlaix - Plougouven - n°265

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Transition paysagère à réaliser
	périmètre de l'ODAP		↔	Accès
	Emplacement réservé		---	Desserte automobile
	Zones humides		↔	Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		---	Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 12 611 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue de Morlaix et un accès sur le chemin d'exploitation n°36 qui devra être prolongé et traité en voie de desserte
- > Garantir la desserte de l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest)

Patrimoine bâti et végétal:

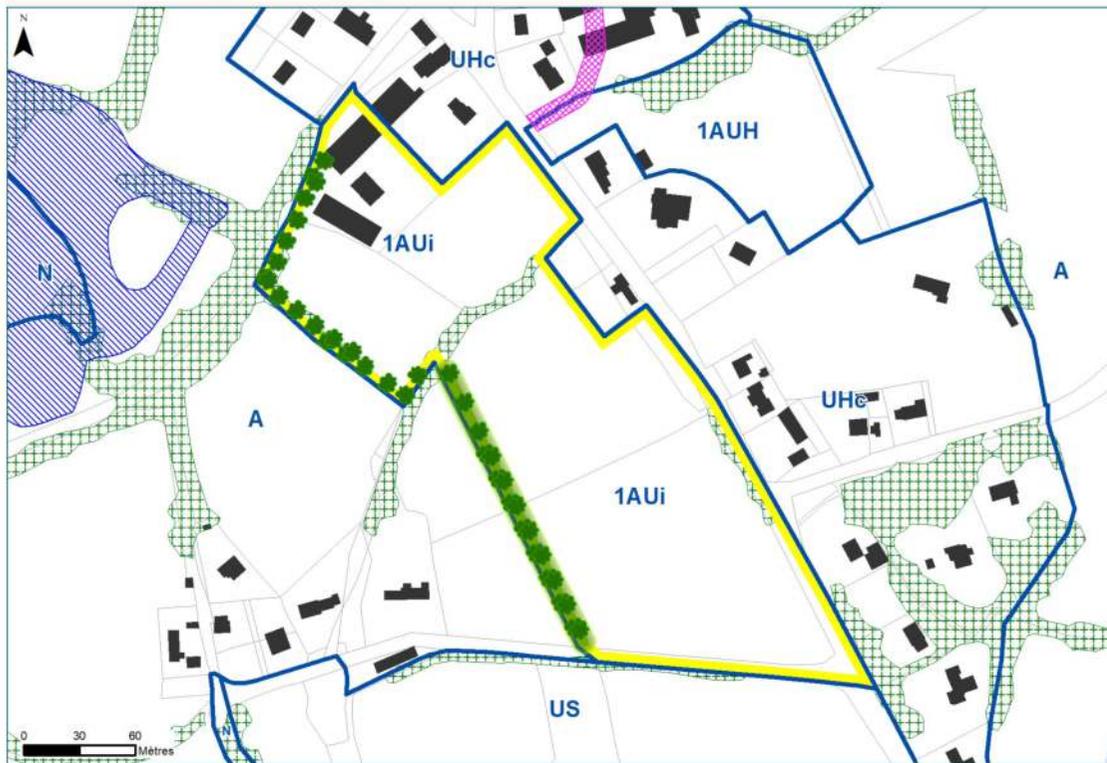
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur la haie bocagère existante sur la limite est de la zone
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 2 Justiçou - Plougoven - n°266

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Espaces boisés existants
	périmètre de l'OAP	Orientations	
	Emplacement réservé		Haie bocagère à conserver/renforcer
	Zones humides		Transition paysagère à réaliser
	Haies existantes		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 43 222 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et bâtis agricoles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Conserver la trame bocagère

> Préserver les éléments boisés remarquables

> Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> PLOUIGNEAU

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 271 – Restigou.....	228
OAP 272 – Rue Chateaubriand.....	229
OAP 273 – 1 Saint-Didy.....	230
OAP 274 – Ouest de la route de Botsorhel.....	231
OAP 275 – Route de l'école de la Chapelle du mur.....	232
OAP 276 – Route de la CLART2.....	233
OAP 277 – 1 de la voie Romaine.....	234

Secteurs secondaires

OAP 278 – 2 de la voie Romaine.....	235
OAP 279 – Rue Jean Racine.....	236
OAP 280 – Rue Alexandre Pichodou.....	237
OAP 281 – Route de Kerjean.....	238
OAP 282 – Route de Lannelvoen.....	239
OAP 283 – Rue Armand Berthou 1.....	240
OAP 284 – Rue de Keranros.....	241
OAP 285 – Rue de Kerscoff.....	242
OAP 286 – Rue des bois.....	243
OAP 287 – Route de Ty Ru.....	244

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

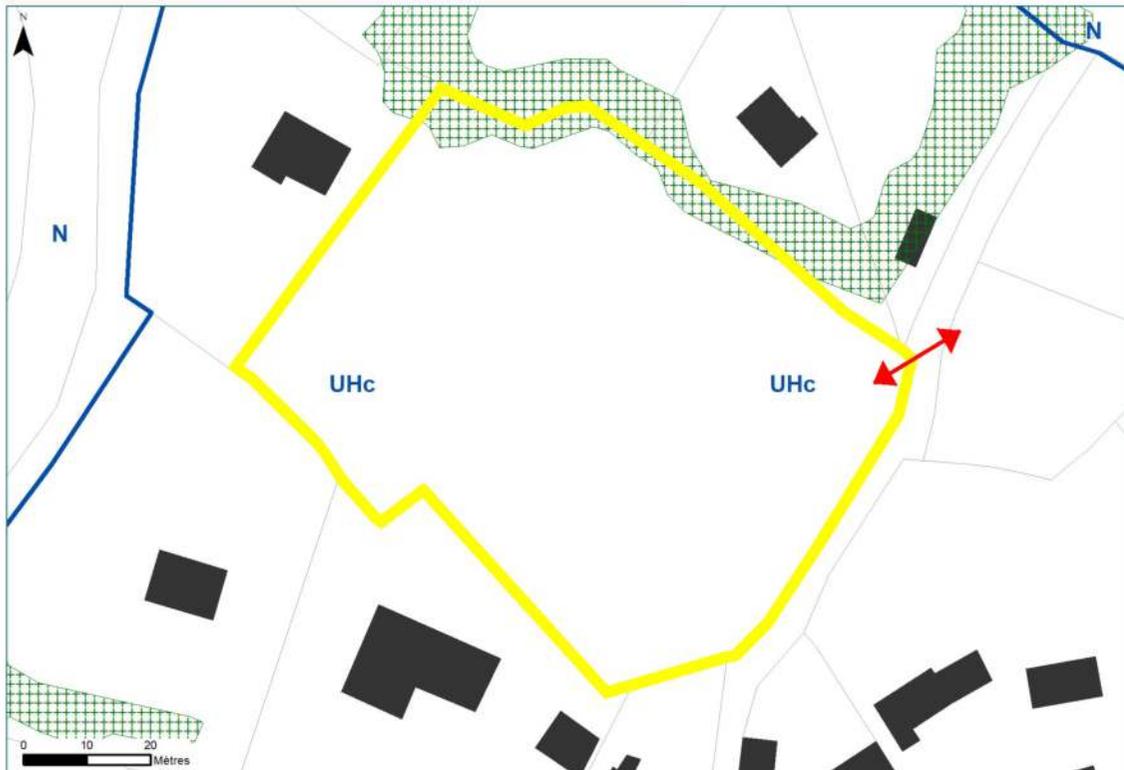
OAP 288 – 1 avenue du Maréchal Leclerc.....	245
OAP 289 – ZA de Keradraon.....	246
OAP 290 – Rue Armand Berthou 2.....	247

OAP sectorielles à vocation de service

OAP 291 – 2 Avenue du Maréchal Leclerc.....	248
OAP 292 – Route de Saint-Eloi.....	249

Secteur de Restigou - Plouigneau - n°271

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 6 040 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la RD 712 et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

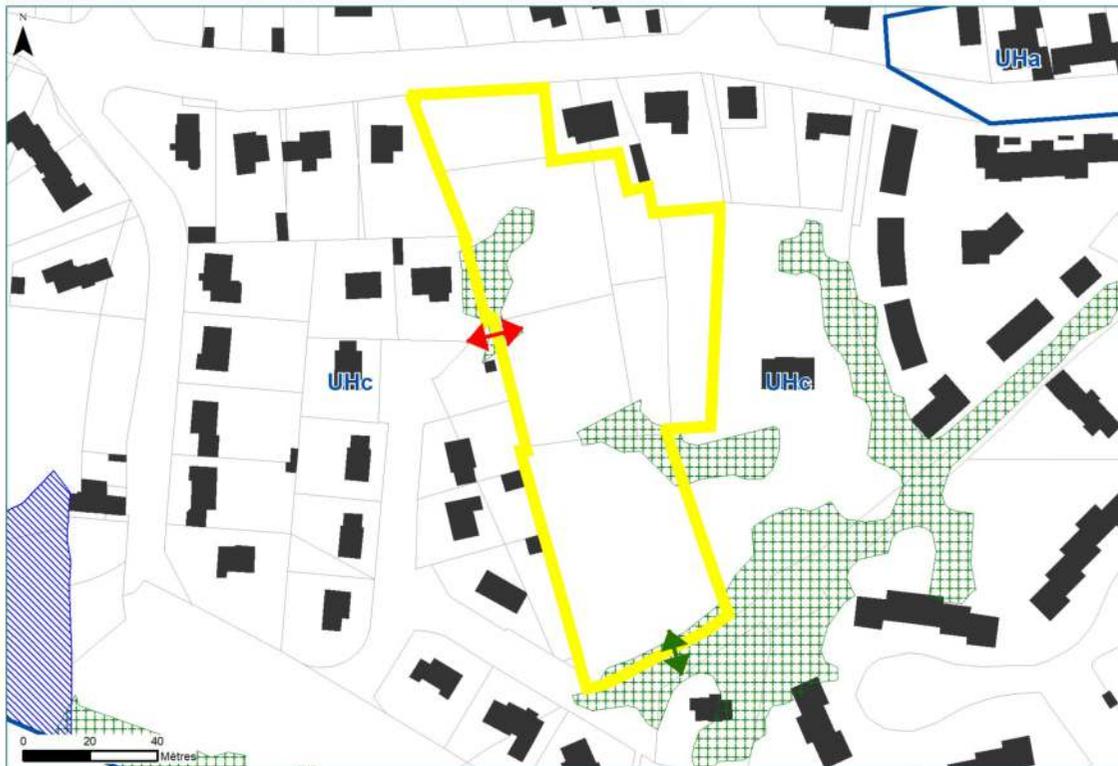
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Chateaubriand - Plouigneau - n°272

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OPAP	 Accès
	Zones humides	 Accès modes actifs
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 9 796 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur le carrefour situé rue de Chateaubriand
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccrochement au sud vers le chemin existant

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

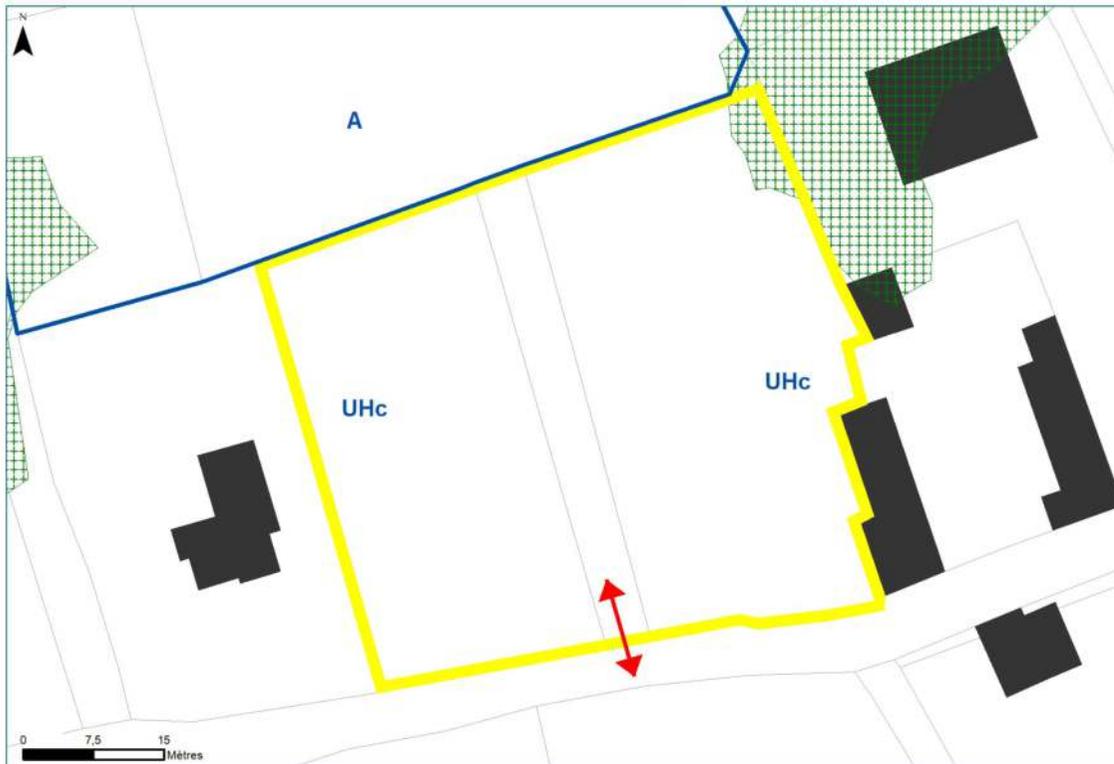
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 Saint-Didy - Plouigneau - n°273

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc
 Surface : 2 995 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 4 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route du Penquer Saint-Didy
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

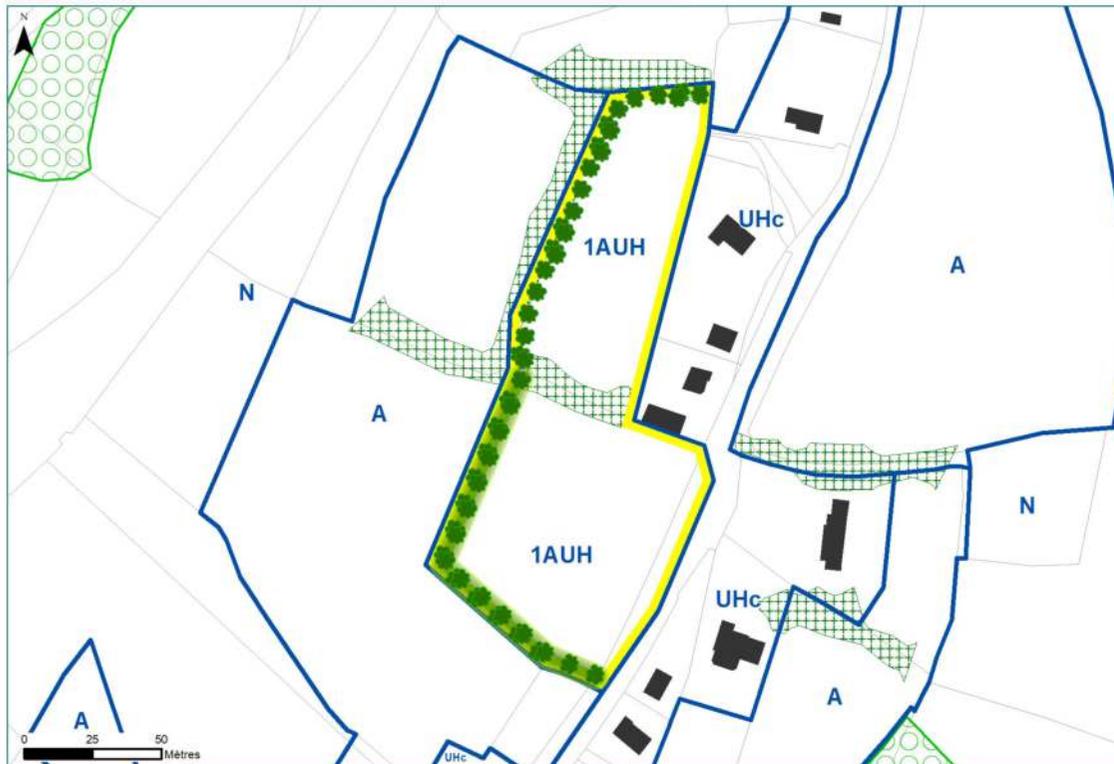
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Ouest de la route de Botsorhel - Plouigneau - n°274

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés classés	 Espace paysager à réaliser
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 12 807 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

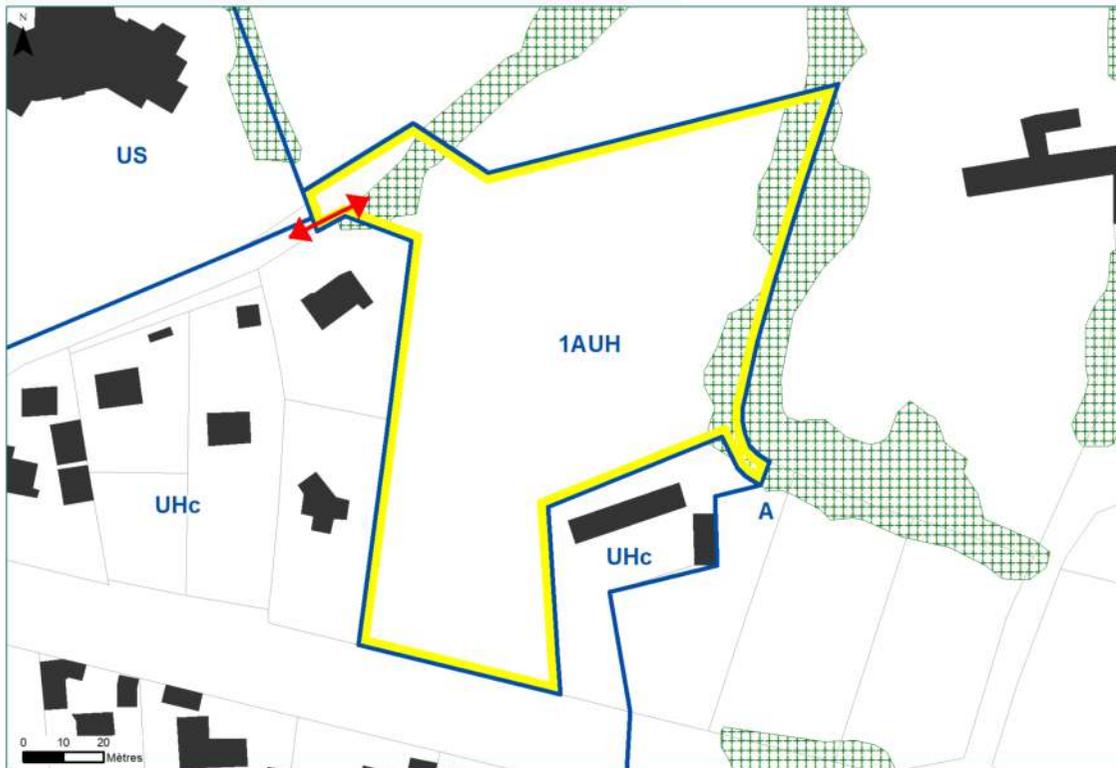
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Sud

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route de l'école de la Chapelle du Mur - Plouigneau - n°275

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUI
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH
 Surface : 10 483 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Lesnaouen
- > Aucun accès ne pourra être réalisé sur la RD 712
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un cheminement à l'ouest vers l'école.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route de la Clarté - Plouigneau - n°276

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | |
|--|--|
|  Zonage du PLUi |  Transition paysagère à conforter |
|  périmètre de l'OAP | |
|  Espaces boisés existants | |
| Orientations | |
|  Accès | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 13 577 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de la Clarté
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

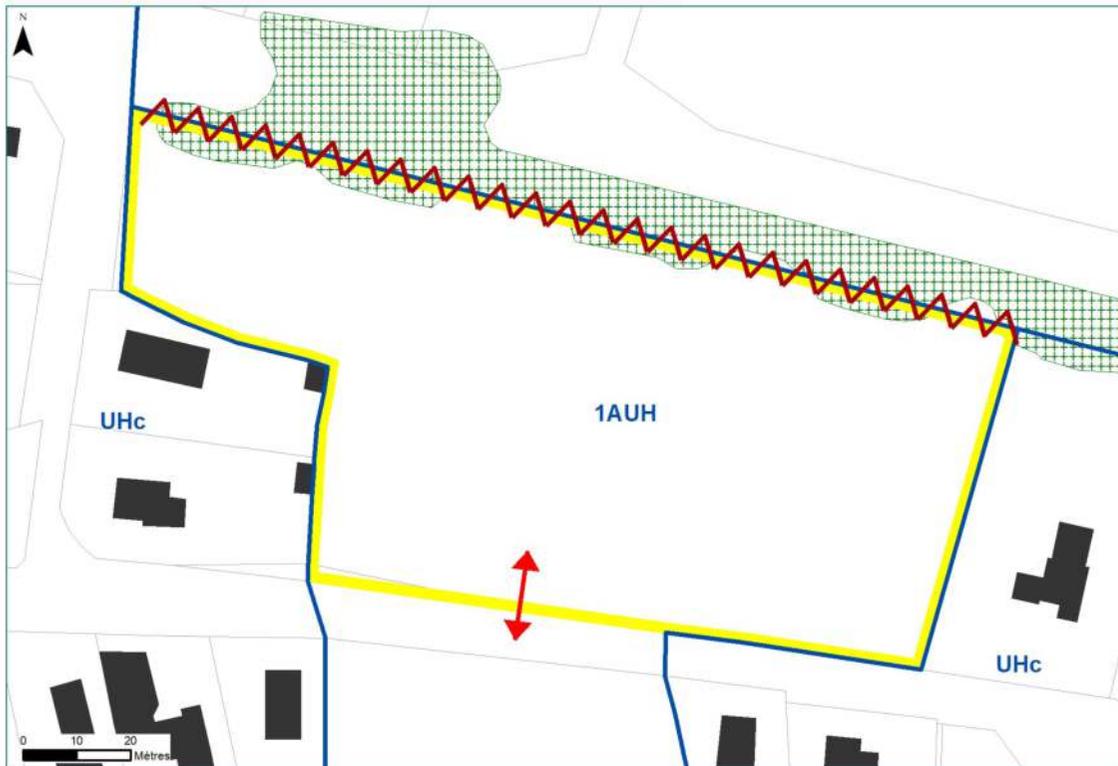
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord afin de protéger les habitations contre les nuisances liées à la voie ferrée

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 1 de la Voie Romaine - Plouigneau - n°277

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- M Accès interdit

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 139 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un unique accès sur la Voie Romaine

> Aucun accès n'est autorisé sur la RD 712

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 de la Voie Romaine - Plouigneau - n°278

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Haies existantes	 Transition paysagère à réaliser
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 13 722 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès principal sur la Voie Romaine
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

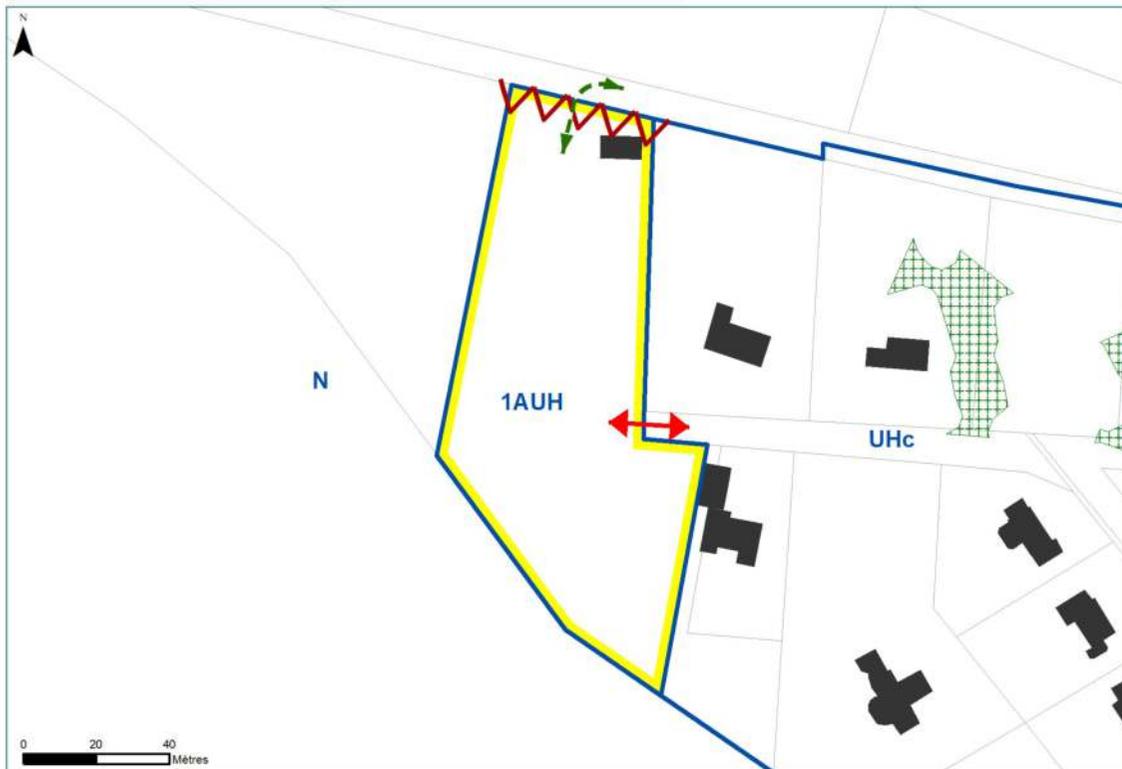
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est de la zone afin de protéger les habitations existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Jean Racine - Plouigneau - n°279

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | | | |
|---|--------------------------|---|-----------------------|
|  | Zonage du PLUi |  | Liaison douce à créer |
|  | périmètre de l'OAP |  | Accès interdit |
|  | Espaces boisés existants | | |
| Orientations | | | |
|  | Accès | | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 419 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Jean Racine
- > Aucun accès n'est autorisé sur le chemin situé au nord de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccordement au chemin existant au nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur rue Alexandre Pichodou - Plouigneau - n°280

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------------------|
|  | Zonage du PLUi |  | Transition paysagère à réaliser |
|  | périmètre de l'OAP |  | Perspective à préserver |
|  | Espaces boisés existants | | |
| Orientations | | | |
|  | Accès | | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 6 013 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et habitat

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Alexandre Pichodou
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Conserver les vues sur les Monts d'Arrée

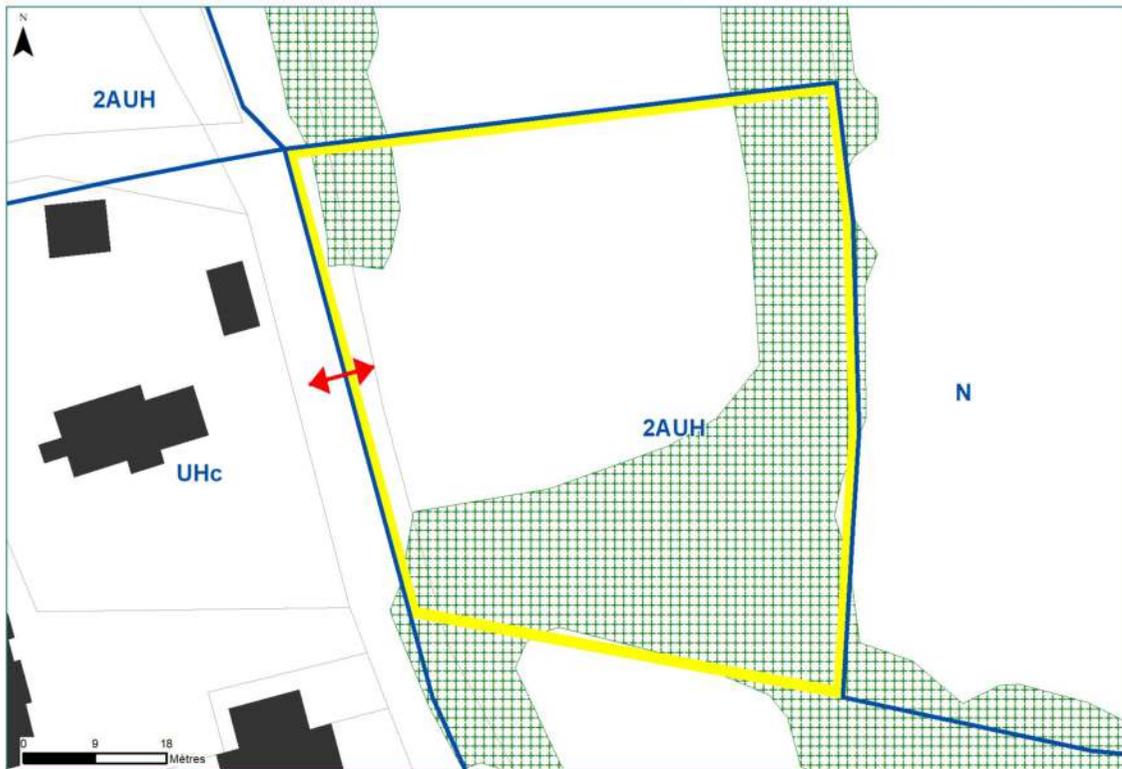
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis, les espaces naturels et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route de Kerjean - Plouigneau - n°281

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 4 290 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et espace boisé

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la route de Kerjean
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

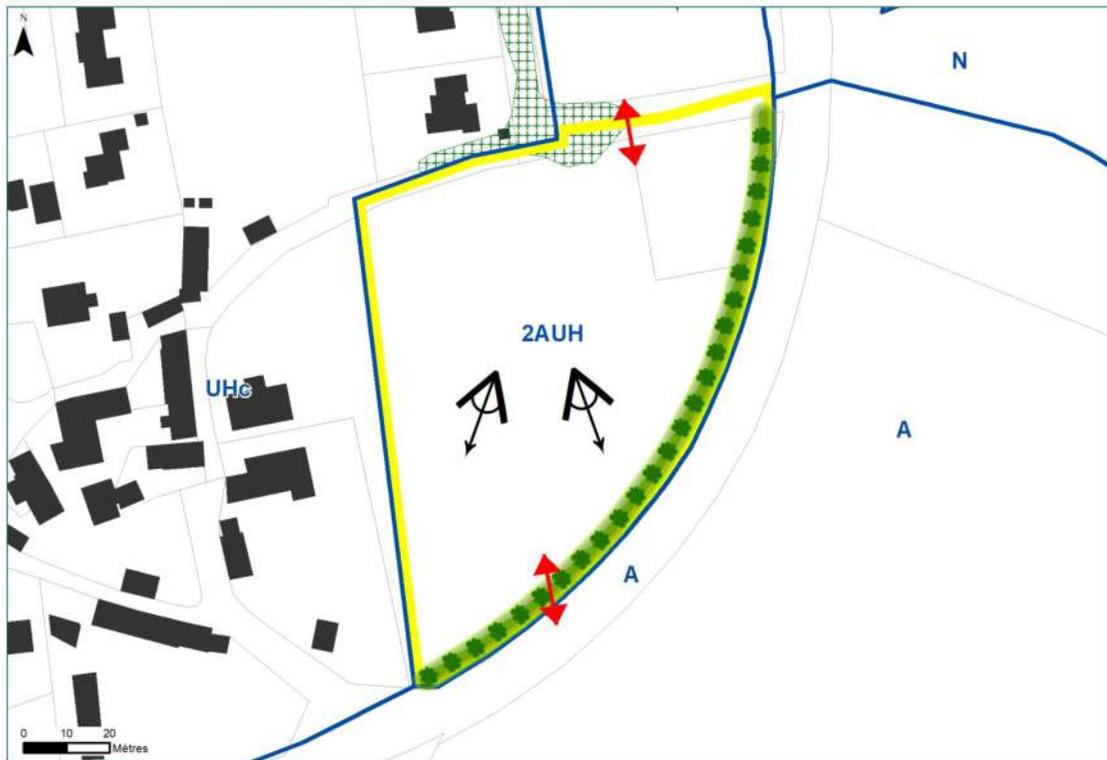
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route de Lannelvoez - Plouigneau - n°282

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
 - périmètre de l'OAP
 - Espaces boisés existants
 - Transition paysagère à réaliser
 - Perspective à préserver
 - ↔ Accès
- Orientations**

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 8 688 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivée et naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Alexandre Pichodou et un accès sur la route de Lannelvoez
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Conserver les vues sur les Monts d'Arrée

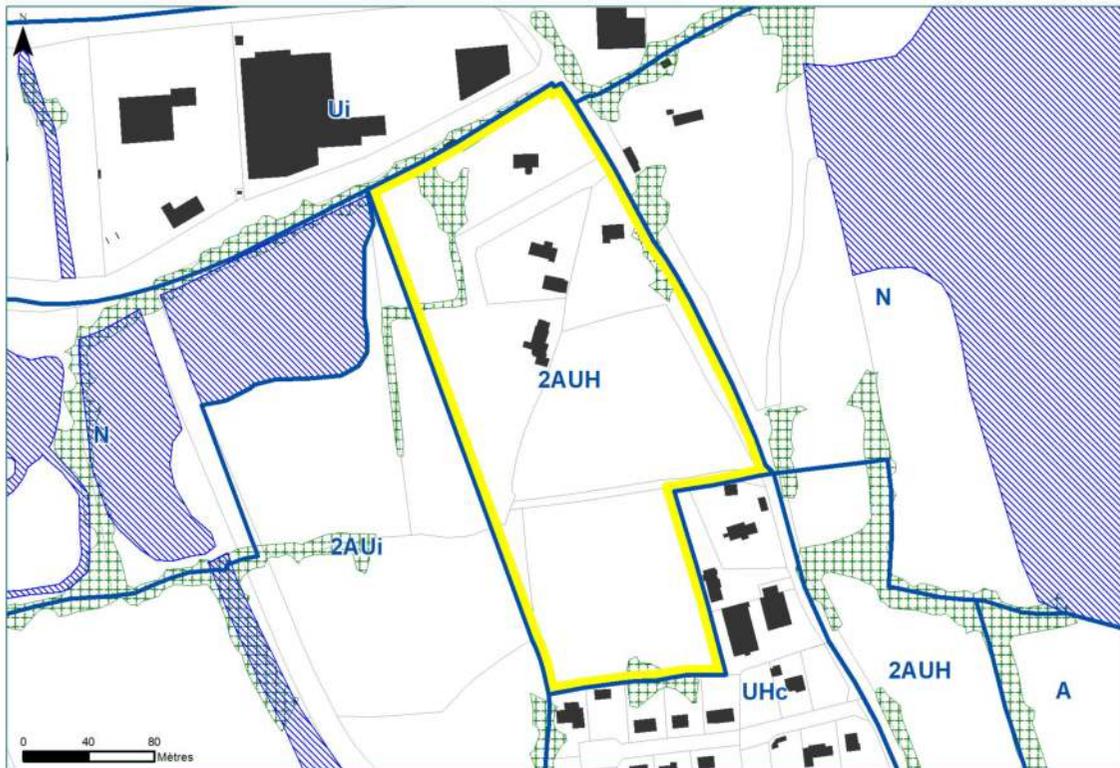
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis, les espaces naturels et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Armand Berthou 1 - Plouigneau - n°283

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Zones humides
-  Espaces boisés existants

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 49 930 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelle et espace boisé

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

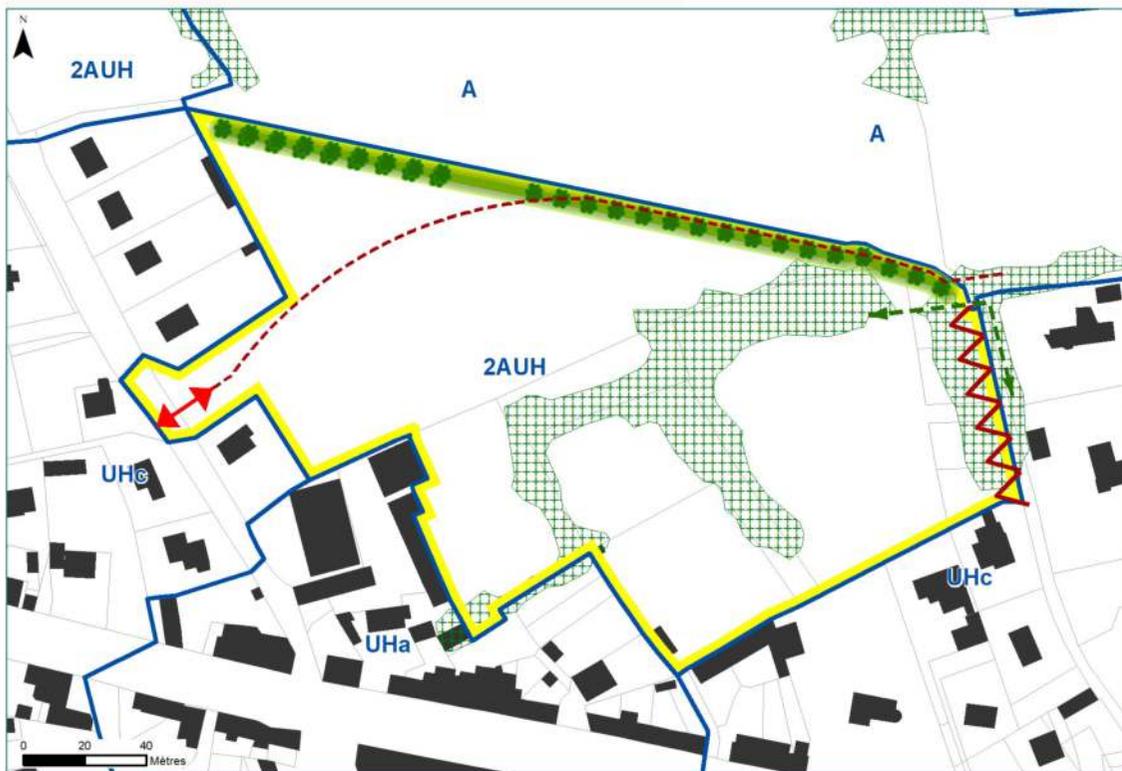
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver les haies et boisements existants en façade nord afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

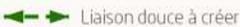
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Keranros - Plouigneau - n°284

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Voirie principale
	Espaces boisés existants		Accès interdit
Orientations			Transition paysagère à créer
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 29 236 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Kerjean
- > Aucun accès n'est autorisé sur la rue Keranros
- > Prévoir la prolongation de la rocade nord-est du bourg entre la rue Kerjean et la rue Keranros
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccordement au chemin existant à l'est de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

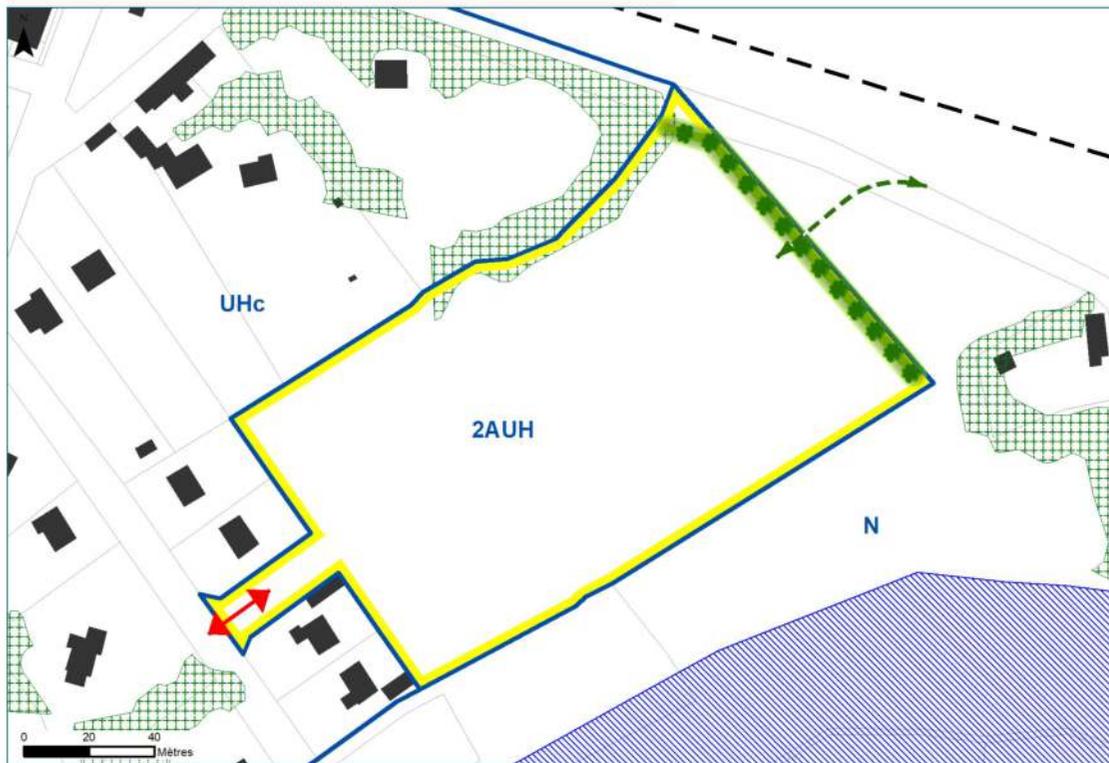
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Kerscoff - Plouigneau - n°285

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OPAP	 Accès
	Zones humides	 Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants	 Voie ferrée
		 Transition paysagère à réaliser

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 18 980 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès principal sur la rue de Kerscoff
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccordement au chemin existant au nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

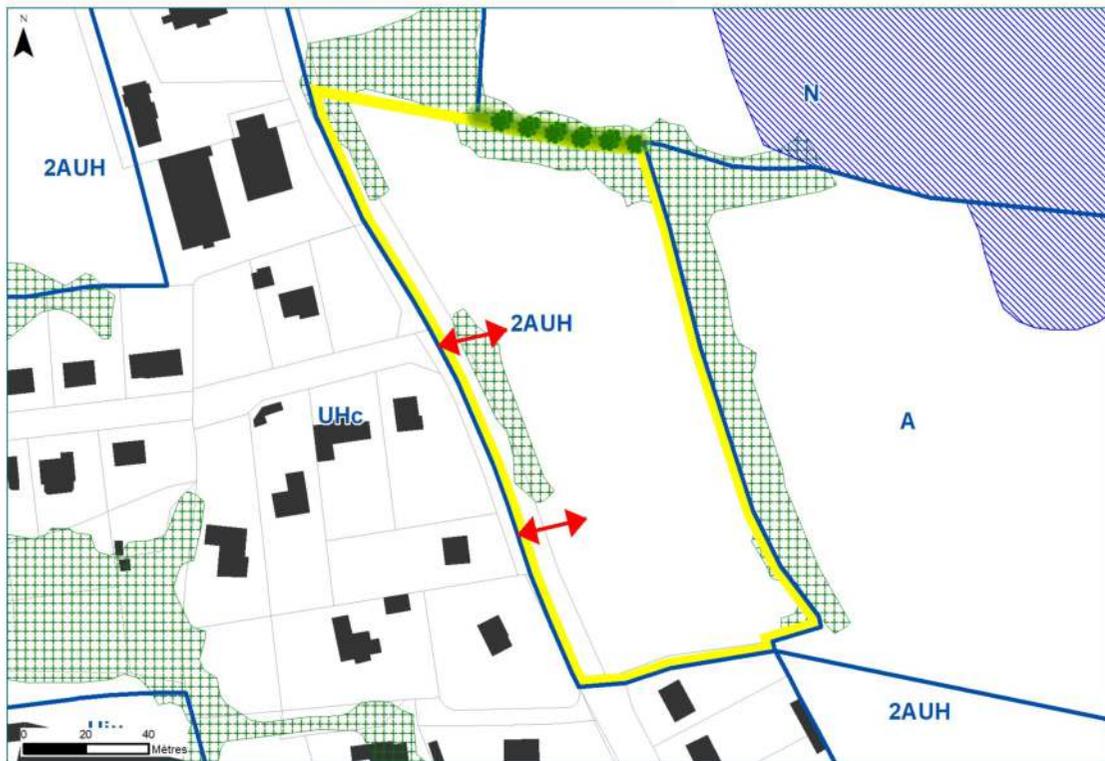
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière bocagère d'essences locales sur la limite nord de la zone afin de protéger les habitations contre les nuisances liées à la voie ferrée

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue des Bois - Plouigneau - n°286

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Zones humides	 Transition paysagère à conforter
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH
 Surface : 15 035 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 26 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès maximum sur la route de Kerjean, dont un dans l'axe de la rue des Bois
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

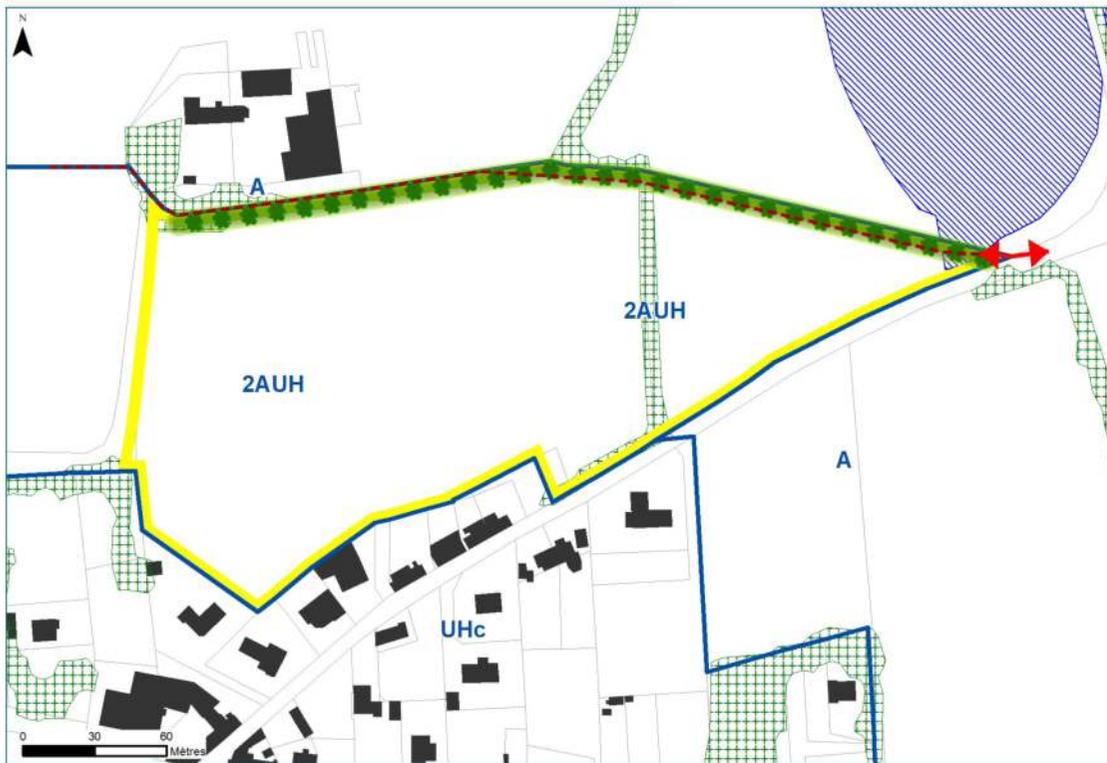
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis, les espaces naturels et les espaces agricoles
- > Restaurer une lisière bocagère d'essences locales sur la limite nord de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de Ty Ru - Plouigneau - n°287

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Zones humides	 Voirie principale
	Espaces boisés existants	 Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 37 709 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie et parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Ty Ru
- > Prévoir la prolongation de la rocade nord-est du bourg au nord de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagère existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 avenue du Maréchal Leclerc - Plouigneau - n°288

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Haie bocagère à conserver/renforcer
	Zones humides		
	Espaces boisés existants		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AU
 Surface : 65 377 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

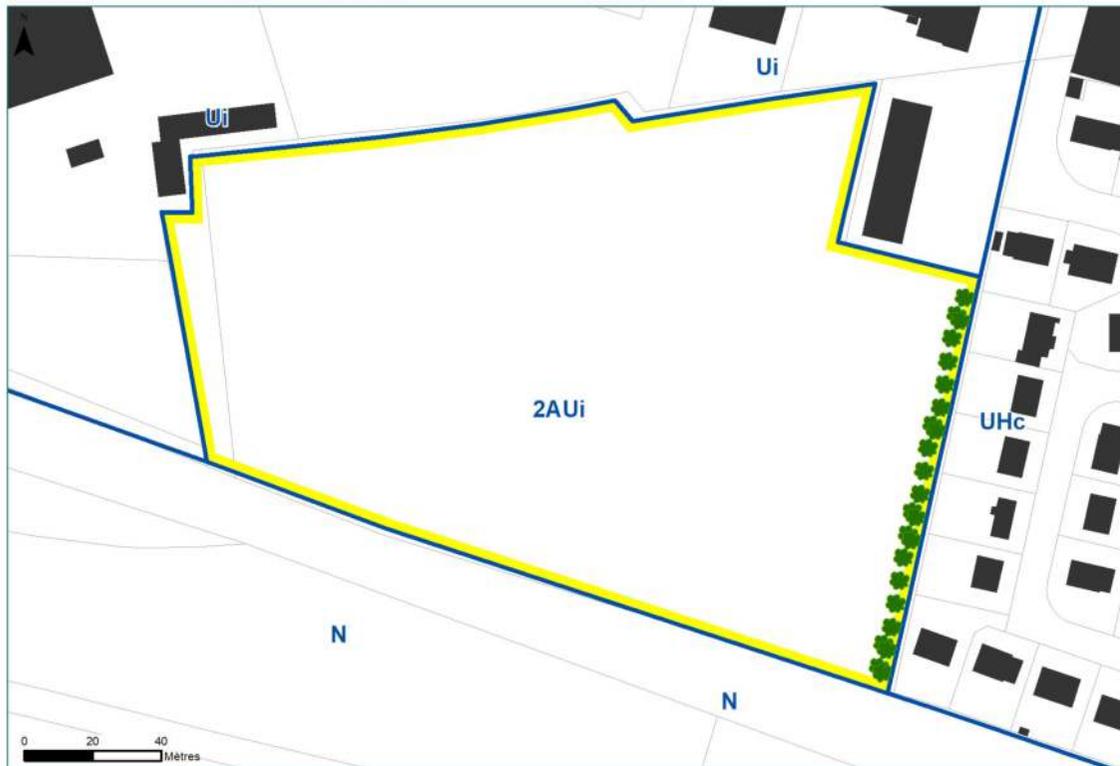
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Conserver la trame bocagère
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Traiter les franges sud et est, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la ZA de Kéradraon - Plouigneau - n°289

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP

Orientations

-  Haie bocagère à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUi

Surface : 28 328 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Préserver la trame bocagère

> Traiter les franges est, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Armand Berthou 2 - Plouigneau - n°290

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Zones humides	 Transition paysagère à conforter
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 2AU
 Surface : 30 224 m²
 Vocation actuelle de la zone : Prairies
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la rue Armand Berthou
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

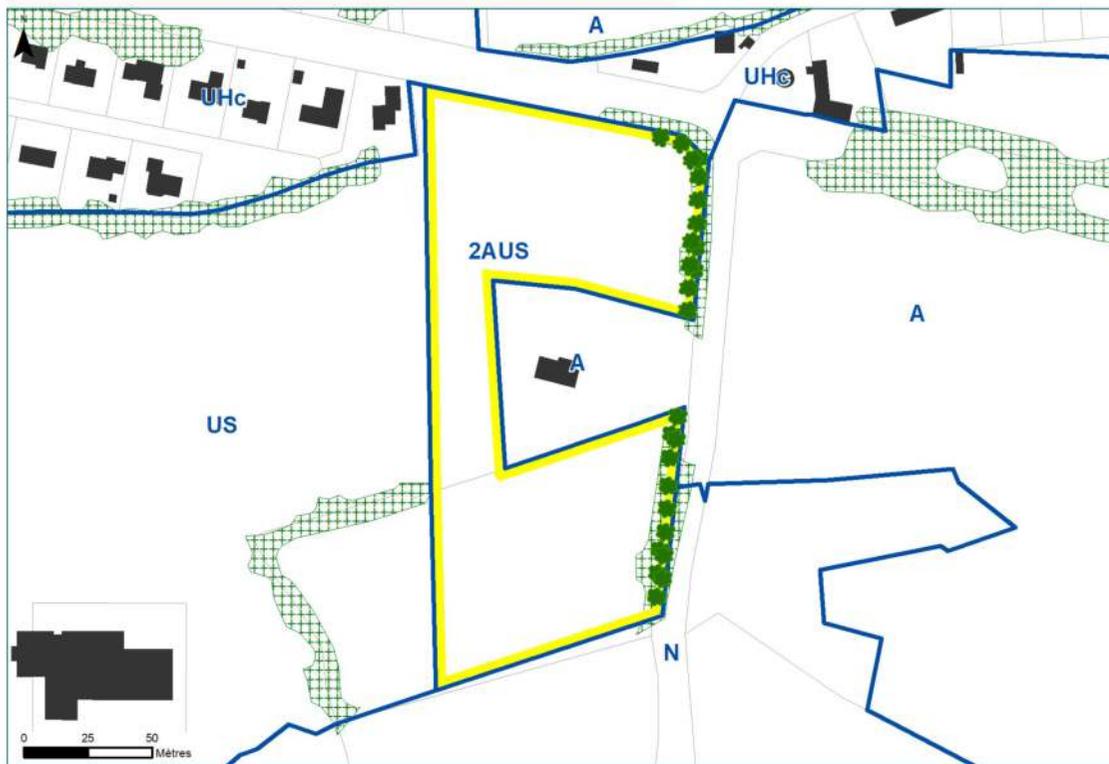
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Conserver la trame bocagère
- > Réaliser / restaurer une lisière paysagère sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la future zone d'habitat

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 2 avenue du Maréchal Leclerc - Plouigneau - n°291

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
 -  périmètre de l'OAAP
 -  Espaces boisés existants
- Orientations**
-  Haie bocagère à conserver/renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUS

Surface : 16 753 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Conserver la trame bocagère

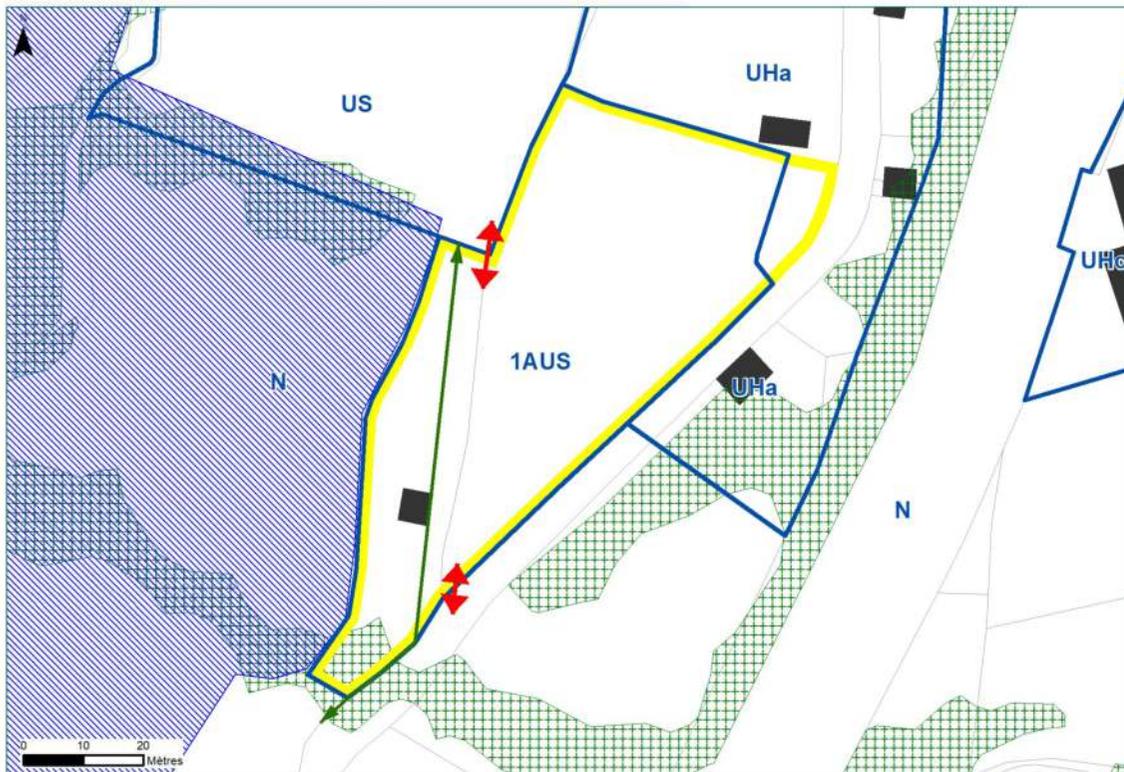
> Préserver et mettre en valeur les espaces boisés existants en limite est afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de Saint-Eloi - Plouigneau - n°292

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Zones humides	 Cheminement piéton existant
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHa et 1AUS

Surface : 3 614 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Equipements et services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Saint-Eloi et un accès vers le parc de loisirs situé au nord de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

> PLOUNEOUR-MENEZ

OAP sectorielles à vocation d'habitat

OAP 301 – Goasmeslcun.....	251
OAP 302 – Route Jean-Moulin.....	252
OAP 303 – Rue de la libération.....	253

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

OAP 304 – Espace Plassart.....	254
--------------------------------	-----

Secteur Goasmelcun - Plounéour-Ménez - n°301
Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Zones humides	 Liaison douce à créer
	Haies existantes	 Boisement à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 4 110 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés
Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

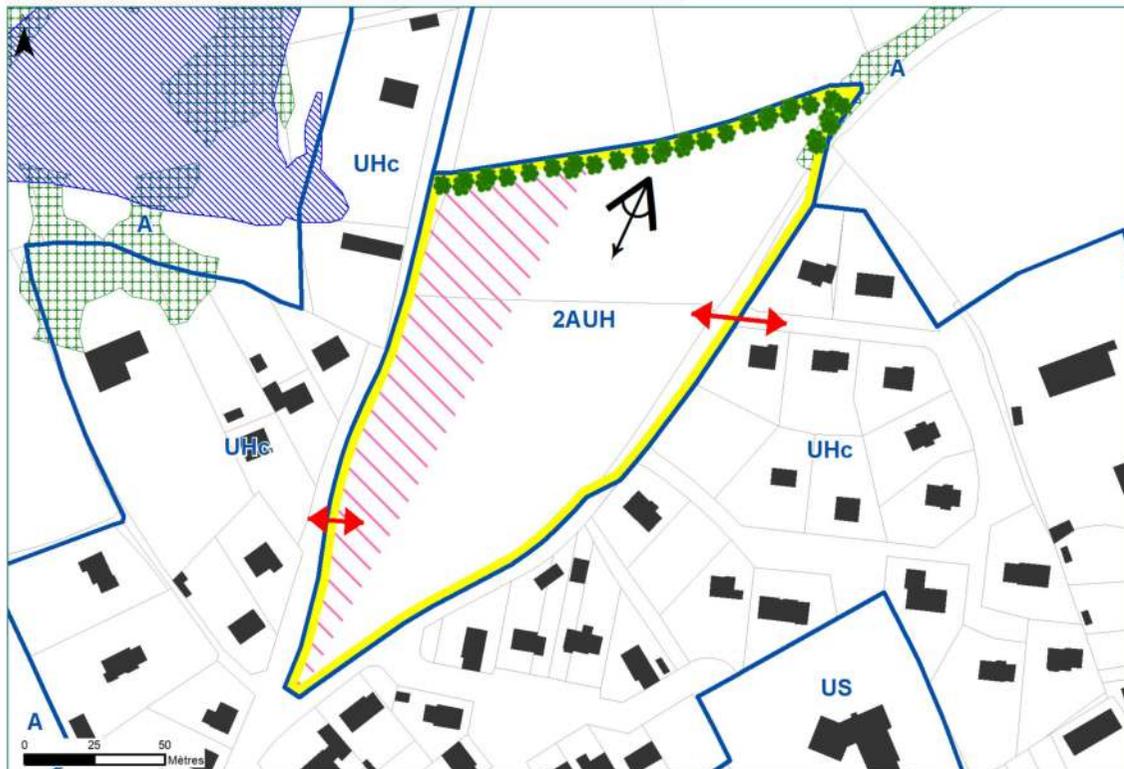
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Assurer le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue
- > Préserver et mettre en valeur les haies et boisements existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route Jean-Moulin - Plounéour-Ménez - n°302

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Accès
	Zones humides		Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants		Bande d'urbanisation
			Perspective à préserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 19 006 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver la qualité paysagère du secteur

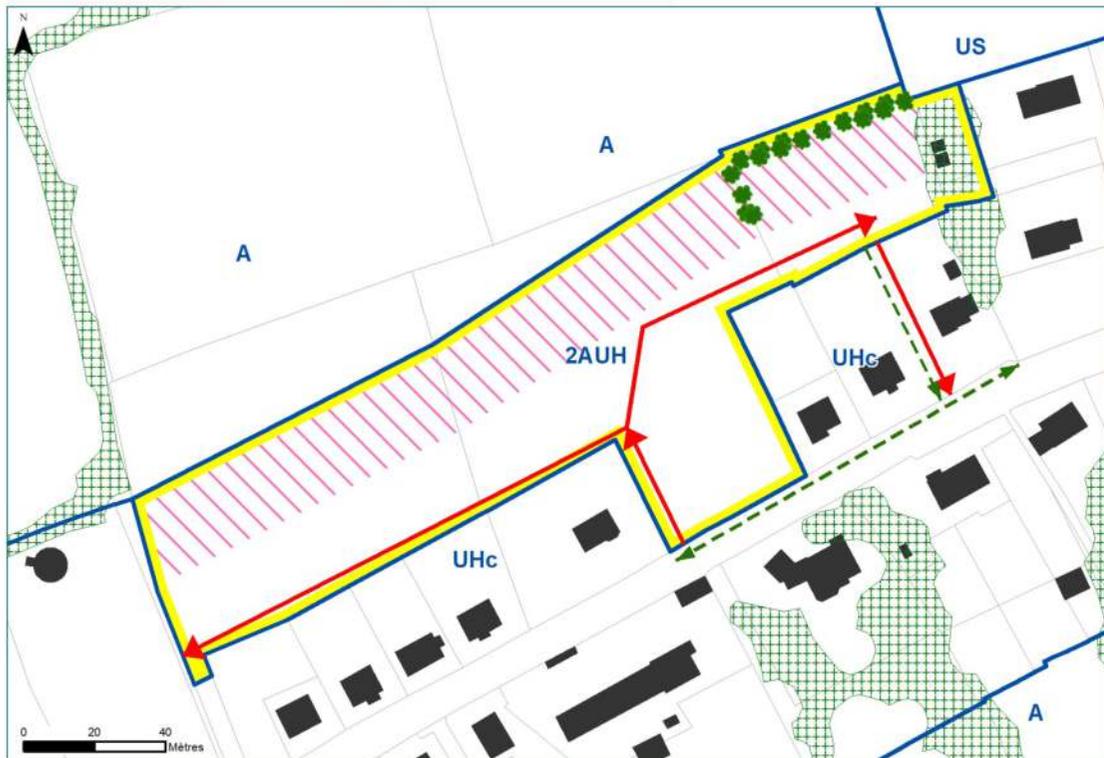
> Conserver les vues sur le clocher de l'église et les Monts d'Arrées

> Préserver et mettre en valeur les haies et boisements existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de la Libération - Plounéour-Ménez - n°303

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Haie bocagère à conserver
	Espaces boisés existants		Bande d'urbanisation

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 13 696 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Non

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions en fond de parcelle

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies et boisements existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces agricoles

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Espace Plassart - Plounéour-Ménez - n°304

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	 Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer
 périmètre de l'OAAP	 Transition paysagère inspirée du bocage à planter
 Emplacement réservé	 Maintien de l'accompagnement du regard et des percées visuelles depuis et vers les Monts d'Arrée
 Haies existantes	 Plantation en prairie. Gestion extensive : fauche 2x/an
 Espaces boisés existants	 Zone d'implantation des futures constructions
Orientations	 arbre à conserver
 Accès principal accompagné de plantations	

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter vis à vis de la RD785)

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Ui, US, A et UHc

Surface : 31 174 m²

Vocation actuelle de la zone : Zone en partie aménagée : activités économiques et équipements d'intérêt collectif

Propriété : Maîtrise publique et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> La voie traversant la zone devra être confortée
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> L'accès au sentier de randonnée au sud du secteur devra être présent

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement de l'entrée de ville

> Une attention particulière sera portée au maintien de l'accompagnement du regard et des percées visuelles depuis et vers les Monts d'Arrée

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

> PLOURIN-LES-MORLAIX

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

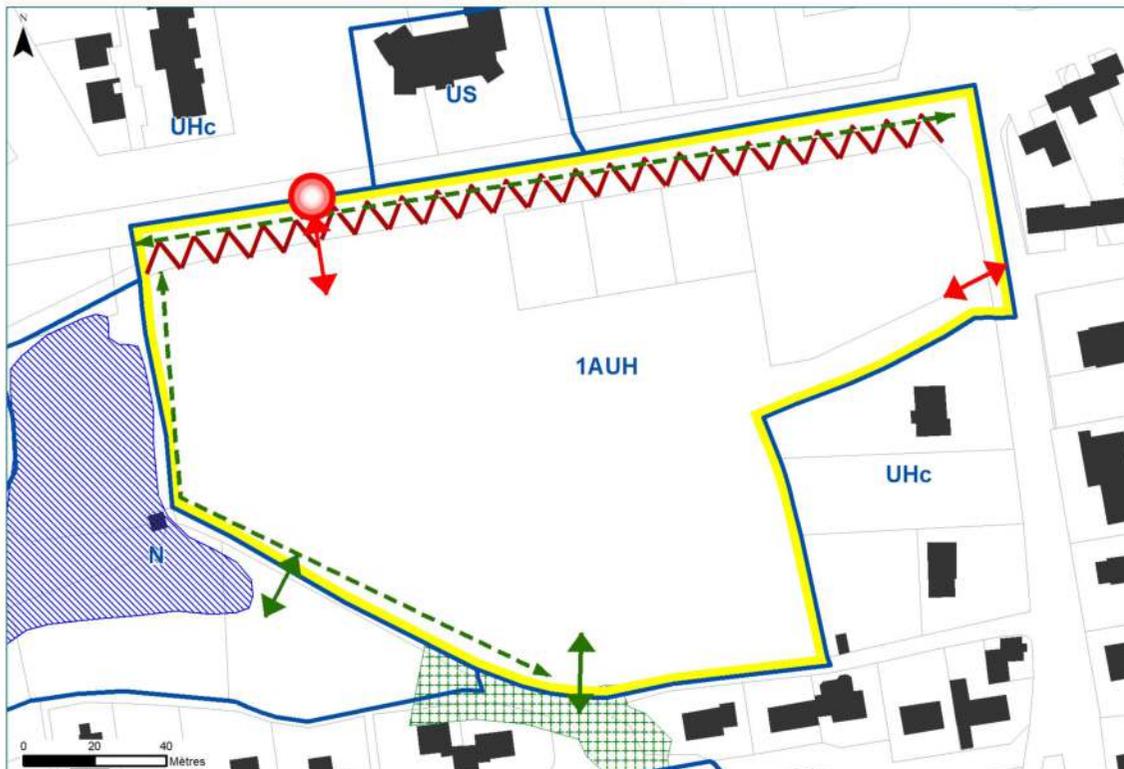
OAP 311 – Rue Poullig al Laez.....	256
OAP 312 – Traon Ker.....	257
OAP 313 – Rue de Coat Crenn.....	258
OAP 314 – Impasse de Poher.....	259
OAP 315 – Merdy.....	260

Secteurs secondaires

OAP 316 – Route du Queffleuth.....	261
------------------------------------	-----

Secteur rue de Poullig Al Laez - Plourin-lès-Morlaix - n°311

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Giratoire à aménager
	périmètre de l'OAP			Accès
	Zones humides			Accès modes actifs
	Espaces boisés existants			Liaison douce à créer
				Accès interdit

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 27 257 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Poullig al Laez et un accès sur la rue Tanguy Prigent
- > Aucun accès direct vers les constructions n'est autorisé sur la rue de Poullig al Laez
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux profondes

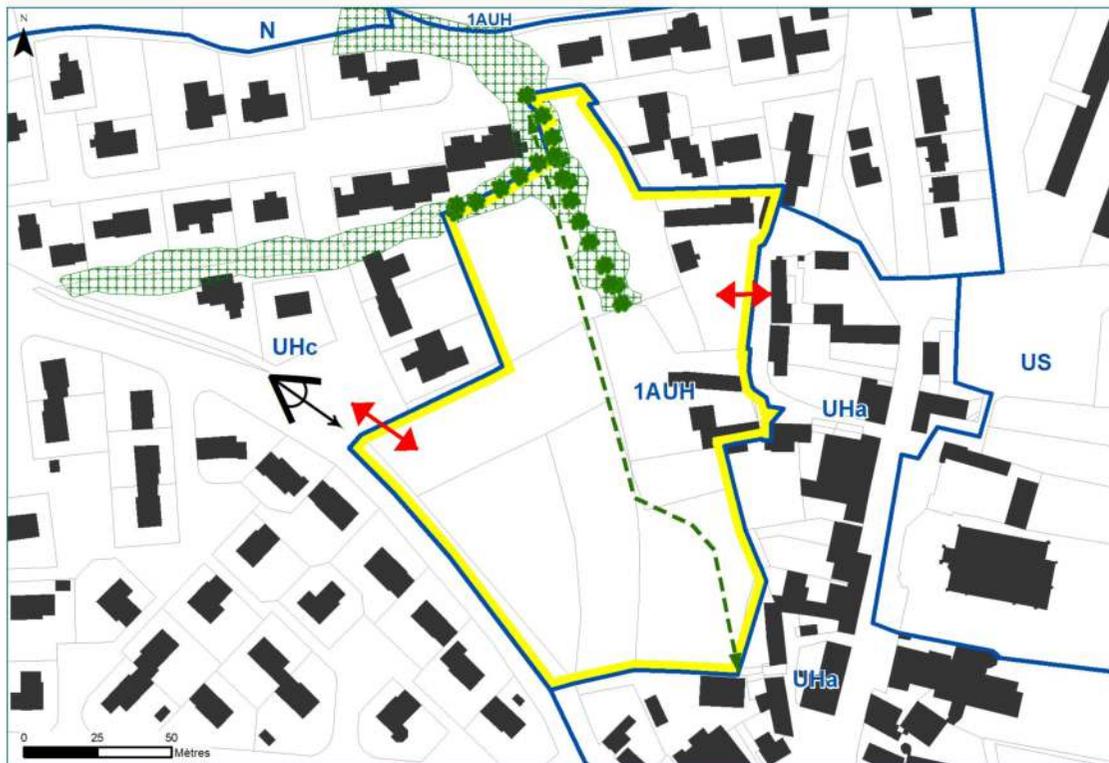
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- > Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

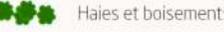
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Traon Ker - Plourin-lès-Morlaix - n°312

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | |
|--|---|
|  Zonage du PLUi |  Liaison douce à créer |
|  périmètre de l'OAP |  Haies et boisements à conserver |
|  Espaces boisés existants |  Perspective à préserver |
| Orientations | |
|  Accès | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 17 558 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parking

Propriété : Maîtrise privée et publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire ou en site propre

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest)
- > Maintenir et conforter le parking situé au sud-est de la zone
- > Conserver les vues sur l'église

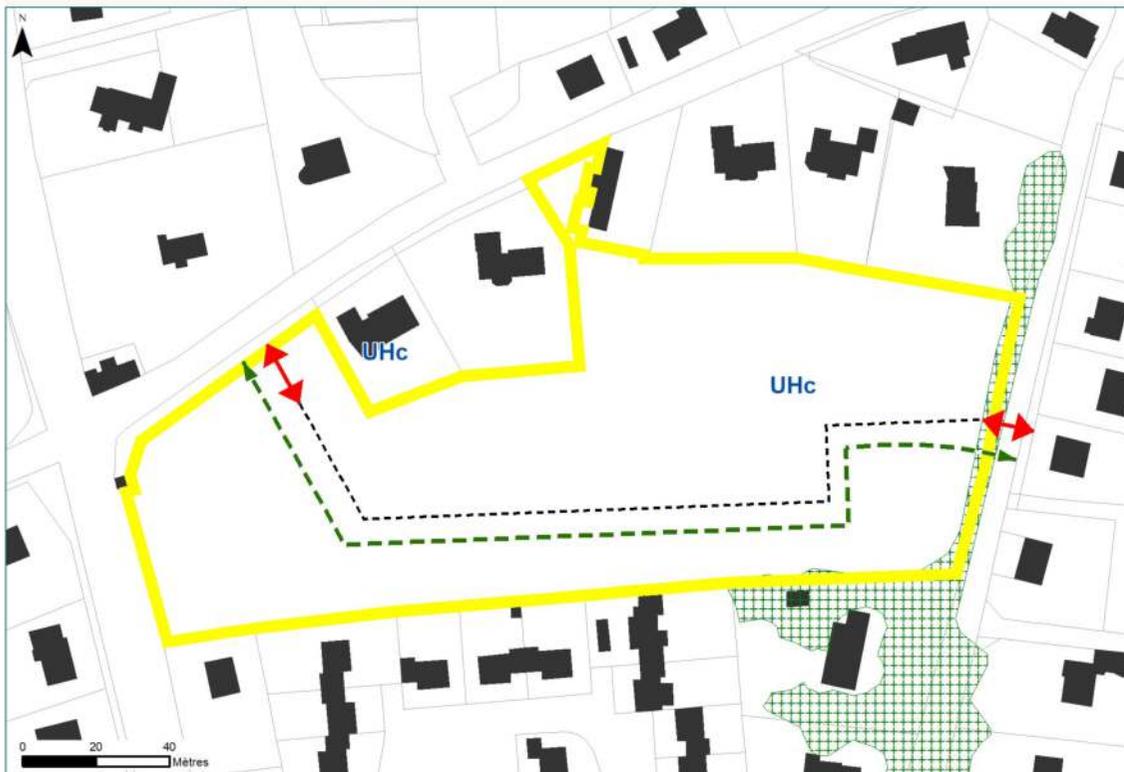
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de Coat Crenn - Plourin-lès-Morlaix - n°313

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | |
|--|---|
|  Zonage du PLUi |  Desserte automobile |
|  périmètre de l'OAP |  Liaison douce à créer |
|  Espaces boisés existants | |
| Orientations | |
|  Accès | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc
 Surface : 18 408 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 32 logements
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Coat Crenn et un accès sur la rue de Quelern
- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

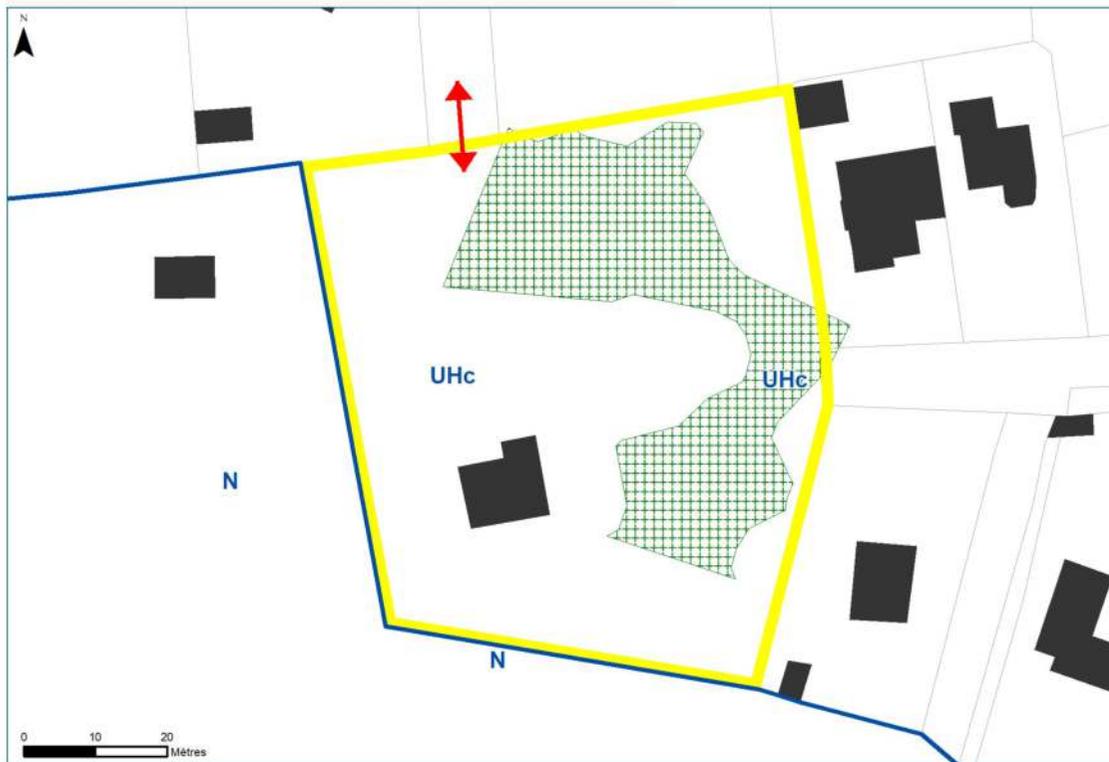
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver, dans la mesure du possible, les haies et talus existants sur les bordures est et ouest de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur impasse du Poher - Plourin-lès-Morlaix - n°314

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uhc
 Surface : 4 783 m²
 Vocation actuelle de la zone : Habitat et espace boisé
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès depuis l'impasse de Kerveleyen Vihan
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

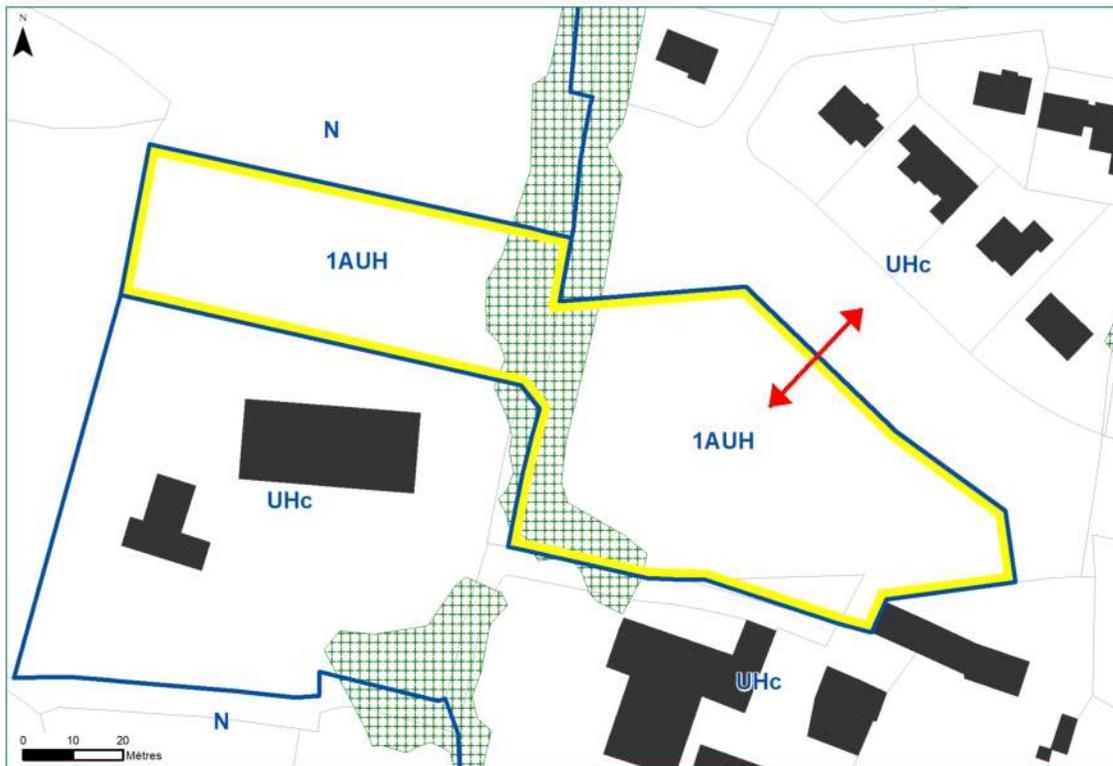
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver, dans la mesure du possible, les haies et talus existants afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Merdy - Plourin-lès-Morlaix - n°315

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUI
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH

Surface : 7 041 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**Accessibilité et déplacements :**

- > Aménager un accès sur la route du lotissement Park an Ty
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

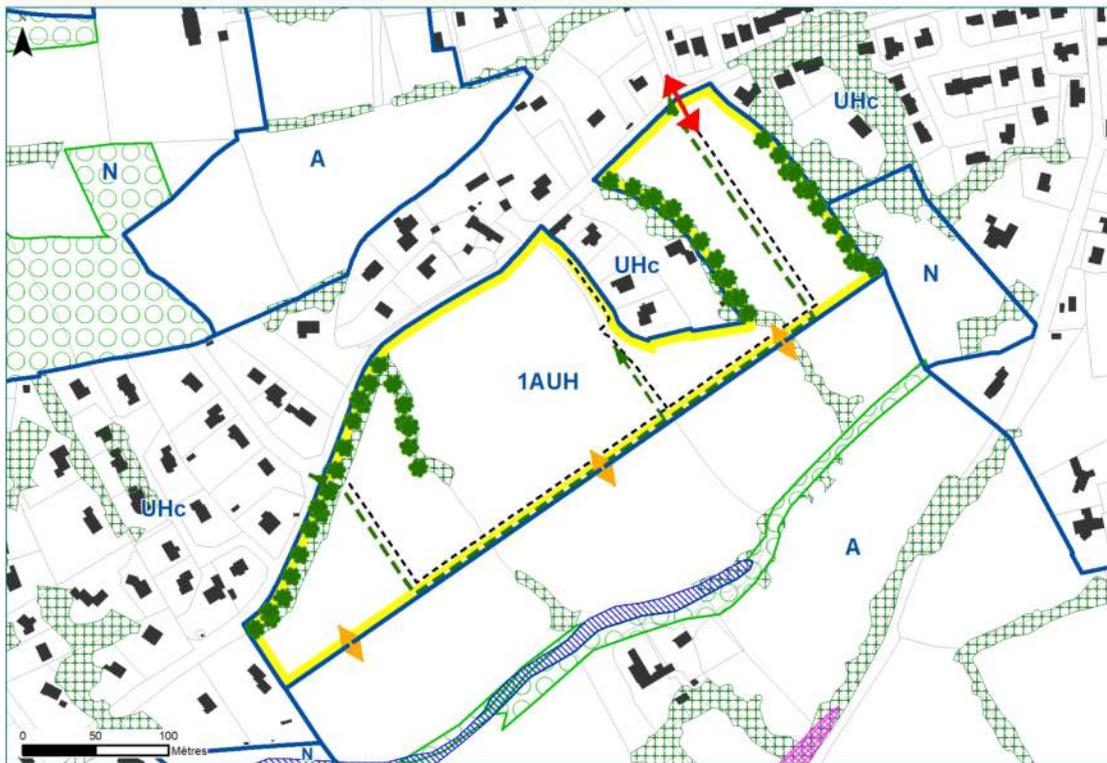
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la trame verte et bleue
- > Maintenir dans la mesure du possible la lisière arborée qui traverse le secteur du nord au sud

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route du Queffleuth - Plourin-lès-Morlaix - n°316

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations
 périmètre de l'OAAP	 Accès
 Emplacement réservé	 Garantir le prolongement harmonieux de l'aménagement
 Zones humides	 Desserte automobile
 Espaces boisés classés	 Liaison douce à créer
 Espaces boisés existants	 Haie bocagère et boisement à conserver

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 59 939 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager trois accès sur la route du Queffleuth et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères et boisements existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Privilégier les cyprès ou arbustes à feuillage persistant (favorable au Verdier d'Europe)

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



> SAINT-JEAN-DU-DOIGT

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

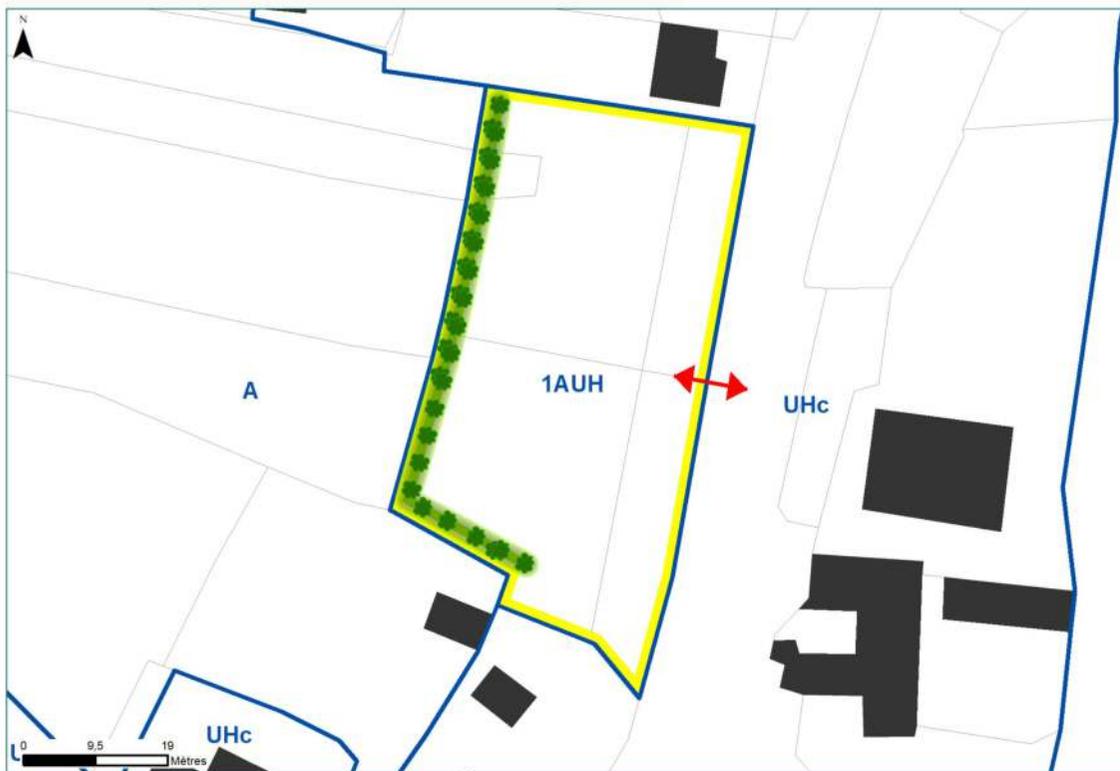
OAP 321 – Gare.....	263
OAP 322 – Côte de Pen ar C'hra.....	264
OAP 323 – Secteur 1 du Bourg Donan.....	265
OAP 324 – Rue Saint-Meriadec.....	266

Secteurs secondaires

OAP 325 – Rue du Cognic.....	267
OAP 326 – Route de Morlaix.....	268

Secteur de la gare - Saint-Jean-du-Doigt - n°321

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi

 périmètre de l'OAAP

Orientations

 Accès

 Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 2 395 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Aménager un accès unique depuis la route de Morlaix

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

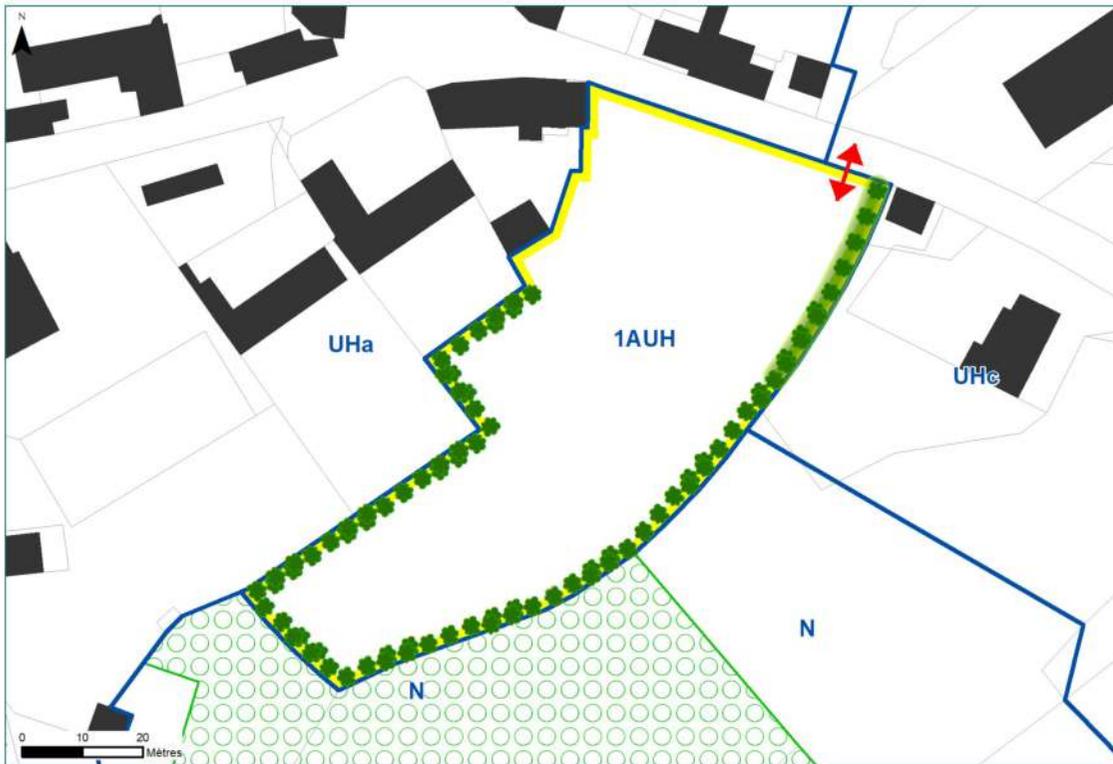
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin de renforcer le maillage bocager et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la Côte de Pen Ar C'Hra - Saint-Jean-du-Doigt - n°322

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés classés
- Haie bocagère à conserver
- Transition paysagère à créer

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 458 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès unique à l'est de la zone, depuis la Côte de Pen ar C'Hra

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

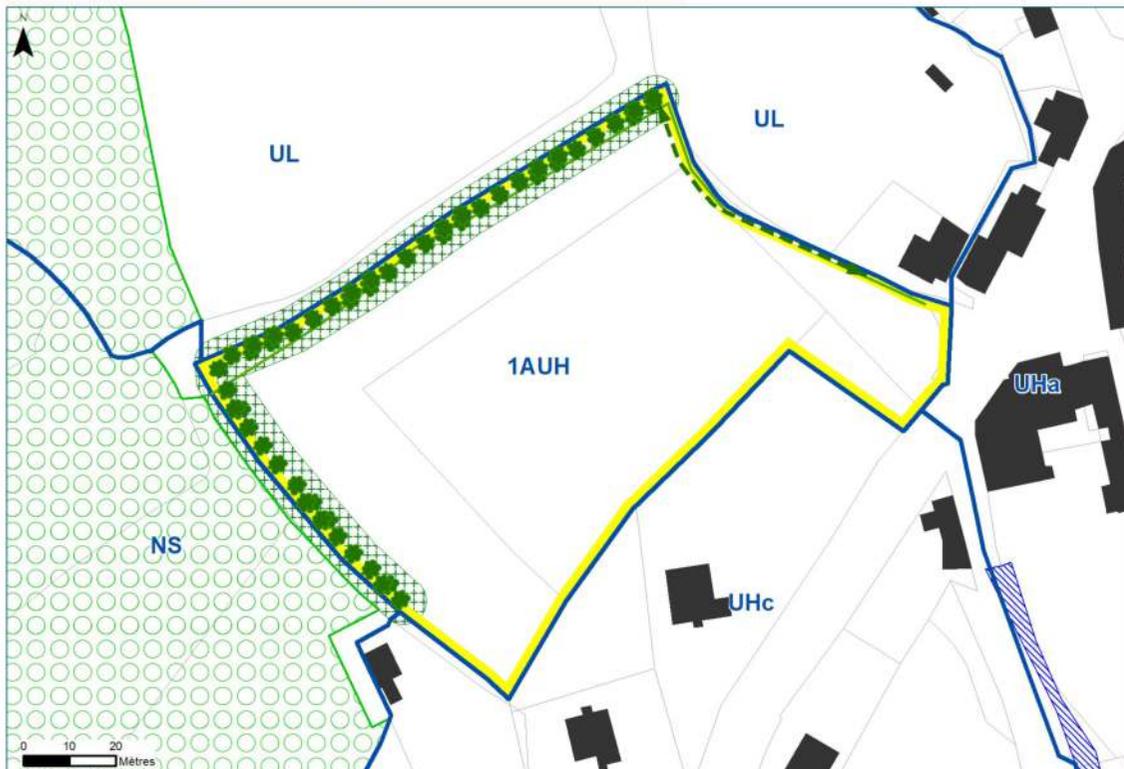
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales de sorte à renforcer le maillage bocager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 du Bourg-Donan - Saint-Jean-du-Doigt - n°323

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLU	 Espaces boisés existants
 périmètre de l'OAP	Orientations
 Zones humides	 Liaison douce à créer
 Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
 Espaces boisés classés	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUH

Surface : 9 482 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies agricoles

Propriété : Maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat / services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

> Aménager une liaison douce en limite est, le long du ruisseau, afin de faire liaison avec le camping

> Aménager un accès unique depuis la route de Morlaix (RD 79)

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

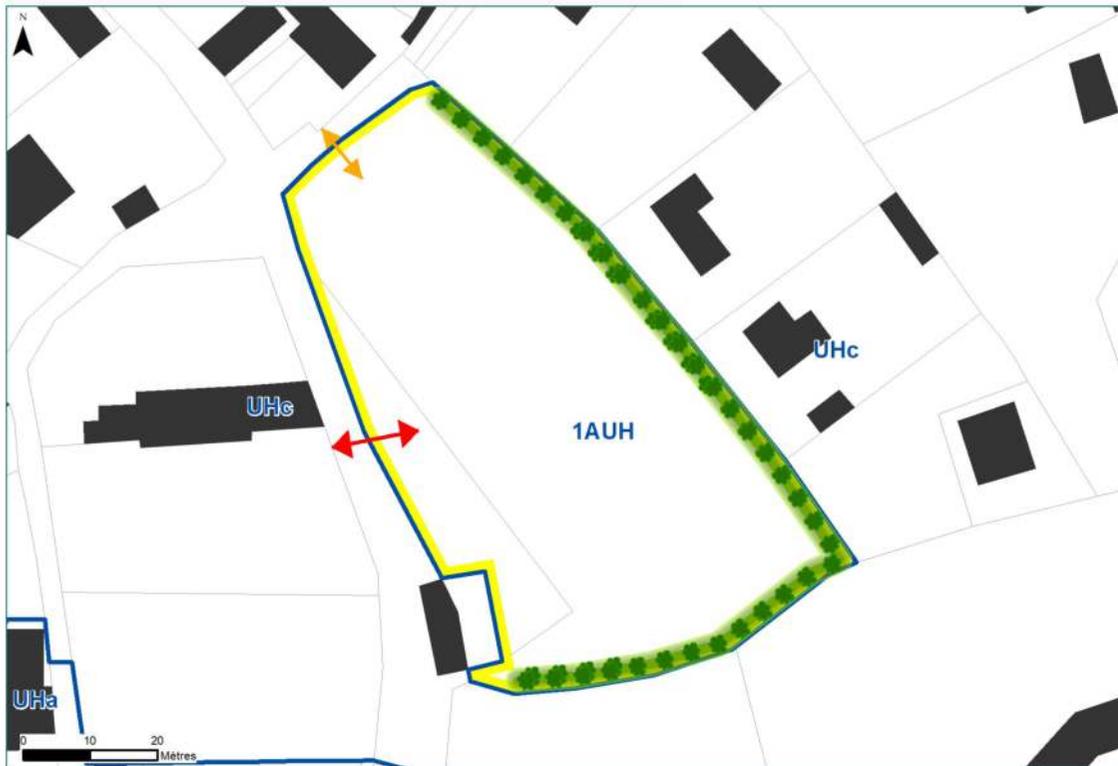
> Prévoir des aménagements limitant les risques liés aux remontées de nappe (pas de cave en partie basse du terrain, limiter l'imperméabilité des surfaces aux abords des cours d'eau,...)

> Privilégier les aménagements naturels de gestion des eaux pluviales

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue Saint-Meriadec - Saint-Jean-du-Doigt - n°324

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi  Transition paysagère à créer

 périmètre de l'OAP

Orientations

 Accès principal

 Accès secondaire

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 098 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

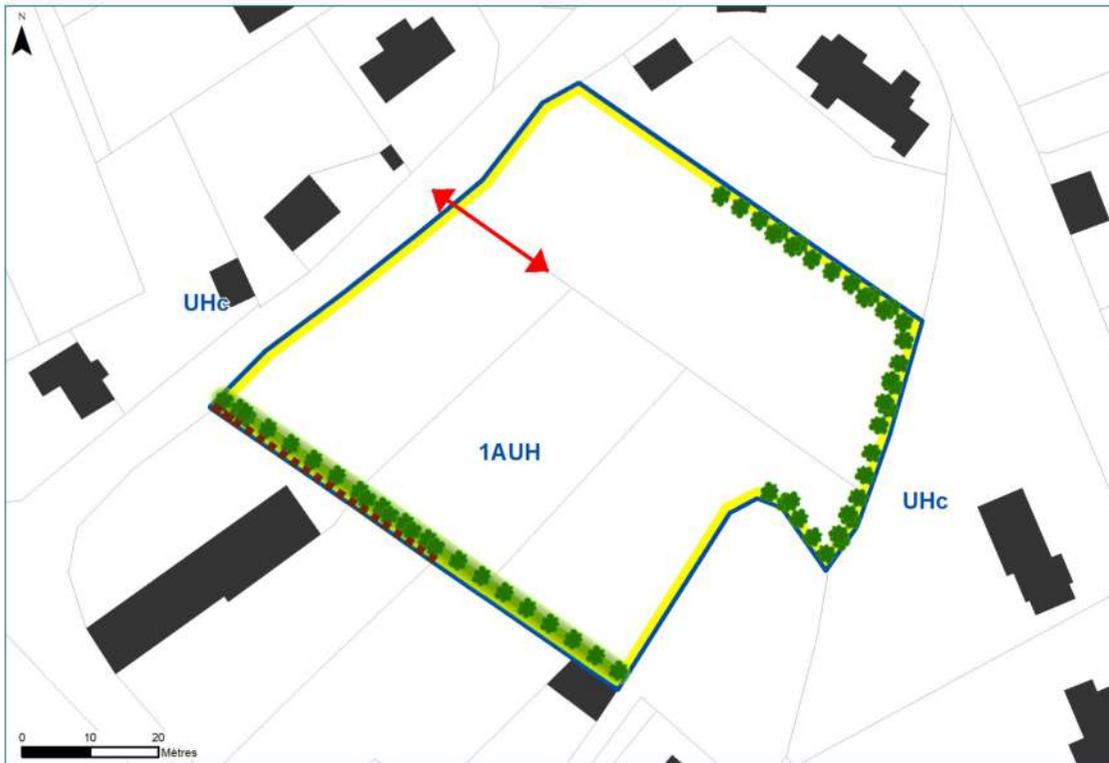
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales au sud ainsi qu'en limite est de sorte à renforcer le maillage bocager

> Privilégier les aménagements naturels de gestion des eaux pluviales

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue du Cognic - Saint-Jean-du-Doigt - n°325

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- | | | | |
|---|--------------------|---|------------------------------|
|  | Zonage du PLUi |  | Haie bocagère à conserver |
|  | périmètre de l'OAP |  | Transition paysagère à créer |
| Orientations | | | |
|  | Accès | | |
|  | Mur à préserver | | |

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 814 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès unique depuis la rue du Cognic

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

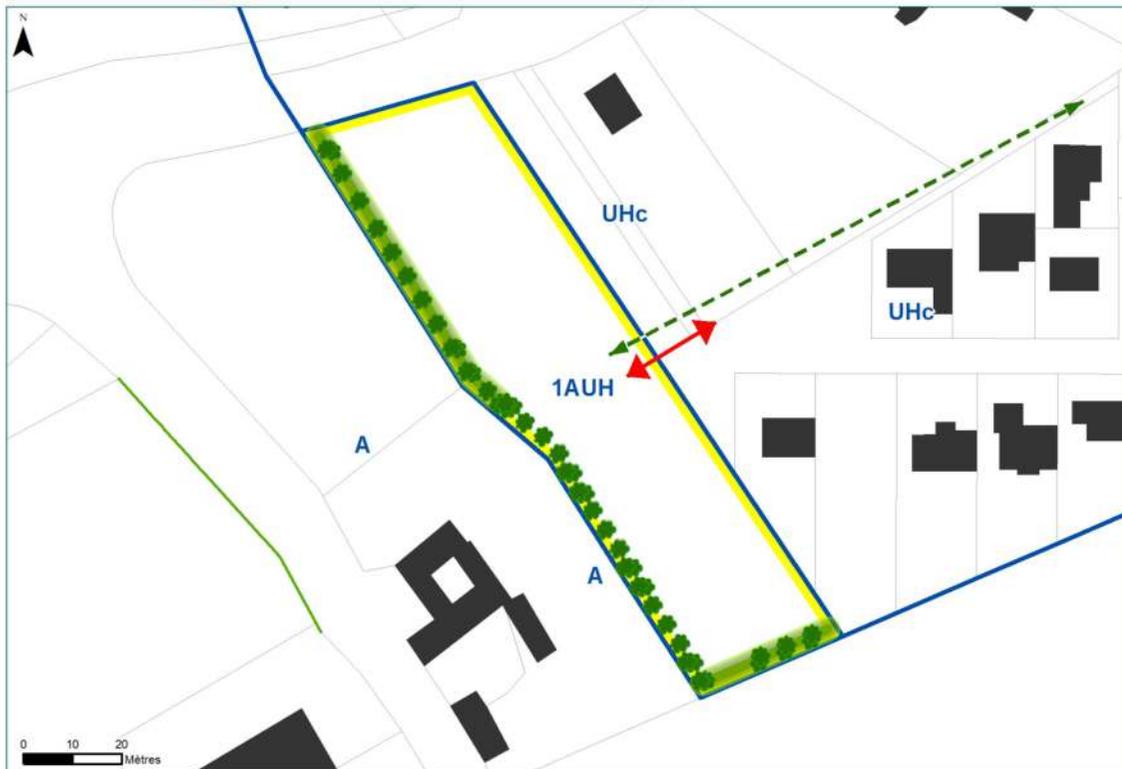
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère au sud, le long des constructions existantes
- > Préserver le mur traditionnel existant

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de Morlaix - Saint-Jean-du-Doigt - n°326

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Haie bocagère à conserver
	Haies existantes		Transition paysagère à créer

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 4 480 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle agricole

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, permettant notamment la liaison depuis la rue Ker ar Run

> Aménager un accès unique à l'est de la zone

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin de renforcer le maillage bocager et de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 332 – Rue de Ty Névez.....	270
OAP 333 – Feunteun Ven 1.....	271

Secteurs secondaires

OAP 334 – Feunteun Ven 2.....	272
OAP 335 – Binigou.....	273
OAP 336 – Rue de Kerros.....	274

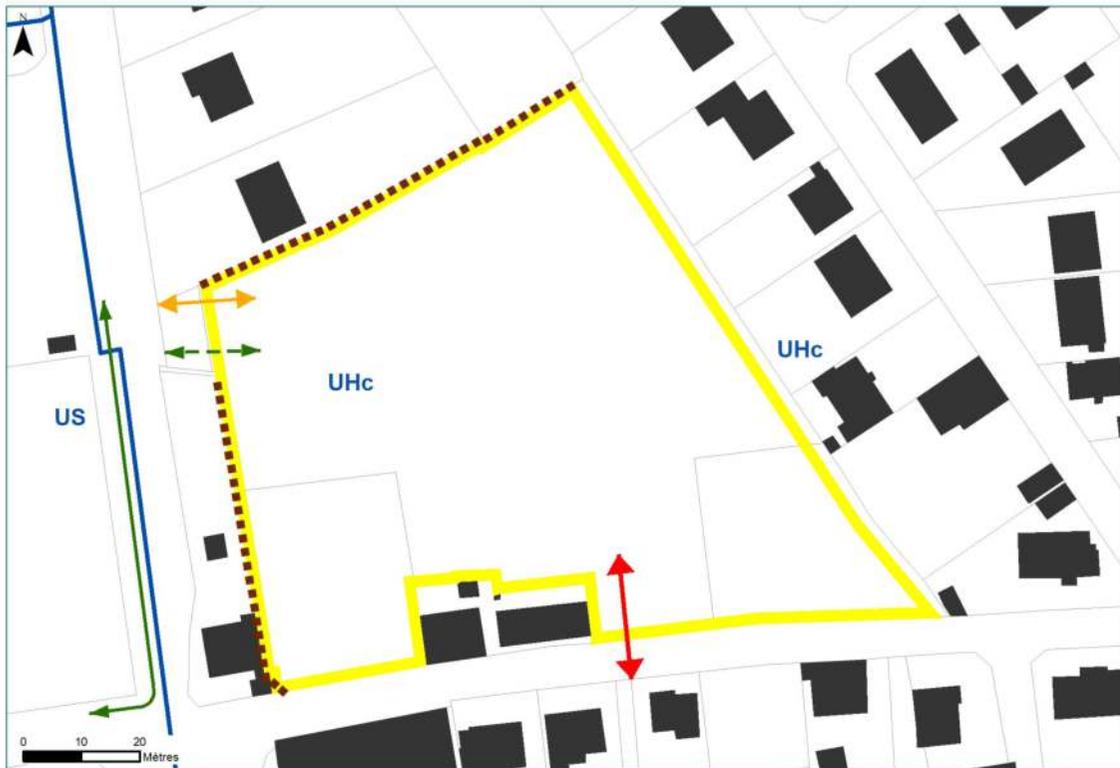
OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

OAP 337 – Lomogan.....	275
OAP 338 – ZA de Keriven.....	276
OAP 339 – Allée des Peupliers.....	277

NB : L'OAP 331 – Quartier de la gare figure dans la partie suivante du présent document intitulée : « OAP secteur d'aménagement »

Secteur rue de Ty Névez - Saint-Martin-des-Champs - n°332

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce existante
	périmètre de l'OAAP		Liaison douce potentielle
Orientations			Mur à préserver
	Accès		
	Accès potentiel		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 7 352 m²

Vocation actuelle de la zone : Espace boisé

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur l'allée verte
- > Prévoir éventuellement un accès sur la rue de Ty Névez
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les murs en schiste situés sur la limite nord et ouest de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Feunteun Ven 1 - Saint-Martin-des-Champs - n°333

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Transition paysagère à réaliser
	périmètre de l'IOAP			Accès
	Zones humides			Accès secondaire potentiel
	Espaces boisés classés			Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants			Voie ferrée

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 705 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : maîtrise privée et publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Saint-Exupéry
- > Prévoir éventuellement un second accès sur la rue Saint-Exupéry
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

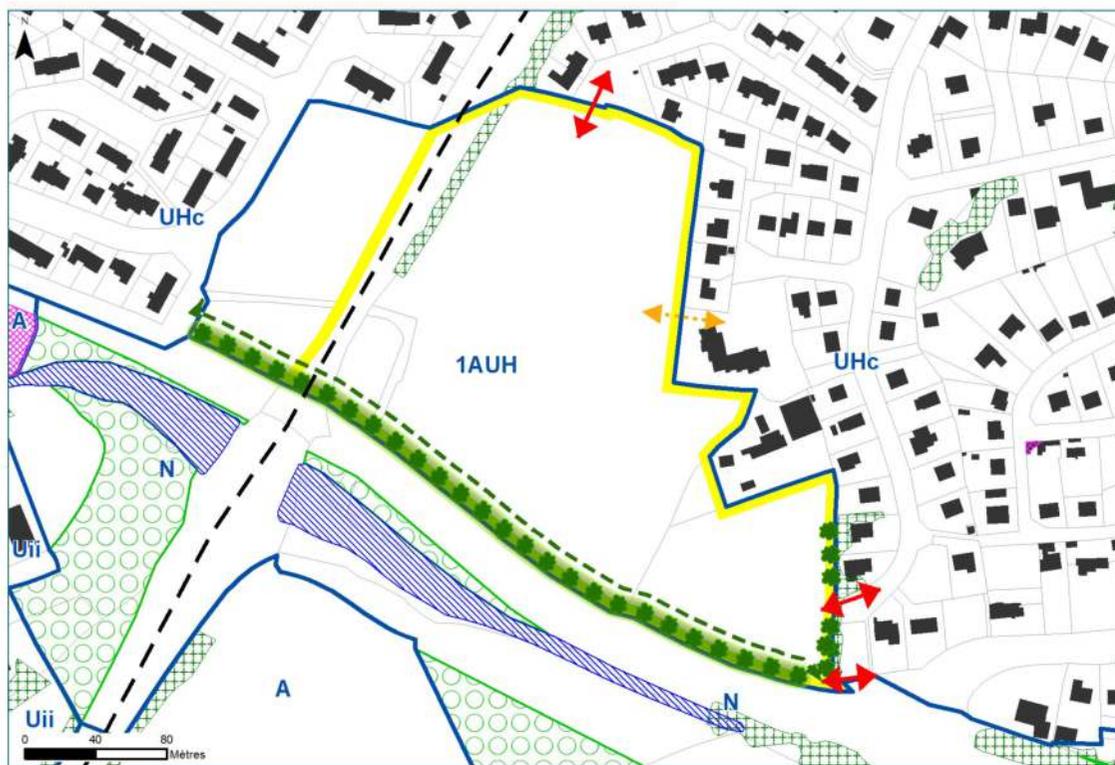
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la RD 712B

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Feunteun Ven 2 - Saint-Martin-des-Champs - n°334

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUI	Espaces boisés existants	Voie ferrée
périmètre de l'OAP	Orientations	Haie bocagère à conserver
Emplacement réservé	Accès	Transition paysagère à réaliser
Zones humides	Accès mode actif potentiel	
Espaces boisés classés	Liaison douce à créer	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 55 115 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : maîtrise privée et publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Marcel Pagnol, un accès sur la rue Henri Barbusse et un accès sur le chemin rejoignant la route de Brest (en fonction du projet d'ensemble)
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

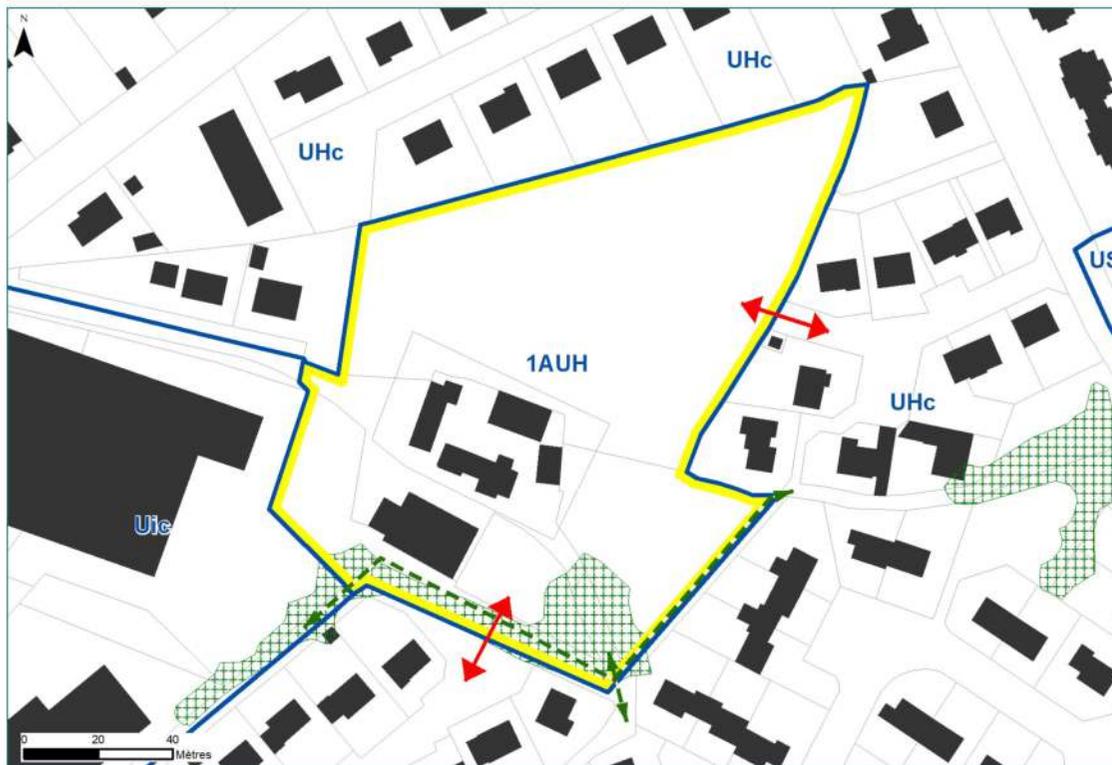
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Maintenir et mettre en valeur les haies bocagères existantes en bordure est de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la RD 712B

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur du Binigou - Saint-Martin-des-Champs - n°335

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAP
- Espaces boisés existants
- Liaison douce à créer

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 14 679 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et un corps de ferme

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 26 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur l'impasse Maurice Bellonte et un accès sur la rue Clément Ader
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

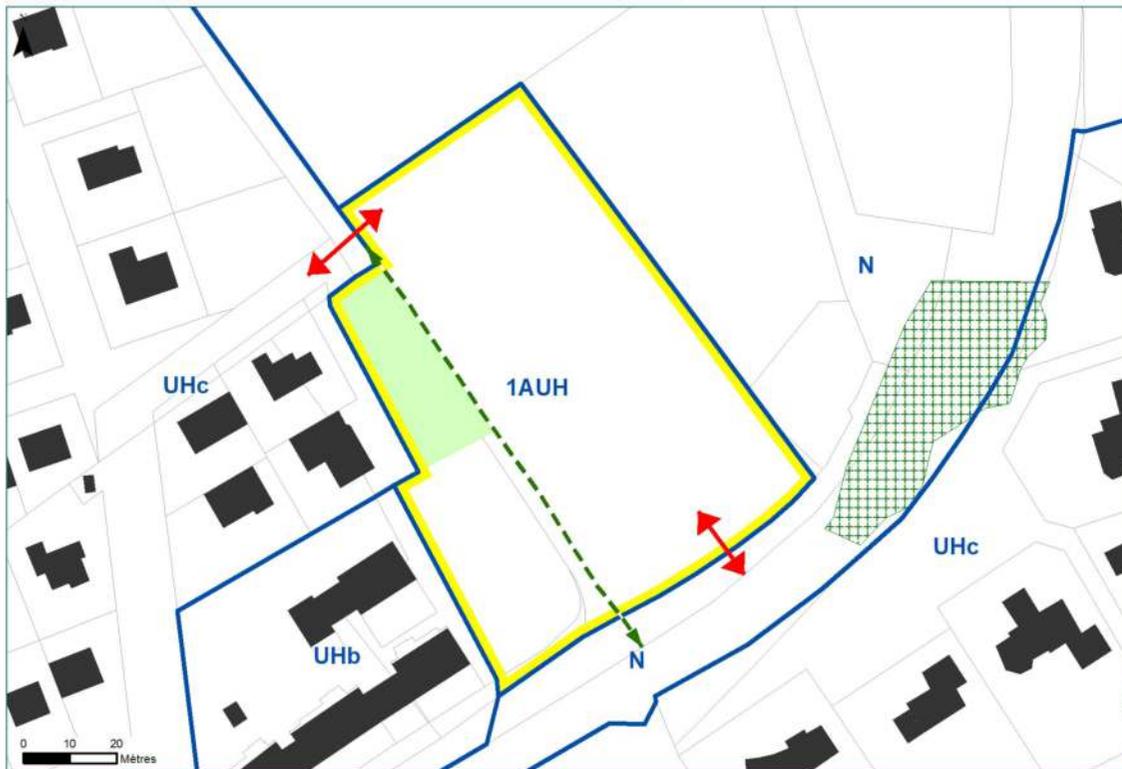
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Abattre la haie de cyprès localisée sur la bordure sud de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue de Kerros - Saint-Martin-des-Champs - n°336

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce à créer
	périmètre de l'OAP		Espace vert à réaliser
	Espaces boisés existants		

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 7 170 m²

Vocation actuelle de la zone : Espace boisé

Propriété : Maîtrise privée (Enedis) et maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Kerros et un accès sur la rue des coquelicots
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Créer un espace vert au nord-ouest de la zone

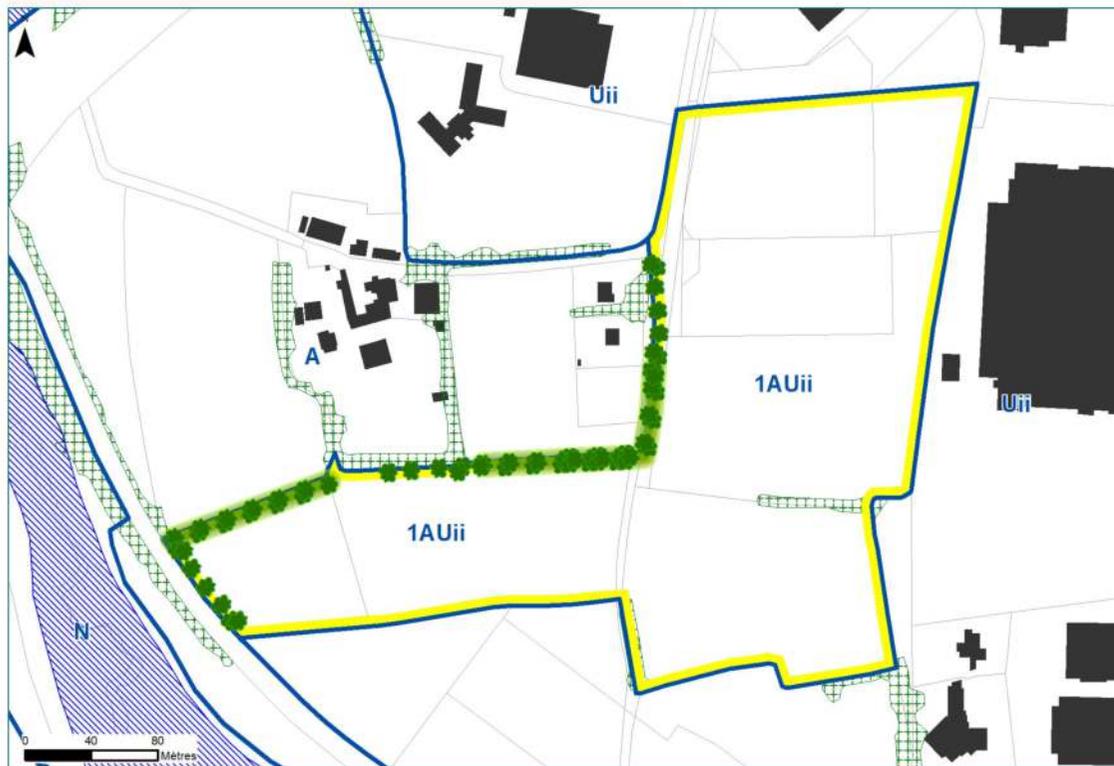
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver les éléments boisés remarquables
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes en frange nord et est afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Lomogan - Saint-Martin-des-Champs - n°337

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Haie bocagère à conserver
	Zones humides	 Transition paysagère à réaliser
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUii

Surface : 80 454 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée et publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Zone d'activités de Keriven - Saint-Martin-des-Champs - n°338

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	 Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer
 périmètre de l'OAP	 Talus à créer
 Zones humides	 Transition paysagère à créer - plantation d'arbres en bosquet
 Haies existantes	 Plantation en prairie. Gestion extensive : fauche 2x/an
 Espaces boisés classés	 Zone d'implantation des futures constructions
 Espaces boisés existants	 arbre à conserver

Orientations

 Accès principal accompagné de plantations

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une étude dérogatoire Loi Barnier (cf. marges de recul inconstructibles à respecter vis à vis de la RN12)

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : Uii

Surface : 92 238 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et parcelles déjà bâties

Propriété : Maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante industrielles

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager les accès à partir de l'espace à vocation économique existant

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

> Les constructions seront regroupées autour de la nouvelle voie de desserte

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

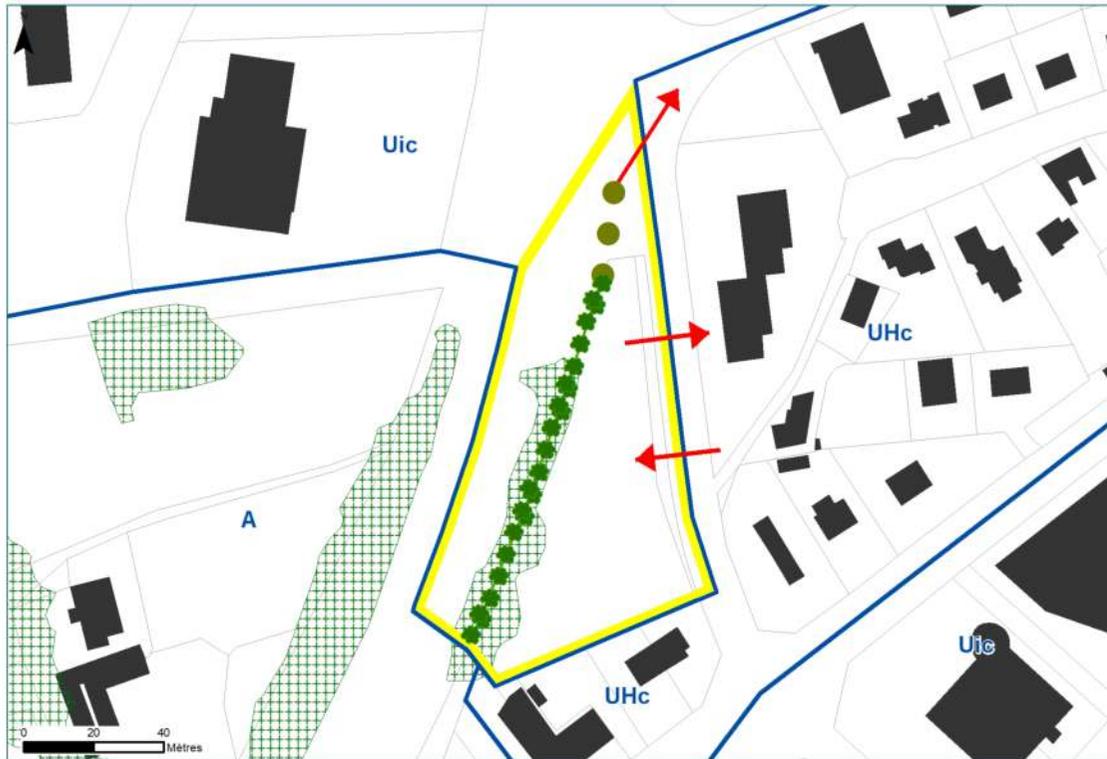
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement de l'entrée de ville

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Allée des Peupliers - Saint-Martin-des-Champs - n°339

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Accès à sens unique
	Haies existantes		Haie arbustive/arborée à conserver et à renforcer
	Espaces boisés existants		Plantation d'arbres en bosquet et d'une haie arbustive rustique et mixte

Pour rappel, cette zone fait l'objet d'une bande de recul des bâtiments de 30m à compter de l'axe de la RN12

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : Uic

Surface : 7 828 m²

Vocation actuelle de la zone : Parking

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante de bureaux

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Une entrée et une sortie à sens unique pourront être réalisées à partir de l'Allée des Peupliers.

Organisation de l'urbanisation:

> Les constructions se feront sur la partie Est du site, au plus près de l'Allée des Peupliers

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

> L'aménagement de la zone doit participer à l'embellissement des abords de la RN12

> Maintenir la frange boisée et arbustive, à l'Ouest du site et la renforcer pour une bonne intégration paysagère des futures constructions

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> SAINT-THEGONNEC-LOC-EGUINER

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 341 – Park an Iliz.....	279
OAP 342 – Queledern.....	280
OAP 343 – Rue de Paris.....	281

Secteurs secondaires

OAP 344 – Guelebara.....	282
OAP 345 – Route de Plounéour-Ménez.....	283
OAP 346 – Sud de la Route de Plounéour-Ménez.....	284

OAP sectorielles à vocation de service

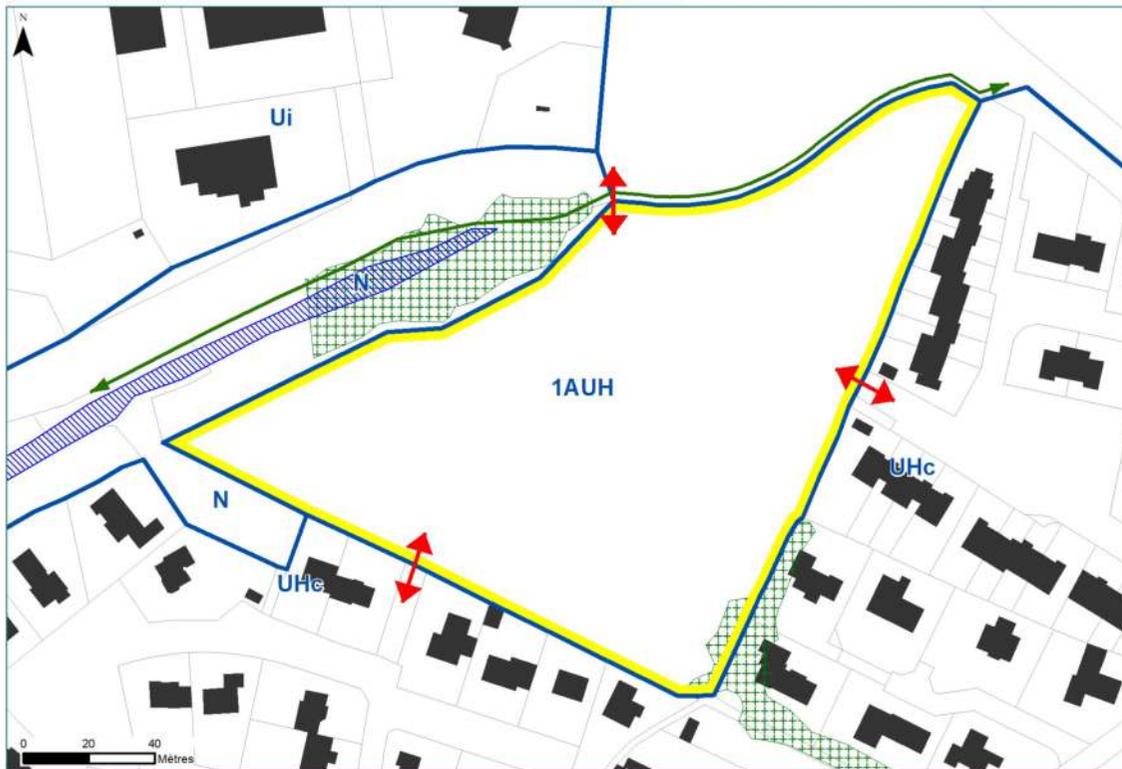
OAP 347 – 1 de la ZI de la gare.....	285
OAP 348 – 2 de la ZI de la gare.....	286

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

OAP 349 – Rue du Château d'Eau.....	287
-------------------------------------	-----

Secteur avenue de Park an Iliz - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°341

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAAP	 Accès
	Zones humides	 Liaison douce existante
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 20 002 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un accès sur la rue Georges Lacombe et un accès sur la cité de Bel Air

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

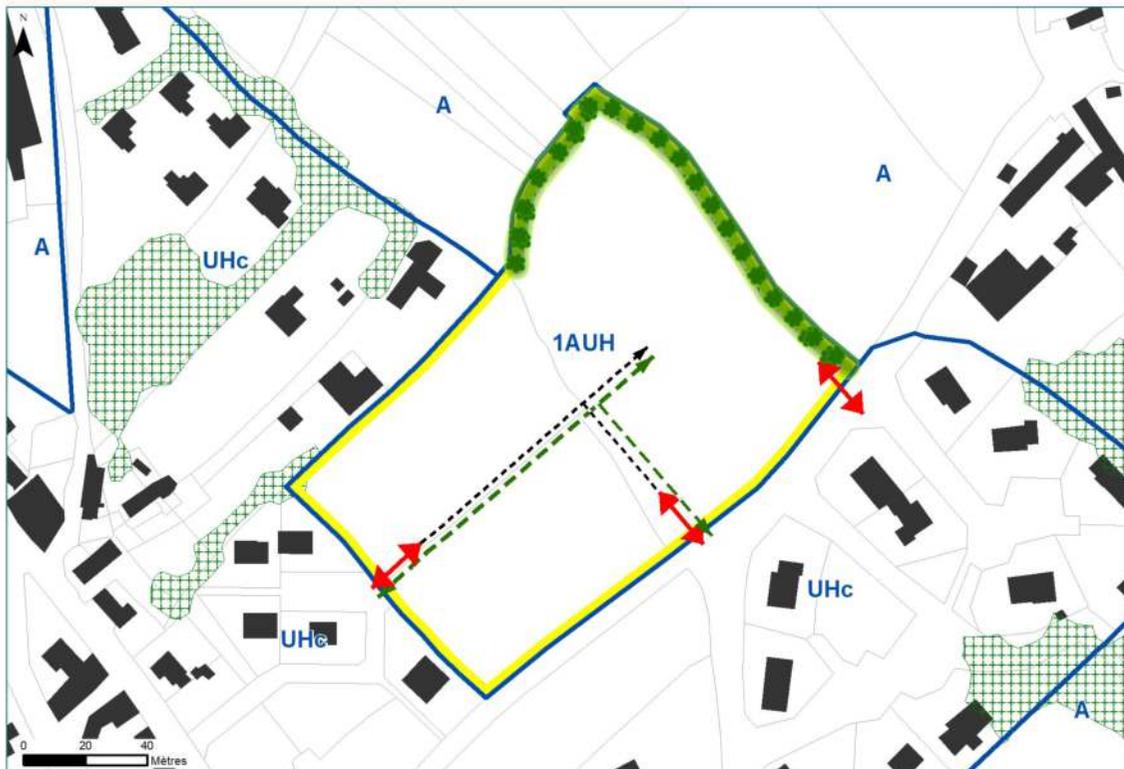
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la lisière nord du secteur afin de conserver la qualité spatiale de l'entrée de bourg

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Queledern - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°342

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLU		Desserte automobile
	périmètre de l'OAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Transition paysagère à préserver

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU: 1AUH

Surface: 17 343 m²

Vocation actuelle de la zone: Parcelles cultivées

Propriété: Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante: Oui

PROGRAMME

Vocation principale: Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat: 14 logements / ha

Hauteur maximale: Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation: Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route des Monts d'Arrées et un accès sur la route de Queledern
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

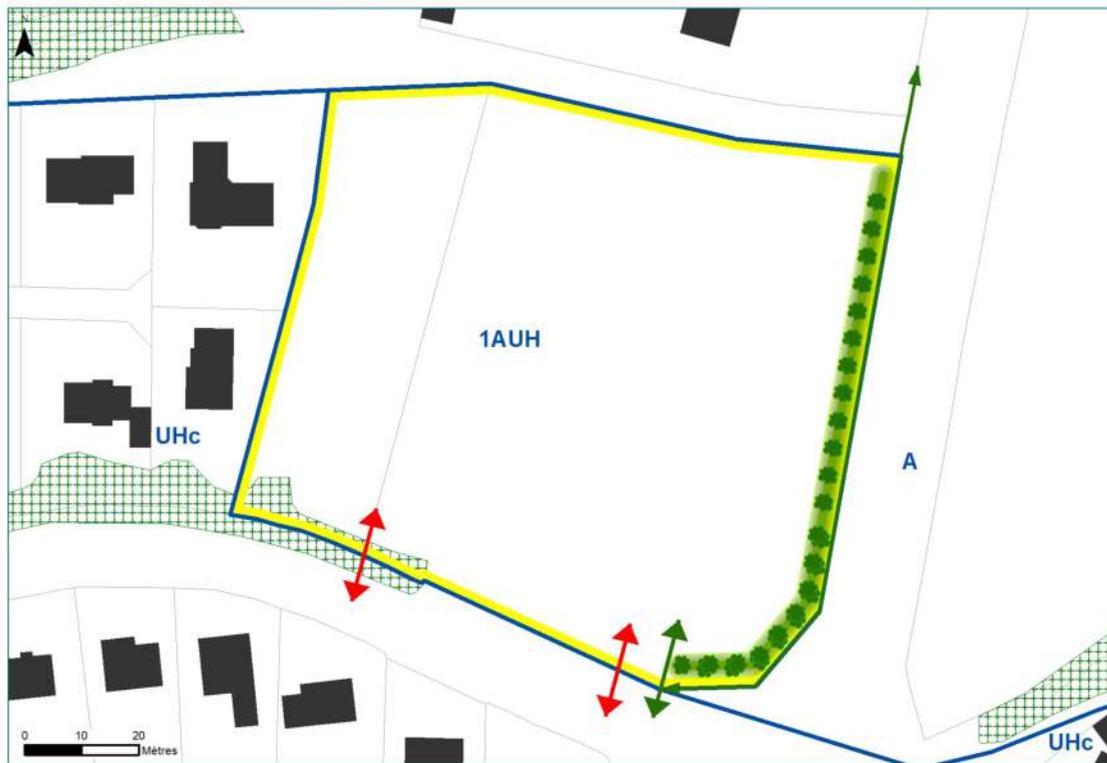
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord-est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur rue de Paris - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°343

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Accès modes actifs
	périmètre de l'OAAP		Liaison douce existante
	Espaces boisés existants		Transition paysagère à créer

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 8 988 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Paris
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

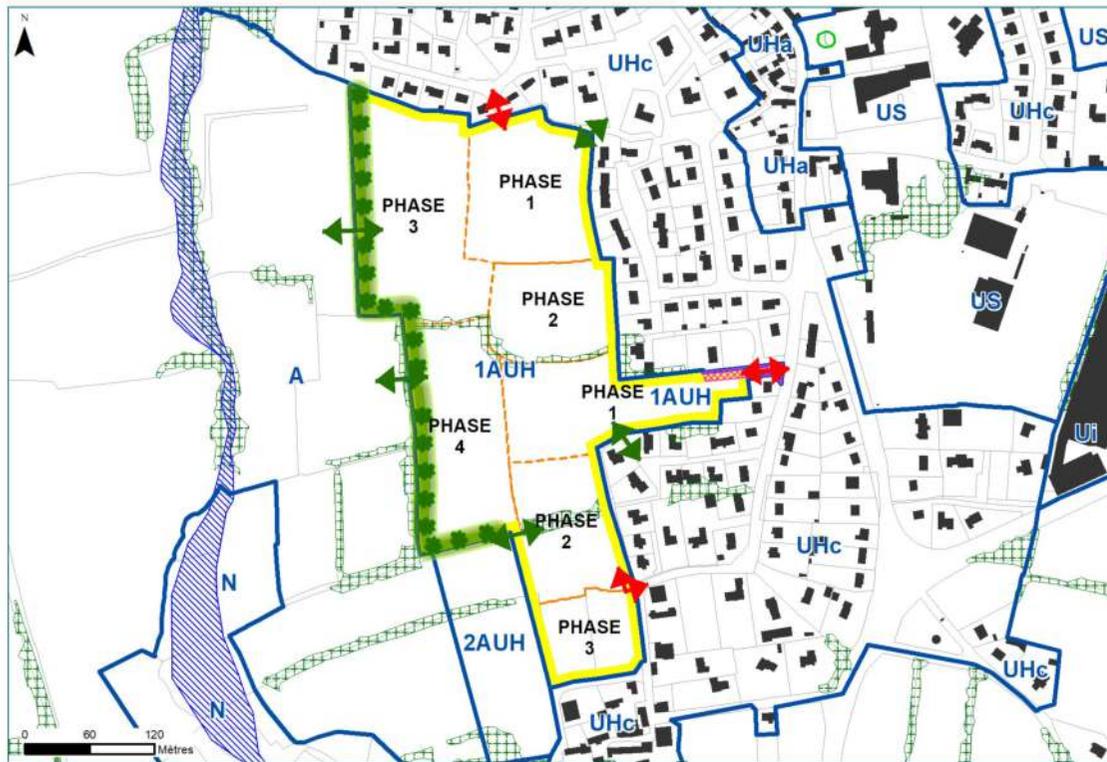
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur de Guelebara - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°344

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Espaces boisés classés		Transition paysagère à réaliser
	périmètre de l'OAAP		Espaces boisés existants		Secteur de l'OAAP
	Emplacement réservé	Orientations			
	Zones humides		Accès		
	Haies existantes		Accès modes actifs		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 98 675 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée / maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Entre 10 et 27 logements / ha (cf étude CAUE)

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès au nord depuis le lotissement Ménez Rouz et deux accès à l'est de la rue Guelebara
- > Privilégier l'aménagement des voiries principales sur des bocages pour conférer une ambiance particulière, un rythme et limitant leur aspect linéaire
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Raccorder le chemin de randonnée en creux de vallon à l'ouest du site du futur quartier

Organisation de l'urbanisation :

- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Réaliser des espaces publics qui accompagneront les voiries structurantes et pourront être le support d'une gestion des eaux de ruissellement (cf étude CAUE)

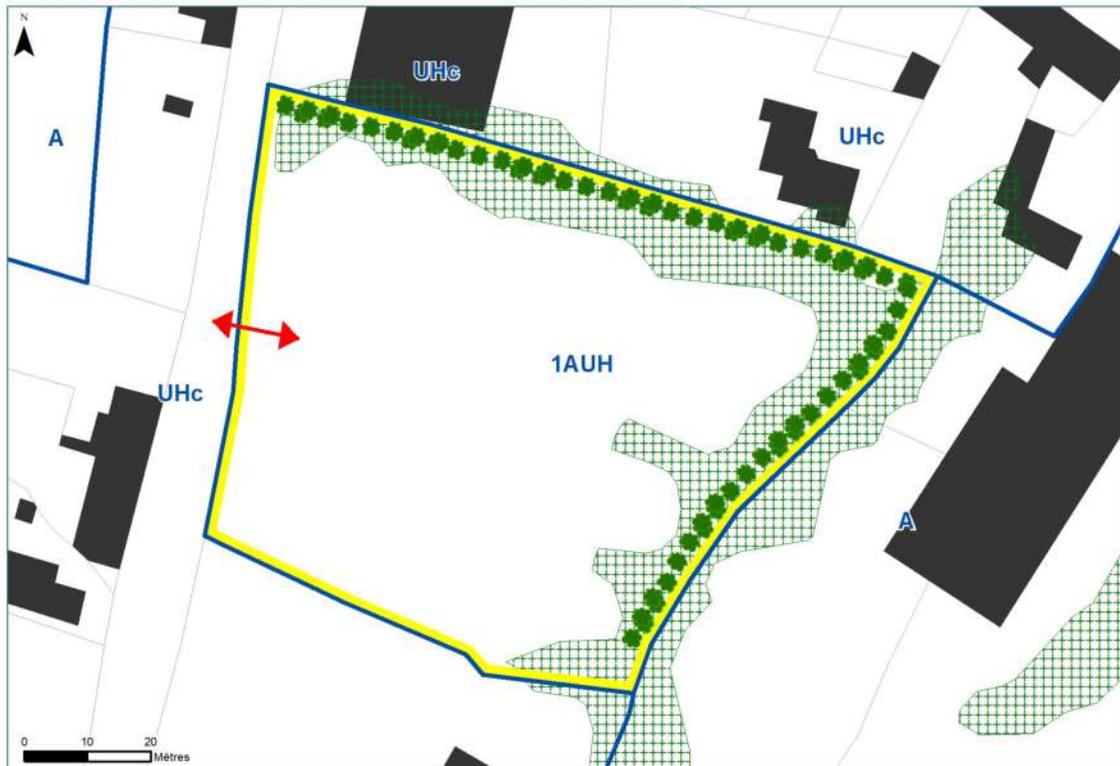
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Préserver la trame bocagère
- > Maintenir / renforcer une lisière paysagère sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiropatères



Secteur route de Plounéour Ménez - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°345

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Espaces boisés existants
- Haie bocagère à conserver

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 824 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Plounéour-Ménez
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

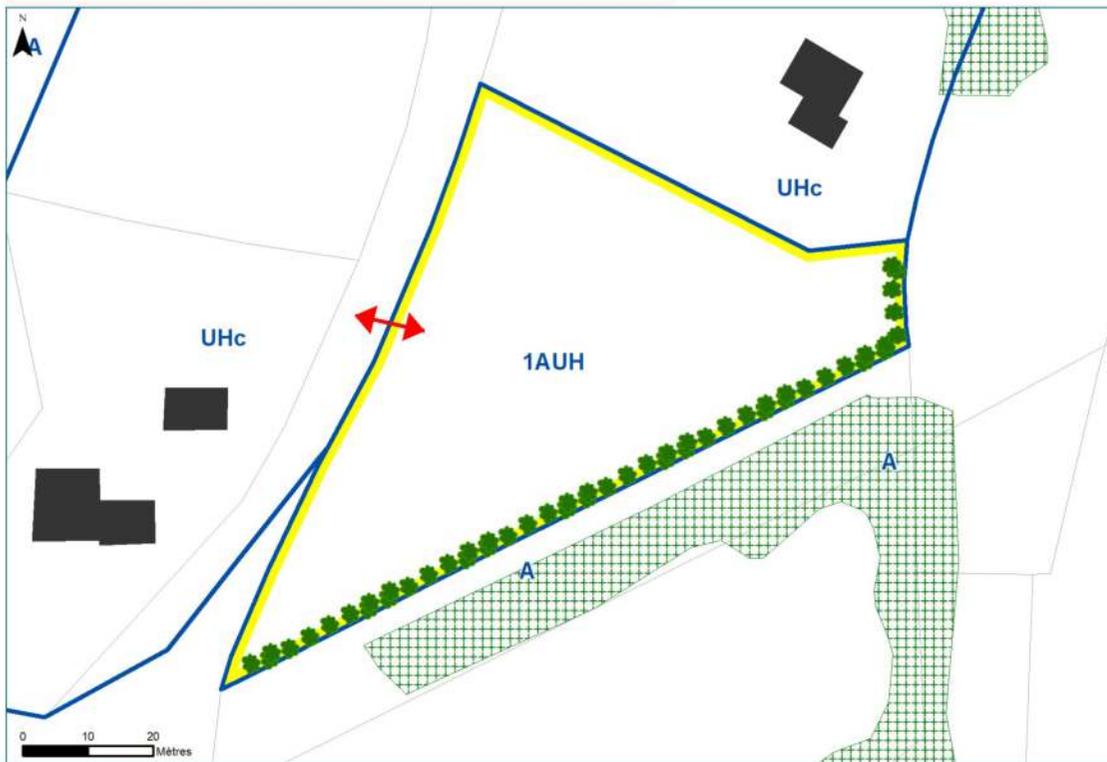
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Sud de la route de Plounéour Ménez - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°346

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUI
 - périmètre de l'OAAP
 - Espaces boisés existants
 - Haie bocagère à conserver
- Orientations**
- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH
 Surface : 4 021 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Plounéour-Ménez
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

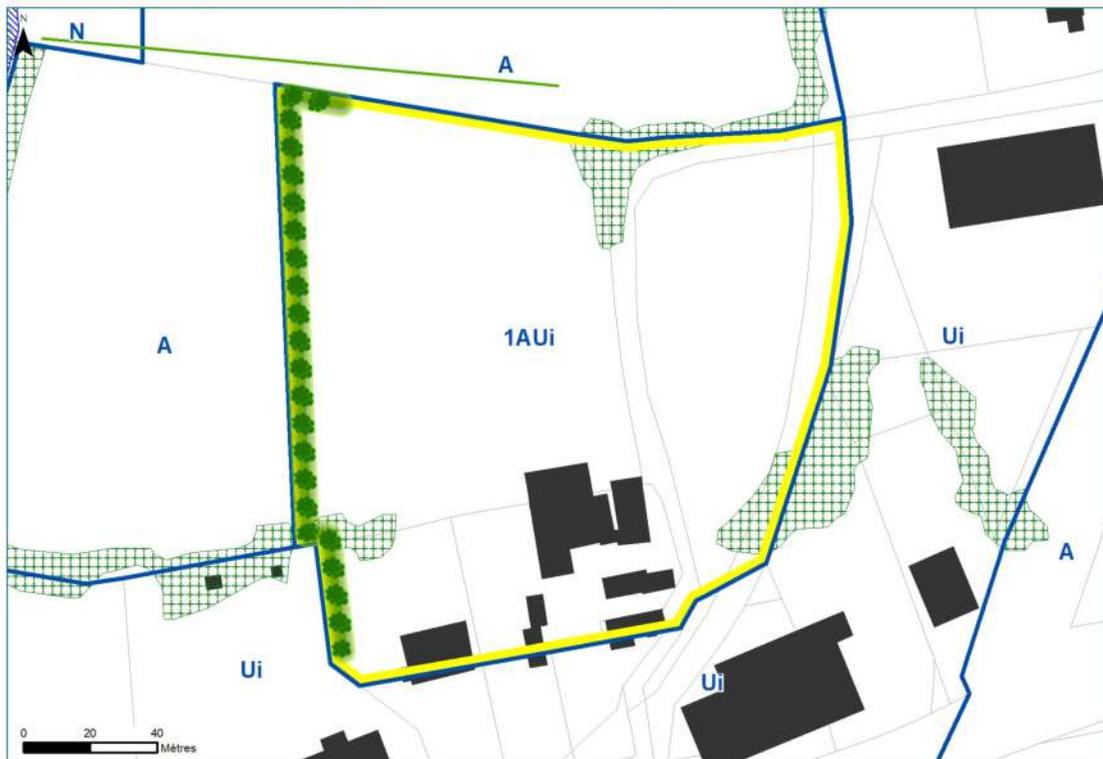
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole adjacent

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 de la ZI de la Gare - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°347

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations	
	périmètre de l'OAP		Transition paysagère à réaliser
	Zones humides		
	Haies existantes		
	Espaces boisés existants		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 24 238 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et bâtis agricoles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

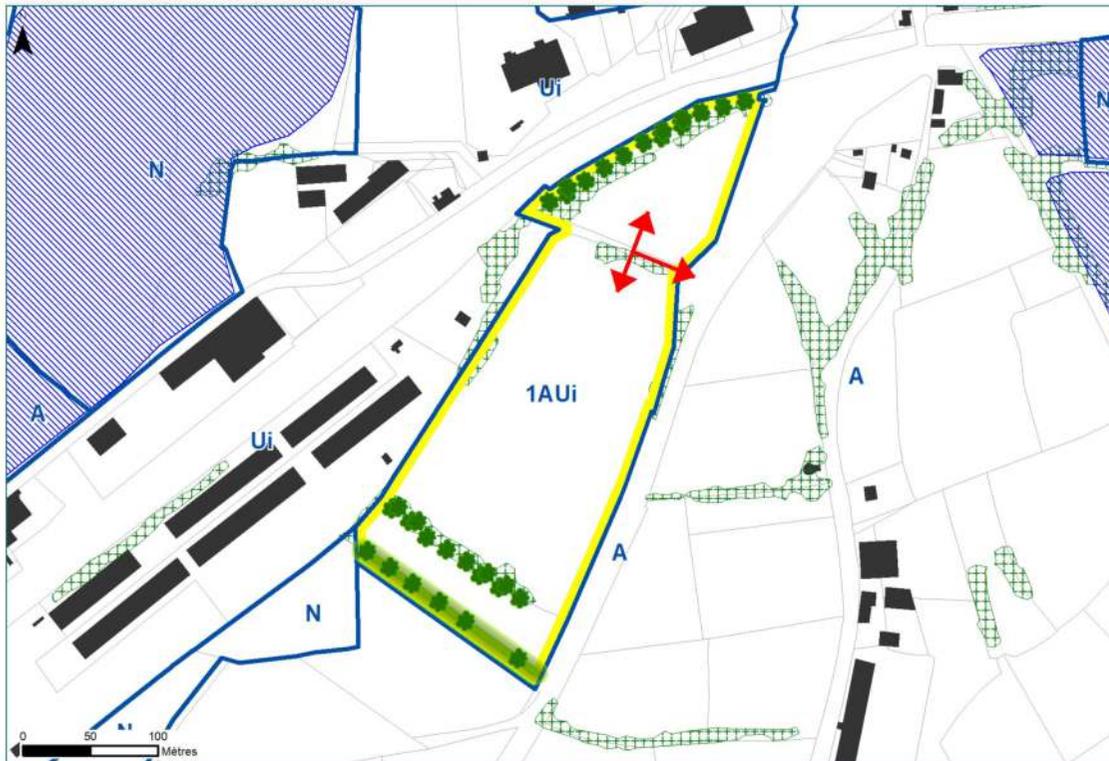
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 2 de la ZI de la Gare - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°348

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations	
	périmètre de l'OPAP		Accès
	Zones humides		Haie bocagère à conserver/renforcer
	Espaces boisés classés		Transition paysagère à réaliser
	Espaces boisés existants		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 56 056 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la RD 18 et garantir la desserte internet de l'ensemble de la zone depuis la voir existante
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

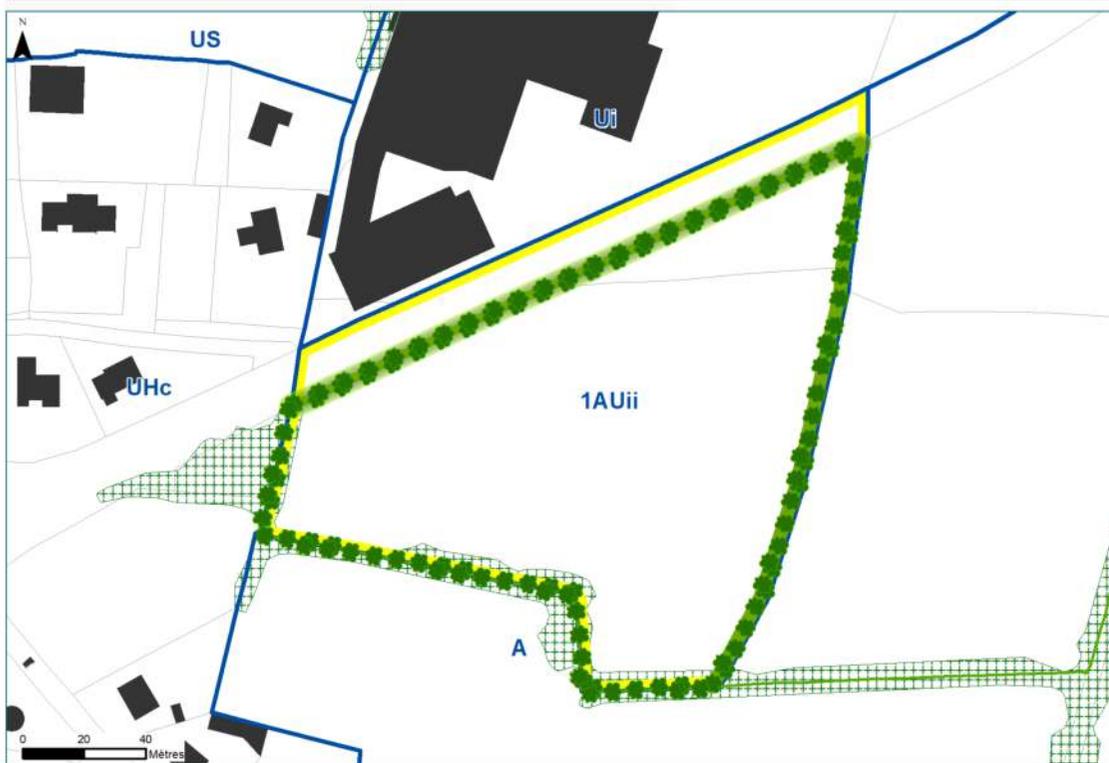
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Rue du Château d'Eau - Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner - n°349

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Haie bocagère à conserver
	Haies existantes	 Haie à créer
	Espaces boisés existants	 Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUii
 Surface : 21 801 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > 1 accès maximum pourra être réalisé sur la RD118
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver la trame bocagère existante permettant d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole limitrophe
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> SAINTE-SEVE

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 361 – Kerily 1.....	289
OAP 362 – Croas ar Villar.....	290
OAP 363 – Kerprigent.....	291

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

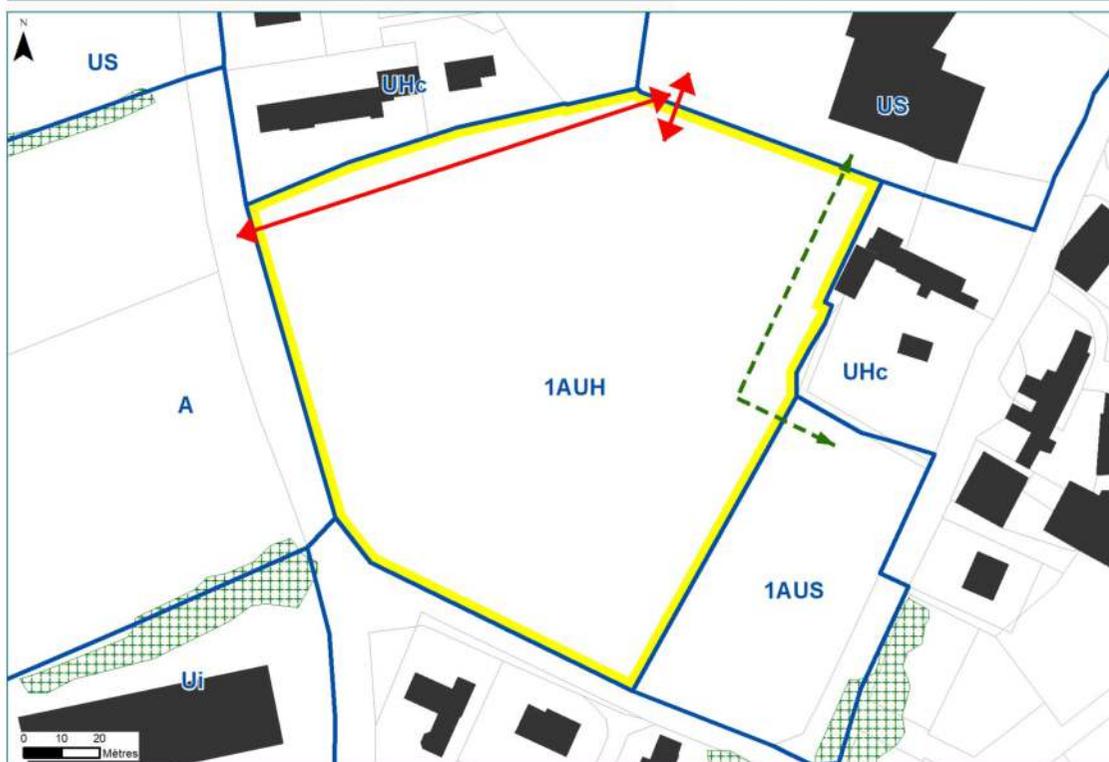
OAP 364 – Coat Conval.....	292
----------------------------	-----

OAP sectorielles à vocation de service

OAP 365 – Secteur de la Croix.....	293
OAP 366 – Secteur 2 Kerily.....	294

Secteur Kerily 1 - Sainte-Sève - n°361

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'IOAP
- Espaces boisés existants
- Liaison douce à créer

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 16 520 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur Croaz Villar - Sainte-Sève - n°362

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI		Haie bocagère à conserver
	périmètre de l'IOAP		Giratoire à aménager
	Espaces boisés existants		

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 24 654 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir une liaison douce avec l'emplacement réservé
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager un giratoire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

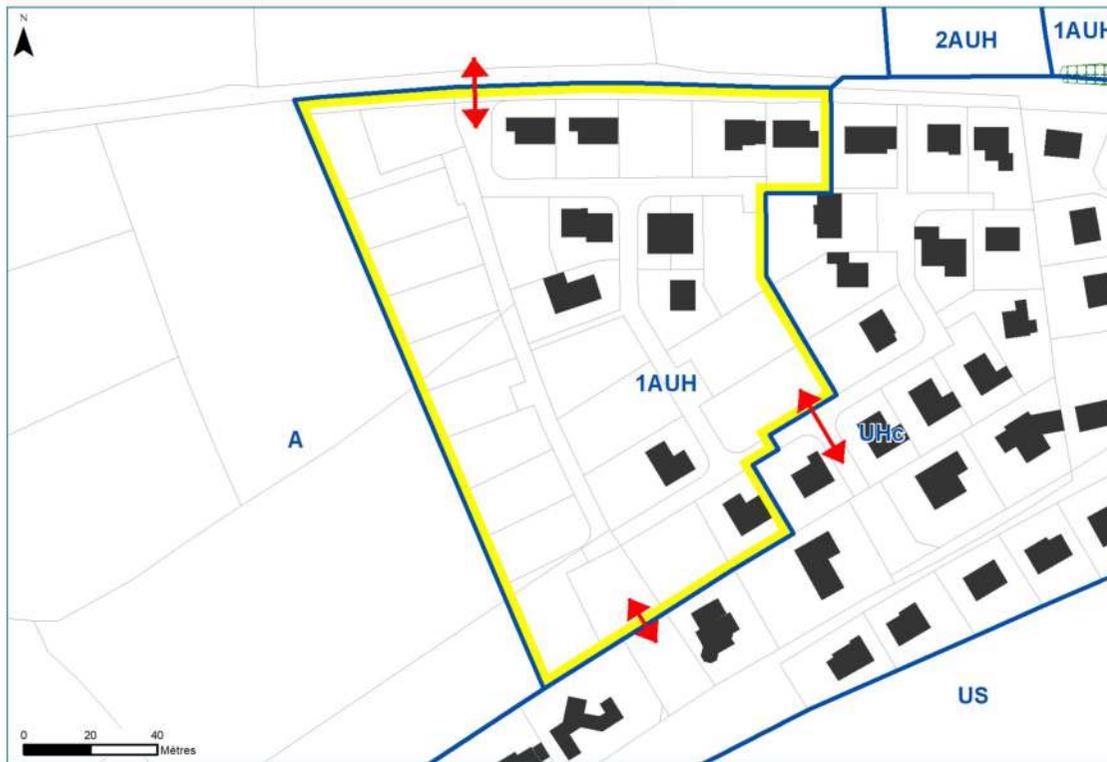
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble - Phase 3



Secteur Kerprigent - Sainte-Sève - n°363

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUI
-  périmètre de l'OADP
-  Espaces boisés existants

Orientations

-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : 1AUH
 Surface : 18 489 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

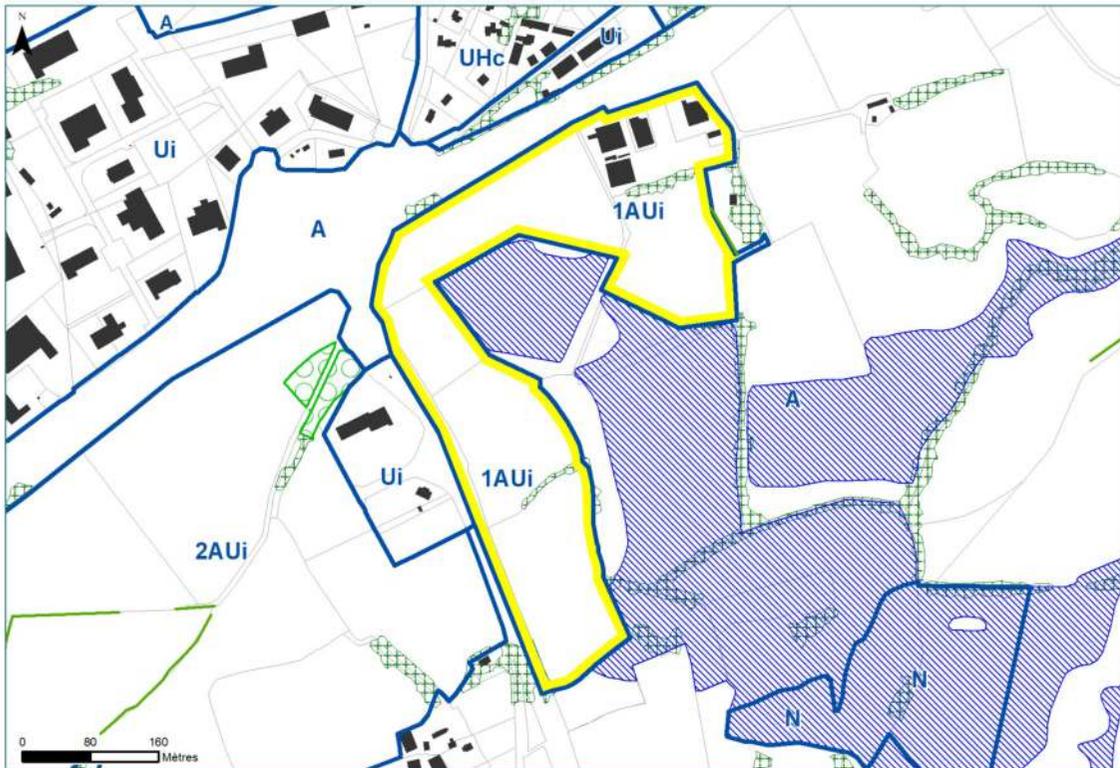
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
 > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente et de valoriser la qualité spatiale de l'entrée de bourg

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble - Phase 1



Secteur Coat Conval - Sainte-Sève - n°364

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Espaces boisés existants
	périmètre de l'OAP		
	Zones humides		
	Haies existantes		
	Espaces boisés classés		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 122 820 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

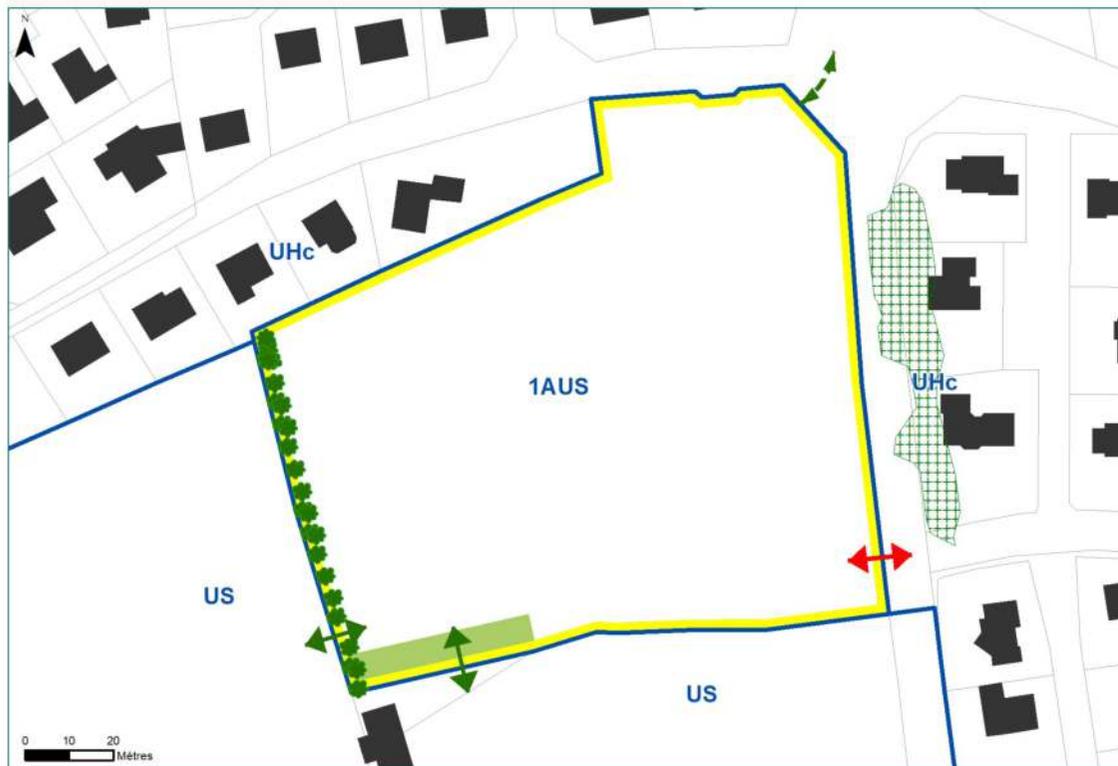
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la Croix - Sainte-Sève - n°365

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Accès pour les modes actifs
	périmètre de l'OAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Haie bocagère à conserver
Orientations			Zone Tampon
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS

Surface : 13 560 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès à l'est sur la voie qui la longe
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager des accès réservés aux modes actifs vers les équipements

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires
- > Mettre en place une zone tampon entre la salle des fêtes et la zone habitée (parking partagé, espace arboré, etc)

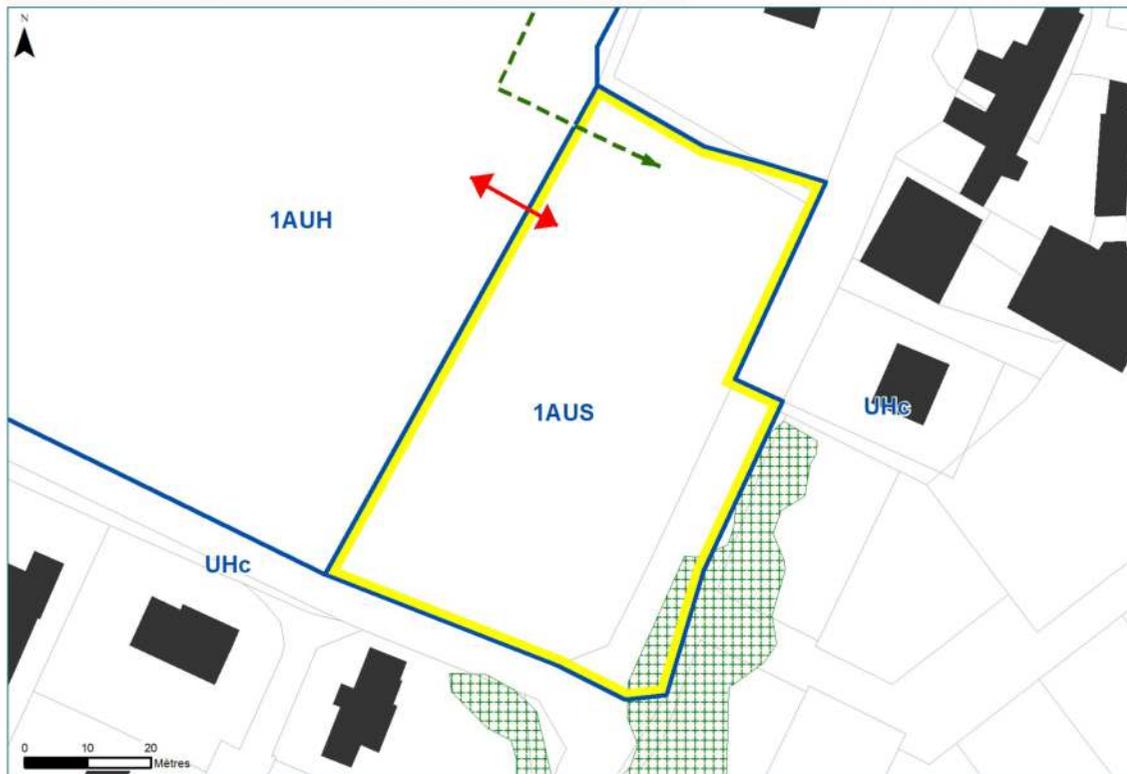
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble - Phase 2

Secteur 2 Kerily - Sainte-Sève - n°366

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi

 Liaison douce à créer

 périmètre de l'OAP

 Espaces boisés existants

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS

Surface : 4 130 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Projet de parking

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:**Patrimoine bâti et végétal:**

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

> TAULE

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 371 – Résidence Roz Véliion.....	296
OAP 372 – Rue des Haras.....	297
OAP 373 – Rue de la Garenne.....	298

Secteurs secondaires

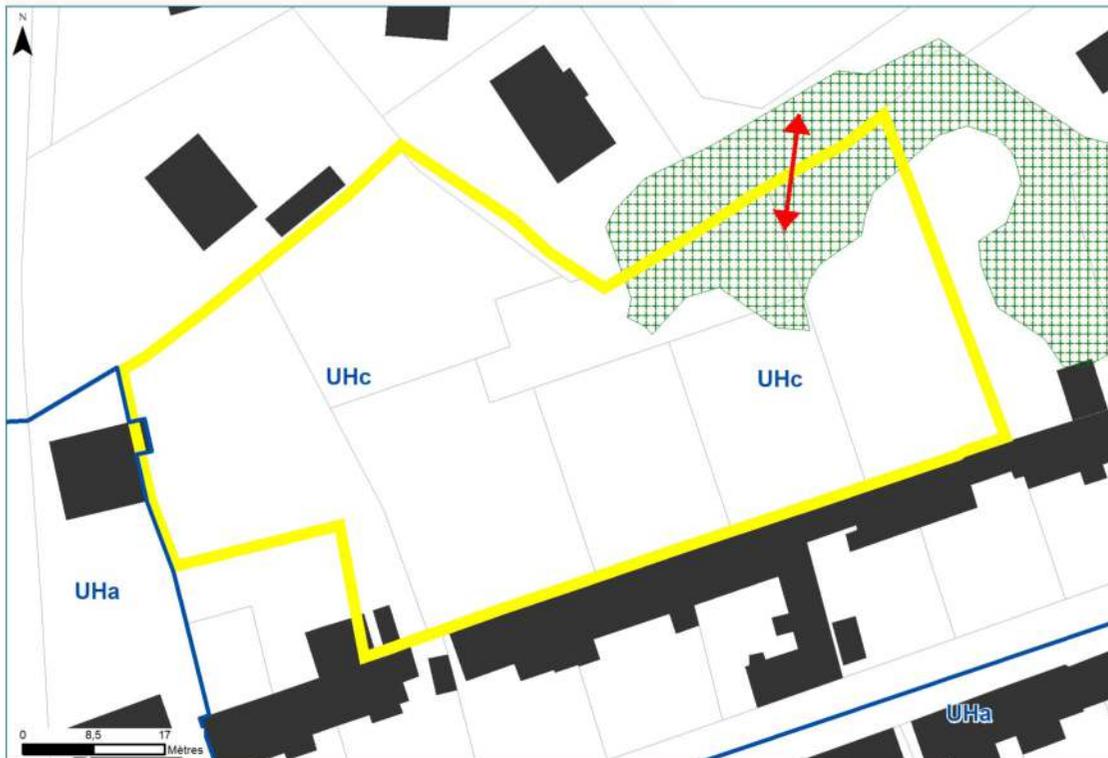
OAP 374 – Rue du terrain des sports.....	299
OAP 375 – Lanninor (Nord).....	300
OAP 376 – Lanninor (Ouest).....	301
OAP 377 – Nord du bourg (Longchamps).....	302
OAP 378 – Route de Henvic.....	303

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

OAP 379 – 1 de la ZA des Ajoncs.....	304
OAP 380 – 2 de la ZA des Ajoncs.....	305
OAP 381 – Bel Air.....	306

Secteur de la Résidence Roz Velion - Taulé - n°371

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUI
- périmètre de l'IOAP
- Espaces boisés existants

Orientations

- Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUI : UHc

Surface : 4 037 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée et publique (Commune de Taulé)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 6 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Aménager un seul accès principal au nord-est de la zone et permettant la liaison avec la Résidence Roz Velion

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

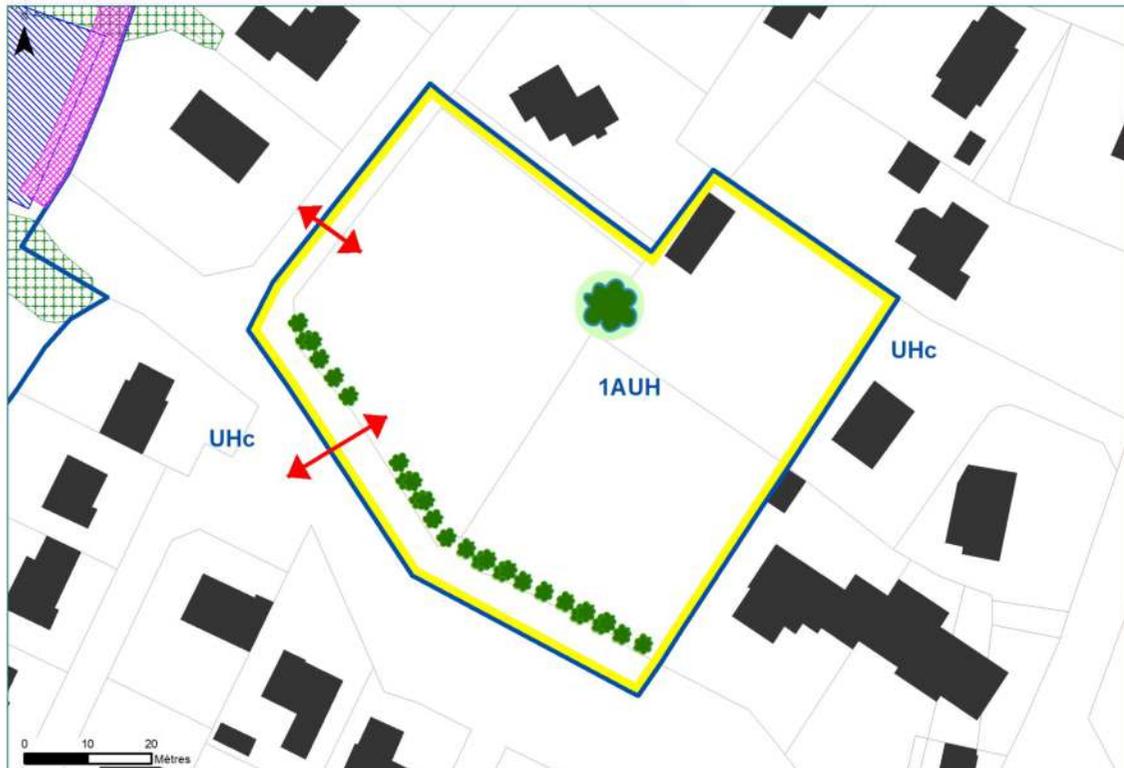
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la rue des Haras - Taulé - n°372

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUI	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Haie bocagère à conserver
	Zones humides	 arbre à conserver
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 340 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 8 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Elles devront être connectées avec le réseau de circulation piétonne du bourg qui passe en limite sud

> Aménager deux accès principaux, le premier depuis la rue des Haras et le second depuis la rue de la Garenne

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest)

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver l'arbre situé au nord de la zone

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur rue de la Garenne - Taulé - n°373

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Ilot vert commun à créer
	périmètre de l'OAP			Liaison douce à créer
	Emplacement réservé			Voie principale intégrant chaussée et entrée à double sens
	Zones humides			Voie secondaire intégrant chaussée et entrée à sens unique
	Espaces boisés existants			Transition paysagère à préserver et à renforcer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 19 270 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et jardin privé

Propriété : Maîtrise publique (EPF Bretagne) et privée (parcelle AE 81)

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Réaliser des accès double sens : au nord via le lotissement de la Résidence des Vergers, depuis la rue de Penzé. Les accès depuis la rue de la Garenne seront réservés uniquement aux entrées au sein de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Intégrer le dénivelé du terrain lors de l'aménagement général de la zone

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et renforcer la transition paysagère en limite ouest et en interface avec la zone humide afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- > Aménager des îlots verts communs en préservant au maximum les espaces arborés.

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la rue du Terrain des Sports - Taulé - n°374

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Haie bocagère à conserver
	périmètre de l'OAP		Transition paysagère à créer
	Espaces boisés existants		

Orientations

 Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 8 108 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 14 logements

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

> Aménager un accès unique, rue du terrain des sports, permettant de desservir l'ensemble des lots

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

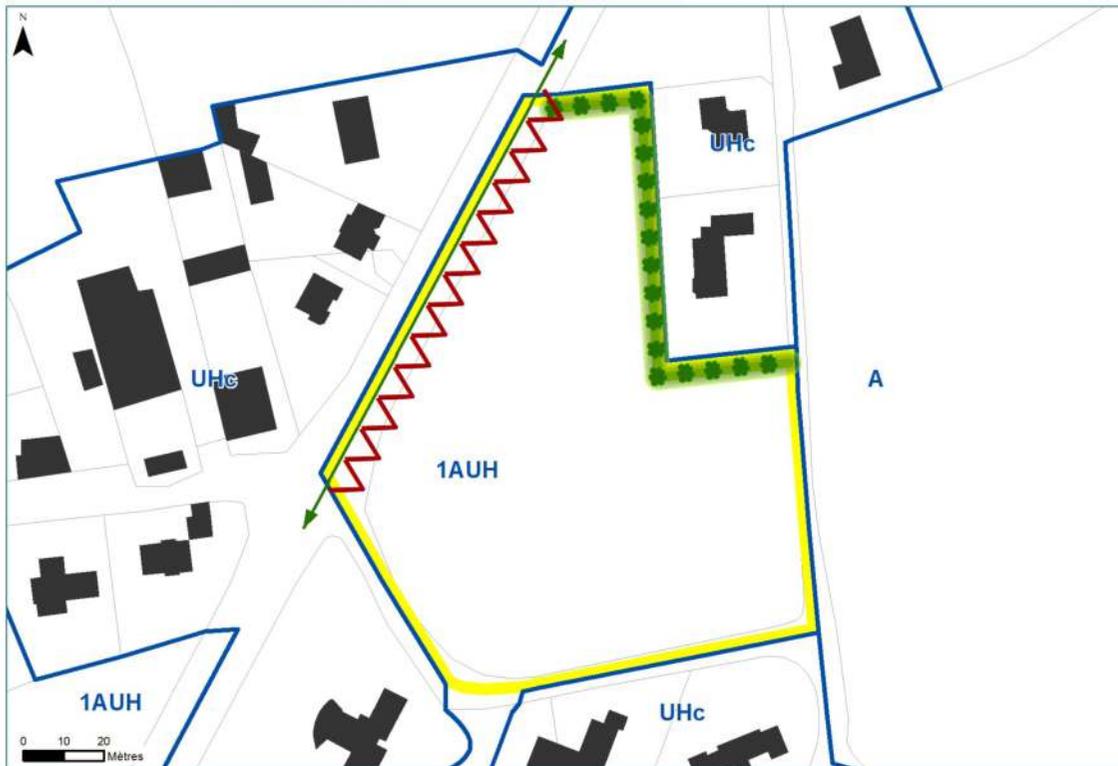
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite est de la zone

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Secteur de Lanninor (Nord) - Taulé - n°375

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi

 Transition paysagère à créer

 périmètre de l'OAP

Orientations

 Liaison douce existante à préserver

 Accès interdit

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 11 555 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Elles devront communiquer avec la voie communale à l'est de la zone

> Tout accès direct route de la gare est interdit, sauf à partir d'un aménagement de carrefour rue des Genêts/route de Lanninor/route de la gare

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

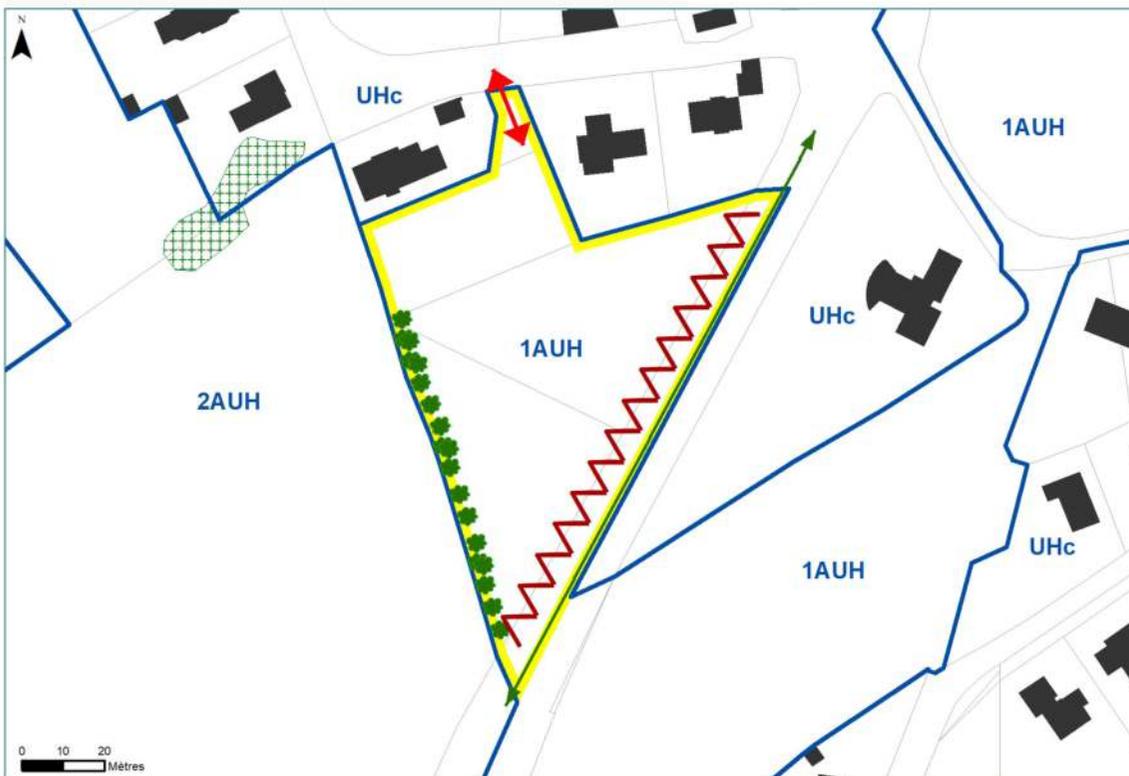
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Réaliser une lisière paysagère au nord, en limite avec les constructions existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de Lanninor (Ouest) - Taulé - n°376

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce existante à préserver
	périmètre de l'OAP		Accès interdit
	Espaces boisés existants		Haie bocagère à conserver/renforcer
Orientations			
	Accès		

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 417 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Elles devront communiquer avec la liaison douce existante le long de la route de la gare
- > Aménager un accès au nord, rue des Genêts. Tout accès direct route de la Gare est interdit
- > Permettre une amorce avec la zone 2AUh en limite ouest

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

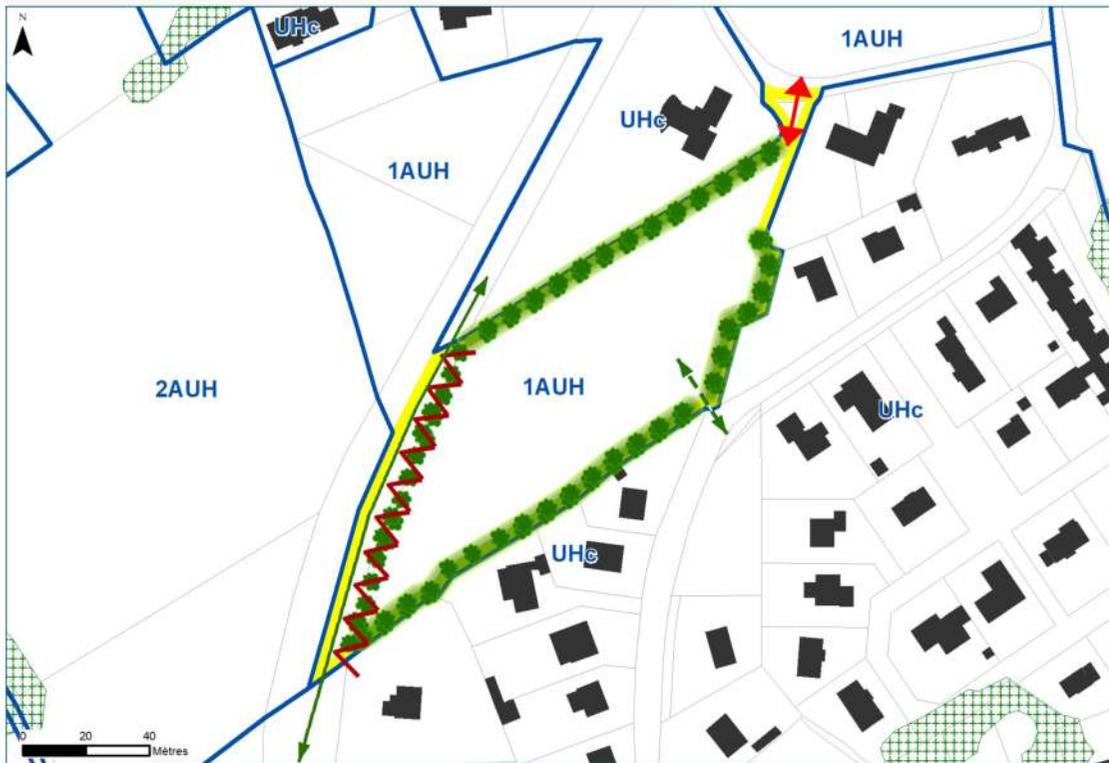
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur nord du bourg «Longchamps» - Taulé - n°377

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi		Liaison douce existante à préserver
	périmètre de l'OAP		Liaison douce à créer
	Espaces boisés existants		Accès interdit
Orientations			
	Accès		Haie bocagère à conserver
			Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 9 479 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Elles devront communiquer avec la liaison douce existante le long de la route de la Gare mais également avec la rue des Genêts où un accès sera aménagé
- > Aménager un accès au nord, rue des Genêts. Tout accès direct route de la Gare est interdit
- > Préserver une possibilité d'accès pompier depuis la route de la Gare

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

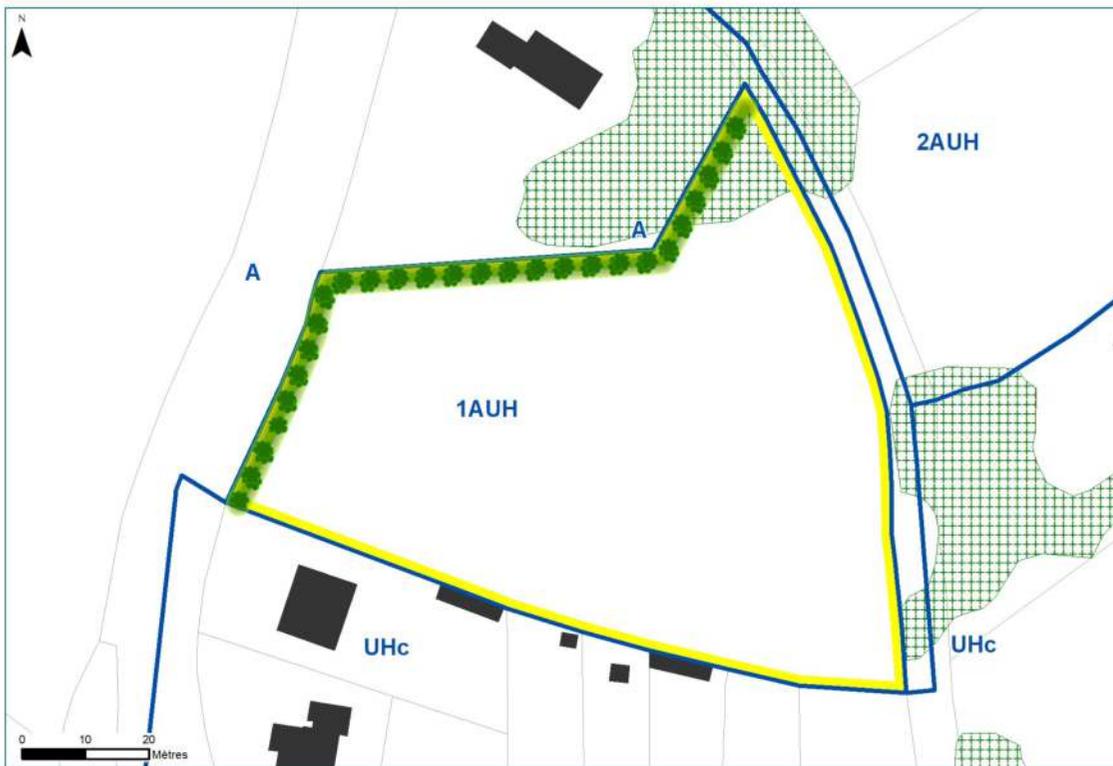
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Prévoir, en limites séparatives avec les propriétés riveraines, des talus et haies plantées
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur route de Henvic - Taulé - n°378

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAAP
-  Espaces boisés existants
- Orientations**
-  Transition paysagère à créer

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 813 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : Rdc + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

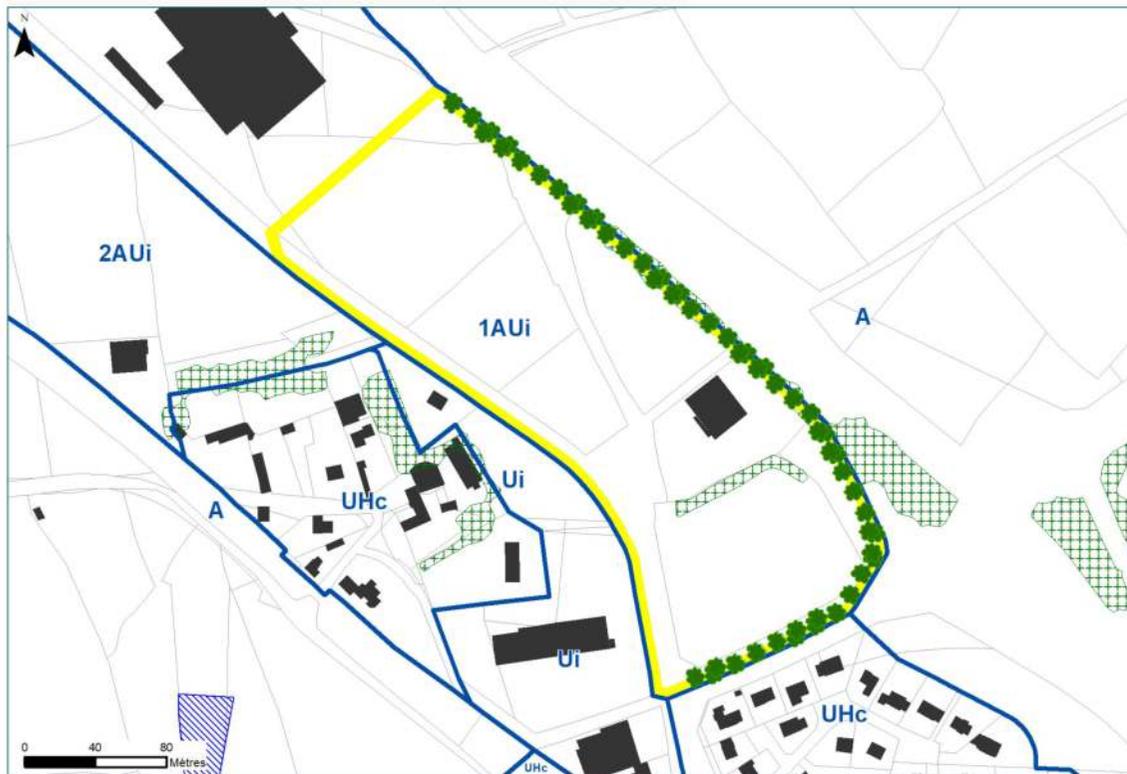
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec les espaces naturels adjacents

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur 1 de la ZA des Ajoncs - Taulé - n°379

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Haie bocagère à conserver/renforcer
	Zones humides	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 48 313 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

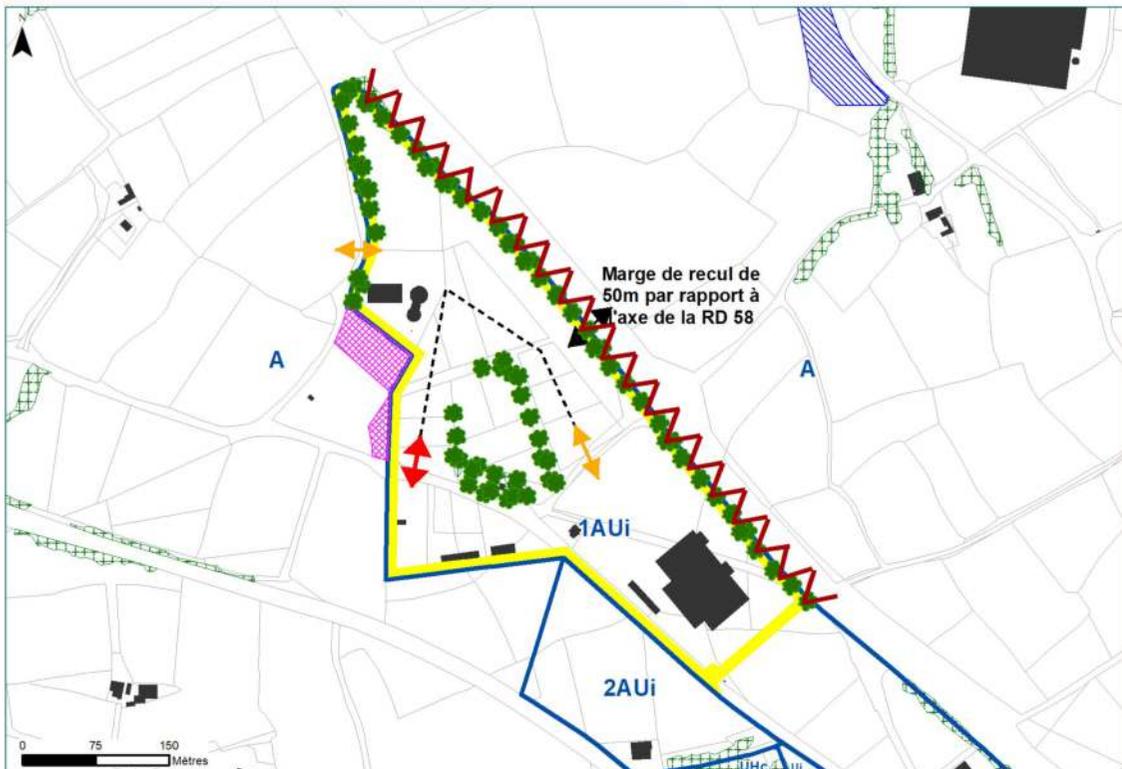
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes
- > Maintenir / renforcer une lisière paysagère sur les limites nord et est

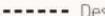
Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 de la ZA des Ajoncs - Taulé - n°380

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations		Accès interdit
	périmètre de l'OAP			
	Emplacement réservé			Haie bocagère à conserver/renforcer
	Zones humides			
	Espaces boisés existants			

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 119 528 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et prairies

Propriété : Maîtrise publique et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès principal sur la voie communale de Mézanrun Créis
- > Prévoir éventuellement un accès secondaire depuis le chemin rural à l'est et un second depuis le chemin rural à l'ouest
- > Garantir la desserte de l'ensemble de la zone à partir d'une voie interne. Cette voie comprendra une chaussée d'une largeur de 6 mètres maximum afin de limiter la vitesse. Elle sera bordée de trottoirs et ses abords seront végétalisés.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

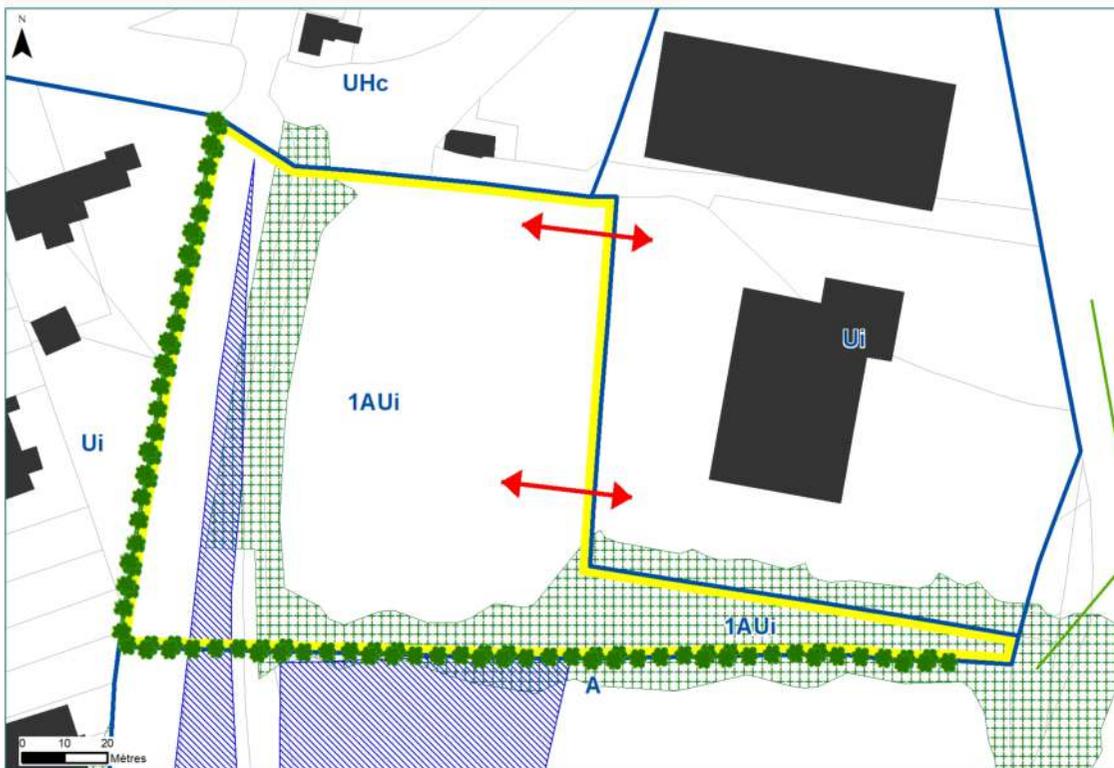
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Conserver la trame bocagère
- > Maintenir / renforcer une lisière paysagère sur la limite nord
- > Maintenir / renforcer les haies bocagères autour de l'habitation présente au sein du secteur afin de créer un espace tampon

Point de vigilance : marge de recul inconstructible de 50m à partir de l'axe de la RD 58

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur Bel Air - Taulé - n°381

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'IOAP	 Accès
	Zones humides	 Talus à conserver
	Haies existantes	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 12 924 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairies

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager les accès à partir de l'espace à vocation économique existant : un accès principal se fera au sud de la zone. Un accès secondaire pourra être réalisé au nord-est de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- > Les constructions devront s'implanter à plus de 20 mètres des zones humides
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Conserver la trame bocagère
- > Maintenir / renforcer la lisière paysagère sur les limites sud et ouest du secteur

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

OAP Secteur d'aménagement

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à partir de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme ouvrent la possibilité, en zone U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La commune de Saint-Martin-des Champs s'est saisie de cet outil afin d'édicter les principes d'aménagement relatifs au projet de rénovation du quartier de la gare.

L'objectif est de conforter les synergies entre le centre-ville de Saint-Martin-des Champs et le nouveau quartier du Pôle d'échange multimodal de la gare, de renforcer l'offre résidentielle et de développer les modes de déplacements doux.

Contrairement aux OAP sectorielles et thématiques, cette OAP s'applique seule. Les dispositions du règlement ne s'appliquent pas sur ce secteur.

Secteur Quartier Gare - Saint-Martin-des-Champs - n°331

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Espaces boisés classés
-  Espaces boisés existants

OAP Quartier Gare Saint-Martin-des-Champs réalisée par l'agence Alphaville

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHa

Surface : 47 879 m²

Vocation actuelle de la zone : Habitat et équipements

Propriété : Maîtrise publique partielle

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Nombre de logements minimum à créer : 33

Forme(s) urbaine(s) :

- Secteur 1 : Typologie intermédiaire - 8 à 10 logements T2/T3
- Secteur 2 : Typologie collective - 6 logements T2/T3
- Secteur 3 : Typologies individuelles - 3 T3/T4
- Secteur 4 : Typologies « Petites maisons » - 3 T1/T2
- Secteur 5 : Typologies individuelles - 3 T3/T4
- Secteur 6 : Typologie collective - 10 logements T3/T4

Nombre de logements ciblés pour la réhabilitation : 8

Forme(s) urbaine(s) :

- Secteur 2 : Typologie individuelle - 1 logement
 - Secteur 3 : Typologies individuelle + collective - 4 logements
 - Secteur 4 : Typologies individuelles - 3 logements
- Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Vocation secondaire : Equipement public (Maison commune de quartier)

- Secteur 1 : Partie centrale du Centre Gallouédec

Programmation : Secteur prioritaire (1)

ESPACES PUBLICS

Principale

La sente de traverse de la Gare au Centre-Ville

Le grand projet de revitalisation du secteur du Quartier de la Gare à Saint-Martin-des-Champs s'appuie depuis le début des réflexions sur l'intention de réorganiser les îlots autour d'une nouvelle infrastructure de cheminement doux appelée « Sente de traverse de la Gare au Centre-ville ».

Cette nouvelle infrastructure revêt de multiples objectifs essentiels à l'intention de redynamisation du quartier :

- Sur le plan physique, à travers les réhabilitations et constructions de nouveaux logements et de nouveaux espaces publics,
- Sur le plan de la vie sociale, avec de nouvelles mises en relation des différents sous-secteurs qui le compose ; les secteurs résidentiels entre eux et les secteurs résidentiels avec les polarités, commerciales ou de services et équipements publics.

Le projet sur l'îlot Gallouédec a donc pour objectif d'initier cette sente qui aura donc vocation à se poursuivre sur le reste de l'opération, que ce soit vers la Gare à l'Est ou vers le cimetière et le centre-ville de Saint-Martin-des-Champs à l'Ouest.

La déclivité du terrain et sa pente naturelle en direction de la Gare doit permettre de construire un nouveau cône de vue unique dans cette direction, à même de révéler toute la qualité de ce quartier historique de la Ville.

Secondaire

Le Square Gallouédec

La sente de traverse est à la fois un élément de mobilité et de paysage. La création de squares de proximité, arrimés à cette infrastructure, a pour objectif majeur de fixer la vie des quartiers à une échelle plus fine en créant les conditions d'accueil propices au vivre ensemble. Le Square Gallouédec est un de ces espaces publics qui met en tension la sente de traverse et la nouvelle traversée Nord-Sud de l'îlot, au droit de la future Maison de Quartier.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

INSCRIPTION URBAINE

Implantation des constructions

Retraits (R) et alignements par rapport aux rues périphériques

- Secteur 1 : R=6,5 m par rapport à la rue de la Mairie
- Secteur 2 : R=6,5 m par rapport à la rue de la Mairie
- Secteur 3 : A minima, alignement sur façades de bâtiments existants
- Secteur 4 : A minima, alignement sur façades de bâtiments existants
- Secteur 5 : R=5 m par rapport à la rue Gustave Flaubert
- Secteur 6 : R=5 m par rapport aux rues Jean Jaurès et Gustave Flaubert

Retraits (R), alignements et prospects (P) par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble des secteurs, les règles sont :

- Retrait $R \geq H \cdot 1/2$ avec un minimum de 2 m, si la façade présente des ouvertures
- $R \geq 0$; alignement à la parcelle mitoyenne possible si la façade ne présente pas d'ouverture
- Prospect $P \geq 0$ entre les constructions, la mitoyenneté est autorisée

Gabarits

De manière générale, le velum est établi en prenant référence sur les hauteurs maximales actuellement présentes sur le quartier ; le 45 rue Jean Jaurès servant en quelque sorte d'étalon et réglant la hauteur maximale au faitage des nouvelles constructions sur l'ensemble de l'îlot Gallouédec.

L'autre point essentiel concernant le gabarit des futures constructions réside dans l'objectif de gradation des densités, du cœur d'îlot à sa périphérie ; cet objectif passe par la :

- Consolidation des fronts bâtis périphériques à l'îlot, lui conférant un vocabulaire urbain et une densité conforme à sa localisation entre le centre-ville de Saint-Martin-des-Champs et la Gare de Morlaix,
- Conservation d'un cœur d'îlot moins dense, plus aéré, capable de créer des adresses de qualité en milieu urbain.

Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faitage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris

au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume. En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne pourra excéder les hauteurs à l'égout du toit H(e) données ci-après (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses). Dans le cas où une hauteur de x mètres au faîtage H(f) est autorisée, la hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de 3 mètres. En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,20 m.

- Secteur 1 : H(e)=6 m / H(f)=9 m > R+1+c ou R+1+Attique
- Secteur 2 : H(e)=6 m / H(f)=9 m > R+1+c ou R+1+Attique
- Secteur 3 : H(e)=3 m / H(f)=6 m > R+c ou R+Attique
- Secteur 4 : H(e)=3 m / H(f)=6 m > R+c ou R+Attique
- Secteur 5 : H(e)=3 m / H(f)=6 m > R+c ou R+Attique
- Secteur 6 : H(e)=6 m / H(f)=9 m > R+1+c ou R+1+Attique

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Accès routier et stationnement des véhicules motorisés

La volonté de créer un cœur d'îlot apaisé nécessite de limiter la présence des véhicules motorisés au cœur du quartier. Pour ce faire, un système de poches de stationnement périphériques s'adressent directement sur les rues Jean Jaurès, de la Mairie et Gustave Flaubert et permettent un accès aux logements en restreignant fortement la circulation en cœur d'îlot ; aucun shunt routier ne sera autorisé sur l'îlot Gallouédec.

En fonction des situations, une voirie partagée à sens unique, pourra être proposée pour permettre un accès direct aux parcelles résidentielles, notamment pour les cas d'emménagement/déménagement ou pour décharger des courses. Dans tous les cas, un cheminement piéton reliera les poches de stationnement mutualisées aux entrées de logement.

Les poches de stationnement déportées seront dimensionnées à hauteur d'1 place maximum par nouveau logement construit. Ce ratio résulte d'une analyse précise de l'offre, actuelle et projetée, dans l'environnement proche du projet et notamment le long des rues de la Mairie et Jean-Jaurès. En effet, les places disponibles sont aujourd'hui largement excédentaires vis-à-vis des besoins futurs du quartier et se

verront encore confortées, en nombre et en confort, dans le projet de requalification à venir de ces deux axes, autorisant cette limitation forte des nouvelles places de stationnement au cœur du quartier.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement

Circulations des modes actifs et stationnement des vélos

La création d'un nouveau réseau de sentes et traversées douces dans le quartier participe de la volonté forte des élus de faciliter l'usage de la marche et des modes actifs de déplacement, notamment pour tous les déplacements de proximité 2, encore trop largement réalisé en voiture.

Outre l'amélioration de l'infrastructure de circulation, il est important également d'accroître l'offre de stationnement dédiée aux vélos et autres modes actifs. Ainsi, dès création de 6 places de stationnement voiture, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Dès la création de 4 logements, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 logements. En ce qui concerne le commerce, activités de service et équipements collectifs / services publics, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation.

PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL

Bâtiments remarquables

Le projet s'attache à conserver au maximum l'identité faubourienne du Quartier de la Gare. Une étude préalable a permis de déterminer le plan des réhabilitations et des démolitions. Les bâtiments remarquables sur lequel le projet doit s'appuyer sont principalement :

- La partie centrale du Centre Gallouédec, par l'héritage qu'il représente et sa qualité constructive
- Le 45 rue Jean-Jaurès, par son gabarit et sa qualité constructive

Murets de schistes

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur

traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

Au-delà du patrimoine immobilier, le quartier recèle une quantité importante de murets de schistes, conférant une qualité paysagère indéniable. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés pour gérer les limites séparatives privées ou public/privé, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. La hauteur des portails pleins ne doit pas excéder 1,50 m, celle des portails ajourés 2 m.

Cœurs verts

Les cœurs d'îlots arborés font partie intégrante de l'identité de Saint-Martin-des-Champs, le Quartier Gare n'échappant pas à la règle. Malgré la volonté de redynamiser le quartier en intensifiant les usages et les constructions, le projet visera à composer avec l'existant et à compenser, dans la mesure du possible, les pertes du patrimoine végétal inévitablement causées par certains aménagements.

L'aménagement de la sente de traverse, du square et des espaces de stationnement intégreront ainsi une part non négligeable de végétal pour conserver cette identité forte du quartier.

ÉCOLOGIE URBAINE

Eau

L'imperméabilisation des sols est une problématique permanente en milieu urbain, d'autant plus dans les secteurs d'intensification urbaine comme le Quartier Gare. Le règlement de l'OAAP suivra les orientations générales du PLUI-H.

Energie

Une végétalisation des pieds de façade orientés au sud et adossés à un espace public, type bande de pleine terre plantée, sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation

de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

L'implantation des constructions devra également favoriser l'emploi des énergies renouvelables, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Le développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur devra faire l'objet d'un effort systématique pour intégrer le solaire thermique ou photovoltaïque dans la construction neuve ainsi que le bois énergie, en lien avec le Plan Bois Energie Bretagne et la filière locale mise en place par Morlaix Communauté.

Le chauffage électrique « direct » dit « à effet joule » est interdit ; cela concerne principalement les convecteurs électriques qui cumulent les handicaps :

- Très faible rendement énergétique
- Saturation du réseau électrique, déjà fragile en Bretagne
- Forte émissivité de gaz à effet de serre (pointes énergétiques nécessitant le recours aux centrales thermiques à combustibles fossiles)
- Très faible confort thermique apporté, excepté en appoint dans pièces peu occupées

L'amélioration de la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens est une priorité pour limiter leurs besoins énergétiques liés au chauffage.

L'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage sera privilégiée.

Les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction. Ils devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, et être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée).

Matériaux

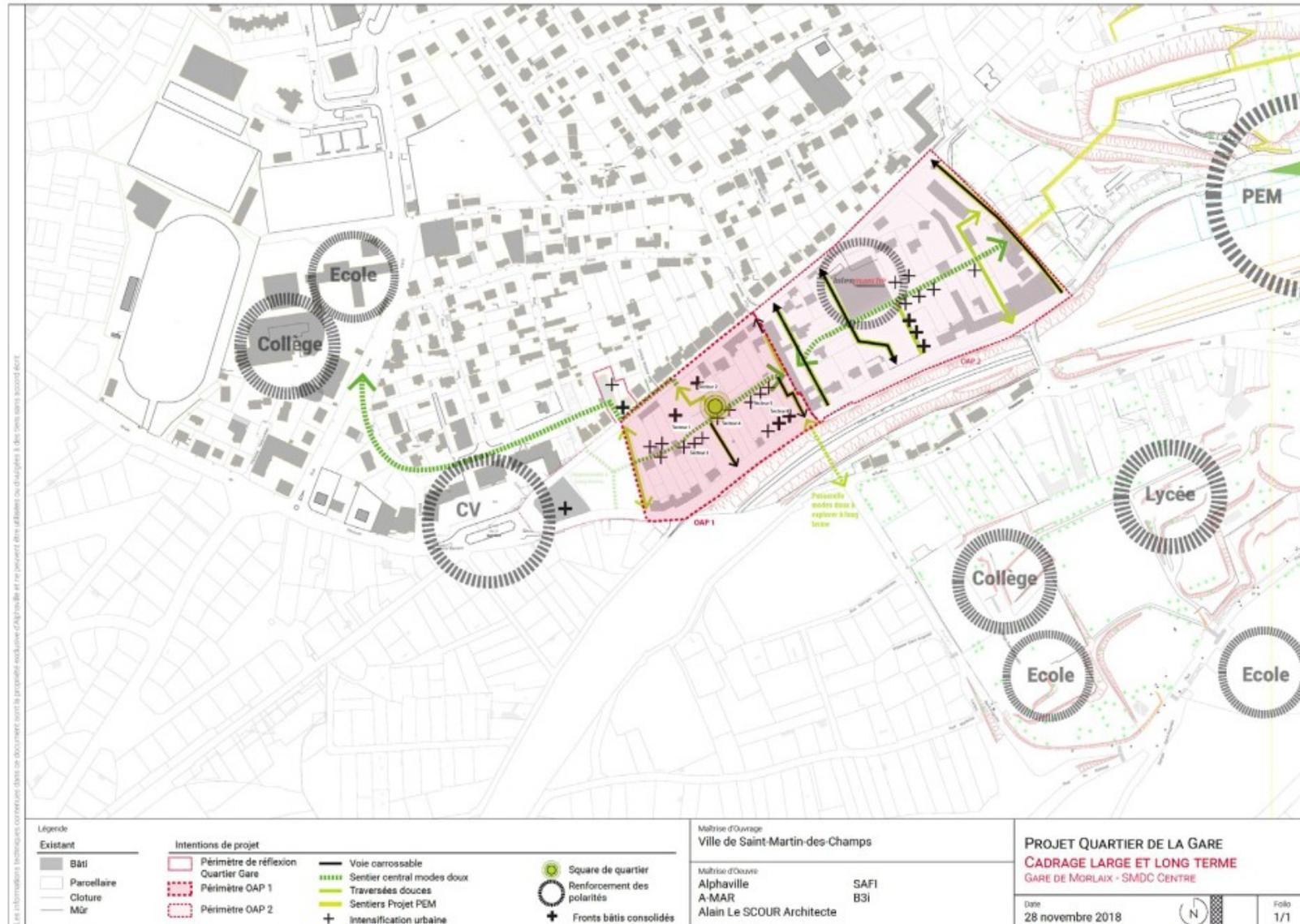
L'utilisation de matériaux locaux biosourcés (bois, terre crue, chanvre), qui présentent un faible impact environnemental, sera particulièrement encouragée.

Déchets

Le recours au Points d'Apport Volontaire sera mise en place sur le quartier à travers l'équipement d'espaces dédiés le long des rues de la Mairie et Jean Jaurès.

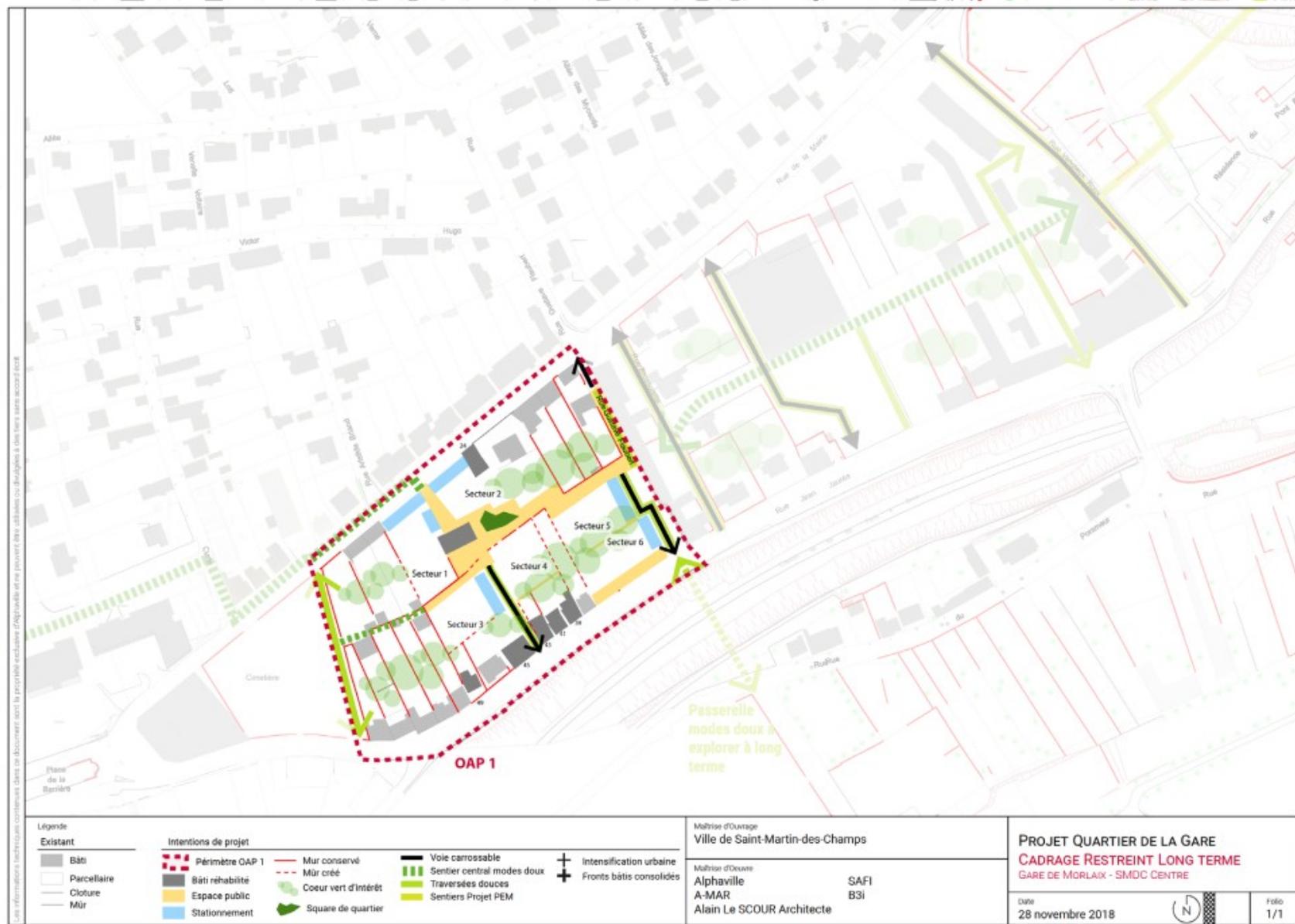
Un ou plusieurs bacs collectifs de lombricompostage seront installés sur les espaces publics pour limiter les volumes de déchets collectés et donc les coûts de collecte et de traitement tout en apportant un outil convivial permettant de réduire son empreinte écologique et d'améliorer la qualité des sols végétalisés du quartier.

Intentions de projet à l'échelle du Quartier Gare de Saint-Martin-des-Champs



Source : Alphaville

Intentions de projet à échelle resserrée (OAP1)



Source : Alphaville

ANNEXES

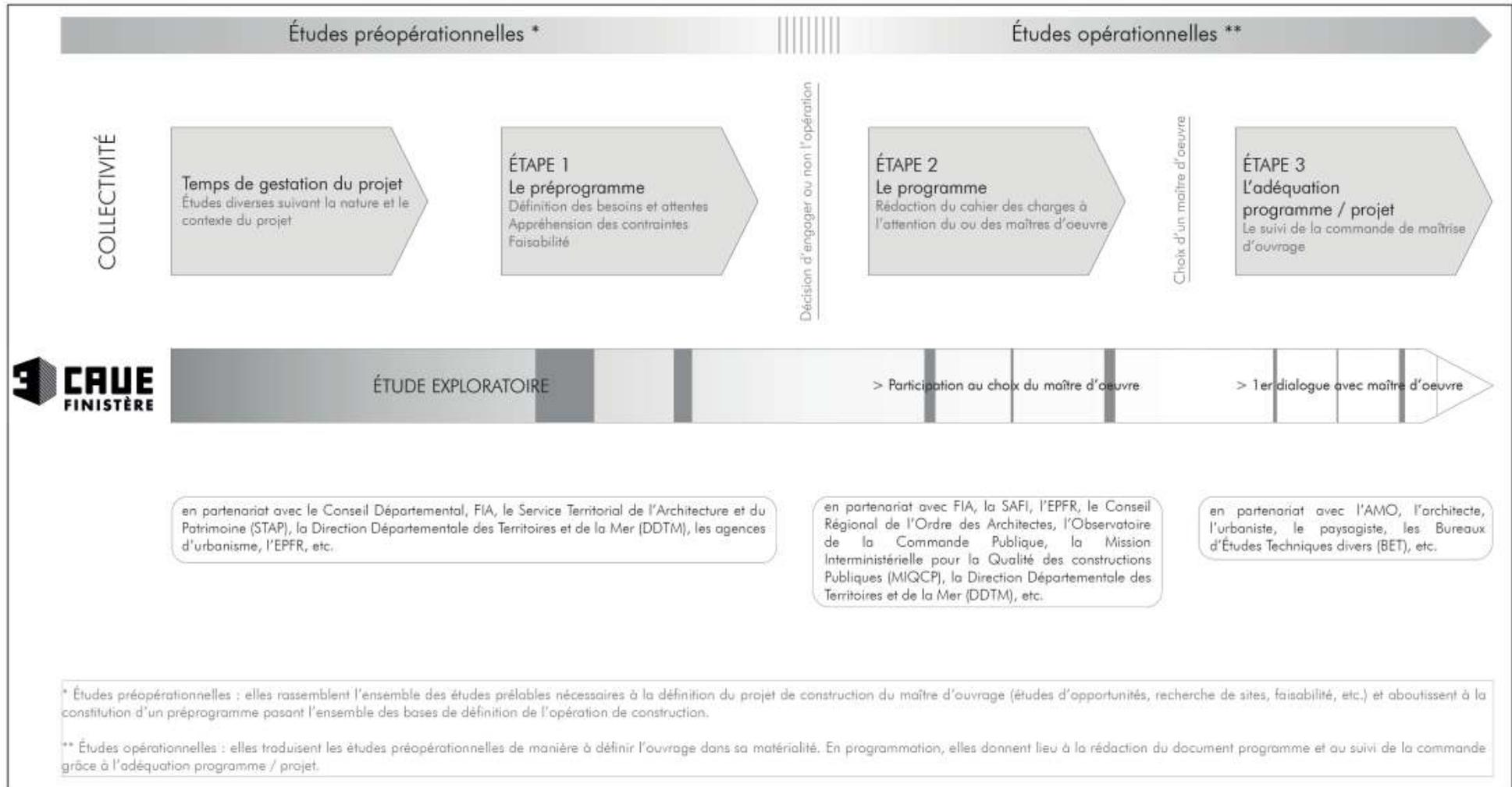


**AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER - SECTEUR DE GUELEBARA
SAINT-THÉGONNEC LOC-EGUINER (29)**

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET
Commune de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner

CHARGÉS D'ÉTUDES
Nolwenn BOULALA, architecte
Olivier HERAULT, paysagiste

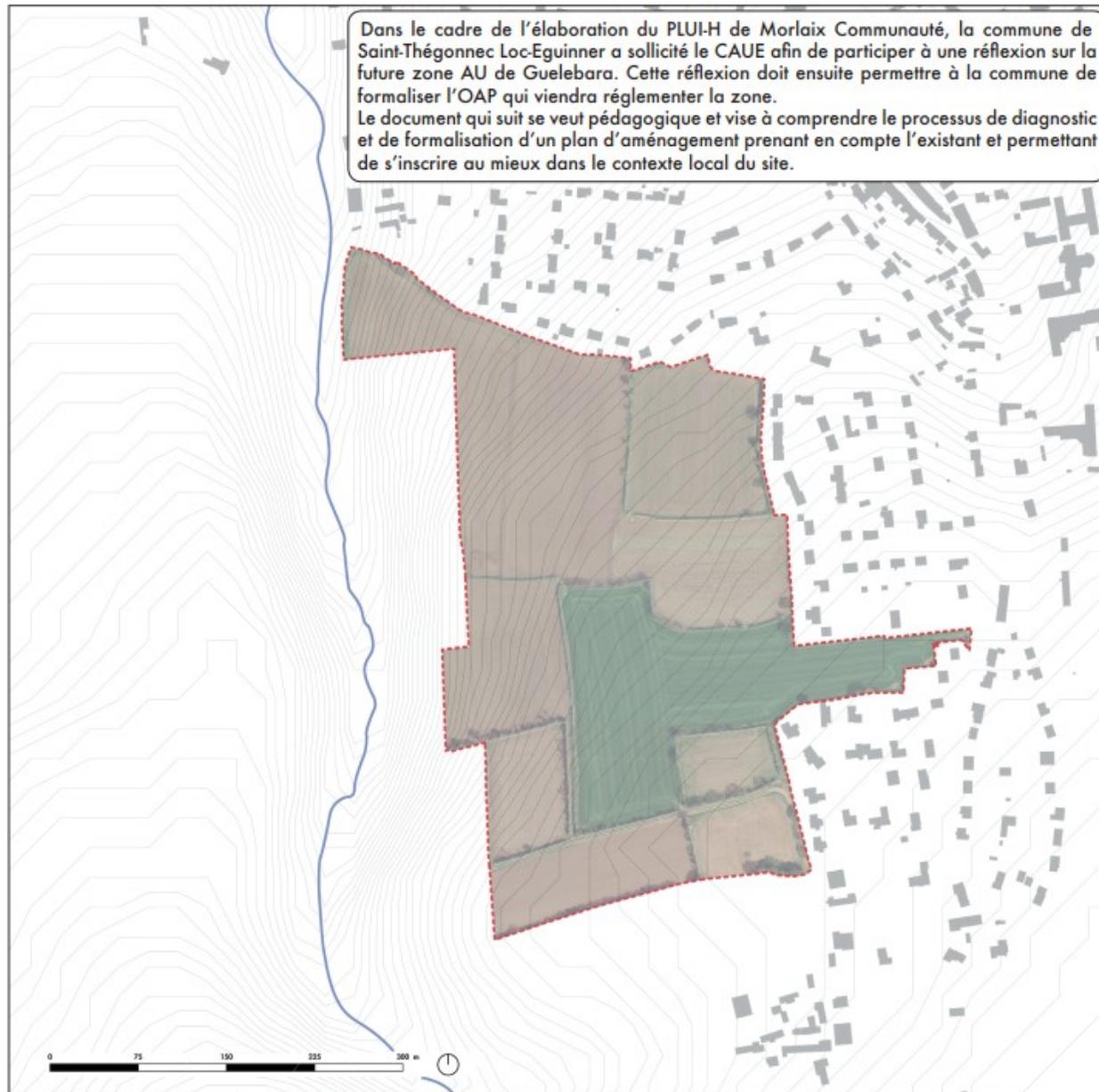
DATE
27.07.2018



DIAGNOSTIC

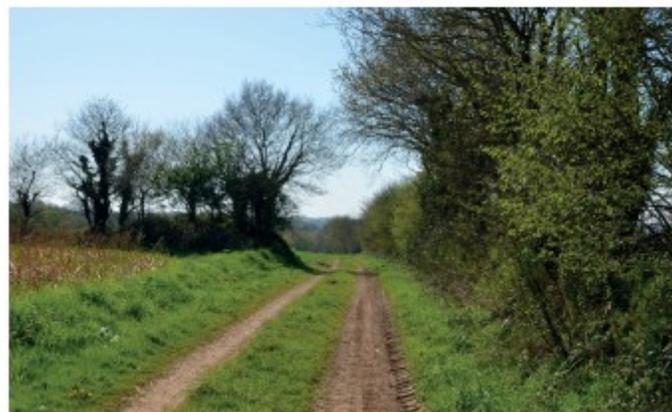
La topographie

4



La topographie particulière du site doit être prise en compte et ceux pour différentes raisons :

- La pente doit conduire à une implantation particulière du bâti afin de favoriser au maximum les vues sur le grand paysage et une intégration fine dans le site.
- Le relief crée des co-visibilités. Il faut donc prendre en compte l'impact des nouveaux aménagements sur les vues depuis des points hauts lointains et les conséquences sur la nouvelle forme urbaine créée.
- Du fait de l'artificialisation du sol, la gestion de l'eau dans les nouveaux aménagements est aussi influencé par le relief, et doit notamment prendre en compte la présence d'un cours d'eau en fond de vallon, milieu naturel sensible.



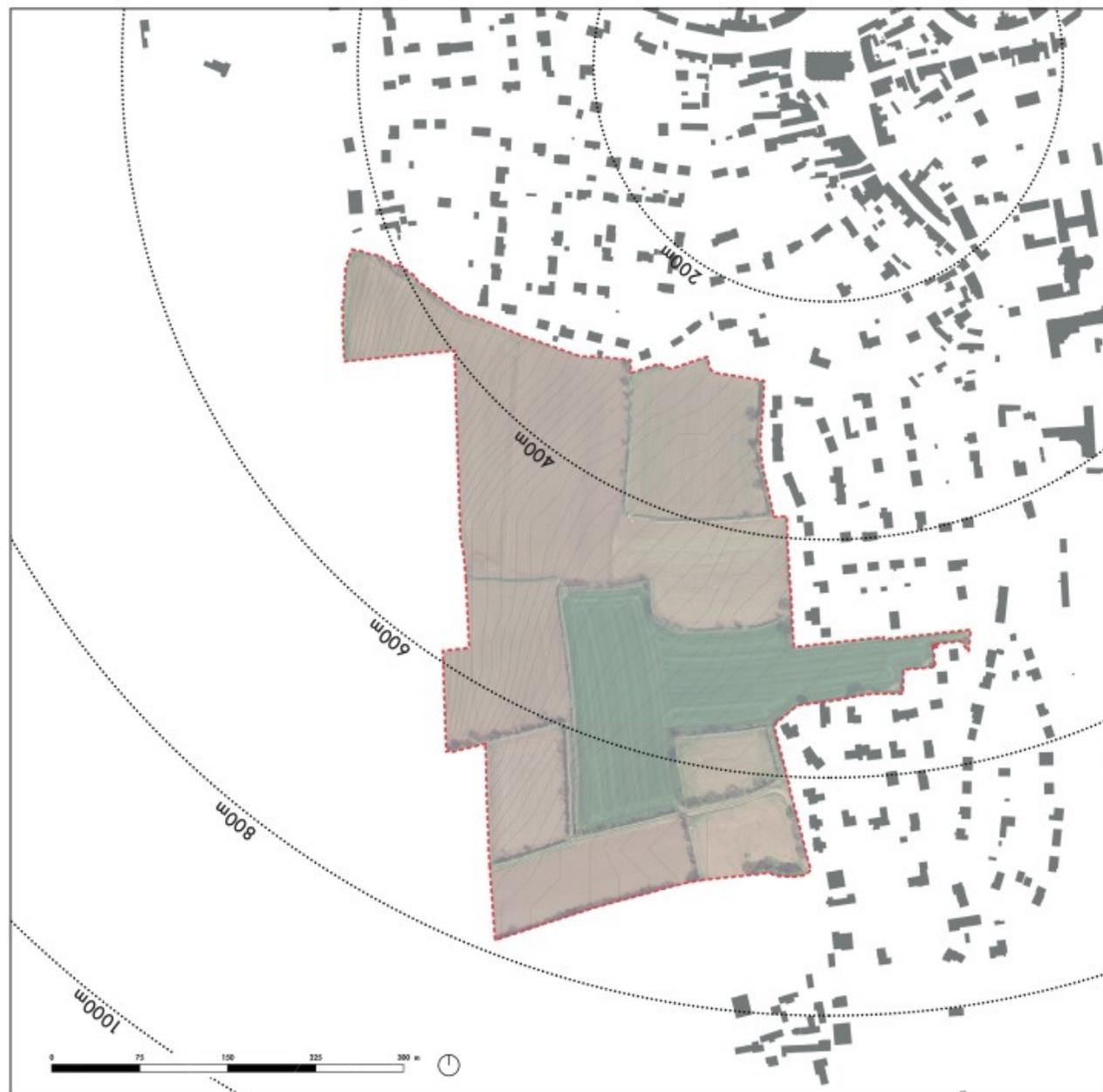
Le maintien, voire le renforcement, de la trame bocagère apparaît comme primordial sur le site. En effet, la préservation des talus et des arbres remarquables du site permettent :

- De conserver l'esprit du lieu et d'évoquer l'ancien caractère agricole du site.
- De garder des éléments d'accroche aux futurs projets d'aménagement et de faciliter la création d'ambiance paysagère au sein des nouveaux quartiers.
- De gérer les limites et les interfaces des projets à venir.
- De continuer de gérer à l'échelle de chaque parcelle la question de l'eau.

DIAGNOSTIC

Proximité avec le centre

6



La localisation du site en limite de zone urbaine existante peut influencer le phasage des opérations ainsi que la qualité des projets d'aménagements.

- Afin de conforter la centralité du bourg et la vie collective associée, il semble important de prévoir un phasage des opérations d'aménagement en commençant par les zones les plus proches du centre historique et en continuité du bâti existant.

- La proximité de l'église classée doit être prise en compte dans les futurs projets afin d'être en conformité avec les attendus architecturaux des Architectes des Bâtiments de France.

- Les cheminements doux doivent être confortés afin de renforcer l'offre de déplacement piéton vers le centre et les commerces.

DIAGNOSTIC

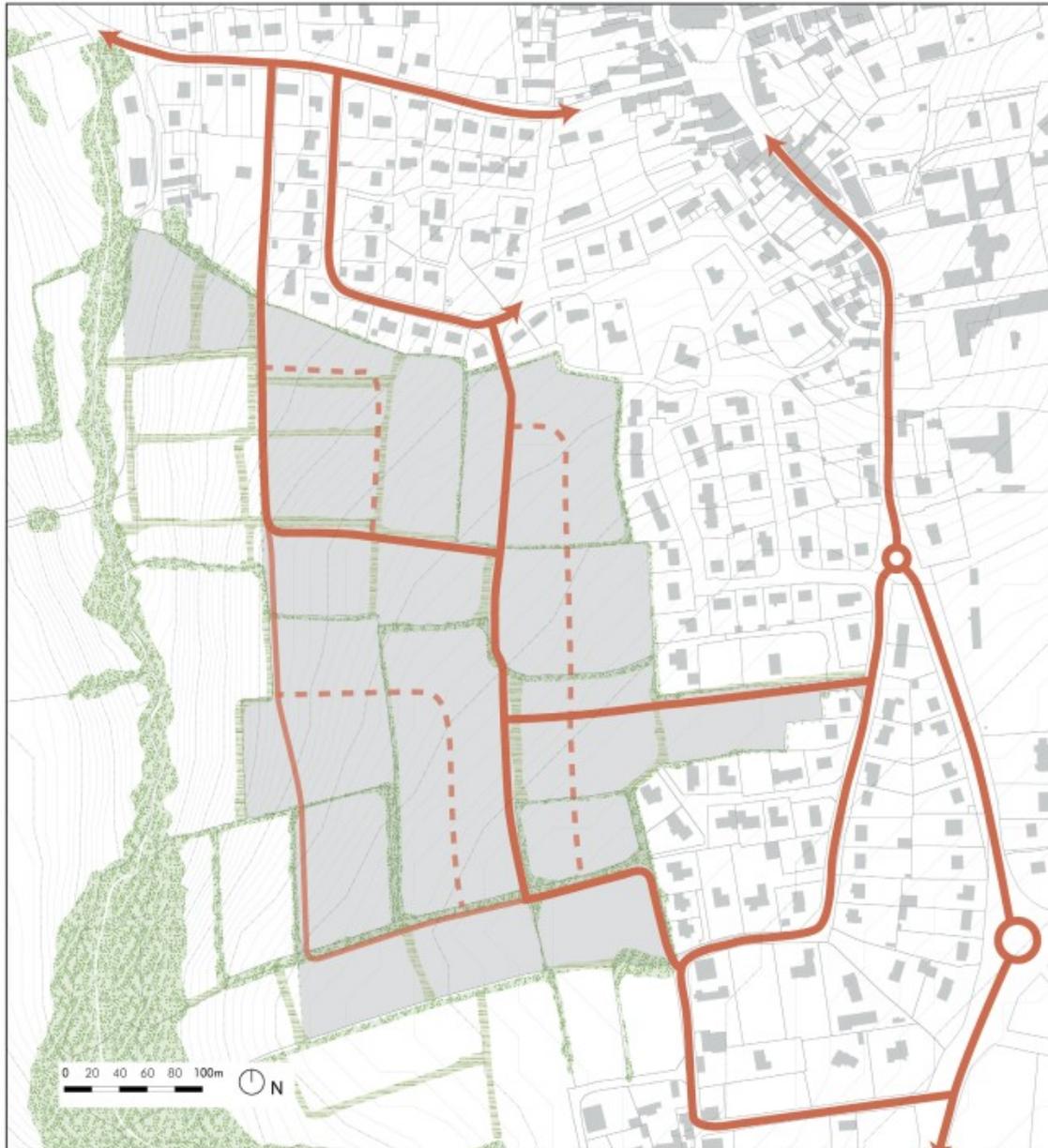
Un projet en réponse aux composantes du site

8



Les différents éléments de diagnostic développés ne doivent pas être perçus comme des contraintes mais bien comme des éléments fondateurs du projet permettant de s'inscrire de manière fine dans le territoire et le paysage. Ce sont eux qui vont permettre de construire un projet cohérent, avec son identité propre et adapté à une réalité locale particulière. L'idée est donc bien de venir inscrire le projet dans le territoire et non de l'imposer à celui-ci.

Ces différents éléments, une fois repérés, doivent être croisés. En effet, il sont souvent inter-dépendants et s'influencent les uns les autres. Une fois pris en compte de manière globale, ils forment alors un cadre particulier permettant de construire le projet.



Aménagement d'un nouveau quartier - SAINT-THEGONNEC LOC-EGUINER

Voiries principales :

Le site est d'envergure et les seuls accès viaires identifiés sont limités. C'est une des raisons pour laquelle la mise en place de **voiries traversantes** sur le site est nécessaire.

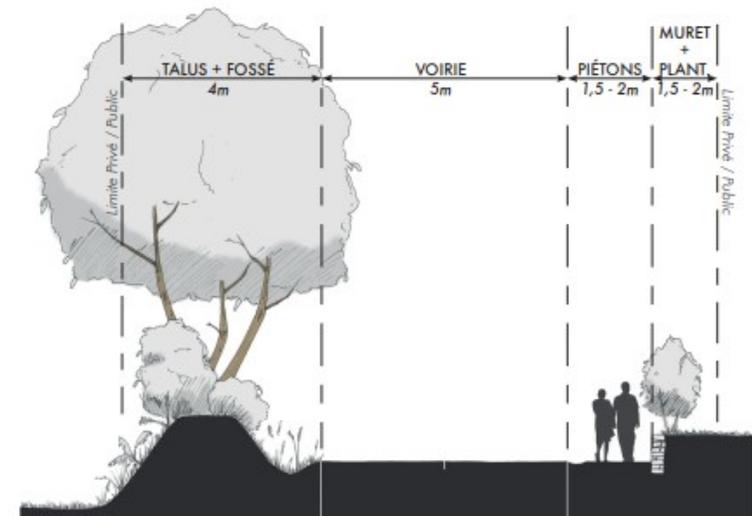
Les accès à priori suffisants pour recevoir un flux complémentaire sont au nombre de trois : accès depuis le lotissement Menez Rouz et rue de Guelebara à l'est du site ainsi qu'au sud.

L'accès depuis l'**impasse de Menez Rouz** semble trop contraint et sera à préserver comme un **accès piéton**.

Un quatrième accès pourrait être ménagé par des **acquisitions foncières depuis la rue de Chapellendi**.

Les voiries principales s'appuient donc sur ces accès et desservent le site de nord en sud et se rattachent d'est en ouest.

Les voiries principales s'appuient autant que possible sur des **bocages** (alternance d'un côté ou de l'autre de la rue), conférant à ces rues une ambiance particulière, un rythme et limitant leur aspect linéaire. Ce principe peut s'appliquer sur l'ensemble du site pour affirmer une cohérence et une hiérarchie des voies.

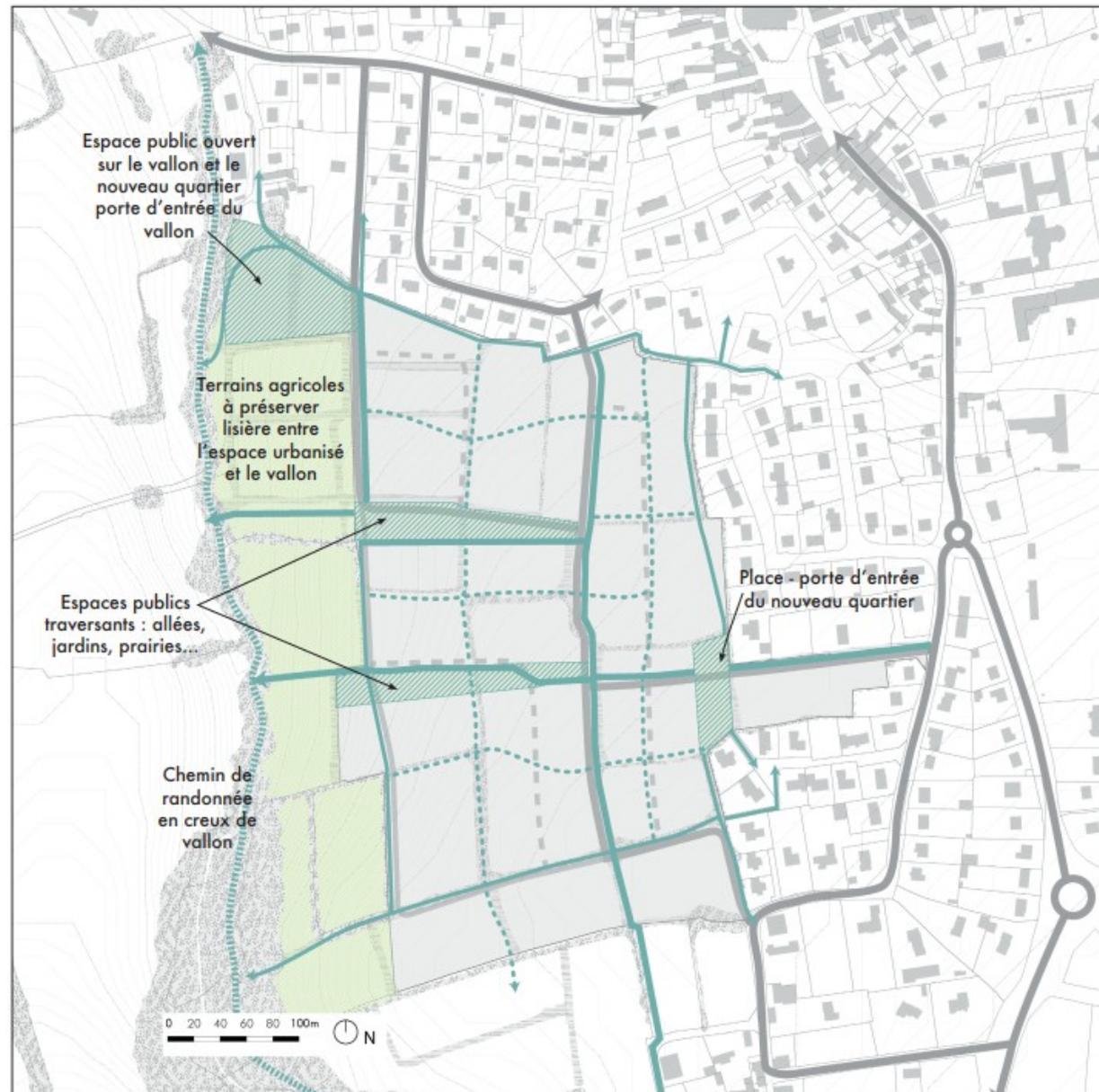


Profil en travers : principe de voie - voiries principales

Dessertes secondaires :

Le réseau viaire est à mettre en lien avec le maillage bocager.

Sur la base des chambres agricoles ainsi délimitées par les bocages existants et ceux recréés, les voiries secondaires viennent desservir chacun de ces sous-espaces.

**Axes structurants :**

Les principaux axes piétons s'appuient sur les voiries principales et desservent donc le site de nord en sud et d'est en ouest.

À la différence des voiries, ils outrepassent la limite de la zone urbanisable pour venir se rattacher au vallon à l'ouest et au lieu dit Guelebara. L'objectif est de raccorder le chemin de randonnée au futur quartier ainsi qu'au bourg de Saint-Thégonnec par les quartiers existants.

Entre le vallon et le futur quartier, des parcelles agricoles sont préservées. Elles pourraient idéalement conserver leur vocation agricole (pâturage notamment) tout en étant traversées par les chemins piétons, à l'image des chemins creux préexistants sur le site.

Espaces publics :

Des espaces publics plus généreux jalonnent le parcours entre le bourg et l'espace rural. Ils accompagnent les voiries structurantes et peuvent être support d'une gestion des eaux de ruissellement. Les ambiances de ces espaces publics doivent être en accord avec l'esprit des lieux : prairies ouvertes ménageant des vues sur la campagne, vers le bourg, l'église. Ce sont des espaces transitoires entre l'urbain et le rural.

Lisière avec les quartiers existants :

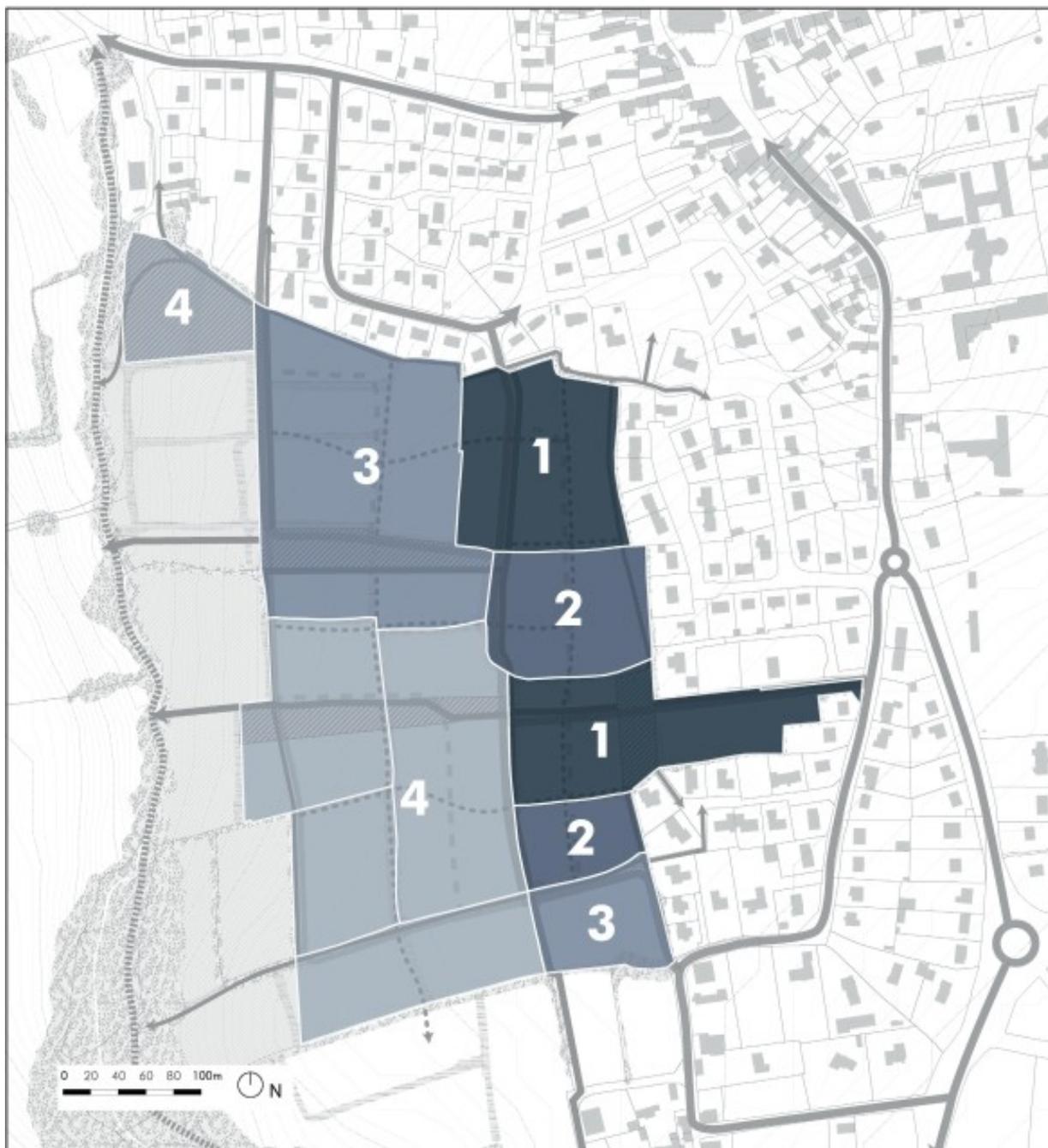
Un espace est maintenu sur le pourtour du futur quartier, ces chemins s'inscrivent en continuité des chemins existants et permettent d'aménager une lisière entre les quartiers existants et le nouveau quartier.



Des talus préservés en lisière pour maintenir l'intimité des habitants

Continuités piétonnes sur l'ensemble du site :

Des chemins secondaires desservent les îlots pour mailler au mieux l'ensemble du site.

**1 - À court terme :**

Les sites à aménager en priorité sont ceux les plus faciles d'accès et les plus proches de l'urbanisation existante. Ces sites sont également à aménager en priorité du fait de leur importance dans le système de desserte du site.

2 - À court et/ou moyen terme :

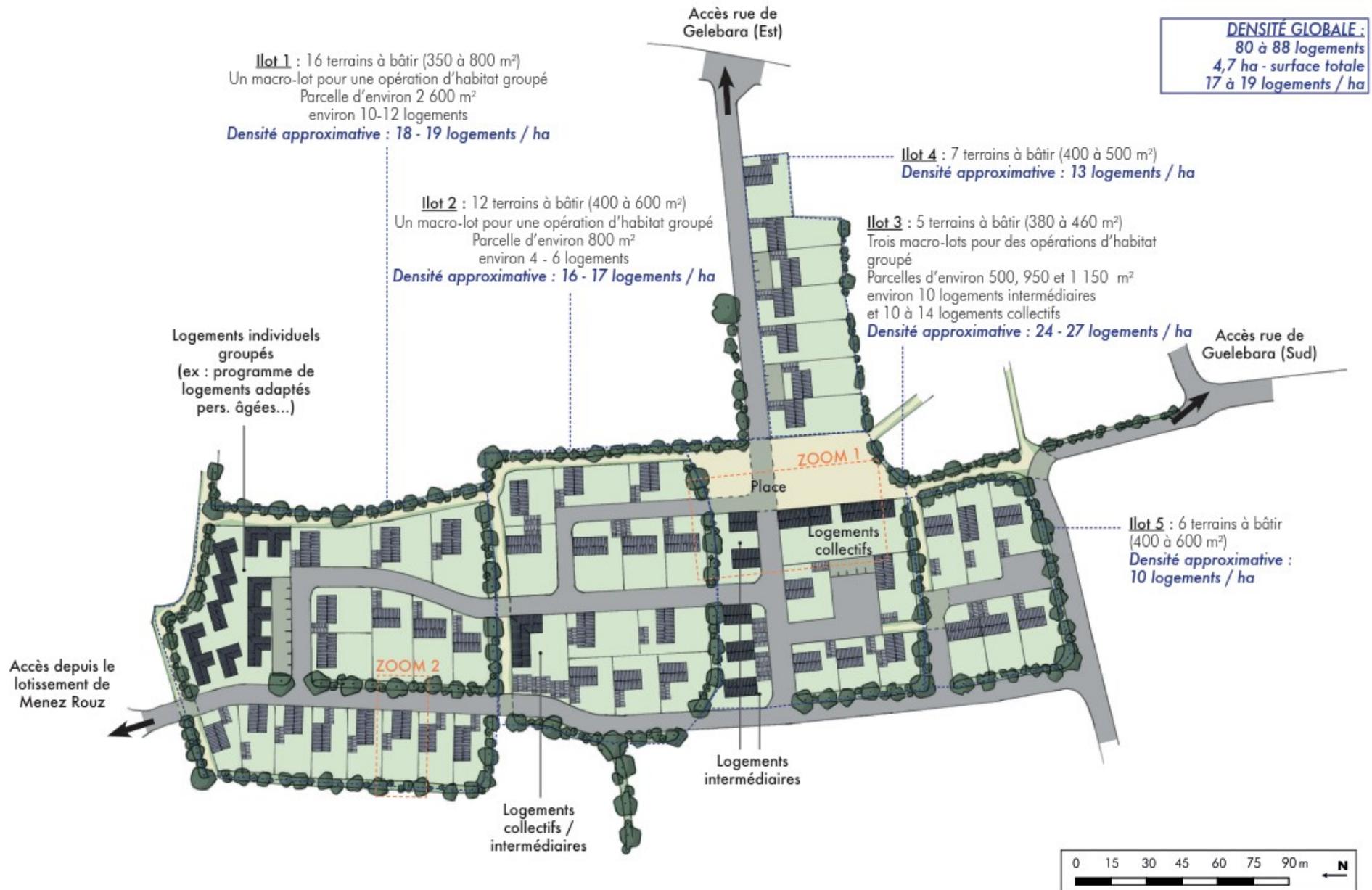
Dans la continuité des deux accroches, les interstices seront ensuite aménagés dans l'objectif de formaliser assez rapidement le premier axe traversant du futur quartier.

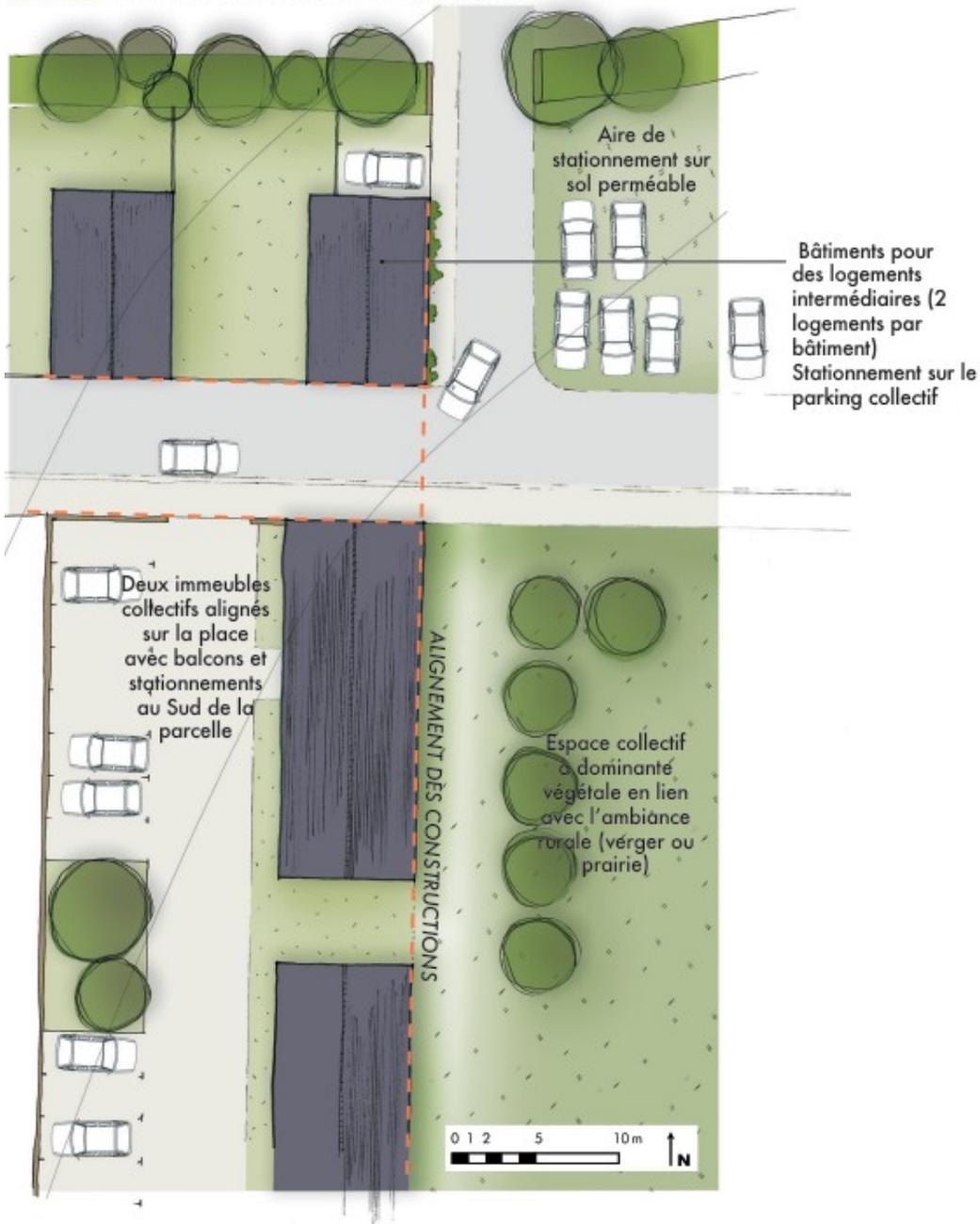
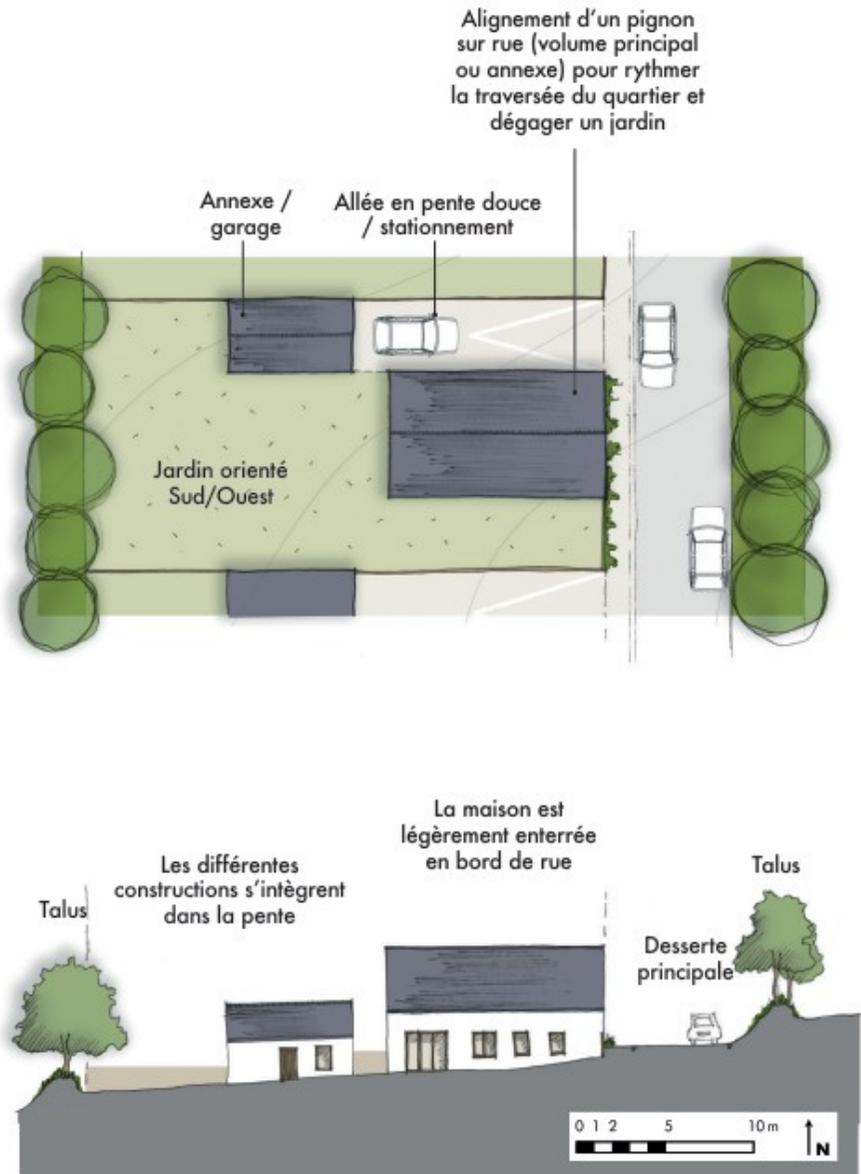
3 - À moyen et/ou long terme :

Les autres accroches à l'existant seront ensuite aménagées pour préfigurer l'ensemble des axes principaux du grand quartier.

4 - À long terme :

Le reste des parcelles sont ensuite à aménager en continuité avec un ordre et un temps qui dépendront des logiques et contraintes du moment.

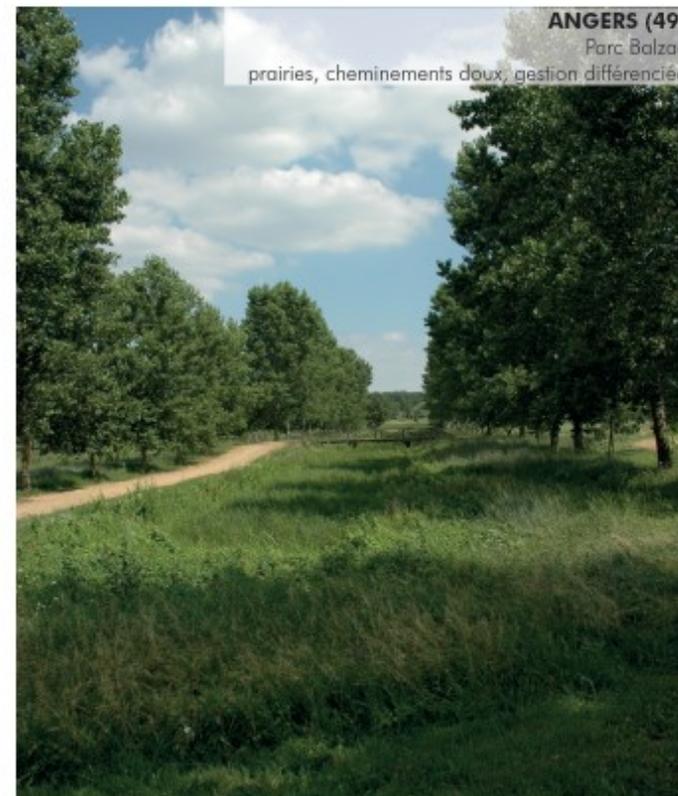


ZOOM 1 - PLACE À L'ENTRÉE DU NOUVEAU QUARTIER**ZOOM 2 - IMPLANTATION DES MAISONS EN ENTRÉE NORD DU NOUVEAU QUARTIER**





LANGOUET (35) - La prairie Madame - Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC architectes



ANGERS (49)

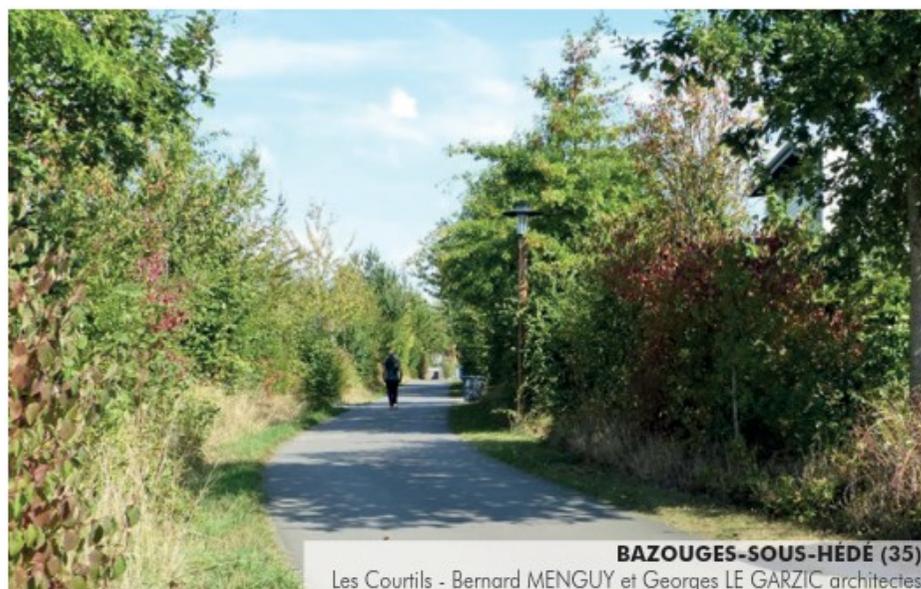
Parc Balzac
prairies, cheminements doux, gestion différenciée



Aménagement d'un nouveau quartier - SAINT-THÉOGONNEC LOC-EGUINER



CAUE du FINISTÈRE



BAZOUGES-SOUS-HÉDÉ (35)
Les Courtils - Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC architectes

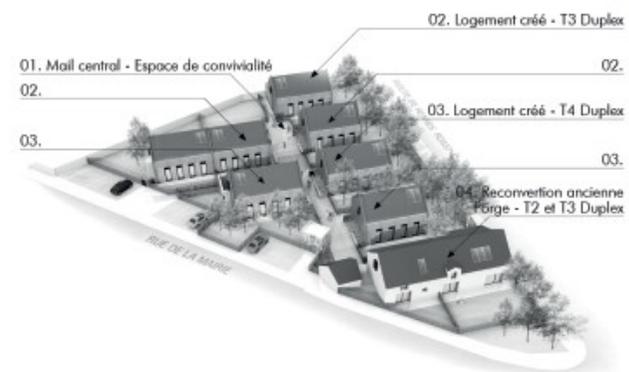


GURAT (16)
Accès église monolithe de Gurat - Atelier du Sablier

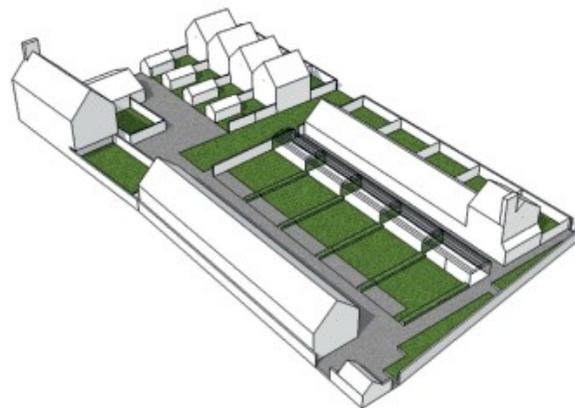
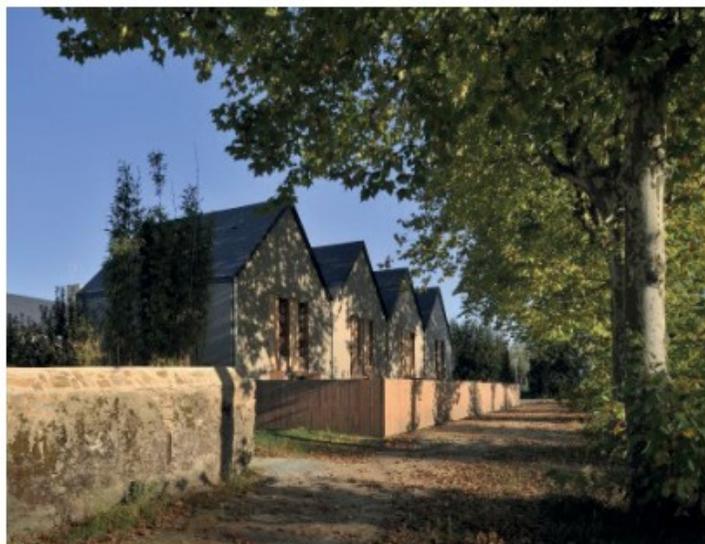


LES HERBIERS (85)
Le Val de la Pélinière - In Situ architecture et environnement, Zéphir paysage

TREILLÈRES (44)
9 logements individuels groupés - Jacques Boucheton Architecte



BOUVRON (44)
Le Courtil Saint-Martin
Garo Boixel Architectes





CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT

32 boulevard Dupleix CS
29029 QUIMPER Cedex
02 98 98 69 15 / contact@caue-finistere.fr
www.caue-finistere.fr
facebook : CAUE du Finistère

AVERTISSEMENT

Ce document est une aide à la décision pour les élus. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. Le maître d'ouvrage devra s'entourer de professionnels compétents (Architectes et/ou Architectes-Paysagistes) pour la réalisation des études opérationnelles.

