ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

2/2

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PAYS DES ABERS / BRO AN ABERIOU

Approuvé le : 30 janvier 2020

- **Modification N°1 approuvée le : 23 juin 2022**
- **Révisions allégées N°1, N°2 et N°3 approuvées le : 22 février 2024**
- **Modification N°2 approuvée le : 27 juin 2024**

PLAN LOCAL D'URBANISME VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS

PAYS DES ABERS
BRO AN ABERIOU

Les articles L.151-6 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 et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 ».

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

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.

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

Un léger décalage du maillage bocager peut être observé avec le parcellaire de la DGFIP sur certains secteurs.

SOMMAIRE

BOURG-BLANC 5

COAT-MEAL 25

KERSAINT-PLABENNEC 35

LANDEDA 47

LANNILIS 75

LE DRENNEC 107

LOC-BREVALAIRE 119

PLABENNEC 125

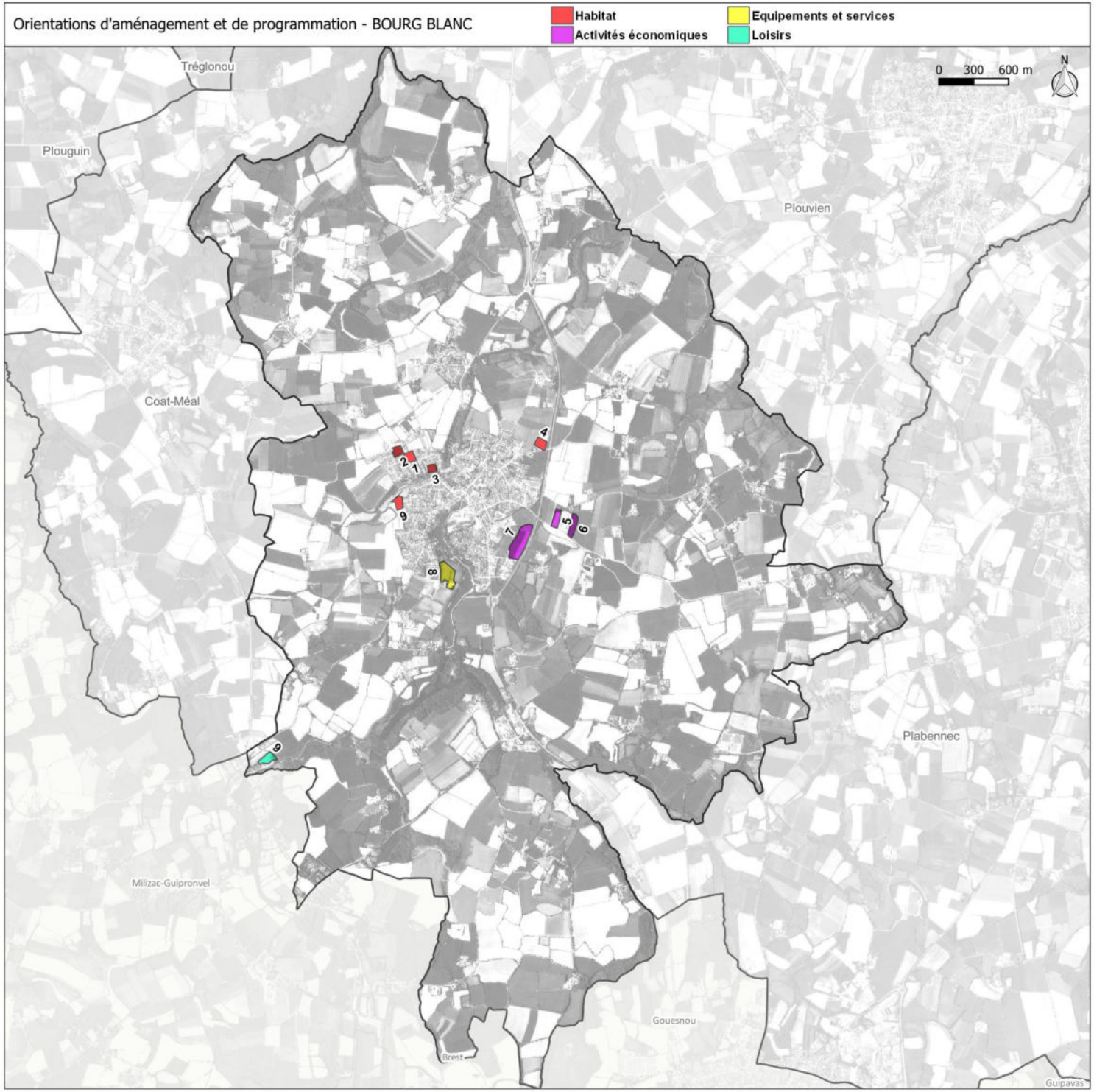
PLOUGUERNEAU 147

PLOUGUIN 185

PLOUVIEN 205

SAINT-PABU 227

TREGLONOU 263


Orientations d'aménagement et de programmation - BOURG BLANC
Habitat
Activités économiques
Equipements et services
Loisirs
0 300 600 m
N
Tréglonou
Plouguin
Plouvien
Coat-Méal
Plabennec
Milizac-Guipronvel
Gouesnou
Brest
Guipavas
1
2
3
4
5
6
7
8
9
9

> BOURG-BLANC

OAP 1
Secteur Kermaria - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	7 072 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kermaria se situe au Nord-Ouest du bourg. En façades Sud, Est, Ouest, il est bordé par un tissu urbain d'habitations individuelles pavillonnaires récentes. Au nord s'étend une parcelle à vocation agricole, mais elle est prévue d'être urbanisée pour accueillir de l'habitat (1AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la route de Kermaria et à l'ouest par une voie communale.

Au niveau de la végétation, la zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en densification du secteur Kermaria.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

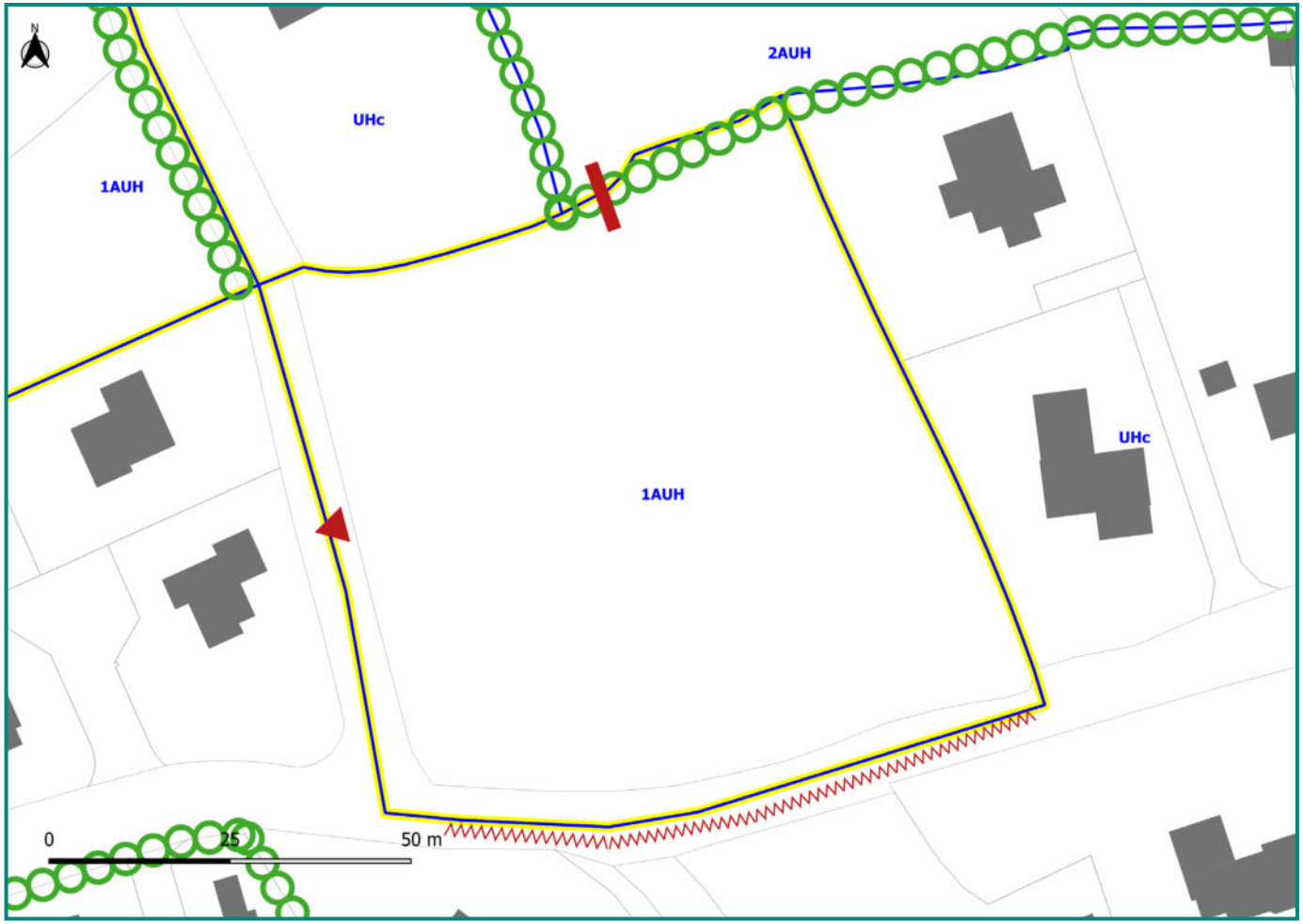
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 8% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Principe d'accès principal

Amorce à créer

Interdiction d'accès

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la voie de desserte à l'ouest de la zone.
> Les accès sur la rue Kermaria sont interdits.
> Créer un cheminement piéton au sein de la zone.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.
> Prévoir une amorce au nord du secteur en prévision de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUH limitrophe.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration dans le tissu bâti existant.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Préserver un maximum de linéaire de talus existant (percement de passages autorisés pour les accès principaux).

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2
Secteur Kervalanoc 1 - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	6 212 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kervalanoc 1 se situe au Nord-Ouest du bourg, en limite urbaine. En façades Sud et Ouest, le secteur est bordé par un tissu urbain de pavillons individuels récents. Au nord se trouve une exploitation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la route de Kervalanoc, et également par une voie qui la longe à l'Est.

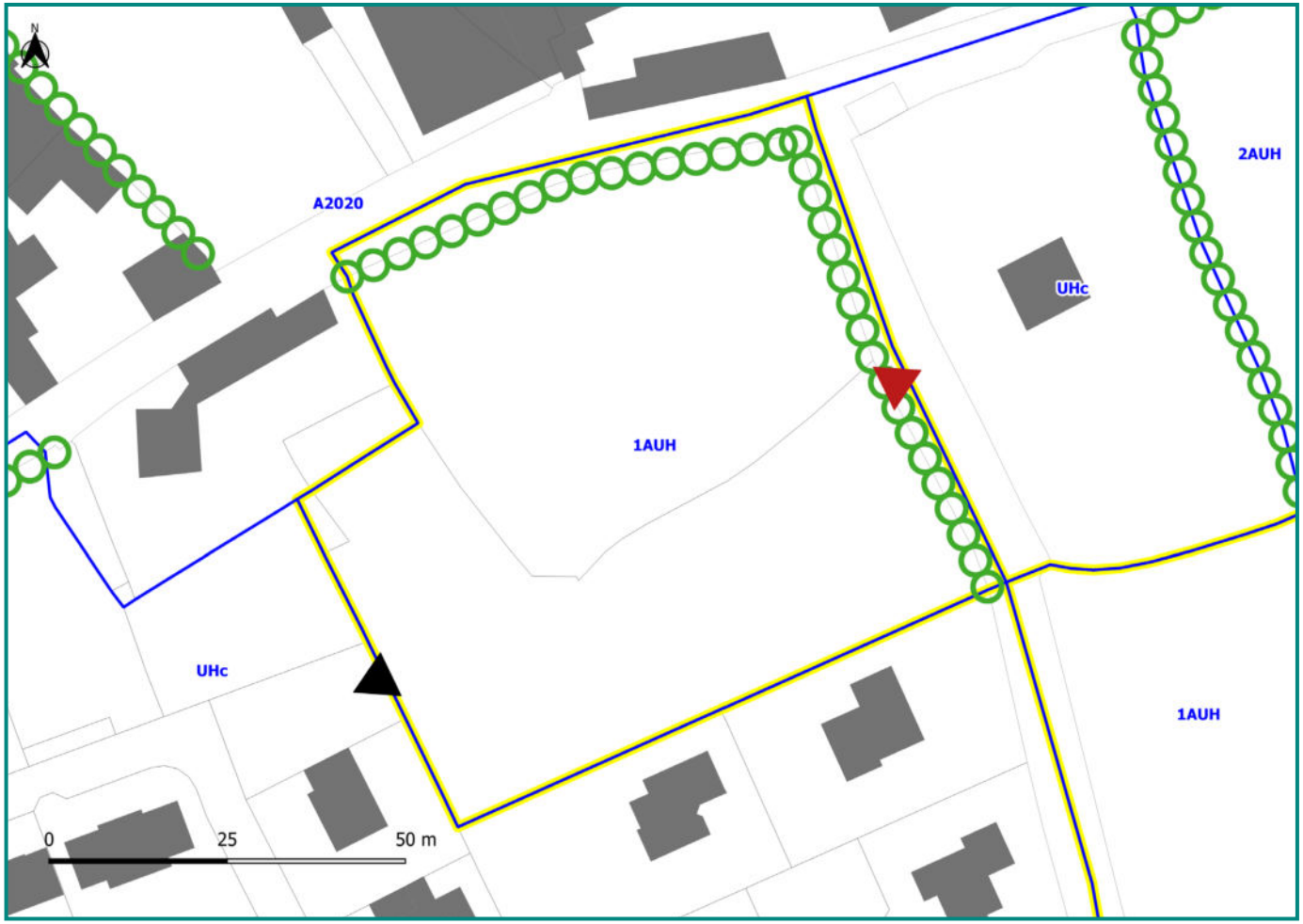
Au niveau de la végétation, la zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha
Mixité sociale : /
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Principe d'accès principal
Principe d'accès potentiel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la voie communale à l'Est de la zone. Un second accès pourra éventuellement être créé sur la rue Théodore Botrel.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration dans le tissu bâti existant.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Préserver un maximum de linéaire de talus existant (percement de passages autorisés pour les accès principaux).

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur rue Anatole Le Braz - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	4 674 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé dans le secteur pavillonnaire de Kermaria, cette zone pourra être desservie via la rue Anatole le Braz à l'est.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Au niveau de la végétation, la zone est bordée par des talus à l'est ainsi qu'une zone humide au Sud.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en densification.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

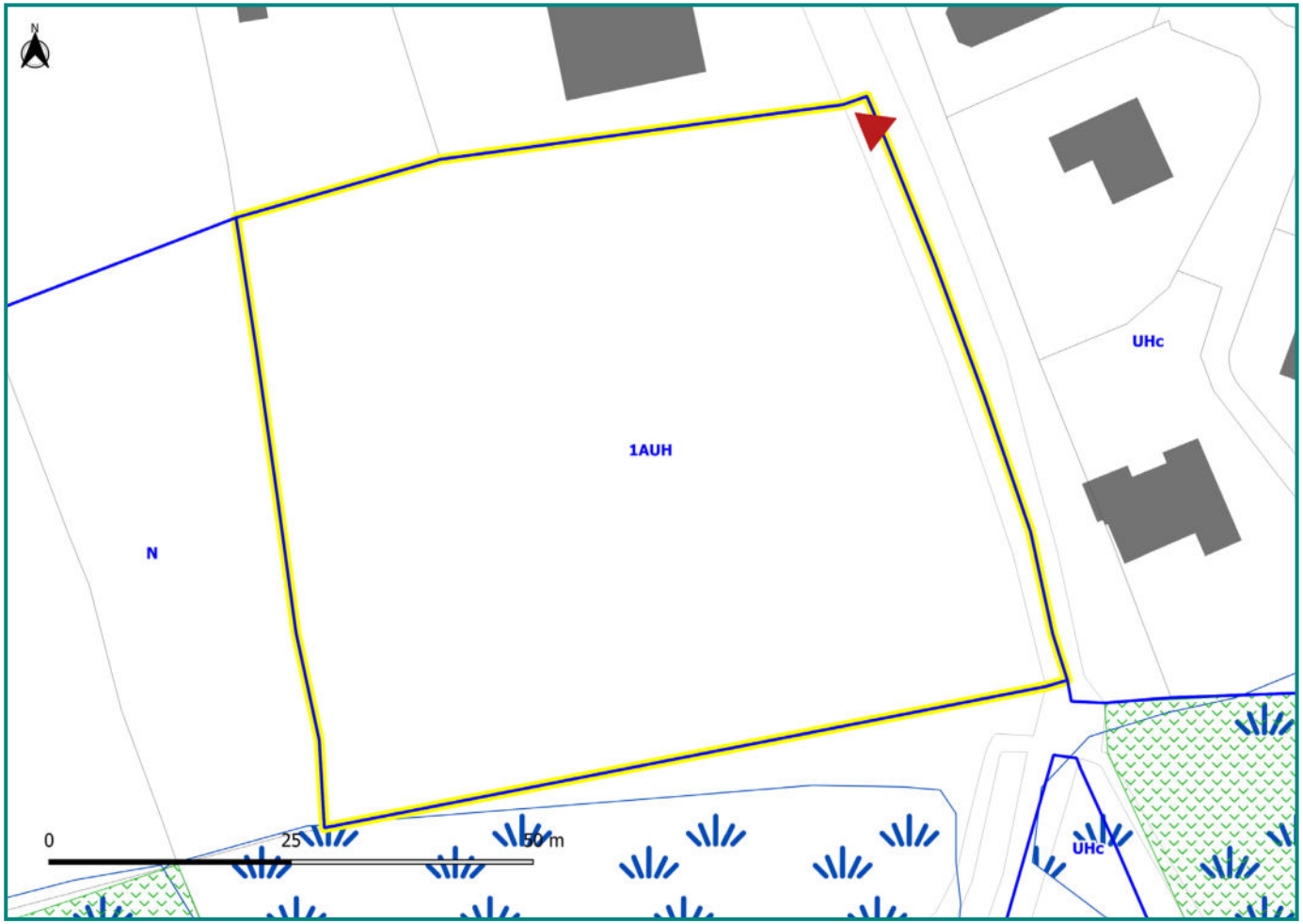
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Boisements identifiés

Zones humides

Orientations

Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès depuis la Rue Anatole Le Braz.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Veiller à l'intégration dans le tissu bâti existant.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Renforcer la structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Préserver un maximum de linéaire de talus existant (percement de passages autorisés pour les accès principaux).

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur de Kerbat - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	7 450 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé en bordure de la RD 38, ce secteur constitue l'entrée de ville-Nord-est de la commune.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la route menant au hameau de Kerbrat. et au Sud par la route de Plouvien.

Au niveau de la végétation, la zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

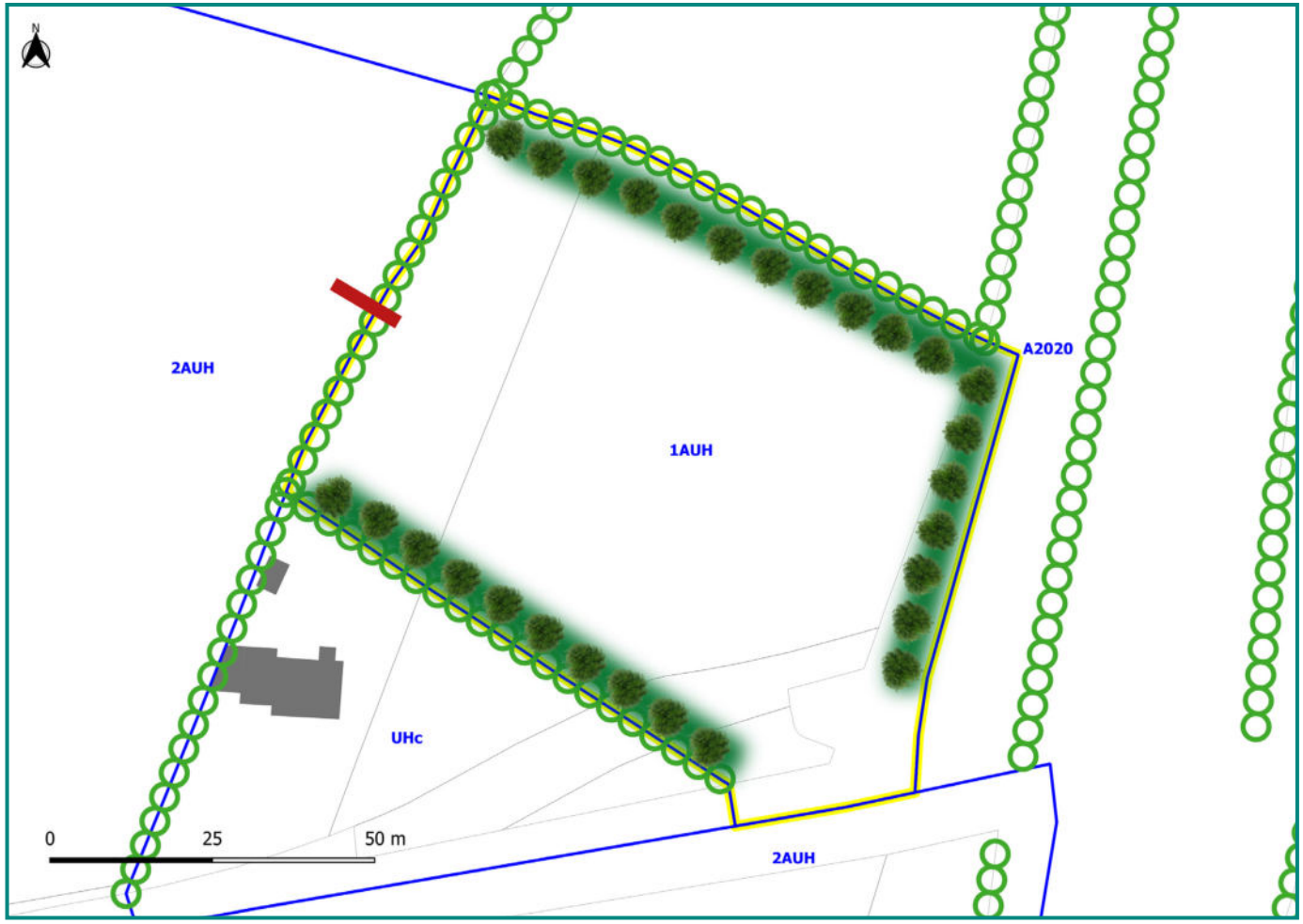
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 8% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire



Légende :

Contexte environnemental
- Haies identifiées

Orientations
- Amorce à créer
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager une amorce afin d'anticiper la liaison future avec la zone d'habitat 2AUH à l'Ouest.

> Les accès sur la RD 38 sont interdits. Privilégier l'aménagement d'un accès sur la route de Kerbrat à l'est de la zone.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Veiller à l'intégration dans le tissu bâti existant.

> Maintenir et renforcer la structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Préserver un maximum de linéaire de talus existant (percement de passages autorisés pour les accès principaux)

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Zone d'activités de Groas Ven 1 - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	8 263 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, dans la continuité de la zone d'activités du Groas Ven. En limites Nord, Sud et Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est située à l'est de la déviation de la RD 13, en bordure de la route de Plabennec. Elle est desservie au Sud et à l'Ouest par une voie communale qui la longe.

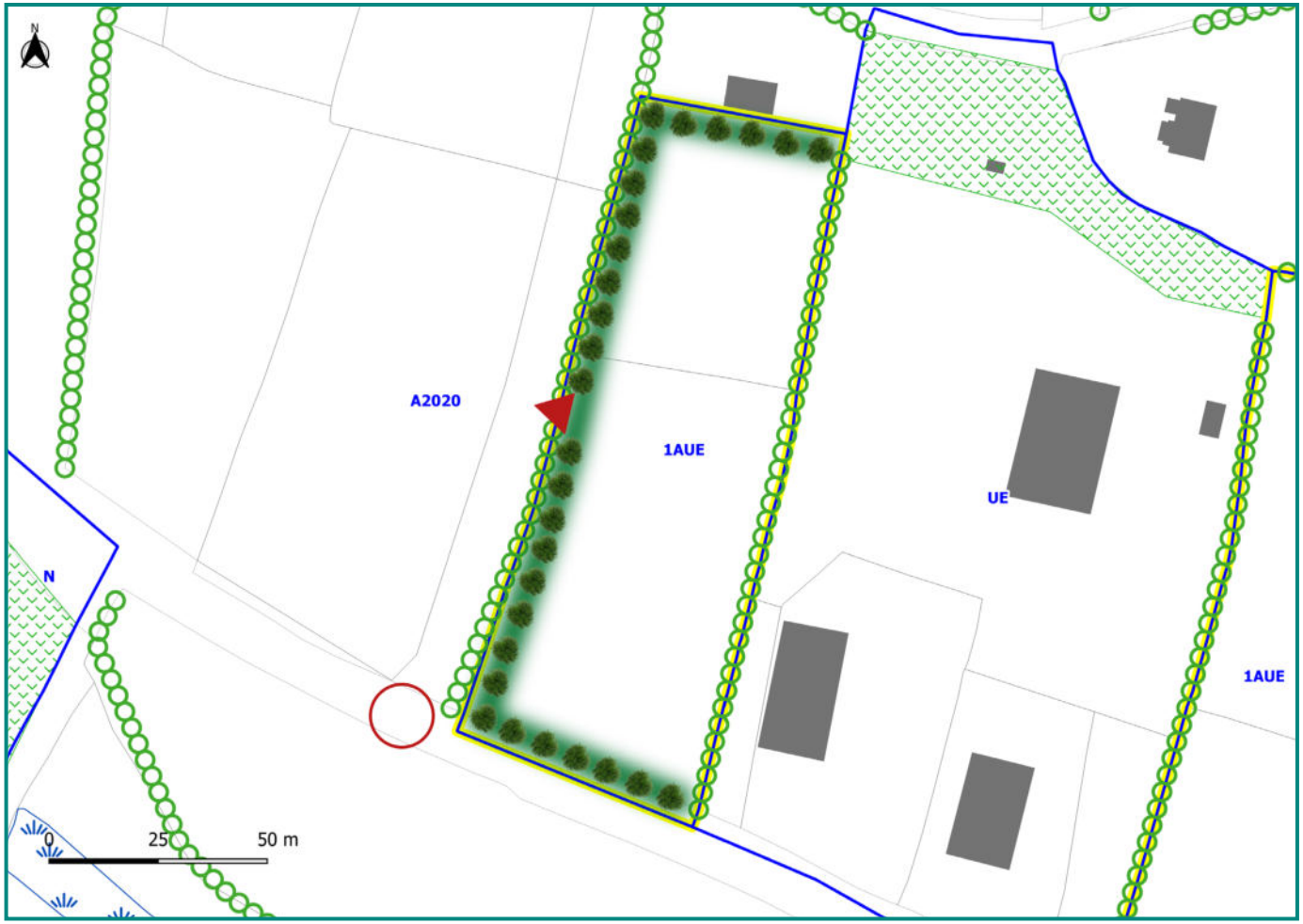
Au niveau topographique, le secteur est légèrement pentu en direction du Sud. Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités de Groas Ven.
> L'amélioration de l'offre de foncier à vocation économique.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Boisements identifiés
Haies identifiées
Zones humides

Orientations
Carrefour à aménager / sécuriser
Amorce à créer
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la voie de desserte qui borde la zone à l'ouest.
> Aucun accès direct depuis la VC 2 n'est autorisé.
> Aménager et sécuriser l'intersection entre la voie de desserte et la VC 2.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir et renforcer la structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Zone d'activités de Groas Ven 2 - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	9 696 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, dans la continuité de la zone d'activités du Groas Ven. En limites Nord, Sud et Est s'étendent des parcelles à vocation agricole. Une habitation est implantée à l'extrême Nord-Ouest.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est située à l'est de la déviation de la RD 13, en bordure de la route de Plabennec. Elle est desservie au Sud par une voie communale et à l'Ouest par la voie de desserte interne à la zone d'activités.

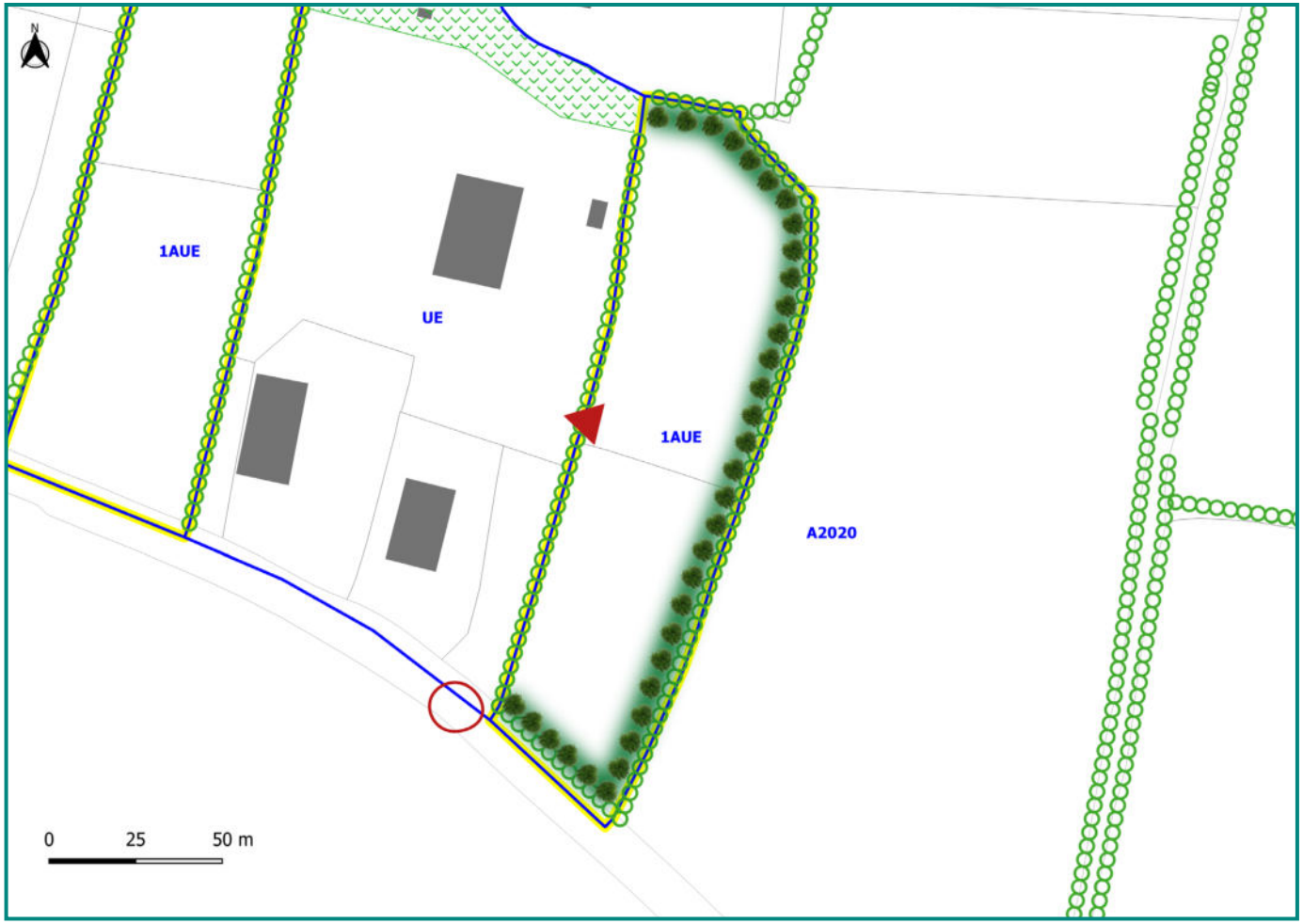
Au niveau topographique, le secteur est légèrement pentu en direction du Sud. Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités de Groas Ven.
> L'amélioration de l'offre de foncier à vocation économique.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Boisements identifiés

Haies identifiées

Orientations

Carrefour à aménager / sécuriser

Principe d'accès principal

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur l'actuelle voie de desserte interne à la zone d'activités.
> Aucun accès direct depuis la VC 2 n'est autorisé.
> Aménager et sécuriser l'intersection entre la voie de desserte et la VC 2.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir et renforcer la structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur rue de Brest - Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	32 732 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Belle Vue se situe à l'Ouest du bourg. Au Sud se trouve une zone à vocation d'activités économiques. En façades Nord, Ouest et Est s'étendent des prairies et des parcelles cultivées. Une habitation est édifiée sur la limite Sud-Ouest.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est située à l'Est de la RD 13. La desserte pourra se faire la rue de Bellevue qui dessert la zone d'activités.

Des talus bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités Rue de Brest.
> La limitation des nuisances éventuelles sur l'habitation existante.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.
> La gestion qualitative de la façade sur la RD 13.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Conserver la structure bocagère sur la frange concomitante avec l'habitation afin de réduire les risques et nuisances de toute nature.
> Constituer, maintenir et renforcer la structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Point de vigilance : Marge de recul de 25m à partir de l'axe de la RD 13.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 8
Secteur du stade Touroussel- Bourg-Blanc

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	21 324 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée et bâtis
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé en continuité du stade Touroussel, ce secteur est dédié à l'aménagement futur d'une zone dédiée aux équipements d'intérêts généraux.

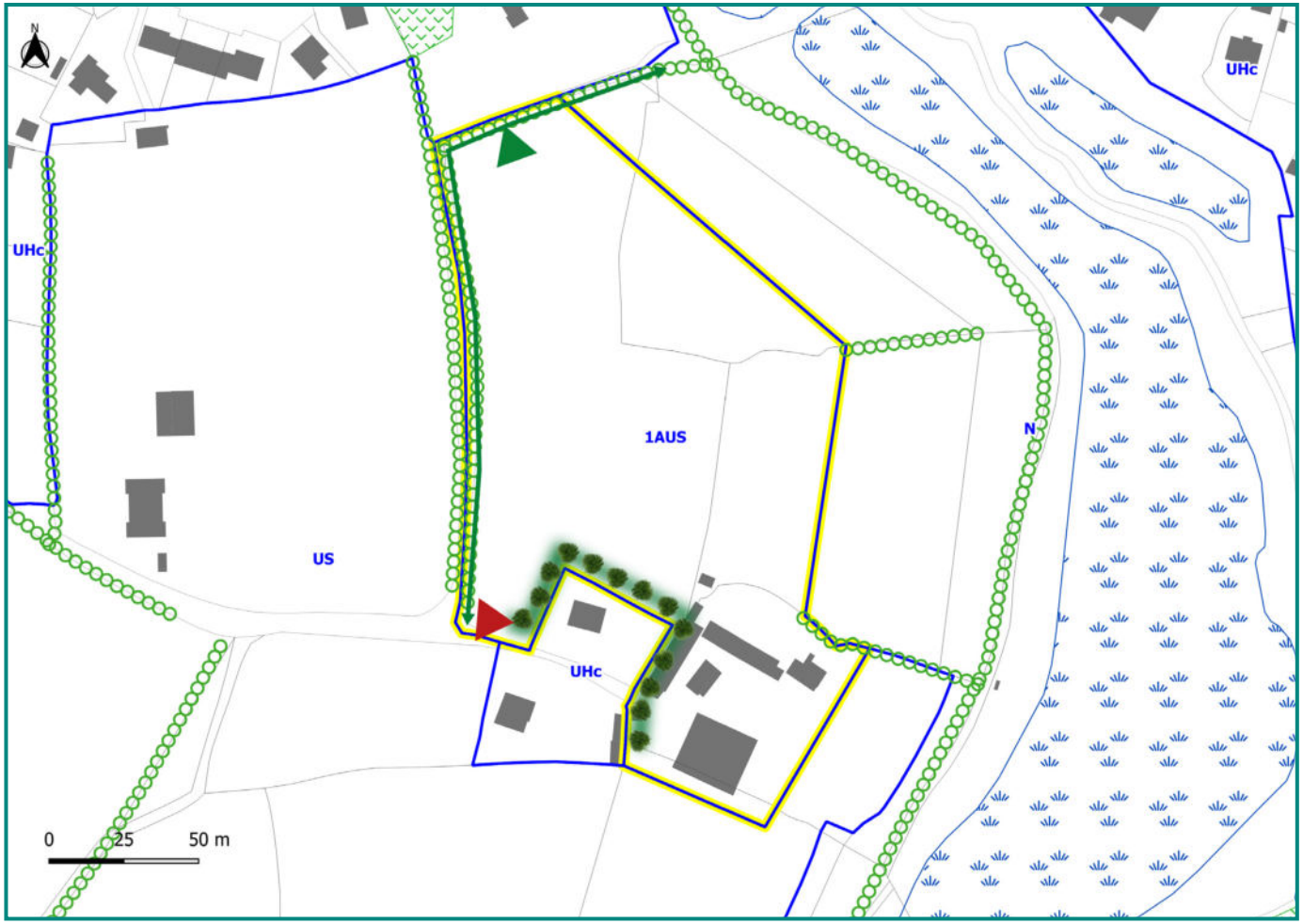
La zone présente des éléments bâtis au sud-est, en limite avec deux habitations et une parcelle agricole..

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement d'une offre d'équipements et de services.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Boisements identifiés

Haies identifiées

Zones humides

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Principe d'accès pour les modes actifs

Liaison douce existante à maintenir

Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès par la voie de desserte du complexe de Touroussel.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison entre la gare routière et la mairie.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

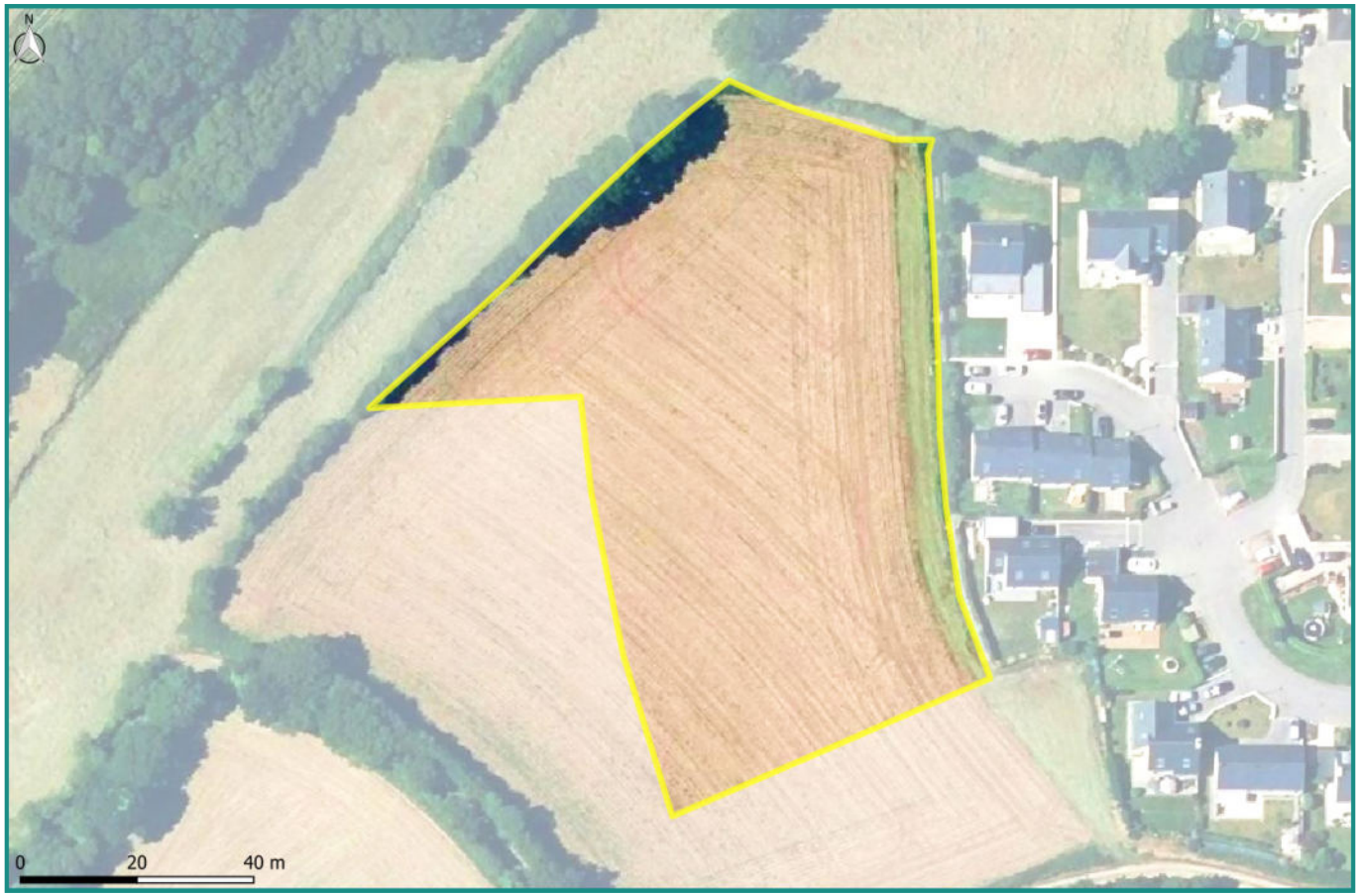
> Constituer une structure bocagère sur la façade Sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone d'habitat.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 9
Secteur de Poul-Ar-Bouc'h - Bourg-Blanc



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	7 014 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé en continuité du tissu pavillonnaire du centre-bourg de Bourg-Blanc, ce secteur s'insère dans un paysage agricole en limite Ouest du bourg.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Des linéaires bocagers bordent le Nord de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du secteur de La Fontaine
> Le développement de l'habitation en continuité de l'existant.
> La production d'un offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

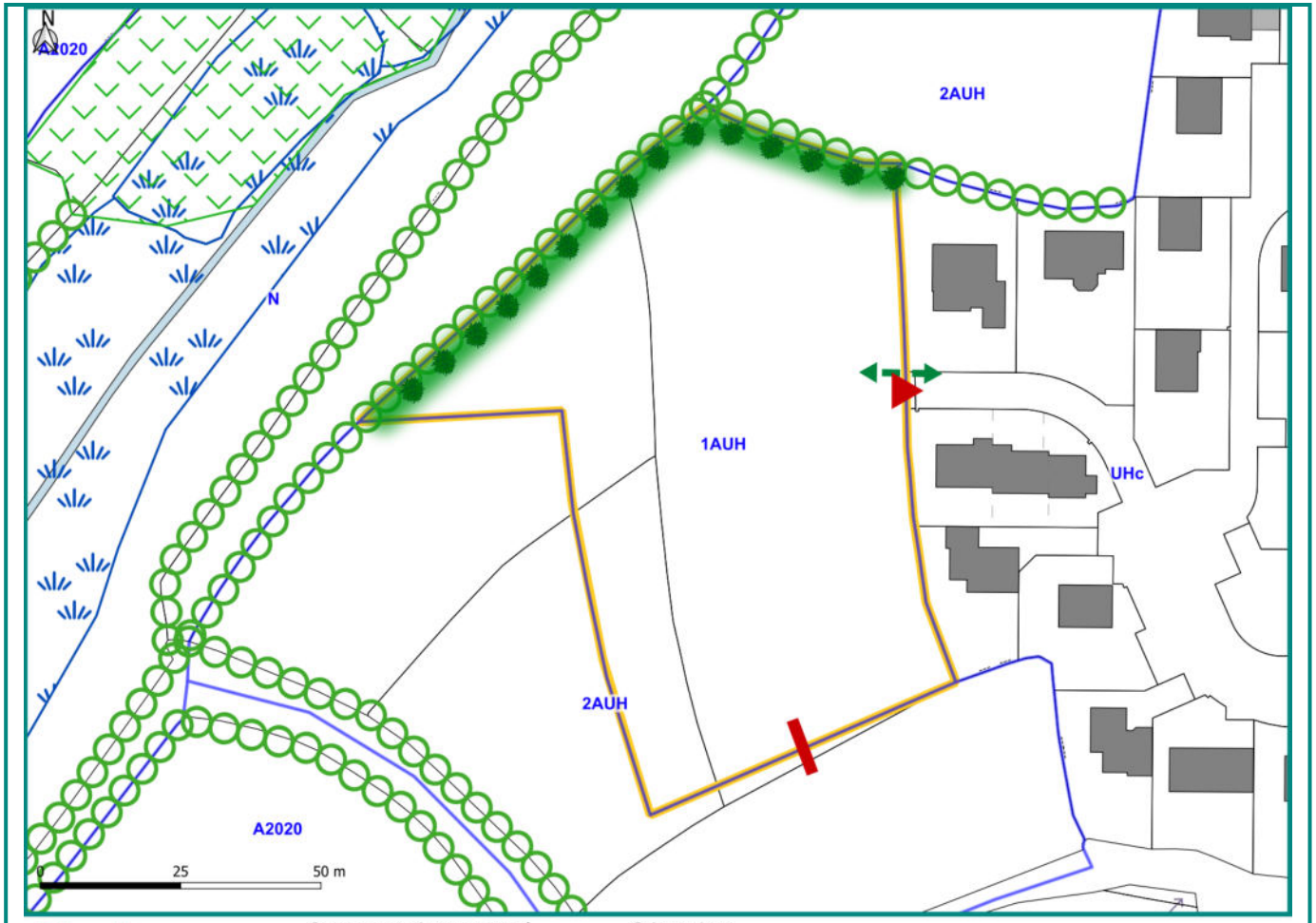
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 8% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individue, groupé ou intermédiaire, semi-collectif



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès unique à l'Est de la zone, depuis la rue de La Fontaine.

> Prévoir une amorce au Sud du secteur afin d'éventuellement desservir la zone 2AUH au Sud.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

> Favoriser une gestion collective de la collecte des déchets.

> Prévoir en priorité une infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

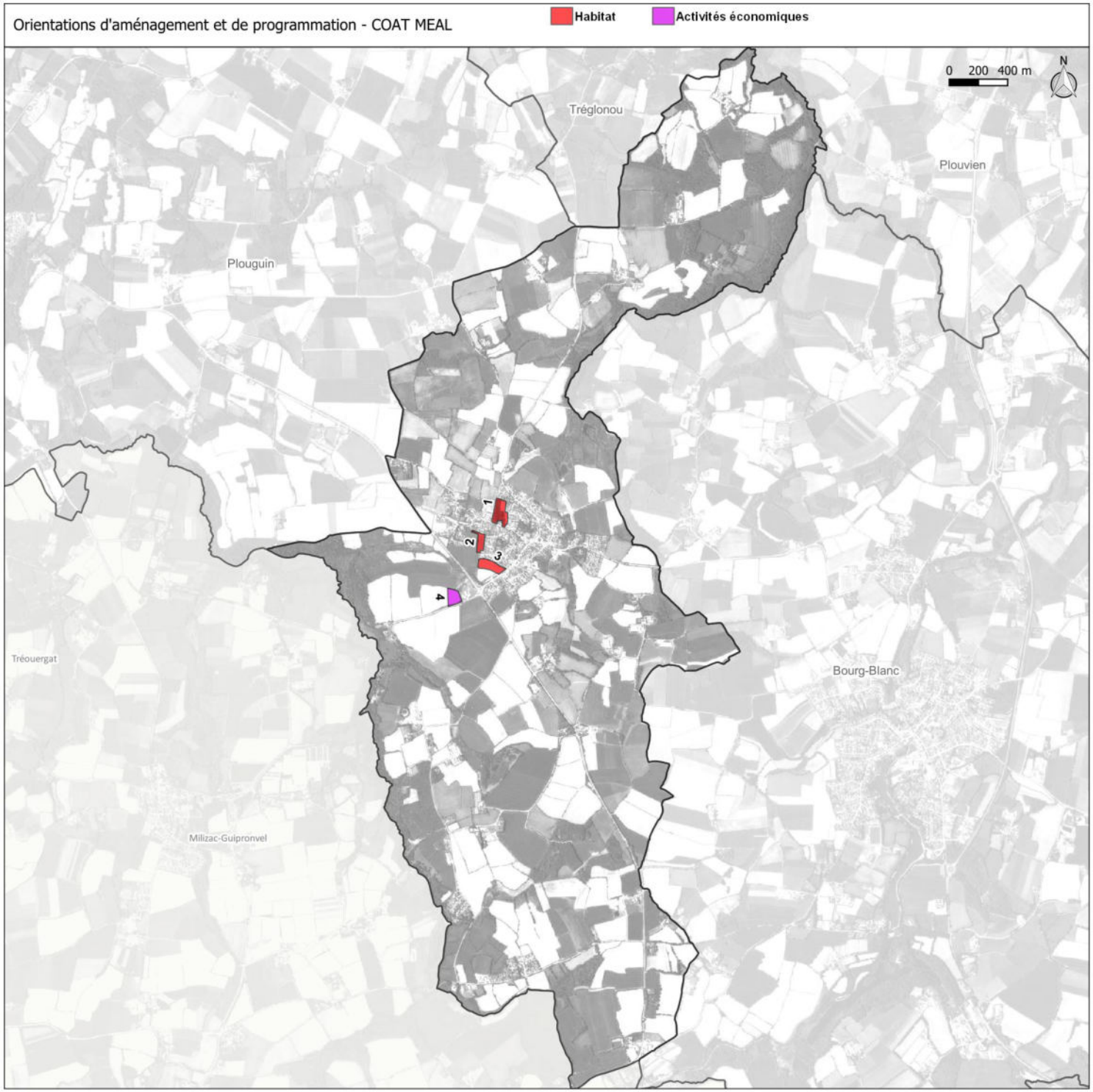
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Maintenir la structure bocagère sur les limites Nord et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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


Orientations d'aménagement et de programmation - COAT MEAL
Habitat
Activités économiques
0 200 400 m
N
Tréglonou
Plouvien
Plouguin
Tréouergat
Bourg-Blanc
Milizac-Guipronvel
1
2
3
4

> COAT-MÉAL

OAP 1
Secteur de Mengleuz Nord - Coat Méal

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	14 146 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairies et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Mengleuz Nord est situé en coeur de bourg. En façades Nord, Sud, Est, il est bordé par un tissu urbain de pavillons individuels. A l'Ouest le tissu urbain est plus lâche et une exploitation agricole est implantée.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue de Kerbiquet, et également par la voie Streat Zoun qui la longe à l'Ouest.

L'environnement du site est paysager, il se compose de talus bocagers et boisés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

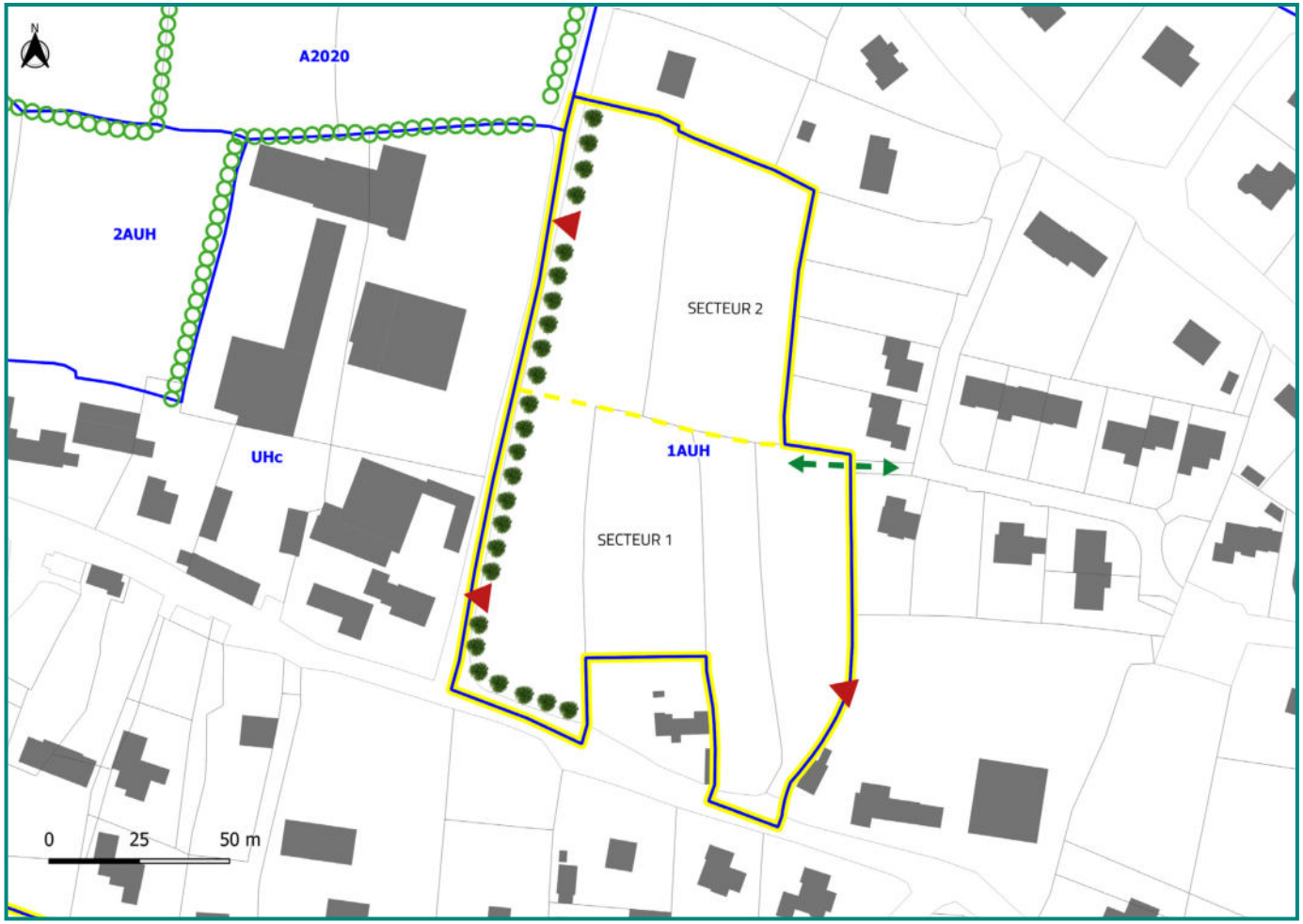
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Principe d'accès principal

Liaison douce à créer

Haies / Talus à conserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Assurer l'accès par le quartier limitrophe à l'Est. Des accès ont déjà été réalisés à l'issue de l'impasse de la Motte et de la rue des Ajoncs.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques pour permettre notamment de relier ce secteur au quartier de Mengleuz à l'Ouest et au centre-bourg à l'Est.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère présente sur la limite Ouest du secteur afin d'assurer une transition harmonieuse avec les bâtiments agricoles situés à proximité.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Préserver un maximum de linéaire de talus existant (percement de passages autorisés pour les accès principaux).

> Préserver autant que possible les haies arborées et les talus en cœur de secteur.

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

OAP 2
Secteur de An Atill - Coat Méal

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	6 262 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

En coeur de bourg, le secteur de An Atill se situe dans un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Le site se trouve en coeur d'îlot. En façades Sud et Ouest, il est bordé par des prairies. Celles présentes à l'Ouest sont prévues en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (2AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

La desserte de la zone pourra se faire par le quartier limitrophe à l'Est.

La zone est bordée de talus enherbés et bocagers.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Orientations

- Principe d'accès principal
- Amorce à créer
- Liaison douce à créer
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Assurer l'accès par le quartier limitrophe à l'Est. Des accès ont déjà été réalisés à l'issue de l'impasse de la Motte et de la rue des Ajoncs.

> Prévoir une amorce pour une possibilité de desserte future de la réserve foncière située à l'Ouest de la zone (en 2AUH).

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment une liaison sur la frange Nord et une liaison permettant de relier ce secteur au quartier de Mengleuz à l'Ouest et au centre-bourg à l'Est.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère présente sur la limite Ouest du secteur afin d'assurer une transition harmonieuse avec le milieu agricole limitrophe.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 3
Secteur de la rue du Garo - Coat Méal

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	10 666 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au sein du centre-bourg, le site de la rue du Garo s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire. Il se localise à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En façades Sud et Ouest, il est bordé par des prairies.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la RD 3 (rue du Garo). La desserte pourra également se faire par le quartier limitrophe au Nord.

Des talus résiduels sont présents sur la limite Nord de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Principe d'accès principal

Amorce à créer

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la rue du Garo via un accès mutualisé avec la desserte des parcelles existantes. L'accès sera également assuré par le quartier limitrophe au Nord, un accès a déjà été réalisé à partir de la rue des Genêts.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Prévoir une aire de retournement en raquette à l'Ouest.

> Prévoir une amorce pour une possibilité de desserte future de la réserve foncière située au Sud de la zone (en 2AUS).

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques et vers les espaces agricoles à l'Ouest.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

> Développer une centralité afin d'organiser la future zone et de proposer des lieux de convivialité.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

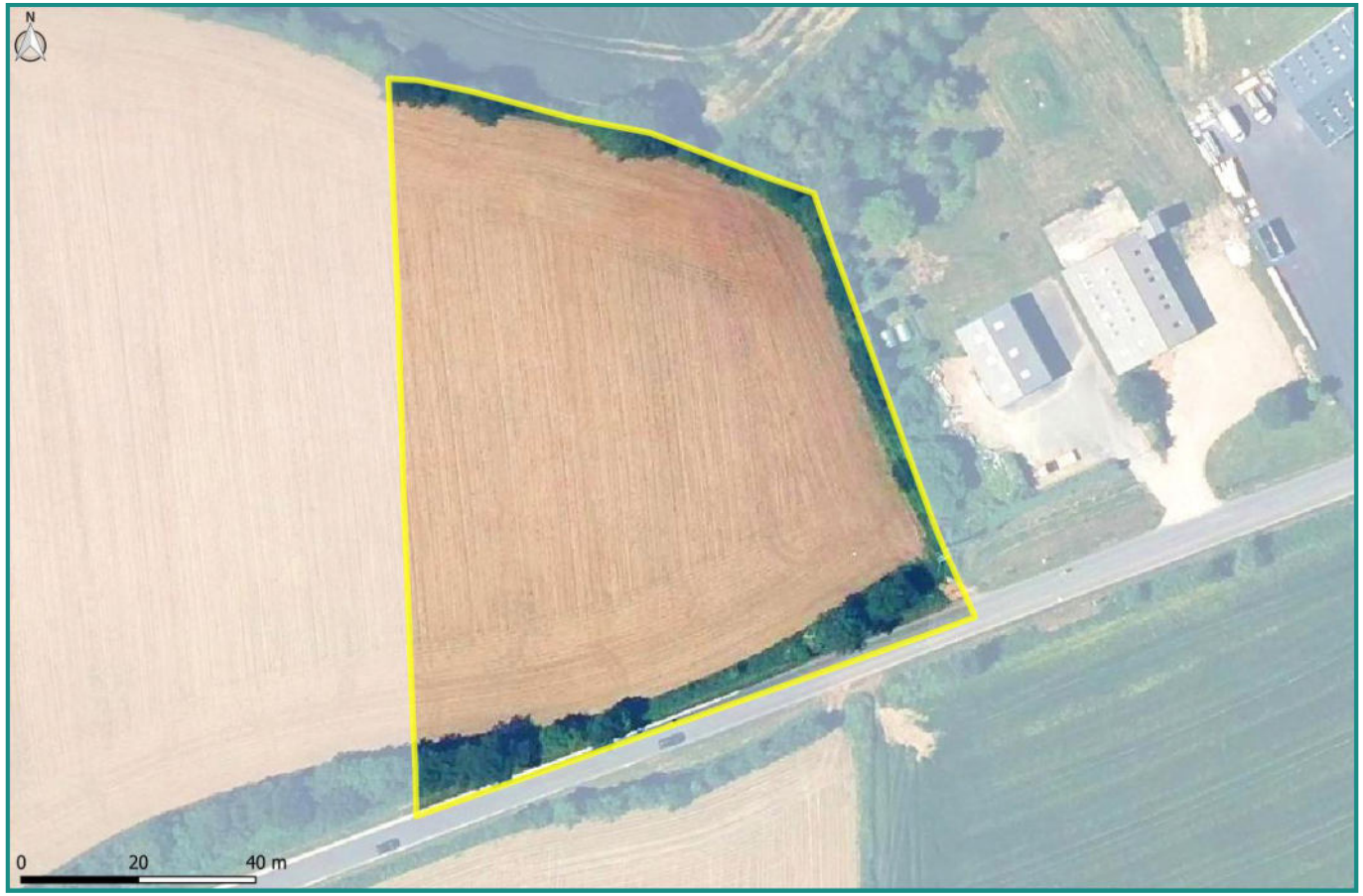
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Constituer une structure bocagère en limite Sud du site afin d'assurer une transition harmonieuse avec la future zone d'équipements. Des percements pourront être envisagés pour créer les accès du futur quartier.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur Milin ar Roch - Coat Méal



Zonage du PLUi	1AUE
Surface	8 490 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud du centre-bourg, le secteur Milin ar Roch s'inscrit dans la continuité d'une zone à vocation économique. Au Nord, Sud et Ouest s'étendent de vastes prairies et parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par la RD 3 qui la longe au Sud.

Des talus résiduels bordent les limites Nord, Sud et Est de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'extension de la zone d'activités existante.
> Le développement du foncier économique pour des activités artisanales.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant par le maintien des éléments paysagers.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées
Zones humides

Orientations
Principe d'accès principal
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

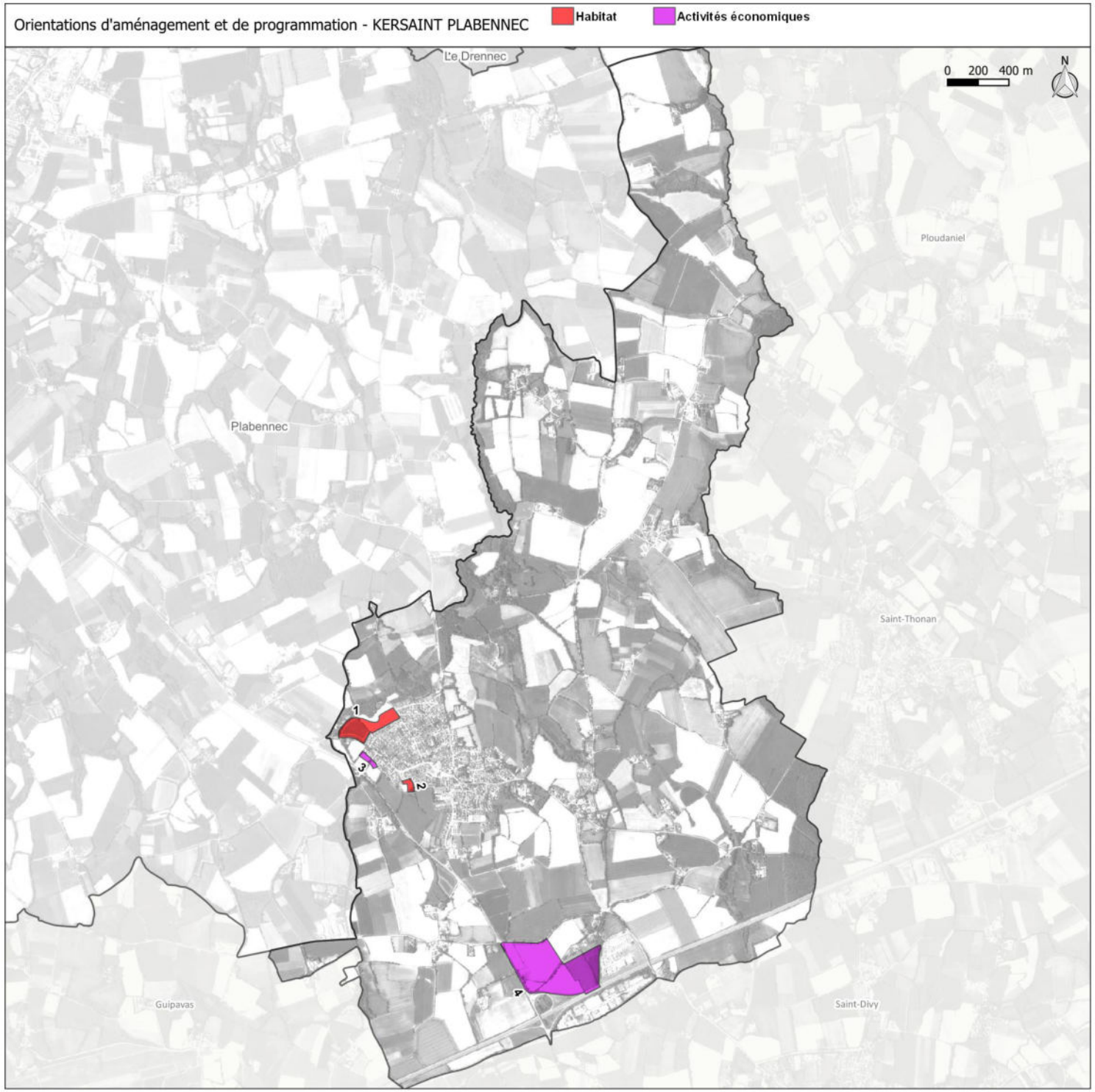
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la RD 3. Afin de limiter les voiries et les sorties sur la voie, au Sud, l'accès sera unique et mutualisé avec une placette de retournement.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
> Créer / Renforcer l'espace vert au Sud de la zone pour assurer un traitement qualitatif en entrée de bourg et pour assurer un recul des constructions par rapport à la route départementale.

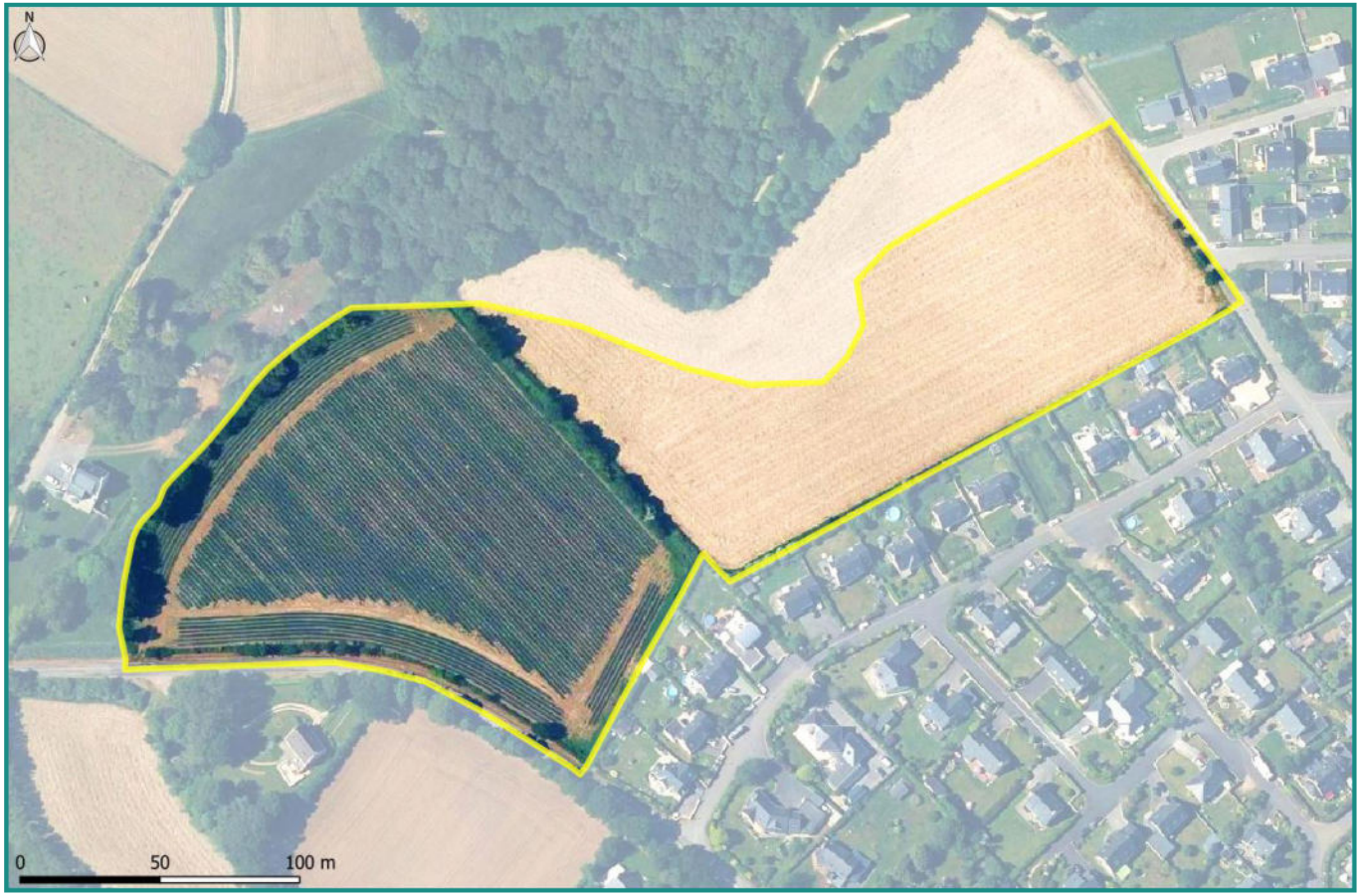
Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement naturel existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer une structure bocagère sur la limite Ouest du site afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Prévoir en priorité une infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Opération d'aménagement d'ensemble


Orientations d'aménagement et de programmation - KERSAINT PLABENNEC
Habitat
Activités économiques
0 200 400 m
N
Le Drennec
Ploudaniel
Plabennec
Saint-Thonan
Guipavas
Saint-Divy
1
2
3
4

> KERSAINT-PLABENNEC

OAP 1
Secteur coulée Verte - Kersaint-Plabennec



Zonage du PLUi	AUh
Surface	37 200 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

La zone ne présente aucun élément bâti. Elle est desservie à l'Est par la rue des Prairies, et également par un chemin rural qui la longe au Nord.

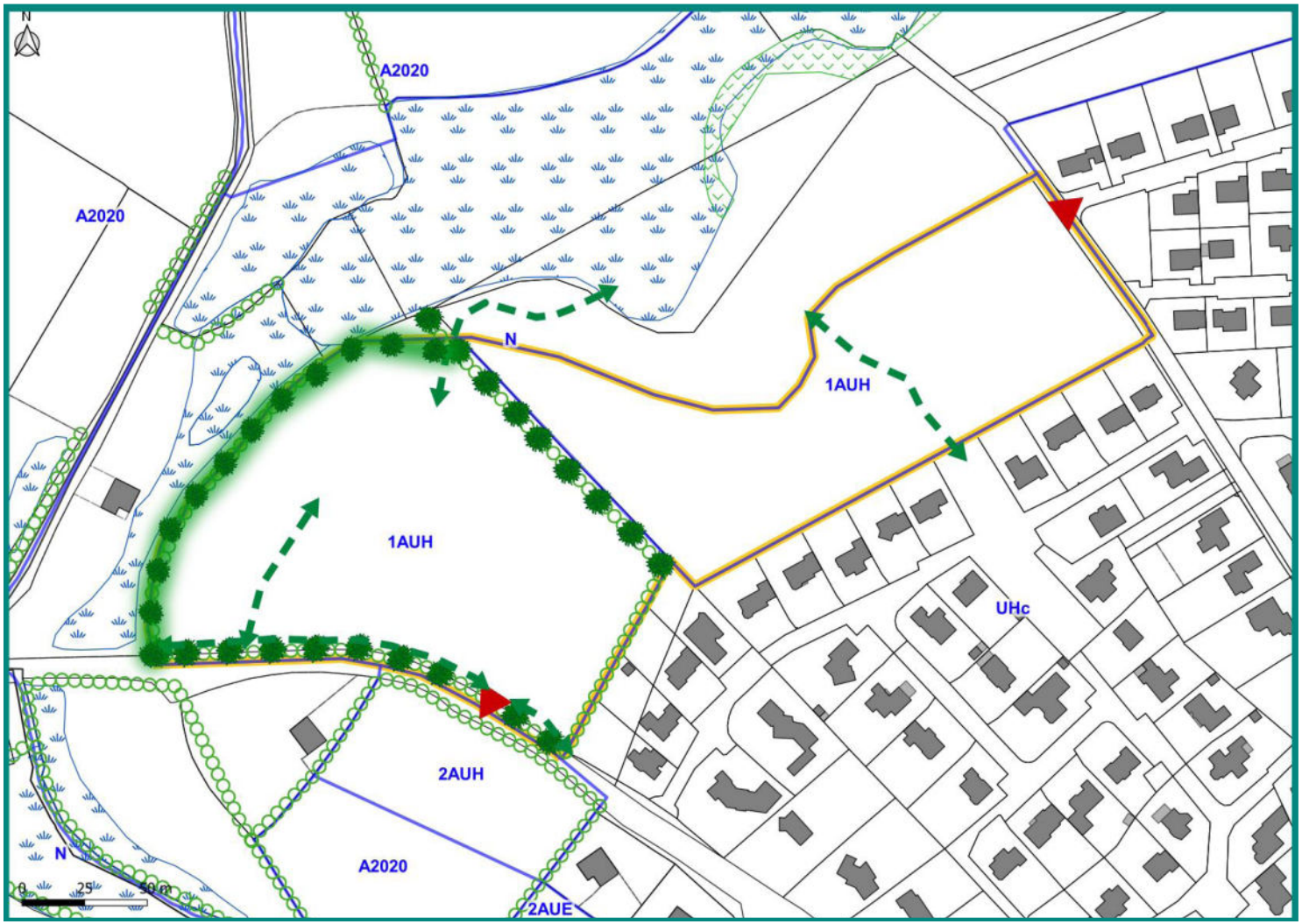
La lisière Sud-Ouest de la zone est bordée par la route de Plabennec.
L'environnement du site est très paysager. Sur la lisière Nord se trouvent un cours d'eau et un Espace Boisé Classé (EBC).

Des talus bocagers sont présents en bordure de zone. Cet ensemble forme la coulée verte de Kerivin qui constitue une lisière urbaine à préserver et mettre en valeur assurant la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension Nord-Ouest du bourg
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT, du POA et de l'OAP habitat
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale
> Le recherche d'une performance énergétique des bâtiments
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel

OAP 1
Secteur coulée Verte - Kersaint-Plabennec



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Principe d'accès principal
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Côté Est, aménager un accès structurant sur la rue de la prairie en continuité du lotissement
> Côté Ouest, aménager un deuxième accès structurant sur la route de Plabennec
> Aménager une voie principale de desserte entre ces deux accès à partir de laquelle s'organisera la trame viaire interne
> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacement cyclistes et piétons sécurisés
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques au sud et au chemin de randonnée au Nord et à l'Ouest (Rand'Abers 3) en lisière de la zone naturelle

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au sud-ouest)
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au sud des terrains
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur
> Rechercher une mixité des formes d'habitat
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires
> Favoriser une gestion collective de la collecte des déchets

Patrimoine bâti et végétal :
> Intégrer les nouvelles constructions à l'environnement bâti existant»
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante
> Maintenir/renforcer la structure bocagère centrale (matérialisant la limite entre les 2 parcelles) par souci d'intégration paysagère de l'opération et en limite Sud-Ouest en bordure de route de Plabennec afin d'assurer une transition harmonieuse
> Prévoir des percées (maximum 2) dans la structure bocagère centrale afin d'aménager la trame viaire (voies de desserte)
> Dans la partie bocagère Nord en bordure des espaces naturels, la préservation de la trame bocagère de la future zone 1AU sera assurée par l'application, dans la mesure du possible, d'une bande inconstructible et sans infrastructures en surface ou en tranchée, destinée à protéger le système racinaire des arbres (les infrastructures en fonçage sont autorisées). Cette bande, d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre de l'axe du linéaire bocager, servira aussi de zone tampon vis-à-vis de la zone humide en limite nord-ouest.

> En bordure Nord-Ouest, conforter un espace planté entre la zone humide et la future zone urbanisée.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Prévoir en priorité une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (par exemple sous forme de noues paysagères) et des points de rejets vers la coulée verte de Kerivin (zone humide).
> La prairie située au Nord-Est de la future zone 1AUh, classée en zone Naturelle, sera dédiée à un espace tampon entre la coulée verte de Kerivin traversée par le chemin de randonnée (Rand'Abers n°3) et le futur quartier d'habitat. Cet espace (prairie inondable) permettra également de réguler les eaux pluviales

OAP 2
Secteur du Dirou - Kersaint-Plabennec

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	3 734 m²
Vocation actuelle de la zone	Fonds de jardin et bâtis
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au sein du bourg, le secteur du Dirou se situe en frange du tissu d'habitat pavillonnaire. A l'Ouest s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole. En façade Sud, le secteur est bordé par des parcelles agricoles destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme (2AUH).

La zone accueille actuellement une habitation, un bâtiment annexe qui va être réhabilité et un hangar qui va être détruit.

Elle est desservie au Nord par la rue du Dirou.

Des talus résiduels sont présents en bordure de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

>Le densification de l'îlot, en cohérence avec l'environnement bâti existant.
> La rationalisation du foncier.
> La considération du développement futur du bourg au Sud.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès à partir du chemin rural n° 13.
> Prévoir une amorce pour une possibilité de desserte future de la réserve foncière située au Sud de la zone (en 2AUH).
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

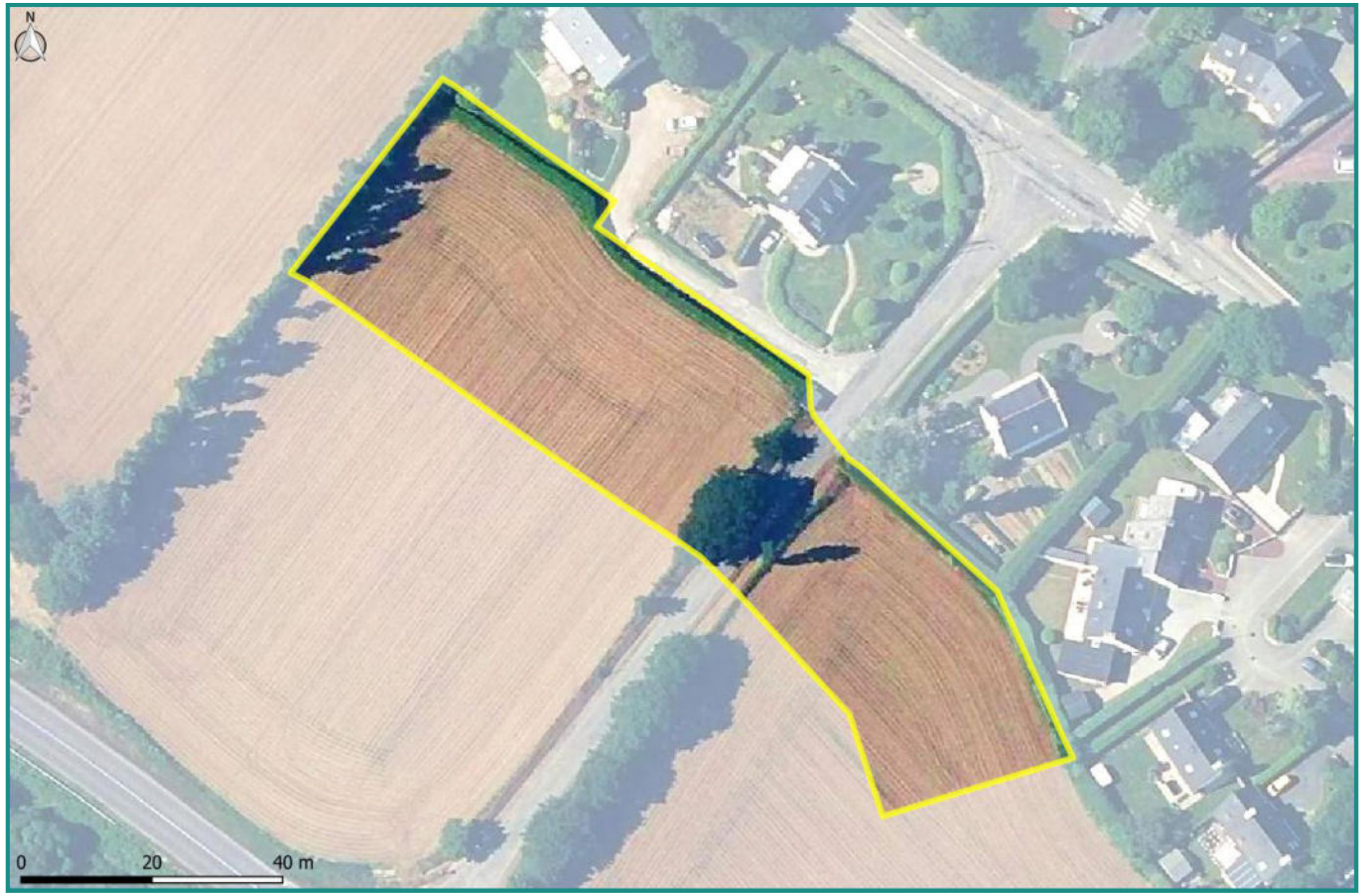
Organisation de l'urbanisation :
> Prévoir une implantation des constructions en accompagnement d'une voie permettant une connexion entre la zone 2AUH au Sud et le chemin rural n° 13.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante en périphérie du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif vers le futur quartier intégrant la zone 2AUH au Sud.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur route de Kergarantez - Kersaint-Plabennec

Zonage du PLUi	2AUE
Surface	4 273 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui



CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

A l'Ouest du centre-bourg, le secteur se localise dans la continuité d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Il se situe à l'arrière de parcelles d'habitat. Sur les façades Nord, Sud, Ouest s'étendent des prairies et parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est traversée par la route de Kergarantez.

La zone est bordée de talus résiduels.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement de nouvelles activités sur le territoire.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante artisanale

Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Haies / Talus à conserver

Principe d'accès principal

Liaison douce existante à maintenir

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la route de Kergarantez par le secteur Est.

> Mutualiser l'accès existant au Nord du secteur.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques à l'Est et à la route de Kergarantez pour le secteur Ouest.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Privilégier des constructions simples et sobres.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

> Préserver et renforcer les haies / talus existants. En cas de destruction, hormis raison technique justifiée, des mesures de reconstitution devront être mises en oeuvre pour garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente.

> Constituer une structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif pour l'entrée de bourg.

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

OAP 4
Secteur de Goarem Goz - Kersaint-Plabennec

Zonage du PLUi	2AUE
Surface	159 984 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et prairies
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud du bourg, le secteur s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités Goarem Goz. Sur les façades Nord et Ouest s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole. A l'Est se trouve le lieu-dit Dour ar C'hovez.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par la RD 59 et la RN 12, et par une route communale qui la longe au Nord. Elle est également traversée par la voie Dour ar C'hovez.

Des talus bocagers et boisés sont présents en bordure des parcelles.

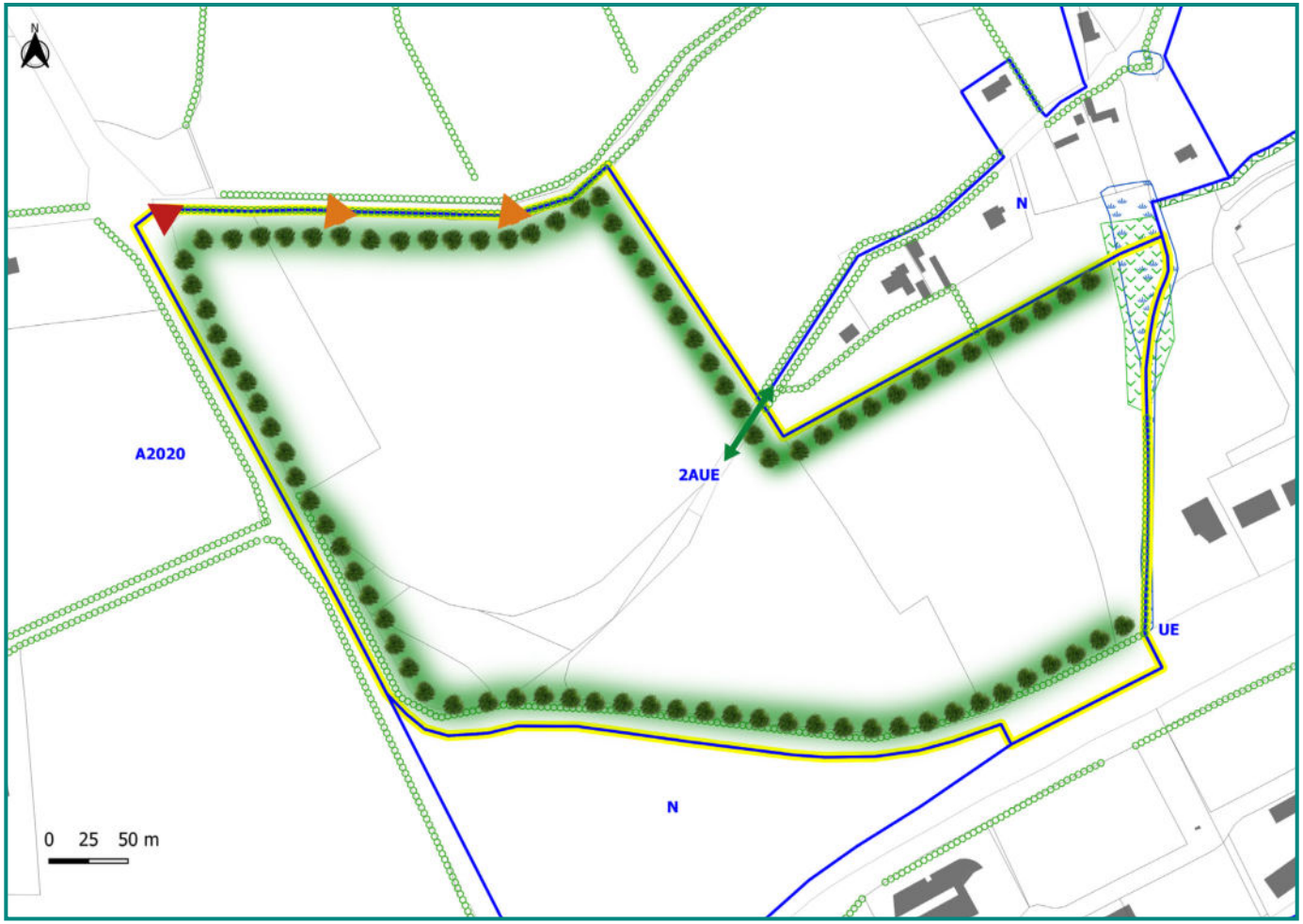
Points de vigilance :
Les futurs secteurs d'urbanisation à proximité de la RN 12 seront susceptibles de supporter des nuisances sonores générées par la circulation sur cette voie. L'opérateur routier ne pourra se voir mis à sa charge des travaux routiers consécutifs au bruit subi dans ces secteurs. Pour rappel la réglementation relative à la publicité visible depuis la RN12 s'applique (cf. code de l'environnement et de la route).

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Poursuivre l'urbanisation en extension de la zone d'activité
> Le développement du foncier à vocation économique en extension d'une zone d'activités attractive.
> L'amélioration de l'accessibilité du territoire.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations
- Principe d'accès principal
- Principe d'accès secondaire
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Liaison douce existante à maintenir

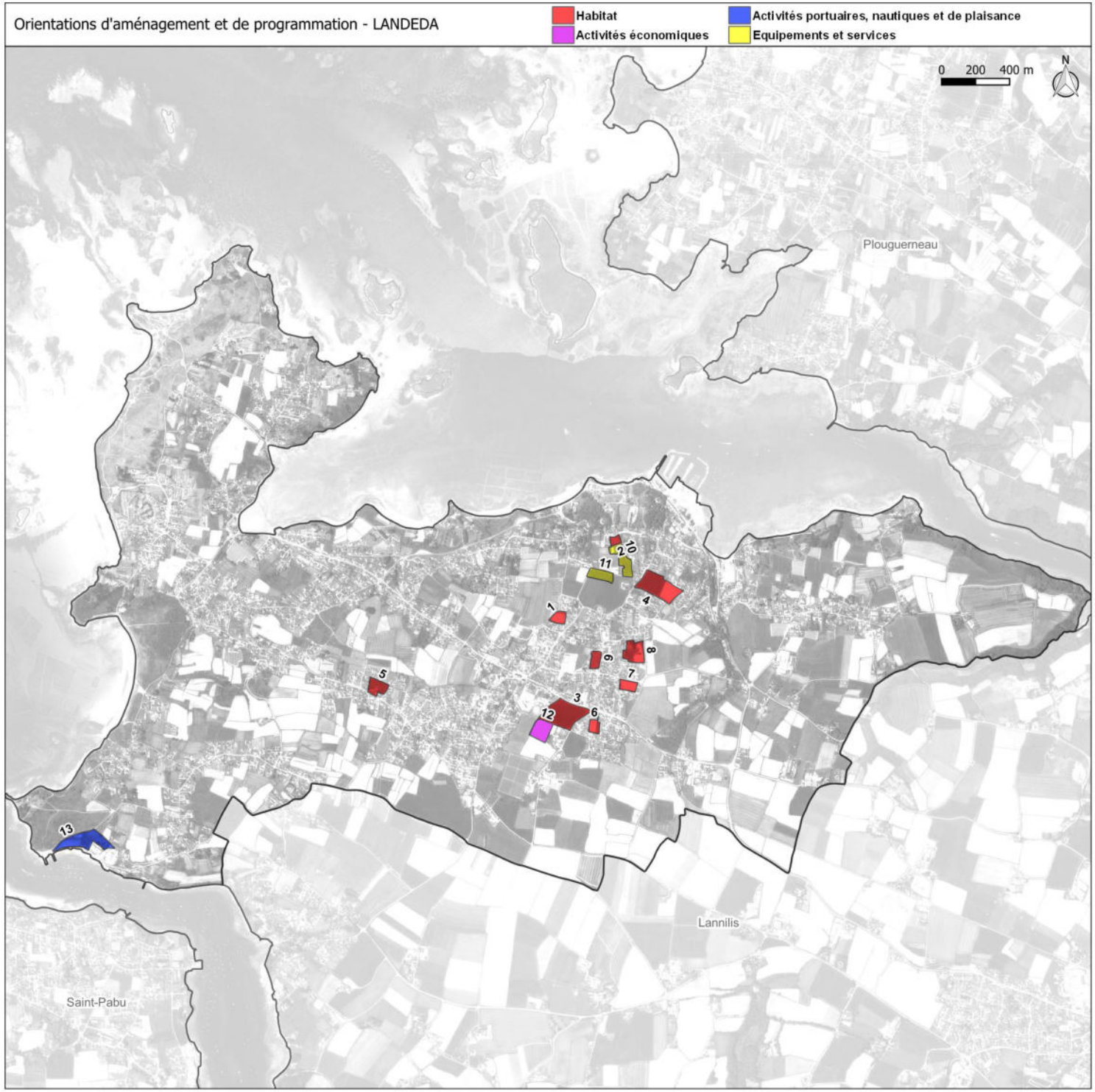
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès principal par l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 59.
> Prévoir des entrées secondaires sur la route au Nord de la zone.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres (matériaux...)
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Prévoir une mixité de lots pour accueillir divers types activités
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
> Définir une structure viaire hiérarchisée.
> Considérer les servitudes d'utilité publique dans l'aménagement global de la zone notamment au regard des retraits par rapport à une infrastructure de transport terrestre et au transport de gaz.
> En aucun cas les eaux pluviales provenant des toitures des nouvelles constructions ou des surfaces imperméabilisées des parcelles riveraines de la RN 12 ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de cette voie.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver la végétation existante, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, réalisation d'un carrefour, etc).
> Constituer une structure bocagère périphérique afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Mettre en valeur les cours d'eau.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble par tranches


Orientations d'aménagement et de programmation - LANDEDA
Habitat
Activités économiques
Activités portuaires, nautiques et de plaisance
Equipements et services
0 200 400 m
N
Plouguerneau
Lannilis
Saint-Pabu
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

> LANDÉDA

OAP 1
Secteur Kerivin - Landéda

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	5 373 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kerivin se situe au Nord du centre-bourg. En façades Nord, Est, Sud, le secteur est bordé par un tissu urbain de pavillons individuels. A l'Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Un chemin «creux» borde la façade Ouest de la zone. Une desserte est possible au Nord via la rue du Lotissement du Petit Paris.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

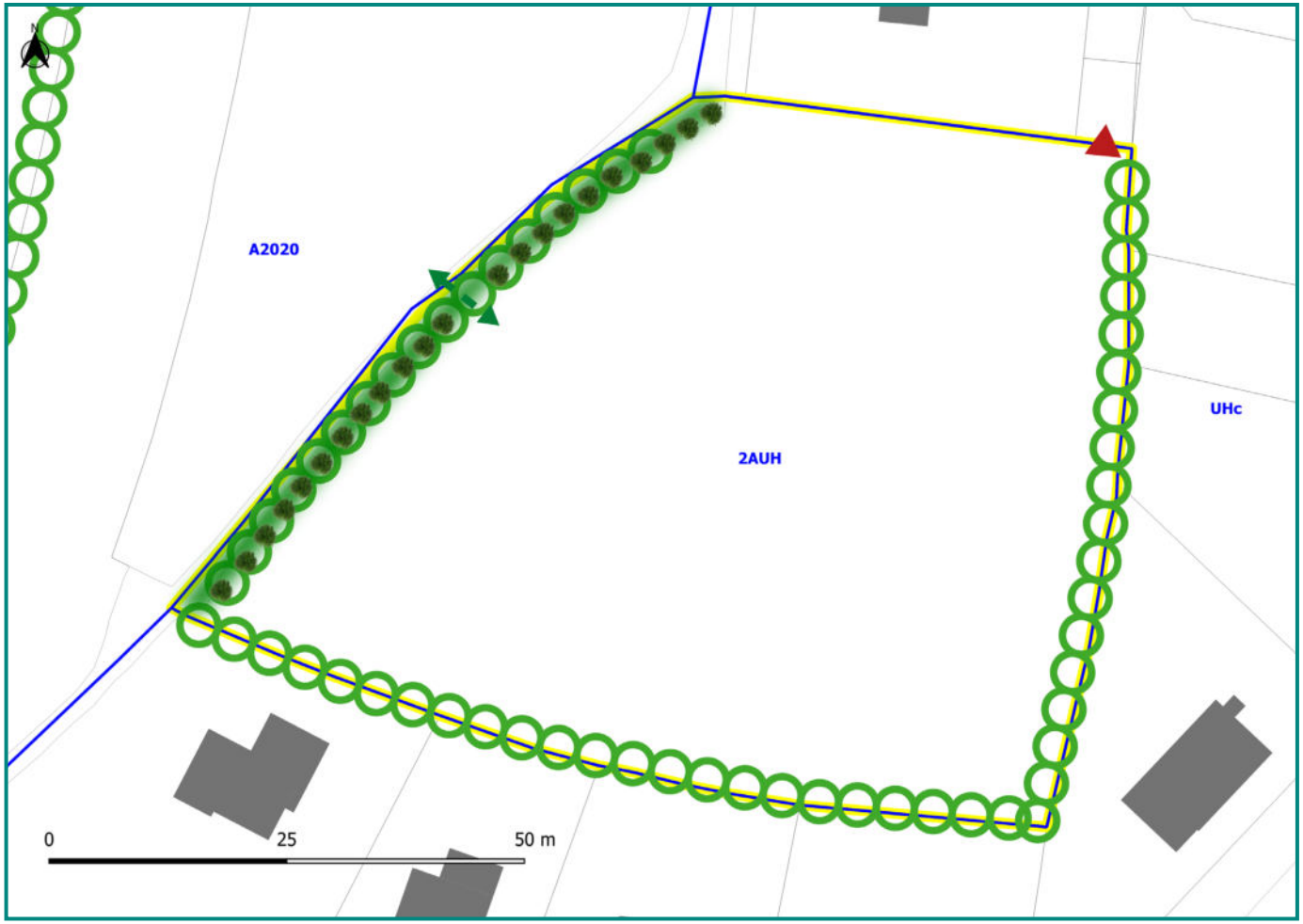
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 8% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées :



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Principe d'accès principal

Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la rue du Lotissement du Petit Paris.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Créer un cheminement piéton vers le chemin creux à l'Ouest de la zone.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti.

> Veiller à l'intégration dans le tissu bâti existant.

> Préserver et renforcer les haies / talus existants dans le cadre de l'aménagement. En cas de destruction, hormis raison technique justifiée, des mesures de reconstitution devront être mises en œuvre pour garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2
Secteur de Bellevue 1 - Landéda

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	3 002 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Bellevue se situe au Nord du bourg. Il s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel. En façade Sud, il est bordé par des parcelles cultivées qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'équipements et de services.

La zone comprend un bâtiment léger dans la partie Nord-Est .

Elle est desservie au Nord et à l'Est par le chemin de Bellevue .

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus bocagers sont présents sur les limites Sud et Est.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> La réponse aux besoins en logements.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante dans le cadre de l'aménagement.
> Maintenir / Renforcer la structure bocagère sur la lisière Sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la future zone à vocation d'équipements et de services.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur de Kervigorn 1 - Landéda

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	30 010 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kervigorn se situe au Sud-Est du centre-bourg, en limite urbaine. En façades Nord et Est, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel.

A l'Ouest se trouve une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille entre autres des locaux techniques, une salle polyvalente, des terrains de sport. Au Sud s'étendent des prairies qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'activités économiques.

La zone ne comprend aucun élément bâti. Elle est desservie au Nord par la RD 128A (rue de la Mairie), à l'Est par la route Lohoden et également par un chemin rural qui la longe à l'Ouest. Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg ;
> La contribution au renforcement de la centralité
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT, du POA et de l'OAP habitat
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale
> Le recherche d'une performance énergétique des bâtiments
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel

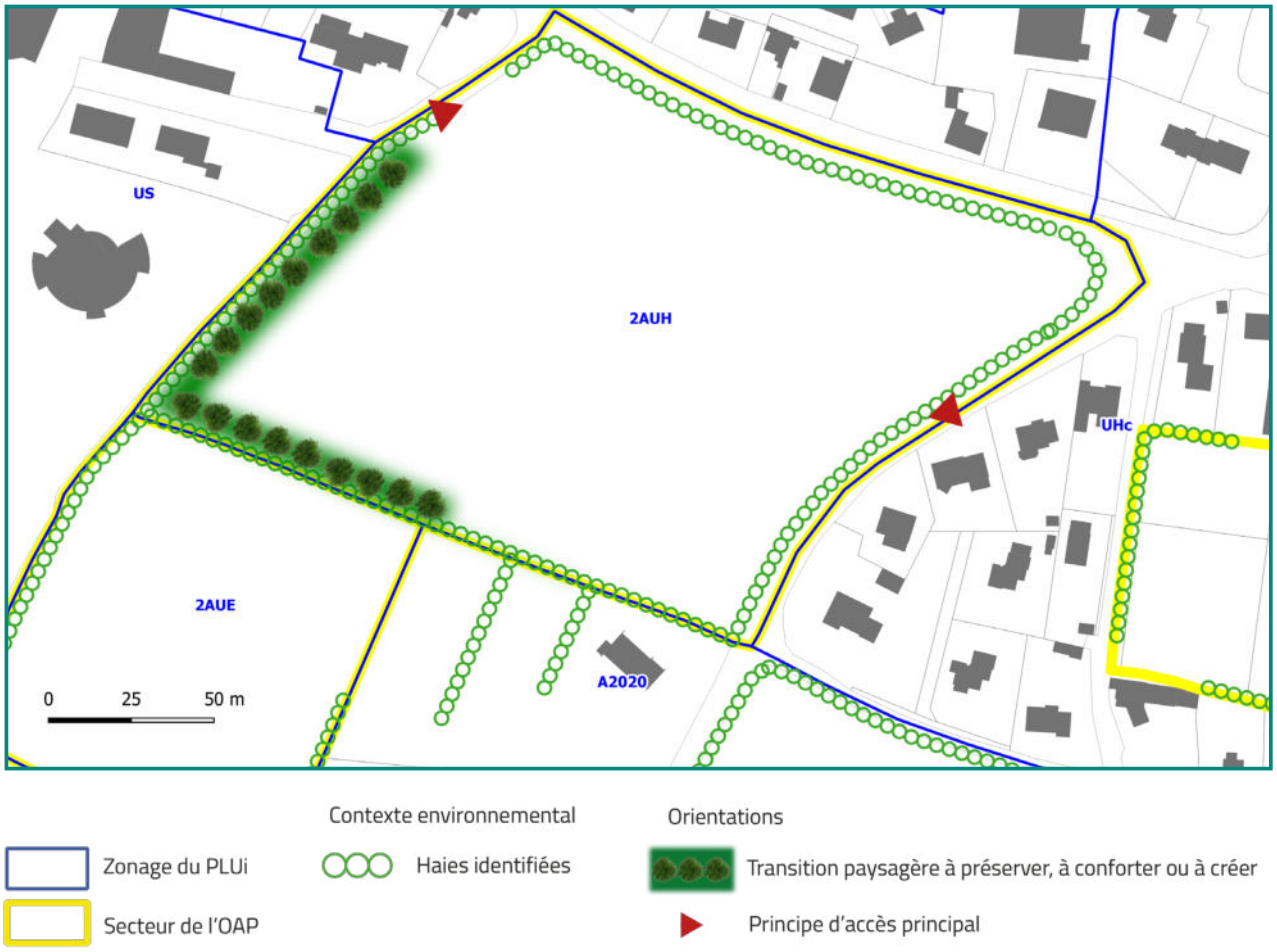
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : habitat individuel ou intermédiaire



Opérationd'aménagementd'ensemble

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Assurer un accès sur la voie Stread Kichen, un accès sur la voie Lohoden et un accès sur la RD 128A

> Afin de favoriser une effet rue structurant l'entrée de ville en bordure de la RD 128 A, un front bâti sera créé le long de la voie en aménageant des formes d'habitat plus dense (petit collectif et maisons de ville mitoyennes).

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud – Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions

> Favoriser la réduction de la surface de voirie visant à réduire les surfaces imperméabilisées : voies tertiaires étroites, avec sens unique ou passage alterné de courtoisie…

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques

> Prévoir une réserve foncière en limite ouest pour assurer la desserte de la zone à vocation économique

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au sud-ouest)

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au sud des terrains

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial

> Afin de favoriser une effet rue structurant l'entrée de ville en bordure de la RD 128 A, un front bâti sera créé le long de la voie en aménageant des formes d'habitat plus dense (petit collectif et maisons de ville mitoyennes).

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante

> Maintenir/renforcer la structure bocagère en limite ouest, est et sud afin d'assurer une transition harmonieuse entre la future zone d'habitat et la zone d'équipements et services, la zone agricole et les autres quartiers périphériques.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

OAP 4
Secteur La Tour Noire - Landeda

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	26 364 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé au Nord-est du bourg de Landéda, ce secteur s'insère dans un espace pavillonnaire à proximité du port de l'Aber Wrac'h.

La zone ne comprend aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la route de la Tor Noire, au Sud par la voie Leuhanchou et à l'Est par la voie Mezedern.

Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées :

Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère située au contact d'espace bâti pavillonnaire.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur Kroaz ar Barz 2 - Landéda

Zonage du PLUi	UHc
Surface	8 582 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kroaz ar Barz 2 se trouve au Sud-Ouest du bourg. Il se situe au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire plutôt lâche. Les parcelles naturelles en frange Sud sont destinées à accueillir une nouvelle offre de logements.

Le site est composé d'une parcelle naturelle à l'arrière d'une habitation et d'une parcelle accueillant une habitation et des bâtis non pérennes.

Il est desservi au Sud par la voie Kroaz Ar Barz.

Chacune des parcelles de la zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et nature.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

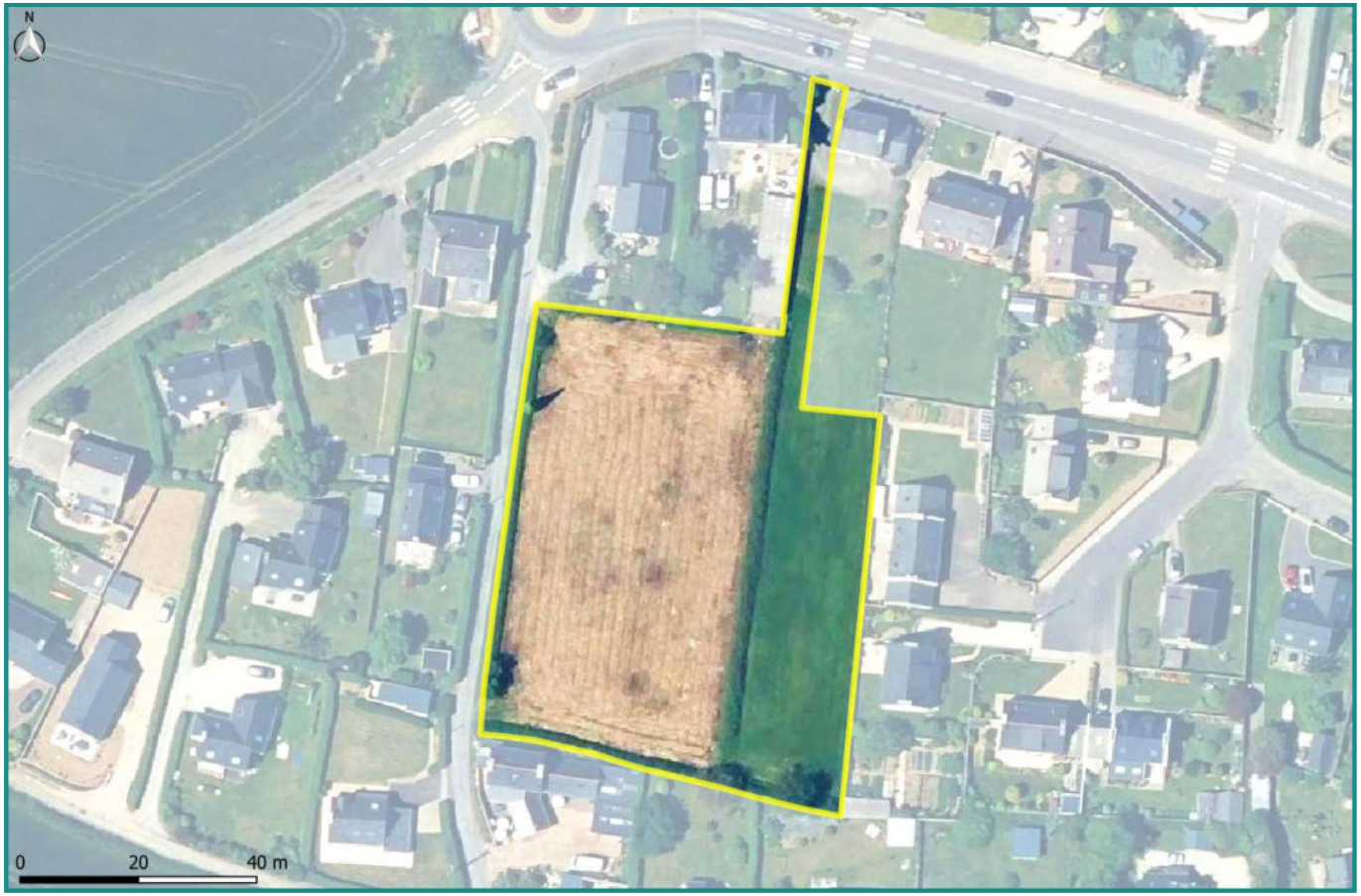
Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Secteur Lohoden - Landéda



Zonage du PLUi	UHc
Surface	4 719 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au sein du centre-bourg, le secteur Lohoden se situe dans un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Sur la frange de l'îlot à l'Ouest, les parcelles actuellement cultivées sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH).

La zone est desservie à l'Ouest par la voie Lohoden Vihan. Une desserte est également possible sur la rue de la Mairie.

Elle est bordée par des talus enherbés et bocagers.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur route de Ploudiner - Landéda

Zonage du PLUi	UHc
Surface	5 789 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

En coeur de bourg, le secteur se situe dans un quartier d'habitat pavillonnaire individuel. A l'Est s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

La zone est desservie au Nord par la route de Ploudiner.

Elle est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement pavillonnaire.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 8
Secteur Kergana - Landéda

Zonage du PLUi	UHc
Surface	13 470 m²
Vocation actuelle de la zone	Fonds de jardin et dépôt
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

A l'Est du centre-bourg, le secteur Kergana se situe dans un quartier d'habitat pavillonnaire indivuel. A l'Est s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

Le site est composé de fonds de jardin situés à l'arrière d'habitations et d'un dépôt de déchets.

La zone est desservie à l'Est par la voie Kergana.

Des haies et talus bocagers sont présents sur la zone et des talus enherbés bordent la façade Est le long de la voie.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 9
Secteur Kroaz ar Person - Landéda

Zonage du PLUi	UHc
Surface	5 598 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kroaz ar Person se trouve en coeur de bourg. Il se situe dans un quartier d'habitat individuel pavillonnaire. A l'Ouest se trouve le cimetière de Landéda.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la rue An Ode Wenn, et également par le chemin Kroaz Ar Person qui la longe à l'Ouest.

La zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement pavillonnaire.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Est qui desservira l'ensemble des constructions. Trois accès maximum pourront être aménagés. Le fonctionnement en impasse est interdit.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 10
Secteur de Bellevue 2 - Landéda

Zonage du PLUi	2AUS
Surface	12 173 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Bellevue en 1 AUS se situe au Nord du bourg. Il s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel. En façade Ouest, il est bordé par une zone à vocation d'équipements et de services qui comprend le stade municipal. Au Nord et au Sud s'étendent des parcelles cultivées qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH) et pour une vocation d'équipements et de services (1AUS).

La zone ne comprend aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est et au Sud par le chemin de Bellevue .

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services contribuant à l'animation du bourg.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 11
Secteur Kervenni 2 - Landéda

Zonage du PLUi	2AUS
Surface	8 380 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur est en limite urbaine du bourg de Landéda, au sein du lieu-dit «Kervenni». Au Nord se situe une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille le stade municipal et un terrain de sport. A l'Est s'étendent les parcelles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (2AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord et à l'Ouest par la voie Rozvenni.

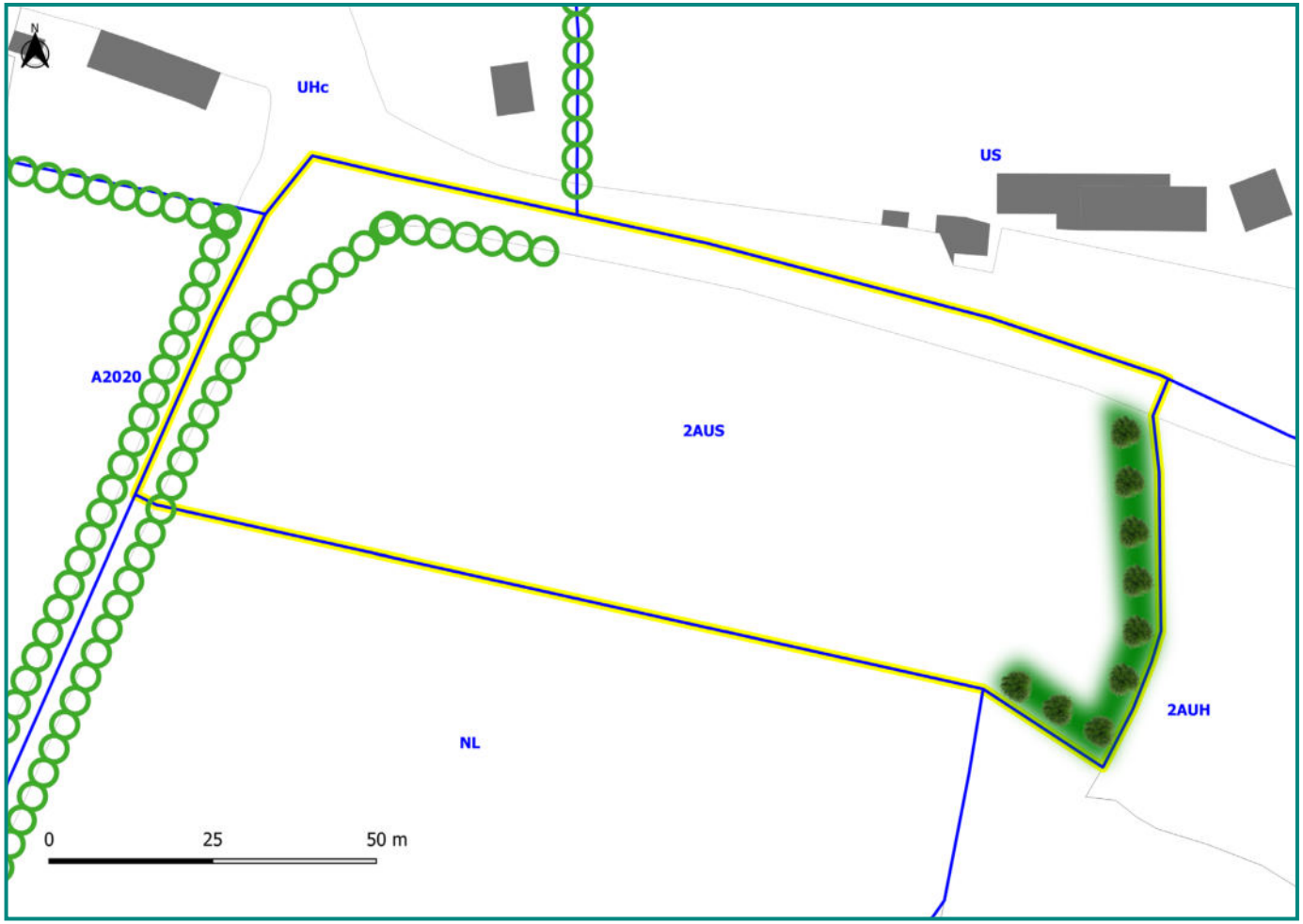
Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage.
Le secteur est bordé par des talus enherbés sur la façade Nord.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services contribuant à l'animation du bourg.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison entre la gare routière et la mairie.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Constituer une structure bocagère sur la façade Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la future zone d'habitat.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 12
Secteur de Kervigorn 2 - Landéda

Zonage du PLUi	2AUE
Surface	11 805 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairies
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kervigorn se situe au Sud-Est du centre-bourg, en limite urbaine. A l'Ouest se trouve une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille entre autres des locaux techniques, une salle polyvalente, des terrains de sport. En façades Nord, Sud et Est s'étendent des parcelles cultivées. Celles situées en frange Nord sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH). Des habitations sont édifiées en limite Est du secteur.

La zone ne comprend aucun élément bâti.

La desserte pourra se faire depuis la voie de Lohoden.

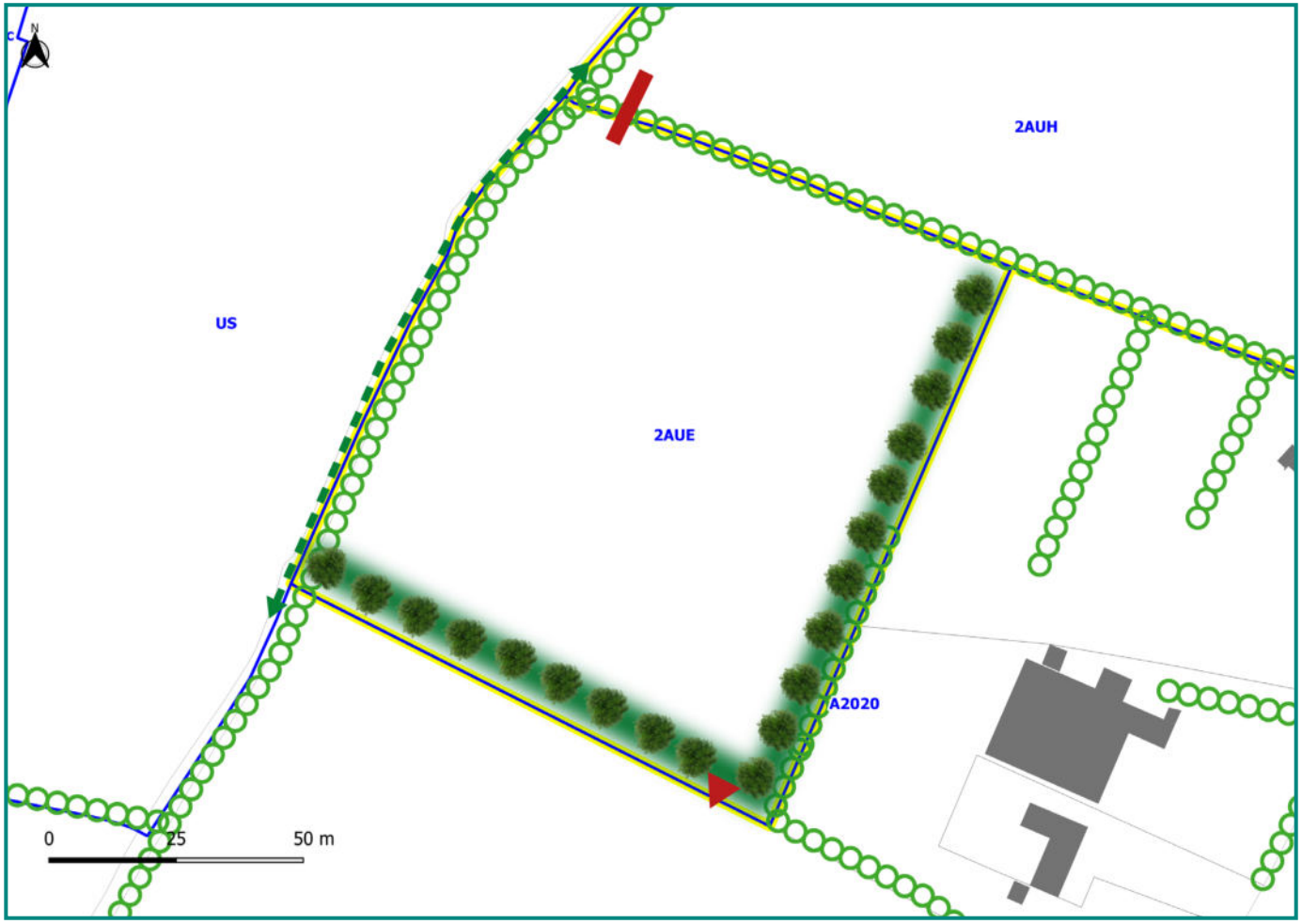
Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement d'activités sur le territoire.
> Le développement d'une offre de foncier à vocation économique en extension de l'urbanisation du bourg.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Principe d'accès principal

Amorce à créer

Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la voie Lohoden .

> Réaliser une voierie de desserte sur la limite Ouest, dans la continuité du chemin Stread Kichen.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Privilégier des constructions simples et sobres.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Constituer une structure bocagère périphérique afin de réduire les risques et nuisances de toute nature et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 13
Secteur Ar Vihl- Landeda

Zonage du PLUi	2AUEp
Surface	22 058 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur d'Ar Vihl est situé au Sud-ouest de la commune, à proximité immédiate de la mer et d'espaces dédiés à l'activité conchylicole.

La zone ne comprend aucun élément bâti.

La desserte pourra se faire depuis la voie d'An Treiz.

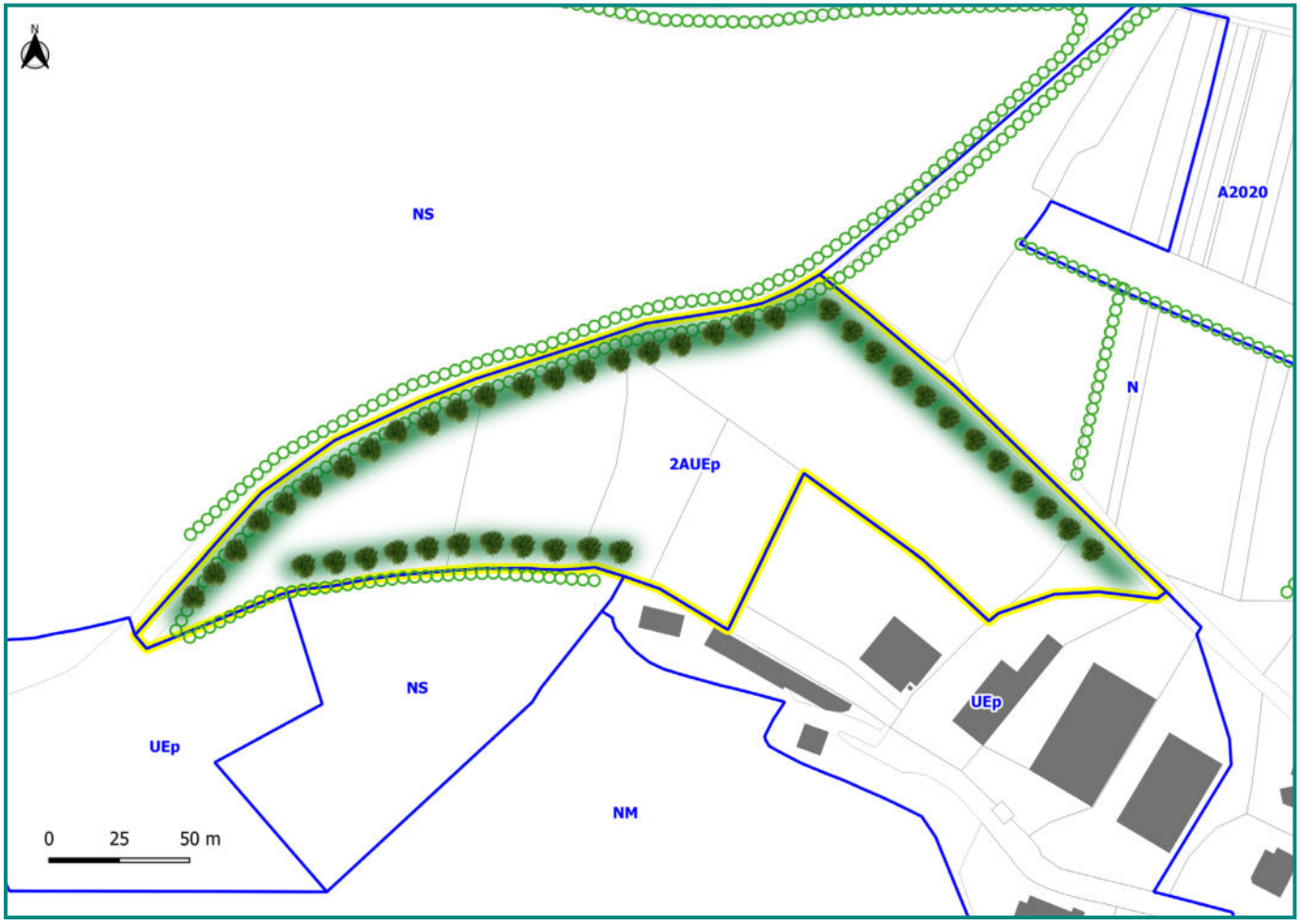
Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Renforcer les activités économiques liées à la mer
> L'accueil de nouvelles activités dans la continuité de l'existant.
> La limitation des nuisances éventuelles.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités portuaires, nautiques et de plaisance



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Privilégier les constructions simples et sobres.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

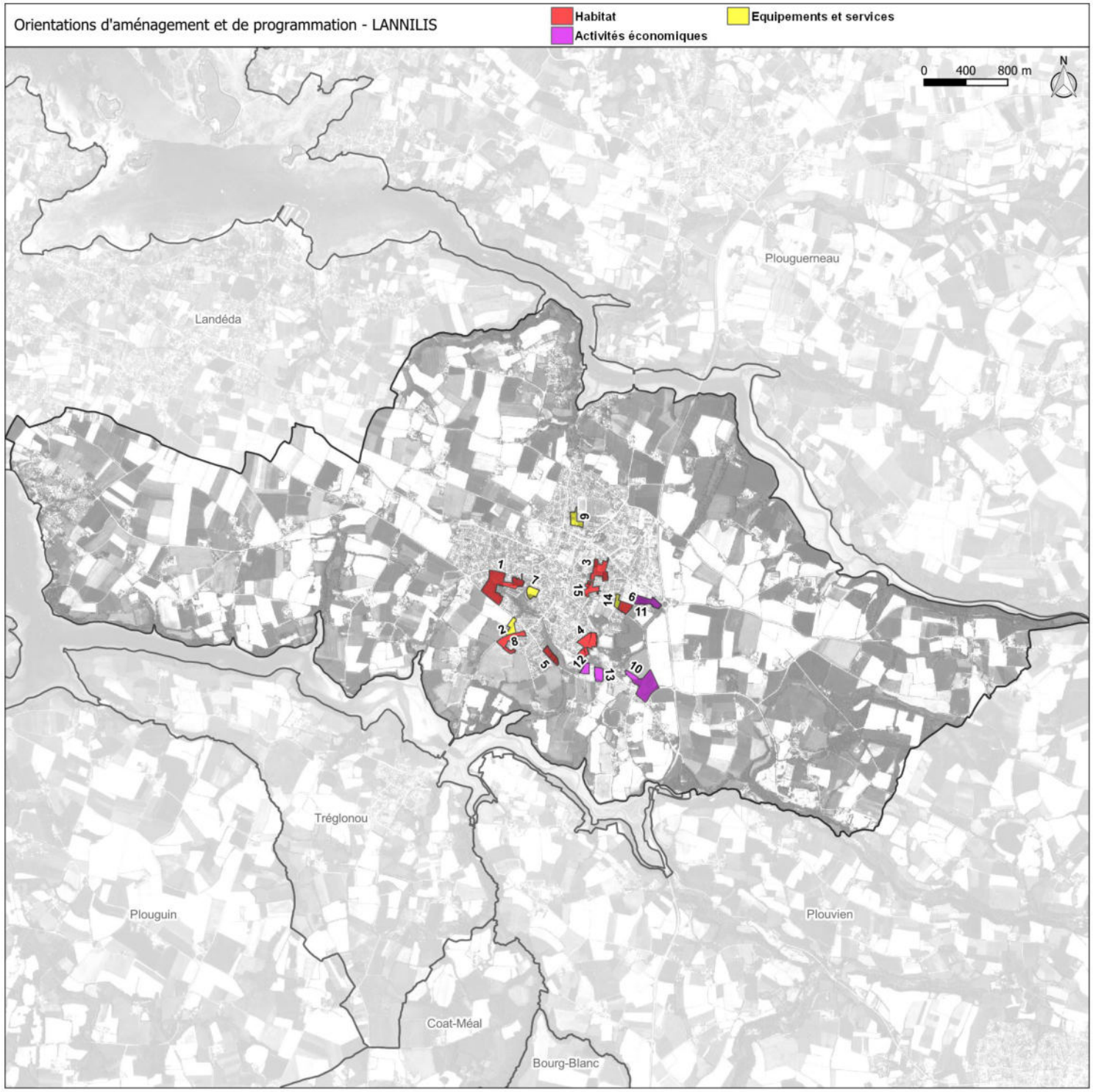
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Maintenir / Renforcer la structure bocagère en limite de la zone et au contact d'espaces naturels.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé

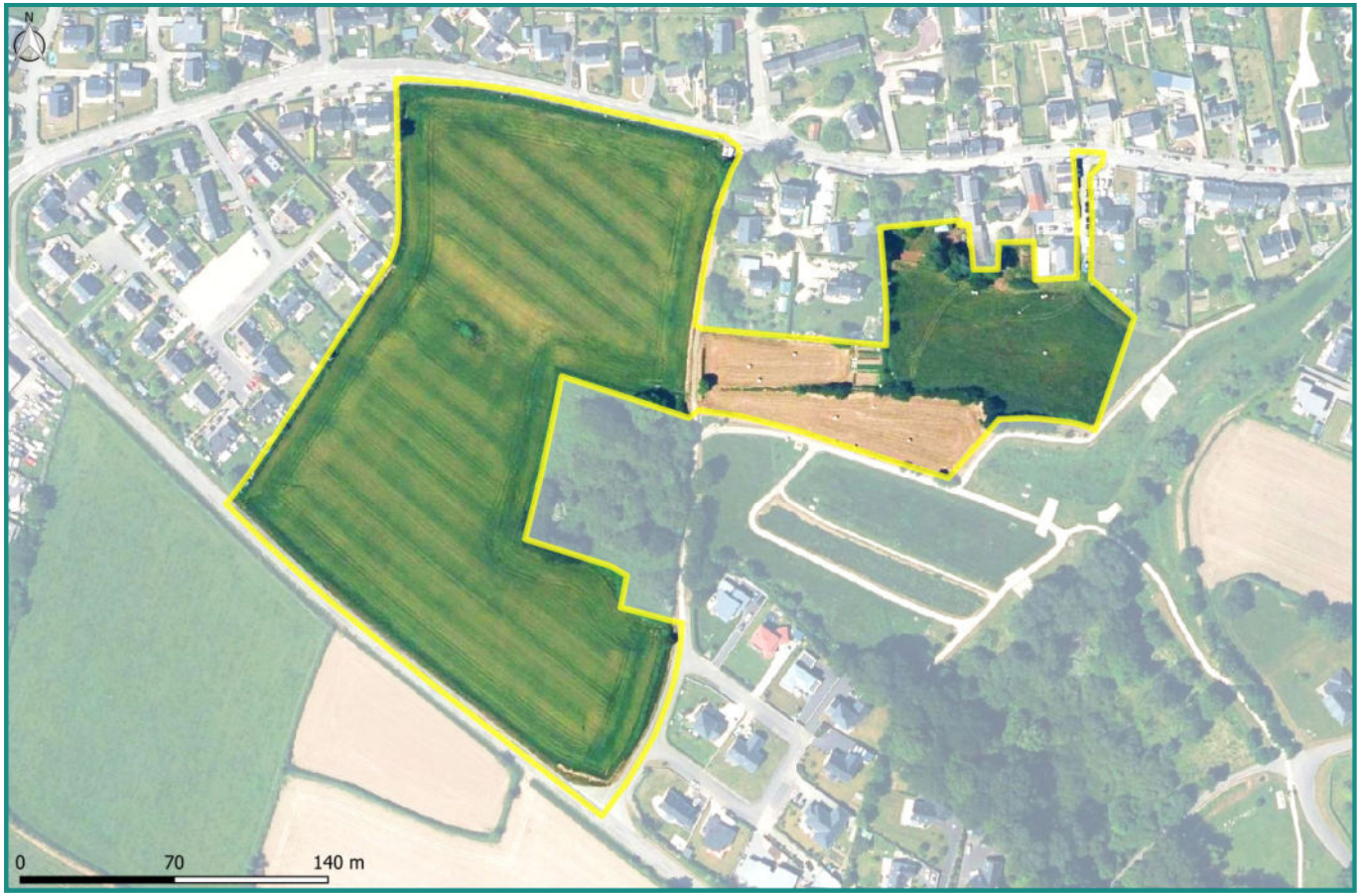
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble


Orientations d'aménagement et de programmation - LANNILIS
Habitat
Equipements et services
Activités économiques
0 400 800 m
N
Landéda
Plouguerneau
Tréglonou
Plouguin
Plouvien
Coat-Méal
Bourg-Blanc
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

> LANNILIS

OAP 1
Secteur du Lia - Lannilis



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	54 358 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et prairies
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur du Lia se situe au Sud-Est du centre-bourg, au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Sud s'étendent des parcelles à vocation agricole et à l'Est une zone naturelle. Une zone d'activités économiques et commerciales est située à l'Ouest du site.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la rue du Lia et au Sud par la voie Le Douric. Elle est également traversée par un chemin.

L'environnement du site est paysager, il se trouve en bordure de la Vallée Verte. Le site se situe à proximité d'un cours d'eau. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg en extension.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

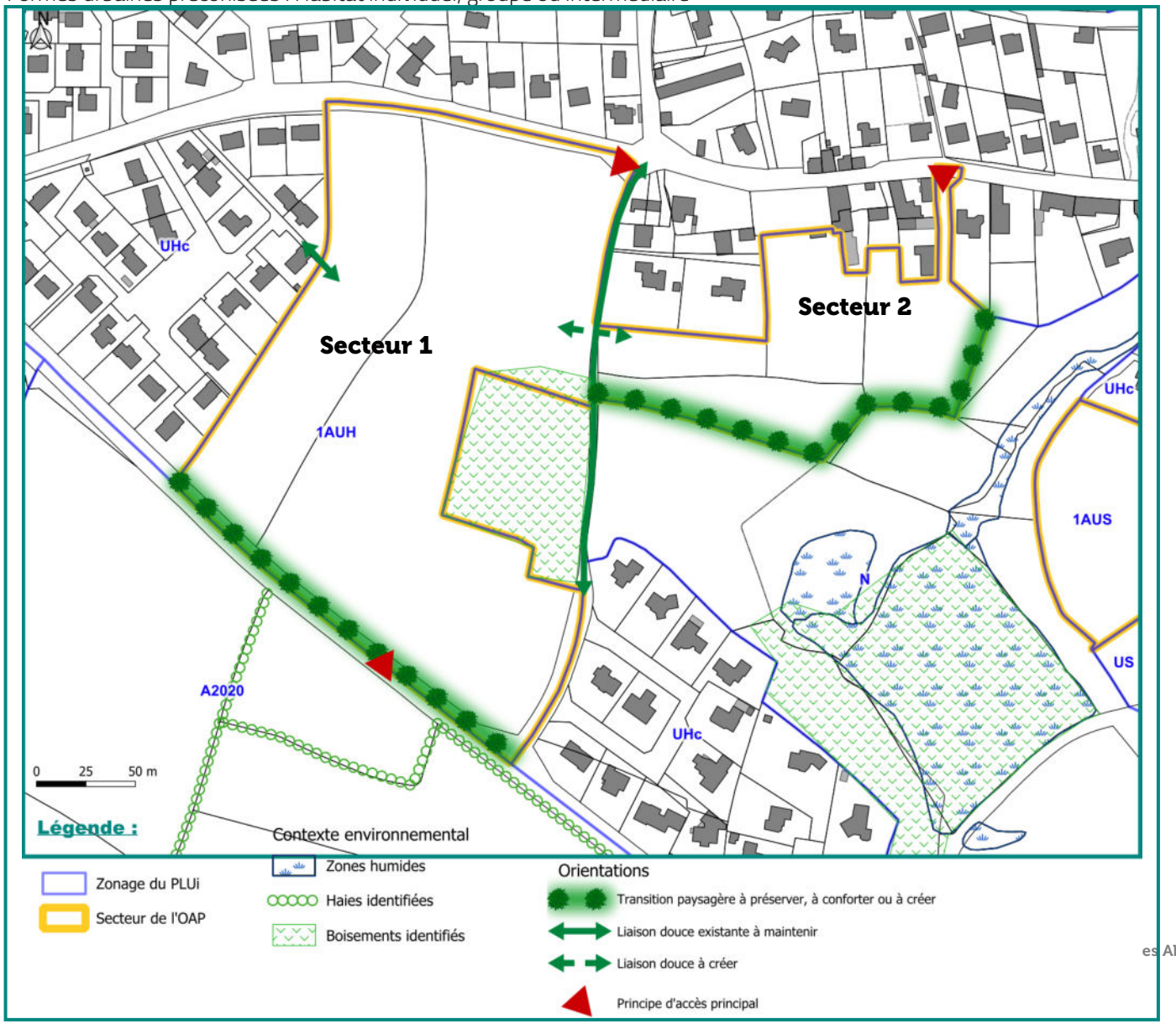
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha, cette densité s'applique en-dehors des secteurs qui présentent une valeur environnementale à préserver

Mixité sociale : 11% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager deux accès principaux en double sens dans le secteur 1, l'un au Nord depuis le rue du Lia, le second au Sud depuis Le Douric.
> Aménager un unique accès (entrée seulement) depuis la rue du Lia.
> Rechercher une organisation urbaine de la zone qui privilégiera une structure viaire hiérarchisée limitant le recours aux voies en impasse.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Mettre en place une signalétique et/ou des aménagements pour interdire la traversée automobile de la Vallée Verte.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, et notamment une liaison reliant la zone commerciale au Nord et la zone d'équipements de Kergroas au Sud.
> Maintenir le chemin en une liaison douce accessible aux modes actifs.

Organisation de l'urbanisation :

> Aménager la zone de sorte à mettre en valeur la Vallée Verte.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier les clôtures végétales.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement perméables et mutualisées pour les places supplémentaires.
> Favoriser une gestion collective de la collecte des déchets.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir / Renforcer la structure bocagère au Sud du secteur 2 de la zone, en limite avec la Vallée Verte, pour des questions esthétiques, éco-systémiques et hydrauliques.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble par tranches

OAP 2
Secteur de Trouz Ar C'Hant - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	20 465 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Partiellement
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Trouz Ar C'Hant se situe au Sud du bourg. Sur la façade Est le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord se trouvent une zone de services qui accueille actuellement une caserne de pompiers et une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour une vocation de services qui accueillera entre autres une gendarmerie. A l'Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la RD 28 et à l'Est par l'impasse de Trouz Ar C'Hant.

Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> La réalisation d'une entrée de bourg qualitative.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 11% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

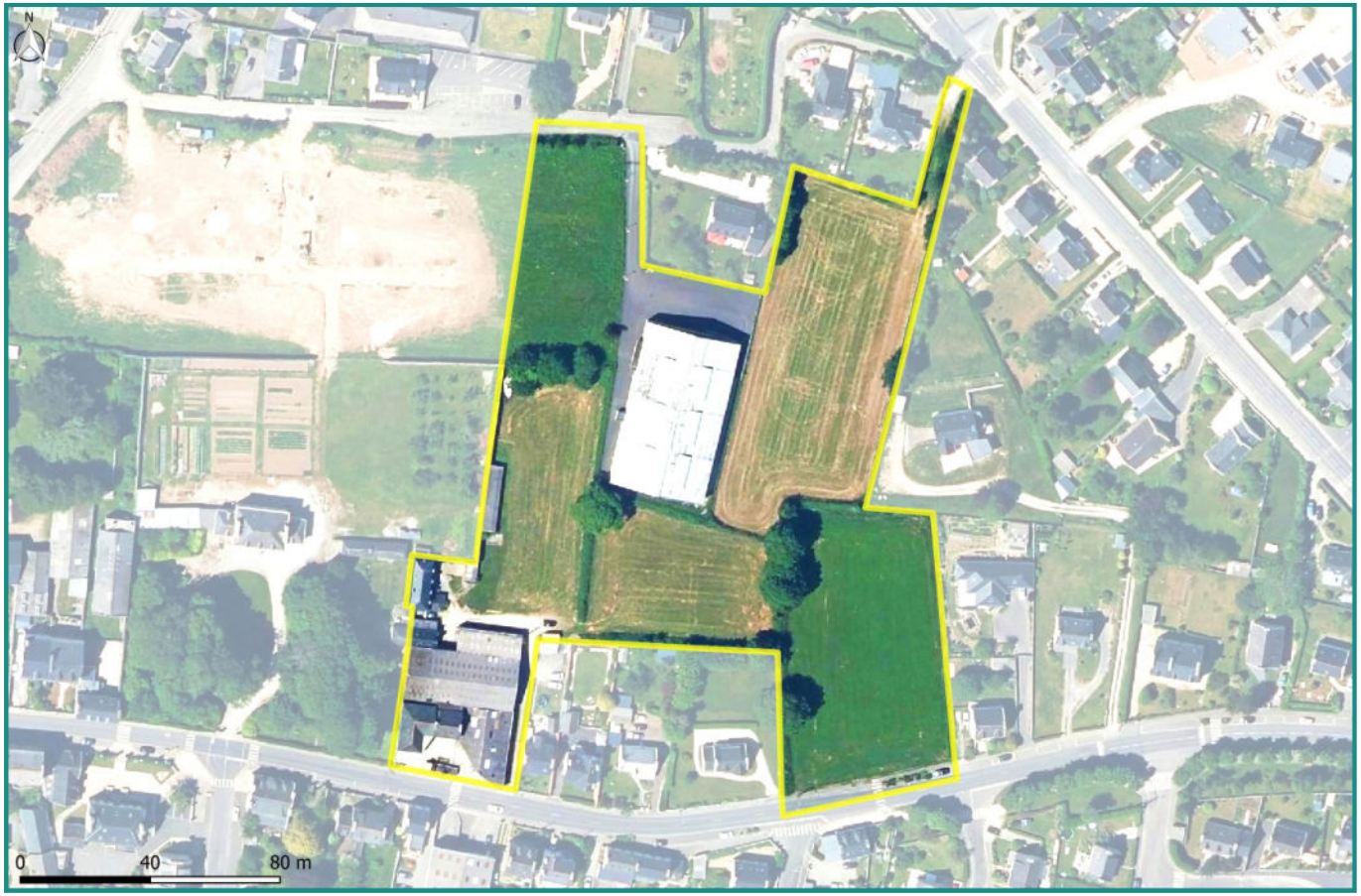
Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la RD 28 au sein de la zone agglomérée en se poursuivant sur l'impasse Trouz Ar C'Hant et un accès à l'est via l'impasse de l'Abbé Benoît qui dessert le lotissement existant.
le lotissement existant.
> Prévoir un maillage interne Est/Ouest au Sud de la zone.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Considérer la localisation de la zone comme une entrée Ouest de l'agglomération et assurer un traitement qualitatif de celle-ci.
> Maintenir / Renforcer une structure bocagère le long de la RD 28 et sur la limite Sud afin d'assurer un traitement qualitatif en entrée de bourg.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur de Gorréquéar - Lannilis



Zonage du PLUi	1AUH - 1AUS - UHa - US
Surface	22 572 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles, parcelle cultivée et bâtis
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Gorréquéar se situe au Nord du centre-bourg, il est à proximité immédiate de commerces, services et équipements. Sur la façade Nord le secteur est bordé par une zone d'équipements et de services qui accueille aujourd'hui un collège. A l'Est et au Sud-Est s'étend un tissu urbain d'habitat individuel de type pavillonnaire. Au Sud-Ouest le secteur est encadré par une zone naturelle destinée à préserver une demeure et un parc paysager. L'urbanisation de ce secteur a pour finalité d'accueillir une nouvelle offre de logements et des équipements visant à compléter la salle Omnisport de Saint-Antoine. Il s'agira donc de mener une réflexion globale sur l'ensemble du secteur.

La zone comprend actuellement la salle Omnisport de Saint-Antoine, une ancienne station service et une habitation.

Elle est desservie au Nord par la rue Gorréquéar et au Sud par la RD 28 (rue de Verdun). Une desserte est également possible depuis la rue de la Libération.

Des talus enherbés et bocagers sont présents en bordure de zone. Un muret d'intérêt patrimonial est présent au sein de la zone N à l'Ouest du secteur.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services contribuant à l'animation du bourg.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

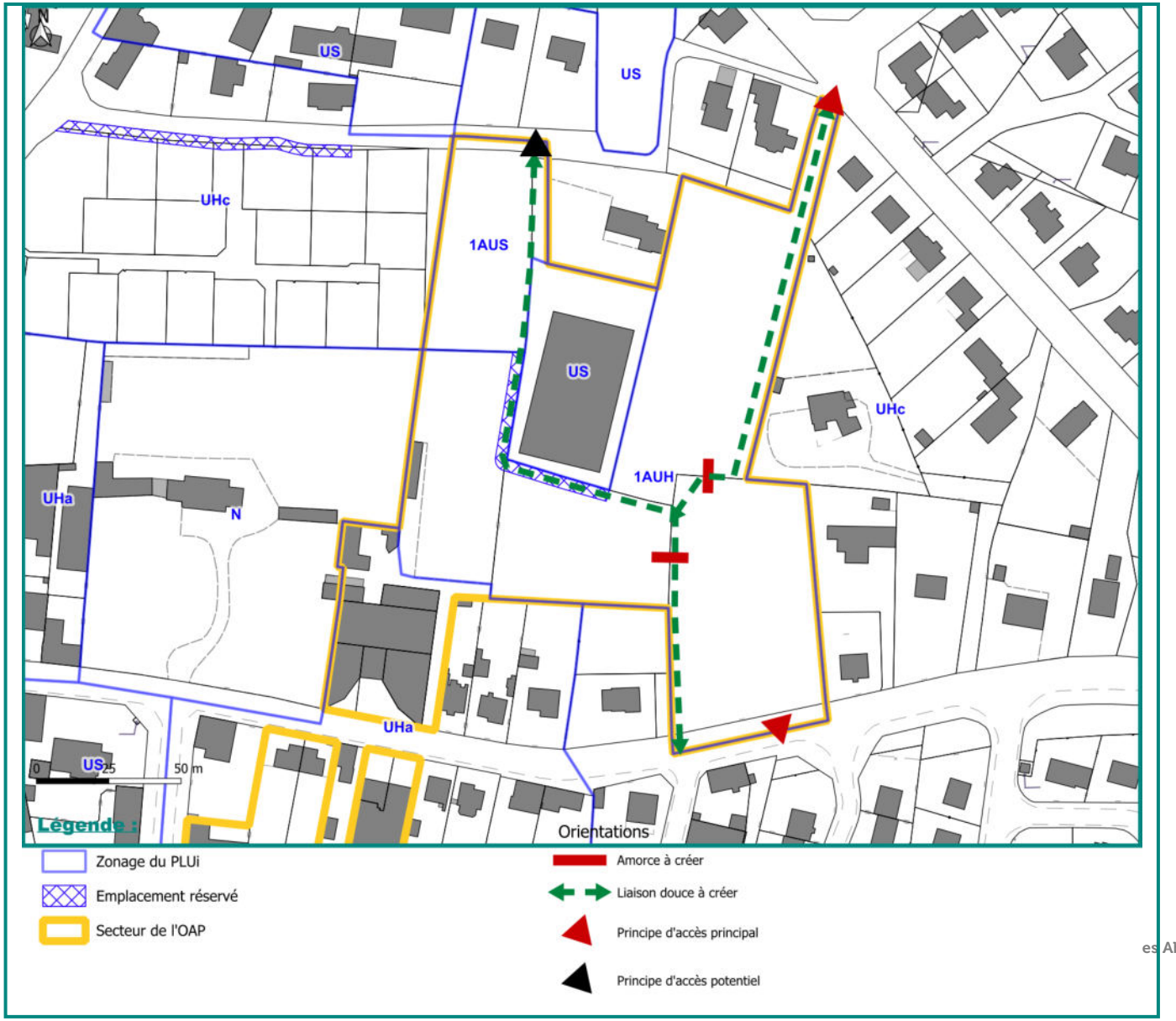
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat - Equipements et services

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 30 logements / ha

Mixité sociale : 11% de logements locatifs sociaux minimum et 40% des lots à prix abordable / modéré

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel et collectif



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès au Nord sur la rue de Gorréquéar (localisé en face du parking existant afin de faciliter l'entrée-sortie sur le site), sur la rue de la Libération et au Sud sur la rue de Verdun.

> Aménager éventuellement un accès depuis la salle Omnisport de Gorréquéar, où la voie d'accès existante pourra être élargie.

> Prévoir un maillage interne qui desservira l'ensemble des constructions, tout en veillant à limiter les flux Nord/Sud pour ne pas créer un raccourci incitant au développant du trafic dans ce secteur.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison Nord/Sud pour relier la rue de Verdun avec la rue de la Libération et la rue de Gorréquéar.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

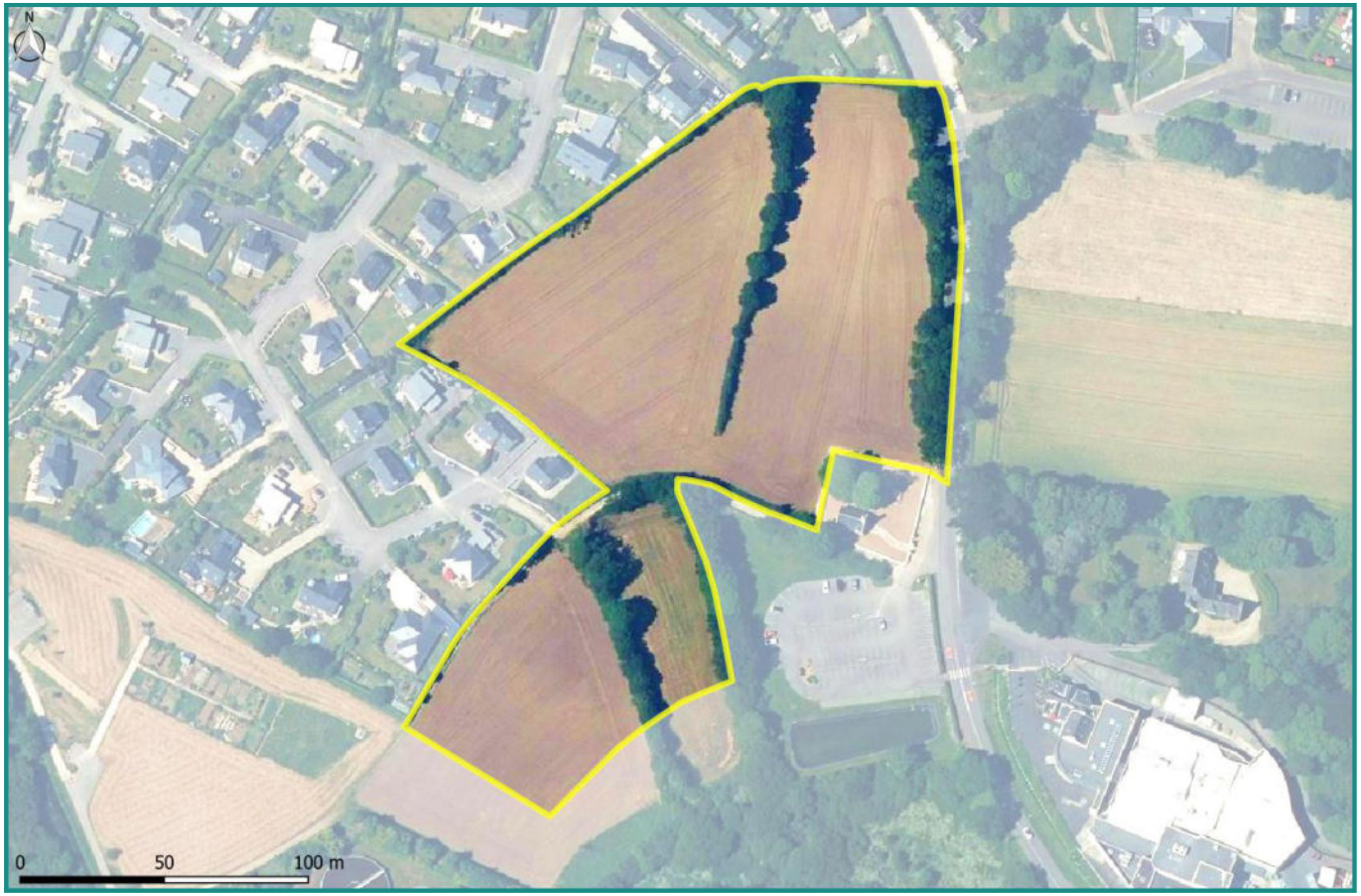
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Réaliser un écran végétal en limite Nord-Ouest afin de créer une transition qualitative entre la future zone d'équipements et la zone d'habitat adjacente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 4
Secteur Saint-Sébastien - Lannilis



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	26 952 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et prairies
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Saint-Sébastien se situe au Sud du bourg, dans la continuité d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord-Est, le secteur est bordé par une zone d'équipements et de services qui accueille entre autres une école, le complexe sportif de Kergroas et des terrains de sport. Au Sud-Est s'étendent plusieurs zones à vocations d'activités économiques et d'activités commerciales. La Chapelle Saint-Sébastien, élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, jouxte le secteur.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la RD 113. Des dessertes sont également possibles depuis le lotissement de Keravel à l'Ouest.

Des talus enherbés et bocagers sont présents en bordure de zone. Une zone humide a été identifiée à proximité du site, en limite Sud.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

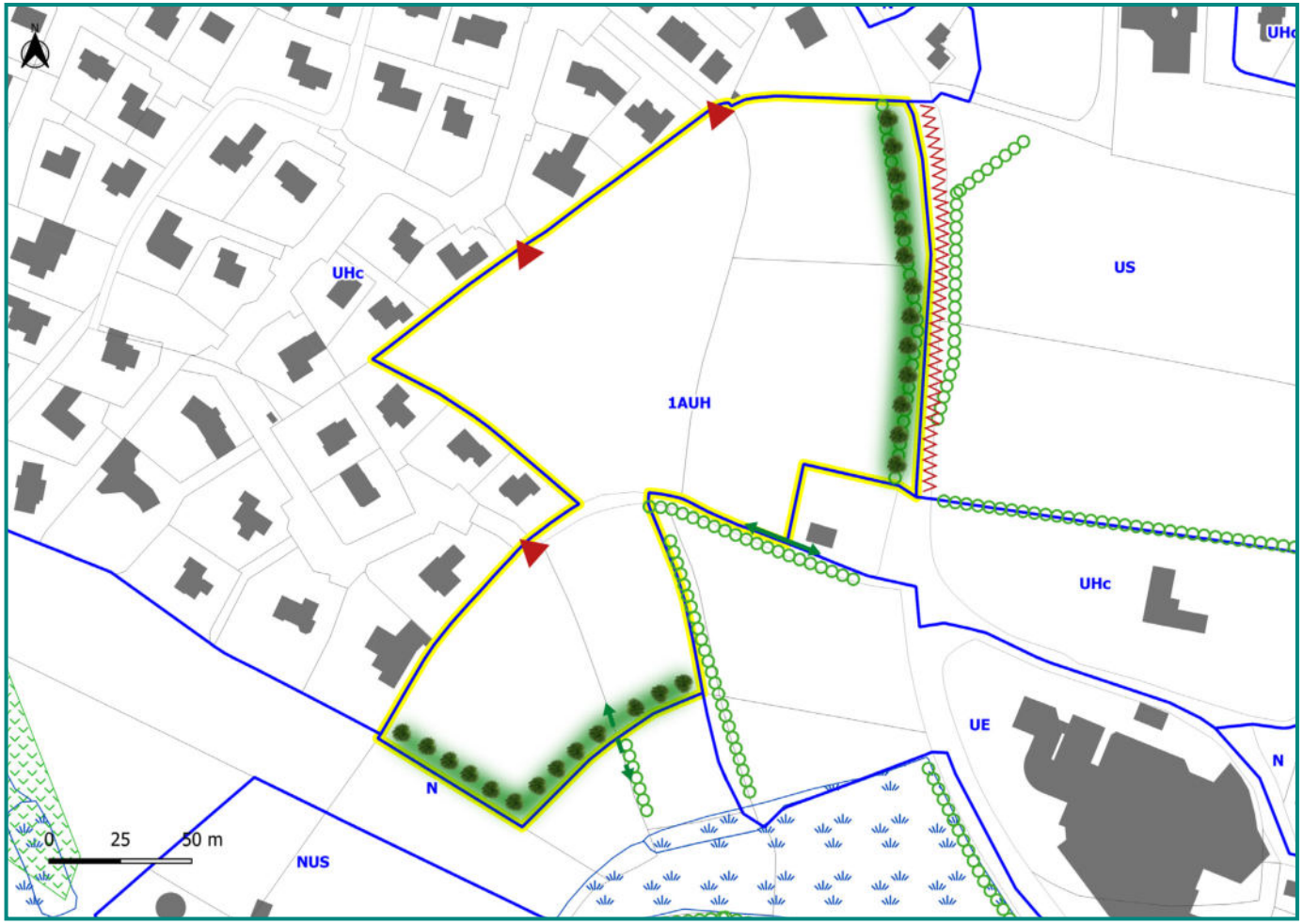
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 11% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel et collectif



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal
- Interdiction d'accès
- Liaison douce existante à maintenir

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Utiliser les trois accès prévus depuis le lotissement de Keravel.
> Aucun accès n'est autorisé sur la RD 113.
> Aucune connexion de voirie ne pourra être aménagée entre le Nord et le Sud pour préserver la Vallée Verte et le chemin d'accès à la chapelle.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, et notamment une liaison pour accéder à la Vallée Verte.

Organisation de l'urbanisation :

> Edifier, de préférence, les logements intermédiaires ou collectifs dans la partie Nord.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir, voire renforcer, l'écran végétal situé sur la limite Est, notamment le long de la RD 113 et du parking.
> Reconstituer le talus en limite avec la Vallée Verte, suite au déplacement du talus central.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur Jean Laot - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	10 428 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairies
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Jean Laot se situe au Sud du bourg. Le secteur est encadré à l'Ouest par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire et à l'Est par la Vallée Verte.

La zone comprend aujourd'hui un bâtiment annexe d'une habitation.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue Jean Laot.

L'environnement du site est très paysager, les enjeux environnementaux sont forts. Sur la façade Est, le secteur est bordé par des boisements et un cours d'eau. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en densification de l'agglomération.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement pavillonnaire.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 11% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès unique sur la rue Jean Laot/
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Urbaniser la zone dans une logique de double façade (traitement qualitatif du paysage de la Vallée Verte et de la façade sur rue).
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain existant.
> Préserver les haies et talus existants, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, ...).
> Maintenir, renforcer, la structure bocagère sur la façade Est afin de préserver l'environnement naturel.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Secteur de Kerosven 1 - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	10 642 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kerosven est situé à l'Est du centre-bourg. Sur la façade Ouest, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Une zone à vocation d'activités commerciales est présente au Nord. Au Sud se trouve la zone d'équipement de Kergroas qui accueille notamment une école publique, un complexe sportif et des terrains de sport. A l'Est s'étendent des parcelles à vocation agricole et une exploitation agricole est présente. A l'Ouest s'étend une parcelle destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme pour une vocation d'équipements et services (1AUS).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue de Prat Meinoc, et également par la voie de Kerosven qui la longe à l'Est.

Des talus enherbés et bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg par sa densification.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La participation à une offre d'équipements de qualité par la création de stationnement.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat, équipements publics

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 11% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel et collectif

Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Haies identifiées

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la voie de Kerosven.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, et notamment une liaison reliant la zone commerciale au Nord et la zone d'équipements de Kergroas au Sud.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Réaliser un écran végétal en limite Nord afin de créer un tampon vert entre la zone commerciale et la future zone d'habitat.

> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère sur la limite Sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec le lotissement adjacent.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur Ker Maria - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	9 588 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Ker Maria se situe au Sud-Ouest du centre-bourg. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En façades Nord et Sud, le secteur est bordé par un tissu urbain d'habitat individuel pavillonnaire. La Vallée Verte s'étend à l'Ouest.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Une desserte est possible au Sud depuis la voie Le Douric ou depuis la zone US adajacente.

L'environnement du site est très paysager. Le secteur est bordé de talus bocagers et boisés. Une zone humide est présente à proximité, sur la façade Ouest.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La densification de l'agglomération.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services sur le territoire communal.
> La production d'une offre de logements pour apporter une réponse à la tendance au vieillissement de la population.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

PROGRAMMME

Vocation principale : Hébergement - Equipements et services

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

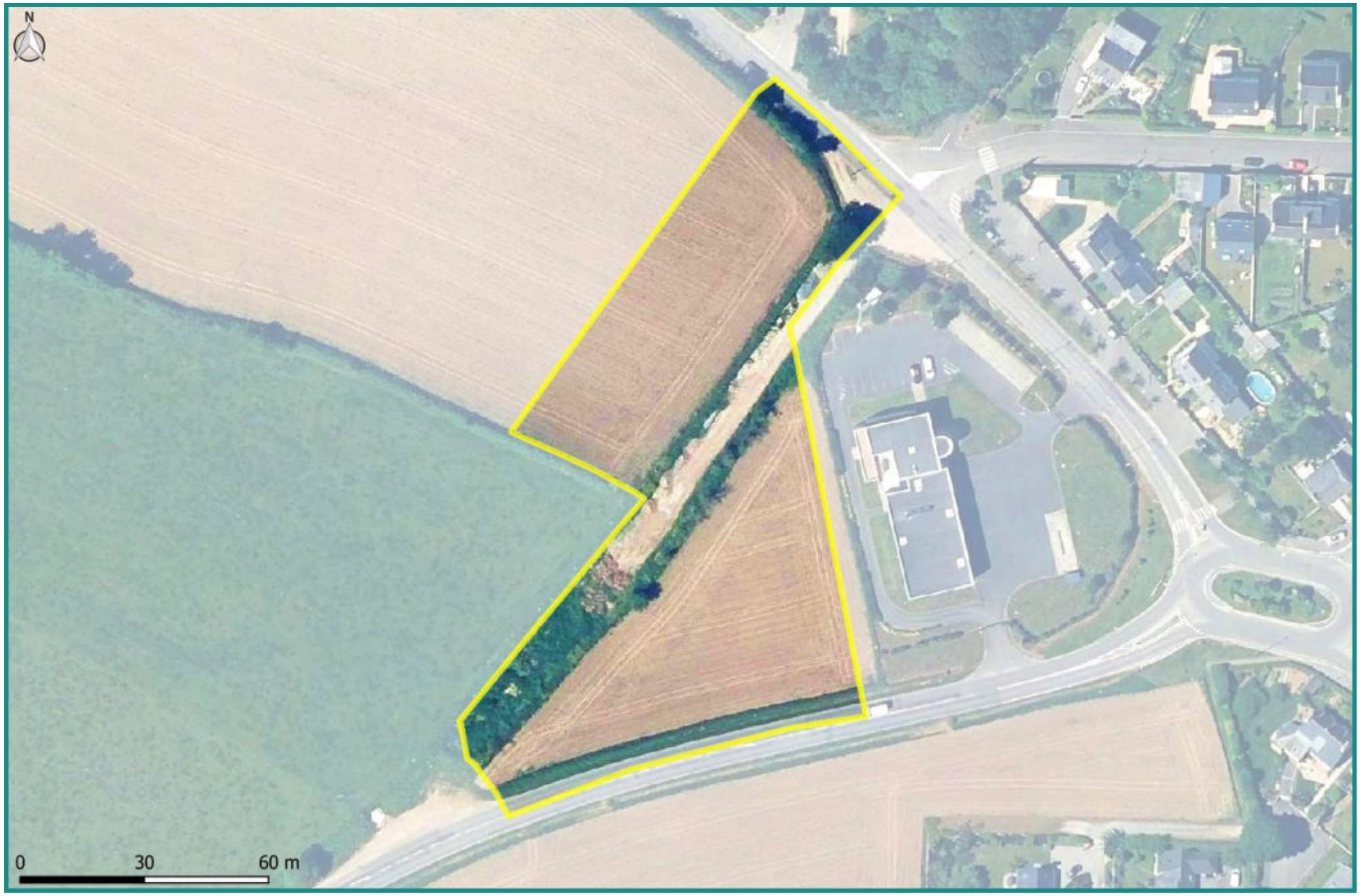
Principes d'accès :
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
>Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain existant.
> Préserver les haies, bosquets et talus existants, sauf impossibilité technique avérée.
> Maintenir, renforcer, la structure bocagère sur la façade Ouest, en limite avec la Vallée Verte, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 8
Secteur rue Mathilde Delaporte - Lannilis



Zonage du PLUi	1AUS
Surface	9 572 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au Sud du bourg. Sur la façade Nord le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire et une zone de services qui accueille actuellement une caserne de pompiers. Au Sud se trouve une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme pour une vocation d'habitat (1AUH). A l'Ouest et au Sud s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la rue Mathilde Delaporte et à l'Est par la RD 28. Un chemin traverse également la zone.

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services sur le territoire communal.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> La réalisation d'une entrée de bourg qualitative.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services

Le secteur est destiné à accueillir une caserne de gendarmerie (bureaux et logements).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la RD 28 au sein de la zone agglomérée dans l'alignement de l'accès de l'OAP 2 - Secteur de Trouz Ar C'Hant.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Maintenir / Renforcer une structure bocagère le long de la RD 28 et sur les limites Sud et Ouest afin d'assurer un traitement qualitatif en entrée de bourg.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 9
Secteur de Mézéozen - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	11 338 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Mézéozen se situe au Nord du bourg. Il est bordé en façades Sud et Ouest par des habitations individuelles implantées en retrait par rapport à l'emprise publique et en façade Est par un tissu urbain aéré de pavillons individuels. Au Nord se trouve une zone d'équipements et de services qui accueille entre autres le complexe sportif de Mézéozen et le Stade René Lecorre, ainsi que le parking liés à ces équipements. L'urbanisation de ce secteur vise à compléter le complexe sportif (extension stade, ...).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue Olivier Mercelle.

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services sur le territoire communal.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès unique depuis la rue Olivier Mercelle.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Créer / Maintenir / Renforcer une structure bocagère sur les limites Sud, Sud-Est et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone réservée aux équipements et celle à vocation d'habitat.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 10
Secteur Kerveur - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	44 250 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et praries
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kerveur se trouve à l'extrême Sud-Est du bourg. Il se trouve à proximité immédiate d'un secteur à vocation d'activités commerciales. En limite Sud il est bordé par un tissu d'habitat individuel. Au Nord et à l'Est s'étendent des parcelles cultivées. Les parcelles limitrophes sur la façade Nord sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme pour une vocation d'activités économiques (2AUE).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par la RD 113 qui la longe à l'Est et au Sud.

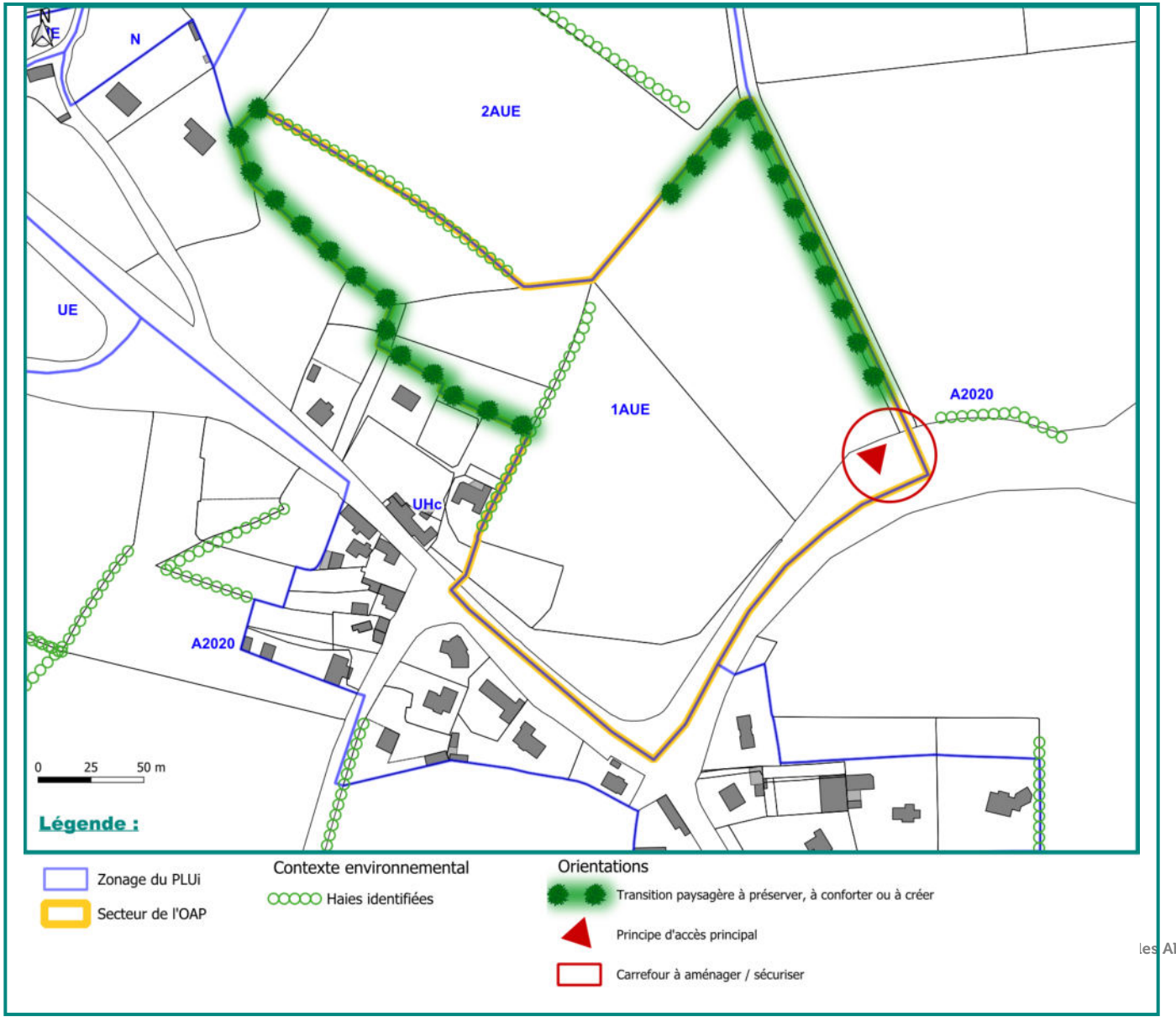
Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement d'une offre de foncier à vocation économique en extension de l'urbanisation de l'agglomération.
> Le développement de nouvelles activités économiques sur le territoire.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un carrefour au Sud-Est de la zone.
> Assurer la desserte du site depuis le carrefour.
> Prévoir un maillage interne Nord-Sud Est-Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des aménagements pour conforter l'aire de covoiturage.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
> Prévoir une zone destinée au pôle d'échange multimodal, de préférence au Sud de la zone.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Rechercher une intégration à la pente, afin de limiter au maximum les déblais ou les remblais.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Développer la structure bocagère sur les limites séparatives pour assurer une transition avec la zone d'aménagement future (2AUE).
> Maintenir et renforcer la structure bocagère au Sud et à l'Ouest de la zone pour assurer une transition qualitative avec la Vallée Verte et réduire les risques et nuisances de toute nature.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 11
Secteur de Kerlouis - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUEc
Surface	16 137 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, dans la continuité de la ZAC de Kerlouis. En franges Nord et Ouest, le secteur est bordé par une zone d'activités commerciales. Au Sud se trouve le lieu-dit «Kerosven» comprenant des habitations présentant un intérêt patrimonial. A l'extrême Sud-Ouest du secteur des parcelles cultivées sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la RD 28 (rue de Verdun) et également par une voie communale qui la traverse.

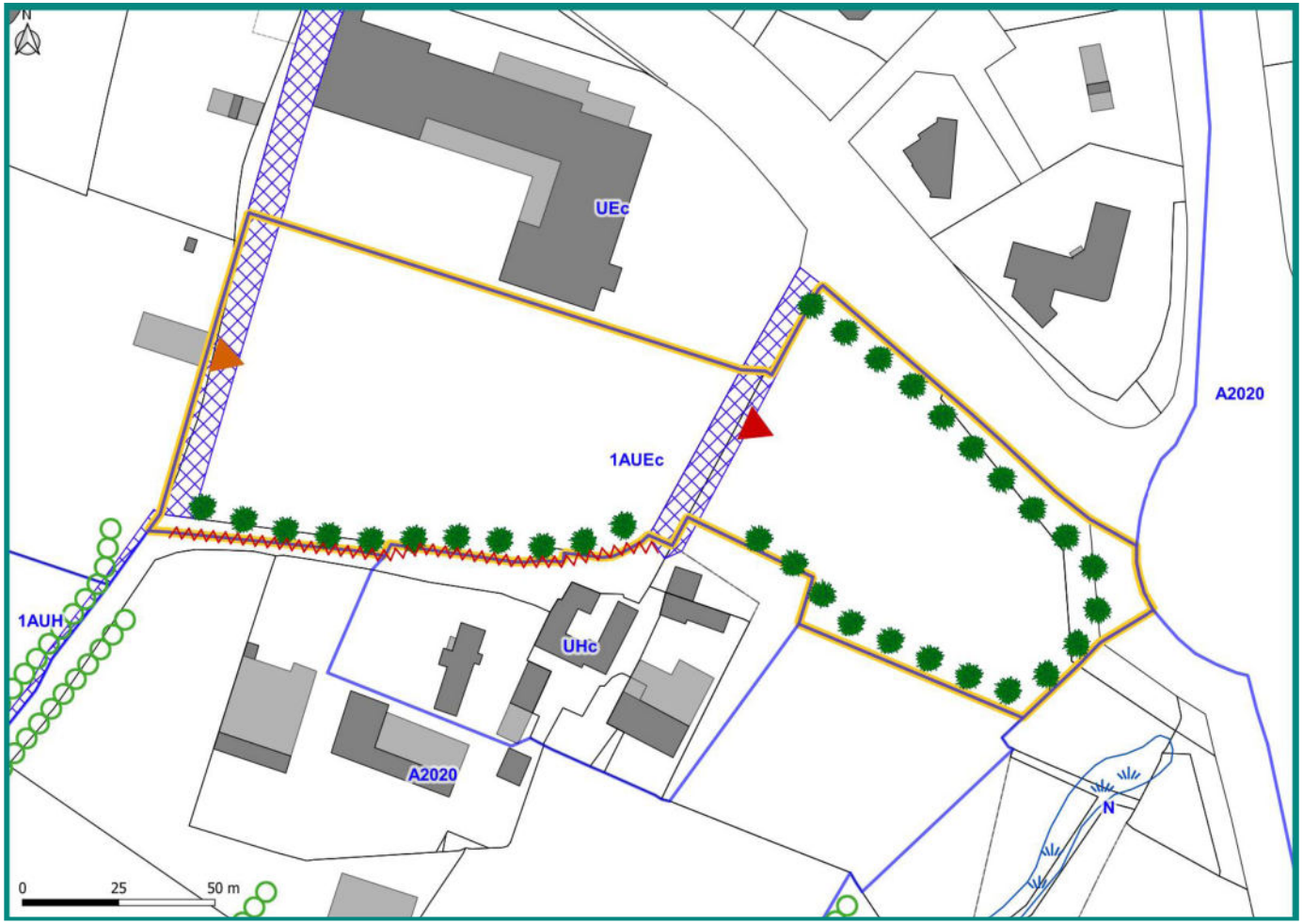
Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et bordure de zone. Un linéaire d'arbres est planté sur les limites séparatives des parcelles.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités existante.
> Le désenclavement du secteur de Kerosven.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP
Emplacement réservé

Contexte environnemental
Haies identifiées
Zones humides

Orientations
Principe d'accès principal
Interdiction d'accès
Haies / Talus à conserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès principal à partir de la voie centrale traversant la zone 1AUEc en préservant, dans la mesure du possible, la haie existante longeant le côté Est de la voie existante.
> Aménager un accès secondaire à partir de la future voie localisée en frange Ouest du site.
> Aucun accès sur la RD 28 (rue de Verdun) n'est autorisé.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Apporter une attention particulière au traitement de l'entrée de ville par des constructions de qualité.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir et renforcer la structure bocagère périphérique afin de délimiter l'espace dédié aux activités économiques et de conserver une entrée de bourg qualitative.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 12
Secteur Mesmerchou 1 - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	6 296 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au Sud du bourg. En limites Sud et Est se trouve une zone à vocation d'activités commerciales qui accueille un artisan et un garage. En franges Nord et Ouest, le secteur est bordé par des espaces naturels. Une habitation est édifiée à l'extrême Sud-Ouest du secteur.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle se localise à l'Est de la RD 113. La desserte pourra se faire depuis les accès de la zone d'activités.

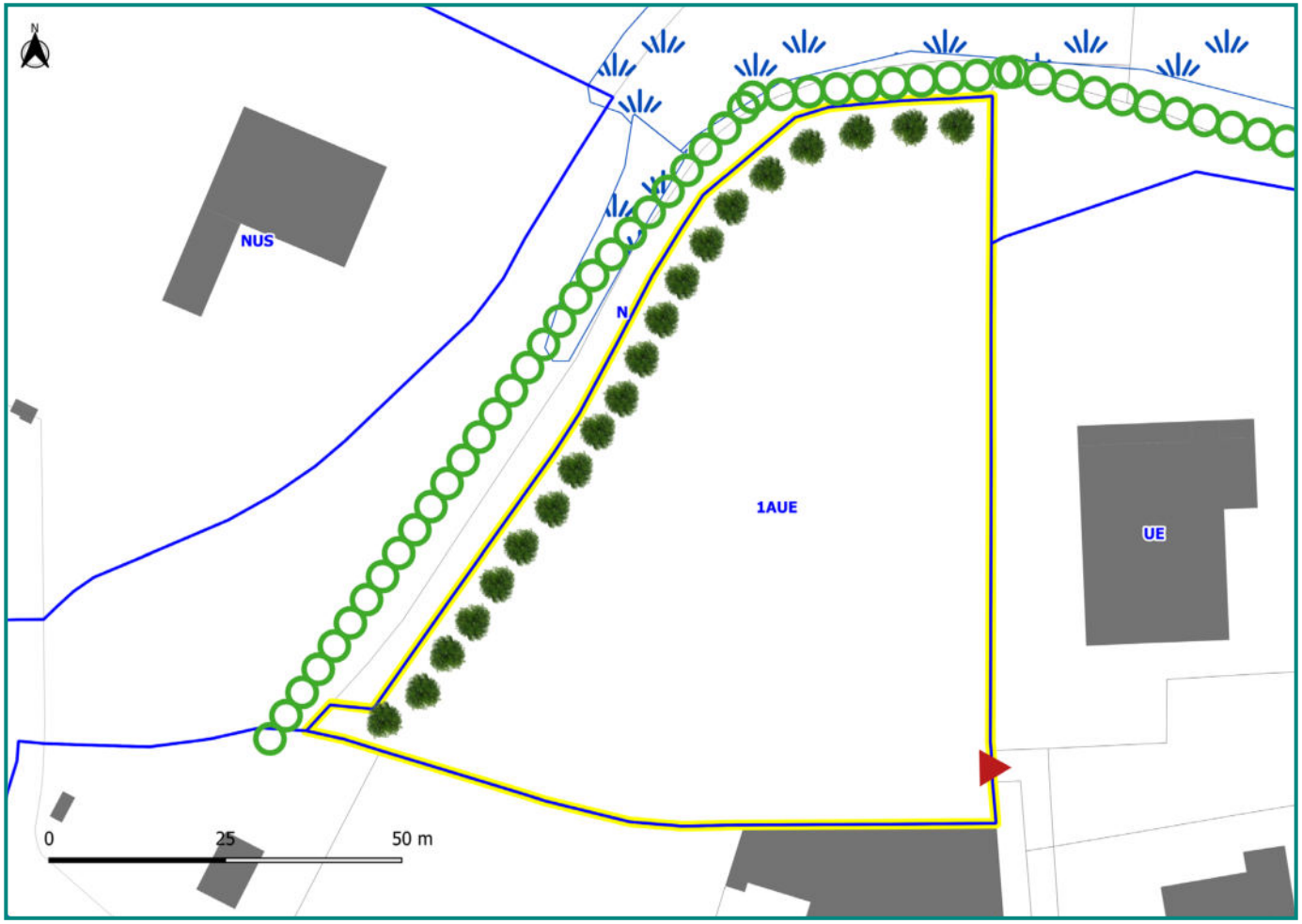
L'environnement du site est paysager, il se trouve en bordure de la Vallée Verte. Un massif bocager est présent sur les franges Nord et Ouest.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'accueil de nouvelles activités en densification de l'agglomération.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Zones humides

Orientations

Principe d'accès principal

Haies / Talus à conserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Utiliser les accès existants sur la route au Sud. Aucun accès supplémentaire sur cette voie ne sera autorisée.

> Prévoir éventuellement des accès sur la voie de desserte interne située sur la frange Est du site.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Privilégier des constructions simples et sobres.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Maintenir et renforcer la structure bocagère au Nord et à l'Ouest de la zone, en limite avec la Vallée Verte, pour des questions esthétiques, éco-systémiques et hydrauliques. .

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 13
Secteur Mesmerchou 2 - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	10 186 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au Sud du bourg. A l'Ouest se trouve une zone à vocation d'activités commerciales qui accueille un artisan et un garage. Des habitations individuelles sont présentes en limites Sud et Est. En frange Nord, le secteur est bordé par des espaces naturels.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle se localise à l'Est de la RD 113. La desserte pourra se faire depuis les accès de la zone d'activités.

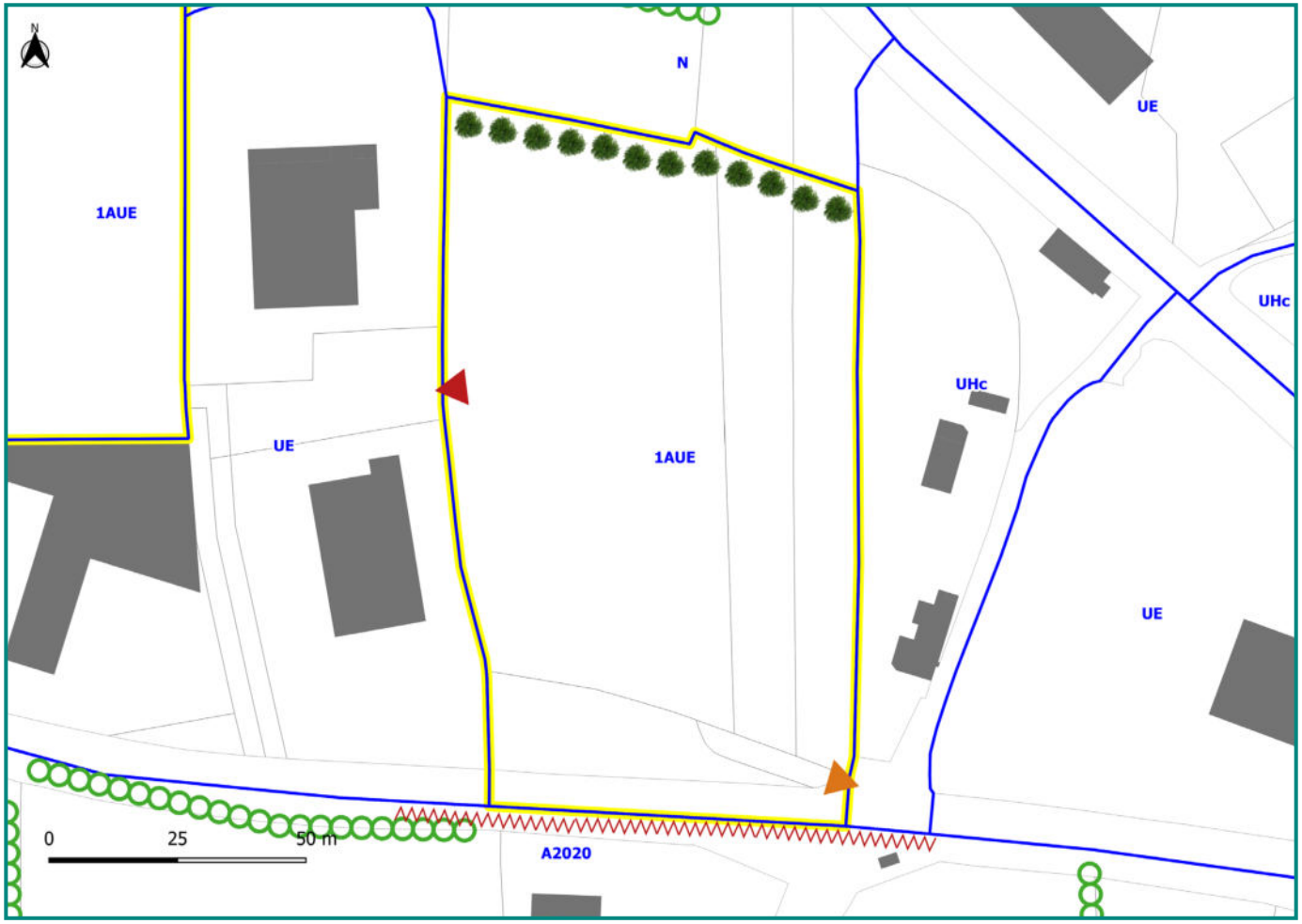
L'environnement du site est paysager, il se trouve en bordure de la Vallée Verte. Des talus enherbés et bocagers bordent le secteur. Un massif bocager est présent sur la frange Nord.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'accueil de nouvelles activités en densification de l'agglomération.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité de la Vallée Verte.

PROGRAMMME

Surface totale : 10 197 m²
Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Principe d'accès principal
Principe d'accès secondaire
Interdiction d'accès
Haies / Talus à conserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Utiliser les accès existants sur la route au Sud.
> Aménager éventuellement une sortie à l'extrême Sud-Est à partir d'un accès existant.
> Prévoir éventuellement des accès sur la voie de desserte interne située sur la frange Est du site.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir et renforcer la structure bocagère au Nord de la zone, en limite avec la Vallée Verte, pour des questions esthétiques, éco-systémiques et hydrauliques. .
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 14
Secteur de Kerosven 2 - Lannilis

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	5 191 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kerosven est situé à l'Est du centre-bourg. Sur la façade Ouest, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Une zone à vocation d'activités commerciales est présente au Nord. Au Sud se trouve la zone d'équipements de Kergroas qui accueille notamment une école publique, un complexe sportif et des terrains de sport. A l'Est s'étend une parcelle cultivée qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court pour une vocation d'habitat (1AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue de Prat Meinoc.

Des talus enherbés et bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services sur le territoire communal.
> La sécurisation du stationnement aux abords du complexe sportif de Kergroas.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

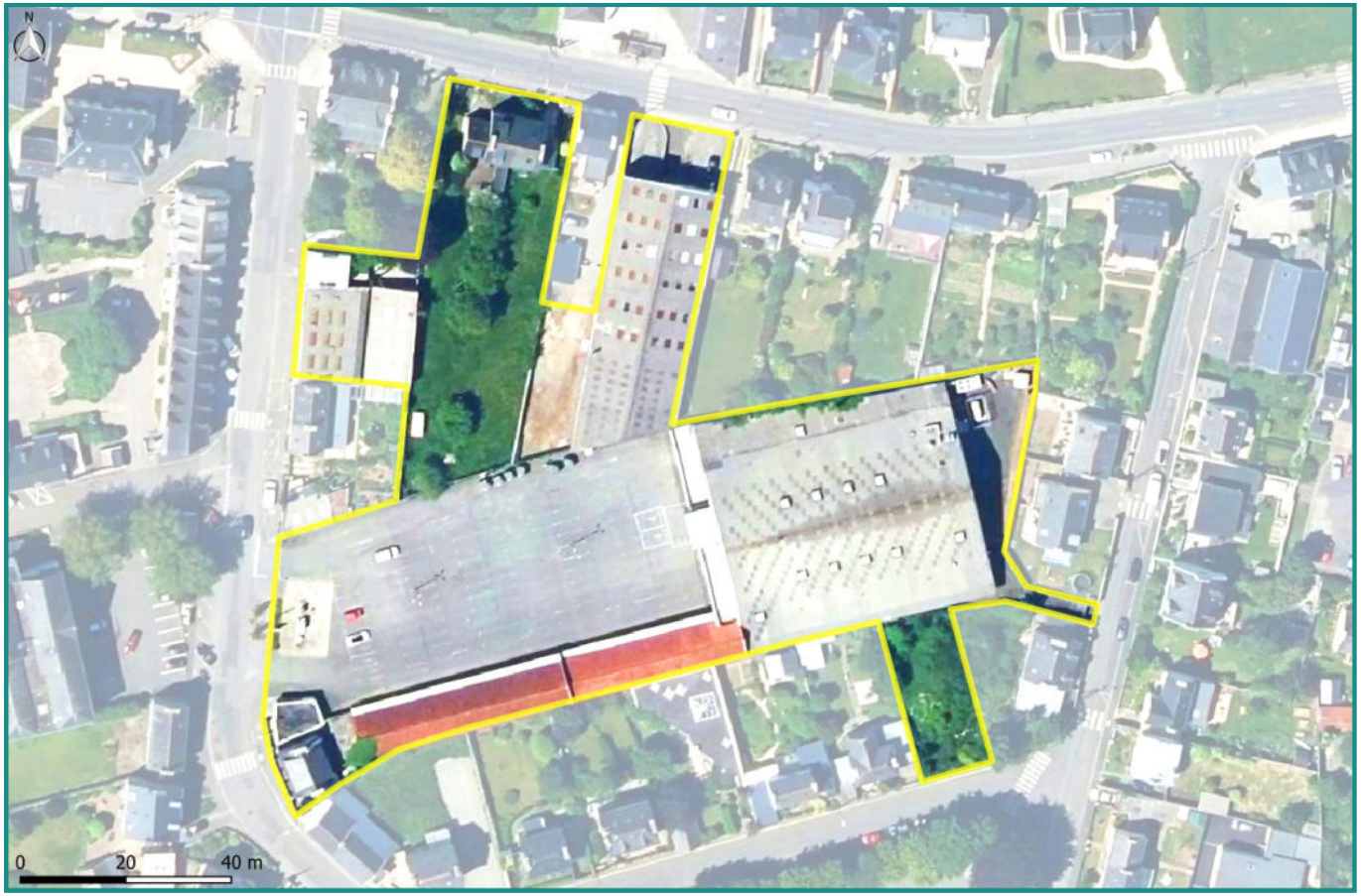
Principes d'accès :
> Aménager un accès depuis la rue de Prat Meinoc.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir / Renforcer une structure bocagère sur la limite Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone réservée aux équipements et celle à vocation d'habitat.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 15
Secteur de l'Allée Verte - Lannilis



Zonage du PLUi	UHa - UHc
Surface	10 877 m²
Vocation actuelle de la zone	Locaux commerciaux et associatifs, parking et jardins
Maîtrise foncière publique	Oui
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de l'Allée Verte se situe à l'Est du centre-bourg, au sein d'un tissu individuel pavillonnaire. Il est cerné par des habitations. A l'Ouest s'étend une zone d'équipements avec notamment la mairie et une salle polyvalente et au Sud l'école de Kergroas.

La zone présente plusieurs bâtiments, notamment le Casino supermarché et les locaux des Restaurants du Coeur et une ancienne maison.

Elle est desservie au Nord par la rue de Verdun, à l'Ouest par l'Allée Verte, au Sud par la place de Kergroas et à l'Est par le chemin des Dames.

L'environnement du site est urbain. Il comporte toutefois certains jardin d'habitations.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg en densification.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La réalisation de formes urbaines diversifiées (lots libres, intermédaire, réhabilitation).
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une mixité fonctionnelle de l'îlot.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti.

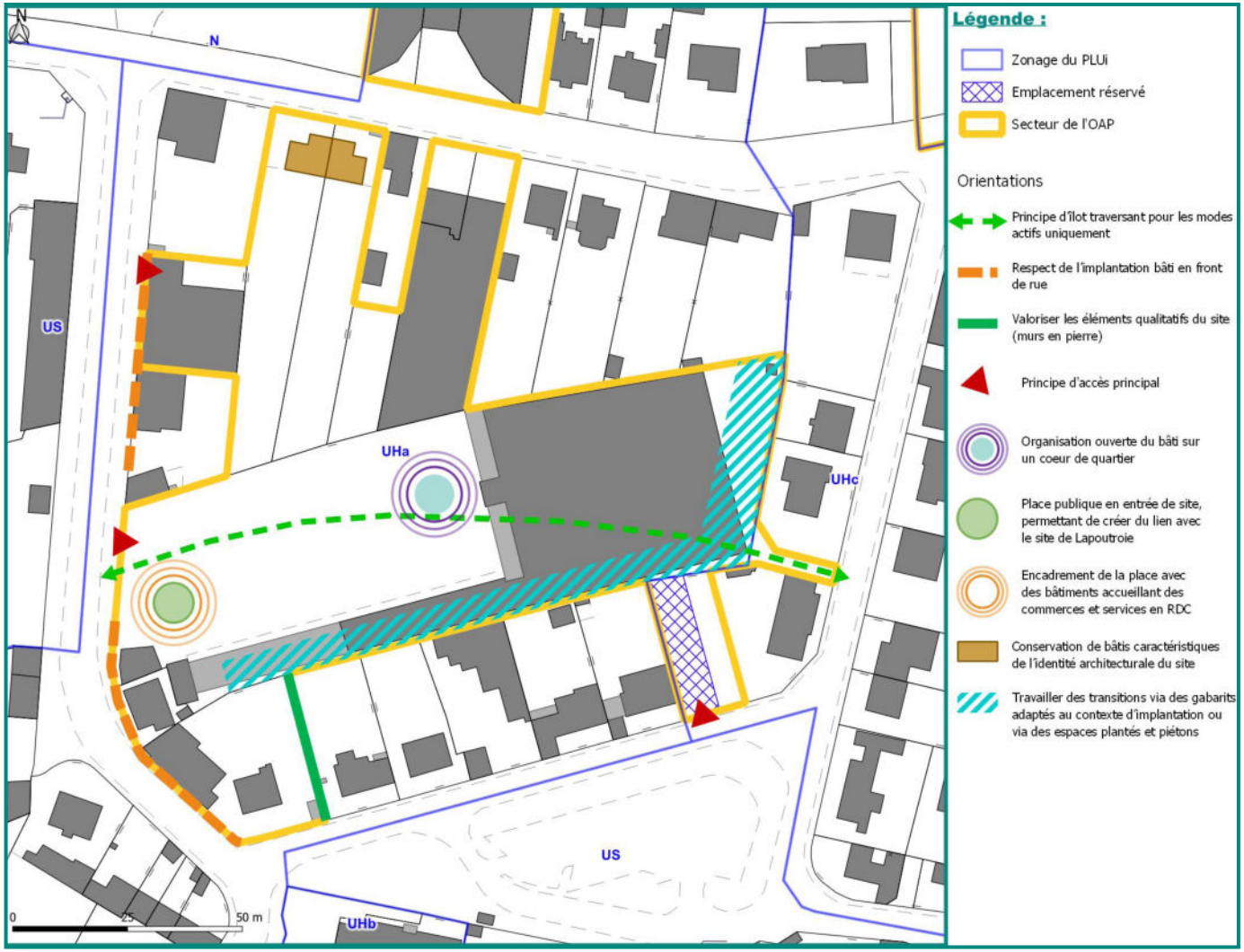
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat, commerce, équipement et service (éventuellement)

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 42 logements / ha

Mixité sociale : 20% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines diversifiées : Habitat intermédiaire, lot libre, réhabilitation.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager deux accès à l'Ouest de la zone depuis l'Allée Verte et un au Sud depuis la place de Kergroas.

> Mettre en place une signalétique et/ou des aménagements pour interdire la traversée automobile de l'îlot.

> Réaliser des liaisons traversantes Est/Ouest et Nord/Sud pour les modes actifs uniquement, et qui soient connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Proposer un quartier mixte offrant des logements, du commerce et éventuellement des équipements et services.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat de qualité préservant l'identité du bourg, avec des ambitions architecturales et environnementales fortes.

> Organiser le bâti de telle façon à ce qu'il soit ouvert sur un coeur de quartier.

> Réaliser une place publique en entrée Ouest du site pour permettre de créer du lien avec le site de Lapoutroie.

> Encadrer la place publique avec des bâtiments accueillant des commerces et services en rez-de-chaussée.

> Respecter l'implantation des bâtis en front de rue sur la façade Ouest de la zone.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :

> Veiller à intégrer le nouveau quartier dans son contexte urbain (typologies et formes urbaines).

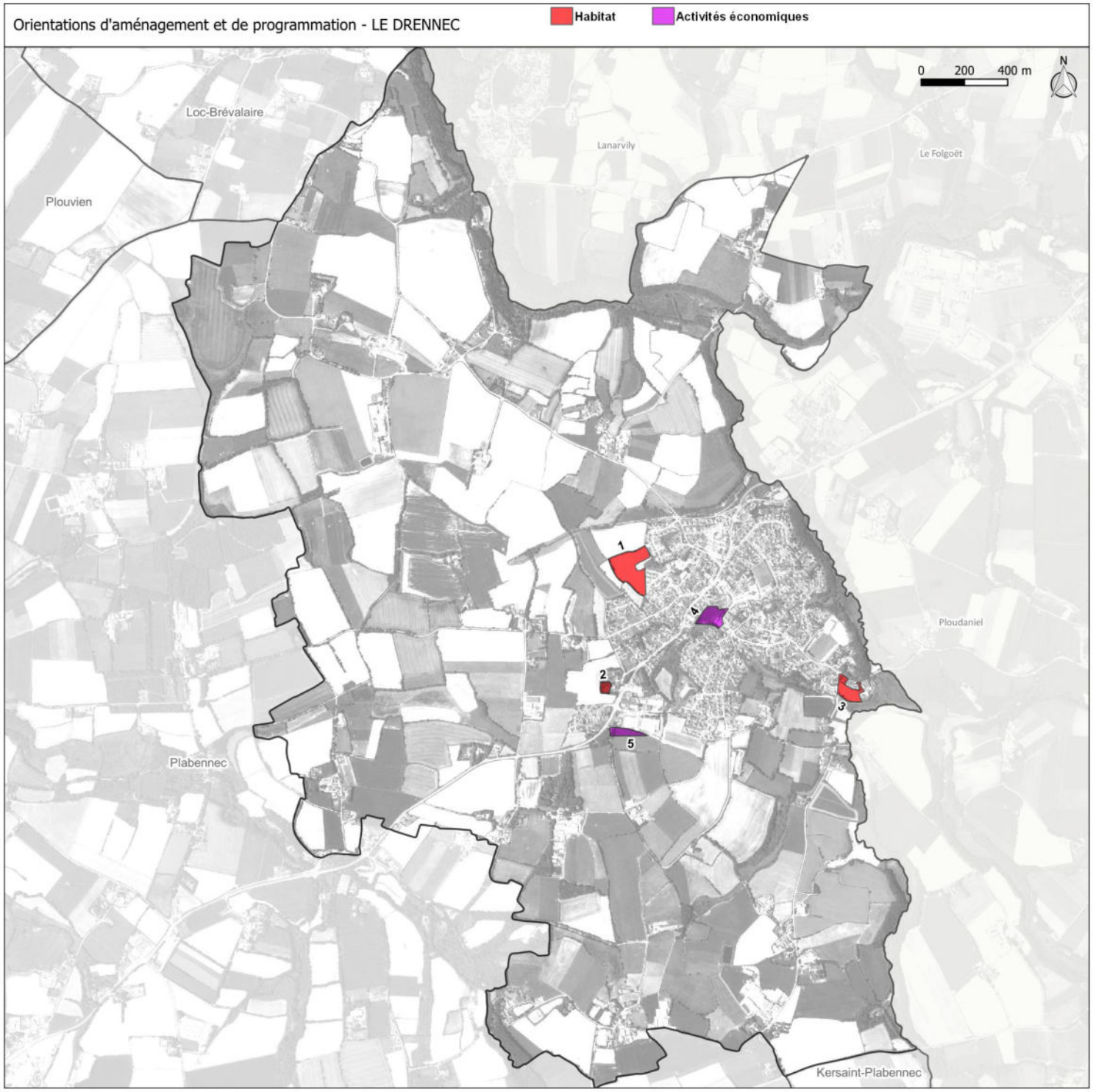
> Encourager la végétalisation du site.

> Conserver les bâtis au Nord, caractéristiques de l'identité architecturale du site.

> Travailler des transitions via des gabarits adaptés au contexte d'implantation ou via des espaces plantés et piétons.

> Valoriser les éléments qualitatifs présents sur le site, notamment le mur en pierre localisé au Sud-Ouest du site.

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


Orientations d'aménagement et de programmation - LE DRENNEC
Habitat
Activités économiques
0 200 400 m
N
Loc-Brévalaire
Lanarvily
Le Folgoët
Plouvien
Ploudaniel
Plabennec
Kersaint-Plabennec
1
2
3
4
5

> LE DRENNEC

OAP 1
Secteur de la Gare - Le Drennec

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	23 479 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie - pâturage (non professionnel)
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé à au Nord-Ouest du bourg, le secteur de la Gare s'inscrit dans le prolongement d'un récent lotissement. En façades Sud et Est, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord et à l'Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par le rue du Bosquet et la rue de la Garenne.

L'environnement du site est paysager. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

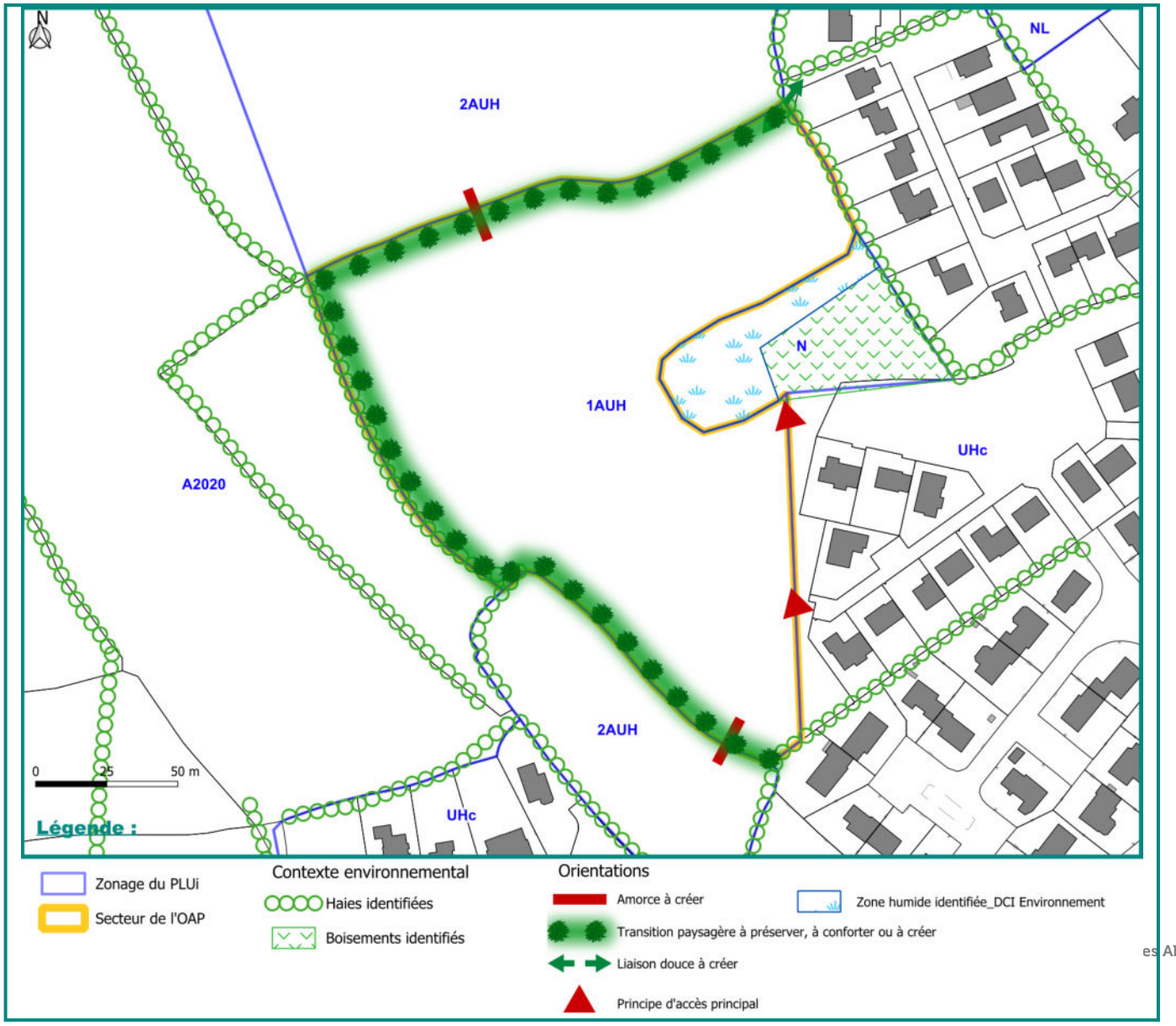
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire ou groupé



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager deux accès à l'Est de la zone depuis la rue du Bosquet et la rue de la Garenne.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Prévoir deux amorces, l'une au Nord l'autre au Sud, afin de desservir la zone 2AUH au Nord et la zone 2AUH au Sud.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

> Favoriser une gestion collective de la collecte des déchets.

> Prévoir en priorité une infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Maintenir la structure bocagère sur les limites Nord et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Maintenir une bande tampon inconstructible d'une largeur de 10 m minimum aux abords de la zone humide. Cette bande tampon ne s'applique pas aux aménagements nécessaires à la desserte viaire interne à la zone. L'emprise de cette dernière devra néanmoins être réfléchie de manière à minimiser son impact éventuel.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 2
Secteur de Bellevue - Le Drennec

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	2 361 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud-Ouest du bourg, le secteur de Bellevue se situe à l'arrière de parcelles d'habitat. A l'Ouest s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Bellevue.

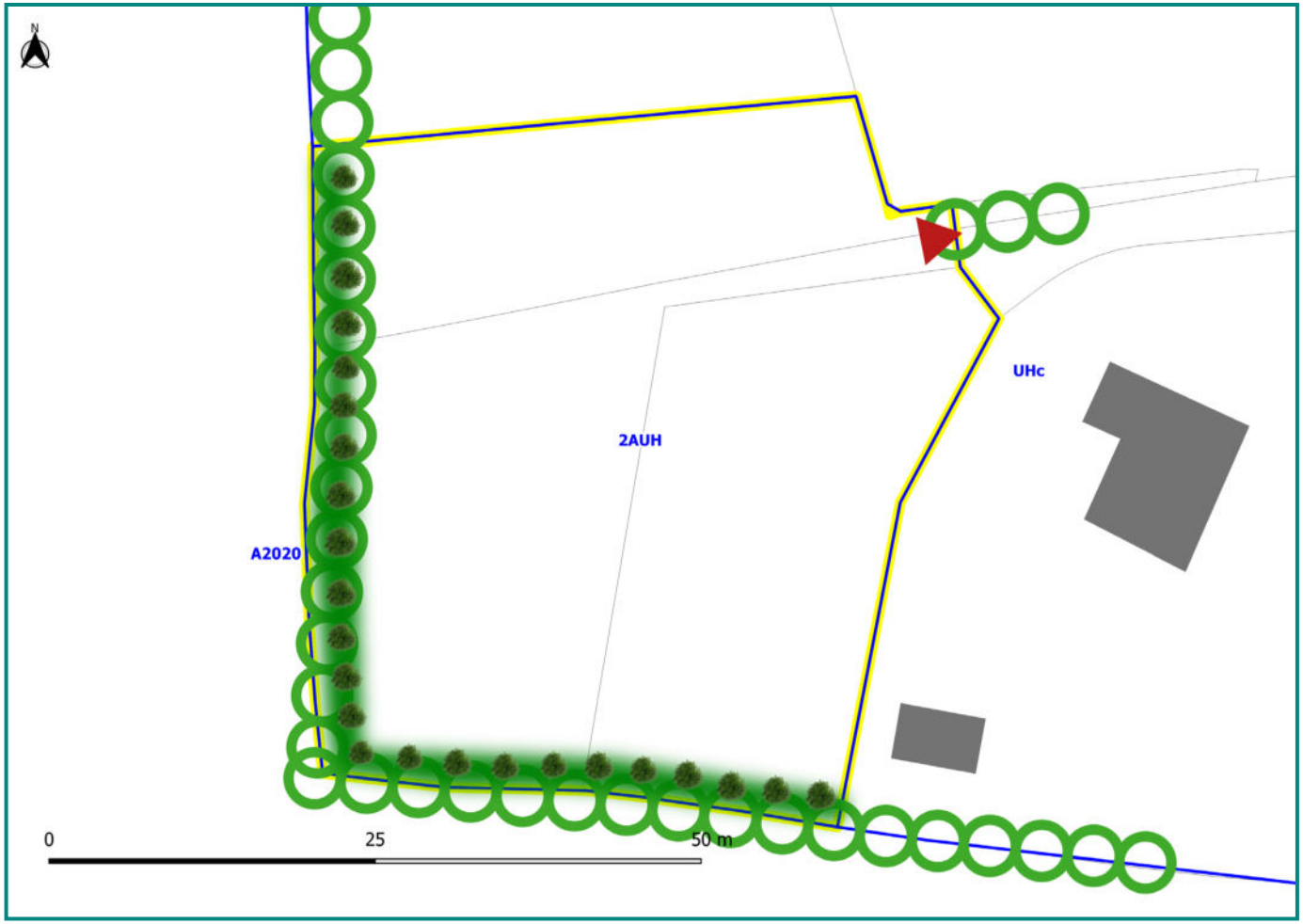
La zone se compose de talus bocagers et boisés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
Mixité sociale : /
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Haies identifiées

Orientations
- Principe d'accès principal
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès commun.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain et les perspectives vers l'espace agricole.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir voire renforcer la structure bocagère sur les limites Sud et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 3
Secteur Le Coat - Le Drennec

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	8 348 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud-Est du bourg, le secteur le Coat se situe à l'arrière de parcelles d'habitat. Le site est à proximité immédiate d'un ensemble sportif. En façade Ouest, la zone est bordée par un tissu urbain de pavillons individuels. Au Sud s'étendent de vastes prairies et parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la voie Le Coat, et également par la voie Kerviniour qui la longe à l'Ouest.

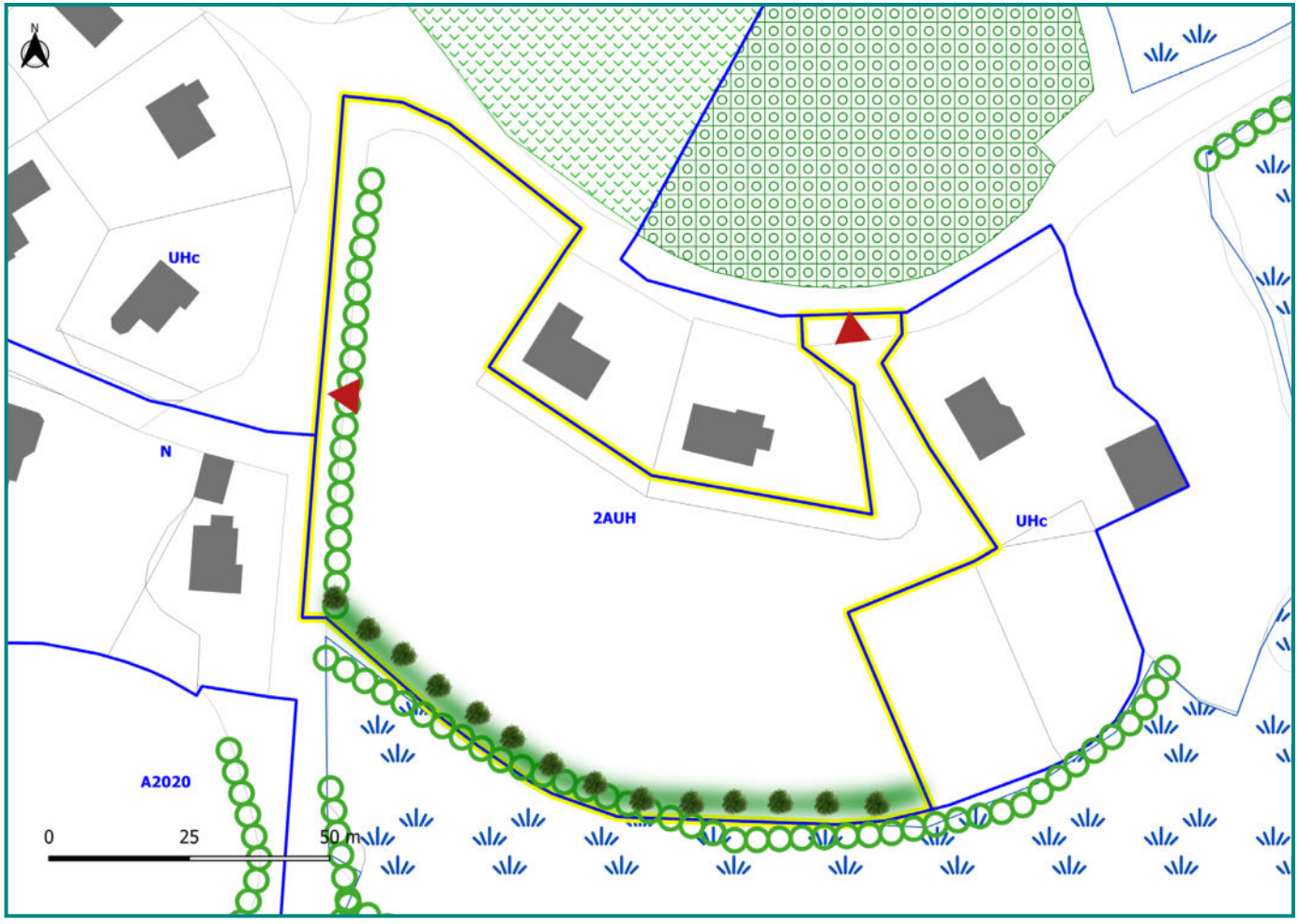
Un talus boisé est présent sur la limite Sud de la Zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
Mixité sociale : /
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Espaces boisés classés
Boisements identifiés
Haies identifiées
Zones humides

Orientations
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la voie Kerviniour et un accès sur la voie Le Coat.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère sur les limites Sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone humide adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur Louis Abherve - Le Drennec

Zonage du PLUi	2AUE
Surface	8 934 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Louis Abherve se trouve en coeur de bourg. Il se situe dans un quartier d'habitat individuel pavillonnaire à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

La zone accueille un élément bâti de type activité économique.

Elle est desservie à l'Ouest par la RD 788 (rue de Brest) et à l'Est par la rue Louis Abherve.

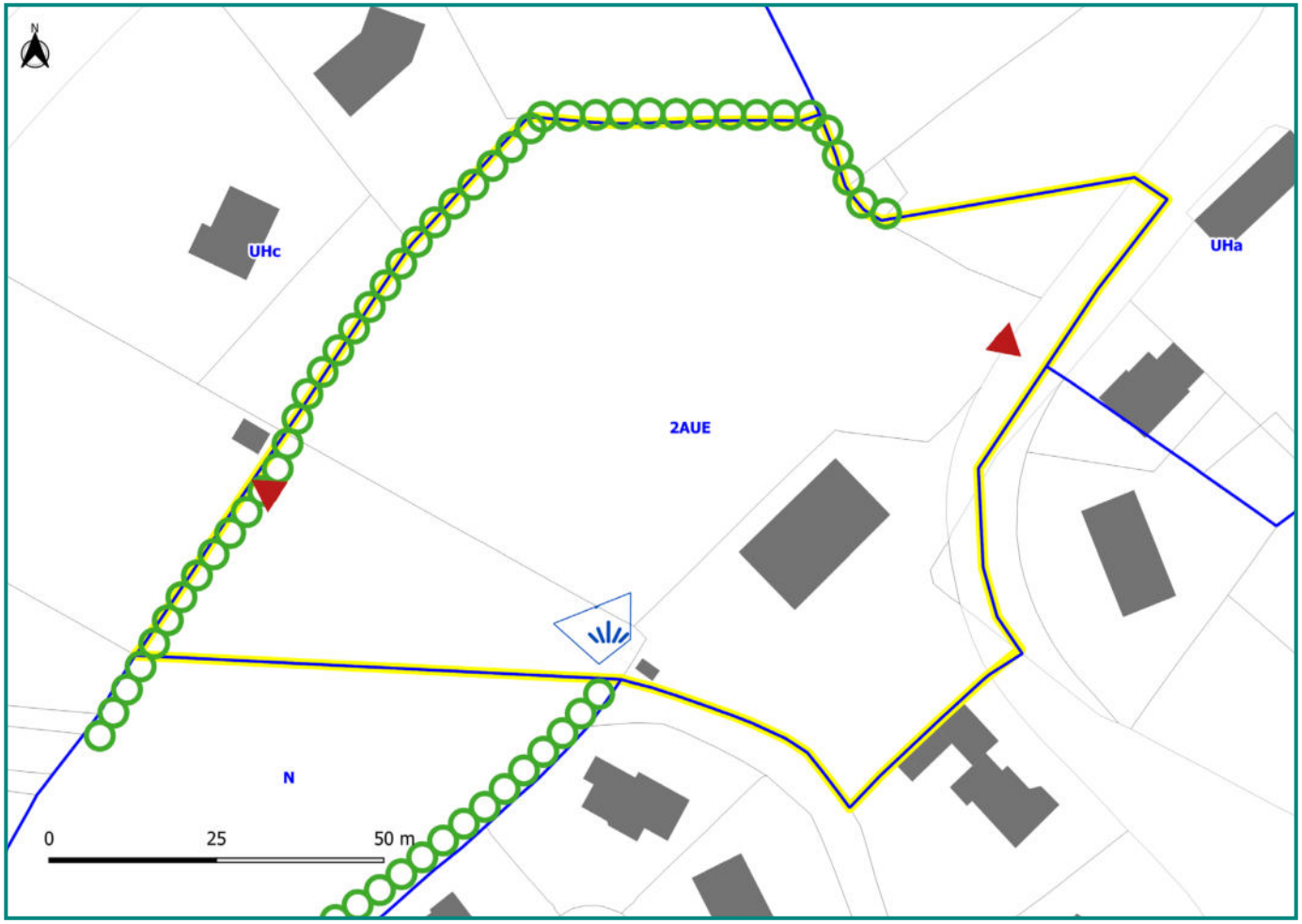
La zone est bordée par des talus enherbés et bocagers.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'accueil et le développement de nouvelles activités économiques.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante artisanale



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Zones humides

Orientations

Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager des accès depuis la rue Louis Abherve ainsi que sur la rue de Brest.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Privilégier des constructions simples et sobres.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

> Préserver la végétation existante, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, réalisation d'un carrefour, etc).

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur ZA de Kernevez - Le Drennec

Zonage du PLUi	2AUE
Surface	4 617 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé en continuité de la ZA de Kernevez, ce secteur est accessible depuis la zone d'activités.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par la RD 788 (rue de Brest) puis par la voie de Kernevez, qui constitue l'entrée de la zone.

La zone est bordée au Nord par des talus enherbés et bocagers et à l'Ouest, sur une partie, par un linéaire boisé.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'accueil et le développement de nouvelles activités économiques.
> La création d'une voie de contournement des bâtiments pour des besoins de mise en sécurité des installations.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Boisements identifiés

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès depuis la zone d'activités existante.
> Créer une voie de contournement des bâtiments.

Organisation de l'urbanisation :
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Patrimoine bâti et végétal :
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer / Maintenir / Renforcer une structure bocagère périphérique permettant de creér des lisières qualitatives sur les franges concomitantes avec les espaces agricoles et naturels afin d'assurer une transition harmonieuse.

Opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'aménagement et de programmation - LOC BREVALAIRE

> LOC-BRÉVALAIRE

OAP 1
Secteur centre-bourg - Loc-Brévalaire

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	2148 m²
Vocation actuelle de la zone	Terrain enherbé
Maîtrise foncière publique	Oui
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au sein du bourg, le secteur s'inscrit à l'arrière d'un îlot d'habitat individuel pavillonnaire. Sur la façade Sud se trouve une zone à vocation de loisirs et de services. A l'Ouest s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone est desservie à l'Est par la route de Kergroas.

Des talus résiduels sont présents en bordure de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

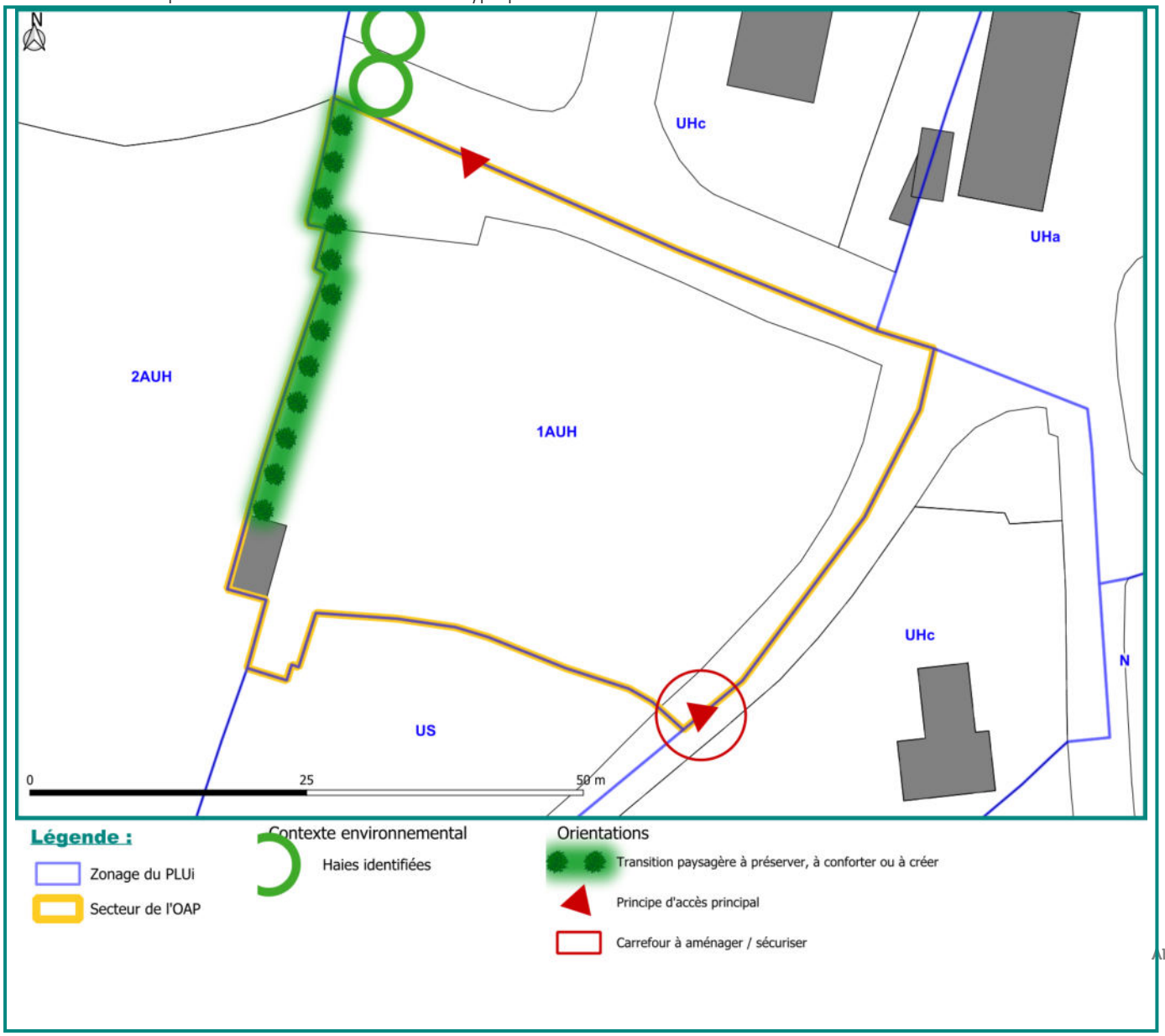
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha soit 2 logements au regard de la surface réellement disponible pour l'accueil de nouvelles constructions (déduction des aménagement et constructions déjà existantes)

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel type pavillonnaire



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir un maillage interne Nord-Sud / Est-Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Préserver le mur d'enceinte situé à l'ouest de la zone.

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

OAP 2
Secteur de Gouelet Quer - Loc-Brévalaire

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	1 182 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée et fond de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au nord du centre-bourg, limitrophe au lieu-dit Gouelet Quer. Il s'inscrit dans un tissu d'habitat relativement lâche. Au Nord s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone est desservie au Sud par la voie Gouelet Quer, et également par un chemin qui la longe à l'Ouest.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

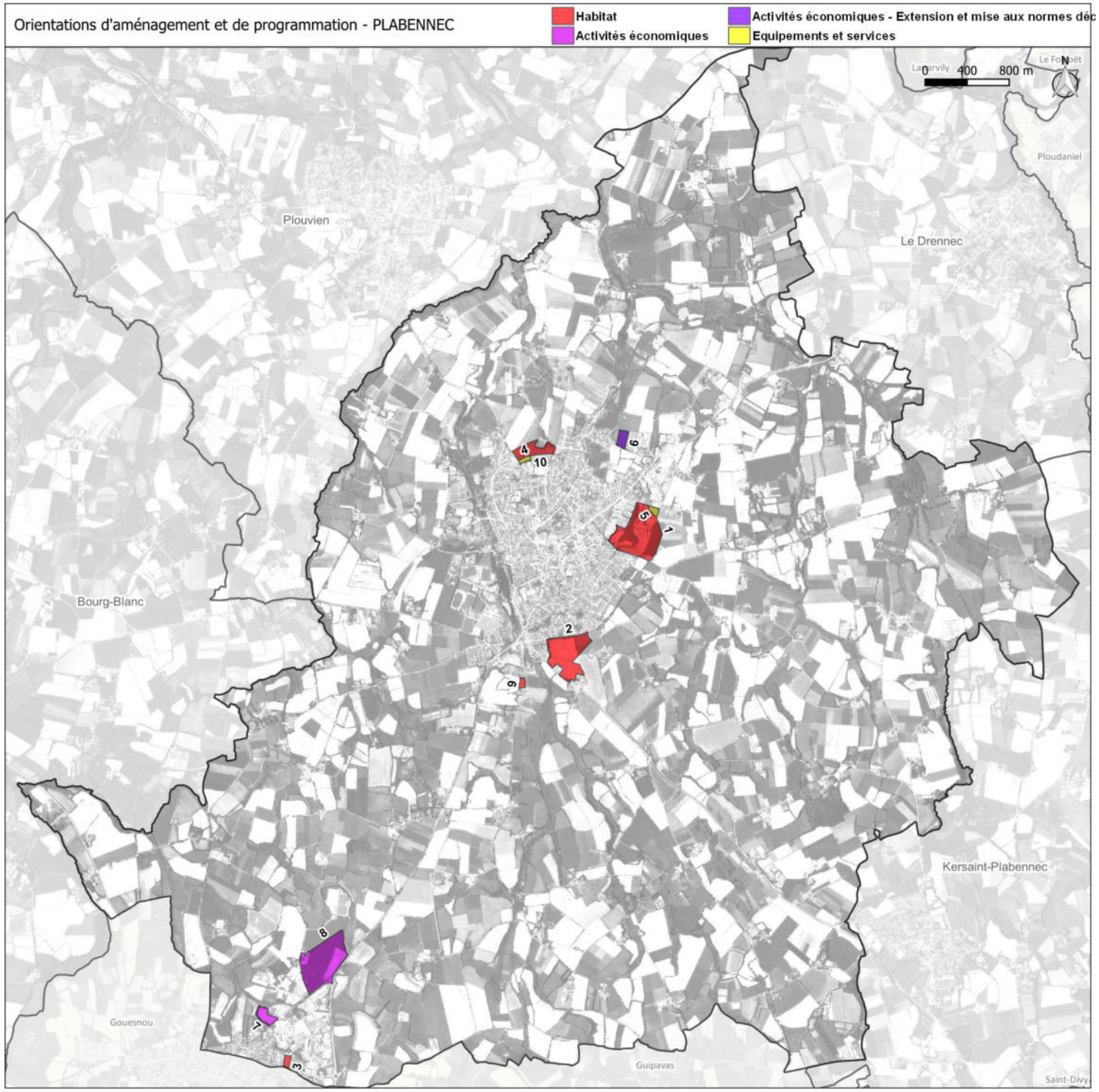
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord-Sud qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble


Orientations d'aménagement et de programmation - PLABENNEC
Habitat
Activités économiques
Activités économiques - Extension et mise aux normes déc
Equipements et services
0
400
800 m
N
Plouvien
Le Drennec
Ploudaniel
Bourg-Blanc
Kersaint-Plabennec
Gouesnou
Guipavas
Saint-Divy
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

> PLABENNEC

OAP 1
Secteur route du Cosquer- Plabennec

Zonage du PLUi	1AUH - N
Surface	162 448 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivée et naturelles
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé à l'Ouest du bourg, le secteur route du Cosquer s'inscrit dans le prolongement d'un récent lotissement. En façade Nord, le secteur est bordé par une zone à vocation d'activités économiques. A l'Est s'étendent des parcelles à vocation agricole.

Une habitation et un bâtiment annexe sont implatés au Sud-Est de la zone.

Elle est desservie au Nord par la route du Cosquer et au Sud par la rue Pierre Jestin. Une desserte sera possible depuis la future voie de contournement Est de Plabennec.

L'environnement du site est paysager. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

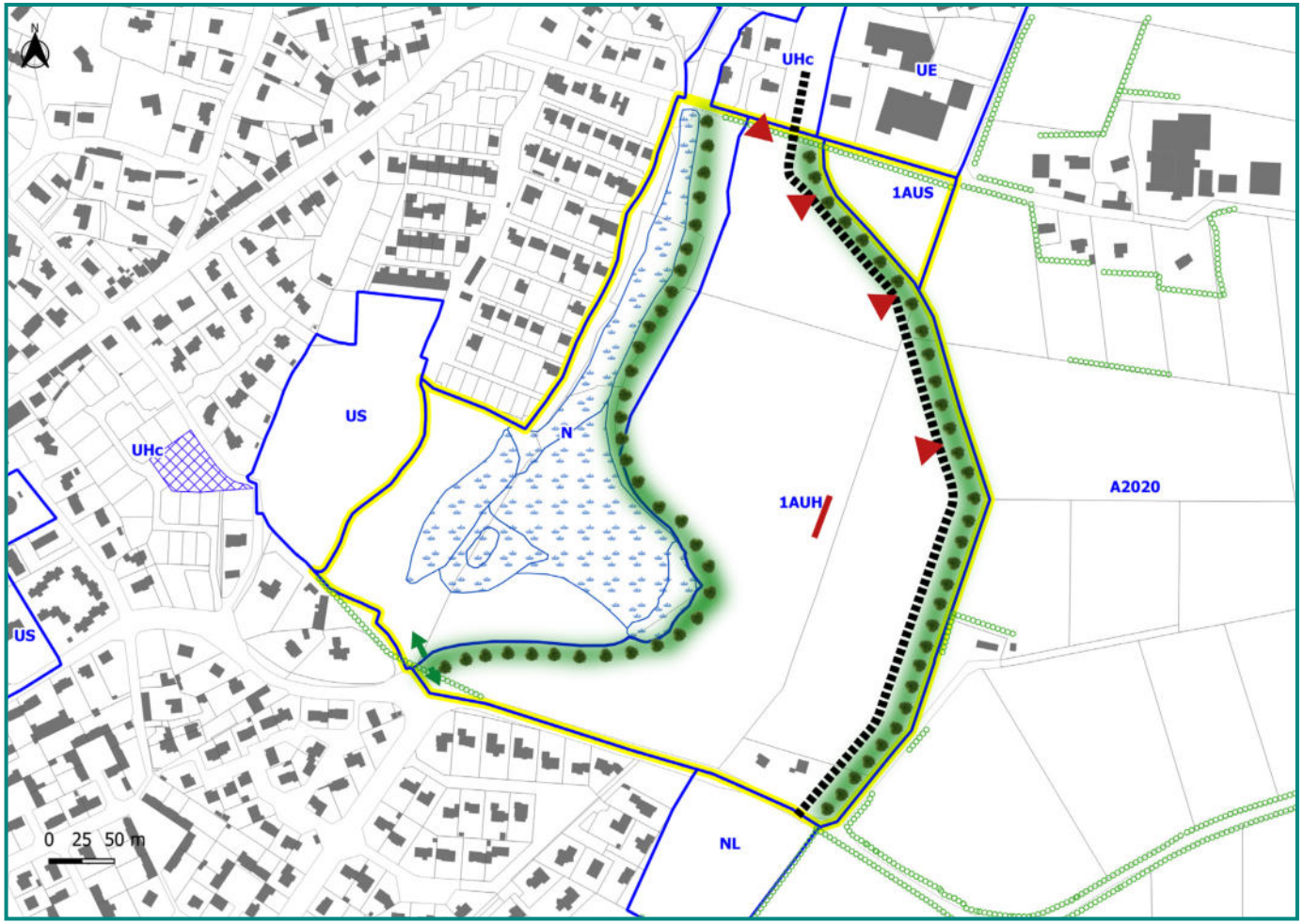
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 18% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, intermédiaire ou collectif



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal
- Voie structurante de desserte interne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès au Sud depuis la rue Pierre Jestin et des accès sur la future voie structurante de desserte interne.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Conserver la vocation naturelle de la partie Ouest du secteur pour en faire un espace de respiration et de loisirs.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2
Secteur route de Taraignon - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	115 256 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur route de Taraignon est situé au Sud du bourg. En façades Nord et Ouest, le secteur est bordé par un tissu urbain d'habitat individuel pavillonnaire. Une caserne de sapeurs-pompiers est présente au Sud du site. Au Sud et à l'Est s'étendent des parcelles à vocation agricole. Sur la façade Sud-Ouest se situe le lieu-dit «Lanoven».

La zone ne comprend aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la route de Taraignon et au Sud par la RD 59. Une desserte sera également possible depuis la future voie de contournement.

La zone est bordée par des talus bocagers.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

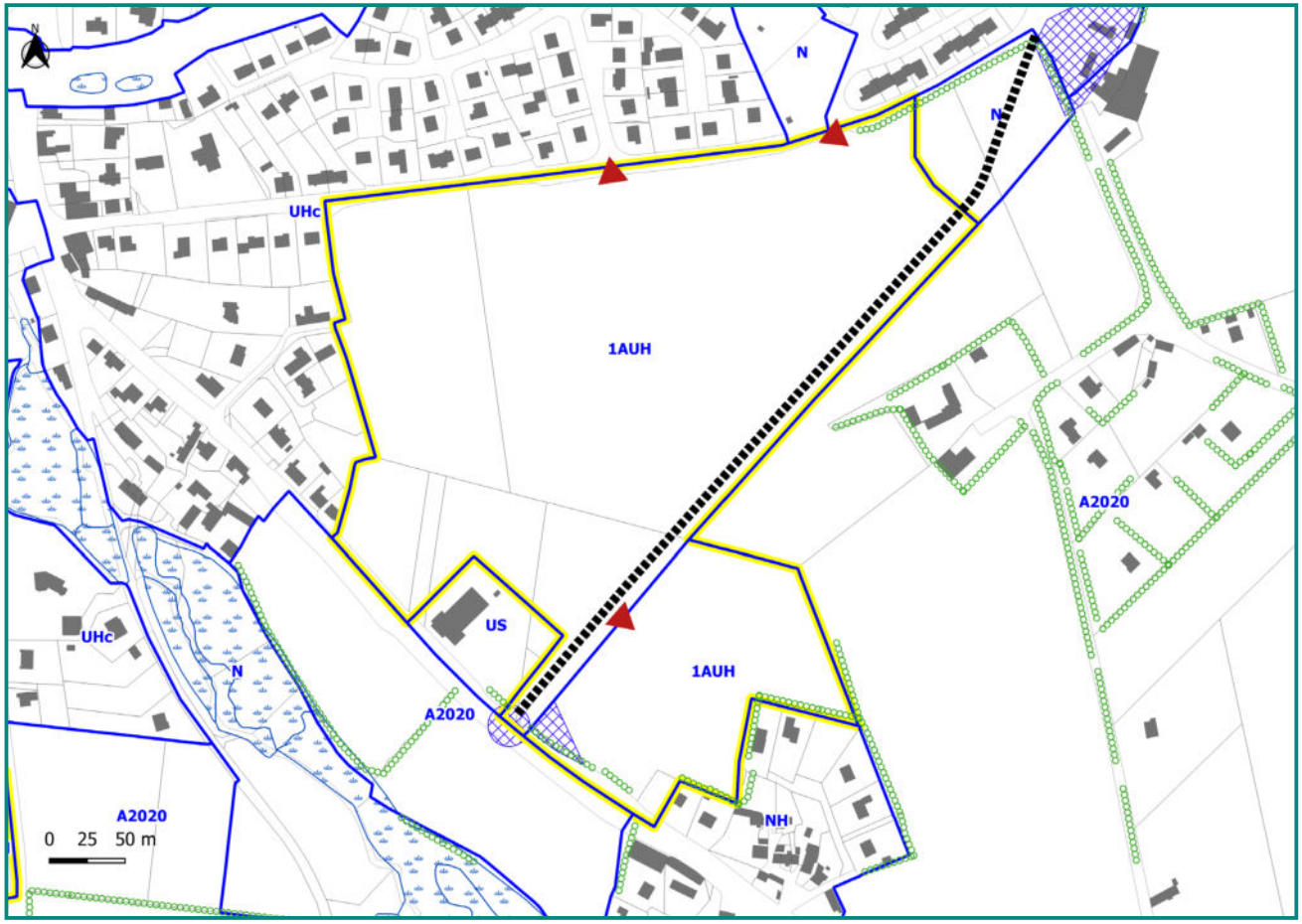
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 18% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, intermédiaire ou collectif



Légende :

Contexte environnemental
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations
- Principe d'accès principal
- Amorce à créer
- Voie structurante de desserte interne

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP
Emplacement réservé

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager deux accès au Nord depuis la route de Tartaignon et des accès sur la future voie structurante de desserte interne.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison entre la gare routière et la mairie.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Créer un espace vert au Nord-Est de la zone pour assurer un traitement qualitatif en entrée de bourg.
> Développer la structure bocagère sur les limites séparatives afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Aménagement par phase autorisé uniquement sous réserve que chaque phase respecte la densité minimale de logement à l'hectare fixée dans l'OAP et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

OAP 3
Secteur de Penhoat - Plabennec

Zonage du PLUi	UHc
Surface	6 440 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Penhoat se situe à l'extrême Sud du bourg, en limite urbaine de la commune de Gouesnou. Le secteur se situe au sein d'un quartier d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord s'étend une zone à vocation d'activités économiques.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue de Penhoat et au Nord-Ouest par la rue Henri Poincaré.

Des talus bocagers bordent les limites Nord et Sud de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 18% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

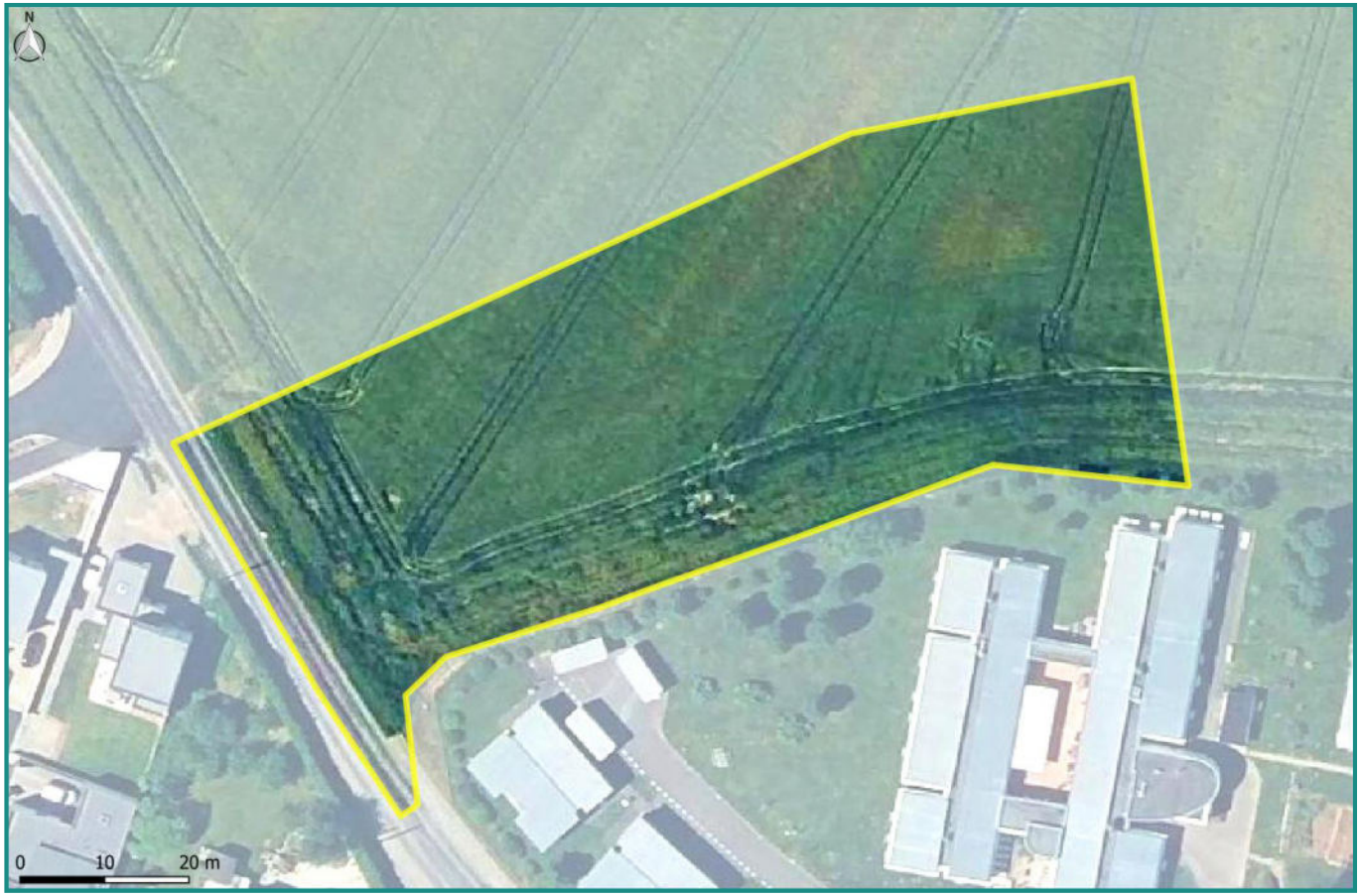
Principes d'accès :
> Aménager un accès par le lotissement au Nord-Ouest et une sortie au Sud sur la rue de Penhoat.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère sur la limite Nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur route du Coadic - Plabennec



Zonage du PLUi	1AUS
Surface	4 716 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé route du Coadic, en continuité de la zone à dominante d'habitat pavillonnaire et du foyer du Coadic, le secteur 1AUS s'insère au sein d'un vaste espace agricole réparti en plusieurs zones d'aménagements futurs (zone 2AUH et 2AUS)

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud-Ouest par la route du Coadic.

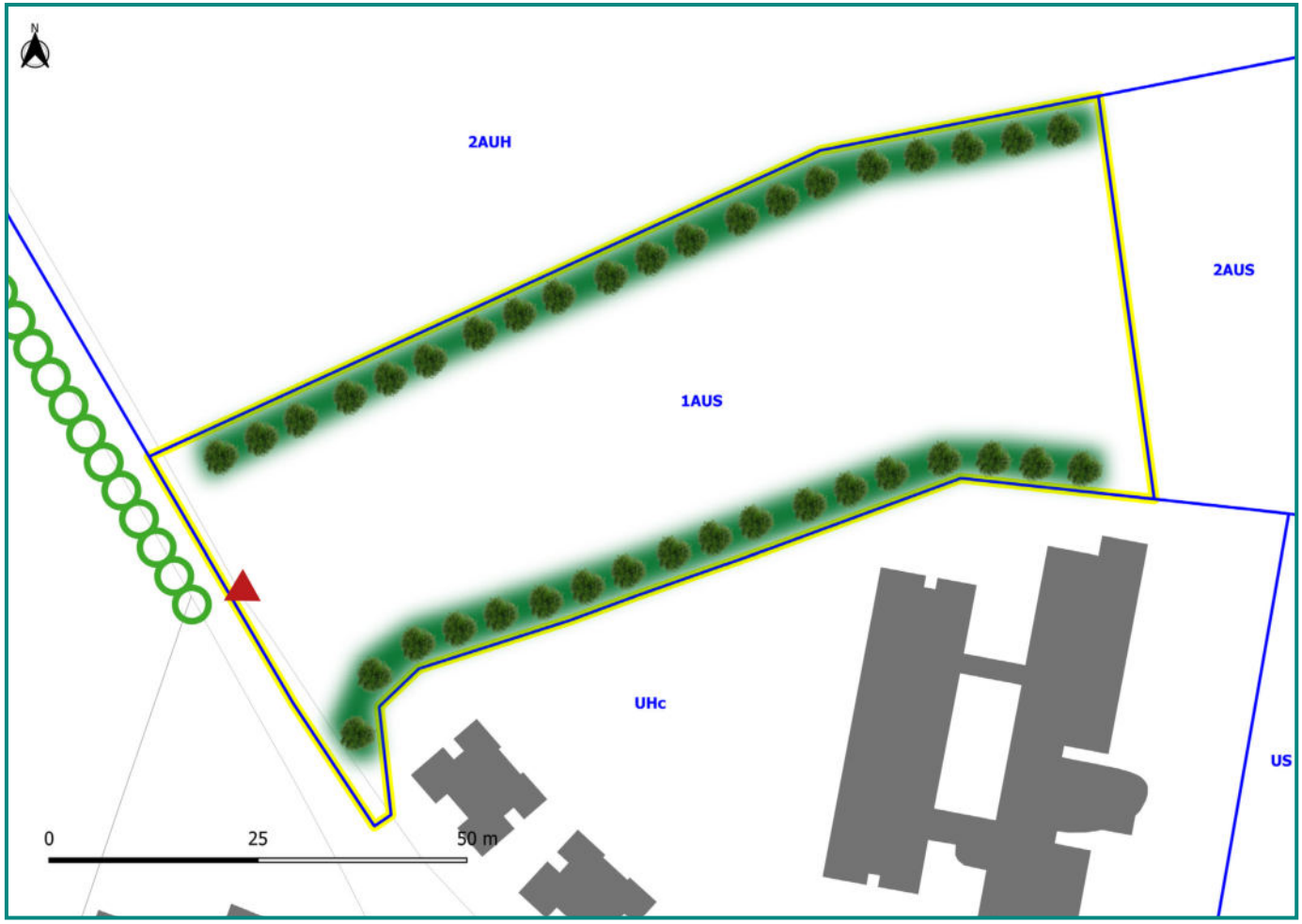
Aucun boisement ni talus n'est présent au sein de cette zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'implantation d'une nouvelle gendarmerie et de logements de fonction.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Haies identifiées

Orientations
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès à l'Ouest sur la route du Coadic.
> Assurer la desserte de la zone.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Créer une façade urbaine en continuité de la partie Sud.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Développer la structure bocagère sur les limites séparatives afin d'assurer une transition harmonieuse avec la future zone d'habitat au Nord et la zone UHc au Sud.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur de Cosquer - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	5 868 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au Nord-Ouest du bourg et face à une zone d'activités économiques. Il s'insère dans un espace agricole faisant l'objet d'un aménagement future de l'ensemble de ce secteur de Cosquer (habitat et équipement, service).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la route du Cosquer.

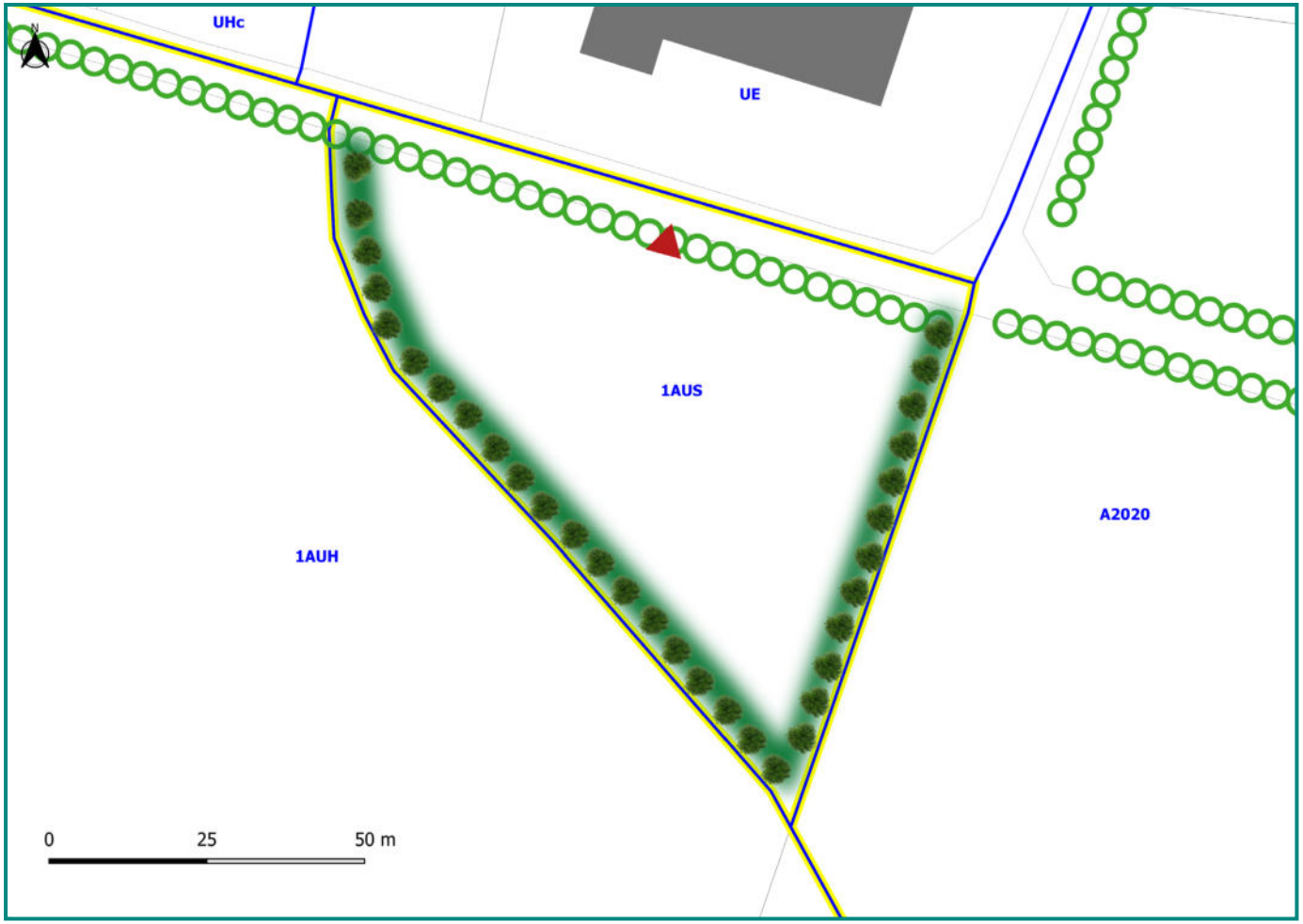
Des talus boisés bordent la zone au Nord.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement d'une offre d'équipements et de services sur le territoire communal.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès roue de Cosquer.
> Assurer la desserte de la zone.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Développer la structure bocagère sur les limites séparatives afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente et la future zone d'habitat.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Zone d'activités de Callac - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	13 783 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au Nord du bourg, dans la continuité de la zone d'activités de Callac. A l'Ouest se trouve à proximité un tissu d'habitat individuel. En franges Nord et Sud s'étendent des parcelles à vocation agricole. Celles situées au Sud sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme pour une vocation d'habitat.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue Henri Becquerel.

Des talus enherbés et bocagers bordent les franges Nord et Sud.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités de Callac.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques - Extension et mise aux normes de la déchetterie

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès à l'Est sur la rue desservant la ZA existante et un accès au Sud sur la route principale.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer une structure bocagère sur les franges concomitantes avec la zone agricole afin d'assurer une transition harmonieuse.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Zone d'activités Penhoat - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	19 935 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et prairies
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe en limite Nord du village de Penhoat. Au Sud-Ouest, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel. En franges Nord et Est se trouve une zone à vocation d'activités économiques. A l'Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole et naturel.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la rue Marie Curie.

L'environnement du secteur est paysagé, des talus bocagers et enherbés sont présents au sein et en bordure de zone. Un espace boisé se situe en limite Ouest du site.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités de Penhoat.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel existant.
> Le développement du foncier économique pour accueillir de nouvelles entreprises.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud qui desservira l'ensemble des constructions.
> Sécuriser les accès sur la rue Marie Curie.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer / Maintenir / Renforcer une structure bocagère périphérique permettant de creér des lisières qualitatives sur les franges concomitantes avec les espaces agricoles et naturels afin d'assurer une transition harmonieuse.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 8
Zone d'activités Penhoat - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	153 264 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et bâtis
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe en limite Nord de la zone d'activités Penhoat. Au Sud, le secteur est bordé par un tissu d'activités économiques. En franges Nord, Est et Ouest s'étendent des parcelles agricoles et naturelles.

La zone comprend une habitation sur la limite Est. Une seconde habitation est présente sur la frange Ouest.

Elle est desservie à l'Ouest par la voie Kerbras Gouesnou, par la RD 788 à l'Est et par la rue Marie Curie au Sud. Un carrefour giratoire est aménagé au Sud-Est du site.

L'environnement du secteur est paysagé, des talus bocagers et enherbés sont présents au sein et en bordure de zone. Un espace boisé se situe au Nord-Est du site.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renforcement de la zone d'activités de Penhoat.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer / Maintenir / Renforcer une structure bocagère périphérique permettant de creér des lisières qualitatives sur les franges concomitantes avec les espaces agricoles et naturels afin d'assurer une transition harmonieuse.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 9
Secteur Vourc'h Vihan - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	4 754 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur est situé au sud du bourg de Plabennec. Il s'insère au sein d'un espace agricole à proximité immédiate d'un secteur pavillonnaire et d'un centre commercial.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la route de Vourc'h Vian RD 59.

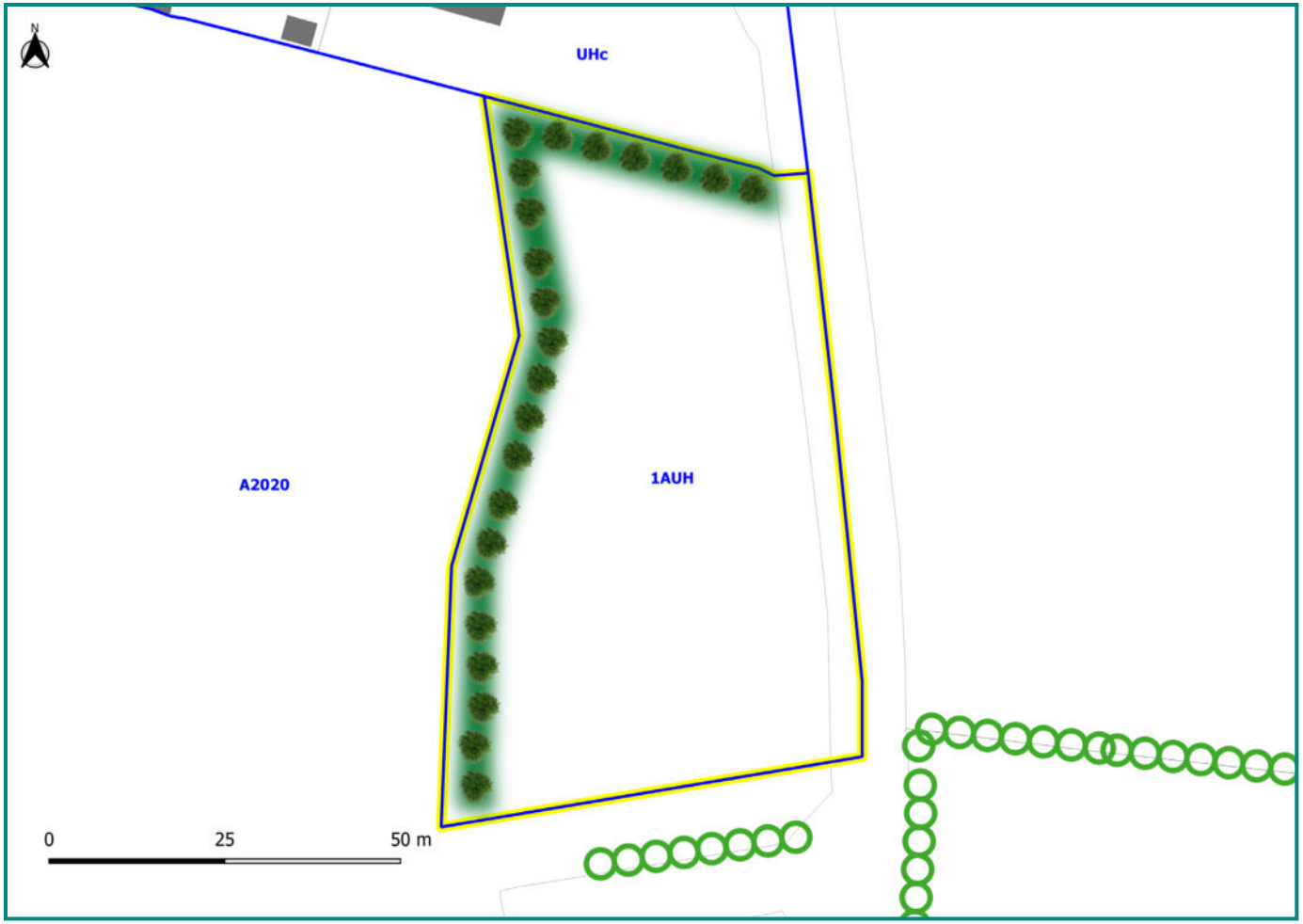
Des talus bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha
Mixité sociale : /
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison entre la gare routière et la mairie.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir, voire renforcer, la structure bocagère sur les limites de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente et la zone bâtie au Nord.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 10
Secteur du Coadic - Plabennec

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	38 461 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé à au Nord du bourg, le secteur du Coadic s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain de Plabennec. En façades Ouest et Est, il est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord et au Sud s'étend le reste de la parcelle à vocation agricole sur lequel il est délimité. Au Sud sont délimitées deux zones à urbaniser à vocation d'équipement (1AUS). L'une d'entre elles constituent une réserve foncière.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la route du Coadic et à l'Est par la rue Marcel Bouguen.

Des linéaires bocagers bordent le Nord et l'Est de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'un offre de logements répondant aux besoins.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables, en lien avec le schéma de liaisons douces à l'étude sur la commune.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.

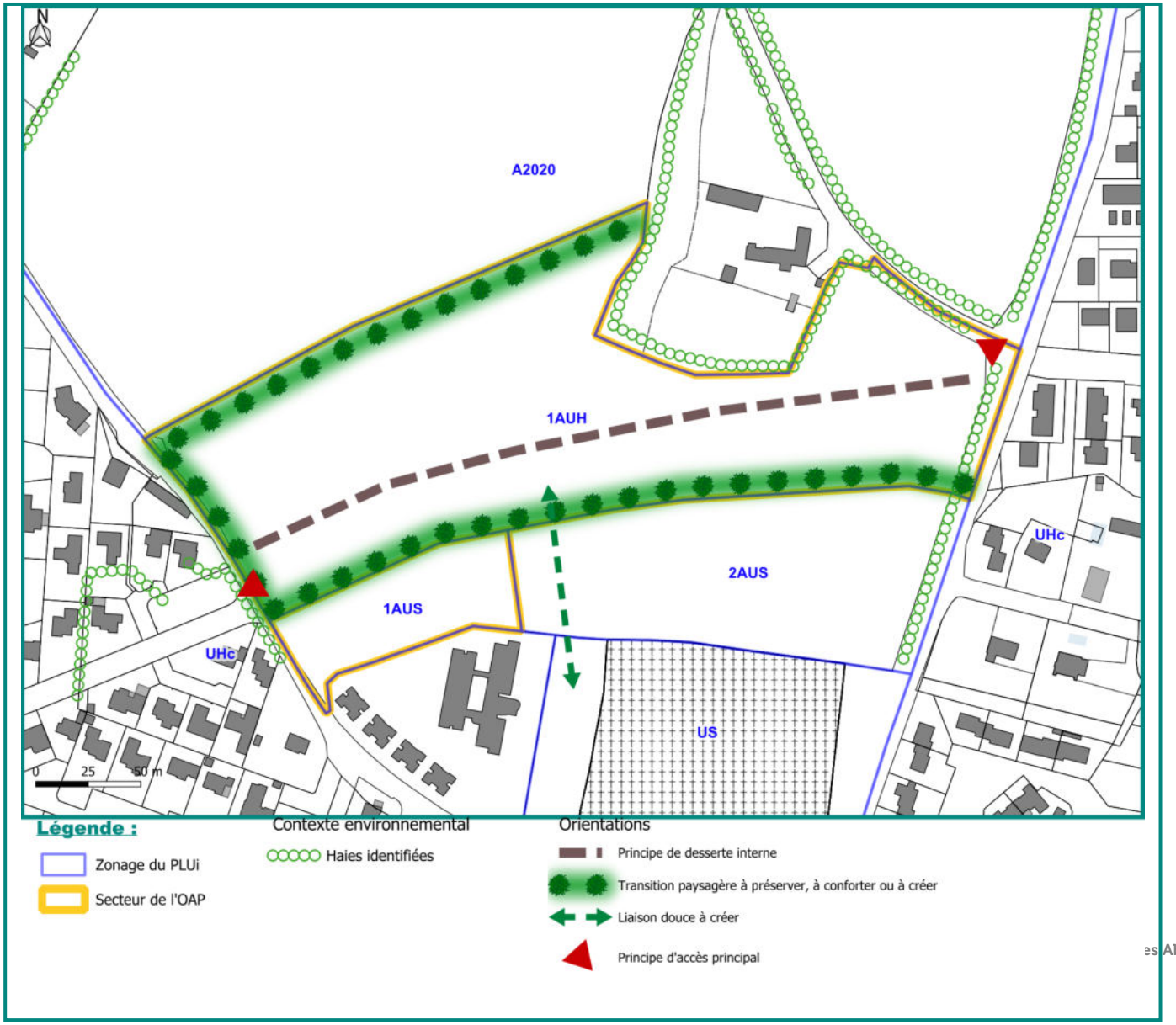
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 18% de logements locatifs sociaux minimum, 40% des lots à prix abordable/modéré

Formes urbaines préconisées : Habitat individue, groupé ou intermédiaire, semi-collectif



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager deux accès : à l'Ouest depuis la route du Coadic et à l'Est depuis la rue Marcel Bouguen.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

> Réaliser une liaison douce entre le nouveau quartier d'habitat et les jardins partagés situés au Sud.

Organisation de l'urbanisation :

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> La gestion des eaux pluviales devra s'effectuer par l'installation de bassins enterrés.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Réaliser un espace tampon paysager sous forme d'un talus planté sur la frange Nord-Ouest du secteur, ainsi que sur la frange Sud, afin de créer des transitions qualitatives entre l'espace agricole et l'espace bâti.

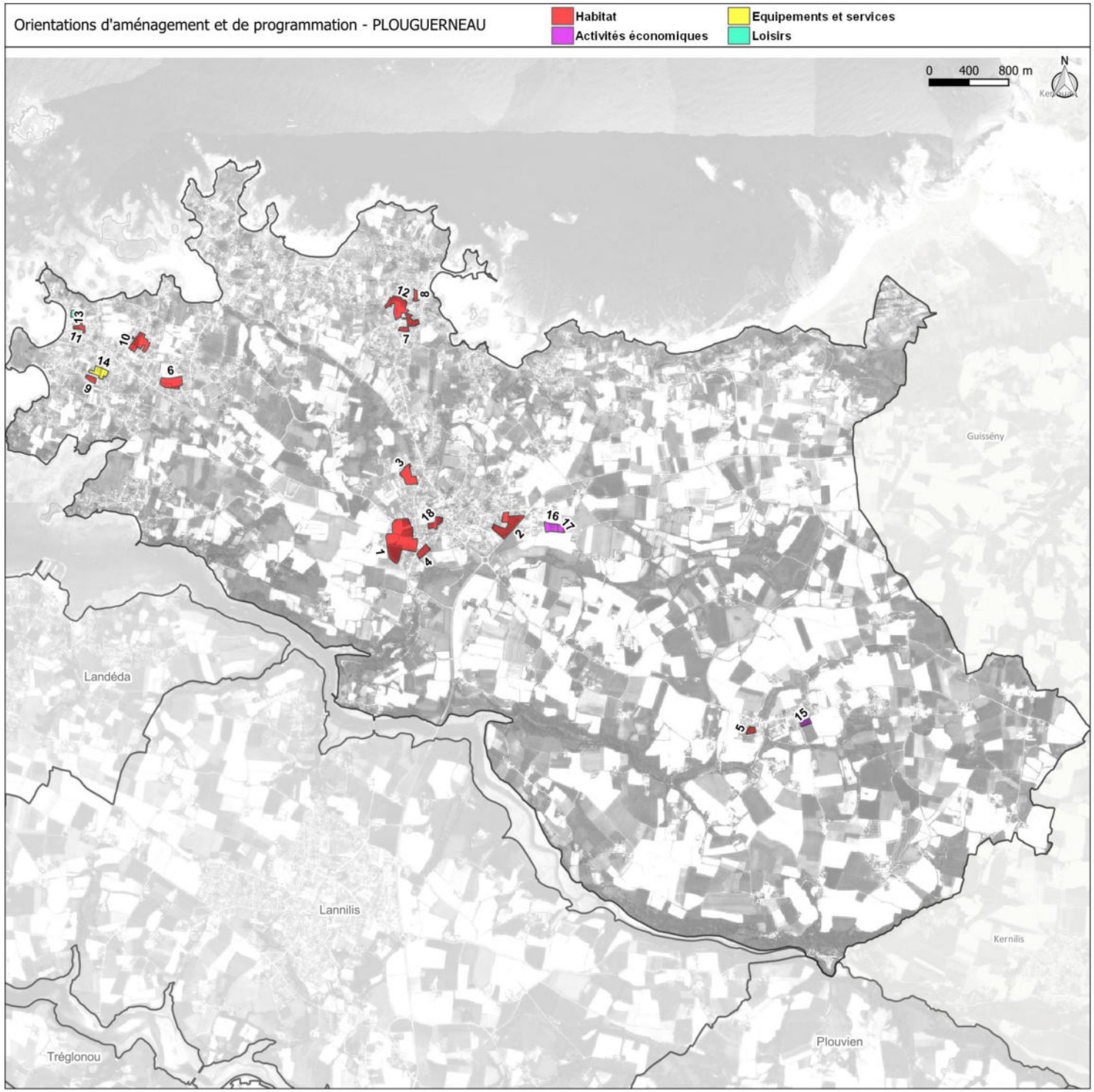
> Veiller à la qualification des entrées de bourg.

> Maintenir la structure bocagère existantessur les limites Nord et Est.

> Végétaliser les rues et les espaces communs par la plantation d'arbres, d'arbustes et/ou fleurs, tout en s'assurant d'un possible entrétien mécanique de ces espaces.

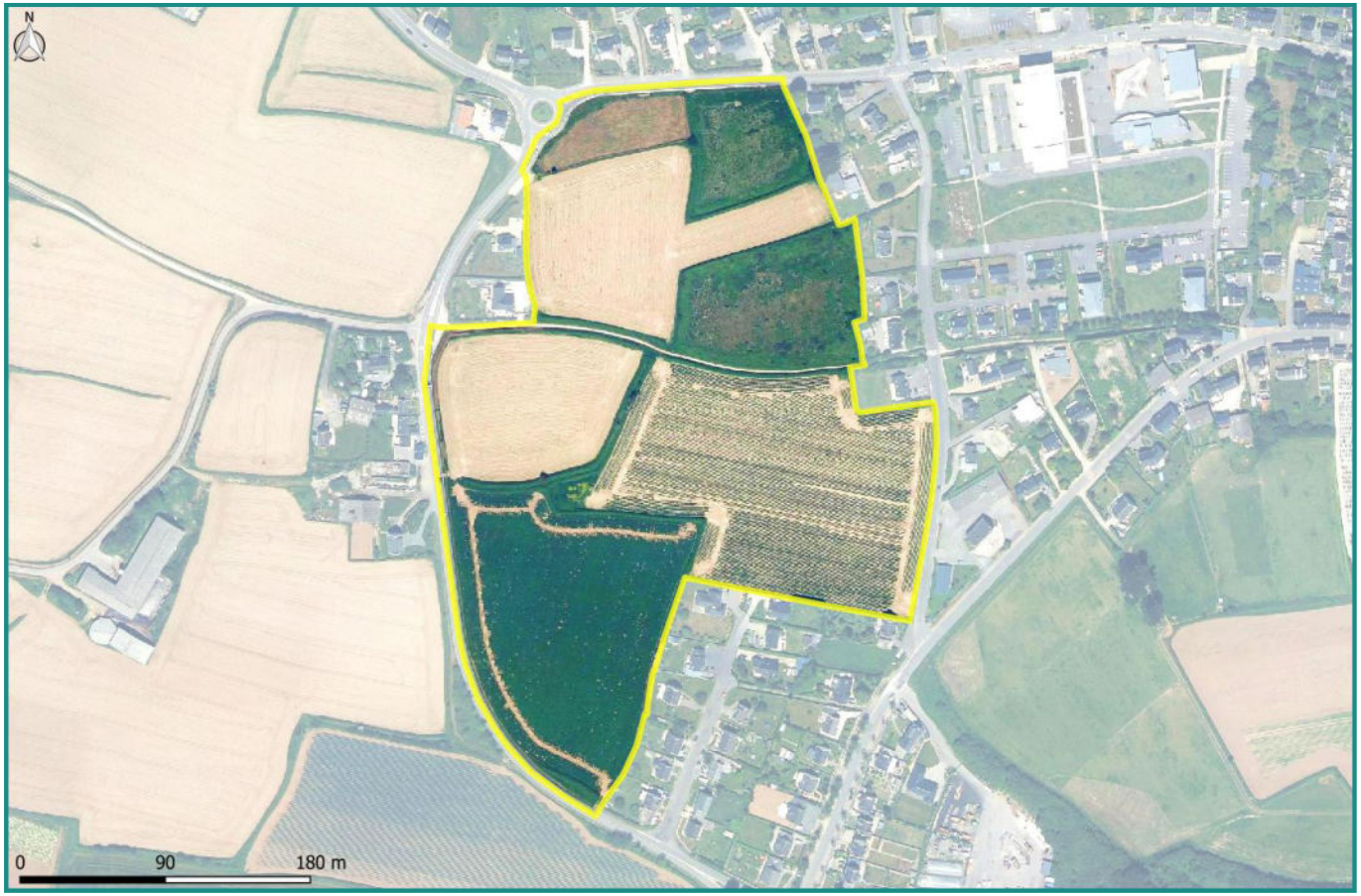
> Créer un/des espace(s) commun(s) alliant biodiversité et réel(s) lieu(x) de vie.

Opération d'aménagement d'ensemble ou par tranches (maximum de 2 tranches)


Orientations d'aménagement et de programmation - PLOUGUERNEAU
Habitat
Activités économiques
Equipements et services
Loisirs
0 400 800 m
N
Guissény
Landéda
Lannilis
Kernilis
Plouvien
Tréglonou
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

> PLOUGUERNEAU

OAP 1
Secteur Armorique - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	89 229 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé à l'Ouest du centre-bourg, le secteur Armorique s'inscrit au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Le site est à proximité immédiate des commerces, équipements et services. A l'Ouest se trouvent le lieu-dit «Kerfere Vraz» et des parcelles à vocation agricole. Une partie du secteur se localise au sein de la bande inconstructible liée à la RD 71 et RD 71A.

La zone ne présente aucun élément bâti.

La zone bénéficie d'une bonne desserte. Au Sud et à l'Ouest, elle est desservie par la RD 71A (voie Kerfere), au Nord par la RD 71 et à l'Est par la voie Douarn Nevez. Elle est également traversée par un cheminement piéton.

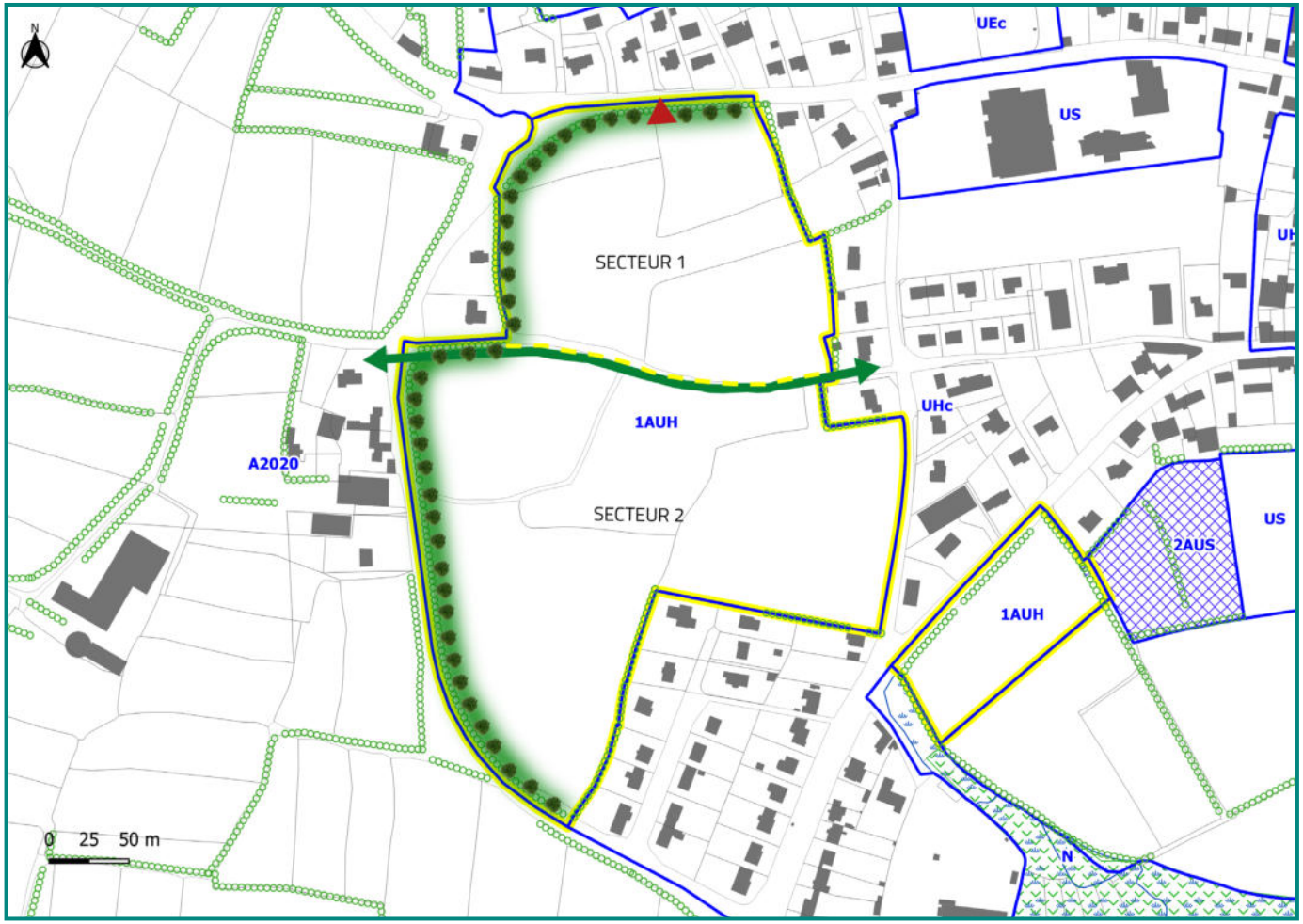
Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en limite de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> La réalisation d'une entrée de bourg qualitative.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles avec la vocation de la zone
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha
Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal
- Liaison douce existante à maintenir

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès unique sur la rue de l'Armorique.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Préserver le cheminement piéton existant entre les deux secteurs.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Créer un front bâti le long de la rue de l'Armorique, en cohérence avec l'environnement immédiat.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
> Prendre en compte dans la réflexion globale l'aménagement du rond-point et de la rue de l'Armorique pour marquer clairement l'entrée de bourg.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Réaliser une plantation d'interface comblant les vides entre les linéaires bâtis le long de la RD 71A et de la rue de l'Armorique.
> Constituer une structure bocagère sur la limite Nord afin d'assurer un traitement qualitatif en entrée de bourg.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble à réaliser en deux phases

OAP 2
Secteur Gwelmeur - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	35 091 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé à l'Est du centre-bourg, le secteur Gwelmeur s'inscrit dans un quartier d'habitat individuel pavillonnaire. Le site est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Sur la façade Est se trouve la zone d'activités du Hellez et des parcelles à vocation agricole qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme (2AUE).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Le secteur bénéficie d'une très bonne desserte. Elle est longée à l'Est par la RD 13.

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en limite de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le traitement qualitatif de la façade orientale du bourg.
> La réalisation d'une entrée de bourg qualitative.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

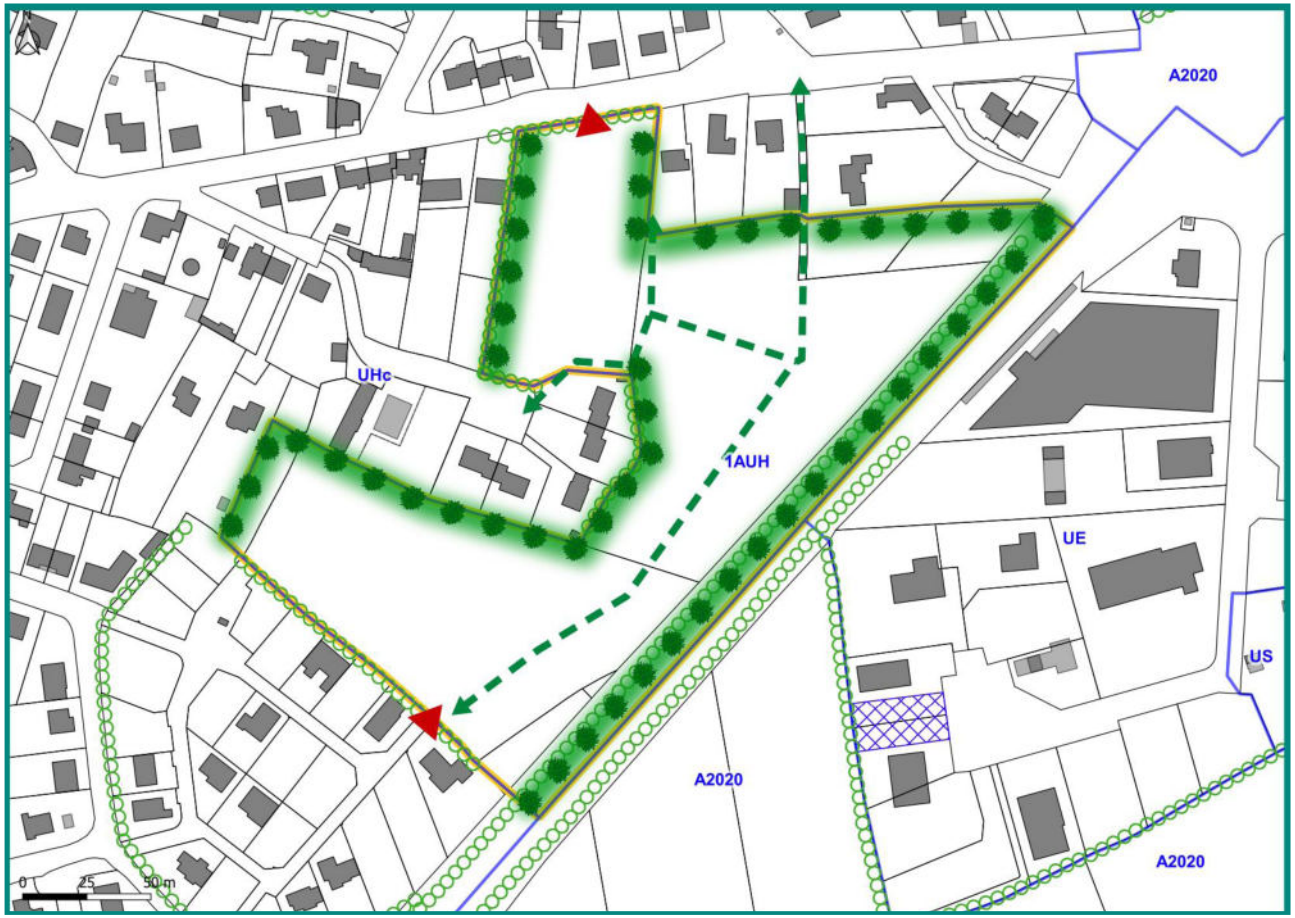
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat - Equipements et services

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

Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Emplacement réservé

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Haies / Talus à conserver

Principe d'accès principal

Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir deux accès principaux : l'un au niveau de la rue de Guisseny et l'autre dans la continuité du lotissement récent aménagé au sud du secteur 1AUh.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Assurer la sécurisation des entrées / sorties aux abords de la zone notamment au niveau du quartier rue de Bel Air - rue des Venelles.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont notamment une liaison permettant de relier le site au lotissement de l'Océan.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Maintenir et renforcer les talus existants le long de la RD 13.

> Constituer / Préserver une structure bocagère sur la façade Ouest qui s'appuie sur les jardins existants afin d'assurer une transition harmonieuse entre l'existant et la future urbanisation.

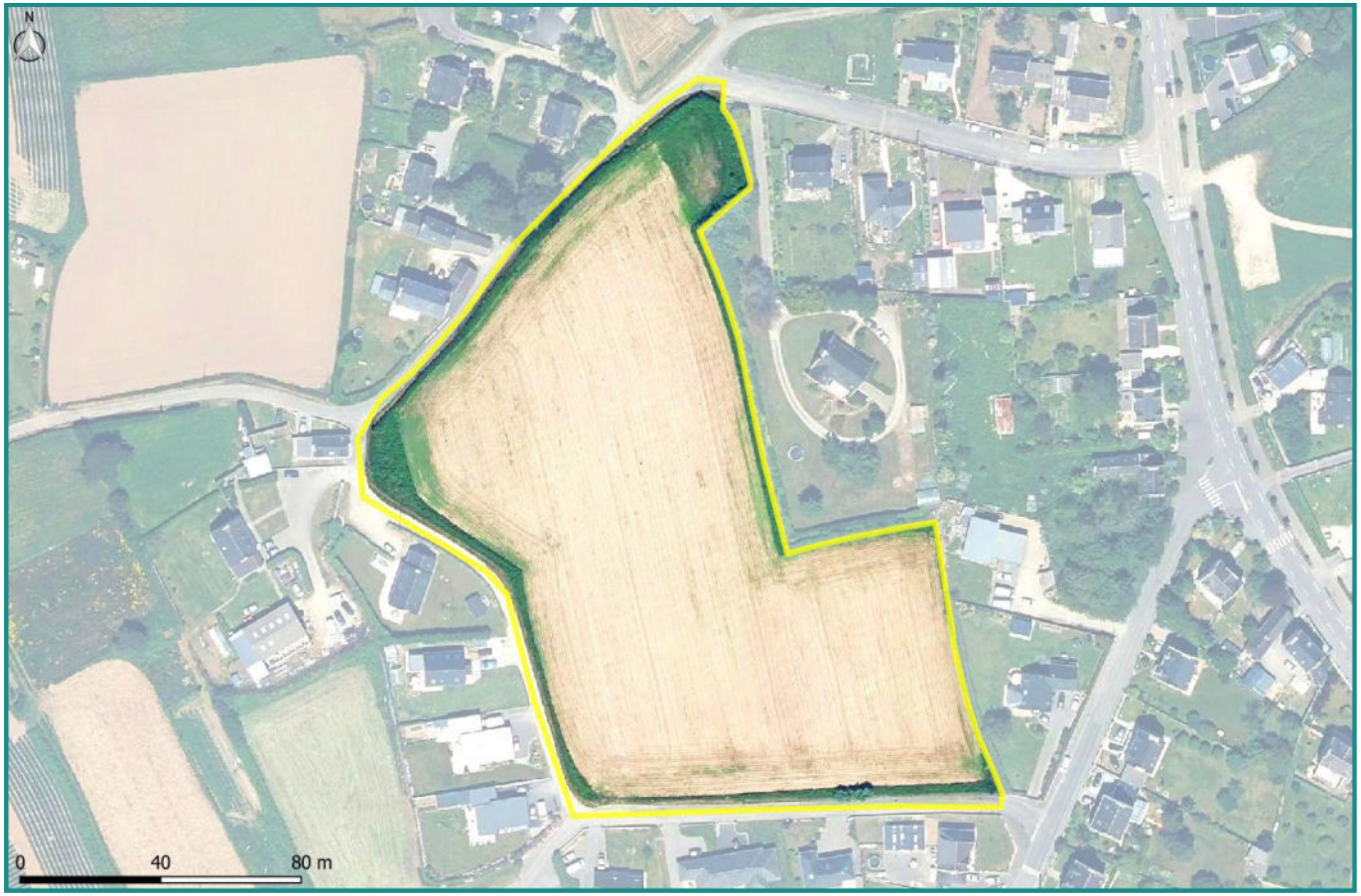
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Point de vigilance : Marge de recul de 35m à partir de l'axe de la RD 13.

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

OAP 3
Secteur de Kervenn - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	19 356 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé au Nord-Ouest du centre-bourg, le site s'inscrit au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Il est à proximité d'une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille des terrains de sport.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la route de Kervenn, au Sud par la route de Kervenn Vihan et également par un chemin qui la longe à l'Ouest.

Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager des accès sur les voies existantes, notamment sur la rue de Kervenn Vihan.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur Kerléo - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	9 015 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Lannilis se situe au Sud-Ouest du centre-bourg. En façades Nord et Ouest, le site est bordé par un tissu urbain d'habitat individuel pavillonnaire. A l'Est une zone est dédiée à l'extension du cimetière (2AUS). Au Sud s'étendent des prairies et espaces boisés.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la RD 113 (rue de Lannilis).

Une zone humide est accolée au site sur la limite Ouest. Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation du bourg en extension.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Réaliser un accès unique sur la rue de Lannilis qui desservira la future zone d'habitat et la zone dédiée à l'extension du cimetière au Nord-Est.

> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :

> Créer un front bâti le long de la rue de Lannilis en cohérence avec l'environnement immédiat et en préservant des perspectives visuelles sur l'espace agricole.

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur du Grouaneg - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	5 044 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au sein du village du Grouaneg. En façades Nord, Est et Ouest, ce secteur est bordé par un tissu urbain d'habitations individuelles. Au Sud s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Une desserte est possible depuis le lotissement de Grouaneg. Une liaison douce longe la zone à l'Ouest.

La zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

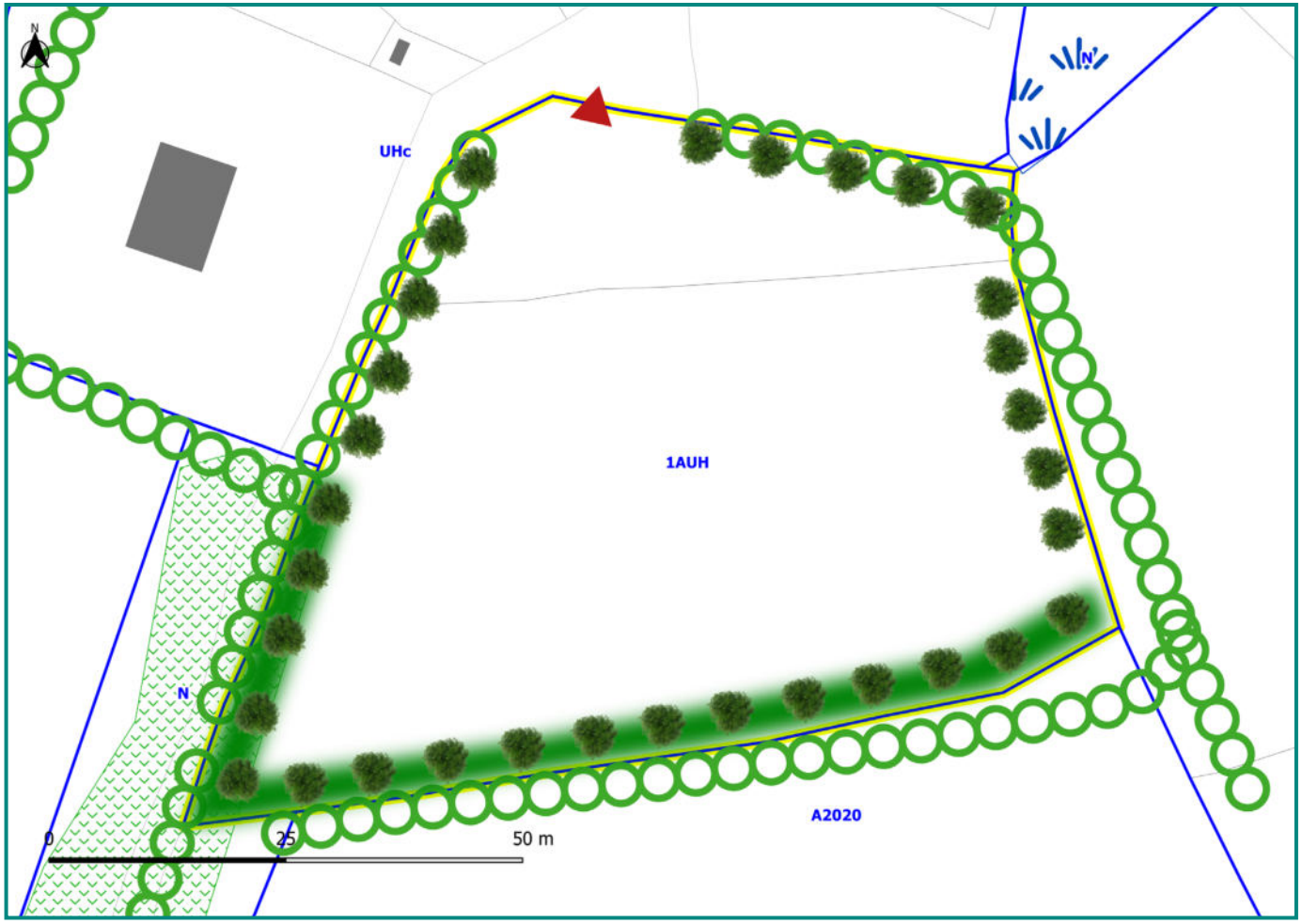
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Haies / Talus à conserver
- Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès depuis le lotissement de Grouaneg au Nord.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Préserver la liaison douce existante sur les limites Ouest et Sud.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir, vorie renforcer, la structure bocagère en limite Sud de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Secteur de Stread al Leac'h - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	21 327 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et bâti
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au sein du lieu-dit Tévézan. Il s'inscrit dans un tissu urbain d'habitations individuelles. Au Nord s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone présente un bâti désaffecté au Sud.

Une desserte est possible à l'Est depuis la voie Tévézan Vraz et au Sud depuis la voie Poull ar Chalvez.

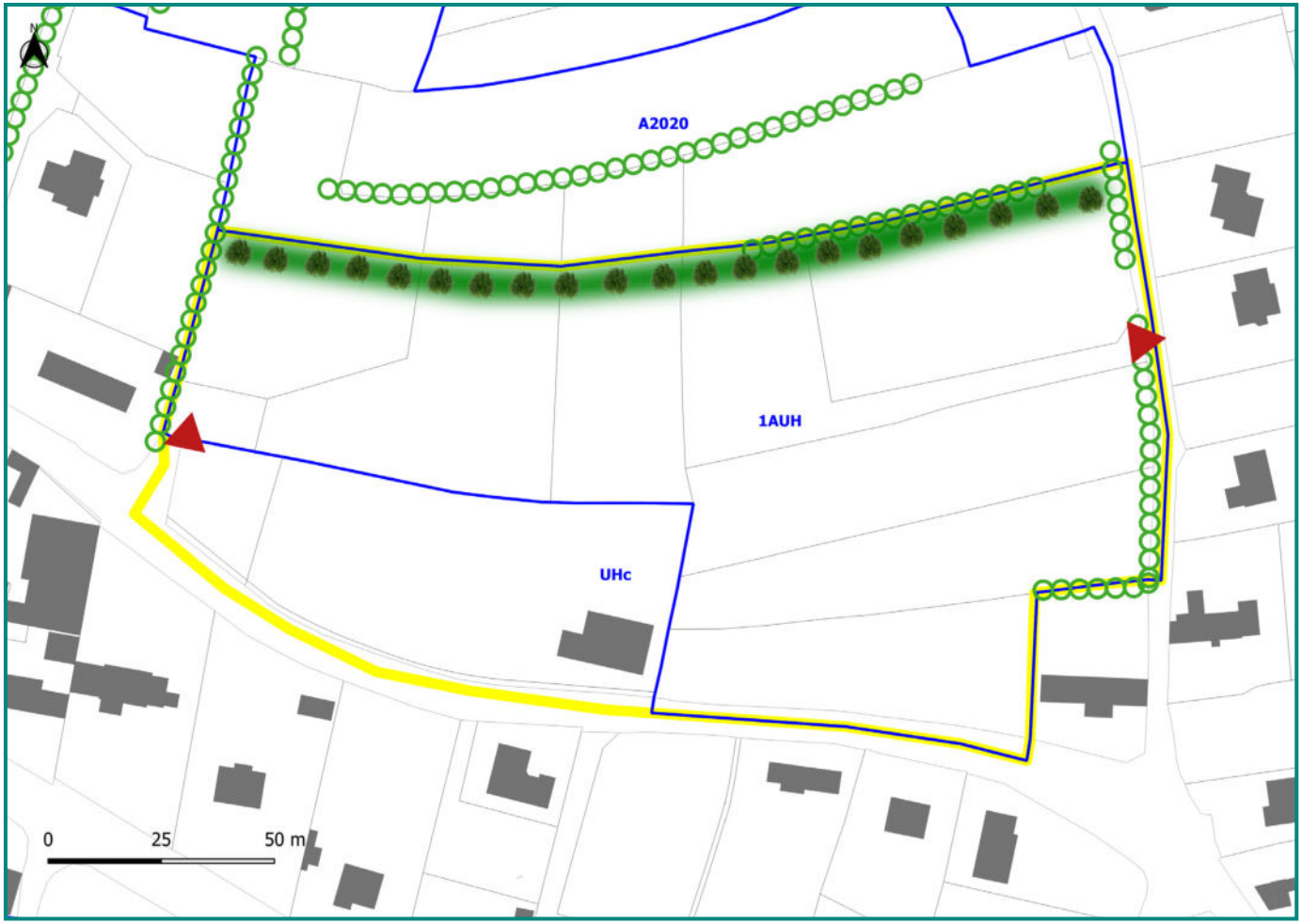
Des talus enherbés sont présents au sein et bordure de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Haies identifiées

Orientations
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

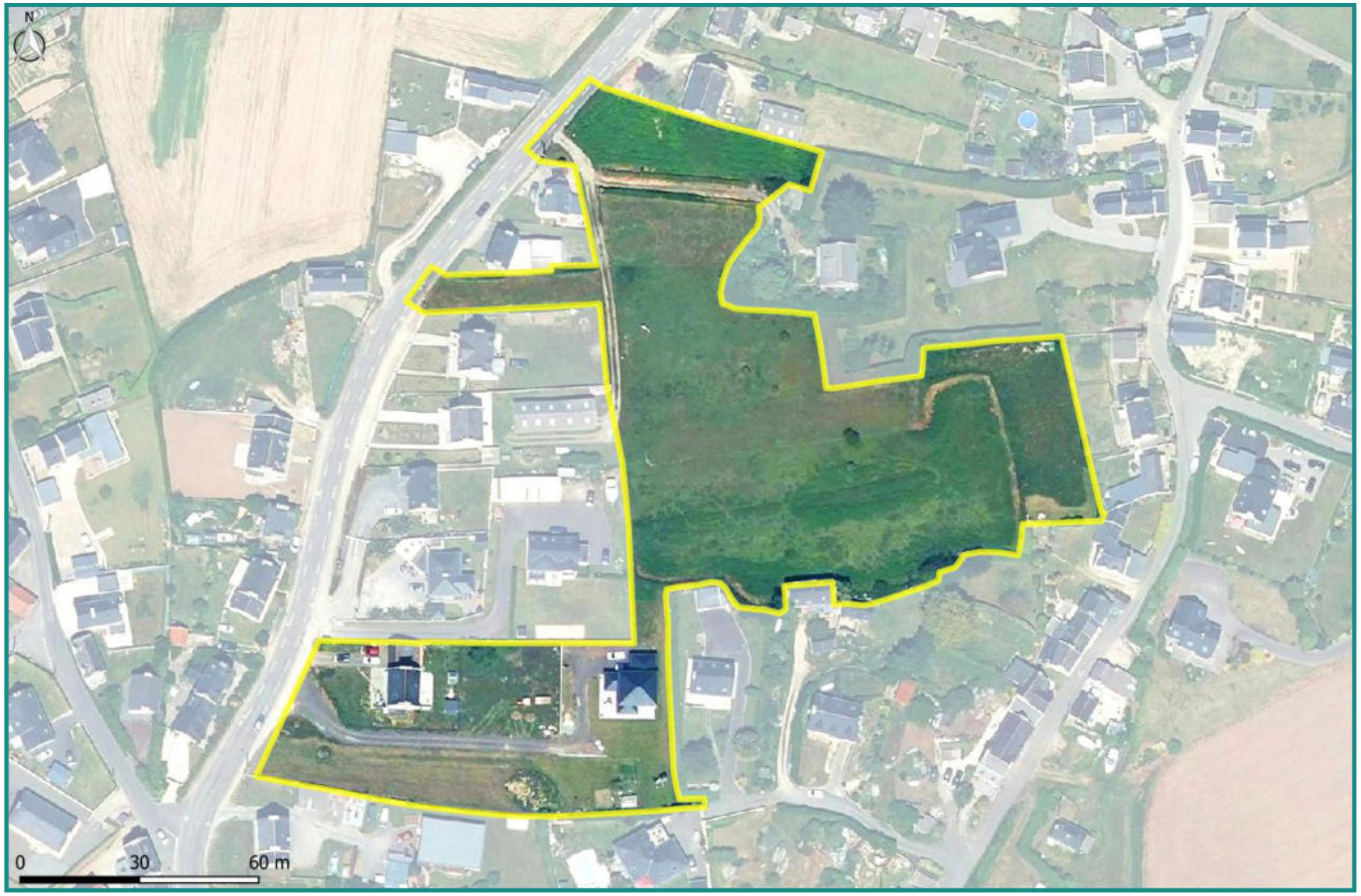
Principes d'accès :
> Aménager un accès à l'Est depuis la voie Tévézan Vraz et un accès au Sud depuis la voie Poull ar Chalvez .
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir, vorie renforcer, la structure bocagère en limite Nord de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur de Kergoff - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUH/UHc
Surface	14 007 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au sein du lieu-dit « Kergoff », le secteur se situe dans un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Le site est en coeur d'îlot. Il se localise à proximité du littoral. Au Nord-Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole mais elles sont destinées à être urbanisées à moyen terme (1AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la voie de Kergoff et à l'Ouest par la RD 32. Une desserte est possible par la rue de Mechou Varlaez et par la rue de Kergoff Uhella. Un chemin longe également la zone au Nord-Ouest.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus résiduels sont présents au sein et en limite de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La désenclavement du secteur.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

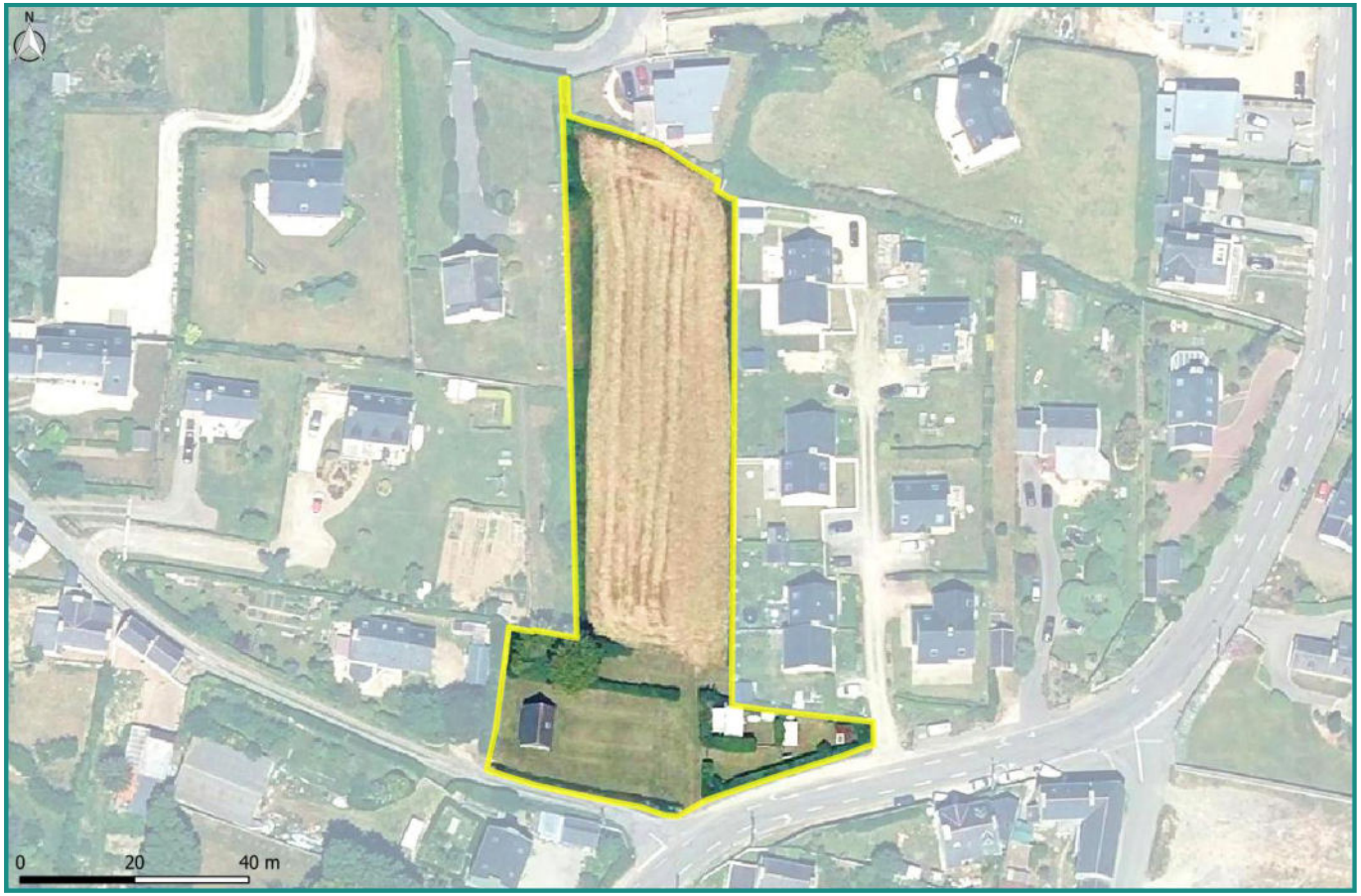
Principes d'accès :
> Optimiser les accès sur la RD 32 afin de sécuriser les sorties.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat pour répondre à la complexité morphologique de la zone et aux objectifs de densité.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 8
Secteur de Stread an Iliz - Plouguerneau



Zonage du PLUi	UHc
Surface	3 837 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au sein village de Korejou, le secteur se situe dans un tissu urbain aéré de type habitat individuel pavillonnaire. Il se localise à proximité du littoral.

Une habitation est présente dans le périmètre de la zone.

Elle est desservie au Sud par la voie Stread an Iliz et la RD 32 (Kergoff Uhella). Une desserte est également possible au Nord par la voie Strejou.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en densification du village.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 25 logements / ha

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

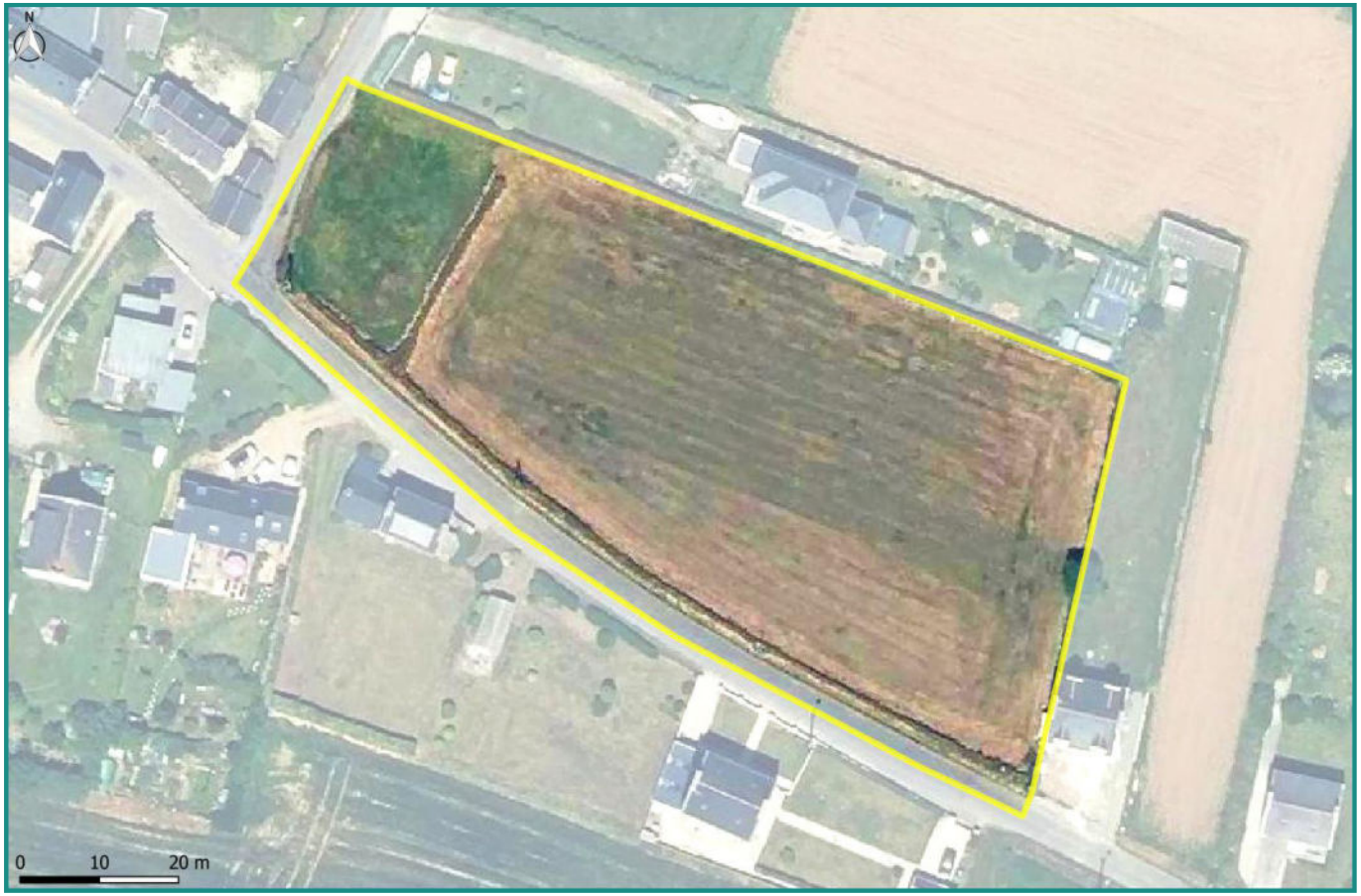
Principes d'accès :
> Optimiser les accès sur la RD 32 afin de sécuriser les sorties.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 9
Secteur de Penn Kear 1 - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	5 143 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud du bourg de Lilia, le site se situe au sein d'un tissu urbain aéré. Sur la façade Nord s'étendent des parcelles naturelles qui sont destinées à être urbanisées à court terme pour une vocation de services.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la route de Penn Kear, et également par la route de Kerskao qui la longe au Sud.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus bocagers sont présents au sein et en limite de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

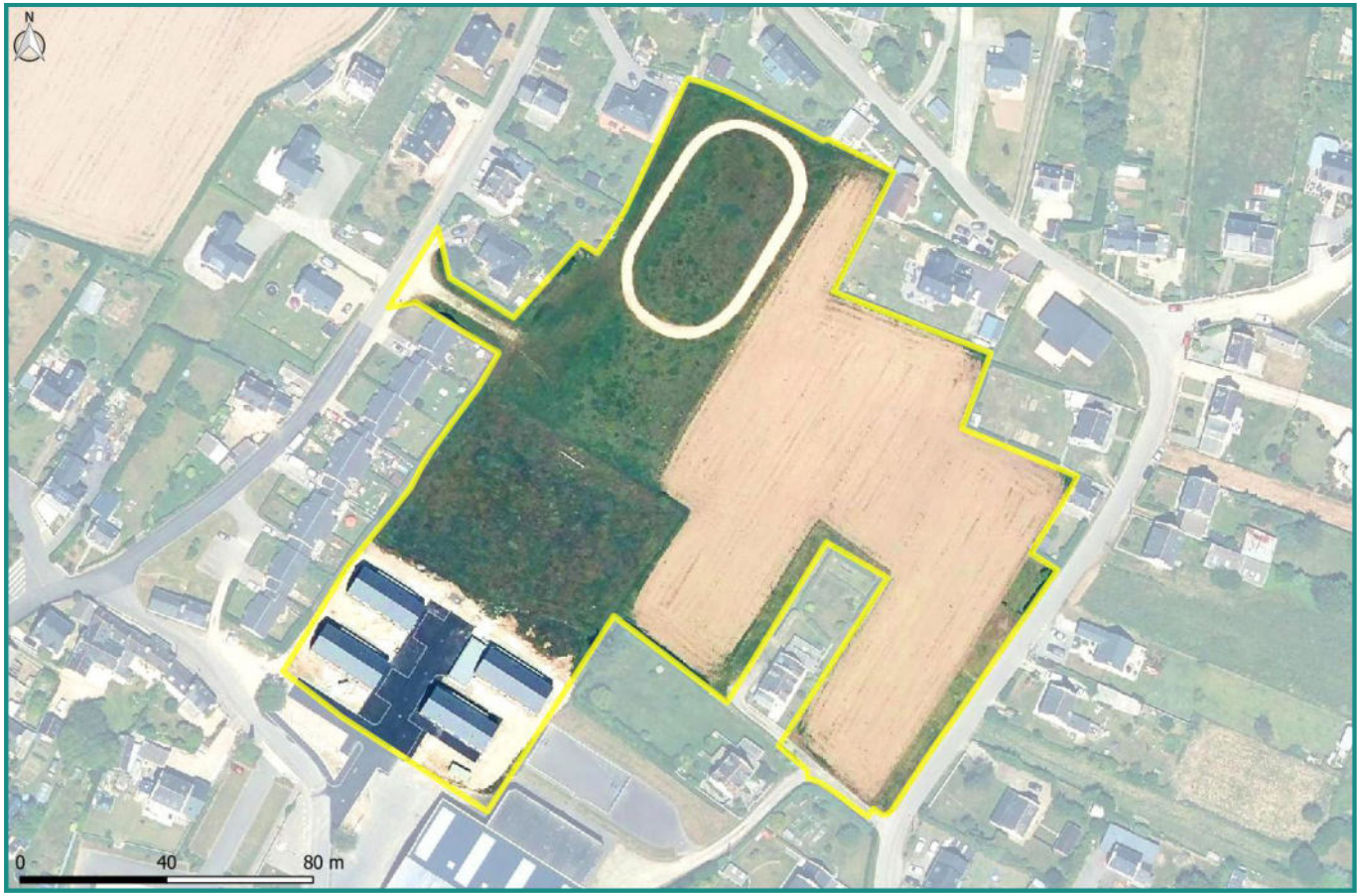
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 10
Secteur de Lilia - Plouguerneau



Zonage du PLUi	UHc
Surface	22 503 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et terrain de sport
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Lilia se situe au Nord Est du centre-bourg de Lilia, au sein d'un tissu d'habitat individuel. Le site est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Au Sud de la zone se trouve une salle de sport.

La partie Sud du site est actuellement utilisé comme terrain de foot.

Elle est desservie à l'Est par la rue de Thevezan Bihan et au Sud par la rue Place du Dolmen. Une desserte est également possible depuis la rue Kervelt.

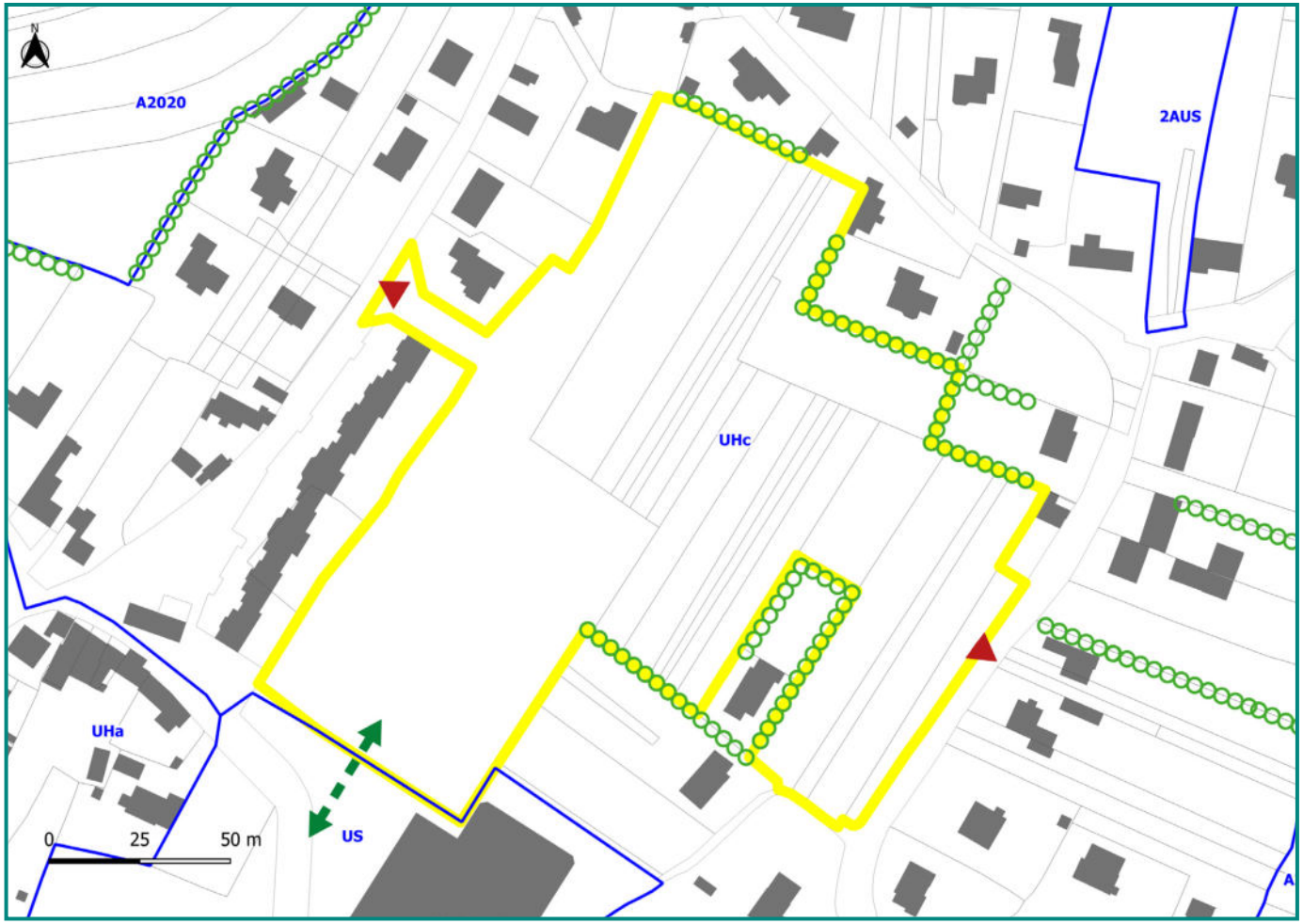
Des talus résiduels sont présents au sein et en limite de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en densification du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat et autres activités compatibles avec la vocation de la zone
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha
Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Principe d'accès principal
Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

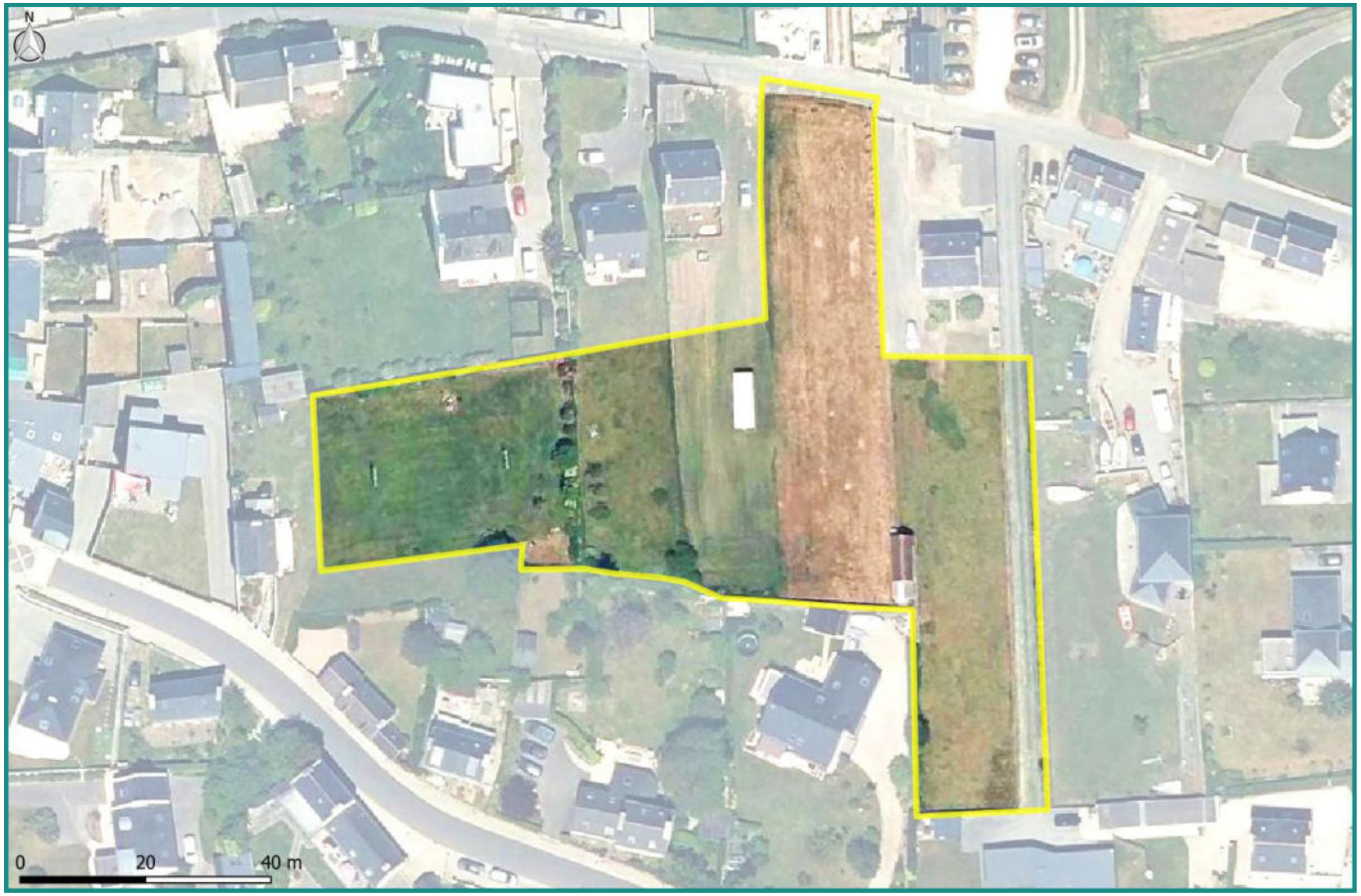
Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la rue de Thevezan Bihan et un accès à partir de la rue menant à Kervelt.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Assurer la sécurisation des entrées / sorties aux abords de la zone.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés, notamment une liaison reliant la voie Place du Dolmen au Sud et la future zone d'habitat.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Requalifier l'espace du terrain de sport (terrain de foot) vers un espace de loisirs afin d'organiser la zone et de proposer des lieux de convivialité.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 11
Secteur de Reun Izella - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	5 590 m²
Vocation actuelle de la zone	Fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au sein du lieu-dit « Kervenni Vraz», à proximité immédiate du littoral. Il s'inscrit dans un tissu urbain d'habitations individuelles. Le secteur se localise à l'arrière de parcelles d'habitat.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Une desserte est possible depuis la route située au Nord de la zone (voie Reun Izella).

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus enherbés sont présents au sein de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : /

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud qui desservira chacune des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

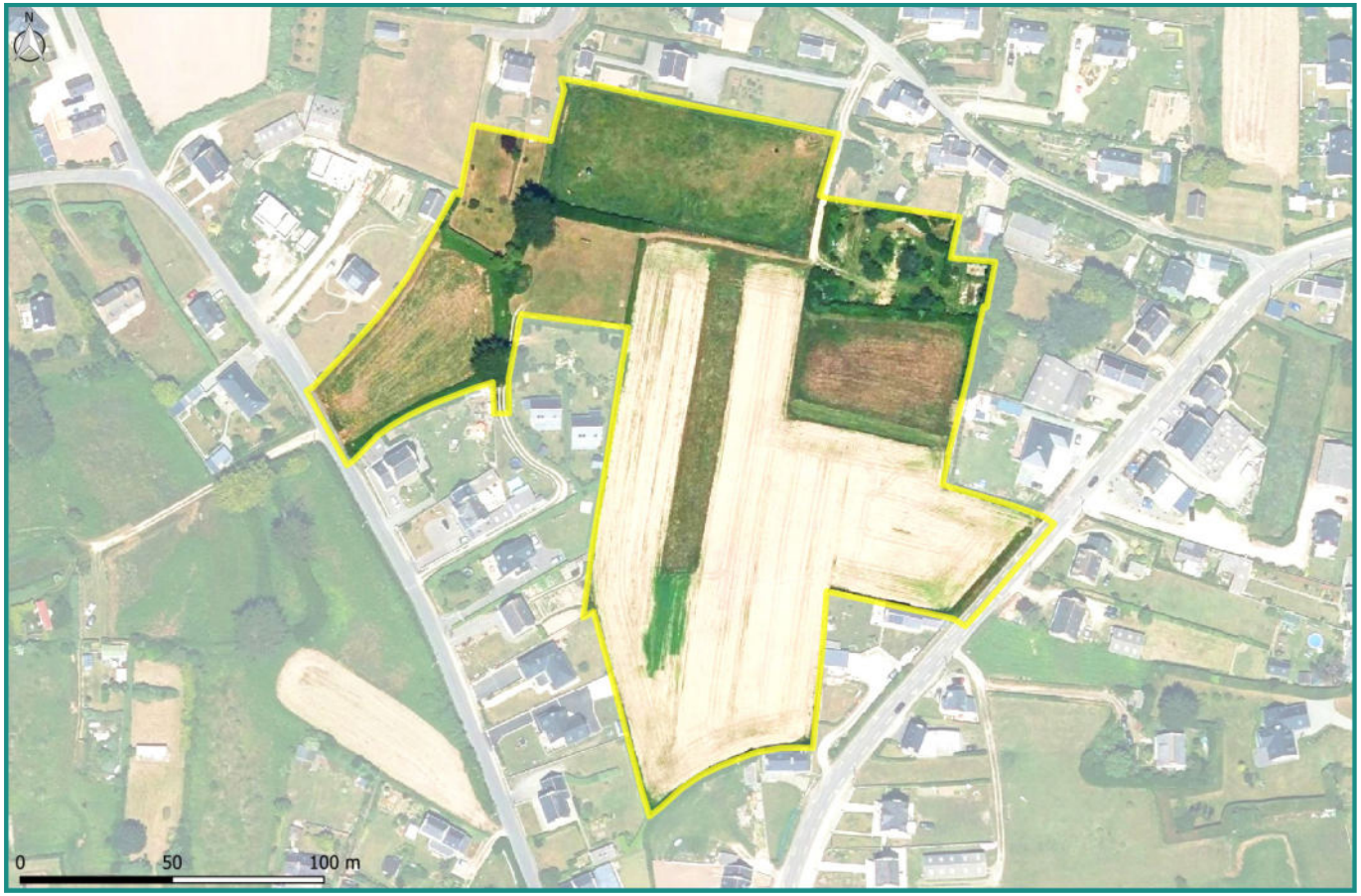
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Aménagement par phase autorisé uniquement sous réserve que chaque phase respecte la densité minimale de logement à l'hectare fixée dans l'OAP et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

OAP 12
Secteur Kergoff Uhella - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	27 858 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Kergoff Uhella se situe au Nord du bourg. Il s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel. Au Sud-Est se trouvent au sein du tissu existant des parcelles naturelles qui sont destinées à accueillir une nouvelle offre de logements.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la RD 32 (route de Kergoff Uhella), à l'Ouest par la route Stread Ar Chapel, et également par un chemin rural au Nord.

Le secteur est compris dans l'espace proche du rivage. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La densification d'un tissu existant .
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 17% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel, groupé ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Optimiser les accès sur la RD 32 afin de sécuriser les sorties.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Conserver les deux arbres remarquables, sauf si leur état phytosanitaire ne s'avère pas bon.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 13
Secteur de Kastell Ac'h - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUL
Surface	2 381 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé sur la façade littorale ouest de la commune, ce secteur est accessible depuis la ruer Kastell Ac'h et le parking situé à l'arrière de l'hôtel-restaurant.

La zone ne présente aucun élément bâti.

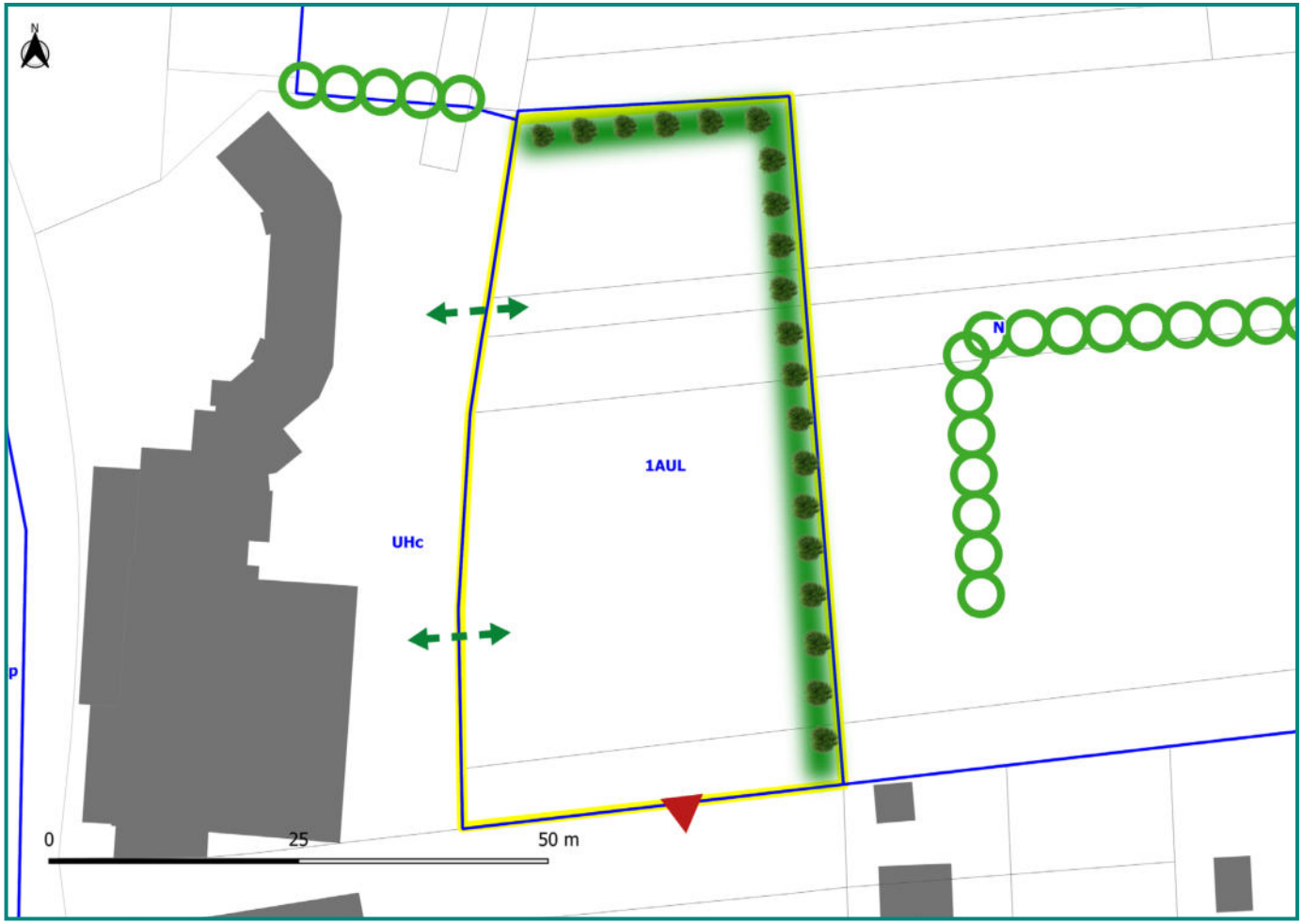
Le secteur est compris dans l'espace proche du rivage.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement d'une offre de loisirs et d'équipements touristiques contribuant à l'attractivité du territoire
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Loisirs



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Haies identifiées

Orientations
- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal
- Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

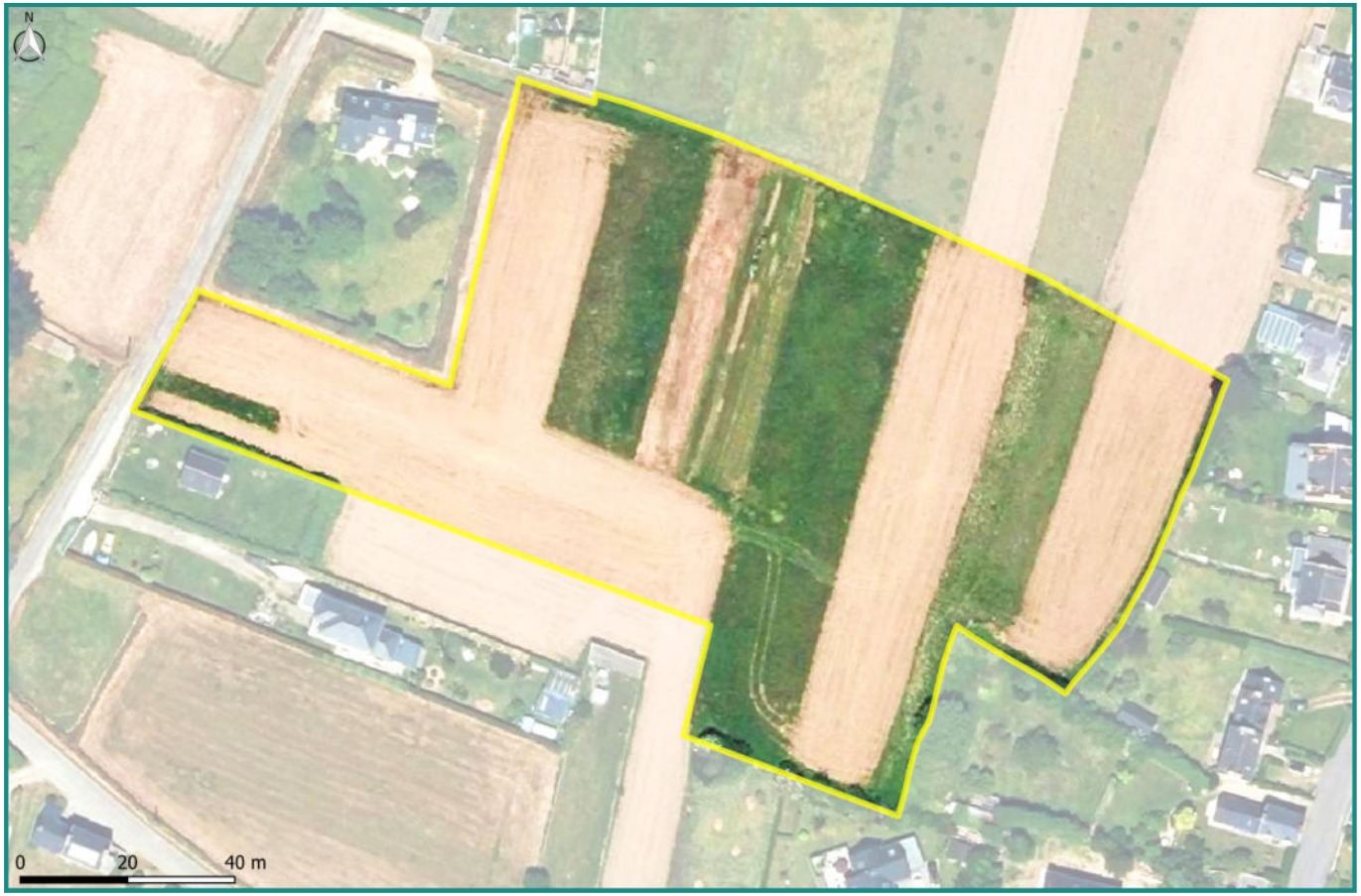
Principes d'accès :
> Aménager un accès depuis le parking situé à l'arrière de l'hôtel-restaurant «Le Castel Ac'h».
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Constituer une structure paysagère sur les limites de la zone au Nord et à l'Est afin d'assurer une transition harmonieuse entre l'existant et les parcelles agricoles au Nord
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 14
Secteur de Penn Kear Uhella - Plouguerneau



Zonage du PLUi	1AUS
Surface	13 189 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud du bourg de Lilia, le site s'inscrit au sein d'un tissu urbain aéré. Au Sud se situent des parcelles à vocation agricole mais qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AUH). Sur la façade Nord une réserve foncière (2AUH) est prévue.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la route de Penn Kear Uhella.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus résiduels sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La densification du village.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services contribuant à l'animation du bourg et à l'attractivité touristique.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité en lien avec la proximité du littoral.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipements et services

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 15
Secteur Grouanec - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	5 630 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe au sein du lieu-dit «Le Grouanec», au Sud-Est du bourg. Au Nord se trouve une zone à vocation d'activités économiques qui accueille un garage. En façades Sud et Est, le secteur est bordé par une zone agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la voie Koad Haleg.

La zone est bordée par des talus enherbés et bocagers.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'accueil de nouvelles activités en continuité de l'existant.
> La limitation des nuisances éventuelles sur l'habitation existante.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques à dominante artisanale

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès au Nord-Ouest de la zone.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Développer la structure bocagère périphérique sur les limites séparatives afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 16
Secteur Hellez 1 - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	10 878 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'Est du bourg, dans la continuité de la zone d'activités Hellez. A l'Ouest le secteur est bordé par la zone d'activités économiques. En franges Nord, Sud et Est s'étendent des parcelles cultivées. Celles situées sur la limite Nord sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme pour une vocation d'activités économiques (2AUE).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par la voie Hellez qui la longe au Nord.

Des talus enherbés sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement du foncier économique en extension du bourg.
> Le renforcement de la zone d'activités du Hellez.
> L'accueil et le développement d'activités sur le territoire.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès à partir de la route du Hellez.
> Prévoir une voirie interne qui desservira l'ensemble des constructions. Dans le cas de petites unités, cette voie pourra scinder la zone en deux.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer une structure bocagère sur les lisières Sud et Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 17
Secteur Hellez 2 - Plouguerneau

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	4 712 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'Est du bourg, dans la continuité de la zone d'activités Hellez. A l'Ouest le secteur est bordé par la zone d'activités économiques et sa future zone d'extension (1AUE). En franges Nord, Sud et Est s'étendent des parcelles cultivées. Celles situées sur la limite Nord sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme pour une vocation d'activités économiques (2AUE).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par la voie Hellez qui la longe au Nord.

Des talus enherbés sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'aménagement d'un réservoir d'eau permettant l'alimentation en eau potable.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Equipement (réservoir d'eau)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès à partir de la route du Hellez.
> Prévoir une voirie interne à la zone permettant de desservir l'ensemble des locaux techniques.

Organisation de l'urbanisation :
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer une structure bocagère sur les lisières Sud et Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 18
Secteur du Colombier - Plouguerneau

Zonage du PLUi	UHa, UHc et US
Surface	10 070 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles artificialisées et bâties
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé au sein du bourg de Plouguerneau, le secteur comprend une grande place publique donnant sur divers équipements culturels (médiathèque, centre culturel) et leur stationnement, ainsi que des jardins privés sur l'Est de la zone.

Il s'agit d'un espace ouvert et central dans l'enveloppe urbaine de la commune.

La zone est accessible aux modes doux et aux véhicules motorisés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La densification d'un tissu existant .
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

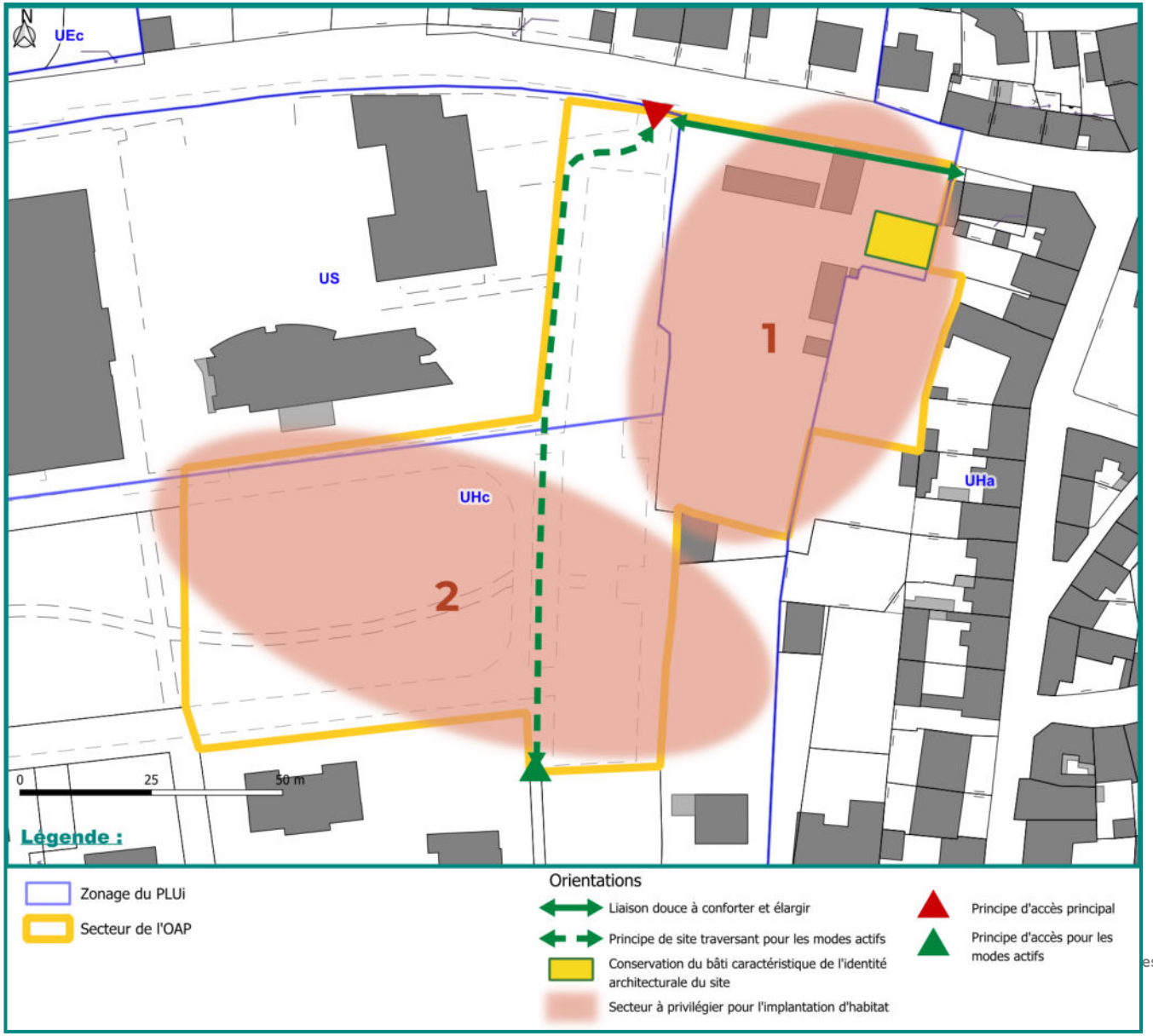
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat et espace public

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha sur l'emprise totale du secteur d'OAP

Mixité sociale : 20% de logements locatifs sociaux minimum (PLU et/ou équivalent PLAI / PLS) et 30% de logements à coût abordable

Formes urbaines préconisées : Habitat intermédiaire, maisons groupées ou petits collectifs dans le respect de l'environnement bâti immédiat



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager l'accès principal sur la rue de l'Armorique.

> Conforter et élargir l'espace public (notamment la liaison douce) existant le long de la rue de l'Armorique.

> Organiser la desserte interne à partir des voies existantes (rue du Colombier,...)

> La future desserte interne devra prévoir de maintenir l'accès au garage existant sur la parcelle AK0101.

> Aménager une liaison douce traversante pour les modes actifs.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Dans le secteur d'implantation 1 (Nord-Est), privilégier les bâtiments de type petits collectifs, dans le respect des formes urbaines existantes et de l'architecture traditionnelle.

> Dans le secteur d'implantation 2 (Sud), privilégier l'habitat individuel groupé et/ou l'habitat intermédiaire avec jardinet privatif.

> Privilégier l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées.

> Privilégier des logements de type T1, T2 et T3

Patrimoine bâti et végétal :

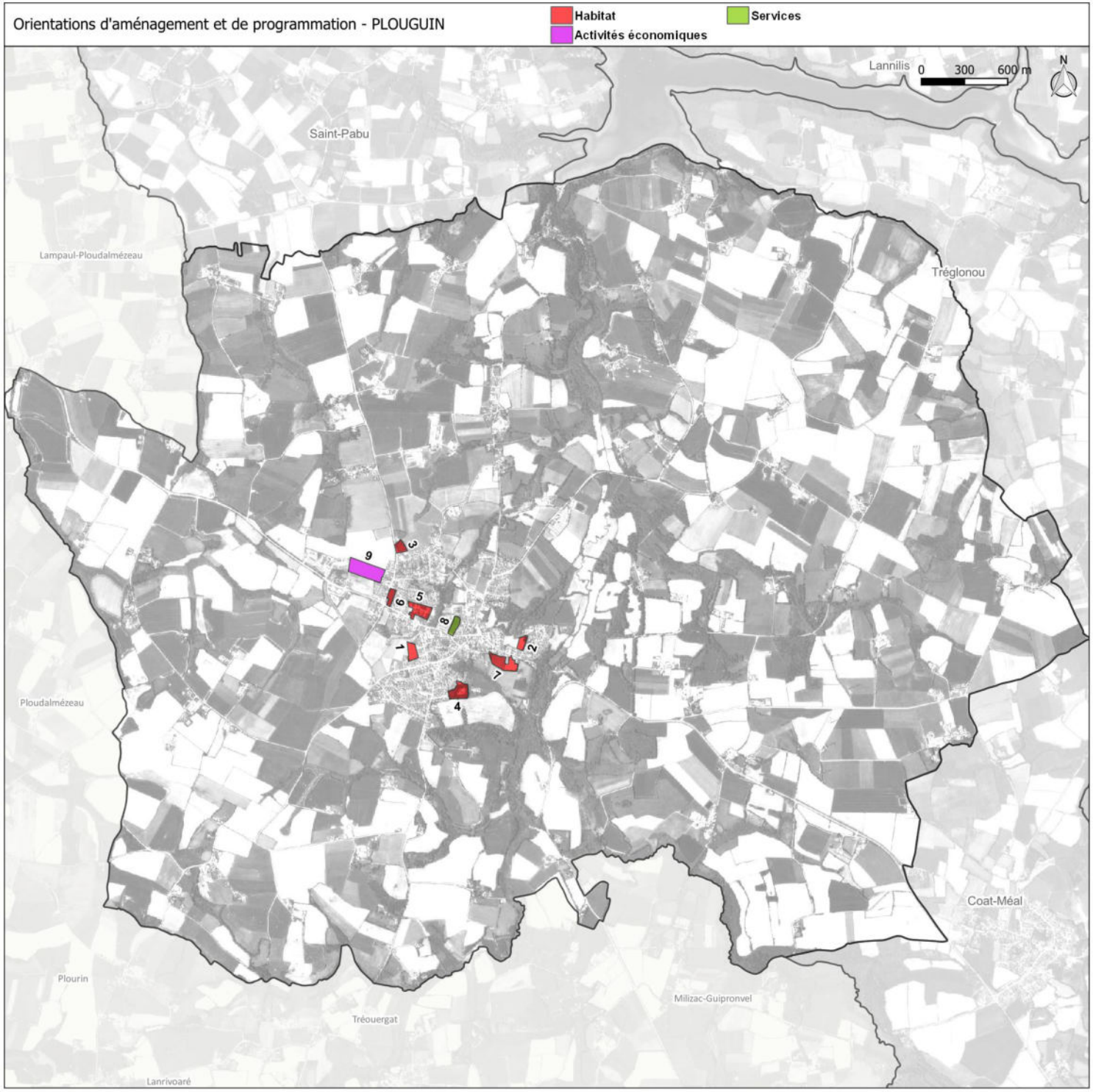
> Conserver la qualité paysagère et les éléments végétaux principaux présents sur la parcelle AK0023.

> Renforcer la structure végétale du site.

> Favoriser un pourcentage de 80% des surfaces, hors voiries et bâtis, perméables à l'eau et majoritairement plantées sur les secteurs concernés par des opérations d'habitat.

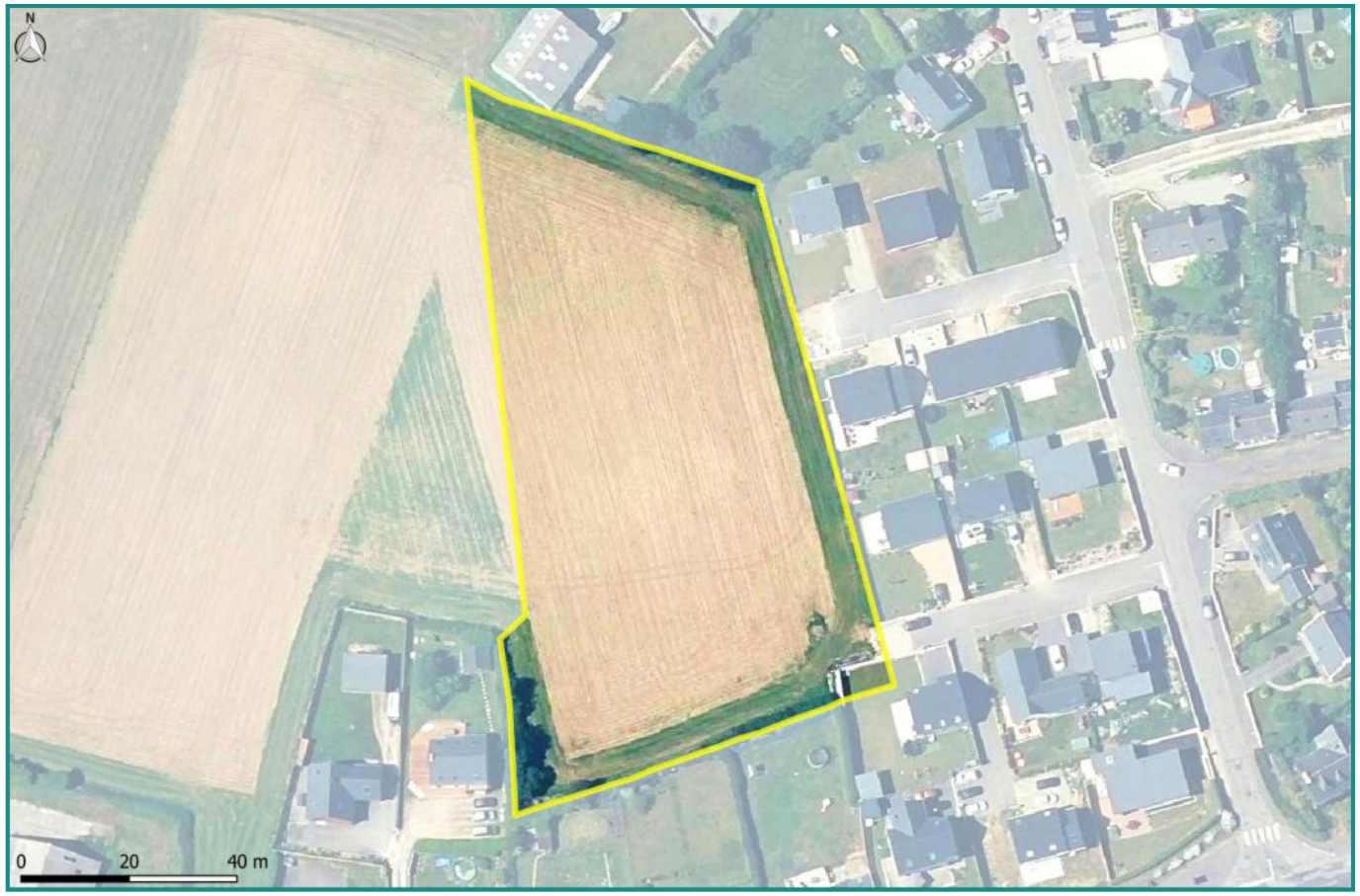
> Prévoir un espace de respiration, large et arboré, à usage de loisir / détente, donnant sur la rue de l'Armorique et assurant le lien entre la médiathèque et le bâti dense du bourg.

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


Orientations d'aménagement et de programmation - PLOUGUIN
Habitat
Activités économiques
Services
Lannilis
0 300 600 m
N
Saint-Pabu
Lampaul-Ploudalmézeau
Tréglonou
Ploudalmézeau
Coat-Méal
Plourin
Milizac-Guipronvel
Tréouergat
Lanrivoaré
1
2
3
4
5
6
7
8
9

> PLOUGUIN

OAP 1
Secteur Ty Nevez - Plouguin



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	6 900 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé à l'Ouest du centre-bourg, le secteur est en frange d'un récent lotissement. Le site est à proximité des commerces, équipements et services. A l'Ouest s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Une desserte est possible depuis la rue Charles le Guen ou depuis la rue de Lanrivoare.

La zone est bordée par des talus enherbés.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

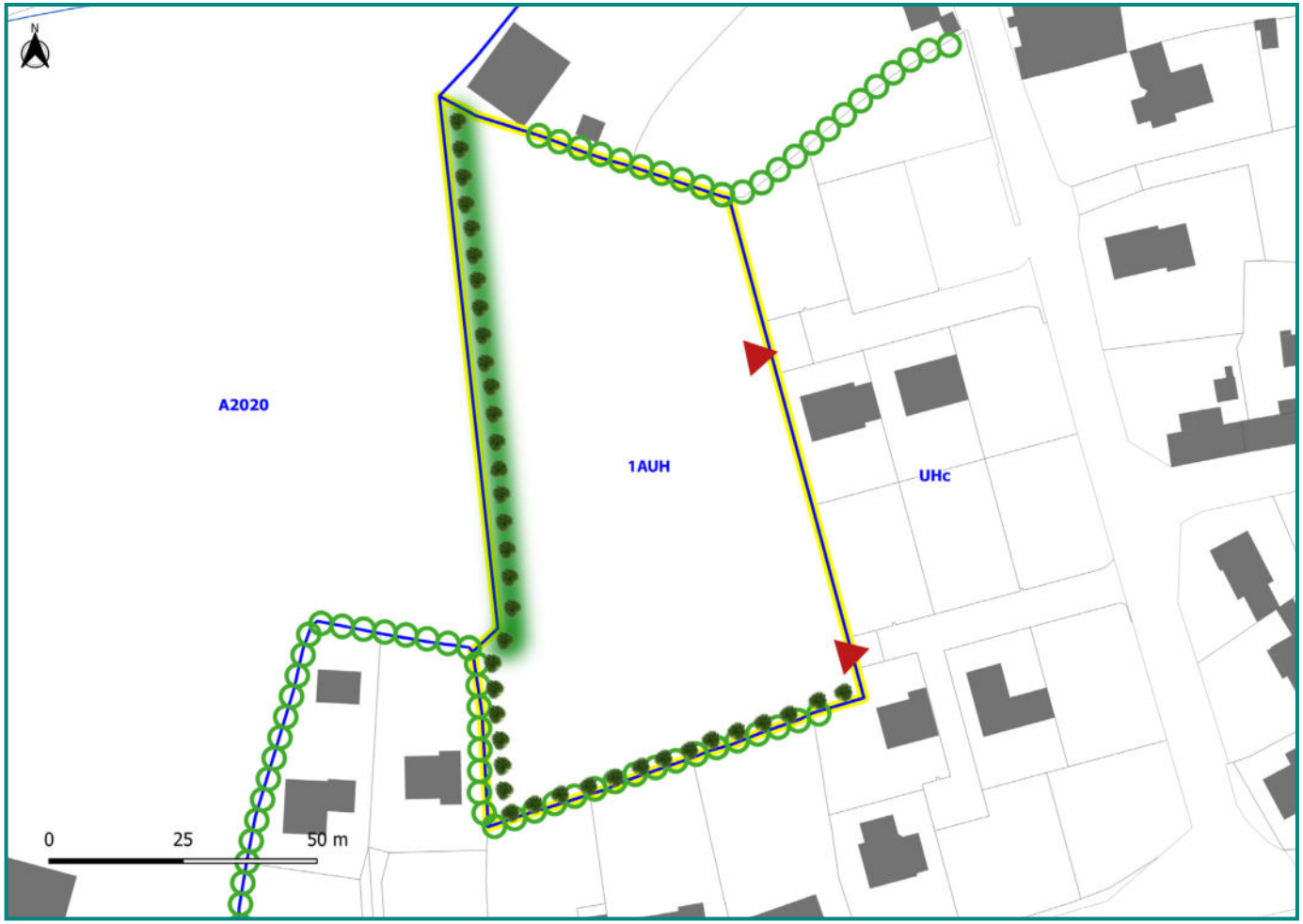
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 6% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Haies identifiées

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager deux accès sur les voies de desserte reliant à la rue Charles le Guen.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

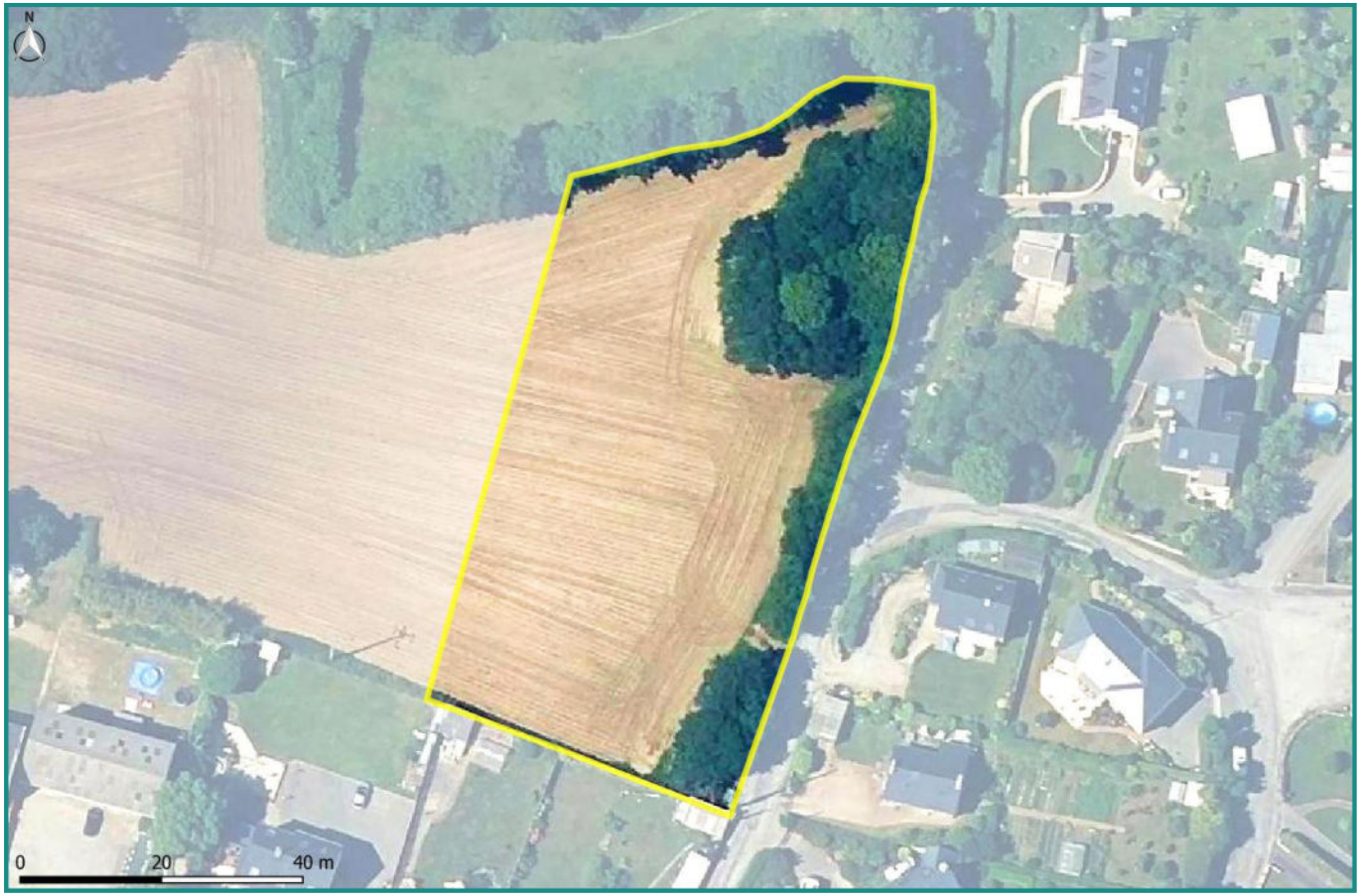
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Créer / Renforcer la structure bocagère sur la limite Nord et sur la limite Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2
Secteur Lez Braz - Plouguin



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	4 486 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

A l'Est du centre-bourg, le secteur se situe en frange du lieu-dit «Lez Braz». Il s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel pavillonnaire. En façades Nord et Ouest, le secteur est bordé par des prairies et des espaces boisés.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la route du Lez.

L'environnement du site est paysager. Un Espace Boisé Classé se situe en frange Nord. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone, et également un linéaire d'abres sur la limite Est.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Emplacement réservé

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

Principe d'accès principal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Assurer la desserte sur la route de Lez à l'Est.

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver la végétation existante, ainsi que les talus en présence, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, d'une voirie).

> Constituer / Maintenir / Renforcer une structure bocagère sur les les limites Nord et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel adjacent.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur Marie Chapalain - Plouguin

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	5 011 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé au Nord-Ouest du bourg, le secteur Marie Chapalain 2 est en frange d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. La parcelle adjacente au Sud est également couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Au Nord, à l'Est et à l'Ouest s'étendent des prairies et des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aujourd'hui aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue Marie Chapalain.

Des talus bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès au Sud-Est du secteur sur la rue de l'Aber-Iduff et sur la rue Maria Chapalain.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
>Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir / Renforcer les structures bocagères sur les limites Nord, Est et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur Kernavéno - Plouguin

Zonage du PLUi	UHc
Surface	12 169 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé au Sud du bourg, le secteur Kernavéno est en frange d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Sud il est bordé par une réserve foncière (2AUH). A l'Est s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone est composée aujourd'hui d'une exploitation agricole comprenant une habitation et des bâtiments annexes.

Elle est desservie par la rue de Kernaveno et elle est également traversée par un chemin qui la relie aux habitations existantes.

L'environnement est paysager, des talus bocagers sont présents au sein du secteur.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le renouvellement urbain de l'îlot, en cohérence avec l'environnement existant.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

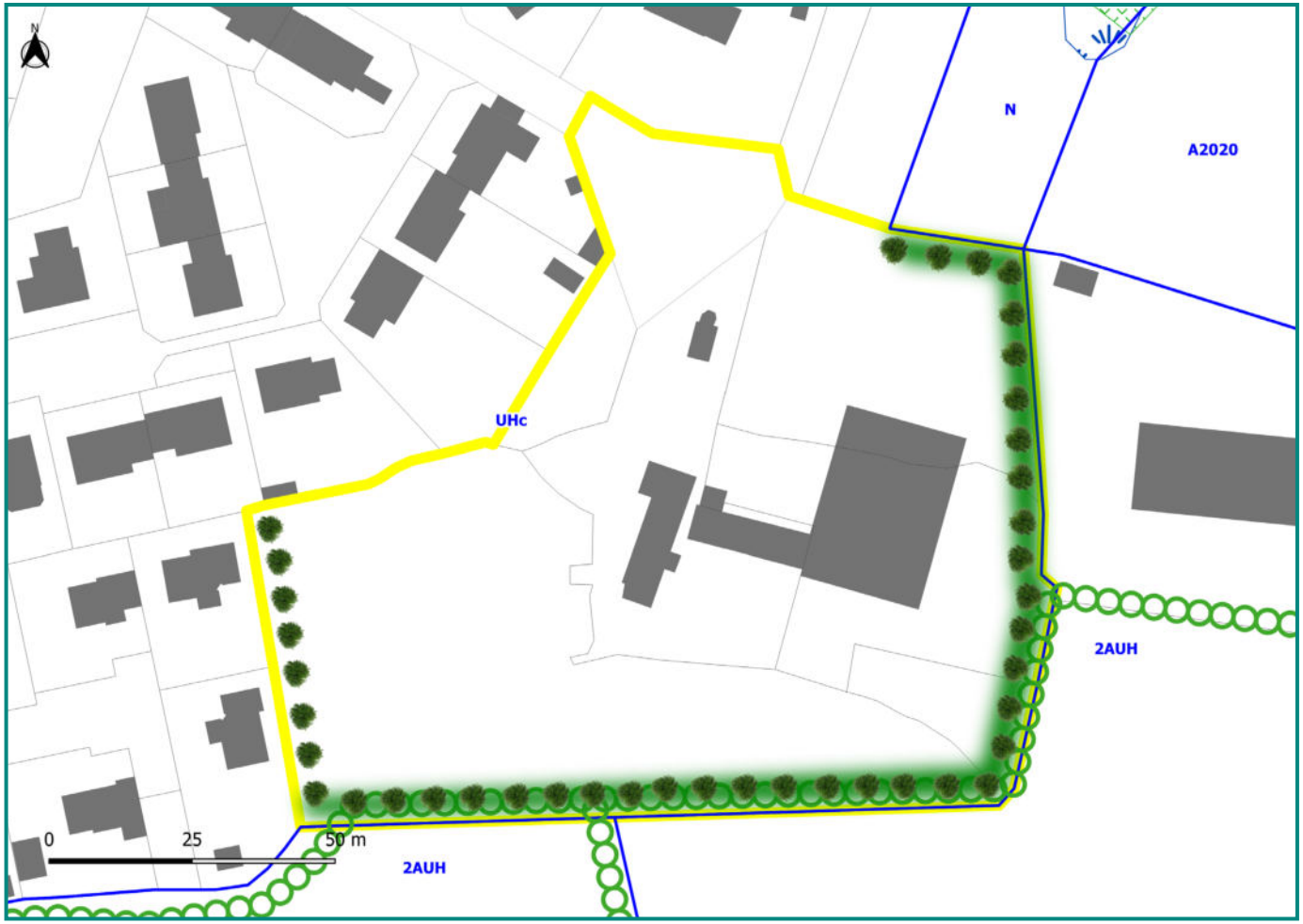
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 6% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Haies / Talus à conserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès au Nord-Ouest de la zone sur la rue de Kernaveno.

> Réaliser une voirie structurante Nord-Sud pour anticiper les flux du secteur 2AUH adjacent.

> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.

> Préserver le lavoir présent au sein du secteur.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

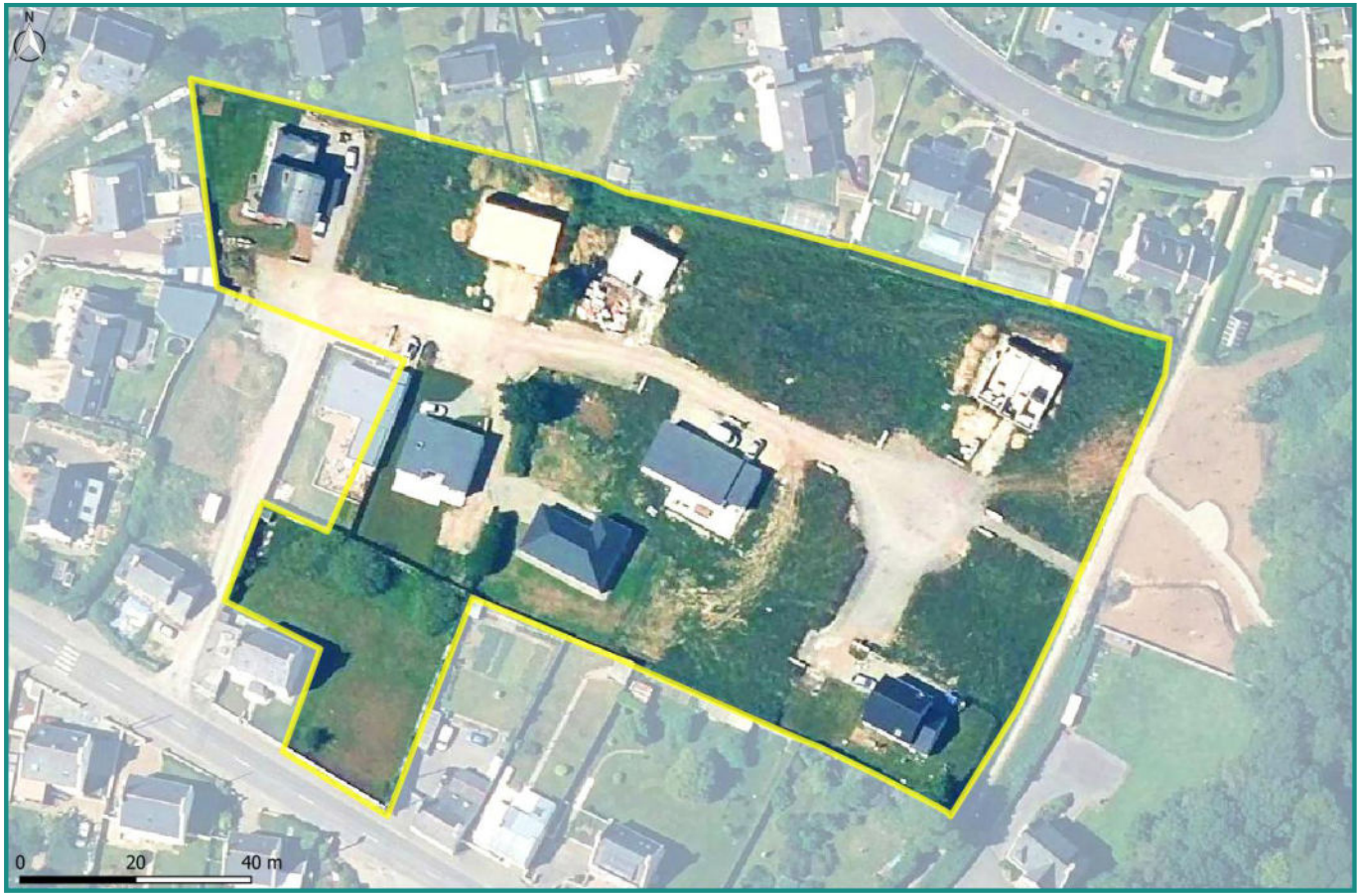
> Renforcer la structure bocagère sur la limite Est afin d'assurer

> Créer / Renforcer la structure bocagère sur la limite Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur Ven de Tourhip - Plouguin



Zonage du PLUi	UHc
Surface	12 577 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

A l'Ouest du centre-bourg, le secteur Ven de Tourhip s'inscrit dans un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. A l'Ouest se situe une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille un pôle d'échange multimodal, une école publique et une salle de sports.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la RD 26 (rue Paotr Treoure), et également par le chemin Ven de Tourhip qui la longe à l'Est.

Des talus bocagers sont présents au sein et en limite de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La densification d'un tissu existant au sein du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 6% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

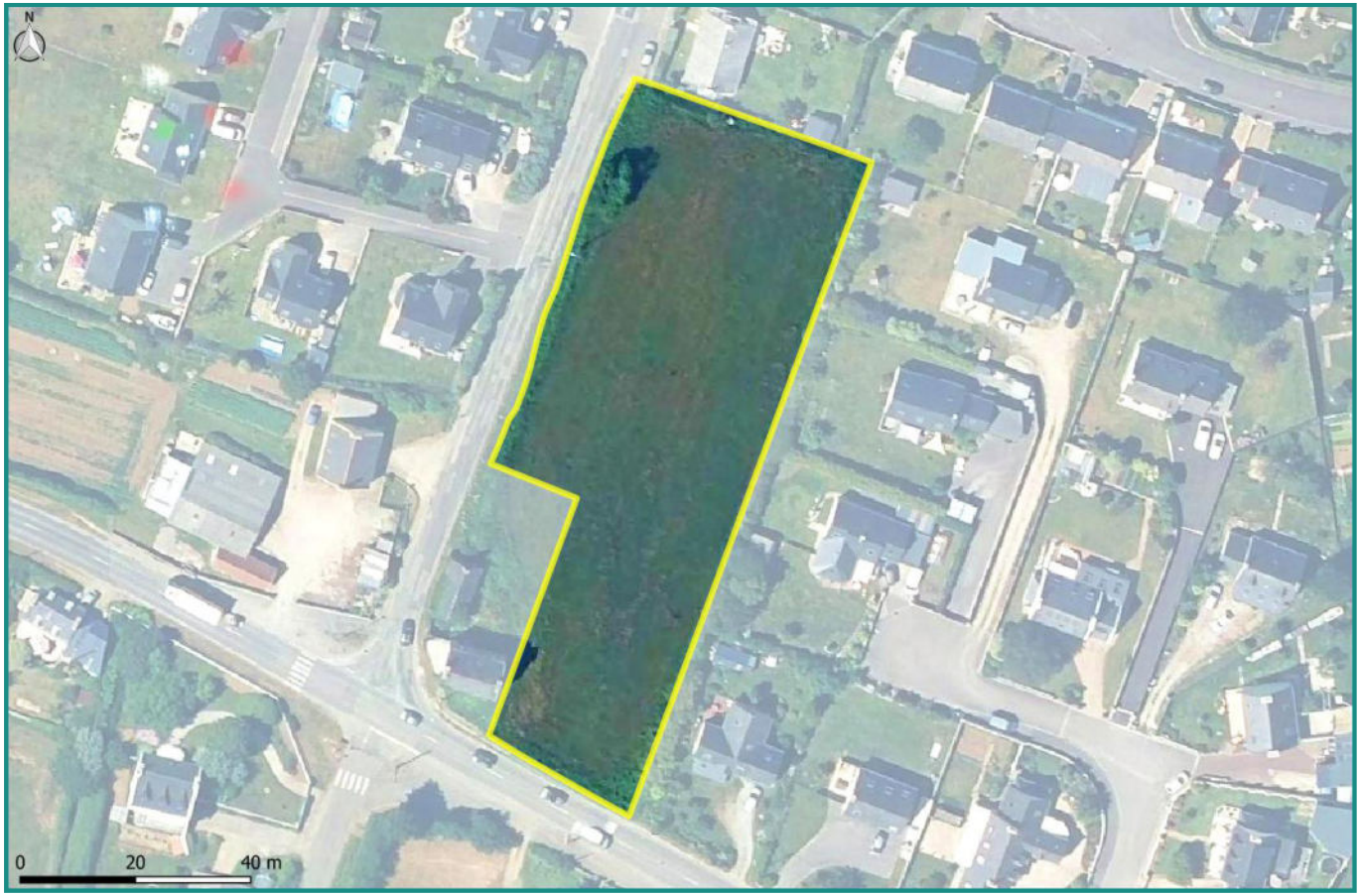
Principes d'accès :
> Aménager un accès au Sud du secteur et assurer la sécurisation des accès sur route.
> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques, au Nord-Est du secteur et au Sud-Est du secteur.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
>Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Maintenir / Renforcer la structure bocagère sur la limite Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Secteur Paotr Treoure - Plouguin



Zonage du PLUi	UHc
Surface	4 443 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

A l'Ouest du centre-bourg, le secteur s'inscrit au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Sud s'étendent des prairies et parcelles à vocatrion agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la RD 26 (rue Paotr Treoure), et également par la rue Marie Chapalain qui la longe à l'Ouest.

Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La densification d'un tissu existant au sein du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la rue Marie Chapalain.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
>Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur Le Faubourg - Plouguin

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	14 281 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Partielle
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud-Est du centre-bourg, le secteur Le Faubourg s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel pavillonnaire. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En façades Sud et Ouest, le secteur est bordé par des prairies et des parcelles à vocation agricole. Les parcelles localisées au Sud sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme pour une vocation d'habitat (2AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par un chemin rural. Une desserte est également possible depuis la rue Aebbe Luguern.

Des talus bocagers et boisés sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

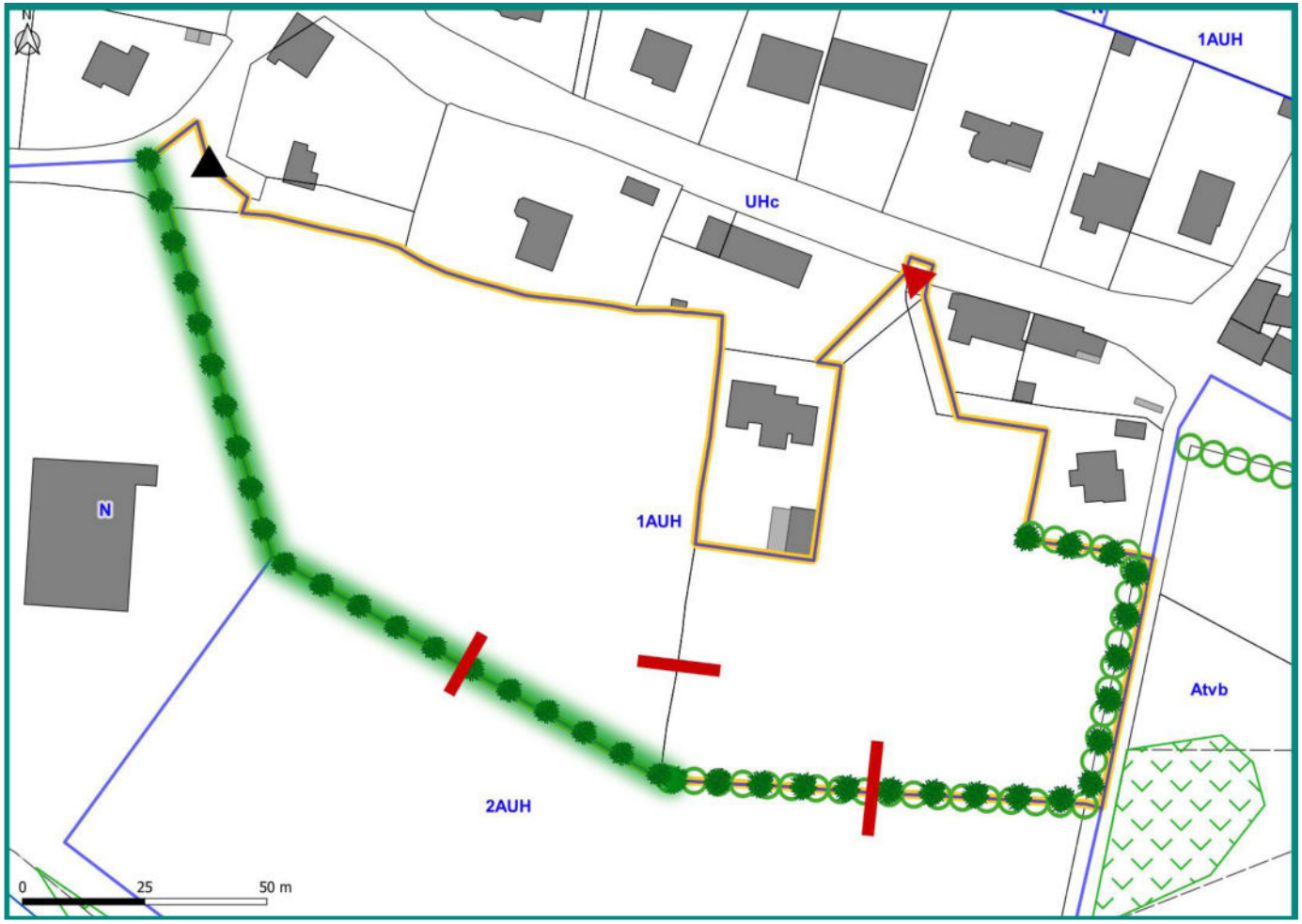
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 6% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire



Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Espaces boisés classés

Boisements identifiés

Haies identifiées

Orientations

Principe d'accès principal

Amorce à créer

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

>Aménager un accès principal sur la rue de Brest, à l'Est de la zone 1AUh, avec un carrefour sécurisé et prévoir un deuxième accès potentiel sur la rue Abbé Luguern

> Prévoir un maillage principal interne Nord/Sud qui desservira l'ensemble des constructions.

> Prévoir des amorces sur la limite Sud et Ouest pour une possibilité de desserte future de la réserve foncière (2AUh).

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Constituer / Maintenir / Renforcer une structure bocagère sur les les limites Sud, Ouest et Est afin d'assurer une transition harmonieuse.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Aménagement par phase autorisé uniquement sous réserve que chaque phase respecte la densité minimale de logement à l'hectare fixée dans l'OAP et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

OAP 8
Secteur Ven de Gorrequear - Plouguin

Zonage du PLUi	1AUS
Surface	5 929 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Ven de Gorrequear se situe en frange du centre-bourg historique. Le site est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En façade Ouest il est bordé par une zone dédiée aux équipements et services qui accueille un pôle d'échanges multimodal, une école publique et une salle de sports.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la RD 26 (rue Paotr Treoure), et également par le chemin Ven de Gorrequear qui la longe à l'Ouest.

Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement d'une offre d'équipements et de services contribuant à l'animation du bourg.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Services

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Réaliser un accès à l'Ouest sur la voirie existante de desserte des équipements.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
>Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 9
Secteur Ker Eol - Plouguin

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	23 792 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Partielle
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'entrée Ouest de l'agglomération, dans la continuité de la zone d'activités de Ker Eol. En façade Est, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord et au Sud s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie par un chemin rural qui la longe sur la frange Nord. Une desserte serait également possible depuis la zone d'activités.

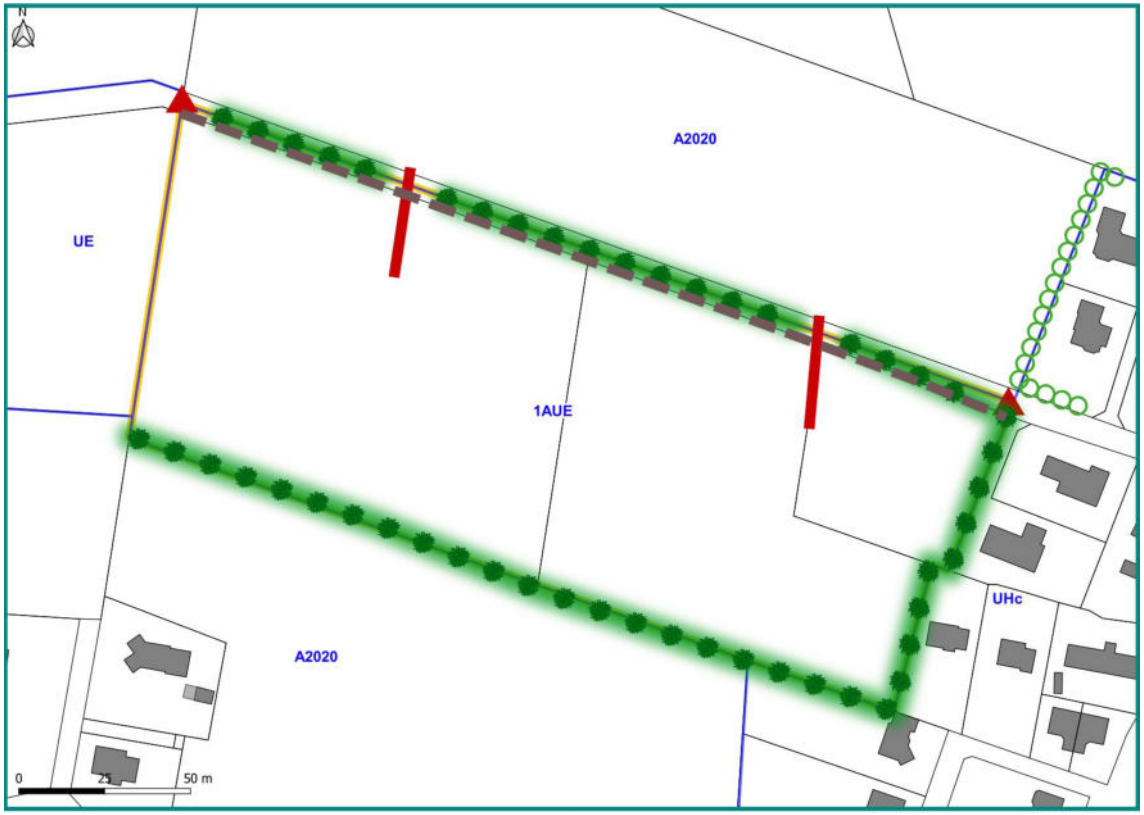
Des talus résiduels bordent la zone. Un massif bocager est présent au Sud-Ouest du site.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement du foncier économique en extension du bourg ;
> Le renforcement de la zone d'activité de Ker Eol
> L'accueil de nouvelles activités en continuité de l'existant
> La limitation des nuisances éventuelles sur l'habitation existante
> La réalisation d'une entrée de bourg qualitative
> L'intégration du projet dans l'environnement existant

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Réaliser deux accès : le premier au Nord-Est de la zone à partir de l'impasse de l'Aber Wrac'h permettant de démarrer une première phase d'aménagement et, dans un second temps, un accès Nord-Ouest dans la continuité de la zone d'activité existante (UE)

> Prévoir une voie de desserte Est-Ouest reliant les deux accès principaux Prévoir des amorces d'accès secondaires le long de cette voie permettant de desservir chaque lot.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment une liaison au Nord-Est de la zone.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires. Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Privilégier des constructions simples et sobres.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires

Patrimoine bâti et végétal :

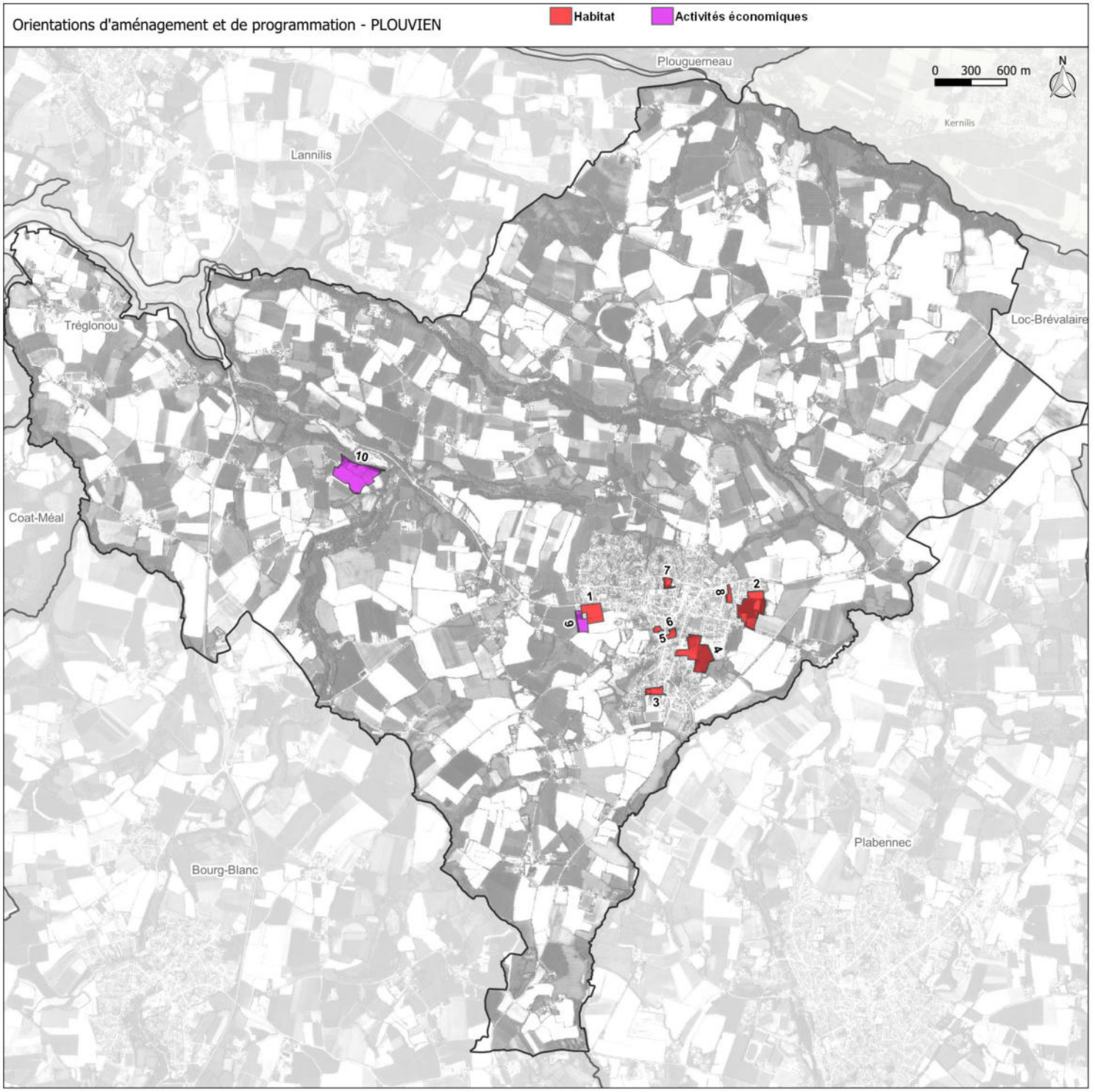
> Respecter l'environnement bâti existant.

> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

> Constituer une structure bocagère périphérique sur les limites séparatives afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente et de réduire les risques et nuisances de toute nature pour les quartiers d'habitat.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.


Orientations d'aménagement et de programmation - PLOUVIEN
Habitat
Activités économiques
0 300 600 m
N
Plouguerneau
Kernilis
Lannilis
Tréglonou
Loc-Brévalaire
Coat-Méal
Bourg-Blanc
Plabennec
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

> PLOUVIEN

OAP 1
Secteur de Kerriou 1 - Plouvien

Zonage du PLUi	2AUH
Surface	23 614 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur 1AUH de Kerriou est situé à l'Ouest du centre-bourg, en frange d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Sur la façade Nord une ancienne parcelle agricole est en cours d'urbanisation. A l'Ouest le secteur est bordé par une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme pour une vocation économique (1AUE). Au Sud s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la RD 59 (rue des Abers).

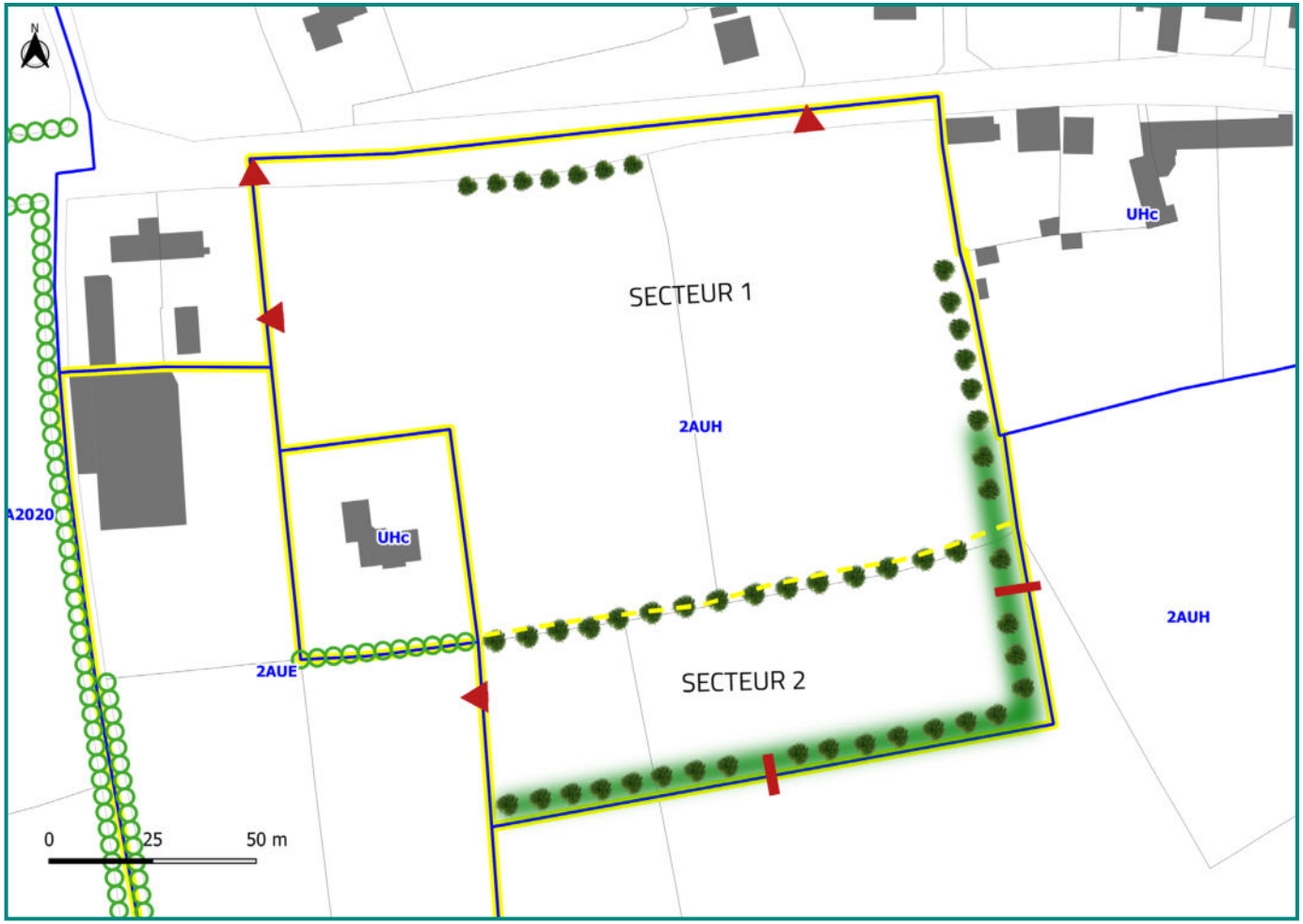
Des talus bocagers sont présents au sein et en limite de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Mixité sociale : 14% de logements locatifs sociaux minimum
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Haies / Talus à conserver
Principe d'accès principal
Amorce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

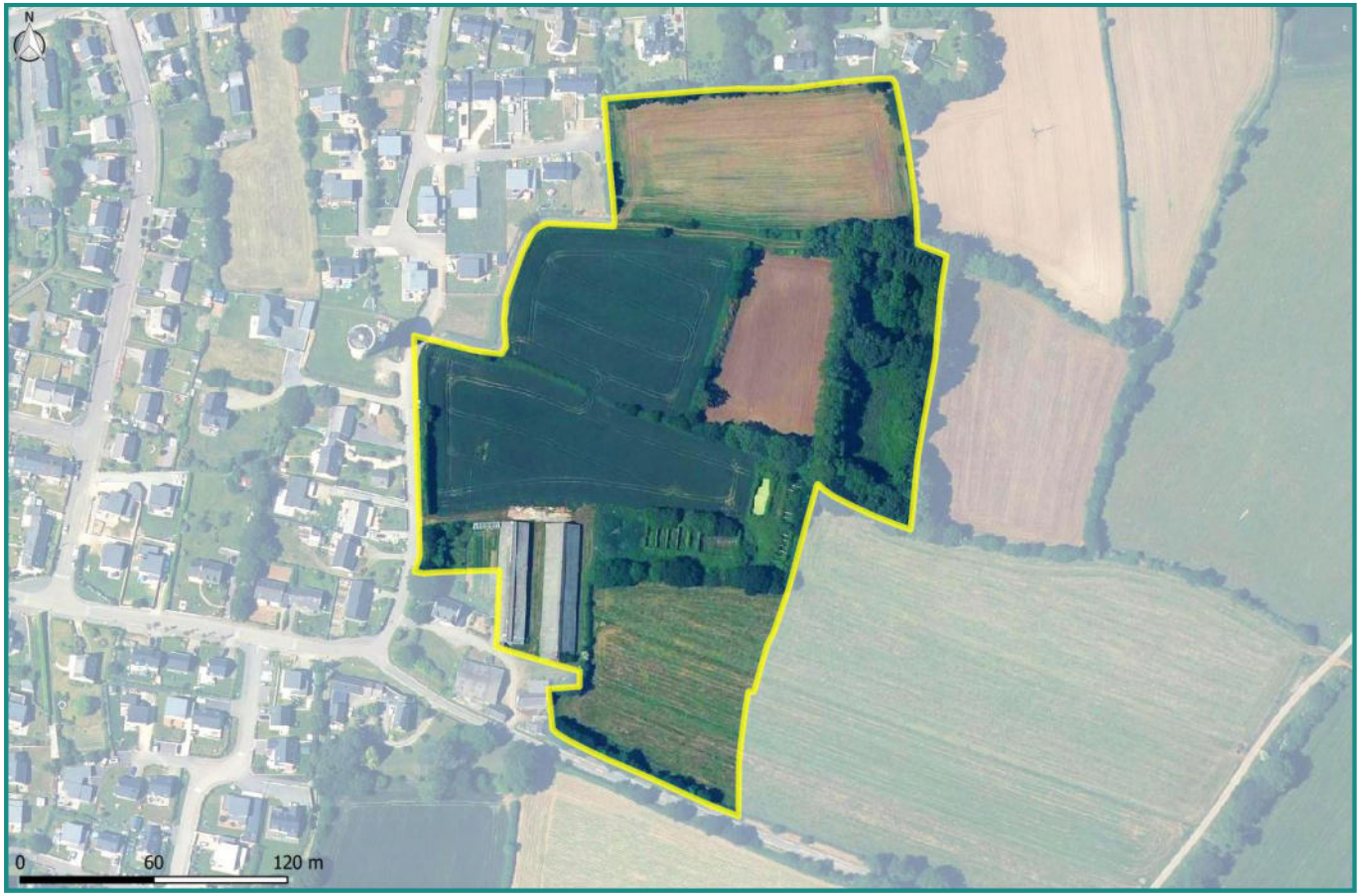
Principes d'accès :
> Aménager deux accès maximum sur la rue des Abers et deux accès sur la limite Ouest, dont un entre la zone 1AUH et la zone 1AUE.
> Prévoir une amorce sur la limite Sud et une seconde sur la limite Est pour une possibilité de desserte future de la zone adjacente.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence, sauf impossibilité technique avérée.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches

OAP 2
Secteur de Caelen - Plouvien



Zonage du PLUi	2AUH
Surface	49 333 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et bâtis
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Caelen est situé à l'Ouest du bourg, en frange d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Sud et à l'Est s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone comprend des bâtiments appartenant à une ancienne exploitation agricole.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue Tanguy Malmanche et la rue Chateaubriand et au Sud par la voie Langroadez. Un chemin traverse également le site.

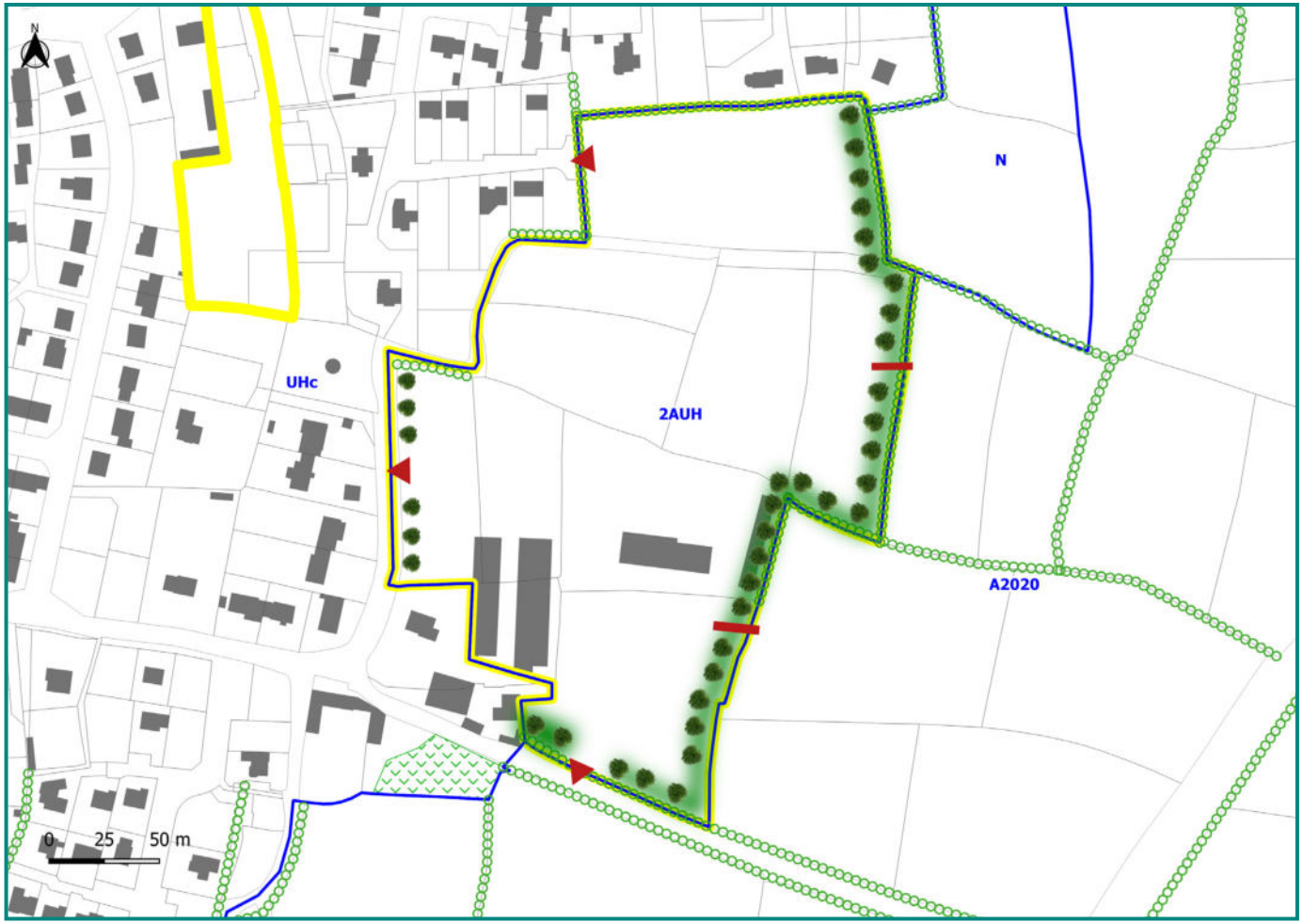
Des talus boisés et bocagers sont présents au sein et bordure de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Mixité sociale : 14% de logements locatifs sociaux minimum
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Boisements identifiés
Haies identifiées

Orientations
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Haies / Talus à conserver
Principe d'accès principal
Amorce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la rue Tanguy Malmanche, un accès sur la rue Chateaubriand et un accès sur la route au Sud de la zone.
> Prévoir deux amorces sur la façade Est pour une possibilité de desserte future.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, notamment le long de la rue Chateaubriand et sur les lisières Sud et Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur de Cornouaille - Plouvien

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	8 483 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Sud du bourg, le secteur Mespeller se situe au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Il est en coeur d'îlot. Au Sud le secteur est bordé par une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille un complexe sportif et un terrain de football.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Une desserte est possible à l'Est depuis la rue de Cornouaille.

Des talus bocagers sont présents au sein et en limite de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

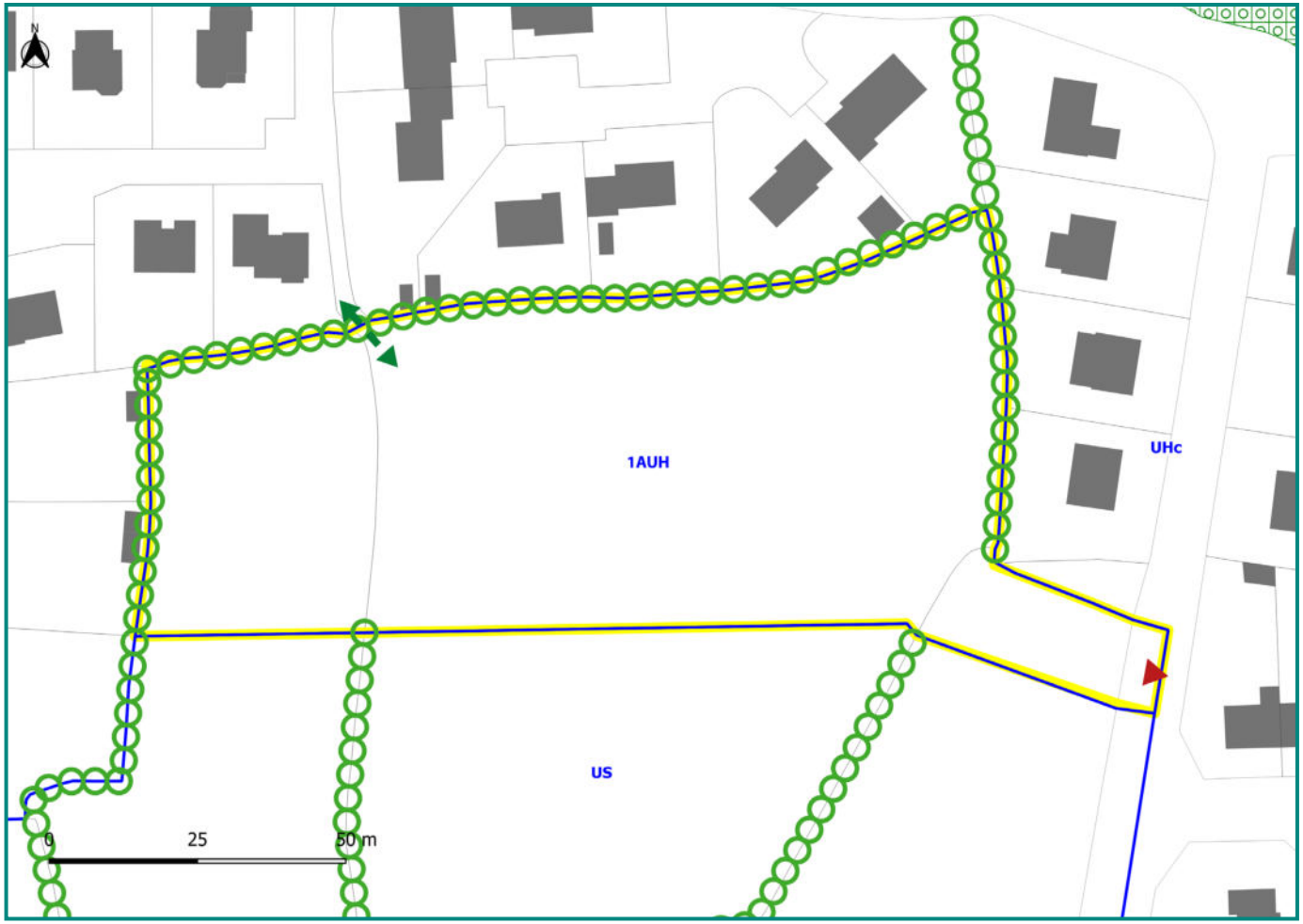
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Espaces boisés classés
- Haies identifiées

Orientations

- Principe d'accès principal
- Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès depuis la rue de Cornouaille.

> Aménager un accès piéton depuis la rue de Keryvon.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment au Nord-Ouest.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

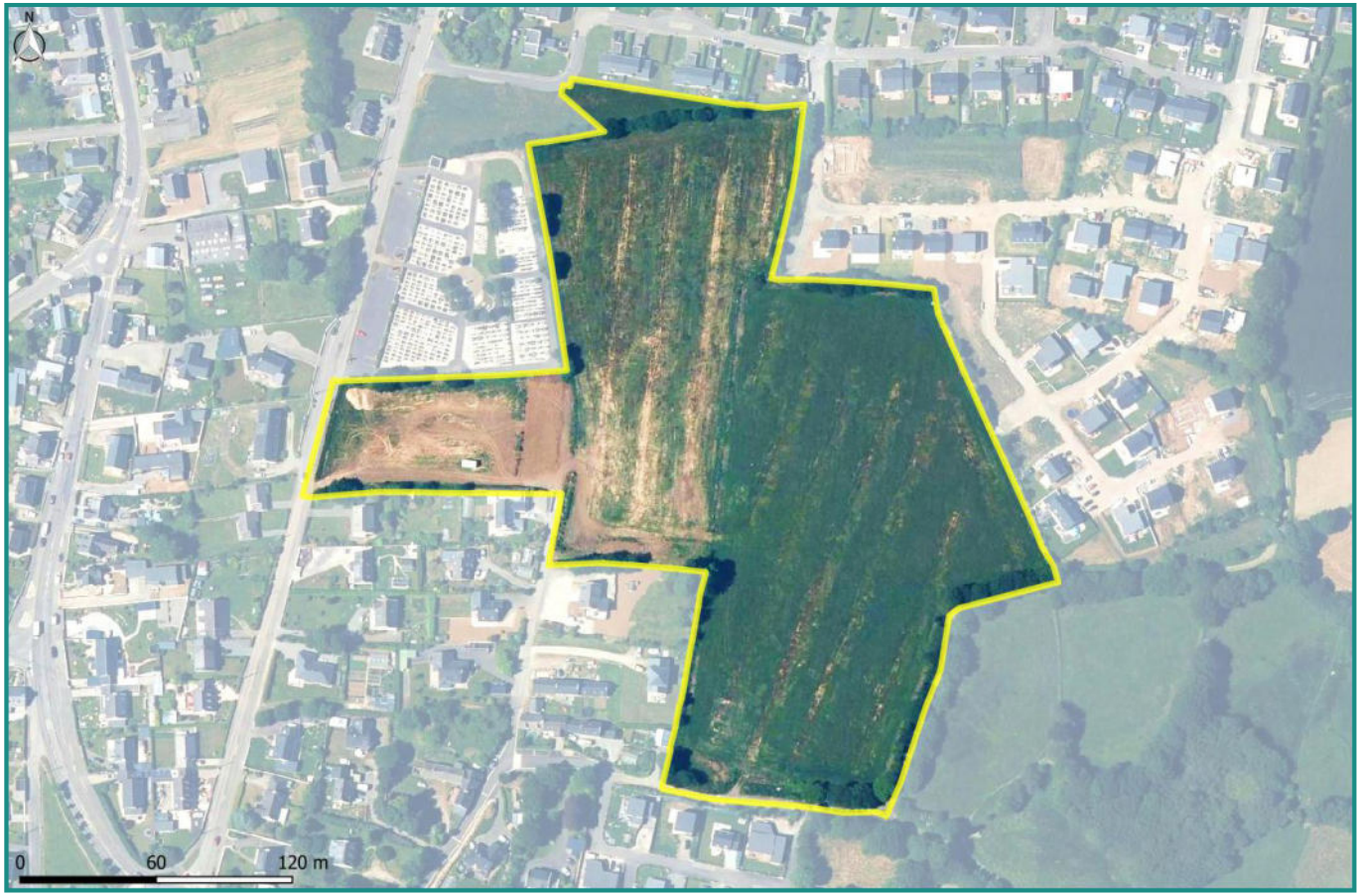
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 4
Secteur de Mespeler Guiguien - Plouvien



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	49 748 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Mespeler Guiguien est situé au Sud-Est du centre-bourg. Sur la façade Nord il est bordé par un quartier d'habitations individuelles implantées en retrait par rapport à l'emprise publique. Sur les façades Sud et Ouest se déploît un tissu urbain d'habitat plus aéré. Au Nord-Ouest du secteur se trouve le cimetière de Plouvien. A l'Est s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone se compose aujourd'hui d'un bâtiment à caractère agricole et d'un bâtiment annexe à une habitation.

Elle est desservie au Nord par la rue Youenn Gwering, à l'Ouest par la rue Brizeux, et également par un sentier de randonnée qui la longe au Sud et à l'Est.

Une zone humide est présente au Sud-Est du site. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

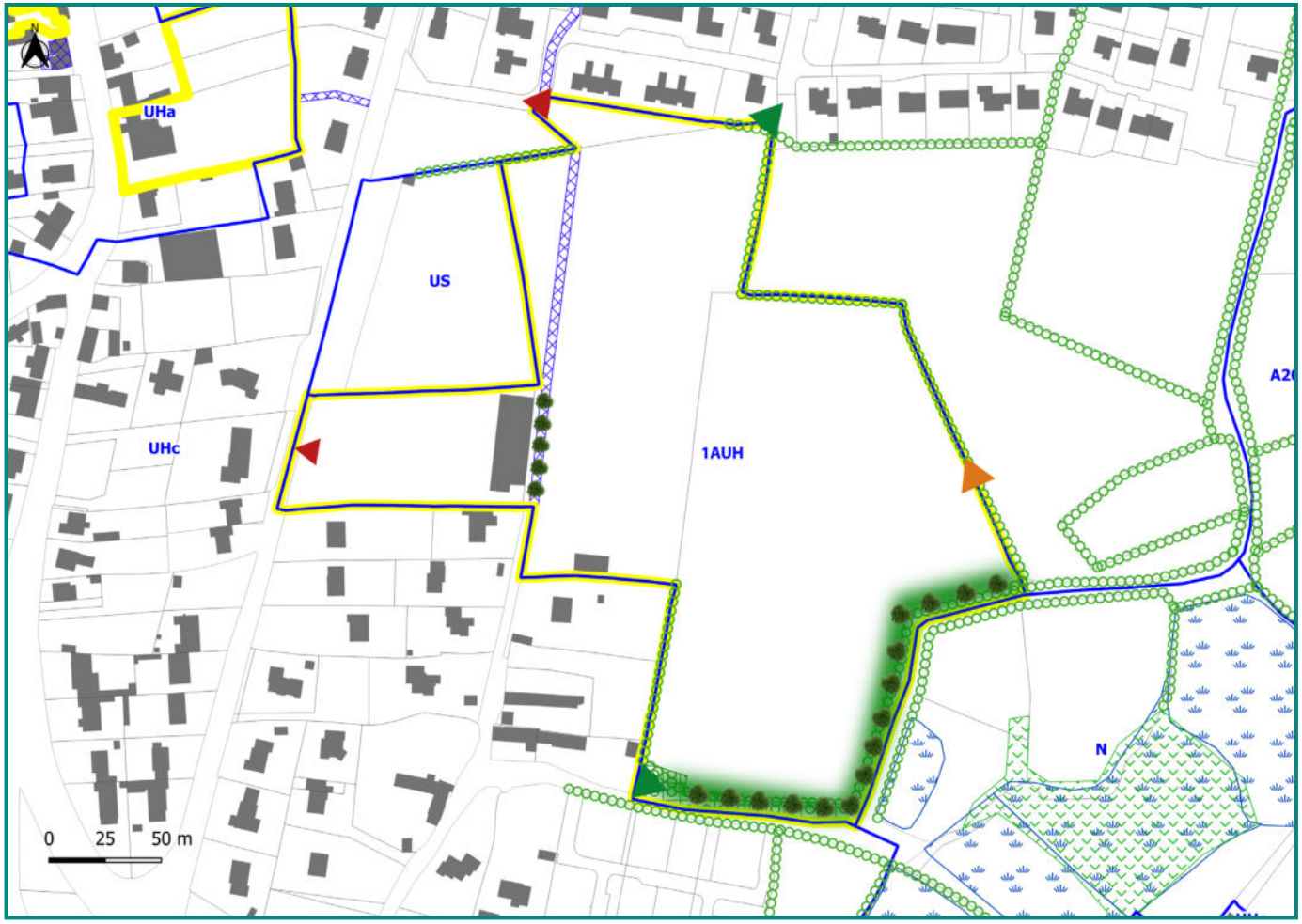
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 5% de logements locatifs sociaux

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel majoritairement et habitat groupé implanté au Sud du cimetière



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Haies / Talus à conserver
- Principe d'accès principal
- Principe d'accès secondaire
- Principe d'accès pour les modes actifs

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la rue Youenn Gwernig, un accès sur la rue Brizeux et un accès vers la zone UHc adjacente.

> Préserver le chemin existant réservé aux circulations douces.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment au Nord.

> Réaliser des aménagements de déplacements doux connectés au maillage de liaisons douces existantes.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

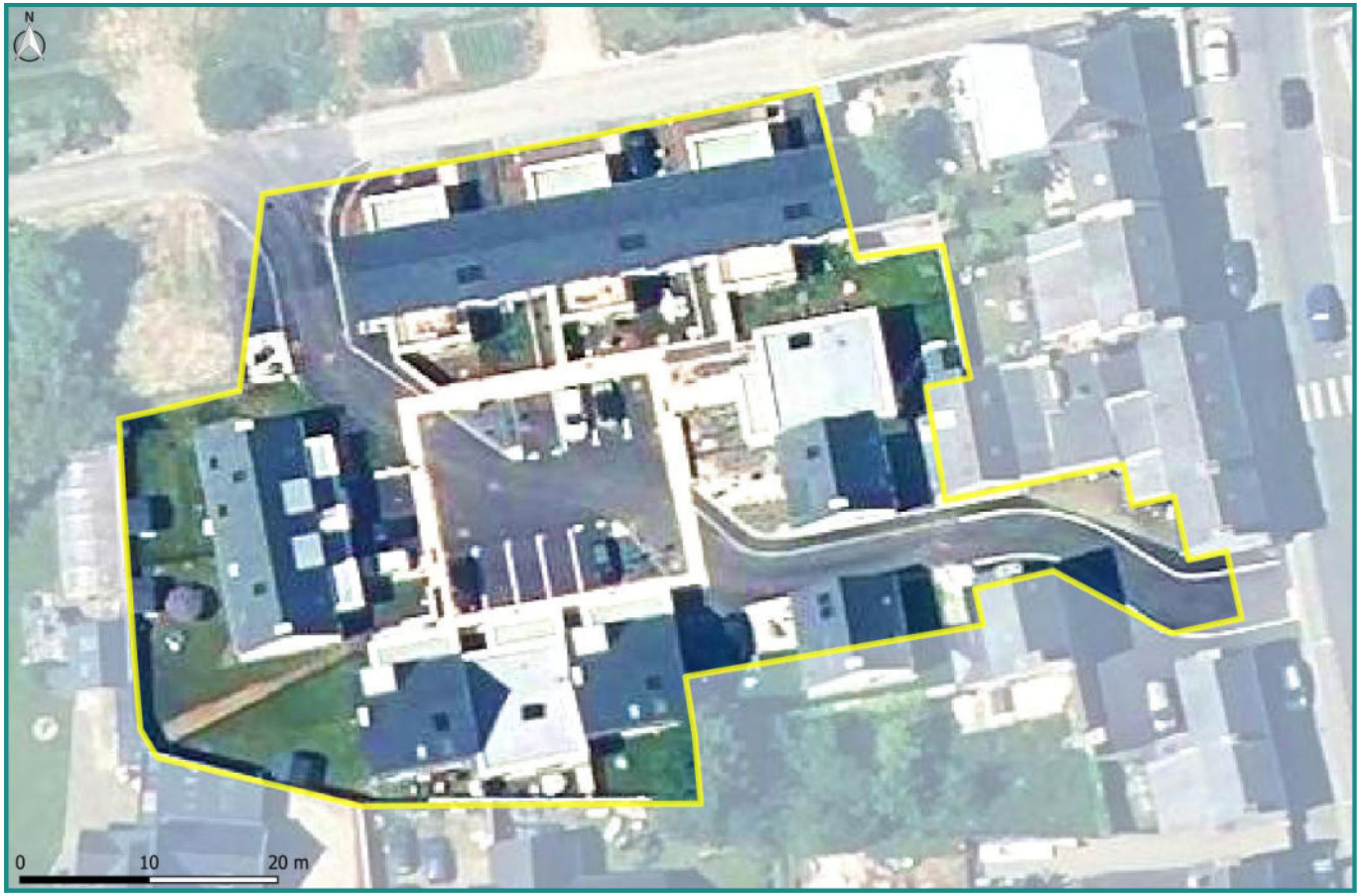
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Sud-Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 5
Secteur Aline Bergot - Plouvien



Zonage du PLUi	UHa
Surface	2 904 m²
Vocation actuelle de la zone	Bâtis sans usage
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur est situé dans le coeur du centre-bourg, en second rideau d'habitations. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. A l'Ouest s'étendent des parcelles à vocation agricole.

La zone se compose de hangars qui n'ont plus de vocation aujourd'hui.

Elle est desservie à l'Est par la RD 38 (rue du Général de Gaulle) et au Nord par la rue du Prat.

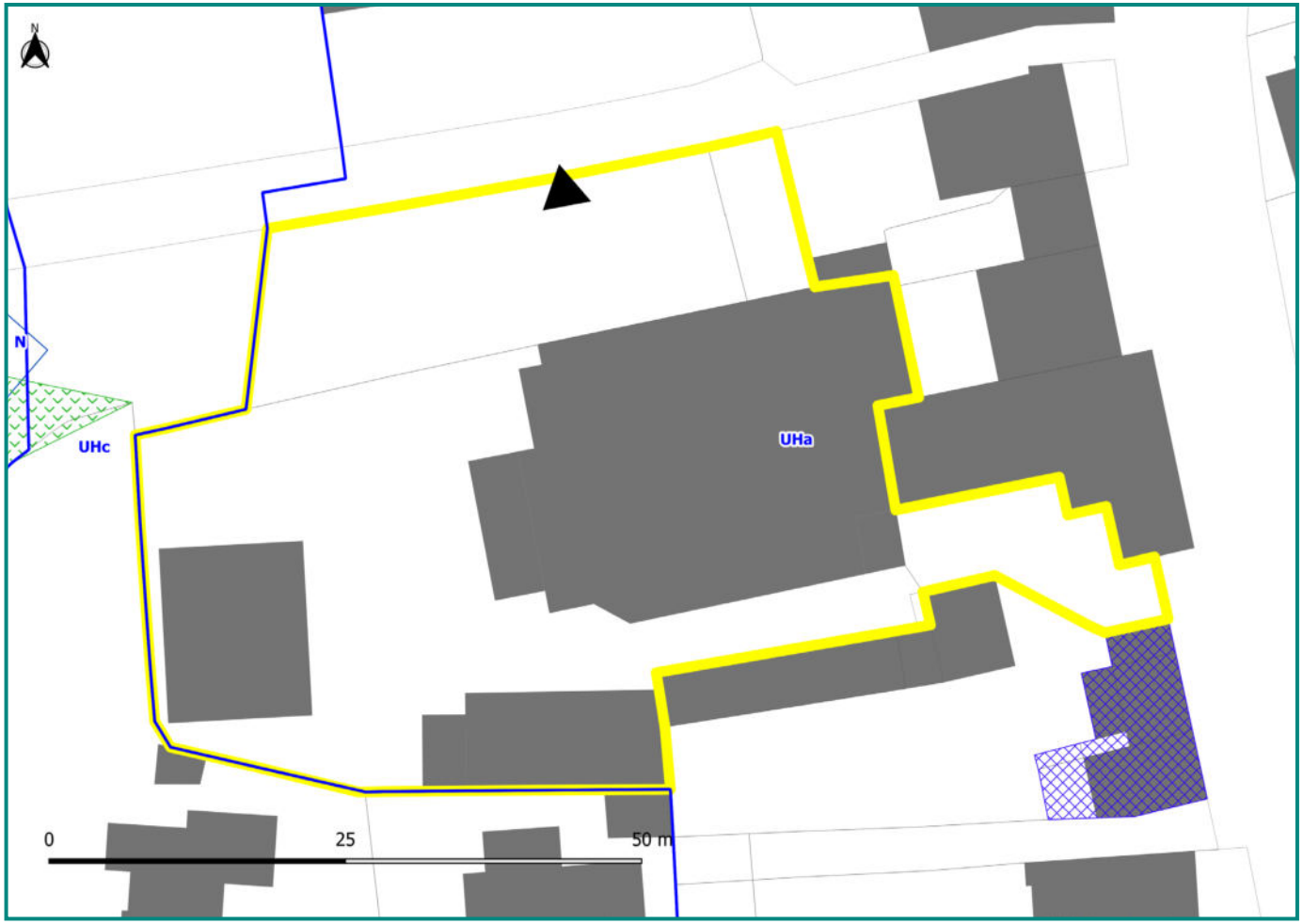
Un boisement et une zone humide bordent la façade Ouest de la zone. Des talus résiduels sont présents au sein de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Mixité sociale : /
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Contexte environnemental
- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Boisements identifiés

Orientations
- Principe d'accès potentiel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la rue du Prat.
> Aucun nouvel accès sur la RD 38 n'est autorisé.
> Assurer la sécurisation des entrées / sorties aux abords de la zone par le maintien de perspectives visuelles.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment sur la partie Nord.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Secteur du Général de Gaulle - Plouvien

Zonage du PLUi	UHa
Surface	4 870 m²
Vocation actuelle de la zone	Bâti sans usage et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur est situé au sein du centre-bourg, en second rideau d'habitations. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

La zone comprend actuellement un hangar à l'abandon.

Elle est desservie à l'Ouest par la RD 38 (rue du Général de Gaulle).

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

Légende :

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

Orientations

- Haies / Talus à conserver
- Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aucun nouvel accès sur la RD 38 n'est autorisé.

> Assurer la sécurisation des entrées / sorties aux abords de la zone par le maintien de perspectives visuelles.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison vers la rue Brizeux (emplacement réservé).

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur rue Augustin Morvan - Plouvien

Zonage du PLUi	UHa
Surface	6 302 m²
Vocation actuelle de la zone	Bâti sans usage
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur rue Augustin Morvan est situé au coeur du centre-bourg. Sur la façade Nord et Ouest le secteur est bordé par une zone d'habitat individuelle pavillonnaire. Au Sud se situe la zone d'équipements qui accueille notamment l'école publique des Moulins.

La zone présente un élément bâti de type hangar.

Elle est desservie au Nord par la rue Augustin Morvan, et également par la rue Laënnec qui la longe à l'Est.

Des talus boisés et bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement pavillonnaire.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager des accès sur les rues Laënnec et Augustin Morvan.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

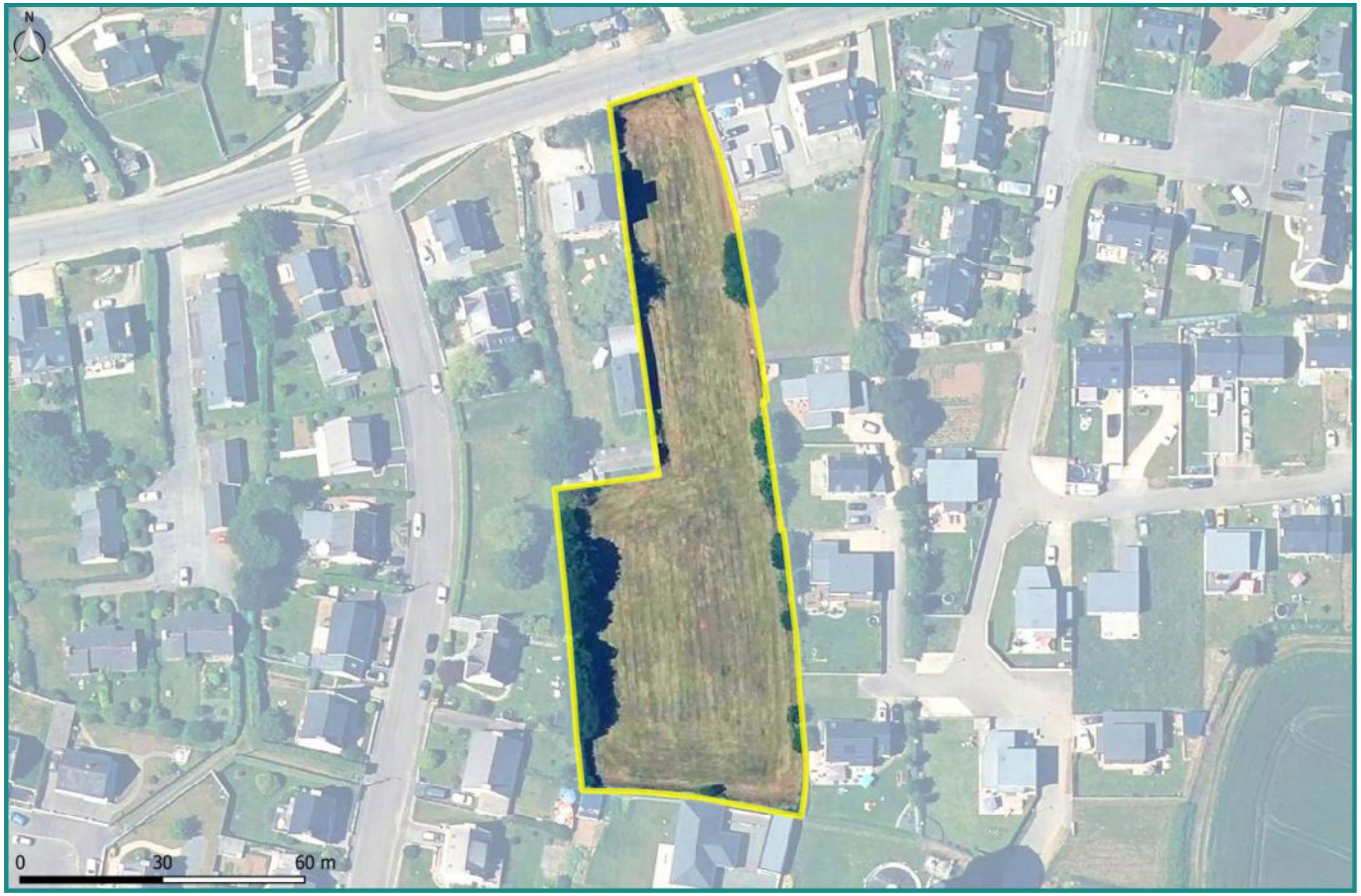
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Ouest et Sud-Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec le groupe scolaire et les habitations au Sud.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 8
Secteur rue de la Libération - Plouvien



Zonage du PLUi	UHc
Surface	5 114 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

A l'Est du centre-bourg, le secteur se situe au sein d'un tissu d'habitat individuel. Il est en coeur d'îlot. Sur la façade Ouest le site est bordé par un jardin public. A l'Est se trouve une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme pour une vocation d'habitat.

La zone ne comprend aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la RD 38 (rue de la Libération). Une desserte est également possible depuis la rue Châteaubriand.

Des talus bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha
Mixité sociale : /
Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP

Contexte environnemental
Haies identifiées

Orientations
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Principe d'accès principal
Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la rue de la Libération et un accès sur la rue Chateaubriand.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés, dont un cheminement permettant d'accéder au jardin public.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 9
Secteur de Kerriou 2 - Plouvien

Zonage du PLUi	2AUE
Surface	13 114 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur 1AUE de Kerriou est situé à l'Ouest du centre-bourg, en frange d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Sur la façade Nord une ancienne parcelle agricole est en cours d'urbanisation. A l'Est le secteur est bordé par une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme pour une vocation d'habitat (1AUH). Au Sud et à l'Ouest s'étendent de vastes parcelles à vocation agricole.

Un hangar est présent au Nord-Ouest du secteur. Une habitation est présente au centre du périmètre de l'OAP, classée en UHc.

Des talus bocagers sont présents au sein et en limite de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement de nouvelles activités sur le territoire.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les quartiers d'habitat.
> La réalisation d'une entrée de bourg qualitative.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP
Emplacement réservé

Contexte environnemental
Haies identifiées
Zones humides

Orientations
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Haies / Talus à conserver
Principe d'accès principal
Liaison douce à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Réaliser une voirie sur la limite Est pour desservir la zone 1AUE et la zone 1AUH.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. Un emplacement réservé est dédié au sud de la zone.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver la végétation existante, sauf impossibilité technique avérée.
> Créer / Renforcer la structure bocagère sur les limites Sud et Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 10
Secteur du Raden - Plouvien

Zonage du PLUi	1AUE
Surface	65 965 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur se situe à l'Ouest du bourg, dans la continuité du site d'exploitation du Raden. En limite Ouest, il est bordé par des habitations, ainsi que par des parcelles cultivées qui sont destinées à être urbanisées pour une vocation d'activités économiques (1AUE). Sur les autres franges s'étendent des espaces naturels et agricoles.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par un chemin rural et également par une voie qui la longe au Nord. La desserte pourra se faire par la voirie existante depuis le site du Raden.

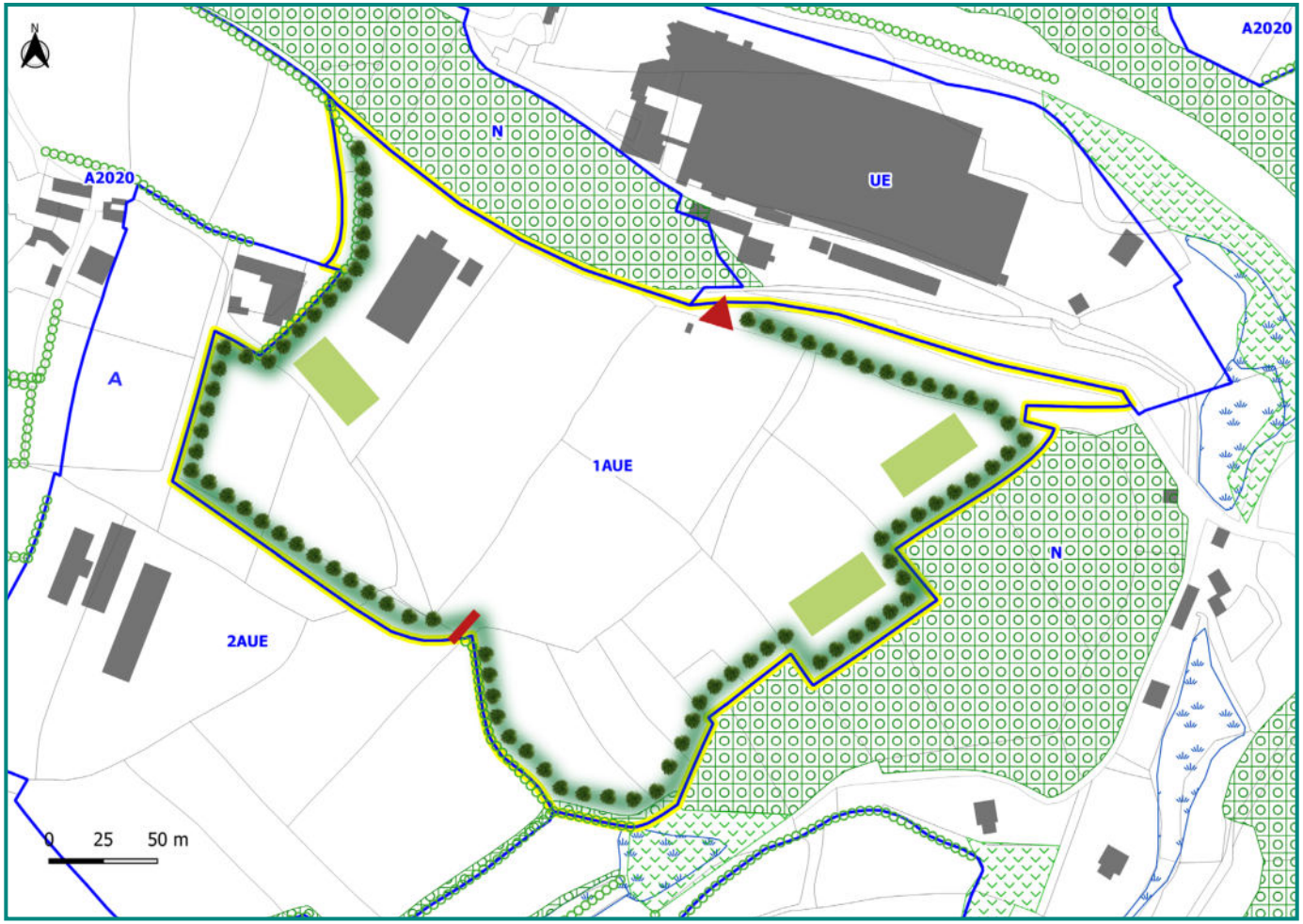
L'environnement du site est paysagé. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone. Un Espace Boisé Classé (EBC) est situé au Nord et à l'est du secteur.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> L'extension du site d'exploitation du Raden.
> L'amélioration de l'accessibilité du territoire.
> La limitation des nuisances éventuelles sur les habitations existantes.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques



Légende :

Zonage du PLUi
Secteur de l'OAP
Zones humides

Contexte environnemental
Espaces boisés classés
Boisements identifiés
Haies identifiées

Orientations
Principe d'accès principal
Amorce à créer
Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

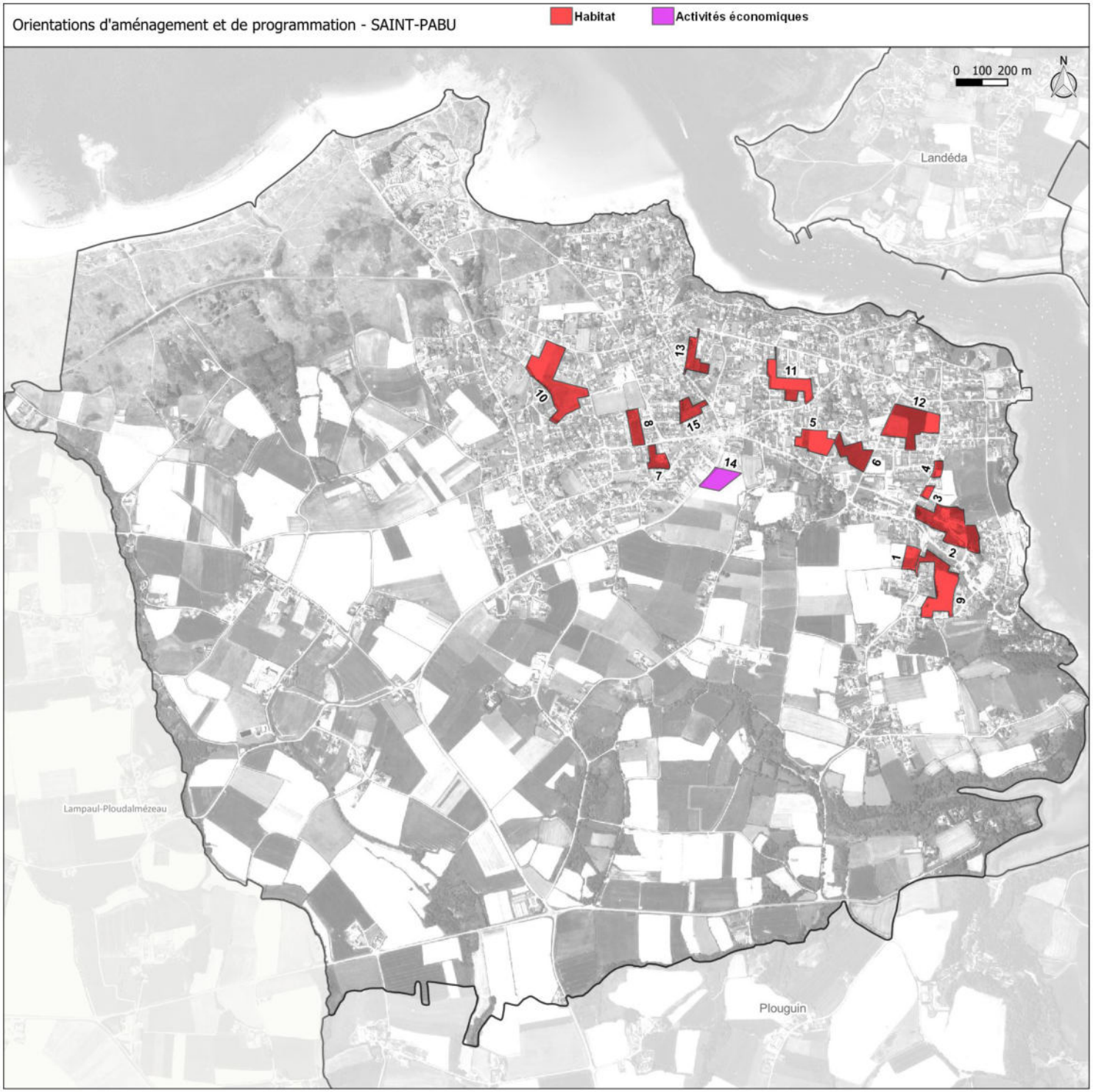
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Assurer la desserte du site par raccordement à la voirie de la zone économique existante au Nord de la zone.
> Prévoir une amorce pour une possibilité de desserte future de la réserve foncière située au Sud de la zone (2AUE).
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

Organisation de l'urbanisation :
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier des constructions simples et sobres s'intégrant à l'environnement.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

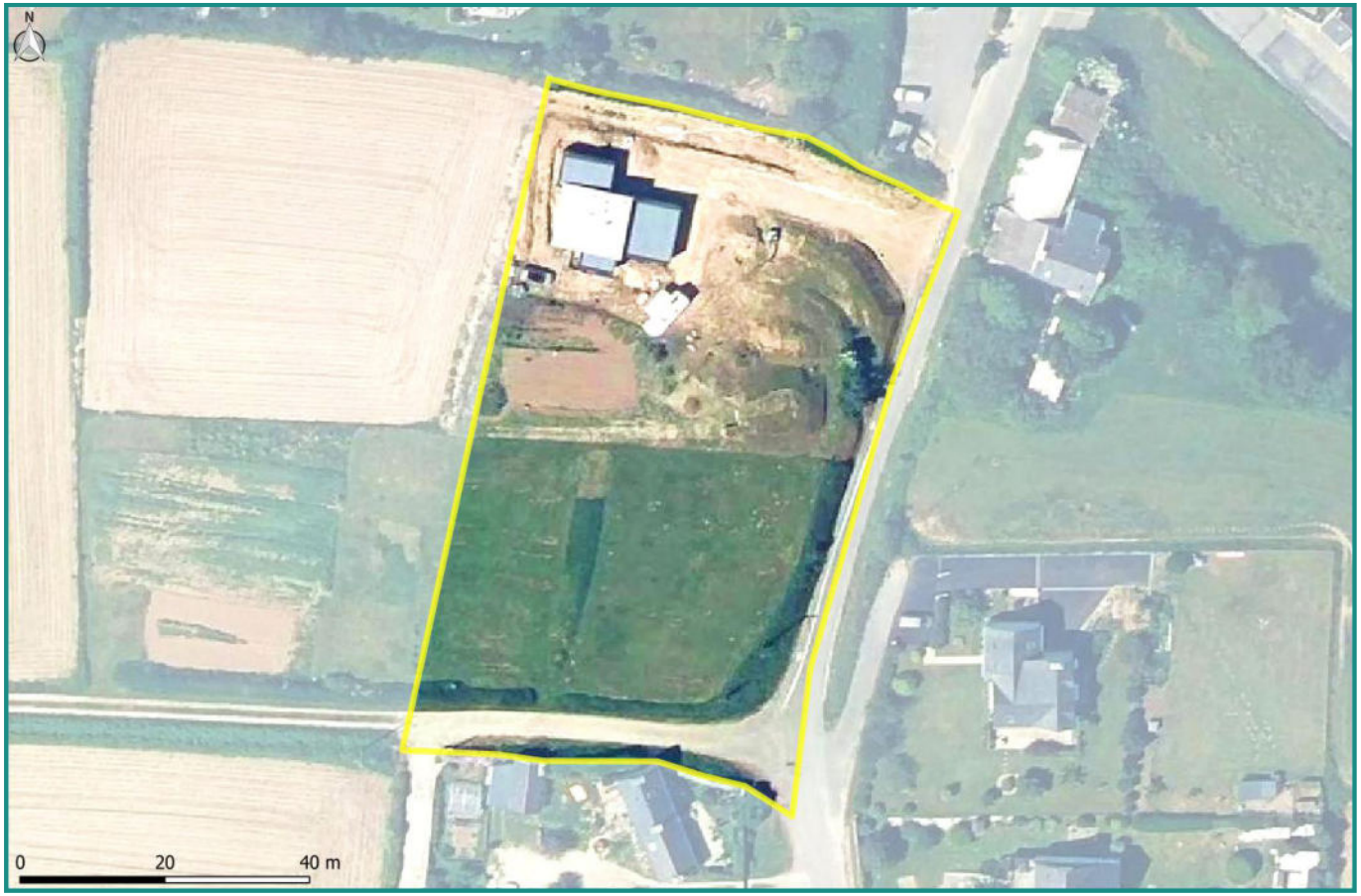
Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Maintenir et renforcer les haies et talus sur les limites séparatives afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente et de réduire les risques et nuisances de toute nature.
> Constituer des talus bocagers dans les parties Ouest et Est du secteur afin de la conforter la zone tampon vis à vis de l'habitat.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble


Orientations d'aménagement et de programmation - SAINT-PABU
Habitat
Activités économiques
0 100 200 m
N
Landéda
Lampaul-Ploudalmézeau
Plouguin
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

> SAINT-PABU

OAP 1
Secteur de Keravel - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	4 950 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur s'inscrit dans la continuité du centre-bourg, en limite Nord du lieu-dit «Kerguinou». En façades Nord, Sud et Est, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel. A l'Ouest s'étendent des prairies et des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la rue de Keravel et également par un chemin rural qui la longe au Sud. Etant donné qu'aucun nouvel accès n'est possible sur la rue de Keravel, une attention particulière devra être portée sur l'accessibilité de la zone.

Des talus enherbés bordent la zone sur les limites Nord, Sud et Est.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- Contexte environnemental
  - Haies identifiées
- Orientations
  - Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
  - Principe d'accès principal
  - Amorce à créer
  - Interdiction d'accès

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès unique au Sud sur le chemin existant.
> Aucun nouvel accès sur la rue de Keravel n'est autorisé.
> Prévoir une amorce sur la limite Ouest pour une possibilité de desserte future.
> Réaliser un accès pour les modes doux vers le parking situé au Nord de la zone.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

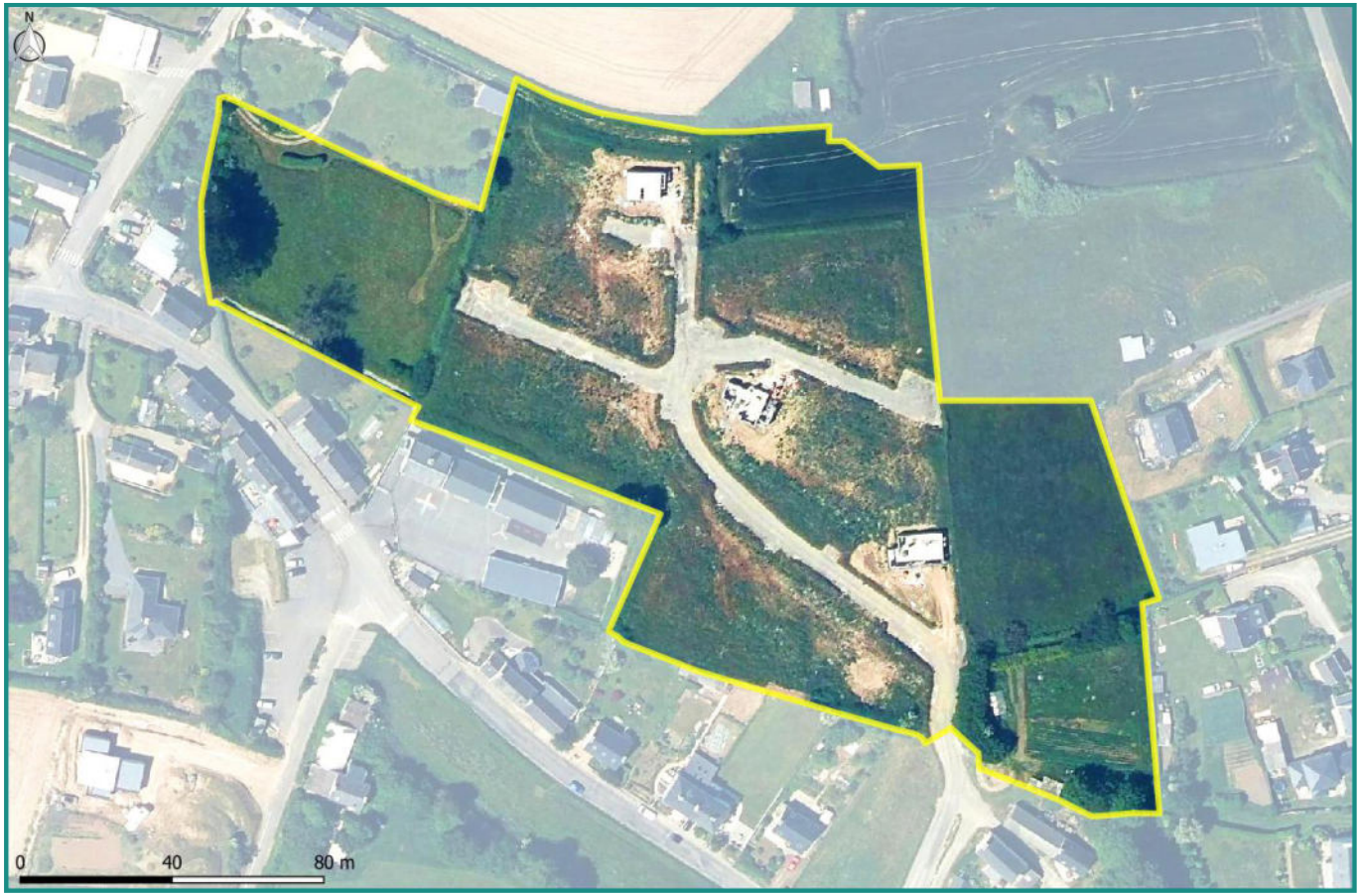
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 2
Secteur de Kertanguy 1 - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	24 933 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur s'inscrit dans la continuité du centre-bourg, en limite Sud du lieu-dit «Kertanguy». En façades Ouest, Est et Sud, le secteur est bordé par un tissu urbain aéré d'habitat individuel. Au Nord s'étendent des parcelles cultivées, dont certaines sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH).

La zone comprend uniquement un bâtiment annexe en limite Sud-Est.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Kertanguy et au Sud par un chemin rural.

Le secteur est inclus en partie dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

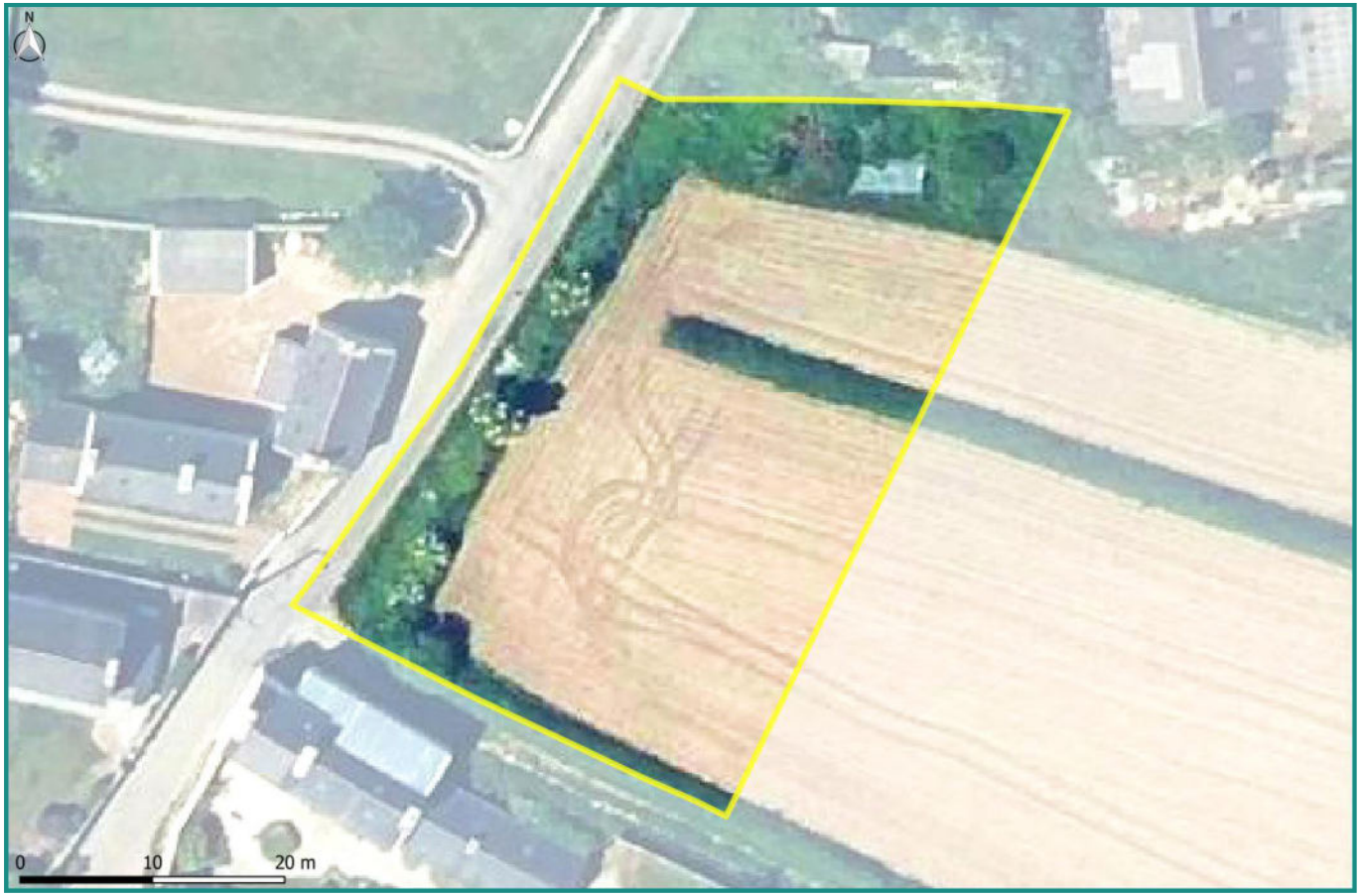
Principes d'accès :
> Aménager un accès au Sud sur la rue du Bourg depuis le cheminement existant.
> Prévoir une amorce sur la limite Nord du secteur et une amorce au Sud à l'arrière de l'école.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Porter une attention particulière sur une perméabilité visuelle sur la lisière Est du fait de la proximité de l'Aber Benoît.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 3
Secteur de Kertanguy 2 - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	1 740 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles exploitées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kertanguy 2 se situe à l'Est du centre-bourg, en limite d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel. En façade Est, le secteur est bordé par des parcelles naturelles. Au Sud s'étendent des parcelles cultivées qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Kertanguy. Un cheminement la longe également au Sud.

Le site est à proximité immédiate de l'Aber Benoît. Des talus bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

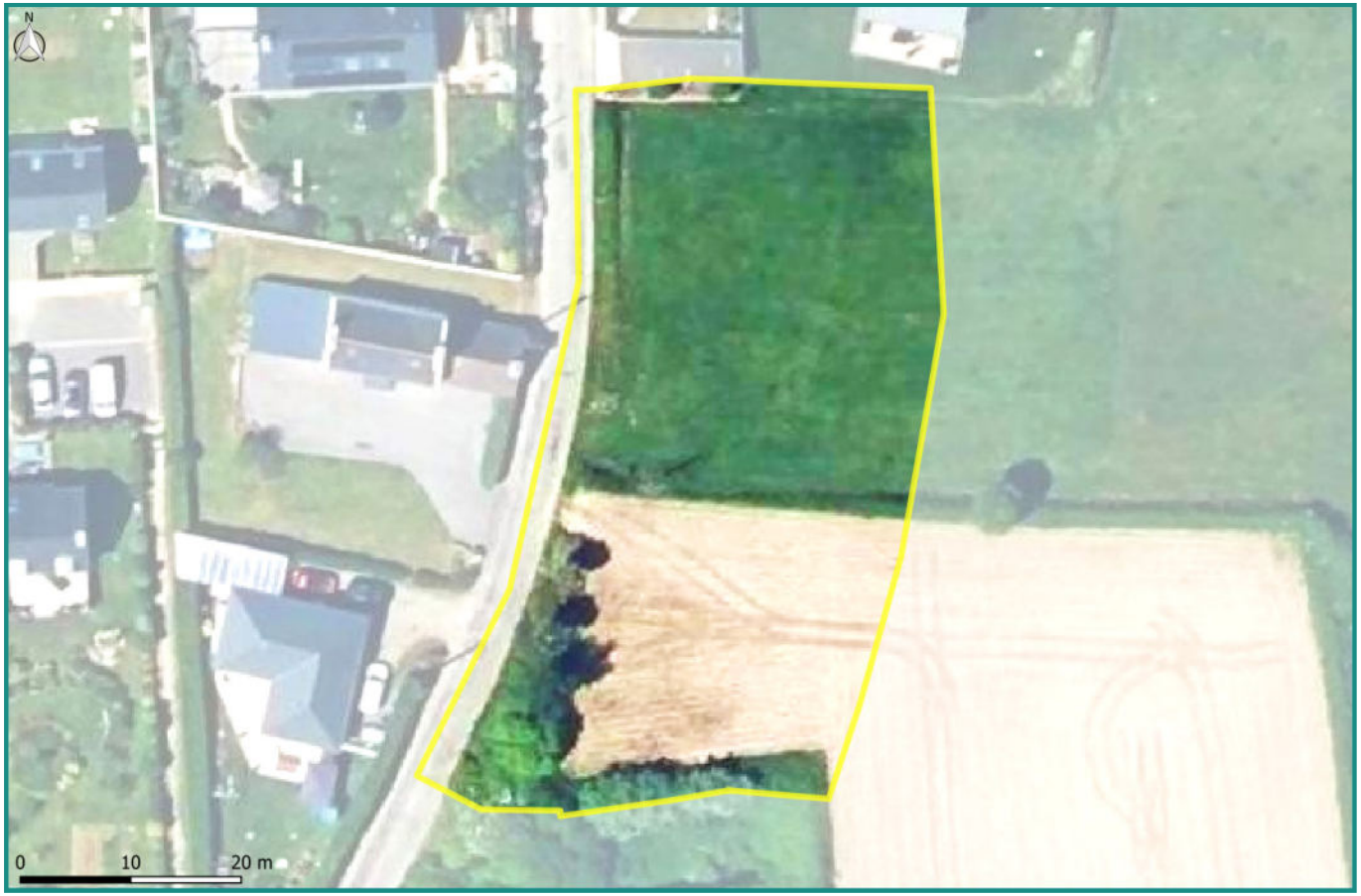
Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions avec accès privatif directement sur la voirie existante.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Créer un front bâti le long de la rue de Kertanguy, en cohérence avec l'environnement bâti.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 4
Secteur de Kertanguy 3 - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	2 233 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kertanguy 3 se situe à l'Est du centre-bourg, en limite d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel. A l'Est, le secteur est bordé par des parcelles naturelles. En façade Sud s'étendent des parcelles cultivées dont certaines sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH).

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Kertanguy.

Le site est à proximité immédiate de l'Aber Benoît. Des talus enherbés sont présents au sein et en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Créer un front bâti le long de la rue de Kertanguy, en cohérence avec l'environnement bâti.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur, en particulier sur la limite Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente. sur la limite Est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

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

OAP 5
Secteur de Kervasdoué 1 - Saint-Pabu

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	10 755 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kervasdoué 1 se situe dans le centre-bourg, au sein d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En façade Est, le secteur est bordé par des parcelles naturelles qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'habitat.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord et à l'Ouest par l'impasse de Kervasdoué et à l'Est sur la rue de Kervasdoué.

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

Il devra être mené une réflexion globale sur l'aménagement des deux zones 1AUH situées de part et d'autre de la rue de Kervasdoué.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

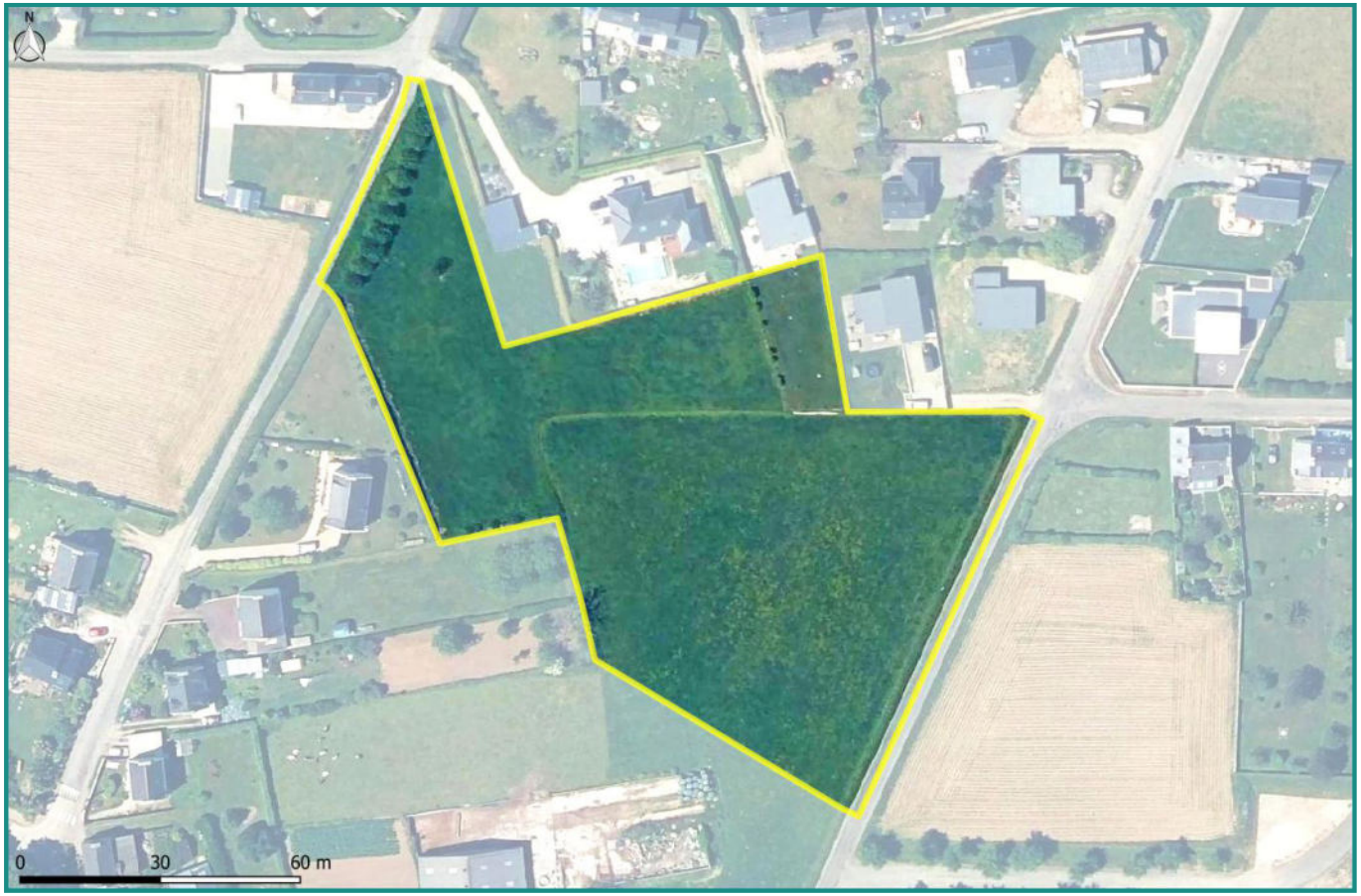
Principes d'accès :
> Aménager un accès unique sur la rue de Kervasdoué.
> Permettre les accès directs sur l'impasse de Kervasdoué.
> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Créer un front bâti le long de l'impasse de Kervasdoué, en cohérence avec l'environnement bâti.
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 6
Secteur de Kervasdoué 2 - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	10 132 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kervasdoué 2 se situe dans le centre-bourg, au sein d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En façade Sud-Est se trouve une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille actuellement deux salles communales et la mairie.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Kervasdoué et à l'Est sur par la rue de Ty Mean.

Des talus enherbés et bocagers sont présents au sein et en bordure de zone.

Il devra être mené une réflexion globale sur l'aménagement des deux zones 1AUH situées de part et d'autre de la rue de Kervasdoué.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès unique sur la rue de Kervasdoué.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 7
Secteur de Teven Ar Reut - Saint-Pabu

Zonage du PLUi	UHa
Surface	5 285 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle naturelle
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Teven Ar Reut se situe dans le centre-bourg. Il s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel. Au Nord s'étend une prairie qui est destinée à être urbanisée pour une vocation d'habitat.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la rue Avel Vor et également par la rue du Stade qui la longe à l'Est.

Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir un maillage interne Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions de la partie Sud de la zone. Au Nord de la zone, les futures constructions pourront être directement connectées à la rue Avel Vor.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 8
Secteur Avel Vor - Saint-Pabu

Zonage du PLUi	UHa
Surface	6 617 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Avel Vor se situe dans le centre-bourg, au sein d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel. En façade Nord, le secteur est bordé par une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille actuellement une salle omnisports, une salle de tennis et des terrains de football. Au Sud se trouve une parcelle naturelle destinée à accueillir une nouvelle offre de logements.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue Avel Vor, et également par un cheminement qui la longe à l'Ouest.

Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

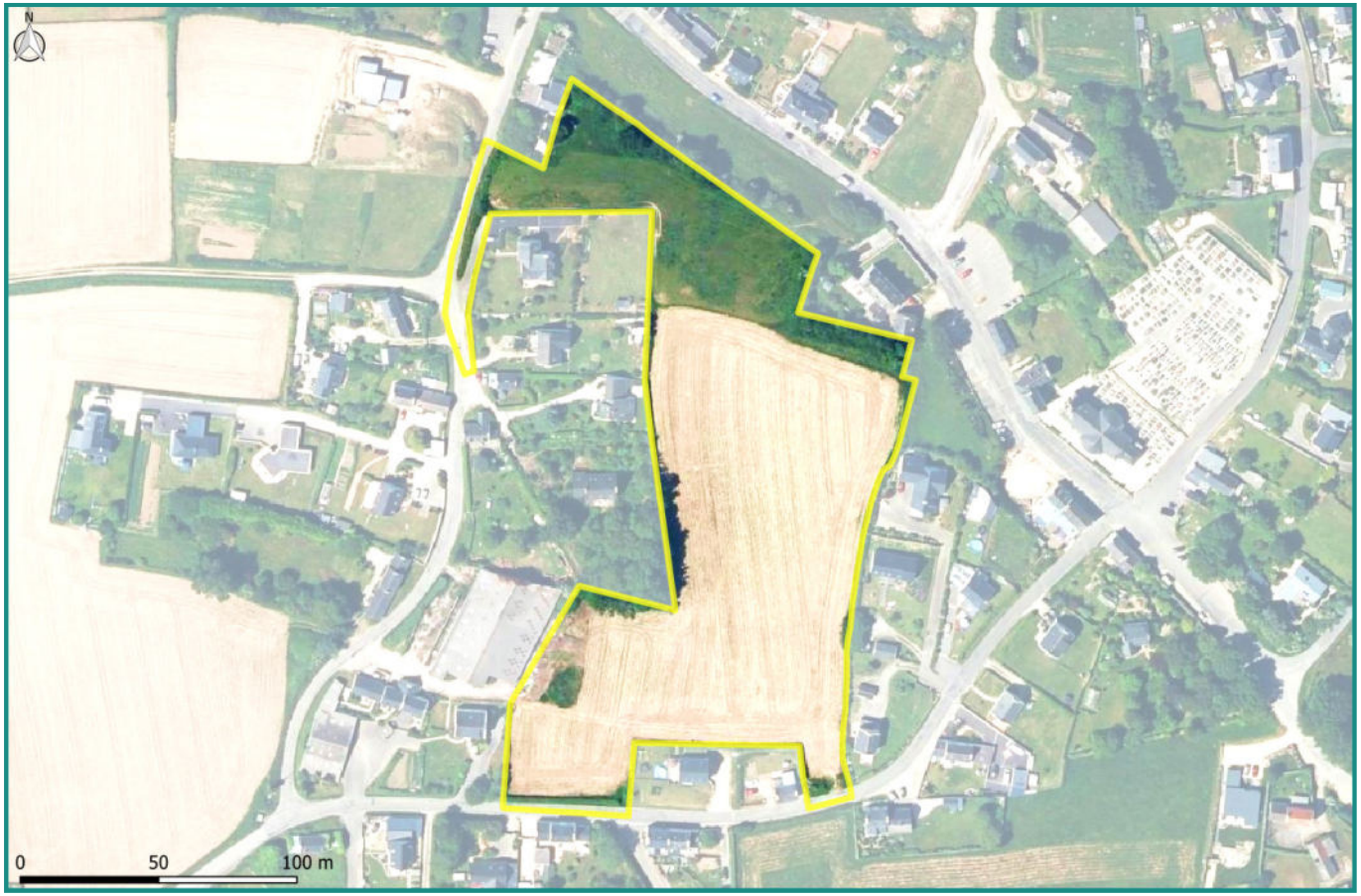
Principes d'accès :
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud intégrant une placette de retournement afin de desservir l'ensemble des constructions.
> Préserver la liaison douce existante.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.
> Réaliser des aménagements de déplacements doux connectés au maillage de liaisons douces existantes.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

OAP 9
Secteur Tanguy Jacob - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	20 896 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et parcelles en herbe
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Tanguy Jacob s'inscrit dans la continuité du centre-bourg, en limite Ouest du lieu-dit «Kerguinou». Il se situe au sein d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel pavillonnaire. Une exploitation agricole est implantée en façade Sud-Ouest de la zone.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la rue Tanguy Jacob et à l'Ouest par la rue Keravel.

Le secteur se situe à proximité immédiate de l'Aber Benoît. Un cours d'eau longe la zone sur la lisière Nord. Des talus enherbés et bocagers bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La réalisation de formes urbaines diversifiées.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale (la production de logements sociaux et de logements pour les primo-accédants).
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

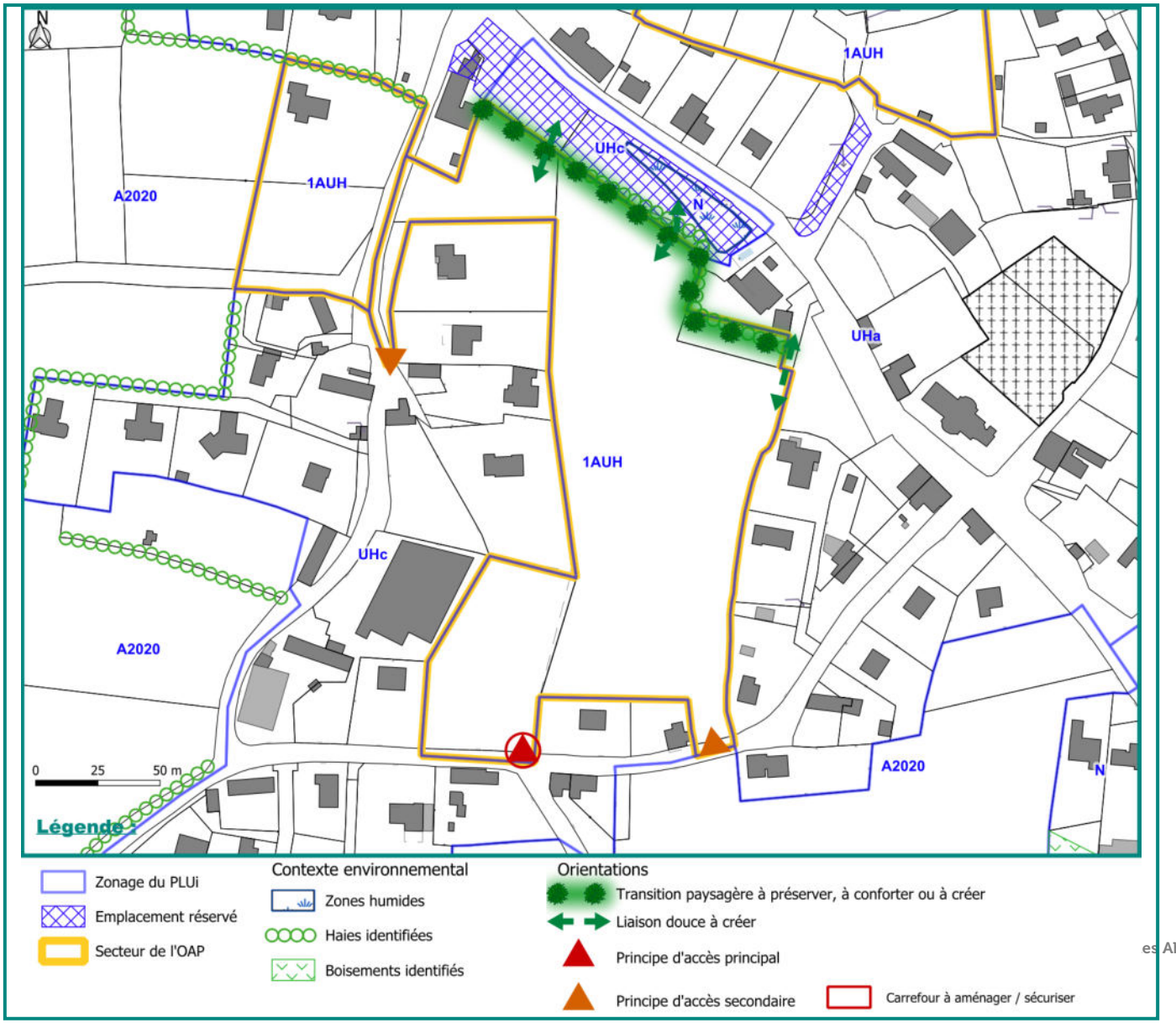
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux et 5% de logements à accession sociale aidée

Formes urbaines diversifiées : Habitat intermédiaire, semi-collectif, individuel. Rechercher une mixité des formes urbaines.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès en sens unique à partir du Sud-Est de la zone, rue Tanguy Jacob.

> Aménager une sortie sur la rue de Keravel.

> Aménager un accès à double sens depuis la rue Tanguy Jacob au Sud-Ouest de la zone. Réaliser un carrefour en lien avec la rue de Kervodez.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment au Nord du secteur, afin de se rendre vers le bourg historique ainsi que vers la prairie humide.

Réseaux :

> Proposer la mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

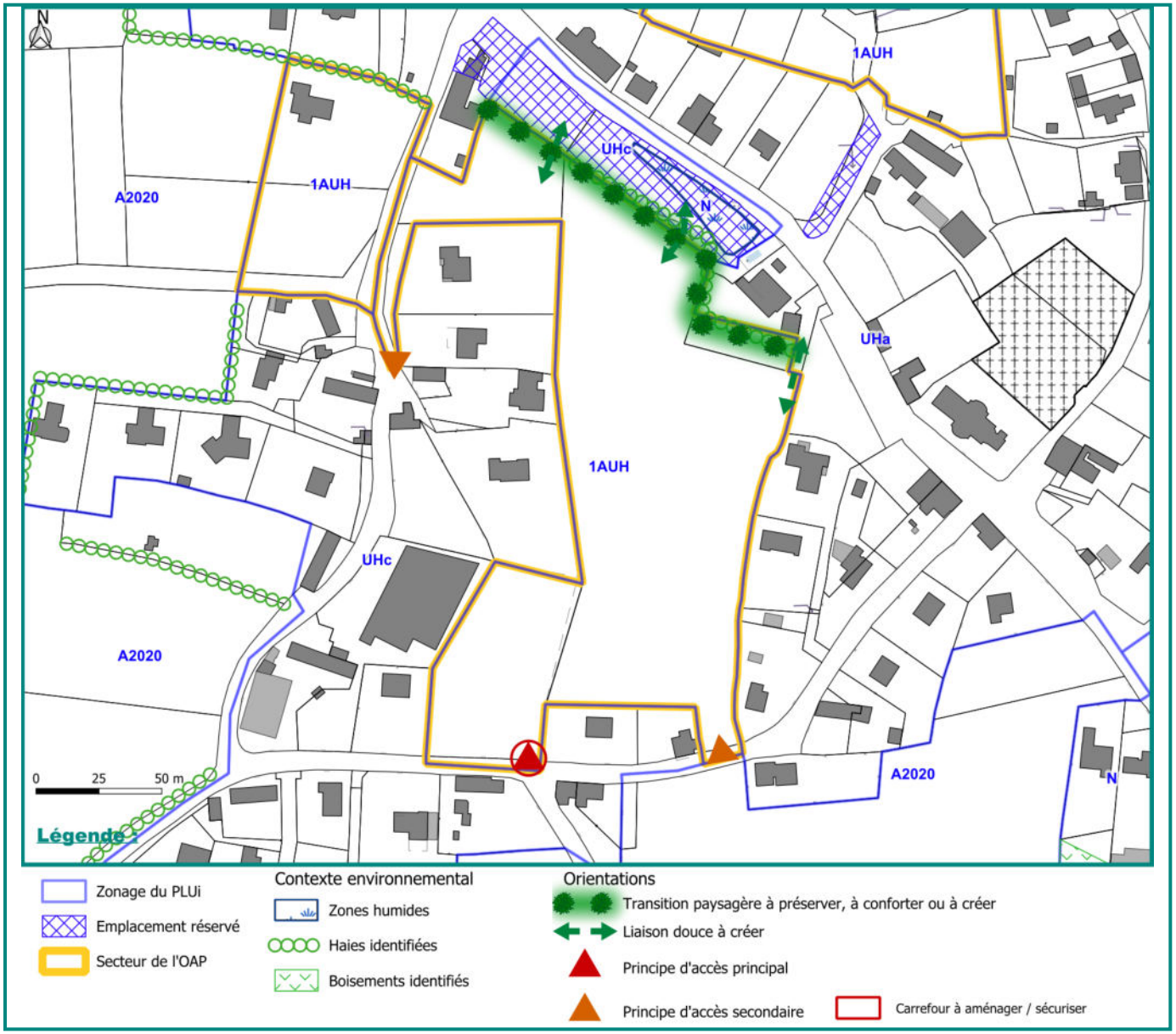
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement perméables et mutualisées pour les places supplémentaires.



(Suite)

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Conserver la transition paysagère au Nord de la zone et l'intensifier au Nord-Est afin d'atténuer la visibilité depuis la prairie humide.

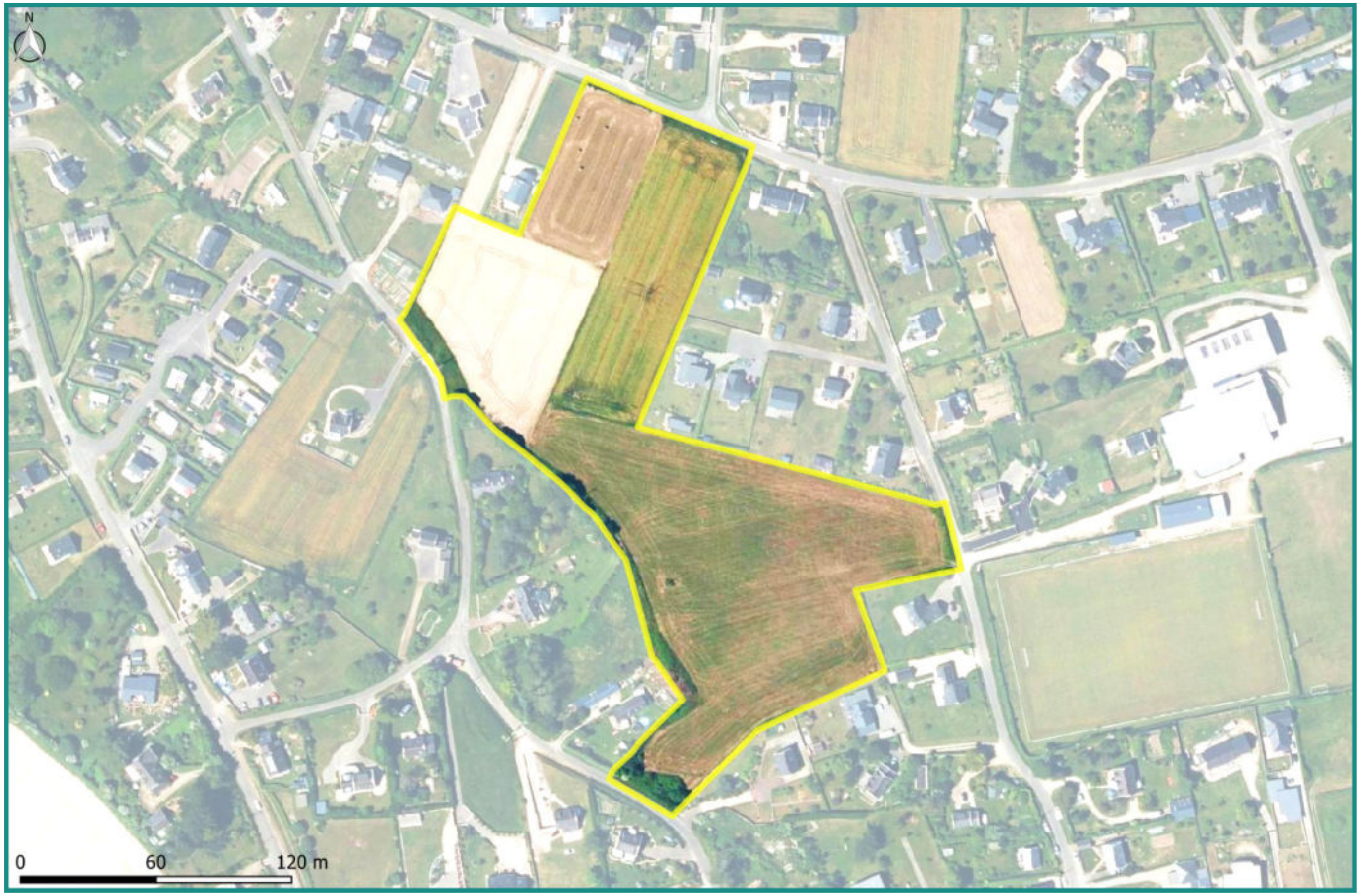
> Créer un espace paysager commun au Nord du secteur, en lien avec la prairie humide aux abords de la rue du Bourg.

> Végétaliser les rues et espaces communs par la plantation d'arbustes, d'arbres et/ou de fleurs.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 10
Secteur de Guenioc - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	30 037 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Guenioc se situe au Nord-Ouest du bourg, au sein d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel pavillonnaire. En façade Sud-Est, le secteur est bordé par une zone à vocation d'équipements et de services qui comprend actuellement une salle omnisports, une salle de tennis et des terrains de football. En lisière Nord-Ouest se trouve une parcelle cultivée qui est également destinée à accueillir une nouvelle offre de logements.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la rue de Trevorc'h, à l'Est par la rue Guenioc et à l'Ouest par la rue du Bous.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Un cours d'eau longe le secteur sur la limite Nord-Ouest, d'où la présence d'une zone humide. Des talus enherbés, bocagers et boisés sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La réalisation de formes urbaines diversifiées.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale (la production de logements sociaux et de logements pour les primo-accédants).
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

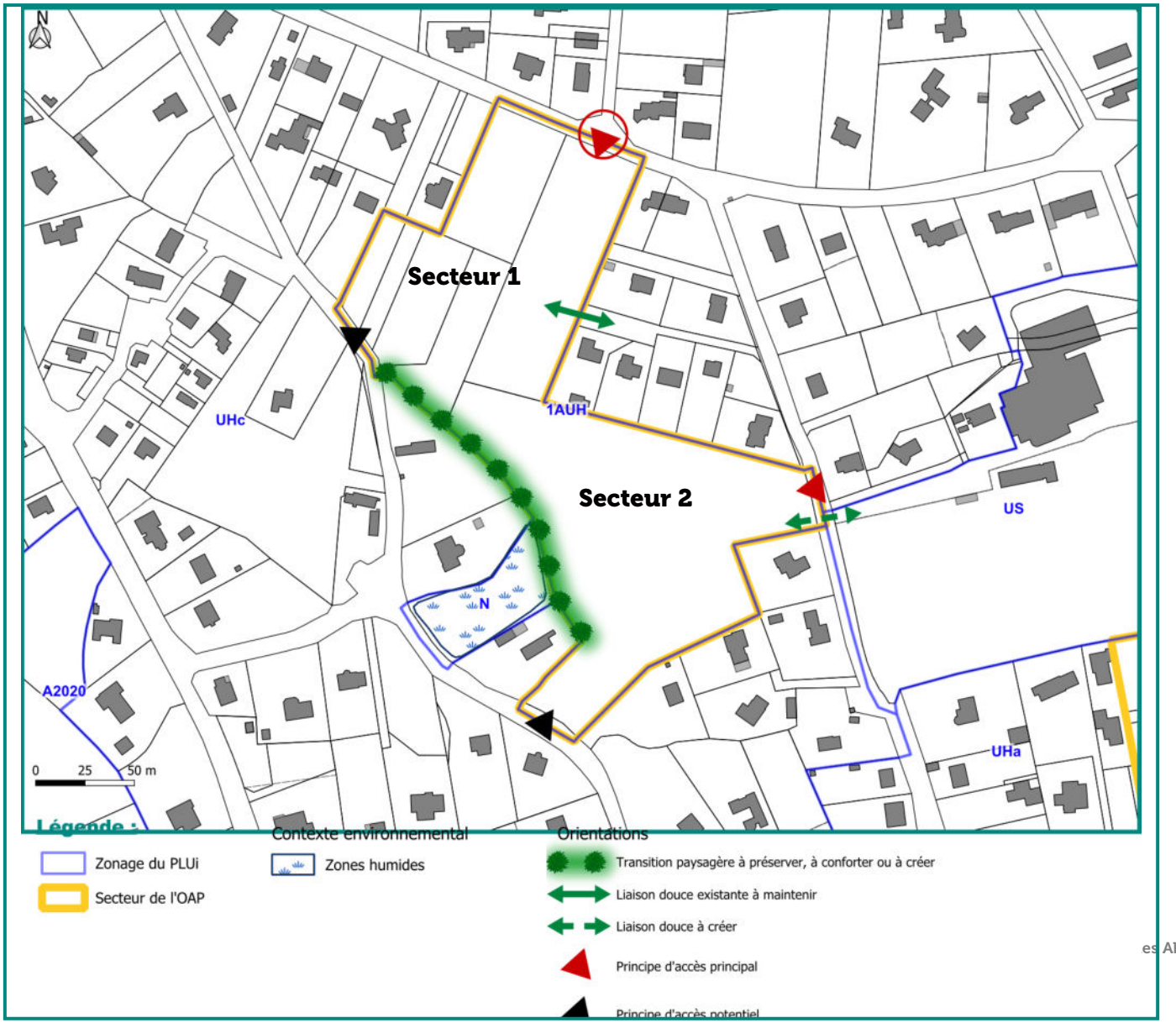
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux et 5% de logements à accession sociale aidée

Formes urbaines diversifiées : Habitat intermédiaire, semi-collectif, individuel. Rechercher une mixité des formes urbaines.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager deux accès principaux (à partir de la rue de Trévorc'h et de la rue de Guenioc).

> Des accès supplémentaires pourront être aménagés à partir de la rue du Bous.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés, dont une liaison permettant de rejoindre les équipements sportifs à l'Est, ainsi que la poursuite de la liaison existante située au niveau du Hameau de Pladenn.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Réseaux :

> Proposer la mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif.

Organisation de l'urbanisation :

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Proposer une densité plus élevée au sein du secteur 2 (la densité du secteur 1 peut être moindre. La densité moyenne de l'opération doit s'élever à 20 logements / ha).

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

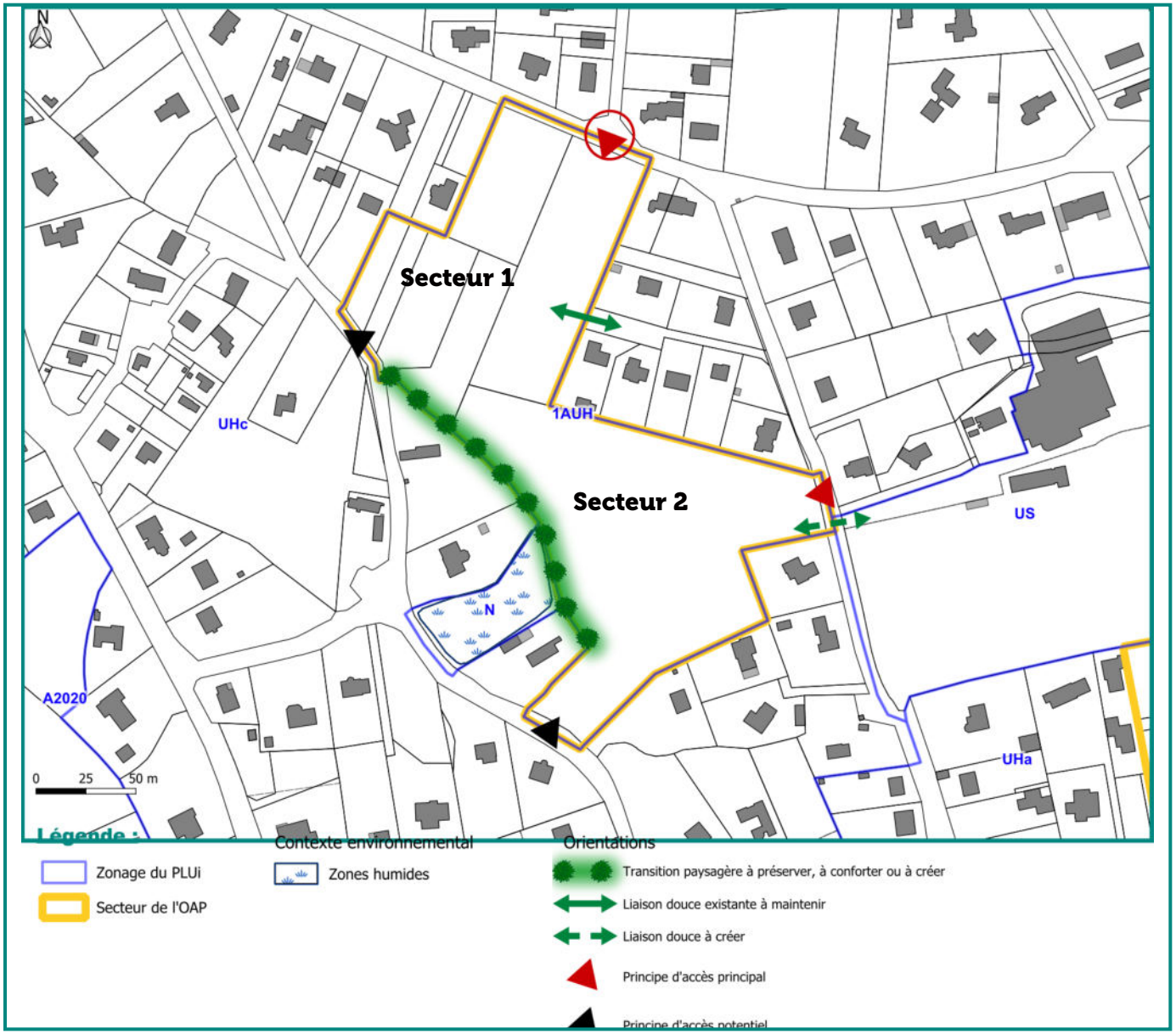
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement perméables et mutualisées pour les places supplémentaires.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

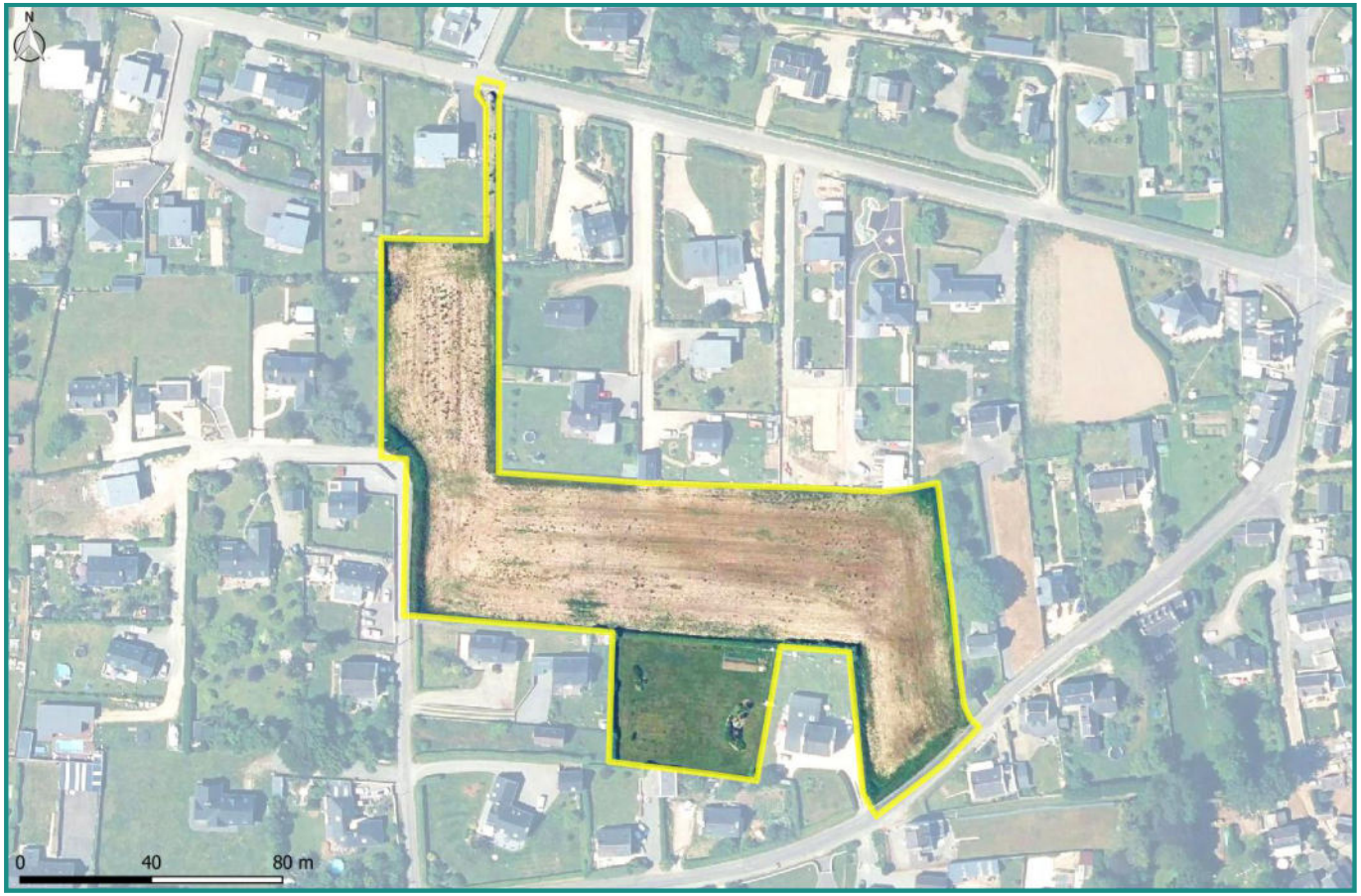
(Suite)

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Conserver et renforcer la transition paysagère au Sud-Ouest de la zone.
> Réfléchir à l'aménagement d'un espace paysager commun permettant de créer une liaison entre le secteur 1 et le secteur 2.
>Végétaliser les rues et espaces communs par la plantation d'arbustes, d'arbres et/ou de fleurs.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble par tranches



OAP 11
Secteur du Passage - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	13 830 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Nord du centre-bourg, le secteur du Passage s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel pavillonnaire. Il se situe en coeur d'îlot. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la rue de Morgan et au Sud par la rue du Passage. Une desserte est également possible à l'Ouest depuis la rue du Budou.

Le secteur est inclus en partie dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

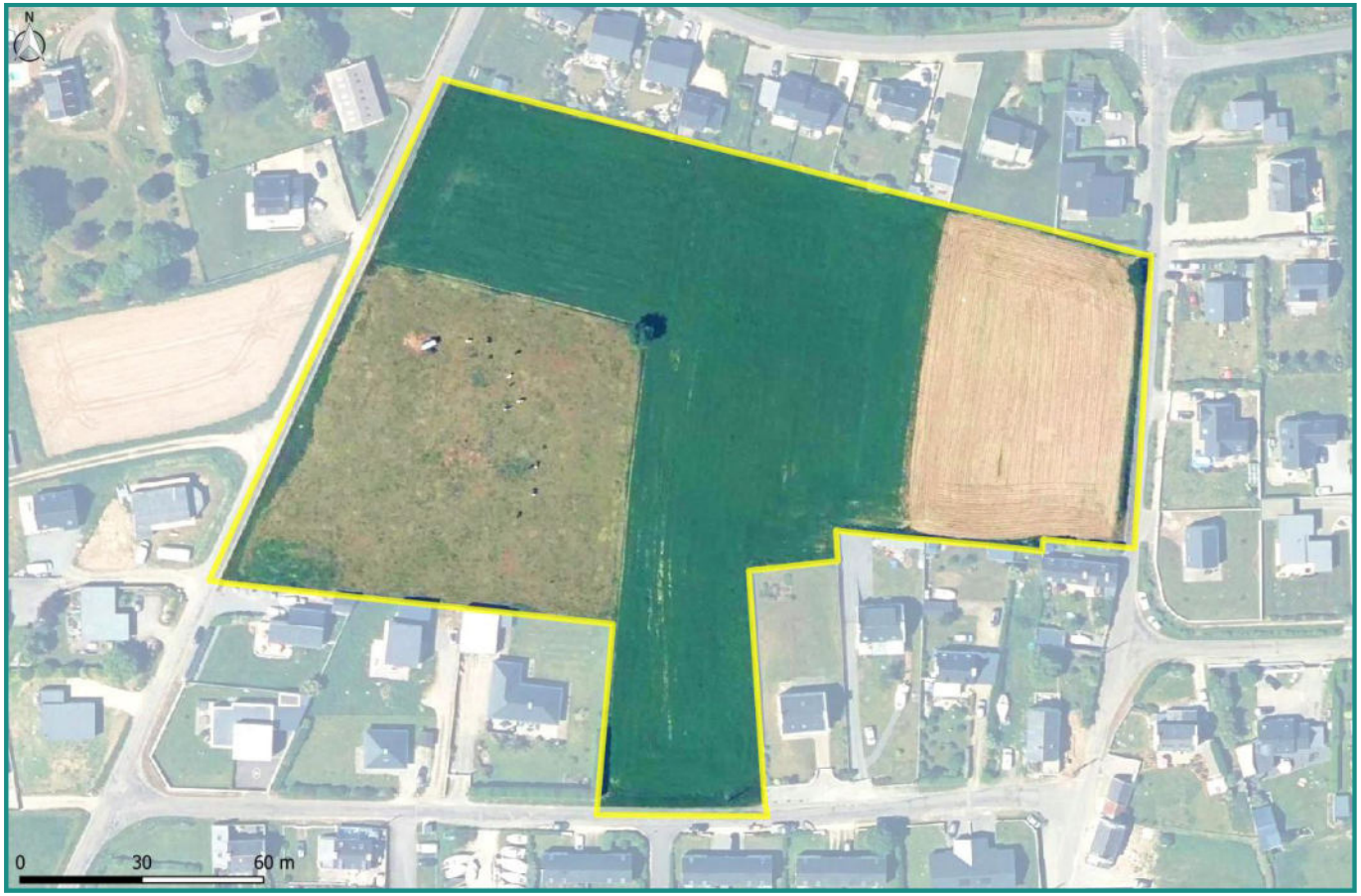
Principes d'accès :
> Aménager un accès principal sur la rue du Passage.
> Aménager éventuellement deux accès secondaires sur la rue de Morgan et/ou sur la rue du Budou.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés, notamment une liaison reliant la rue de Morgan et la rue du Passage afin de permettre aux piétons de se rendre plus aisément à la plage de Beniguet au Nord.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 12
Secteur du Libenter - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	23 054 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées et prairies
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Situé au Nord-Est du centre-bourg, le secteur du Libenter s'inscrit en frange d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Ty Mean, à l'Est par la rue de Kertanguy et au Sud par la rue du Libenter.

Des talus enherbés bordent la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès sur la rue de Ty Mean, un accès sur la rue de Kertanguy, un accès sur la rue du Libenter .

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

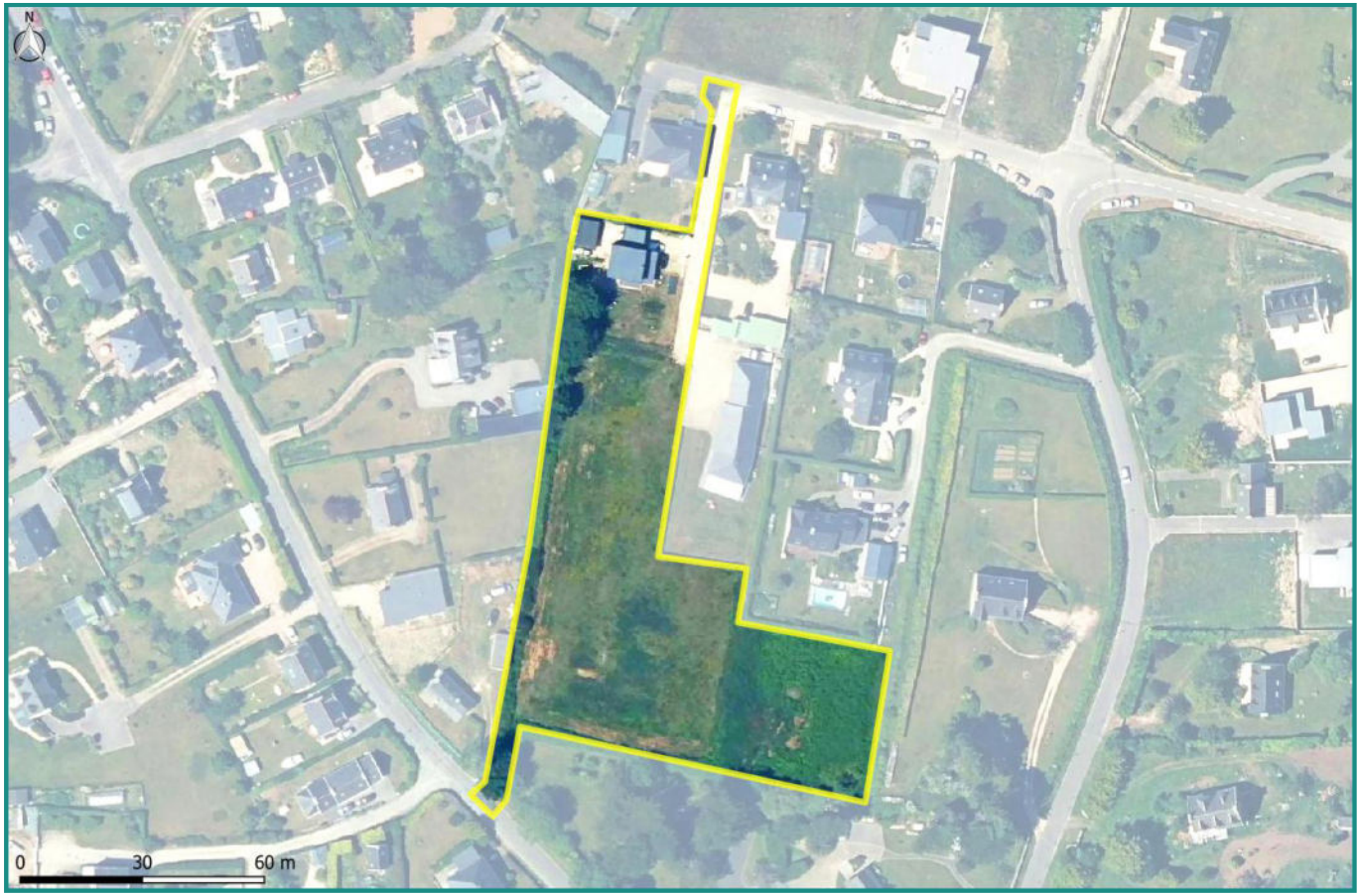
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 13
Secteur de Morgan - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUH
Surface	6 972 m²
Vocation actuelle de la zone	Fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Au Nord du centre-bourg, le secteur de Morgan s'inscrit dans un tissu urbain aéré d'habitat individuel pavillonnaire. Il se situe en coeur d'îlot. Il est à proximité des commerces, services et équipements.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie au Nord par la rue de Morgan et au Sud par la rue de Kervigorn.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus enherbés et bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : 10% de logements locatifs sociaux minimum

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel ou intermédiaire

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.

> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

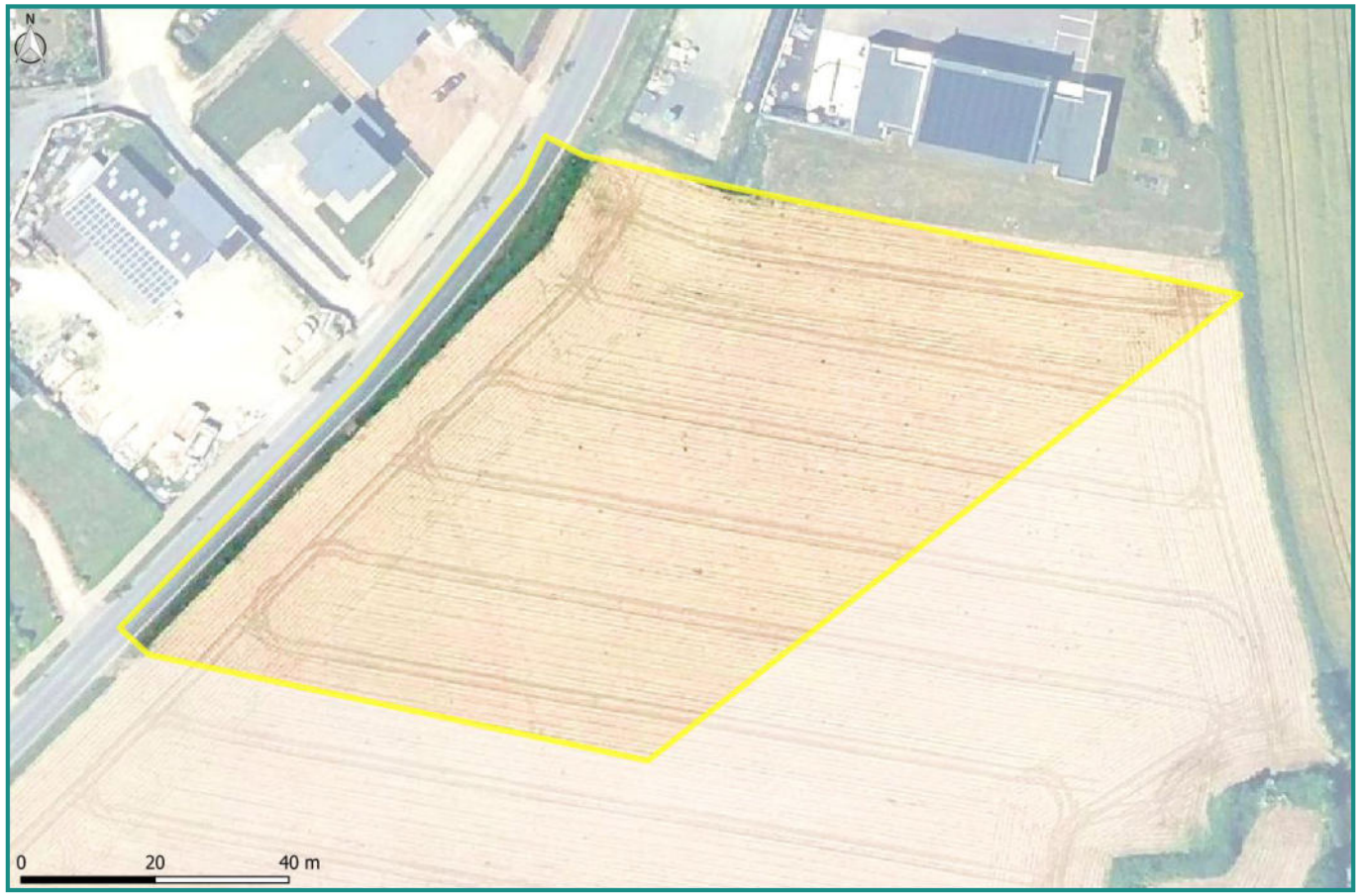
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Aménagement par phase autorisé uniquement sous réserve que chaque phase respecte la densité minimale de logement à l'hectare fixée dans l'OAP et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

OAP 14
Secteur de Teven Ar Reut - Saint-Pabu



Zonage du PLUi	1AUE
Surface	8 026 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle cultivée
Maîtrise foncière publique	
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Teven Ar Reut se situe au Sud du centre-bourg. Il est à proximité immédiate des commerces, services et équipements. Au Nord, il est bordé par une zone à vocation de services. Deux secteurs à vocation d'activités économiques sont localisés sur la frange Ouest. A l'Est et au Sud s'étendent des parcelles à vocation agricole. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre aux demandes reçues par la commune de Saint-Pabu d'artisans souhaitant se développer et se relocaliser sur le terrioitre.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Ouest par la rue de Teven Ar Reut.

Des talus résiduels sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> Le développement du foncier économique en extension du bourg.
> Le renforcement de la zone d'activités.
> L'accueil de nouvelles activités dans la continuité de l'existant.
> La limitation des nuisances éventuelles.
> L'intégration du projet dans l'environnement existant.

PROGRAMMME

Vocation principale : Activités économiques

Légende :

Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

Haies identifiées

Orientations

Principe d'accès principal

Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès sur la rue de Teven Ar Reut.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Privilégier les constructions simples et sobres.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.
> Constituer une structure bocagère sur les limites Est et Sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble

OAP 15
Secteur Nord-Ouest place Teven ar Reut - Saint-Pabu

Zonage du PLUi	UHa
Surface	6 048 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelle enherbée
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Teven Ar Reut Nord-Ouest se situe dans le centre-bourg de Saint-Pabu, à proximité de la place Teven ar Reut. Il s'inscrit au centre d'un tissu urbain aéré d'habitat individuel.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Elle est desservie à l'Est par la rue de Kervigorn et à l'Ouest par l'impasse Rés Avel Vor.

Des talus enherbés bordent la zone, ainsi qu'un linéaire d'arbre en façade Nord-Ouest.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La réalisation de formes urbaines diversifiées.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

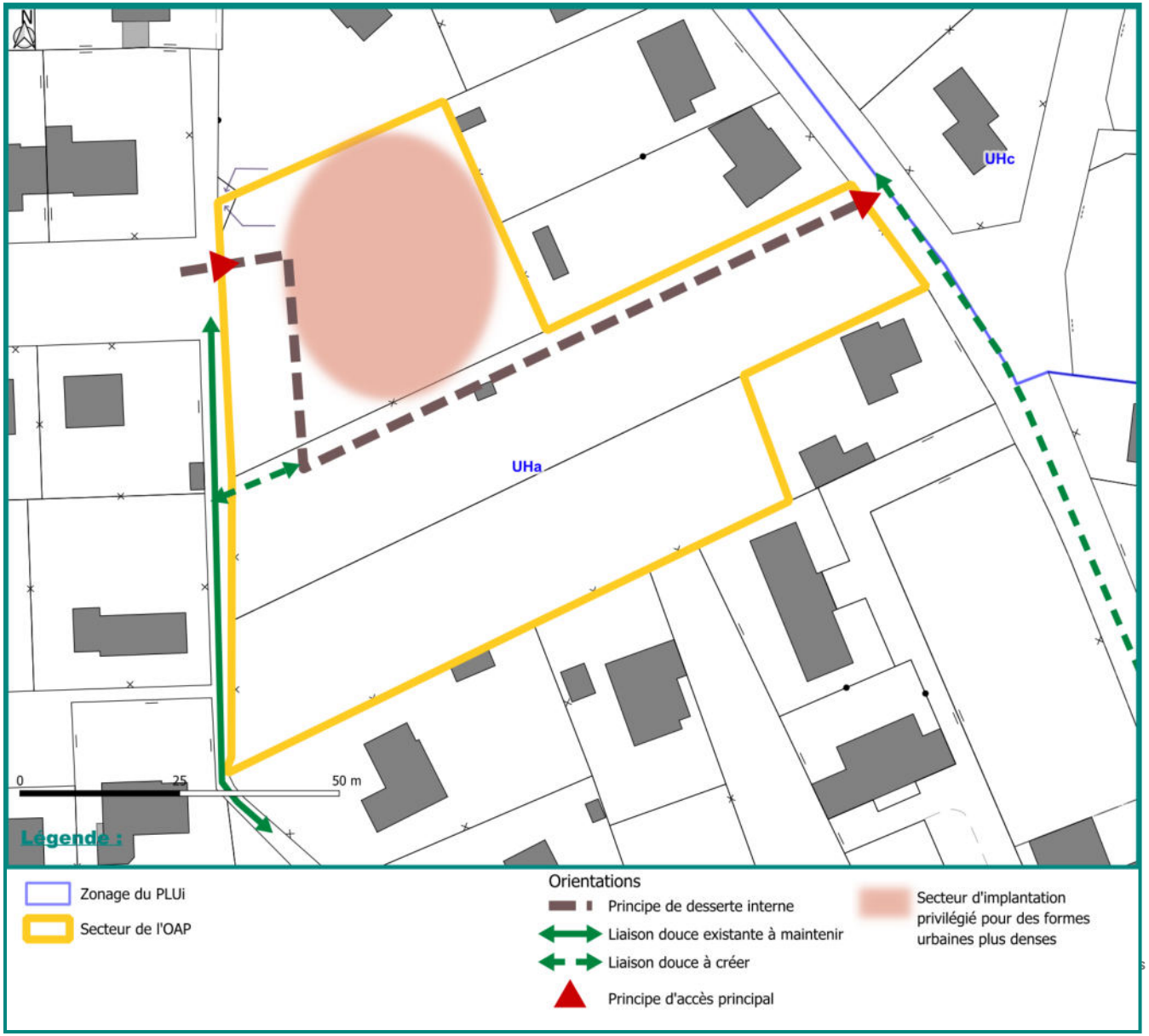
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines diversifiées : Habitat intermédiaire, petit collectif dans le respect de l'environnement bâti immédiat, individuel.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès principal depuis l'impasse Rés Avel Vor.

> Créer une voirie partagée à sens unique depuis le Rès Avel Vor vers la rue de Kervigorn sur l'Est de la zone, permettant de desservir les logements par le Nord, tout en limitant l'emprise dédiée à la voirie.

> Aménager des circulations piétonnes en continuité des cheminements existants et aux voies de desserte des quartiers périphériques, notamment à la venelle piétonne au Sud-Ouest du secteur.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions.

> Les constructions devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.

> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

> Réaliser des poches de stationnement communes à plusieurs lots.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti existant.

> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.

> Maintenir le caractère rural et naturel de la venelle piétonne existante.

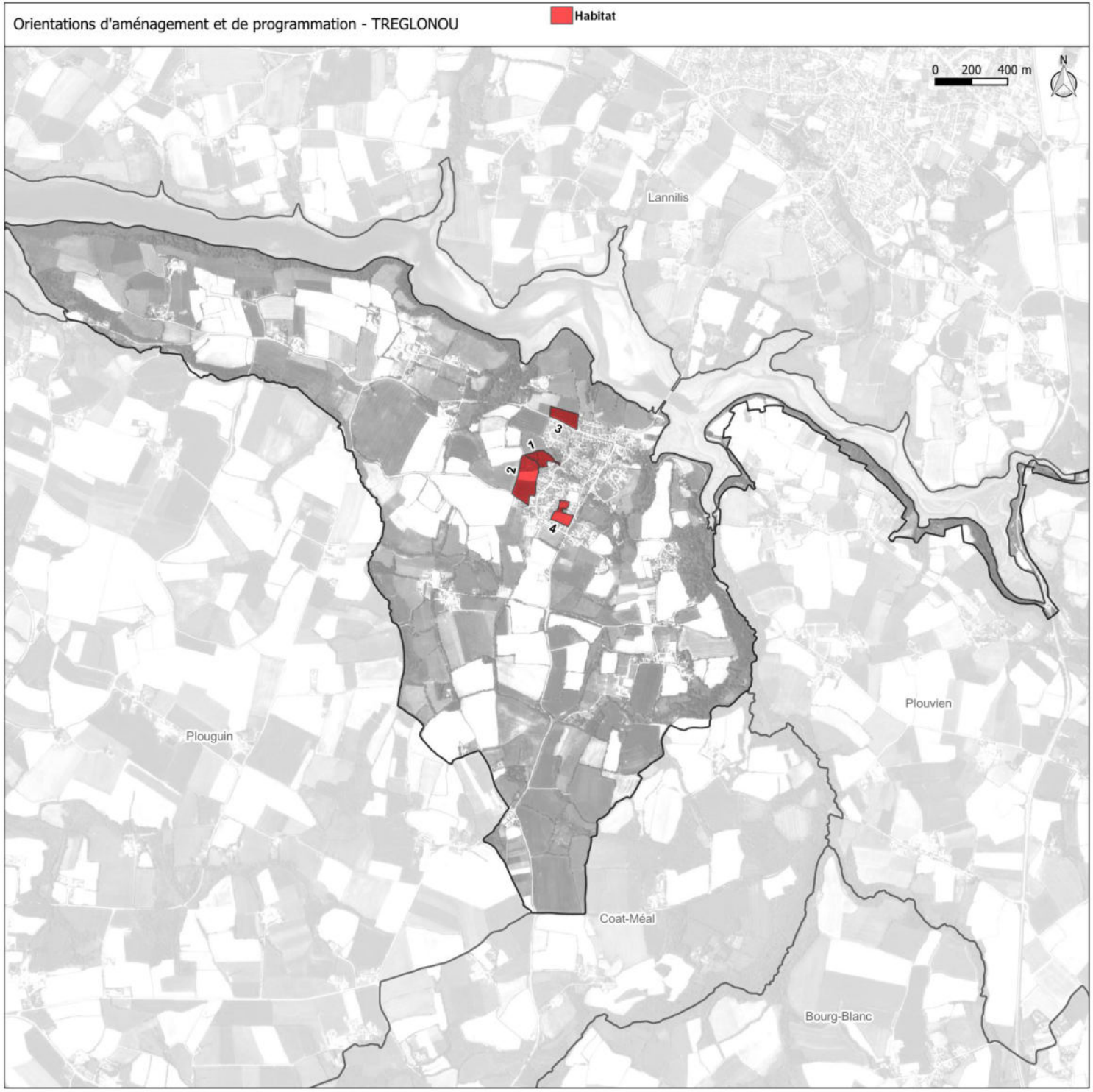
> Renforcer les limites entre les lots par la création de talus plantés.

> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur.

> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

Orientations d'aménagement et de programmation - TREGLONOU



> TRÉGLONOU

OAP 1
Secteur de Kerellen- Tréglonou

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	8 350 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Kerellen se situe à l'Ouest du bourg, en limite d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Sud-Ouest le secteur est bordé par une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH). Au Nord-Ouest s'étendent des parcelles naturelles et des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Un cheminement longe la zone en limite Sud. Une desserte est possible depuis la rue de Kerellen.

L'environnement du site est paysager, le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Un boisement est présent à l'Est, dont un linéaire est compris dans le périmètre de l'OAP. Des talus bocagers sont présents en bordure.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

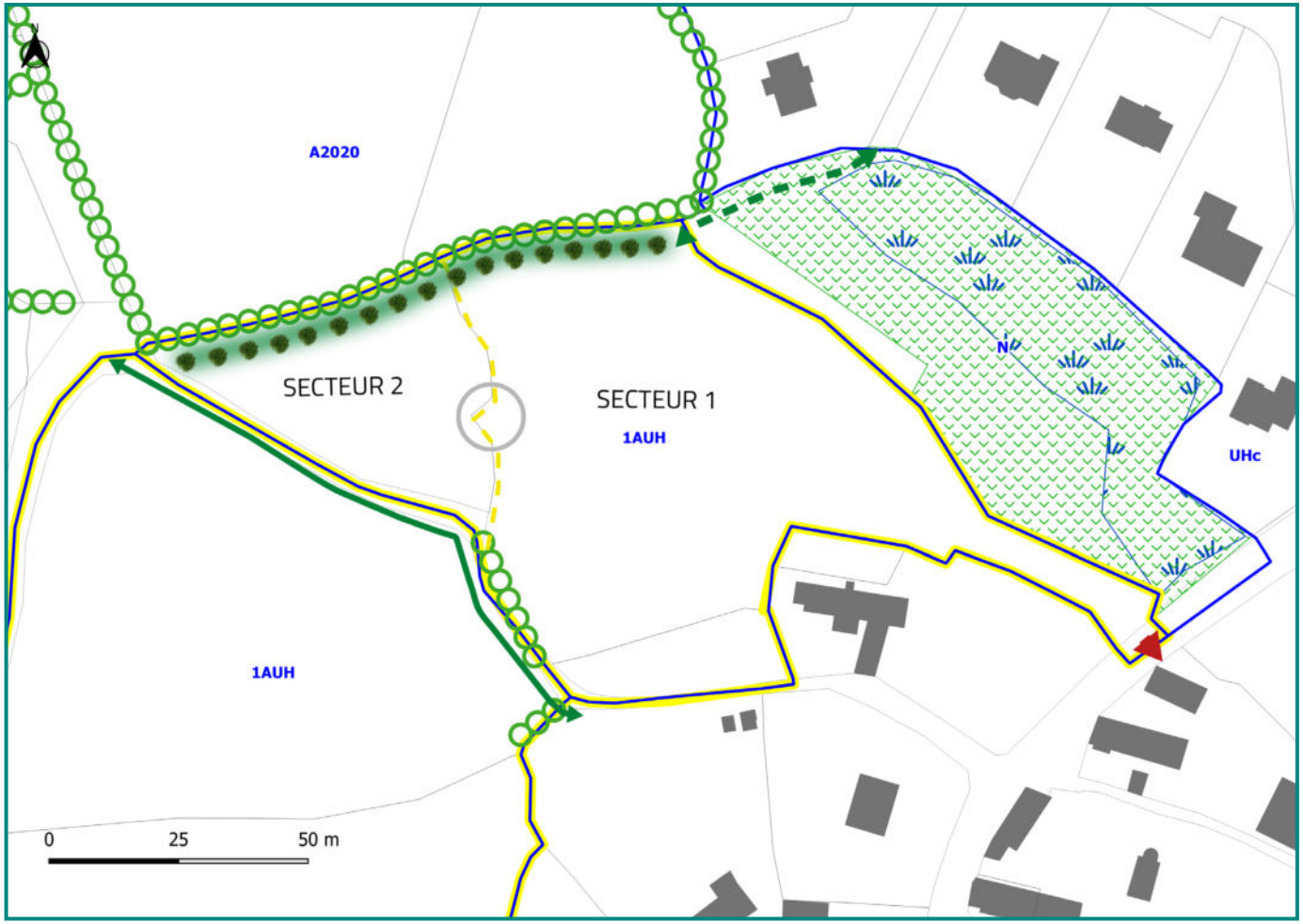
PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel



Légende :

Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Boisements identifiés
- Haies identifiées
- Zones humides

Orientations

- Transition paysagère à préserver, à conforter ou à créer
- Principe d'accès principal
- Liaison douce à créer
- Aire de retournement
- Liaison douce existante à maintenir

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :

> Aménager un accès principal sur la rue de Kerellen.
> Créer une voirie qui dessert l'ensemble des constructions avec une aire de retournement.
> Préserver la liaison douce en limite Sud de la zone .
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.
> Réaliser des aménagements de déplacements doux connectés au maillage de liaisons douces existantes.

Organisation de l'urbanisation :

> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur en particulier sur la façade Nord-Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble en deux phases

OAP 2
Secteur Park An Avalou- Tréglonou

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	25 225 m²
Vocation actuelle de la zone	Prairie et parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur Park An Avalou se situe à l'Ouest du bourg, en limite d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. En façade Nord, le secteur est bordé par une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour une vocation d'habitat (1AUH). Au Sud et à l'Ouest s'étendent des prairies et des parcelles à vocation agricole.

La zone ne présente aucun élément bâti.

Un chemin rural longe la zone en limite Ouest.

Des talus enherbés et bocagers sont présents en bordure de zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager un accès principal au Sud de la zone.
> Aucun accès n'est autorisé sur le chemin rural en limite Ouest.
> Créer une voirie qui dessert l'ensemble des constructions avec une aire de retournement.
> Prévoir une amorce pour une desserte future de la seconde phase de la zone.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voies de desserte des quartiers périphériques.
> Réaliser des aménagements de déplacements doux connectés au maillage de liaisons douces existantes.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en privilégiant une implantation de celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur en particulier sur la façade Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
> Compenser les haies supprimées dans le cadre de l'aménagement de cette zone.

Opération d'aménagement d'ensemble en deux phases

OAP 3
Secteur de l'Aber Benoît - Tréglonou

Zonage du PLUi	1AUH
Surface	10 781 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles cultivées
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de l'Aber Benoit se situe au Nord-Ouest du bourg, dans la continuité du lotissement Toul ar Moulouer. En façades Est et Sud, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. Au Nord et à l'Ouest s'étendent des prairies et des parcelles à vocation agricole.

La zone ne comprend aucun élément bâti.

Elle est desservie au Sud par la RD 28 (rue de l'Aber Benoît), et un chemin rural la longe à l'Est.

Le secteur est inclus dans le périmètre de l'espace proche du rivage. Des talus résiduels sont présents au sein de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation en extension du bourg.
> Le développement de l'habitat en continuité de l'existant.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.
> La réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Aménager l'accès existant sur la RD 28. Aucun nouvel accès sur la RD n'est autorisé.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées au réseau viaire existant pour connecter le futur quartier au centre-bourg.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions en implantant celles-ci de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
> Préserver les perspectives visuelles depuis la RD 28 sur l'Aber.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti existant.
> Veiller à l'intégration paysagère des constructions.
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante, ainsi que les talus en présence.
> Développer une structure bocagère périphérique permettant de créer des lisières qualitatives le long des différents espaces limitrophes du secteur en particulier le long de la RD 28.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

Opération d'aménagement d'ensemble en deux phases

OAP 4
Secteur de Pors Egras - Tréglonou

Zonage du PLUi	UHc
Surface	9 095 m²
Vocation actuelle de la zone	Parcelles naturelles et fonds de jardin
Maîtrise foncière publique	Non
Présence des réseaux en capacité suffisante	Oui

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de Pors Egras se situe au Sud du centre-bourg, au sein d'un tissu d'habitat individuel pavillonnaire. En façades Sud et Est, le secteur est bordé par des zone d'équipements et de services.

La zone comprend aujourd'hui deux bâtiments annexes en structure légère situés sur la limite Ouest.

Elle est desservie à l'Est par la RD 3 et au Sud par la rue de Kerellen.

Des talus résiduels sont présents au sein de la zone.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

> La poursuite de l'urbanisation par la densification du bourg.
> Le développement de l'habitat par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine.
> La production d'une offre de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT et du PLH.
> La prise en compte des enjeux de mixité sociale.
> La recherche d'une performance énergétique des bâtiments.
> Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables.
> L'intégration du projet dans l'environnement bâti et naturel.

PROGRAMMME

Vocation principale : Habitat

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

Mixité sociale : /

Formes urbaines préconisées : Habitat individuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes d'accès :
> Prévoir les accès depuis la parcelle AB0095 vers les fonds de parcelle AB0096, puis AB0097 / AB0098 et AB0100.
> Prévoir un maillage interne Nord/Sud - Est/Ouest qui desservira l'ensemble des constructions.
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.
> Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques, dont une liaison vers le quartier Pol Aurélien.
> Réaliser des aménagements de déplacements doux connectés au maillage de liaisons douces existantes.

Organisation de l'urbanisation :
> Optimiser la performance énergétique des futures constructions de façon optimale par rapport aux apports solaires (espaces de vie au Sud-Ouest).
> Implanter préférentiellement les constructions au Nord des parcelles afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement maximal.
> Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
> Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
> Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
> Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial.
> Conserver les éléments de paysage remarquables en extrémité de zone, sauf impossibilité technique avérée (aménagement d'un accès, d'une voirie, ...).
> Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante au sein de la zone, ainsi que les talus en présence.
> Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.

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

PAYS DES ABERS
BRO AN ABERIOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS

Hôtel de communauté / 58 avenue de Waltenhofen / 29860 PLABENNEC

WWW.PAYS-DES-ABERS.FR