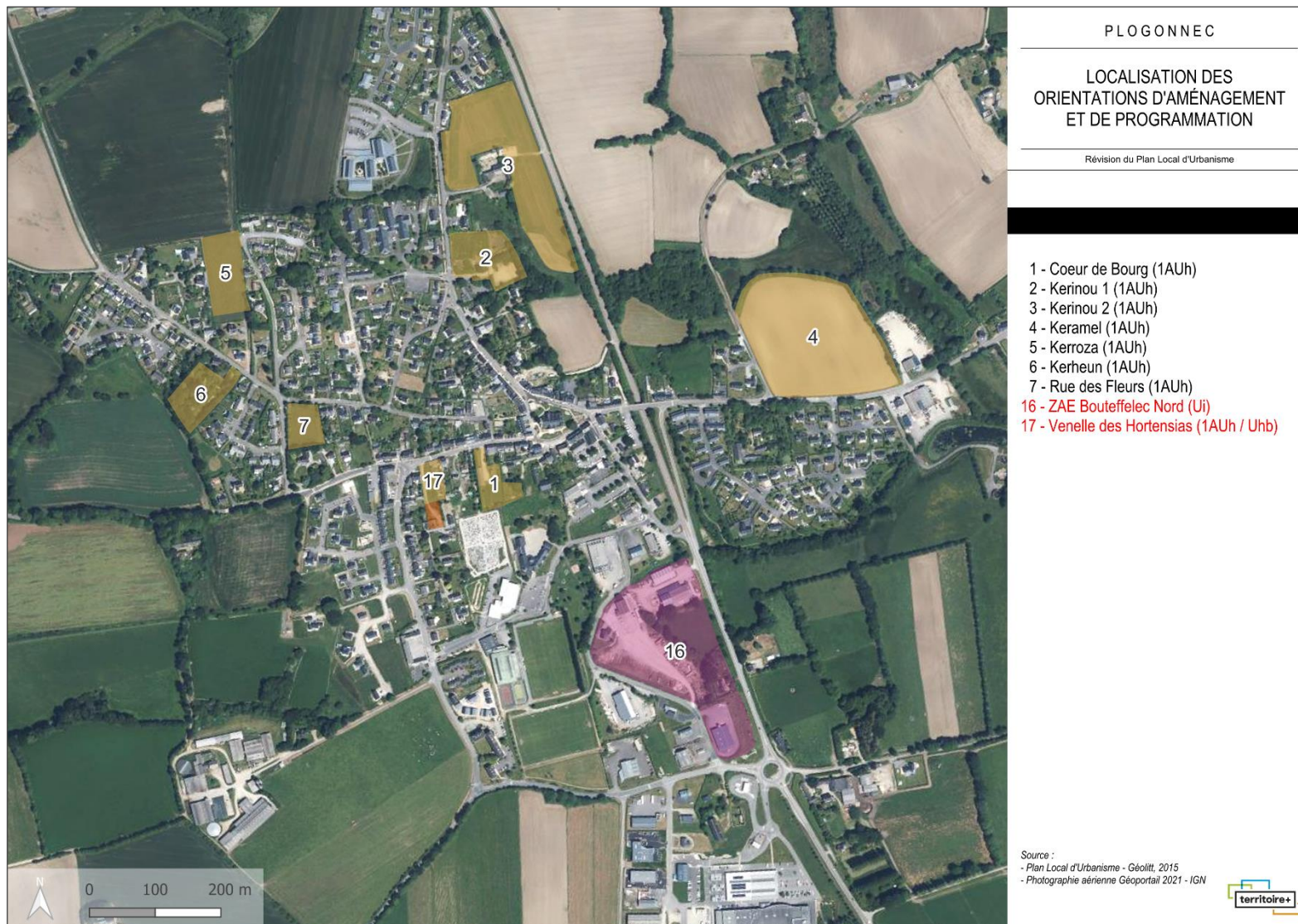


## 2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUE

### Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg



**LE BOURG**

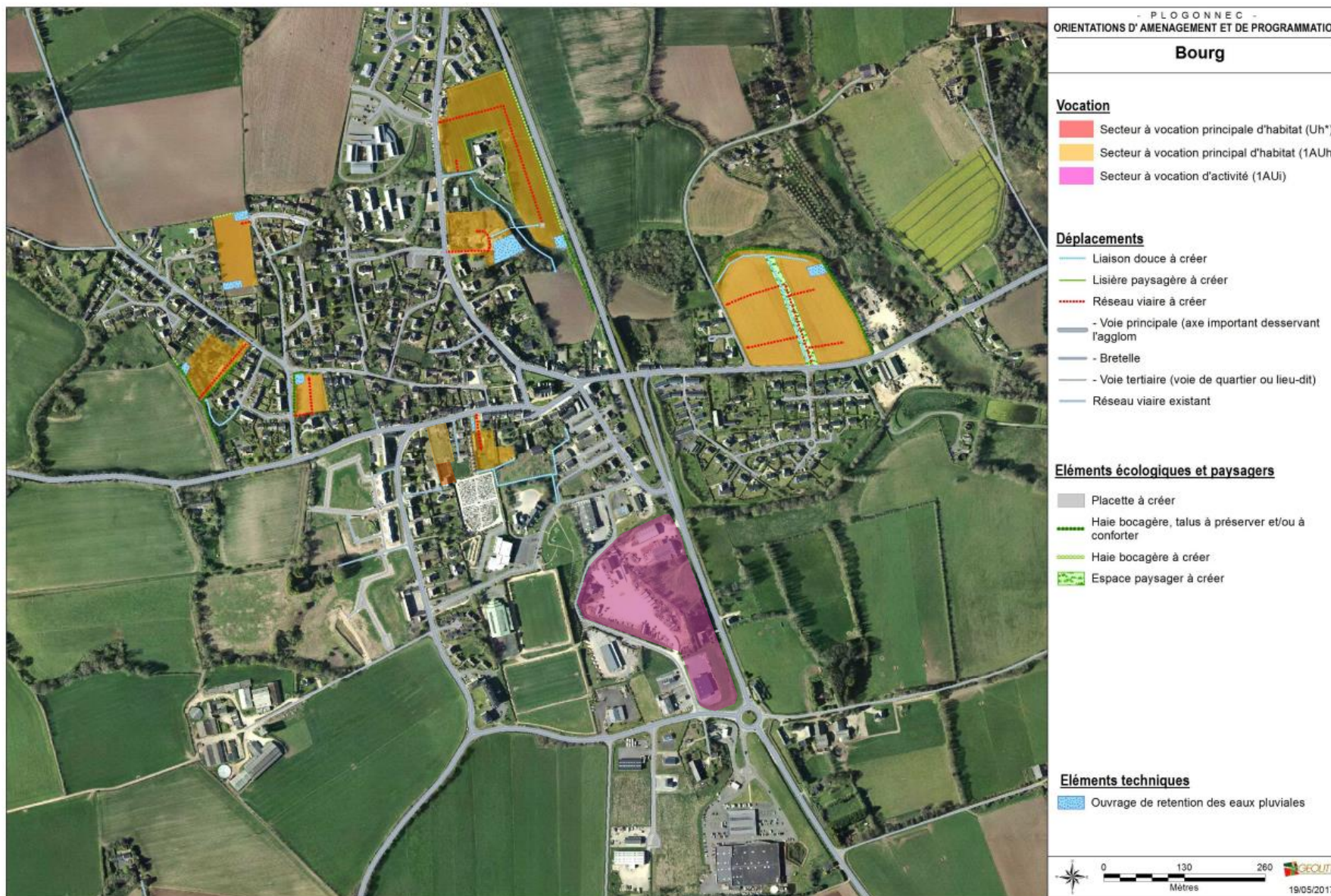
SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Cœur de bourg	0.4 ha	1AUh	Habitat	20 lgts/ha	7 logements	-	-
Kerinou 1	0.77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 lgts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerinou 2	2.43 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerroza	0.69 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerheun	0.58 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	9 logements	-	-
Rue des Fleurs	0.33 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
Keramel	3.5 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements
ZAE Bouteffelec	3.64 ha	Ui	Activités économiques	-	-	-	-
Venelle des Hortensias	0.3 ha	1AUh / Uhb	Habitat	20 logts/ha (en 1AUh) 22 logts/ha (en Uhb)	6 logements	-	-

**ERFRIANTET**

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Kerfriantet	1.39 ha	1AUip	Installations photovoltaïques	-	-	-	-

\*surface aménageable    \*nombre arrondi à l'entier le plus proche

# LE BOURG



# 16– ZAE Bouteffelec Nord

## CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Sud du centre-bourg de Plogonnec, à environ 350 m de celui-ci, au sein de la zone d'activités.

Enjeux :

- Maîtriser l'aménagement du secteur ;
- Eviter l'enclavement des parcelles encore disponibles au sein de la zone.

## Caractéristiques urbaines

- Un secteur inséré au sein de la zone d'activités de Bouteffelec, accolé à des entreprises de différentes natures (industrielles, artisanales, de bureaux).
- Un secteur bordé par une zone d'équipements sportifs sur sa façade Ouest.
- Un secteur longé à l'Est par la RD63 (Route de Quimper).
- Des accès au secteur possibles depuis la route de Bouteffeleg.

## Caractéristiques physiques et environnementales

- Une partie du secteur est en pente, notamment la parcelle enherbée (AC n°106) depuis le Sud-Ouest vers le Nord-Est.
- Des espaces agricoles cultivés à l'Est, dissimulés depuis la RD 63 par un maillage bocager dense.
- Présence d'un talus bocager en façade Est et d'un maillage bocager en limite Nord, Ouest et Sud de la parcelle enherbée disponible.

## Surface

36 439 m<sup>2</sup> (3,64 ha)



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



- PLOGONNEC -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## ZAE Bouteffelec Nord

- Zonage du PLU
- Marge de recul inconstructible
- Périmètre soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

## Contexte environnemental

- Talus ou haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau Permanent
- Cours d'eau Intermittent

## Orientations d'aménagement

- Principe d'accès principal
- Principe d'accès potentiel
- Principe de desserte interne
- Principe de desserte interne potentielle
- Liaison douce à créer
- Transition paysagère à conforter
- Eléments végétaux à préserver dans la mesure du possible

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

<p>DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI</p>	<p><b>Programme</b> : activités économiques</p> <p><b>Densité minimale</b> : /</p> <p><b>Mixité sociale</b> : /</p> <p><b>Formes urbaines</b> : /</p>
<p>DEPLACEMENTS</p>	<p><b>Desserte automobile</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mutualiser les deux accès existants au Sud-Est du secteur pour permettre l'accès aux entreprises situées en second rideau.</li> <li>- Prévoir un accès potentiel au Nord-Ouest de la zone, depuis la route Boutefeleg.</li> <li>- Prévoir un maillage interne Ouest-Est qui desservira l'ensemble des constructions.</li> </ul> <p><b>Liaisons douces</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.</li> <li>- Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.</li> </ul>
<p>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</li> <li>- Préserver dans la mesure du possible la végétation existante sur le secteur.</li> <li>- Maintenir et renforcer la structure bocagère en bordure Est de la zone afin d'assurer un aménagement <i>qualitatif</i> des abords de la RD 63. Un recul de 5 m doit être respecté à partir du pied de ces structures bocagères pour les bâtiments ou stationnements.</li> <li>- Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.</li> </ul>
<p>GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX</p>	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...).</p>

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

# 17– Venelle des Hortensias

## CONTEXTE et ENJEUX

Secteur localisé à l'Ouest du centre-bourg de Plogonnec, le long de la RD 39.

Situé dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église Saint-Thurien (avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe).

Enjeu : valoriser un espace disponible et stratégique au sein du tissu bâti existant et à proximité du cœur de bourg tant au regard de sa situation par rapport aux équipements et commerces, qu'à son insertion dans un environnement bâti dense et de qualité.

### Caractéristiques urbaines

- Un espace qui présente un accès direct sur la rue de Douarnenez et un second sur la rue des Ecoles mais qui est situé en profondeur par rapport à la voie et en arrière des constructions anciennes du centre-bourg, implantées à l'alignement de la rue.
- Un environnement bâti de qualité en raison de sa proximité avec le bourg (alignements de constructions anciennes de centre-bourg) structurant les rues organisant originellement le centre-bourg.
- Un secteur localisé à proximité des équipements et services situés dans le cœur de bourg et des équipements scolaires, sportifs et culturels au Sud du secteur.
- En limite Sud, le cimetière, le pôle scolaire (garderie, restaurant scolaire, l'Arpège, l'école) et un espace vert de loisirs.

### Caractéristiques physiques et environnementales

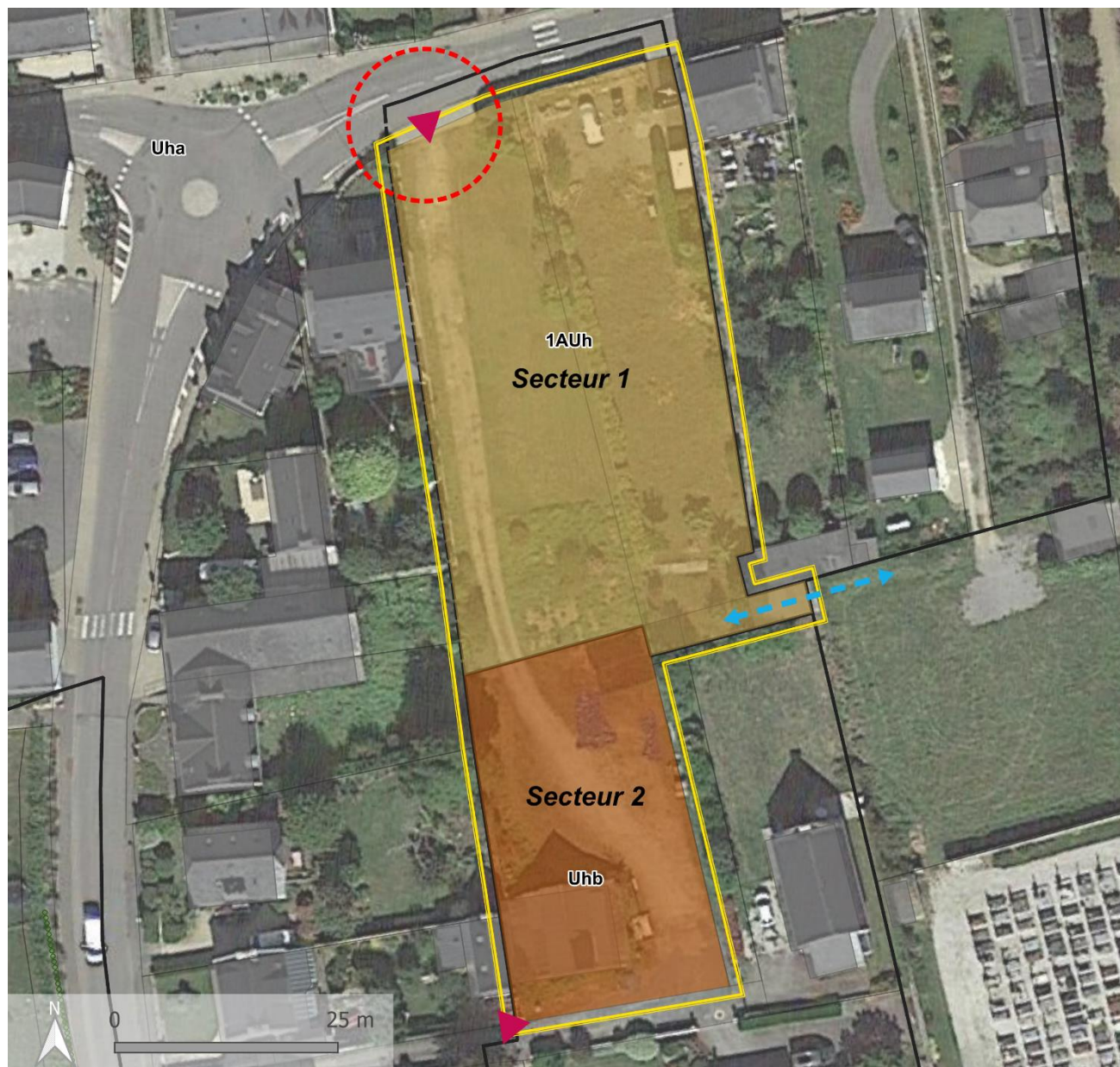
- Un secteur occupé aujourd'hui par une parcelle enherbée et le jardin d'une habitation attenante au secteur.

### Surface

2 908 m<sup>2</sup> (soit 0,3 ha)






## SCHEMA D'AMENAGEMENT






- PLOGONNEC -  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ZAE Bouteffelec Nord

-  Zonage du PLU
-  Périmètre soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Contexte environnemental  
 Talus ou haie à préserver

- Orientations d'aménagement
-  Principe d'accès principal
  -  Liaison douce à créer
  -  Aménager un carrefour sécurisé





## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	<p><b>Programme</b> : Habitat (secteur 1 : habitat à destination des séniors)</p> <p><b>Densité minimale</b> : une densité minimale de 20 logements /ha, dans le secteur 1, soit un minimum de 4 logements à réaliser et une densité de 22 logements / ha dans le secteur 2, soit un minimum de 2 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche).</p> <p><b>Mixité sociale</b> : /</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel ou intermédiaire ou collectif</p>
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager un accès au secteur 1 par la création d'un carrefour sécurisé depuis la rue de Douarnenez (RD 39) au Nord de la zone et un accès au secteur 2 depuis la rue des Ecoles (RD 56) au Sud-Est.</li> <li>- Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions.</li> <li>- Le secteur 1 doit assurer une possibilité de desserte ultérieure aux parcelles attenantes (AC 0157 et AC 0160).</li> </ul> <p><b>Liaisons douces</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés en double sens.</li> <li>- Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques, notamment une rejoignant le centre-bourg par le Nord du cimetière.</li> </ul>
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'environnement bâti existant.</li> <li>- Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.</li> <li>- Préserver dans la mesure du possible la végétation existante.</li> <li>- Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.</li> </ul>
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...). Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, un ouvrage de rétention sera aménagé.</p>

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