



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Plogonnec

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU approuvé en Conseil Municipal : 29/06/2017

Modification de droit commun n°1 approuvée en Conseil Municipal : 07/07/2023

Modification de droit commun n°2 prescrite par arrêté du Maire le 17/02/2023 – *en cours*

Modification de droit commun n°3 approuvée en Conseil Municipal : 11/10/2024

Modification de droit commun n°4 prescrite par arrêté du Maire : le 30/07/2025

DISPOSITIONS GENERALES

■ Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU.

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.

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

■ Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur certaines zone U identifiées aux documents graphiques par une trame spécifique ainsi que sur toutes les zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUh) et aux activités économiques (1AUi).

■ Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être **COMPATIBLES**, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

■ Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches.

1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS

■ Grands principes d'organisation des nouveaux quartiers urbains à vocation d'habitat

Proposer des principes qui favorisent une urbanisation connectée aux espaces de vie de Plogonnec, économe en espace, adaptée à l'identité de la commune et soucieuse de l'environnement.

TYPOLOGIE ET DENSITE

Le PLU cherche à être un document d'urbanisme qui permet l'économie d'espace.

La plupart des espaces urbanisables à vocation d'habitat de Plogonnec sont au cœur ou en extension immédiate des 3 pôles urbains : le bourg, Saint-Albin et le Croëzou. Ils se prêtent à l'**implantation d'une typologie de logements diversifiées et économes en espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels denses...). La mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie), la mise en commun d'espaces publics sera recherchée.

Des densités bâties qui visent à limiter la consommation d'espace seront proposées. Une architecture soignée et une conception pensée des espaces publics seront indispensables à la conception d'espaces de vie de qualité pour les habitants.

COMPOSITION D'ENSEMBLE

Les parcelles de forme allongée, en bande, permettent une meilleure occupation du bâti et une gestion économe de l'espace. A l'inverse, les parcelles carrées favorisent l'implantation des constructions en milieu de parcelle. Les formes allongées, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduit à 8 m minimum pour les maisons de bourg), doivent être privilégiée.



La taille des parcelles doit être, de préférence, variée afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD.

IMPLANTATION BATIE

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain et suivre le plus possible les courbes de niveaux.

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle. Une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

MIXITE SOCIALE

L'objectif n'est pas de réserver une zone spécifique pour la construction de logements sociaux dans les futurs quartiers, mais de produire une **offre de logements aidés éclatée à l'échelle des futures opérations** pour offrir aux futurs habitants une véritable **mixité sociale**.

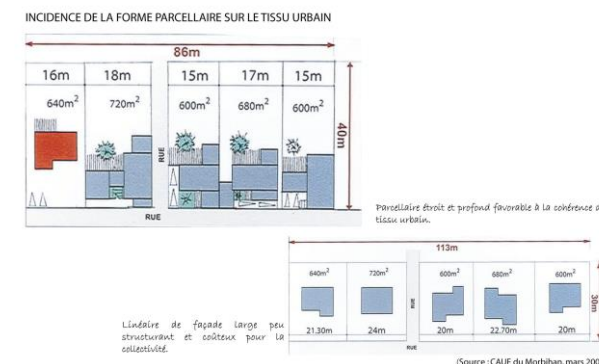
Ainsi, en application du **16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs. Les valeurs et seuils à prendre en compte sont indiqués dans le tableau pages 10 et 11.

VOIES ET DESSERTES

Les voies créées seront hiérarchisées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les **surfaces imperméabilisées**, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.

Des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante seront assurés pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.

Il s'agira également de **favoriser les dessertes groupées** pour plusieurs habitations.



IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Source : CAUE 56

La place des piétons et des vélos (modes de circulation «doux») **doit être favorisée grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.** Pour les déplacements de proximité, la place accordée à la voiture peut être réduite.



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé

■ Grands principes d'organisation des nouveaux quartiers urbains à vocation d'activités

✚ FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse seront recherchées.

Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.



Les couleurs seront homogènes à l'échelle de la zone d'activités et les couleurs sobres ou colorées peu intenses (nuances de gris, de bruns) seront privilégiées.

Par bâtiment, le nombre de matériaux de façade (2 préconisés) sera limité.

Les toitures-terrasses seront privilégiées afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.

SIGNALÉTIQUE

Les bâtiments seront conçus de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.

Tout encombrement visuel en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage sera évité, et les enseignes seront intégrés à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.



Exemple de signalétique

AIRE DE STOCKAGE

Les aires de stockages ne seront pas implantées côté façade entrée clientèle.

Les espaces de stockage intégrés au bâtiment, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe sont à privilégier.

■ Grands principes paysagers et environnementaux

L'objectif est d'inscrire les nouvelles constructions dans leur contexte tant bâti que naturel, afin de préserver l'identité de Plogonnec.

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; **une architecture contemporaine est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.**

On veillera à respecter les éléments identitaires : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...

VEGETATION

Le projet paysager des extensions urbaines doit **se faire en liaison avec celui du bourg notamment par la valorisation des coulées vertes pénétrant ou en limite du bourg et son inscription dans un paysage bocager**, marqué par un important maillage de haies et talus.

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés et renforcés si leur état le nécessite. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause.

Néanmoins, dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Il s'agira également de **respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site et rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.



🦋 ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des lieux privilégiés d'implantation de circulations douces et d'espaces partagés de proximité. Il faut donc respecter leur singularité et leur richesse écologique dans les aménagements proposés.



Exemple de cheminements doux au sein d'espaces naturels

🦋 ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

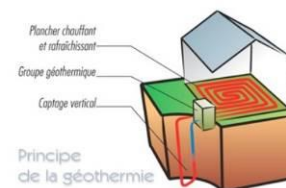
Pour tenir compte et profiter des ressources d'énergies renouvelables et réduire l'impact écologique des logements, les **nouveaux quartiers** doivent être **pensés de manière globale** en tenant compte par exemple :

- * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
- * de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
- * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
- * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques),

...

Pour cela, il est indispensable de concevoir **chaque habitation en fonction de son environnement** : qualité exprimée dans les permis de construire par l'analyse de l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

Les matériaux recyclables, non polluants comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...) **sont encouragés**. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



Principe de la géothermie



🦋 GESTION DES EAUX

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD de protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité, ainsi que d'améliorer la régulation hydraulique, il est nécessaire de gérer de manière rationnelle les eaux pluviales.

La gestion de l'écoulement des eaux doit être une préoccupation constante, intégrée aux aménagements des espaces publics : privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés), mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.

L'imperméabilisation des sols sera limitée par **un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts.**

Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au PLU. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Des mesures compensatoires doivent être mises en place dès qu'un projet d'aménagement a pour objectif de créer de nouvelles surfaces imperméabilisées. Les mesures compensatoires nécessaires seront alors à déterminer conformément au zonage et règlement pluvial du SDAP.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.



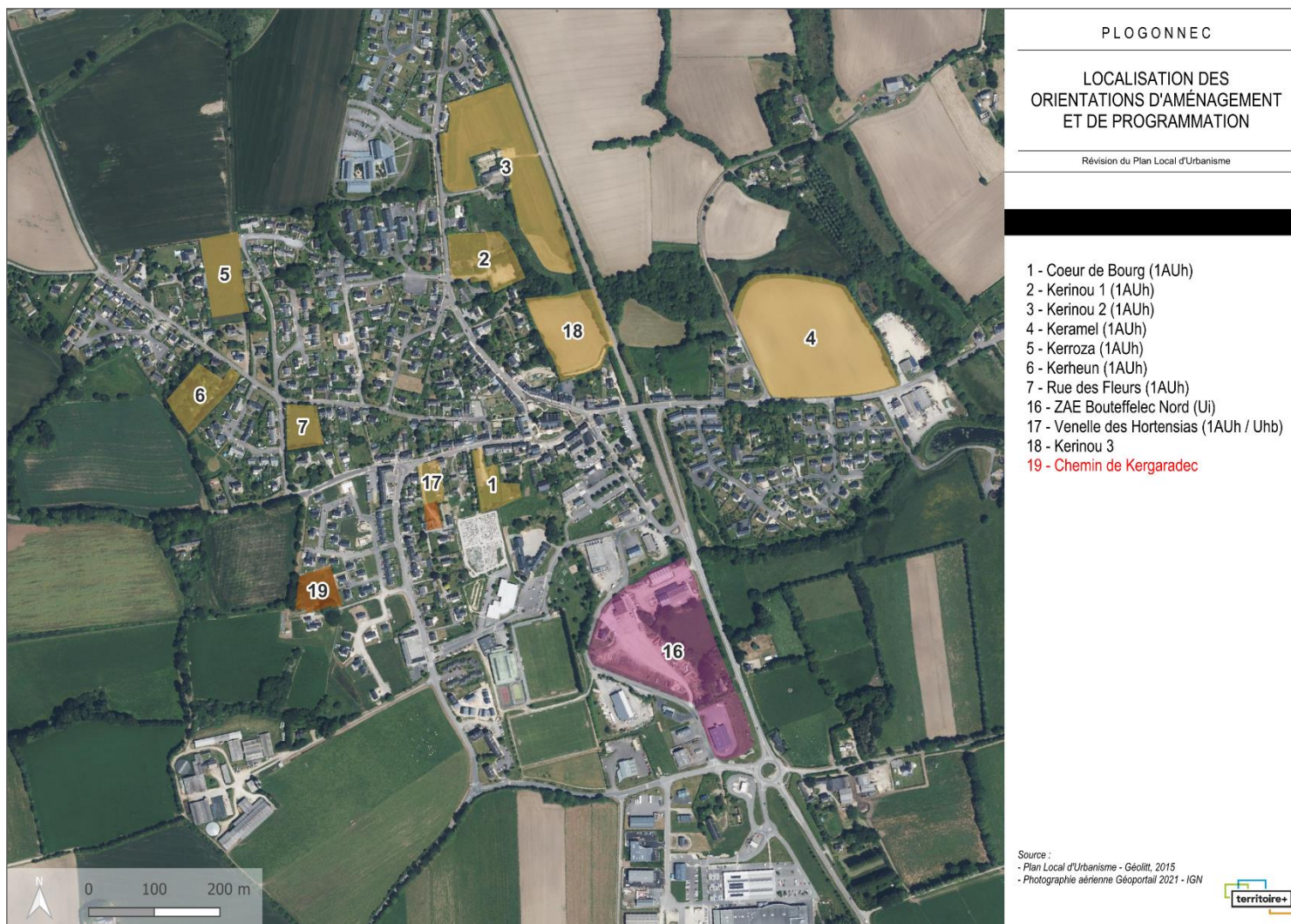
Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

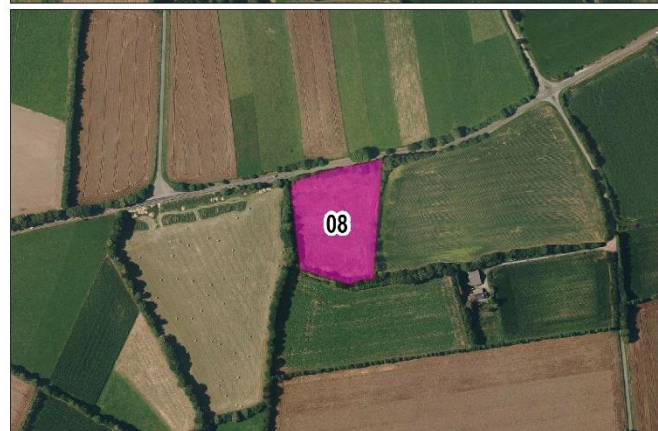
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg



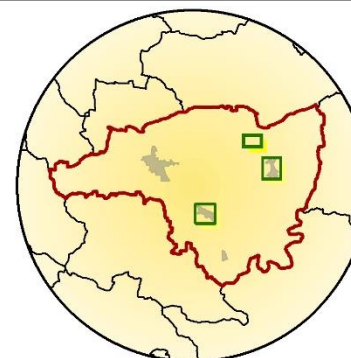
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin



PLOGONNEC	
LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
Révision du Plan Local d'Urbanisme	
09 - Ty Nevez Camasquel (1AUh)	
10 - Camasquel (1AUh)	
11 - Centre du Croëzou (1AUh)	
12 - Pen Ar Vern (1AUh)	
20 - Rue du Château d'eau (Uhb)	
21 - Espace de loisirs de Pen Ar Vern (NL)	
Source : - Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2015 - Photographie aérienne Géoportail 2021 - IGN	
territoire	



SAINT-ALBIN	
13 - Garlan (Uhc)	
14 - La Garennel (Uhc)	
15 - Leurneven (1AUh)	
PEN AR MENEZ	
08 - Kerfrianetet (1AUip)	



Sources :
- Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2015
- Orthophotographie aérienne 2012 - IGN-CG29
- BD Carto® et Scan25® - IGN



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	–	–
Kerinou 3	1,08 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	14 logements	–	–
Chemin de Kergaradec	0,35 ha	Uhb	Habitat	18 logts/ha	6 logements	–	–

KERFRIANTET

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

*surface aménageable

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

LE CROËZOU

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Ty Nevez Camasquel	0.57 ha	1AUh	Habitat	10 lgts/ha	5 logements	–	–
Camasquel	1.23 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	18 logements	20% de logements locatifs sociaux	3 à 4 logements
Centre du Croëzou	0.44 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	8 logements	–	–
Pen Ar Vern	2.61 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	34 logements	20% de logements locatifs sociaux	7 logements
Rue du Château d'eau	0,17 ha	Uhb	Habitat	18 logts/ha	3 logements	–	–
Espace de loisirs de Pen Ar Vern	4,96 ha	NL	Loisirs	–	–	–	–

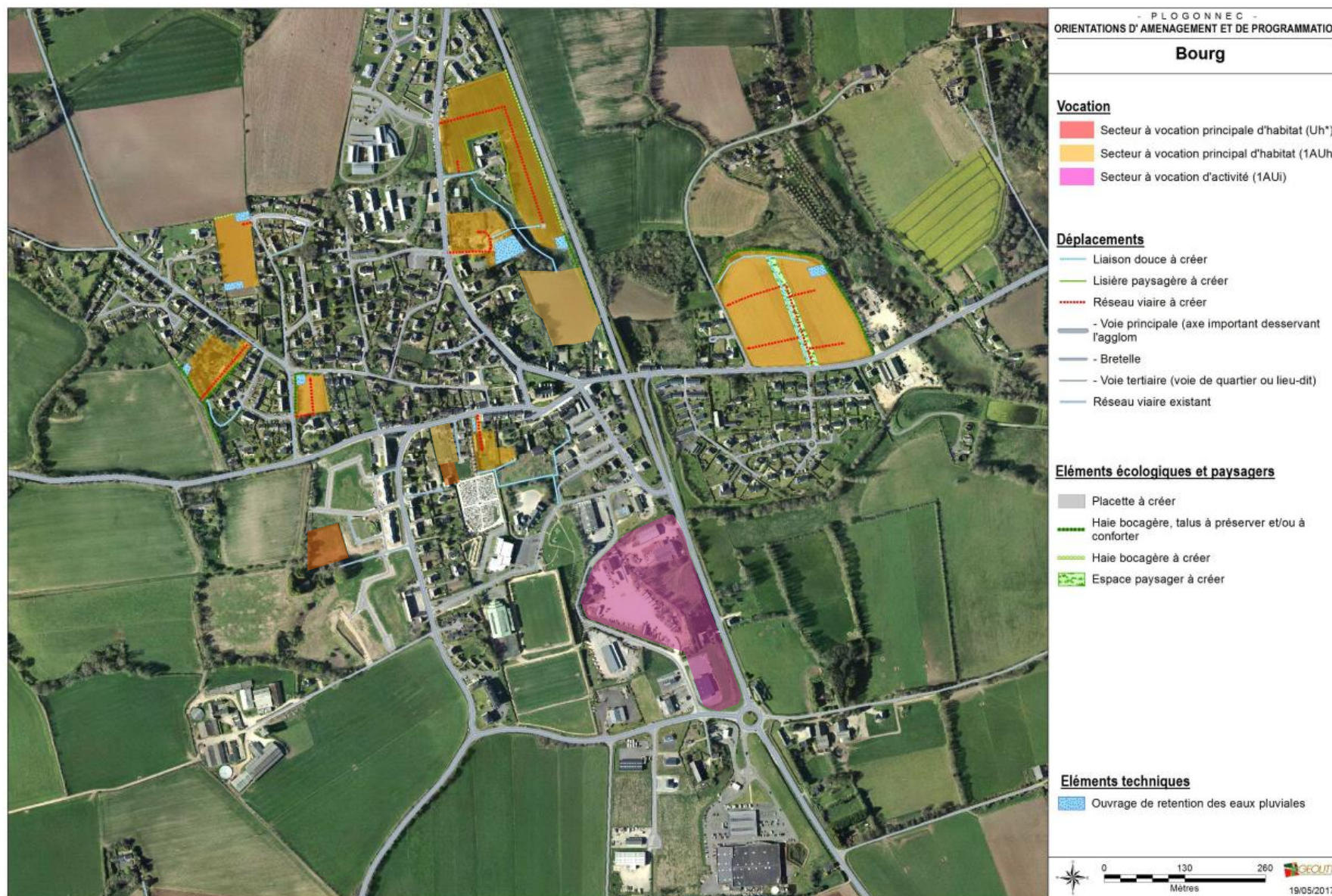
SAINT-ALBIN

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Garlan	0.2 ha	Uhc	Habitat	10 lgts/ha	2 logements	–	–
la Garenne	0.33 ha	Uhc	Habitat	13 lgts/ha	4 logements	–	–
Leurvenen	1.07 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	14 logements	20% de logements locatifs sociaux	3 logements

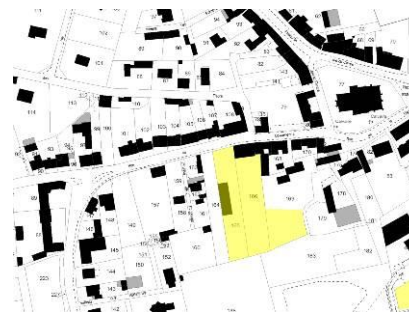
*surface aménageable

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

LE BOURG



1- CŒUR DE BOURG



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur au cœur du bourg, à l'arrière du front bâti ancien du centre-bourg et à environ 100 mètres de l'église

Dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église 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 sur la rue de Douarnenez 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 au Nord/Nord-Est : les alignements de constructions anciennes de centre-bourg structurant les rues organisant originellement le centre-bourg et un petit secteur au bâti aux caractéristiques un peu plus « rurales »
- à quelques pas de la mairie, la Poste, de la bibliothèque et des petits commerces de proximité
- 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

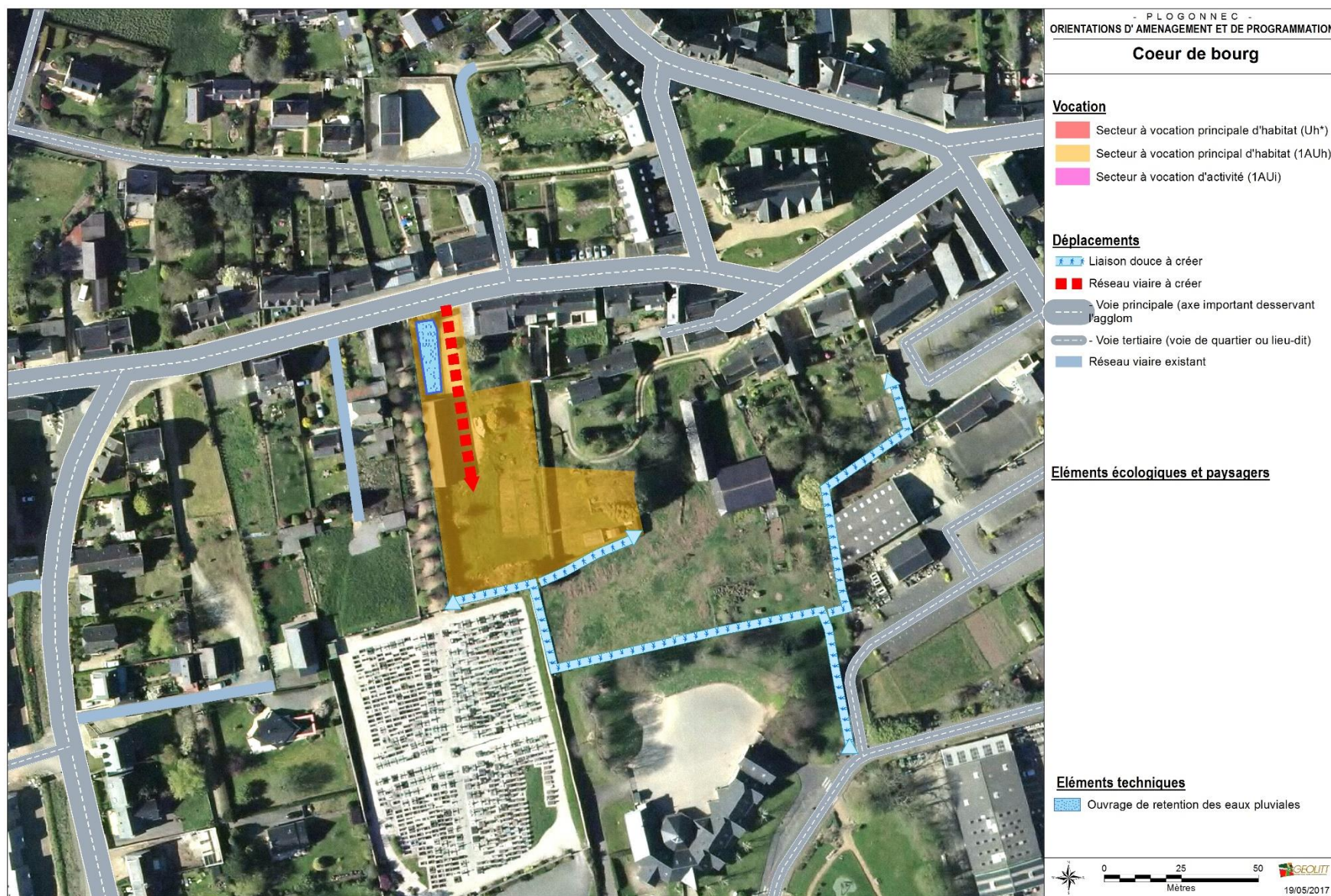
- un secteur occupé aujourd'hui par des jardins et une ancienne entreprise

Surface

0.4 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**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.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat et équipement pour la partie Sud réservée au profit de la commune (équipements scolaires, espace vert, cheminements piétons) Densité minimale : une densité minimale de 20 logements /ha, soit au minimum 7 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat collectif et/ ou habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir ce secteur par une voie depuis la rue de Douarnenez au Nord Liaisons douces : aménager un réseau de cheminements doux rejoignant le centre-bourg par l'arrière du presbytère, la rue du Stade au Sud et l'allée piétonne menant au cimetière en limite Ouest du site
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Veiller à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions en termes de volume et d'architecture en rapport
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (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 au Nord-Ouest de la zone

2- KERINOU 1



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé en partie Nord du bourg, entre la rue de la Presqu'île et la RD 63 et à environ 250 mètres de l'église

Dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe

Enjeux : restructurer l'urbanisation à l'Est de la rue de la Presqu'île, mener la réflexion urbaine sur les 3 zones AUh situées entre la rue de la Presqu'île et la RD 63, valoriser la zone humide et le cours d'eau qui traversent le secteur

Caractéristiques urbaines

- situé au Nord du bourg ancien, dans un environnement bâti composé d'équipements (EHPAD, la résidence des Papillons Blancs, le cabinet médical ...) et d'un habitat assez peu dense
- une friche commerciale où le bâtiment d'activités a été détruit
- la rue de la Presqu'île : une entrée de bourg réaménagée et qualifiée

Caractéristiques physiques et environnementales

- un secteur légèrement vallonné en raison de la présence d'une légère dépression humide
- une zone humide et un cours d'eau en limite Est du site
- des vues sur le clocher

Surface

0.77 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**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.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : - habitat - souhait communal d'intégrer au programme d'aménagement des commerces, services de proximité et/ou des équipements d'intérêt collectif Densité minimale : une densité minimale de 15 logements /ha, soit au minimum 11 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) pour les parties réservés à l'habitat Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Cette densité pourra être modulée si l'opération comprend des commerces et/ équipements Formes urbaines : privilégier des formes urbaines denses Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 2 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir ce secteur par une voie interne depuis la rue de la Presqu'île à l'Ouest - prolonger cette voie vers l'Est pour desservir à terme la zone 2AUh située au Sud-Est (voie qui sera un sens prioritaire) Liaisons douces : aménager un réseau de cheminements doux traversant la zone humide (grâce à un platelage) pour relier le secteur à la zone Kerinou 2 et à la zone 2AUh située un peu plus au Sud
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver mais également valoriser au cœur de l'aménagement global du secteur de Kerinou (1 et 2), la coulée verte qui constitue la zone humide et le cours d'eau présents en limite Est Préserver les perspectives sur le clocher (en réglementant par exemple la hauteur des constructions)
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Sud-Est du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

3- KERINOU 2



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé en partie Nord du bourg, entre la rue de la Presqu'île et la RD 63 et à environ 250 mètres de l'église pour la partie la plus au Sud, dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe

Enjeux : restructurer l'urbanisation à l'Est de la rue de la Presqu'île, mener la réflexion urbaine sur les 3 zones AUh situées entre la rue de la Presqu'île et la RD 63, valoriser la zone humide et le cours d'eau qui traversent le secteur

Caractéristiques urbaines

- situé au Nord du bourg ancien, face à l'EHPAD
- la présence d'une ancienne ferme, composée pour partie d'un bâti rural de qualité, en retrait de la rue, à l'implantation formant une cour + d'anciens hangars agricoles pouvant être amenés à disparaître
- en limite Nord, des opérations pavillonnaires : le lotissement Philippe et le lotissement de Landibilic qui se sont implantées assez loin du bourg en fonction des opportunités foncières
- la rue de la Presqu'île : une entrée de bourg réaménagée et qualifiée

Caractéristiques physiques et environnementales

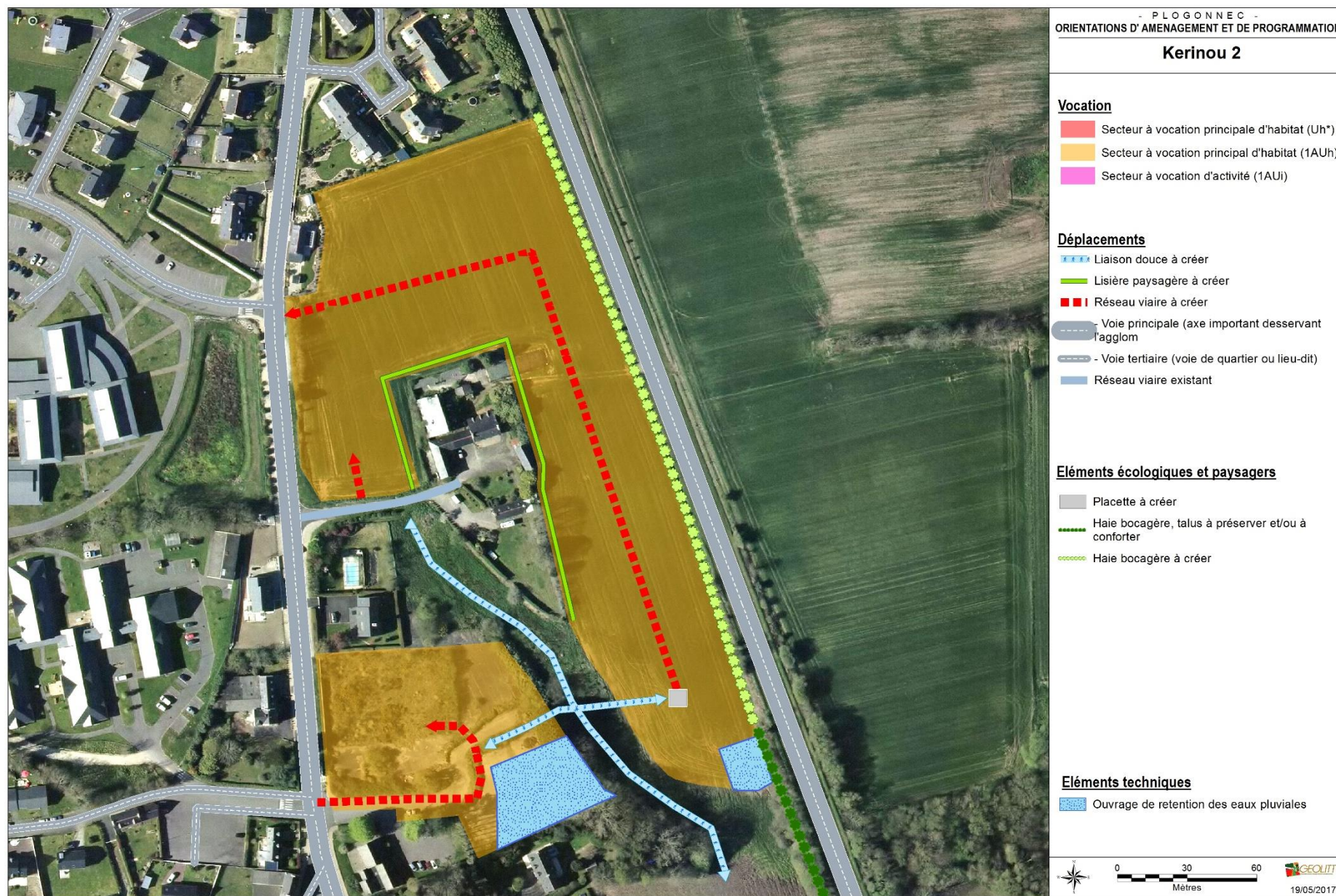
- une vaste parcelle agricole cultivée, présentant une légère pente vers le Sud
- une prairie naturelle humide et un cours d'eau en limite Sud-Ouest du site
- un paysage agricole ouvert en raison de l'absence de maillage bocager
- des vues sur le clocher depuis la zone humide

Surface

2.43 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



*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.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements /ha, soit au minimum 32 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. une densité plus forte à l'Ouest le long de la rue de la Presqu'île pour affirmer l'entrée dans le bourg et moins dense le long de la RD Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 6 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique) Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir ce secteur par une voie interne prenant accès depuis la rue de la Presqu'île à l'Ouest (face à la rue de Landibilic) et désenclavant le Sud du secteur bordé à l'Est par la RD 63 et à l'Ouest par la zone humide - permettre la desserte de quelques parcelles depuis la petite voie menant à la ferme de Kerinou Liaisons douces : aménager un réseau de cheminements doux traversant la zone humide (grâce à un platelage) pour relier le secteur à la zone Kerinou 1 et à la zone 2AUh située un peu plus au Sud
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Prolonger, le long de la RD 63, la haie bocagère existante un peu plus au Sud Créer une lisière bocagère d'essences locales au pourtour de la ferme de Kerinou afin de la préserver des constructions nouvelles Préserver mais également valoriser au cœur de l'aménagement global du secteur de Kerinou (1 et 2), la coulée verte que constituent la zone humide et le cours d'eau présents en limite Sud/Sud-Ouest
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Sud-Est du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

4- KERROZA



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à l'Ouest du bourg, entre les rues de Kerheun et de Kerroza, au sein du tissu bâti du bourg et à environ 500 mètres de l'église, pour partie dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe

Enjeux : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant et assurer l'insertion paysagère de cette urbanisation future dans le grand paysage et avec la zone rurale

Caractéristiques urbaines

- un secteur cerné à l'Ouest, au Sud et à l'Est par le bâti qui s'est implanté le long de la rue de Kerroza
- un environnement bâti à vocation d'habitat marqué par une urbanisation au coup par coup à l'exception du lotissement de Kerroza des années 1970-1980 à l'Est
- un secteur dont le désenclavement est conservé grâce à l'accès situé au Nord depuis la rue de Kerroza

Caractéristiques physiques et environnementales

- une légère pente vers le Nord
- un espace à vocation agricole et toujours cultivé
- un paysage très ouvert au Nord en raison de l'absence de maillage bocager, s'ouvrant sur l'espace agricole

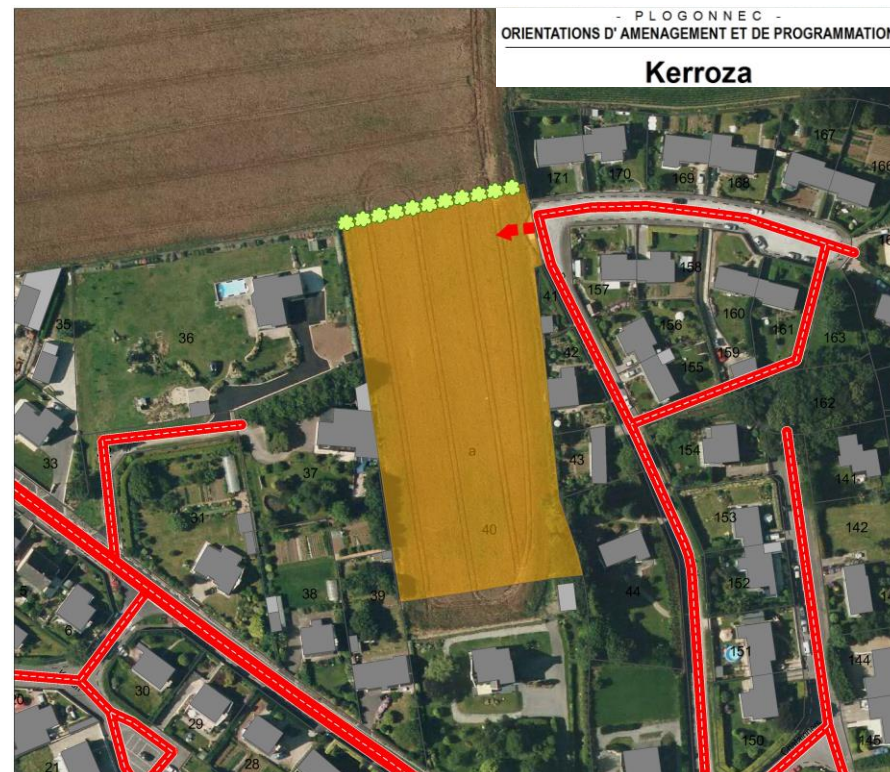
Surface

0.69 ha



PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 15 logements /ha, soit au minimum 10 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 2 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique) Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir ce secteur par une voie interne qui prendra accès depuis la rue de Kerroza
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Aménager une lisière bocagère d'essences locales en limite Nord (talus, haie) afin de faciliter l'insertion des nouvelles constructions au paysage, en limite de l'espace rural
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention à l'échelle de ce secteur dont l'emplacement reste à définir soit au Nord-Est soit au Sud-Ouest



Vocation

- Secteur à vocation principale d'habitat (Uh*)
- Secteur à vocation principal d'habitat (1AUh)
- Secteur à vocation d'activité (1AUj)

Déplacements

- Réseau viaire existant
- Réseau viaire à créer
- Placette à créer
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- piste_cyclable
- chemin d'exploitation à préserver

Éléments écologiques et paysagers

- Aménagement paysager d'entrée de bourg
- Lisière paysagère à créer
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
- Haie bocagère à créer
- Espace paysager à créer
- Boisement à préserver
- Parc, ensemble patrimonial à préserver
- Zone humide à préserver

Éléments techniques

- Ouvrage de rétention des eaux pluviales

5- KERHEUN



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à l'Ouest du bourg, au Sud de la rue de Kerheun, au sein du tissu bâti du bourg et à environ 500 mètres de l'église, pour partie dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe

Enjeu : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant

Caractéristiques urbaines

- un espace en second rideau de constructions avec une construction existante sur la parcelle, implantée à proximité de la rue de Kerheun
- un secteur qui s'insère dans le tissu urbain du bourg avec le lotissement de Kerheun au Nord-Ouest, le lotissement des Jardins du Bourg au Sud-Est et au Nord, une urbanisation qui s'est davantage implantée au coup par coup
- un environnement bâti composé de maisons individuelles, d'une densité de 14 à 17 logts/ha
- aucune voie ou cheminement piéton laissée en attente au sein des 2 opérations limitrophes

Caractéristiques physiques et environnementales

- un espace plane, occupé aujourd'hui par un jardin
- une haie bocagère en limites Sud-Ouest et Sud-Est, qui rend le secteur peu visible et qui limitera l'impact paysager des nouvelles constructions
- de vastes espaces agricoles qui s'ouvrent au Sud-Ouest
- un espace vert situé au Sud de l'opération des Jardins du bourg et contigu au Sud au site

Surface

0.33 ha



PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 15 logements /ha, soit au minimum 9 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Mixité sociale : - Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir ce secteur par une voie prenant accès au Nord depuis la rue de Kerheun et se poursuivant vers le Sud (voie à laisser en attente) Liaisons douces : aménager un cheminement doux rejoignant le lotissement des Jardins du bourg en limite Est en passant par l'espace vert situé au Sud-Est
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant en limites Sud et Est
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention à l'Ouest du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

**Vocation**

- Secteur à vocation principale d'habitat (Uh*)
- Secteur à vocation principal d'habitat (1AUh)
- Secteur à vocation d'activité (1AUl)

Déplacements

- Réseau viaire existant
- Réseau viaire à créer
- Placette à créer
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- piste_cyclable
- chemin d'exploitation à préserver

Eléments écologiques et paysagers

- Aménagement paysager d'entrée de bourg
- Lisière paysagère à créer
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
- Haie bocagère à créer
- Espace paysager à créer
- Boisement à préserver
- Parc, ensemble patrimonial à préserver
- Zone humide à préserver

Eléments techniques

- Ouvrage de rétention des eaux pluviales

6- RUE DES FLEURS



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à l'Ouest du bourg, au sein du tissu bâti, à la jonction de la rue des Fleurs et de la rue de Kerheun et à un peu plus de 350 mètres de l'église

Dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe

Enjeu : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant

Caractéristiques urbaines

- un secteur entouré de part et d'autre par du bâti à vocation d'habitat, plus ou moins dense
- un environnement bâti composé de maisons individuelles, avec à l'Ouest des maisons en bande

Caractéristiques physiques et environnementales

- un espace plane, qui semble aujourd'hui encore cultivé
- cerné rue de Kerheun et rue des Fleurs par des talus bocagers

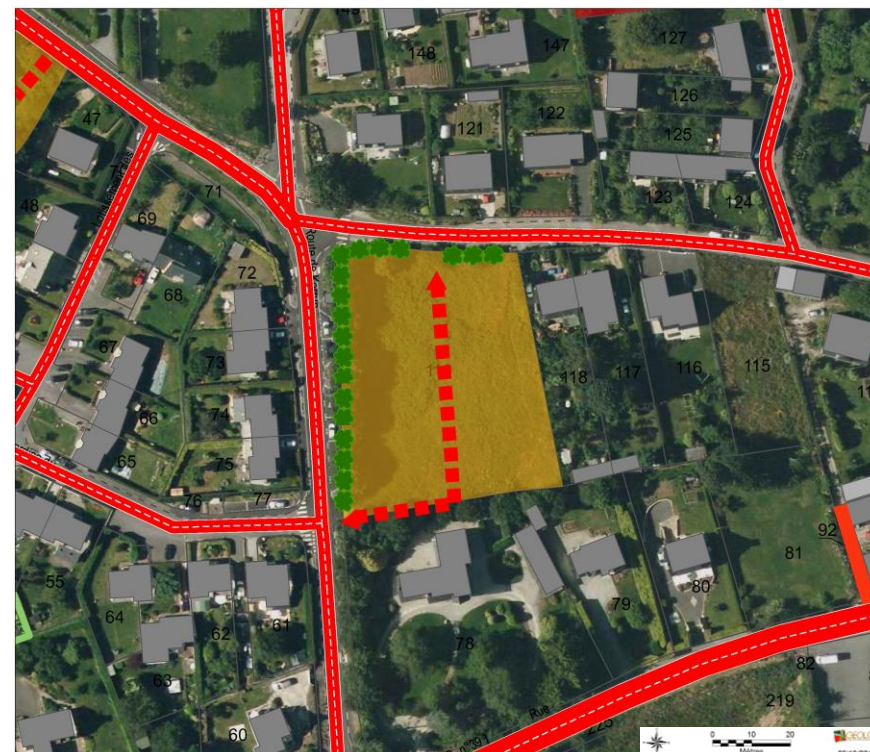
Surface

0.33 ha



PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 18 logements /ha, soit au minimum 6 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Mixité sociale : 100% de logements locatifs sociaux, soit 6 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique) Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir ce secteur par une voie en sens unique reliant la rue de Kerheun à la rue des Fleurs
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin les talus bocagers existants en limite Ouest et Nord du secteur
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au nord-ouest du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)



Vocation

- Secteur à vocation principale d'habitat (Uh*)
- Secteur à vocation principal d'habitat (1AUh)
- Secteur à vocation d'activité (1AUi)

Déplacements

- Réseau viaire existant
- Réseau viaire à créer
- Placette à créer
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- piste_cyclable
- chemin d'exploitation à préserver

Eléments écologiques et paysagers

- Aménagement paysager d'entrée de bourg
- Lisière paysagère à créer
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
- Haie bocagère à créer
- Espace paysager à créer
- Boisement à préserver
- Parc, ensemble patrimonial à préserver
- Zone humide à préserver

Eléments techniques

- Ouvrage de rétention des eaux pluviales

*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.

7- KERAMEL



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à l'Est du bourg et de la RD63, rue de Saint-Thélau, en extension de l'enveloppe urbaine existante et à environ 350 mètres de l'église

Dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe

Enjeux : composer un nouveau quartier en continuité de l'habitat existant et assurer l'insertion paysagère de la future urbanisation dans le grand paysage et avec la zone rurale

Caractéristiques urbaines

- deux voies bordant le site : la rue Saint-Thélau au Sud et la route de Maner-Beuliec
- un secteur situé face au lotissement de Keramel réalisé dans les années 2000 et qui a amorcé un développement du bourg à l'Est de la RD 63
- une mixité sociale et une mixité des formes urbaines avec différentes typologies de logements au sein du lotissement de Keramel (logements intermédiaires, logements individuels groupés et purs)
- une petite opération de 4 maisons individuelles à l'Ouest, moins dense que l'opération de Keramel
- une activité économique située en limite Est

Caractéristiques physiques et environnementales

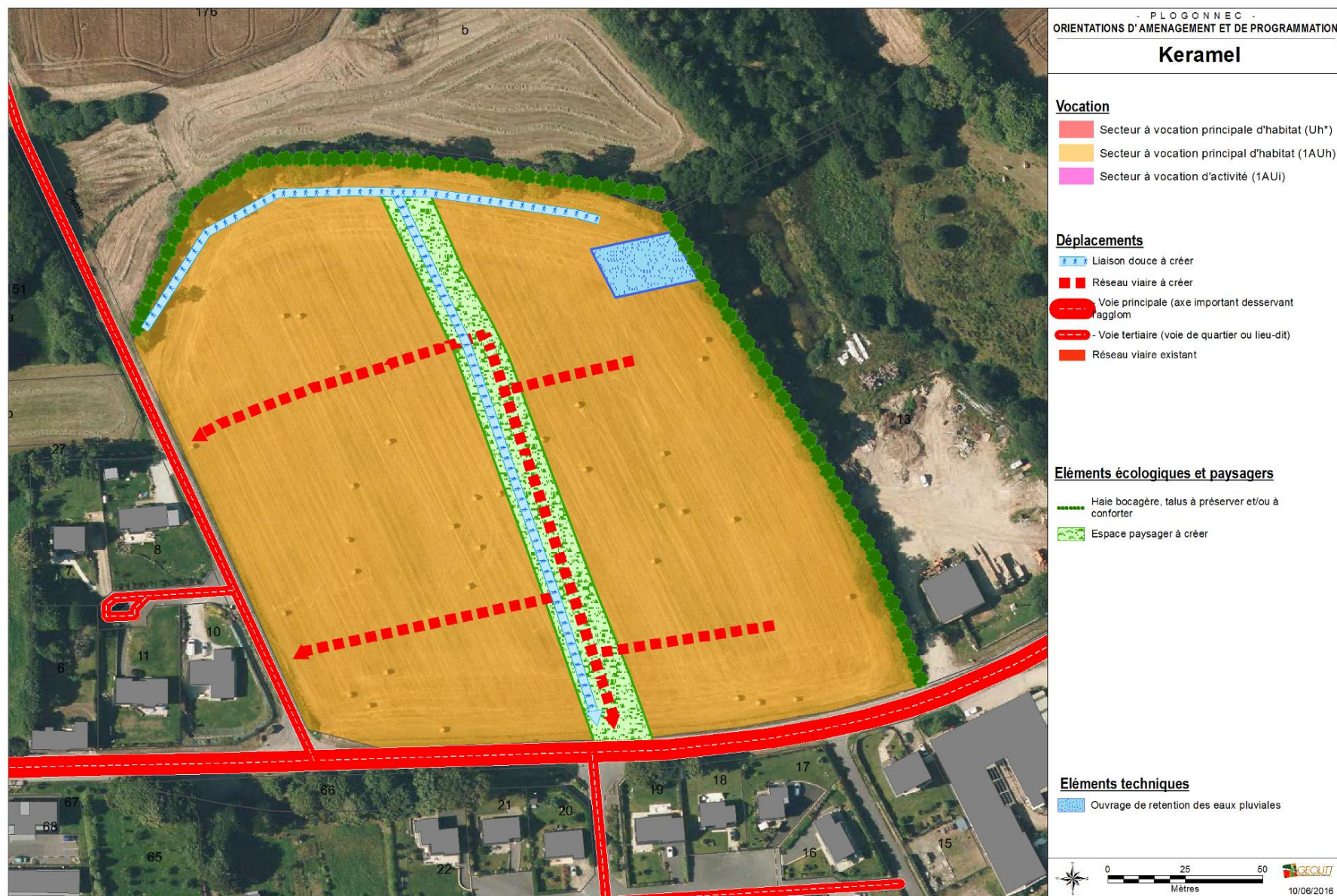
- une vaste parcelle agricole cultivée, présentant une légère pente vers le Nord
- un maillage bocager en limite Nord et Est, qui limitera l'impact paysager des nouvelles constructions
- une prairie humide naturelle en limite Nord

Surface

3.5 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**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.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements /ha, soit au minimum 45 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) – du logement collectif ou de l'intermédiaire pourra être envisagé Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 9 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir cette zone par une voie structurante d'orientation Nord-Sud prenant accès sur la rue de Saint-Thélau, complétée par un réseau de voies secondaires se connectant à la route de Maner-Beuliec Cette voie sera associée à une liaison douce également structurante et un aménagement paysager marqué créant ainsi une entrée végétale sur le secteur et une continuité jusqu'à la zone humide située au Nord... - un accès unique depuis la rue de Saint-Thélau, situé au niveau de la voie d'accès desservant le lotissement de Keramel au Sud avec un aménagement à prévoir Liaisons douces : en dehors du réseau structurant, aménager un cheminement doux au Nord du secteur depuis la route de Maner-Beuliec pour rejoindre la voie structurante
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant en limites Nord et Est Réaliser un aménagement paysager marquant, valorisant et sécurisant l'entrée du bourg le long de la rue Saint-Thélau
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Nord-Est du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

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

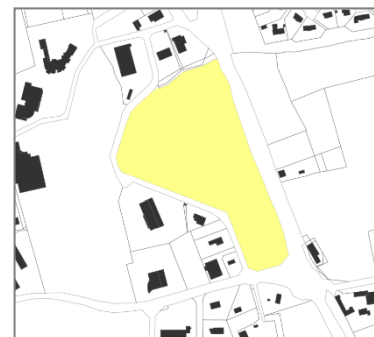
- Un secteur inséré au sein de la zone d'activités de Bouteffelec, accolé à des entreprises de différentes natures (industrielles, artisanales, de bureaux).
- Un secteur bordé par une zone d'équipements sportifs sur sa façade Ouest.
- Un secteur longé à l'Est par la RD63 (Route de Quimper).
- Des accès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

Caractéristiques physiques et environnementales

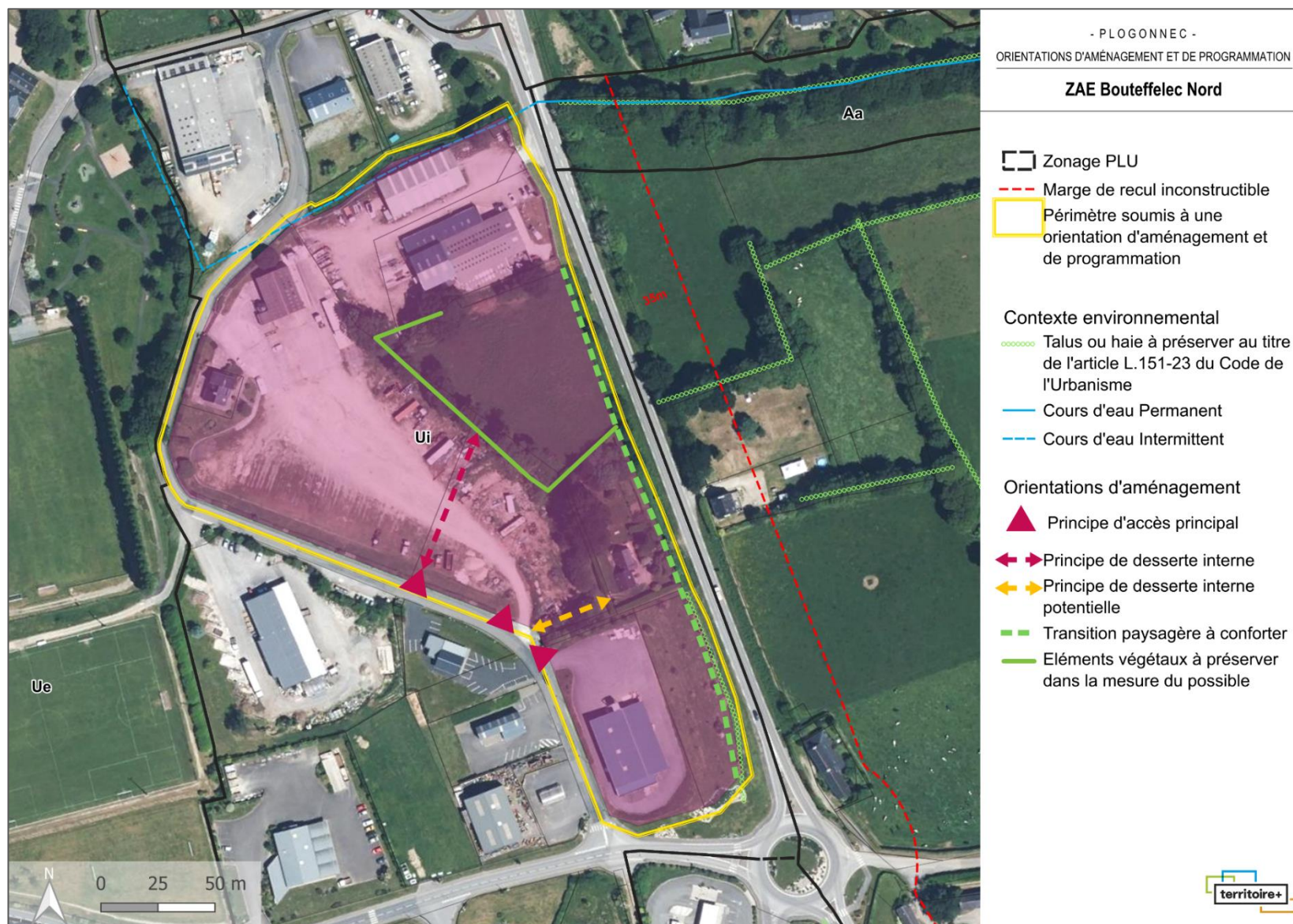
- Une partie du secteur est en pente, notamment la parcelle enherbée (AC n°106) depuis le Sud-Ouest vers le Nord-Est.
- Des espaces agricoles cultivés à l'Est, dissimulés depuis la RD 63 par un maillage bocager dense.
- Présence d'un talus bocager en façade Est et d'un maillage bocager en limite Nord,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

Surface

36 439 m² (3,64 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**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.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : activités économiques Densité minimale : / Mixité sociale : / Formes urbaines : /
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - Prévoir différents accès à la zone à partir de la rue de Boutefeleg afin de conforter les entreprises en place et de permettre l'accès aux entreprises situées en second rideau. Liaisons douces : - Aménager 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.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. - Préserver dans la mesure du possible la végétation existante sur le secteur. - Maintenir et renforcer la structure bocagère en bordure Est de la zone afin d'assurer un aménagement qualitatif 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. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...).

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 Douamenez 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

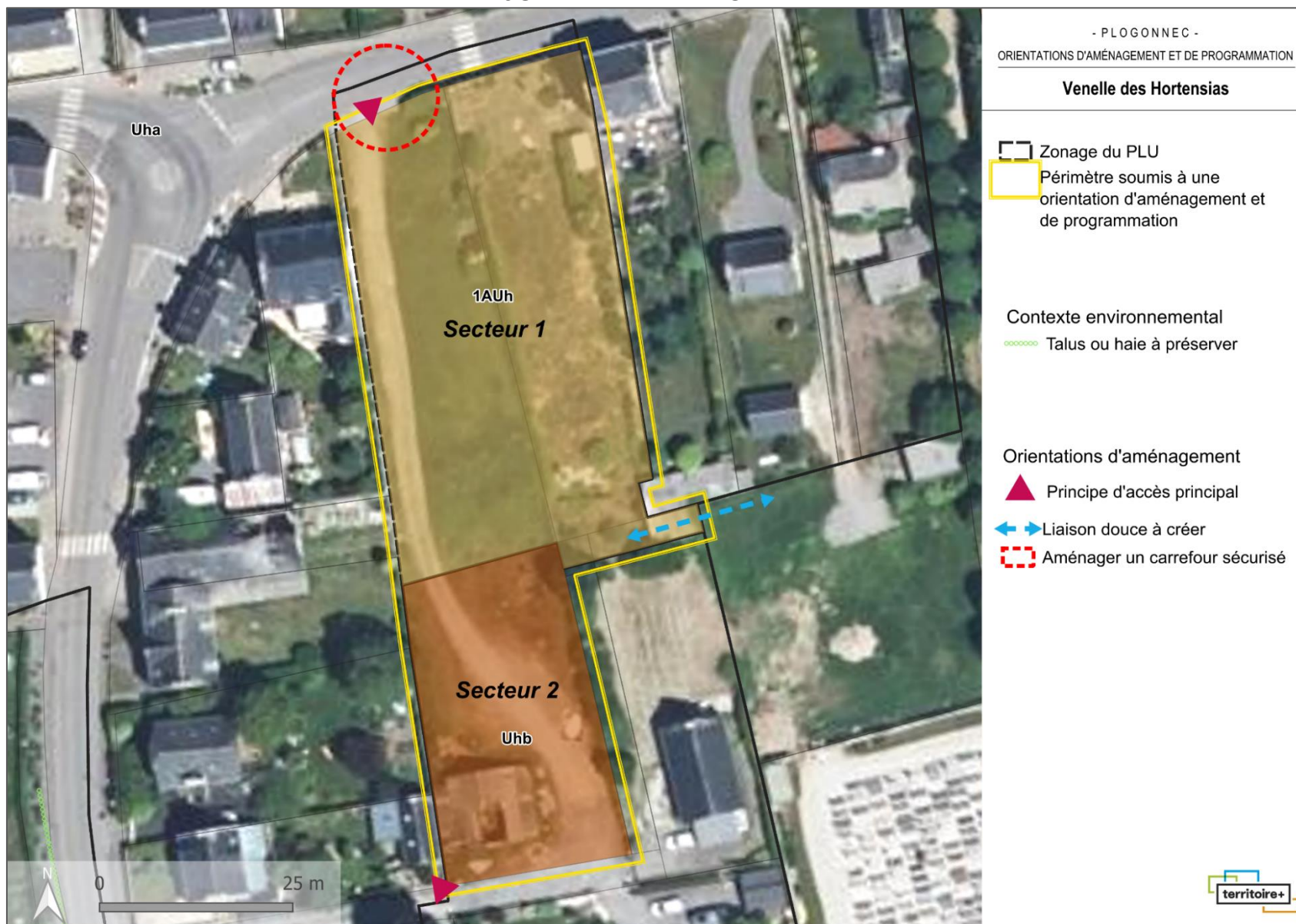
- Un secteur occupé aujourd'hui par une parcelle enherbée et le jardin d'une habitation attenante au secteur.

Surface

2 908 m² (soit 0,3 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



*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.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : Habitat (secteur 1 : habitat à destination des séniors) Densité minimale : 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). Mixité sociale : / Formes urbaines : habitat individuel ou intermédiaire ou collectif
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - 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. - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. - Le secteur 1 doit assurer une possibilité de desserte ultérieure aux parcelles attenantes (AC 0157 et AC 0160). Liaisons douces : - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés en double sens. - Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques, notamment une rejoignant le centre-bourg par le Nord du cimetière.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- 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. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (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.

18– Kerinou 3

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur localisé au Nord du centre-bourg de Plogonnec, entre la RD 63 et la rue de la Presqu'île.

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).

Enjeux : Restructurer l'urbanisation au Nord du bourg et le long de la RD 63. Permettre l'urbanisation au plus près du cœur de bourg, en évitant la création d'une friche agricole, tout en intégrant les enjeux environnementaux.

Caractéristiques urbaines

- Un terrain agricole enclavé entre l'urbanisation du Bourg et la RD 63, situé dans le prolongement du secteur Kerinou 2, en cours d'aménagement.
- Un environnement bâti de qualité en façades Sud et Ouest, en raison de la 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, services et commerces localisés dans le cœur de bourg.

Caractéristiques physiques et environnementales

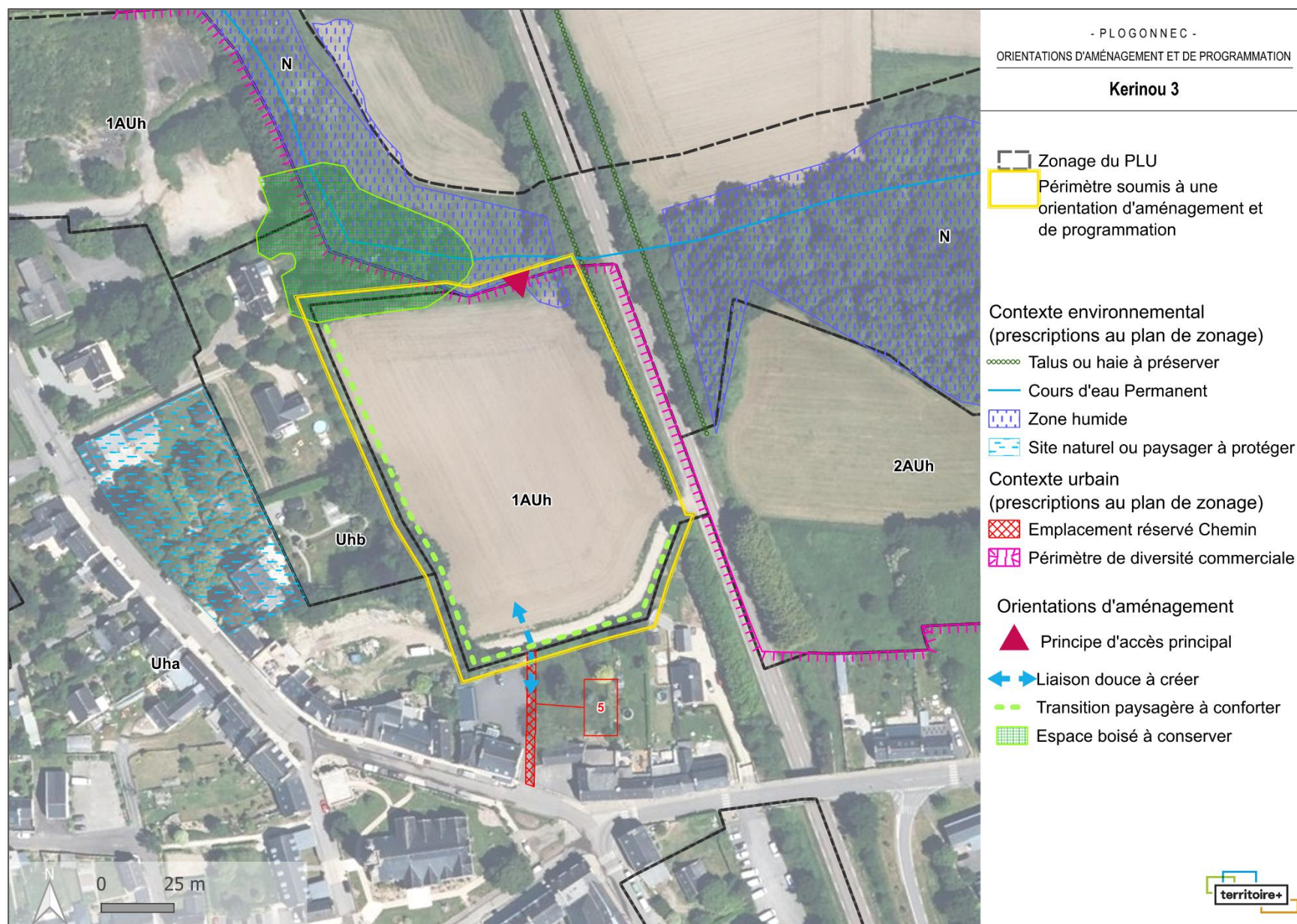
- Une parcelle agricole cultivée, présentant une légère pente du Sud vers le Nord.
- Présence d'une zone humide et d'un cours d'eau au Nord de la zone, la séparant du secteur Kerinou 2.
- Un important linéaire bocager borde la façade Est de la zone, la dissimulant de la RD. Les façades Ouest et Sud, comprennent également de la végétation bocagère.
- Présence d'un petit boisement au Nord-Ouest du secteur, créant une séparation avec Kerinou 2.

Surface

10 790 m² (soit 1,08 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : Habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements/ha, soit un minimum de 14 logements à réaliser. Mixité sociale : / Formes urbaines : habitat individuel (en lots libre ou individuel groupé)
PHASAGE	L'aménagement de la zone de Kerinou 3 interviendra suite à l'aménagement de la zone de Kerinou 2.
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - Aménager un accès depuis le Nord de la zone faisant la jonction avec le secteur Kerinou 2, tout en préservant les enjeux environnementaux (zone humide, cours d'eau, éléments boisés). - Aucun accès ne sera créé sur la RD. - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. Liaisons douces : - Aménager 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, notamment une rejoignant le centre-bourg par le Sud de la zone.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- Respecter l'environnement bâti existant au Sud et à l'Ouest de la zone. - Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain. - Préserver la végétation existante. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (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.

**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.*

19- Chemin de Kergaradec

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur localisé à l'extrémité Ouest du Bourg de Plogonnec,

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).

Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse située en centralité, à proximité des équipements et divers services.

Caractéristiques urbaines

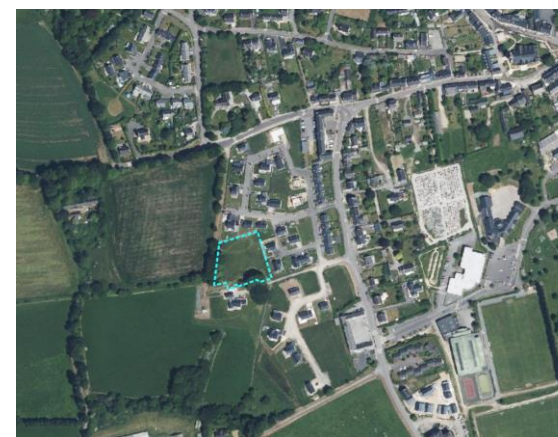
- Une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain du Bourg, entre un lotissement au Nord et une maison isolée implantée sur un important terrain en bordure Sud.
- Un environnement bâti récent, avec la création du lotissement il y a une dizaine d'années.
- Un secteur localisé à proximité des équipements, services et commerces localisés dans le cœur de bourg.

Caractéristiques physiques et environnementales

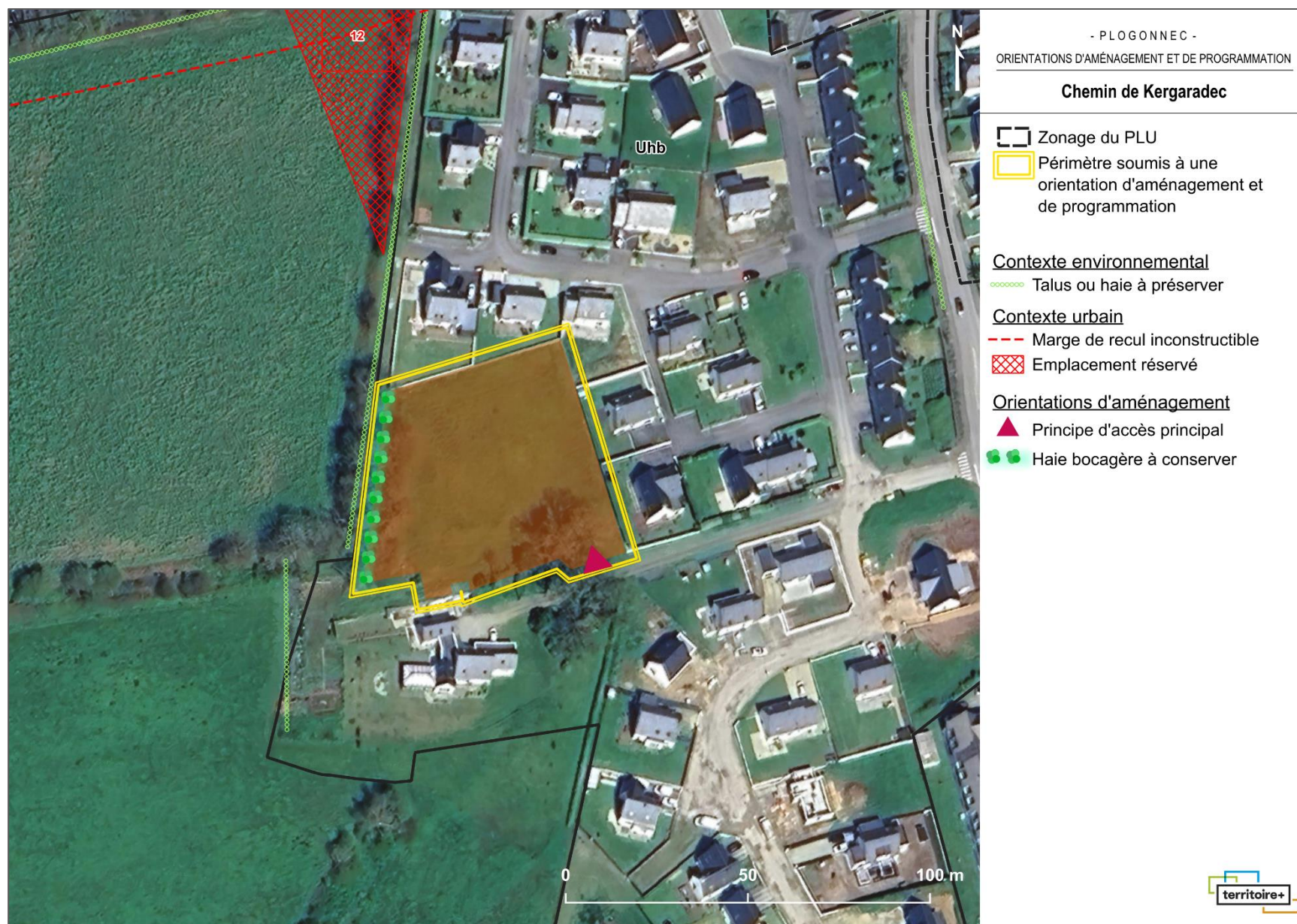
- La présence de terres agricoles cultivées en façade Ouest de la présente zone.
- Un important linéaire bocager borde la façade Ouest du secteur, le dissimulant depuis l'espace agricole.
- Présence de grands arbres en bosquet au Sud de la zone.

Surface

3 545 m² (soit 0,35 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : Habitat Densité minimale : une densité minimale de 18 logements/ha, soit un minimum de 6 logements à réaliser. Mixité sociale : / Formes urbaines : habitat individuel (en lots libre ou individuel groupé)
PHASAGE	/
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - Aménager un accès au Sud de la zone, depuis le Chemin de Kergaradec. - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. Liaisons douces : - Aménager 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.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- Préserver la haie bocagère en façade Ouest de la zone. - Conserver tant que possible les arbres situés au Sud de la zone. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (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.

**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.*

8- KERFRIANTET

CONTEXTE et ENJEUX

Implantation d'installations photovoltaïques

Surface

1.39 ha

PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

PROGRAMME	Programme : installations photovoltaïques
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant en limites Ouest et Sud Créer une lisière bocagère d'essences locales en limite Est afin de limiter l'impact visuel dans l'environnement naturel du projet de champ de panneaux solaire



LE CROËZOU



- PLOGONNEC -
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Croëzou

Vocation

- Secteur à vocation principale d'habitat (Uh*)
- Secteur à vocation principal d'habitat (1AUh)
- Secteur à vocation d'activité (1AUi)

Déplacements

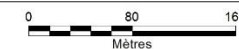
- Liaison douce à créer
- Réseau viaire à créer
- Voie principale (axe important desservant l'agglom)
- Voie tertiaire (voie de quartier ou lieu-dit)
- Réseau viaire existant

Éléments écologiques et paysagers

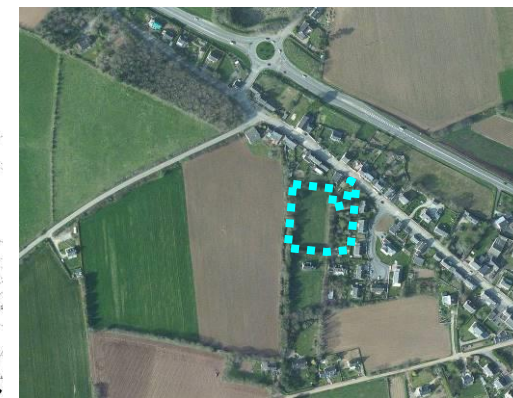
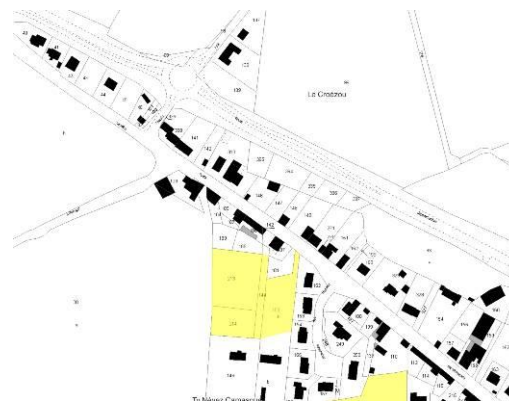
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
- Haie bocagère à créer

Éléments techniques

- Ouvrage de retention des eaux pluviales



9- TY NEVEZ CAMASQUEL



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Sud de la RD 63 traversant le pôle urbain du Croëzou

Enjeu : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant

Caractéristiques urbaines

- un espace peu accessible, en second rideau de constructions et retrait de la route départementale
- au Nord, des constructions anciennes implantées à l'alignement de la voie, bâti historique organisé le long de la voie principale
- en limite Est, le Hameau des Pervenches, un lotissement pavillonnaire des années 1980 en impasse et sans connexion possible avec le secteur

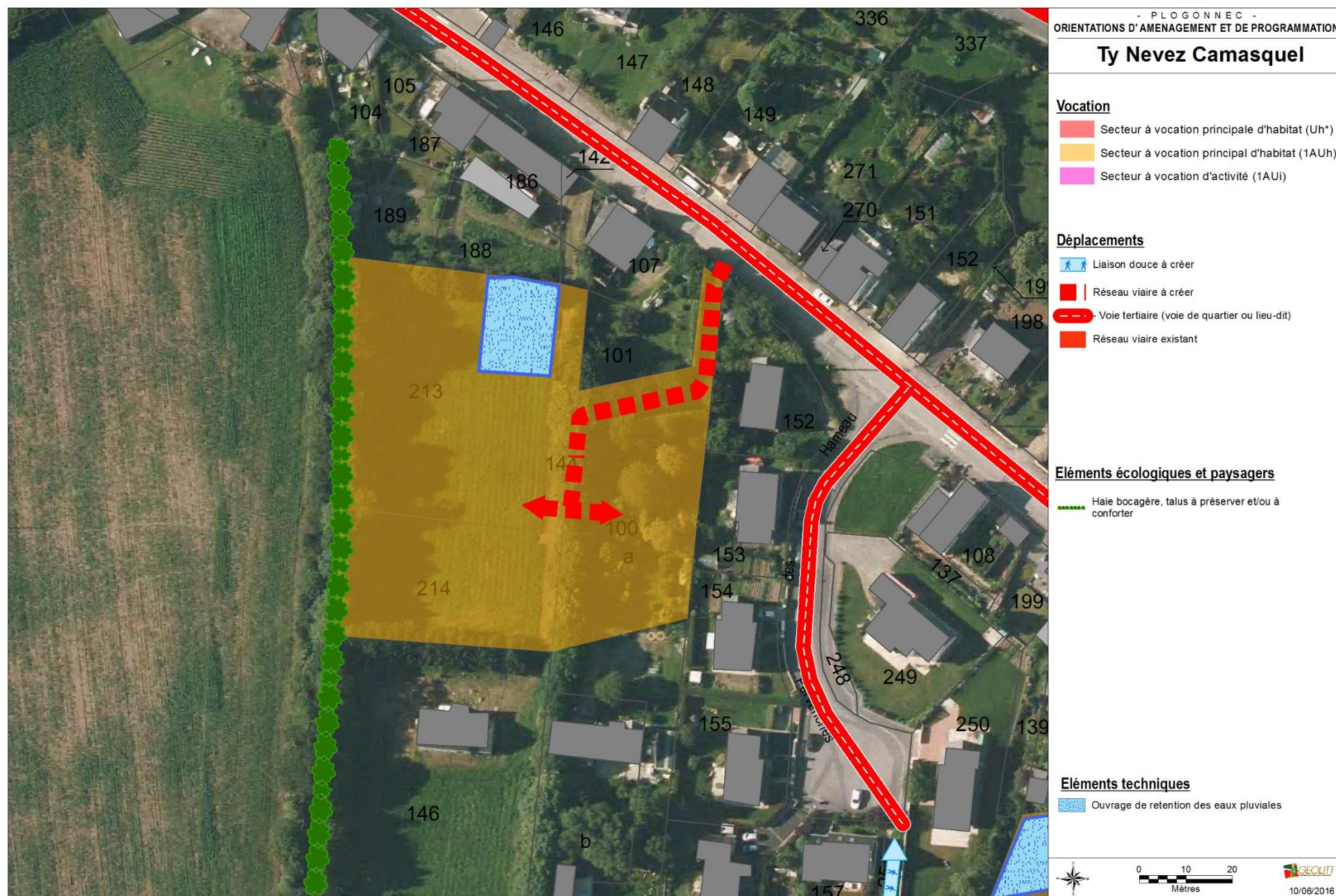
Caractéristiques physiques et environnementales

- une haie bocagère en limite Ouest, qui rend le secteur très peu visible et qui limitera l'impact paysager des nouvelles constructions
- de vastes espaces agricoles à l'Ouest

Surface

0.57 ha





*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.

PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 10 logements /ha, soit au minimum 5 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir ce secteur depuis la RD 63 par une voie qui irrigue l'intérieur du secteur depuis la parcelle 100
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant en limite Ouest du secteur et préserver au mieux celui existant au sein du secteur
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Nord du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

10- CAMASQUEL



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé entre la RD 63 au Nord/Nord-Est et le chemin de Camasquel au Sud

Enjeux : composer un nouveau quartier en continuité de l'habitat existant et trouver des solutions en termes de déplacements afin gérer les nouveaux flux de circulation issus de cette nouvelle urbanisation

Caractéristiques urbaines

- une 'enclave' non bâtie dans le tissu bâti puisque le secteur est cerné à l'Est, au Nord et à l'Ouest par de l'habitat. On retrouve au Nord, le Hameau des Pervenches, lotissement pavillonnaire des années 1980 en impasse et sans connexion possible, et à l'Est, des constructions anciennes implantées à l'alignement de la voie
- bordé au Sud par le chemin de Camasquel qui en permet l'accès. Néanmoins, la connexion du chemin à la RD 63 est particulièrement étroite

Caractéristiques physiques et environnementales

- espace plane qui a aujourd'hui une vocation agricole
- présence d'une haie en limite Ouest

Surface

1.23 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



*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.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 15 logements /ha, soit au minimum 18 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 3 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : desservir ce secteur par un accès unique depuis le chemin de Camasquel Liaisons douces : aménager un cheminement doux rejoignant le lotissement des Pervenches en limite Nord (un emplacement réservé a été mis en place à cet effet afin de permettre la connexion piétonne avec le lotissement des Pervenches)
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant en limite Ouest Créer une lisière bocagère d'essences locales en limite Sud (talus, haie) le long du chemin de Camasquel
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Sud-Ouest du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

11- CENTRE DU CROËZOU



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au cœur du tissu bâti du Croëzou, au Nord de la RD 63

Enjeu : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant

Caractéristiques urbaines

- un secteur qui s'insère dans un tissu urbain déjà bâti, avec des opérations de lotissements environnantes plus ou moins récentes et composées d'habitat pavillonnaire : le lotissement du Hameau du Croëzou à l'Ouest des années 1970-1980, la petite opération impasse des Pommiers au Nord ainsi que l'opération située à l'Est récentes, et pour cette dernière plus dense que les opérations précédentes
- bordé à l'Ouest par la RD 63 qui en permet l'accès.

Caractéristiques physiques et environnementales

- espace plane ne présentant pas de contrainte particulière en termes de relief
- un petit talus en limite Ouest le long de la RD 63

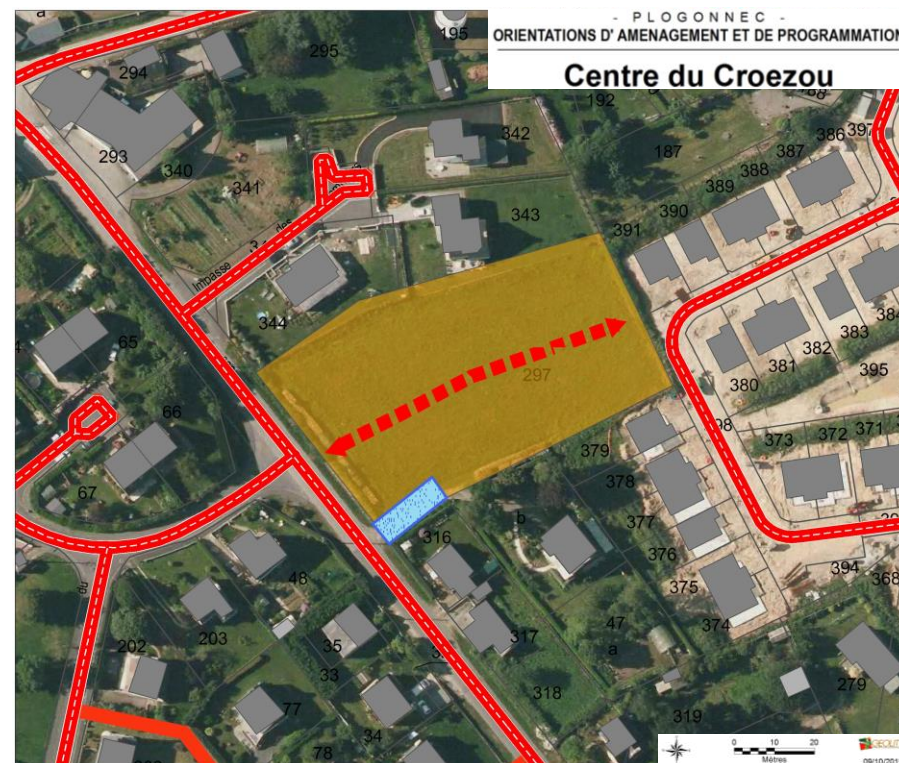
Surface

0.44 ha



PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat/commerces Densité minimale : une densité minimale de 18 logements /ha, soit au minimum 8 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : aménager une nouvelle voie prenant accès depuis la RD 63 et se connectant au réseau viaire du nouveau lotissement en limite Est
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	-
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Sud-Ouest du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)



Vocation

- Secteur à vocation principale d'habitat (Uh*)
- Secteur à vocation principal d'habitat (1AUh)
- Secteur à vocation d'activité (1AUi)

Déplacements

- Réseau viaire existant
- Réseau viaire à créer
- Placette à créer
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- piste cyclable
- chemin d'exploitation à préserver

Éléments écologiques et paysagers

- Aménagement paysager d'entrée de bourg
- Lisière paysagère à créer
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
- Haie bocagère à créer
- Espace paysager à créer
- Boisement à préserver
- Parc, ensemble patrimonial à préserver
- Zone humide à préserver

Éléments techniques

- Ouvrage de rétention des eaux pluviales

*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.

12- PEN AR VERN



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé en limite Sud du Croëzou, au Sud de la RD 63 et en extension de l'enveloppe urbaine existante

Enjeux : composer un nouveau quartier en continuité de l'habitat existant et assurer l'insertion paysagère de la future urbanisation dans le grand paysage et avec la zone rurale

Caractéristiques urbaines

- parcelle communale située au Sud du lotissement du hameau du Croëzou et face au lotissement des Genêts
- bordé à l'Est par la RD 63 qui en permet l'accès et au Sud par la petite voie d'accès à la zone de loisirs de Pen Ar Vern dont l'aménagement est inscrit au PADD

Caractéristiques physiques et environnementales

- parcelle encore cultivée et ceinturée de haies bocagères

Surface

2.61 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**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.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements /ha, soit au minimum 34 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 7 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique) Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir la zone par une voie structurante en boucle depuis la RD 63, auquel pourra être associé un réseau de voirie secondaire - prévoir une desserte future vers l'Ouest en cas d'urbanisation à long terme Liaisons douces : aménager divers cheminements doux - un second rejoignant le lotissement du hameau du Croëzou au Nord (un emplacement réservé a été mis en place à cet effet afin de permettre la connexion piétonne au lotissement)
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant sur quasiment la totalité du pourtour de la zone Poursuivre le talus bocager existant en limite Nord du site
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Sud-Ouest du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)

20-Rue du Château

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à proximité immédiate de la centralité du Croëzou, en bordure de la rue du Château d'eau.

Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse ayant une localisation stratégique à l'échelle du secteur du Croëzou.

Caractéristiques urbaines

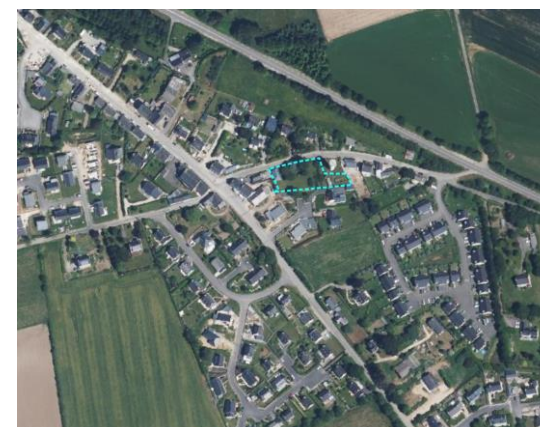
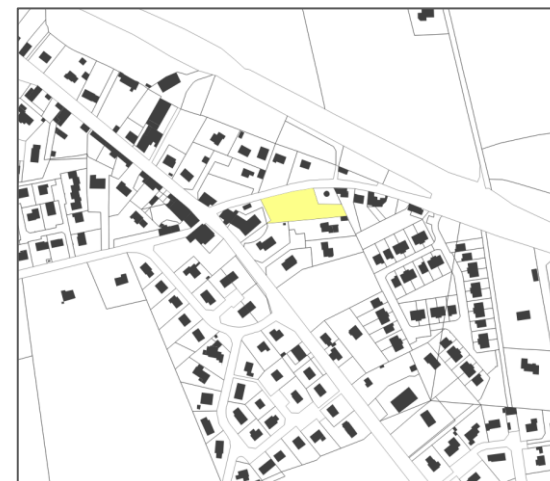
- Une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain résidentiel situé au plus près de la centralité du Croëzou.
- Un environnement bâti ancien et central du Croëzou sur la bordure Ouest et tissu urbain relativement récent au Nord, à l'Est et au Sud de la zone.
- Un secteur localisé à proximité d'un commerce de proximité et d'un arrêt de car.

Caractéristiques physiques et environnementales

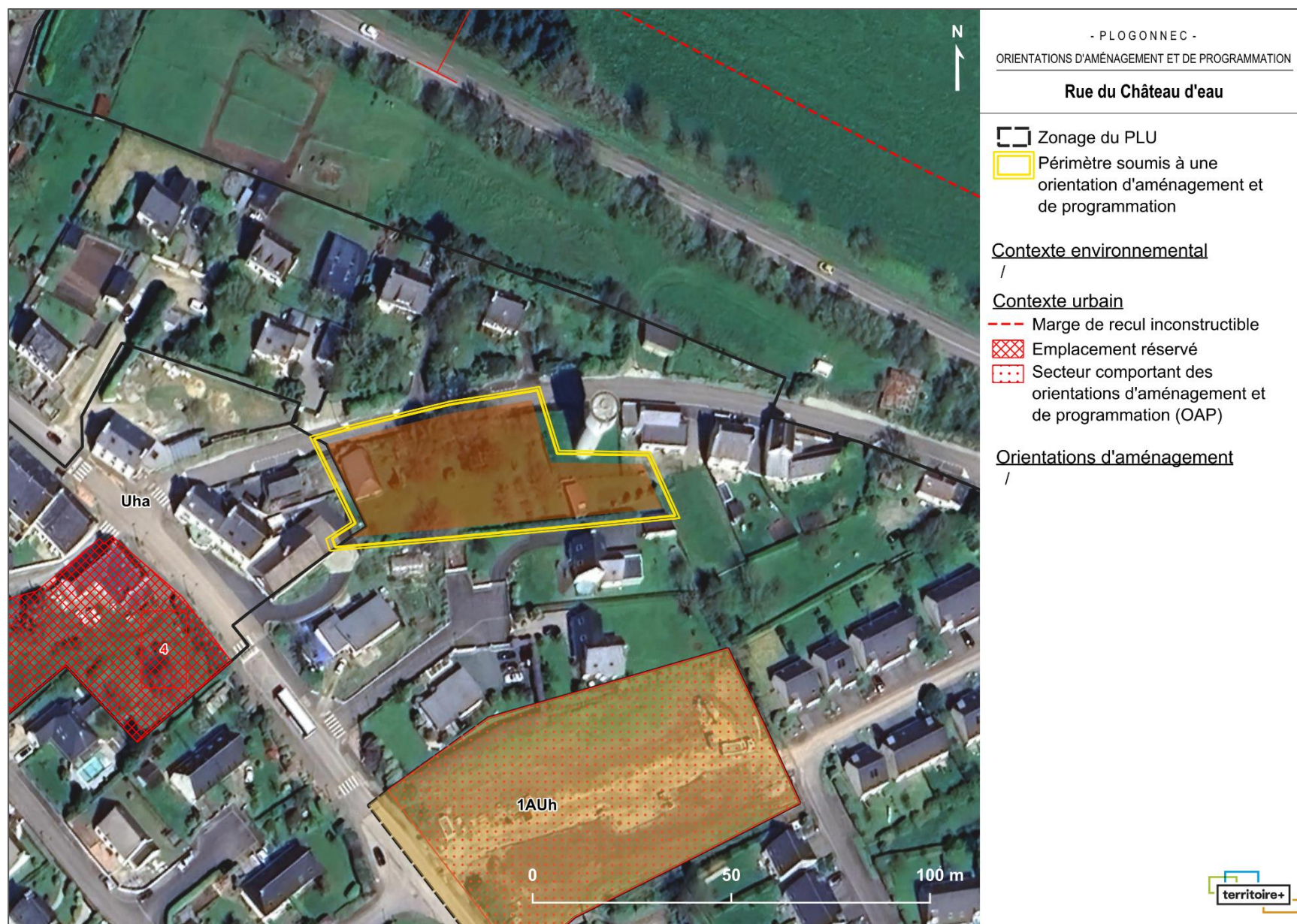
- Présence d'un château d'eau en bordure Nord-Est de la zone.
- Présence de plusieurs arbres sur la parcelle concernée.
- Une importante haie dissimulant le secteur depuis la rue du Château d'eau.
- Un secteur s'insérant dans un environnement bocager, par la présence de nombreuses haies et arbres au sein et aux alentours du secteurs.

Surface

1 736 m² (soit 0,17 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : Habitat Densité minimale : une densité minimale de 18 logements/ha, soit un minimum de 3 logements à réaliser. Mixité sociale : / Formes urbaines : habitat individuel (en lots libre ou individuel groupé)
PHASAGE	/
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. Liaisons douces : - Aménager 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.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- Conserver tant que possible la végétation présente au sein de la zone. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (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.

**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.*

21– Espace de loisirs de Pen Ar Vern

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Sud du Croëzou, à environ 350 m de celui-ci, aux abords de l'actuelle piste de BMX, le long de la Vieille Route de Quimper.

Enjeux :

- Diversifier l'offre de loisirs
- Maîtriser l'aménagement du secteur.

Caractéristiques urbaines

- Un secteur accolé à plusieurs habitations sur sa façade Est, implantées le long de la Vieille Route de Quimper.
- Un secteur comprenant déjà la piste de BMX existante.
- Un accès au secteur existant depuis la Vieille Route de Quimper.

Caractéristiques physiques et environnementales

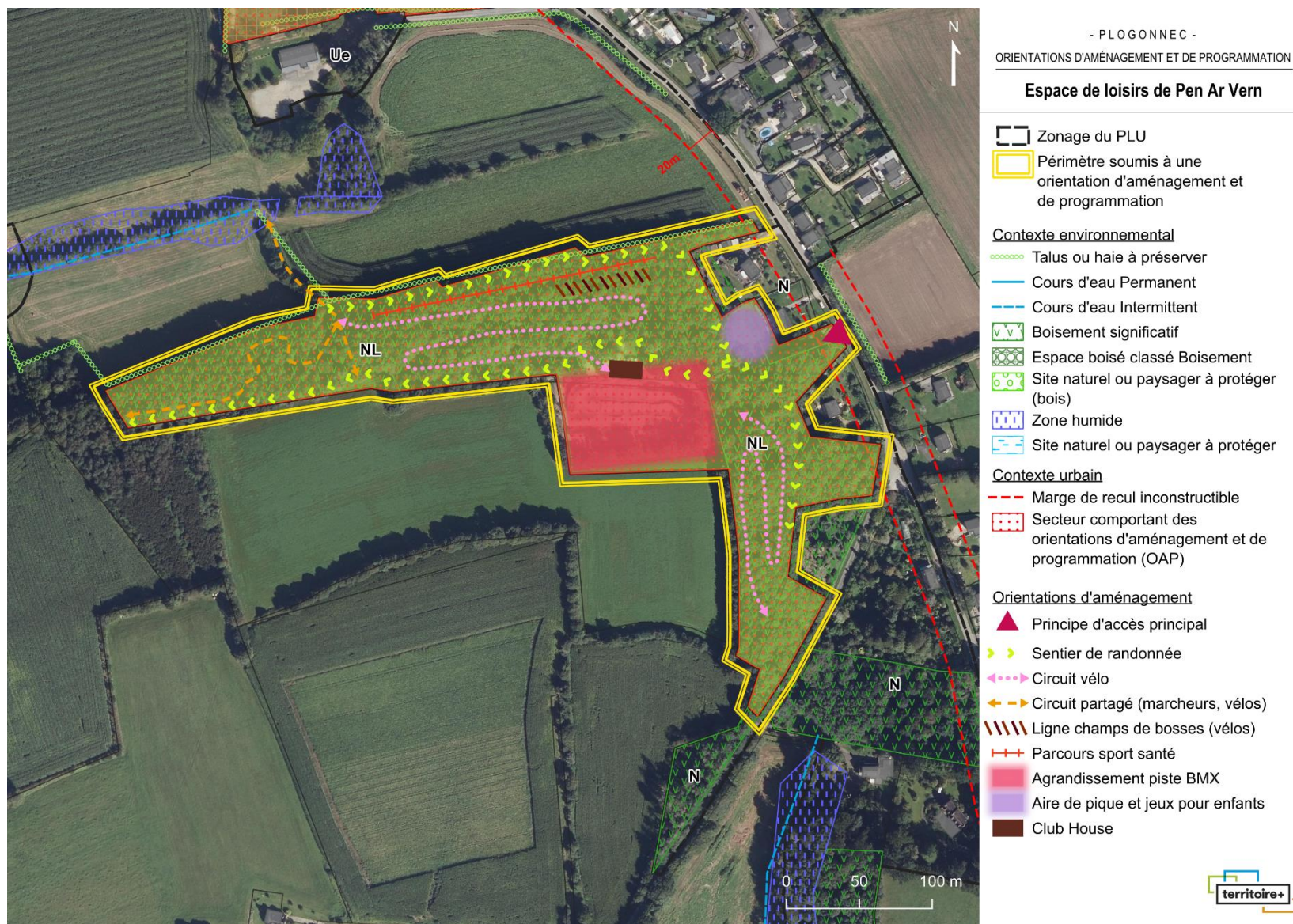
- Un secteur majoritairement arboré (boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Un secteur qui s'inscrit dans un paysage agricole, avec la présence de parcelles cultivées au Nord et au Sud.

Surface

49 582 m² (4,96 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



**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.*

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

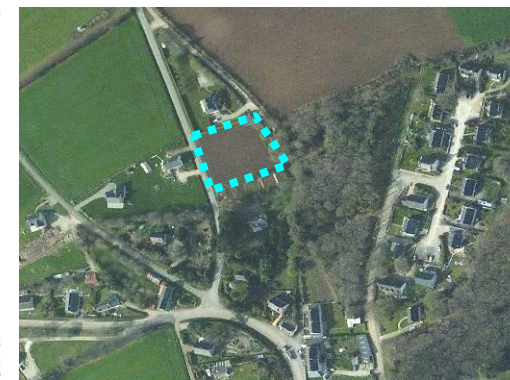
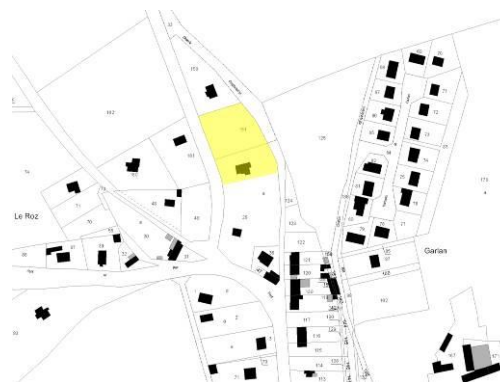
DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : activités de loisirs Densité minimale : / Mixité sociale : / Formes urbaines : /
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - Conserver l'accès existant, menant jusqu'à la piste BMX. Liaisons douces : - Aménager un sentier de randonnée le long de la bordure du secteur. - Aménager des circuits réservés au vélo au centre de la zone, ainsi que dans la partie Sud-Est. - Aménager un circuit partagé par les piétons et les vélos sur la partie Ouest du secteur, ainsi que vers le Nord, en direction de la salle communale de Pen Ar Vern.
AMENAGEMENTS SPÉCIFIQUES	- Aménager un parcours santé en limite Nord de la zone. - Aménager une ligne de champs de bosses pour les VTT au Nord de la zone. - Aménager une aire de pique-nique et jeux d'enfants à l'entrée du secteur, en partie Est. - Préserver les sanitaires actuels. - Prévoir la mise en place d'un <i>club house</i> sous forme de construction modulable, dont l'implantation et le traitement assureront une bonne insertion dans le site et une fonctionnalité adaptée aux usages.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	- Conserver au maximum le caractère naturel et l'aspect paysager du secteur et le valoriser. - Préserver dans la mesure du possible le boisement et la végétation existante sur le secteur.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : assainissement non collectif. Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...).

SAINT ALBIN



**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.*

13- GARLAN



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Nord de Saint-Albin, bordé à l'Ouest par la route de Cosquer-Gall

Enjeu : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant

Caractéristiques urbaines

- un secteur en limite Nord de Saint-Albin qui se retrouve aujourd'hui intégré au tissu bâti existant en raison des nouvelles constructions qui se sont implantées récemment au pourtour
- un environnement bâti constitué de maisons individuelles, essentiellement récentes, implantées au fur et à mesure sur de grandes parcelles, d'où une faible densité sur ce secteur
- non loin, à l'Est le lotissement de Garlan qui se présente sous la forme d'un lotissement et dont la densité est plus élevée

Caractéristiques physiques et environnementales

- une légère pente vers l'Est, en direction de l'espace boisé
- un espace boisé en limite Est

Surface

0.2 ha



SCHEMA D'AMENAGEMENT

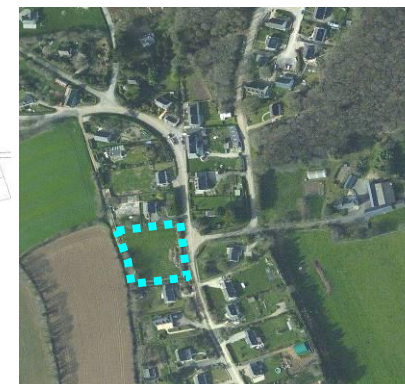
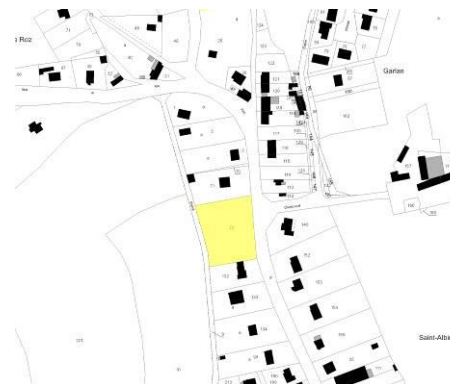


*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 10 logements /ha (en raison du contexte urbain peu dense et des contraintes en termes d'assainissement), soit au minimum 2 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	-
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	-
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : hors zonage d'assainissement collectif, système d'assainissement individuel adapté à prévoir Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie)

14- LA GARENNE



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au sein du tissu urbain de Saint-Albin, le long de la rue Hent Ar Roz

Enjeu : valoriser un espace disponible au sein du tissu bâti existant

Caractéristiques urbaines

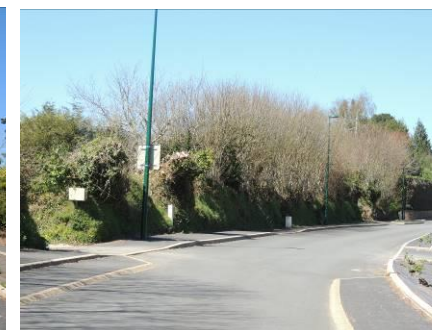
- un secteur qui s'insère dans un tissu urbain composé de maisons individuelles implantées en milieux de parcelle, de façon linéaire le long de la rue Hent Ar Roz

Caractéristiques physiques et environnementales

- aucune contrainte particulière en termes de relief
- une garenne en limite Ouest bordée d'une haie bocagère et un beau talus bocager en limite Est le long de la rue Hent Ar Roz

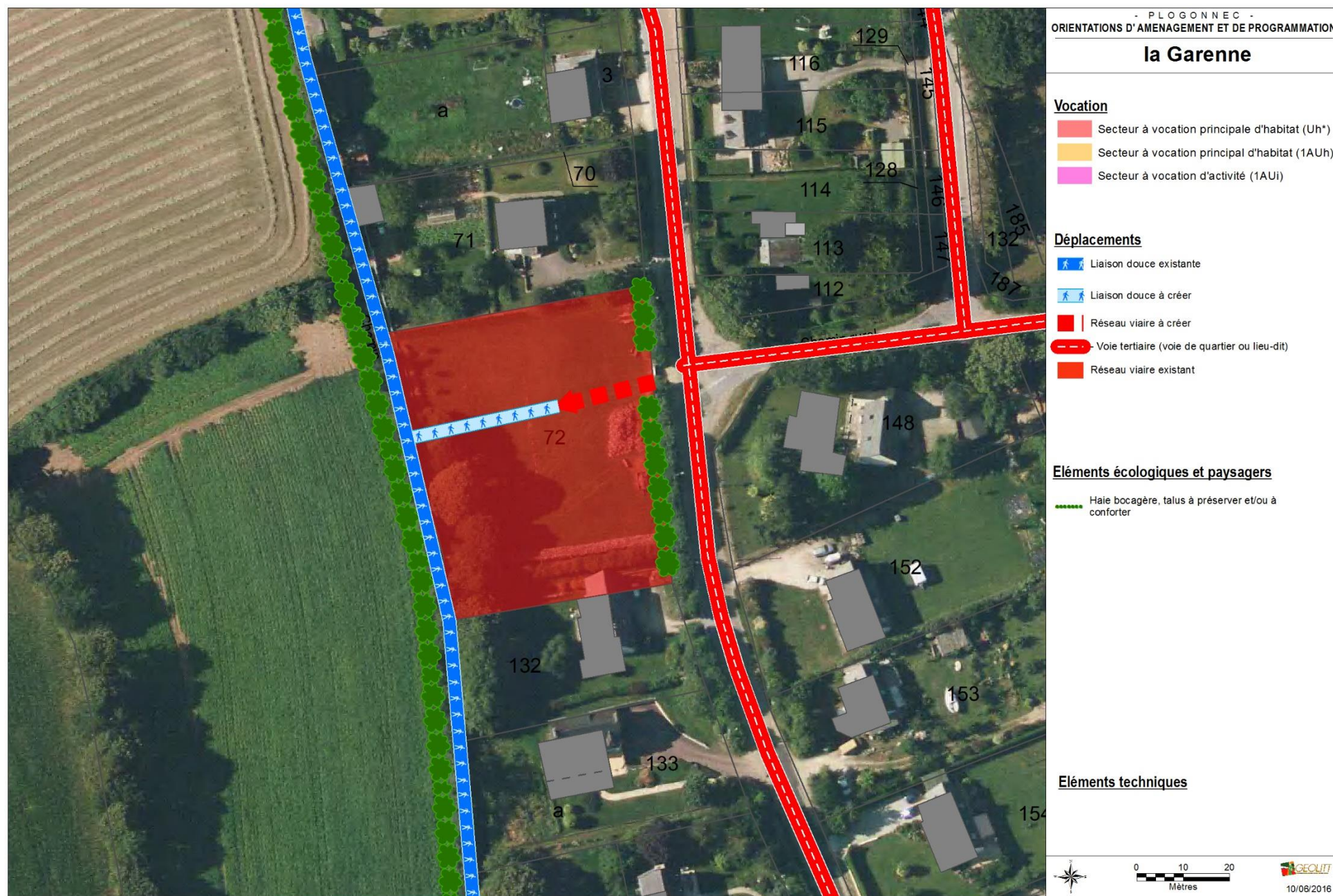
Surface

0.33 ha



PRINCIPES et SCHEMA D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements /ha, soit au minimum 4 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande)
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir ce secteur par un accès unique depuis la rue Hent Ar Roz afin de préserver au maximum le talus bocager existant - interdire tout accès depuis la garennne existante en limite Ouest Liaisons douces : aménager un cheminement doux se connectant à la garennne
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager existant en limite Est du secteur le long de la rue Hent Ar Roz
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie)



*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.

15- LEURNEVEN



CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Sud de Saint-Albin, bordé au Nord par la rue Hent Ar Veil, à une centaine de mètres de la chapelle de Saint-Albin

Enjeux : - rééquilibrer l'enveloppe urbaine de ce pôle urbain qui s'est développé de manière linéaire le long des rues de Hent Ar Roz et Hent Ar Menez
- assurer l'insertion paysagère de cette urbanisation future dans le grand paysage et avec la zone rurale

Caractéristiques urbaines

- l'école Jean-Marie Autret et la Maison pour Tous situées en limite Est du secteur
- une accroche au cœur de Saint-Albin dont la chapelle n'est située qu'à quelques mètres
- un environnement pavillonnaire en limite Sud-Est avec le lotissement communal ; à l'Ouest, un ancien petit écart avec un bâti rural traditionnel
- des accès au secteur depuis la rue Hent Ar Veilh au Nord

Caractéristiques physiques et environnementales

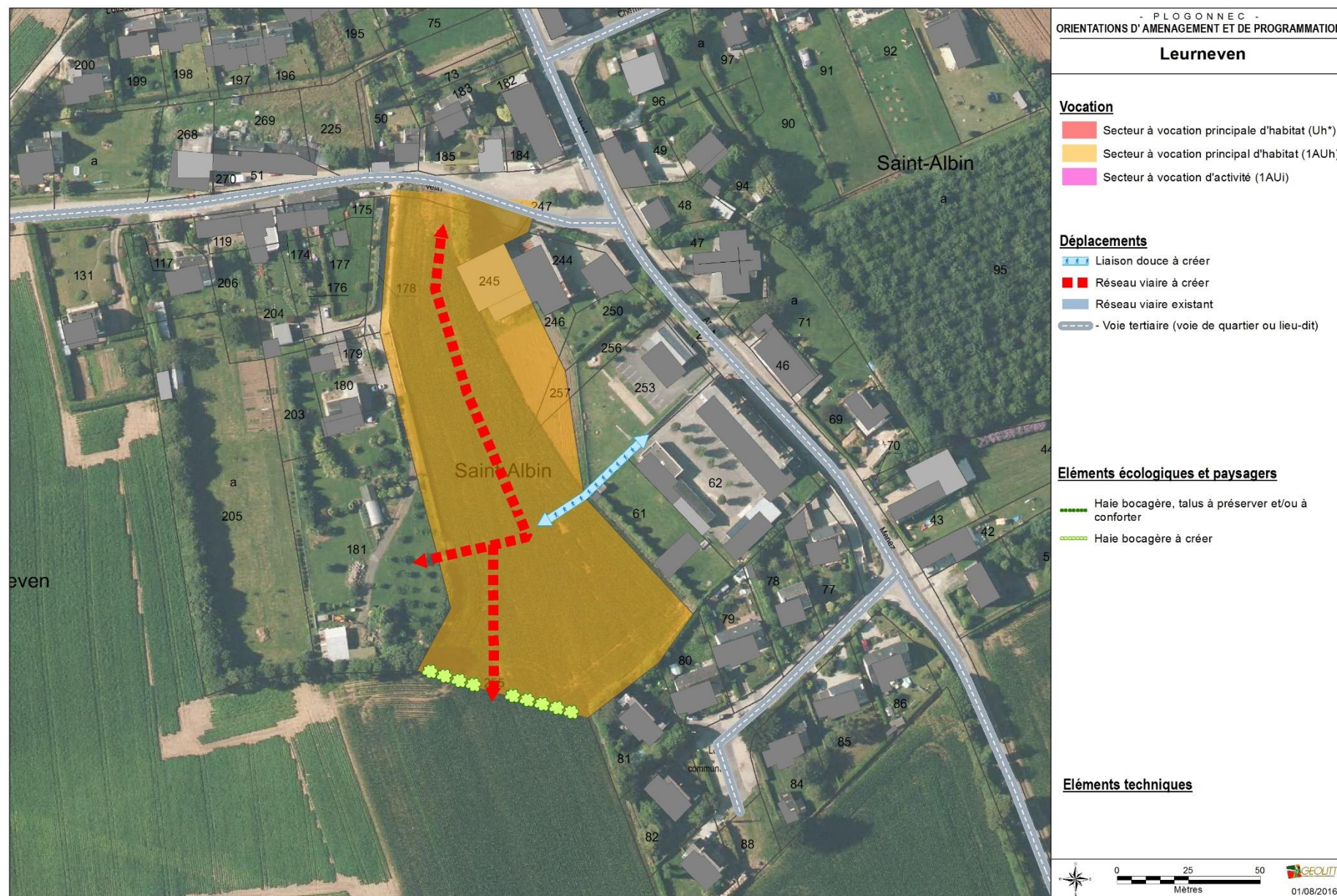
- une légère pente vers le Sud
- des espaces agricoles et encore cultivés et un paysage très ouvert au Sud en raison de l'absence de maillage bocager
- un maillage bocager présent en limite Ouest

Surface

1.06 en 1AUh



SCHEMA D'AMENAGEMENT de la zone 1AUH



*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.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements /ha, soit au minimum 14 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches. Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) Mixité sociale : 20% minimum de logements locatifs sociaux, soit 3 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique) Implantation bâtie : une continuité bâtie à assurer avec un front bâti proche de la voie afin de renforcer l'appartenance de ce secteur au cœur de bourg et d'assurer une continuité urbanistique et architecturale avec les bâtiments existants du centre-bourg
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : - desservir les 2 zones par une voie structurante en boucle depuis la rue Hent Ar Veilh, comme indiqué au schéma d'aménagement de la page ci-dessus - prévoir une desserte future vers le Sud en cas d'urbanisation à long terme Liaisons douces : aménager un cheminement doux à l'Est afin de rejoindre l'école et la Maison pour Tous Autres : réserver une emprise pour l'aménagement d'un chemin d'exploitation en limite Ouest afin de conserver un accès possible aux terres exploitées
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Préserver et conforter si besoin le maillage bocager en limite Ouest du secteur et pour la partie en limite Sud Créer une lisière bocagère d'essences locales en limite Sud (talus, haie), en complément de la portion de haie existante
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Défense incendie : le dimensionnement actuel des réseaux en eau potable ne permettant pas d'assurer la défense incendie, inclure la gestion de la défense incendie au sein du projet Eaux pluviales : - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) - si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, aménager un ouvrage de rétention au Sud-Ouest du secteur (cf. SDAP en annexe du PLU)