

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Scénarios de développement et d'aménagement des zones 1AU et objectif des zones 2AU

| Procédure d'élaboration ou de révision générale                                 |                           | Modification - Révision                                                                                                  |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                                 | Date / cachet / signature |                                                                                                                          | Date / cachet / signature |
| Prescrit le                                                                     | 15 mai 2007               | Prescrit le                                                                                                              |                           |
| Arrêté le                                                                       |                           | Arrêté le                                                                                                                |                           |
| Approuvé le                                                                     |                           | Approuvé le                                                                                                              |                           |
| PLAN LOCAL D'URBANISME                                                          |                           |                                                                                                                          |                           |
| <div>Médiane Ouest</div> <div>Bureau d'études en urbanisme et Aménagement</div> |                           | <div>ZI de Toul Ar Rannig</div> <div>40 rue Van Gogh</div> <div>29470 PLOUGASTEL DAOULAS</div> <div>09 64 22 88 35</div> |                           |

## Les orientations particulières d'aménagement

### 1. Mise en oeuvre des orientations particulières d'aménagement

Elles constituent les orientations d'aménagement du projet urbain et montrent les liaisons entre les futurs quartiers et l'existant.

Elles sont opposables à l'aménagement des zones 1AU et 2AU selon les secteurs, avec une référence faite dans le règlement demandant le respect de leurs principes.

Les secteurs 1AU sont urbanisables, sous réserve de la définition d'un schéma d'aménagement d'ensemble, montrant l'organisation du secteur respectant les dispositions fixées par le Plan Local d'Urbanisme.

### 2. Orientations générales d'aménagement

Les principes suivants doivent être pris en compte dans les schémas d'aménagement d'ensemble :

- La plantation d'essences végétales diversifiées aux franges de zone AU situées en contact avec des terres agricoles cultivées ou des espaces naturels, afin de veiller à minimiser les conflits d'usage et à l'insertion de l'ensemble dans le paysage.
- Des liaisons douces sécurisées (cheminements piétons, deux roues, poussettes, personne à mobilité réduite,...) avec l'espace public.
- La gestion interne des eaux pluviales par stockage ou infiltration sur site, notamment par des systèmes en surface.

### 3. Schémas de principes des orientations particulières d'aménagement

Les schémas d'aménagement des secteurs 1AU devront respecter les orientations particulières d'aménagement fixées dans les schémas suivants, qui proposent 4 scénarios pour les secteurs :

- **Kermaloën – 1 AUa1**
- **Leskoden – 1 AU3 & 1AU4**
- **Entrée de Bourg – 1AUa2**  
(Rue de Pouilladou)

### 4. Secteurs 2AU urbanisation à long termes

Secteur 2AU à vocation d'habitat avec pour objectif de créer 12 logements à l'hectare



- Périmètre de l'OAP
- Espace tampon à préserver et conforter (traitement paysager)
- Desserte automobile et piétonne (emplacement indicatif)
- Desserte automobile et/ou piétonne (emplacement indicatif)
- Desserte piétonne (emplacement indicatif)

### **Secteur 1AU1 Kermaloën :** surface 5240 m<sup>2</sup>

#### **- Caractéristiques :**

Composition architecturale forte et uniforme secteur urbain marqué

Elle doit être conservée et valorisée

L'aménagement des abords immédiats devra se faire en cohérence avec cette identité.

Forte présence de chemin creux et de boisements marquant une limite à l'urbanisation.

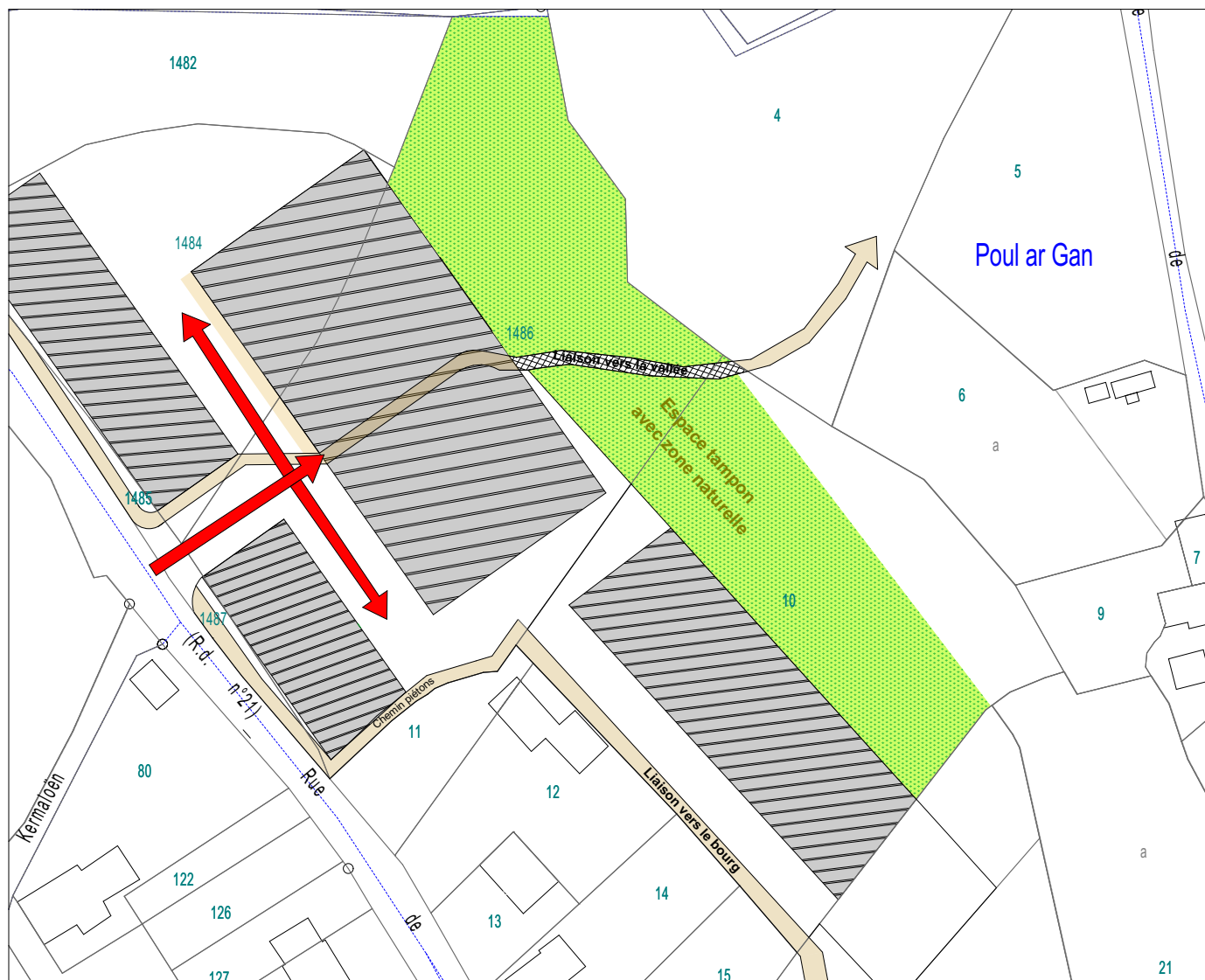
#### **- Volontés :**

- Implantation préférentielle des constructions en limite séparative.

- Implantation préférentielle des constructions de manière à disposer de jardins exposés au sud.

- Volontés :

- Prévoir un espace tampon non constructible (hormis pour les annexes) en limite avec le chemin qui borde le site au nord.
- 7 logements minimum (densité : 14 lgt/hect) pour une mixité générationnelle et sociale.
- Assurer une desserte piétonne et automobile par le sud, en prenant appui sur le lotissement situé en continuité. Assurer une desserte piétonne et/ou automobile vers l'est.
- Créer une placette avec quelques places de stationnement groupés.
- Conserver un caractère végétal : maintien du chemin situé au nord et de son caractère arboré, maintien du talus situé sur la frange ouest du site et traitement paysager du site à proximité des services techniques.
- Prévoir un cheminement piéton pour accès au plateau sportif et au bourg.
- Améliorer la sécurité et la visibilité au carrefour de la RD n°93 et de la cité de Kermaloën.



éch : 1/1000

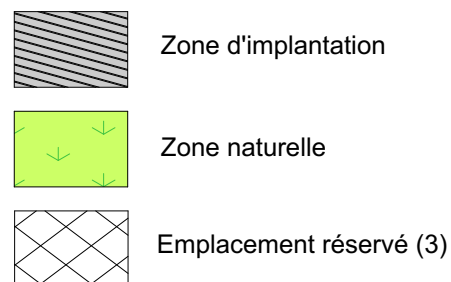
**Secteur 1AUa2 rue de Pouilladou :** surface 8875 m<sup>2</sup>

**- Caractéristiques :**

- Entrée du bourg
- Secteur sensible en surplomb de la vallée
- Topographies contraignante
- Secteur mixte voué à l'habitat et équipement publique

**- Volontés :**

- Création de maisons de ville (habitations en bandes R+1+C)  
minimum 17 logt (densité 19 logts / hect)
- Donner un caractère Urbain au secteur par des bâtiments R+1+C, logements en bande en bordure de voie Pouilladou.
- Relier ce secteur à celui de la Mairie en liaison douce
- Créer une liaison piétonne vers la vallée
- Conserver un caractère végétal.





éch : 1/1000



Zone d'implantation



Emplacement réservé (6)

**Secteur 1AU3 Leskoben "bas" : surface : 7307 m<sup>2</sup>**

- Caractéristiques :

Secteur surplombant la voie d'accès au bourg

Continuité d'une urbanisation à large maille, proche du centre en bordure d'une coulée verte

- Volontés :

- Permettre une urbanisation soucieuse d'intégration paysagère à l'espace naturel d'appui
- Marquer l'entrée du centre bourg en densifiant ( 9 lots minimum - densité : 12 logts / hect)
- Retrouver une voirie dans le prolongement de la voie du lotissement existant
- Créer un maillage de voie de faible largeur avec des éléments bâtis en bordure de voie
- Retrouver l'esprit hameau : élément structurant, alignement sur la voie
- Orienter les habitations au sud



éch : 1/1000



Zone d'implantation

**Secteur 1AU4 Leskoben :** surface : 7837 m<sup>2</sup>

**- Caractéristiques :**

Secteur nord :

- Secteur en pente vers la coulée verte
- Urbanisation à faible densité en bordure du centre bourg

**- Volontés :**

- Créer un hameau en densifiant (10 lots minimum - densité : 12 logts/ hect)
- Organiser l'habitat pour marquer et renforcer la voirie en tant que rue
- Construire en bordure de voie structurant les espaces, création de placette
- Conserver le cône visuel sur la vallée
- Orienter l'habitat au sud