

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019  
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020  
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

### MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

### MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

### MODIFICATIONS N°1 ET N°2 DU PLUi

Approuvées en Conseil de Communauté du 26 septembre 2024

PAYS LANDERNEAU  
DAOULAS



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

<b>1 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT.....</b>	<b>11</b>
OAP «cadre» Habitat - Dispositions applicables à tous les secteurs en zones UH et 1AUH .....	12
OAP «secteur» Habitat .....	17
<b>2 - LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>227</b>
OAP «cadre» Économie - Dispositions applicables à tous les secteurs en zones 1AUi .....	228
OAP «secteur» Économie .....	231
<b>3 - LES SECTEURS À VOCATION ÉQUIPEMENT .....</b>	<b>259</b>
OAP «secteur» Équipements .....	261
<b>4 - ANNEXES</b>	



# PRÉAMBULE

## LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES Orientations d'Aménagement et de Programmation

### QU'EST-CE QU'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

*Article L.151-6 du code de l'urbanisme*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

*Article L.151-7 du code de l'urbanisme*

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de réaliser différents types d'OAP :

- Les OAP par quartier ou secteurs [L151-6 et R.151-6]
- Les OAP par secteurs de zones U ou AU qui ne sont pas définies par des dispositions réglementaires [L.151-6 et R.151-8]
- Les OAP patrimoniales [L151-6 et R.151-7]

#### **Les OAP par quartier ou secteurs**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques

*Article R.151-6 du code de l'urbanisme*

## Les OAP de secteurs de zones non couvertes par des dispositions réglementaires

Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*Article R.151-8 du code de l'urbanisme*

## Les OAP patrimoniales

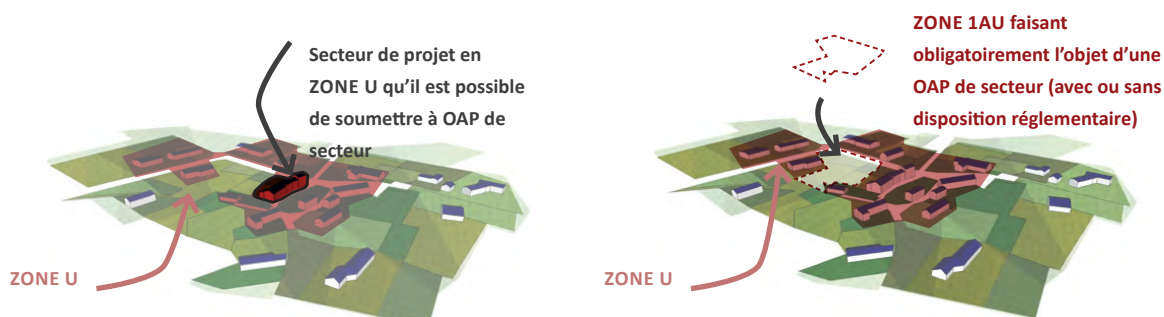
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines.

*Article R.151-7 du code de l'urbanisme*

Dans son PLUi, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas a choisi de ne mettre en œuvre que des OAP par secteur :

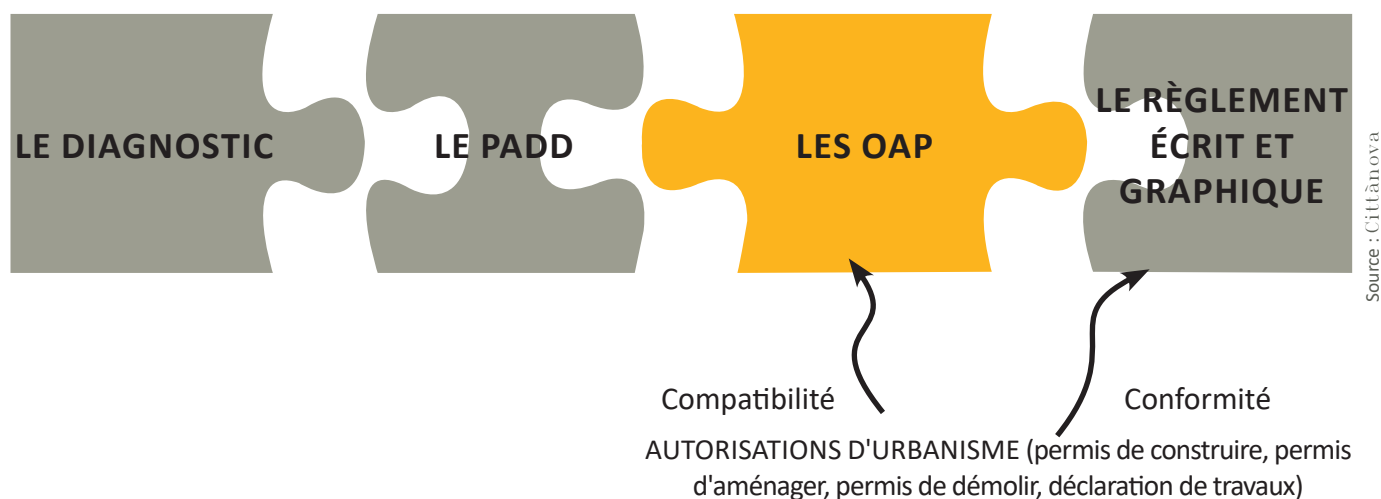


Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine dite « Zone U » ou en zone à urbaniser dite « Zone AU ». Les zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement, dites « Zone 1AU » sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, contrairement aux projets situés en zone U (densification ou mutation en renouvellement urbain) pour lesquels la mise en place d'une OAP est une possibilité :



## QU'EST-CE QU'IMPLIQUE UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION [OAP]?

Le fondement du projet ..... Le projet ..... ► La traduction du projet



Les périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP] sont reportés sur le règlement graphique du PLU (plan de zonage).

Ces orientations d'aménagement 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.

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «CADRE» ET «SECTEURS»

Le scénario d'aménagement défini par la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas dans le PLUi repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création des logements, équipements, locaux et espaces d'activités nécessaires au développement du territoire.

Dans cette optique, le PLUi a identifié les secteurs de projets susceptibles d'accueillir ce développement, qu'il encadre au travers du règlement écrit et graphique mais aussi au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP par secteur sont construites de la manière suivante :

- Un volet nommé «OAP Cadres» qui s'appliquent à un ensemble de secteurs ayant la même vocation dominante (habitat, activités économiques). Il s'agit de dispositions générales ayant pour objectif de conduire à un aménagement cohérent et de qualité sur des espaces de projet.
- Un volet nommé «OAP Secteurs» qui contient des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement cohérent et de qualité sur un secteur donné.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les deux niveaux d'OAP seront pris en compte pour apprécier la compatibilité des projets avec les dispositions applicables sur le secteur.

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation «secteur» présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture.

Pour chaque secteur, un livret de deux pages ou plus présente à la fois le site et les orientations qui y sont liées.

**Nom de la commune et du secteur**

**Cadre 1 = superficie du secteur d'OAP; zones du règlement graphique; OAP cadre à laquelle se référer, complétant l'OAP secteur**

**Cadre 2 = Situation du secteur dans la commune**

**Cadre 3 = photographie du site**

**Le contexte et l'état des lieux du site sont directement renseignés sur la photographie aérienne du secteur et de son environnement proche.**

**Ces éléments sont annotés ou figurés par les symboles suivants :**

- La situation par rapport au centre-bourg / centre-ville (flèche jaune ▲)
- Les accès routiers (flèche noire ▲) et piétons (flèche verte ▲) existants
- Le relief (lignes blanches avec cotes)
  - Des cônes de vue ▲

Le fond de plan comporte également l'indication des cours d'eau, zones humides et cartographie réglementaire des Plan de Prévention des Risques Inondation et Submersion Marine (cf. page 10)

**Le chapitre sur la PROGRAMMATION indique la programmation souhaitée sur le secteur. Lorsqu'il s'agit d'un secteur à dominante Habitat, elle précise si le secteur est soumis à un objectif de production de logements à caractère social**

## LANDERNEAU Route de Saint-Thonan

**1**

**INFOS**

Superficie du secteur soumis à OAP : 1,4 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

**2**

**SITUATION**

**3**

**VUE**

### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

**Groupe scolaire**

▲ Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ 1 km des commerces du centre de Landerneau et de la gare. Un groupe scolaire est présent à moins de 400m du site.

- ① Haie bocagère sur talus très haut
- ② Haies bocagères sur talus moins marqué
- ③ Chemin enfriché
- ④ Accès pré-aménagé
- ⑤ Peu de visibilité en sortie

▲ Centre-ville  
Gare

Secteur desservi par les transports en commun

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Programmation**

**Densité minimale en logements sur la base de :**

25 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

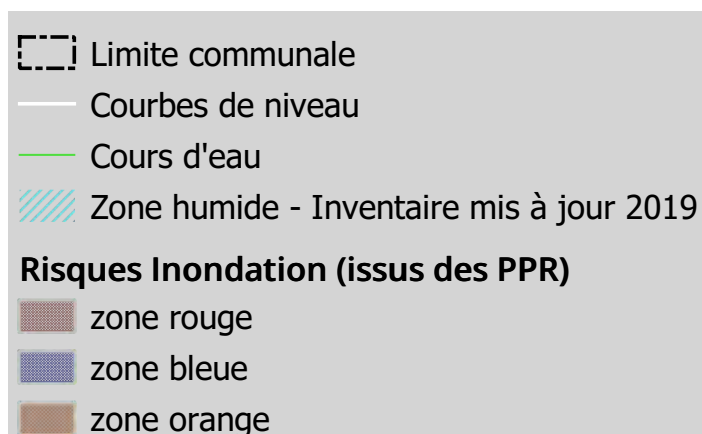
Cittanova

### PAGE 1 : PRÉSENTATION DU SITE & PROGRAMMATION

- Présentation du site dans son environnement élargi
- Orientations de programmation (Données de cadrage qui s'appliquent au secteur : nombre de logements, objectif de production de logements à caractère social)



## LÉGENDE DES CARTES DE CONTEXTE



Les zones de risques sont issues des Plans de Prévention des Risques (PPR) suivants :

- PPR inondation de Daoulas
- PPR inondation de Landerneau / Pencran / Plouédern / Plouneventer / La Roche-Maurice

La zone rouge correspond aux zones susceptibles d'être inondées par un aléa centennal de laquelle sont déduites la zone orange et la zone bleue. La zone rouge comprend donc les secteurs urbanisés connaissant les aléas les plus forts ainsi que les secteurs d'expansion des crues peu ou pas urbanisés, quel que soit l'aléa. Ces deux caractéristiques impliquent une interdiction générale des constructions neuves, et de création de logements dans le bâti existant, afin de ne pas augmenter la population exposée. Les extensions jouxtant les constructions existantes sont limitées, ainsi que les opérations de reconstruction. Le changement de destination de locaux introduisant une vulnérabilité plus grande est interdit.

La **zone orange** correspond au centre urbain situé sous la cote de référence quel que soit le niveau de l'aléa. Les constructions nouvelles, comme les transformations de constructions existantes, y sont admises sous réserve de prescriptions, en relation avec leur exposition au risque d'inondation. Lors de travaux de transformation de constructions existantes, leur vulnérabilité doit être améliorée ou — à tout le moins — non aggravée.

La **zone bleue** correspond aux secteurs urbanisés d'aléa moyen ou faible. Les constructions nouvelles, comme les transformations de construction existantes, n'y sont très généralement admises que sous réserve de prescriptions, en relation avec leur exposition au risque d'inondation. Lors de travaux de transformation de constructions existantes, leur vulnérabilité ne doit pas être aggravée et si possible réduite.

**>> Se référer aux règlements des Plans de Prévention des Risques**

# 1- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE HABITAT

# OAP «CADRE» HABITAT

Dispositions applicables à tous les secteurs en zones UH et 1AUH/1AU

## Typologie et formes d'habitat

### Typologies

Les opérations d'aménagement proposeront une diversité dans les types de logements (habitat individuel groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire et/ou collectif, ...), et des tailles de parcelles variées pour les maisons individuelles.

Les projets rechercheront également des modes d'habiter divers : accession, accession aidée, locatif social, ... qui favoriseront la mixité sociale.

Cette diversité sera recherchée au sein d'un même projet, voire d'un même ensemble bâti.

### Production de logements à caractère social

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a défini des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur chaque commune, en fonction de la demande et du niveau de services proposés.

Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne sera pas appliquée.

Dans les communes où un objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé, seules les opérations  $\geq 10$  logements devront appliquer une servitude de mixité sociale. Ces opérations devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de le réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH.

Exemples de typologies d'habitat



## Densités

Les opérations d'aménagement créant du logement devront viser des objectifs de densité. Ces objectifs s'exprimeront par une densité minimale de logements par hectare. La densité d'une opération d'habitat est une densité brute de laquelle sont déduits :

- les espaces non urbanisables : zones naturelles ou secteurs maintenus en activité agricole, zones de risque (inondation, industriel...), prescriptions ou de servitudes administratives (marges de recul...), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés ;
- les espaces destinés à accueillir une autre destination que l'habitat (bureaux, commerces...) ;
- les espaces destinés à accueillir un équipement dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (équipement communal, voirie de transit...).

Pour les opérations en extension urbaine (zone 1AUH/1AU), les densités minimales devront viser les densités inscrites dans le tableau ci-contre :

Commune	Catégorisation PLH	Objectif de densité
Daoulas	Pôle urbain d'équilibre	20
Dirinon	Communes périurbaines	18
Hanvec	Communes à dominante rurale	15
Hôpital-Camfrout	Commune à dominante littorale	18
Irillac	Communes à dominante rurale	15
La Forest-Landerneau	Communes périurbaines	18
La Martyre	Communes à dominante rurale	15
La Roche-Maurice	Communes périurbaines	18
Landerneau	Pôle urbain structurant	25
Lanneuffret	Communes à dominante rurale	15
Le Tréhou	Communes à dominante rurale	15
Logonna-Daoulas	Commune à dominante littorale	18
Loperhet	Communes périurbaines	18
Pencran	Communes périurbaines	18
Ploudiry	Communes à dominante rurale	15
Plouédern	Communes périurbaines	18
Saint-Divy	Communes périurbaines	18
Saint-Eloy	Communes à dominante rurale	15
Saint-Thonan	Communes périurbaines	18
Saint-Urbain	Communes à dominante rurale	15
Tréflévénez	Communes à dominante rurale	15
Trémaouézan	Communes à dominante rurale	15

Pour les opérations en renouvellement urbain (zone UH), les densités minimales devront à minima viser les densités définies en extension urbaine (cf. tableau ci-contre).

Cette règle de densité s'appliquera préférentiellement sur les terrains non bâtis ne présentant pas de contraintes d'urbanisation particulières.

Cette règle générale pourra être modulée dans le cas de parcelles déjà bâties. La densité s'appréciera alors au regard des caractéristiques des terrains (topographie, desserte, implantations des constructions existantes, ...).

NB : Dans les opérations en extension urbaine et en renouvellement urbain, la règle de densité pourra être modulée dans le cas d'une vocation autre que prévue sur le secteur (équipements, bureaux,...), le nombre de logements sera calculé au prorata de la surface effectivement dédiée à l'habitat.

## L'insertion paysagère et environnementale

Exemple de cheminement orienté dans l'axe d'une vue sur un clocher



Exemples illustrant l'intégration d'arbres pré-existants dans l'aménagement



Exemple d'espace de gestion des eaux pluviales support d'usages



Exemples de matériaux perméables



Un exemple a été produit pour le secteur de la Route des Anges Nord à Landerneau. Il est annexé aux OAP.

### Cônes de vue

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

### Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Pour cela, la conception des espaces publics s'appuiera sur ce dernier, par exemple : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales, en s'inspirant notamment des essences présentes dans l'environnement du site.

Les talus existants et haies bocagères jouent souvent deux rôles majeurs : ils participent à la qualité paysagère et permettent de limiter les ruissellements sur les terrains en contrebas. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

### Gestion des eaux pluviales

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales, par des aménagements dont la nature (noue, bassin sec, ...) et le positionnement sont laissés à l'appréciation de l'aménageur, en accord avec le gestionnaire de réseau.

La gestion de l'eau est l'occasion de créer des continuités paysagères et écologique au sein de l'opération et du tissu urbain.

Si la nature du sol permet l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, ...

La gestion des eaux pluviales, tant en matière de modélisation que de modalités d'écoulement devra se conformer à l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLUi (cf. partie relative aux annexes sanitaires).

## L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le projet devra créer une forme urbaine adaptée au contexte. Les nouvelles opérations d'aménagement devront s'inscrire dans la continuité de l'existant.

### Prise en compte des voies existantes

L'opération devra éviter de «tourner le dos» aux voies et aux cheminements existants.

Au contraire, la desserte automobile ou les liaisons douces et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences de voirie ou d'espaces publics existants.

*Exemple et contre-exemple d'une implantation bâtie sur voie existante*



### Qualités du bâti et des clôtures

Le projet évitera les formes urbaines standardisées en privilégiant les références à l'architecture traditionnelle locale ou à l'architecture contemporaine.

Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux, teintes et volumes architecturaux traditionnels présents à proximité du site, et plus généralement de l'ambiance du lieu.

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.

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes...

*Illustrations d'exemple de constructions nouvelles présentant une architecture en cohérence avec le bourg ancien*



*Illustrations d'exemple de clôtures*



## La qualité des espaces publics et la desserte

### La trame et la qualité urbaine

Les espaces publics des projets devront être pensés dans un esprit de continuité, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces verts... La structure même du projet devra s'organiser autour des espaces publics, qui seront supports d'usages (lieux de détente, de loisirs).

Le projet privilégiera des aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine.

### Les liaisons douces

Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les centres-bourgs, centres-villes et les équipements existants.

Pour être attractifs, les cheminements doux permettront des liaisons directes et transversales, s'inscrivant dans une cohérence avec le tissu urbain ou naturel voisin et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

Exemples de profils de voirie différenciés



### Conception des voiries

La conception de la desserte des secteurs devra, dans la mesure du possible, préférer un bouclage des voies, en limitant les impasses.

Les accès au projet et aux lots seront positionnés et conçus en fonction des risques de sécurité routière : visibilité, vitesse,...

Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... De ce fait, le gabarit des voies pourra être limité au strict minimum, pour limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

Les orientations d'aménagement indiquées en termes de desserte sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires internes.

Si possible, les réserves d'accès pour d'éventuelles extensions futures, auront un usage transitoire réversible : stationnement, petit square, etc.

L'opération prévoira des stationnements suffisants et adapté aux gabarits des véhicules sur les espaces communs de l'opération, en complément du stationnement requis sur les parcelles.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective...

# OAP «SECTEUR» HABITAT

Daoulas .....	19
Dirinon .....	37
La Forest Landerneau .....	45
Hanvec .....	51
Hôpital-Camfroust .....	57
Irvillac .....	65
Landerneau .....	71
Lanneuffret.....	107
Logonna-Daoulas .....	111
Loperhet .....	125
La Martyre.....	137
Pencran.....	143
Ploudiry.....	153
Plouédern.....	157
La Roche-Maurice.....	169
Saint-Divy.....	175
Saint-Eloy.....	179
Saint-Thonan .....	183
Saint-Urbain .....	195
Tréflévénez.....	203
Le Tréhou.....	211
Trémaouézan.....	217



# DAOULAS

# DAOULAS

## Veillennec Creis

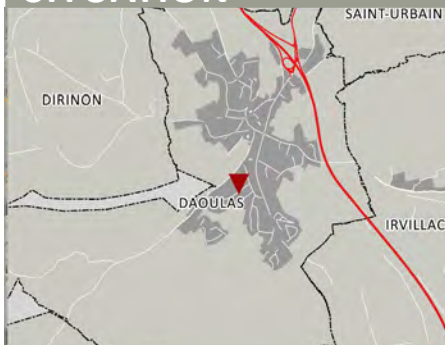
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Cœur d'îlot en centre-bourg



① Haies bocagères

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
20 log / ha > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat



# DAOULAS

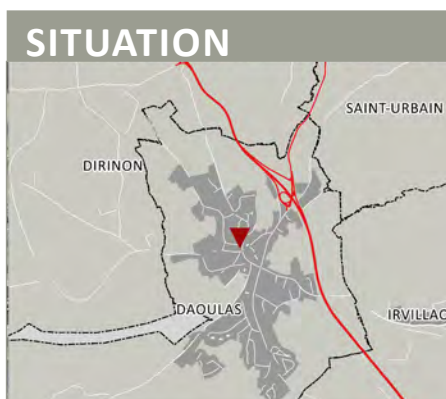
## Rue de Bel Air

**INFOS**

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,4 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au cœur du bourg en prolongement direct du centre ancien. Secteur en pente.



- Abbaye École privée
- ① Haies denses bocagères
- ② Haie légère bocagère

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
 20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet prendra en compte la proximité de l'Abbaye et ses abords, la sensibilité paysagère du site et les formes urbaines environnantes.

Le maillage bocager bordant le secteur sera préservé afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions et de garder l'identité du site.

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 ...).

### La qualité des espaces publics et la desserte

Des placettes seront aménagées afin de desservir les parties non directement desservies par la voie principale. Elles pourront aussi permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur.

### Desserte viaire

L'accès unique se fera depuis l'entrée existant du terrain sur la rue de Bel-Air.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●● Haies bocagères à préserver et conforter

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

← → Accès de desserte du secteur

# DAOULAS

## Mairie

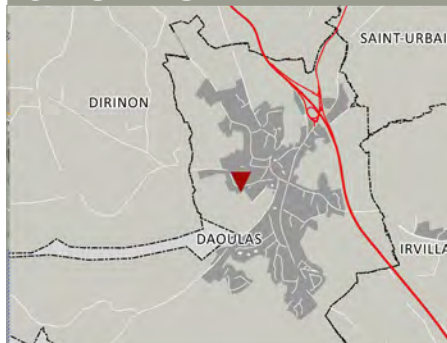
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,8 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

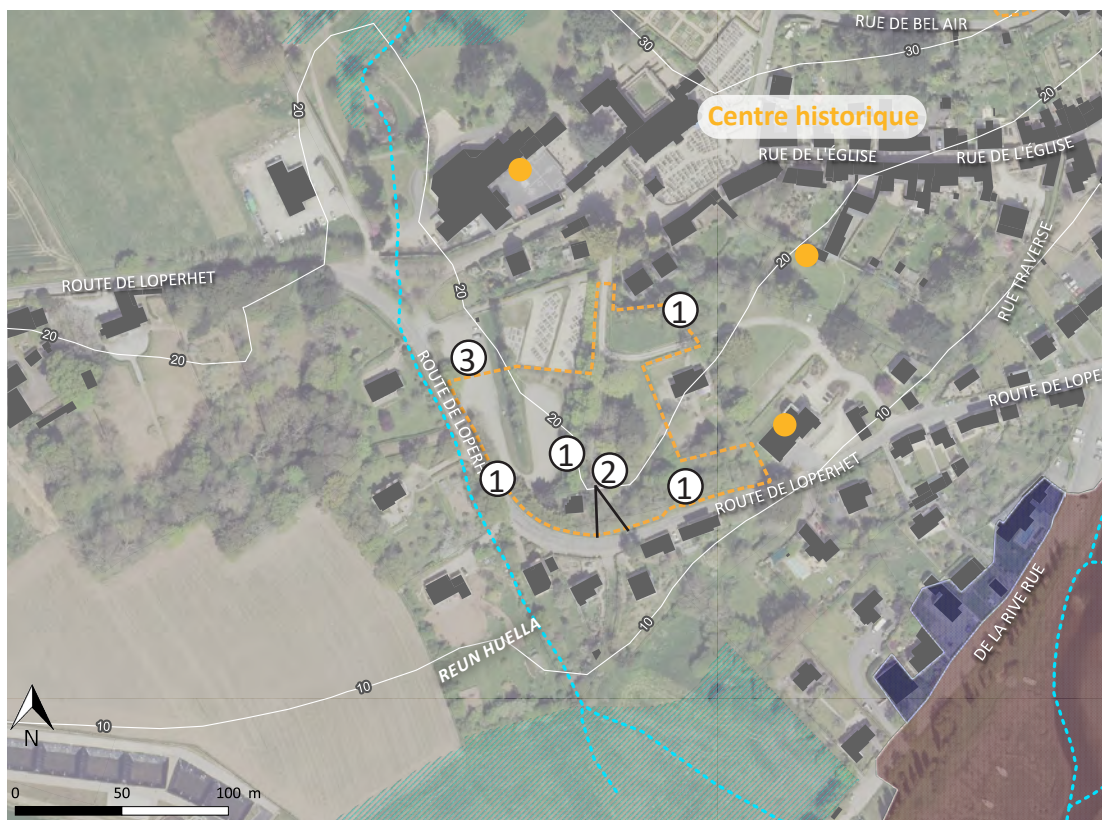


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur en prolongement direct du centre historique, à proximité de l'abbaye et de la mairie.



- Abbaye, boulodrome, mairie
- ① Haies sur talus
- ② Vue en belvédère sur la rivière
- ③ Parking

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Habitat et activités compatibles.

Stationnement de proximité.

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habita

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera et confortera le cas échéant les haies bocagères et les talus pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. La vue en belvédère sur la rivière de Daoulas devra être préservée.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les projets seront soumis à l'avis de l'ABF.

Le muret de pierres présent au cœur du secteur devra être maintenu. Les aménagements devront notamment assurer sa stabilité.

Muret bas de pierres à préserver



### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte s'organisera depuis les accès existants sur la route de Loperhet et la rue de l'église.

La liaison piétonne Nord-Sud sera préservée, mettant en valeur la vue sur la rivière. Une liaison complémentaire sera aménagée au Sud, entre le belvédère et la mairie.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



- Espace vert à préserver
- Espace destiné au stationnement de proximité
- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES
- Conserv. les haies bocagères et boisements
- ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE
- Bâtiment destiné à être démolit
- ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT
- Accès de desserte du secteur
- Accès de type liaison douce

# DAOULAS

## Route de Quimper

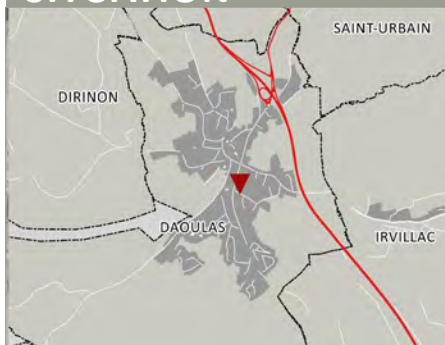
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,57 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Fonds de parcelles au cœur du centre-bourg



● Équipements : école, terrain et salle de sport, bibliothèque

① Ruisseau

② Bâtisse en pierres

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

#### Habitat et activités commerciales

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### La qualité des espaces publics et la desserte

Des placettes seront aménagées afin de desservir les parties non directement desservies par la voie principale. Elles pourront aussi permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...).

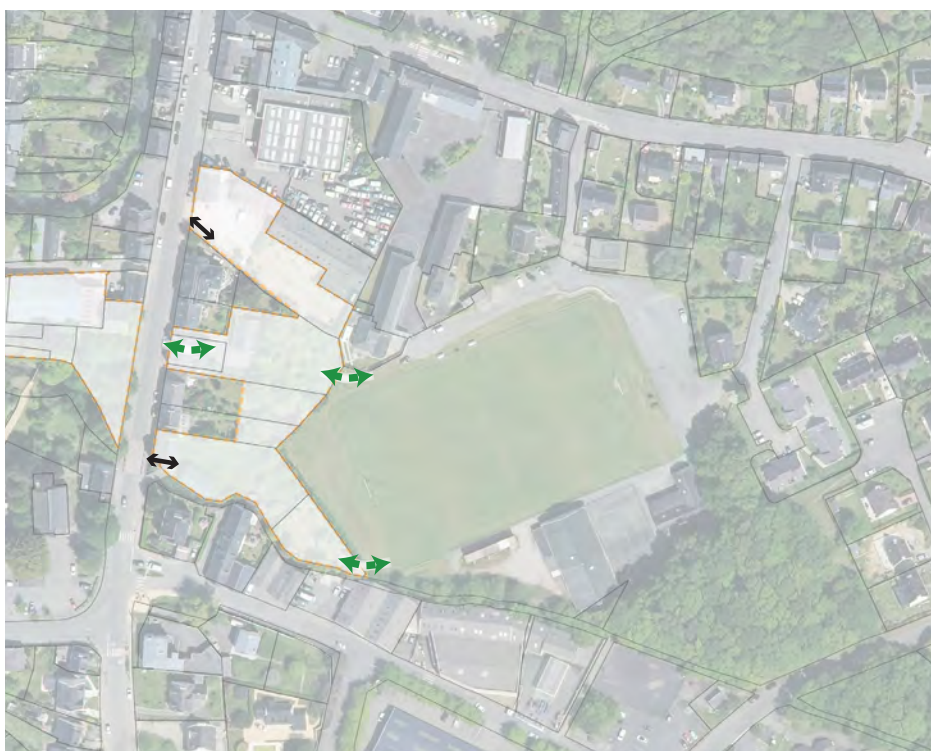
Tous les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

### Desserte viaire

Ce secteur sera desservi par deux accès depuis la route de Quimper, l'un au Nord et l'autre au Sud.

Des continuités piétonnes seront aménagées depuis la route de Quimper et le coeur d'ilôt en direction du stade et de l'ensemble des équipements situés en limite Est.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ← - - Voie de desserte en sens unique à créer
- ..... Liaison douce à créer vers le terrain de sport
- ↔ Principes d'accès de desserte du secteur

# DAOULAS

## La Faïencerie

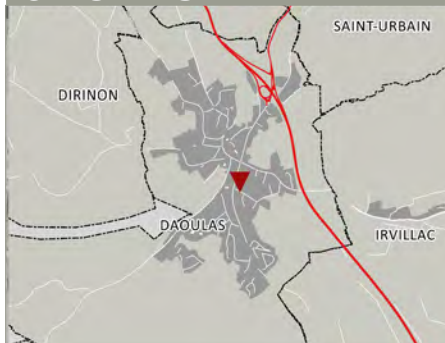
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,3 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Fonds de parcelles au cœur du centre-bourg



● Équipements : école, terrain et salle de sport, bibliothèque

① Ancienne faïencerie

② Ruisseau

③ Etang d'eau vive

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Activités économiques, touristiques et hôtelières

Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Afin de préserver les qualités paysagères du lieu, les arbres présents autour de l'étang d'eau vive seront à conserver.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

Une liaison piétonne devra être prévue afin de créer une connexion directe entre la Rue du Valy et la Route de Quimper.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE  
ET AU STATIONNEMENT

- ..... Liaison douce à créer
- Arbres à préserver

# DAOULAS

## Le Veillennec

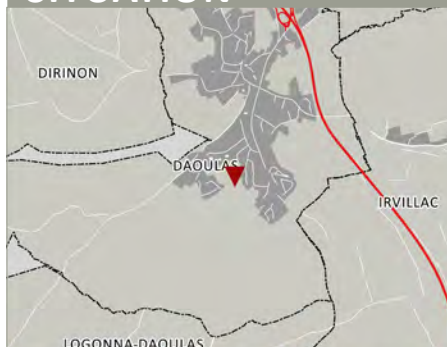
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,4 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

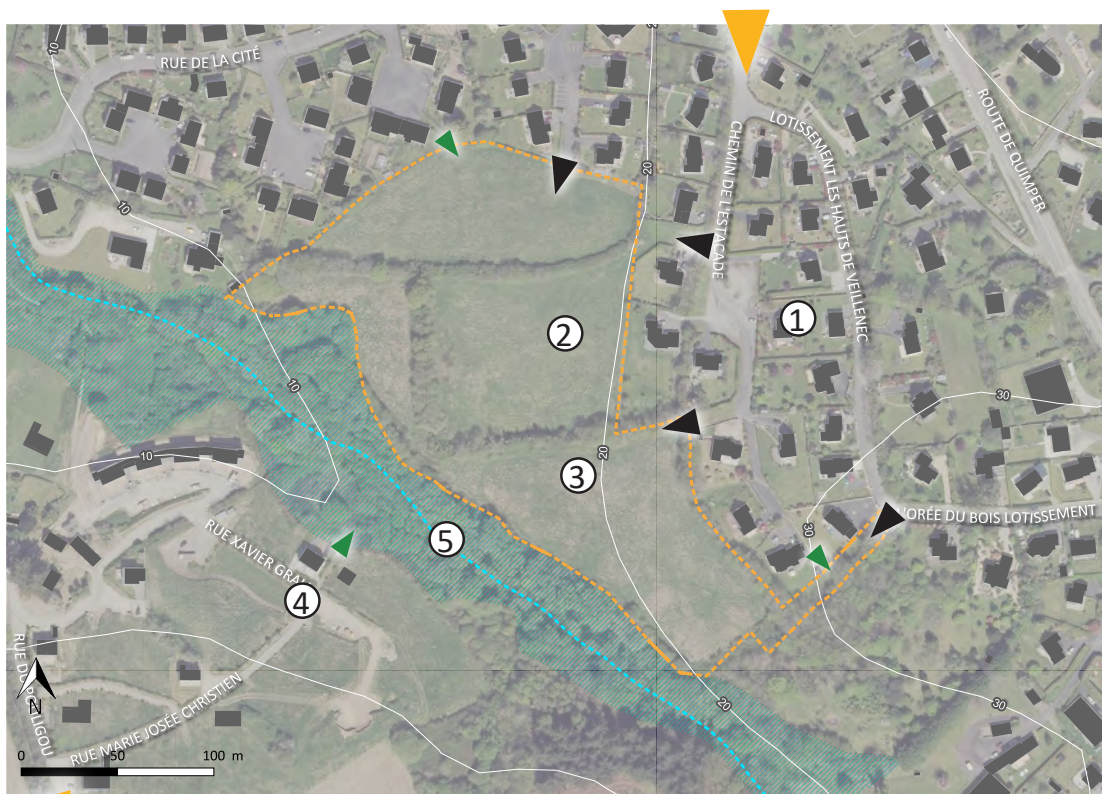
### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Lotissements existants
- ② Prairies bordées de haies bocagères
- ③ Pente : Coteau exposé Ouest
- ④ Constructions en cours
- ⑤ Vallée humide boisée

Sud du bourg de Daoulas. A moins de 700m du centre et des commerces, équipements et services.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

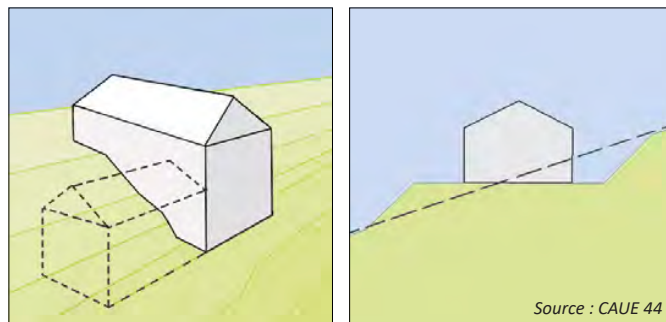
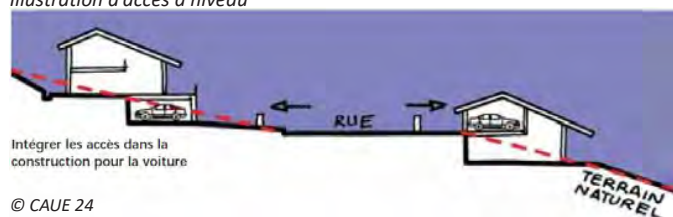


Illustration d'accès à niveau



#### Préserver le contexte environnemental

Préserver au maximum les haies bocagères et talus pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager, hors arasement(s) strictement nécessaire(s) à la desserte des secteurs.

Mettre à distance les constructions par rapport à la zone humide, en prévoyant un espace naturel sur la totalité de la limite Sud-Ouest, d'une largeur minimale de 5m. Cet espace peut être support d'usages : gestion des eaux pluviales, lieu de loisirs... C'est en s'accrochant sur cet espace que viendra se développer un espace vert plus généreux, gérant les eaux pluviales à l'échelle du bassin hydrographique et conçu comme un lieu de détente.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

Le secteur sera desservi depuis les accès existants (le vallon et le chemin de l'Estacade) avec une voie structurante Nord-Sud rejoignant la rue des Hauts du Veillenec. Depuis cette voie structurante viendront se greffer des voies secondaires Est-Ouest.

Les liaisons douces permettront de rejoindre la rue de la Cité au Nord et la vallée et par prolongement la rue Xavier Grall au Sud.





# DAOULAS

## Reun Ar Moal

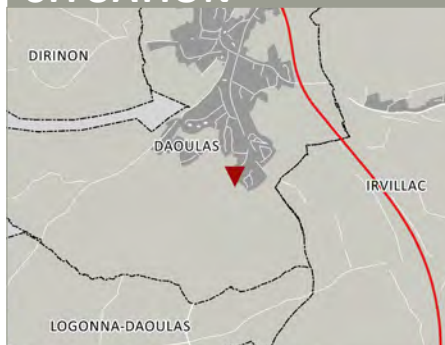
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,22 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Ancien écart de Reun ar Moal
- ② Lotissement existant
- ③ Enrichissement
- ④ Vallée boisée humide

Sud du bourg de Daoulas. A 1 km du centre et des commerces, équipements et services.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Préserver le bois présent en limite du secteur afin de concourir à préserver la qualité de la zone humide en contrebas du site et de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les constructions s'implantent au Nord du secteur afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le Sud/Sud-Est.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte sera en impasse depuis le lotissement du Vallon, en continuité de la voie existante.

Pour éviter l'aménagement d'une aire de retournement consommatrice d'espaces, un espace commun pour la collecte des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée de l'opération.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif





# DIRINON

# DIRINON

## Route de Keravel

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	0,95 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat




## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est une propriété communale.



- ① Boisements
- ② Haie bocagère sur talus
- ③ Chemin creux
- ④ Vue sur le grand paysage
- ⑤ Chemin empierré de Lesquivit
- ⑥ Zone 2AUh

**Centre-bourg**

 Ouest du centre-bourg de Dirinon. A environ 400m du cœur de bourg et ses commerces, équipements et services.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra préserver l'intégrité du chemin creux présent en limite Nord-Est et Est, en maintenant le chemin, les talus et haies bocagères l'accompagnant.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant la part de déblais et remblais de l'opération ; les constructions s'inscriront dans la pente.

La conception de l'opération et notamment des espaces publics permettra de préserver une vue sur le grand paysage.

Chemin creux à maintenir



### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire et entrée de bourg

La desserte viaire principale du secteur se fait depuis la route de Keravel. Le positionnement de l'accès prend en compte la desserte future de la zone 2AUh au Sud. Le carrefour recevra un aménagement spécifique marquant l'entrée de bourg. Un accès secondaire pourra être créé à l'Est depuis la voie de Wenojenn.

L'abord de la voie sera également le support d'une liaison piétonne (cheminement ou trottoir).

Une liaison douce permettra de rejoindre le chemin creux préservé depuis le cœur de l'opération.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les talus
- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- ~ Traitement qualitatif de la limite avec la rue

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Accès de desserte du secteur
- ↔(?) Accès de desserte secondaire possible
- ⊙ Carrefour à aménager
- Cheminements piétons à maintenir (chemin creux) à créer

# DIRINON

## Rue Kereol

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,25 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères sur talus
- ② Vue sur le clocher
- ③ Zone 2AUh

En prolongement direct du centre-bourg, à proximité immédiate de la halte garderie.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Préserver au maximum les haies bocagères, hors abattages nécessaires à l'aménagement des accès.

En limite Sud, prolonger la haie bocagère vers l'Ouest (O), pour assurer une transition entre espace construit et espace agricole, et assurer l'insertion des constructions dans le paysage.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### S'inscrire en prolongement du cœur de bourg

L'implantation des constructions sera parallèle à la rue Kereol, pour s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes voisines.

Une sensibilisation particulière des acteurs privés sera faite par la collectivité sur cette parcelle. une réflexion devra avoir lieu sur :

- la possibilité de logements différenciés (densification plus forte, maisons jumelées, stationnements déportés)
- la destination des logements vers des publics particuliers (PMR, primo accédants, jeunes actifs)

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte des constructions se fera depuis la rue de Kereol, de préférence par une voie en impasse.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● ● Maintenir les haies ou arbres remarquables
- ))) Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- ← Sens de faitage à privilégier

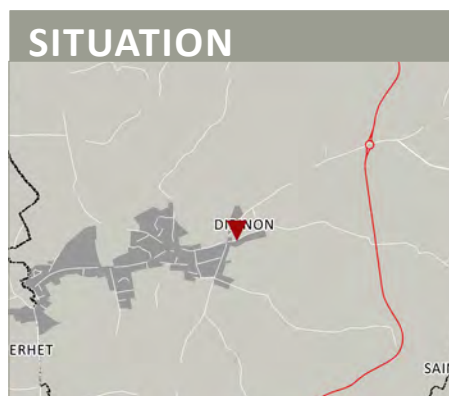
#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Desserte sur la rue de Kereol

# DIRINON

## Route de Croix de Mission

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	0,95 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est une propriété communale.



- ① Entrée d'agglomération - espace d'activités
- ② Haie bocagère sur talus : talus plus marqué vers l'Ouest
- ③ Parcelle agricole
- ④ Friche végétale
- ⑤ Arrêt de bus
- ⑥ Zone 2AUh

Centre-bourg

École



Est du centre-bourg de Dirinon. A environ 500m du cœur de bourg et ses commerces et services, et 500m de l'école publique.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
 18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
 OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le talus et la haie bocagère seront préservés en limite Sud, hors abattages et arasements nécessaires à l'aménagement de la desserte.

### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image de la commune.

Le projet créera une transition avec les espaces agricoles par la plantation de la limite Est de l'opération, avec une haie de type bocager s'inspirant de la végétation présente dans l'environnement du site. Cette haie permettra de garantir l'insertion paysagère des constructions depuis l'entrée d'agglomération.

*Illustration d'exemple d'une transition entre espace agricole et constructions*



### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera depuis la rue de Menez Ar C'hlan, par une voie en impasse en double sens. Réserve de voirie à prévoir pour la desserte ultérieure de la zone 2AUh à l'Est.

Un cheminement piéton permettra de relier la rue Menez Ar C'hlan à la route de Croix de Mission. Une voie piétonne longeant la limite Nord pourra être créée.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer
- Réserve pour permettre une potentielle extension
- Cheminements piétons à créer



# LA FOREST LANDERNEAU

# LA FOREST LANDERNEAU

## Centre-bourg Est

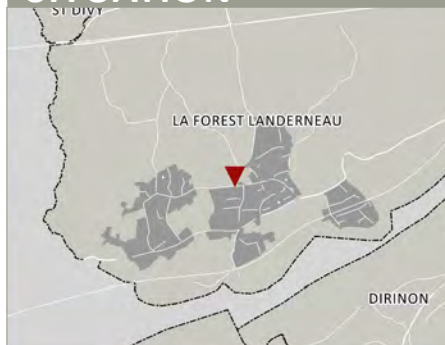
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

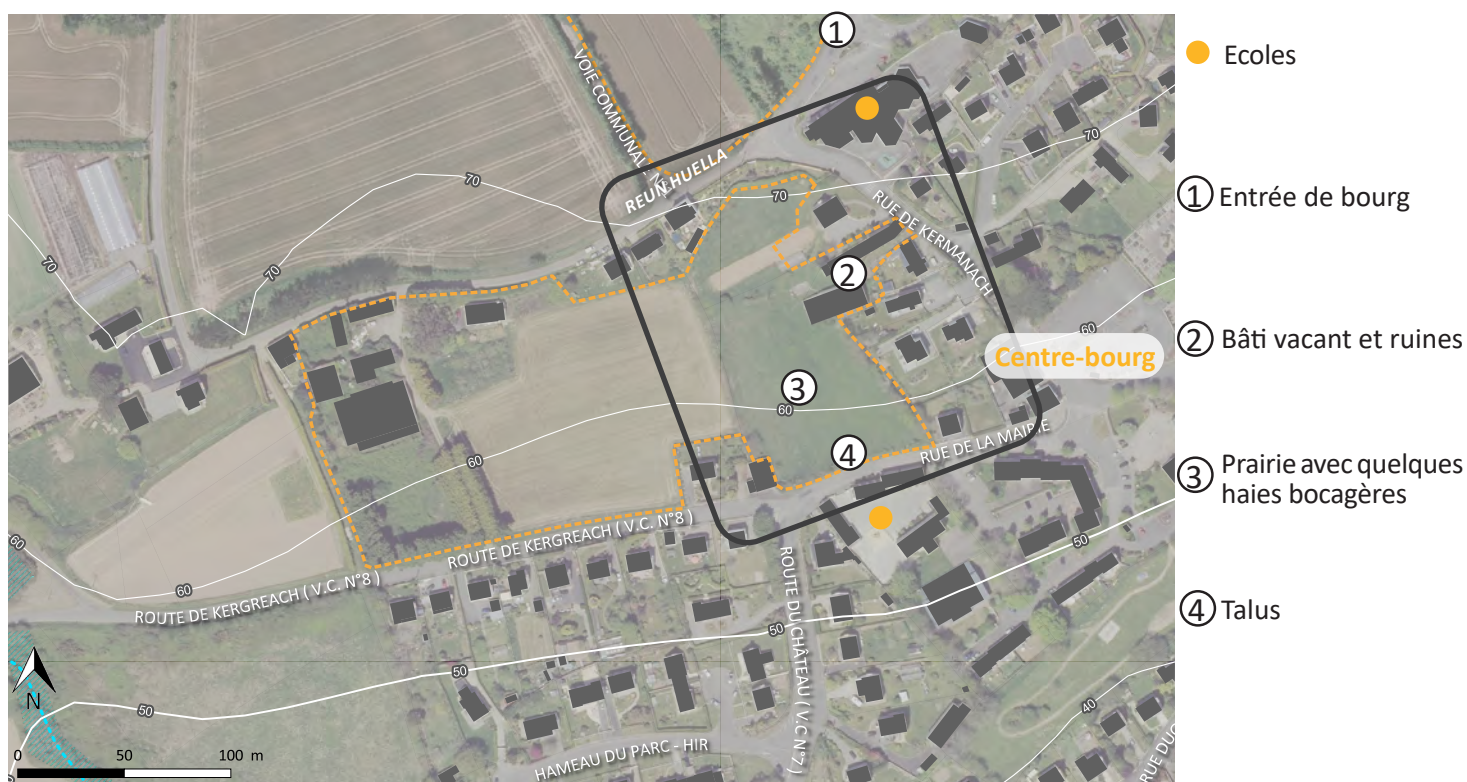
### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Secteur au sein du centre-bourg

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
 18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
 OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

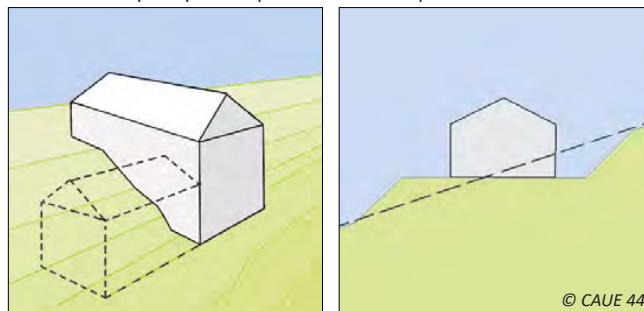
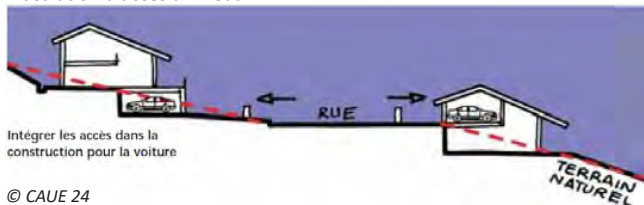


Illustration d'accès à niveau



### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte du secteur de projet se fera par axe Ouest-Est en double-sens reliant la rue de Keramanac'h au secteur Ouest (cf. OAP Centre-bourg Ouest).

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● Maintenir les haies ou arbres remarquables

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Bâtiment destiné à être démoli
- ↔ Sens de faitage à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie structurante à créer

# LA FOREST LANDERNEAU

## Centre-bourg Ouest

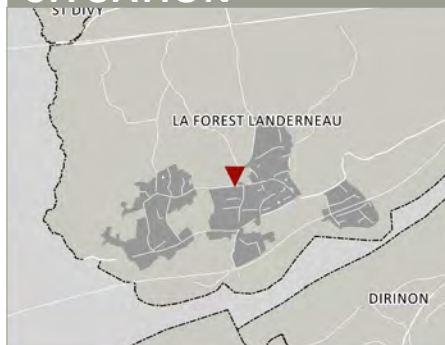
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 2 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- Ecoles
- ① Entrée de bourg
- ② Vue sur l'Élorn
- ④ Parcelle agricole
- ⑤ Grands sapins
- ⑥ Hangars en ruine

Secteur en prolongement direct du centre-bourg

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Rouvrir des vues sur la vallée de l'Élorn

Rouvrir les vues sur la vallée depuis le Reun Huella : en abattant les sapins qui par leur densité et leur caractère persistant créent des masques.

#### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

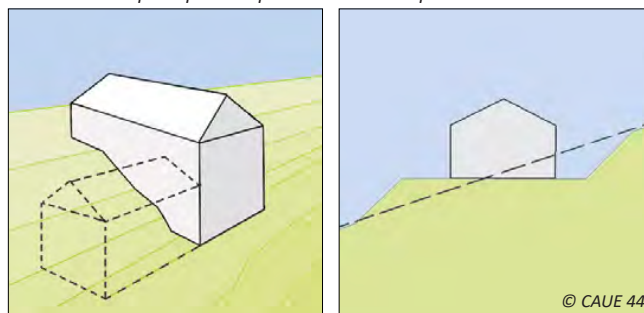
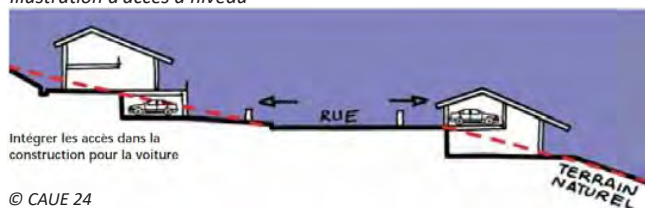


Illustration d'accès à niveau



#### Qualifier les entrées de bourg

Illustration d'exemple d'une transition végétale entre espace agricole et urbain



Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Sur l'entrée Ouest, le projet prévoira de recréer une transition végétale plus adaptée (que les sapins existants) entre l'opération et les espaces agricoles à l'Ouest, en prévoyant des plantations de type bocager.

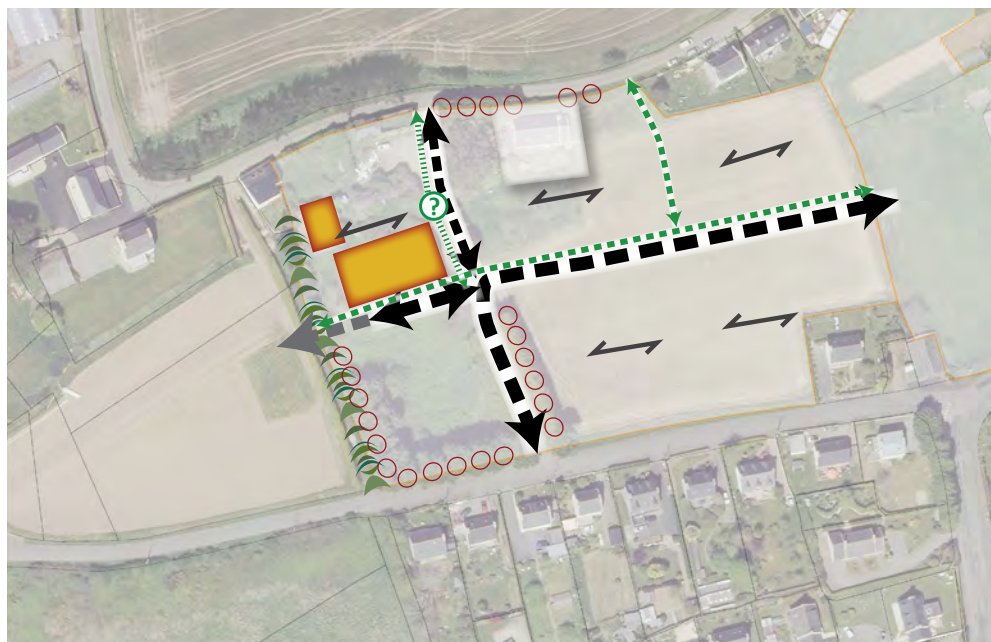
#### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur de projet se fera par un accès sur la route de Kergreac'h. Un accès secondaire sur la route de Reun Huella sera positionné à hauteur du réseau d'assainissement. Cette voie pourra être doublée par un cheminement doux.

Une voie transversale Est-Ouest traversera l'opération. Une liaison douce sera prévue le long de cet axe. Cette voie douce reliera le cheminement piéton Nord-Sud du secteur « Centre-Bourg Est ».

L'aménagement devra prévoir la possibilité d'une desserte ultérieure vers l'Ouest.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Abattre les sapins pour réouvrir les vues
- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- ))) Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- ~ Treatment qualitatif de la limite avec la rue

### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Bâtiment destiné à être démolé
- ↔ Sens de faitage à privilégier

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voies structurantes à créer
- ↔ Voie secondaire à créer
- Réserve pour permettre une potentielle extension
- Liaisons douces à créer



**HANVEC**

# HANVEC

## Le Rest

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,3 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Sortie étroite : peu de visibilité
- ② Murs de pierres qui clôturent les jardins
- ③ Prairies bocagères
- ④ Terres agricoles cultivées
- ⑤ Beaucoup de flux de véhicules
- ⑥ Peu de visibilité, du fait du virage sur la route du Faou
- ⑦ Vues sur le clocher
- ⑧ Zone 2AUh

A proximité des équipements (entre 150 et 200 m)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. Des percées dans les talus et boisements existants pourront être réalisées afin de permettre la création d'accès.

Une transition végétale sera créée entre l'opération et les espaces agricoles au Sud-Ouest.

Il conviendra de limiter au maximum l'imperméabilisation et de gérer les pluies courantes à la parcelle.

### La qualité des espaces publics et la desserte

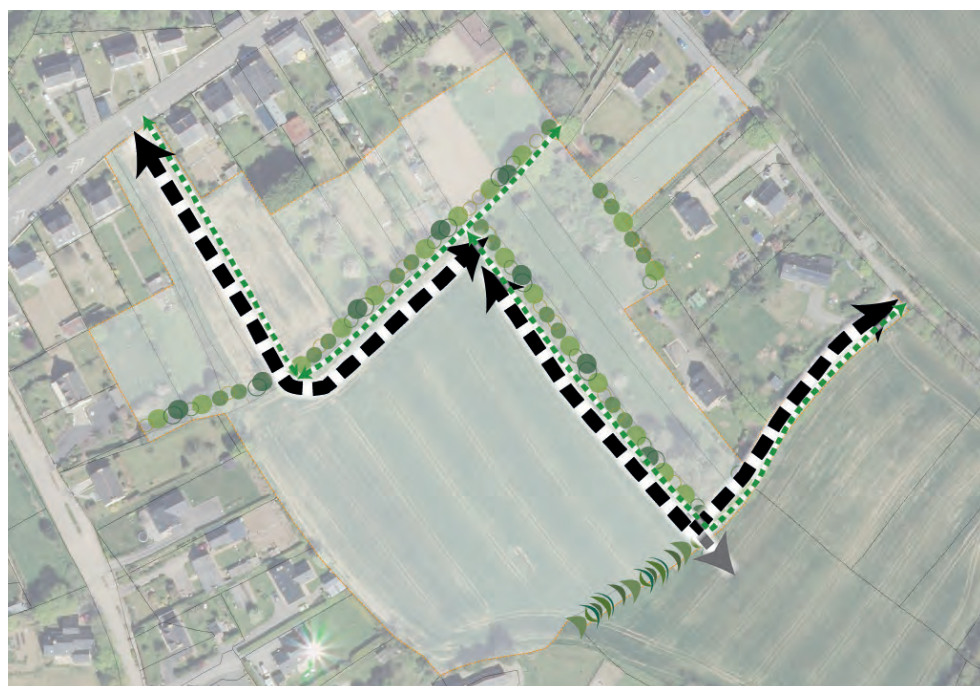
#### Desserte viaire

La desserte principale se fera par la création d'une voie en double-sens débouchant au nord-ouest du secteur sur la Route du Faou et au sud-est du secteur sur la rue de la Madeleine.

Des liaisons douces seront à prévoir le long des voies structurantes et secondaires

Une réserve est à prévoir au sud-est pour une desserte ultérieure potentielle.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# HANVEC Kerbluen

## INFOS

**Superficie** du secteur soumis  
à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : 1AUH

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

## SITUATION



## VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Secteur en cours  
d'urbanisation

② Parcelle agricole

Situé à 500 m aud sud-ouest du centre-bourg et des équipements communaux

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la  
partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère  
social dans le cas d'une opération de 10 logements  
et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie  
OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

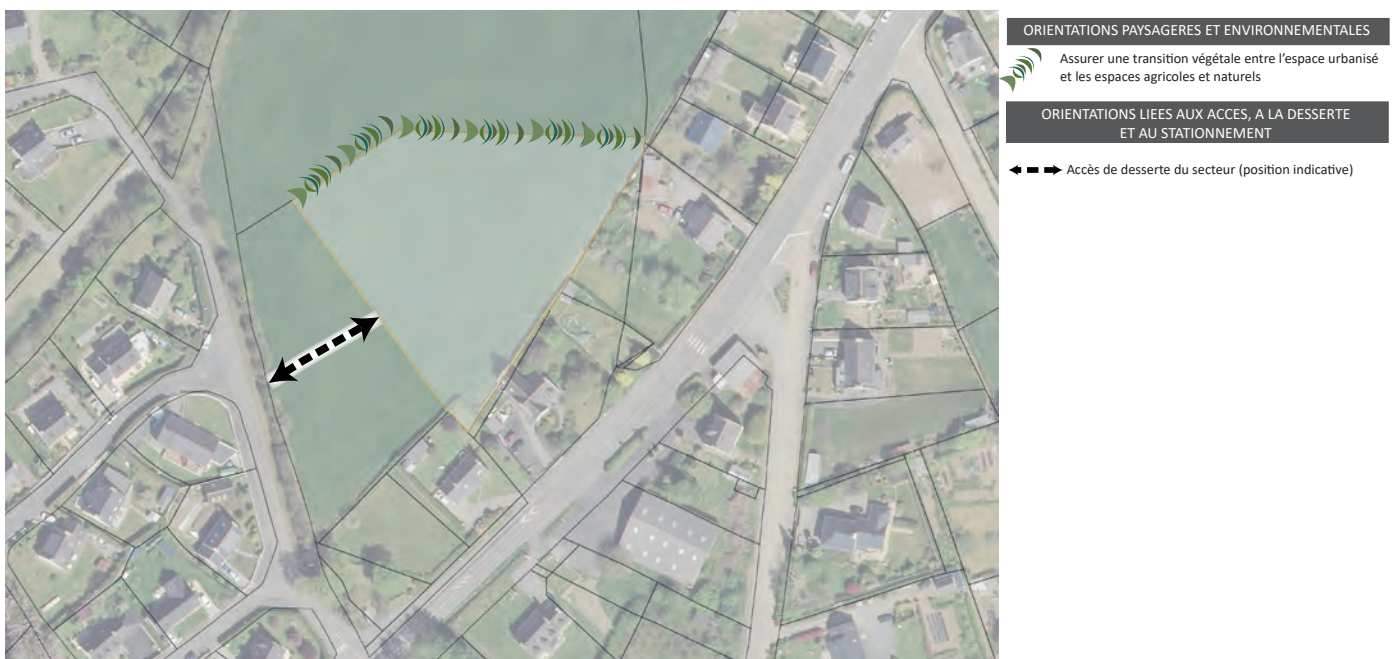
Une transition végétale sera créée entre l'opération et les espaces agricoles en frange nord-ouest.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte principale se fera par la prolongation de la voie d'accès desservant les lots en cours d'aménagement situés au sud.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif





# L'HOPITAL -CAMFROUT

# L'HÔPITAL-CAMFROUT

## Hauts des Carrières

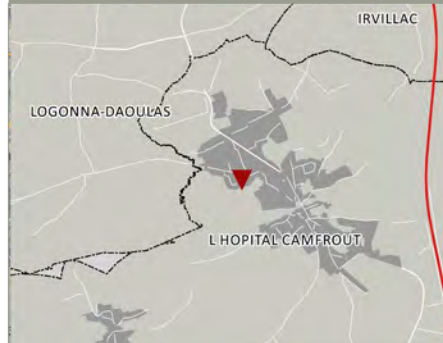
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au Nord-Ouest du centre-bourg.



Centre-bourg

- ① Haie bocagère sur talus
- ② Zone 1AUh

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'abord de la route de Logonna sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

Le talus en limite Ouest sera préservé.

### La qualité des espaces publics et la desserte



#### Desserte viaire

L'accès à la zone se fera par un ou deux accès depuis la Route de Logonna.


## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue
-  Préserver le talus

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte du secteur

# L'HÔPITAL-CAMFROUT

## Kersanton

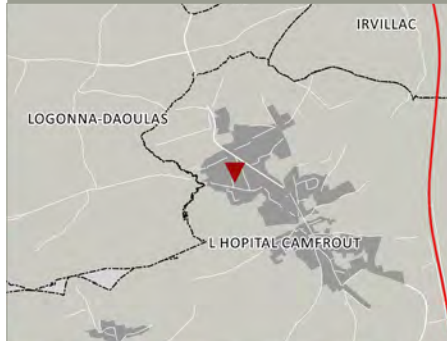
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 2 ha

**Zone(s)** : Uh, 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Chemin creux bordé de haies bocagères, partiellement transformé en voie pour sa portion Sud

② Environnement d'aspect rural et bocager : prairies et vergers bordés de haies bocagères, talus.

③ Jardin privé, densément planté d'arbres de haute tige.

④ Construction annexe à usage de garages

▲ ~ 700 m des équipements, services et commerces du centre bourg

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Les boisements, haies et talus identifiés sur le schéma ci-dessous devront être préservés, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu d'un point de vue environnemental et paysager. L'aménagement des voies de desserte et les accès aux parcelles devront, dans la mesure du possible, éviter l'arasement des talus et l'abattage d'arbres.

L'espace paysager au Sud-Est devra être préservé en tant qu'espace vert public.

Vue sur l'espace paysager à préserver



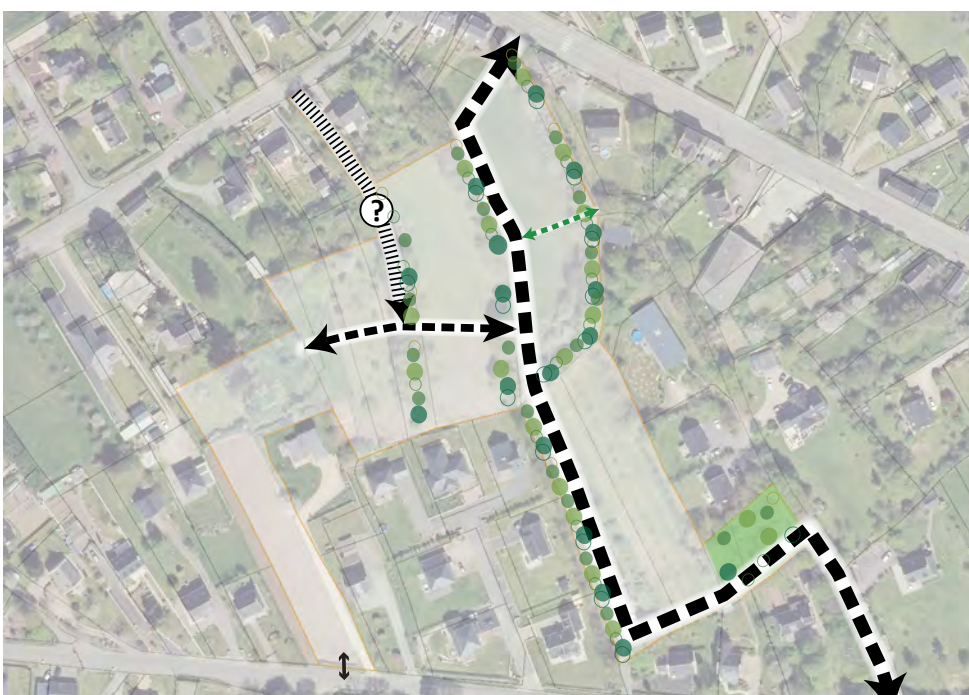
### La qualité des espaces publics et la desserte








#### Desserte viaire

La desserte du secteur s'organisera autour d'une voie principale en double-sens reliant la rue Emile Salaun et la route de Logonna.

Une desserte par sens unique entrant depuis Kersanton, au Nord, pourra compléter cette desserte principale. Les liaisons douces devront permettre de rejoindre facilement le chemin des Carriers.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



<b>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</b>
 Espace naturel ou jardiné à créer ou à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
<b>ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES</b>
 Maintenir les haies ou arbres remarquables
<b>ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT</b>
 Voie de desserte principale à créer
 Voie de desserte secondaire
 Possibilité de desserte complémentaire en sens unique entrant
 Liaison douce à créer (position indicative)
 Accès aux constructions mutualisé ou individuel possibles

# L'HÔPITAL-CAMFROUT

## Keraliou

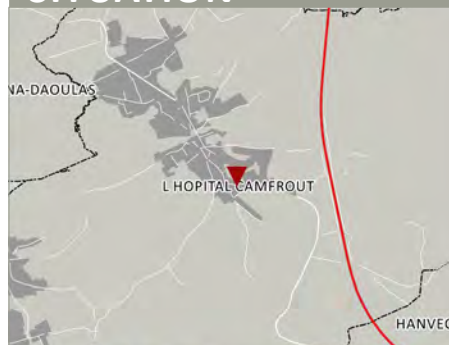
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,8 ha

**Zone(s)** : Uh, 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Alignements d'arbres fruitiers

② Haie bocagère

③ Boisement sur roche

● Équipements scolaires et périscolaires

▲ Sud-Est du bourg de l'Hôpital-Camfrou, à proximité immédiate des équipements scolaires et périscolaires de la commune. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais a deux accès propre à l'Ouest et au Sud, sur la route de Kéraliou et la Garenne du Pont Neuf. ▼

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine arboré existant, pour s'assurer du maintien du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le positionnement des espaces les plus denses en termes de logements sera à adapter en fonction des pentes, pour privilégier les espaces les moins pentus.

### La qualité des espaces publics et la desserte

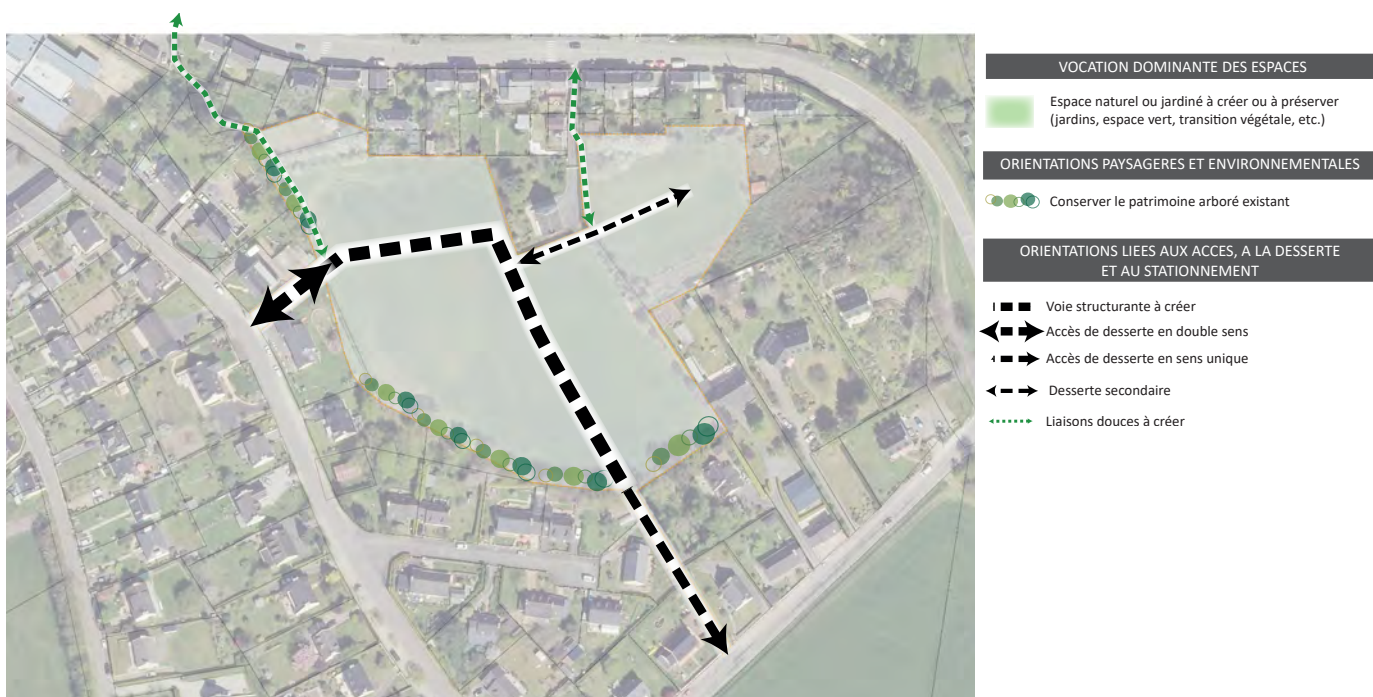
Un ou des espaces récréatifs paysagers seront à créer.

### Desserte viaire

Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à la route de Kéraliou à l'ouest et à la rue de la Garenne du pont neuf au Sud, face à l'accès à la zone de Ty Boulic. Compte tenu du nombre de lots desservis entre les deux zones, le carrefour sera aménagé rue de la garenne du pont neuf afin de sécuriser les entrées et sorties de véhicules. A ce titre la sortie rue de la garenne du pont neuf se fera en sens unique.

Une liaison douce permettra de rejoindre les Glacis au Nord. Une liaison douce complémentaire sera aménagée vers les Glacis au Nord-Ouest.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif





# IRVILLAC

# IRVILLAC

## Rue du 16 août 1944

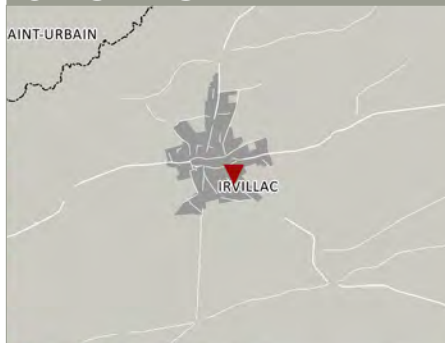
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,13 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Prairie herbacée
- ② Quelques haies bocagères et talus
- ③ Chemin empierré
- ④ Petite rue utilisée par les piétons et vélos en parallèle de l'axe majeur de la commune
- ⑤ 2AUh

📍 Ouest du bourg d'Irvillac. Les équipements scolaires et périscolaires sont à ~ 400 m. Secteur bordé de deux voies qui permettent en partie sa desserte. ⚡ Lignes électriques aériennes.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères en limites du site, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Le fossé et le talus présents en limite Sud (hors aménagement de la desserte) seront maintenus.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Les aménagements seront en adéquation avec l'environnement général du site. Les espaces publics (voirie, cheminements, stationnement...) feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, pas de bordures, ...) Les espaces plantés seront de conception «rustique», composés d'espaces enherbés, arbres et arbustes d'essences locales. Les plantes ornementales seront utilisées avec parcimonie.

### Desserte viaire

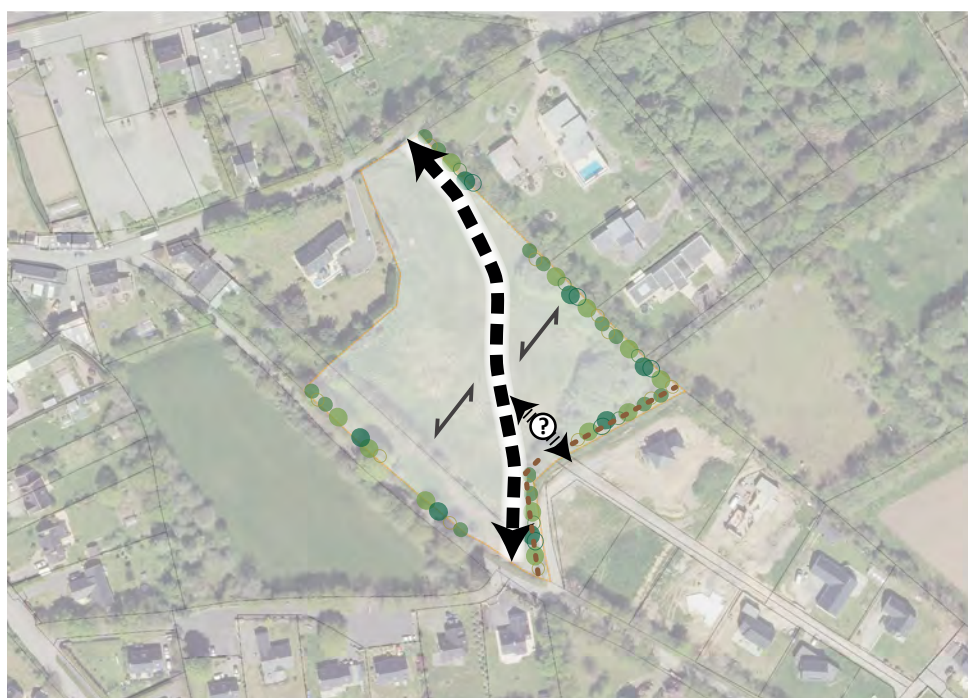
Le secteur sera desservi par une voie transversale Nord-Sud en double sens reliant la rue du 16 août 1944 et le chemin de Pont ar Chlan. Il sera possible de créer un accès reliant le secteur de projet et la résidence Ti Bian.

Liaison douce Est-Ouest permettant de rejoindre le chemin de Pont ar Chlan.

Haies bocagères sur le chemin à préserver



## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies ou arbres remarquables

●●●●● Maintenir et conforter les talus

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

← Sens de faitage à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante en double-sens (position indicative)

⊙ Possibilité de créer l'accès Sud par le lotissement Ti Bian

# IRVILLAC

## Voie romaine

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,6 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Ancienne voie romaine, empierrée
- ② Prairie herbacée bordée de haies au Nord et au Sud
- ③ Proximité de la voie ferrée au Sud
- ④ Zone 2AUH

◀ Sud du bourg d'Irvillac. Les équipements scolaires et périscolaires sont à environ 600 m. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais a deux accès propres à l'Ouest et au Nord. ▶

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

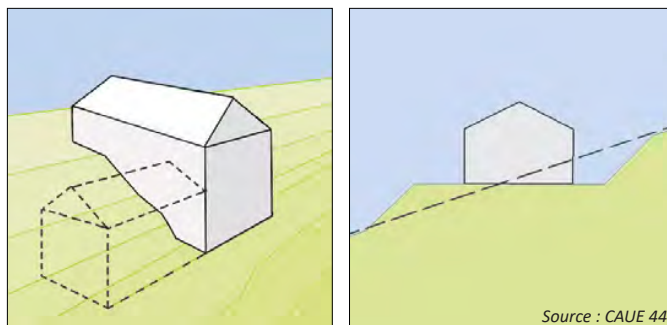
## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères (hors abattage nécessaire à la desserte du secteur), pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Muret de pierres présents à proximité du site



Des murets de pierres typiques du secteur sont présents en clôture de parcelles voisines à l'Ouest. Le traitement des limites de l'opération et/ou des parcelles pourra s'inspirer de ces murets.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte principale du secteur se fera depuis la voie romaine et devra réserver un accès vers la zone 2AUH au Sud.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies ou arbres remarquables

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

← Sens de faitage à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

←→ Voie structurante à créer

→ Réserve pour l'accès à la zone 2AUH

←→ Voie de desserte à créer



# LANDERNEAU

# LANDERNEAU/PLOUEDERN

## Traon Elorn

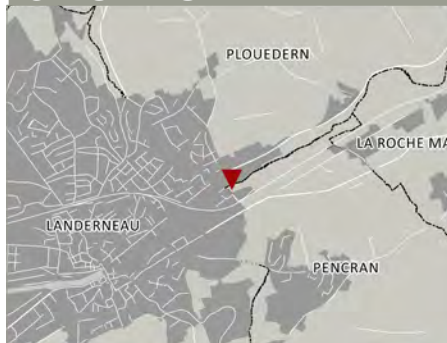
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,9 ha

**Zone(s)** : UR

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

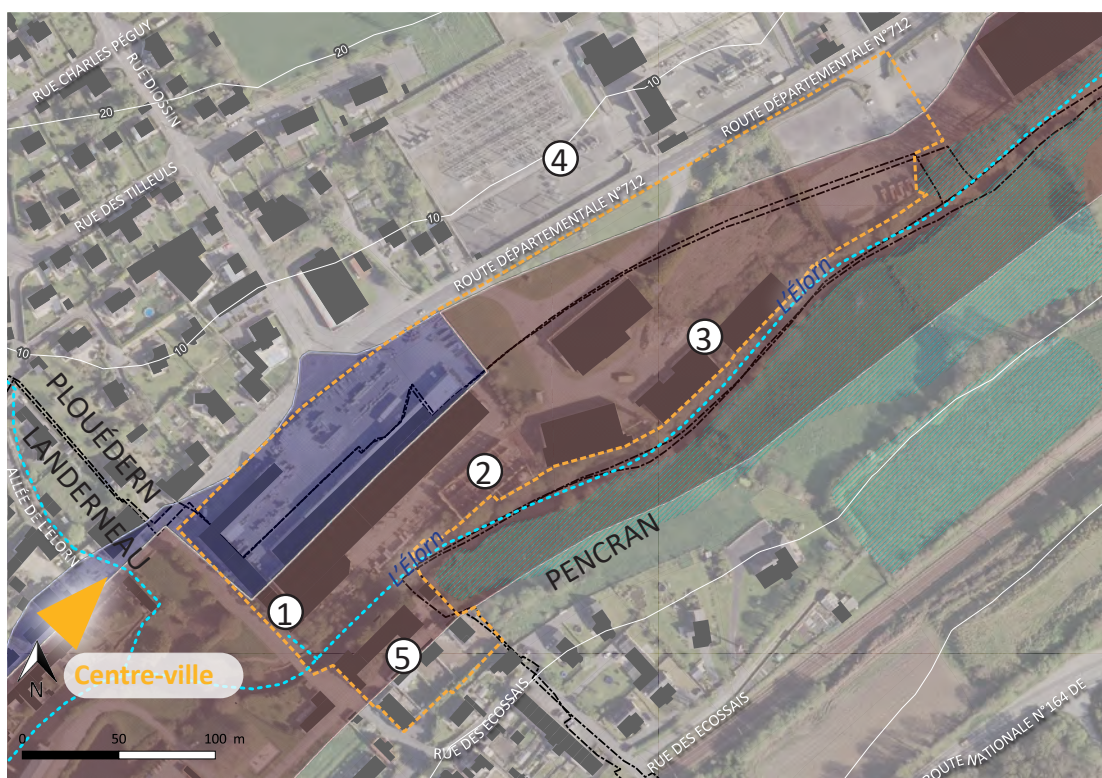


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Site majeur de renouvellement urbain à l'échelle de la commune, cet îlot est localisé en continuité du centre-ville à la sortie Est, et pour partie sur Plouédern. Le site est marqué par son histoire sociale et patrimoniale, comportant un site à vocation économique en voie de reconversion, quelques bâtiments délabrés et les anciens fours de la briquetterie. Le site est soumis au risque d'inondation et au Site Patrimonial Remarquable.



- ① Ancienne briquetterie : intérêt patrimonial
- ② Four
- ③ Anciens séchoirs de la briquetterie
- ④ Transformateur électrique
- ⑤ Habitat
- Limite zone rouge du PPRI

Secteur desservi par les transports en commun

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Le site pourra accueillir le long de la rue de la Tour d'Auvergne des programmes de logements comportant éventuellement commerces et services. La partie Est du site accueillera des activités économiques sur la partie nord et des équipements sur la partie sud le long de l'Elorn, dont une partie sur la commune limitrophe de Plouédern. Le site des anciens fours Hoffman pourra être mis en valeur en tant qu'équipement culturel et patrimonial.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## **Orientations d'aménagement**

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Les arbres présents en bordure de l'Élorn sur la moitié Nord devront être préservés au maximum, hors abattages nécessaires aux aménagements, et en s'assurant de conserver le caractère de rive. Les arbres présents le long de l'ancienne briqueterie pourront être arasés.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

Toute opération sur ce site devra se faire en cohérence avec l'environnement patrimonial fort, et conformément aux dispositions du Site patrimonial remarquable sur Landerneau. L'opération prévoira notamment la rénovation du bâti identifié en SPR en typologie « bâti industriel ».

Le projet recomposera l'îlot avec :

- Rue de la Tour d'Auvergne, du bâti implanté le long de la voie ou en léger retrait, dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 12 mètres. Les abords de la rue de la Tour d'Auvergne devront être traités qualitativement afin de marquer l'entrée de ville de Landerneau. A l'arrière du bâti, les équipements d'accompagnement (parking, aires de jeux, etc..) seront prévus.
- La rénovation du bâti de l'ancienne briqueterie située le long de la rue des Ecosais.
- Une nouvelle zone de centralité et polarité urbaine commerciale intégrera ce bâti ancien et des fours.
- Un équipement patrimonial et culturel grâce à la requalification des fours de la briqueterie.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

#### **Desserte viaire**

Le bâti implanté rue de la Tour d'Auvergne pourra être desservi directement depuis la rue.

Une liaison douce sera aménagée en transversale Est/Ouest. Cette liaison correspond au passage du chemin communautaire de randonnée de la vallée de l'Elorn allant du château de la Joyeuse Garde de la Landerneau au château de la Roche-Maurice.

Une liaison douce Nord-Sud vers la rivière devra également être aménagée à l'Est de la zone dédiée à l'habitat.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
	Habitat et activités compatibles
	Accompagnement de l'habitat et équipement culturel et patrimonial
	Equipements / Loisirs
	Activités économiques
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Préserver les haies bocagères et arbres
ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE	
	Bâti existant
	Bâti à préserver et mettre en valeur
	Bâtiments à démolir
	Principe d'implantation du bâti à l'alignement, marquant le caractère urbain du secteur
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)
	Liaison douce à créer



# LANDERNEAU

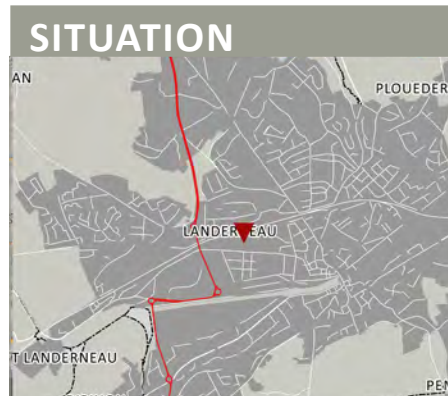
## Gare Ouest

**INFOS**

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,1 ha

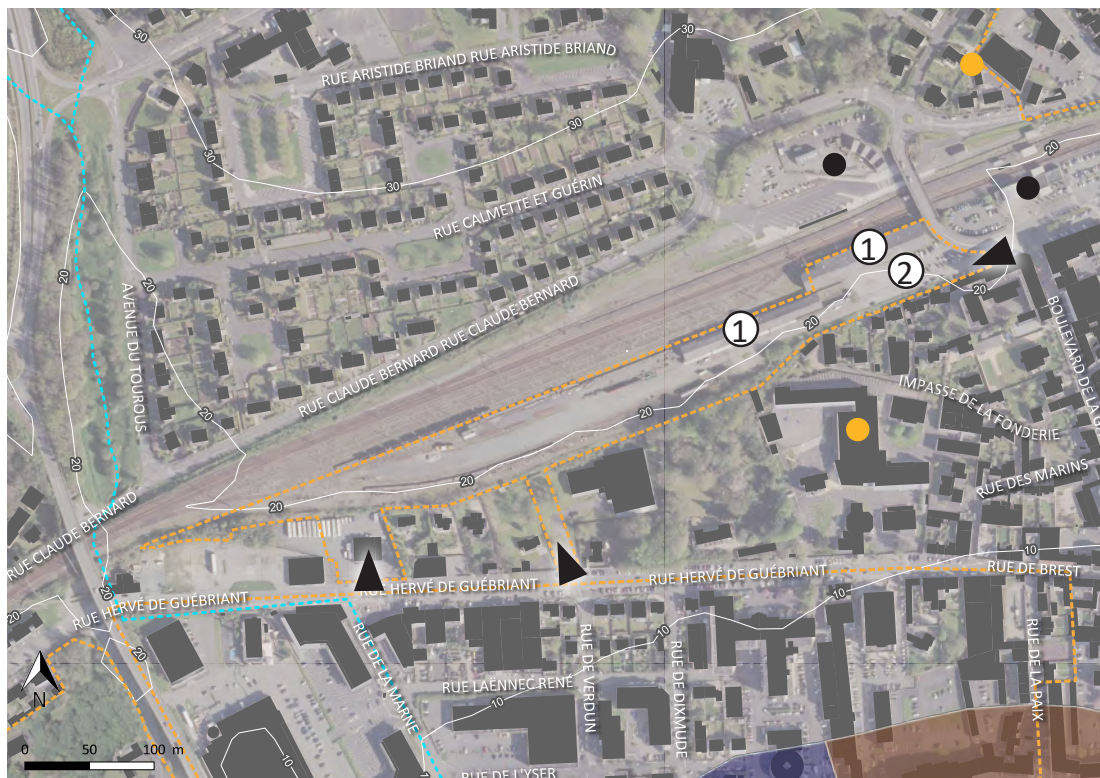
**Zone(s)** : UR

**OAP-cadres de référence** : Habitat



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur partiellement vacant, implanté en cœur de ville, près de la gare de voyageurs et en proximité avec la zone du Bois Noir. Le site est inscrit dans le secteur AP2 « Franges urbaines » du Site Patrimonial Remarquable.



- Gares routière et ferroviaire
- Équipements : collège, lycée, salle multisports
- ① Équipements de maintenance du réseau ferroviaire
- ② Stationnement public provisoire

Secteur desservi par les transports en commun

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

Densification et valorisation du site par la construction de bâtiments destinés à accueillir des activités artisanales, des services et des bureaux, en intégrant si besoin de l'habitat d'accompagnement. Création de parking en partie est, sur un ou plusieurs niveaux.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
**OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat**

## Orientations d'aménagement

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

S'agissant d'une bande de terrain de forme étroite et longue, les constructions s'implanteront le long de la voie à créer. Elle devront s'intégrer dans l'environnement urbain.

Le bâtiment de fret situé à l'Est de la zone aura vocation à muter dans le cadre du projet de Pôle d'Echange Multimodal.

### La qualité des espaces publics et la desserte

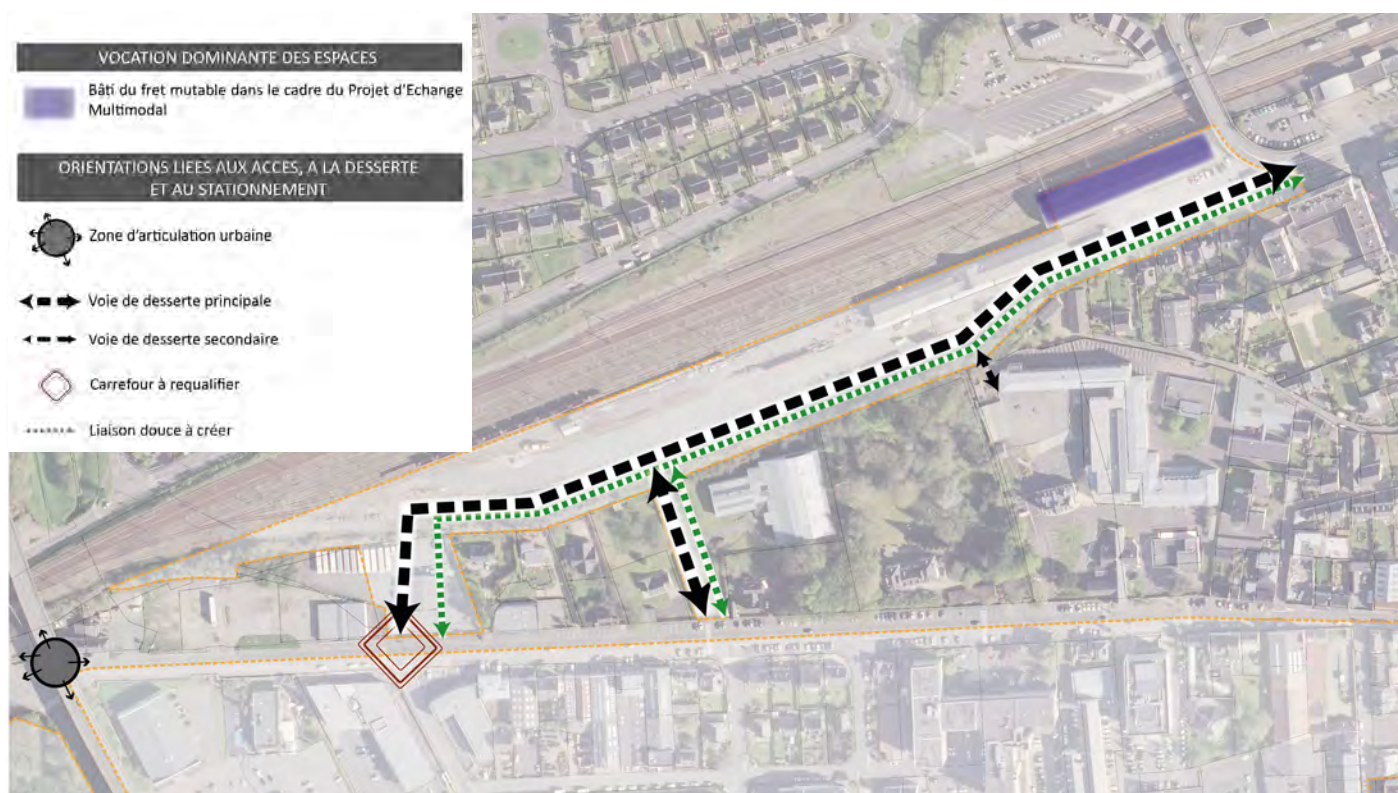
#### Desserte viaire

Le secteur sera désenclavé grâce à la création d'une ou deux liaisons routières débouchant sur la rue Hervé de Guébriant.

La voie de desserte principale longera la limite sud du site et permettra de relier la Rue Hervé de Guébriant au Boulevard de la Gare.

Une liaison douce viendra doubler la voie de desserte principale jusqu'à la rue Hervé de Guébriant.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# LANDERNEAU

## Guébriant / Petit Palud / Rue de la Paix

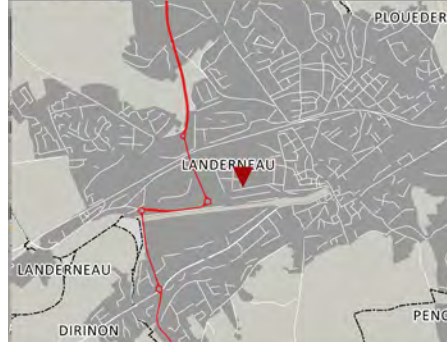
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 16,1 ha

**Zone(s)** : UR

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

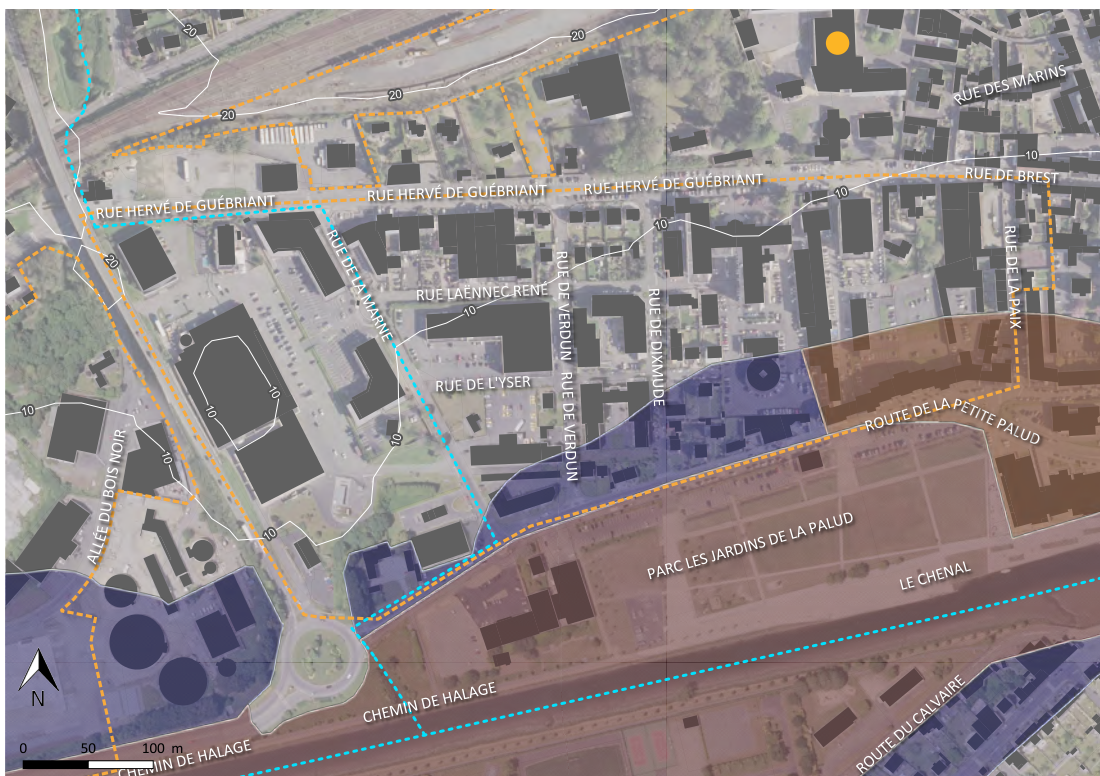


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Situé stratégiquement entre Bois Noir et le centre-ville. Secteur mixte d'activités commerciales et artisanales en mutation, d'habitat pavillonnaire des années 30 et d'immeubles vacants. Site identifié dans le secteur AP2 « Frange urbaine » du Site Patrimonial Remarquable.



- Équipements : collège, lycée, salle multisports
- Secteur desservi par les transports en commun

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

#### Requalification des axes urbains

Création d'un ensemble associant de l'habitat et du stationnement (100 à 200 places) à l'angle de la rue Hervé de Guébriant et de la rue de la Paix afin de répondre aux besoins du centre-ville. Un emplacement réservé est inscrit à cet effet.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## L'insertion urbaine et la qualité architecturale

### Secteur dans sa globalité

L'enjeu de la requalification de ce secteur est de le densifier par une mixité des fonctions (habitat, activités de commerce et de service, artisanat accueillant du public), contribuant ainsi au renforcement de la polarité de ce quartier et, plus globalement, à l'attractivité du territoire. Afin d'assurer la mixité fonctionnelle du quartier, de l'habitat pourra être prévu sur les sites accueillant aujourd'hui exclusivement des activités commerciales. L'objectif est d'accueillir de nouvelles constructions dans les formes adaptées au centre-ville et dans un environnement cohérent, assurant la continuité urbaine.

Sur les terrains vacants ou en mutation, il est demandé de reconstruire sur plusieurs niveaux en cohésion avec l'environnement bâti collectif. Les nouvelles constructions de type maison individuelle sont proscrites.

Pour toute démolition de maison individuelle, il est demandé une reconstruction en immeuble collectif sur plusieurs niveaux, en cohérence avec l'habitat du centre-urbain dense, éventuellement en regroupant des parcelles.

### Ilot à l'angle de la rue Hervé de Guébriant et de la rue de la Paix

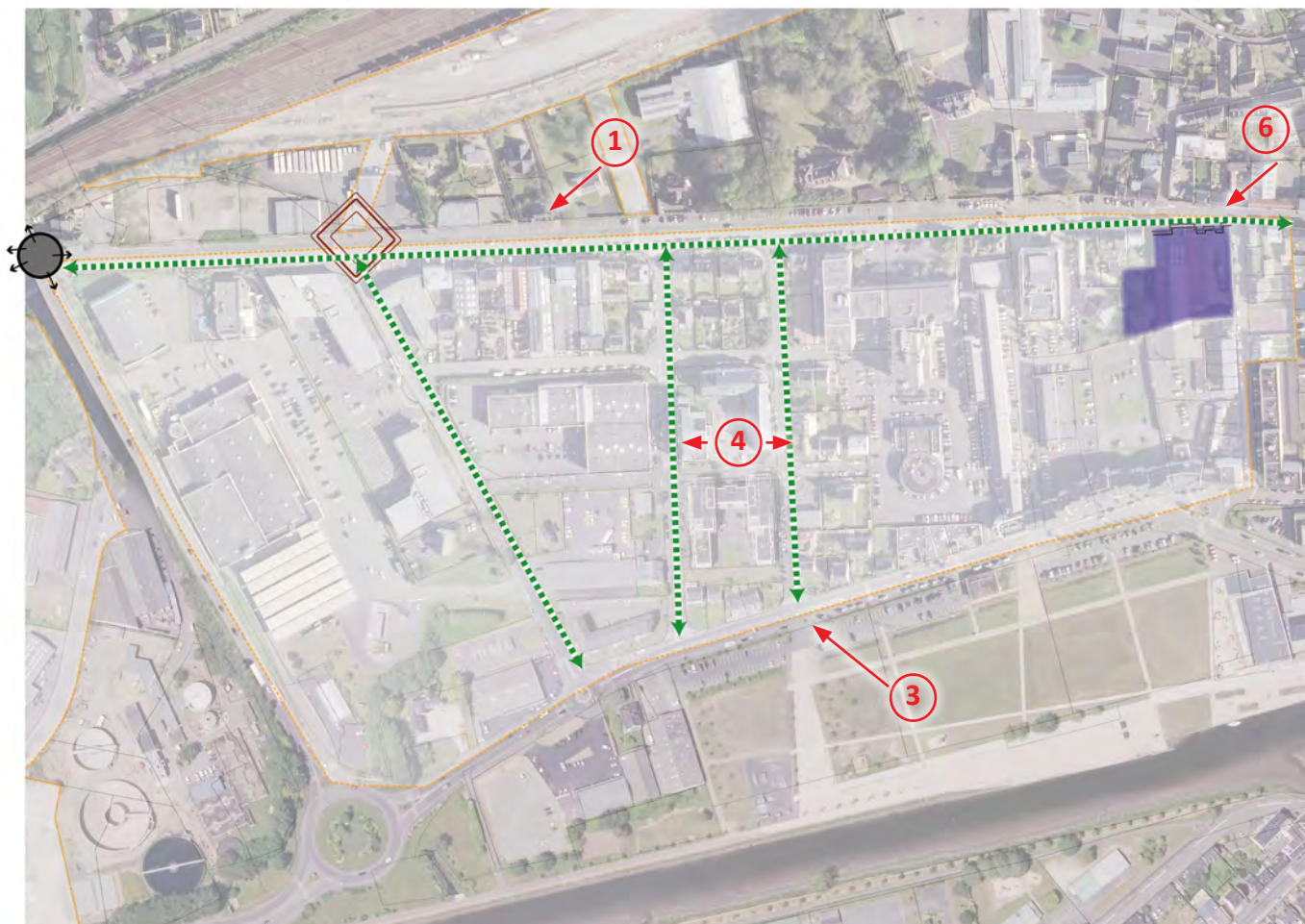
Le futur ensemble associant de l'habitat et du stationnement nécessaire pour répondre au besoin du centre-ville de la rue Hervé Guébriant et de la rue de la Paix devra reconstituer un front de rue, soit en conservant l'alignement existant, soit en créant un nouvel alignement sur le domaine public.

## La qualité des espaces publics et la desserte

### Requalification des axes urbains

- ① Créer un axe urbain de qualité le long de la rue Hervé de Guébriant, par l'amélioration des liaisons douces et routières, des stationnements, des aménagements paysagers et des articulations urbaines existantes.
- ② Réaménager l'articulation sur la rue de la Marne en lien avec la future voie à créer vers le secteur de la Gare, après acquisition de terrains ferroviaires.
- ③ Poursuivre l'amélioration de l'axe urbain le long de la rue de la Petite Palud par des aménagements adaptés au caractère dominant de chaque côté de la rue (parc urbain d'un côté, front de rue bâti de l'autre côté).
- ④ Prévoir l'aménagement des axes internes en cohésion avec les axes périphériques pour favoriser les liaisons visuelles et de déplacements doux (piétons, cyclistes ...).
- ⑤ Préserver et/ou créer des liaisons de cœur d'îlots.
- ⑥ Sur l'îlot à l'angle de la rue Hervé de Guébriant et de la rue de la Paix, réaliser un ensemble associant à l'habitat du stationnement

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Emplacement réservé destiné à une opération mixte associant habitat et stationnement

### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE



Principe d'implantation du bâti à l'alignement, marquant le caractère urbain du secteur

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

----- Liaisons douces et aménagements paysagers



Carrefour à requalifier après la création d'une voie vers la gare



Zone d'articulation urbaine



# LANDERNEAU

## Gare Nord - Rue Henri Dunant

**INFOS**

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,4 ha

**Zone(s)** : UR

**OAP-cadres de référence** : Habitat



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur à proximité immédiate de la gare et du centre-ville, composé de deux îlots de part et d'autre de la rue Henri Dunant. La majeure partie du secteur est en Site Patrimonial Remarquable : une partie des maisons en front de rue sont en typologie repérée à préserver, ainsi que des murs ou murets sur rue surmontés de grilles.



- Gares routière et ferroviaire
  - Équipements : école primaire, centre social
  - ① Passage souterrain
  - ② Maisons à préserver (SPR)
  - ③ Gendarmerie - vocation à quitter le site
  - ④ Activité commerciale
- Secteur desservi par les transports en commun

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

Le site devra accueillir des programmes mixtes de logements, commerces et services.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### Îlot Ouest (O) :

Prévoir des immeubles à l'alignement des voies ou en léger recul, d'une hauteur maximale de 14 m (R+3).  
A l'arrière, en deuxième rang de construction, prévoir des immeubles collectifs, pouvant accueillir du commerce en rez-de-chaussée. Ces immeubles devront respecter une hauteur maximale de 11 m de type R+2.

Aménager le stationnement en surface en cœur d'îlot et, pour partie, en enterré ou semi enterré sous immeuble,

#### Îlot Est (E) :

Préserver les maisons repérées en Site Patrimonial Remarquable et en reproduire les éléments architecturaux significatifs pour le traitement des immeubles neufs sur rue,

Des immeubles dont le gabarit ne devra pas dépasser le R+3 viendront reconstituer un front de rue grâce à une implantation à l'alignement de la voie ou en léger recul. Des immeubles pourront être édifiés en second rang, leur gabarit ne devra pas dépasser le R+2.

Aménager le stationnement en surface en cœur d'îlot et, pour partie, en enterré ou semi enterré sous immeuble.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

A l'Ouest, prévoir une liaison piétonne vers la rue Claude Bernard et la gare.




Sur l'îlot E, le projet prévoira un aménagement paysager et des cheminements de cœur d'îlot.

L'accès à la partie sud-est pourra se faire directement depuis la rue John Kennedy.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

-  Parcelles bâties à préserver
-  Principe d'implantation du bâti à l'alignement, marquant le caractère urbain du secteur
-  Murets de pierres surmontés de grilles à préserver

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Carrefour à aménager

# LANDERNEAU

## Voas-Glaz - Belhommet

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 7,8 ha

**Zone(s)** : UR/UHc

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

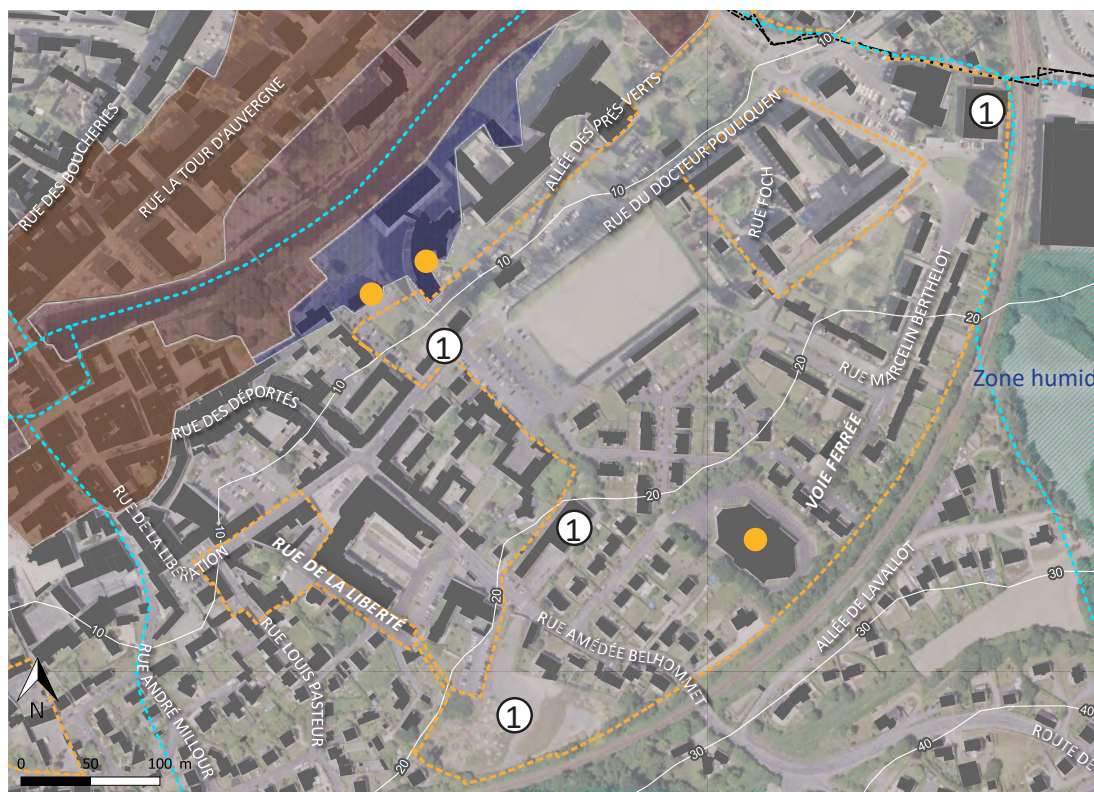


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur ancien de reconversion à proximité du centre-ville, entre deux entrées de ville, la route de Sizun et la route de Pencran. Ce secteur est en majeure partie en Site Patrimonial Remarquable.



● Équipements : EFS, écoles, EHPAD

① Terrains et bâtis en attente de mutation (activités scolaires, commerciales et industrielles fermées)

Secteur desservi par les transports en commun

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Accueil des programmes mixtes de logements, commerces et services et d'un équipement scolaire.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## **Orientations d'aménagement**

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Des espaces communs paysagers seront aménagés en cœur d'îlots, et supports de liaisons piétonnes en rez-de-cour pour relier les propriétés.

Les arbres existants devront être préservés au maximum, hors abattages nécessaires aux aménagements.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

#### Au Sud-Ouest (SO) :

Construction d'immeubles et d'un collège.

#### Au Nord-Ouest (NO) :

Réhabilitation ou démolition-reconstruction d'immeubles en cohésion avec le tissu urbain de centre-ville.

#### A l'Est (E) :

Sur les sites de reconversion, après démolition de bâtiments industriels, construction d'immeubles d'habitation sur plusieurs niveaux ; La densité pourra être décroissante du nord au sud avec des hauteurs intermédiaires pour les potentiels bâtiments implantés le long des habitations individuelles existantes.

#### Champ de Foire (CF) :

Construction d'immeubles d'habitation-et d'un collège compatible avec l'habitat, en immeuble sur plusieurs niveaux ; la densité ira décroissante du nord au sud, pour être proche des gabarits des maisons de ville existantes au sud.

Au nord de la rue du Dr Pouliquen, dans la continuité du bâti existant à l'ouest, des constructions nouvelles pourront être accueillies en cohérence avec l'environnement bâti. A l'extrême est de la rue, un terrain de sport lié au collège sera créé (inscrit au règlement graphique).

Au sud de la rue du Docteur Pouliquen, le premier rang de constructions sera destiné à un collège, dans un gabarit urbain. Le second rang de constructions sera destiné à de l'habitat et à l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat (clinique vétérinaire...).

Afin de préserver le caractère historique des lieux, le muret bas le long de la rue du Dr Pouliquen sera préservé dans sa perspective urbaine conformément aux dispositions du Site patrimonial remarquable.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

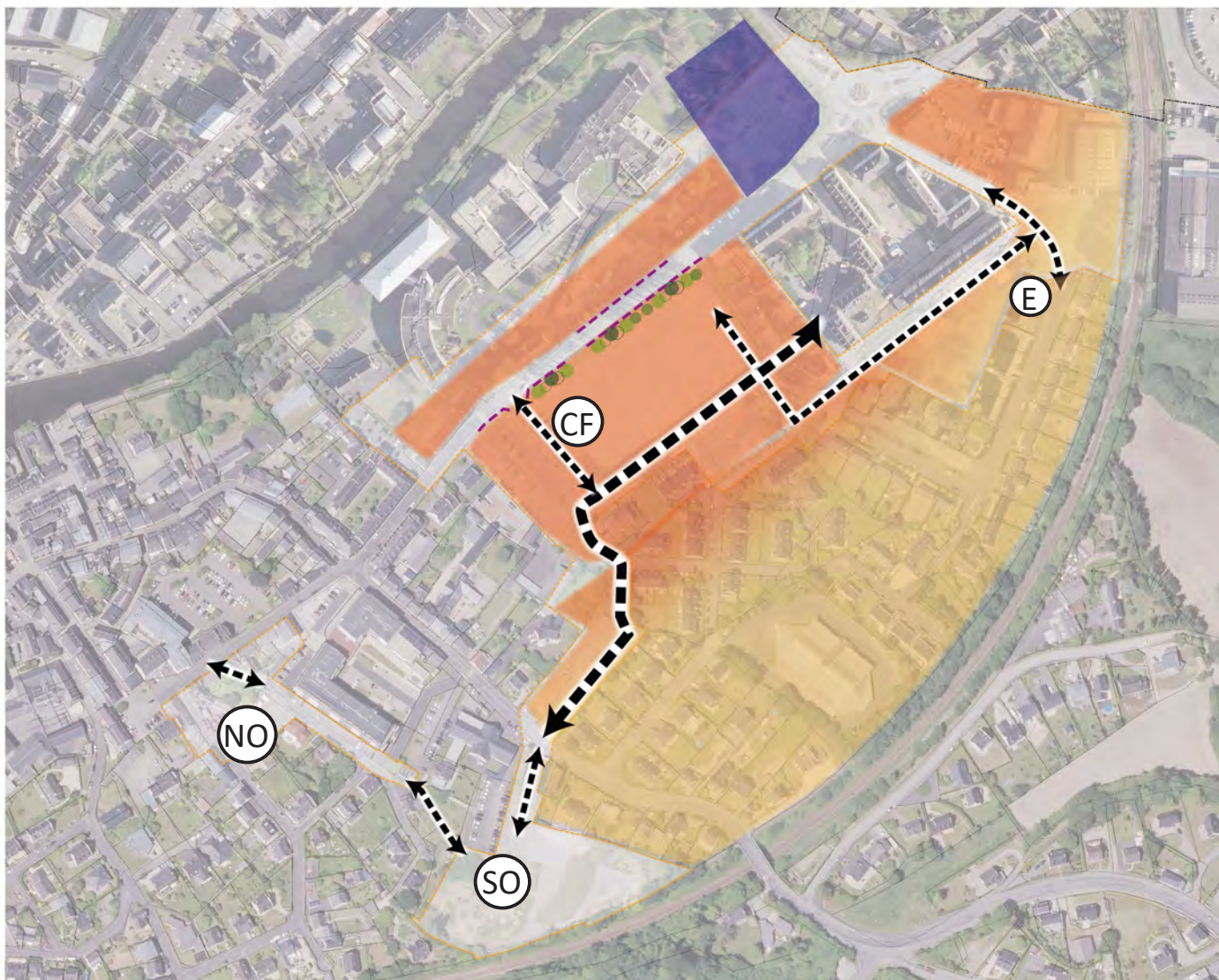
#### **Desserte viaire**

Au sud-ouest (SO), l'espace se compose d'un secteur de reconstruction urbaine (ancien collège démoli), où des raccordements routier rue Belhommet et rue de la Liberté sont à prévoir.

Au nord-ouest, le débouché de la rue de la Liberté sur la rue de la Libération sera élargi.

Sur le secteur Champ de Foire (CF), une voie nouvelle entre la rue Belhommet et la rue Foch sera créée.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Habitat et activités compatibles
- Equipements / Loisirs

### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Murets de pierres à préserver
- Principe de modulation de la densité par l'implantation de gabarits bâtis cohérents avec leur environnement

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie de desserte principale
- Voies de desserte secondaire
- Liaison douce à créer

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les arbres



# LANDERNEAU

## Bois Noir

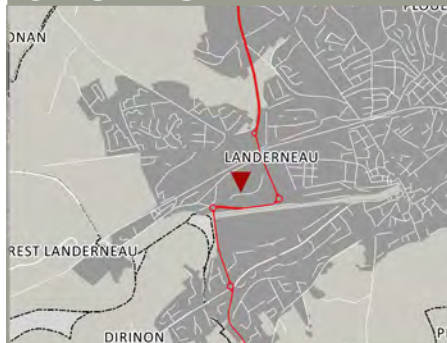
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 11 ha

**Zone(s)** : UR

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

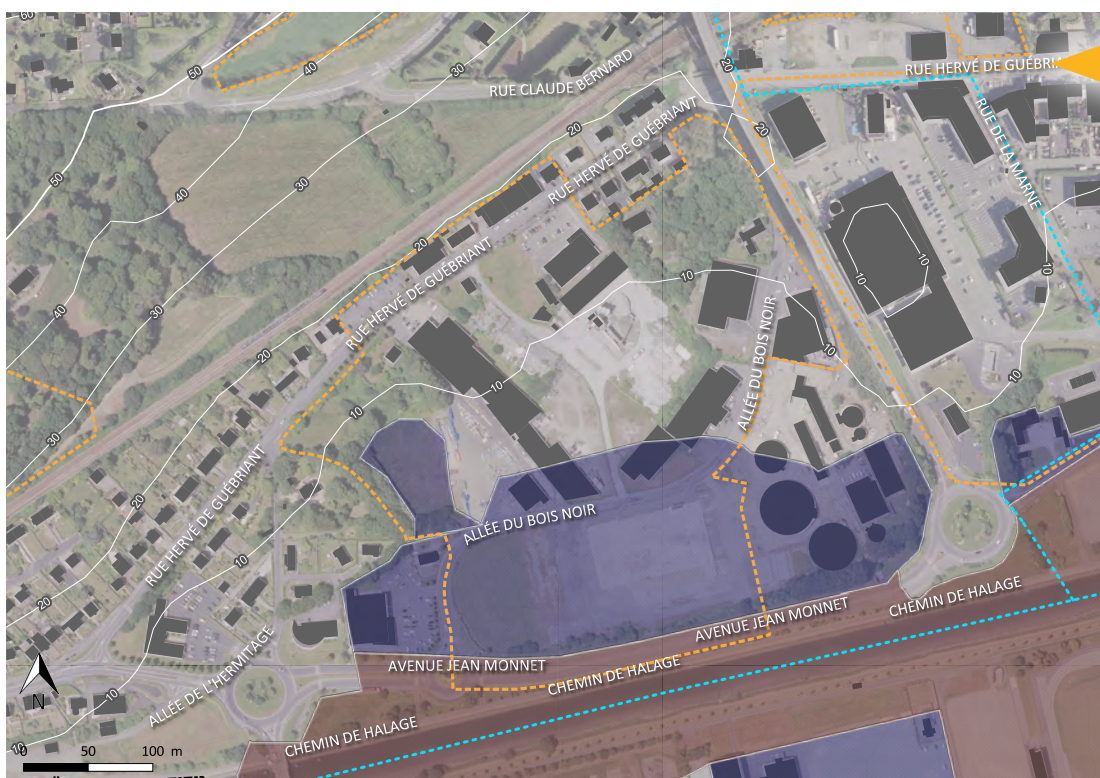


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est une ancienne zone d'activités industrielles et artisanales en voie de reconversion. Il est situé en entrée ouest de la ville, à proximité du centre, intégré dans un tissu urbain d'habitat. Concerné par le PPR inondation.



Centre-ville

Terrains en friche et bâtiments vacants

Secteur desservi par les transports en commun

L'aménagement de ce secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble au sein de laquelle un phasage sera possible.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Accueil de vocations mixtes d'habitat et de services au nord de l'allée du Bois Noir, d'activités commerciales à dominante de loisirs et possibilité d'activités tertiaire au sud de l'allée du Bois Noir, et d'équipements à l'ouest du site.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## **Orientations d'aménagement**

### **L'insertion paysagère et environnementale**

Requalifier l'îlot et prévoir les aménagements paysagers :

- Le long de l'avenue Jean Monnet : traitement paysager en lien avec l'environnement.
- Le long de la rue Hervé de Guébriant : requalification paysagère en façade sur la rue avec un caractère plus urbain et en cohérence avec les aménagements des jardins de la Palud et de la zone de loisirs de Saint Ernel.

A l'ouest du secteur, une zone verte donnera un espace de respiration pouvant accueillir des jeux pour les enfants.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

Au nord de l'allée du Bois Noir (N) :

- Accueillir des programmes de constructions collectives de forte densité au nord (R + 3 ou 4), cette densité pouvant diminuer vers le sud, tout en gardant un caractère très urbain de type habitat intermédiaire ou opération groupée de maisons de ville,
- Ce secteur pourra accueillir un équipement spécifique : l'implantation est inscrite en emplacement réservé, il pourra évoluer par modification du PLUi lorsque le projet se précisera.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**





#### **Desserte viaire**

Au nord de l'allée du Bois Noir, un mail structurant Est-Ouest sera créé (emplacement réservé inscrit au règlement graphique).




## Schéma d'aménagement - à titre indicatif









### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace vert qualitatif
-  Emplacement réservé à l'implantation d'un équipement
-  Activités commerciales à dominante de loisirs et possibilité d'activités tertiaires et de logements
-  Habitat

### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Lisière paysagère à créer ou à renforcer
-  Requalification paysagère en façade sur rue avec un caractère plus urbain
-  Talus existant à conserver en l'état naturel et clôtures à requalifier

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Zone d'articulation urbaine
-  Voie de desserte principale
-  Voie de desserte en sens unique
-  Liaison douce à créer
-  Carrefours à aménager / conforter
-  Principes d'accès direct des constructions sur les rues existantes



# LANDERNEAU

## Sainte-Anne

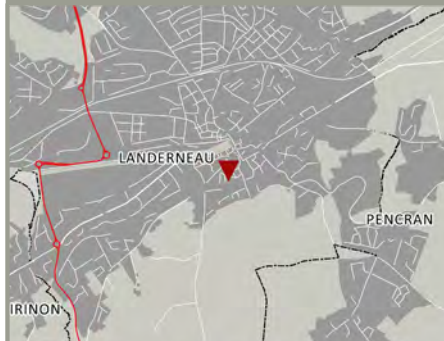
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,4 ha

**Zone(s)** : UHb

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

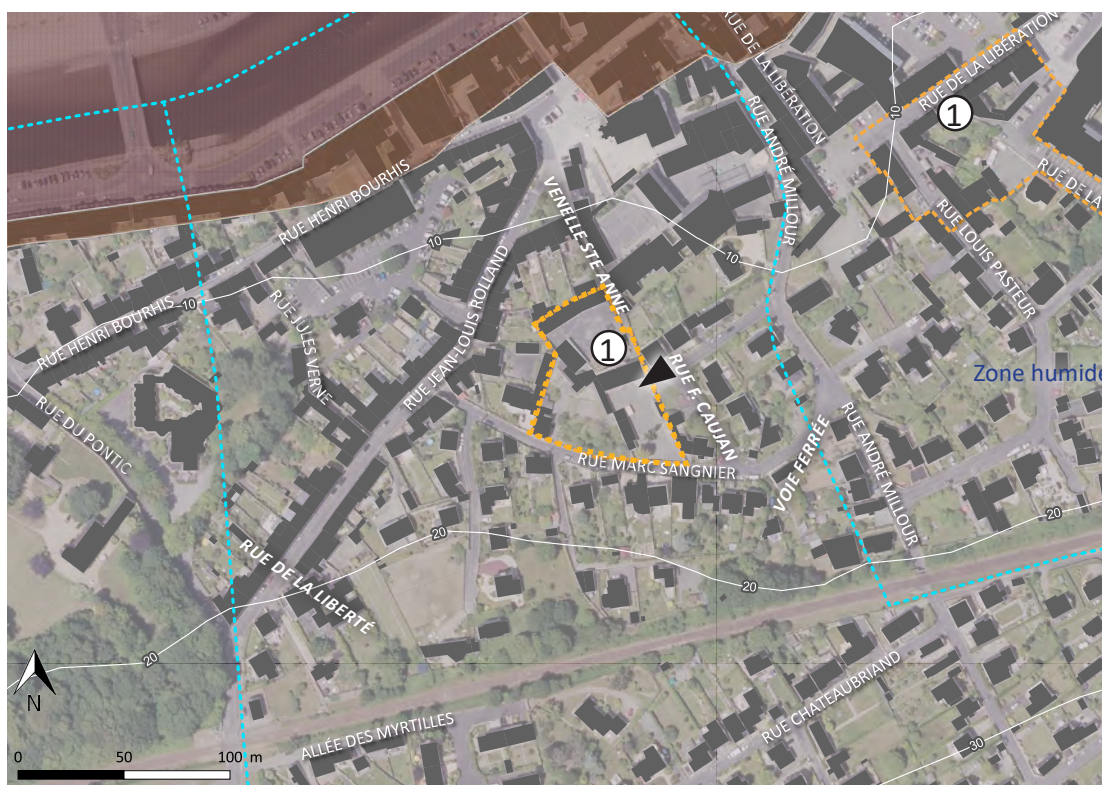


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Localisé au cœur du centre-ville de Landerneau. Le secteur de projet s'inscrit sur le site de l'ancienne école Saint-Anne. L'accès au site se fait depuis la rue François Caujan.



● Équipements : EFS, écoles, EHPAD

① Ancienne école

Secteur desservi par les transports en commun

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Habitat et activités compatibles au nord, espace public paysager sur la partie sud.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

L'enjeu de cette OAP est de permettre une 'porosité' du secteur par le biais des déplacements doux et de la création d'espaces publics de rencontre en coeur d'îlot pour les habitants du quartier.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### Partie Nord :

Le bâtiment situé en limite nord du site a vocation à être réhabilité vers de l'habitat et des activités compatibles. Les autres bâtiments (anciens bâtis scolaires) sur le secteur de projet ont vocation à être détruits.

#### Partie Sud :

La partie sud est destinée à la création de logements de centre-ville en renouvellement dans le respect de l'environnement bâti.

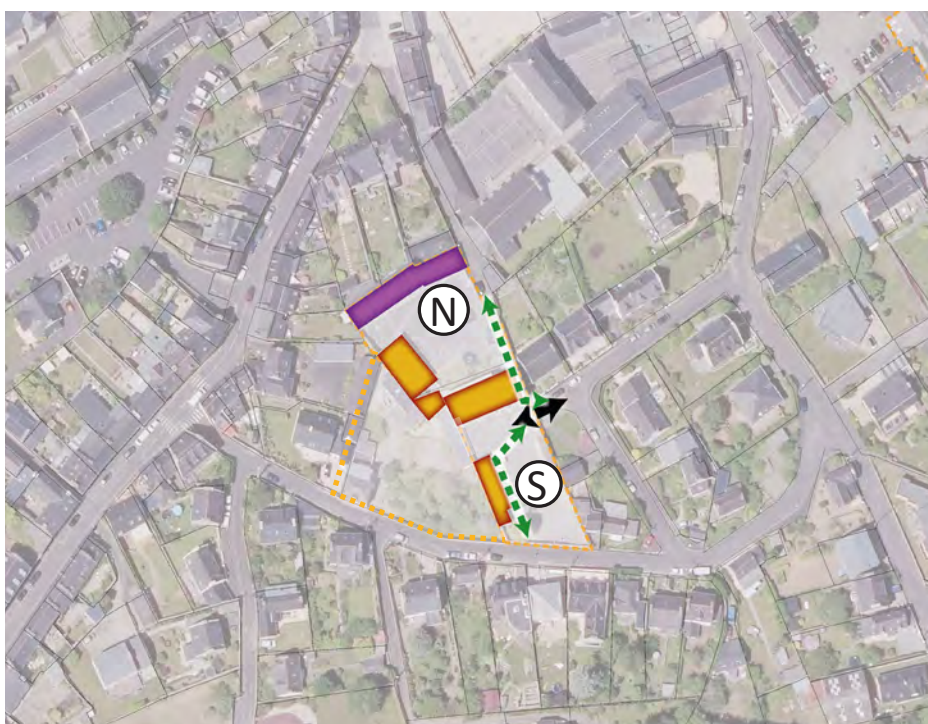
### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera via la rue François Caujan.

Une liaison piétonne permettant de relier la rue Marc Sangnier ainsi que la rue François Caujan à la Venelle Saint-Anne devra être créée.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# LANDERNEAU

## Allée de Kernevez

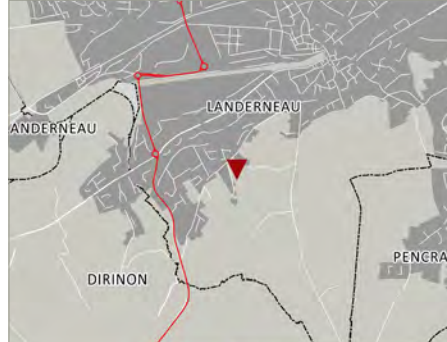
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,9 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Sud-Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ 1,5 km des commerces du centre de Landerneau. Des équipements sportifs structurant (piscine, stade) sont à moins de 500m du site. Desserte en bus sur la route des Angés.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

25 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

#### S'intégrer dans le grand paysage (vues lointaines vers le secteur)

L'opération devra préserver et renforcer la présence bocagère, en recréant notamment des transversales Est/Ouest, permettant l'insertion dans le grand paysage des futures constructions. Ces transversales s'appuieront sur les voies de desserte créées.

### Prendre en compte l'environnement

Afin de limiter le ruissellement des eaux de pluie, les haies bocagères existantes seront préservées, hors abattages strictement nécessaires à l'aménagement des accès et dessertes du secteur. Le plan de composition devra imposer une distance minimale entre les haies et les habitations.

Au Sud-Est, un espace vert qualitatif permettra une mise à distance avec le ruisseau, permettant également de s'assurer de la préservation de la haie.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte viaire principale du secteur se fait par un bouclage sur l'allée de Kernevez, avec une localisation des accès en cohérence avec le lotissement à l'Ouest. Une desserte viaire complémentaire est possible par le chemin de Goulhéo à l'Est. Une liaison douce reliera l'allée de Kernevez et le chemin de Goulhéo à l'Est.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**
  - Renforcer le maillage bocager
  - Traitement qualitatif de la limite avec la rue
- ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE**
  - Favoriser une densité de logements plus importante sur la route des Anges
  - Espace vert de mise à distance du cours d'eau
- ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT**
  - Accès de desserte du secteur
  - Possibilité de desserte complémentaire
  - Liaison douce à créer

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

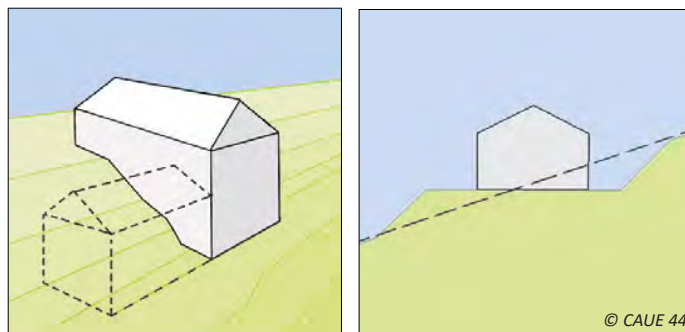
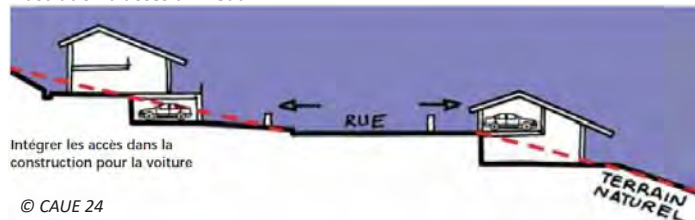


Illustration d'accès à niveau



# LANDERNEAU

## Route des Anges Nord

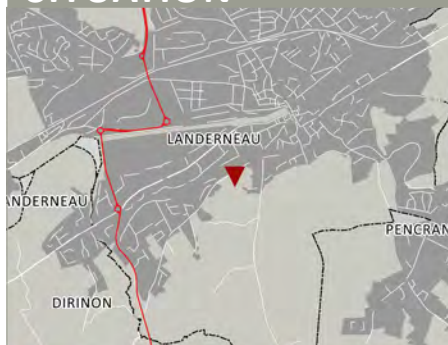
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,4 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



▲ Sud-Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ moins d'1 km des commerces du centre de Landerneau. Desserte en bus sur la route des Anges.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

25 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

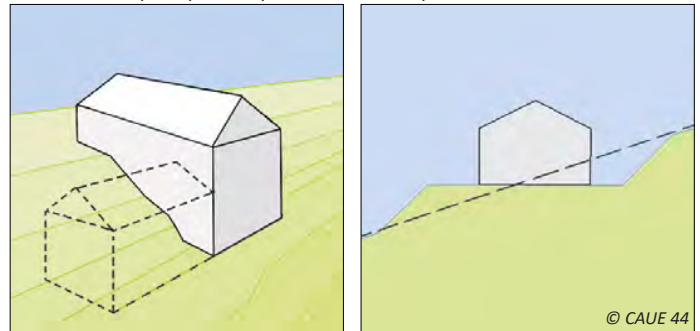
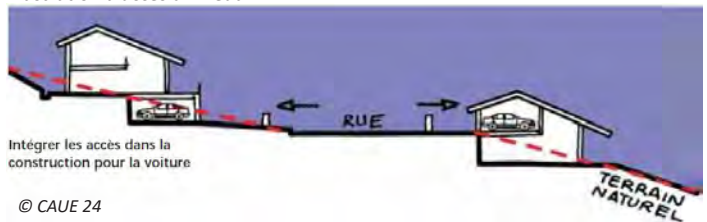


Illustration d'accès à niveau



#### S'intégrer dans le grand paysage (vues lointaines vers le secteur)

Vue sur le secteur depuis le Nord de la ville (vue lointaine)



L'opération devra renforcer la présence bocagère, en recréant notamment des transversales Est/Ouest, permettant l'insertion dans le grand paysage des futures constructions, et limitant le ruissellement des eaux de pluie.

Le plan de composition de l'opération devra imposer une distance de recul minimale entre les haies bocagères et les futures habitations.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte viaire structurante du secteur se fera par un bouclage central depuis la route des Angès. Aucune connexion de desserte viaire ne sera autorisée à l'allée de la Fosse aux Loups.

Une desserte viaire complémentaire sera possible à l'Ouest, en sens unique entrant du fait de manque de visibilité en sortie sur ce secteur à proximité du virage.

Une liaison douce sera aménagée en rive de la route des Angès.

Une seconde liaison douce reliera la route des Angès à l'allée de la Fosse aux Loups, longeant le talus bocager en limite Sud du secteur (emplacement réservé inscrit au règlement graphique).

#### Gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, une étude de modélisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales est jointe en partie annexe des OAP.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



- VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**
- Favoriser une densité de logements plus importante au Nord-Est du secteur, au plus près du centre-ville
  - Espace qualitatif destiné à un usage public marquant l'entrée d'opération et réduisant le caractère routier
- ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE**
- Penser l'implantation du bâti de façon à donner un caractère urbain à la rue.
- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**
- Maintenir les haies bocagères et les renforcer ponctuellement par la plantations de nouveaux arbres
  - Traitement qualitatif de la limite avec la rue
- ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT**
- Voie structurante de desserte
  - Voie de desserte complémentaire à sens unique entrant
  - Possibilité de desserte complémentaire à sens unique entrant
  - Liaison douce à créer



# LANDERNEAU

## Route de Saint-Thonan

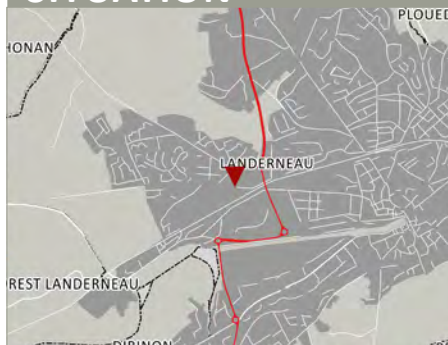
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,4 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

### Groupe scolaire



- ① Haie bocagère sur talus très haut
- ② Haies bocagères sur talus moins marqué
- ③ Chemin enfriché
- ④ Accès pré-aménagé
- ⑤ Peu de visibilité en sortie

### Centre-ville Gare

Secteur desservi par les transports en commun



Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ 1 km des commerces du centre de Landerneau et de la gare. Un groupe scolaire est présent à moins de 400m du site.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :

25 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### S'inscrire dans la pente

En raison de la sensibilité paysagère du site, les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage au travers d'une architecture contemporaine et une cohérence d'ensemble. Les toitures 2 pans seront interdites.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Les haies bocagères et les talus présents en limite de secteur devront être préservés afin d'assurer l'insertion paysagère de l'opération et de limiter le ruissellement des eaux de pluie.

Le plan de composition de l'opération devra imposer une distance de recul minimale entre les haies bocagères et les futures habitations.

Un espace paysager non constructible devra être préservé le long de la route de Kergreis au nord.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte viaire interne du secteur se fera par une voie reliant la route de Saint-Thonan à l'Ouest et la route de Kergreis au nord.

Un accès en double sens sera possible depuis la route de Kergreis. Néanmoins, depuis la route de Saint-Thonan, l'accès se fera en sens unique sortant.

Le tracé de la voie se calera sur le tracé de réseau d'eaux usées existant.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# LANDERNEAU

## Rue René Descartes

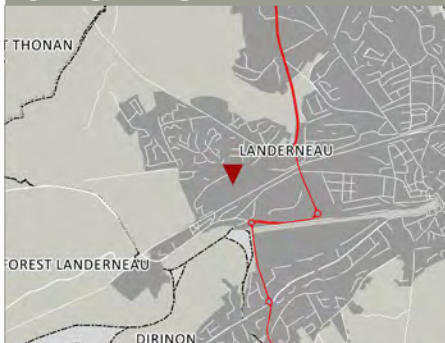
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Ouest du centre-ville de Landerneau. La parcelle se situe à environ 1 km des commerces du centre de Landerneau et de la gare. Un groupe scolaire est présent à moins de 500m du site.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

25 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

Au regard du caractère patrimonial et paysager du site, la densité minimale pourra être modulée pour préserver les espaces boisés du terrain d'assiette.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > [se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra être conçue dans un esprit de parc habité, pour respecter au maximum le caractère spécifique de ce secteur patrimonial.

La patrimoine arboré sera préservé en conservant les arbres pouvant s'intégrer au sein des espaces publics ou des jardins privés.

Un écran arboré séparera les terrains constructibles de la voie ferrée.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le volume principal des constructions sera couvert d'une toiture 2 pans teinte ardoises.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera depuis l'accès existant allée du Chemin de Fer.

Cette desserte sera en impasse, sans accès à la rue René Descartes.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Préserver des séquences de haies ou arbres remarquables au sein et en limites du secteur
ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE	
	Sens de faitage du volume principal des constructions
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie de desserte du secteur
	Emplacement réservé

# LANDERNEAU

## Le Lec'h

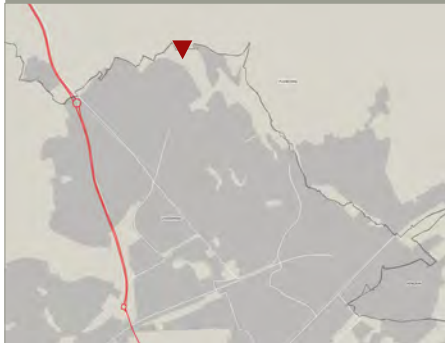
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 7,5 ha

**Zone(s) :** 1AUh (6,75 ha)  
N (0,75 ha)

**OAP-cadres de référence :**  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur de projet en continuité de Bel-Air en cours d'aménagement.



- ① Haies bocagères sur talus
- ② Haie bocagère seule
- ③ Zone en cours d'aménagement

Secteur desservi par les transports en commun

**Centre-ville**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

#### Densité minimale en logements :

Habitat et activités compatibles. **Densité minimale en logements sur la base de : 25 log / ha** > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)  
Si des activités artisanales sont prévues, elles seront regroupées sur la partie au nord-ouest du secteur (cf. schéma).

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le maillage bocager et les talus présents en limites Nord et Est du site devront être préservés.

La limite Est du site devra être traitée de manière qualitative afin d'assurer la transition paysagère avec les constructions existantes.

Un bassin de rétention d'eaux pluviales à caractère paysager pourra être aménagé en partie basse à l'Est.

En dehors du bocage Nord et Est, les portions de talus restants pourront être supprimés en prévoyant des mesures compensatoires dans l'environnement du projet.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Création de logements et d'activités économiques compatibles.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera via une voie structurante nord-sud commune avec la zone d'activités commerciales située à l'est du site de projet. Une voie de desserte interne traversera le site d'Est en Ouest reliant la voie structurante à la Route du Moulin du Lec'h. Cette voie interne sera doublée d'un cheminement piéton qui viendra rejoindre le chemin creux existant en limite Est du site de projet.

### Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
	Vocation habitat et artisanat
	Vocation habitat

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Préserver les haies et talus existants
	Zone verte naturelle à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie de desserte (en partie commune avec la zone commerciale en cours d'aménagement)
	Chemins piétons à préserver / créer

# LANDERNEAU

## Rue de Kerabec

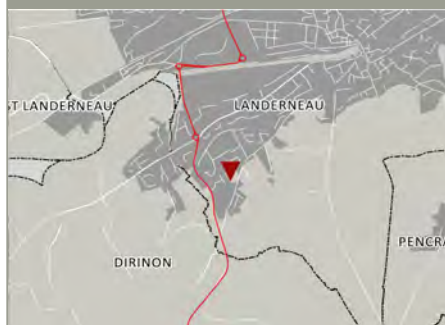
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,37 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE

## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Cette OAP est définie afin de prévoir un principe de cheminement doux (suite à la suppression d'un emplacement réservé).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### L'insertion paysagère et environnementale

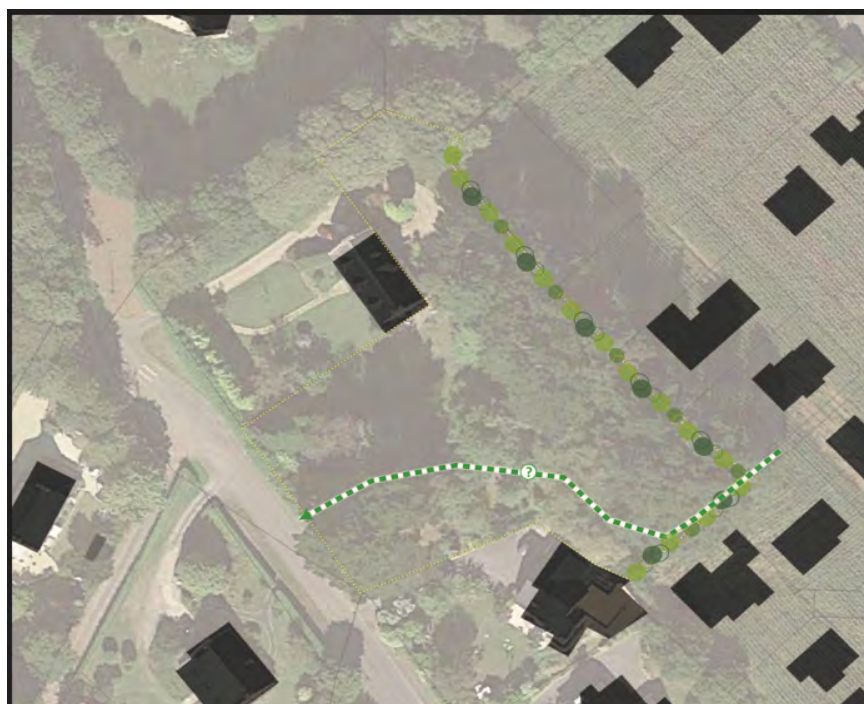
Le maillage bocager et les talus présents en limites Est et Sud-Est du site devront être préservés.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

Un principe de cheminement doux permettra de relier le lotissement de la route des Anges à la rue de Kerabec.

### Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



●●● Préserver les haies bocagères ou les talus

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

→ ? → Possibilité de liaison douce (position indicative)

# LANNEUFFRET

# LANNEUFFRET

## Park a Prioly

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : Uh, 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Terrain en pente descendante vers le Nord. Cours d'eau et zone humide en contrebas.
- ② Haie bocagère sur talus
- ③ Prairie herbacée
- ④ Proximité de l'enclos paroissial, vue sur le clocher
- ⑤ Vue sur le secteur depuis route de Kerarsant, avec haie qui crée un filtre au 1<sup>er</sup> plan

Dans le bourg, entrée de bourg Ouest, secteur en seconde ligne. Maisons récentes aux volumes et teintes variées en première ligne sur la route. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais a un accès propre au Sud-Est. ◀ Terrains viabilisés prochainement construits en limite Est.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

Le bâti s'orientera principalement perpendiculaire à la pente, surtout pour les bâtiments importants en termes de surface.

#### Qualifier les entrées de bourg

Préserver la haie bocagère et son talus en limite Nord, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. Cette haie a également un intérêt paysager d'intégration des futures constructions depuis la route de Kerarsant.

Pour s'assurer de la qualité paysagère de l'entrée de bourg, une transition végétale, de type haie bocagère, sera aménagée sur la frange Ouest.

Vue sur le secteur depuis la route de Kerarsant



### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte principale du secteur devra se faire depuis la route de Park a Prioly.

Réserve à prévoir à l'Ouest pour une desserte ultérieure potentielle.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Préserver les talus perpendiculaires à la pente
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Sens de faitage à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Desserte du secteur.
- Réserve pour permettre une potentielle extension



# LOGONNA-DAOULAS

# LOGONNA DAOULAS

## L'anse du bourg

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,6 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

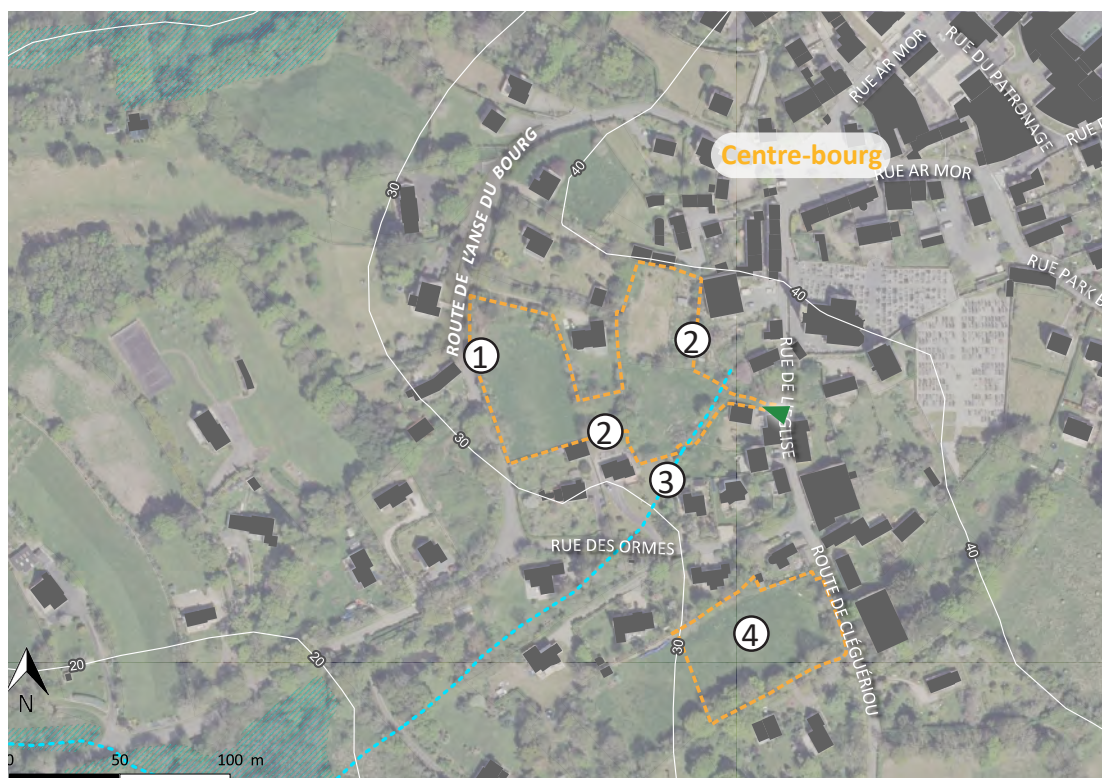


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur en centre-bourg, en prolongement du centre ancien. Secteur en pente montante vers le Nord.



- ① Haie bocagère sur talus marqué. Peu de visibilité en sortie de par les virages
- ② Haies bocagères
- ③ Fontaine Saint-Monna
- ④ Zone 1AUh

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra préserver au maximum les haies et arbres existants. L'abattage d'arbres pourra être autorisé pour l'aménagement de la desserte, des accès et le passage de cheminements piétons.

De même, à l'exception des arasements nécessaires à la desserte du secteur, le talus présent en limite sur la route de l'anse du bourg devra être maintenu.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte principale du secteur se fera depuis la Route de l'Anse du Bourg.

L'accès piéton à la fontaine Saint-Monna depuis la rue de l'église devra être conservé.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Conservation des haies bocagères et arbres existants
	Préserver les talus

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie de desserte à créer
	Liaisons douces à créer

# LOGONNA-DAOULAS

## Route de Clegueriou

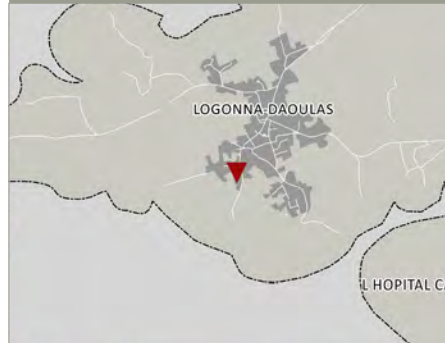
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,3 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Quelques arbres en limite Nord, sur parcelle voisine.

② Haies bocagères

📍 Sud bourg de Logonna-Daoulas. En continuité directe avec le centre-bourg ancien, prolongement de la rue de l'église, qui paraît comme une petite rue typique. ~200m des équipements et services. Ambiance de village ancien.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet préservera la haie bocagère présente en limite Sud du secteur.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Les aménagements seront en adéquation avec l'environnement général du site. Les espaces publics (voirie, cheminements, stationnement...) feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, pas de bordures, ...) Les espaces plantés seront de conception «rustique», composés d'espaces enherbés, arbres et arbustes d'essences locales.

### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera depuis la route de Clegueriou.

Vue sur la rue de l'église



## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Préserver les haies ou arbres remarquables

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Accès de desserte du secteur

# LOGONNA-DAOULAS

## Guernabic

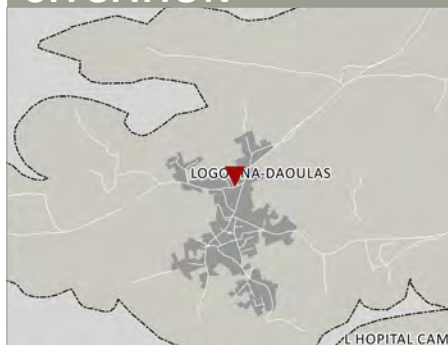
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,2 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

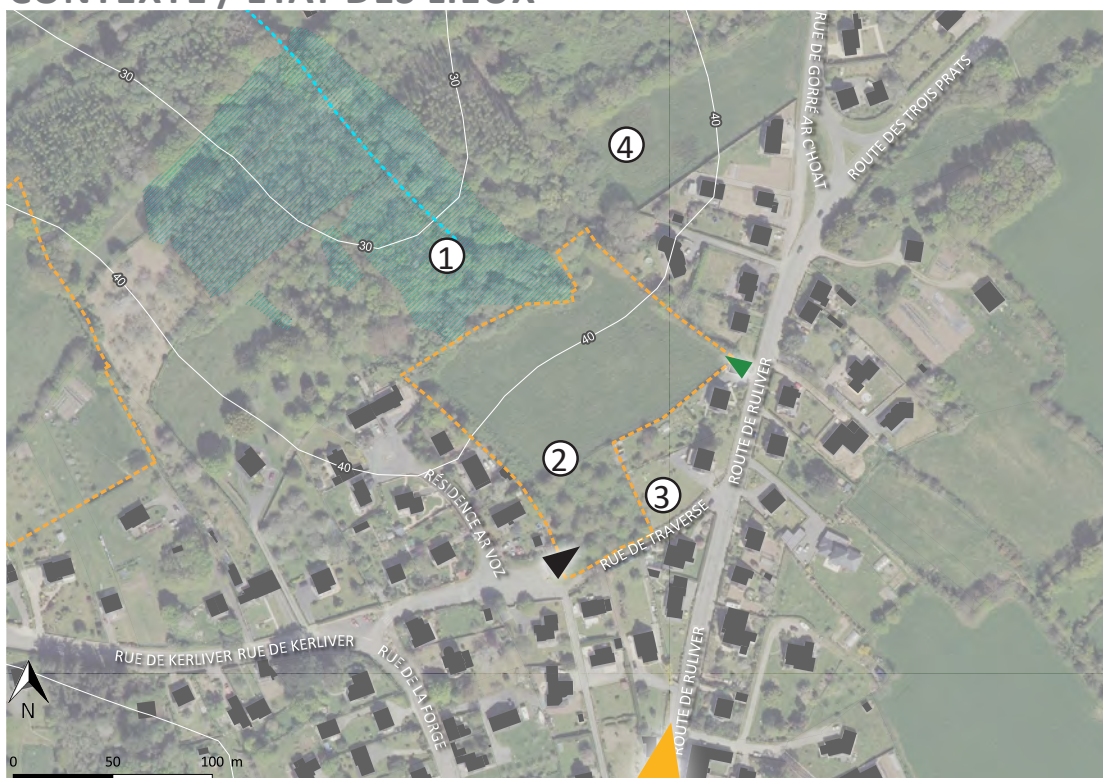
### SITUATION



### VUE



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Contexte de vallée avec zone humide et boisements denses

② Prairie enherbée et boisement en partie Sud

③ Chemin au Sud, et grands fonds de jardins

④ Zone 2AUh

▶ Au Nord de l'agglomération du bourg. 700 m environ des équipements. Contexte pavillonnaire peu dense de maisons isolées sur de grandes parcelles.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet maintiendra les haies bocagères en limite, pour assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Bien que l'abattage d'arbres sur la partie Sud (S) se révélera nécessaire pour l'aménagement, la conception de l'opération devra permettre d'en préserver dans la mesure du possible.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte sera assurée par une voie reliant la rue de Traverse et la zone 2AUh, dont la future desserte devra être assurée par une réserve.

Une liaison douce entre la route de Ruliver et la zone 2AUH au Nord pourra être créée.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

● ● ● ● Maintenir le patrimoine arboricole présent en limites

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie de desserte principale à créer

..... Liaison douce à créer

# LOGONNA-DAOULAS

## Kerjean

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	2,1 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Contexte de vallée avec zone humide et boisements denses
- ② Vue sur la anse de Penn Foull vers le Nord
- ③ Prairie servant de pâturage pour des chevaux
- ④ Haies bocagères en limites Nord, Est et Sud.
- ⑤ Grands jardins d'agrément.

▲ Au Nord-Ouest du bourg de l'agglomération. ~ 800 m environ des équipements. Contexte pavillonnaire peu dense de maisons isolées sur de grandes parcelles au Sud et lotissements au Nord et à l'Ouest. Limite Ouest sur rue de Kerjean.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet maintiendra au maximum les haies bocagères en limites, pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

L'opération privilégiera une densité plus importante sur la partie Ouest, en entrée d'opération.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera depuis la rue de Kerjean, par un ou plusieurs accès.

La voirie interne devra permettre un accès vers la partie Sud du secteur de projet.

Une liaison douce sera à prévoir afin de rejoindre le chemin existant au Nord-Est du secteur de projet.

Vue sur la rue de Kerjean



## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies présentes en limites

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Favoriser une densité de logements plus importante à l'entrée de l'opération

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSETE ET AU STATIONNEMENT

- Accès au secteur (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

# LOGONNA-DAOULAS

## Route du Marché

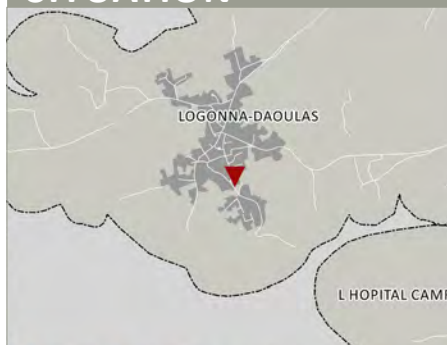
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Maison vacante.
- ② Ancien hameau
- ③ Haies bocagères
- ④ Terrain en pente. Jardin d'agrément ponctué d'arbres.
- ⑤ Jardin d'agrément. Pente légère, mais talus important en limite Est et Sud sur voies.
- ⑥ Zones 2AUh

➤ Sud-Est du bourg de Logonna-Daoulas à ~ 500 m du bourg et ses équipements.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > [se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

En dehors des aménagements nécessaires à la desserte du secteur, l'opération devra préserver au maximum les haies bocagères présentes en limites, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Talus à préserver



### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte par la route du Marché sera la future desserte de la zone 2AUh, cette voie doit donc être traitée comme un axe structurant, en prévoyant sa prolongation ultérieure vers l'Est.

Une voie secondaire depuis la résidence Ar Stivell complète cette desserte et permet un bouclage.

Sur la partie Sud, les accès directs sur la route du Marché sont interdits pour des raisons de sécurité : proximité du carrefour avec route de Moulin Mer.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Préserver les haies ou arbres remarquables

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie de desserte principale à créer
- Réserve pour permettre la desserte de la zone 2AUh
- ↔ Desserte secondaire
- ✕ Accès interdits

# LOGONNA-DAOULAS

## Rumenguy

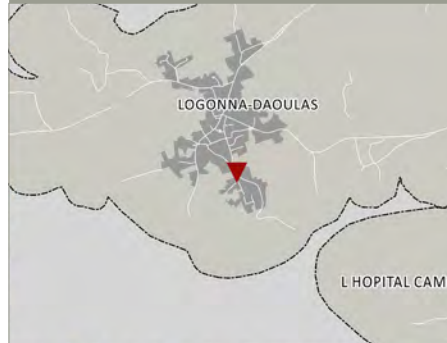
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Maison vacante
- ② Ancien hameau
- ③ Haies bocagères
- ④ Terrain en pente. Jardin d'agrément ponctué d'arbres.
- ⑤ Jardin d'agrément. Pente légère, mais talus important en limite Est et Sud sur voies.
- ⑥ Zones 2AUh

➤ Sud-Est du bourg de Logonna-Daoulas à ~ 500 m du bourg et ses équipements.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et la qualité environnementale

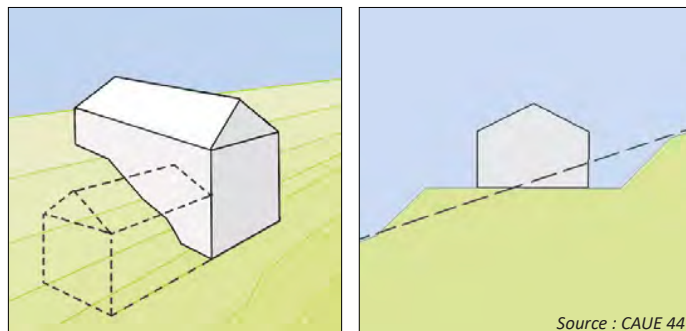
Talus à préserver



Sur le secteur Est (E), le projet préservera au maximum le patrimoine arboré existant.

Sur la rive Ouest (O) de la route de Moulin Mer, le talus et sa végétation seront préservés.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

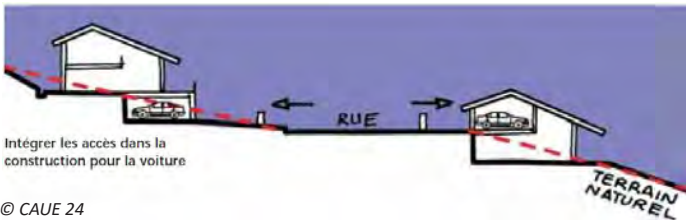


### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustration d'accès à niveau



### La qualité des espaces publics et la desserte

Les aménagements seront en adéquation avec l'environnement général du site. Les espaces publics (voirie, cheminements, stationnement...) feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, pas de bordures, ...) Les espaces plantés seront de conception «rustique», composés d'espaces enherbés, arbres et arbustes d'essences locales.

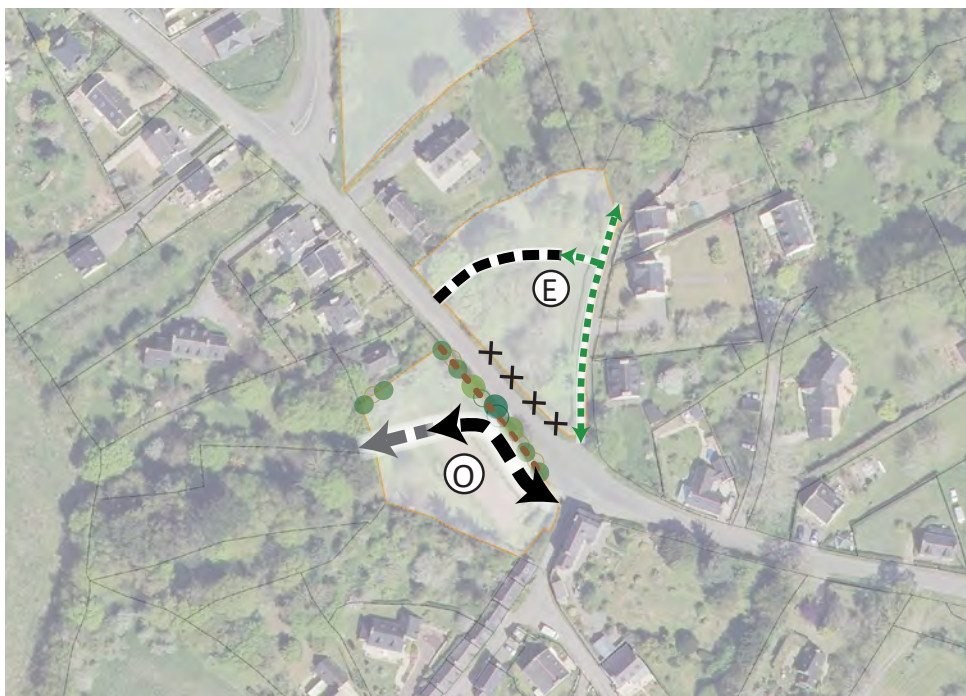
### Desserte viaire

La partie Est (E) sera desservie par une voie depuis la rue Park Braz. L'accès sera à positionner en partie haute de la route de Park Braz. En partie basse, les accès (entrée comme sortie) sont interdits du fait de manque de visibilité lié au virage. Une liaison douce sera à prévoir afin de relier le chemin du lavoir.

La partie Ouest (O) sera desservie par une voie rejoignant la voie de desserte existante de Rumenguy. L'aménagement du secteur prévoira la desserte ultérieure de la zone 2AUh située à l'Ouest.

L'aménagement de ces 2 secteurs de part et d'autre de la rue de Park Braz-route de Moulin Mer nécessitera de prévoir des accès de voirie sécurisés sur les parcelles privées (sans intervention de la collectivité).

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les haies ou arbres remarquables
- Préserver les talus

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie de desserte à créer
- Réserve pour permettre la desserte de la zone 2AUH
- Desserte en sens unique
- ✕ Accès interdits
- Liaisons douces à créer et à préserver

# LOPERHET

# LOPERHET

## Kerdréon Sud

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	2,8 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est à regarder conjointement aux secteurs de Kerdréon Nord et de Leineuret : même contexte.



- ① Entrée de bourg
- ② Espaces agricoles et ancien bâti agricole
- Stade (600m)**
- ③ Micro opération privée de 6 logements
- ④ Topographie marquée
- ⑤ Zone humide en contrebas
- ⑥ Cours d'eau
- ⑦ Bocage : boisements et haies

Centre-bourg

Nord-Ouest du bourg de Loperhet, à environ 700m des commerces et équipements du centre-bourg.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## **Orientations d'aménagement**

Il s'agit de développer une nouvelle entrée au bourg, afin de limiter le trafic sur la rue de la Gare. Les éléments repris ici sont issus de l'étude TECAM de 2016.

### **L'insertion paysagère et environnementale**

L'espace boisé existant au cœur du secteur devra être intégré en tant qu'espace vert accueillant les ouvrages de rétention des eaux pluviales. Les arbres de cet espace devront être maintenus au maximum.

Les abords du cours d'eau devront être préservés strictement, y compris les arbres.

Une frange végétale de type haies bocagères sera plantée en limite Sud-Ouest pour assurer une transition entre espace bâti et espace agricole.

La voirie structurante créée sera arborée et le traitement des limites de parcelles donnant sur la voie permettra d'en limiter les nuisances.

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

Les constructions s'implanteront en fond de parcelle, côté Nord, afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le Sud/Sud-Ouest ou Sud/Sud-Est. Cette implantation permettra également de s'éloigner de la voie principale créée au milieu du nouveau quartier.

Des secteurs plus denses seront ménagés afin de répondre aux objectifs de densité. Les formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, voire petit collectif) et la taille des parcelles seront ainsi diversifiées à l'échelle du secteur.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

Une voie principale permettant de structurer le quartier sera définie. Cette voie assurera le dédoublement de la rue de la Gare. Cette « avenue » fera l'objet d'une attention particulière au niveau de son traitement paysager : arbres en alignement d'essence locale (chêne, charme, cerisier), mobilier urbain soigné...

Le tracé de ces voies permettra de ralentir les flux.

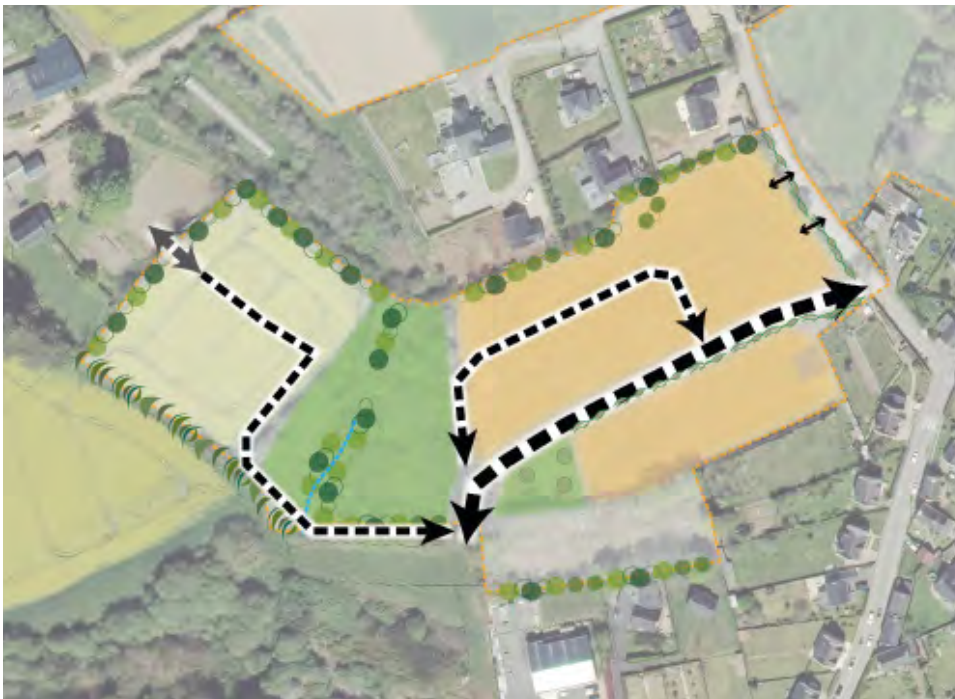
Des ruelles pourront ne desservir que quelques lots. La faiblesse du trafic permettra une emprise limitée, avec une chaussée et des bas-côtés particulièrement réduits.

La partie Ouest sera desservie par une voie nouvelle bordant le petit vallon boisé au Sud et se connectant à la voirie structurante de la partie Est du quartier.

Une amorce qui pourra permettre une extension à l'Ouest du secteur sera prévue dans l'aménagement de voirie.

L'opération prévoira du stationnement collectif.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
	Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
	Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Maintenir les haies ou arbres présents
	Cours d'eau dont le abords sont à préserver
	Arborer l'espace
	Traitement qualitatif paysager en accompagnement de la rue
	Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie structurante à créer
	Voie de desserte à créer
	Liaison douce à créer
	Principe d'accès aux constructions mutualisés ou individuels



# LOPERHET

## Kerdréon Nord

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	0,8 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est à regarder conjointement aux secteurs de Kerdréon Nord et de Leineuret : même contexte.



▶ Nord-Ouest du bourg de Loperhet, à environ 700m des commerces et équipements du centre-bourg.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le secteur s'inscrit en entrée de bourg, en transition avec l'espace rural, dans un secteur verdoyant au paysage encore bocager. Il est donc important de maintenir une transition forte et nette, par le maintien de la végétation en limite Nord et Ouest.

Les haies végétales et talus existants seront maintenus dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie et des lots. La palette des essences à utiliser pour les espaces publics et les clôtures sera locale. Cette palette sera complétée par la plantation d'arbres fruitiers (pommiers), qui font partie de l'histoire de Loperhet, et qui participent à la convivialité d'un quartier.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les constructions s'implanteront en fond de parcelle, côté Nord, afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le Sud/Sud-Ouest ou Sud/Sud-Est.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Le secteur sera desservi depuis le Nord par deux accroches sur la voirie existante (route au Nord), afin de créer boucle.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# LOPERHET

## Leineuret

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	1,3 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est à regarder conjointement aux secteurs de Kerdréon Nord et de Leineuret : même contexte.



► Nord-Ouest du bourg de Loperhet, à environ 700m des commerces et équipements du centre-bourg.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Les haies végétales et talus existants seront maintenus dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie et des lots.

Le traitement des limites de parcelle sur la voie de Kerdréon concourra à la qualité de l'entrée de bourg, tout en assurant l'intimité des logements (murs ou murets bas, végétation d'essences variées et ne créant pas de « mur végétal » opaque, etc.).

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les constructions s'implanteront de façon privilégiée en fond de parcelle, côté Nord, afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le Sud/Sud-Ouest ou Sud/Sud-Est.

Un secteur plus dense sera ménagé afin de répondre aux objectifs de densité. Les formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, voire petit collectif) et la taille des parcelles seront ainsi diversifiées à l'échelle du secteur.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Cette desserte sera organisée soit en impasse, soit une entrée complémentaire sera créée via l'allée des Coudriers (sens unique).

Une desserte piétonne du secteur sera prévue depuis l'allée des Coudriers.

Une desserte piétonne depuis la rue de la Gare reliera la voie structurante est-ouest.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# LOPERHET

## Rostiviec

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,8 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur composé de fonds de parcelles est situé au Nord de Rostiviec.



- ① Tissu ancien de Rostiviec
- ② Anse de Penfoul
- ③ Fonds de parcelles délimitées par des haies bocagères
- ④ Voie d'accès à réaménager faisant l'objet d'un emplacement réservé

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Les haies végétales et talus existants en limite Ouest, Nord et Sud seront maintenus et confortés.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte du site se fera par un accès donnant sur la Route de Rostiviec.

Un accès secondaire sera créé grâce au réaménagement du Chemin du Runic. Cette voie permettra des accès individuels ou groupés aux futurs lots.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir et conforter les haies bocagères

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ← → Voie structurante à créer (position indicative)
- ← - - - Voie de desserte secondaire à réaménager
- ↔ Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)
- ← → Réserve pour permettre une potentielle extension



# LA MARTYRE

# LA MARTYRE

## Kerbrug

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,35 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères en limites, friche sur le reste du secteur
- ② Poste de relevage sur la route, au centre du secteur
- ③ Fossé et talus sur route

▲ Au Nord du bourg, en entrée de ville. 200 m environ des équipements, notamment Maison de l'enfance à proximité. Limite Est sur route de la Roche Maurice .

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Vue sur le secteur depuis l'entrée de bourg



Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Pour s'assurer de l'intégration paysagère des constructions et créer une transition avec les espaces agricoles et naturels, le projet préservera les arbres existants en limites Nord, Ouest et Sud.

L'abord de la route de la Roche-Maurice sera traité avec un soin particulier.

#### Conserver autant que possible le caractère végétal du lieu

Les haies bocagères en limite et au coeur du secteur seront maintenues pour s'assurer de la conservation du caractère boisé et bocager du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. Sur le reste du secteur, bien que l'abattage d'arbres se révélera parfois nécessaire pour l'aménagement, l'opération sera conçue pour en maintenir le maximum, en privilégiant les sujets les plus intéressants (essence, aspect, âge).

La conservation des arbres permettra d'intégrer au mieux les nouvelles constructions au paysage, de qualifier l'entrée de bourg et de maîtriser l'échelle et la régularité des constructions grâce à des arbres hauts et aléatoirement positionnés sur la parcelle.

#### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Compte-tenu de l'étroitesse de la parcelle, des terrains 'en bande' privilégiant une orientation Sud seront proposés.

#### La qualité des espaces publics et la desserte

##### Desserte viaire

Les logements seront desservis par des accès mutualisés (accès+stationnements, limités au nombre de 3 maximum. En dehors de ces 3 accès maximum, le talus situé le long de la route de la Roche-Maurice sera préservé.

La possibilité d'un futur accès à l'Ouest sera prévu afin de permettre si besoin à terme la desserte éventuelle de la parcelle voisine (emplacement réservé n°1).

##### Desserte piétonne

Une liaison piétonne rejoignant le cheminement piéton existant au Sud sera aménagée au sein du secteur. Un emplacement réservé (n°1) est prévu à cet effet au règlement graphique.

#### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



**ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Préserver les haies ou arbres remarquables
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

**ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT**

- Liaison douce à créer
- Réserve pour permettre une potentielle extension

# LA MARTYRE

## Entrée Ouest du bourg

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	3,7 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AUh
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Habitat



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est une propriété communale.



- ① Chemin historique de contournement
  - ② Haies bocagères
  - ③ Parcelles agricoles : prairie à l'Est et culture à l'Ouest.
  - ④ Alignement d'arbres qualifiant l'entrée de bourg
  - ⑤ Ensemble de maisons accolées sur la rue des Garennes.
- Ecole

▲ A l'Ouest du bourg, en entrée de ville. ~ 200 m des équipements et services, notamment école communale à proximité au Sud. Deux voies d'accès : rue des Garennes et Kloz Bihan. Façade Sud du site sur la route de Landerneau.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Pour s'assurer de l'intégration paysagère du projet et créer une transition avec les espaces agricoles, les haies bocagères en limite seront préservées.

Les abords de la route de Landerneau seront traités avec un soin particulier. Une bande paysagère sera à maintenir et conforter. Le traitement paysager devra se faire en cohérence avec l'aménagement réalisé de l'autre côté de la voie.

Vue sur l'aménagement de l'autre côté



### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### S'inscrire en prolongement du cœur de bourg

La conception de l'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourg et à marquer leur caractère bâti.

### La qualité des espaces publics et la desserte

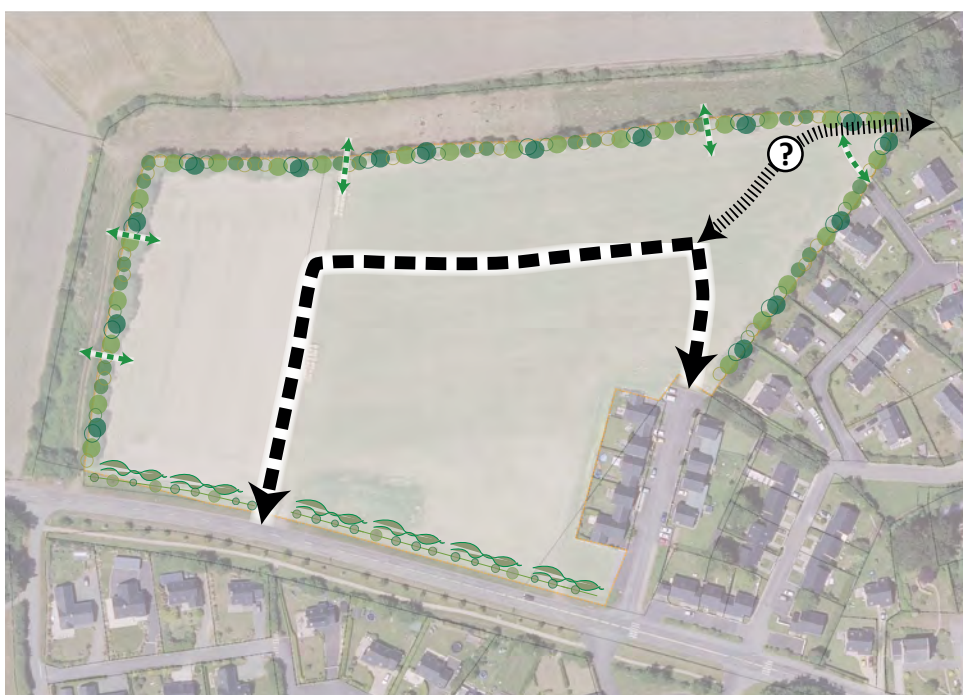
#### Desserte viaire

Voie structurante de desserte reliant la rue des Garennes à la route de Landerneau.

Il sera possible de créer sur la partie Nord-Est une voie de desserte secondaire permettant de relier la route de la Roche.

L'aménagement des cheminements doux permettra des liaisons directes transversales. Des liaisons douces vers le sentier de contournement du bourg au nord et à l'ouest devront être créées.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Prémserver les haies bocagères ou arbres remarquables
- Maintenir et conforter une bande paysagère le long de la voie au Sud

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ⇔ Voies de desserte principales à créer
- ⇔(?) Possibilité de desserte complémentaire
- ⋯ Liaisons douces à créer



# PENCRAN

# PENCRAN

## Kermaria

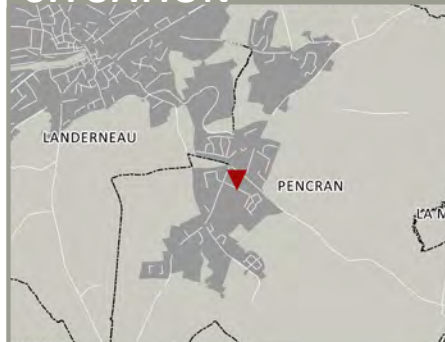
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

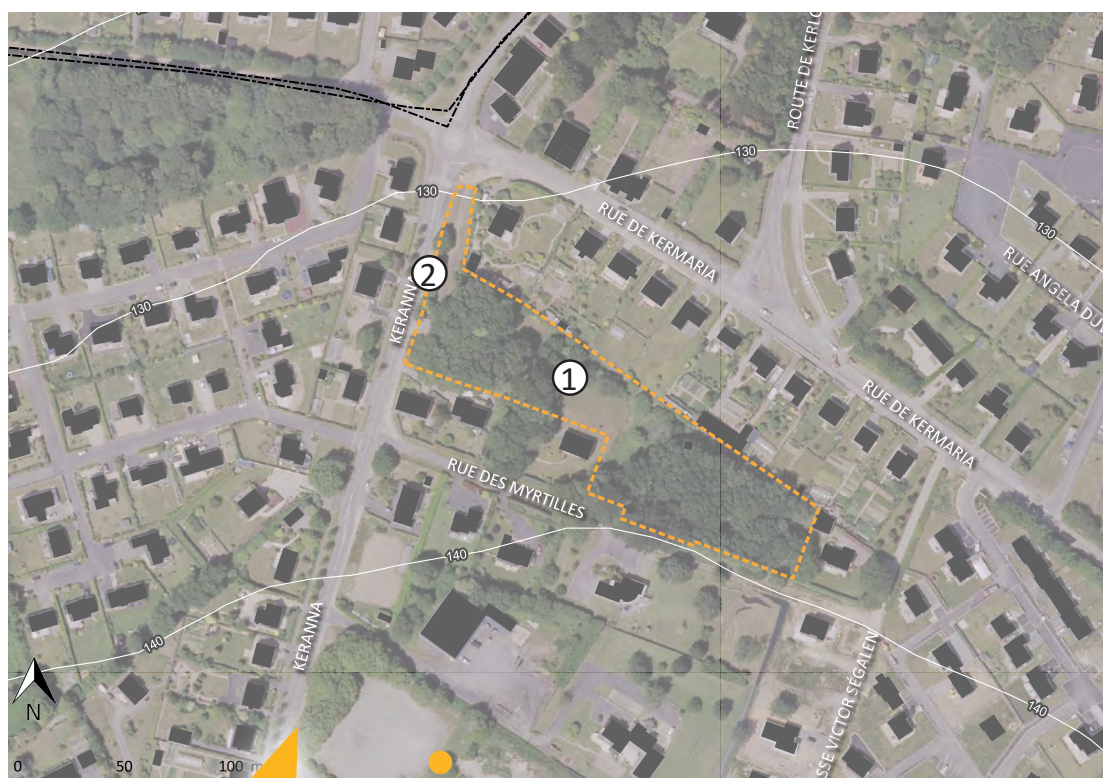


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au cœur de l'agglomération de Pencran, à proximité des équipements sportifs et à environ 600 du centre et ses équipements scolaires et culturels



- Équipements sportifs
- ① Terrain entouré de maisons et voies, en partie boisé
- ② Talus

Centre-bourg

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

La talus et sa haie présents en bordure de la voie de Keranna devront être préservés et confortés.

De façon générale, le projet préservera au maximum les arbres et talus pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera depuis la rue de Keranna et/ou depuis la rue des Myrtilles.

Une liaison douce sera créée entre la VC 1 (Keranna) et l'impasse Victor Ségalen. Les liaisons douces s'appuient autant que possible sur la présence d'arbres et permettent leur préservation. En limite Nord, elle est en contact avec les fonds de jardins.

Talus et haie sur la voie de Keranna



## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● ● ● Préserver les haies et arbres
- — — — — Préserver le talus

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Accès de desserte du secteur
- ⋯ Liaison douce

# PENCRAN

## La Fontaine

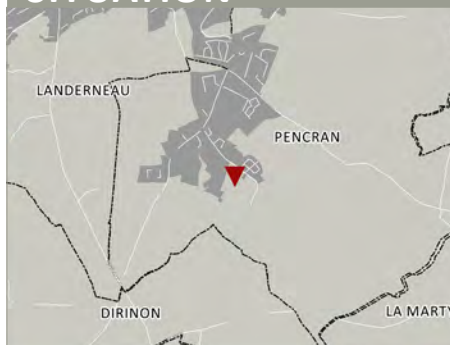
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Activité, quelques nuisances sonores
- ② Lotissements récent et en cours au Nord
- ③ Parcelles agricoles. Paysage très ouvert, les haies bocagères ont disparu
- ④ Maison isolée
- ⑤ Pente très légère à l'ouest, puis rupture et pente plus marquée (à partir de la maison), descendant vers l'Est
- ⑥ Talus et haie en rive de la route de la Fontaine
- ⑦ Passage public

➤ A l'Est de l'agglomération, en entrée de bourg. A plus de 200 m des équipements et services. Façade Nord du site sur la route de la Fontaine.

- ⑧ Exploitation agricole. La route qui traverse le secteur est donc empruntée par des engins agricoles

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

### Phasage

Trois phases sont possibles d'Ouest en Est.

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Un espace paysager dédié à un usage public devra être créé au sein de l'opération.

A l'Est, en rive sur la route de la Fontaine, le talus et la haie bocagère seront maintenus ; la haie sera prolongée jusqu'à la première voie de desserte.

### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

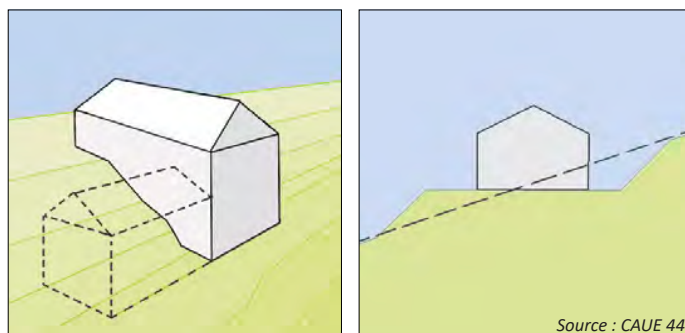
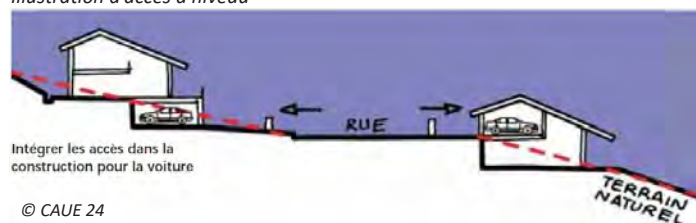


Illustration d'accès à niveau



### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

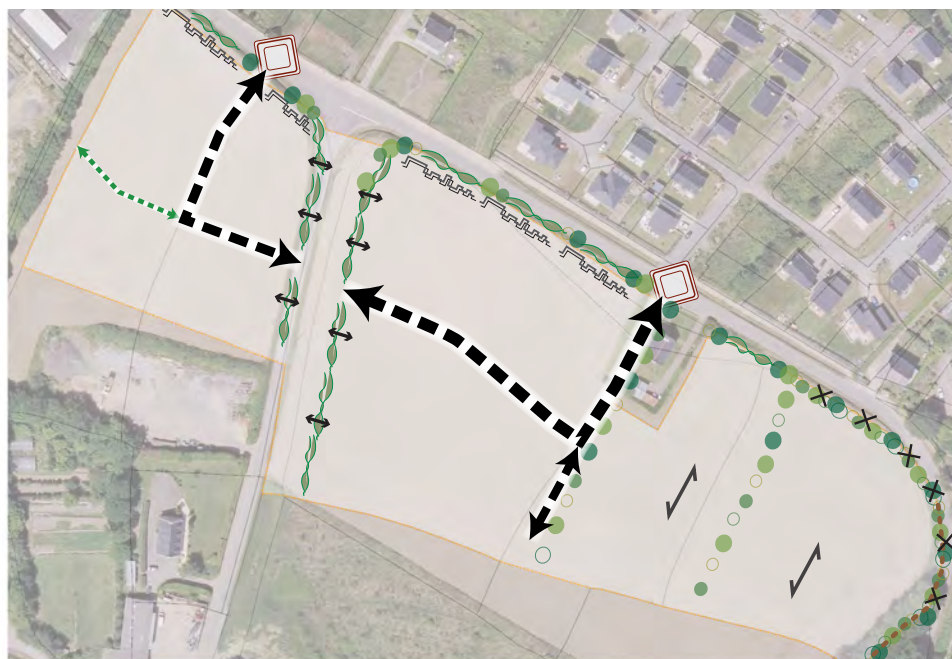
La desserte principale sera assurée par deux voies créant un bouclage entre la route de la Fontaine et le route menant au hameau de Loguellou, et une voie en sens unique entrant, créant un bouclage à l'Est. La desserte secondaire est laissée à l'appréciation de l'aménageur, sans pouvoir créer de sortie supplémentaire sur la route de la Fontaine.

Les deux accès viaires créés sur la route de la Fontaine devront faire face respectivement à la rue de la Licorne et la rue du Clos des Serres. Les carrefours ainsi créés devront être aménagés de façon spécifique pour gérer et sécuriser l'accès aux opérations.

Une ou des liaisons douces en site propre vers le cheminement existant en limite Ouest et la route menant à Loguellou devront être créées.

Tout accès est interdit sur la partie Est de la route de la Fontaine, du fait du manque de visibilité engendré par le virage.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir et renforcer l'écrin végétal :

- Maintenir la haie bocagère et le talus
- Renforcer les haies bocagères
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg

Sens de faillage à privilégier

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voies de desserte à créer

Carrefour à aménager

Liaison douce à créer

Réserve pour permettre la desserte d'une potentielle extension urbaine

Accès directs aux parcelles possibles

Accès interdits



# PENCRAN

## Coeur de bourg

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION

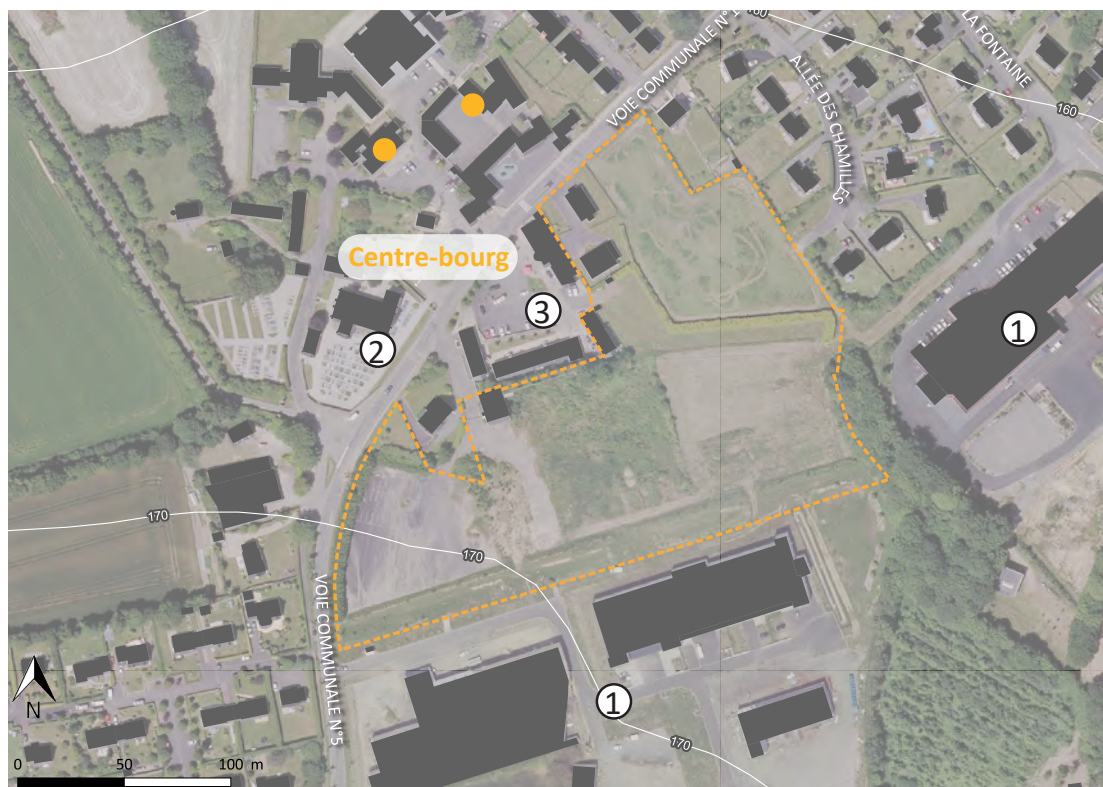


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Site stratégique dans la réorganisation et le renforcement de la centralité urbaine de Pencran, ce secteur de renouvellement urbain est situé stratégiquement à proximité immédiate des équipements et commerces de la commune.



- Mairie et équipements scolaires
- ① Activités, quelques nuisances sonores
- ② L'église et son cimetière
- ③ Commerces et services

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## **Orientations d'aménagement**

### **L'insertion urbaine et la qualité architecturale**

Le secteur est destiné à de l'habitat, des commerces, des services et des équipements. Ce secteur de projet va permettre la densification du centre-bourg et la diversification de l'offre en services et équipements de la commune.

### **La qualité des espaces publics et la desserte**

#### **Desserte viaire**

La desserte principale du secteur se fera par un axe traversant le site avec deux entrée/sortie sur la route du Bourg, au nord et au sud du site. Cette voie structurante permettra ainsi de dévier la circulation du centre-bourg.



# PLOUDIRY

# PLOUDIRY

## Tiez-Névez

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,4 ha

**Zone(s)** : Uh, 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Réserve d'eau potable
- ② Prairie herbacée
- ③ Talus peu marqués occupés par une végétation de type bocage peu dense
- ④ Zone 2AU

▲ Nord-Est du bourg de Ploudiry, en entrée de ville. Équipements et services de la commune à moins de 500 m du site. En arrière de la rue Xavier Grall, peu visible depuis cette rue. Deux accès : une bande d'environ 15 mètres de large depuis la rue Xavier Grall; un second accès, d'une largeur de 4,50 m présent au Sud, depuis la rue de Tiez-Névez. ▲

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

**Production de logements à caractère social :**  
Commune non soumise à un objectif de production (cf. OAP «cadre» Habitat) > La production de logements à caractère social n'est pas une obligation sur ce secteur. Cependant, cela reste une possibilité laissée au libre choix (commune, aménageur).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra préserver au maximum les haies existantes. La haie présente à l'Est, en limite avec l'espace agricole devra être renforcée. Des percées dans les haies existantes pourront être réalisées pour le passage de cheminements piétons.

Pour améliorer l'insertion paysagère de la réserve d'eau potable, des plantations de hauteurs variées, seront mises en œuvre en accompagnement de l'accès sur la rue Xavier Grall, le long du grillage existant.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur se fait par un accès double-sens depuis la rue Xavier Grall.

Un accès agricole devra être maintenu au Nord jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Des réserves devront être prévues pour une desserte de potentiels projets futurs, vers le Nord et l'Est.

Une desserte de type liaison douce devra être prévue par la rue Tiez Névez.

Une liaison piétonne devra être créée en limite Est du secteur. Cette liaison participera au bouclage du bourg en voie douce.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif





# PLOUEDERN

# PLOUÉDERN

## Rue de l'église

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,35 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au cœur du centre-bourg



● Équipements : écoles, salle multi-activités, aire de jeux, terrain multisports

① Maison d'habitation en pierres

② Hangars agricoles

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > [se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera et/ou reconstituera une haie plantée d'essences locales sur la limite Sud donnant sur l'aire de jeux.

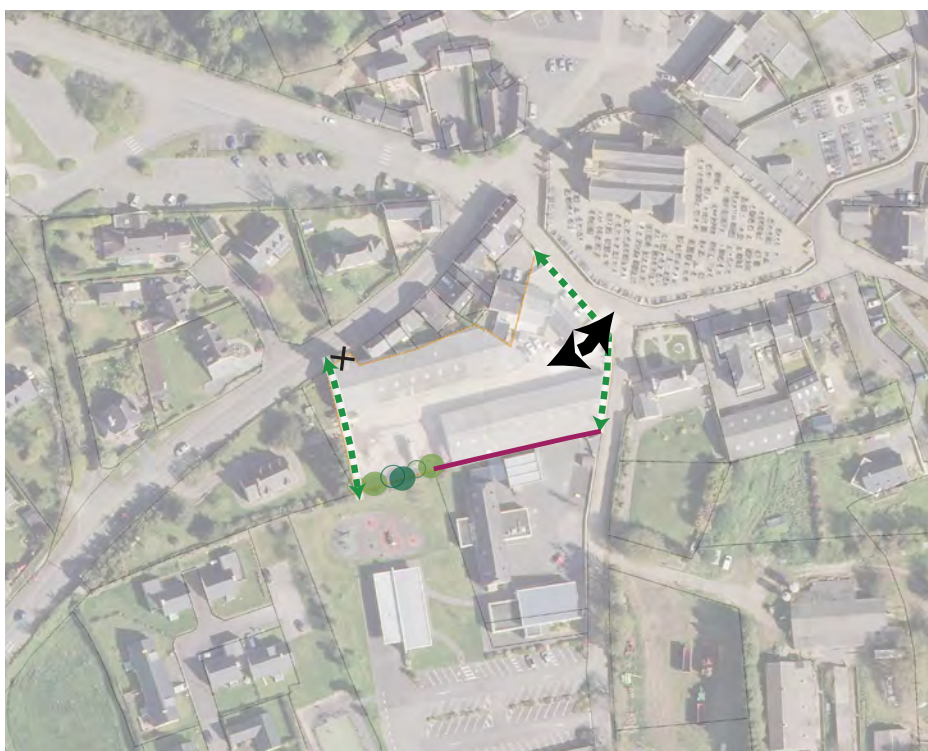
En limite Sud sur l'école, la clôture devra être constituée d'un mûr d'une hauteur minimale de 1,8 m.

### La qualité des espaces publics et la desserte

L'accès à la zone se fera depuis la rue de l'église. Tout accès de véhicules est interdit sur la rue de la laiterie.

Deux cheminements piétons sont à prévoir : un le long de la rue de l'église et se prolongeant sur la rue des écoles, et un reliant la rue de la laiterie à l'aire de jeux.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préserver / conforter une haie de type bocager
- Prévoir mur de clôture et/ou bâti

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès de desserte du secteur
- ⋯ Liaison douce à créer
- ✕ Accès véhicules interdit

# PLOUÉDERN

## Rue du Verger

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,8 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au cœur du centre-bourg



● Équipements : crèche, bibliothèque, mairie

- ① Lotissement Les Jardins de Thérèse - en cours d'aménagement
- ② Haies bocagères
- ③ Hangar

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > [se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

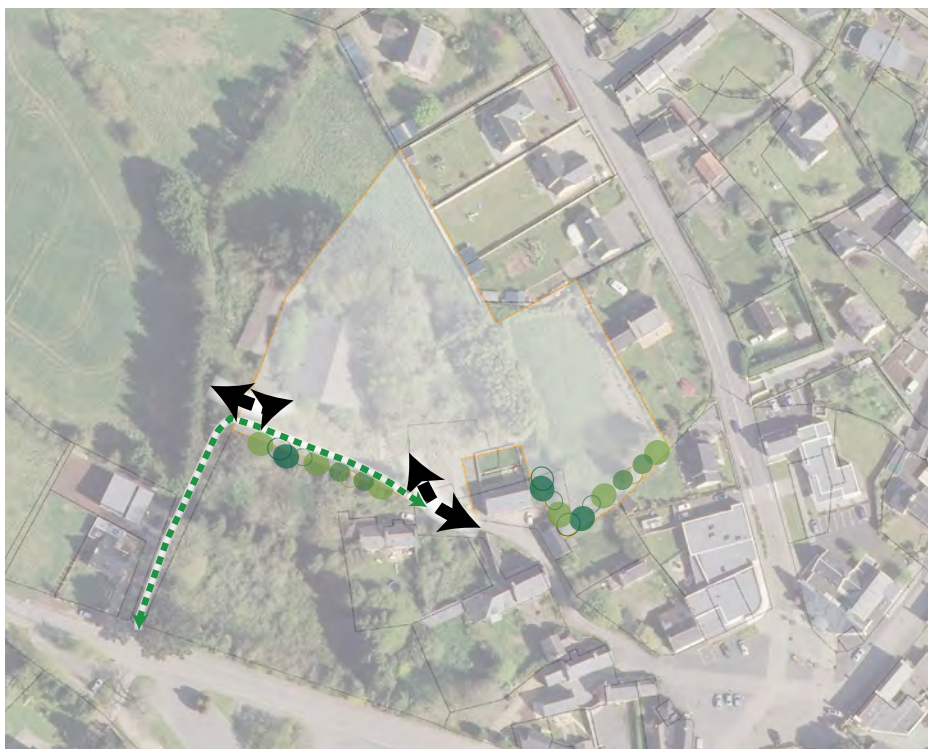
Le projet préservera les haies bocagères sur les limites Sud.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Deux accès permettront la desserte du secteur : sur la rue du Verger et sur le lotissement Les Jardins de Thérèse à l'Ouest. La voirie interne devra créer un bouclage entre ces deux accès.

Un cheminement piéton créera également une liaison directe entre la rue du Verger et le lotissement à l'Ouest. Cette liaison pourra s'appuyer sur la haie bocagère. Le cheminement piéton existant vers la Route de Keriell au sud-ouest est à préserver.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Conserver les haies bocagères et arbres

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Accès de desserte du secteur

⋯ Liaison douce à créer / conserver

# PLOUÉDERN

## Manoir de Kergoat

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,75 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au sein de l'agglomération de Kergoat, en continuité de l'agglomération de Landerneau, à 2km du centre historique de la commune de Plouédern.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera les haies bocagères et arbres présents en limites du secteur, à l'exception de la limite sur l'allée du Tromeur.

L'abord de l'allée du Tromeur sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées. Un aménagement de type muret de pierres de pays est à prévoir le long de cette voie.

Exemple de muret de pierres du pays



### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte du secteur se fera par une voie reliant l'allée du Tromeur à la rue de Kergoat Izella. Un deuxième accès sur l'allée de Tromeur pourra être créé.

Conserver le cheminement piéton longeant le site au nord et à l'est.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Conserver les haies bocagères et arbres existants
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue de type muret de pierres de pays

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie de desserte à créer
- Ⓜ Possibilité de desserte complémentaire

# PLOUÉDERN

## Kergoat Huella

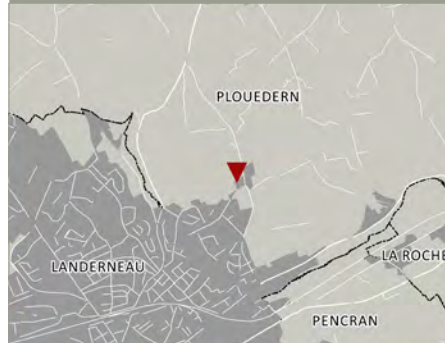
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,94 ha

**Zone(s) :** 1AUh

**OAP-cadres de référence :** Habitat

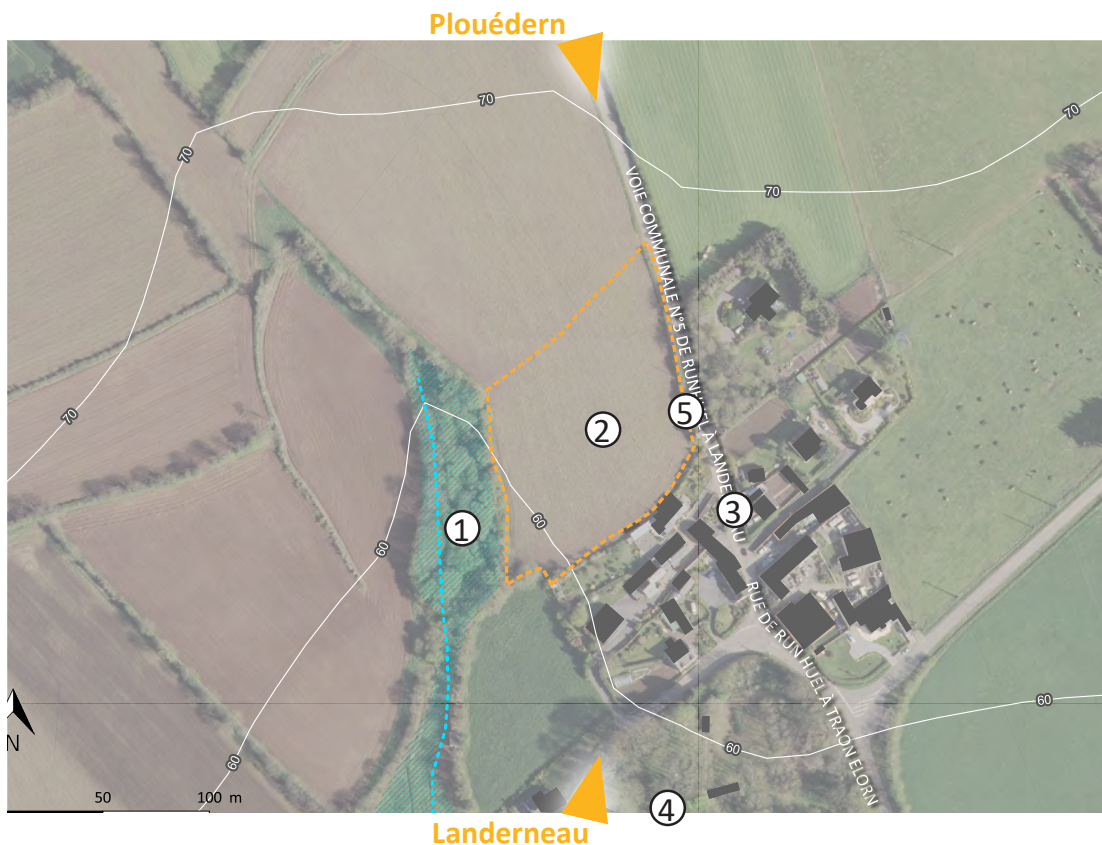
### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Vallée d'un cours d'eau et zone humide
- ② Parcelle agricole cultivée.
- ③ Ancien hameau étoffé de quelques maisons plus récentes.
- ④ Château à proximité au Sud.
- ⑤ Talus avec haie bocagère en limite sur route et transformateur.

Entrée de l'agglomération de Kergoat, en continuité de l'agglomération de Landerneau, à 2km du centre historique de la commune de Plouédern. Façade Est sur la route de Landerneau.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Exemple de haie créant une transition avec l'espace agricole



Pour s'assurer de la qualité paysagère de l'entrée de bourg, une transition végétale de type haie bocagère sera plantée sur la frange Nord.

Le projet préservera la haie et le talus présents en limite sur la route. Pour permettre la création d'accès, des percements limités sont possibles.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte se fera par un accès depuis la route.



### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

 Espace naturel ou jardiné à créer ou à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles  
 Préserver la haie bocagère et son talus

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Accès possibles pour la desserte du secteur

 Liaison douce à créer

# PLOUÉDERN

## Prat-Creis

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,2 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Champs cultivés, ouverts (pas de haies)
- ② Diverses haies et clôtures bordent le site (sur terrains voisins)
- ③ Chemin d'accès à l'ancien hameau du Mézou. Bordé d'une haie de thuyas en rive Est et d'un ancien bâtiment agricole délaissé en rive Ouest.

Entrée de bourg Ouest de la commune de Plouédern. Environ 500 m des équipements de centre-bourg : mairie, école, ... A proximité immédiate des équipements sportifs, puisqu'il fait face au complexe sportif de la commune. Façade Nord sur la route du Stade.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Exemple d'aménagement d'une rue en entrée de bourg



Pour s'assurer de leur intégration paysagère et créer une transition avec les espaces agricoles, la limite Ouest de l'opération sera plantée, avec une haie de type bocager.

L'abord de la route du Stade sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées. Un aménagement soigné de type muret de pierres de pays est à prévoir le long de cette route.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### Affirmer l'entrée de bourg et proposer des formes urbaines et une typologie de logements diversifiées

Le futur quartier de Prat Creis devra garantir une entrée de bourg qualitative, affirmant une voie urbaine d'entrée dans le tissu urbain.

Les formes urbaines et les typologies de logements devront être diversifiées :

- Les lots libres ne devront pas représenter plus de la moitié de la surface de l'opération.
- Au moins 50% de l'opération se fera sous forme de logements collectifs ou de macrolots denses (type logements groupés, maisons en bande...).
- Au moins 30% de l'ensemble des logements produits devront être de petits logements (= être inférieurs au T4).

Afin de marquer l'entrée de bourg et les entrées du futur quartier, des macro-lots (ou équivalents) devront être impérativement prévus en limite Nord (côté route du Stade) en limite Ouest, ainsi qu'en limite Est.

#### Requalifier l'emprise bâtie agricole

Les anciens bâtiments agricoles ne présentent pas un intérêt architectural ou patrimonial (hangars), leur démolition pourra être prévue dans le cadre du projet d'aménagement.

### La qualité des espaces publics et la desserte

L'entrée principale de l'opération projetée sera marquée par un espace public qualitatif support d'usages (cheminement piéton, espace vert, voirie,...), avec une implantation bâtie qui permette de structurer l'espace.

#### Desserte viaire

La desserte structurante du secteur s'organisera par un bouclage en double-sens depuis deux accès sur la route du Stade, dont la reprise en voirie du chemin existant.

Une desserte par la route du Mézou, au Sud-Ouest peut compléter cette desserte principale.

Un accès devra être réservé à l'Ouest pour d'éventuelles extensions futures.

Les liaisons douces devront permettre de rejoindre facilement la route du Stade.

Un aménagement de type giratoire devra être réalisé en lien avec le complexe Stéréden.

Volume bâti ancien du centre-bourg



Une voie douce sera prévue en bordure Nord de l'opération, le long de la route du Stade, pour permettre aux piétons et aux cycles de se déplacer de façon sécurisée vers les équipements communaux et le centre-bourg.

Des liaisons douces internes devront être prévues pour permettre de rejoindre facilement cette voie douce.

### Stationnement des véhicules motorisés

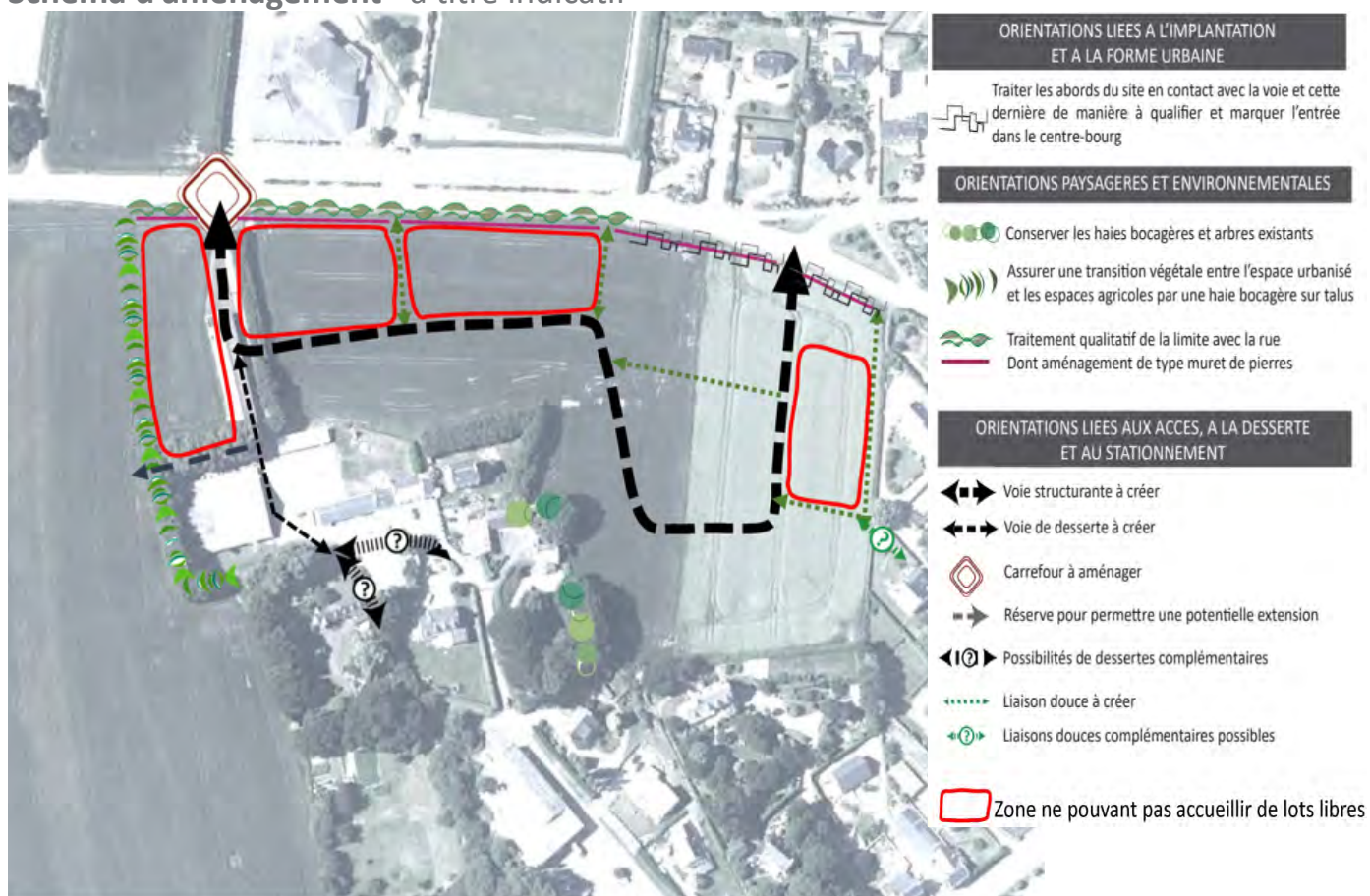
Chaque logement sur lot individuel devra disposer de 2 places de stationnement, et des stationnements 'visiteurs' mutualisés devront être prévus.

Tous les stationnements devront être réalisés en dehors de la voirie, et matérialisés par un aménagement spécifique.

### Le traitement des eaux pluviales

L'opération devra prévoir la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, suffisamment dimensionné au regard de l'opération projetée, au Sud-Est du site (point-bas topographique).

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# LA ROCHE-MAURICE

# LA ROCHE-MAURICE

## Kermeur

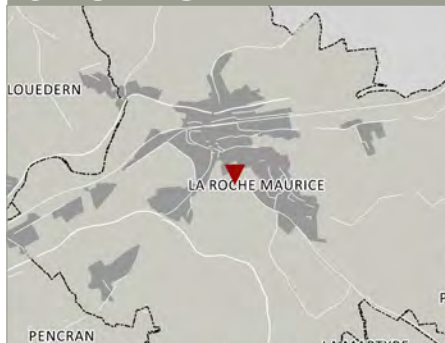
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 2,3 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

### Centre-bourg



① Alignement de sapins créant une importante ombre portée

② Talus plus ou moins marqués, occupés par une végétation bocagère basse

③ Absence de talus sur la route de Kermeur

● Boulodrome

➔ Vers terrain de foot

▲ Sud-Est du centre-bourg de la Roche Maurice. A 300m du cœur de bourg et ses commerces, à 600m de l'école et d'une partie des équipements sportifs et de loisirs. Le terrain de foot se place plus au Sud Est du site. Un boulodrome est présent en limite du site.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra préserver au maximum les talus et haies existants, hormis l'alignement de sapins qui pourra être abattu et remplacé par des essences locales plus adaptées.

### S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

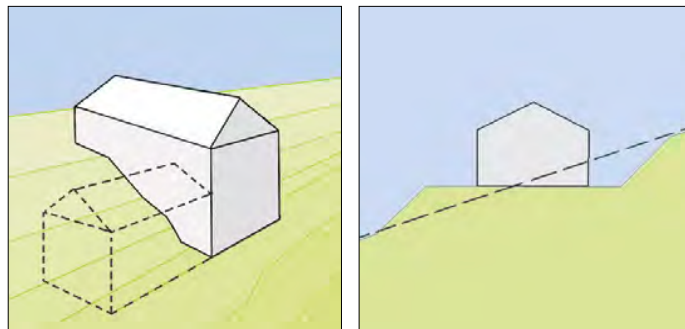
### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte viaire principale du secteur se fera par une voie longeant la limite Ouest (à l'emplacement du chemin existant).

Dans tous les cas, une continuité piétonne devra être aménagée du Nord au Sud, le long de la route de la Martyre. Cette dernière permettra en effet de relier le centre avec les terrains de foot.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

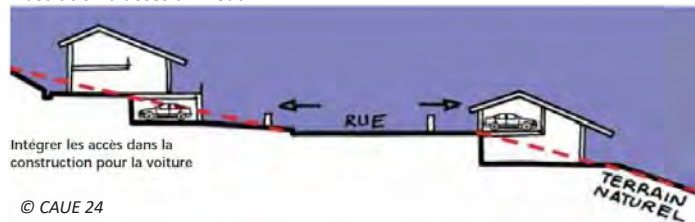


Mettre à profit le dénivelé du terrain pour éviter les remblais et déblais trop importants. Une construction qui suit le relief naturel renforce sa silhouette et favorise une meilleure inscription du projet dans le paysage.

Favoriser les déblais et remblais plutôt que le tout remblais. Un bâtiment implanté sur un terrain moitié déblais et remblais s'intégrera mieux et sera plus économique.

Source : CAUE 44

Illustration d'accès à niveau



© CAUE 24

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● Maintenir les haies ou arbres remarquables
- — — Préserver les talus

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ← → Desserte structurante en double sens
- - - - - Liaisns douces à créer

# LA ROCHE-MAURICE

## Le Pontois

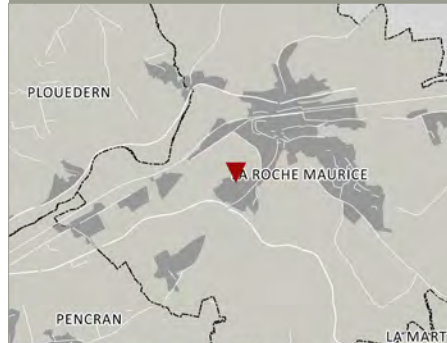
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



© Cittanova

## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



● Équipements : écoles, salle polyvalente, salle de sports

Centre-bourg

① Boisement

② Château

③ Constructions diffuses

▲ Sud-Ouest du centre-bourg de la Roche Maurice. A 400m de l'école et de divers équipements sportifs et de loisirs, et à 600 m du cœur de bourg et ses commerces.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra créer un filtre végétal de type haie bocagère à l'Ouest pour assurer une transition avec l'espace non bâti, et s'assurer d'une insertion paysagère harmonieuse des constructions, notamment vues depuis le château.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La voie de desserte principale du secteur se fera depuis la voie issue de l'allée du Pontois.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Assurer une transition végétale à l'Ouest, permettant l'insertion paysagère des constructions

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

← → Accès de desserte du secteur



# SAINT-DIVY

# SAINT-DIVY

## Vallée de Keravel 2

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 2,15 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



▲ Sud du centre-bourg de Saint-Divy. La parcelle se situe à environ 400 m du cœur de bourg et seulement 300m de l'école. Le site se place en prolongement du lotissement en cours de réalisation.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet devra préserver les haies bocagères existantes, hors abattage strictement nécessaires à l'aménagement des accès de desserte du secteur.

### La qualité des espaces publics et la desserte

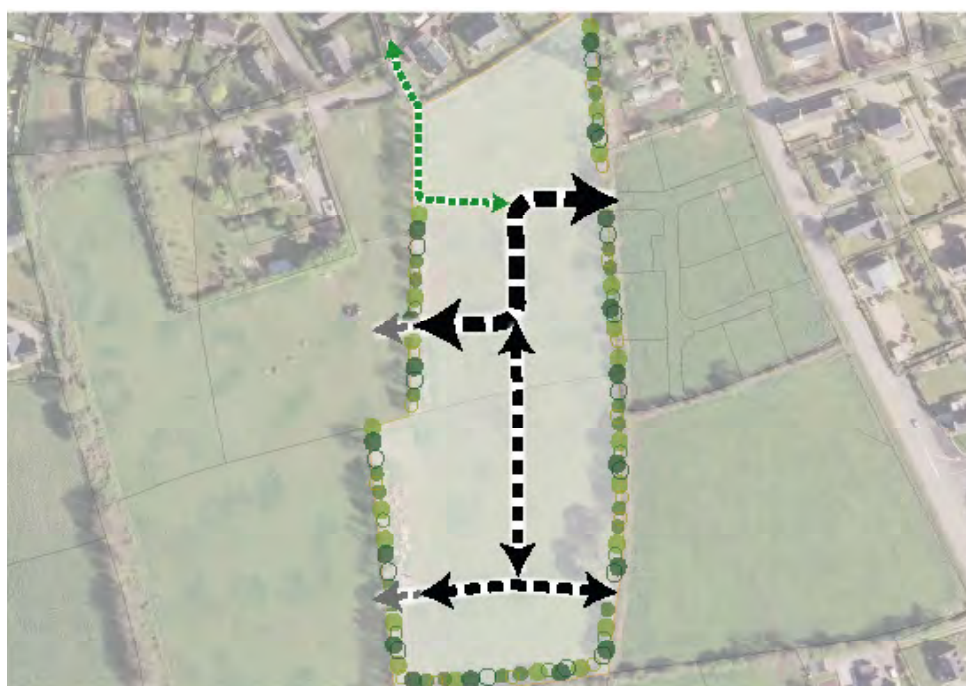
#### Desserte viaire

Voie structurante Ouest-Est reliant la route de Keravel par le lotissement en cours à la zone 2AUh.

Voie de desserte complémentaire se raccrochant au lotissement en cours au Sud, et prévoyant la desserte ultérieure potentielle des terrains à l'Ouest.

Liaison douce vers le chemin existant au Nord, permettant de rejoindre l'école.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies ou arbres remarquables

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ➡➡➡ Voie structurante à créer
- ➡➡➡ Voie de desserte à créer
- ➡➡➡ Desserte potentielle ultérieure à prévoir
- ➡➡➡ Liaison douce à créer



# SAINT-ELOY

# SAINT-ÉLOY

## Gouletquer

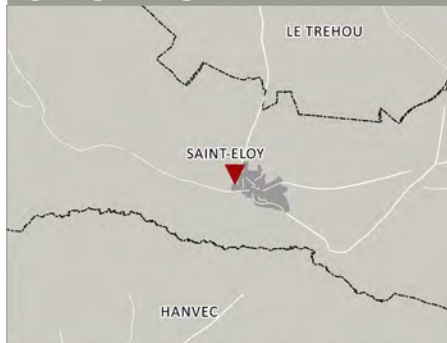
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,2 ha

**Zone(s)** : Uh, 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



3 sous secteurs d'OAP :

Secteurs 1 : Parties de prairies entourées de haies bocagères

Secteur 2 : Maison et jardin, possibilité de densifier

Secteur 3 : Jardin d'agrément, avec petit verger au Sud

(A) Haies et murets en pierres

(B) Haies de thuyas et rhododendrons

(C) Zones 2AUh

▶ Entrée Nord de village, en continuité du bourg. Une façade sur la route du Léon et amorce de voie au Sud, desservant aujourd'hui 2 maisons récentes ▲.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Maintenir les haies bocagères, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. En limite Sud du secteur 4, un écran végétal devra être maintenu, mais les tuyas pourront être remplacés par des essences bocagères.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

##### Secteurs 1 :

La desserte au secteur se fera par l'amorce de voie présente au Sud et par un accès sur la route du Léon au Nord. Des réserves devront être prévues pour une desserte de potentiels projets futurs vers l'Ouest.

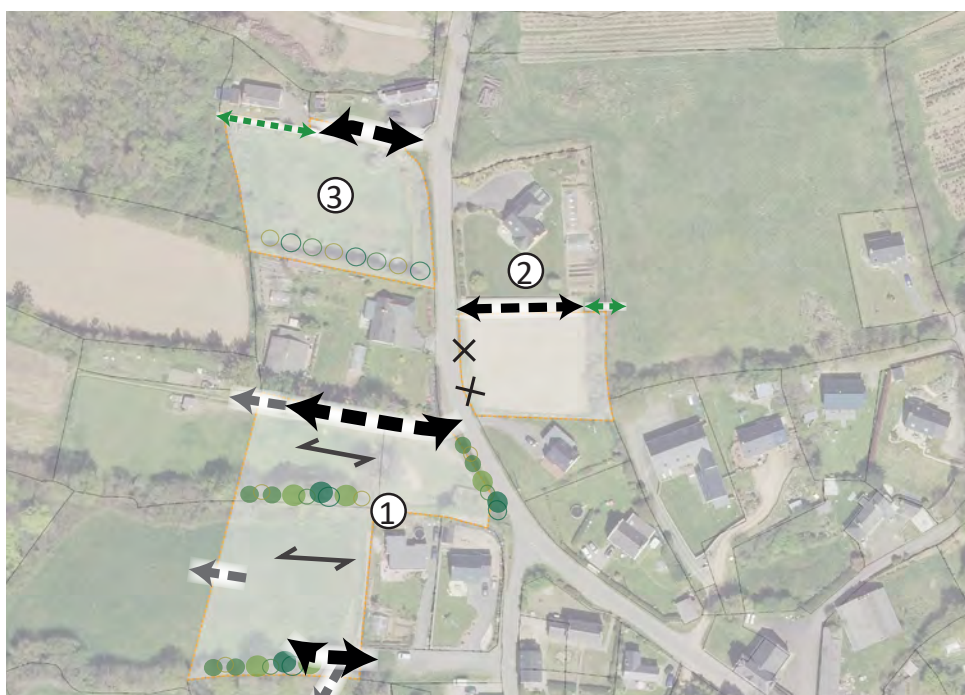
##### Secteur 2 :

L'accès aux constructions sera mutualisé et positionné au Nord pour éviter une sortie dans le virage. Cet accès prévoira une possibilité de liaison douce ultérieure vers la zone 2AUh à l'Est.

##### Secteur 3 :

La desserte au secteur se fera par l'actuel accès à la maison, en limite Nord.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les haies ou arbres remarquables
- Maintenir un filtre végétal, possibilité d'évolution vers des essences bocagères

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- ← Sens de faitage à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Accès pour la desserte des secteur
- - - - Réserve pour permettre la desserte potentielle d'une future extension
- X Accès interdits
- Liaisons douces à créer



# SAINT-THONAN

# SAINT-THONAN

## Le Bourg

INFOS	
<b>Superficie</b> du secteur soumis à OAP :	2,3 ha
<b>Zone(s)</b> :	1AU
<b>OAP-cadres de référence</b> :	Aucune



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Le secteur est situé dans le centre-bourg, proximité immédiate des équipements publics structurants : école publique, équipements sportifs, mairie. Maîtrise foncière communale.



- École
- Équipements sportifs
- Mairie

① Zone 2AUE

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Ce secteur est destiné à accueillir dans la partie Ouest de l'habitat. Sur la partie Est le secteur est destiné à accueillir des aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que de l'habitat spécifique et de l'habitat.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

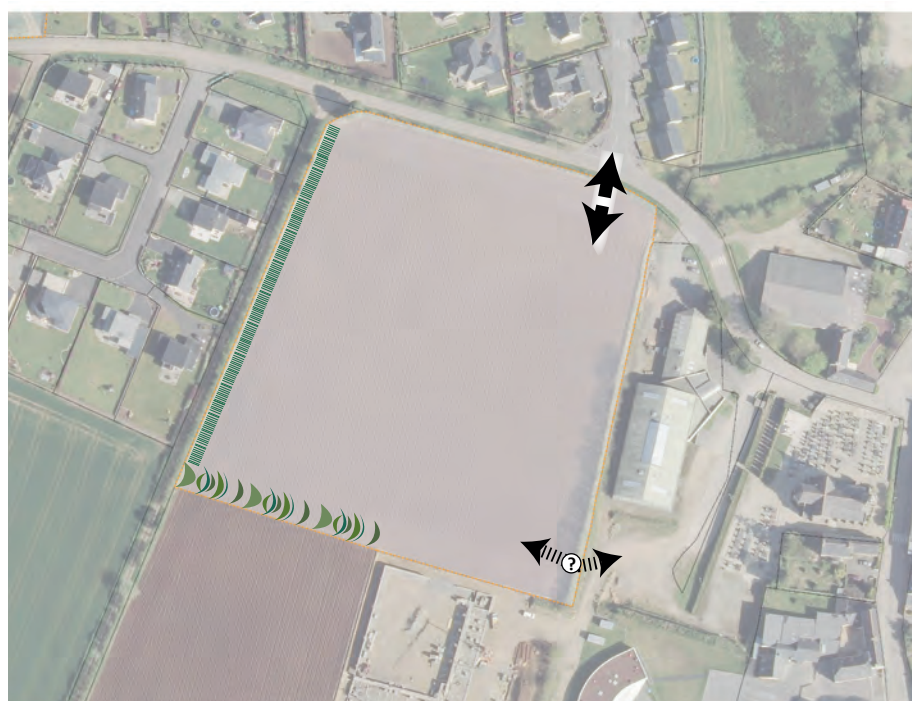
Une transition paysagère harmonieuse devra être aménagée entre le secteur d'habitat et les équipements d'intérêt public, ainsi qu'en limite Sud du secteur.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Pour la partie Est dédiée aux équipements et à habitat spécifique, la desserte se fera par un accès structurant donnant sur la Route de Mestallic. Un accès secondaire pourra être créé depuis la salle omnisport en limite Est.

Pour la partie Ouest dédiée à l'accueil d'habitat, la desserte se fera par un accès mutualisé depuis la Route de Mestallic

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Assurer une transition harmonieuse avec la zone à urbaniser à l'Ouest



Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Accès de desserte du secteur

# SAINT-THONAN

## Les Pépinières Nord

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,9 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

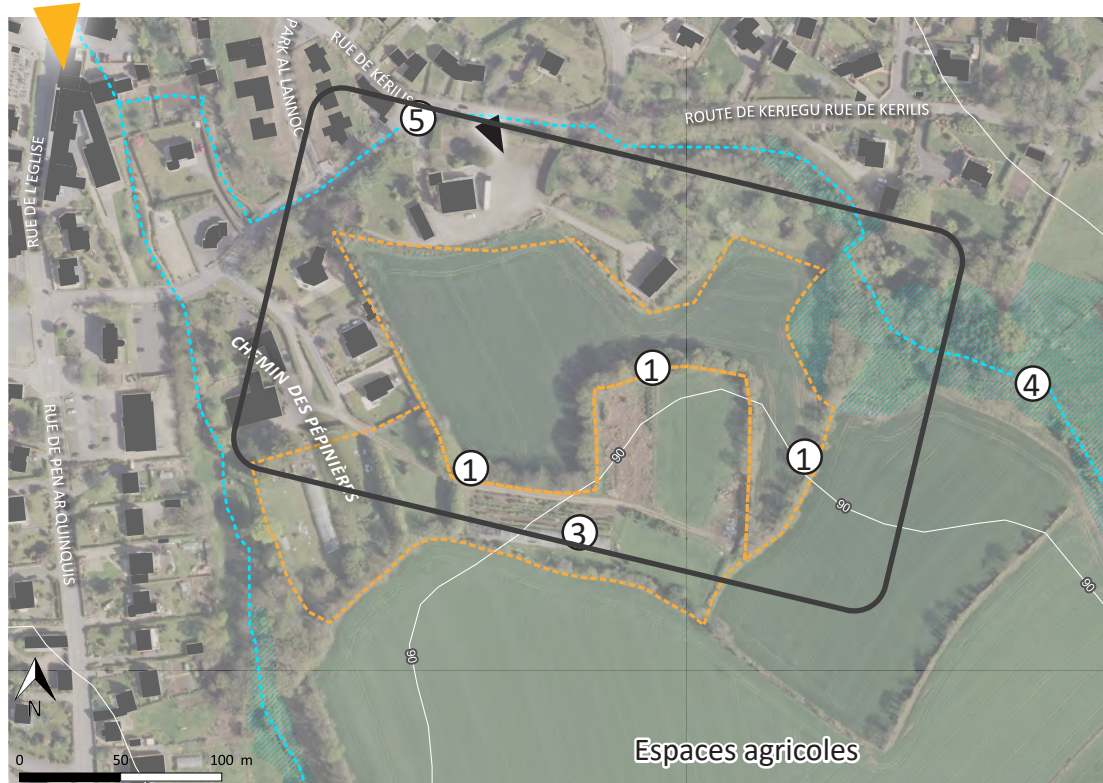
### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères en limites.
- ② Quelques haies de lauriers au sein du secteur.
- ③ Autre zone à urbaniser à destination habitat
- ④ Vallées de cours d'eau accompagnées de zones humides
- ⑤ Rond-point récemment aménagé

▶ Sud-Est de l'agglomération, en continuité du bourg. ~ 300m des équipements et services. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais un accès depuis le giratoire récemment aménagé au nord .

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Maintenir et/ ou conforter les haies bocagères en limite sud, pour garantir le maintien du caractère des lieux, d'un point de vue environnemental et paysager. Des percées dans les talus et boisements existants pourront être créés afin de permettre la création d'accès vers la zone en cours d'urbanisation au sud.

La limite Nord-Est du site, située au contact de la zone humide et naturelle devra être enherbée sur une largeur de 5 m et non construite pour s'assurer d'une mise à distance et d'une préservation de la zone humide.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte sera assurée par une voie principale reliant le giratoire Rue de Kerilis à l'opération.

Une ou plusieurs voie de desserte secondaire seront créés afin de connecter l'opération au secteur récemment urbanisé au Sud.

### Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



# SAINT-THONAN

## Les Pépinières Sud

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,7 ha

**Zone(s)** : 1AUH

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères en limites.
- ② Quelques haies de lauriers au sein du secteur.
- ③ Autre zone à urbaniser à destination habitat
- ④ Vallées de cours d'eau accompagnées de zones humides
- ⑤ Rond-point récemment aménagé
- ⑥ Site d'une ancienne pépinière

▶ Sud-Est de l'agglomération, en continuité du bourg. ~ 300m des équipements et services. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais un accès depuis le giratoire récemment aménagé au nord .

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Maintenir et/ ou conforter les haies bocagères en limites, pour garantir le maintien du caractère des lieux, d'un point de vue environnemental et paysager, et garder une frange végétale avec les espaces agricoles.

Les haies bocagères en limite sur les futures voies de desserte pourront être allégées pour l'aménagement des accès aux parcelles.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte sera assurée par une voie principale reliant le chemin des Pépinières à la zone 1AUH au Nord. Cette voie sera prolongée lors de l'aménagement de la zone 1AUH au Nord pour créer un bouclage avec la rue de Kerilis. Une réserve devra donc être prévue.

Des réserves pour une extension future potentielle seront également prévues au Sud et à l'Est.

Une liaison douce permet de rejoindre la vallée à l'Ouest.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# SAINT-THONAN

## Lesnon Izella

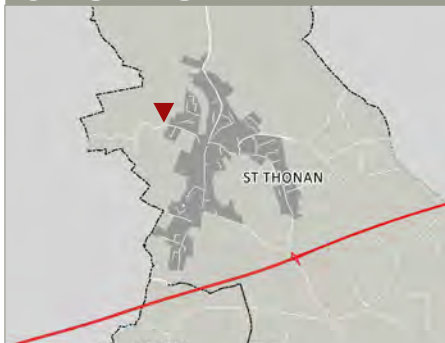
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Espaces agricoles

② Lotissement du Pontic

◀ Ouest de l'agglomération, en continuité du bourg. ~ 300m des équipements et services. Le site un accès direct sur la route de Mestallic ▲.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Pour s'assurer de l'intégration paysagère de l'opération et créer une transition harmonieuse avec les espaces agricoles, la limite Nord de l'opération sera plantée avec une haie de type bocager. Des percées dans la haie pourront être admises afin de permettre la création d'accès vers une potentielle extension future au Nord.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur se fera grâce à la création d'un accès depuis la Route de Mestallic. Une réserve pour une extension future potentielle seront également prévues au Nord.

### Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

← → Accès de desserte du secteur (position indicative)

← → Réserve pour permettre une potentielle extension

# SAINT-THONAN

## Kerarsaoz

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Espace agricole
- ② Haies bocagères
- ③ Zone humide

▲ Nord-Est de l'agglomération, en continuité du bourg. ~ 700m des équipements et services. Le site dispose d'une façade sur la route de La Roche et d'une autre sur l'impasse Rupont ▲.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Maintenir et/ ou conforter les haies bocagères en limites Ouest et Sud, pour garantir le maintien du caractère des lieux, d'un point de vue environnemental et paysager, et garder une frange végétale avec les espaces agricoles.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte sera assurée par un accès sur l'impasse Rupont. La création d'accès individuels ou mutualisés sur la Route de la Roche au Nord est interdite.

### Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir et conforter les haies bocagères

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Accès de desserte du secteur

✕ Accès véhicules interdit



# SAINT-URBAIN

# SAINT-URBAIN

## Centre-bourg

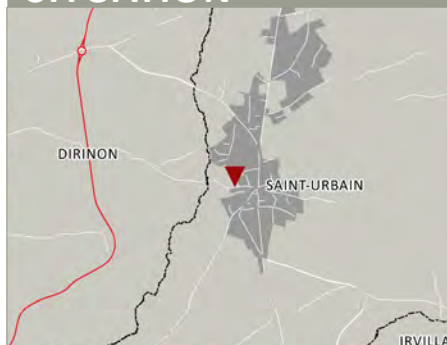
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,5 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



● Équipements sportifs

- ① Prairie enherbée
- ② Cheminements doux en limites Nord et Nord-Est
- ③ Haie bocagère en limite Nord.
- ④ STEP à proximité à l'Ouest.

Ouest de l'agglomération, en continuité du bourg. ~ 300m des équipements et services. Façade sur rue de la Fontaine. Trois possibilités de desserte : allée Sainte Ursule, Park Névez et rue de la Fontaine ▲.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**

OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

En dehors des abattages nécessaires à la création des accès, le projet devra maintenir les haies et arbres existants pour préserver les caractéristiques du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Créer une frange végétale, dans l'esprit des haies bocagères, en limite Ouest, permettant une transition entre espace urbanisé et non urbanisé, mais également une mise à distance de la station d'épuration.

Haie bocagère présente sur le secteur



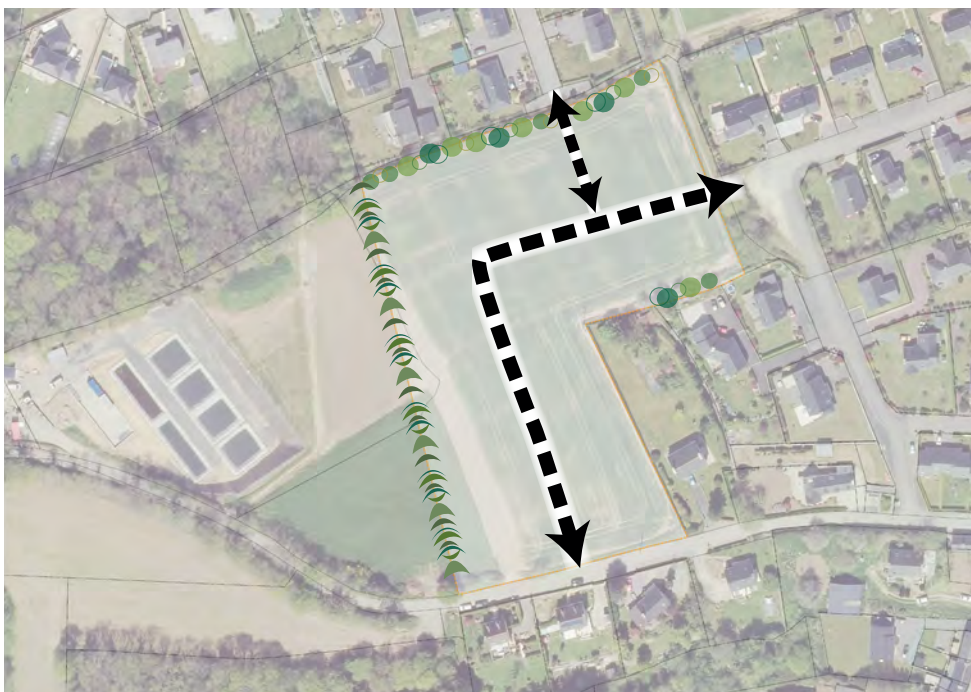
### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte structurante du secteur se fera par un bouclage en double sens entre l'allée Sainte-Ursule et la rue de la Fontaine, complété par un accès en double sens depuis Park Névez.

L'opération devra prévoir le désenclavement du fond de jardin au Sud.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● ● Préserver les haies ou arbres remarquables
- 🌿 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie de desserte principale à créer
- ↔ Desserte secondaire

# SAINT-URBAIN

## Kersimon

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,1 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Sud de l'agglomération, en continuité du bourg et de l'entité de Kersimon. ~ 450m du cœur de bourg.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

En dehors des abattages nécessaires à la création des accès, le projet devra maintenir et conforter les haies et arbres existants pour préserver les caractéristiques du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Des haies bocagères seront à recréer en limite Nord et Est du secteur.

En limite sud, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et les non urbanisés, une mise à distance des constructions par rapport à la haie bocagère devra être observée.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte structurante du secteur se fera par une voie donnant sur le voie de Kersimon. Une voie de desserte interne Est-Ouest sera prévue en impasse. Des placettes de retournement qualitatives devront être aménagées.

## Schéma d'aménagement modifié

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



# SAINT-URBAIN

## Rue des Prairies

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,1 ha  
**Zone(s)** : 1AUh  
**OAP-cadres de référence** : Habitat



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Ty Rhu
- ② Talus
- ③ Haies bocagères

Sud de l'agglomération, en continuité du bourg et de l'entité de Kersimon. ~ 450m du cœur de bourg.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :**  
OUI > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet devra s'attacher à maintenir et conforter les haies et arbres existants, hors abattages nécessaires à l'aménagement des accès (véhicules et piétons).

En limite Nord avec la Rue des Prairies, le talus bocager sera à conforter.

En limite Sud (avec la route Creach Balbe), la haie bocagère existante sera à conserver.

### La qualité des espaces publics et la desserte

Le secteur sera desservi depuis la rue des Prairies. Une possibilité de desserte complémentaire via le lotissement de Ty Rhu pourra être envisagée en fonction du projet.

L'aménagement devra prévoir une possibilité de voirie interne permettant de desservir les futurs lots.

Une liaison douce sera créée pour relier le lotissement Ty Rhu.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif





# TRÉFLÉVÉNEZ

# TRÉFLÉVÉNEZ

## Centre bourg

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,6 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Accès de desserte du lotissement en cours d'aménagement
- ② Espace enherbé ouvert et léger talus au Sud
- ③ Léger talus
- ④ Chemin longeant le terrain multisports
- ⑤ Vue dégagée sur le grand paysage

Sud-Est du bourg en entrée de village. <200m des équipements et services. Façade sur route au Sud et à l'Est (voie communale n°5).

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Etant donné le positionnement en continuité immédiate du bourg ancien de ce secteur, et sa visibilité dans le grand paysage, les constructions seront traitées de façon qualitative. L'implantation du bâti s'inscrira parallèlement au sens de la pente privilégiant ainsi une orientation Nord-Sud. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres au point le plus haut.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

Desserte principale qui crée un bouclage en sens unique depuis la rue des Monts d'Arrée (accès face au lotissement en cours d'aménagement) et la route au Sud.

Une liaison douce permettant de rejoindre directement le chemin à l'Ouest et les équipements communaux.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Arborer la limite Sud (essences locales), sans pour autant fermer les vues

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Desserte du secteur
- Liaison douce à créer

# TRÉFLÉVÉNEZ

## Sud bourg

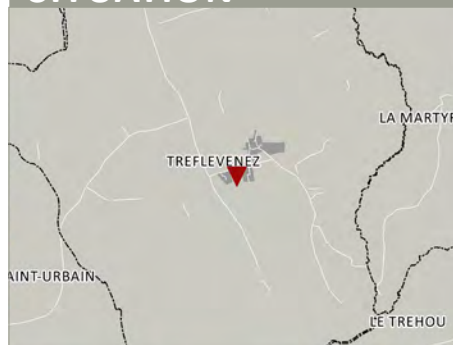
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,21 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Prairie

② Haies bocagères

③ STEP non loin au Sud, avec chemin d'accès

④ Vue dégagée sur le grand paysage

➤ Sud Ouest du bourg, à environ 250 m du cœur de bourg et ses équipements. Pas de façade sur rue mais accès propre au Nord depuis la rue de la mairie ▲.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**  
15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

**Production de logements à caractère social :**  
Commune non soumise à un objectif de production (cf. OAP «cadre» Habitat) > La production de logements à caractère social n'est pas une obligation sur ce secteur. Cependant, cela reste une possibilité laissée au libre choix (commune, aménageur).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Préserver les haies bocagères et talus pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en privilégiant des orientations Nord-Sud. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres au point le plus haut.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire



La desserte principale de l'opération se fera par une voie en double sens depuis la rue de la Mairie. Prévoir la possibilité de prolonger cette voie vers le sud, afin de pouvoir permettre à long terme la desserte des terrains au sud.

Une desserte complémentaire en sens unique entrant depuis la rue Coat ar Bourg pourra être prévue.






## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir la haie bocagère existante
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte principale à créer
-  Réserve pour permettre une potentielle extension
-  Possibilité de desserte complémentaire
-  Liaison douce à créer
-  Liaison douce complémentaire possible

# TRÉFLÉVÉNEZ

## Nord Bourg

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis  
à OAP : 0,32 ha

**Zone(s) :** 1AUh

**OAP-cadres de référence :**  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Talus

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Etant donné le positionnement de ce secteur en entrée de bourg (à l'angle de la RD 87 qui rejoint Landerneau, et de la route de Coat Uhel), les constructions seront traitées de façon qualitative.

Hors ouverture nécessaire à l'aménagement de cet accès, le projet devra maintenir les talus existants en périphérie (identifiés au PLUi), et qui seront à conforter et à végétaliser par des plantations (haies et arbres).

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte de l'opération se fera par une voie en double sens depuis la route de Coat-Uhel.

Une liaison douce sera créée pour rejoindre la rue du Minihi (NB : Un emplacement réservé est prévu à cet effet), au niveau du petit parking communal.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●● Conforter les talus existants et les végétaliser

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie de desserte principale à créer

--- Liaison douce à créer



# LE TRÉHOU

# LE TRÉHOU

## Route de Sizun 1

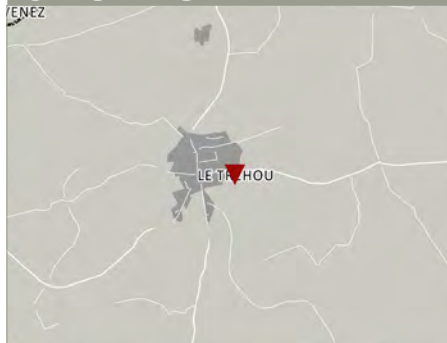
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,6 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



● Équipements sportifs et école

① Entrée de bourg

② Léger talus et haie bocagère non continue

③ Parcelle agricole en prairie

④ Talus

▶ En continuité Est du bourg. Proximité immédiate des équipements : école, équipements sportifs.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Les écrans paysagers existants au Nord et à l'Ouest du secteur de projet sont à conserver et renforcer, avec une possibilité d'abattage pour aménager les accès. Une transition végétale sera à créer en limite sud.

### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de ville sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Les abords de la route de Sizun seront traités avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

### La qualité des espaces publics et la desserte

La conception de l'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti. Afin de qualifier l'entrée de bourg, les façades des constructions devront s'implanter selon un principe d'alignement en recul par rapport à la RD (bande d'implantation).

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fera en double-sens depuis la route de Sizun et sera mutualisé avec le secteur d'OAP «Route de Sizun 2». Son extension vers le Sud devra être anticipée par une réserve adaptée

En limite Ouest, une liaison douce permettra un accès piéton direct vers les équipements présents au Nord de la route de Sizun.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
Qualité de l'entrée de bourg :	
	Préserver les haies ou arbres remarquables
	Traitement qualitatif de la limite avec la rue
	Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles
	Préserver les talus
ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE	
	Principe d'alignement en recul des façades par rapport à la RD
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie de desserte structurante à créer
	Prévoir une desserte potentielle future des terrains au Sud
	Liaison douce à créer

# LE TRÉHOU

## Route de Sizun 2

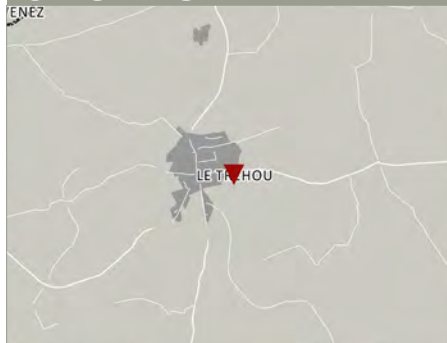
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,3 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



### CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



● Équipements sportifs et école

① Entrée de bourg

② Parcelle agricole cultivée

▶ En continuité Est du bourg. Proximité immédiate des équipements : école, équipements sportifs.

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Programmation

**Densité minimale en logements exigée :**

15 log / ha - soit 5 logements pour ce secteur

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de ville sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Pour s'assurer de leur intégration paysagère et créer une transition avec les espaces agricoles, les franges Est et Sud du secteur d'OAP devront être traitées par des écrans végétaux qualitatifs.

Les abords de la route de Sizun seront traités avec un soin particulier. La haie bocagère en bord de route devra être prolongée.

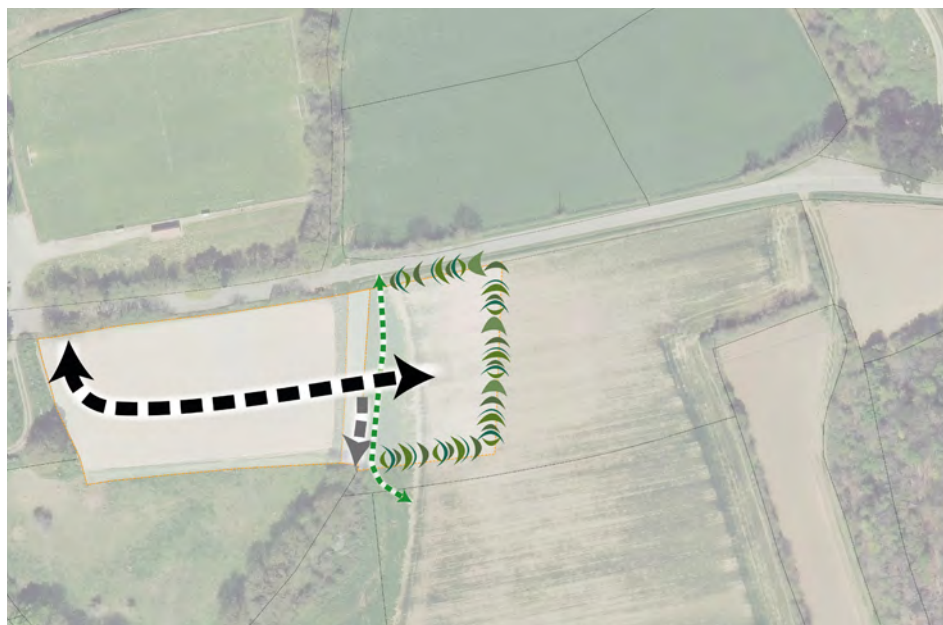
### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

La desserte du secteur se fait par un double-sens depuis le route de Sizun, grâce à un accès mutualisé avec le secteur d'OAP Route de Sizun 1.

Une liaison douce participant à la ceinture du bourg sera aménagée en rive Est de cette voie de desserte.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Assurer une transition végétale de type haie bocagère

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie de desserte structurante à créer

Prévoir une desserte potentielle future des terrains au Sud

Liaison douce à créer



# TRÉMAOUEZAN

# TRÉMAOUÉZAN

## Le Gall

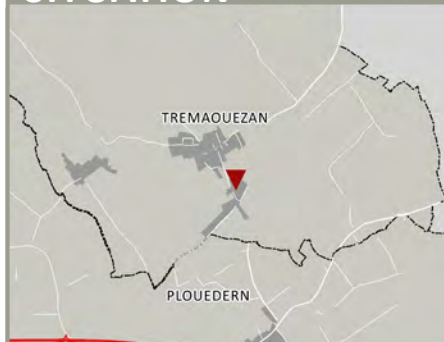
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,7 ha

**Zone(s)** : Uh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur de renouvellement urbain au Sud du bourg



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

**Production de logements à caractère social :**

Commune non soumise à un objectif de production (cf. OAP «cadre» Habitat) > La production de logements à caractère social n'est pas une obligation sur ce secteur. Cependant, cela reste une possibilité laissée au libre choix (commune, aménageur).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

L'abord de la route de Plouédern sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées par exemple : haie bocagère légère, muret de pierres de pays...

Le projet préservera au maximum l'aspect arboré du site.

Pour s'assurer de l'intégration paysagère des constructions en sortie de bourg, la limite Nord de l'opération sera plantée, avec une haie de type bocager.

### La qualité des espaces publics et la desserte



Un seul accès sur la route de Plouédern permettra la desserte du secteur.

Un cheminement piéton créera une liaison directe entre la route de Plouédern et le chemin existant à l'Est.



### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue
-  Planter un filtre végétal permettant l'insertion paysagère de l'opération

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Accès de desserte du secteur
-  Accès de type liaison douce

# TRÉMAOUÉZAN

## Mestirgac

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,75 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Espaces naturels plus loin au Nord : cours d'eau, zones humides, ripisylve
- ② Partie d'une parcelle agricole. Pente descendante vers le Sud
- ③ Haies bocagères sur talus léger en limite sur rue
- ④ Voie de desserte de parcelles mutualisée à l'Ouest
- ⑤ Zone 2AUh

En continuité Nord-Ouest du bourg, entrée Ouest d'agglomération. Environ 250m des équipements. Lotissement de l'autre côté de la route au Sud, quelques maisons isolées à l'Ouest. Espace agricole au Nord. Façade sur rue.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

### Production de logements à caractère social :

Commune non soumise à un objectif de production (cf. OAP «cadre» Habitat) > La production de logements à caractère social n'est pas une obligation sur ce secteur. Cependant, cela reste une possibilité laissée au libre choix (commune, aménageur).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune. Pour valoriser l'entrée de bourg, l'abord de la route sera traité avec un soin particulier.

#### Qualité de la lisière urbaine

Créer une frange végétale de type haie bocagère légère en limite Nord, pour créer une transition avec l'espace agricole.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### Prolonger le bourg

La conception de l'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti.

### La qualité des espaces publics et la desserte

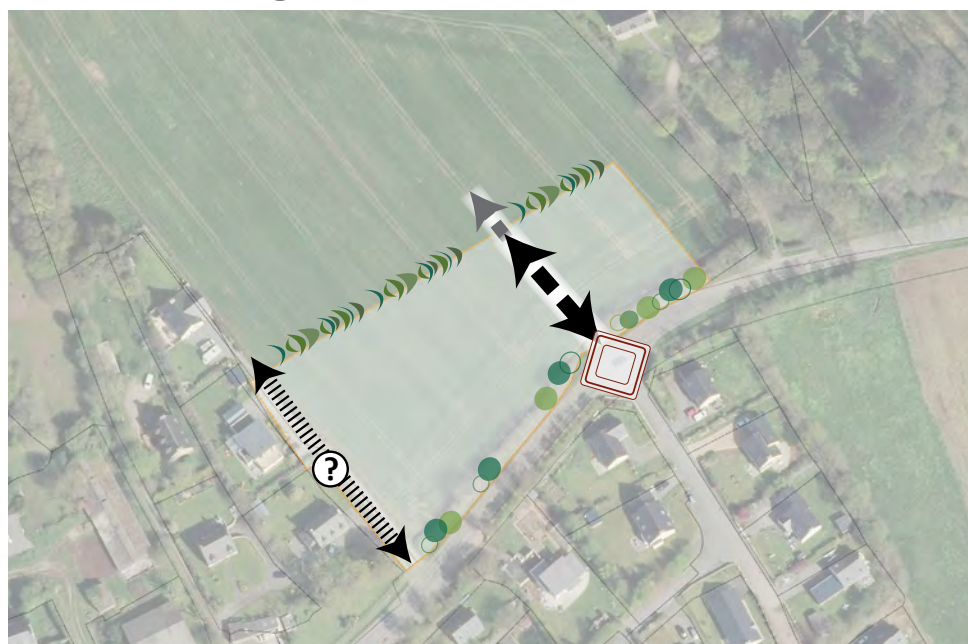
#### Desserte viaire

Desserte principale qui depuis la route de Saint Méen, avec une réserve qui anticipe le prolongement de la voie sur la zone 2AUh. Un espace

Desserte secondaire possible par la voie privée existante.

Prévoir un espace libre pour l'aménagement du carrefour faisant face au lotissement existant au sud de la route de Méen.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● Préserver quelques arbres de la haie bocagère existante, sans pour autant fermer les vues
- 🌿 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie de desserte structurante à créer
- Ⓜ Possibilité de desserte complémentaire
- ➡ Prévoir la desserte de la zone 2AUh
- ◊ Prévoir un espace libre pour l'aménagement du carrefour

# TRÉMAOUÉZAN

## Route de Plouédern

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** : Habitat

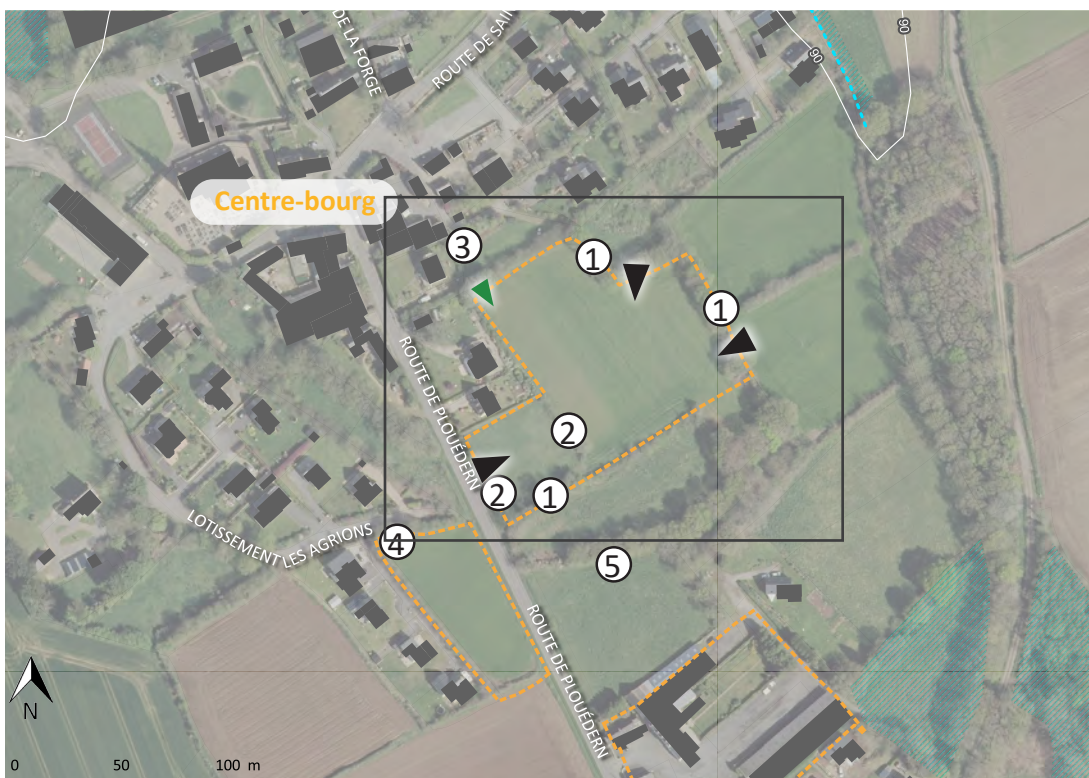
### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères denses
- ② Végétation bocagère plus légère, sur talus très peu marqué
- ③ Emplacement réservé pour chemin piéton
- ④ Haies bocagères sur talus marqués
- ⑤ Zone 2AUh

Secteur en prolongement direct du centre-bourg

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

### Production de logements à caractère social :

Commune non soumise à un objectif de production (cf. OAP «cadre» Habitat) > La production de logements à caractère social n'est pas une obligation sur ce secteur. Cependant, cela reste une possibilité laissée au libre choix (commune, aménageur).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Préserver en grande partie les haies bocagères, pour maintenir le caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Pour valoriser l'entrée de bourg, l'abord de la route de Plouédern sera traité avec un soin particulier.

### L'insertion urbaine et la qualité architecturale

#### Prolonger le bourg

Un aménagement qui «tourne le dos» aux voies existantes ne crée pas un caractère aggloméré permettant d'identifier l'arrivée dans l'agglomération. La conception de l'opération sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti.

Sur la route de Plouédern, au Nord du carrefour à aménager, les constructions seront préférentiellement directement desservies depuis la route.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

Voie structurante de desserte depuis la route de Plouédern vers le Sud de la zone Uh à l'Est.

Desserte complémentaire depuis la voie structurante vers le Nord de la zone Uh à l'Est.

L'opération devra préserver un espace libre pour l'aménagement du carrefour sur la route de Plouédern.

Les accès directs depuis la Route de Plouédern sont interdits.

Aménager une liaison douce reliant le chemin prévu au Nord (emplacement réservé) à la voie structurante de desserte du secteur.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies bocagères ou séquences de haies bocagères

~ Traitement qualitatif de la limite avec la rue

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante de desserte

◻ Prévoir un espace libre pour l'aménagement du carrefour

➡ Réserve pour permettre une potentielle extension

⋯ Liaison douce à créer

# TRÉMAOUÉZAN

## Les Agrions

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 0,25 ha

**Zone(s)** : 1AUh

**OAP-cadres de référence** :  
Habitat

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères denses
- ② Végétation bocagère plus légère, sur talus très peu marqué
- ③ Emplacement réservé pour chemin piéton
- ④ Haies bocagères sur talus marqués
- ⑤ Zone 2AUh

Secteur en prolongement direct du centre-bourg

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

**Densité minimale en logements sur la base de :**

15 log / ha > [Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat](#)

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Pour valoriser l'entrée de bourg, l'abord de la route de Plouédern sera traité avec un soin particulier, avec un traitement végétal qualitatif.

Renforcer la présence bocagère sur la limite Sud, pour garantir une transition entre les espaces construits et agricoles et ainsi qualifier l'entrée de bourg.

Préserver les haies bocagères et talus, hors abattage et arasements nécessaires à l'aménagement de la desserte (accès, carrefour). Les haies pourront éventuellement être déplacées pour permettre l'accès à la zone par la voie du lotissement des Agrions.

#### La qualité des espaces publics et la desserte

L'aménagement de la zone est conditionné par l'aménagement du carrefour.

La desserte du secteur se fait depuis les Agrions. Les accès directs sur la route de Plouédern sont interdits.

#### Réseaux

Eau potable : Raccord sur route de Plouédern ou les Agrions





Électricité : Raccord sur les Agrions

Eaux usées : pas d'assainissement collectif sur la commune



### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies bocagères et arbres remarquables
-  Préserver le talus
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles
-  Traitement végétal qualitatif en limite avec la rue

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Accès de desserte du secteur
-  Prévoir un espace libre pour l'aménagement du carrefour



## 2- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

# OAP «CADRE» ÉCONOMIE

Dispositions applicables à tous les secteurs en zones 1AUi

## L'insertion paysagère et environnementale

### Prise en compte des vues

Les vues intéressantes et identitaires (vue sur un paysage, vue sur un élément de patrimoine, etc.) seront prises en compte dans la conception du projet, notamment depuis les espaces publics.

De même, l'impact paysager de l'aménagement des secteurs sur les vues proches et lointaines devra être pris en compte dans la conception de l'opération.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons seront masquées depuis les axes majeurs, en les implantant de préférence à l'arrière du bâti et/ou en prévoyant des plantations et dispositifs de qualité permettant de les masquer.

### Présence végétale et talus

La conservation du patrimoine végétal existant doit être une priorité. Les talus identifiés dans les OAP de secteur devront être conservés et renforcés si leur état le nécessite.

La conception des espaces publics pourra s'appuyer sur la patrimoine arboré pour assurer sa conservation, par exemple : positionnement d'une voie le long d'une haie bocagère, d'un espace vert sur un espace arboré...

Les haies et arbres présents sur les limites extérieures des secteurs d'aménagement seront préservées au maximum pour créer un filtre permettant l'insertion des constructions et installations dans le paysage.

En façade sur les axes majeurs, les haies existantes ou à créer pourront être ponctuées d'ouverture créant des fenêtres de vue sur la zone, pour disposer d'une visibilité des activités, tout en assurant une insertion paysagère harmonieuse.

Les plantations nouvelles favoriseront l'emploi d'essences locales, en s'inspirant notamment des essences présentes dans l'environnement du site.

### Gestion des eaux pluviales

L'opération devra intégrer la gestion des eaux pluviales, par des aménagements dont la nature (noue, bassin sec, ...) et le positionnement sont laissés à l'appréciation de l'aménageur, en accord avec le gestionnaire de réseau.

Si la nature du sol et les usages prévus permettent l'infiltration sans risque de pollution, l'imperméabilisation des sols sera limitée en favorisant un traitement plus léger et perméable des espaces publics : cheminements piétons, stationnements, ...

*Exemples illustrant des ouvertures créées dans une haie pour la visibilité des activités*



*Exemple de plantations permettant l'insertion paysagère des bâtiments*



*Exemples de matériaux perméables*



## L'insertion urbaine et la qualité architecturale

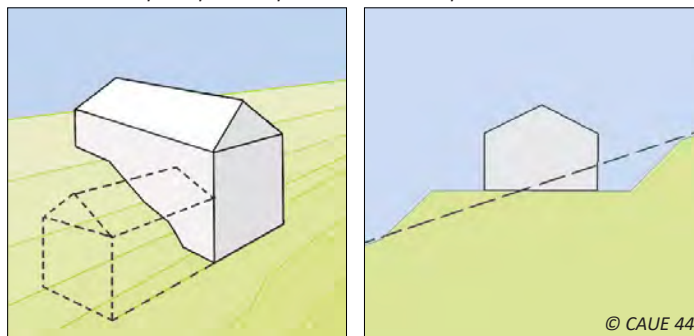
Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) posent des enjeux d'autant plus forts en termes d'insertion urbaine et de qualité architecturale.

### Implantation et caractéristiques du bâti

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

Les bâtiments doivent souvent évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle. Un positionnement au centre de la parcelle compliquera généralement les extensions futures potentielles.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



La simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale des espaces d'activités.

En termes de teintes, les constructions privilégieront des couleurs relativement sombres, en recherchant une harmonie à l'échelle du secteur d'aménagement.

Les dispositifs techniques devront être les plus discrets possibles.

### Aménagements des abords

Le dimensionnement des espaces de stationnement sur les parcelles privées devra permettre de répondre aux besoins de l'activité, tout en évitant un sur-dimensionnement. La mutualisation des espaces de stationnement entre activités est fortement encouragée.

Les espaces de stationnement devront être traités de façon qualitative, avec des plantations permettant l'intégration visuelle des véhicules et la valorisation de ces espaces non construits.

### Clôtures

Les limites donnant sur des espaces agricoles ou naturels devront être matérialisées par la plantation de haies et arbres d'essences locales. Si la clôture du terrain est nécessaire, celle-ci devra préférentiellement être positionnée à l'intérieur de la parcelle, en arrière des haies et arbres.

Afin d'éviter des clôtures disparates, dans chaque opération, une harmonie des clôtures devra être respectée : matériaux, hauteurs, teintes... Pour animer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, des arbres et arbustes pourront être plantés.

## La qualité des espaces publics et la desserte

La mise en valeur du cadre de vie sur une zone d'activités est un facteur d'attractivité et dépend, en grande partie, de la qualité et de la structuration des espaces publics.

Les orientations d'aménagement indiquées en termes de desserte sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires internes.

### Liaisons douces

Il est essentiel d'intégrer un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace. Pour être attractifs, ce maillage devra permettre des liaisons directes et transversales, s'inscrivant dans une cohérence avec le tissu urbain ou naturel voisin et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.

*Exemple d'aménagement d'une liaison douce directe en zone d'activités*



### Conception des voiries

La conception de la desserte des secteurs devra, dans la mesure du possible, préférer un bouclage des voies, en limitant les impasses. Les accès au projet et aux lots seront positionnés et conçus en fonction des risques de sécurité routière : visibilité, vitesse, ... Les voiries seront hiérarchisées en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal...

*Exemples d'aménagement de voie en zone d'activités*



### Stationnement

En complément du stationnement requis sur les parcelles, l'opération prévoira des stationnements suffisants sur les espaces communs de l'opération. Ce stationnement, permettant de répondre aux besoins des «visiteurs», devra prendre en compte le cas échéant le gabarit des véhicules amenés à venir sur le secteur.

# OAP «SECTEUR» ÉCONOMIE

DAOULAS / IRVILLAC - Reun Ar Moal .....	234
LA FOREST- LANDERNEAU - Grande Palud .....	238
PENCRAN - Keravel .....	242
PLOUÉDERN - Saint-Éloi .....	246
PLOUÉDERN - Froneri .....	248
SAINT-THONAN - Croas Ar Nezig .....	252
TRÉFLÉVÉNEZ - Les Landes .....	256



# DAOULAS/IRVILLAC

# DAOULAS / IRVILLAC

## Reun Ar Moal

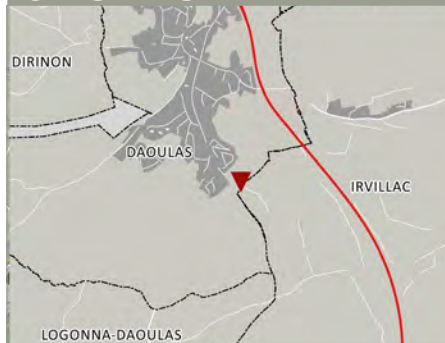
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 4,8 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

- ▶ Sud du bourg de Daoulas. Secteur d'entrée de ville, à moins d'1km du centre-bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine. Le secteur est en partie propriété foncière de la CCPLD.



- ① Lotissements existants
- ② Prairies bordées de haies bocagères
- ③ Haies bocagères
- ④ Déchetterie
- ⑤ Entrée d'agglomération

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités commerciales et à vocation d'activités artisanales et de bureaux.

Il fait l'objet d'une procédure de Z.A.C. (par délibération communautaire du 18 décembre 2012) menée par la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas et dont le périmètre concerne les communes de Daoulas et d'Irvillac. Un programme et des principes d'aménagement ont d'ores et déjà été définis.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. L'aménagement des accès devra, dans la mesure du possible, éviter l'arasement des talus et l'abattage d'arbres.

En limite sur l'entrée d'agglomération, la haie existante sera préservée et renforcée par un filtre végétal séparant habitat et activités.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

L'accès à la zone se fera depuis une voie principale existante qui devra être réaménagée à terme et un carrefour qui sera aménagé depuis la Route de Quimper.

L'accès aux différents lots se fera à partir de cette artère principale.

Les cheminements doux existants seront conservés et réaménagés.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif





# LA FOREST-LANDERNEAU

# LA FOREST LANDERNEAU

## Grande Palud

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,9 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

A l'Est du territoire communal de La Forest Landerneau. En continuité de l'agglomération de Landerneau, à 3 km du centre.



① Haies bocagères

② Champs cultivés

③ Propriété de la CCPLD

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services.

Les terrains du Nord sont destinés à accueillir de nouvelles entreprises. Les terrains du Sud sont dédiés aux extensions des entreprises existantes.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et créer une transition avec les espaces agricoles, les limites Sud et Ouest de l'opération seront plantées, avec une haie de type bocager.

Le projet préservera le talus présent en limite sur la voie ferrée, ainsi que la haie existante dans le prolongement.

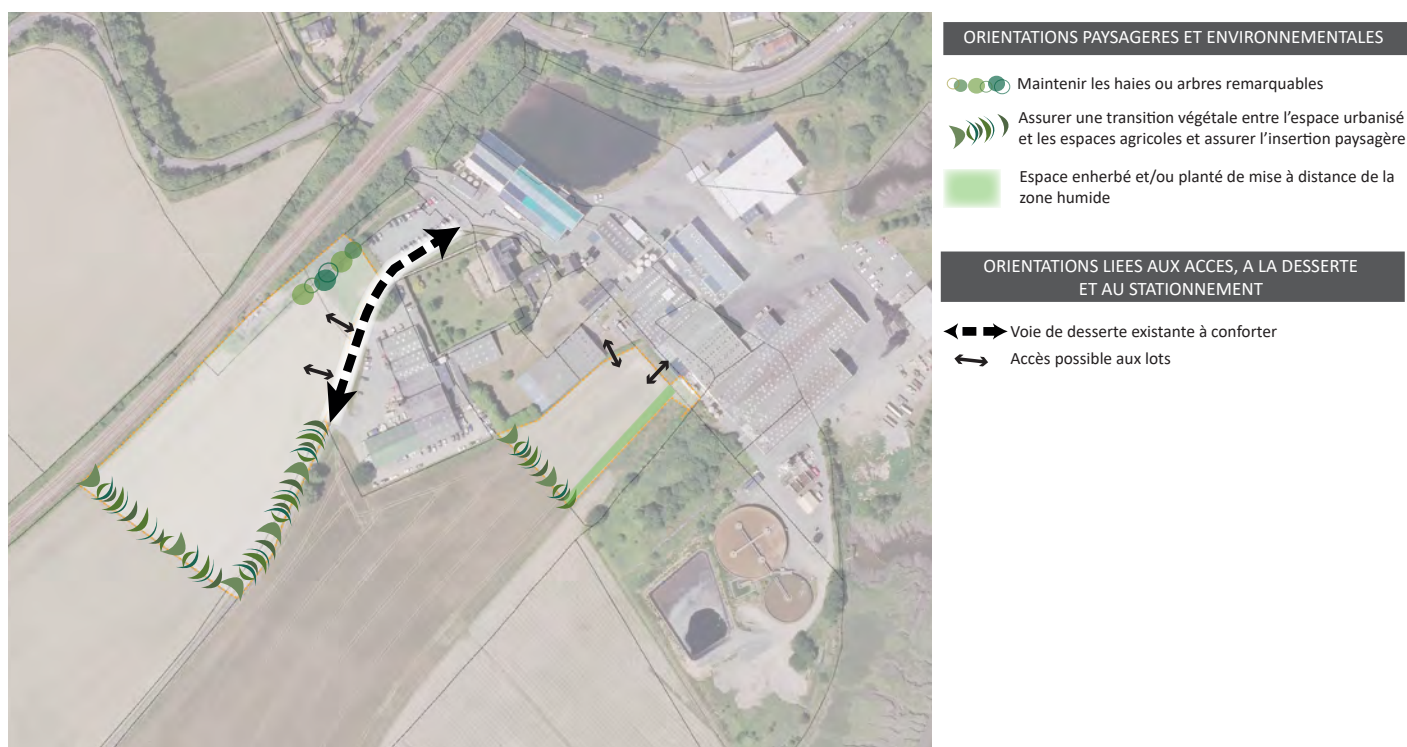
Pour les terrains situés en limite de zone humide, le projet prévoira un espace vert sur une bande d'au moins 5 mètres en limite Sud afin de limiter les impacts éventuels sur la zone humide présente en contrebas.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

L'accès à la zone situé le long de la voie ferrée se fera dans le prolongement de la voie d'accès existante. L'accès aux terrains du sud se feront directement depuis les entreprises existantes.

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif





# PENCRAN

# PENCRAN

## Keravel

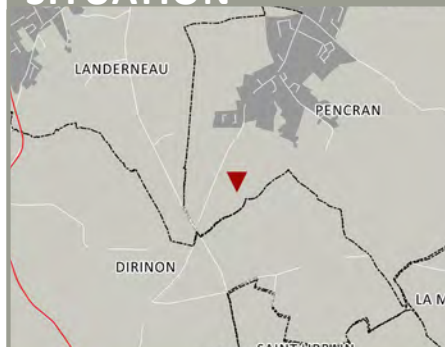
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,1 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Zones d'activités

### SITUATION

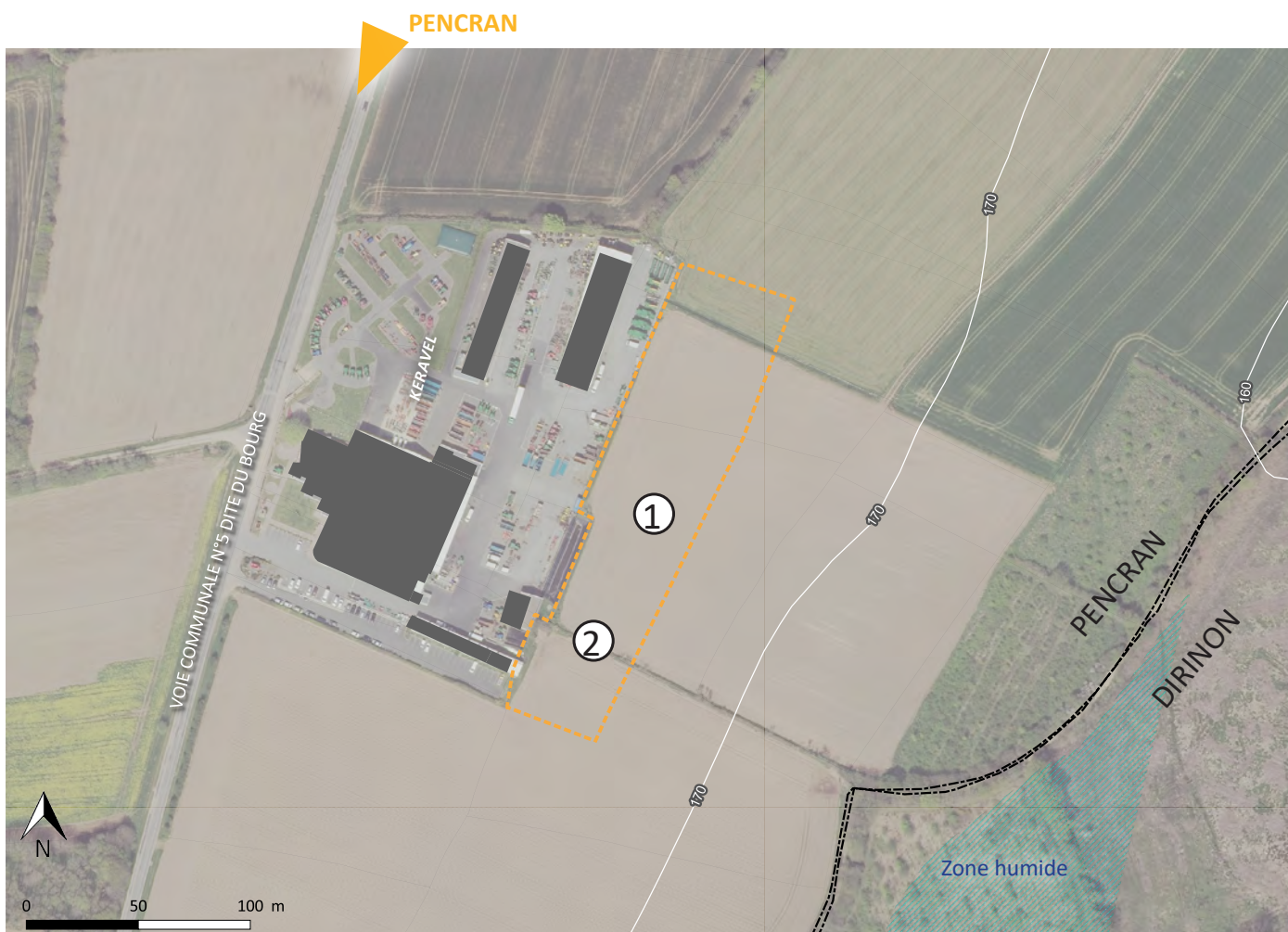


### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au Sud-Ouest du bourg de Pencran.



① Champs cultivés

② Haie bocagère légère

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Ce secteur a été délimité pour permettre l'évolution de l'activité existante.

## Orientations d'aménagement


### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet devra recréer une transition entre les espaces agricoles et le secteur par la plantation de haies bocagères sur les limites. Ces haies permettront de créer un filtre végétal permettant notamment l'insertion paysagère des constructions et installations.

### Schéma d'aménagement - à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Accès possible



# PLOUÉDERN

# PLOUÉDERN

## Saint-Éloi

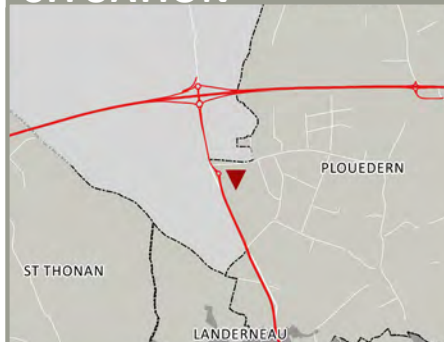
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 3,6 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

A l'Est du territoire communal de Plouédern. A proximité de la RN 12. En continuité avec les secteurs d'activités économiques existants. Maîtrise foncière CCPLD.



① Boulangerie

② Antenne pour l'aviation

③ Haies bocagères



# PLOUÉDERN

## Froneri

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1.32ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Economie

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au Sud du bourg de Plouédern. En continuité de l'entreprise FRONERI. Maîtrise foncière FRONERI



① Entreprise FRONERI

② Habitations

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités industrielles. Il est destiné à accueillir la station d'épuration de l'entreprise FRONERI et une nouvelle voie de desserte.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Des talus bocagers seront aménagés en limites du secteur pour assurer l'insertion paysagère des installations liées à la station d'épuration et à la nouvelle voie de desserte.

### La qualité des espaces publics et la desserte

#### Desserte viaire

Concernant la réalisation de l'équipement épuratoire, la desserte et l'accès aux réseaux pour alimenter et desservir l'équipement se feront depuis le site actuel de l'entreprise.

La nouvelle voie de desserte destinée à desservir la partie Sud de l'entreprise prendra accès depuis la route de Créac'h Alliou, empruntant la voie de desserte existante en limite Sud du site industriel (route de Kergamet).

## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



- ORIENTATIONS LIÉES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE**
  - Espace destiné à accueillir la station d'épuration (ainsi que ses équipements/aménagements) + la nouvelle voie desserte
- ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES**
  - Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles par un talus bocager
- ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT**
  - Principe d'accès de desserte



# SAINT-THONAN

# SAINT-THONAN

## Croas Ar Nezic

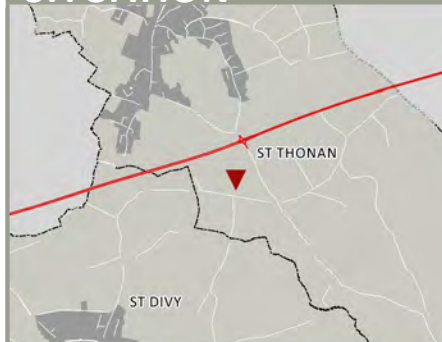
### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 2,9 ha

**Zone(s) :** 1AUI

**OAP-cadres de référence :**  
Zones d'activités

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

En prolongement de la zone d'activités existante. Paysage très ouvert.

Saint-Thonan



① Zone 2AUI

② Haie bocagère sur talus

③ Centre commercial

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Programmation

Ce secteur est destiné à accueillir des activités, en prolongement des espaces déjà urbanisés.

### Orientations d'aménagement

#### L'insertion paysagère et environnementale

En limite Sud avec la voie communale de Penarhoas, des arbres seront plantés pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions et installations.

En limite Ouest, un talus bocager sera créé afin de former une transition visuelle végétale avec la zone naturelle.

#### La qualité des espaces publics et la desserte


##### Desserte viaire

Le projet d'extension, destiné à permettre l'approvisionnement des bâtiments Lessonia 1, 2 et 3 déjà existants, sera desservi uniquement par le site actuel, sans sortir sur la voie communale de Penarhoas (trop étroite pour permettre une augmentation de trafic).

### Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Voie de desserte principale à créer



# TRÉFLÉVÉNEZ

# TRÉFLÉVÉNEZ

## Les Landes

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,7 ha

**Zone(s)** : 1AUI

**OAP-cadres de référence** : Zones d'activités

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

En prolongement de la zone d'activités existante.



① Haie bocagère

② Chemin carrossable

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Le secteur est à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services. Ce secteur a été délimité pour permettre l'évolution de l'activité existante.

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera si possible le talus et la haie bocagère présents en limite Ouest du secteur.

Dans tous les cas, une transition végétale, constituée d'une haie bocagère, sera créée en limite sur les espaces agricoles (limites Nord et Est), pour assurer l'intégration paysagère des futures constructions et installations.

### La qualité des espaces publics et la desserte



#### Desserte viaire

L'accès à la zone se fera par le prolongement de la voie d'accès existante au Sud-Ouest.


## Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies en limites
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Accès de desserte du secteur - restructuration de la voie



# 3- LES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE EQUIPEMENT



# OAP «SECTEUR» ÉQUIPEMENTS

LAFOREST-LANDERNEAU-Entrée de bourg .....	264
---	-----



# LA FOREST-LANDERNEAU

# LA FOREST LANDERNEAU

## Entrée de bourg

### INFOS

**Superficie** du secteur soumis à OAP : 1,7 ha

**Zone(s)** : 1AUe

**OAP-cadres de référence** : Aucune

### SITUATION



### VUE



## CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Au Nord du centre-bourg, en entrée d'agglomération et dans le prolongement d'équipements publics structurants : école publique, équipements sportifs. Ce secteur est une propriété communale.



- École  
Équipements sportifs
- ① Entrée de bourg
- ② Boisements
- ③ Haies bocagères
- ④ Zones 1AUh

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Programmation

Ce secteur est destiné à accueillir des aménagements d'intérêt collectif et services publics (voirie, parking, skate-parc).

## Orientations d'aménagement

### L'insertion paysagère et environnementale

#### Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

En dehors des abattages nécessaires à la restructuration de la desserte du secteur, le projet préservera au maximum les haies bocagères et arbres en limites de secteur, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Sur le reste du secteur, bien que l'abattage d'arbres se révélera nécessaire pour l'aménagement, l'opération sera conçue pour en maintenir le maximum, en privilégiant les sujets les plus intéressants (essence, aspect, âge).

L'abord des voies sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

### La qualité des espaces publics et la desserte

L'opération prévoira la restructuration des routes existantes, dans un souci de qualité et de sécurité.

## Schéma d'aménagement - à titre indicatif





# 4- ANNEXES

PAYS DE  
**LANDERNEAU  
DAOULAS**



## **Commune de Landerneau**

### **Etude des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la route des Anges Sud et de la route des anges Nord**

### **Gestion des eaux de ruissellement**

Bureau d'études TPae  
5 rue de l'ingénieur Jacques Frimot  
Zone d'activité de Mescoat  
29800 LANDERNEAU  
Tél : 02 98 83 75 12  
Fax : 02 98 83 72 96  
Mail : [contact@tpae.fr](mailto:contact@tpae.fr)



Version 1  
Date : 21/01/2020

# SOMMAIRE

<b>I) RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS DU PROJET</b>	<b>4</b>
<b>I-1. Renseignements relatifs au demandeur</b>	<b>4</b>
<b>I-2. Implantation du projet</b>	Erreur ! Signet non défini.
<b>I-3. Nature du projet</b>	<b>4</b>
<b>II) CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>6</b>
<b>II-1. Route des anges nord</b>	<b>6</b>
<b>II-1. Route des anges Sud</b>	<b>8</b>
<b>III) ANALYSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU SITE</b>	<b>10</b>
<b>III-1. Etat du patrimoine naturel</b>	<b>10</b>
<b>III-2. Prise en compte du SDAGE Loire Bretagne</b>	<b>10</b>
<b>III-3. Prise en compte du SAGE de l'ELORN:</b>	<b>11</b>
<b>III-4. Prise en compte du PLUi de LANDERNEAU</b>	<b>12</b>
<b>III-1. Prise en compte du risque d'inondation</b>	<b>12</b>
<b>III-2. Remarques spécifiques au projet de construction</b>	<b>13</b>
<b>IV) DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES</b>	<b>14</b>
<b>IV-1. Aptitude des sols à l'infiltration</b>	<b>14</b>
<b>IV-2. Calcul des surfaces interceptées</b>	<b>15</b>
IV.2.a. Route des anges – nord -	15
IV.2.b. Route des anges – sud –	15
<b>IV-3. Calcul des surfaces actives</b>	<b>15</b>
IV.3.a. Surface interceptée route des anges Nord	16
IV.3.a. Surface interceptée route des anges Sud	16
<b>IV-4. Pluie de projet</b>	<b>17</b>
<b>IV-5. Calcul des débits ruisselés avant et après projet</b>	<b>17</b>
IV.5.a. Résultats pour la route des anges nord	18
IV.5.b. Résultats pour la route des anges sud :	18
<b>IV-6. Conception générale des ouvrages</b>	<b>19</b>
IV.6.a. Principes généraux de conception des ouvrages	19
IV.6.b. Contraintes particulières liées au projet	19
<b>IV-7. Dimensionnement et caractéristiques des ouvrages</b>	<b>20</b>
IV.7.a. Calcul du volume à stocker	20



## **I) RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS DU PROJET**

### ***I-1. Renseignements relatifs au demandeur***

Demandeur : CCPLD  
Adresse : 59 rue de Brest  
Code Postal : 29 800  
Ville : LANDERNEAU  
Tél. : 02 98 21 37 17

BE chargé de la gestion des eaux pluviales : TPAe  
Adresse : 5 rue Jacques Frimot  
Code Postal : 29 800  
Ville : LANDERNEAU  
Tél. : 02 98 83 75 12  
Mail : contact@tpae.fr

### ***I-2. Implantations des OAP***

#### 1. OAP Route des anges Nord

Adresse du projet : route des anges  
Code Postal : 29 800  
Ville : LANDERNEAU  
Références cadastrales : Parcelle section MO / n° 320, 322, 31, 324  
Références sur le plan de masse du projet

(localisation : voir carte page suivante)

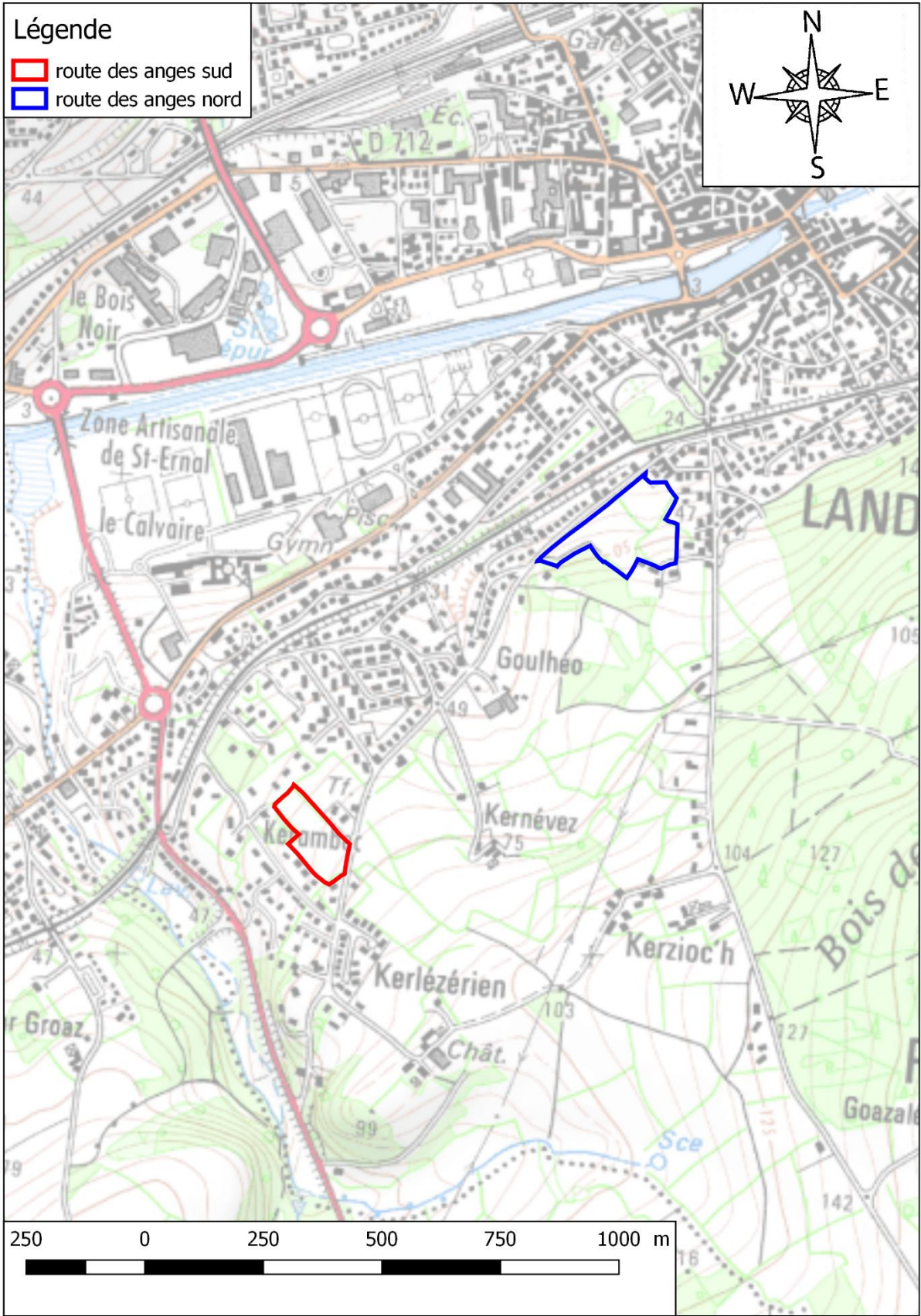
#### 1. OAP Route des anges Sud

Adresse du projet : route des anges  
Code Postal : 29 800  
Ville : LANDERNEAU  
Références cadastrales : Parcelle section BL / n° 023  
Références sur le plan de masse du projet

(localisation : voir carte page suivante)

### ***I-3. Nature du projet***

Route des anges sud : construction de 41 logements  
Route des anges nord : construction de 86 logements



## II) TERRAINS

## CARACTERISTIQUES DES

### II-1.

### OAP Route des anges nord

Superficie totale du terrain : ..... environ **34 800 m<sup>2</sup>**, dont :

Surface bâtie (toitures) : ..... 0 m<sup>2</sup>  
Zone de stationnement (enrobé)..... 0 m<sup>2</sup>  
Zones perméables, végétalisées : .....34 800 m<sup>2</sup>  
**Surface totale prise en compte : ..... 34 800 m<sup>2</sup>**  
**Surface interceptée .....50 000 m<sup>2</sup>**

Usage actuel du terrain : .....Champs agricole

Végétation présente : .....herbacées, arbustes

Servitudes particulières : .....aucune servitude signalée

Alimentation en eau potable : ..... Distribution publique /  Puits privé

Topographie : ..... Terrain Plat

..... Terrain avec faible pente (pente ~1%)

..... Terrain avec forte pente (~17%)

Autres caractéristiques : .....Desserte par les infrastructures collectives :

..... Réseau d'assainissement collectif (existant)

..... Réseau collectif d'eaux pluviales (existant).

#### Remarque sur les réseaux :

Les parcelles peuvent être collectées à un réseau de collecte des eaux pluviales situé en aval. Ce réseau ne pose à priori pas de problème actuellement

#### Remarque :

La surface totale interceptée du projet étant supérieure à 1 hectare, le projet devra faire l'objet d'un dossier de déclaration, au titre de l'article 214-1 du Code de l'Environnement, sous la rubrique « 2.1.5.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 hectare mais inférieure à 20 hectares ».

Dans le principe, toutes les nouvelles infrastructures réalisées, qui contribuent à modifier la nature des surfaces au sol, doivent être équipées d'un réseau de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement vers le futur dispositif de gestion des eaux pluviales (à créer).



Figure 1 :visualisation du site (rouge des anges nord)

## II-1.

## OAP Route des anges Sud

Superficie totale du terrain : ..... environ **16 500 m<sup>2</sup>**, dont :

Surface bâtie (toitures) : ..... 0 m<sup>2</sup>  
Zone de stationnement (enrobé)..... 0 m<sup>2</sup>  
Zones perméables, végétalisées : ..... 16 500 m<sup>2</sup>  
**Surface totale prise en compte : ..... 16 500 m<sup>2</sup>**  
**Surface interceptée ..... 16 600 m<sup>2</sup>**

Usage actuel du terrain : .....Champs agricole

Végétation présente : .....herbacées, arbustes

Servitudes particulières : .....aucune servitude signalée

Alimentation en eau potable : ..... Distribution publique /  Puits privé

Topographie : ..... Terrain Plat

..... Terrain avec faible pente (pente ~8%)

..... Terrain avec forte pente (>10%)

Autres caractéristiques : .....Desserte par les infrastructures collectives :

..... Réseau d'assainissement collectif (existant)

..... Réseau collectif d'eaux pluviales (existant).

### Remarque sur les réseaux :

Les parcelles peuvent être collectées à un réseau de collecte des eaux pluviales situé en aval. Ce réseau ne pose à priori pas de problème actuellement

### Remarque :

La surface totale interceptée du projet étant supérieure à 1 hectare, le projet devra faire l'objet d'un dossier de déclaration, au titre de l'article 214-1 du Code de l'Environnement, sous la rubrique « 2.1.5.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 hectare mais inférieure à 20 hectares ».

Dans le principe, toutes les nouvelles infrastructures réalisées, qui contribuent à modifier la nature des surfaces au sol, doivent être équipées d'un réseau de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement vers le futur dispositif de gestion des eaux pluviales (à créer).

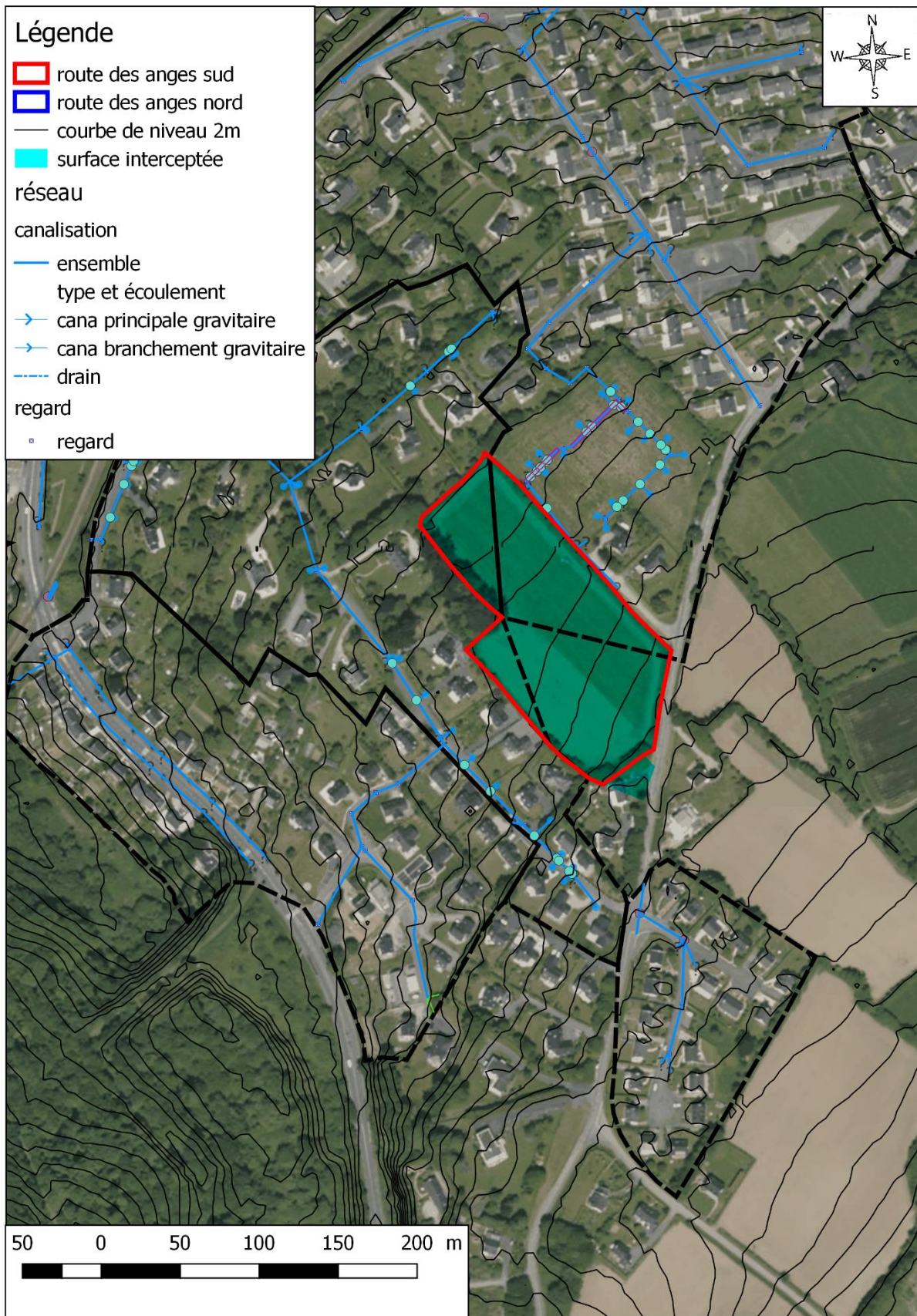


Figure 2 : visualisation du site (rouge des anges sud)

## III) ANALYSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU SITE

### III-1. *Etat du patrimoine naturel*

Liste des contraintes susceptibles d'être concernées

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • ZICO                                 | Non concerné    |
| • Sites inscrits                       | Non concerné    |
| • Sites classés                        | Non concerné    |
| • Znieff I et II                       | Non concerné    |
| • Réseau natura 2000                   | (Elorn)         |
| • Zone conchylicole                    | (rade de Brest) |
| • Arrêté biotope                       | Non concerné    |
| • Ramsar                               | Non concerné    |
| • Réserve associative                  | Non concerné    |
| • Réserve naturelle                    | Non concerné    |
| • Site géologique                      | Non concerné    |
| • Tourbière                            | Non concerné    |
| • ZPS                                  | Non concerné    |
| • Périmètre de protection de captage : | Non concerné    |
| • Risque inondation                    | Non concerné    |
| • SAGE                                 | SAGE ELORN      |

Les eaux pluviales se dirigent vers une zone particulièrement sensible : l'Elorn. Ceci concerne notamment le risque inondation et le risque pollution.

### III-2. *Prise en compte du SDAGE Loire Bretagne*

Le SDAGE est un document de planification qui vise à préserver et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines. En matière d'eaux pluviales, les grandes orientations sont définies dans l'orientation 3D « **maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée** ».

La gestion intégrée vise à adopter des mesures de prévention au regard de l'imperméabilisation des sols, sur l'ensemble du cycle de l'eau et à associer l'ensemble des acteurs au sein d'une collectivité.

Elle vise à :

- intégrer l'eau dans la ville ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales ne se chargent en pollution en macro polluants et micropolluants en ruisselant ;
- réduire les volumes collectés pollués et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel,
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

En zone urbaine, les eaux pluviales sont maîtrisées préférentiellement par des voies préventives (règles d'urbanisme pour les aménagements nouveaux) et éventuellement palliatives (maîtrise de la collecte des rejets, voir disposition 3C). En zone rurale, une gestion des sols permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques est adoptée (voir o

- **Disposition 3D-1** - Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements

*« Les collectivités peuvent réaliser, (...) un zonage pluvial dans les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce plan de zonage pluvial offre une vision globale des aménagements liés aux eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible :*

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ;
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;
- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles. Il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans le PLU, conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, en compatibilité avec le SCOT lorsqu'il existe. »

- **Disposition 3D-2** - Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales

*« Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. Dans cet objectif, il est recommandé que le SCOT (ou, en l'absence de SCOT, le PLU et la carte communale) limite l'imperméabilisation et fixe un rejet à un débit de fuite limité lors des constructions nouvelles. A défaut d'une étude locale précisant la valeur de ce débit de fuite, **le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.***

- **Disposition 3D-3** Traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales

*« Les autorisations portant sur de nouveaux ouvrages de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel, ou sur des ouvrages existants faisant l'objet d'une modification notable, prescrivent les points suivants :*

- les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée par des macros polluants ou des micropolluants sont des effluents à part entière et doivent subir les étapes de dépollution adaptées aux types de polluants concernés. Elles devront **subir à minima une décantation avant rejet** ;
- les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe ;
- la réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d'infiltration. ».

### **III-3. Prise en compte du SAGE de l'ELORN:**

#### **Prescription D.15 : Gestion des eaux pluviales : ouvrages d'infiltration, de stockage, de traitement**

Les collectivités publiques gestionnaires de réseaux d'eaux pluviales réalisent les travaux d'aménagement et les ouvrages nécessaires à la maîtrise et au traitement des eaux pluviales, dans le respect de leur schéma directeur d'assainissement et du plan de zonage pluvial. Les collectivités publiques privilégient le recours aux techniques alternatives permettant de retenir les eaux pluviales à la source, comme les noues et fossés d'infiltration, les chaussées poreuses à structures réservoirs, etc. Ces types de dispositifs sont notamment privilégiés dans le cadre de projets d'aménagement portant sur des superficies importantes (un ha ou plus). Les collectivités publiques s'appuient pour cela sur le guide de gestion des eaux pluviales, élaboré par les services de l'Etat à l'échelle régionale et sur les informations communiquées par le Syndicat de Bassin de l'Elorn. Plus généralement, les dispositions prises dans le projet de SDAGE sont rappelées :

- « Les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée devront subir à minima une décantation et un déshuilage avant rejet.

- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les puits d'injection, dans les puisards en lien avec la nappe...
- La réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d'infiltration.
- En l'absence d'un traitement adapté, l'infiltration d'eaux pluviales en provenance de zones à risque (parkings, aires de distribution d'essence, aires de lavage...) est interdite ».

- **Article 9 : Gestion des eaux pluviales**

*(En lien avec la prescription D.13 du PAGD)*

Les aménagements de toute nature, à l'origine de rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou souterraines, sont dotés d'ouvrages de stockage ou de maîtrise des eaux pluviales dimensionnés pour l'évènement qui provoque **une crue centennale dans le cours d'eau récepteur, dès lors qu'ils sont situés sur les communes de Landerneau et de Daoulas, en amont des secteurs exposés au risque d'inondation.**

*Ce qui est le cas du présent projet.*

### ***III-4. Prise en compte du PLUi de LANDERNEAU***

Le projet est classé en zone 1AUhLe secteur 1AUH1 est une zone à urbaniser à court/moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, située sur la commune de Landerneau..

Concernant la gestion des eaux pluviales sur cette zone, le règlement du PLUi prévoit les dispositions suivantes :

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales s'il existe (cf. Annexes du PLUi).

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet (étude de sol à réaliser à la charge du pétitionnaire), sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés. Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3 l/s/ha , ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain. Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

### ***III-1. Prise en compte du risque d'inondation***

La ville de Landerneau a établi un plan de prévention du risque inondation (PPRI), qui détermine et classe les secteurs géographiques potentiellement inondables en 4 catégories :

- Zone Rouge : susceptible d'être inondée par un aléa centennal ; le niveau d'eau atteignable est identifié par une cote de niveau de référence (chiffre en bleu sur le PPRI) ;
- Zone Orange : centre urbain situé sous la cote de référence quel que soit le niveau de l'aléa ;

- Zone Bleue : aléa moyen ou faible ;
- Zone Blanche : zone non directement exposée, non soumise au risque inondation.

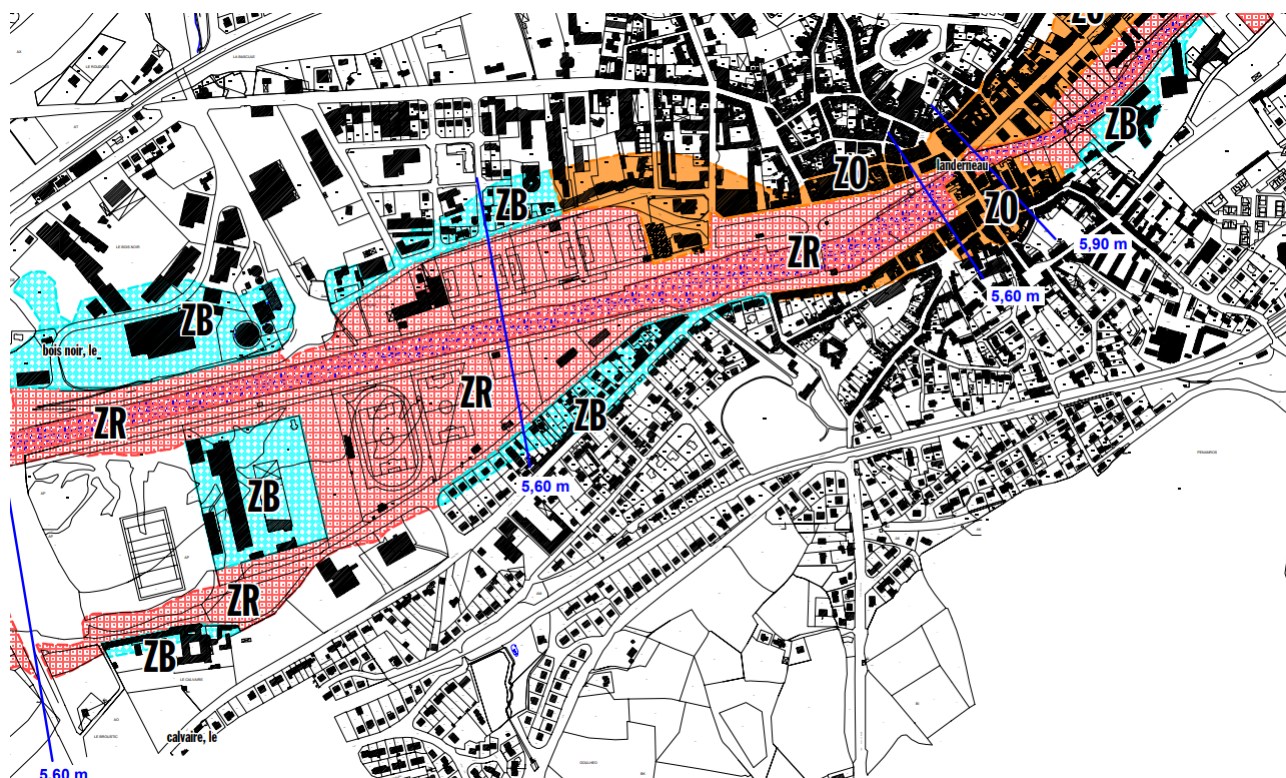


Figure 3 : localisation du projet vis à vis du risque d'inondation

D'après le PPRI de la ville de Landerneau, le site est situé en zone blanche, et n'est pas concerné par le risque d'inondation.

Les parcelles se situent cependant sur le bassin versant en amont de la zone de centre urbain situé en zone inondable définie dans le PPRI.

**En conclusion, les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base d'une pluie de fréquence de retour centennale (100 ans) et pour un débit de fuite de 3 l/s/ha.**

### *III-2. Remarques spécifiques au projet de construction*

L'objet de ce rapport est de dimensionner les ouvrages permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales issues du ruissellement sur l'ensemble des surfaces constituant le projet (toitures, zones imperméabilisées, aires de stationnement, voiries de desserte, espaces végétalisés,...).

## IV) DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES

### IV-1. Aptitude des sols à l'infiltration

Les terrains du site sont peu propices à l'infiltration des eaux pluviales. A titre d'exemple, on donne ci-dessous un sondage réalisé au tractopelle rue du Pontic, à quelques centaines de mètres des sites :

REF. ETUDE TPAe : PARP1904LAN09  
 Maître d'ouvrage : JEZEQUEL  
 Adresse : rue du Pontic - Landerneau

Date de réalisation : 23/04/2019      Terrassier :  
 Nombre de sondages : 2      Chargé d'étude : Olivier Jaouen/Isabelle Binot

Sondage	Sondages 1 et 2	
Nature du sol	Remblais	
Nature du substratum	<b>Schistes</b>	
Profondeur atteinte / TN :	50 cm	
Moyen utilisé :	Tarière manuelle	
Raison de l'arrêt du sondage	Refus (roches, blocs)	
Conditions de mesure de la perméabilité (K) du sol	Test de type Porcher réalisés à -0,50 m de profondeur	
(K) mesurée :	6 < K < 15 mm/h : très peu perméable	
Conclusions / commentaires	<b>Sol très peu perméable, sans traces significatives d'hydromorphie sur la hauteur du sondage</b>	
Profondeur (cm) : TN	0	
	-10	Epaisseur : 20 cm Couleur : Brun foncé Texture : <b>Terre végétale</b> Structure : <b>Grumeleuse (miettes)</b> Compacité : <b>Peu compacte</b> Pierrosité : Nulle : < 5% Hydromorphie : <b>Absence</b>
	-20	
	-30	Epaisseur : 30 cm Couleur : Brun clair Texture : <b>Limono-Argileux</b> Structure : <b>Grumeleuse (miettes)</b> Compacité : <b>Moyennement compacte</b> Pierrosité : Faible : de 5 à 15% Hydromorphie : <b>Absence</b>
	-40	
	-50	
	-60	
	-70	
	-80	Arrêt sondage Refus (roches, blocs)

Les sondages réalisés révèlent en général des sols à dominante limono-argileuse, très peu perméable avec la présence de nappe à faible profondeur.

## ***IV-2. Calcul des surfaces interceptées***

### **IV.2.a.**

### **OAP Route des anges – nord -**

La délimitation de la surface interceptée a été réalisée en suivant les courbes de niveau du terrain naturel:

Superficie totale du projet :	<b>34 000 m<sup>2</sup></b>
Surface <u>interceptée par le projet</u> :	<b>50 000 m<sup>2</sup></b>

### **IV.2.b.**

### **OAP Route des anges – sud –**

La surface interceptée correspond à peu de choses près à la surface du projet car un fossé borde la partie haute du projet:

Superficie totale du projet :	<b>16 500 m<sup>2</sup></b>
Surface <u>interceptée par le projet</u> :	<b>16 600 m<sup>2</sup></b>

## ***IV-3. Calcul des surfaces actives***

Les eaux pluviales à traiter seront constituées essentiellement des eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (toitures) et la terrasse ; les zones végétalisées et les espaces verts permettant une infiltration naturelle des eaux de pluie.

La surface active est calculée en appliquant les coefficients de ruissellement spécifiques aux différents types de surfaces rencontrées suivantes :

- Surfaces de toitures des bâtiments (imperméable : coef. de ruissellement = 1.00)
- Surfaces des voiries (coef. de ruissellement = 0.85)
- Surfaces des espaces verts réalisés sur le sol naturel, sur lesquelles l'infiltration de l'eau en surface est possible (coef. de ruissellement = 0.10)

Sur ces bases, les surfaces actives à prendre en compte sont les suivantes :

#### IV.3.a.

#### Surface interceptée route des anges Nord

Les surfaces ont été calculées de la façon suivante :

- Surface de toitures = 81 logements x 120 m<sup>2</sup> + 400 m<sup>2</sup> de toiture existantes en aval = 10 700 m<sup>2</sup>
- Surface de voirie = 10 % du projet = 10 % x 34 000 m<sup>2</sup> = 3 400 m<sup>2</sup>

#### Détermination de la surface active et du Coefficient de ruissellement

##### Gestion des eaux de ruissellement de la voirie 2 (tronçon Sud)

	Actuelle	Après projet	Coefficient Cr
Surface des toitures		10 720	<b>1.00</b>
Surface toitures végétalisées		0	<b>0.90</b>
Voiries, stationnement (enrobé)		3 400	<b>0.85</b>
Espaces verts	50 000	35 480	<b>0.10</b>
<i>Surface brute totale (m<sup>2</sup>)</i>	<i>50 000</i>	<i>49 600</i>	
Surface active <b>Sa</b> (m <sup>2</sup> )	<b>5 000</b>	<b>17 158</b>	-
Coefficient de ruissellement ( <b>Cr</b> )	0.100	0.346	-

#### IV.3.a.

#### Surface interceptée route des anges Sud

Les surfaces ont été calculées de la façon suivante :

- Surface de toitures = 41 logements x 120 m<sup>2</sup> = 4920 m<sup>2</sup>
- Surface de voirie = 10 % du projet = 10 % x 16500 m<sup>2</sup> = 1650 m<sup>2</sup>

#### Détermination de la surface active et du Coefficient de ruissellement

##### Gestion des eaux de ruissellement de la voirie 2 (tronçon Sud)

	Actuelle	Après projet	Coefficient Cr
Surface des toitures		4 920	<b>1.00</b>
Surface toitures végétalisées		0	<b>0.90</b>
Voiries, stationnement (enrobé)		1 650	<b>0.85</b>
Espaces verts	50 000	10 030	<b>0.10</b>
<i>Surface brute totale (m<sup>2</sup>)</i>	<i>50 000</i>	<i>16 600</i>	
Surface active <b>Sa</b> (m <sup>2</sup> )	<b>5 000</b>	<b>7 326</b>	-
Coefficient de ruissellement ( <b>Cr</b> )	0.100	0.441	-

#### ***IV-4. Pluie de projet***

Les pluies retenues pour le dimensionnement du projet sont celles de fréquence de retour **centennale** enregistrées sur la station météorologique la plus proche (Aéroport de Brest-Guipavas) :

Méthode de calcul des pluies (Coefficients Montana)	<b>Coeff. Retenus :</b>
Station météo :	<b>Guipavas</b>
Période de retour de pluie :	<b>100 ans</b>
Intervalles des durées d'averses	<b>06 à 60 mn</b>
	<b>a = 6,224</b>
Formule :	<b>h (mm) = a x t<sup>(1-b)</sup> avec : b = 0,473</b>
	<b>t = durée pluie</b>

Pluviométrie correspondante pour différentes durées de précipitations :

Pluie centennale – durée 15 mn :	25.9 mm
Pluie centennale – durée 30 mn :	37.4 mm
Pluie centennale – durée 60 mn :	53.8 mm

#### ***IV-5. Calcul des débits ruisselés avant et après projet***

Le calcul du volume total de collecte des eaux pluviales avant et après projet prend en compte la surface totale interceptée.

Le calcul du débit avant et après projet a été réalisé selon la formule de Caquot de la Région Bretagne (Région I au sens de l'IT 77) :

$$Q_{10} = 1,43.I^{0,29}.C^{1,20}.A^{0,78}.m$$

avec :

Q<sub>10</sub> = débit décennal (en l/s)

I = pente moyenne du bassin versant (m/m)

C = coefficient d'imperméabilisation

A = superficie du bassin versant (en ha)

m = coefficient d'ajustement lié à la forme (allongement) du bassin versant

**IV.5.a.**

**Résultats pour la route des anges nord**

	Avant projet	Après projet
Pente <b>I</b> (m/m) =	17.0%	17.0%
Coef. de ruissellement moyen <b>C</b> =	<b>0.10</b>	<b>0.35</b>
Surface <b>A</b> (Ha) =	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>
Cheminement <b>L</b> (m) =	150.00	150.00
Allongement <b>M</b> = $L / A^{0.5}$	0.67	0.67
<b>Q<sub>10</sub></b> brut (m <sup>3</sup> /s) =	<b>0.19</b>	<b>0.83</b>
Facteur de correction pour passer à débit : <b>Q<sub>10</sub></b>	2.00	2.00
<b>Q<sub>10</sub></b> brut (m <sup>3</sup> /s) =	<b>0.38</b>	<b>1.67</b>
Coefficient d'ajustement <b>m</b> = $(M/2)^{0.7b}$	1.43	1.43
<b>Débit théorique à l'exutoire</b> (m <sup>3</sup> /s) = $Q \times m$	<b>0.540 m3/s</b>	<b>2.393 m3/s</b>
	<b>540 l/s</b>	<b>2 393 l/s</b>

**IV.5.b.**

**Résultats pour la route des anges sud :**

	Avant projet	Après projet
Pente <b>I</b> (m/m) =	8.0%	8.0%
Coef. de ruissellement moyen <b>C</b> =	<b>0.10</b>	<b>0.44</b>
Surface <b>A</b> (Ha) =	<b>1.66</b>	<b>1.66</b>
Cheminement <b>L</b> (m) =	170.00	170.00
Allongement <b>M</b> = $L / A^{0.5}$	1.32	1.32
<b>Q<sub>10</sub></b> brut (m <sup>3</sup> /s) =	<b>0.06</b>	<b>0.38</b>
Facteur de correction pour passer à débit : <b>Q<sub>100</sub></b>	1.00	2.00
<b>Q<sub>10</sub></b> brut (m <sup>3</sup> /s) =	<b>0.06</b>	<b>0.76</b>
Coefficient d'ajustement <b>m</b> = $(M/2)^{0.7b}$	1.15	1.15
<b>Débit théorique à l'exutoire</b> (m <sup>3</sup> /s) = $Q \times m$	<b>0.074 m3/s</b>	<b>0.878 m3/s</b>
	<b>74 l/s</b>	<b>878 l/s</b>

## **IV-6. Conception générale des ouvrages**

### **IV.6.a. Principes généraux de conception des ouvrages**

Les techniques alternatives (au réseau d'eaux pluviales) seront étudiées en priorité. Ce sont des techniques simples qui ont été transposées et adaptées au contexte urbain. Les ouvrages alternatifs permettent tous le recueil des eaux de pluie, leur stockage temporaire et leur évacuation lente. Elles reposent sur les deux principes suivants :

- la rétention de l'eau pour réguler les débits et limiter la pollution à l'aval,
- l'infiltration dans le sol, lorsqu'elle est possible, pour réduire les volumes s'écoulant vers l'aval.

L'évacuation des eaux peut se faire par un de ces deux principes ou bien par les deux à la fois. Plusieurs techniques peuvent être couplées sur un même aménagement.

**Pour tout projet d'aménagement, une analyse de la perméabilité du sol, de la vulnérabilité des eaux souterraines et du niveau de la nappe (le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être à plus d'1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe) doit être faite afin de déterminer si l'infiltration est réalisable ou non.**

Dans certains cas, l'infiltration peut être proscrite en fonction de la nature des eaux à infiltrer et surtout du risque de pollution du milieu naturel. Selon le contexte, un traitement des eaux sera parfois nécessaire en amont de l'ouvrage, pour retenir les polluants et/ou pour piéger les sables qui accélèrent le colmatage de l'ouvrage.

De façon générale, les ouvrages à ciel ouvert sont à préférer aux ouvrages enterrés. Visibles, accessibles et d'entretien plus aisé, leur efficacité est appréciée sur les petits événements pluvieux d'occurrence forte.

### **IV.6.b. Contraintes particulières liées au projet**

Compte tenu de la nature de sols qui seront probablement rencontrés et de leur faible perméabilité supposée, **les ouvrages de gestion des eaux de pluie seront de type stockage régulation, avec régulation du débit par un orifice d'ajutage avant rejet vers le réseau collectif des eaux pluviales existant.**

**Afin d'éviter des résurgences des eaux infiltrées au niveau de la parcelle située en contre-bas, l'ouvrage sera conçu pour être étanche (étanchéité assurée par la structure même de l'ouvrage ou par la pose d'une géomembrane).**

Cet ouvrage sera dimensionné pour permettre le stockage temporaire du volume d'eau correspondant à la pluie de fréquence centennale et sera implanté à l'ouest de l'habitation, dans la zone végétalisée existante.

Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau séparatif (à poser), équipé en amont de grilles-avaloirs au niveau des exutoires des différentes zones imperméabilisées.

## IV-7. Dimensionnement et caractéristiques des ouvrages

### IV.7.a. Calcul du volume à stocker

Les calculs des volumes à stocker sont effectués selon la « méthode des pluies » et sont présentés en annexe.

#### Remarque sur la conception des ouvrages :

Compte tenu de la configuration du réseau collectif d'eaux pluviales (fil d'eau de l'exutoire (regard) situé à environ -1.20 m au-dessous du niveau de la voirie dans la zone nord et 1.5 m sur la zone sud), le niveau d'implantation du fond de l'ouvrage doit être limité pour permettre de réaliser une évacuation en gravitaire vers le réseau existant.

**Ainsi, par sécurité, la profondeur du fond des ouvrages sera limitée à -1.00 m au maximum (pour la zone nord) et -1.40 m (pour la zone sud) , par rapport au niveau du terrain fini.**

#### Remarque sur la régulation du débit de fuite :

Le réglage du débit de fuite peut se faire par différents dispositifs :

- soit des dispositifs de régulation, de type régulateur à flotteur ou à effet vortex (utilisés plutôt dans le cas de débit de fuite importants > 5l/s),
- soit des dispositifs de limitation du débit, de type orifice d'ajutage (utilisés pour les petits ouvrages du fait de la facilité de mise en place et d'entretien).

Les caractéristiques indicatives de l'ouvrage de rétention à prévoir sont les suivantes (voir calculs détaillés en annexe) :

	Zone Sud	Zone Nord
Surface interceptée	1.66 ha	5 ha
Surface active	0.733	1.71 ha
Débit de fuite théorique calculé sur la base de 3 l/s/ha	5 l/s	15 l/s
Débit de fuite retenu	5 l/s	15 l/s
Diamètre de l'orifice d'ajutage	70 mm	85 mm
Volume de stockage minimal à prévoir	<b>3 400 m<sup>3</sup></b>	<b>6 100 m<sup>3</sup></b>

**Pour l'OAP route des anges Nord, pour une pluie centennale, le débit de pointe actuel représente 500 l/s, sans mesure compensatoire, l'imperméabilisation lié à la réalisation de l'OAP, représenterait 2393 l/s. La mise en place d'un bassin de rétention de 6100 m<sup>3</sup> ramènera ce débit de pointe à ... 15 l/s.**

**Pour l'OAP route des anges Nord, pour une pluie centennale, le débit de pointe actuel représente 74 l/s, sans mesure compensatoire, l'imperméabilisation lié à la réalisation de l'OAP, représenterait 878 l/s. La mise en place d'un bassin de rétention de 3400m<sup>3</sup> ramènera ce débit de pointe à ... 5 l/s.**

#### IV.7.b. Caractéristiques indicatives de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales

Plusieurs techniques alternatives peuvent être envisagées. La mise en place d'ouvrages enterrés garnis de matériaux poreux (graves ou galets) de type tranchée présentant un risque de colmatage et des difficultés d'accès et d'entretien, la technique alternative suivante est proposée :

- **Bassin de rétention :**
  - o **Zone sud : 1.4 m x 100 m x 24 m**
  - o **Zone nord : 1.2 m x 100 m x 51 m**

Les tuyaux seront percés latéralement afin de permettre le remplissage de l'ensemble de la structure.

L'ouvrage de stockage sera équipé des dispositifs complémentaires suivants :

- Regards et avaloirs implantés sur le réseau de collecte en amont d'ouvrage comprenant pour chacun :
  - o une grille sélective permettant de retenir les débris volumineux (feuilles,...),
  - o un dispositif de type coude plongeant sur la canalisation de sortie, permettant de séparer les flottants et de piéger les matières décantables en fond de regard.
- Regard de visite en sortie d'ouvrage, comprenant un dispositif de limitation du débit de fuite (type orifice d'ajutage) et un trop-plein.
- D'une canalisation de raccordement (PVC-DN150) au réseau collectif des eaux pluviales situé rue du Pontic (voir positionnement indicatif sur le plan en annexe), éventuellement équipée d'un clapet de nez pour éviter la mise en charge de l'ouvrage en cas de crue.

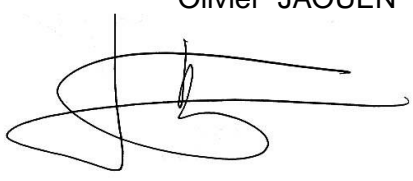
L'implantation des ouvrages projetés est présentée sur les plans des réseaux figurant en annexe.

Les données de conception et d'implantation décrites ci-dessus sont données à titre indicatif et ne peuvent en aucun cas être considérées comme documents d'exécution des ouvrages. Il appartient au maître d'œuvre chargé des travaux de les vérifier et de les adapter au besoin en fonction des contraintes relatives à l'ensemble du projet.

Lors des travaux, l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales ne devra pas être en fonctionnement (risque de colmatage par les fines) : il sera nécessaire de boucher les entrées du dispositif durant toute la durée des travaux.

Fait à LANDERNEAU, le mardi 21 janvier 2020

Le gérant  
Olivier JAOUEN



Le pétitionnaire

# ANNEXE 1

## Dimensionnement des ouvrages ROUTE DES ANGES SUD



=> **Détermination de la surface active et du Coefficient de ruissellement**

	0	
	Avant projet	Après projet
Surface des toitures	0	4 920
Surface toitures végétalisées	0	0
Voiries, stationnement (enrobé)	0	1 650
Espaces verts	16 600	10 030
Surface brute totale A (m²)	16 600	16 600
Surface active Sa (m²)	1660	7326
Coefficient de ruissellement Cr	0.10	0.44

=> **Détermination du débit à l'exutoire (avant projet) selon méthode rationnelle**

Pluie référence		Pluie de fréquence de retour de 100 ans		Guipavas	
Hauteur mm	53.8	$h = a \times t^{(1-b)}$	avec : a = 6.224	b = 0.473	
Durée heure	1	t = 60 mn			
Débit à l'exutoire (m³/s) = 2,78. C. i. A =		0.093 m³/s		56 l/s/ha	
avec i (mm/h) = a x tc <sup>-b</sup>		92.8 l/s			
tc (mn) = L / (60 x v) =		6.3 min			
Vitesse v (m/s) retenue :		0.45 m/s			

=> **Détermination du débit à l'exutoire selon formule de Caquot**

Formule de Caquot décennal en région 1 (Bretagne)

Formule	Débit brut décennal Q <sub>10</sub> =	Remarque :
	$1,43 \times 10^{29} \times C^{1,20} \times A^{0,78} \times m$	Formule tirée du guide de recommandations techniques pour la gestion des eaux pluviales en Bretagne - Police de l'Eau - 2008

	Avant projet	Après projet
Pente I (m/m) =	8.0%	8.0%
Base de calcul		
Coef. de ruissellement moyen C =	0.10	0.44
Surface A (Ha) =	1.66	1.66
Cheminement L (m) =	170.00	170.00
Allongement M =	$L / A^{0.5}$	1.32
Q <sub>10</sub> brut (m³/s) =	0.06	0.38
Facteur de correction pour passer à débit : Q <sub>100</sub>	1.00	2.00
Calcul		
Q <sub>10</sub> brut (m³/s) =	0.06	0.76
Coefficient d'ajustement m =	$(M/2)^{0.7b}$	1.15
Débit théorique à l'exutoire (m³/s) =	Q x m	0.074 m³/s
		0.878 m³/s
	74 l/s	878 l/s

=> **Calcul du débit de fuite**

**Débit d'infiltration**

-> Choix de conception : Infiltration des eaux stockées

K: Capacité d'absorption du sol (mesurée) :	2.78E-05 m/s	100 mm/h	non retenu
Ck: Coefficient de sécurité :	$1.10^{0.5}$	32%	
Kr: Capacité d'absorption du sol (retenue) :	8.78E-06 m/s	32 mm/h	
Sinf : Surface d'infiltration retenue (m²)		89 m²	Cf calcul page 4
Qinf : Débit d'infiltration (l/s)	$Qinf = Kr \cdot Sinf \cdot Cs$	0.00 l/s	

**Débit de fuite régulé (\*)**

-> Choix de conception : Rejet des eaux stockées à débit régulé: Qr

Débit spécifique de rejet fixé par le SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021)		3.0 l/s/ha	retenu
Débit de fuite théorique =	$A \times 3$ l/s/ha	4.98 l/s	
Qr : Débit de fuite régulé retenu :	pour $\phi$ ajutage $\geq 50$ mm	5.00 l/s	
Qf = Débit global de rejet des eaux stockées (Qinf + Qr)		5.00 l/s	

=> **Dimensionnement de l'orifice de sortie (selon la formule des orifices)**

Q: Débit de fuite (m³/s)	$Q = \mu \cdot S \cdot (2 \text{ g ha})^{1/2}$	0.005	
$\mu$ : coeff. si ha > 0,5 m $\mu = 0,6$ ; Si ha < 0,5m $\mu = 0,7$		0.3	= 0,62 si ajutage circulaire / 0,82 si ajutage cylindrique / 0,70 si ha < 0,5 m
g : Gravité m/s²		9.81	
ha : Charge hydraulique (m)		1.00	
S : Section de l'orifice de sortie (cm²)	$S = Q / (\mu (2 \text{ g ha})^{1/2})$	37.63	
D: Diamètre de l'orifice de sortie (mm)	$D = 2 \times (S / 3,14)^{1/2}$	69 mm	

Projet :

**Projet de construction d'un lotissement communal (86 lots)**  
**Route des anges nord**  
**Gestion des eaux de ruissellement de la voirie 2 (tronçon Sud)**

**DONNEES**

Surface de projet	S =	<b>1.660</b>	ha
Coefficient d'apport	Ca =	<b>0.44</b>	
Surface active	Sa =	<b>0.733</b>	ha
Débit de fuite retenu	Qf =	<b>5.0</b>	l/s

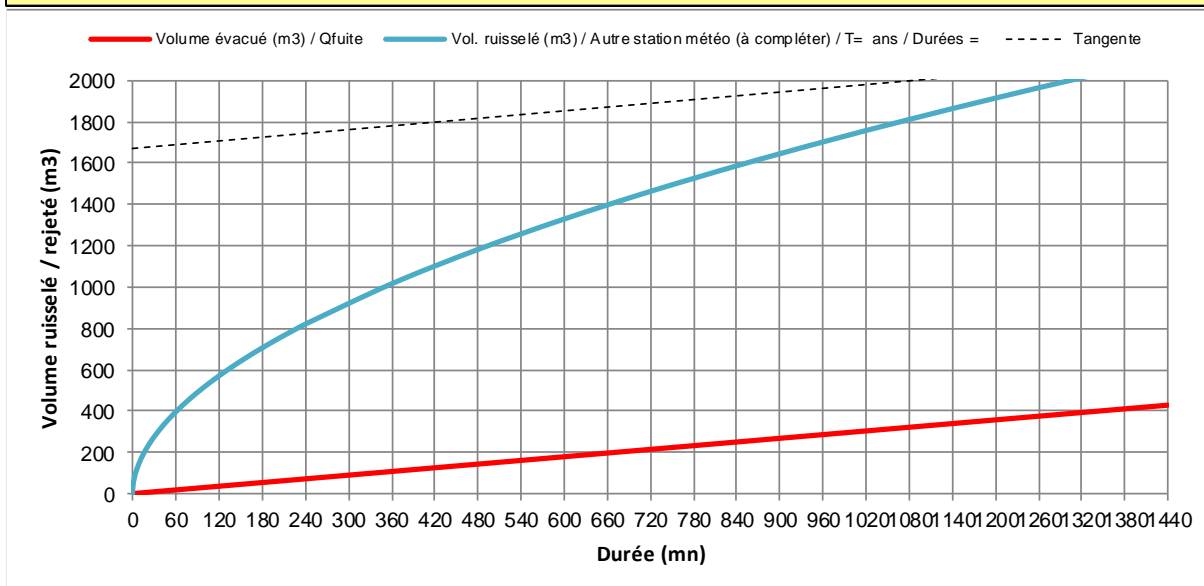
**PARAMETRES REGIONAUX LOI DE MONTANA**

Source de données :	Guide Eaux Pluviales Bretagne -2007
Station météo retenue :	Station de <b>Guipavas</b>
Période de retour retenue :	<b>100</b> ans
Intervalle de durées d'averses retenu	<b>06 à 60 mn</b>
Coefficients de Montana	a = <b>6.224</b>
	b positif = <b>0.473</b> (1-b) = <b>0.53</b>

**CALCULS INTERMEDIAIRES**

qs =	= 360 x Qf / Sa	<b>2.5</b>	mm / h
Temps de fonctionnement Tf :	= [qs / (60 x a)] <sup>-1/b</sup>	<b>40 988</b>	mn ou <b>683.13</b> h
Temps de remplissage Tr :	= [qs / (60 x a x (1-b))] <sup>-1/b</sup>	<b>10 581</b>	mn ou <b>176.35</b> h
Temps de vidange Tv :	= Tf-Tr	<b>30 407</b>	mn ou <b>506.78</b> h
Hmax =	= Tr x qs / 60 x b / (1-b)	<b>388.9</b>	mm

**CALCUL DU VOLUME UTILE DE STOCKAGE**



**Volume utile (1)** = 10 x Sa x Hmax      align="center">**2 849.0** m3

Type d'ouvrage :	Stockage et Infiltration
Coef R (si ajoutage)	<b>1.0</b>
Coef sécurité retenu	<b>1.2</b>

**Volume de stockage (après correction) :**      align="center">**3418.8** m3

# ANNEXE 1

## Dimensionnement des ouvrages ROUTE DES ANGES NORD



=> **Détermination de la surface active et du Coefficient de ruissellement**

	Avant projet	Après projet	Cr
Surface des toitures	0	10 720	1.00
Surface toitures végétalisées	0	0	0.90
Voiries, stationnement (enrobé)	0	3 400	0.85
Espaces verts	50 000	35 480	0.10
Surface brute totale A (m²)	<b>50 000</b>	<b>49 600</b>	
Surface active Sa (m²)	<b>5000</b>	<b>17158</b>	
Coefficient de ruissellement Cr	<b>0.10</b>	<b>0.35</b>	

=> **Détermination du débit à l'exutoire (avant projet) selon méthode rationnelle**

Pluie référence		Guipavas	
Pluie de fréquence de retour de 100 ans		a =	6.224
Hauteur mm	<b>53.8</b>	avec : b =	0.473
Durée heure	<b>1</b>	t =	60 mn
<b>Débit à l'exutoire (m³/s) = 2,78. C. i . A =</b>		<b>0.279 m3/s</b>	
avec i (mm/h) = a x tc <sup>b</sup>		<b>279.4 l/s</b>	56 l/s/ha
tc (mn) = L / (60 x v) =		5.6 min	
Vitesse v (m/s) retenue :		<b>0.45 m/s</b>	

=> **Détermination du débit à l'exutoire selon formule de Caquot**

Formule de Caquot décennal en région 1 (Bretagne)

Formule Débit brut décennal  $Q_{10} = 1,43 \times I^{0,29} \times C^{1,20} \times A^{0,78} \times m$   
 Remarque : Formule tirée du guide de recommandations techniques pour la gestion des eaux pluviales en Bretagne - Police de l'Eau - 2008

	Avant projet	Après projet
Pente I (m/m) =	17.0%	17.0%
Base de calcul		
Coef. de ruissellement moyen C =	<b>0.10</b>	<b>0.35</b>
Surface A (Ha) =	<b>4.96</b>	<b>4.96</b>
Cheminement L (m) =	150.00	150.00
Allongement M = L / A <sup>0.5</sup>	0.67	0.67
Q <sub>10</sub> brut (m3/s) =	<b>0.19</b>	<b>0.83</b>
Facteur de correction pour passer à débit : Q <sub>10</sub>	2.00	2.00
Calcul		
Q <sub>10</sub> brut (m3/s) =	<b>0.38</b>	<b>1.67</b>
Coefficient d'ajustement m = (M/2) <sup>0.7b</sup>	1.43	1.43
Débit théorique à l'exutoire (m³/s) = Q x m	<b>0.540 m3/s</b>	<b>2.393 m3/s</b>
	<b>540 l/s</b>	<b>2 393 l/s</b>

=> **Calcul du débit de fuite**

**Débit d'infiltration**

-> **Choix de conception : Infiltration** des eaux stockées

K: Capacité d'absorption du sol (mesurée) :	2.78E-05 m/s	<b>100 mm/h</b>	non retenu
Ck: Coefficient de sécurité :	1.10 <sup>0.5</sup>	32%	
Kr: Capacité d'absorption du sol (retenue) :	8.78E-06 m/s	<b>32 mm/h</b>	
Sinf : Surface d'infiltration retenue (m²)		<b>89 m²</b>	Cf calcul page 4
Qinf : Débit d'infiltration (l/s)	Qinf = Kr . Sinf . Cs	<b>0.00 l/s</b>	

**Débit de fuite régulé (\*)**

-> **Choix de conception : Rejet des eaux stockées à débit régulé: Qr**

Débit spécifique de rejet fixé par le SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021)	<b>3.0 l/s/ha</b>	retenu
Débit de fuite théorique = A x 3 l/s/ha	<b>14.88 l/s</b>	
Qr : Débit de fuite régulé retenu : pour ø ajutage ≥ 50 mm	<b>15.00 l/s</b>	

Qf = Débit global de rejet des eaux stockées (Qinf + Qr) **15.00 l/s**

=> **Dimensionnement de l'orifice de sortie (selon la formule des orifices)**

Q: Débit de fuite (m3/s)	Q = μ . S . (2 g ha) <sup>1/2</sup>	0.015	= 0,62 si ajutage circulaire / 0,82 si ajutage cylindrique / 0,70 si ha < 0,5 m
μ : coeff, si ha > 0,5 μ = 0,6; Si ha < 0,5 μ = 0,7		<b>0.6</b>	
g : Gravité m/s²		9.81	
ha : Charge hydraulique (m)		1.00	
S : Section de l'orifice de sortie (cm²)	S = Q / (μ (2 g ha) <sup>1/2</sup> )	56.44	
D: Diamètre de l'orifice de sortie (mm)	D = 2 x (S / 3,14) <sup>1/2</sup>	<b>85 mm</b>	

Recommandations techniques Police de l'Eau Finistère 2008 (p 47) : Si le calcul conduit à un diamètre d'ouvrage inférieur à 50 mm, c'est cette dernière valeur qui sera retenue

**CALCULS HYDRAULIQUES D'UN OUVRAGE DE RETENUE**  
Méthode des pluies

Projet : **Projet de construction d'un lotissement communal (86 lots)**  
**Route des anges NORD**

**DONNEES**

Surface de projet	S =	4.960	ha
Coefficient d'apport	Ca =	0.35	
Surface active	Sa =	1.716	ha
Débit de fuite retenu	Qf =	15.0	l/s

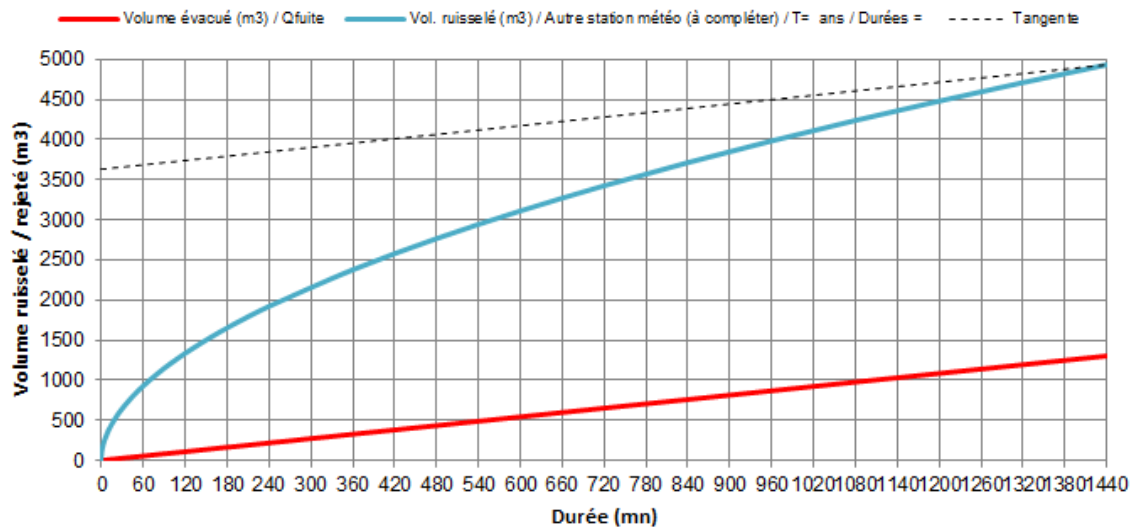
**PARAMETRES REGIONAUX LOI DE MONTANA**

Source de données :	Guide Eaux Pluviales Bretagne -2007
Station météo retenue :	Station de <b>Guipavas</b>
Période de retour retenue :	<b>100</b> ans
Intervalle de durées d'averses retenu	<b>06 à 60 mn</b>
Coefficients de Montana	a = <b>6.224</b>
	b positif = <b>0.473</b> (1-b) = <b>0.53</b>

**CALCULS INTERMEDIAIRES**

qs =	= 360 x Qf / Sa	<b>3.1</b>	mm / h
Temps de fonctionnement Tf :	= [qs / (60 x a)] <sup>-1/b</sup>	<b>24 288</b>	mn ou <b>404.81</b> h
Temps de remplissage Tr :	= [qs / (60 x a x (1-b))] <sup>-1/b</sup>	<b>6 270</b>	mn ou <b>104.50</b> h
Temps de vidange Tv :	= Tf-Tr	<b>18 019</b>	mn ou <b>300.31</b> h
Hmax =	= Tr x qs / 60 x b / (1-b)	<b>295.2</b>	mm

**CALCUL DU VOLUME UTILE DE STOCKAGE**



**Volume utile (1)** = 10 x Sa x Hmax      align="center">**5 064.7** m3

<b>Type d'ouvrage :</b>		<b>Stockage et Infiltration</b>
Coef R (si ajoutage)	= 1,5 <sup>(1/b-1)</sup>	<b>1.0</b>
Coef sécurité retenu		<b>1.2</b>

**Volume de stockage (après correction) :**      align="center">**6077.6** m3