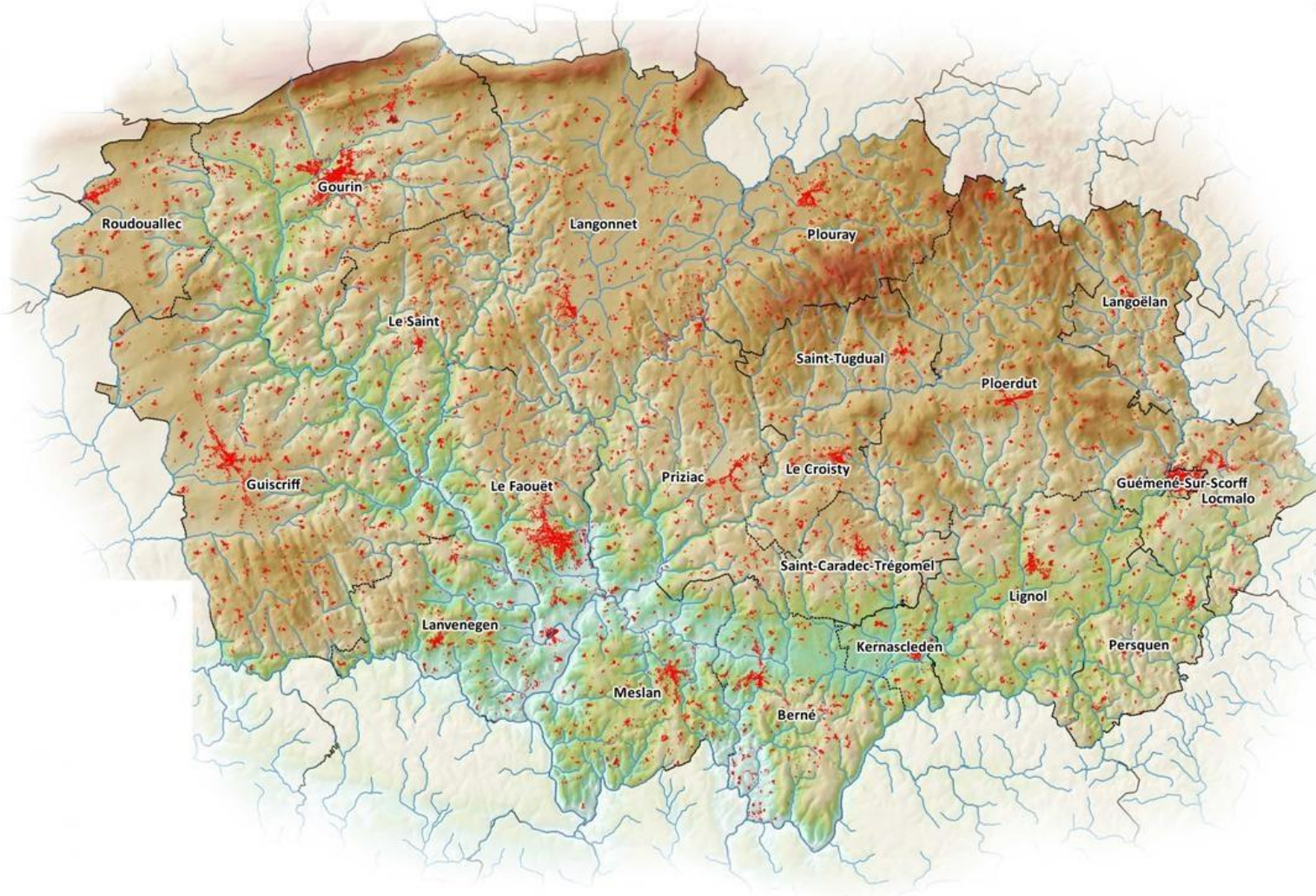


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Titre 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE

Rappel réglementaire

Les articles L151-6, 151-6-1, L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme définissent ce que doivent être les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Article L151-6 modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021.

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, et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L151-7, modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021.

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

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

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

... »

Article R151-6

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 prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

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 réglementées en application de l'article R. 151-19.

Dans le PLUi de Roi Morvan Communauté (RMCom), les orientations d'aménagement et de programmation sont des OAP sectorielles d'aménagement. Elles sont donc conformes aux dispositions de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 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.

Rappel de la portée juridique des OAP

La portée juridique est prévue en ces termes avec l'article L152-1 du code de l'urbanisme « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation*** ».

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que l'opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. La compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre le projet et l'OAP. Les différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Mode de représentation

Les modes de représentations utilisés sont schématiques. Ces schémas n'ont pas pour objet de définir précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

ORIENTATIONS GENERALES POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Des OAP ont été définies afin d'encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs à enjeux définis dans le PLUi.

Ces OAP sont le support de discussion entre les porteurs de projet, la commune... afin d'aboutir à un projet partagé et répondant aux enjeux spécifiques liés au secteur de la commune.

Les **orientations générales** déclinées ci-dessous ne sont que **des principes** qui ont pour seul objectif de décliner des thématiques visant à mieux intégrer **le développement durable** dans les projets urbains futurs.

Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendu sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins de logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du PADD.

➡ Produire des logements tout en maîtrisant la consommation foncière

Les OAP concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD du PLUi en termes de production de logements que ce soit en densification des bourgs et en extension urbaine.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de logements) correspondent à un minimum à produire. Cependant une certaine souplesse d'environ 10% pourra être tolérée.

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la forme, de la taille et du statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes du territoire (habitat individuel, groupé, intermédiaire, location...).

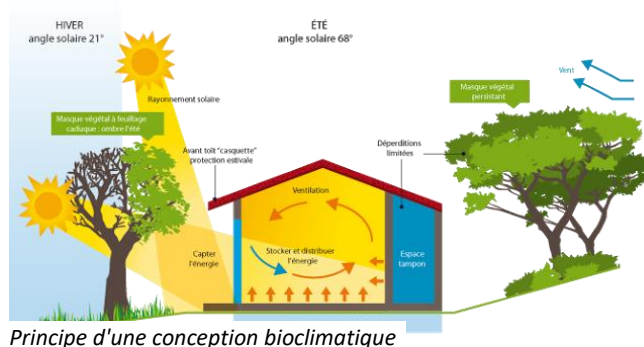
Dans un souci de mixité (fonctionnelle, générationnelle...), les programmes de constructions pourront intégrer la programmation de services, commerces... et proposer une offre spécifique à destination notamment des personnes âgées.

➡ Promouvoir des typologies de logement favorables à l'environnement

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu. Des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite, voire de bâtiments autonome ou à énergie positive

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer l'ensoleillement des pièces à vivre et des terrasses et/ou jardins.

Les principes de desserte interne et d'implantation des constructions dans les OAP favorisent les orientations principales Sud, ou traversantes Est-Ouest.



Principe d'une conception bioclimatique

La mitoyenneté et/ou la compacité des bâtiments, réduisant les pertes de chaleur, seront recherchées.

Dans un souci d'éviter au maximum les perturbations du milieu naturel, les principes suivants sont préconisés :

- L'implantation au milieu de la parcelle doit toujours être remise en cause pour trouver des alternatives.
- L'implantation doit tirer parti des terrains en pente.
- L'implantation doit préserver les éléments de végétation existants (talus, haies, bois...) dans la mesure du possible.

➞ Insérer la voirie dans le maillage existant

La composition des projets d'aménagement doit prendre en compte le réseau viaire existant en périphérie du secteur considéré. Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP participent à la structure de la trame viaire à l'échelle du bourg et ne doivent pas être réfléchies uniquement à l'échelle du projet.

Dans l'optique de limiter la place de la voirie et d'obtenir un maillage cohérent, les voies créées sont de préférence traversantes afin de limiter les impasses et les aires de retournement consommatrices en foncier.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux voiries routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Les aménagements favoriseront si possible l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, ouvrage de rétention paysagé, etc...)

➞ Gérer la trame hydraulique

La gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

La conception des opérations nouvelles doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement du terrain d'assiette (principe de gestion intégrée des eaux pluviales) sous réserve de l'aptitude à l'infiltration des sols. Pour toutes les constructions nouvelles, un dispositif de récupération d'eau pluviale devra être installé.

Les projets urbains devront limiter les surfaces imperméabilisées des voiries et espaces de stationnement,

- en conservant un maximum de surfaces de sol naturel en fonction des besoins,
- en favorisant un traitement des surfaces de stationnement avec des revêtements poreux (roche concassée, dalles alvéolées hors plastique, sol enherbé, mélange terre-pierre, stabilisé...) et en favorisant la mutualisation des stationnements.



Les zones de rétention au point bas des futures zones urbanisées seront préférentiellement de type bassins de rétention paysagés ou prairie inondable. L'intégration paysagère des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être pensée en amont de la conception du projet, permettant ainsi la création d'espaces semi-naturels.

D'une manière générale, la mise en place de noues végétalisées ou de fossés végétalisés se feront au détriment des canalisations enterrées, sauf en cas d'impossibilités techniques à justifier.



Noue végétalisée



Bassin de rétention paysagé

Ces techniques présentent par ailleurs des intérêts paysagers et écologiques : les noues et bassins de rétention végétalisés tendront à devenir partie intégrante de la structure paysagère de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotopes ou de corridors écologiques, voire des fonctions récréatives (espace de jeux, de détente...)

➤ Proposer des espaces communs et des transitions urbaines douces

L'aménagement des espaces publics est essentiel pour assurer une qualité de cadre vie. Ces espaces doivent être réfléchis dans l'objet d'être des vecteurs de cohésion sociale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer des espaces communs paysagers (espaces enherbés plantés d'essences locales selon la palette végétale annexée au règlement écrit) intégrant une dimension sociale (lieu de rencontre et de détente) et /ou fonctionnelle (stationnement mutualisé, accès aux parcelles ...). Des espaces (publics/collectifs ?) ouverts pourront être imposés en fonction de la dimension de l'aménagement : création de cœurs d'îlots de verdure à usages multiples (aire de jeux, jardins partagés, verger...).

Le principe est de conserver au maximum les éléments naturels existants (talus, haies, bosquets...) de la trame verte et bleue (TVB) et de prolonger, dans la mesure du possible, la TVB dans les projets urbains.

Une marge de recul d'au moins 10 mètres de large est préconisée entre les talus et les constructions, pour garantir la préservation des talus et haies bocagères existantes et faciliter leur entretien. Ces marges de recul pourront être le support de cheminements doux et/ou de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Lorsque les secteurs à urbaniser se situent en contact avec l'espace rural, la création de lisières paysagères (bandes de plantations d'essences arbustives ou arborescentes destinées à créer une séparation visuelle entre deux zones) est préconisée de manière à assurer leur bonne intégration dans le grand paysage.

➞ Limiter les pollutions lumineuses

Sont préconisées des constructions et installations produisant peu de nuisances lumineuses.

La diffusion de lumière vers le ciel et la lumière bleue, défavorables aux insectes, seront évitées. Dans la mesure du possible, le nombre de luminaires sera limité aux emplacements stratégiques. Sera en outre favorisée la réduction des temps de fonctionnement de l'éclairage public (inciter à l'installation de détecteurs de mouvements, d'interrupteurs crépusculaires...)

➞ Gérer de façon mutualisée les déchets ménagers

La création d'un ou de point(s) de regroupement des containers à déchets ménagers intégré(s) à l'aménagement du secteur à urbaniser est préconisée à proximité de l'entrée ou des entrées.

➞ Maintenir et renforcer la trame verte et bleue :

Outre le maintien et la création de lisières paysagées (voir page précédente), la prise en compte de la trame verte et bleue dans les projets urbains passent par les préconisations suivantes :

- plantation d'arbres compensatoires : un ratio d'un arbre plantés pour 5 places de stationnement (pas forcément à prévoir sur la zone de stationnement, d'autant plus que celle-ci peut être contradictoire avec la mise en place de panneaux solaires alimentant les dispositifs de recharge pour véhicules électriques.) ; les arbres à feuilles caduques permettront de créer de l'ombre en été pour les véhicules et de conserver la luminosité en hiver (cf. palette végétale en annexe du règlement écrit).
- clôtures perméables pour limiter l'impact sur la biodiversité (ouverture en partie basse ou maillage large ou murets de pierre sèche...)

Les réflexions d'aménagement pourront aborder d'autres **thématiques environnementales** et proposer des solutions alternatives, sous réserve de leur faisabilité :

- Mutualiser le stationnement sous forme de poche(s)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

OAP HABITAT en densification : potentiel de 260 logements minimum

Communes	Zonage	Numéro de l'OAP	Nombre minimum de logements
Berné	Ub rue de Parc Coual	1.02	16
	1AUh rue de la Gare	1.01	8
Gourin	Ub rue de la Résistance	2.04	23
Guéméné-sur-Scorff	Ub rue du cimetière	3.01	21
	Ub Le Rulan	3.02	22
Guiscriff	Ub terrain des sports	4.01	12
	Ub secteur du cimetière	4.03	14
	Ub rue de la Gare	4.04	14
Langonnet	Ub rue de la Closeraie	7.01	19
Lanvénege	Ub secteur Jean Cadic	8.01	4
Le Croisty	Ub Les Oiseaux	9.02	7
	Ub Les chantiers	9.03	17
Locmalo	Ub rue des Hortensias	13.03	9
Meslan	Ub Chemin des Lavendières	14.03	22
Persquen	Ub Cité Louis Le Goff	15.01	16
Priziac	Ub rue Beg er Lann	18.01	11

OAP HABITAT en extension : potentiel de 359 logements minimum

Communes	Zonage	Numéro de l'OAP	Nombre minimum de logements
Berné	1AUh rue de Guernévé	1.03	9
Gourin	1AUh rue des Cerisiers	2.01	16
	1AUh rue de Cornouaille	2.02	30
	1AUh rue de Penanvern	2.03	28
Guiscriff	1AUh rue de Quimperlé	4.02	5
Kernascléden	1AUh rue de Brissac	5.01	7
Langoëlan	1AUh rue de Maner Bihan	6.01	12
Langonnet	1AUh impasse de la Closeraie	7.02	7
Lanvénege	1AUh Sud du cimetière	8.02	9
Le Croisty	1AUh rue de Bellevue	9.01	12
Le Faouët	1AUh rue de Coat en Haie	10.01	14
	1AUh rue des Bergères	10.02	9
	1AUh rue de Coat Pâles	10.03	14
	1AUh secteur Collège Sainte Barbe	10.04	15
	1AUh secteur Kerbloch	10.05	44
Le Saint	1AUh rue de Cadéron	11.01	5
	1AUh rue du Château	11.02	4
Lignol	1AUh rue de la Mairie	12.01	8
Meslan	1AUh rue de Melmelegant	14.01	18
	1AUh rue Joseph Le Gallo	14.02	47
Ploerdut	1AUh rue Belle Fontaine	16.01	22
	1AUh rue de l'Argoat	16.03	5
Plouray	1AUh rue du Midi	17.01	12
Saint-Tugdual	1AUh rue du Sabotier	20.01	7

OAP ACTIVITES ECONOMIQUES

Communes	Zonage	Numéro de l'OAP	Projet
Gourin	1AUi Guernéac'h	2.05	Extension zone pôle d'activités de Guernéac'h
Locmalo	1AUi du Parco	13.04	Zone d'activités économiques dite « stratégique intermédiaire »

OAP ACTIVITES TOURISTIQUE

Communes	Zonage	Numéro de l'OAP	Projet
Le Saint	1AUT rue du Château	11.02	Cirque équestre

OAP EQUIPEMENTS PUBLICS

Communes	Zonage	Numéro de l'OAP	Projet
Lignol	1AUe rue du Pont Robin	12.02	Salle multifonction
Ploerdut	1AUe rue de L'Argoat	16.02	Equipement
Priziac	1AUe rue de La Fontaine	18.02	Pôle santé

OAP AMENAGEMENT ESPACES NATURELS

Communes	Zonage	Numéro de l'OAP
Locmalo	Na rue Jean Le Bris	13.01
	Na Vallée du Colzen	13.02

BERNE 1.01 - Secteur 1AUh – Rue de la Gare



Superficie du secteur : **0.59 ha**
Nombre de logements minimum : **8**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,59 ha est situé à proximité immédiate du centre-bourg. Des maisons individuelles et leurs jardins attenants entourent la parcelle au Nord, au Sud, ainsi qu'à l'Ouest. A l'Est se trouve un parking destiné au cimetière adjacent.

Un nivellement important est présent entre la rue de la gare (à l'Est) et le site.



Vue de la parcelle depuis le parking du cimetière



Vue de la parcelle

Objectifs

Ce secteur stratégique de densification est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. L'objectif poursuivi au sein de ce secteur est de présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un total minimum de construction de **8 logements**.



0 25 50

Berné - Secteur rue de la Gare



Légende (Secteur rue de la rue de la Gare à Berné)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Placette à créer

Espace vert collectif à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

..... Hypothèse de desserte

↔ Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

●●●● Haie bocagère à conserver et à valoriser

⬡ Vieux chênes à conserver

●●●● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir depuis le parking du cimetière,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ La haie arbustive existante en partie Est est à retravailler (plantation de nouveaux sujets, taille ...) afin de créer une transition entre l'espace de parking et le secteur aménagé.
- ▶ Une placette est à aménager afin de créer une liaison avec la rue du Stade,
- ▶ Un espace vert est à aménager afin de créer une continuité piétonne depuis la rue de la Gare jusqu'au stade de foot,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

BERNE 1.02 - Secteur U – Rue du parc Coual



Superficie du secteur : **1,2 ha**
Nombre de logements minimum : **16**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1,2 ha est situé à l'Est du centre-bourg. Le site qui regroupe actuellement deux grandes parcelles agricoles, se verra attribué deux nouvelles fonctions.

La parcelle la plus proche de la mairie pourra accueillir de l'habitat ou des équipements publics. Cette dernière est d'ores et déjà attenante à un parking, ce qui facilite son implantation.

La deuxième parcelle est quant à elle destinée à un usage d'habitations. Une zone pavillonnaire entoure cette parcelle.



*Vue de la parcelle par laquelle devra se faire l'accès rue de Guernevé (à gauche)
Vue du parking de la mairie (à droite)*

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble pour l'équipement et les habitations. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat (individuel, groupé, ...) avec un objectif global de construction de **16 logements minimum**.



0 25 50 m

Berné - Secteur rue de Parc Coal



Légende (Secteur rue de la rue de Parc Coal à Berné)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Îlot mixte habitat / équipement

||||| Façade urbaine qualitative à créer

--- Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

● ● ● ● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

● ● ● ● Haie bocagère à conserver et à valoriser

□ □ □ □ Accès en attente à créer (piéton)

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir, l'un depuis la rue de Parc Coal, le second depuis la rue de Guernevé,
- ▶ Un accès piéton à l'Ouest est à prévoir pour rejoindre la rue de la Cité,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir afin de créer une promenade alternative à la route de Guernevé pour rejoindre le centre,
- ▶ La façade de l'équipement devra s'aligner de manière qualitative à la rue de parc Coal, c'est-à-dire dans le respect et la prise en compte de son environnement (bâti et paysager),
- ▶ De la végétation (alignement d'arbres, d'arbustes, ...) sera à insérer dans l'aménagement de la liaison piétonne,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.
- ▶ Exigences de production minimale d'énergies renouvelables ou des performances énergétiques renforcées pour l'équipement public

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

BERNE 1.03 - Secteur 1AUh – Rue de Guernevé



Superficie du secteur : **0.63 ha**
Nombre de logements minimum : **9**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,63 ha est situé à 550m du centre-bourg. Des maisons individuelles et leurs jardins attenants sont situés au Sud, à l'Est et à l'Ouest. La parcelle est délimitée au nord par un talus et la rue de Guernevé. La parcelle bénéficie d'une vue dégagée sur le grand paysage au nord. Deux arbres intéressants sont situés sur la parcelle.



Vue de la parcelle par laquelle devra se faire l'accès rue de Kerbillet (à gauche)
Vue de la parcelle depuis la rue de Guernevé (à droite)

Objectifs

Ce secteur stratégique de densification est une zone à vocation d'habitat. L'objectif poursuivi au sein de ce secteur est de présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un total minimum de construction de **9 logements**.



Berné - Secteur rue de Kerbillet



Légende (Secteur rue de Kerbillet à Berné)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé, ...

Espace vert collectif à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

← → Liaison douce à créer

● ● ● Haie bocagère existante

● ● ● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

--- Talus existant à préserver / Interface végétale (basse) à créer

○ Arbres à conserver

Aménagement :

- ▶ Un accès est à prévoir depuis la rue de Kerbillet,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Un espace vert est à aménager afin de créer un espace tampon avec le n°1 rue de Kerbillet,
- ▶ Une liaison piétonne est à prévoir à l'Est,
- ▶ Une haie bocagère est à créer au Nord dans la continuité de celle existante vers le centre bourg,
- ▶ Deux arbres sont à conserver,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GOURIN 2.01 - Secteur 1AUh – Rue des Cerisiers

Contexte

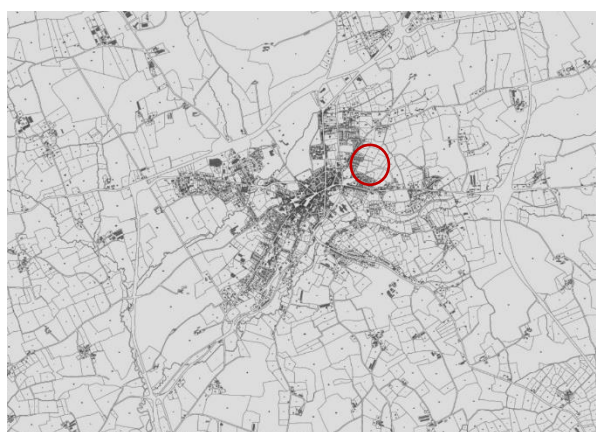
Ce secteur d'1,18 ha est situé au Nord-Est de la place du Général de Gaulle. Sur la partie Ouest, les rues (rue du Bois d'Amour, impasse Bob Gestin et rue Théodore Botrel) débouchent sur le secteur de projet.

Les parcelles qui composent le secteur sont situées en léger surplomb par rapport au centre-bourg et offrent des vues sur le clocher. La pente du terrain est relativement faible.

Au Sud et au Nord-Est de la parcelle, on trouve des parcelles agricoles et des reliquats de haies bocagères.



Vue sur l'église depuis le secteur de projet.

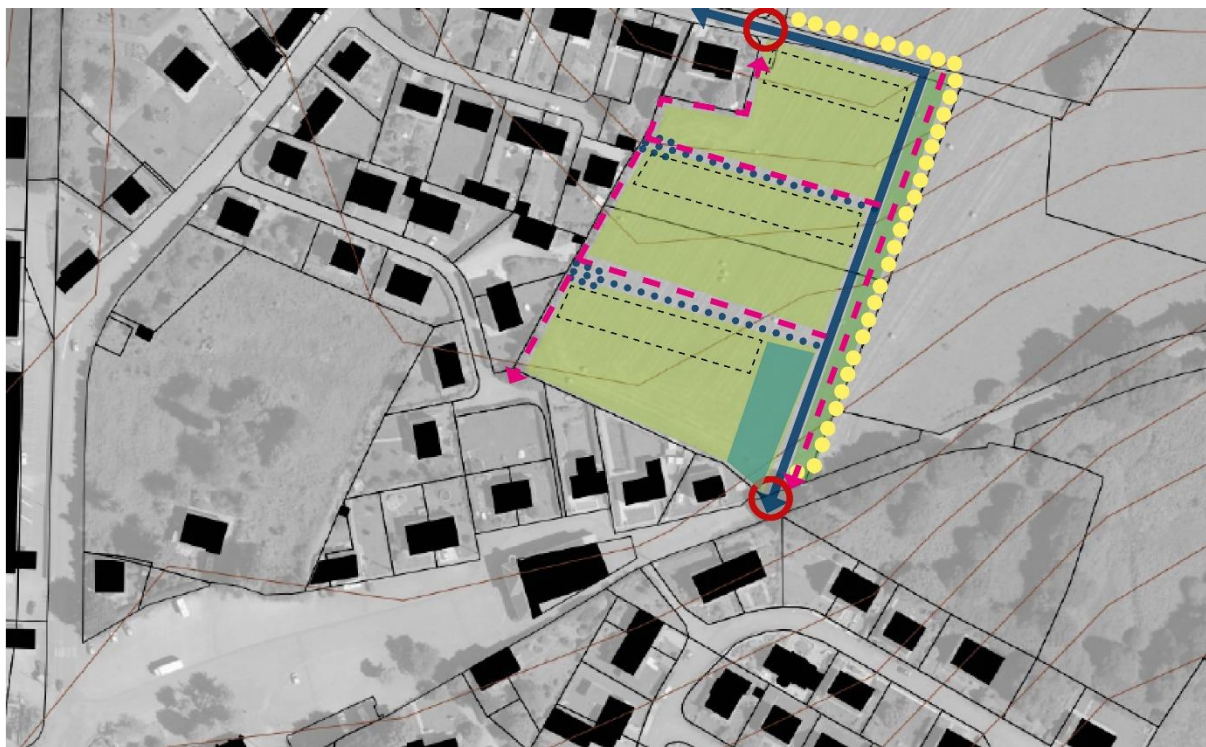


Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. Le projet devra créer des liaisons piétonnes avec les rues situées à l'Ouest : Rue du Bois d'Amour, impasse Bob Gestin et rue Théodore Botrel.

En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **16 logements minimum**.



0 25 50 m

Gourin - Secteur rue des Cerisiers



Légende (Secteur rue des Cerisiers à Gourin)

- îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...
- Espace ayant une fonction de collecte des eaux pluviales et une fonction d'agrément
- Espace vert à créer

[---] Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

Hypothèse de desserte

Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir pour desservir l'îlot (un accès rue du Bois d'Amour et un accès rue Théodore Botrel),
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Des haies bocagères sont à créer au Nord et à l'Ouest de l'opération en continuité des haies existantes sur les parcelles voisines,
- ▶ Une zone de rétention (type prairie inondable) est à créer en point bas. Cet espace pourra avoir un double usage (aire de jeux par exemple).
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logements,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 16 logements minimum,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GOURIN 2.02 - Secteur 1AUh – Rue de Cornouaille

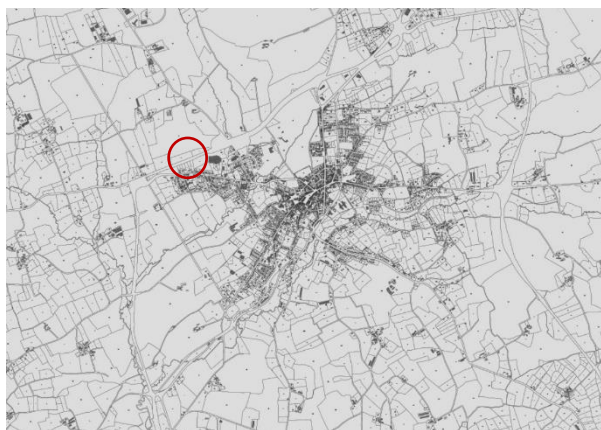
Contexte

Ce secteur de 2,17 ha est situé à côté du centre commercial Leclerc et le long de la route départementale n°1. Deux accès sont actuellement possibles rue de Cornouaille.

La RD n°1, voie classée à grande circulation, impose une marge de recul de 75 mètres aux futurs aménagements sauf à produire une étude loi Barnier visant à déroger à cette marge de recul. C'est pourquoi, l'OAP est présentée en deux tranches : T1 et T2 (T1 constructibilité immédiate hors marge de recul des 75 m et T2 ouverture à l'urbanisation après étude de réduction de la marge de recul (étude loi Barnier).



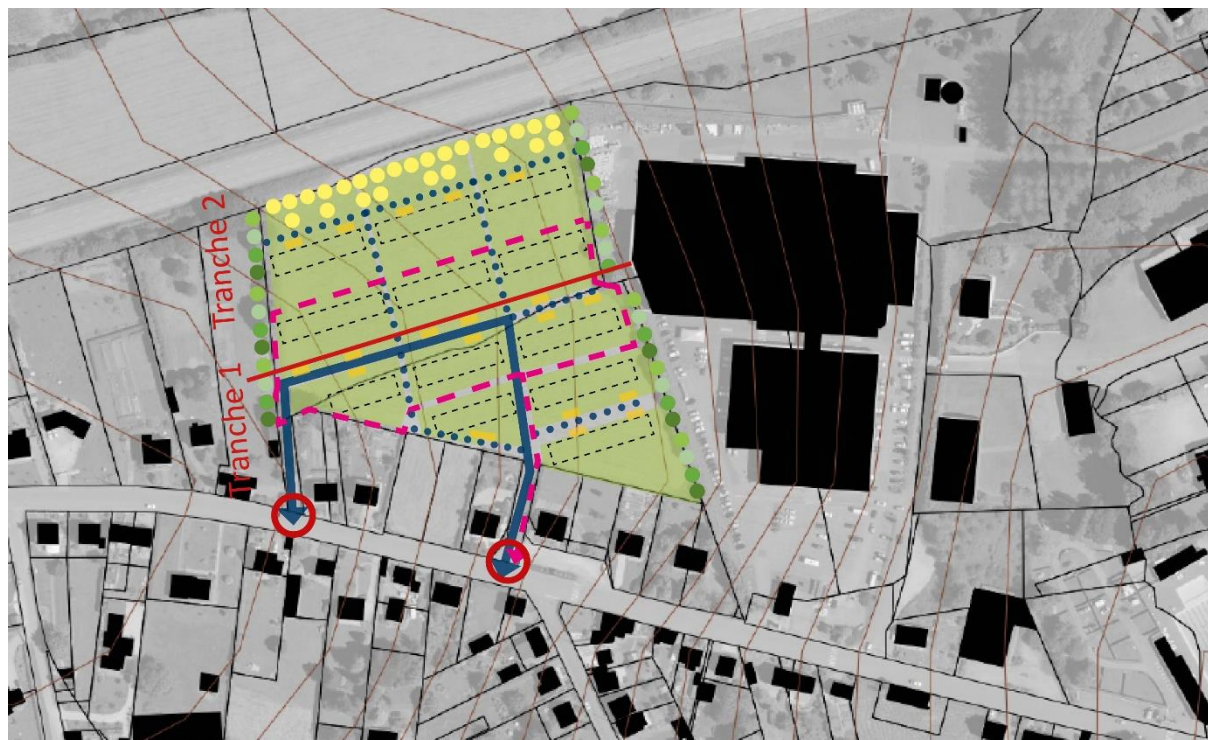
Vue sur la route départementale (à droite) et vue sur un des accès vers la rue de Cornouaille (à gauche)



Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **30 logements minimum**.



0 25 50 m

Gourin - Secteur rue de Cornouaille



Légende (Secteur rue de Cornouaille à Gourin)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Principe d'aire de stationnements partagés à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

• • • Hypothèse de desserte

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

• • • Haie bocagère à conserver et à valoriser

• • • Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

— Limite entre les tranches

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir depuis la rue de Cornouaille,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, Sud-Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Des haies bocagères sont à créer ou à préserver au Nord, à l'Est et à l'Ouest de l'opération en continuité des haies existantes sur les parcelles voisines,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 14 logements pour la tranche 1,
- ▶ Objectif de 16 logements pour la tranche 2,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GOURIN 2.03- Secteur 1AUh – Rue de Penanvern

Contexte

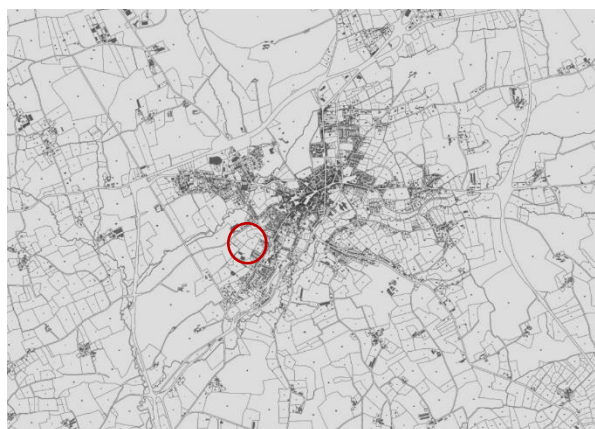
Ce secteur de 2 ha est situé à côté des équipements sportifs entre la rue de Châteaubriand et la rue de Penanvern.

Le secteur est composé de nombreuses haies bocagères. Un fossé situé au centre récupère les eaux pluviales et marque le cheminement naturel de l'eau.

Les parcelles sont relativement pentues à cet endroit (pente > 5%)



Vues du secteur rue de Penanvern

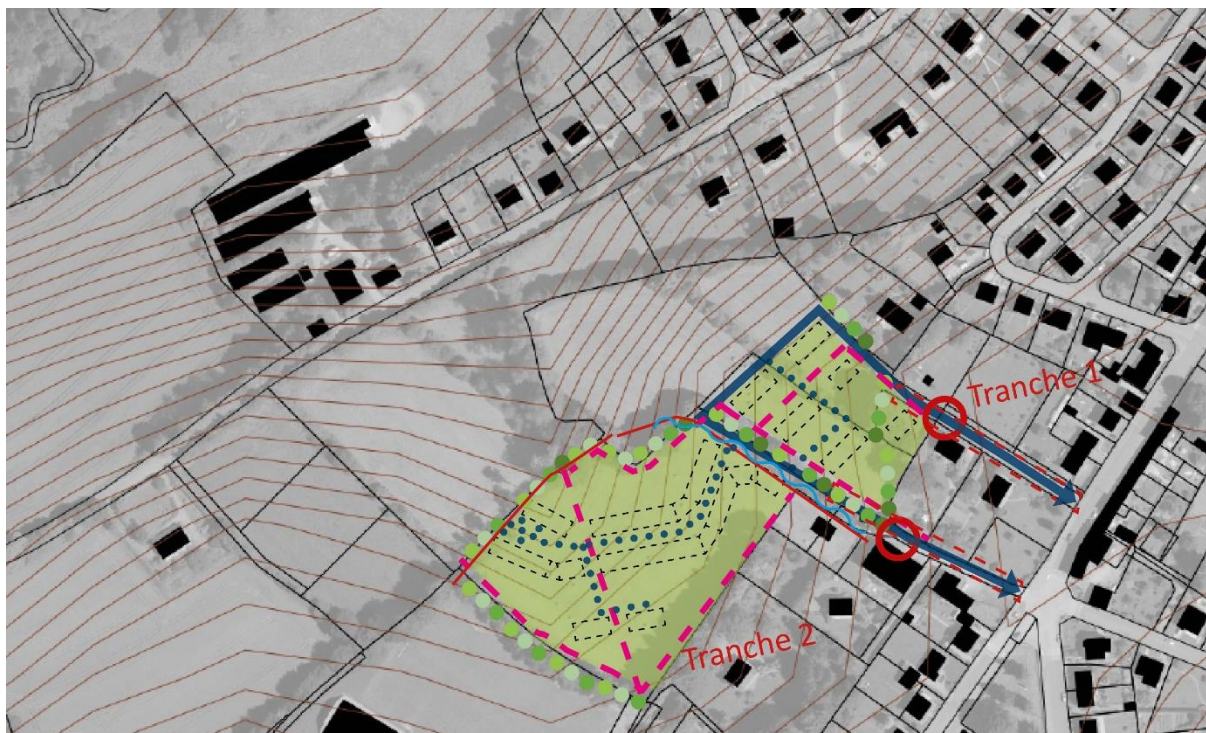


Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble.

En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **28 logements minium**, divisé en 2 tranches afin d'effectuer une densification progressive.



0 25 50 m

Gourin - Secteur rue de Penanvern



Légende (Secteur rue de Penanvern à Gourin)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

• • • Hypothèse de desserte

Elargissement de la voirie de 2-3m

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

• • • Haie bocagère à conserver et à valoriser

— Limite entre les tranches

~ Cheminement de l'eau à valoriser

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir depuis la rue Châteaubriand.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/ Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser (hors passage des voiries),
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 10 logements pour la tranche 1,
- ▶ Objectif de 18 logements pour la tranche 2.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GOURIN 2.04- Secteur U – Rue de la Résistance



Superficie du secteur : **0,65 ha**
Nombre de logements minimum : **9**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,65 ha est situé à l'Ouest du centre-bourg de Gourin, à environ 400 mètres du centre. Il est bordé d'une haie bocagère à l'est et au nord du périmètre. A l'ouest, la parcelle est impactée par la zone inondable du ruisseau Inam ou Steir-Laër et au sud par une zone humide. Les terrains de la gendarmerie se situent à l'est du secteur.



Vue de l'accès depuis la rue de la Résistance (gauche)



Vue de la parcelle depuis l'accès de la rue de la Résistance (droite)

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de 9 logements minimum.

OAP



0 25 50 m

Gourin - Secteur rue de la Résistance



Légende (Secteur rue de la Résistance à Gourin)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Haie bocagère existante

Espace vert tampon à créer à l'interface avec la zone humide

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

Aménagement :

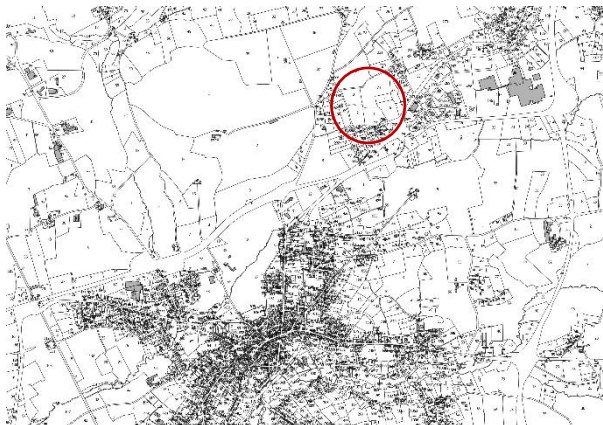
- ▶ Un accès est à créer, permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de la Résistance.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Au sud du secteur, à l'interface avec la zone humide, un espace vert tampon sera créé,
- ▶ Les haies bocagères situées au nord et à l'est du secteur sont à préserver,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GOURIN 2.05- Secteur 1AUi – Guernéac'h



Superficie du secteur : **6,9 ha**

Contexte

Ce secteur de 6,9 ha est situé au Nord-Est du centre-bourg de Gourin, à proximité de la zone d'activités communautaire de Guernéac'h. La parcelle est délimitée au Nord et à l'Est par des parcelles agricoles, à l'Ouest par une haie bocagère et jardin, au Sud par un quartier de maisons individuelles.

La pente moyenne de la parcelle est de 9% orientée Nord-Ouest à Sud-Est.



Vue de l'accès depuis la rue de Guirzout (gauche)



Vue de la parcelle depuis le Sud-Est (droite)

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble.

OAP



0 25 50 75 100 m

Gourin - Secteur Guernéac'h



Légende

 Espace réservé pour des activités économiques

 Espace vert collectif à créer

 Accès à créer

 Liaison douce à créer

 Haie bocagère existante

 Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

 Principe de noue à créer

 Bassin d'orage à créer

Aménagement :

- ▶ Un accès est à créer, permettant de raccorder l'ensemble de l'opération au giratoire de Guirzout.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront respecter dans la mesure du possible le relief existant,
- ▶ Il est préconisé d'implanter les bâtiments en déblais pour atténuer leur impact,
- ▶ Un espace vert tampon est à créer au sud (isolation/habitations),
- ▶ Une liaison piétonne sera aménagée au sud de la zone,
- ▶ L'ensemble des haies bocagères existantes est à préserver sauf « nécessité techniques impératives à démontrer »,
- ▶ De nouvelles haies bocagères seront plantées en limite de site avec la zone agricole,
- ▶ Des noues paysagères sont à créer en limite Nord avec la zone agricole et au point bas, au Sud de la parcelle avec la création d'un bassin d'orage,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

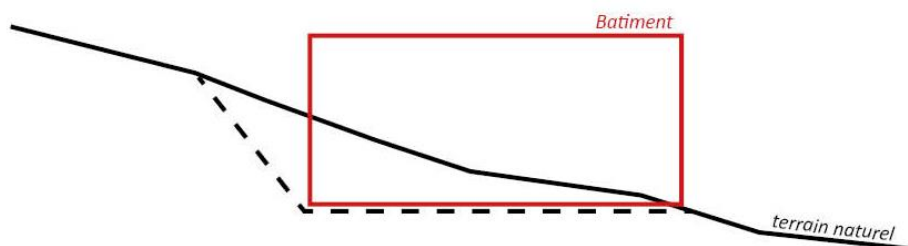


Schéma illustratif - Implantation précautionnée des bâtiments en déblais pour atténuer leur impact

GUEMENE SUR SCORFF 3.01 - Secteur U – Secteur de la rue du cimetière



Superficie du secteur : **1,5 ha**
Nombre de logements minimum : **21**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1,5 ha est situé à l'est du centre-bourg de Guéméné-sur-Scorff. Il est bordé par la rue du cimetière à l'Est qui le sépare du cimetière. Cette parcelle connaît une déclivité relativement importante d'orientation Ouest-Est. Au Nord et au Sud se trouve des maisons individuelles et leurs jardins attenants.

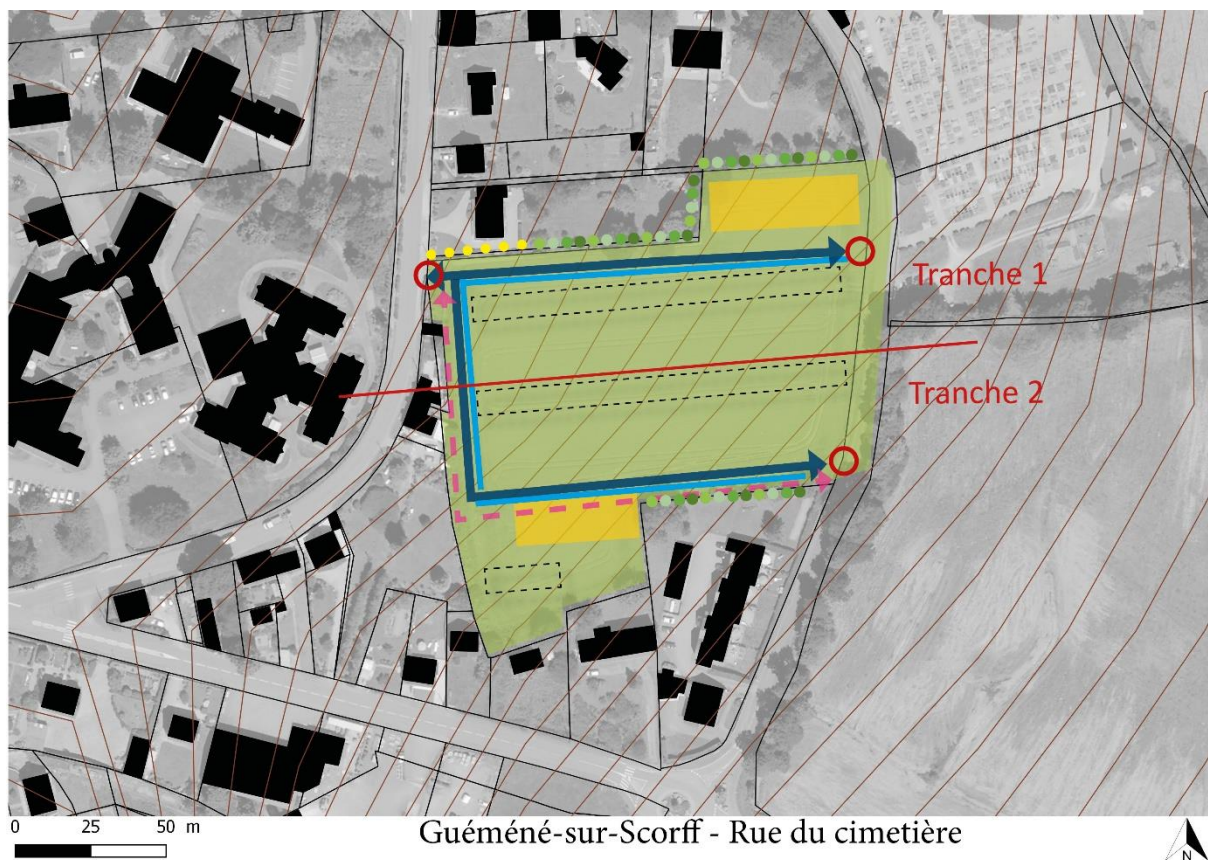


Vue de la parcelle depuis l'Ouest de la parcelle

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier l'ouest de la ville et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **22 logements** répartis en deux tranches :

- Tranche 1 : 10 logements
- Tranche 2 : 11 logements



Légende (Secteur Rue du cimetière)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

Aire de stationnements partagés à créer

Principe de noue à créer

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

● ● ● Haie bocagère à conserver et à valoriser

● ● ● ● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

— Limite entre les tranches

Aménagement :

- ▶ Trois accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue du cimetière et à la D18.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud,
- ▶ Deux aires de stationnements partagés composeront le projet. Ces dernières seront situées de part et d'autre de la parcelle,
- ▶ De nouvelles haies sont à planter afin de limiter l'impact visuel depuis les parcelles limitrophes,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GUEMENE SUR SCORFF 3.02 - Secteur U – Secteur Z.A. du Rulan



Superficie du secteur : **1,6 ha**
Nombre de logements minimum : **22**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1,6 ha est situé au sud/est du centre-bourg de Guéméné-sur-Scorff. Il est bordé par trois rues : la Z.A du Rulan, la rue Saint-Roch et la D782 ; et par une ruelle. Cette parcelle a pour particularité d'être construite en trois terrasses, apportant une différence de niveaux de près de 5m au maximum.



Vue de la terrasse haute de la parcelle depuis le sud

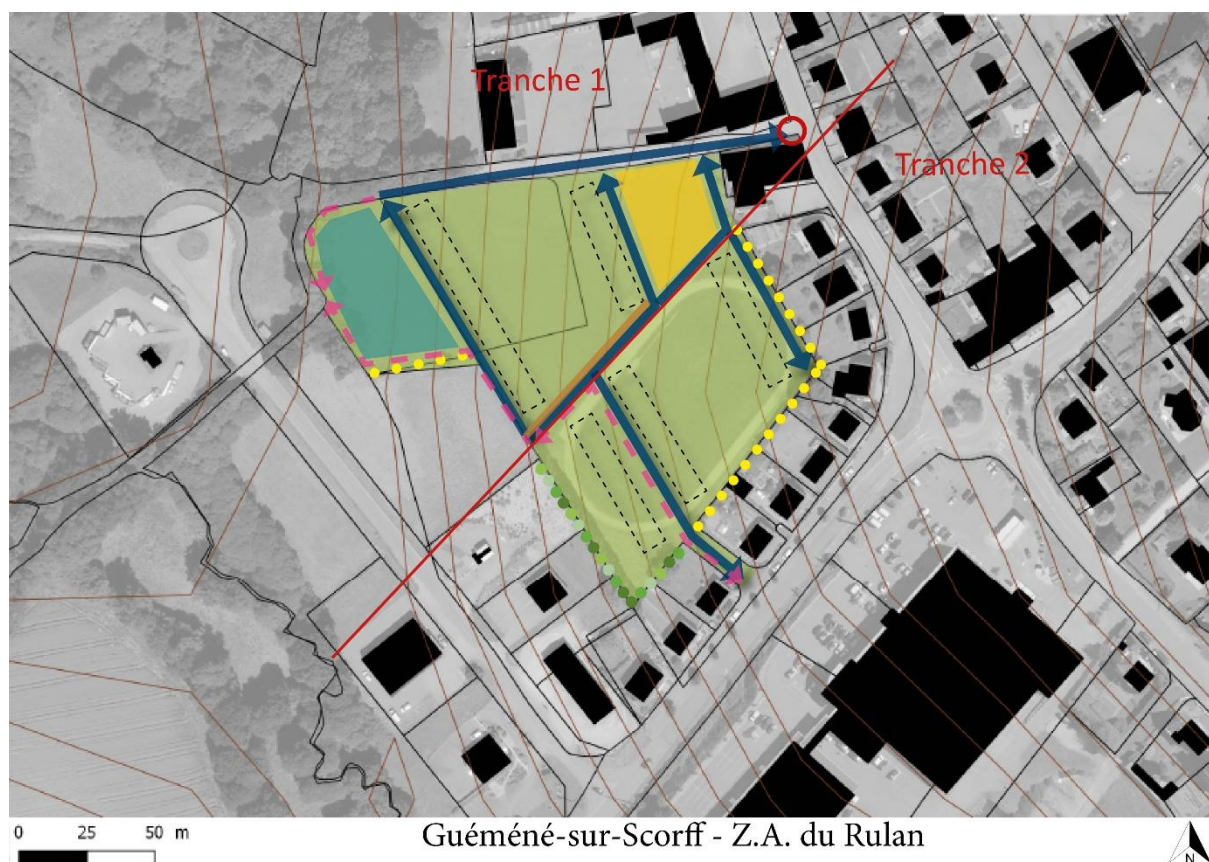


Vue de la terrasse basse de la parcelle depuis le sud

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier le sud de la ville et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **19 logements** répartis en deux tranches :

- Tranche 1 : 14 logements
- Tranche 2 : 8 logements



Légende (Secteur Z.A. du Rulan)

- | | |
|--|--|
|  Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé, ... |  Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement |
|  Hypothèse d'implantation des constructions principales |  Haie bocagère à conserver et à valoriser |
|  Accès à créer |  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
|  Principe de voie structurante à créer |  Limite entre les tranches |
|  Aire de stationnements partagés à créer |  Talus à conserver et à valoriser |
|  Zone de gestion des eaux pluviales | |

Aménagement :

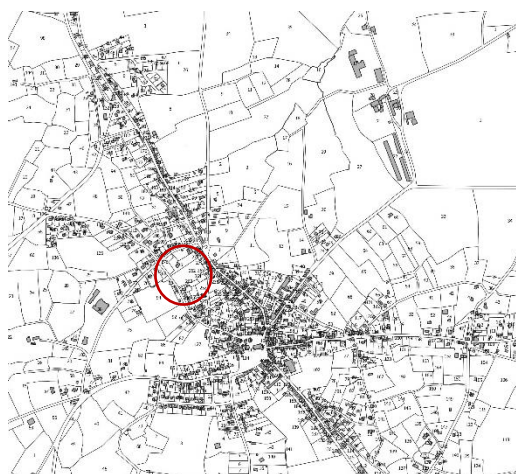
- ▶ Un accès est à créer, permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue Saint-Roch,
- ▶ Un accès est déjà existant sur la D782, il convient de le laisser en l'état,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité d'orientations principales au Sud, et/ou traversant Est/Ouest ;
- ▶ Une aire de stationnements partagés composera le projet. Elle pourrait aussi servir à l'école qui jouxte le site,
- ▶ De nouvelles haies sont à planter afin de limiter l'impact visuel depuis les parcelles limitrophes,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GUISCRIF 4.01 - Secteur Ub – Secteur rue du terrain des sports



Superficie du secteur : **0,85 ha**

Nombre de logements minimum : **12**

Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,85 ha est situé au Nord du centre-bourg de Guisriff, à environ 400 du centre. Il est bordé de maisons mitoyennes sur la rue de la gare à l'Est, une maison individuelle et des jardins au Nord et au Sud, et les terrains de sports à l'Ouest. Le terrain est en légère pente du Sud-Ouest au Nord-Est.



Vue de la parcelle (à droite) depuis la rue des Terrains de Sports (gauche)

Vue de la parcelle depuis la rue des Terrains de Sports vers la rue de la Gare (droite)

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **12 logements minimum**.



0 25 50 m

Guisriff - Secteur rue du Terrain des Sports



Légende (Secteur rue du Terrain des Sports à Guisriff)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Espace vert collectif à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

Liaison douce à créer

Haie bocagère existante

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Un accès est à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue des Terrains de Sports.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Un espace vert est à aménager au Sud,
- ▶ Une liaison piétonne est à prévoir au sud au niveau de l'espace vert,
- ▶ Une haie bocagère est à préserver à l'entrée du site et au Nord-Est,
- ▶ Des haies bocagères sont à créer pour retrouver la trame bocagère d'autrefois,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GUISCRIFF 4.02 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue de Quimperlé



Superficie du secteur : **0,4 ha**
Nombre de logements minimum : **5**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,4 ha est situé au Sud du centre-bourg de Guisriff, à environ 200 mètres de l'église. Ce secteur est bordé à l'ouest par un talus, qui le sépare de la rue de Quimperlé. Le reste de la parcelle est classé en zone Ab.



Vue de la parcelle depuis la rue de Quimperlé

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **5 logements minimum**.



0 25 50 m

Guiscriff - Rue de Quimperlé



Légende (Secteur de la rue de Quimperlé à Guiscriff)

- | | |
|--|--|
|  Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé, ... |  Hypothèse d'implantation des constructions principales |
|  Aire de stationnements partagés à créer |  Talus à conserver et à valoriser |
|  Accès à créer (sens unique) |  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
|  Principe de voie structurante à créer | |

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de Quimperlé. La voie sera en sens unique, l'entrée se fera par l'accès le plus au Nord,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ L'accès aux parcelles se fera via des placettes de stationnements,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 5 logements

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GUISCRIFF 4.03 – Secteur Ub – Secteur du cimetière



Superficie du secteur : **1 ha**
Nombre de logements minimum : **14**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1 ha est situé à l'Ouest du centre-bourg de Guisriff, à environ 200 mètres de l'église. Le secteur est bordé de haies bocagères au Sud et à l'Ouest. Au-delà de ces dernières se trouvent le cimetière et au sud des habitations individuelles. Un potager ainsi qu'un bassin sont actuellement présents au nord de la parcelle.



Vue de la parcelle depuis le potager



Vue du bassin actuellement présent sur la parcelle

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de réaménager le site en y intégrant les activités présentes à savoir le potager et le bassin. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **14 logements**.

Plan :



0 25 50 m

Guisriff - Secteur du cimetière



Légende (Secteur du cimetière à Guisriff)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Parking à partager

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

— Principe de voie structurante à créer

● ● ● Haie bocagère à conserver et à valoriser

● ● ● Hypothèse de desserte

Aménagement :

- ▶ Un accès est à créer à l'Est, permettant de raccorder l'ensemble de l'opération au parking existant.
- ▶ Une aire de retournement est à prévoir. Cette dernière sera traitée telle une placette, pouvant ainsi servir aux habitants lors d'évènements divers (fête des voisins, vide grenier, etc.),
- ▶ Sur le total de 14 maisons individuelles, deux d'entre elles seront isolées, les autres seront groupées, tel que dessiné sur le schéma. Elles seront toutes orientées de manière à avoir leurs jardins exposés Sud.
- ▶ Ces maisons seront en recul par rapport à la voirie, afin d'atténuer visuellement la limite publique/privée.
- ▶ Ce recul pourra ainsi servir de cour, de jardinet ou de parking privé selon la volonté des habitants. Quel que soit l'usage de cette marge de recul, elle devra être dotée de plantations afin d'apporter un cadre et une lecture agréable depuis la route. Aucune clôture ne devra être érigée sur cette partie de la parcelle.
- ▶ Les façades devront être alignées et les matériaux/teintes accordés afin d'apporter de l'harmonie à l'ensemble du secteur.
- ▶ Chaque parcelle aura deux accès, au Nord via la route, et au Sud via un portillon situé dans la palissade et accessible depuis la traverse piétonne.
- ▶ Les clôtures seront elles aussi en recul, dans l'alignement du bâti, et ce, toujours dans l'optique d'estomper la frontière publique/privée. Elles seront d'une hauteur d'1,20 m maximum, et traitée avec des matériaux naturels.
- ▶ Les clôtures entre les différents lots pourront quant à elles mesurer jusqu'à 1,80 m et pourront être traitées en haies bocagères ou en latte de bois.
- ▶ Le parking présentera un total de 10 places environs. Ce dernier sera perméable.
- ▶ Les haies bocagères présentes sont à conserver.
- ▶ Les liaisons douces longeront le site par le sud.
- ▶ Le potager est à conserver.
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée de manière individuelle et en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Références :



Bassin aménagé



Cour avant sans clôture (jardinet)



Parking perméable



Muret bas et matériaux naturels



Cour avant sans clôture (parking)

Schéma général :

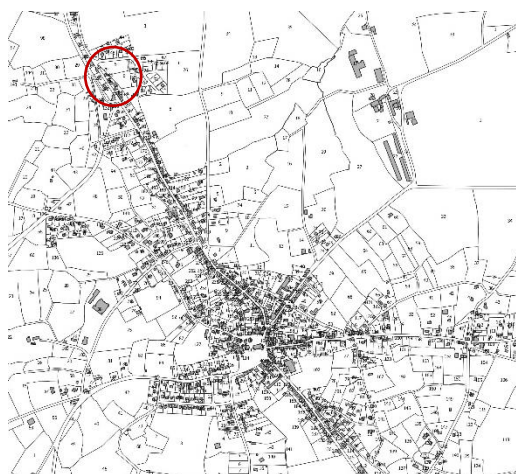


Programme de construction :

- Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

GUISCRIF 4.04 – Secteur Ub – Rue de la Gare



Superficie du secteur : **1 ha**

Nombre de logements minimum : **14**

Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1 ha est situé au Nord du centre-bourg de Guisriff, à environ 1km200 du centre. Ce secteur est bordé de maisons individuelles.



Vue de la parcelle depuis la rue du Petit Robinson (gauche)

Vue de la parcelle depuis la rue de la Gare (droite)

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **14 logements minimum**.



0 25 50 m

Guisriff - Secteur rue de la Gare



Légende (Secteur rue de la Gare à Guisriff)

- îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...
- Espace vert collectif à créer
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Principe de voie structurante à créer
- Liaison douce à créer
- Haie bocagère existante

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue du Petit Robinson. La voie sera en sens unique, l'entrée se fera par l'accès le plus au Nord-Ouest,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Un espace vert est à aménager en cœur d'îlot et le long de la limite mitoyenne des maisons de la rue de la Gare,
- ▶ Une liaison piétonne est à prévoir,
- ▶ Une haie bocagère est à préserver à l'Ouest,
- ▶ Une haie bocagère est à créer à l'Est,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

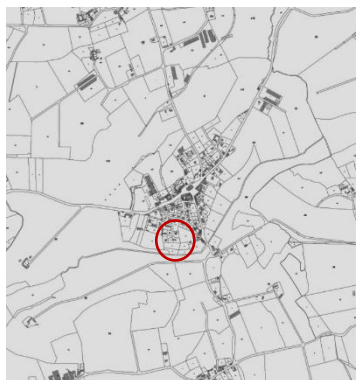
KERNASCLEDEN 5.01 - Secteur 1AUh – Rue de Brissac

Contexte

Ce secteur de 0,5 ha est situé au sud du centre-bourg de Kernasclédén. La parcelle est aujourd'hui en grande partie boisée. Le terrain offre actuellement un seul accès rue de Brissac.



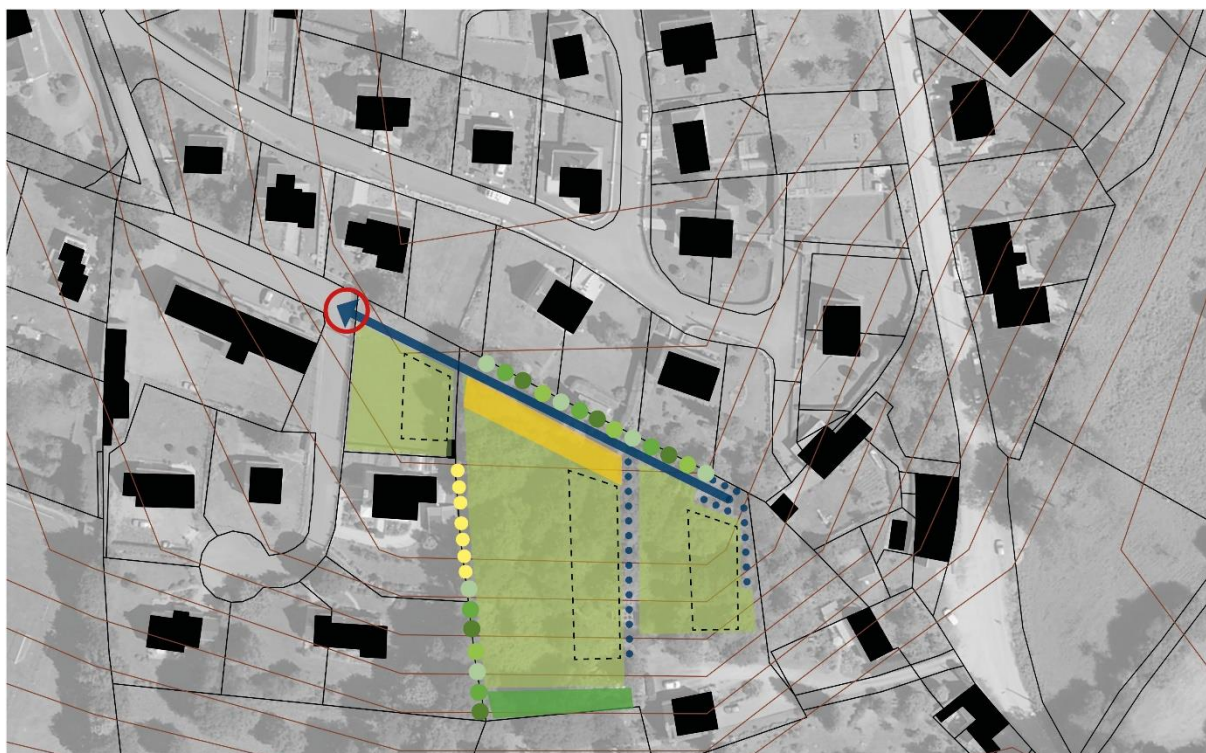
Accès potentiel rue des Genêts



Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **7 logements minimum**.



0 25 50 m

Kernascléden - Secteur rue de Brissac



Légende (Secteur rue de Brissac à Kernascléden)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer obligatoire

Principe de voie structurante à créer

Hypothèse de desserte

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Haie bocagère à conserver et à valoriser

Parking à partager

Espace naturel tampon (talus à créer planté d'arbustes)

Aménagement :

- ▶ Un accès minimum est à prévoir, cet accès se fera soit par la rue de Brissac.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes est/ouest
- ▶ Il devra être prévu un espace de stationnement mutualisé en cœur de secteur
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Un espace naturel avec arbres est à conserver au sud de la parcelle,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 7 logements,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LANGOELAN 6.01 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue Maner Bihan

Contexte

Ce secteur de 0.9 ha est situé au Nord du centre-bourg de Langoëlan. Ce secteur se raccroche par la route départementale D3. Cette parcelle connaît une déclivité relativement importante d'orientation Ouest-Est. Un étang se trouve en contrebas, à l'Est du secteur.



Vue de la parcelle depuis l'Ouest de la parcelle



Localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **12 logements**.



0 25 50 m



Langoëlan - Rue de Maner Bihan



Légende (Secteur de Maner Bihan à Langoëlan)

 Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé, ...

 Accès à créer

 Principe de voie structurante à créer

 Hypothèse d'implantation des constructions principales

 Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

 Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

 Haie bocagère à conserver et à valoriser

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la départementale D3.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes et espaces verts sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement, elles permettent de lier l'opération aux cheminements qui mènent à l'étang, situé à l'Est du site.
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune.
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie devra être créée.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement
- ▶ Objectif de 12 logements

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LANGONNET 7.01 - Secteur U – Rue de la Closeraie



Superficie du secteur : **1,4 ha**
Nombre de logements minimum : **19**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1,4 ha est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Langonnet, à 200m de l'église. Le terrain, actuellement agricole, est légèrement en pente du Nord au Sud. Accolant la limite Sud du site se trouvent des maisons individuelles, ainsi que dans l'angle Nord-Est. L'angle Nord-Ouest est quant à lui dégagé, et ouvert sur le croisement de la rue de la Closeraie et la rue des Lutins.

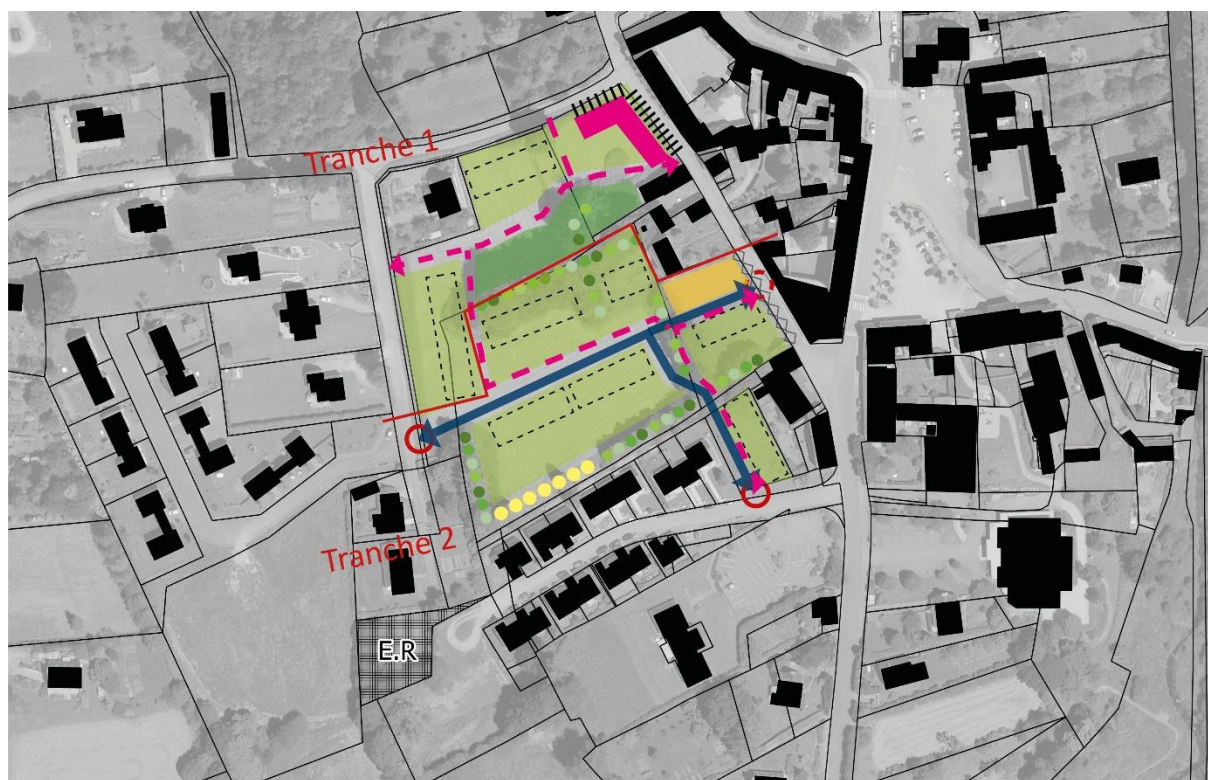


Vue sur la parcelle depuis l'impasse de la Closeraie

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est d'urbaniser un espace dans le centre bourg et ainsi limiter les dents creuses et l'étalement urbain. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat (individuel, groupé, ...) avec un objectif global de construction de **19 logements**, répartis en 2 tranches :

- Tranche 1 : 9 logements,
- Tranche 2 : 10 logements



0 25 50 m

Langonnet - Secteur rue de la Closeraie



Légende (Secteur rue de la Closeraie à Langonnet)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Aire de stationnements partagés à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Accès optionnel

Principe de voie structurante à créer

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Implantation d'une construction en angle

Haie bocagère à conserver et à valoriser

Bois préservé

Limite entre les tranches

Mur à valoriser

Façade urbaine qualitative à créer

Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir : un accès impasse de la Closeaie, un accès rue de la résidence des Bruyères (actuellement en impasse également). Un accès peut éventuellement être aménagé rue des Lutins,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser (élagage afin de remonter la couronne de l'arbre et de créer plus de transparence),
- ▶ Création d'un espace de stationnement partagé,
- ▶ Le mur présent rue des Lutins est à conserver et à valoriser,
- ▶ Les éléments du paysage présents sur le terrain (comme le talus) sont à conserver et valoriser,
- ▶ L'angle Nord/Ouest de la parcelle devra être construit avec un bâtiment en angle mettant en valeur ce dernier,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,
- ▶ Le nombre minimum de logements sera de 19 sur le secteur.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LANGONNET 7.02 – Secteur 1AUH – Impasse de la Closeraie



Superficie du secteur : **0,5 ha**
Nombre de logements minimum : **7**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,5 ha est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Langonnet. La parcelle est aujourd'hui ceinturée de haies. Le terrain, légèrement en pente s'ouvre au Nord, sur l'impasse de la Closeraie. Cette voie distribue d'ores et déjà six habitations individuelles isolées dont il faudra tenir compte.



Vue de la Résidence des Bruyères depuis la parcelle



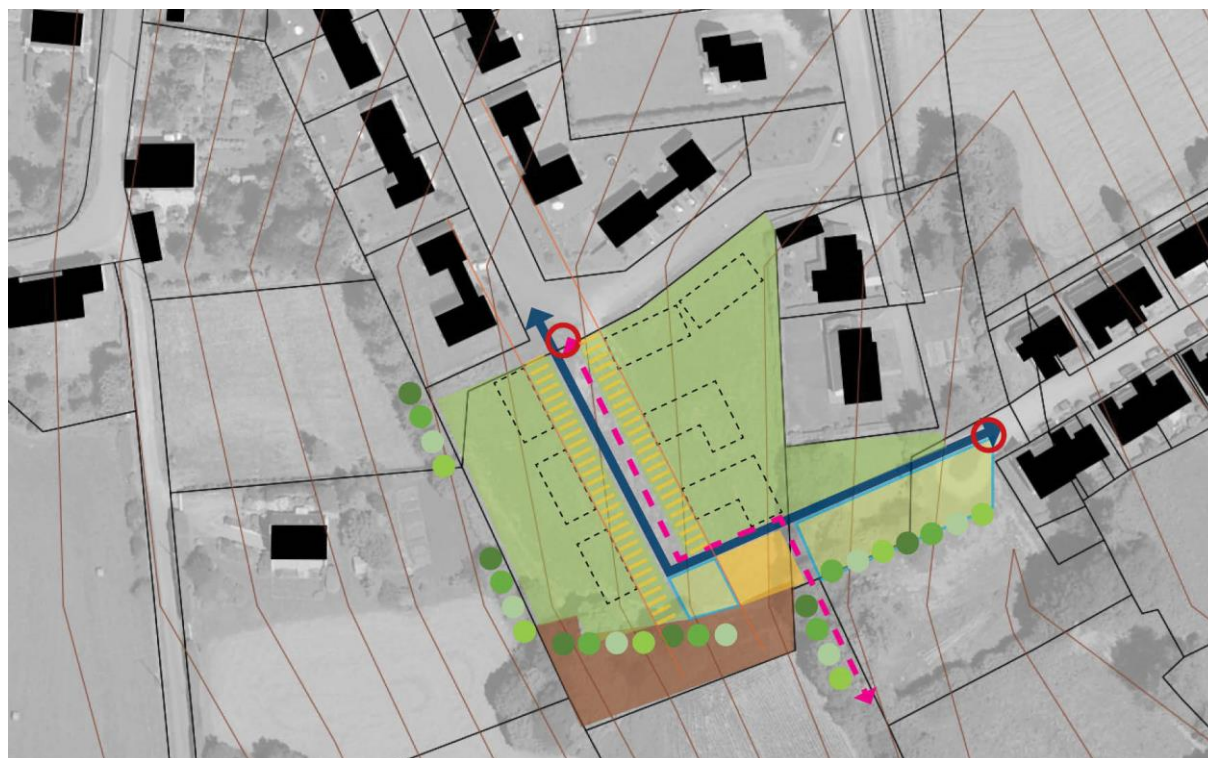
Vue de la parcelle depuis l'impasse de la Closeraie

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de réaménager le site. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **7 logements**.

OAP

Plan :



0 25 50 m

Langonnet - Secteur impasse de la Closeraie



Légende (Secteur impasse de la Closeraie à Langonnet)

 Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

 Aire de stationnements partagés à créer

 Hypothèse d'implantation des constructions principales

 Accès à créer

 Principe de voie structurante à créer

 Alignement au tissu existant

 Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

 Haie bocagère à conserver et à valoriser

 Espace vert collectif (aire de jeux, verger, potager ...) pouvant intégrer quelques places de stationnement

 Bande privée, non clôturée, imposant le recul des constructions. Espace pouvant servir de courette, jardinet, stationnement...

 Bosquet et talus à préserver

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à l'impasse de la Closeraie et à l'impasse de la Résidence les Bruyères,
- ▶ Une aire de stationnement est à prévoir. Cette dernière sera traitée telle une placette, pouvant ainsi servir aux habitants lors d'évènements divers (fête des voisins, vide grenier, etc.).
- ▶ Le parking présentera un total de 7 places. Ce dernier sera perméable.
- ▶ Sur le total des 7 maisons individuelles, 3 typologies devront être travaillées. Une première proposera une exposition Nord/Sud et disposant du jardin au Sud. La seconde proposera une orientation Est/Ouest, le jardin sera exposé Sud-Ouest, la façade Nord pourra être aveugle afin de se trouver en limite de parcelle et ainsi dégager de l'espace au Sud. Enfin, une troisième proposera des maisons en angle, ouvert sur le Sud, et permettra de proposer deux espaces extérieurs aux qualités différentes, l'un au Sud-Est ouvert sur la voie, le second, plus intime, exposé Sud-Ouest.
- ▶ Ces maisons seront en recul par rapport à la voirie, afin d'atténuer visuellement la limite publique/privée.
- ▶ Ce recul pourra ainsi servir de cour, de jardinet ou de parking privé selon la volonté des habitants. Cependant, dans tous les cas être devront être dotées de plantations afin d'apporter un cadre et une lecture agréable depuis la route. Aucune clôture ne devra être érigée sur cette partie de la parcelle.
- ▶ Les façades devront être alignées et les matériaux et teintes utilisés accordés afin d'apporter de l'harmonie à l'ensemble du territoire.
- ▶ Les clôtures seront elles aussi en recul, dans l'alignement du bâti, et ce, toujours dans l'optique d'estomper la frontière publique/privée. Elles seront d'une hauteur d'1,20 m maximum, et traitées avec des matériaux naturels.
- ▶ Les clôtures entre les différents lots pourront quant à elle mesurer jusqu'à 1,80 m et pourront être traitées en haies bocagères ou en latte de bois.
- ▶ Les haies bocagères présentes sont à conserver.
- ▶ Un parc contenant des jeux sera à aménager au Sud-Est du site. Ce dernier sera traversé par une voie piétonne créée dans le cadre de l'aménagement de l'OAP.
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée de manière individuelle et en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Références:



Parc avec jeux pour enfants en bois



Cour avant sans clôture (jardinet)



Parking perméable



Muret bas et matériaux naturels



Cour avant sans clôture (parking)

Schéma général :



Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

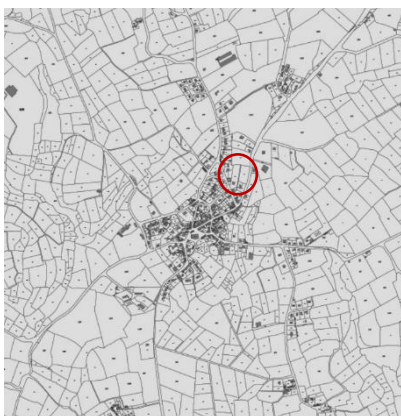
LANVENEGEN 8.01 - Secteur Ub – Secteur Jean Cadic

Contexte

Ce secteur de 0,3 ha est situé au Nord du centre-bourg de Lanvénege. On trouve à l'Est du secteur, la rue Jean Cadic. La parcelle est ponctuée d'arbres. Un chemin piéton encadré par une trame bocagère longe la parcelle (axe Nord-Sud), et la relie au centre-bourg.



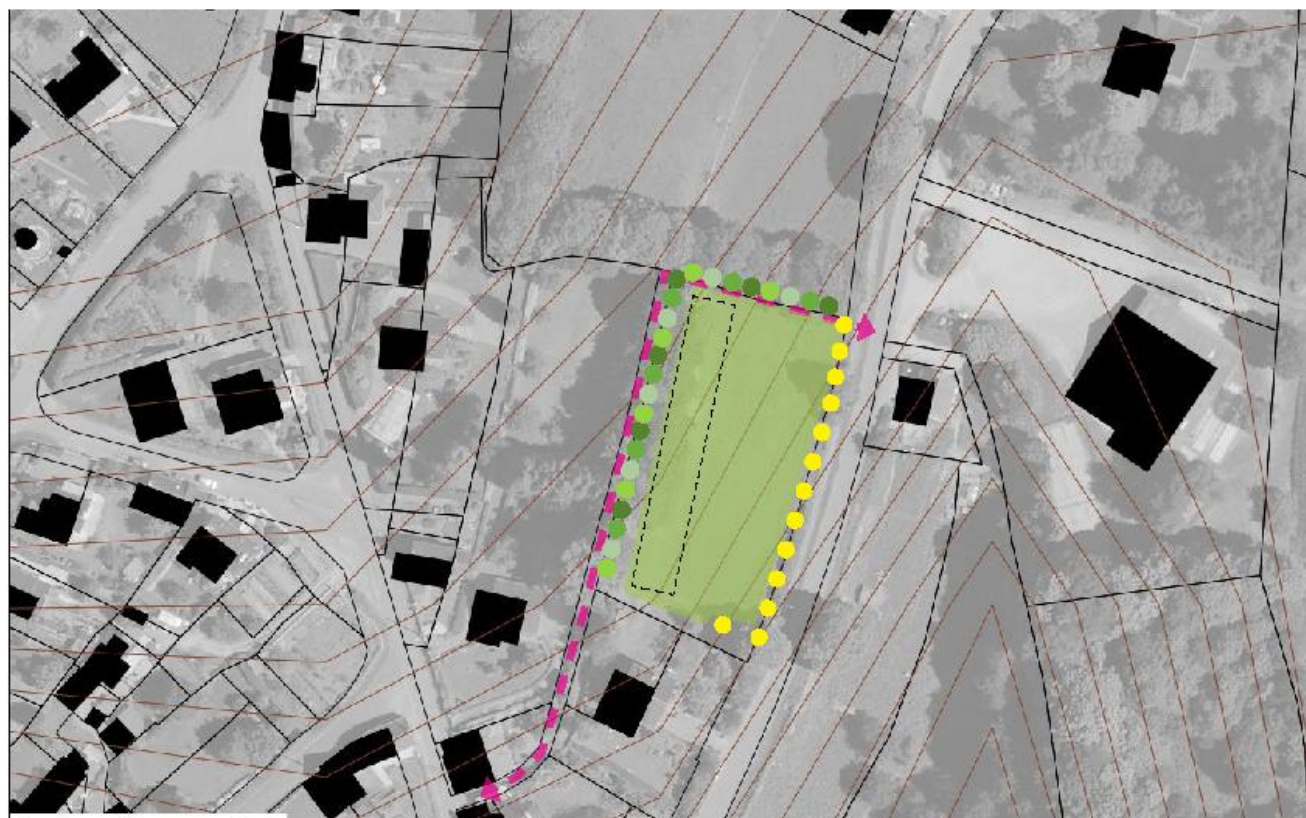
Vue sur la parcelle



Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **4 logements minimum**.



0 25 50 m

Lanvénege- Secteur Jean Cadic



Légende (Secteur Jean Cadic à Lanvénege)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Haie bocagère à conserver et à valoriser

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Les accès aux habitations se feront directement depuis la rue du Jean Cadic.
- ▶ L'implantation des constructions doit favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Le chemin existant sera aménagé et prolongé afin d'assurer une liaison piétonne au sein du site et vers le centre-bourg,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,
- ▶ Objectif de 4 logements,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LANVENEGEN 8.02 - Secteur 1AUh – Secteur Sud du Cimetière

Contexte

Ce secteur de 0,65 ha est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Lanvénege. On trouve au Nord-Ouest du secteur le cimetière communal et au Sud, la route départementale D309. La parcelle connaît une légère pente d'axe Nord-Sud.



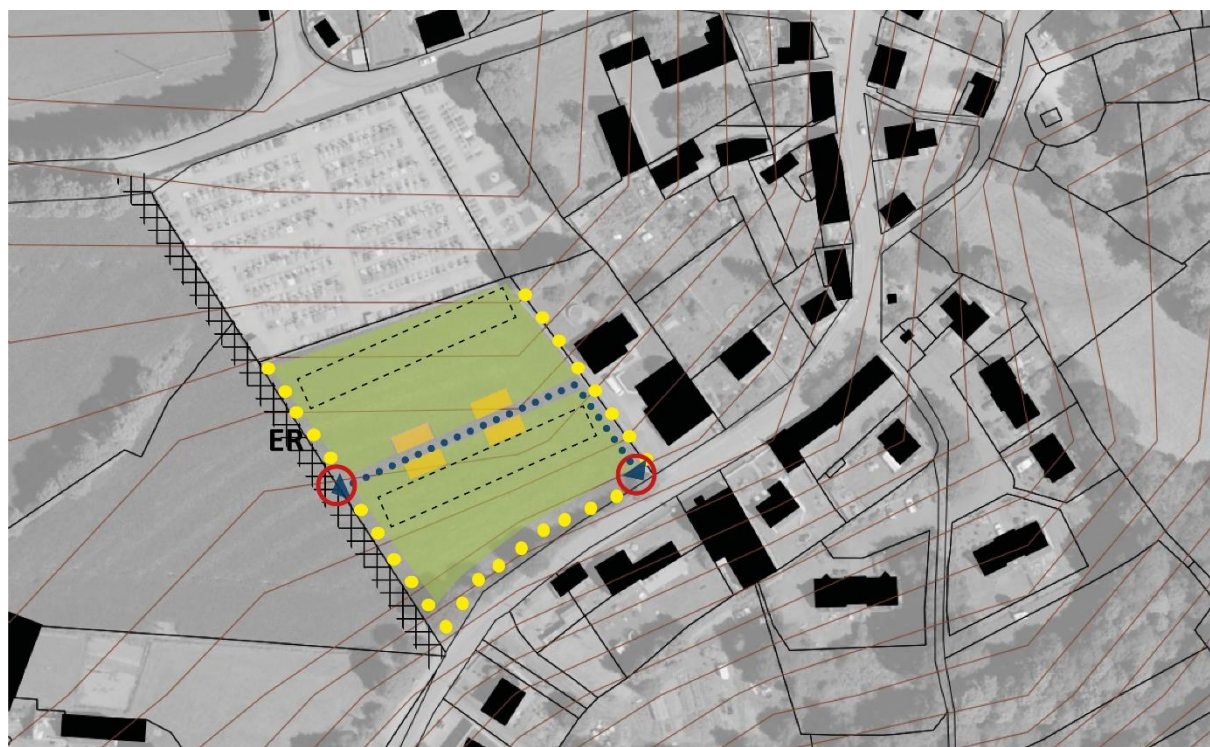
Vue de la parcelle depuis le Sud-Ouest de la parcelle



Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **9 logements minimum**.



0 25 50 75 100 m

Lanvénege- Secteur Sud du Cimetière



Légende (Secteur Sud du Cimetière à Lanvénege)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Aire de stationnements partagés à créer

Accès à créer

Voie structurante à créer

• • • • Hypothèse de desserte

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

• • • • Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

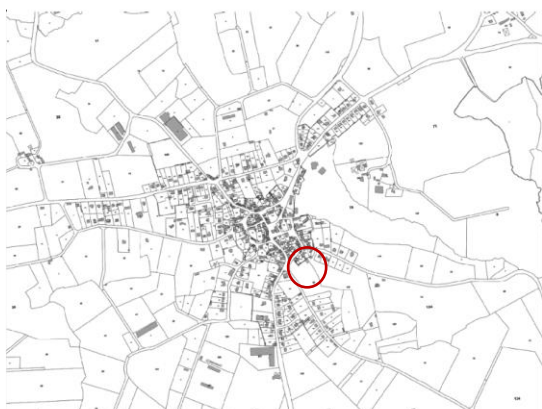
- ▶ Deux accès sont à créer, un sur la route départementale D309 et le deuxième au niveau de la future voie qui sera créée à l'Ouest (emplacement réservé),
- ▶ Au Nord-Ouest, longeant le cimetière, un accès sera aménagé et permettra de lier le site à la route départementale D177 (un Emplacement Réservé est prévu à cet effet pour la création d'une voirie et de stationnement).
- ▶ L'implantation des constructions doit favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Une liaison douce menant au cimetière sera aménagée,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,
- ▶ Objectif de 9 logements,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE CROISTY 9.01 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue de Bellevue



Superficie du secteur : **0,85 ha**
Nombre de logements minimum : **12**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,85 ha est situé au sud/est du centre-bourg, à 100m de l'église. La rue de Bellevue longe le bord Nord/Est de la parcelle. Au Nord se situe le centre bourg et ses constructions ; au Sud, le territoire est majoritairement composé de terrains agricoles. Le terrain est légèrement en pente du Nord au Sud.

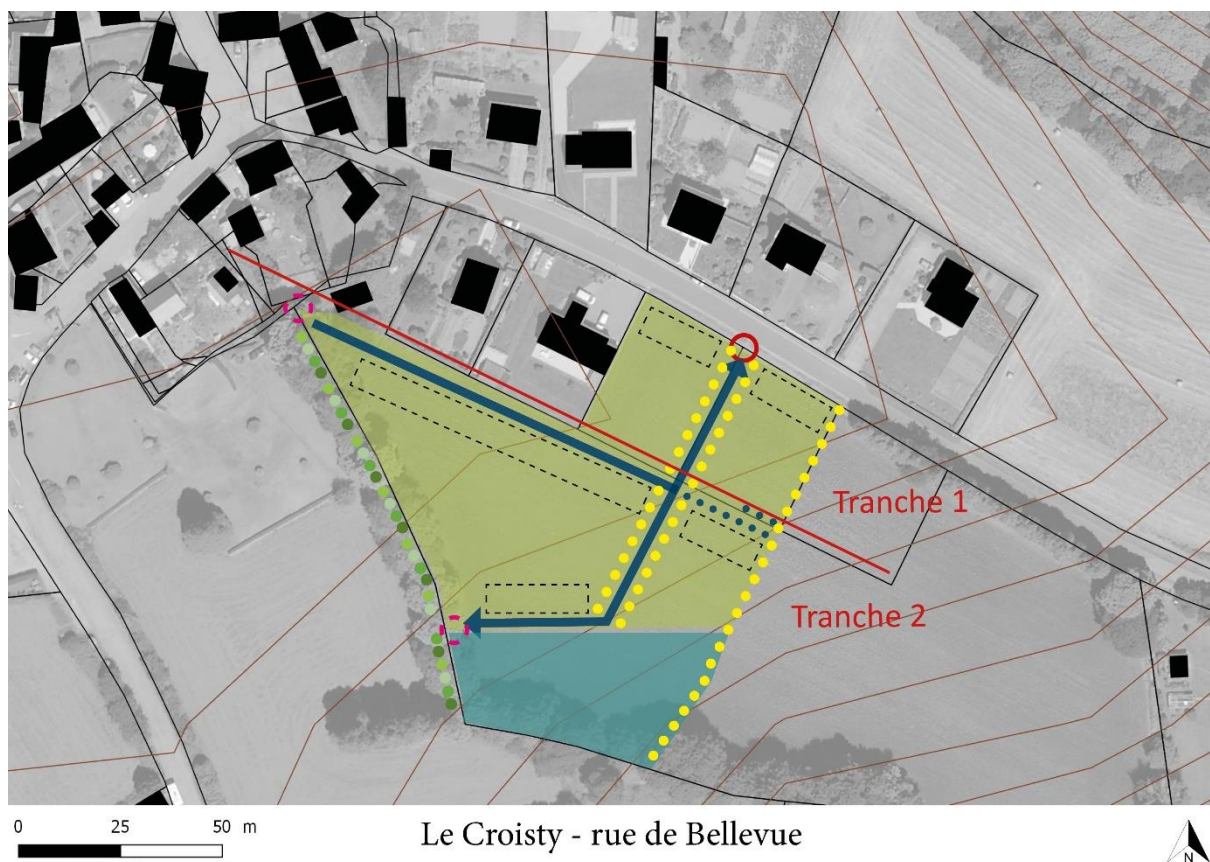


Vue de la parcelle depuis la rue de Bellevue

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier les abords du centre-bourg et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **12 logements** répartis en deux tranches :

- Tranche 1 : 4 logements
- Tranche 2 : 8 logements



Légende (Secteur rue de Bellevue)

- | | |
|---|--|
|  Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,... |  Haie bocagère à conserver et à valoriser |
|  Hypothèse d'implantation des constructions principales |  Haie bocagère ou arbres d'alignement à planter |
|  Accès à créer |  Limite entre les tranches |
|  Principe de voie structurante à créer |  Hypothèse de desserte |
|  Accès en attente à créer | |
|  Espace ayant une fonction de collecte des eaux pluviales et une fonction d'agrément | |

Aménagement :

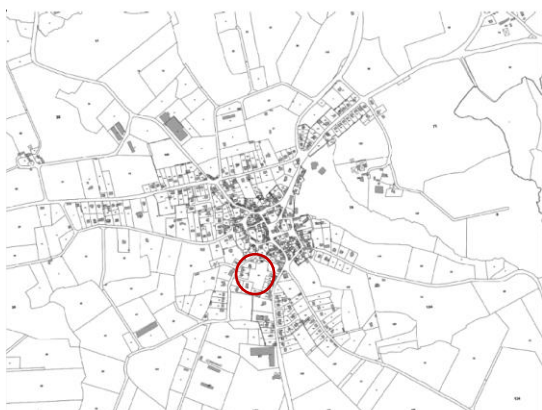
- ▶ Un accès est à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de Bellevue.
- ▶ Deux autres accès sont à prévoir en vue d'un éventuel projet, et ainsi d'une liaison avec la rue du Pont er Goff,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité d'orientations principales au Sud, et/ou traversant Est/Ouest ;
- ▶ Une zone de rétention sera aménagée au sud,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à planter afin de limiter l'impact visuel depuis les parcelles limitrophes,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE CROISTY 9.02 - Secteur U – Les oiseaux



Superficie du secteur : **0,5 ha**
Nombre de logements minimum : **7**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,5 ha est situé au Sud/Ouest du centre-bourg, à 100m de l'église. A l'Est de la parcelle se trouve la rue des Prés, à l'Ouest se trouve la rue de Saint-Paterne. Le site est entouré de maisons individuelles de toutes parts.



Vue de l'entrée de la parcelle depuis la rue des Prés



Vue de la parcelle depuis le Sud de cette dernière

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier les abords du centre-bourg et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **7 logements**.



0 25 50 m

Le Croisty - Les oiseaux



Légende (Secteur Rue des prés)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Espace vert collectif (espace de jeux, verger ...) à créer

Aménagement :

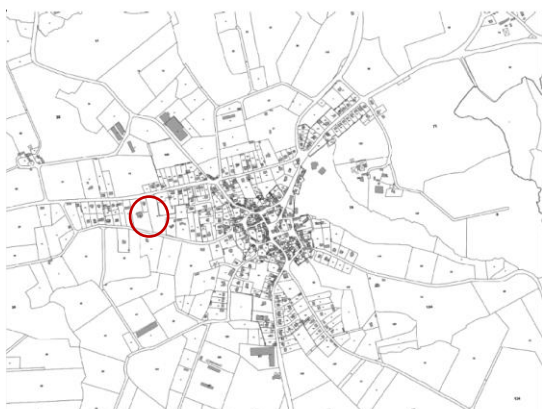
- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue des Prés et à la rue de Saint-Paterne.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité d'orientations principales au Sud, et/ou traversant Est/Ouest ;
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement permettant de traverser la parcelle d'Est en Ouest,
- ▶ Un espace vert sera à créer au Sud du site, à l'intérieur duquel passera un chemin piéton. Cet espace se devra visible depuis la rue des prés et en continuité de la voie structurante du site;
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE CROISTY 9.03 - Secteur U – Les chantiers



Superficie du secteur : **1,26 ha**
Nombre de logements minimum : **17**
Site en densification

Contexte

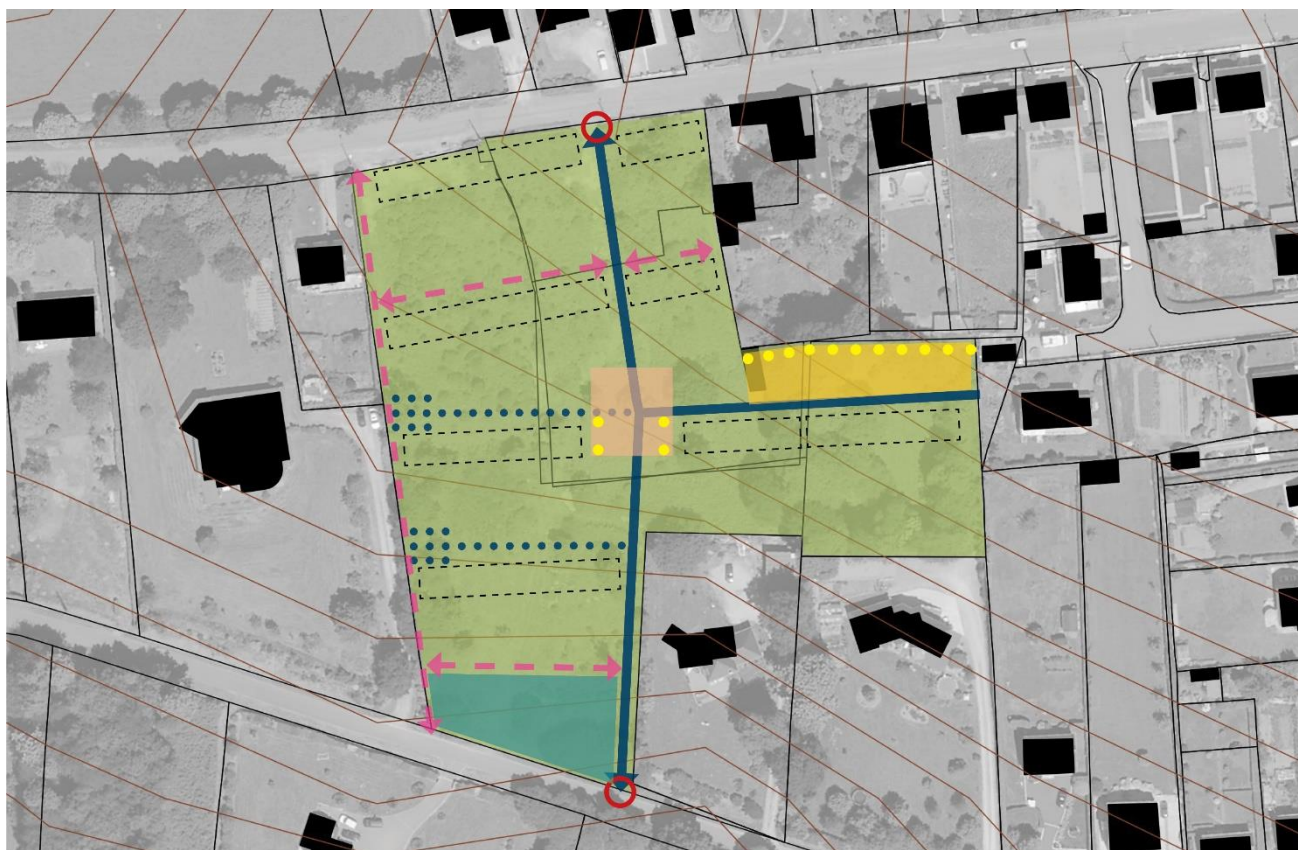
Ce secteur de 1,26 ha est situé à l'Ouest du centre-bourg, à 500m de l'église. Au Nord la parcelle est bordée par la rue du Château d'eau, au Sud elle est longée par la rue des Fleurs. Le site est entouré à l'Est et à l'Ouest de maisons individuelles. Le terrain est légèrement en pente orientée du Nord au Sud.



Vue de la parcelle depuis l'entrée – Rue du Château d'eau Vue de la parcelle depuis le Sud de cette dernière

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier les abords du centre-bourg et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **17 logements**.



0 25 50 m

Le Croisty - rue des Fleurs



Légende (Secteur rue des Fleurs)

- Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Principe de voie structurante à créer
- Espace ayant une fonction de collecte des eaux pluviales et une fonction d'agrément

- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Hypothèse de desserte
- Aire de stationnements partagés à créer
- Placette végétalisée
- Haie bocagère ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue des Fleurs et à la rue du Château d'eau.
- ▶ Un autre accès est à prévoir à l'Est,
- ▶ Une placette végétalisée devra se situer au cœur de la parcelle, à l'intersection des voies. Cette dernière devra comprendre l'implantation d'arbres,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité d'orientations principales au Sud, et/ou traversant Est/Ouest ;
- ▶ Une zone de rétention de type prairie inondable sera construite dans la zone prévue à cet effet sur le plan,
- ▶ Une aire de stationnements partagés, si possible réalisée avec des revêtements perméables (roche concassée, dalles alvéolées, sol enherbé, mélange terre-pierre, stabilisé...) sera à aménager dans la zone indiquée par le plan,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE FAOUËT 10.01 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue de Coat en Haie



Superficie du secteur : **1 ha**

Nombre de logements minimum : **14**

Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1 ha est situé à environ 900m à l'Ouest du centre bourg du Faouët. Au Sud du site longe la rue de Coat en Haie. A l'Ouest se trouve une maison individuelle et son jardin. A l'Est se trouve le collège Jean-Corentin Carré bordé d'un alignement d'arbres sur talus. Au nord on trouve un espace naturel. Le terrain est plat et bordé d'arbres.



Vue sur la parcelle depuis la rue de Coat en Haie (gauche)



Vue sur la parcelle et l'alignement d'arbres du Collège Jean-Corentin Carré (droite)

Objectifs

L'objectif est de proposer une orientation d'ensemble en vue de la densification du secteur. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **14 logements minimum**.



Le Faouët - Secteur Rue de Coat en Haie



Légende (Secteur rue de Coat en Haie au Faouët)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Espace vert collectif à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer (sens unique)

Liaison douce à créer

Haie bocagère existante

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer, permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de Coat en Haie. La voie sera en sens unique, l'entrée se fera par l'accès le plus à l'Est,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement pour rejoindre le chemin existant au nord-est de la zone qui rejoint le chemin des Lavandières au Nord,
- ▶ Un espace vert sera créé à l'Est et au Nord,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ Une nouvelle haie bocagère est à planter à l'Ouest,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE FAOUËT 10.02 - Secteur 1AUh – Secteur rue des Bergères



Superficie du secteur : **0,66 ha**
Nombre de logements minimum : **9**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,66 ha est situé à environ 500m à l'Ouest du centre bourg du Faouët. La parcelle est délimitée au Nord, à l'Est et au Sud par des maisons individuelles et leur jardin attenant. A l'Ouest se trouve la rue des Bergères et le centre hospitalier du Faouët. Une pompe de relevage est située au Sud-Ouest du site.

La pente du terrain est orienté Nord-Ouest à Sud-Est.



Vue sur la parcelle depuis la rue des Bergères

Objectifs

L'objectif est de proposer une orientation d'ensemble en vue de la densification du secteur. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **9 logements minimum**.

Le projet devra également intégrer une mixité de fonction : logement individuel et logement en lien avec le centre hospitalier.



Le Fauët – Secteur rue des Bergères



Légende (Secteur rue des Bergères au Fauët)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Aire de stationnements partagés à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer (sens unique)

Haie bocagère existante

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue des Bergères. La voie sera en sens unique, l'entrée se fera par l'accès le plus au Nord,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies bocagères seront plantées pour compléter le maillage existant,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

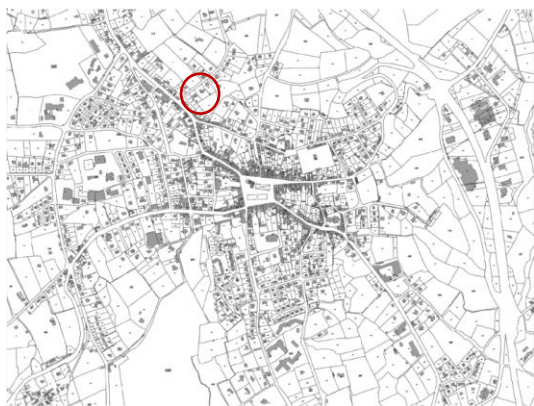
Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE FAOUËT 10.03 - Secteur 1AUh – Secteur rue de Coat Pâles

Contexte



Superficie du secteur : **1 ha**
Nombre de logements minimum : **14**
Site en densification

Ce secteur de 1 ha est situé au Nord du centre-ville à quelques centaines de mètres de la place des Halles. La parcelle est ceinturée de haies et est accessible par la rue de Coat Pâles.



Vue de la parcelle depuis la route de Coat Pâles

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **14 logements minimum**.



0 25 50 75 100 m

Le Faouët - Secteur rue de Coat Pâles



Légende (Secteur rue de Coat Pâles au Faouët)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Espace vert collectif (espace de jeux, verger ...) à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

Arbre existant à conserver et à valoriser

● ● ● ● Haie bocagère à conserver et à valoriser

Aire de stationnements partagés à créer

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir depuis la rue Coat Pâles,
- ▶ Des espaces verts collectifs sont à prévoir (aire de jeux, verger, potager ...),
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ L'arbre remarquable existant au Sud est à conserver,
- ▶ Des poches de stationnements mutualisées seront à créer.
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 14 logements minimum,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE FAOUËT 10.04 - Secteur 1AUh – Secteur collège Sainte Barbe

Contexte



Superficie du secteur : **1,1 ha**
Nombre de logements minimum : **15**
Site en densification

Ce secteur de 1,1 ha est situé à côté du Collège Sainte Barbe au Sud-Est du centre-ville. La parcelle est ceinturée de haies et présente une forte pente. Elle est aujourd'hui accessible depuis la rue des Martyrs.



Vue sur la parcelle

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **15 logements minimum**.



0 25 50 75 100 m

Le Faouët - Secteur collège Ste-Barbe



Légende (Secteur collège Ste-Barbe au Faouët)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Accès en attente

Principe de voie structurante à créer

• • • • • Hypothèse de desserte

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

• • • • • Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

• • • • • Haie bocagère à conserver et à valoriser

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

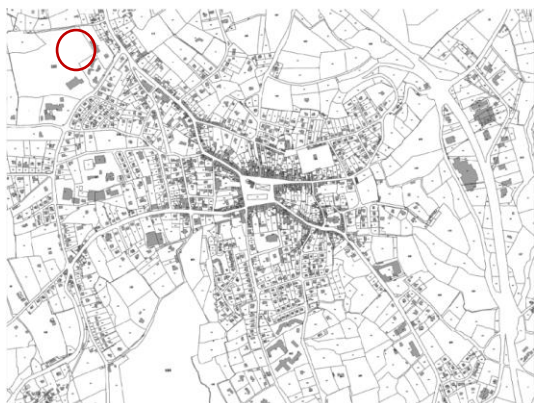
- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 15 logements minimum

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE FAOUËT 10.05 - Secteur 1AUh – Secteur Kerbloch



Superficie du secteur : **3,2 ha**

Nombre de logements minimum : **44**

Contexte

Ce secteur de 3,2 ha est situé au Nord du Faouët entre le centre-ville et Restalgon.

Le terrain est délimité :

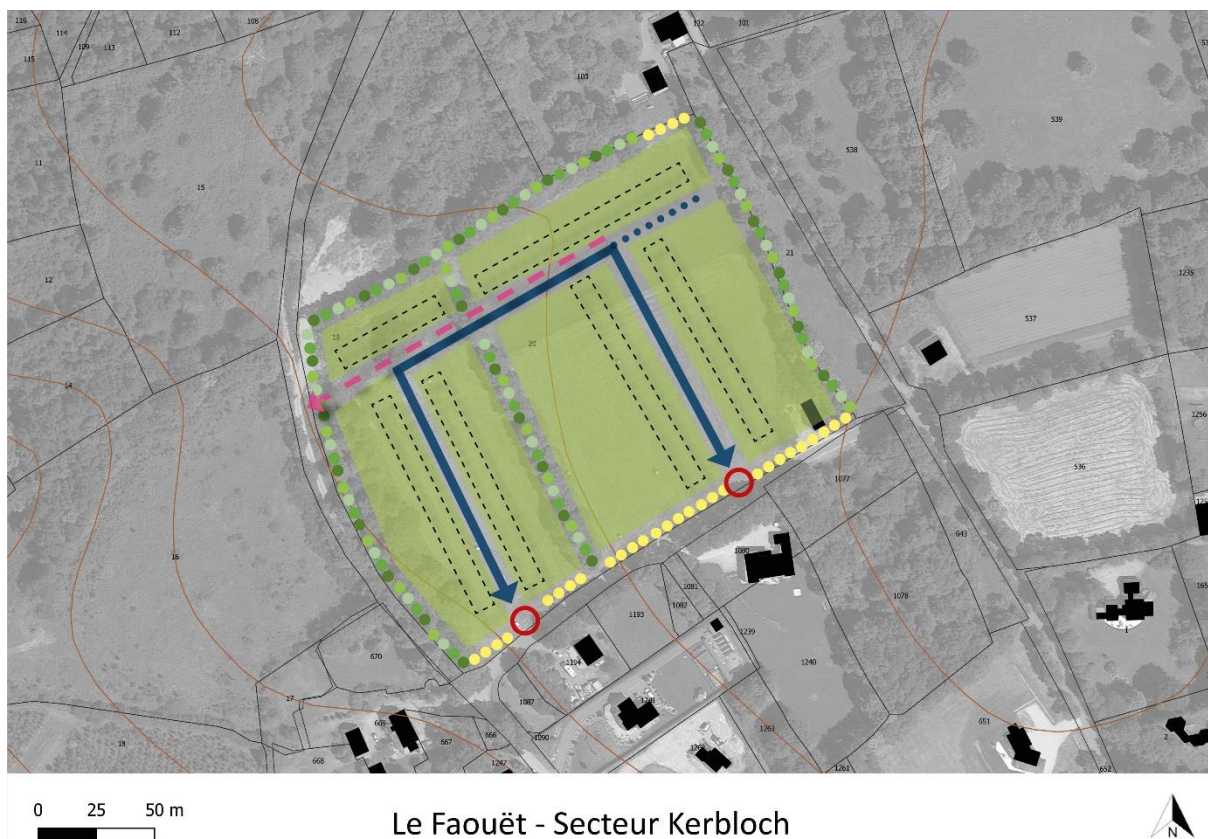
- au sud par la rue de Kerbloch bordée de pavillons,
- à l'ouest par un chemin d'environ 450 m linéaire, dont 200 m sont carrossables, qui rejoint la voie verte située à l'Est du secteur.
- sur 3 côtés (ouest-Nord et Est) par des haies bocagères et est traversé du Nord au Sud par une haie bocagère qu'il convient de préserver.



Vue sur la parcelle

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **44 logements minimum**.



Légende (Secteur Kerbloch au Faouët)

- îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Principe de voie structurante à créer
- Hypothèse de desserte
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter
- Haie bocagère à conserver et à valoriser

Aménagement :

- ▶ Les accès principaux se feront depuis la rue de Kerbloc'h,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des cheminements doux seront à prévoir pour raccorder l'opération à la voie verte située à l'est et au chemin situé à l'ouest du secteur
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

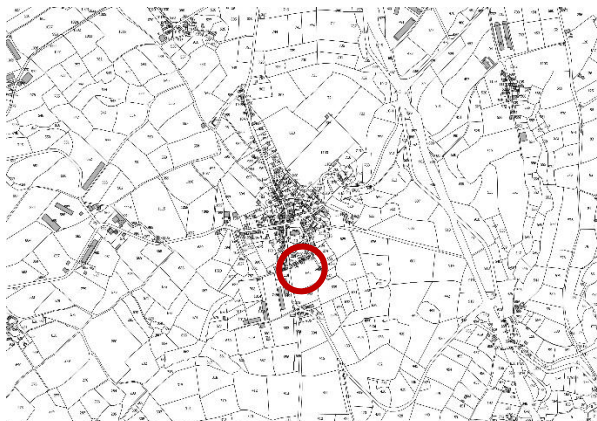
- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 44 logements,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE SAINT 11.01 - Secteur 1AUh – Secteur Rue de Caderon



Superficie du secteur 11.02 – 1AUh : **0.35 ha**
Nombre de logements minimum : **5**
Site en densification

Contexte

Ce secteur est situé à environ 200m du centre-bourg. La rue du Caderon avec des maisons en front de rue borde la parcelle au Nord. La rue de la Mairie se trouve à l'Ouest du site bordée d'une haie bocagère. Au sud se trouve une parcelle agricole. A l'Est la parcelle est délimitée par une haie bocagère et un chemin. Le niveau du terrain de la parcelle est plus haut que celui de la rue de la Mairie et la rue du Caderon.



Vue de la parcelle depuis la Rue de Caderon

Objectifs

Ce secteur est une zone à vocation d'habitat. L'objectif poursuivi au sein de ce secteur est de présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un total minimum de construction de **5 logements**.



Le Saint - Secteur rue de Caderon



Légende (Secteur rue de Caderon à Le Saint)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé..

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Voie structurante existante, rue de Caderon

●●● Haie bocagère à conserver et à valoriser

●●● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

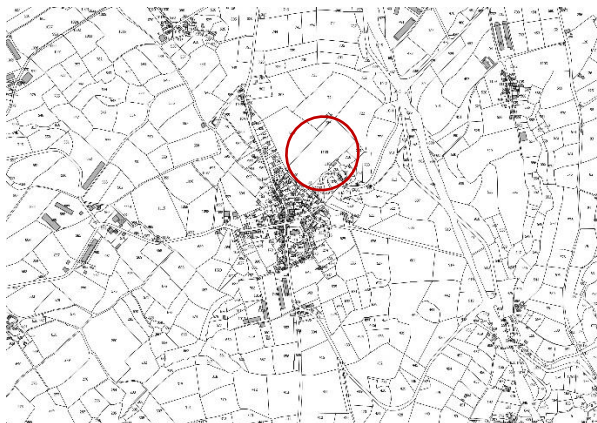
- ▶ Les accès aux maisons se feront depuis la rue de Caderon,
- ▶ L'implantation des constructions doit favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Les haies et alignements d'arbres existants sont à préserver et valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer sur l'interface avec la zone agricole,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LE SAINT 11.02 - Secteur 1AUh et 11.03 - Secteur 1AUt – Secteur Rue du Château



Superficie du secteur 11.02 – 1AUh : **0.3 ha**

Nombre de logements minimum : **4**

Site en densification

Superficie du secteur 11.03 – 1AUt : **1,4 ha**

Contexte

Ce secteur est situé à environ 200m du centre-bourg. Le chemin du Four borde la parcelle au Sud-Ouest. Au Nord-ouest et Nord-Est se trouve des parcelles agricoles. Une haie bocagère longe la parcelle au Sud-Est le long de la Rue du Château. La parcelle est relativement plane, la pente est plus accentuée à l'Est.



Vue de la parcelle 11.02 au premier plan et 11.03 au second plan depuis le Sud

Objectifs

Le secteur 11.02 en zone 1AUh est une zone à vocation d'habitat. L'objectif poursuivi au sein de ce secteur est de présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un total minimum de construction de **4 logements**.

Le secteur 11.03 en zone 1AUt, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble pour l'espace de tourisme.

OAP



Le Saint - Secteur rue du Château



Légende (Secteur rue du Château à Le Saint)

 îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé..

 Espace de tourisme

 Interface paysagère à créer

 Hypothèse d'implantation des constructions principales

 Accès à créer

 Principe de voie structurante à créer

 Hypothèse de desserte

 Limite entre les deux OAP

 Liaison douce à créer dans le cadre

 Haie bocagère à conserver et à valoriser

 Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à prévoir, un depuis le Chemin du Four pour la zone 1AUh, un autre sur la rue du Château pour la zone 1AUt.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Une interface paysagère est à aménager afin de créer un espace tampon entre les deux OAP,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir,
- ▶ Les haies et alignements d'arbres existants sont à préserver et valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LIGNOL 12.01 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue de la Mairie

Contexte

Ce secteur de 0.6 ha est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Lignol. Ce secteur est encadré par trois voies : La Rue Nationale au Sud, la rue de la Mairie au Nord-Ouest et la rue du Courtil à l'Est. Cette parcelle est plane et son périmètre est en partie composé d'éléments bocagers.



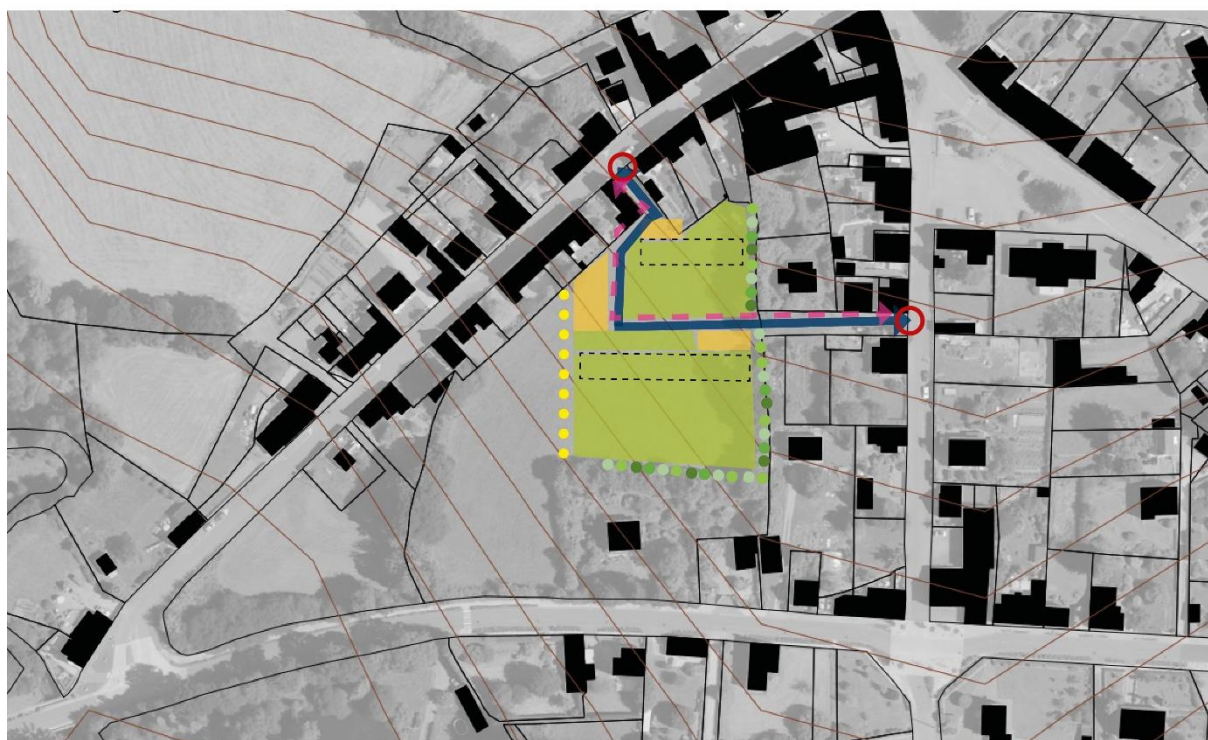
Plan de localisation



Vue de la parcelle

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **8 logements minimum**.



0 25 50 75 100 m

Lignol - Rue de la Mairie



Légende (Secteur de la rue de la Mairie à Lignol)

- Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...
- Accès à créer
- Principe de voie structurante à créer
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Hypothèse d'aire de stationnements partagés à créer

- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter
- Haie bocagère à conserver et à valoriser

Aménagement :

- ▶ Deux accès sont à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de la Mairie et la rue du Courtil.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement, permettant de connecter le site au bourg et à ses différents équipements,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ L'accès aux parcelles se fera directement de manière mutualisée, via des placettes de stationnements,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 8 logements minimum

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

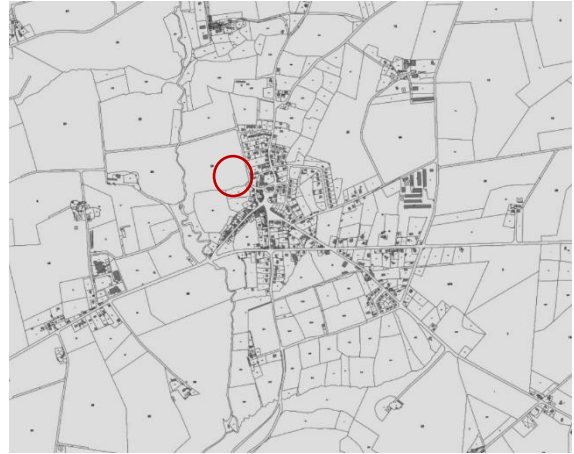
LIGNOL 12.02 - Secteur 1AUe – Secteur de la rue du Pont Robin

Contexte

Ce secteur de 0,6 ha est situé au Nord-Est du centre-bourg de Lignol, à proximité de l'école communale. Ce secteur est longé par la rue du Pont Robin et offre des points de vue remarquables vers la vallée à l'Ouest.



Vue sur la parcelle depuis la rue.

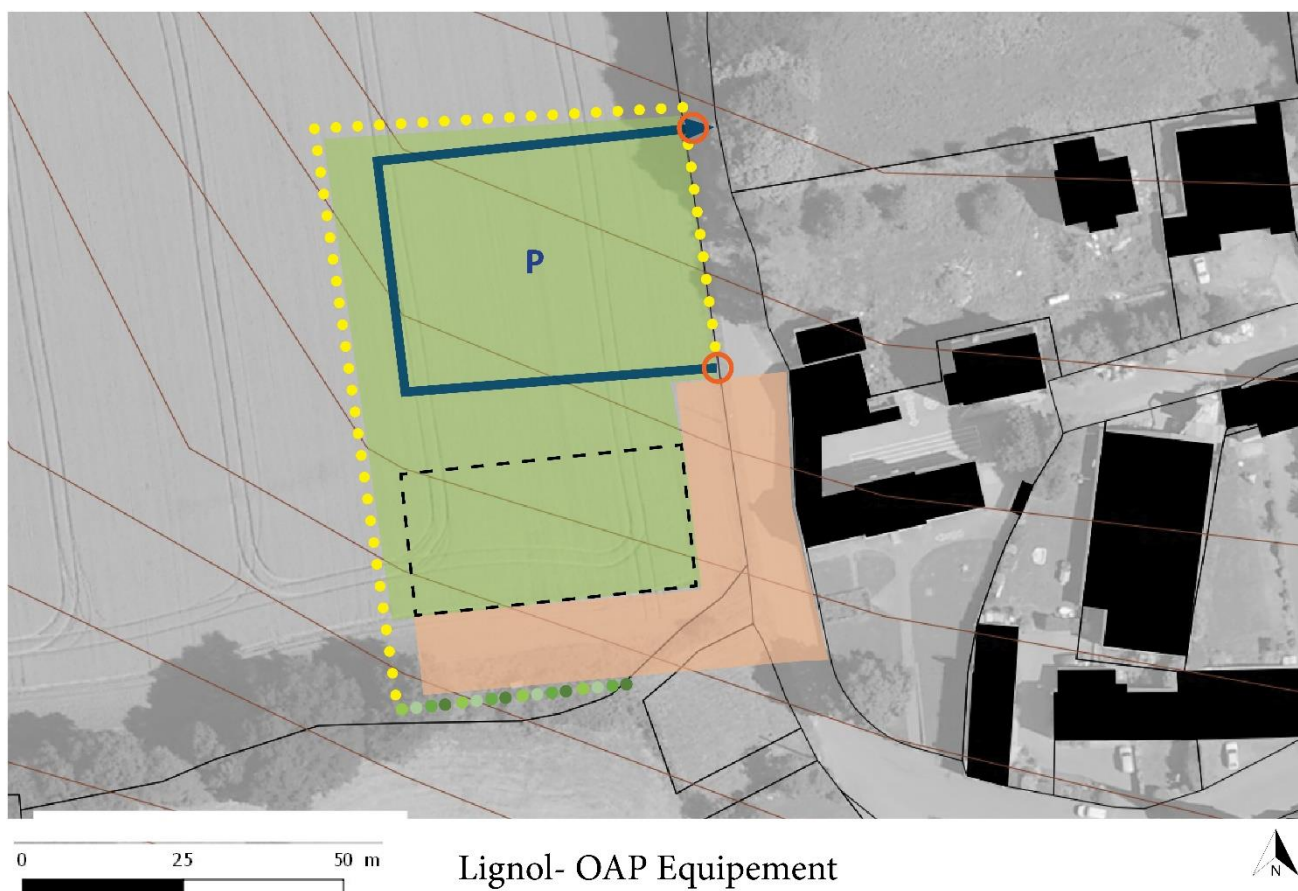


Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer un aménagement permettant l'implantation d'un équipement recevant du public et disposant d'une cuisine. Il aurait plusieurs fonctions : servir de cantine et cuisine pour l'école qui est située à proximité, servir de salle des fêtes lors des événements communaux. L'enjeu principal est donc de créer un espace mutualisable, multifonctionnel et accessible.

OAP



Légende (Secteur de la rue du Pont Robin à Lignol)

Ilot destiné à accueillir des équipements

Hypothèse d'implantation de l'équipement

Accès à créer obligatoire (sens unique)

Principe de voie structurante à créer

Placette à créer

P Parking paysager à créer

Haie bocagère à conserver et à valoriser

Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ L'accès au site par les véhicules se fera via un parking paysager situé au Nord de l'équipement. La circulation s'y fera en sens unique, la sortie du Parking se trouvant au Nord, sur la rue du Pont-Robin,
- ▶ L'implantation de la construction devra tirer parti de la vue remarquable depuis le site,
- ▶ Les liaisons piétonnes, notamment entre l'équipement et l'école seront gérées via une placette,
- ▶ De nouvelles haies encadrant le périmètre du site sont à constituer,
- ▶ Les haies existantes au Sud, sont à préserver et valoriser
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

LOCMALO 13.01 - Secteur Na – Secteur de la rue Jean Le Bris



Superficie du secteur : **0,12 ha**
Aménagement d'un parking paysager

Contexte

Ce secteur de 0,12 ha est situé au Sud du centre-bourg de Locmalo. La rue Jean Le Bris longe le Nord du site. La parcelle est légèrement en pente vers le sud. Quelques petits arbres ainsi qu'un garage occupent actuellement le site. Des jardins privatifs encadrent le Nord et l'Ouest du périmètre. Adossée à l'Est se trouve une maison de quartier avec son aire de jeux. Enfin, au Sud coule un ruisseau au-delà duquel se trouve un secteur en zone humide.



Vue sur la parcelle depuis son périmètre Est

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est la création d'un parking paysager en lien avec la salle polyvalente et la vallée.

OAP



0 25 50 m

Locmalo - Rue Jean Le Bris



Légende (Secteur rue des Jean Le Bris à Locmalo)

 îlot destiné à accueillir un parking paysager

 Accès à créer

 Principe de voie structurante à créer

 Arbre à conserver

 Liaison douce à créer

 Haie bocagère à conserver et à valoriser

 Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Un accès voiture est à créer sur la route départementale et desservira l'ensemble de l'opération.
- ▶ Un cheminement piéton sera réalisé à l'ouest et au sud du parking
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer, afin de limiter les impacts visuels avec les parcelles limitrophes
- ▶ Les arbres existants sont à conserver au maximum,
- ▶ Les places de stationnement seront réalisées en matériaux drainants
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention ou tout autre aménagement lié à la gestion des eaux pluviales sera situé au centre du site, créant ainsi un cœur d'îlot agréable

LOCMALO 13.02 – Secteur Na – Secteur Vallée du Cozlen



Superficie du secteur : **1,66 ha**

Contexte

Ce secteur de 1,66 ha est situé au Sud du centre-bourg de Locmalo. La rue du Jean Le Bris borde le Nord du vallon. La parcelle est plane et légèrement en pente vers le sud. Au Sud, des éléments bocagers longe la parcelle. Au-delà de cette rangée un ruisseau serpente d'est en ouest.



Vue sur la parcelle depuis son périmètre Ouest

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble en vue d'un aménagement paysager.

OAP

Plan :



Locmalo - Vallée du Cozlen



Légende (Secteur Vallée du Cozlen)

- | | |
|---|--|
|  Accès à créer |  Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement |
|  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |  Liaison douce envisageable si nécessaire |
|  Cheminement de l'eau à valoriser |  Haie bocagère à conserver et à valoriser |
|  Parc à moutons à créer |  Liaison paysagère à créer |
|  Placette à créer | |
|  Zone humide | |

Aménagement :

- ▶ Des accès piétons sont à créer de toutes parts afin de faire du site un espace traversant du Nord au Sud, comme de l'Est à l'Ouest. Le but est de le rendre accessible au maximum.
- ▶ Deux places sont à aménager, l'une au Nord en relation avec l'église. Cette dernière pourra servir de lieu de partage avec notamment l'insertion d'un espace ludico-sportif tel un terrain de pétanque. Le choix du sol (perméable) devra être uniforme depuis la rue jusqu'à l'entrée du site afin de créer une continuité et une cohérence sur l'ensemble de cet espace. Le ruisseau présent actuellement sous l'enrobé devra être découvert pour permettre une amélioration de la qualité du site. Une seconde place sera présente à l'Est. Cette dernière devra être composée tel un espace de repos, avec des tables et des bancs, afin là encore, de créer une amorce depuis la rue et signifier l'entrée du projet.
- ▶ L'entrée à l'Ouest (rue Jean Le Bris) conservera son emplacement actuel mais devra être mieux signifiée, avec l'implantation d'une rangée d'arbres par exemple.
- ▶ Une liaison est à réaliser entre le futur parking prévu par l'OAP – secteur Jean Le-Bris, et le parc. Ainsi, les promeneurs profiteront d'une liaison directe entre ces deux aménagements. Une sélection de beaux sujets et un défrichage des strates basses est à prévoir sur ce secteur pour permettre une visibilité du parc depuis l'aire de stationnement et ainsi inviter le promeneur à s'engager.
- ▶ Les jeux présents près de l'église sont à conserver ou à remplacer le cas échéant.
- ▶ Sur l'ensemble de l'opération, des bancs/assises sont à prévoir.
- ▶ De manière générale, le ruisseau sera mis en valeur, dans le respect du code de l'environnement.
- ▶ Un parc à moutons occupera la partie nord du site, cette zone est donc à défricher. D'environ 8000m² il pourra accueillir environ 2 moutons de race rustique. Cet espace sera à clôturer. Un abri pour les moutons pourra être construit comme indiqué sur le schéma. En effet, l'emplacement doit respecter quelques contraintes, à savoir : être situé dans un endroit sec et ensoleillé. Une visibilité et une proximité entre cet abri et les promeneurs serait un plus.
- ▶ Le stade est à conserver.
- ▶ Les haies bocagères présentes sont à conserver.
- ▶ Les chemins présents sur l'ensemble du site sont à retravailler. Ils peuvent cependant être composés de matériaux différents : terre-pierre, stabilisé-renforcé, platelage bois sur pilotis en zone humide, ... selon les besoins.
- ▶ La prairie pourra éventuellement faire l'objet de la création d'une voie la traversant si cela est possible à mettre en place et représente une nécessité.
- ▶ Des panneaux indicatifs peuvent être installés aux croisements des chemins afin de faciliter l'orientation du promeneur.

Références :



Assise en pierre



Table en pierre



Platelage en bois

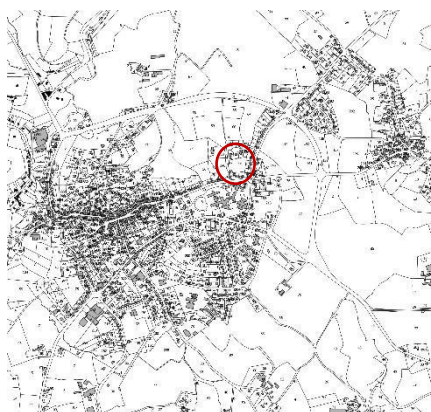


Terrain de boules sur sol pavé face au paysage

Schéma général :



LOCMALO 13.03 – Secteur U – Rue des Hortensias



Superficie du secteur : **0.67 ha**
Nombre de logements minimum : **9**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,67 ha est situé entre le bourg de Guémené-sur-Scorff et le bourg de Locmalo. Des maisons individuelles et leurs jardins attenants entourent la parcelle au nord, au sud et à l'est. La parcelle est délimitée à l'ouest par une haie bocagère et une parcelle agricole.



Vue de la parcelle depuis la rue des Hortensias (à gauche)

Vue de la parcelle vers la haie bocagère située à l'ouest (à droite)

Objectifs

Ce secteur stratégique de densification est une zone à vocation d'habitat. L'objectif poursuivi au sein de ce secteur est de présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un total minimum de construction de **9 logements**.



Locmalo - Secteur rue des Hortensias



Légende (Secteur rue des Hortensias à Locmalo)

- | | |
|---|---|
|  Ilot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé.. |  Liaison douce à créer |
|  Espace vert collectif à créer |  Haie bocagère à conserver et à valoriser |
|  Hypothèse d'implantation des constructions principales |  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
|  Accès à créer |  Noue à créer |
|  Principe de voie structurante à créer | |
|  Hypothèse de desserte | |

Aménagement :

- ▶ Un accès est à prévoir depuis la rue Emile Maze via le chemin d'accès,
- ▶ A l'est une parcelle est créée dans la continuité de celles existantes de la rue des Hortensias,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Un espace vert est à aménager l'Ouest,
- ▶ Une liaison piétonne traversante est à prévoir afin de connecter la rue des Hortensias avec le chemin piéton existant à l'Ouest de la zone,
- ▶ La haie bocagère à l'ouest et au Nord-Ouest est à conserver et à intégrer dans l'espace vert,
- ▶ Une haie bocagère est à créer en limite mitoyenne au nord, à l'est et au sud,
- ▶ Une noue est à créer au point bas à l'Est,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

LOCMALO 13.04 – Secteur 1AU_i – Le Parco



Superficie du secteur : **3,2 ha**

Contexte

Ce secteur de 3,2 ha est situé à l'extrémité Est de la zone urbaine de Guémené-sur-Scorff. La parcelle est délimitée à l'Ouest par la rue du Sabotier avec des maisons individuelles de l'autre côté. Au sud, on trouve le chemin de Beg er Lann bordé d'une haie bocagère qui dessert des maisons individuelles. Des prairies et deux maisons individuelles sont situées au Nord avec un accès jusqu'au giratoire de la D782. Une ferme se trouve à l'Est entre la parcelle OAP et la zone 2AU_i composé d'une parcelle agricole. La pente du terrain est orientée de Sud-Ouest à Nord-Est.



Vue de la ferme depuis l'accès via le giratoire de la D782 (à gauche)

Vue de la parcelle depuis la ferme vers la rue du Sabotier (à droite)

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble.



Locmalo - Secteur Le Parco



Légende (Secteur Le Parco à Locmalo)

- | | |
|---|---|
|  Espace réservé pour activités économiques |  Liaison douce à créer |
|  Espace vert collectif à créer |  Haie bocagère existante |
|  Accès à créer |  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
|  Accès en attente à créer |  Noue à créer |
|  Principe de voie structurante à créer |  Bassin d'orage à créer |
|  Hypothèse de desserte | |

Aménagement :

- ▶ L'accès se fera depuis la rue des Sabotiers,
- ▶ Un accès en attente est à prévoir vers la zone 2AUi,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront respecter dans la mesure du possible le relief existant,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Les haies bocagères existantes en limite Ouest de la zone sont à préserver,
- ▶ De nouvelles haies bocagères seront plantées,
- ▶ Des noues paysagères sont à créer en limite Nord au point bas avec la création d'un bassin d'orage,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.



DEPARTEMENT DU MORBIHAN
Commune de LOCMALO

PARC D'ACTIVITES "LE PARCO"

PLAN DE COMPOSITION

Réalisation : plan de composition (B099) (CC46) | Réajustement : élimination N°27 (B.G. 303 - 16)

Echelle: 1/1000
Section ZN n° 70

Indice	Date	Nature de la modification
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		
H		
I		
J		
K		
L		

SELARL NICOLAS ASSOCIES
Ouvriers-Chemins-Universitaires
Agences de Pontivy
30 rue du Centre - BP 5-22031 PONTIVY CEDEX
Tél. 02 97 22 85 41
Fax. 02 97 22 85 41
E-mail: pontivy@nicolas.fr

Dessiné le 31/12/2018
Par M. BOUSBARO
Révisé le 31/12/2018
Validé par le Géomètre-Expert

MESLAN 14.01 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue Melmelegant

Contexte

Ce secteur de 1,3 ha est situé à l'Est du centre-bourg de Meslan. Cet espace est structuré par une zone naturelle au Sud, l'allée des Genêts à l'Ouest et la rue de Melmelegant à l'Est.



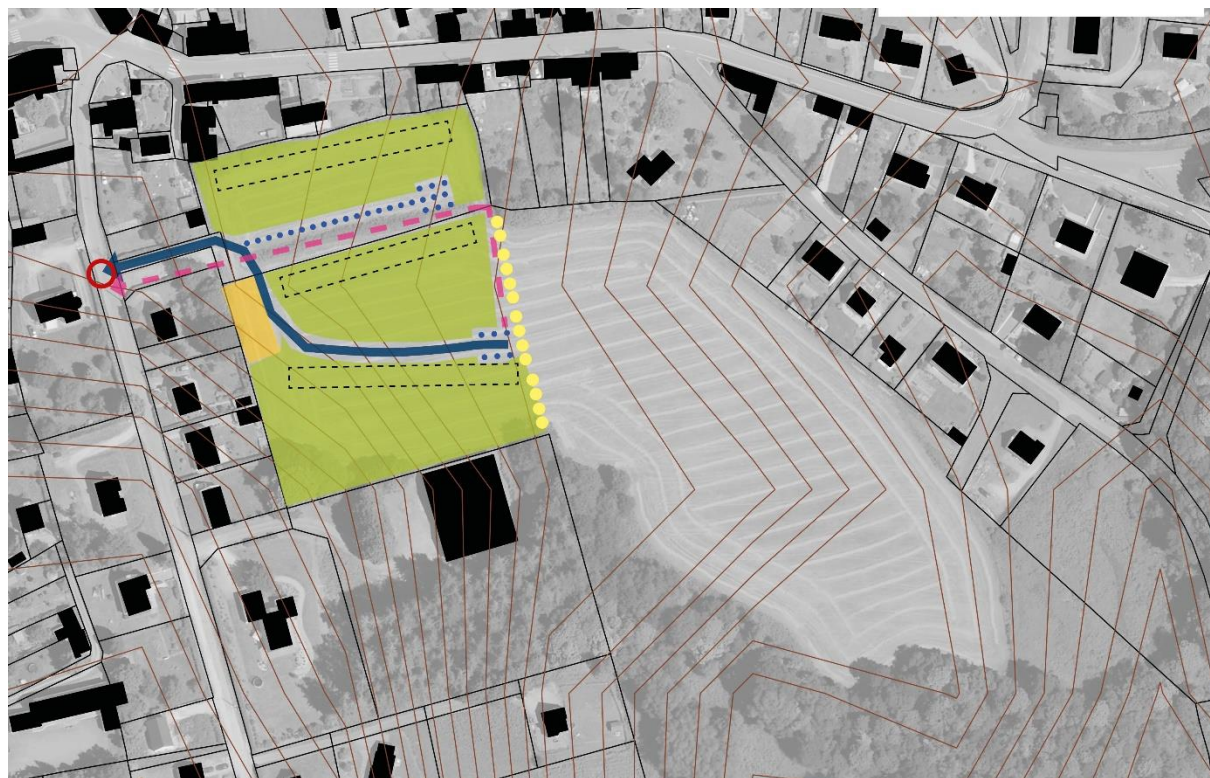
Plan de localisation



Vue sur la parcelle

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **18 logements minimum**.



0 50 100 m

Meslan - Rue de Melmelegant



Légende (Secteur de la rue de Melmelegant à Meslan)

- | | |
|--|--|
|  îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé... |  Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement |
|  Hypothèse d'implantation des constructions principales |  Accès à créer |
|  Hypothèse de desserte |  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
|  Principe de voie structurante à créer | |
|  Aire de stationnements partagés à créer | |

Aménagement :

- ▶ Un accès sera à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de Melmelegant.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement permettant de connecter le site au bourg et à ses différents équipements,
- ▶ Une aire de stationnements partagés sera aménagée,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux pluviales pourra être aménagée en point bas de type prairie inondable.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 18 logements

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

MESLAN 14.02 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue Joseph Le Gallo

Contexte

Ce secteur de 4,4 ha (3,4 ha en zone 1AUh et 1 ha en zone Na) est situé à l'Est du centre-bourg de Meslan. Ce secteur est structuré par des équipements sportifs et la rue Parc er Mare au Nord, par une zone humide au centre de la parcelle et par la voie départementale D6E à l'Est.



Vue sur la parcelle



Plan de localisation

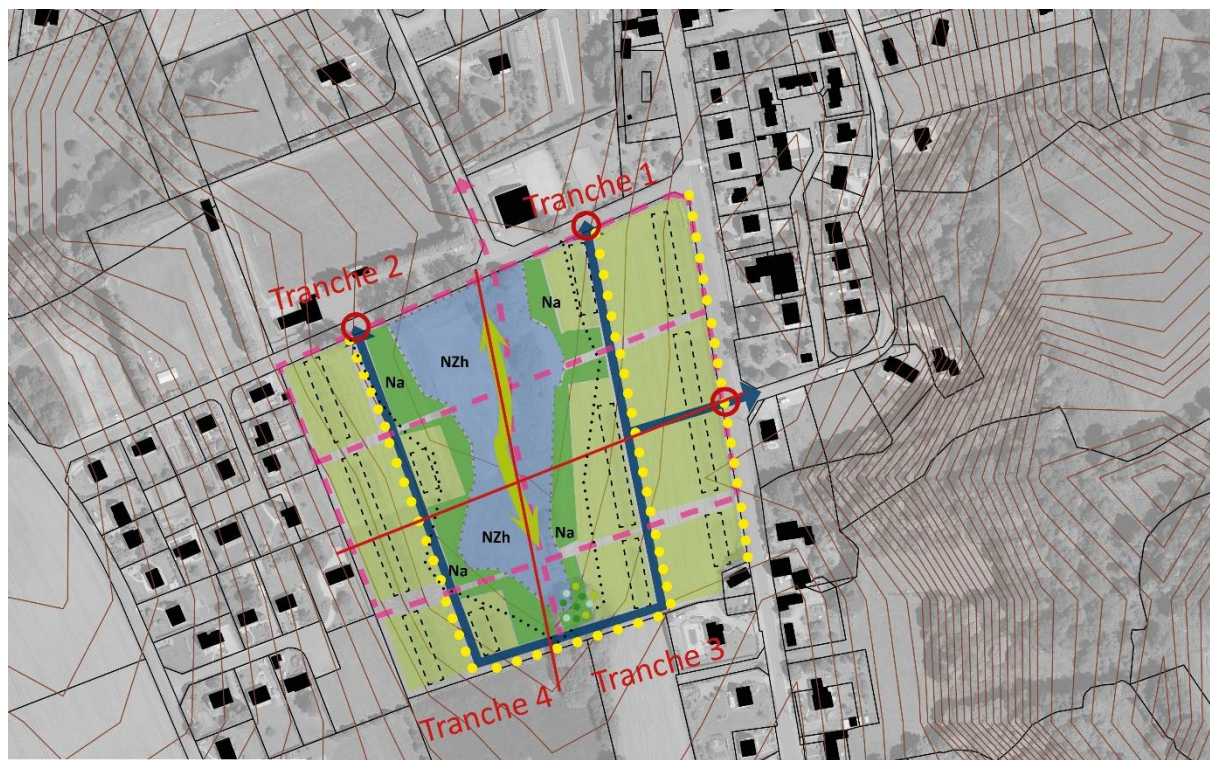
Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **47 logements minimum**, répartis entre quatre tranches.

- Tranche 1 : 12 logements
- Tranche 2 : 13 logements
- Tranche 3 : 11 logements
- Tranche 4 : 11 logements

Des espaces récréatifs (aire de jeux, verger ...) seront à créer au niveau de la zone humide.

La zone pourra accueillir une micro-crèche et une résidence pour personnes âgées (logements adaptés aux personnes âgées).



0 75 150 m

Meslan - Rue Joseph Le Gallo



Légende (Secteur de la rue Joseph Le Gallo à Meslan)

- | | |
|---|---|
| îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé, ... et équipements publics | Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement |
| Hypothèse d'implantation des constructions principales | Espace ayant une fonction de collecte des EP et une fonction d'agrément |
| Accès à créer | Espace vert collectif à créer |
| Principe de voie structurante à créer | Limite entre les tranches |
| Liaison paysagère à créer | Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
| Bosquet à conserver | Limite de la zone NZh et Na |

Aménagement :

- ▶ Trois accès seront à créer, permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue Parc er Mare et à la RD6E.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement permettant de connecter le site au bourg et à ses différents équipements,
- ▶ Pour les parcelles proches de la zone humide, les bâtiments seront construits sur la zone 1AUh et les jardins en arrière seront en zone Na. La zone humide permettra d'accueillir des espaces des repos et récréatifs partagés à l'exception de toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide (notamment les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau). Une liaison paysagère traversera la zone humide pour relier la rue Parc er Mare sous réserve qu'elle ne remette pas en cause la zone humide et sa fonctionnalité.
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie est à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 47 logements répartis en quatre tranches :
 - Tranche 1 : 12 logements
 - Tranche 2 : 13 logements
 - Tranche 3 : 11 logements
 - Tranche 4 : 11 logements
- ▶ La zone pourra accueillir une micro-crèche et une résidence pour personnes âgées (logements adaptés aux personnes âgées)

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

MESLAN 14.03 - Secteur Ub – Secteur chemin des Lavandières



Superficie du secteur : **1.6 ha**
Nombre de logements minimum : **22**
Site en densification

Contexte

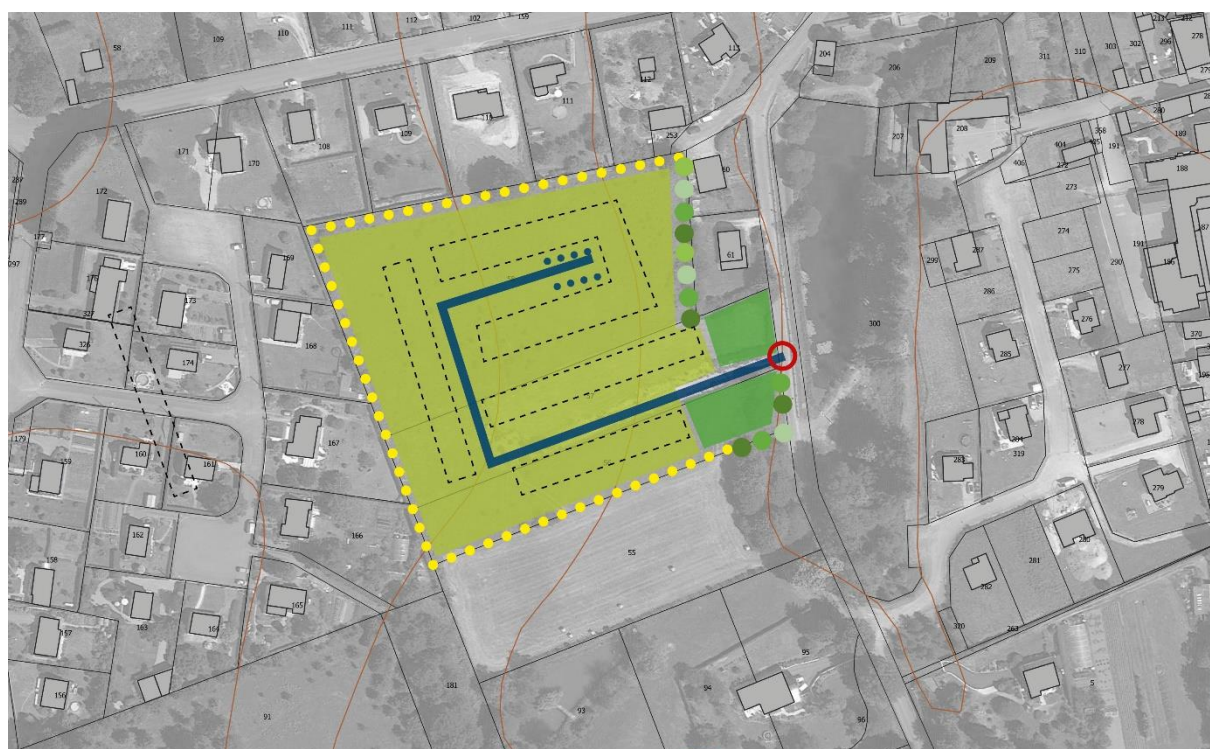
Ce secteur de 1,6 ha est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Meslan. Au Nord et à l'Ouest, la parcelle est délimitée par des maisons individuelles et leur jardin. Le chemin des Lavandières et un étang se trouvent à l'Est de la parcelle. Au Sud, on trouve une zone naturelle et le stade de la commune. Un accès à l'Est depuis le Chemin des Lavandières a commencé à être terrassé.



*Vue de la parcelle vers l'accès en partie terrassé du Chemin des Lavandières (gauche)
Vue de la parcelle vers le Nord-Est (droite)*

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **22 logements minimum**.



Meslan - Secteur Chemin des Lavandières



Légende (Secteur chemin des Lavandières à Meslan)

îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé...

Espace vert collectif à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Principe de voie structurante à créer

••••• Hypothèse de desserte

●●●●● Haie bocagère à conserver et à valoriser

●●●●● Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Un accès est à créer depuis le chemin des Lavandières,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest et doivent tenir compte du relief,
- ▶ Un espace vert sera créé à l'Est,
- ▶ Les haies existantes sont à conserver et à valoriser,
- ▶ De nouvelles haies bocagères sont à planter au Sud, à l'Ouest et au Nord,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

PERSQUEN 15.01 - Secteur U – Secteur de la cité Louis Le Goff



Superficie du secteur : **1,18 ha**
Nombre de logements minimum : **16**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1,18 ha est situé au centre de la ville de Persquen. Le site est divisé en deux parties par une haie bocagère. Le terrain suit une légère pente du nord au sud. Cela permet de dégager une vue ainsi que de la luminosité au nord de la parcelle.



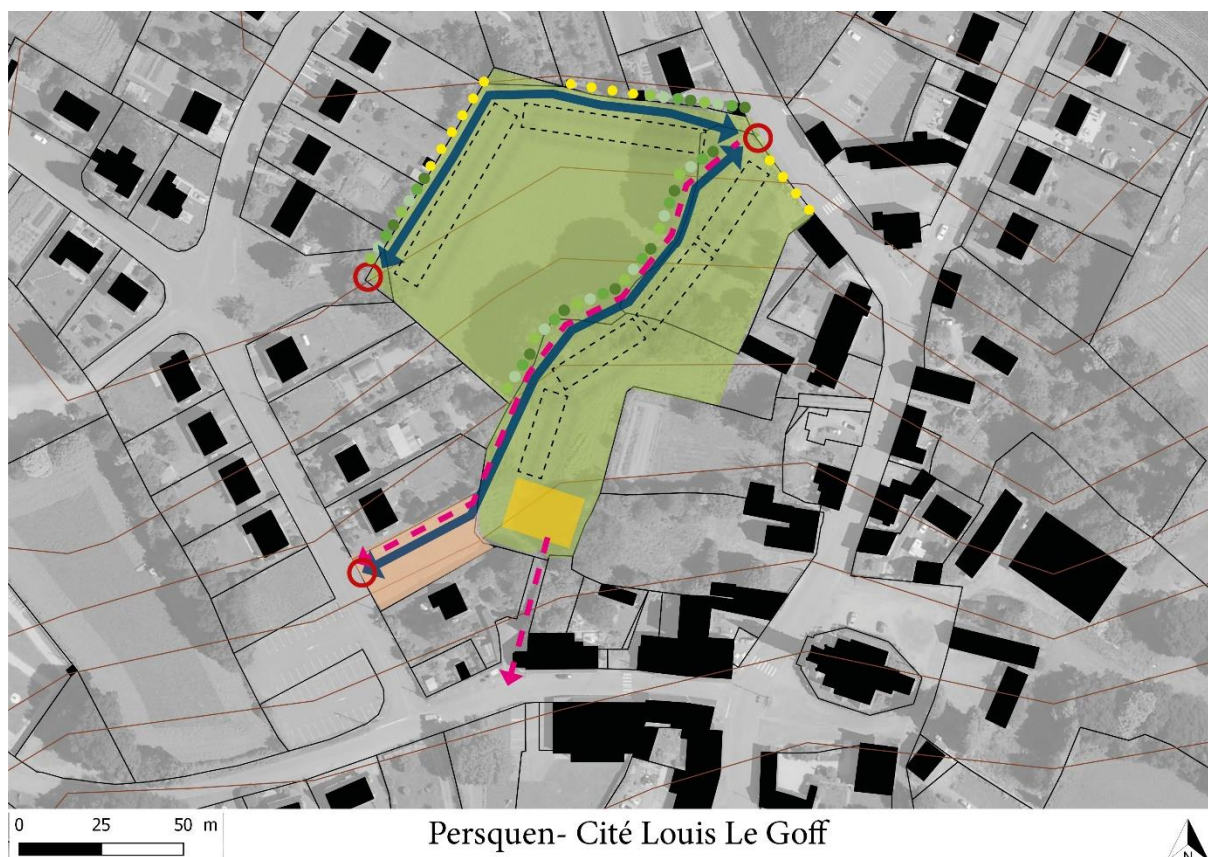
Vue de la parcelle depuis le Sud



Vue depuis le Nord de la parcelle sur le clocher de l'église

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier le centre-bourg et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **16 logements minimum**.



Légende (Secteur cité Louis Le Goff)

- Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Principe de voie structurante à créer
- Aire de stationnements partagés à créer

- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie bocagère à conserver et à valoriser
- Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter
- Placette / Espace vert à aménager

Aménagement :

- ▶ Trois accès seront à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la cité Louis Le Goff, et à la rue de la Bellevue.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement. Elles permettent de connecter le site au bourg et à ses différents équipements,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer à l'interface avec les propriétés bâties au nord,
- ▶ Une aire de stationnements partagés, si possible réalisée avec des revêtements perméables (roche concassée, dalles alvéolées, sol enherbé, mélange terre-pierre, stabilisé...) est à prévoir au Sud de la parcelle,
- ▶ Au sud, une placette aménagée et végétalisée fera la jonction entre la rue et le site,
- ▶ Les éléments bocagers sont à conserver et valoriser,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

PLOERDUT 16.01 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue de la Belle Fontaine



Superficie du secteur : **1,6 ha**
Nombre de logements minimum : **22**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 1,6 ha est situé à l'Est du centre-bourg de Ploërdut, avec au Nord la rue de la Bellevue, et à l'Ouest la rue de la Belle Fontaine. Le point haut de la parcelle est au Nord et offre un point de vue remarquable vers le Sud/Sud-Est. Le centre-bourg et des équipements (crèche, lavoir, école ...) sont à proximité immédiate du site.



Vue de la parcelle depuis le Sud de la Parcelle

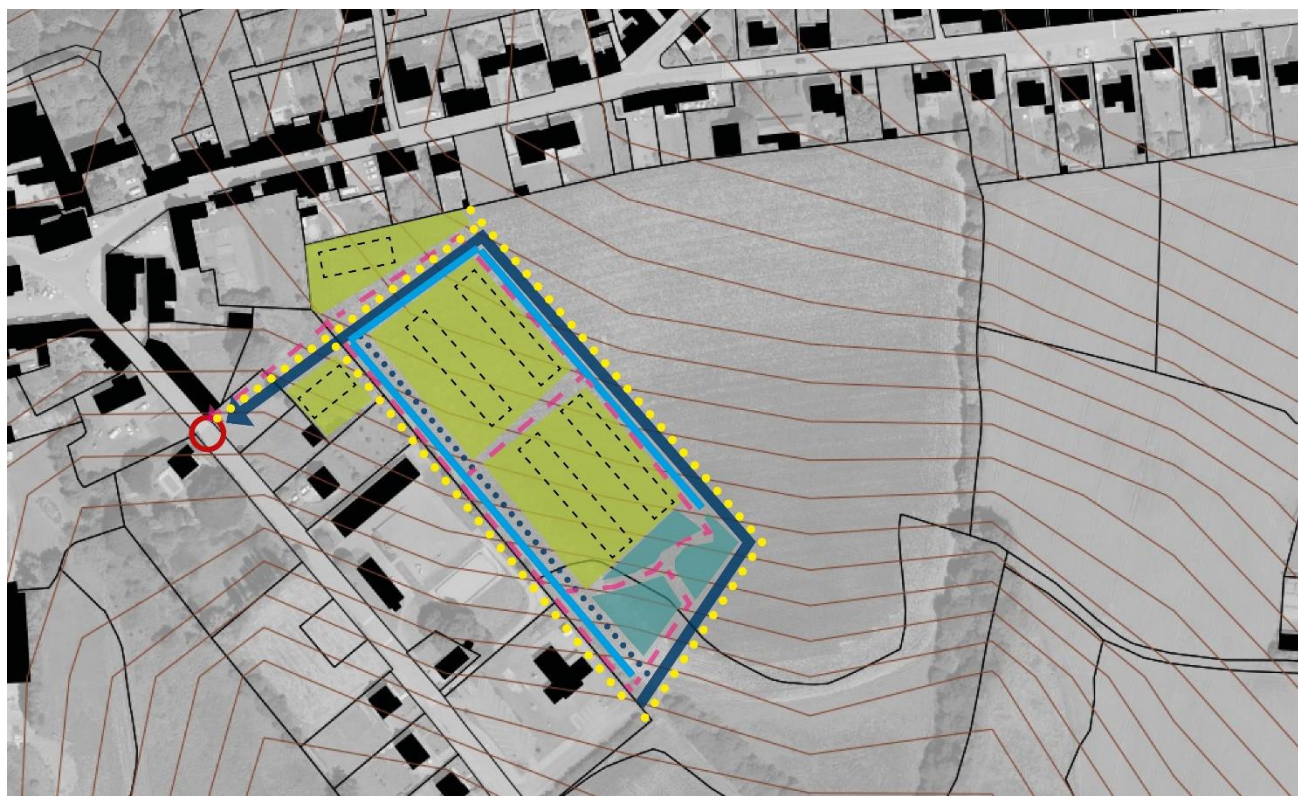


Vue vers le sud

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **22 logements**.

Des espaces récréatifs (aire de jeux, verger ...) et une zone de rétention seront à créer au sud du secteur.



0 25 50 m

Ploërdut - Rue de la Belle Fontaine



Légende (Secteur de la rue de la Belle Fontaine à Ploërdut)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

[---] Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

• • • Hypothèse de desserte

Principe de voie structurante à créer

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

• • • • Haie bocagère ou arbres d'alignement à planter

Espace ayant une fonction de collecte des eaux pluviales et une fonction d'agrément

Principe de noue à créer

Aménagement :

- ▶ Un accès est à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la rue de la Belle Fontaine.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ L'accès aux parcelles se fera directement depuis la voirie aménagée. Les accès pourront être mutualisés,
- ▶ Une zone de rétention (type prairie inondable) est à créer en point bas. Cette zone pourra également accueillir des espaces récréatifs (aire de jeu, verger, ...),
- ▶ Une noue paysagère sera créée,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

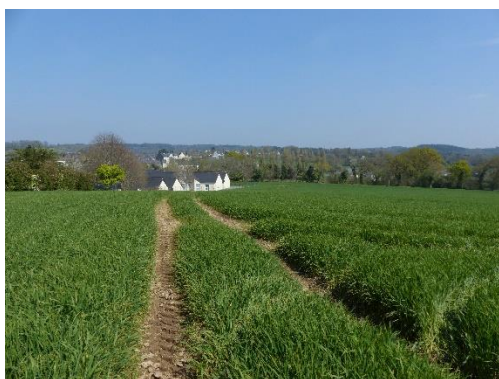
PLOERDUT 16.02 - Secteur 1AUe – Secteur de la rue de l'Argoat



Superficie du secteur : **0,6 ha**

Contexte

Ce secteur de 0,6 ha est situé au sud du centre-bourg de Ploërdut, avec au Nord la rue de l'Argoat, et à l'Est Saint Caradec. Le site est situé au sud d'une zone pavillonnaire. La parcelle jouxte celle de la Résidence de l'Argoat (foyer logement pour personnes âgées), mais aussi celle de la caserne des pompiers. Le terrain est en pente de l'ouest vers l'est.



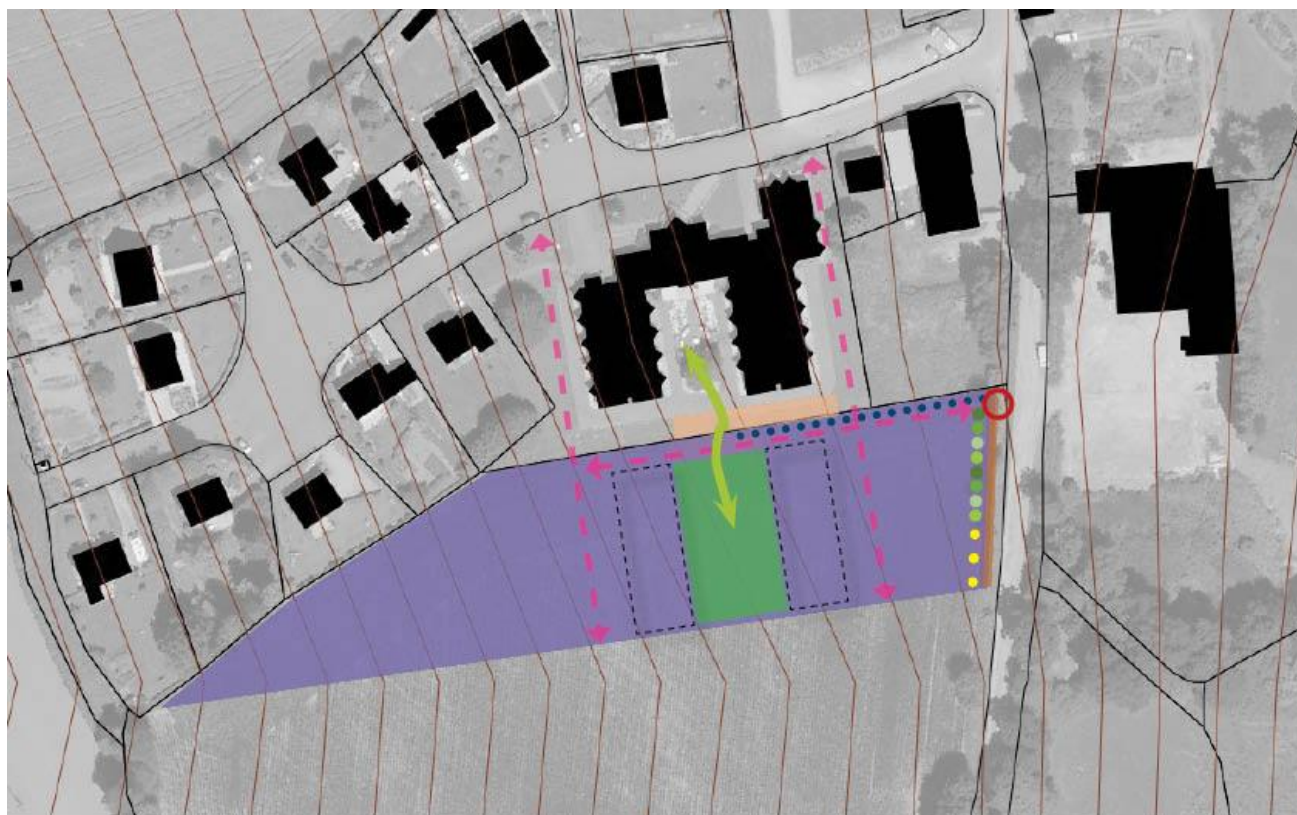
Vue de la parcelle et la zone pavillonnaire depuis le Nord de la Parcelle



Vue de la Résidence de l'Argoat

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble en vue d'y accueillir la construction d'un équipement.



0 25 50 m

Ploërdut - Rue de l'Argoat



Légende (Secteur Rue de l'Argoat)

- Espace réservé pour des équipements publics
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Espace vert collectif à créer
- Placette à créer pouvant servir de dépose-minute

- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie bocagère à conserver et à valoriser
- Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter
- Talus à conserver et à valoriser
- Hypothèse de desserte
- Liaison paysagère à créer

Aménagement :

- ▶ Un accès depuis Saint Caradec est à créer.
- ▶ Un parking est lui aussi à prévoir depuis Saint Caradec.
- ▶ Depuis ce parking une desserte est à aménager afin de rejoindre l'équipement par le biais d'une placette.
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ De nouvelles haies sont à planter,
- ▶ Le talus présent est à conserver et à valoriser afin de laisser la séparation visuelle que le site entretient avec la route.
- ▶ Un espace vert collectif est à constituer,
- ▶ Une liaison paysagère depuis la Résidence de l'Argoat est à créer
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme est un équipement en relation avec la Résidence de l'Argoat.

PLOERDUT 16.03 - Secteur 1AUh – Secteur de la rue de l'Argoat



Superficie du secteur : **0.38 ha**
Nombre de logements minimum : **5**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0.38 ha est situé à l'Ouest du centre-bourg de Ploërdut, avec au Nord la rue de la Bel Air, et au Sud la rue de l'Argoat. Le site se trouve dans une zone pavillonnaire, à la limite avec des parcelles agricoles. Le terrain est en pente de l'Ouest vers l'Est. Le centre-bourg et ses équipements sont à proximité immédiate du site via l'impasse de La Poste.



*Vue de la parcelle et la zone pavillonnaire depuis le Nord de la Parcelle (à gauche)
Vue depuis l'impasse de la Rue de l'Argoat, accès futur de la parcelle (à droite)*

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **5 logements minimum**.



0 10 20 m

Ploërdut - Rue de l'Argoat



Légende (Secteur de la rue d'Argoat)

- flot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé..
- Hypothèse d'implantation des constructions principales
- Accès à créer
- Hypothèse de desserte
- Principe de voie structurante à créer
- Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement
- Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter
- Noue à créer

Aménagement :

- ▶ Un accès est à créer depuis la rue de l'Argoat
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ L'accès aux parcelles se fera directement depuis la voirie aménagée. Les accès pourront être mutualisés,
- ▶ Une noue paysagère est à créer en point haut entre la parcelle agricole et l'OAP,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

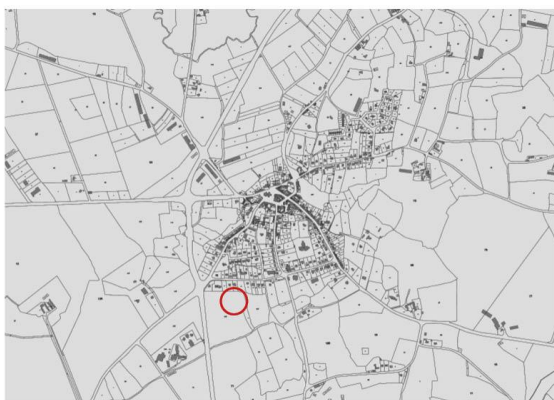
- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

PLOURAY 17.01 - Secteur 1AUh – Secteur rue du Midi

Contexte

Ce secteur de 1.6 ha est situé au Sud du centre-bourg de Plouray. On trouve au Nord du secteur la rue du Midi et à l'Ouest la route départementale D178.



Plan de localisation

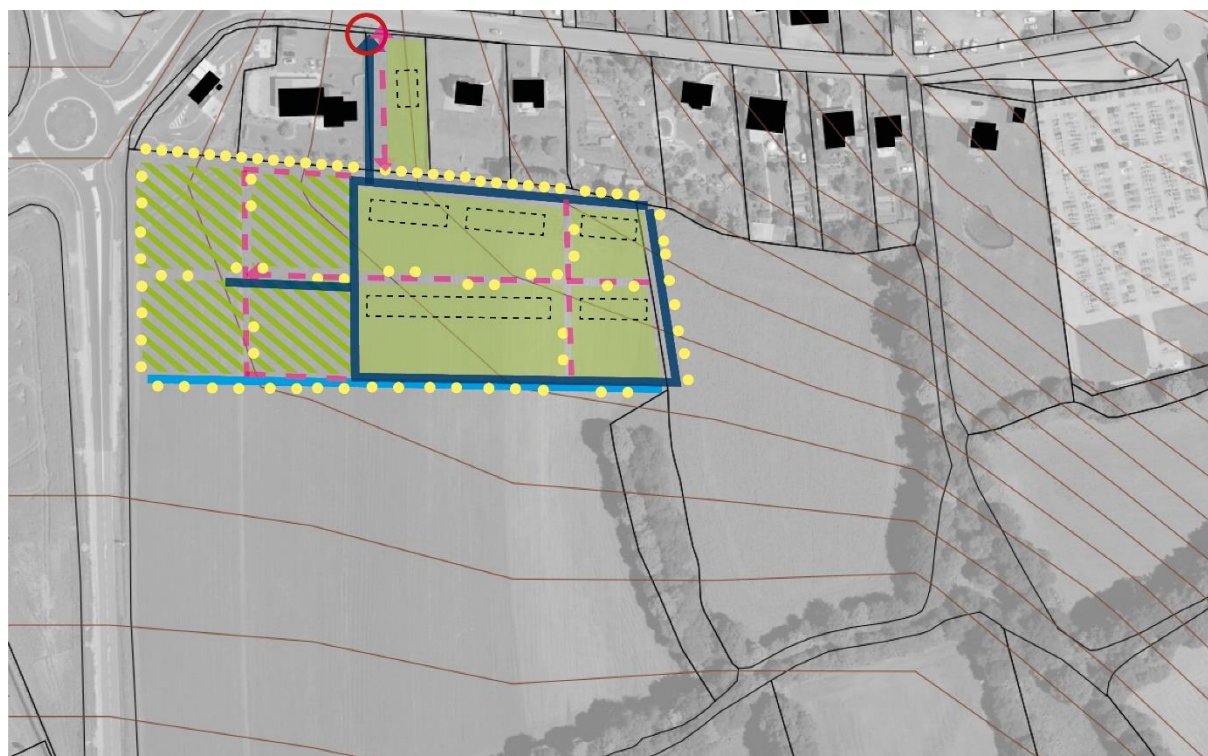


Vue sur la parcelle

Objectifs

Ce secteur en extension du bourg de Plouray a pour objectif d'accueillir de l'habitat et des activités de type « petit artisanat » et / ou commerce compatibles avec l'habitat. Les activités s'implanteront de préférence en partie Ouest de la zone, tandis que l'habitat s'implantera à l'Est.

Sur les 9000 m² à vocation principale d'habitat, un minimum de 12 logements est à prévoir.



0 25 50 m

Plouray - Secteur rue du Midi



Légende (Secteur rue du Midi à Plouray)

 Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé,...

 Espace de mixité fonctionnelle pouvant accueillir du commerce et de l'artisanat

 Hypothèse d'implantation des constructions principales

 Accès à créer

 Principe de voie structurante à créer

 Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

 Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

 Principe de noue à créer

Aménagement :

- ▶ L'accès à la parcelle se fait depuis la rue du Midi, cet accès desservira l'ensemble de l'opération. Sur le secteur Est à vocation principale d'habitat, la desserte pourra se faire à sens unique,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer à l'interface avec la zone agricole,
- ▶ Une noue paysagère sera créée au Sud au droit d'un cheminement,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ La partie Ouest permet l'implantation d'activités de type petit artisanat / commerce avec un minimum à respecter de 6 locaux d'activités.
- ▶ Objectif de 12 logements minimum

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

PRIZIAC 18.01 - Secteur U – Secteur de Rue de Beg Er Lann



Superficie du secteur : **0,8 ha**
Nombre de logements minimum : **11**
Site en densification

Contexte

Ce secteur de 0,8 ha est situé à 250m au Nord/Est de l'église. Le site est légèrement en pente du Nord/Est au Sud/Ouest. La rue Beg Er Lann longe le Sud/Est de la parcelle. Un petit talus crée visuellement une séparation entre la parcelle et la route. Une maison individuelle entourée de haies jouxte l'Est de la parcelle. Sur tout le pourtour Ouest, se trouve un alignement d'arbres.



Vue de la parcelle depuis le Sud

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble afin de densifier les abords du centre-bourg et éviter les dents creuses. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **11 logements**, répartis entre deux tranches.

- Tranche 1 : 4 logements
- Tranche 2 : 7 logements



0 25 50 m

Priziac- Rue de Beg Er Lann



Légende (Secteur cité Louis Le Goff)

- | | |
|---|--|
| Ilot destiné à accueillir de l'habitat individuel, groupé.. | Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement |
| Hypothèse d'implantation des constructions principales | Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
| Accès à créer | Espace vert collectif à créer |
| Principe de voie structurante à créer | Limite entre les tranches |
| | Haie bocagère à conserver et à valoriser |

Aménagement :

- ▶ Deux accès seront à créer permettant de raccorder l'ensemble de l'opération à la Rue de Beg Er Lann,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud,
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement et permettent de connecter le site au bourg et à ses différents équipements,
- ▶ De nouvelles haies sont à constituer,
- ▶ Un espace vert pouvant servir d'aire de stationnement collectif est à prévoir ;
- ▶ L'alignement d'arbres présent est à conserver et à prolonger avec l'implantation de nouveaux arbres de même nature,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,
- ▶ Le nombre de logement minimum sera de 11 sur le secteur.

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.

PRIZIAC 18.02 - Secteur 1AUe – Secteur de Rue de la Fontaine



Superficie du secteur : **0,8 ha**

Contexte

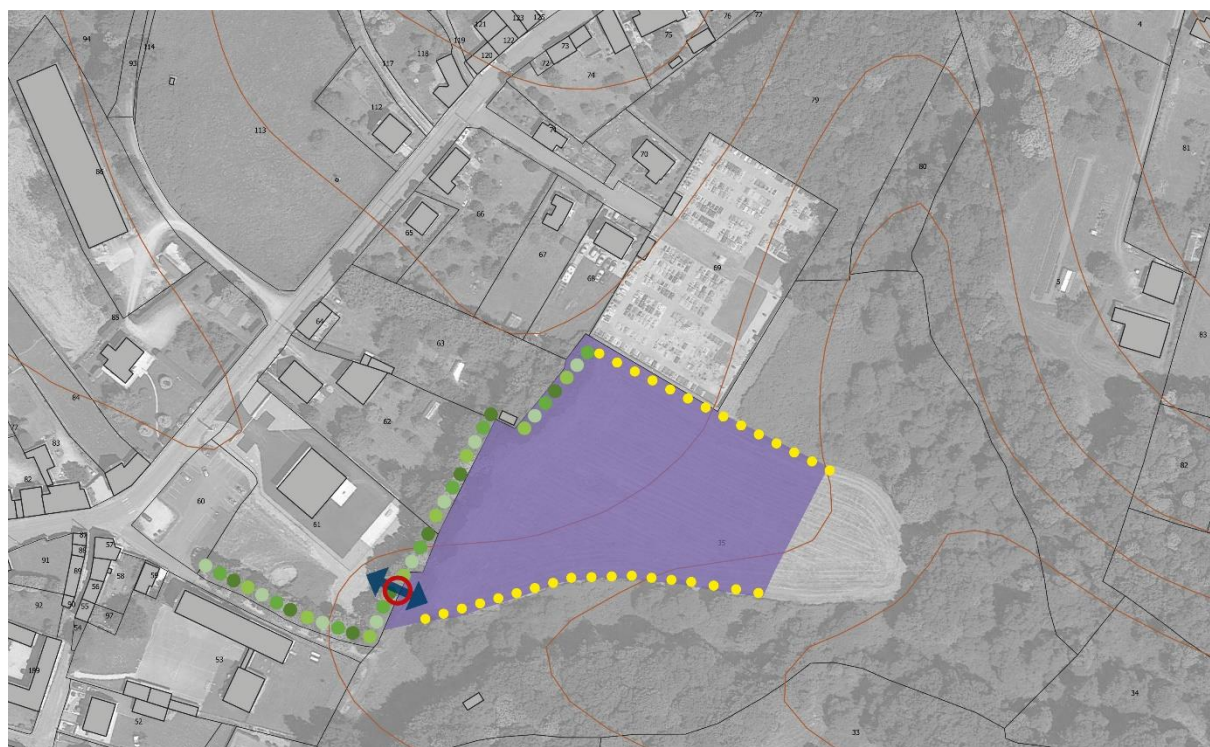
Ce secteur de 0,8 ha est situé à 200m du centre-bourg de Priziac. La pente du site est orientée de Nord-Ouest à Sud-Est. Des maisons individuelles et leurs jardins et le centre technique municipal sont situés à l'Ouest de la parcelle. L'actuel cimetière se trouve au Nord. La parcelle est délimitée à l'Est par une zone boisée et au Sud par un ruisseau et un lavoir.



Vue de la parcelle depuis la rue de la Fontaine vers le cimetière.

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble pour l'équipement.



0 25 50 m

Priziac - Secteur Rue de la Fontaine



Légende (Secteur Rue de la Fontaine à Priziac)

- | | |
|---|---|
|  Espace réservé pour la création d'un équipement |  Haie bocagère existante |
|  Accès à créer |  Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter |
|  Principe de voie structurante à créer | |

Aménagement :

- ▶ l'accès à la zone se fera depuis la parcelle communale,
- ▶ Les haies et alignements d'arbres sont à préserver et valoriser,
- ▶ De nouvelles haies au nord et au sud sont à constituer,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra s'intégrer dans l'espace naturel.

SAINT-TUGDUAL 20.01 - Secteur 1AUh – Rue du Sabotier

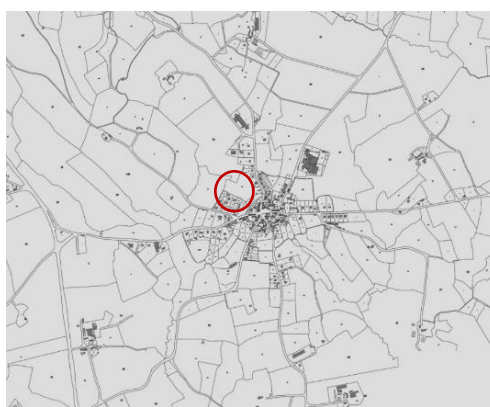
Contexte

Ce secteur de 0,56 ha est situé à proximité immédiate du centre-bourg, derrière les constructions situées le long de la rue du Sabotier.

Au sud du secteur se trouvent des terrains de pétanque, un petit parc avec des jeux et un ancien lavoir.



Vue depuis la parcelle vers l'église



Plan de localisation

Objectifs

Pour ce secteur, l'objectif est de proposer une orientation d'ensemble. Le projet sera réalisé en deux tranches afin d'effectuer une densification progressive. En matière de logements, le programme devra présenter une certaine diversité de typologies d'habitat avec un objectif global de construction de **7 logements minimum**.



0 25 50 m

Saint-Tugdual - Secteur rue du Sabotier



Légende (Secteur rue du Sabotier à Saint-Tugdual)

Îlot destiné à accueillir de l'habitat individuel groupé, ...

Aire de stationnements partagés à créer

Hypothèse d'implantation des constructions principales

Accès à créer

Accès en attente

Principe de voie structurante à créer

..... Hypothèse de desserte

← → Liaison douce à créer dans le cadre de l'aménagement

..... Haie bocagère à conserver et à valoriser

..... Haie champêtre ou arbres d'alignement à planter

Aménagement :

- ▶ Un accès est à prévoir depuis la rue de la résidence La Fontaine,
- ▶ Deux accès pourront être mis en attente dans l'hypothèse d'une extension future vers le nord,
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Est/Ouest
- ▶ Des liaisons piétonnes sont à prévoir sur l'ensemble de l'aménagement,
- ▶ Les haies bocagères existantes sont à conserver et à valoriser (sur la partie Ouest) et de nouvelles haies ou alignements d'arbres sont à créer à l'interface avec la zone agricole,
- ▶ Ce secteur devra être raccordé au réseau eaux usées de la commune,
- ▶ Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra être assurée en concordance avec les préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales. Une zone de rétention des eaux de pluie sera à prévoir.

Programme de construction :

- ▶ Le programme devra présenter une certaine diversité de typologie de logement,

Prescriptions à respecter :

- ▶ Objectif de 7 logements

Concernant le programme de construction, les obligations à respecter (nombre de constructions) correspondent à un minimum à produire. Cependant, une certaine souplesse pourra être tolérée d'environ 10%.