

Commune de Trégunc

Département du Finistère



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1

(Article L.153-7 du Code de l'Urbanisme)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ELABORATION DE NOUVELLES DISPOSITIONS SUITE A L'ANNULATION PARTIELLE DU P.L.U.
(Jugement du TA de Rennes en date du 18/12/2020)

	Prescrite le :	Arrêtée le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	17/09/2010	04/07/2016	25/04/2017
Modification de droit commun n°1	05/06/2019	-	07/07/2020
Modification simplifiée n°1	16/12/2021	-	27/06/2023
Révision n°1 du PLU	27/09/2022	07/02/2023	20/11/2023

SOMMAIRE

1- Les O.A.P. : leur rôle, leur contenu et le principe de compatibilité.....	4
2- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat.....	5
3- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'activités	9
4- Orientations d'aménagement spécifiques	12
Des densités minimales et un pourcentage de logements sociaux à respecter.....	13
ZONE N°1 - 1AUhb BOURG « Kergleuhan ».....	17
ZONE N°2 - 1AUhb BOURG « Kermac'h »	19
ZONE N°3 - 1AUhb BOURG « Filiger ».....	21
ZONE N°4 - 1AUhb BOURG « Kerouel »	23
ZONE N°5 - 1AUhb BOURG « Kerangallou ».....	25
ZONE N°6 - 1AUhb CROISSANT BOUILLET.....	27
ZONE N°7 - 1AUhb « Kerbiquet »	29
ZONE N°8 - 1AUhb SAINT PHILIBERT 2	31
ZONE N°9 - 1AUhb SAINT PHILIBERT 1	33
ZONE N°10 - 1AUiz BEG VEN GLEUN.....	35
ZONE N°11 - 1AUiz Kermao Nord.....	37

ZONE N°12 - 1AUiz Kermao Sud	39
ZONE N°13 - Uhb	42
ZONE N°14 - Uhb	43
ZONE N°15 - Uhb	44
ZONE N°16 - Uhb	45
ZONE N°17 - Uhb KERGLEUHAN	46
ZONE N°18 - Uhb	48
ZONE N°19 - Uhb	49
ZONE N°20 - Uhb de KEROUS	50
OAP thématique - SDU de COAT-PIN / PONT-MELAN / MESANGROAS / KERLOGODEN	52

1- Les O.A.P. : leur rôle, leur contenu et le principe de compatibilité

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

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L151-6 du code de l'Urbanisme

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

Article L151-7 du code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur les zones 1AU, ainsi que sur certaines zones Uh présentant des enjeux particuliers.

2- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat

Grands principes d'organisation des nouveaux quartiers urbains

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

- TYPOLOGIE DE QUARTIERS

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

La plupart des espaces urbanisables de Trégunc sont à proximité du bourg ou de pôles urbains : ils se prêtent à l'**implantation d'une typologie de logements économes en espace** (logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels denses...). La mitoyenneté (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie), la mise en commun d'espaces publics seront recherchées.

- DENSITE

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

- CONNECTION

Création d'**îlots ouverts sur leur environnement** (voies **traversantes**, reliant les quartiers aux lieux et équipements structurants de la commune.)

- VOIES ET DESSERTES

Hiérarchisation des voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les **surfaces imperméabilisées**, de réduire les coûts d'aménagements, de réduire la vitesse. **Favoriser les dessertes groupées** pour plusieurs habitations.

La place des piétons et des vélos (modes de circulation «doux») doit être favorisée. Pour les déplacements de proximité, la place accordée à la voiture peut être réduite.



Logements intermédiaires, petits collectifs, logements individuels denses.



Le Rheu (35)

- ASPECT ENVIRONNEMENTAL

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

- * tenir compte des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents.
- * tenir compte de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement.
- * tenir compte des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions.
- * penser à la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques).
- * autoriser les équipements de production d'énergie durable sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.

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

- LIMITES

Des **liens conviviaux entre espaces privés et espaces publics** : limiter la hauteur des murs et haies en limite de parcelle pour un rapport plus doux entre les entités. S'inspirer de l'existant : murets, haies basses.

- MIXITE SOCIALE

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

- GESTION DES EAUX

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Commune de Trégunc a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales (Cf. annexes du dossier PLU).



Limites espace privé/espace public : végétalisées, plantées, fleuries ; hauteur limitée, appendices techniques intégrés... Créer des limites de qualité sans imposer une forme rigide pour conserver une singularité des espaces.

Grands principes paysagers

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

- INSERTION PAYSAGERE

En matière d'urbanisme, accompagnement de l'évolution de l'urbanisation dans le **respect des composantes paysagères** qui font la singularité de Trégunc :

- * un paysage rural, marqué par les talus, les traces de l'activité agricole,
- * architecture minutieuse et compacte du bourg et des hameaux, architecture plus aérée et rurale des autres quartiers.

- ARCHITECTURE

C'est l'architecture de type "néobretonne" qui domine aujourd'hui. Si ce style oriente l'esthétique de Trégunc et son identité, il faut se garder de la systématisation et du pastiche trop caricatural.

On pourra s'appuyer sur cette architecture, ou dans certains cas à un bâti plus ancien (maisons aux pierres levées) pour **définir des typologies, des formes, des matériaux, des volumétries, pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques.**

Le choix de l'architecture devra respecter une bonne intégration à son environnement :

- formes simples (maisons de géométrie simple, plus longues que hautes, peu d'appendices),
- crépis dans les clairs (globalement blancs), grisés, ou matériaux naturels type bois,
- toits de couleur bleu-gris.

On veillera à respecter les éléments identitaires de sous espaces : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, gabarits moyens observés localement, typologie des limites de propriétés.

- VEGETATION

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

On distingue à Trégunc différentes ambiances de végétation :

- les zones humides
- les espaces ruraux bocagers (importance des talus, des essences végétales liées : noisetiers, chênes...)

Préférer les espèces rustiques, **adaptées au climat local** marqué par une influence maritime, des vents forts.



Préférer des corps d'habitations plus longues que hautes, des formes géométriques simples (rectangle) et limiter les appendices architecturaux, préférer les lignes droites aux courbes. Proposer des matériaux naturels, des crépis clairs, des ravalements uniformes.

Définition de nouveaux espaces publics

Les espaces publics structureront les nouveaux quartiers, infléchiront leur identité, d'où l'importance de leur accorder un soin particulier.

- CONCEPTION

Des espaces publics en accord avec le contexte global de Trégunc, Lambell-Kermao, Croissant Bouillet et Saint Philibert : esthétique rurale, naturelle, de bourg, **sobriété des aménagements** (formes simples, mobilier limité, matériaux naturels, couleurs naturelles).

Dans le bourg, les espaces publics (placettes) rappelleront l'esthétique du bourg : utilisation de matériaux naturels (granit, bois) pour le mobilier, des couleurs naturelles (gris, sable, couleur bois). **Mobilier de forme simple. Limiter les bordures, les bacs à plantes, bornes...** qui donnent un caractère urbain aux espaces, sont coûteux, demandent un entretien.

Dans les **quartiers périphériques du bourg**, on s'inspirera plus des ambiances rurales : favoriser les zones enherbées, les zones de prairies fauchées 1 à 2 fois par an, la végétation libre, les plantes vivaces, revêtements naturels (pas d'enrobé mais plutôt des stabilisés pour les circulations piétonnes)...

- ESTHETIQUE

S'inspirer de la trame végétale bocagère dans laquelle s'insèrent toutes les zones d'urbanisation future.

Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine (fontaines, puits...). Valoriser le patrimoine culturel de la commune : fermes existantes (à côté du jardin des temps mêlés), pierres levées etc.

- ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des lieux privilégiés d'implantation de circulations douces (PADD) et d'espaces partagés de proximité. Il faut donc respecter leur singularité et leur richesse écologique dans les aménagements proposés. A Trégunc, les **talus et les abords de cours d'eau constituent les trames privilégiées des circulations douces.**

- GESTION DES EAUX

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

- ENTRETIEN

Création d'espaces économes en entretien, végétation adaptée au contexte climatique et/ou écologique (respect de la diversité biologique du lieu). Se pencher sur la gestion différenciée de ces espaces.



Des aménagements simples (peu coûteux, peu d'entretien), des sols peu imperméabilisés. Les espaces publics ne sont pas des espaces résiduels, ils sont essentiels.

3- Orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'activités

- CONCEPTION

Trop souvent, les zones artisanales et d'activités se ressemblent, créant des paysages répétitifs et monotones. A Trégunc, les zones destinées à accueillir des activités ont **des atouts paysagers (haies, limites, reliefs...) à valoriser**. Une conception globale de ces espaces (limites voiries, parcelles) permettra de créer des espaces adaptés au contexte et attractifs.

A l'échelle de chaque parcelle, **l'implantation du bâti, le travail avec la pente (en limitant strictement les déblais/remblais), le travail sur les limites, la qualité du bâti apportera de la qualité paysagère à l'ensemble.**

Organisation de la parcelle : positionner les bâtis en vitrine par rapport aux espaces publics, réserver les espaces arrières moins exposés pour le stockage, la manutention...

Les projets devront respecter des principes de composition urbaine contenus dans un cahier de recommandations architecturales et paysagères qui prendra en compte cinq thèmes :

- La qualité des espaces de stationnement, des espaces vélos et piétons ;
- La limitation des nuisances sonores, visuelles et olfactives ;
- La gestion économe de l'énergie, sobriété et efficacité énergétique ;
- La gestion et la maîtrise de la qualité de la ressource en eau (consommée et rejetée) ;
- La réduction des déchets à la source et la prise en charge de leur recyclage.

- DESSERTES

La **hiérarchisation des voiries** (pour véhicules motorisés et piétons) permettra d'optimiser l'usage des espaces, de se connecter aux espaces environnants, donnera une lisibilité des zones d'activités et d'artisanat. Adapter des voies de circulation aux activités (gabarit adapté etc...).

- ESTHETIQUE

S'inspirer de l'ambiance rurale de la commune pour créer des espaces de circulation de qualité, des interfaces activités/espaces publics, activités/habitat intégrées. La thématique de **l'affichage et de la publicité** doit être encadrée afin d'éviter une superposition inefficace de repères visuels, une surenchère des affichages.

- ESPACES PUBLICS

Les espaces publics d'une zone d'activités structurent l'espace, apportent la dimension qualitative aux activités présentes. Ces espaces (construits, pensés, plantés et non de simples délaissés) sont le support de limites de propriété de qualité, le lieu de l'organisation des circulations piétonnes, du stationnement...



Espaces public, affichage : des espaces à concevoir globalement, des cadres généraux à instaurer.

- GESTION DES EAUX

Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés), mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics, des zones de stockages, de stationnement**.

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Commune de Trégunc a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales (Cf. annexes du dossier PLU).

- ENTRETIEN

Création d'espaces économes en entretien, végétation adaptée au contexte climatique et/ou écologique (respect de la diversité biologique du lieu). Proposer une gestion différenciée de ces espaces, dans le respect de la gestion différenciée déjà pratiquée sur la commune.

- FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

- **La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse** seront recherchées. **Toutes les constructions futures devront présenter une architecture particulièrement soignée.**
- **Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage** les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
- **La volumétrie des bâtiments** sera simple en évitant toute complication ou surcharge gratuite. Leur aspect extérieur doit s'insérer dans le paysage environnant et s'adapter à la topographie existante.
- **La qualité** est à rechercher aussi bien dans les volumes, que dans les proportions, et les dimensions, dans les percements, les détails architecturaux, comme dans les couleurs et la nature des matériaux apparents.
- Les rez-de-chaussée et entrées des bâtiments auront une identification particulière, afin d'assurer une continuité architecturale visuelle, tant à l'échelle du piéton que de la voiture.
- **Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné.** Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.
- **Pour toute clôture sur voie**, il convient de l'accompagner d'une haie arbustive, telle qu'une haie bocagère composée d'un mélange varié d'essences végétales locales.



Architecture en bois, Le Châlier, 44200
Crédit photographique Bernard Rancoux



ZA Sauron, Nantes



PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES ESPACES COMMERCIAUX PERIPHERIQUES (ARCHITECTURE ET PAYSAGES)

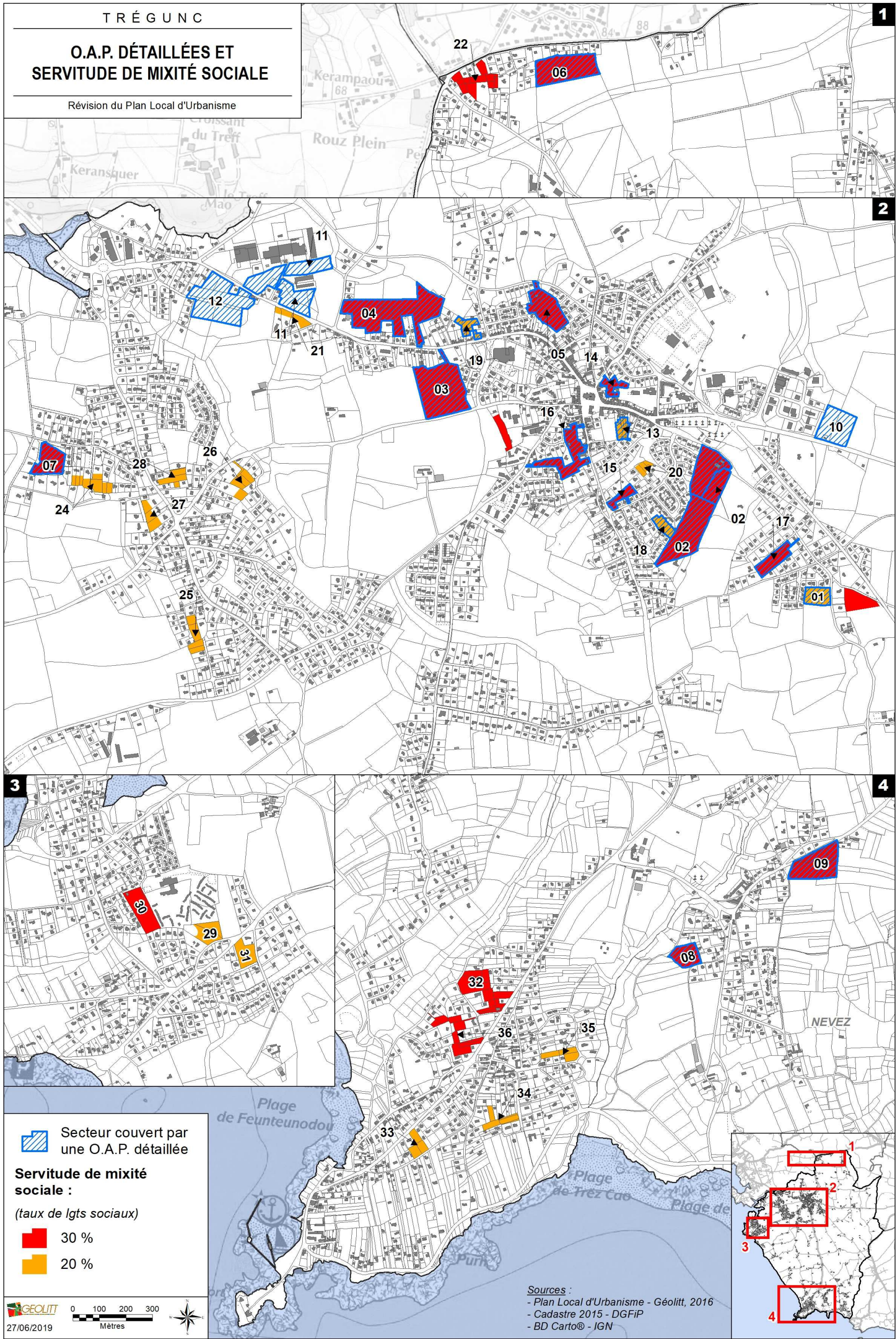
La création successive des zones commerciales sur les deux dernières décennies a fortement contribué à dénaturer la qualité urbaine des entrées de ville. Dans le même temps, les implantations commerciales ont été souvent réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone.

L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie devra intégrer les mêmes principes régissant l'urbanisation des espaces de centralité par la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale. Les dispositions devront concourir à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture.

Ainsi, les projets situés dans des espaces commerciaux périphériques devront respecter des principes suivants :

- **L'obligation pour tout projet de construction ou de requalification de proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...).**
- **L'obligation faite aux collectivités exerçant leur compétence sur un espace commercial de définir et de faire appliquer une charte architecturale et paysagère ; cette obligation s'applique aux nouveaux espaces mais aussi aux espaces existants sous forme de cahier des charges de réhabilitation.**
- **L'analyse des projets commerciaux de plus de 400 m² de surface de plancher par un architecte urbaniste conseil.**

4- Orientations d'aménagement spécifiques



DES DENSITES MINIMALES ET UN POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX A RESPECTER

A- Le tableau ci-dessous définit la densité minimale de logements par hectare à respecter, ainsi que le nombre minimum de logements locatif sociaux à réaliser pour chacun des secteurs à vocation d'habitat identifié :

N°	OAP détaillée	Zone	Secteur	Vocation	Densité brute	Nombre minimum de logement à réaliser	Taux de logements sociaux	Nombre de logement sociaux à réaliser	Surface (ha)
1	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	14	9	20%	2	0,64
2	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	14	36	30%	11	2,54
2	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	43	30%	13	1,52
2	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	21	15	30%	5	0,73
3	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	21	68	30%	20	3,22
4	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	21	82	30%	25	3,92
5	OAP	1AUhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	41	30%	12	1,45
6	OAP	1AUhb	Village - Croissant bouillet	Habitat	14	30	30%	9	2,12
7	OAP	1AUhb	Village - Lambell	Habitat	14	14	30%	4	1,03
8	OAP	1AUhb	Village - Saint Philibert	Habitat	14	10	30%	3	0,75
9	OAP	1AUhb	Village - Saint Philibert	Habitat	14	25	30%	8	1,80
10	OAP	1AUiz	Agglomération - Tregunc	Activités	-	-	-	-	1,49
11	OAP	1AUiz	Agglomération - Tregunc	Activités	-	-	-	-	1,11
11	OAP	1AUiz	Agglomération - Tregunc	Activités	-	-	-	-	0,86
11	OAP	1AUiz	Agglomération - Tregunc	Activités	-	-	-	-	0,82
12	OAP	1AUiz	Village - Kermao	Activités	-	-	-	-	3,01
13	OAP	Uha	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	10	20%	2	0,35
14	OAP	Uha	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	11	30%	3	0,40
15	OAP	Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	10	30%	3	0,36
16	OAP	Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	39	30%	12	1,40
17	OAP	Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	14	10	30%	3	0,72
18	OAP	Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	14	5	20%	1	0,36
19	OAP	Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	21	8	20%	2	0,39
20		Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	28	6	20%	1	0,22
21		Uhb	Agglomération - Tregunc	Habitat	21	7	20%	1	0,33
22		Uhb	Village - Croissant bouillet	Habitat	14	14	30%	4	1,01
23	Servitude de mixité sociale supprimée suite au passage de ce secteur de 0,85 ha en zonage N (procédure de modification n°1 du PLU)								
24		Uhb	Village - Lambell	Habitat	14	10	20%	2	0,69
25		Uhb	Village - Lambell	Habitat	14	8	20%	2	0,56
26		Uhb	Village - Lambell	Habitat	14	8	20%	2	0,57
27		Uhb	Village - Lambell	Habitat	14	6	20%	1	0,41
28		Uhb	Village - Lambell	Habitat	14	6	20%	1	0,42
29		Uhc	Village - Pouldohan Pendruc	Habitat	14	9	20%	2	0,67
30		Uhb	Village - Pouldohan Pendruc	Habitat	14	16	30%	5	1,16
31		Uhc	Village - Pouldohan Pendruc	Habitat	14	8	20%	2	0,60
32		Uhc	Village - Trevignon	Habitat	14	22	30%	7	1,56
33		Uhc	Village - Trevignon	Habitat	14	6	20%	1	0,43
34		Uhc	Village - Trevignon	Habitat	14	6	20%	1	0,45
35		Uhc	Village - Trevignon	Habitat	14	6	20%	1	0,43
36		Uhc	Village - Trevignon	Habitat	14	14	30%	4	0,98
Potentiel total de logement :						619		173	

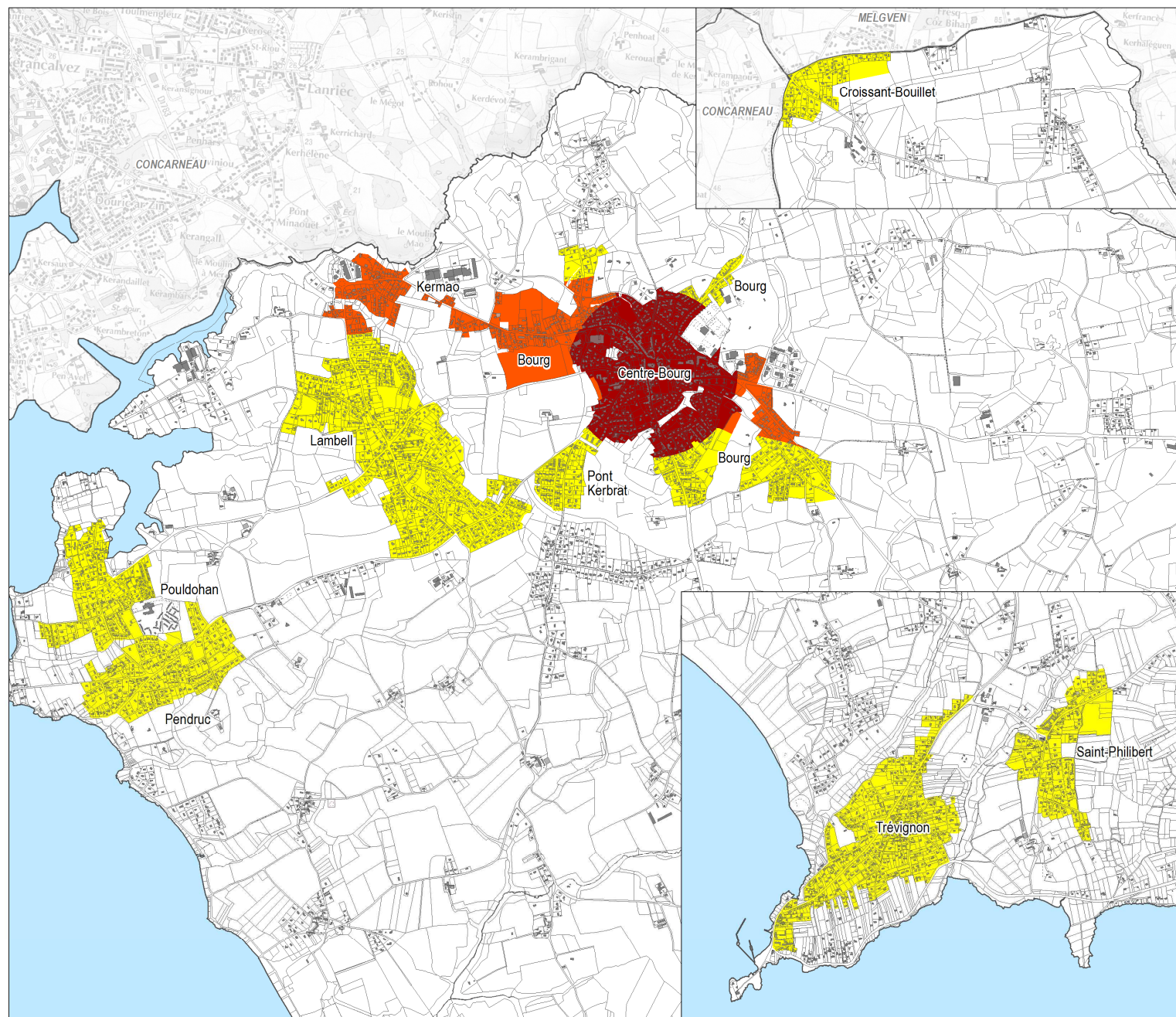
Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives :

1/ La densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches ou opérations.

2/ La servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 5 logements réalisés sera atteint.

B- Par ailleurs, pour toutes les constructions qui seront réalisées en **dents creuses – non répertoriées dans le tableau précédent** - la densité brute minimale à respecter - **sauf si la nature du sol ou la configuration de la parcelle ne le permet pas** - est de :

- 28 logements par hectare au centre-bourg pour les opérations situées dans un périmètre de 500 mètres à partir de la place de la mairie ;
- 21 logements par hectare pour les opérations situées dans un périmètre de 300 mètres de part et d'autre de la ligne de transport collectif ;
- 14 logements par hectare pour les autres secteurs.

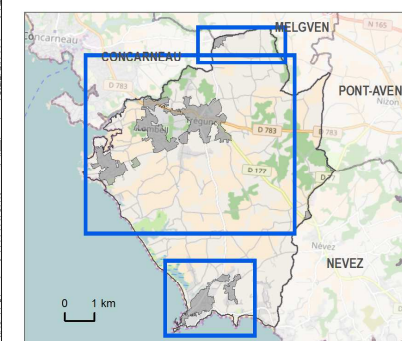


T R É G U N C

ZONAGE DES DENSITÉS BRUTES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

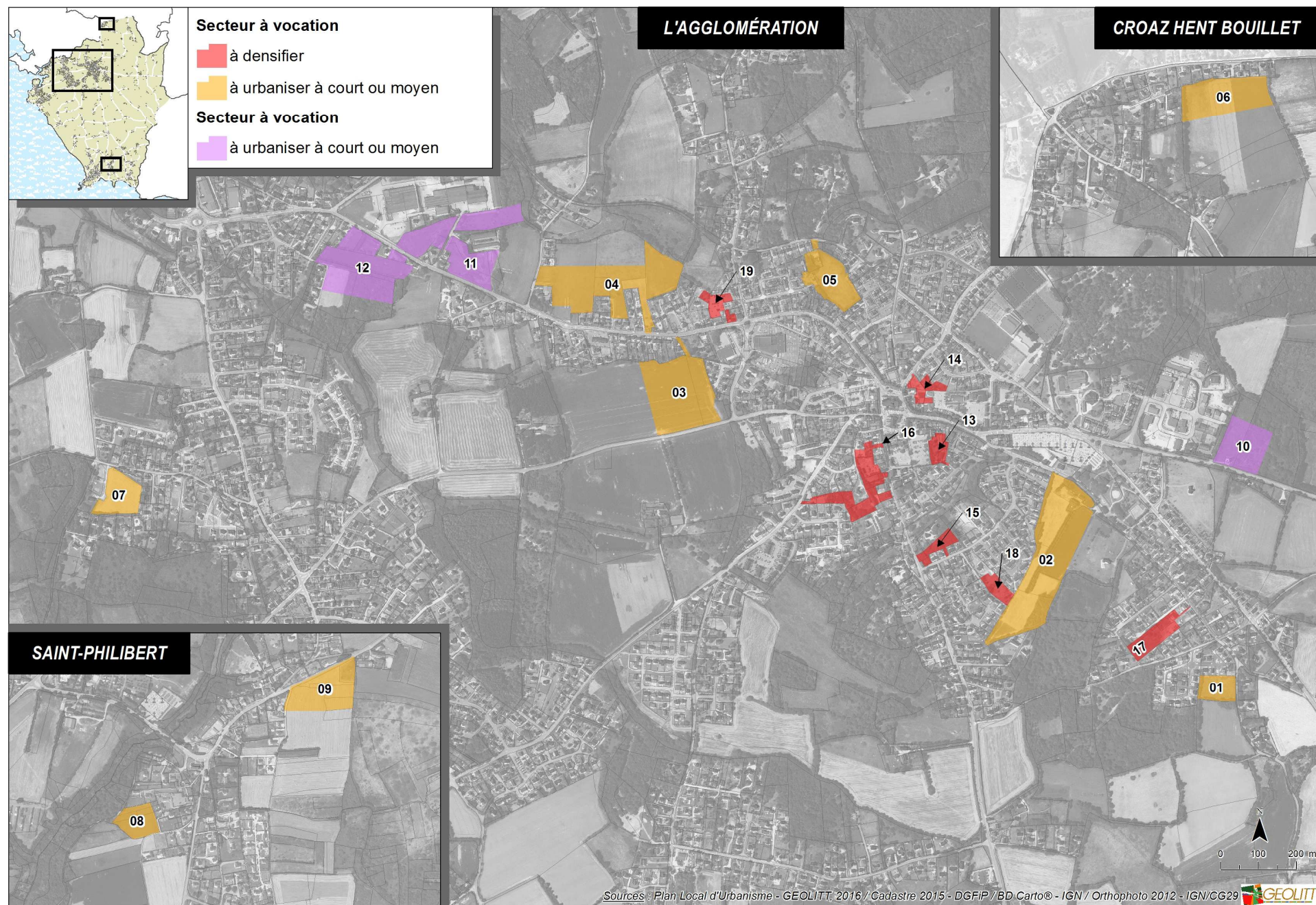
- **28 logements par hectare**
Opérations situées dans un périmètre de 500 mètres à partir de la place de la mairie
- **21 logements par hectare**
Opérations situées dans un périmètre de 300 mètres de la part et d'autre de la ligne de transport collectif
- **14 logements par hectare**
Autres opérations situées dans et en extension des agglomérations et villages

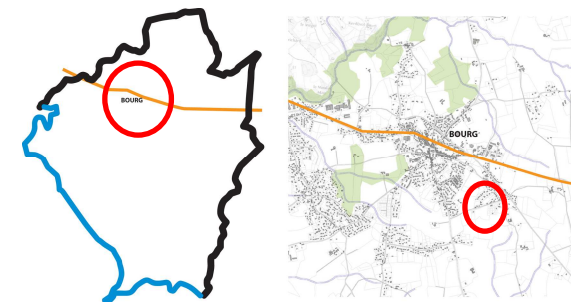
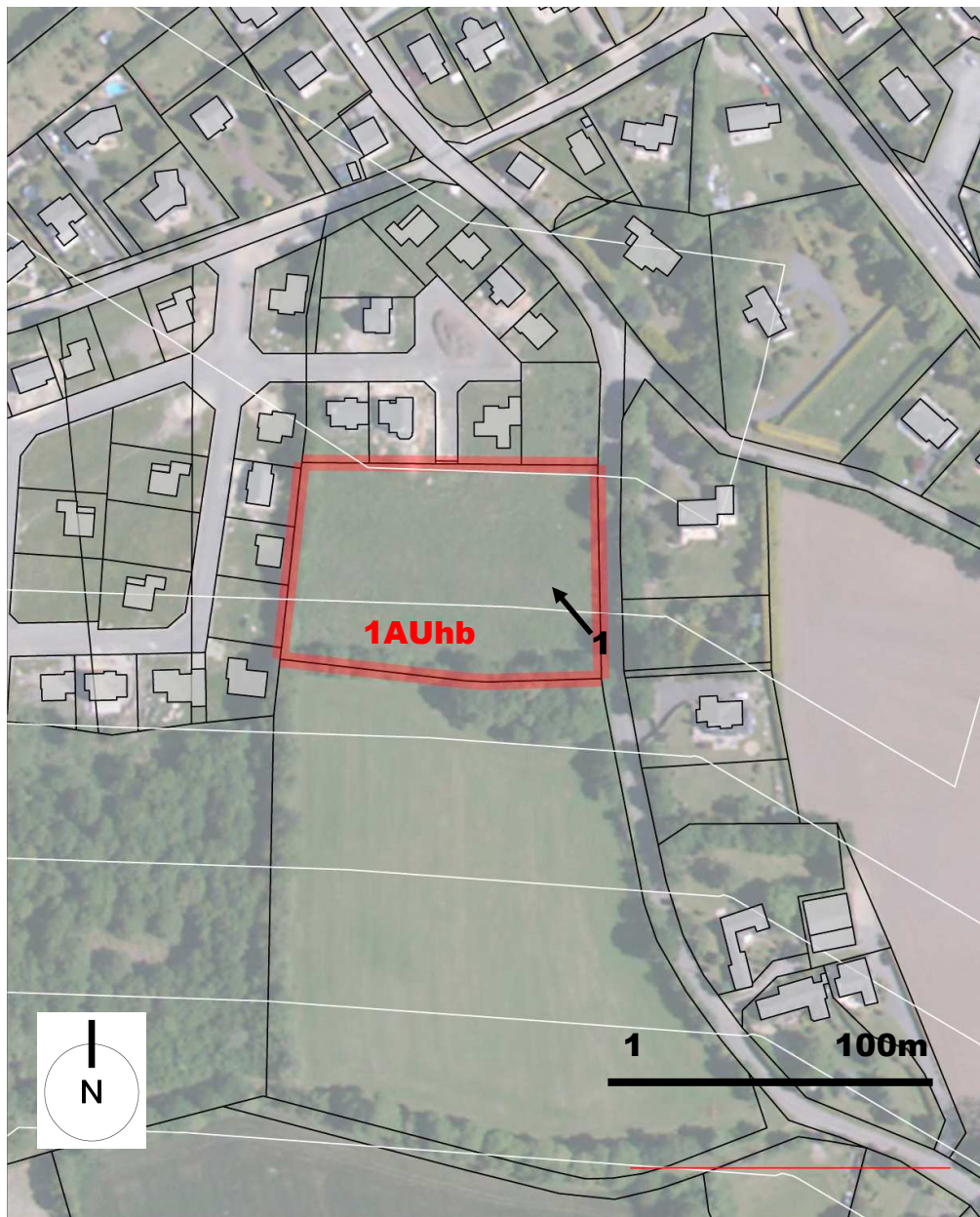


0 200 400 600 800 1000 m

07/03/2017





ZONE N°1 - 1AUhb BOURG « Kergleuhan »**SITUATION ACTUELLE**

ZONE N°1 - 1AUhb BOURG « Kergleuhan »

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 6 400 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

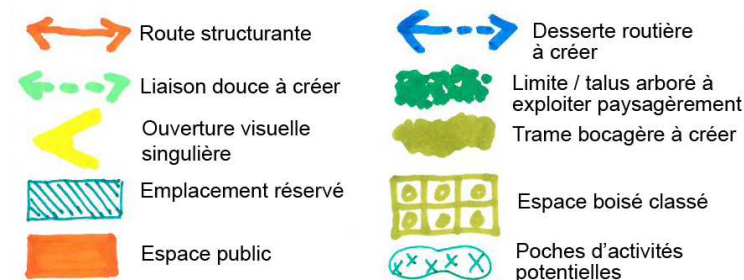
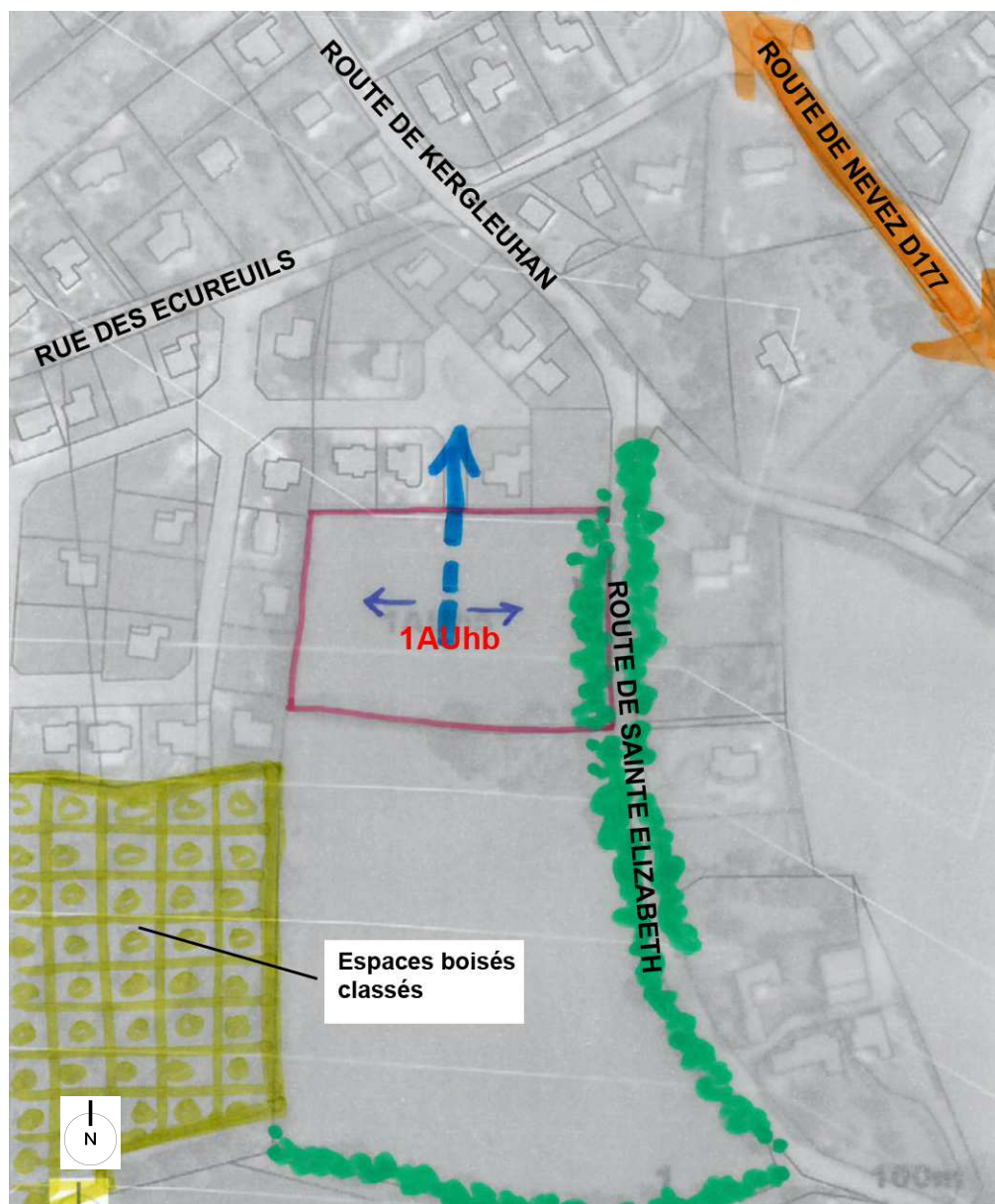
- **Densité de l'opération** : 14 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 20% logements locatifs sociaux minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte principale au nord de la zone. Priorité aux piétons.
- **Connexions déplacements doux** : couplés aux circulations routières.

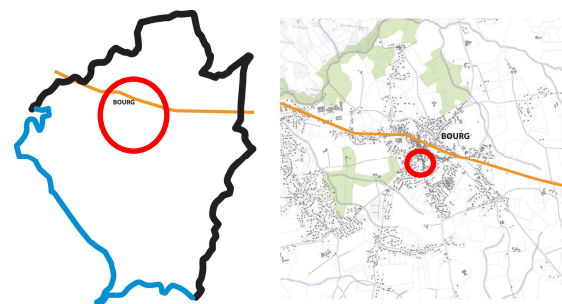
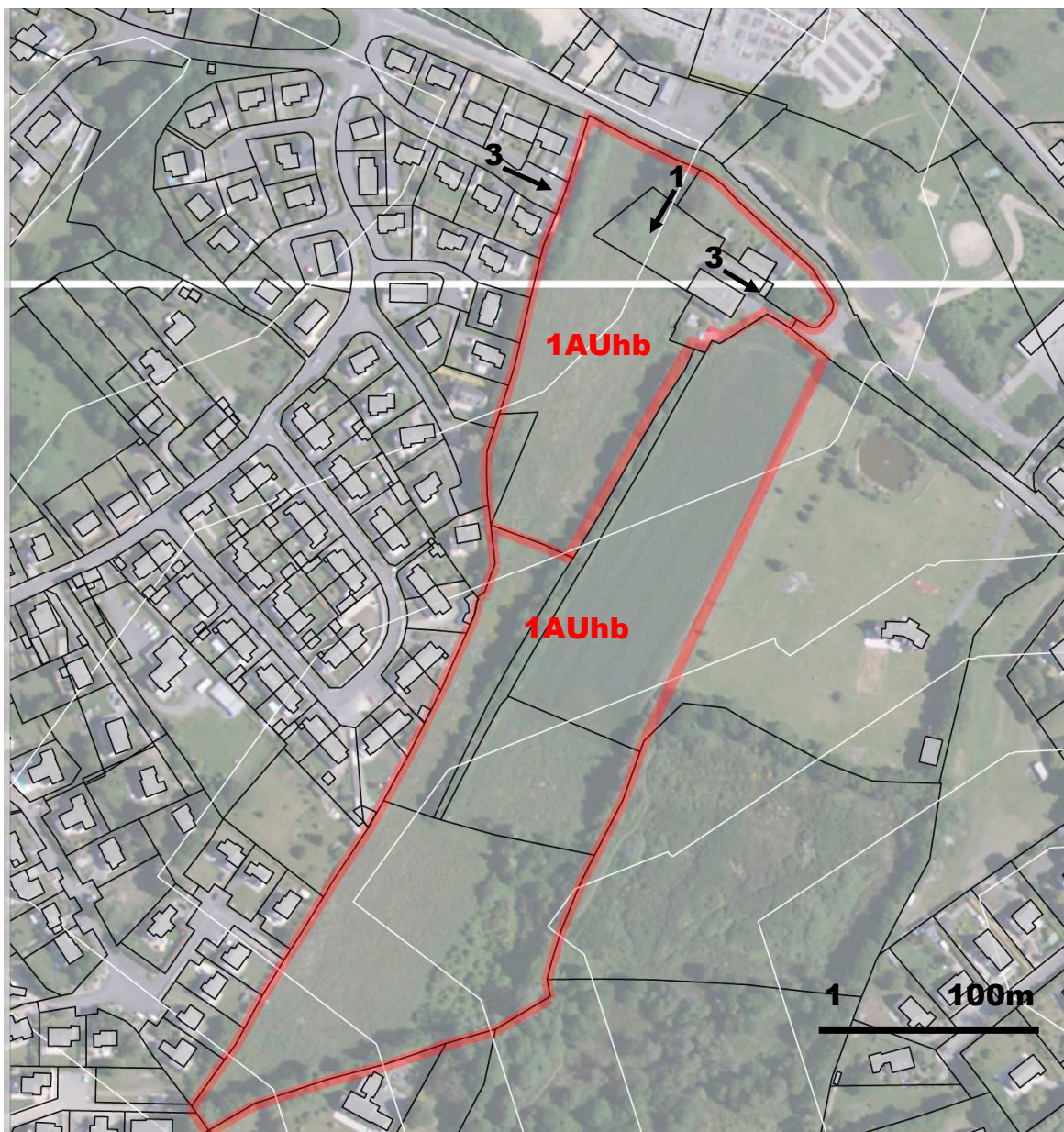
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**.



ZONE N°2 - 1AUhb BOURG « Kermac'h »

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°2 - 1AUhb BOURG « Kermac'h »

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone 1AUhb : 4,79 ha (dont 4,45 ha disponibles)
Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

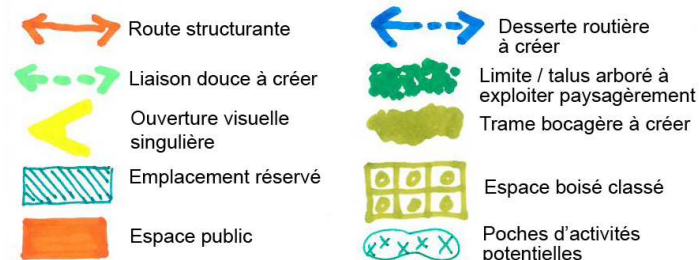
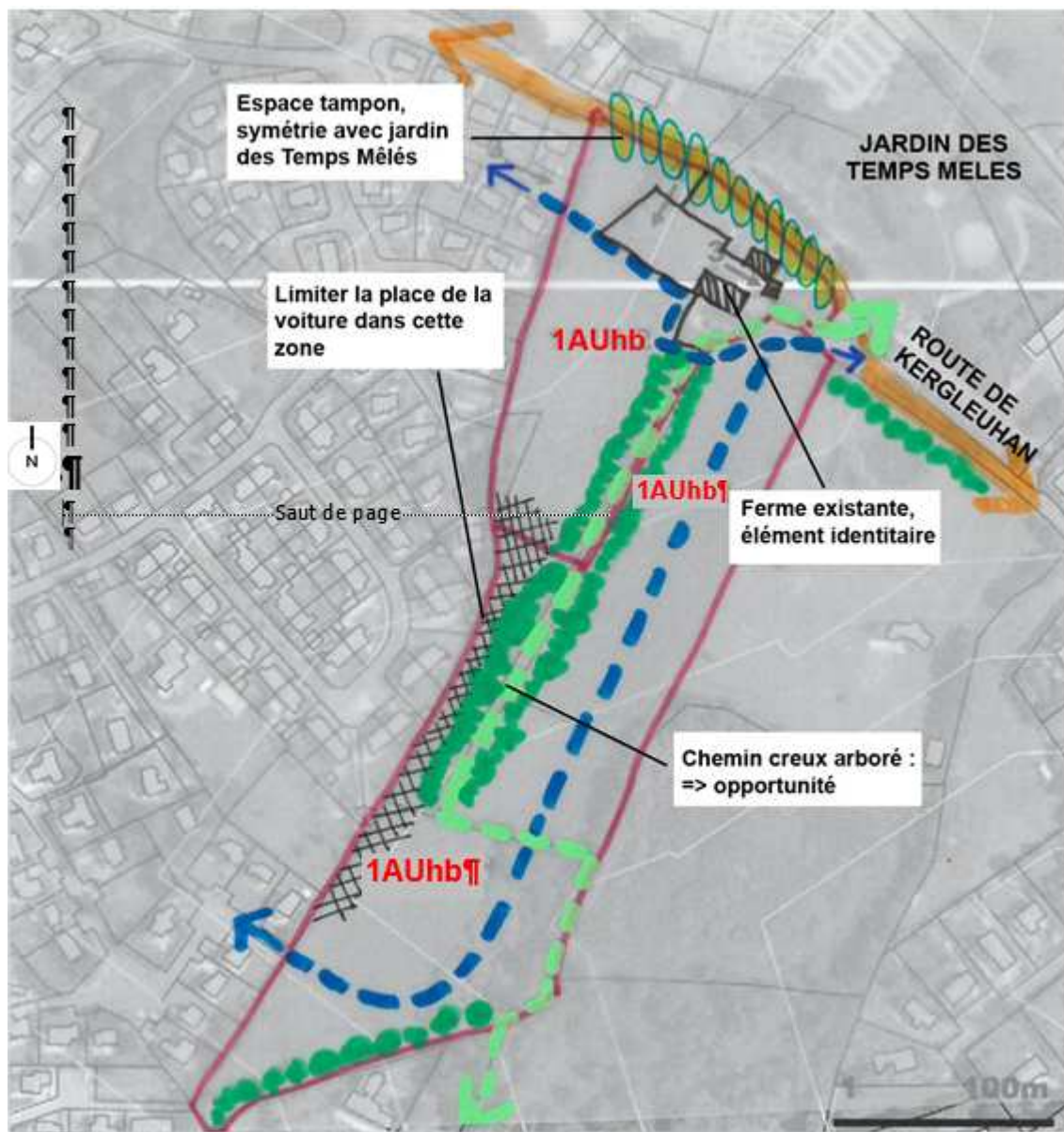
- **Densité de l'opération** : de 28 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum, à 14 logements/ha minimum (voir carte des densités)
- **Forme urbaine préférentielle** : Petit collectif et individuel dense,
- **Mixité sociale** : 30% logements locatifs sociaux minimum
10% logements en accession aidée à la propriété minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : principale : au nord de la zone. Créer des voiries traversantes.
- **Connexions déplacements doux** : Nombreuses possibilités de petits sentiers vers le bourg/les équipements voisins. S'appuyer sur le chemin creux existant pour les hiérarchiser.

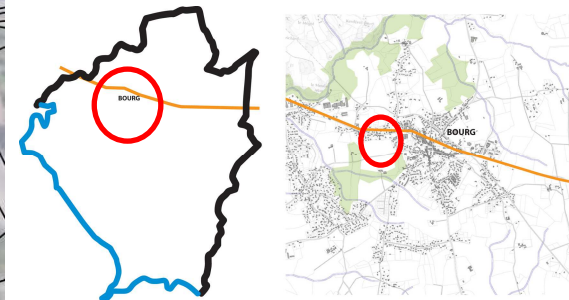
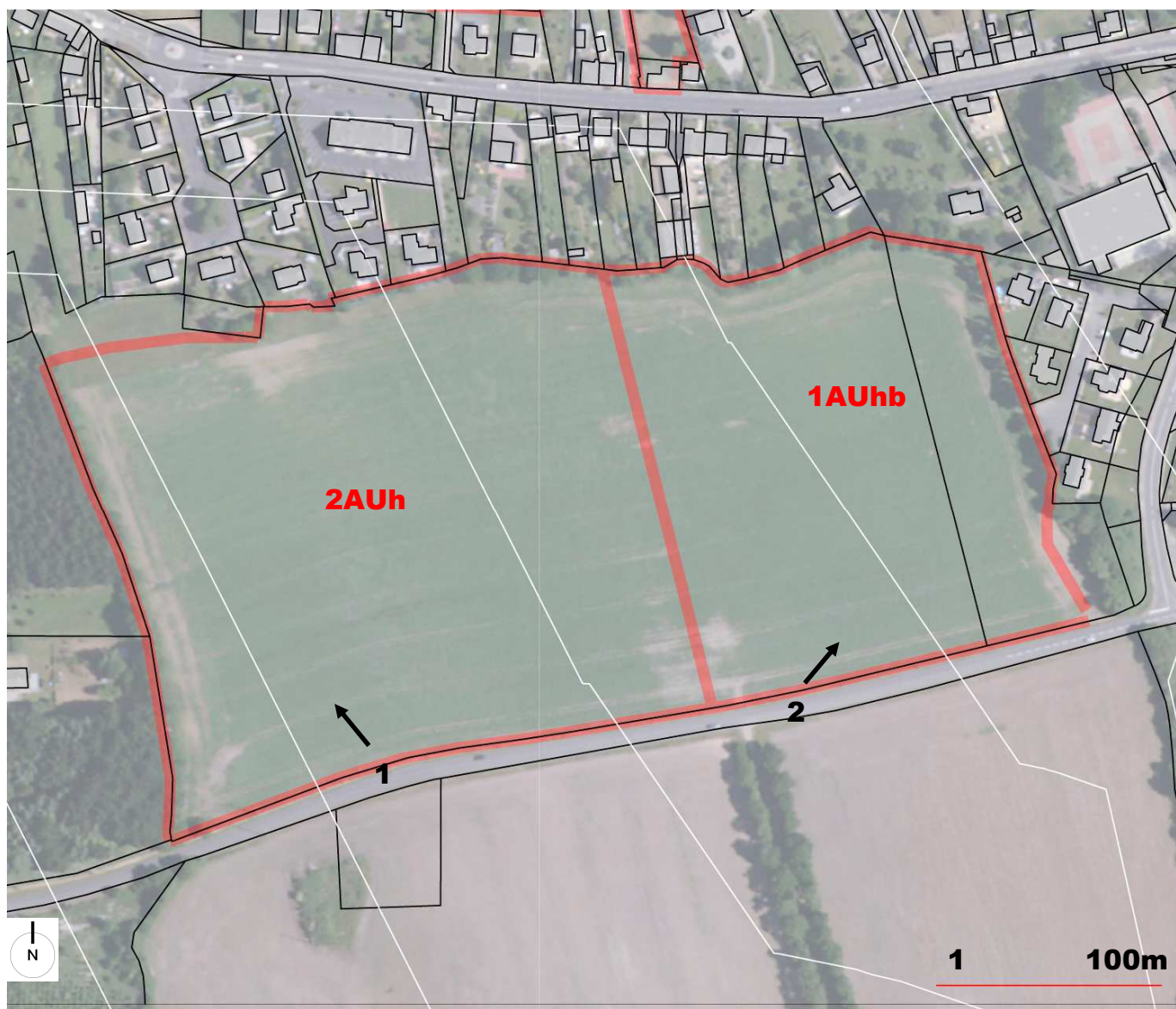
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**.
- Garder le long de la route qui longe le site au nord une zone tampon plantée.
- S'appuyer sur le **chemin creux** pour organiser les circulations piétonnes : atout paysager, identitaire de la zone.
- La **ferme existante** est une accroche à valoriser.
- Réserver des poches d'habitat dense, avec stationnement mutualisé (permet de valoriser le chemin creux, optimiser l'occupation de l'espace).



ZONE N°3 - 1AUhb BOURG « Filiger »

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°3 - 1AUhb BOURG « Filiger »

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone 1AUhb : 32 200 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

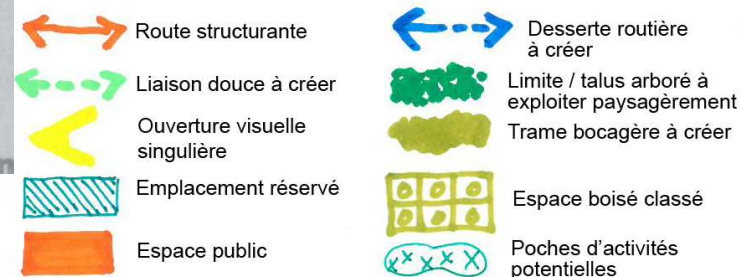
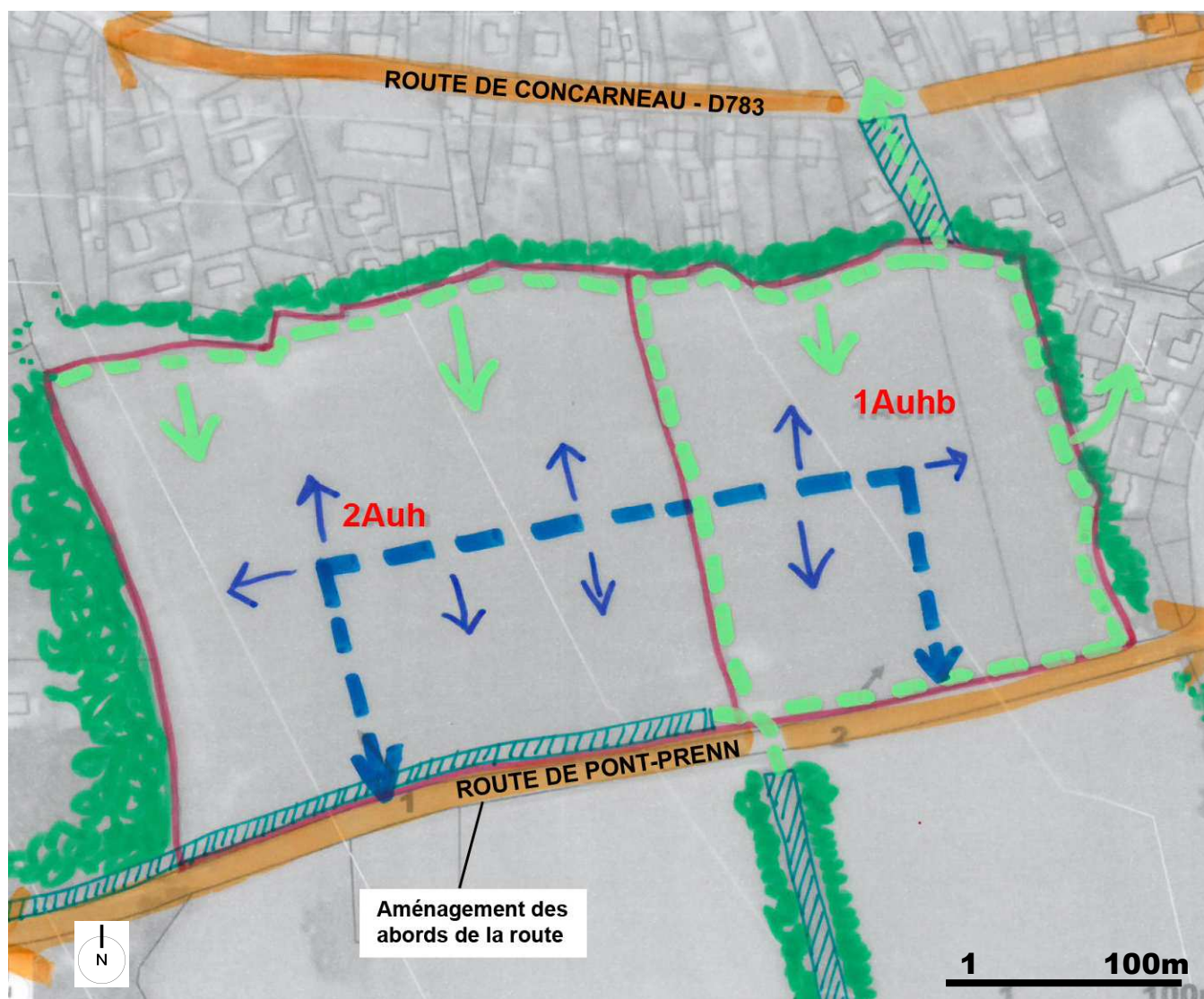
- **Densité de l'opération** : 21 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Petit collectif et individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% logements locatifs sociaux minimum
10% logements en accession aidée à la propriété minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte principale : au sud de la zone. Créer des accès limités sur la route de Pont-Prenn.
- **Connexions déplacements doux** : s'appuyer sur la route située au sud = réaménagement des abords (un ER est prévu pour une voie verte cycles et piéton).

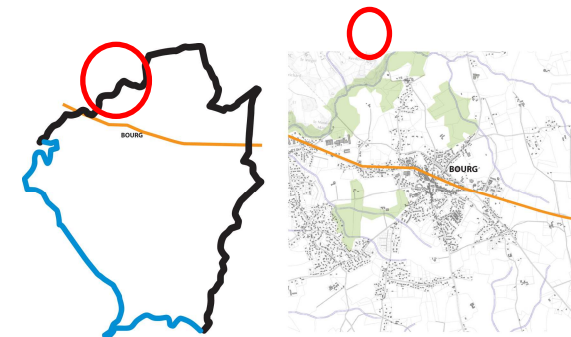
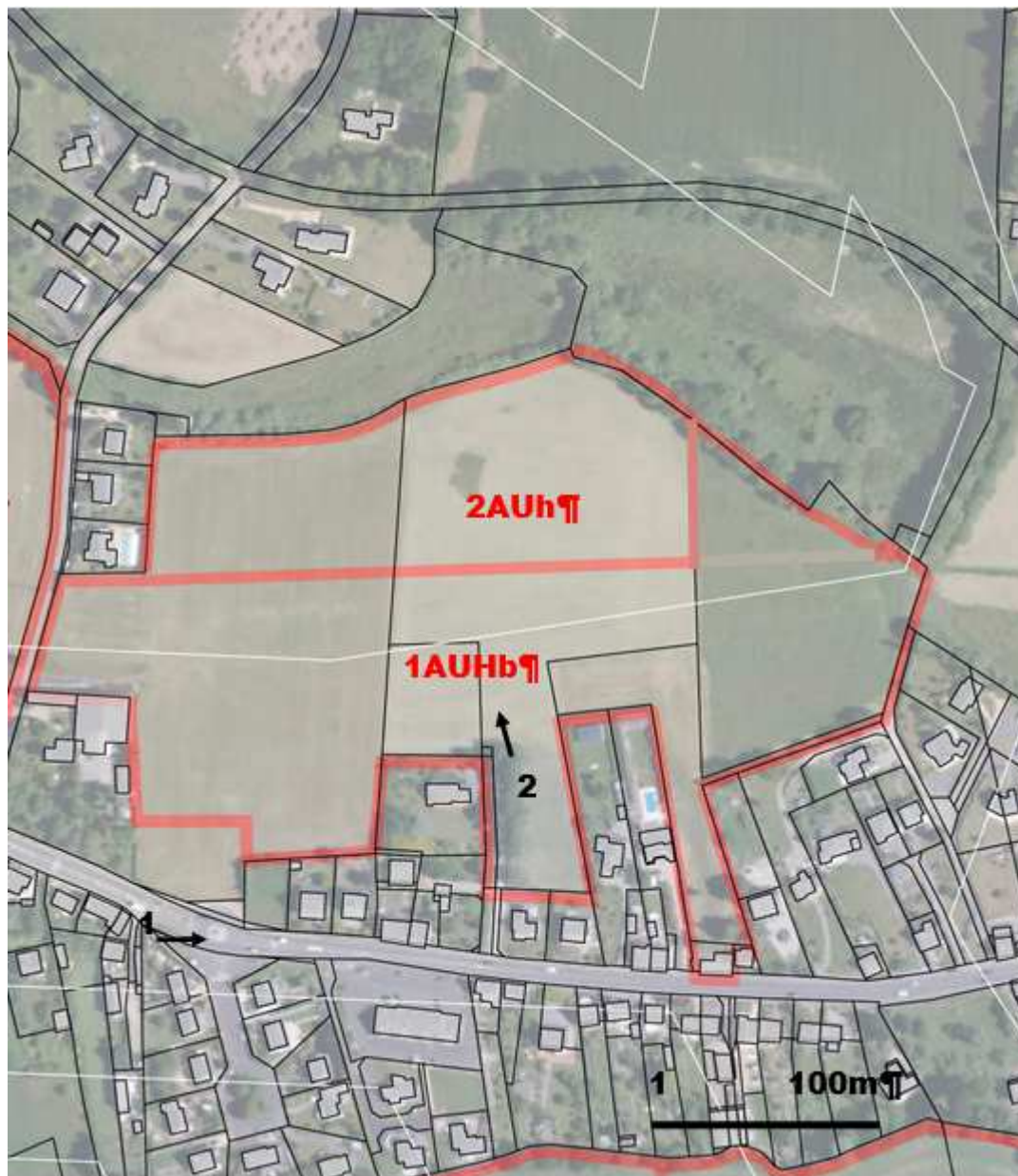
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**,
- Attendre les résultats des **fouilles préventives**.
- L'urbanisation de cet espace implique le traitement de **l'entrée de ville au sud**, à réaménager.
- Repenser + réaménager les **abords de la route de Pont-Prenn** (piste cyclable),
- **Avancée de l'urbanisation** de l'Est vers l'Ouest



ZONE N°4 - 1AUhb BOURG « Kerouel »

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°4 - 1AUhb BOURG « Kerouel »

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone 1AUhb : 39 200 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

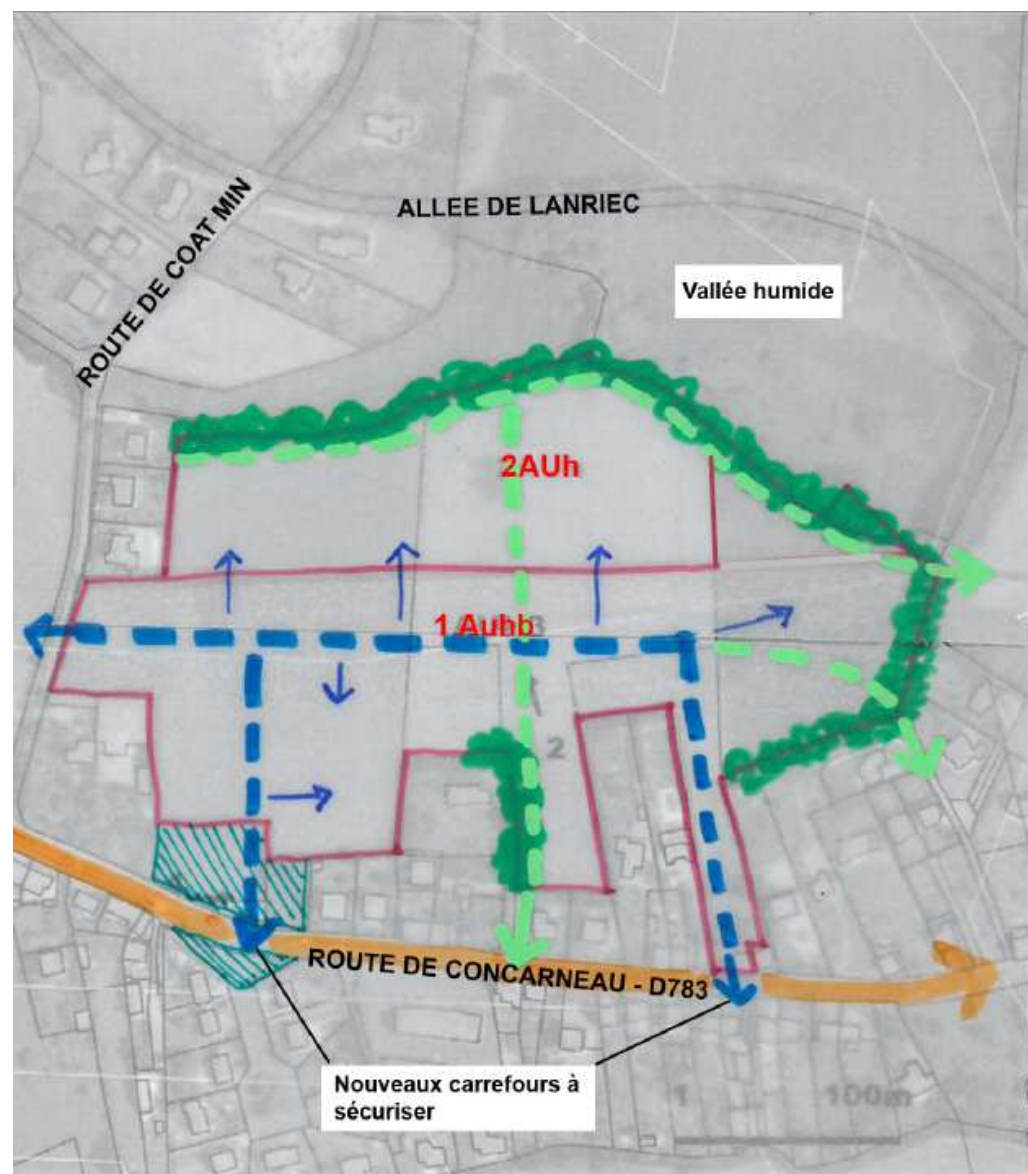
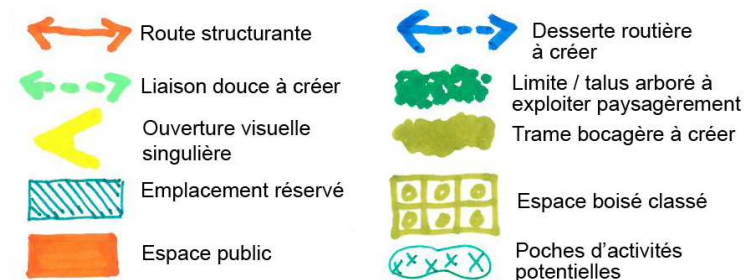
- **Densité de l'opération** : 21 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Petit collectif et individuel dense,
- **Mixité sociale** : 30% logements locatifs sociaux minimum
10% logements en accession aidée à la propriété minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : principale : au sud et à l'ouest de la zone. Créer des voiries traversantes. Sécuriser les accès le long de la route de Concarneau. Un ER pour création d'une aire de covoiturage est prévu au sud, le long de la RD783
- **Connexions déplacements doux** : Nombreuses possibilités de petits sentiers vers le bourg, Se relier aux sentiers au nord.

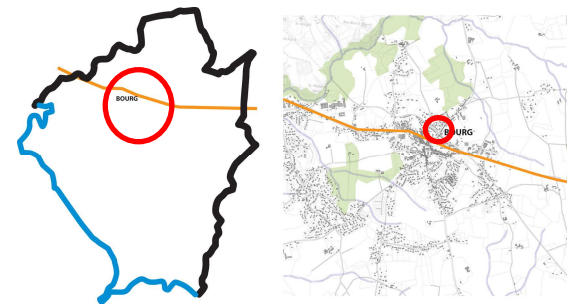
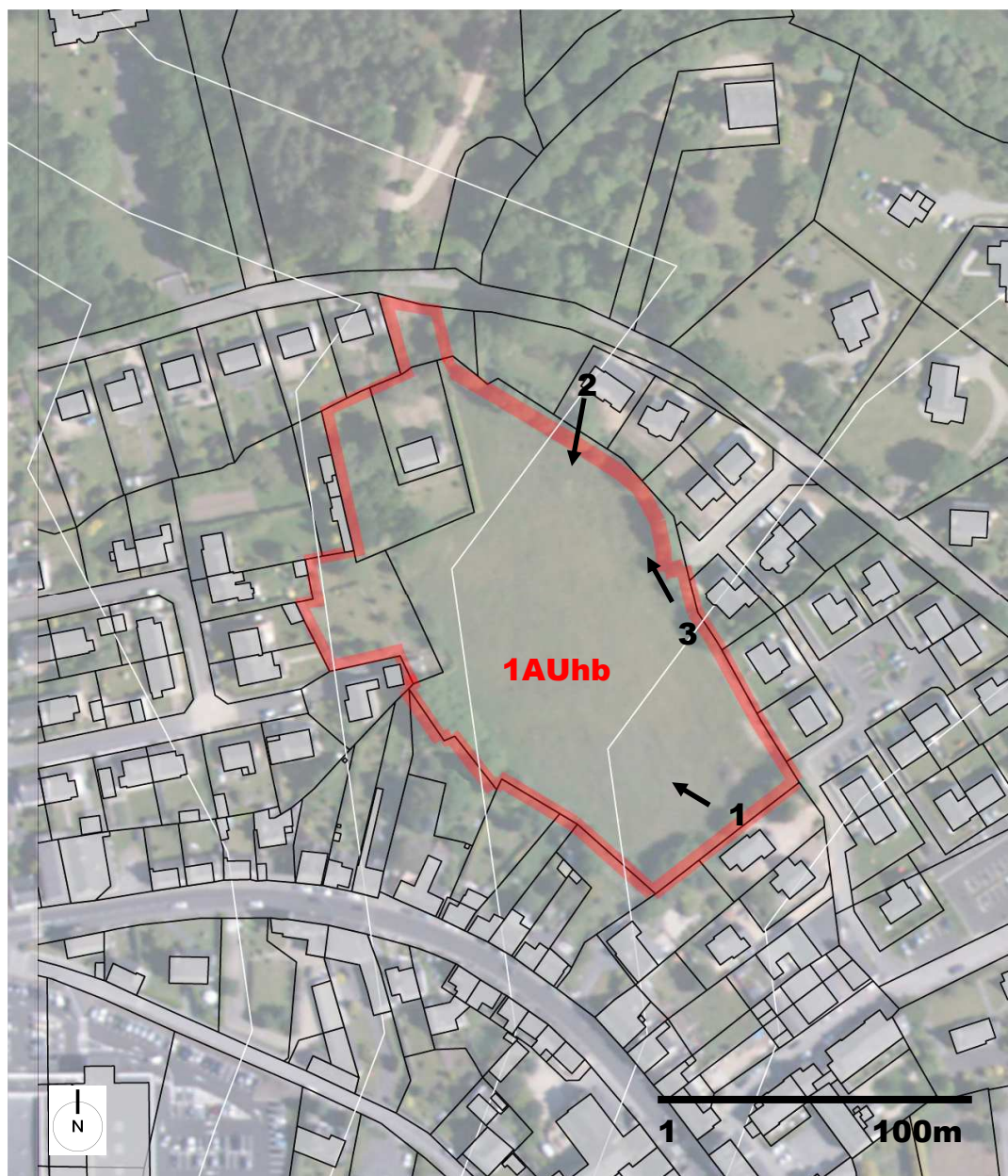
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**,
- **Recréer différentes ambiances, différents espaces** sur cette surface importante,
- **Refonte nécessaire de la route de Concarneau** (sécurisation, réaménagement paysager : vision globale nécessaire),
- **Avancée de l'urbanisation** du sud/est vers le nord/ouest.

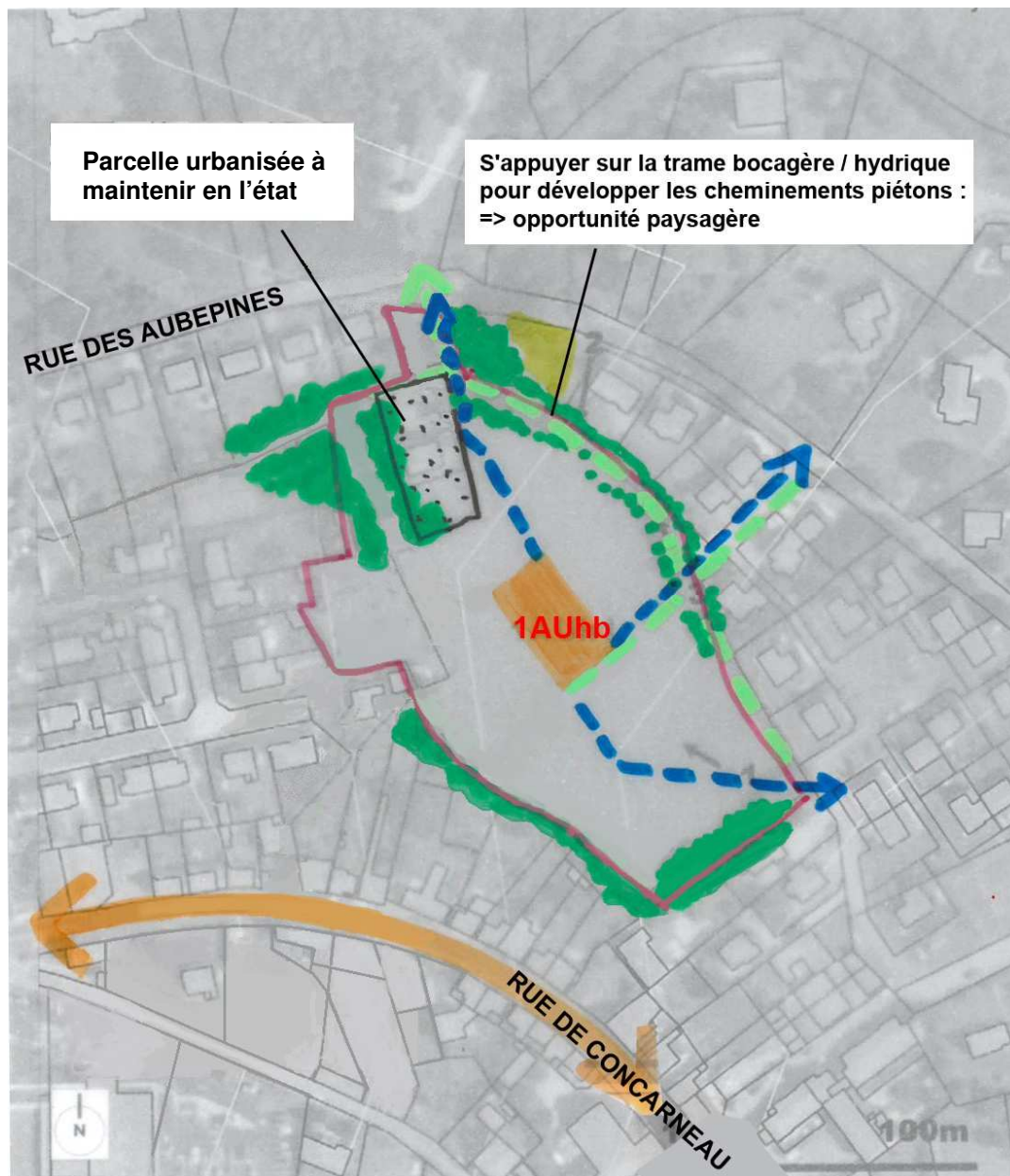


ZONE N°5 - 1AUhb BOURG « Kerangallou »

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°5 - 1AUhb BOURG« Kerangallou » PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone : 14 500 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

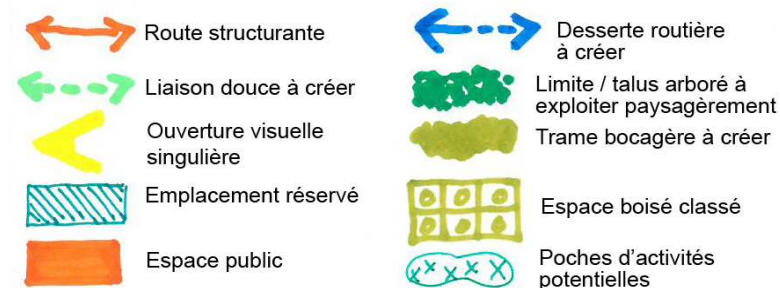
- **Densité de l'opération** : 28 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum.
- **Forme urbaine préférentielle** : Petit collectif,
Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% logements locatifs sociaux minimum
10% logements en accession aidée à la propriété minimum.

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : localisée au Nord et à l'Est. Ne pas créer de cul de sacs, connexions au Nord et à l'Est rue des Aubépines et impasse des Chênes.
- **Connexions déplacements doux** : Nombreuses possibilités de petits sentiers vers le bourg/les équipements voisins.

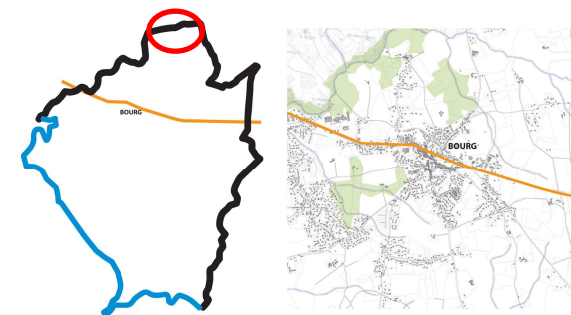
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**,
- Une attention particulière sera portée à la pente naturelle de la zone : urbanisation adaptée. Les ombres portées seront étudiées de manière globale.
- S'appuyer sur le **cours d'eau** pour organiser les circulations piétonnes : atout paysager, identitaire de la zone



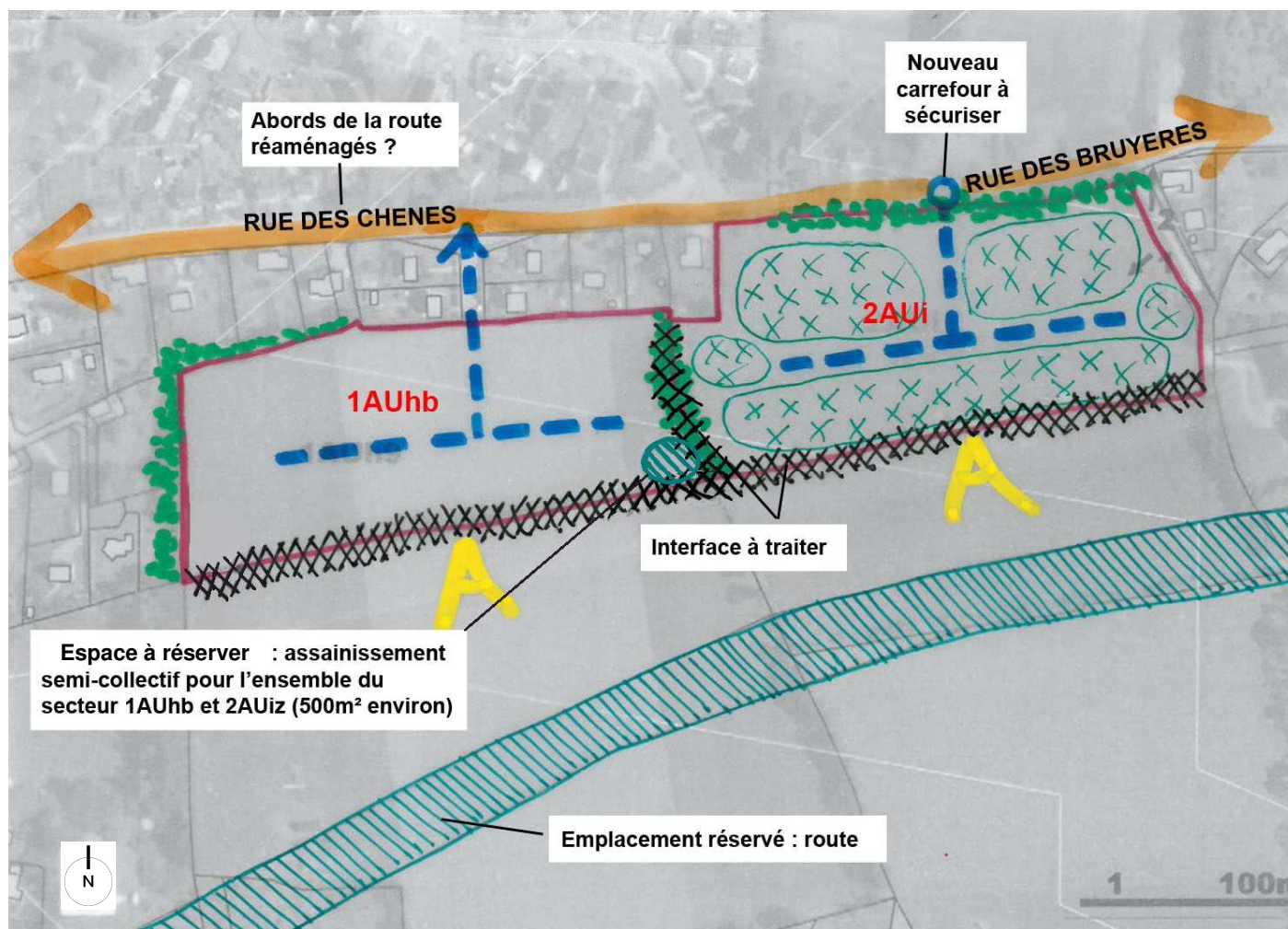
ZONE N°6 - 1AUhb CROISSANT BOUILLET

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°6 - 1AUhb CROISSANT BOUILLET

PROJET D'AMENAGEMENT



Superficie de la zone 1AUhb : 21 200 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

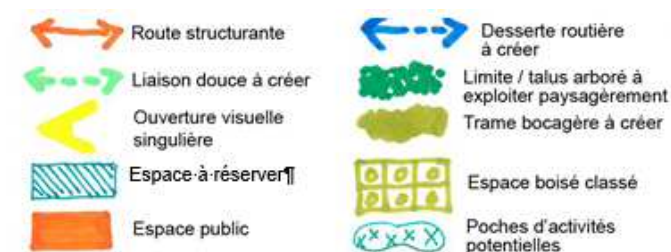
- **Densité de l'opération** : 14 logements/ha en densité nette (non compris espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense,
- **Mixité sociale** : 30% logements locatifs sociaux minimum
10% logements en accession aidée à la propriété minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : Connectée au nord à la route, sans impasse.
- **Connexions déplacements doux** : sans objet : voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**,
- Ne pas créer de zone cul-de-sac : **voirie sans impasse**.



ZONE N°7 - 1AUhb « Kerbiquet »

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°7 - 1AUhb « Kerbiquet »

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 10 300m²

Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

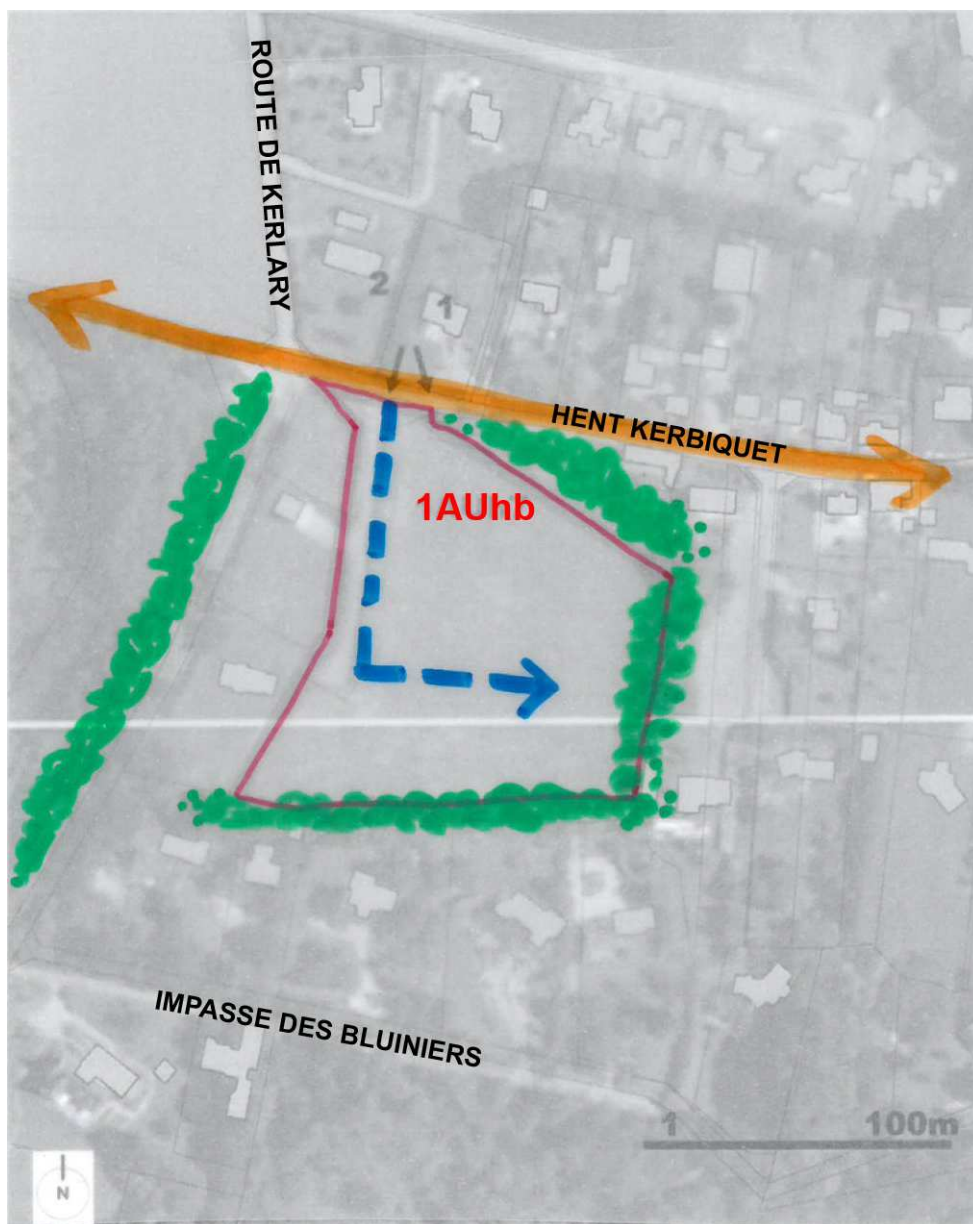
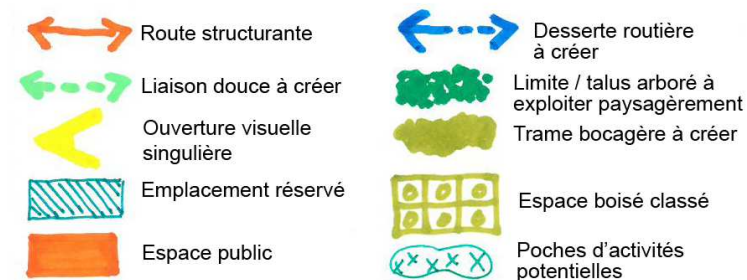
- **Densité de l'opération** : 14 logements/ha en densité nette (non compris espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense.
- **Mixité sociale** : 30% logements locatifs sociaux minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : Entrée principale par le nord, priorité aux piétons.
- **Connexions déplacements doux** : Doublent les circulations automobiles.

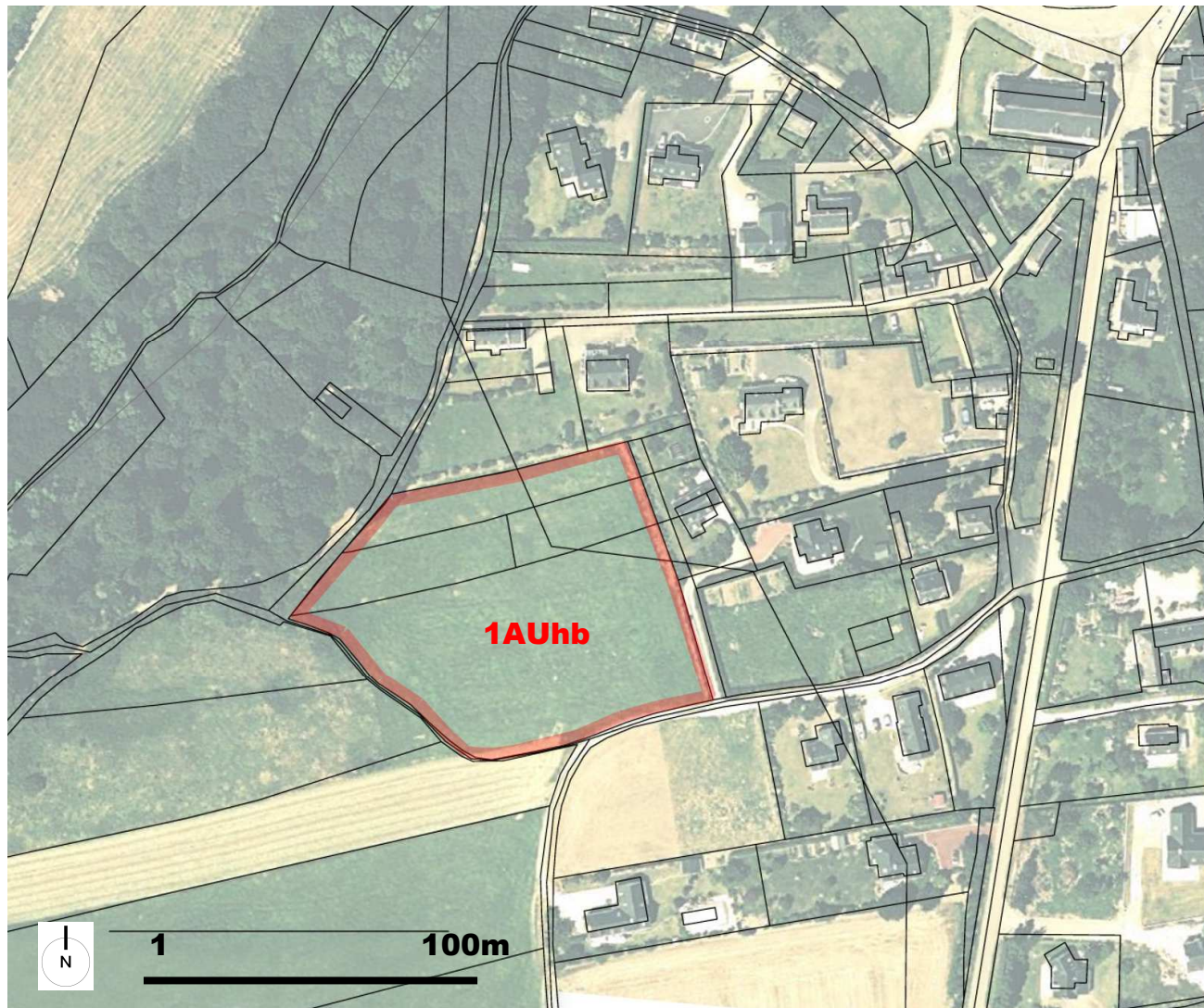
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**.



ZONE N°8 - 1AUhb SAINT PHILIBERT 2

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°8 - 1AUhb SAINT PHILIBERT 2

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 7 450 m²

Vocation principale de la zone : habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

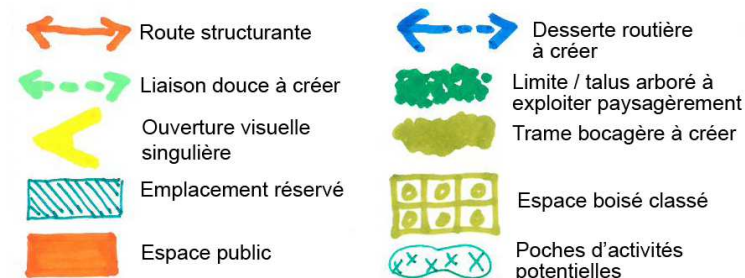
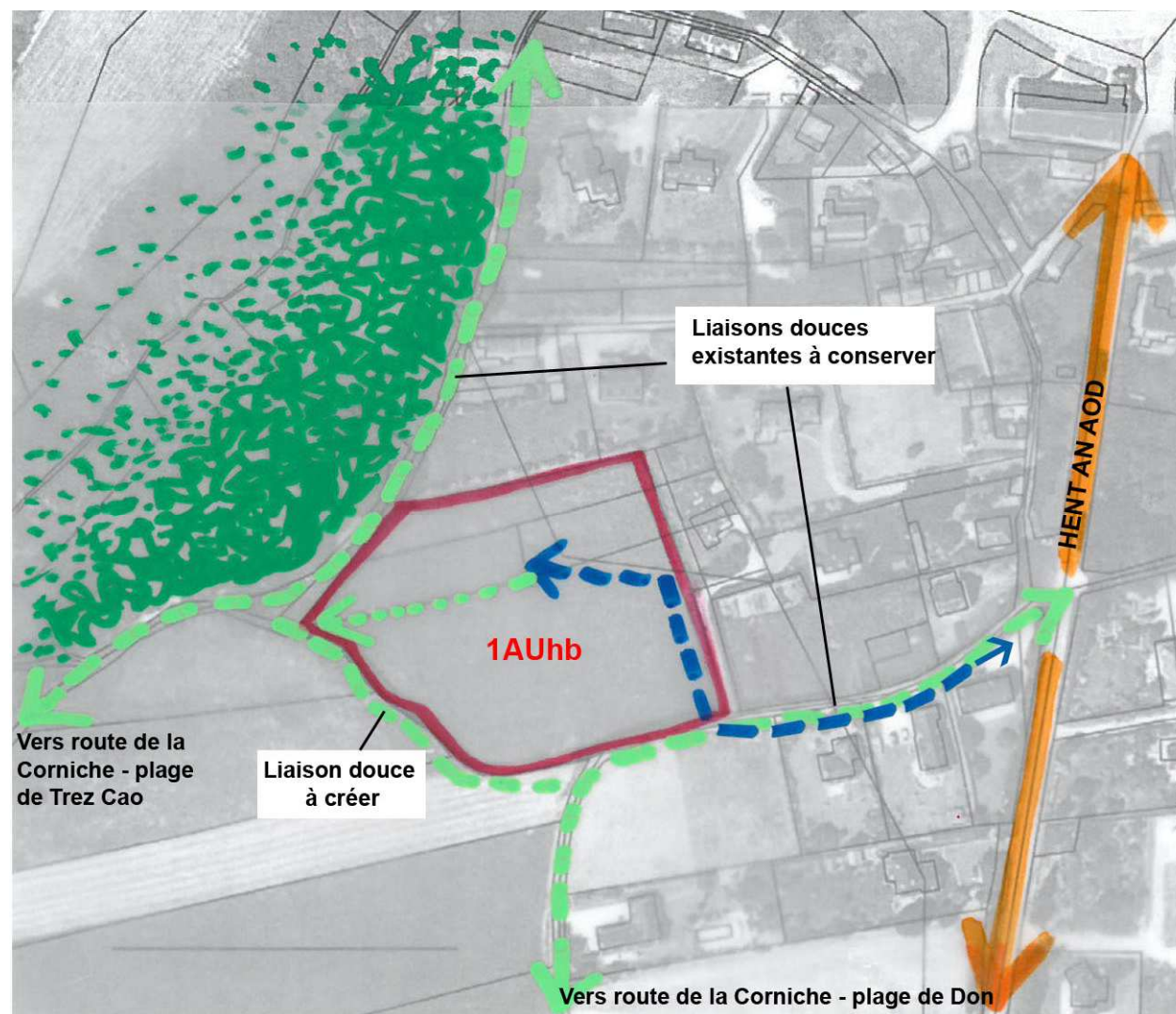
- **Densité de l'opération** : 14 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense
- **Mixité sociale** : 20% logements locatifs sociaux minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : desserte routière à créer entre le terrain et la rue Hent An Aod. Espace public central, priorité au piéton.
- **Connexions déplacements doux** : Liaison douce à créer au niveau de la limite sud-ouest du terrain, pour lier les deux dessertes douces existantes.

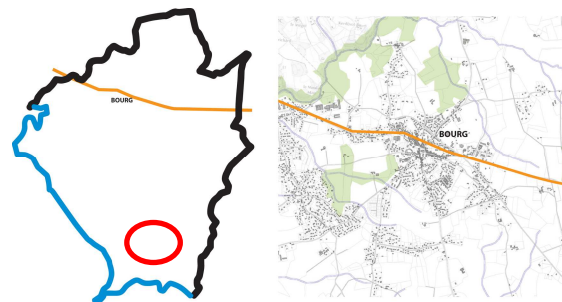
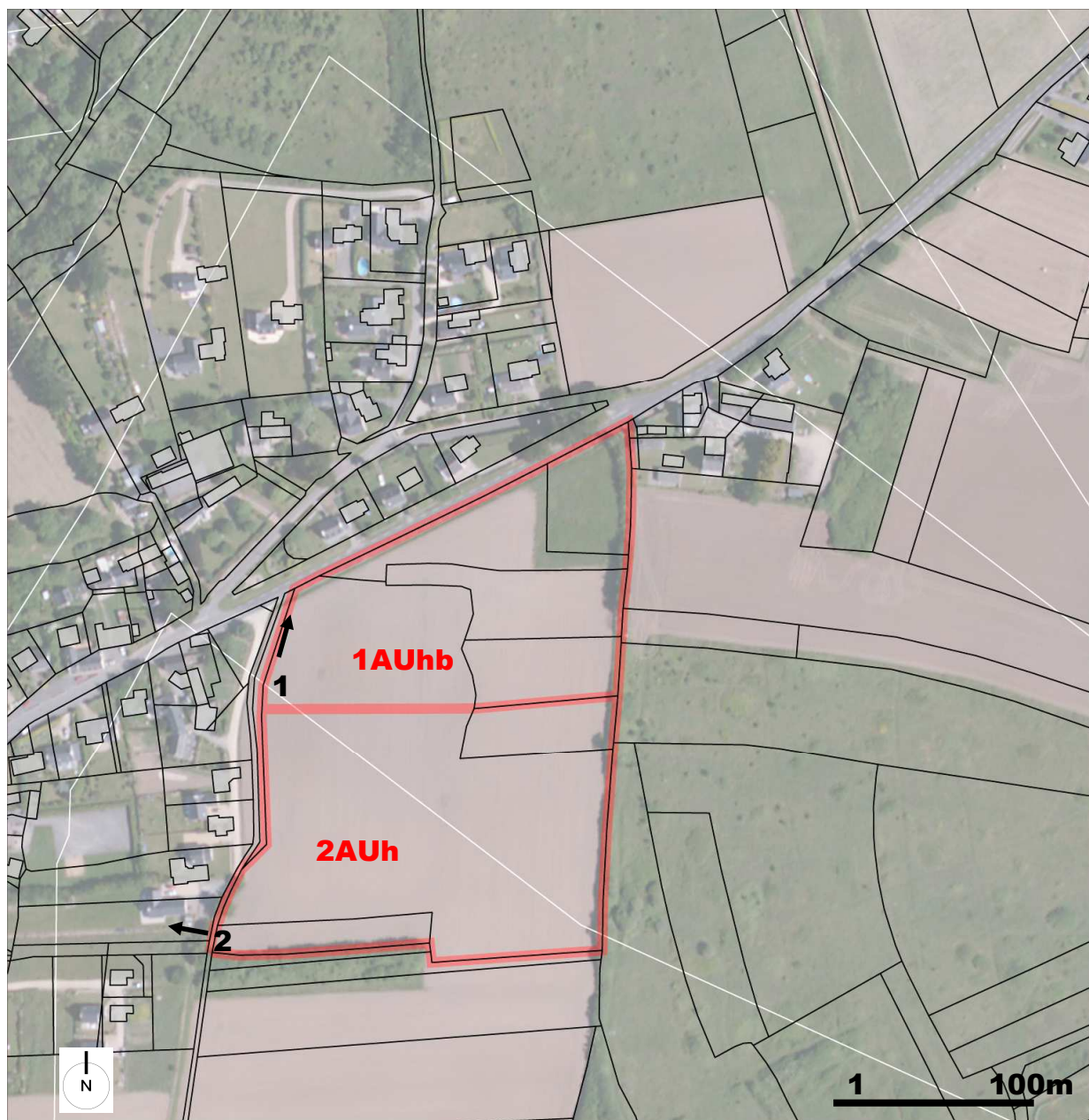
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Proximité du bord de mer et des plages : valoriser les dessertes douces menant à ces espaces paysagers.
- S'appuyer sur la proximité de la zone densément arborée et du cours d'eau à l'Ouest du site.



ZONE N°9 - 1AUhb SAINT PHILIBERT 1

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°9 - 1AUhb SAINT PHILIBERT 1

Superficie : 7 500 m² en 1AUhb et 10 500 m² en 2AUh
Vocation principale de la zone : Habitat et activités compatibles
(commerce de proximité...).

PROGRAMME DE LOGEMENTS

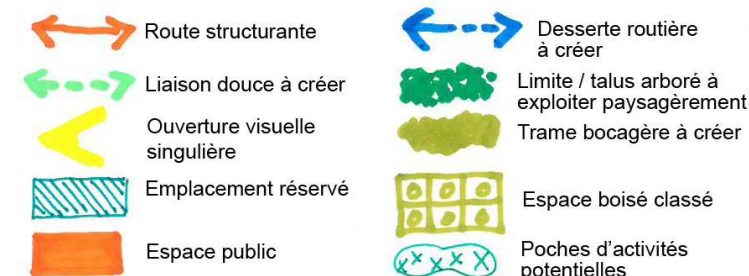
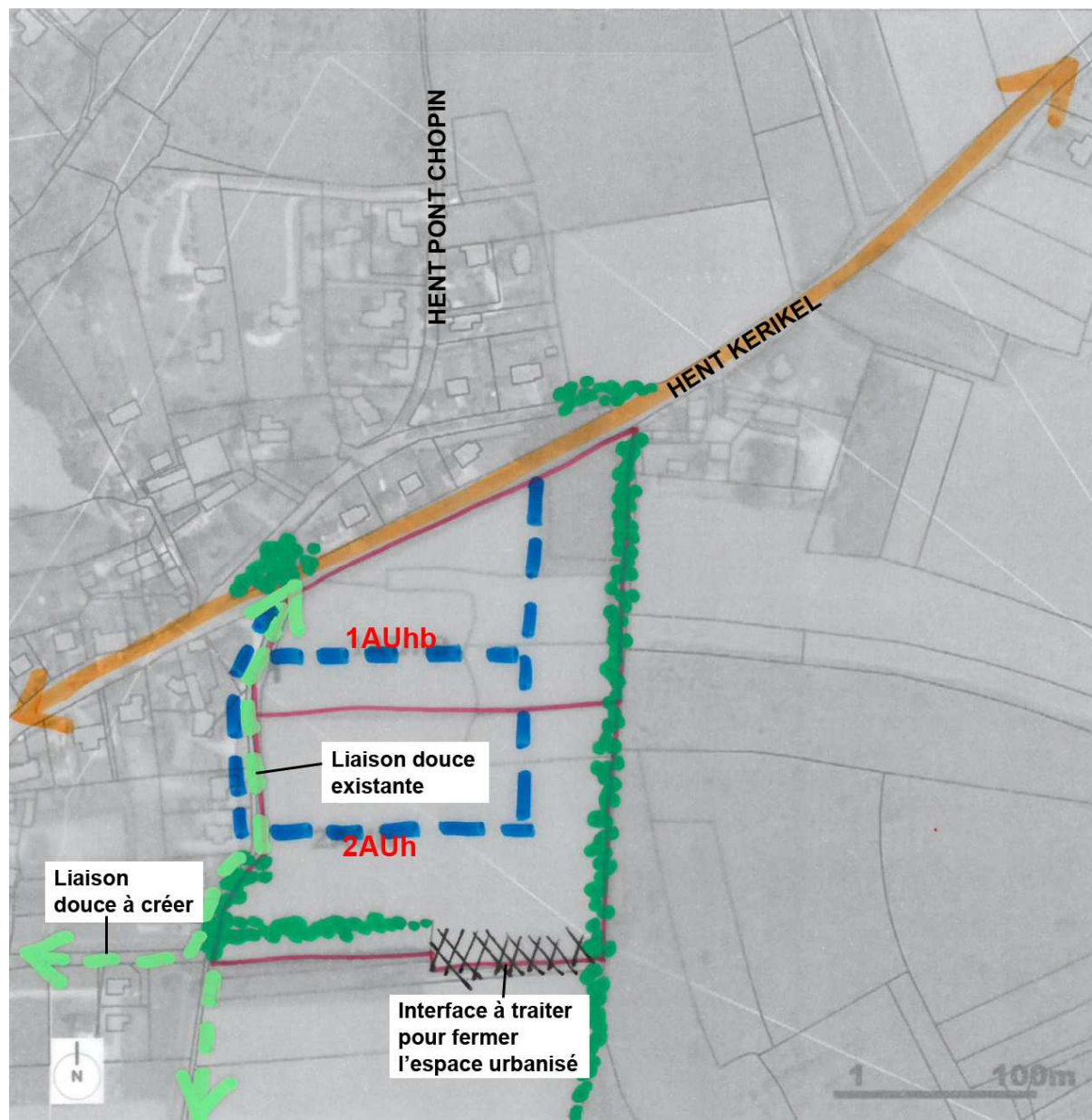
- **Densité de l'opération** : 14 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense,
- **Mixité sociale** 30% logements locatifs sociaux minimum
10% logements en accession aidée à la propriété minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : Connectée au nord à la route, sans impasse.
- **Connexions déplacements doux** : voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons. Une liaison douce à créer pour relier le quartier sud-ouest.

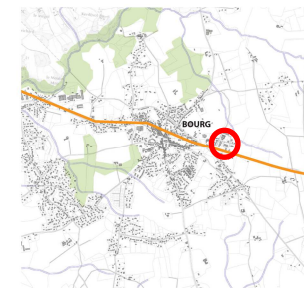
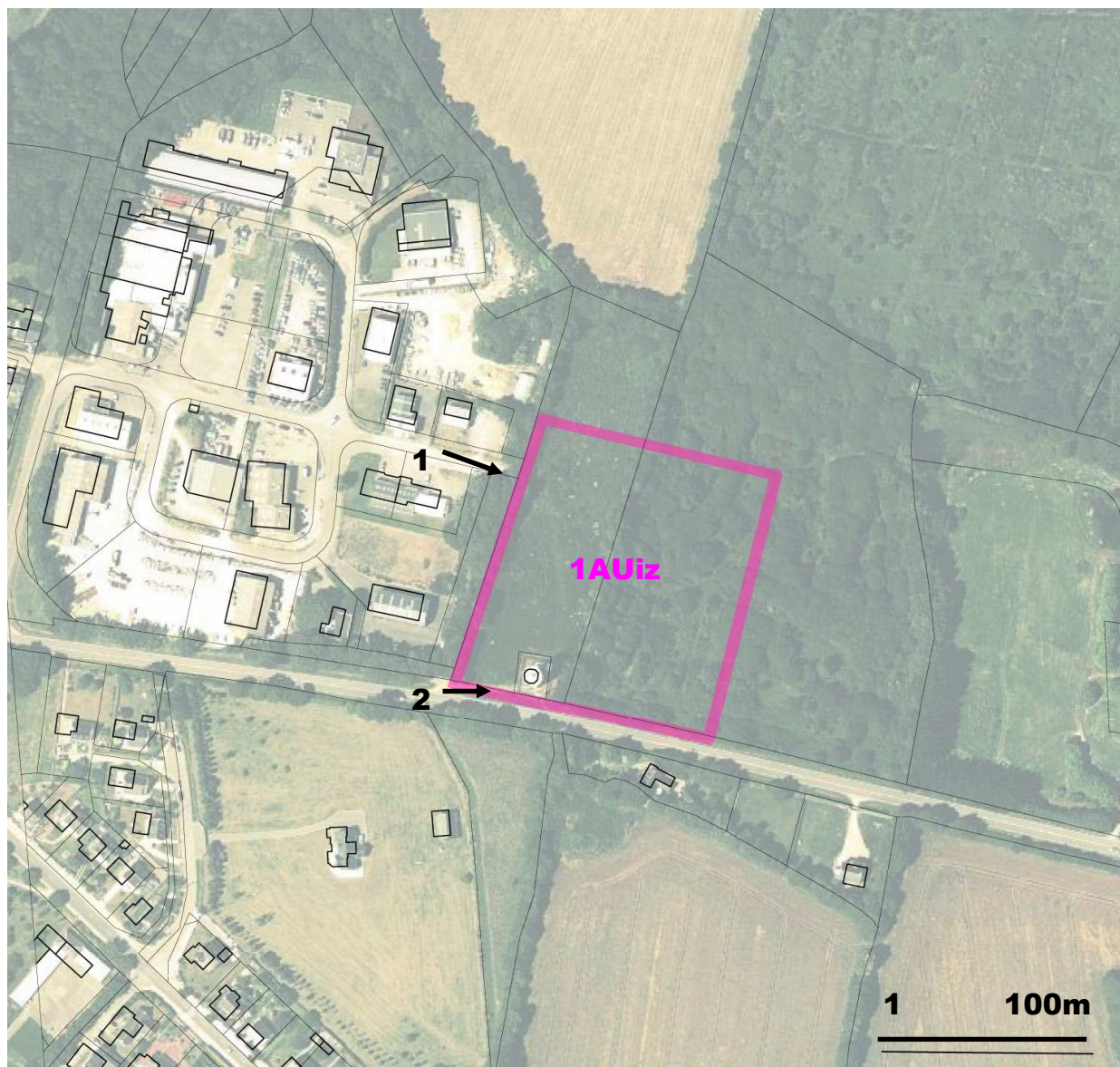
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**,
- Ne pas créer de zone cul-de-sac : **voirie sans impasse**,
- Le long de Hent Kerikel, aménager une **nouvelle « entrée de village » à Saint Philibert**,
- **Avancée de l'urbanisation** du Nord/Ouest vers le Sud/Est.



ZONE N°10 - 1AUiz BEG VEN GLEUN

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°10 - 1AUiz BEG VEN GLEUN

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 15 000 m²

Vocation principale de la zone : activités économiques

PROGRAMME D'AMENAGEMENT

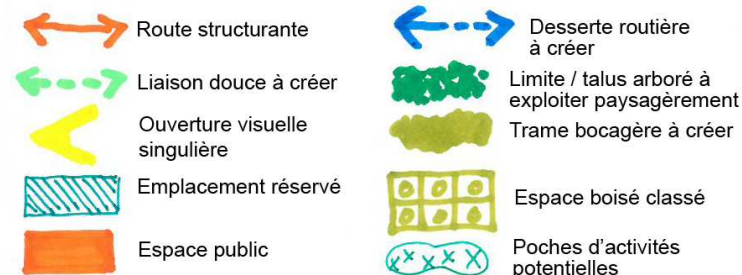
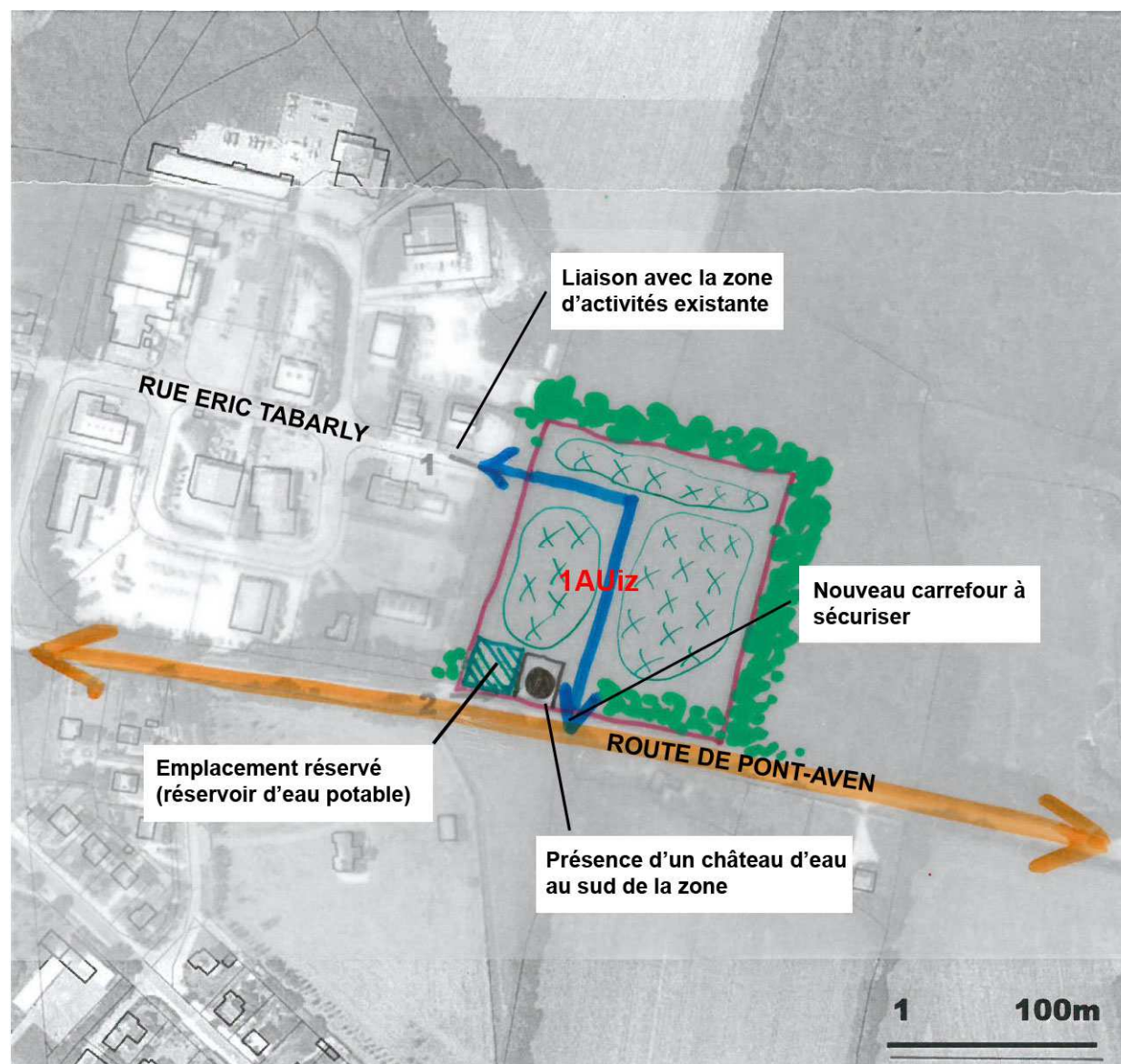
- **Types d'entreprises:** entreprises à vocation artisanale, et/ou commerciales et de service.

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile :** liaison à créer entre le site et la rue Eric Tabarly (zone d'activités existante). Desserte routière centrale (nord/sud) raccordée à la route de Pont-Aven.
- **Connexions déplacements doux :** sans objet.

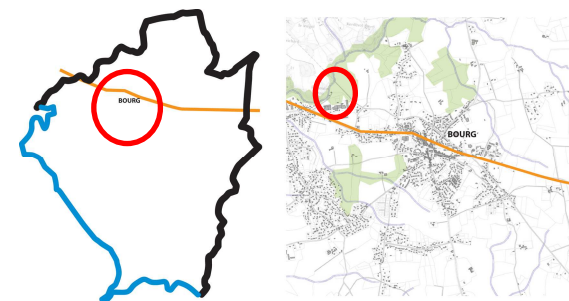
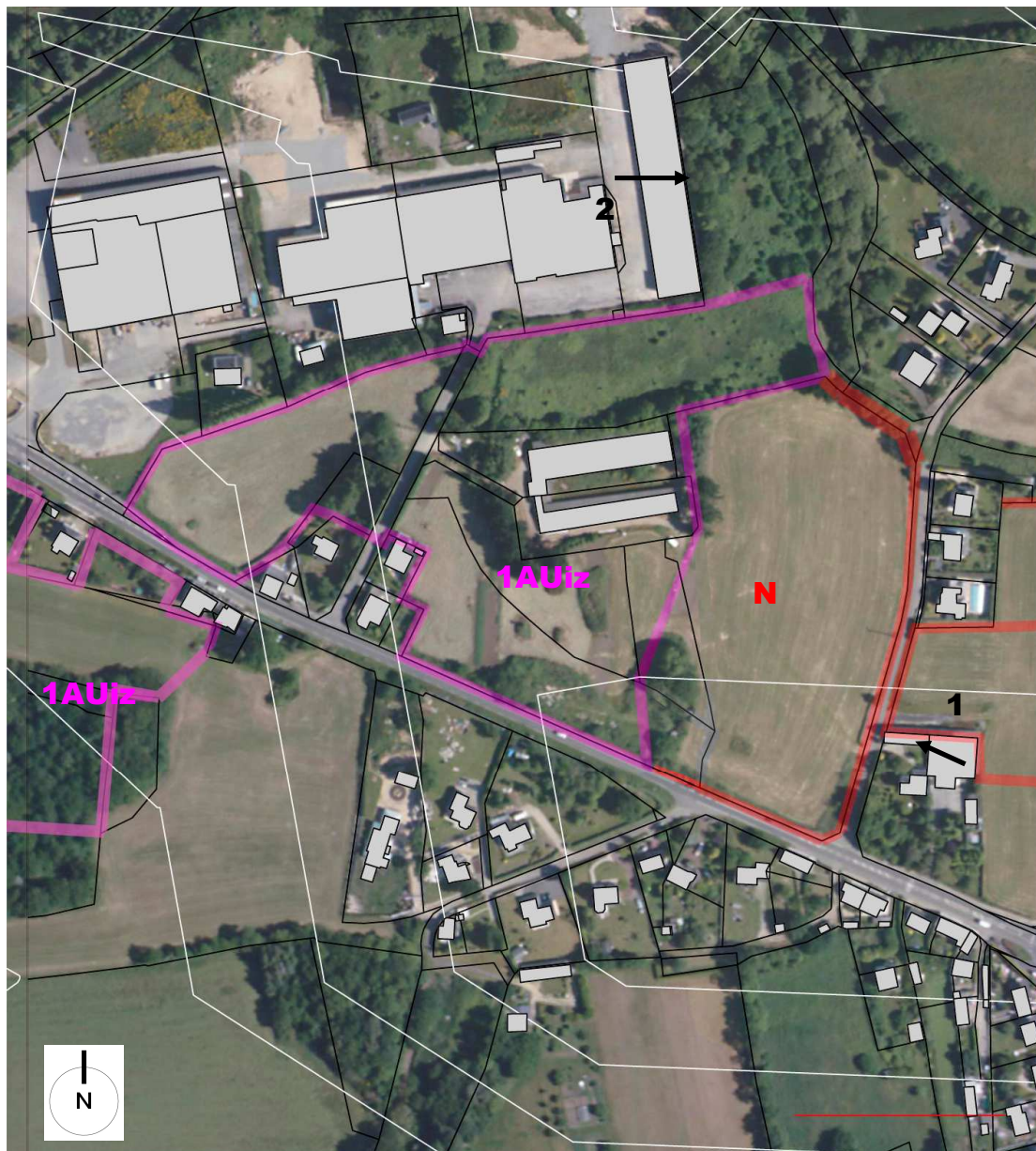
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Conserver les limites arborées du site pour créer une transition paysagère entre la zone d'activités et la route de Pont-Aven.
- Présence d'un château d'eau au sud-ouest du site : à prendre en compte dans l'aménagement.



ZONE N°11 - 1AUiz Kermao Nord

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°11 - 1AUiz Kermao Nord

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone 1 AUiz : 27 900 m² disponibles
Vocation principale de la zone : Activités économiques

PROGRAMME D'AMENAGEMENT

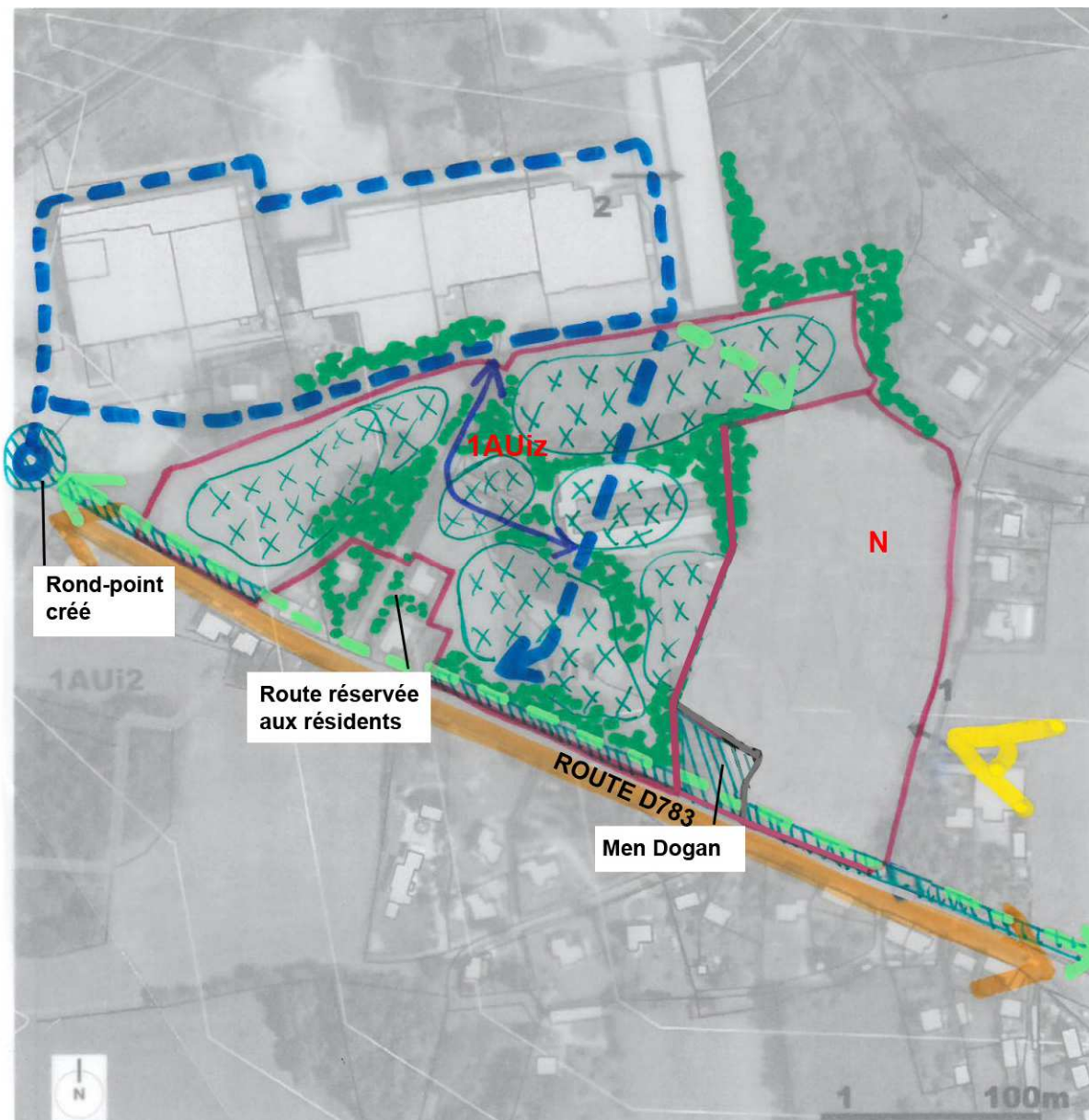
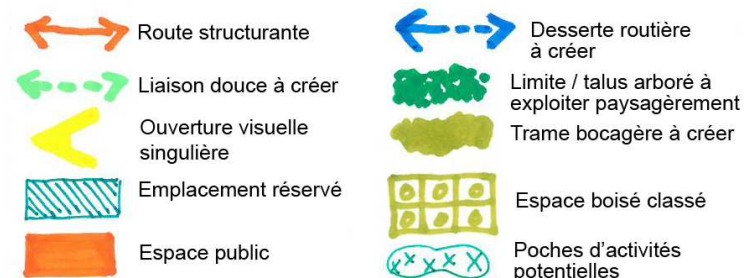
- **Types d'entreprises**: entreprises à vocation artisanale

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : Créer une desserte interne adaptée et traversante. Sécuriser l'accès à la D783, prévoir une traversée possible de la D783.

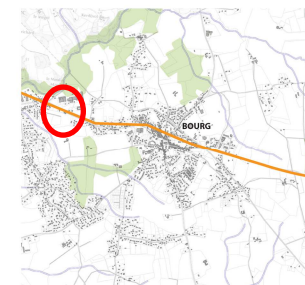
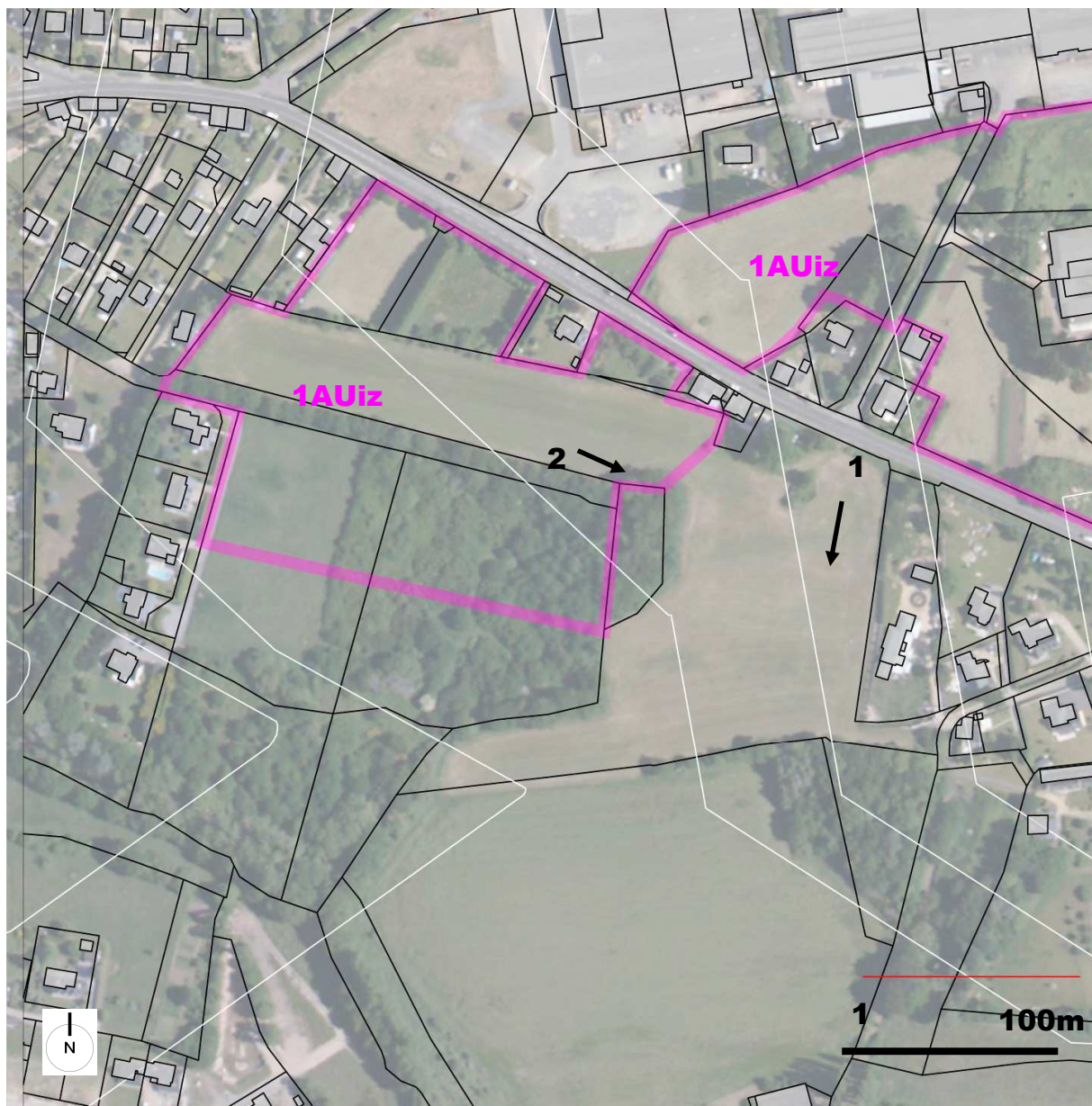
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**, S'appuyer sur les **différents sous-espaces** marqués par des limites boisées, le relief. **Conserver ces limites, construire avec le relief.**
C'est une réelle plus value pour la zone : position stratégique, mais impact paysager limité.
- Ne pas créer de zone cul-de-sac : **voirie sans impasse.**
- Repenser la **zone artisanale comme un tout, en intégrant les espaces alentours** occupés par des activités, cf cartographie de synthèse page 31.
- Réaménager les abords de la D783.



ZONE N°12 - 1AUiz Kermao Sud

SITUATION ACTUELLE



ZONE N°12 - 1AUiz Kermao Sud

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone 1AUiz : 30 100 m²

Vocation principale de la zone : Activités économiques

PROGRAMME D'AMENAGEMENT

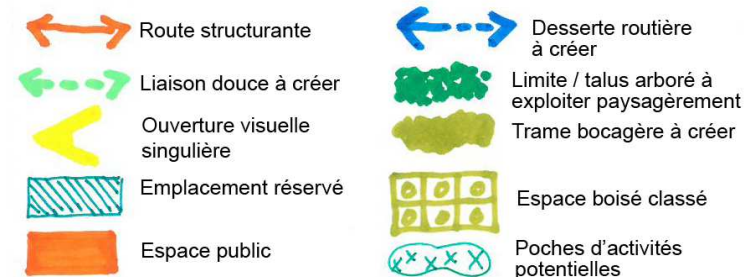
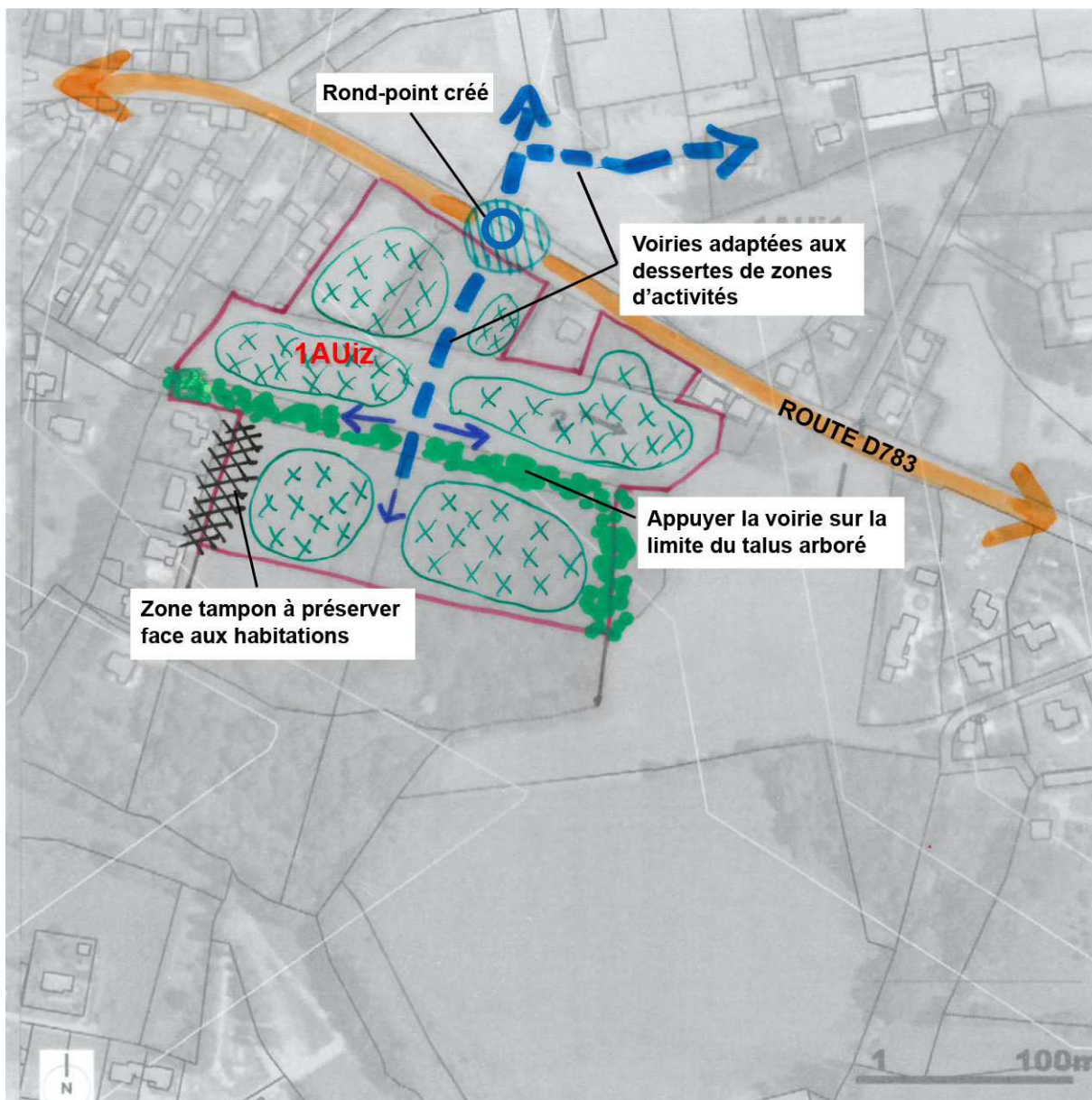
- **Types d'entreprises:** entreprises à vocation artisanale, et/ou commerciales et de service.

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile :** Créer une desserte interne adaptée et traversante. Sécuriser l'accès à la D783, prévoir une traversée de la D783.
- Rond-point à créer sur la D783 en entrée de l'ensemble de la zone de Kermao (existante au nord, à créer au sud).

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes**, **Conserver ces limites, construire avec le relief.**
C'est une réelle plus value pour la zone : position stratégique, mais impact paysager limité,
- Appuyer la desserte interne sur le talus bocagé conservé.
- Repenser la **zone artisanale comme un tout, en intégrant les espaces alentours** occupés par des activités, cf cartographie de synthèse page 28.
- Ménager des limites protectrices pour les **habitats alentours**,

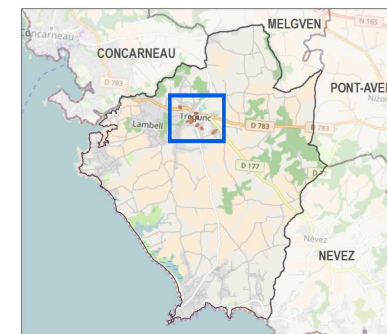
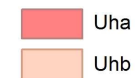




T R É G U N C

**ZONE UH FAISANT L'OBJET
D'OAP DÉTAILLÉES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

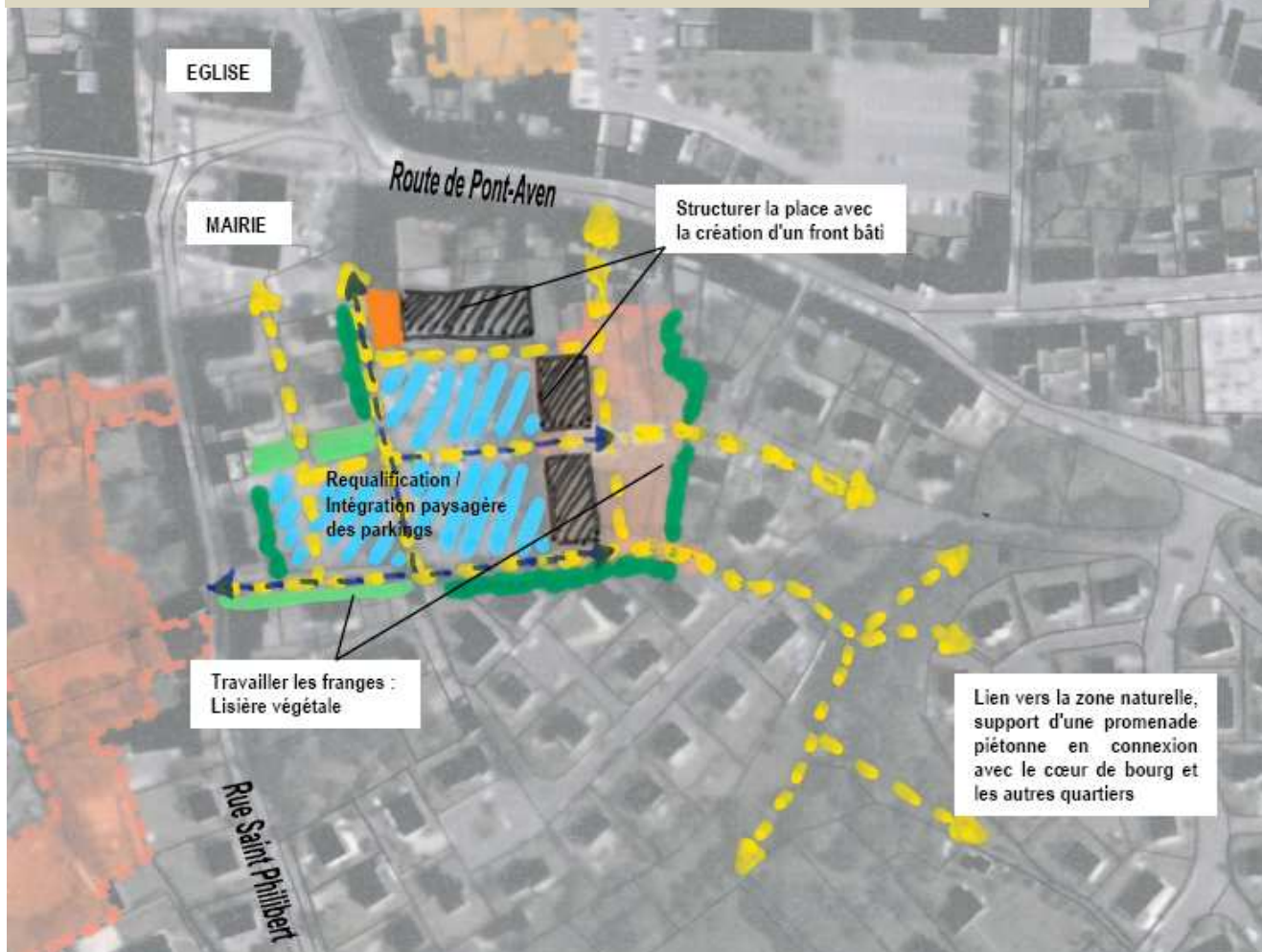


GÉOLITT

0 100 200 300
Mètres

ENJEUX

- . Densifier l'habitat en centre-bourg en urbanisant les dents creuses, les arrière-cours et fonds de jardin ("BIMBY"), les parcelles délaissées...
- . Créer de l'habitat collectif, "intermédiaire"
- . Permettre l'implantation d'équipements en cœur de bourg
- . Développer et favoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les trames verte et bleue de la commune
- . Intégrer à la réflexion les vastes espaces publics connexes
- . Composer des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton
- . Connecter le nouveau secteur aux quartiers existants
- . Créer des liens interquartiers



ZONE N°13 - Uhb

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 3500 m²

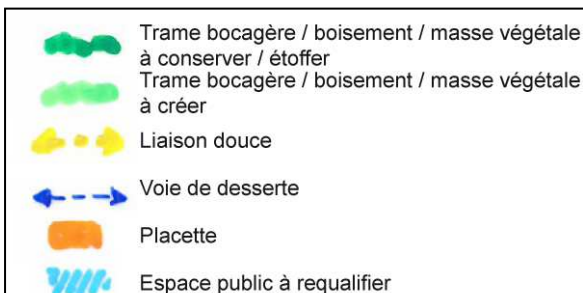
Vocation principale de la zone : Habitat et/ou équipements

ORIENTATIONS

- Développer une opération de logements collectifs et/ou équipements
- Intégrer à la réflexion les espaces publics connexes : création de bâtis orientés Est-Ouest ou Sud-Nord - à définir au moment de la conception du projet - (en R+2+combles) en parallèle à la requalification du parking (optimisation du nombre de places de stationnement, aménagements paysagers...) => Structurer la place, traiter ses limites
- Prévoir des espaces publics/semi-publics en cœur d'îlot
- Maillage piétons Est-Ouest et Nord/Sud permettant les déplacements de/vers le cœur de bourg et les quartiers environnants => îlot traversant
- Prévoir des accès véhicules à l'Ouest et au Nord: voie mixte piétons/voitures – Appuyer le caractère piétonnier de la voie
- Requalifier / étoffer la trame végétale existante; Travailler les lisières : ambiance jardinée / arborée

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Forme urbaine préférentielle** : Habitat collectif - R+2+combles ou bien équipement sur partie Est avec logement au Nord – RDC : locaux associatifs



ZONE N°14 - Uhb

PROJET D'AMENAGEMENT

ENJEUX

- . Densifier l'habitat en centre-bourg en urbanisant les dents creuses, les arrière-cours et fonds de jardin ("BIMBY"), les parcelles délaissées...
- . Créer de l'habitat collectif, "intermédiaire"
- . Permettre l'implantation d'équipements en cœur de bourg
- . Traiter la façade urbaine de la Place George Beaujean
- . Intégrer à la réflexion les vastes espaces publics connexes, en lien avec les équipements existants
- . Développer et favoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les trames verte et bleue de la commune
- . Requalifier la Place George Beaujean et composer des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton
- . Connecter le nouveau secteur aux quartiers existants
- . Créer des liens interquartiers

Superficie de la zone : 4300 m²

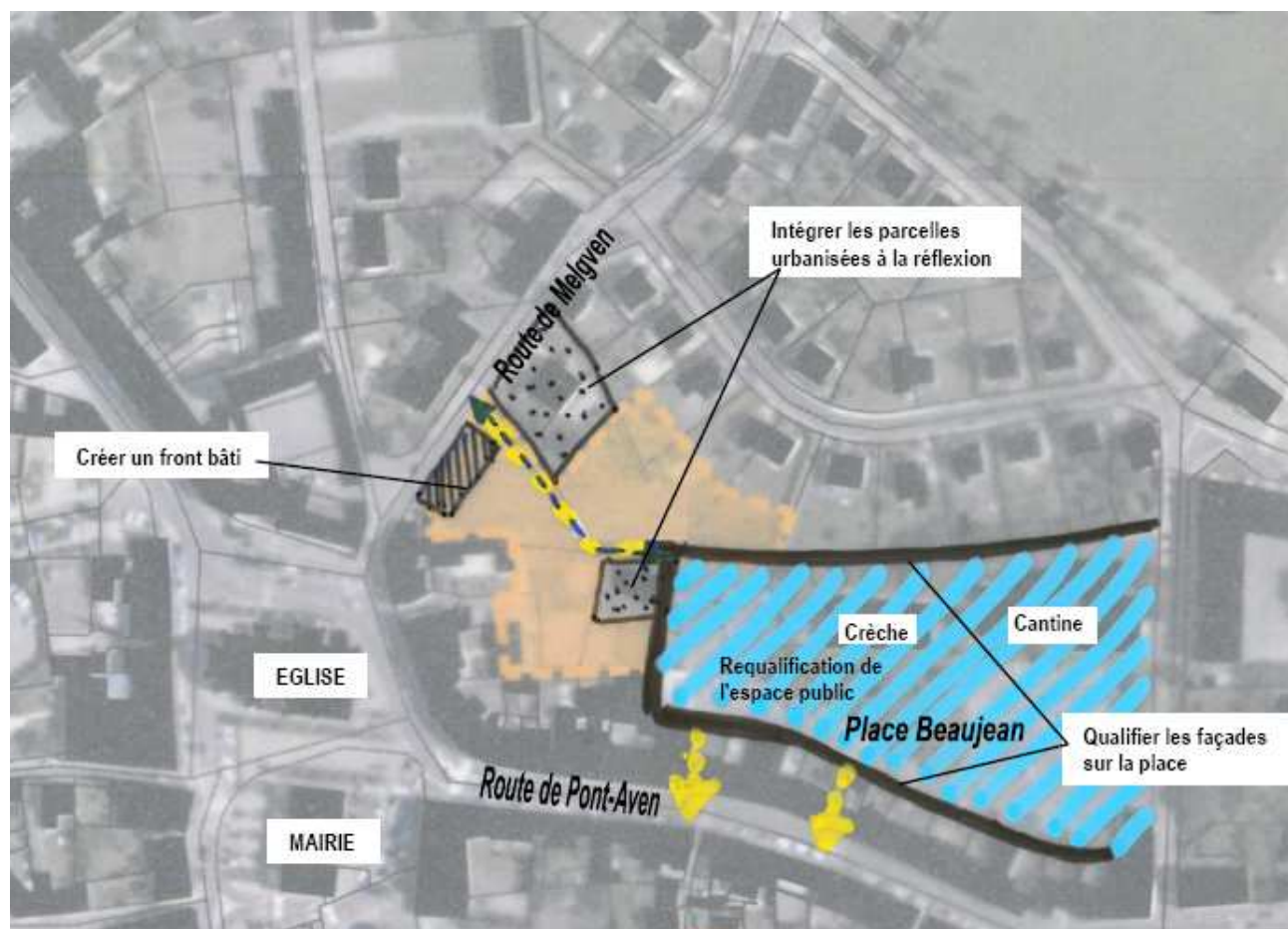
Vocation principale de la zone : Habitat et/ou équipements

ORIENTATIONS

- Développer une opération de logements collectifs et/ou équipements
- Intégrer à la réflexion les espaces publics et parcelles urbanisées connexes
- Prévoir un accès véhicules traversant - Voie mixte piétons/voitures – Appuyer le caractère piétonnier de la voie
- Prévoir des espaces collectifs/semi-collectifs en cœur d'îlot (stationnement,...)
- Qualifier les façades de la Place Beaujean (aujourd'hui "revers")
- Développer une trame végétale – ambiance jardinée / arborée
- Traiter les lisières

PROGRAMME DE LOGEMENTS

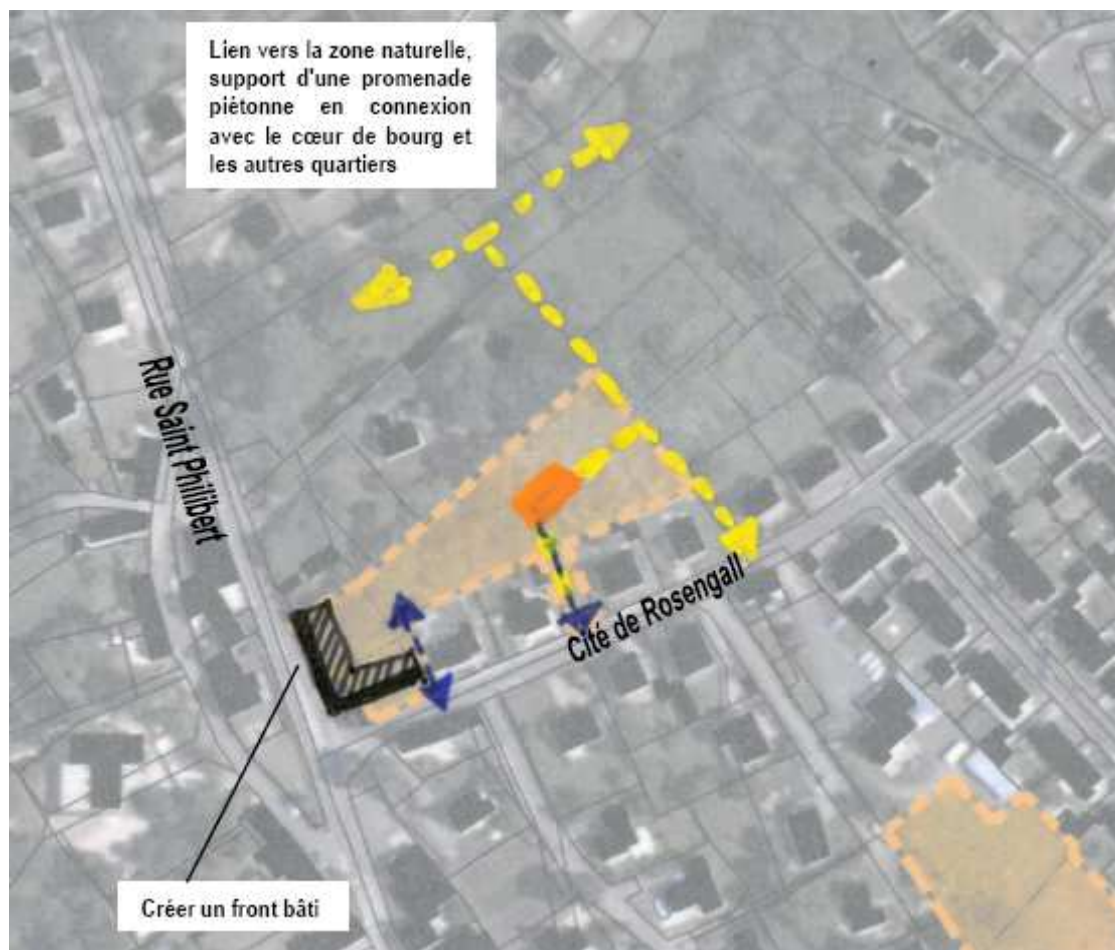
- **Forme urbaine préférentielle** : Habitat collectif - R+1+combles
- **Mixité sociale**



-  Trame bocagère / boisement / masse végétale à conserver / étoffer
-  Trame bocagère / boisement / masse végétale à créer
-  Liaison douce
-  Voie de desserte
-  Placette
-  Espace public à requalifier

ZONE N°15 - Uhb

PROJET D'AMENAGEMENT



ENJEUX

- . Densifier l'habitat en centre-bourg en urbanisant les dents creuses, les arrière-cours et fonds de jardin ("BIMBY"), les parcelles délaissées...
- . Diversifier l'offre en logements et proposer de l'habitat "intermédiaire" et mitoyen
- . Développer et favoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les trames verte et bleue de la commune
- . Composer des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton
- . Connecter le nouveau secteur aux quartiers existants
- . Créer des liens interquartiers

Superficie de la zone : 3600 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

ORIENTATIONS

- Développer préférentiellement de l'habitat en mitoyenneté, "intermédiaire"
- Créer un front bâti sur la rue Saint Philibert
- Prévoir des espaces collectifs/semi-collectifs en cœur d'îlot (stationnement,...)
- Prévoir un accès véhicules traversant, en lien avec le nouveau quartier urbanisé - Voie mixte piétons/voitures – Appuyer le caractère piétonnier de la voie
- Maillage piétons permettant les déplacements de/vers les quartiers environnants, les espaces naturels / îlot traversant
- Développer une trame végétale – ambiance jardinée / arborée
- Traiter les lisières

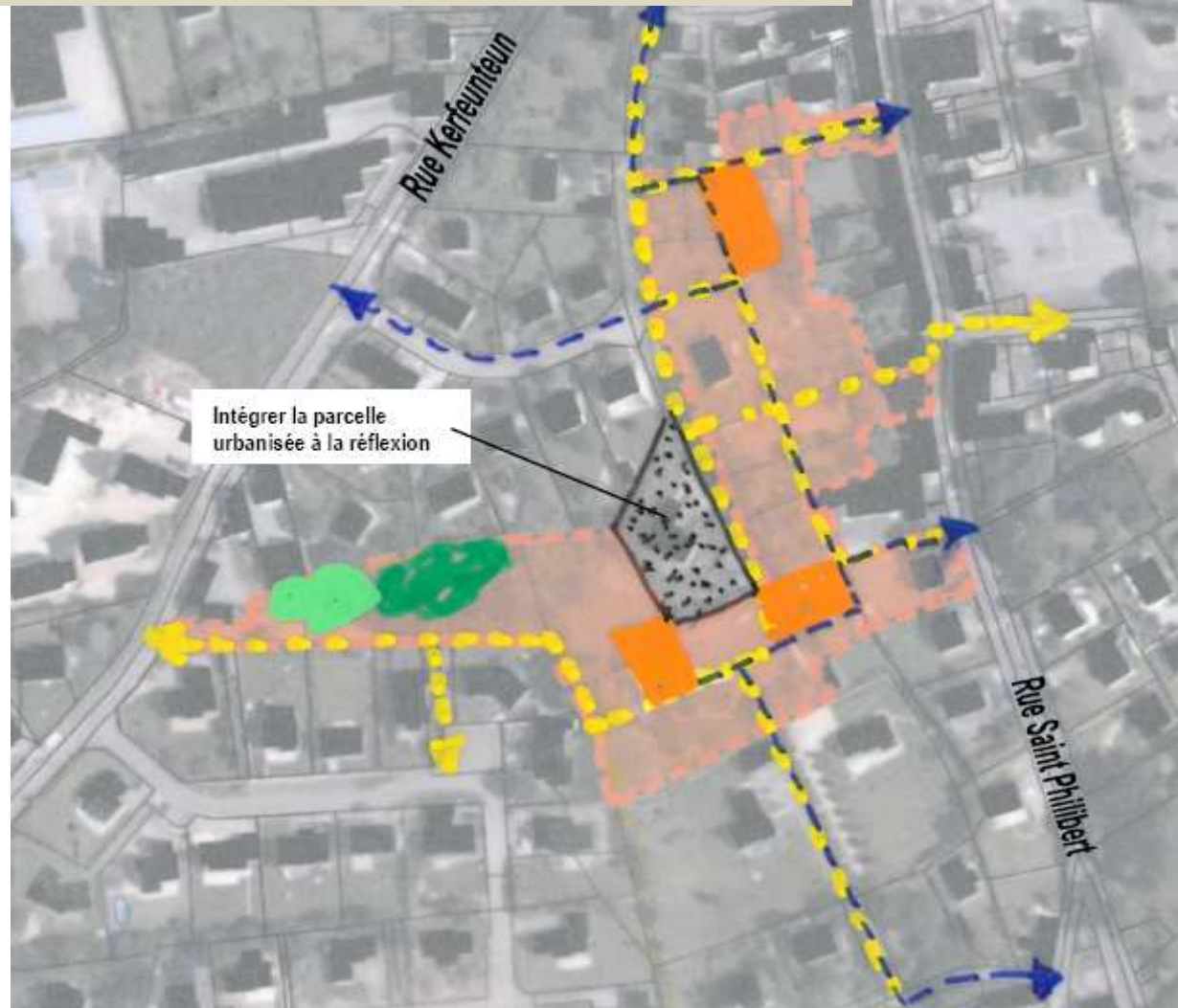
PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Forme urbaine préférentielle** : Habitat de typologies variées ("intermédiaire", mitoyen, individuel)
- **Mixité sociale**

	Trame bocagère / boisement / masse végétale à conserver / étoffer
	Trame bocagère / boisement / masse végétale à créer
	Liaison douce
	Voie de desserte
	Placette
	Espace public à requalifier

ENJEUX

- . Densifier l'habitat en centre-bourg en urbanisant les dents creuses, les arrière-cours et fonds de jardin ("BIMBY"), les parcelles délaissées...
- . Diversifier l'offre en logements et proposer de l'habitat collectif, "intermédiaire", en mitoyenneté
- . Développer et favoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les trames verte et bleue de la commune
- . Composer des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton
- . Connecter le nouveau quartier aux quartiers existants
- . Créer des liens interquartiers



ZONE N°16 - Uhb

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 13900 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

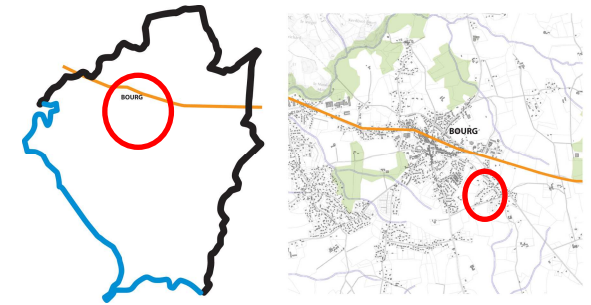
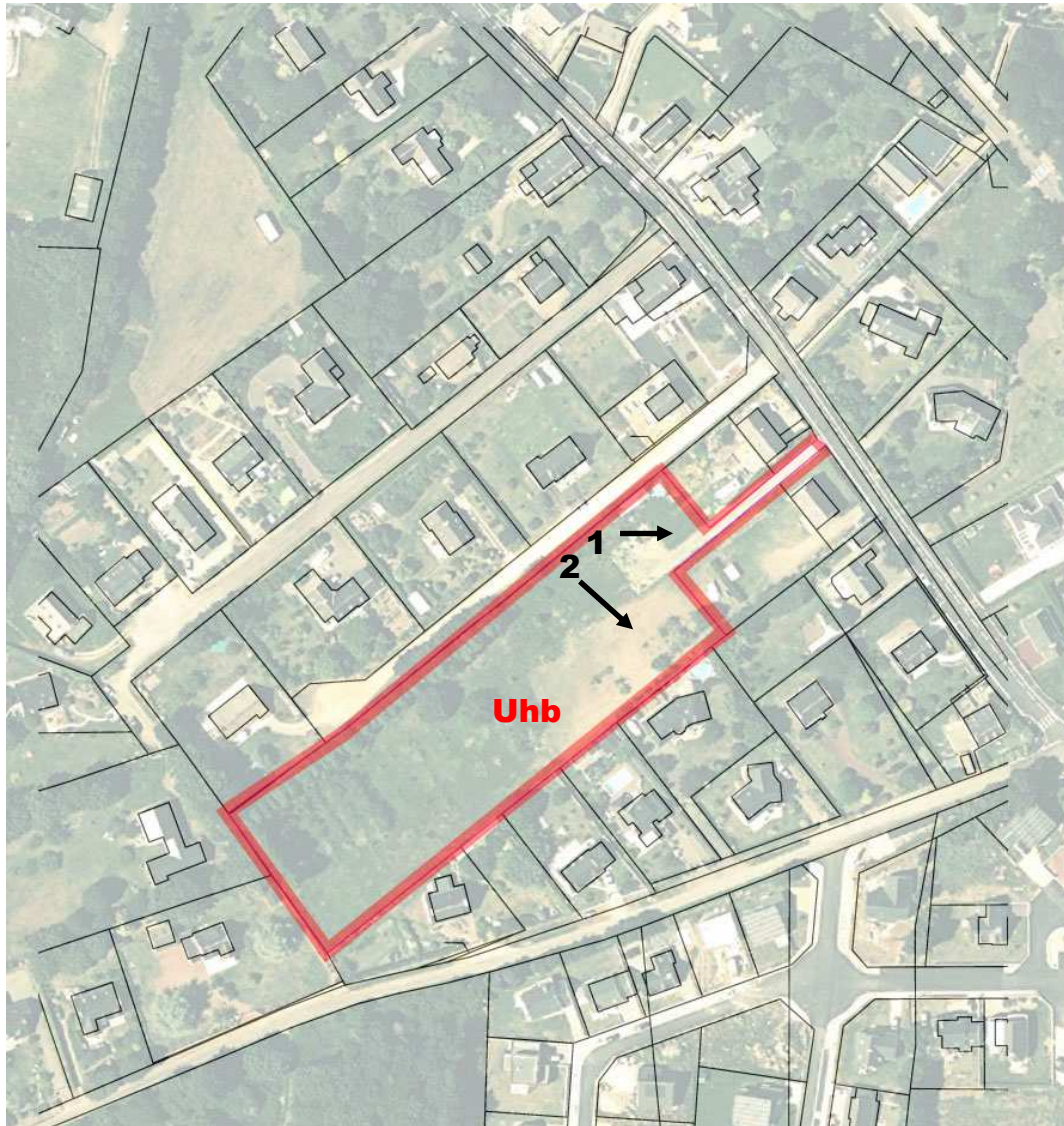
ORIENTATIONS

- Favoriser la mixité des typologies de logements : collectifs, "intermédiaires" (logements doubles superposés avec terrasse / jardin, ...), mitoyens en recherchant une densification vers le Nord de la zone, et une moindre densité vers le Sud, au contact du bâti individuel existant
- Maillage piétons permettant les déplacements de/vers les quartiers environnants, les espaces naturels / îlot traversant
- Prévoir des accès véhicules à l'Ouest (rue Kerfeunteun), et à l'Est (rue Saint Philibert) – Créer une connexion Nord / Sud au sein de la future zone urbanisée – Voies mixtes piétons/voitures – Appuyer le caractère piétonnier des voies
- Prévoir des espaces collectifs/semi-collectifs en cœur d'îlot (stationnement,...)
- Développer une trame végétale – ambiance jardinée; Travailler les lisières – S'appuyer sur cette trame pour développer les espaces collectifs / semi-collectifs

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Forme urbaine préférentielle** : Habitat de typologies variées (collectif, "intermédiaire", mitoyen)
- **Mixité sociale**

	Trame bocagère / boisement / masse végétale à conserver / étoffer
	Trame bocagère / boisement / masse végétale à créer
	Liaison douce
	Voie de desserte
	Placette
	Espace public à requalifier

ZONE N°17 - Uhb KERGLEUHAN**SITUATION ACTUELLE**

ZONE N°17 - Uhb KERGLEUHAN

Superficie de la zone : 7 200 m²
Vocation principale de la zone : Habitat

PROGRAMME DE LOGEMENTS

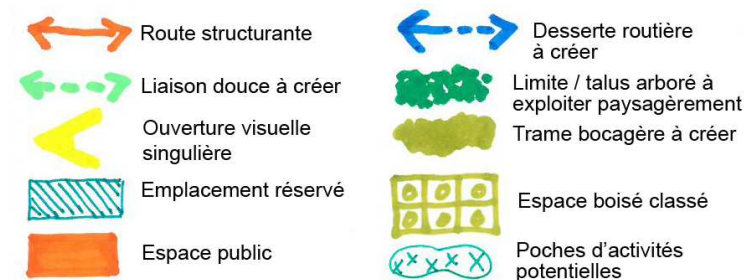
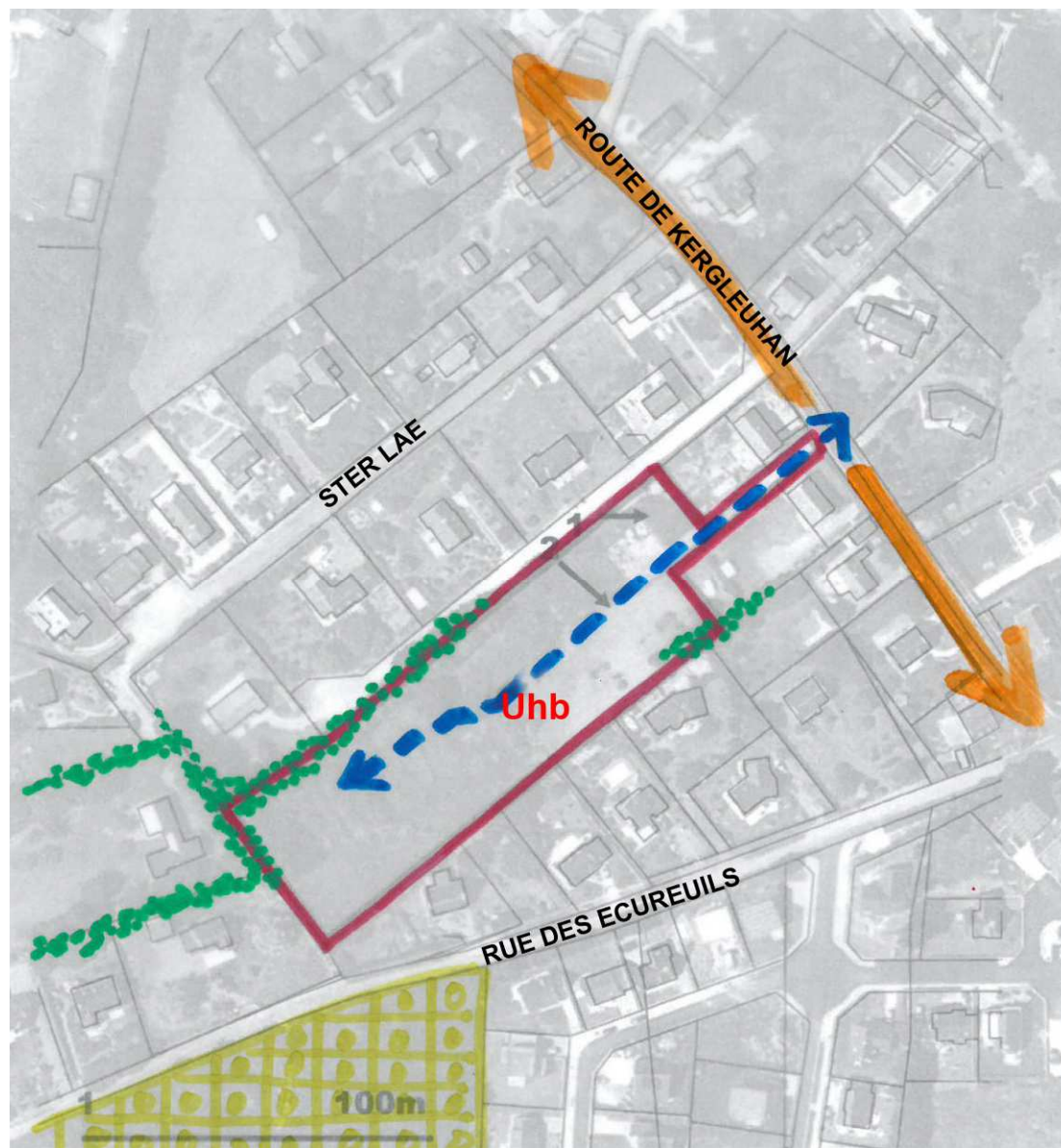
- **Densité de l'opération** : 14 logements/ha en densité brute (avec espaces publics) minimum
- **Forme urbaine préférentielle** : Individuel dense,
- **Mixité sociale** 20% logements locatifs sociaux minimum

VOIRIES ET CONNEXIONS

- **Desserte automobile** : voie longitudinale. Desserte au nord-est de la zone au croisement avec la route de Kergleuhan (accès commun des habitants).
- **Connexions déplacements doux** : sans objet : voirie partagée avec les voitures, priorité aux piétons.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- Valoriser les **limites (boisées) existantes** : haies bocagères et espace boisé classé.



ENJEUX

- . Densifier l'habitat en centre-bourg en urbanisant les dents creuses, les arrière-cours et fonds de jardin ("BIMBY"), les parcelles délaissées...
- . Diversifier l'offre en logements et proposer de l'habitat "intermédiaire", mitoyen
- . Développer et favoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les trames verte et bleue de la commune
- . Composer des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton
- . Connecter le nouveau quartier aux quartiers existants et faire le lien avec la zone 1AUH2 "Kermarc'h" du PLU (cf. O.A.P.)
- . Créer des liens interquartiers



ZONE N°18 - Uhb

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 3500 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

ORIENTATIONS

- Développer préférentiellement de l'habitat en mitoyenneté, "intermédiaire"
- Prévoir des espaces collectifs/semi-collectifs en cœur d'îlot (stationnement,...)
- Prévoir un accès véhicules traversant Nord-Ouest / Sud-Est en lien avec les quartiers existants et la zone 1AUH2 "Kermarc'h" (O.A.P.) - Voie mixte piétons/voitures – Appuyer le caractère piétonnier de la voie
- Maillage piétons permettant les déplacements de/vers les quartiers environnants, la zone à urbaniser et les espaces naturels / îlot traversant
- Développer une trame végétale – ambiance jardinée / arborée
- Traiter les lisières

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Forme urbaine préférentielle** : Habitat de typologies variées ("intermédiaire", mitoyen)
- **Mixité sociale**

	Trame bocagère / boisement / masse végétale à conserver / étoffer
	Trame bocagère / boisement / masse végétale à créer
	Liaison douce
	Voie de desserte
	Placette
	Espace public à requalifier

ENJEUX

- . Densifier l'habitat en centre-bourg en urbanisant les dents creuses, les arrière-cours et fonds de jardin ("BIMBY"), les parcelles délaissées...
- . Diversifier l'offre en logements et proposer de l'habitat mitoyen, "intermédiaire"
- . Développer et favoriser les déplacements doux en s'appuyant sur les trames verte et bleue de la commune
- . Composer des espaces publics qualitatifs à l'échelle du piéton
- . Connecter le nouveau quartier aux quartiers existants
- . Créer des liens interquartiers



ZONE N°19 - Uhb

PROJET D'AMENAGEMENT

Superficie de la zone : 3900 m²

Vocation principale de la zone : Habitat

ORIENTATIONS

- Développer préférentiellement de l'habitat en mitoyenneté, "intermédiaire"
- Créer un front bâti sur la route de Concarneau
- Prévoir des espaces collectifs/semi-collectifs en cœur d'îlot (stationnement,...)
- Prévoir un accès véhicules traversant Est/Ouest - Voie mixte piétons/voitures – Appuyer le caractère piétonnier de la voie
- Maillage piétons permettant les déplacements de/vers les quartiers environnants, de/vers la route de Concarneau / îlot traversant
- Développer une trame végétale – ambiance jardinée / arborée
- Traiter les lisières

PROGRAMME DE LOGEMENTS

- **Forme urbaine préférentielle** : Habitat de type "intermédiaire", mitoyen préférentiellement
- **Mixité sociale**

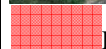
	Trame bocagère / boisement / masse végétale à conserver / étoffer
	Trame bocagère / boisement / masse végétale à créer
	Liaison douce
	Voie de desserte
	Placette
	Espace public à requalifier

ZONE N°20 - Uhb de KEROUS**PROJET D'AMENAGEMENT****Secteur de KEROUS (Parcelles cadastrées YP 22, 23, 511 et 512)****ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Objectifs de l'OAP sectorielle

Il s'agit d'encadrer la densification du lotissement, afin de préserver l'esprit du bâti existant.

Localisation



Périmètre du Secteur

Programme de logements

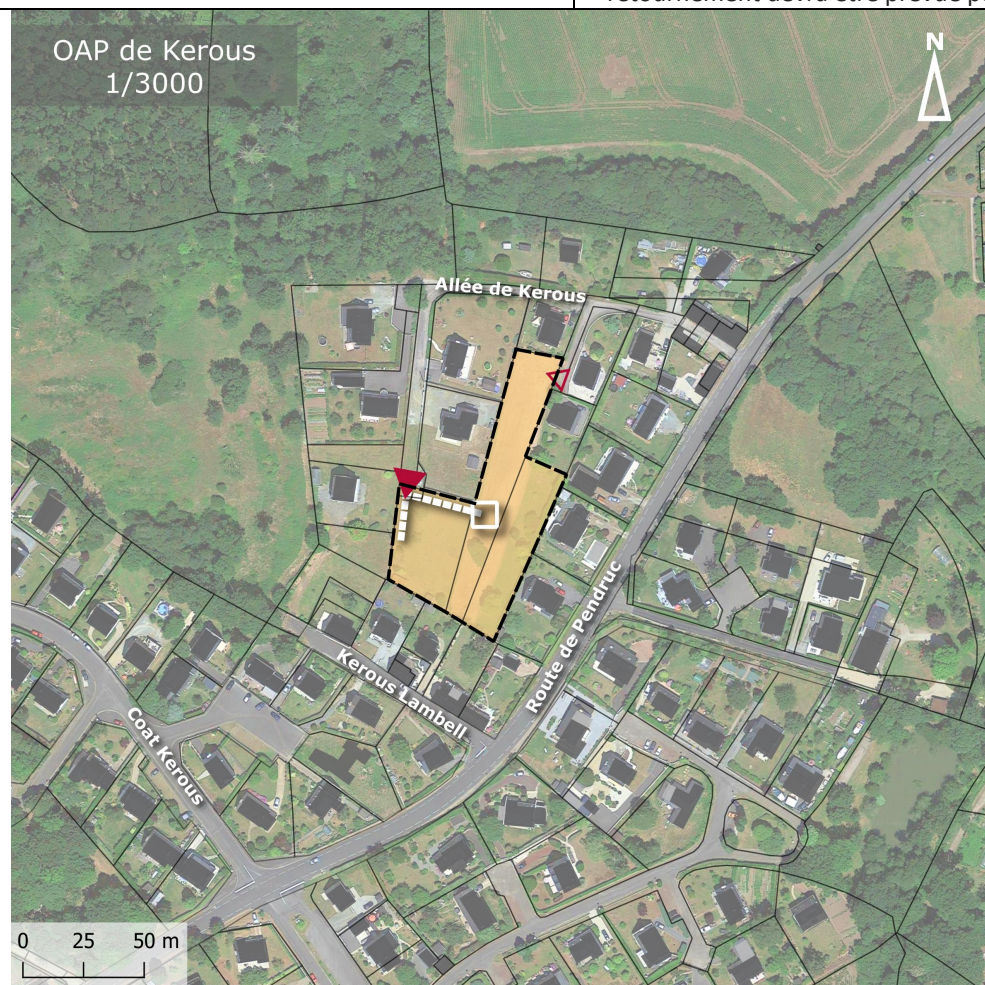
- Appliquer le principe de densité brute minimum de 14 logements/ha affiché dans PLU, soit au minimum 5 logements à produire sur cet espace.
- Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif (mais uniquement des logements individuels).

Prescriptions architecturales et paysagères

- Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud ou à l'ouest pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- La végétation doit être prédominante pour les clôtures éventuelles.

Desserte en réseaux

- Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif, présent au niveau du lotissement.
- Voirie : La partie Nord de la parcelle 22 sera desservie via l'allée de Kerous. Le reste de la zone sera desservi à partir de la voie du lotissement existant (parcelle YP 349) par une voie en impasse à créer afin de distribuer les lots ; une placette de retournement devra être prévue pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.



Légende des OAP

Surfaciques

□ Secteur OAP

■ Dominante résidentielle / logements individuels

Linéaires

--- Voie de desserte interne à créer

Ponctuels

▲ Accès principal à créer

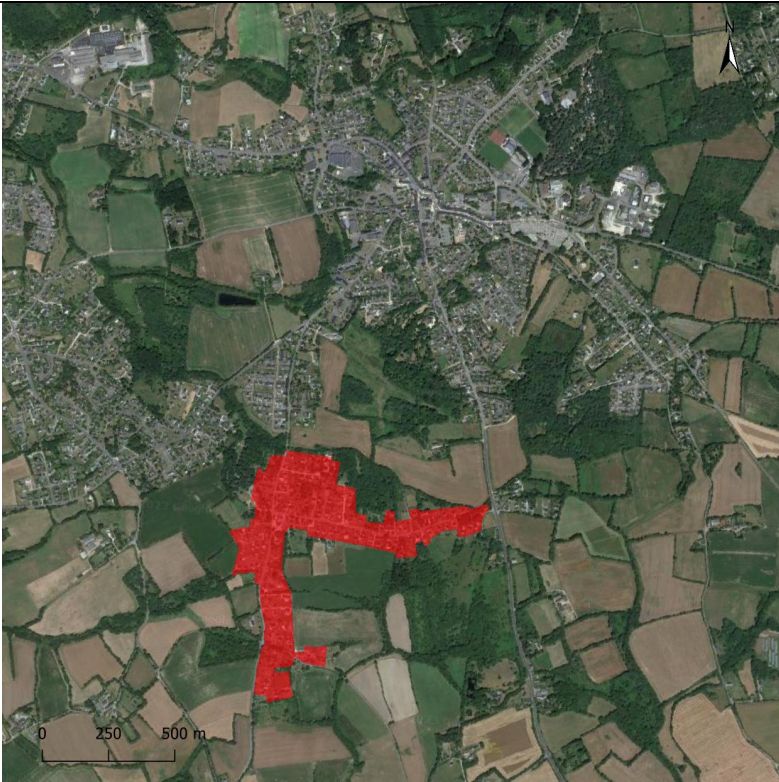
△ Accès secondaire à créer

□ Placette de retournement à créer

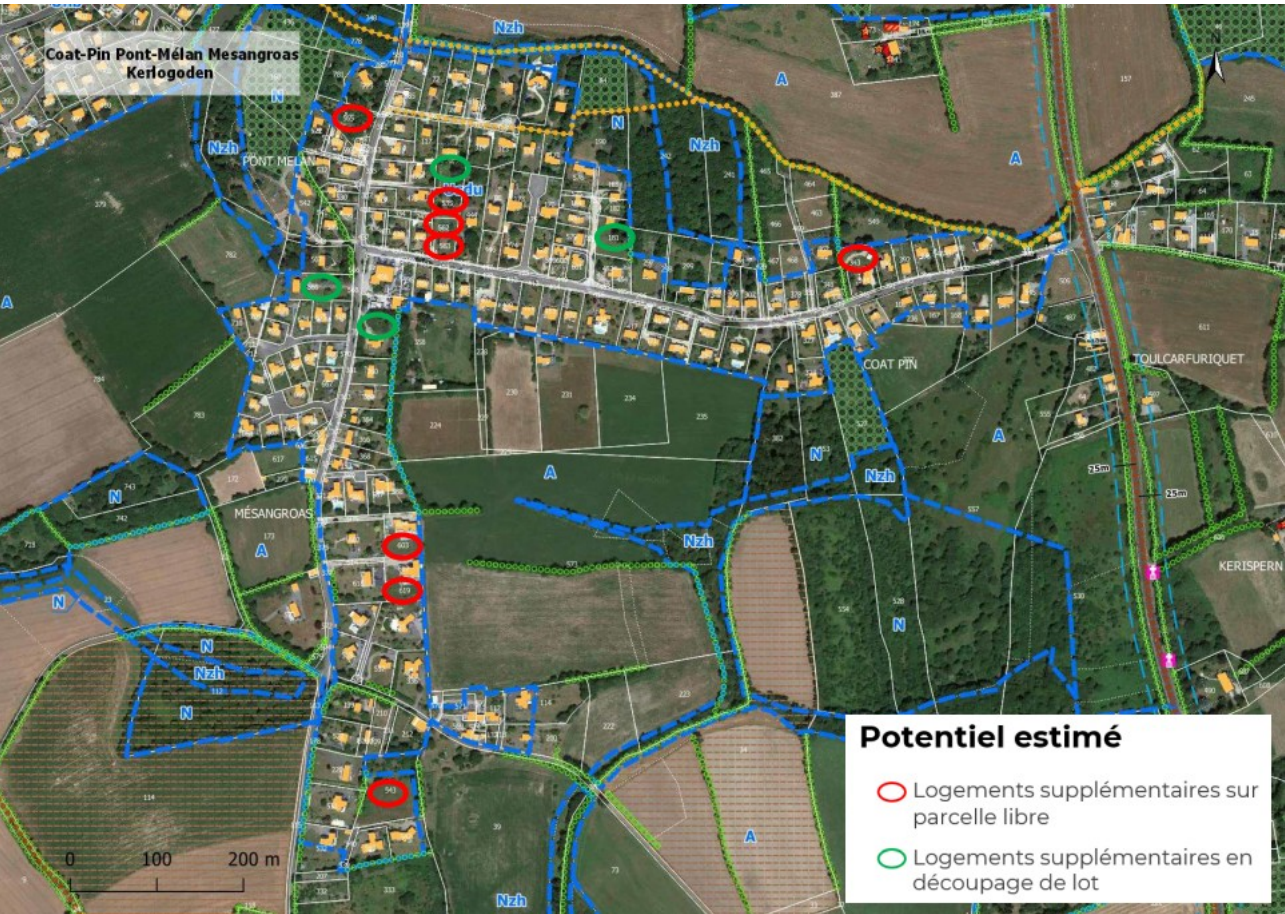
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans le schéma sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

OAP thématique - SDU de COAT-PIN / PONT-MELAN / MESANGROAS / KERLOGODEN

PROJET D'AMENAGEMENT

Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
Objectifs de l'OAP thématique	L'OAP thématique a pour objectif d'assurer une urbanisation cohérente sur les secteurs identifiés afin de ne pas aggraver les effets potentiellement négatifs sur l'environnement naturel et paysager, ainsi que sur les espaces agricoles de leur densification. Les principes d'aménagement permettront d'encadrer la densification de ces secteurs en limitant la diffusion, le mitage ainsi que le développement linéaire.
Localisation du SDU de Coat-Pin / Pont-Mélan / Mésangroas / Kerlogoden	  Périmètre du Secteur déjà urbanisé (SDU)

Programme de logements	Le tableau ci-dessous définit le potentiel estimé de logements sur le SDU identifié. Ce potentiel est un objectif maximum en termes de production de logement. Dans tous les cas, la densité minimum pour les SDU affichés dans le SCoT CCA de 12 log/ha est à respecter.	
	Secteur SDU	Potentiel estimé maximum de logements
	Coat-Pin / Pont Mélan / Mésangroas / Kerlogoden	12 log/ha



Cartographie fournie à titre indicatif

Prescriptions architecturales et paysagères	- Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. - Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif. - Privilégier les architectures simples, les façades de couleur claires (tons blancs) ou en pierre apparente. - Traiter les limites sur voie en conservant les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer. - Maintenir les haies et talus présents sur les secteurs et plus particulièrement ceux en frange des secteurs.
Desserte en réseaux	- Les constructions et installations autorisées dans le SDU de Coat-Pin / Pont-Mélan / Mésangroas / Kerlogoden seront raccordées à l'assainissement collectif.