

Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 15 930 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

37

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

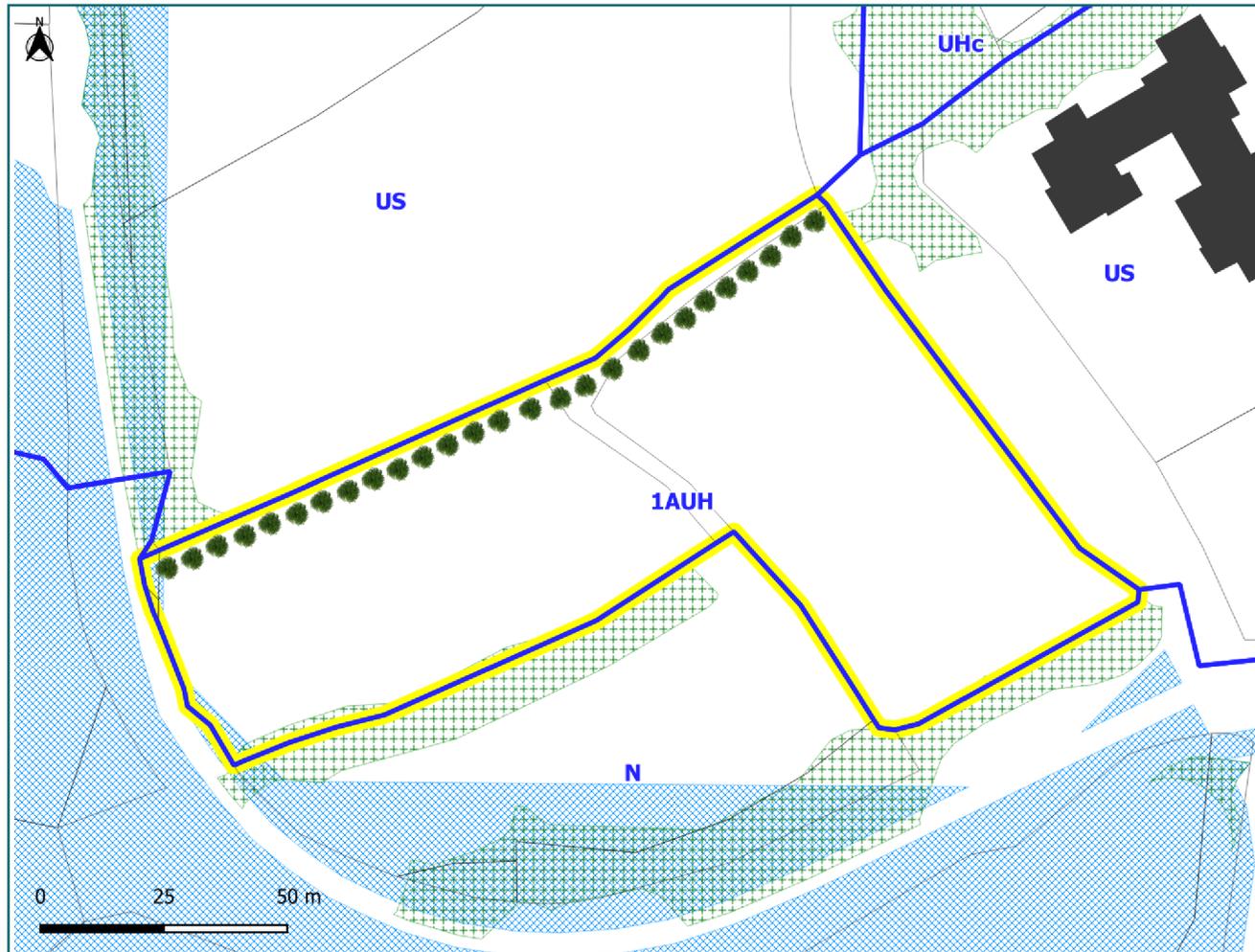
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Légende :

Contexte environnemental		Orientations
Zonage du PLUi	Zones humides	Haie bocagère à conserver
Secteur de l'OAP	Haies existantes	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 577 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

38

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2) -

L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès permettant le bouclage de la voirie . Le premier accès se fera sur la voie Hent ar Stoup et le second sur la voie Hent Kreisteiz.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



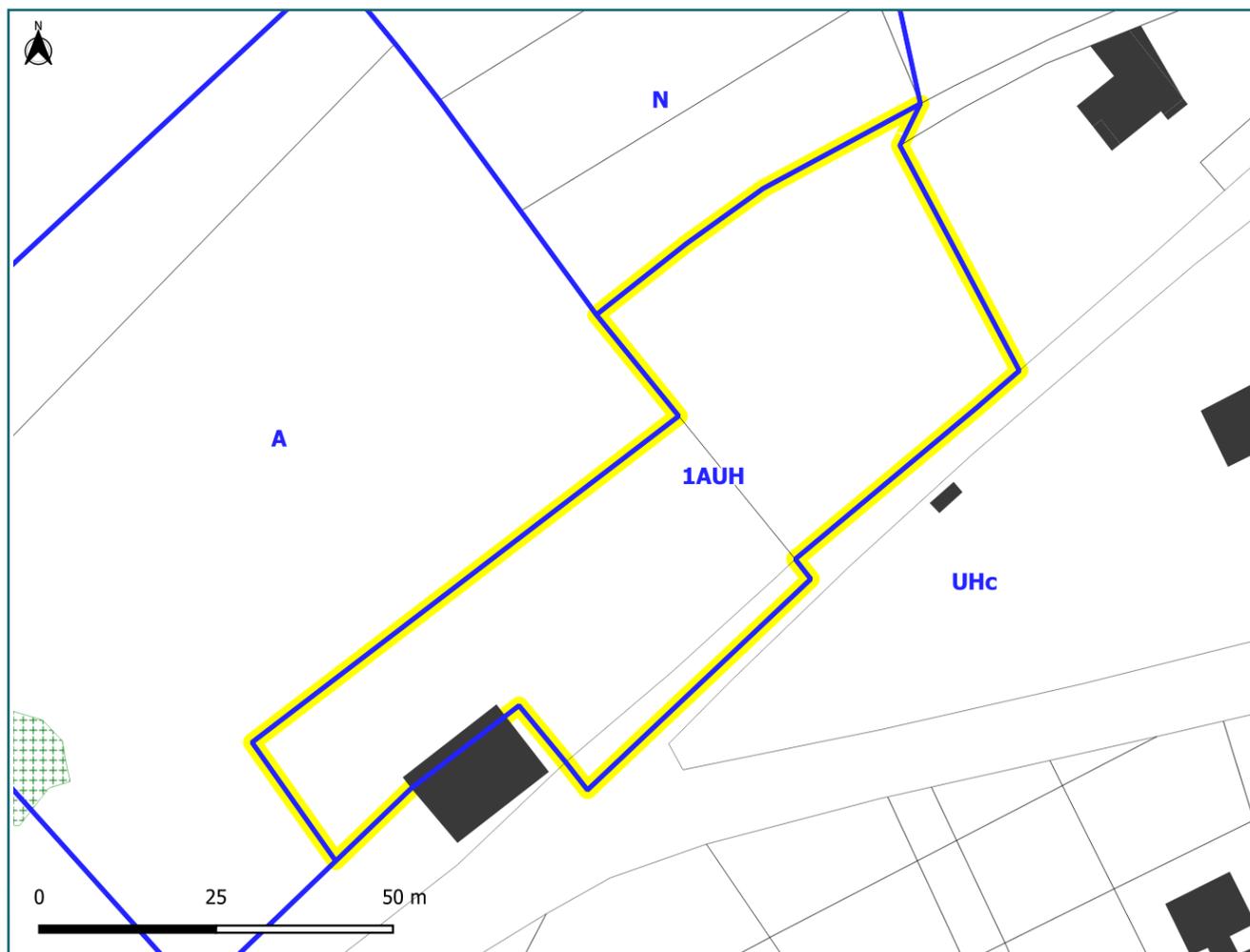
Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 3 945 m²

Vocation actuelle de la zone : Prairie et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui



PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2) -

L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

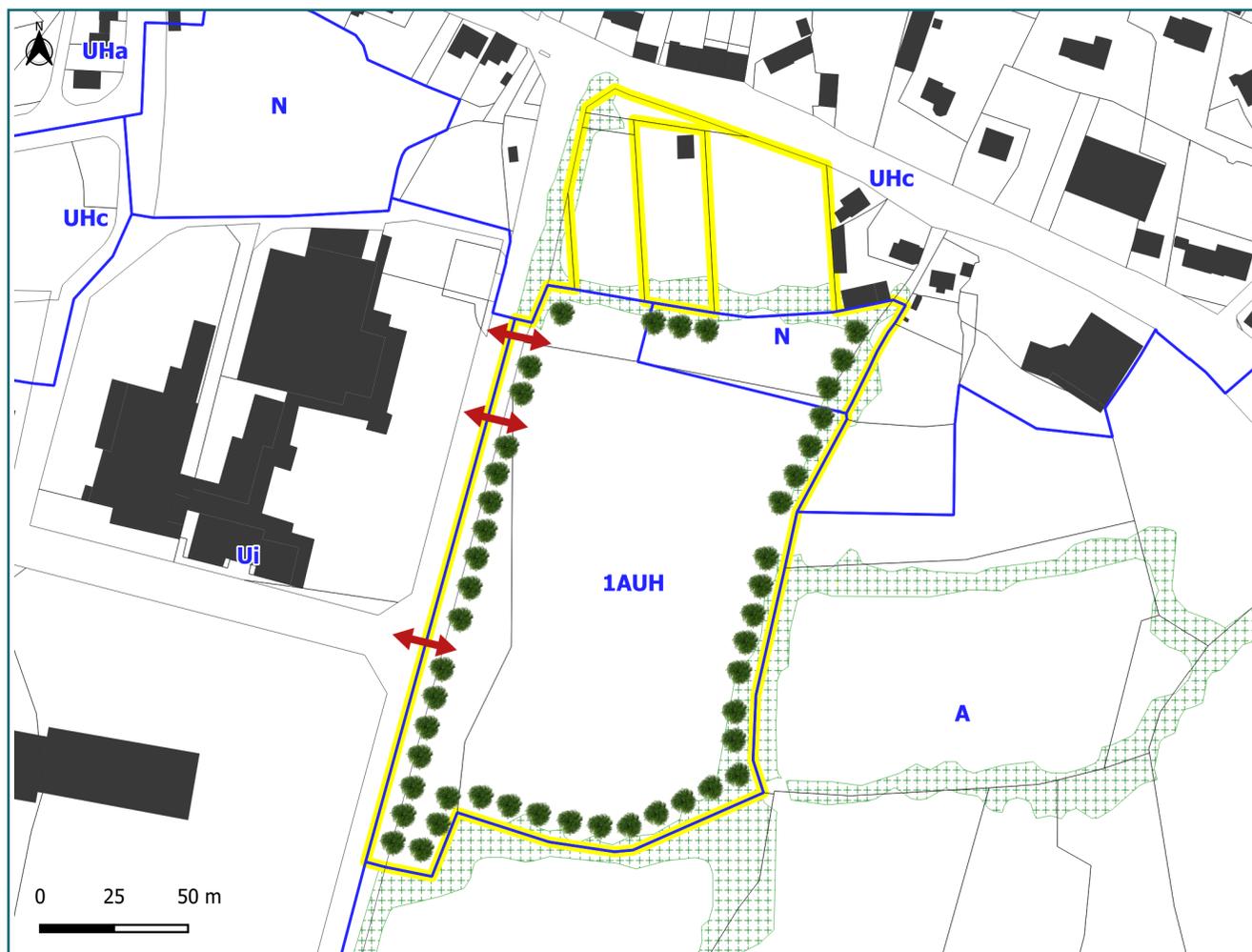
> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
 > Conserver les haies et les boisements existants entre le secteur à aménager et les champs afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone





Zonage du PLUi : 1AUH - UHc - N
Surface : 25 245 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

40

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager les accès sur la voie Hent Toul Kerzers qui desserviront l'ensemble du secteur.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes de sorte à maintenir la qualité actuelle de cette entrée de bourg.

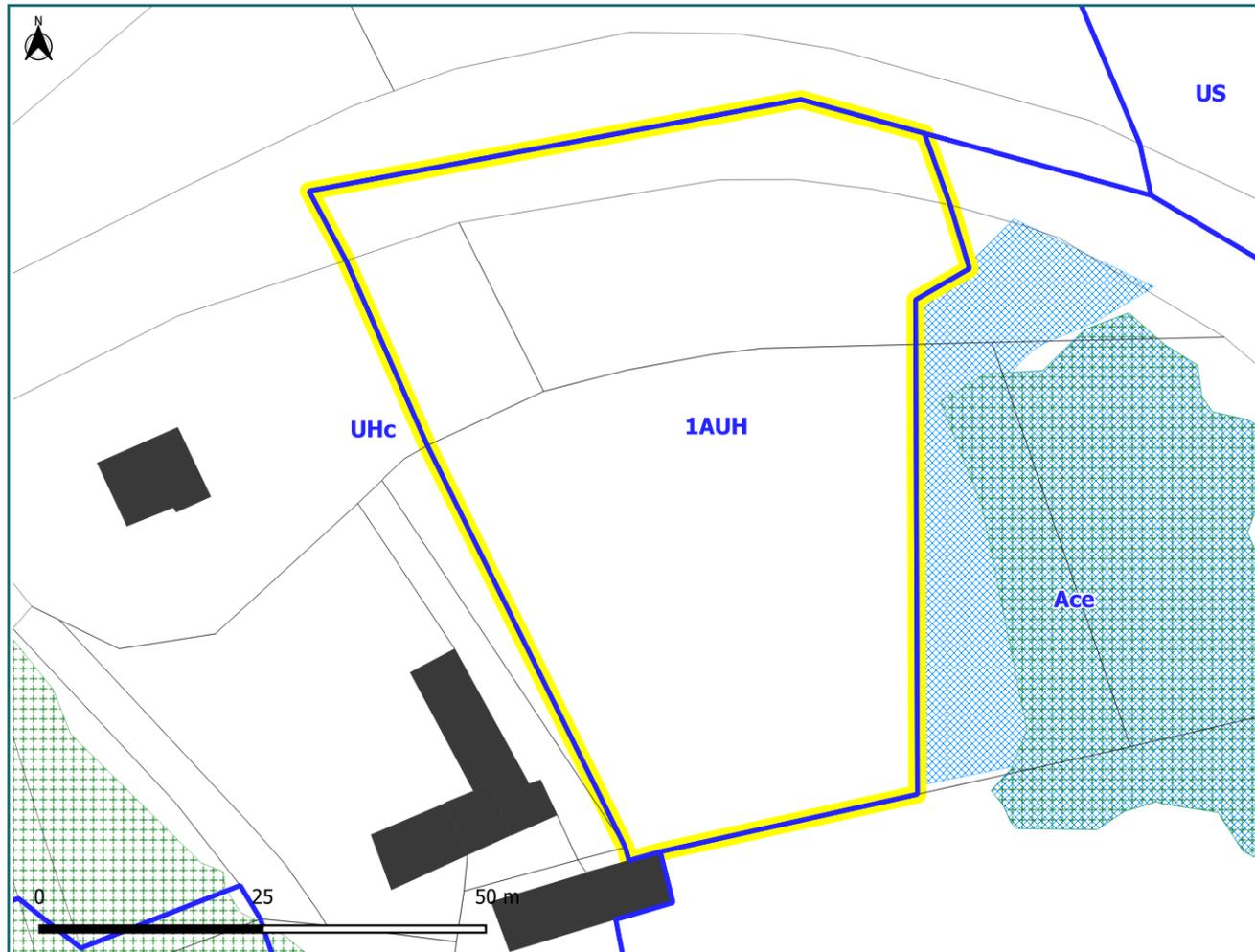
Point de vigilance : Réaliser une étude avant l'ouverture à l'urbanisation.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès
 Secteur de l'OPAP	 Haies existantes	 Desserte automobile
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Haie bocagère à conserver





Zonage du PLU : 1AUH
Surface : 4 056 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

41

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat collectif ou intermédiaire
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

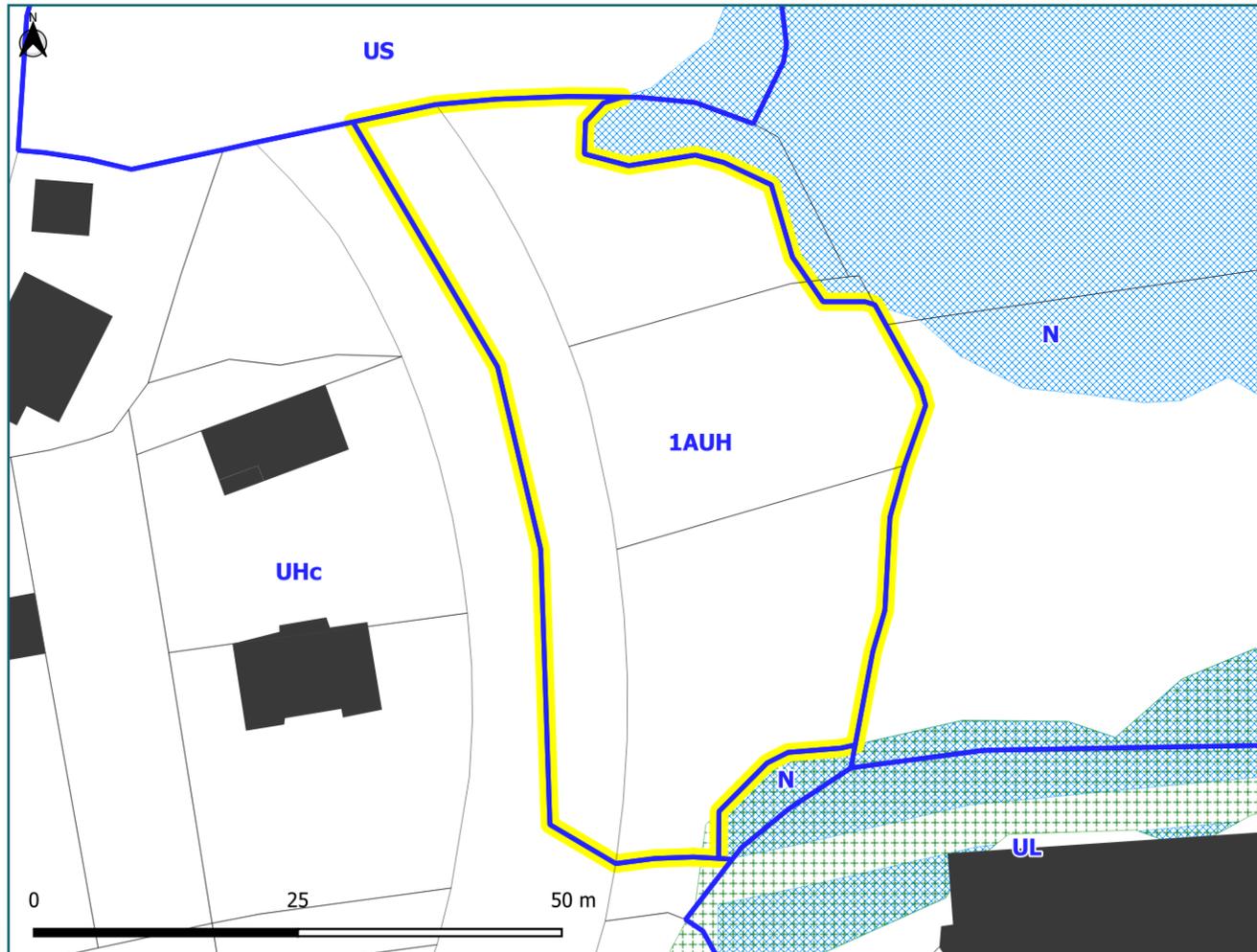
Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
> Conserver les haies et les boisements existants entre le secteur à aménager et les champs afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 2 207 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui



PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un/des accès depuis la voie Hent Sao Heol.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

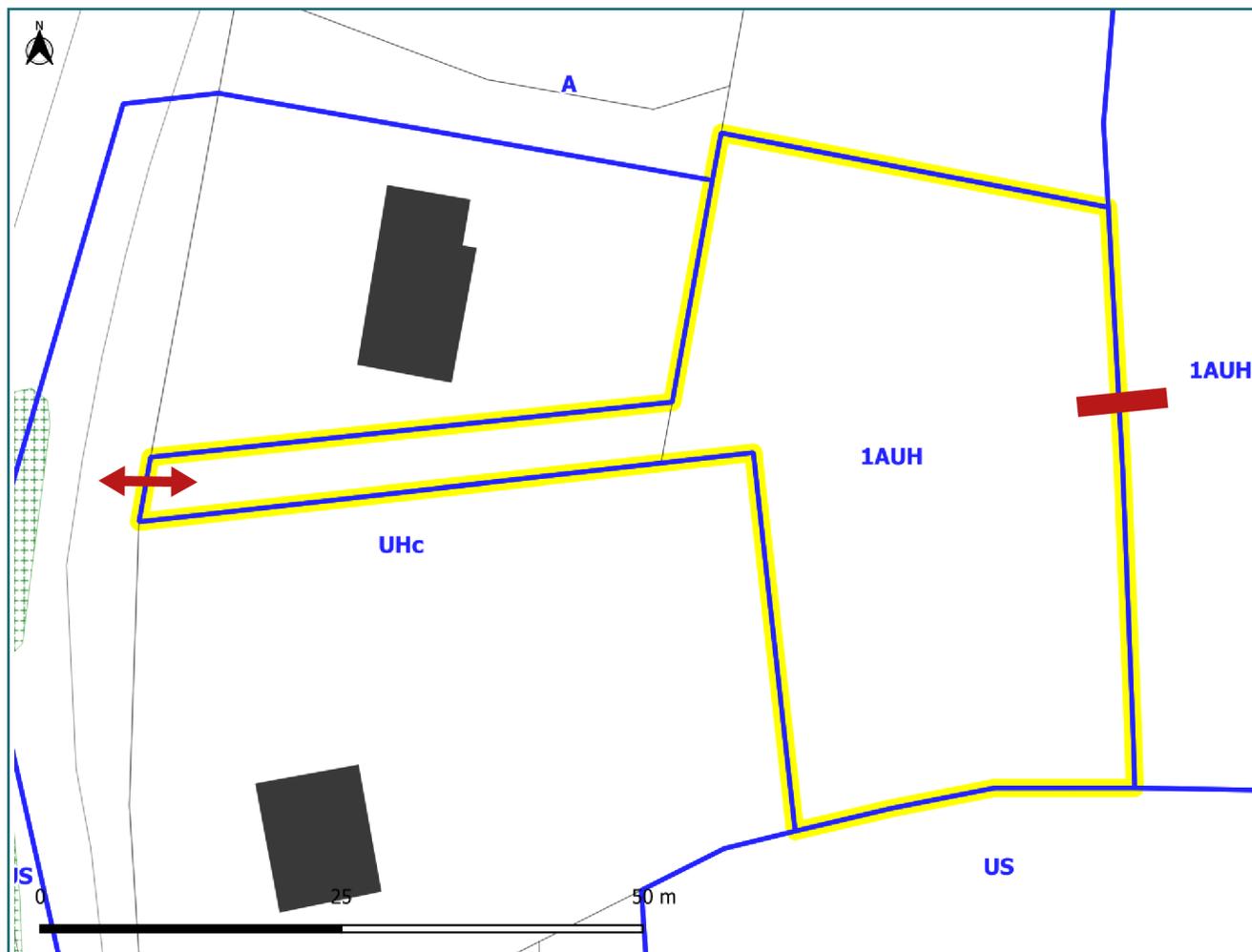
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Conserver les boisements existants en limite de secteur et planter la lisière orientale de sorte à assurer une jonction qualitative entre les deux boisements.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés





Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1 890 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle

Propriété :

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

43

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel

Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur secondaire (2) -

L'ouverture à l'urbanisation du secteur sera autorisée dès lors que 50% des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Kervavel.
- > Permettre un accès à la future zone d'habitat en aménageant une amorce à l'est.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Amorce à créer
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	



Zonage du PLUi : 1AUS
Surface : 11 113 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Services

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

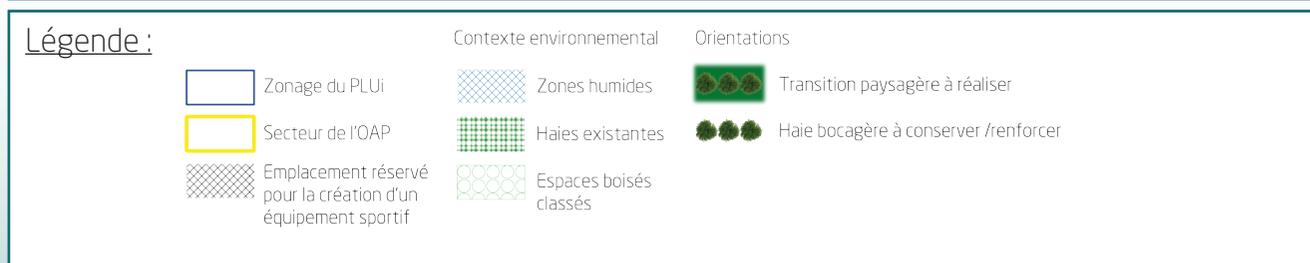
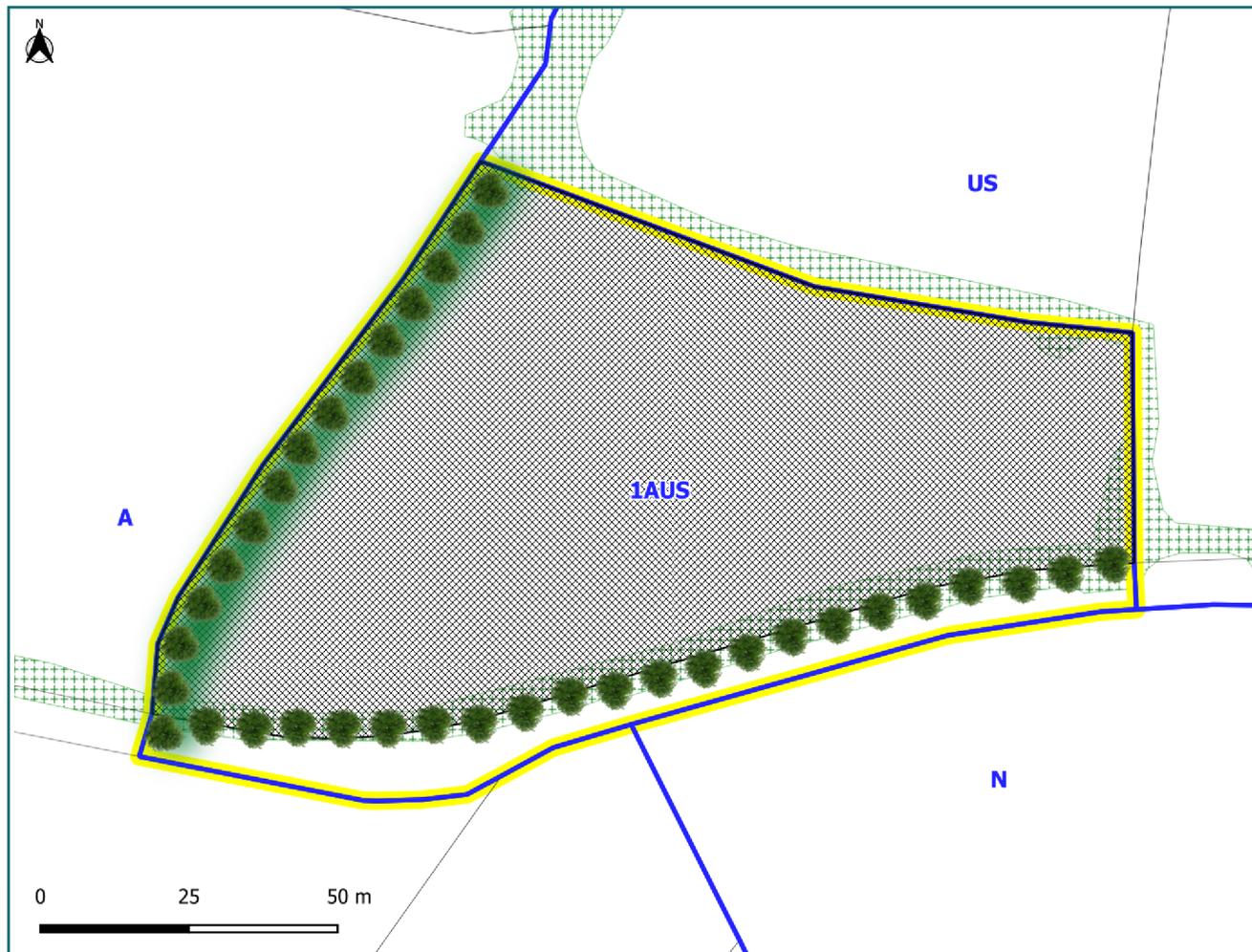
Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Opération d'aménagement d'ensemble



Zonage du PLUi : 1AUi
Surface : 36 644 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

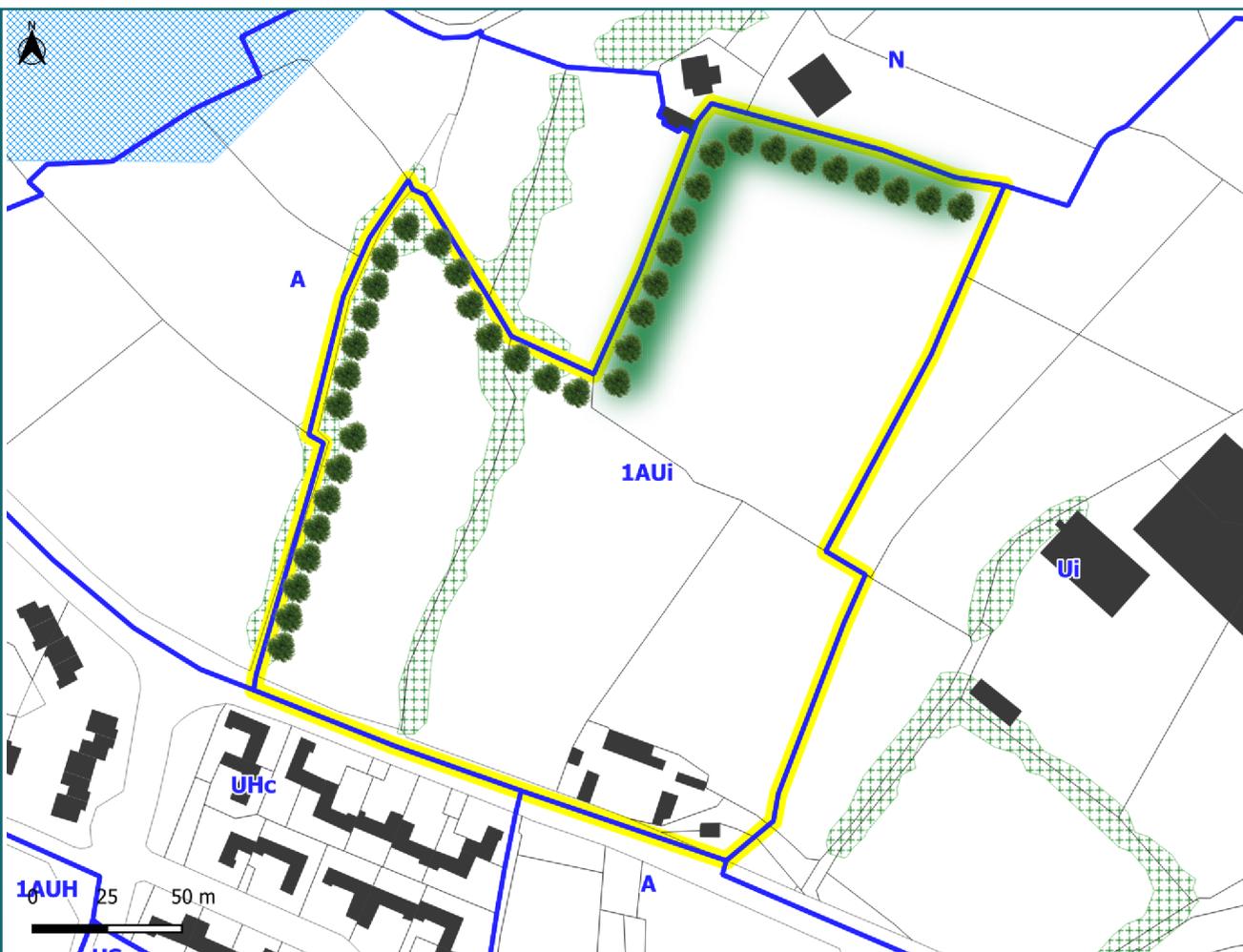
Organisation de l'urbanisation :

> Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
> Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites de la zone, afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Opération d'aménagement d'ensemble



> GUIMAËC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

Secteur Banell Pont Bihan

Secteur Hent Sant Fiek

Secteur Runabat Bras

Secteurs secondaires

Secteur Hent Ar Vengleuz

Secteur Hent Penn Ar Guer

Secteur Hent Rannou

Secteur Lokireg

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 5 301 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

47

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat ou Artisanat
Nombre de logements minimum à créer : 8 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir uniquement un accès au sud dans le cas d'une zone à vocation d'artisanat.
- > Prévoir une voie traversante dans le cas d'une zone à vocation d'habitat.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un cheminement piéton vers la salle de sport.

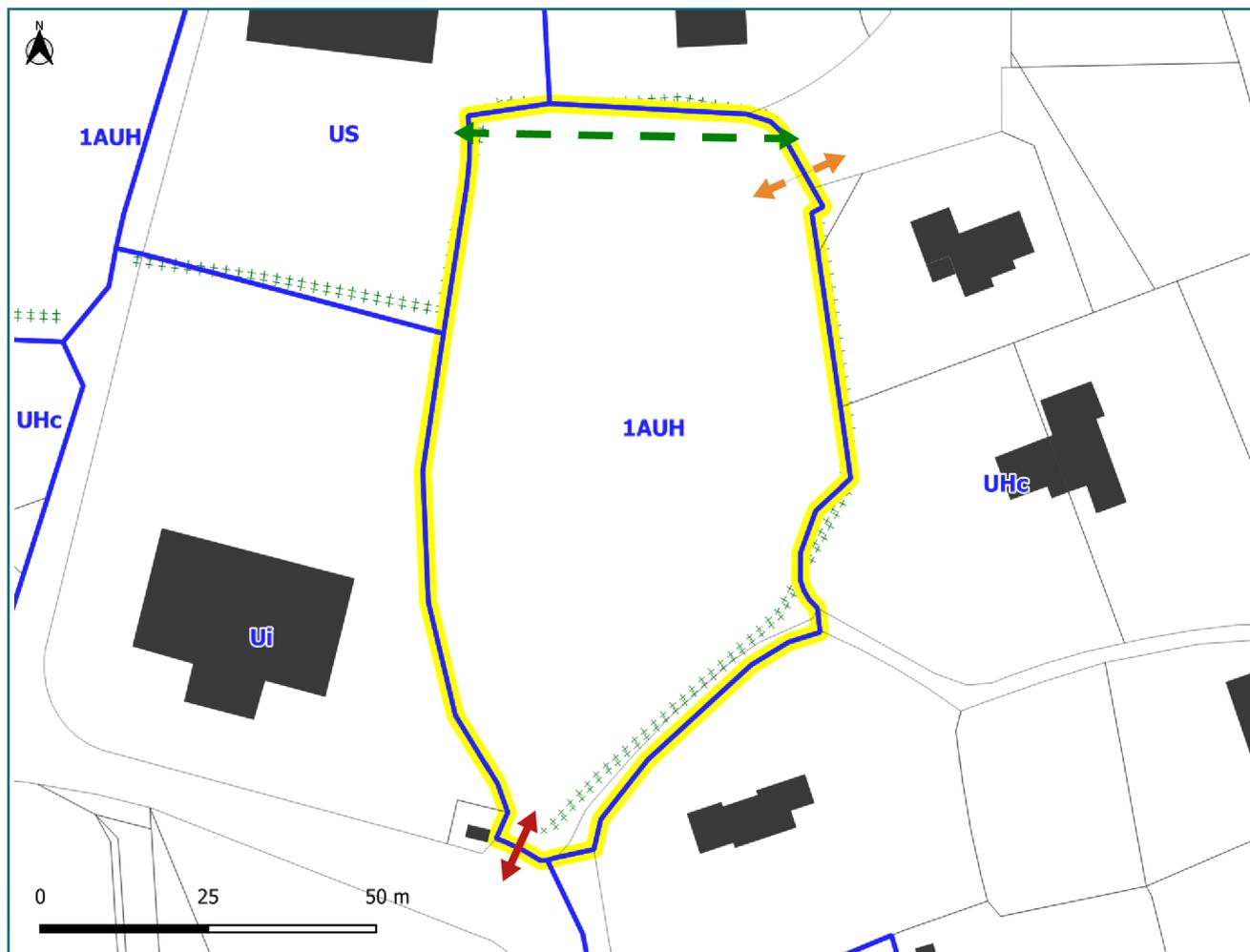
Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les bosquets existantes.

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
Zonage du PLUi	Zones humides	Accès	
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Accès secondaire potentiel	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Liaison douce à créer	



Zonage du PLUi : UHc
Surface : 4 085 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 6 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

