

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 11 760 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles 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 ou collectif

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 l'impasse Kervoazou Penanrun et un accès vers la zone 1AUH accolée.
- > Créer une desserte traversante entre l'impasse Kervoazou Penanrun à l'ouest et la rue du Moulin Vert à l'est.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

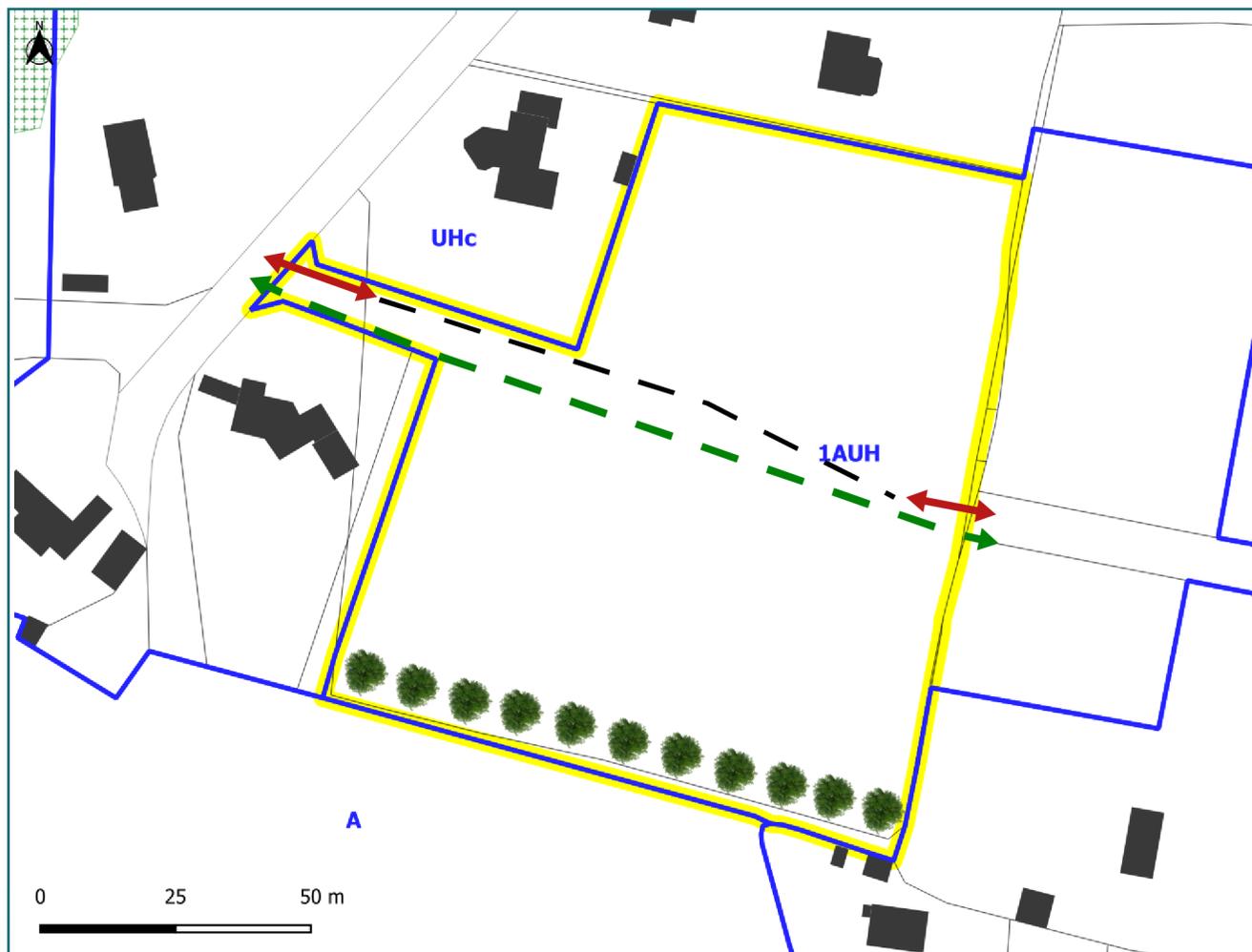
Organisation de l'urbanisation :

- > 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.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite sud de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

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 | | Accès |
| | Secteur de l'OAP | | Haies existantes | | Desserte automobile |
| | Emplacement réservé | | Espaces boisés classés | | Liaison douce existante |
| | | | | | Liaison douce à créer |
| | | | | | Transition paysagère à réaliser |



Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 5 702 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardin

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

194

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

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

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif

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 vers la zone 1AUH accolée et un accès sur la rue du Moulin vert.
- > Créer une desserte traversante entre l'impasse Kervoazou Penanrun à l'ouest et la rue du Moulin Vert à l'est.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

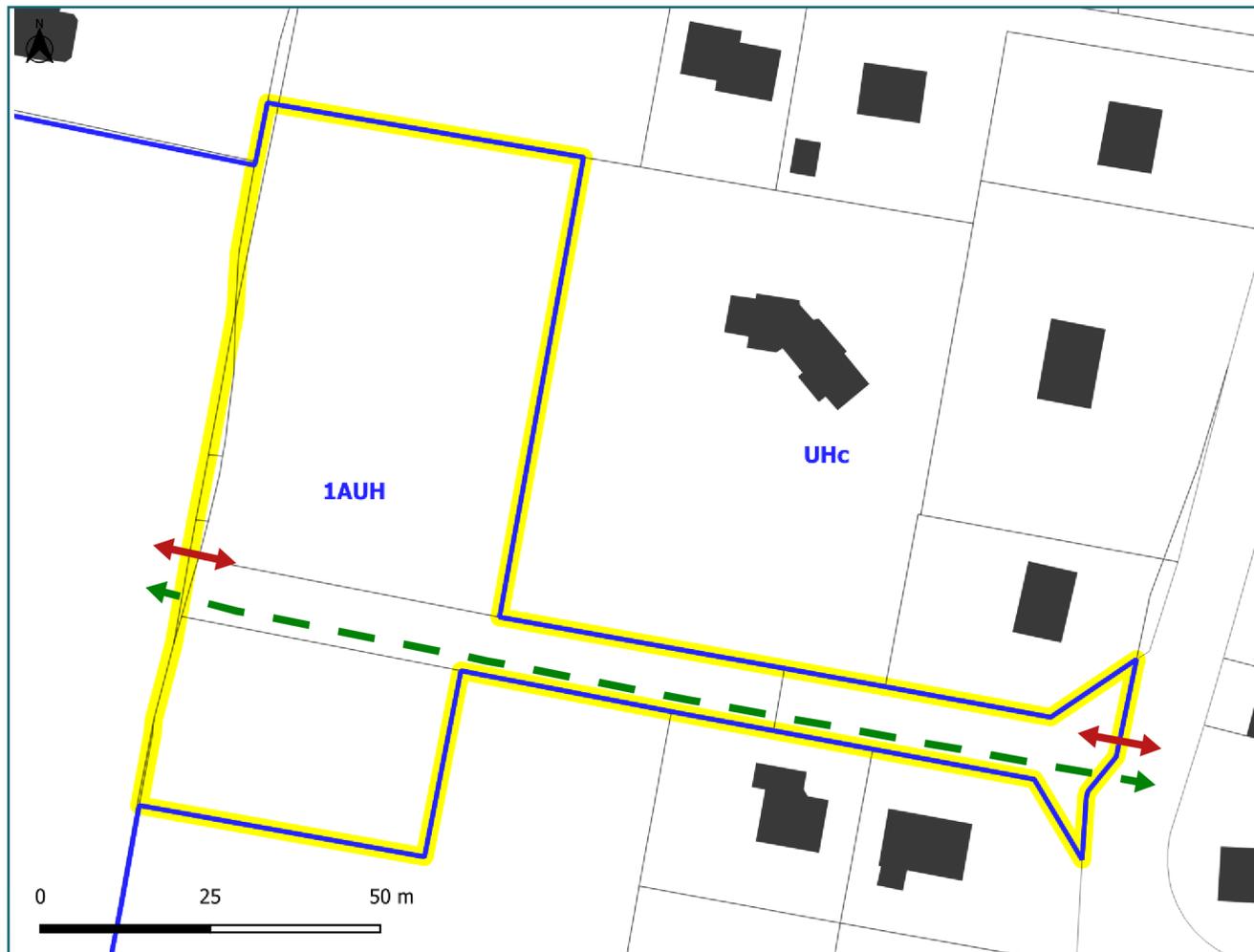
Organisation de l'urbanisation :

- > 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.

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 |  Liaison douce existante |
|  Emplacement réservé |  Espaces boisés classés |  Liaison douce à créer |



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 12 492 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
Propriété : Maîtrise privée (en vue d'être acquis par Morlaix Communauté)
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

195

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
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 Koatdik et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un cheminement en direction du sud qui permet de raccorder la zone à la rue des Ifs.

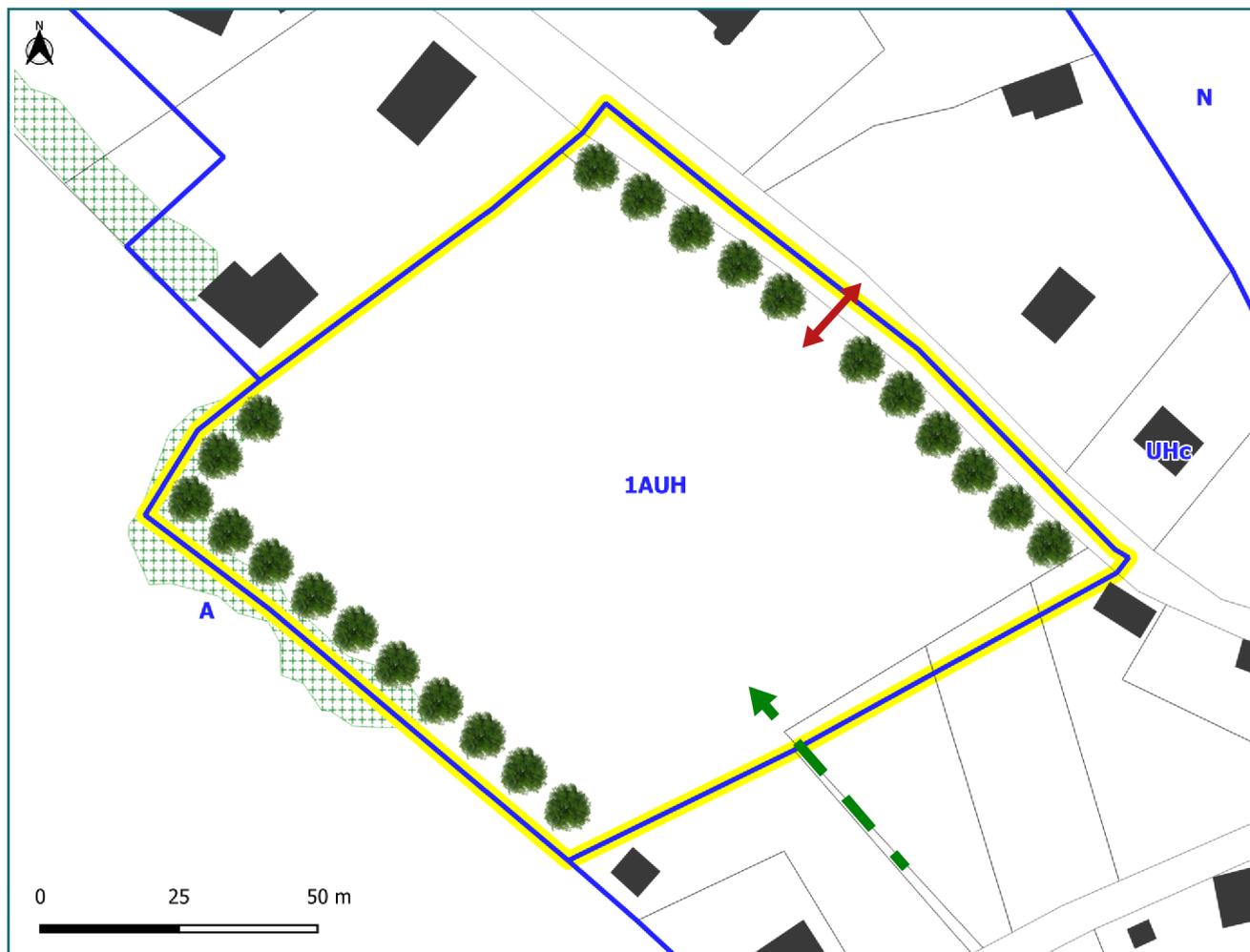
Organisation de l'urbanisation :

- > 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 renforcer les haies bocagères existantes sur les bordures est et ouest de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

| Contexte environnemental | | Orientations | |
|---|--|--|--|
|  Zonage du PLUi |  Zones humides |  Accès | |
|  Secteur de l'OAP |  Haies existantes |  Liaison douce à créer | |
|  Emplacement réservé |  Espaces boisés classés |  Haie bocagère à conserver /renforcer | |



Zonage du PLUi : UHc
Surface : 2 525 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 ou collectif
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 unique depuis la voie communale n°15 et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

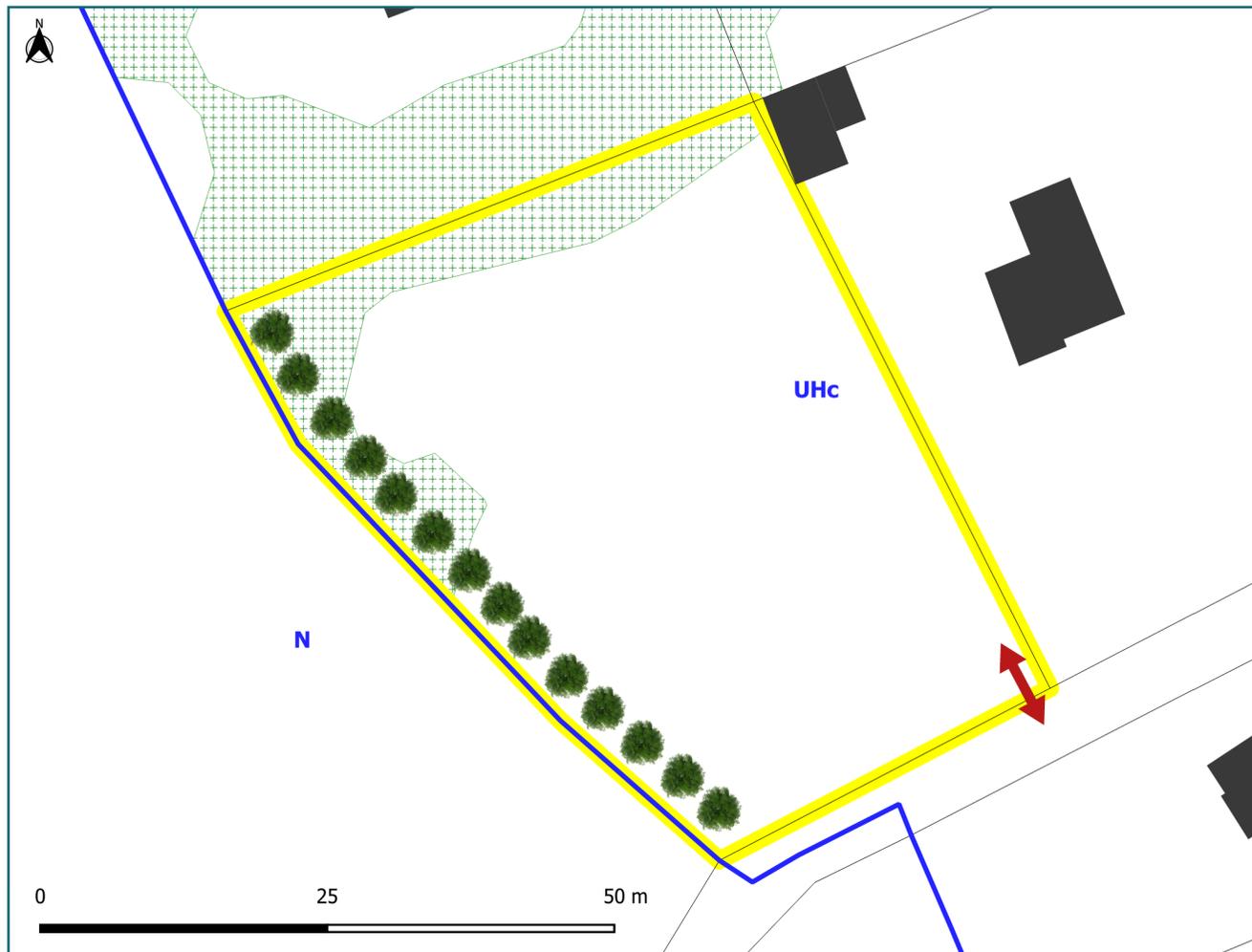
Organisation de l'urbanisation :

- > 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 sur la limite ouest de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel adjacent.

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

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



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 9 239 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
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 ou collectif
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 RD 9.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

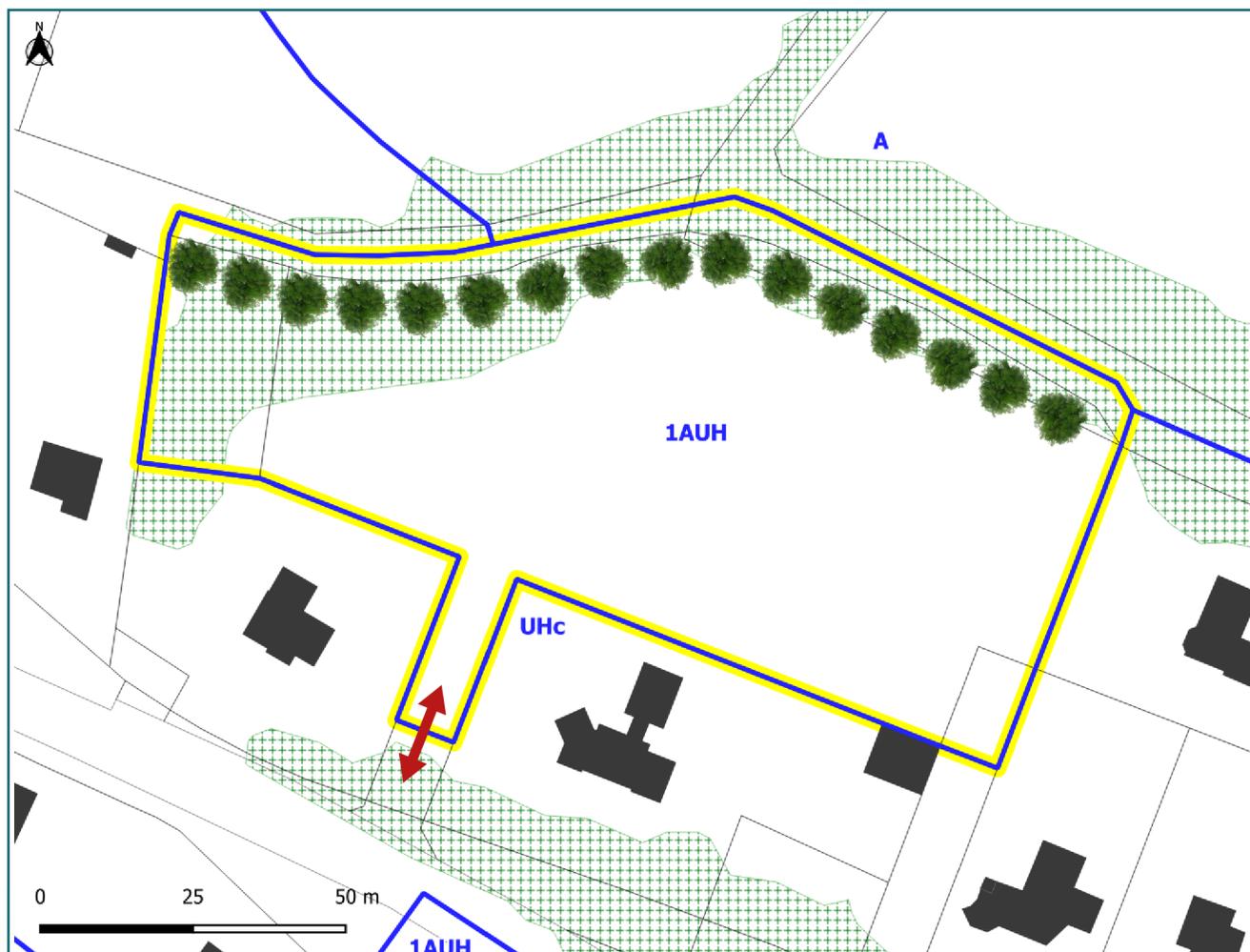
Organisation de l'urbanisation :

- > 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 les éléments boisés remarquables.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes sur la limite nord de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.

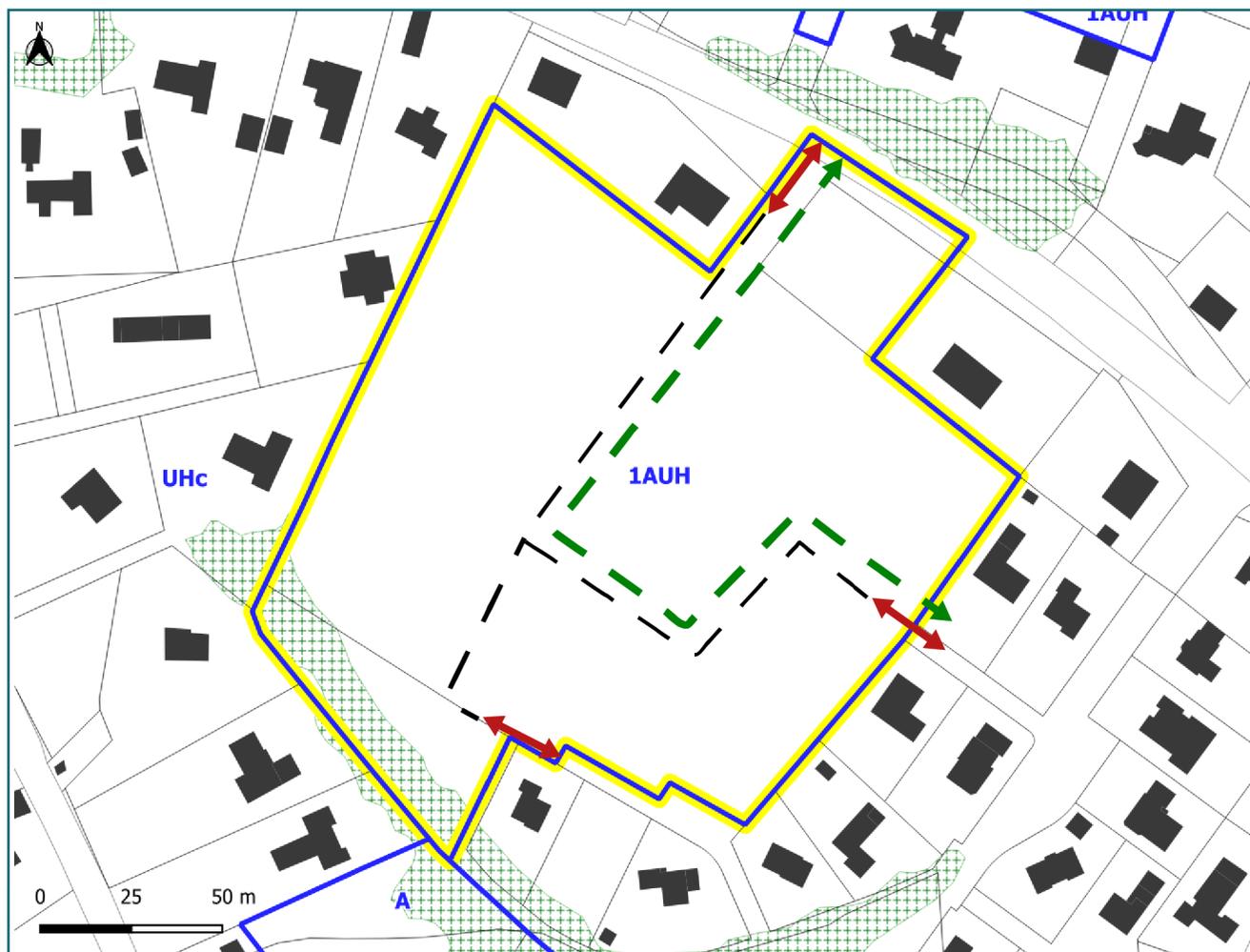
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

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





Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 26 108 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
Propriété : Maîtrise communale
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 46 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
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 :

- > Aménager un unique accès sur la RD 9, un accès sur la rue des Ancolies et un accès sur la rue des Campanules.
- > Garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone depuis ces trois accès.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

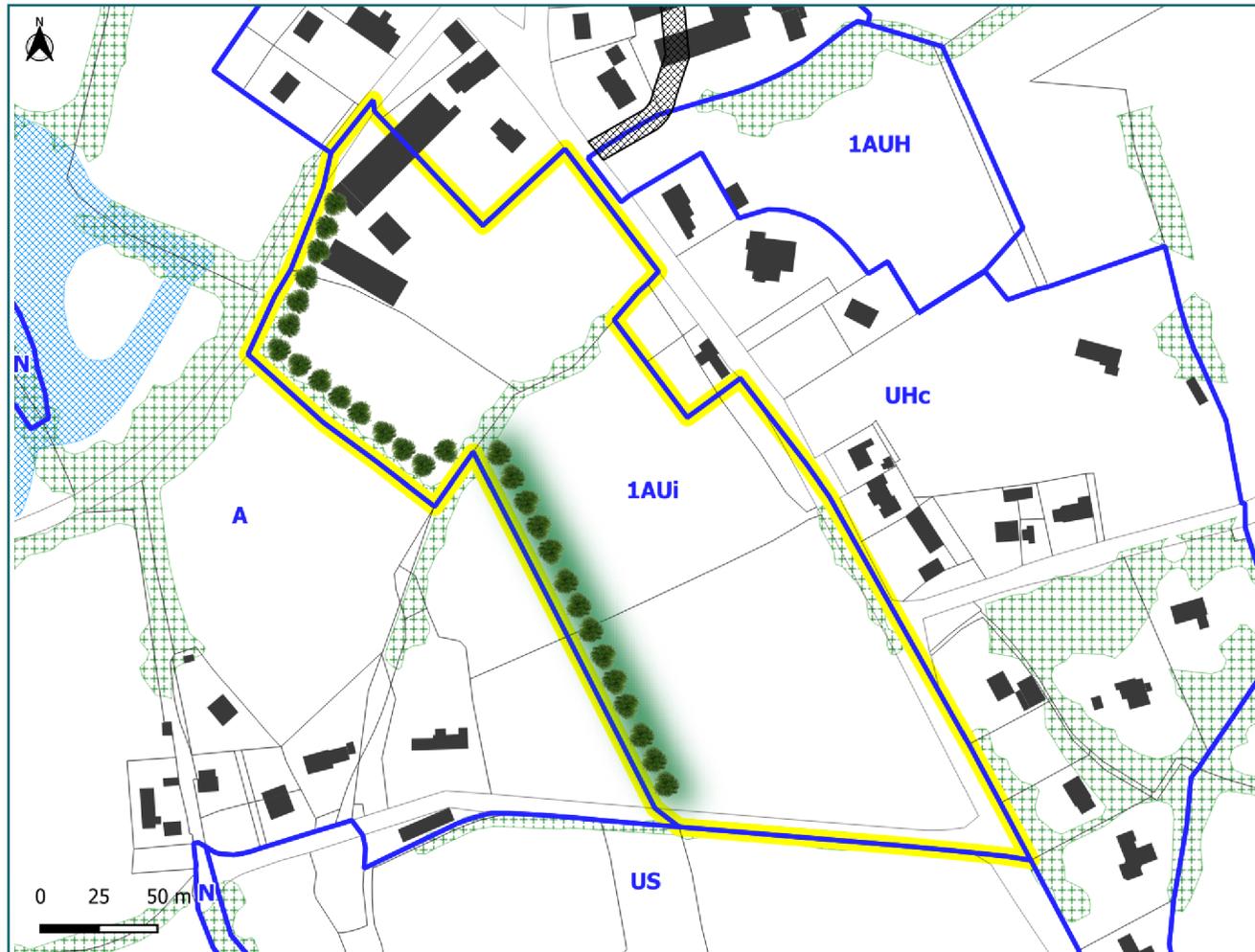
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Préserver, dans la mesure du possible, la végétation existante.

Opération d'aménagement d'ensemble





Zonage du PLUi : 1AUi
Surface : 45 395 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et bâtis agricoles
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.
- > Conserver la trame bocagère.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Réaliser / Restaurer 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



> PLOUIGNEAU

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

Secteur de Langolvas
Secteur de Restigou
Secteur Est route de Botsorhel
Secteur rue Chateaubriand
Secteur rue Laennec
Secteur rue Tanguy Prigent
Secteur 1 Saint-Didy
Secteur 2 Saint-Didy

Secteurs secondaires

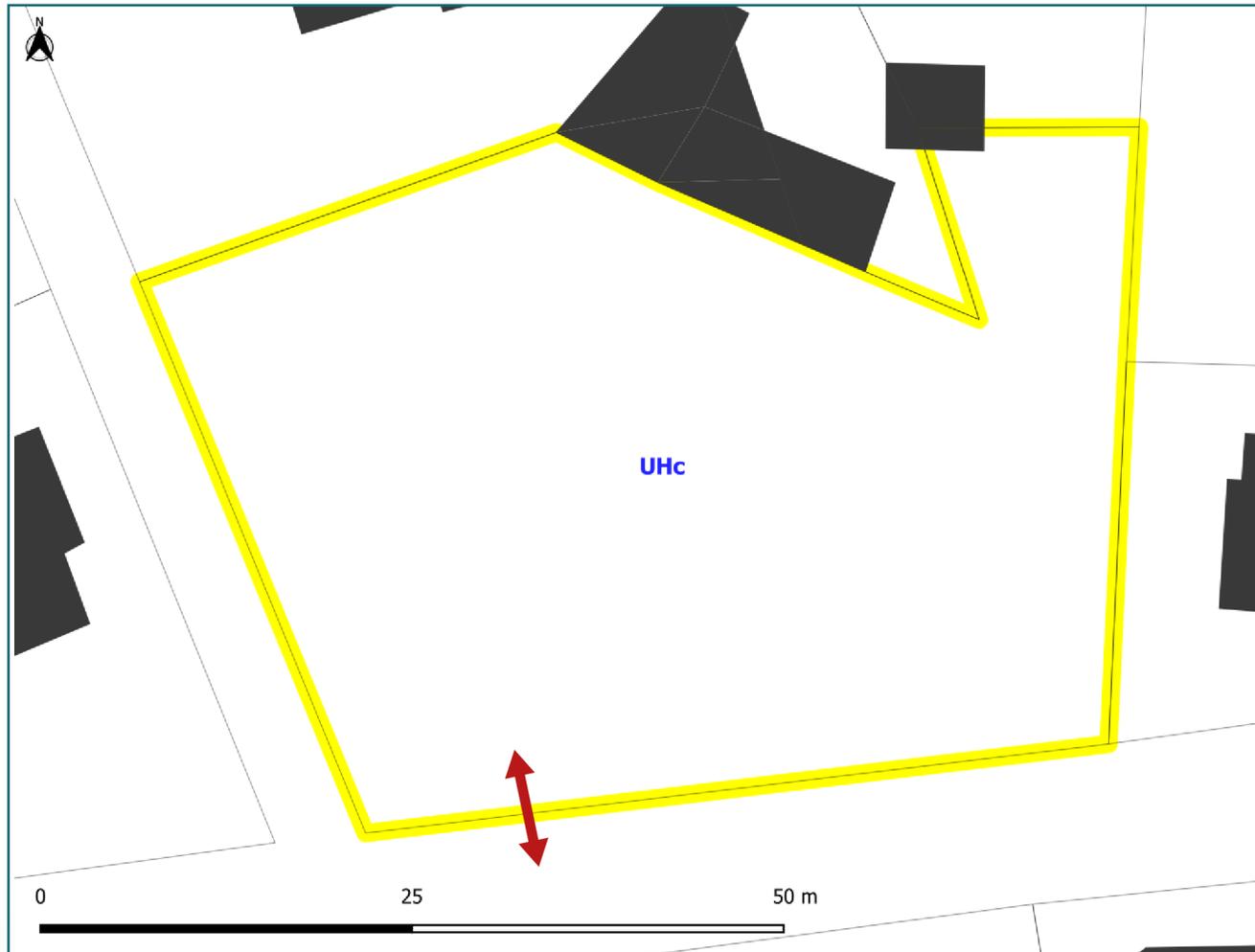
Secteur 1 de la voie romaine
Secteur 2 de la voie romaine
Secteur Ouest route de Botsorhel
Secteur route de Kerjean
Secteur route de l'école de la chapelle du Mur
Secteur route de la Clarté
Secteur route de Lannelvoez
Secteur route de Ty Ru
Secteur rue Alexandre Pichodou
Secteur rue Armand Berthou
Secteur rue de Keranros
Secteur rue de Kerscoff
Secteur rue des Bois
Secteur rue Jean Racine

OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

Secteur 1 avenue du Maréchal Leclerc
Secteur de la ZA de Kéradraon
Secteur rue Armand Berthou

OAP sectorielles à vocation de services

Secteur 2 avenue du Maréchal Leclerc
Secteur route de Saint-Eloi



Zonage du PLUi : UHc
Surface : 2 366 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle (espaces verts)
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

201

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 4 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
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 :

- > Aménager un accès sur la route du hameau de Langolvas.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

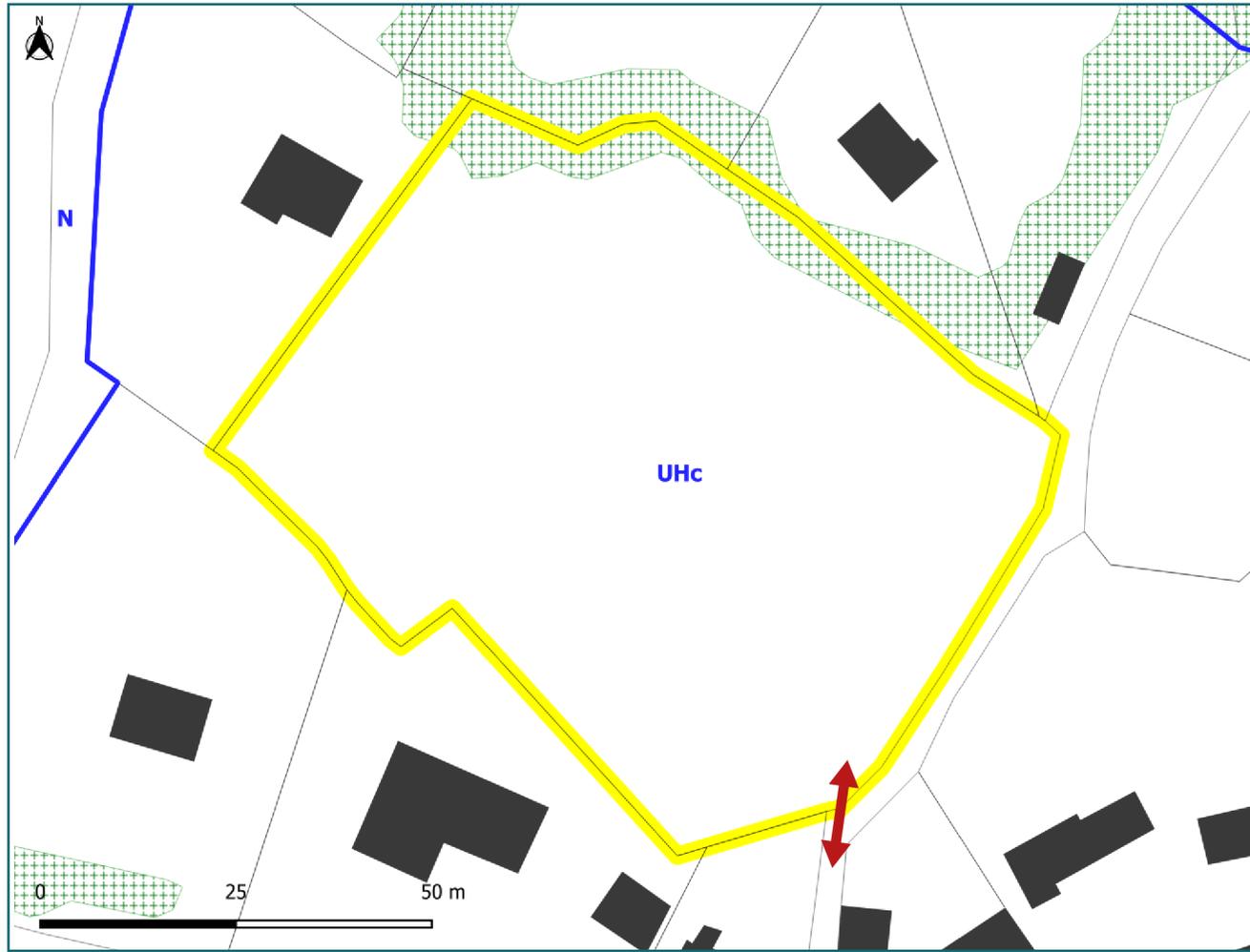
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

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

Opération d'aménagement d'ensemble





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 6 040 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairie
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 10 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
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 :

- > Aménager un unique accès sur la RD 712 et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone à partir de cet accès.
- > 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 d'ensemble



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 9 867 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairie
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 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 prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès sur la route de Botsorhel.
- > Interdire tout accès individuel sur la route de Botsorhel.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

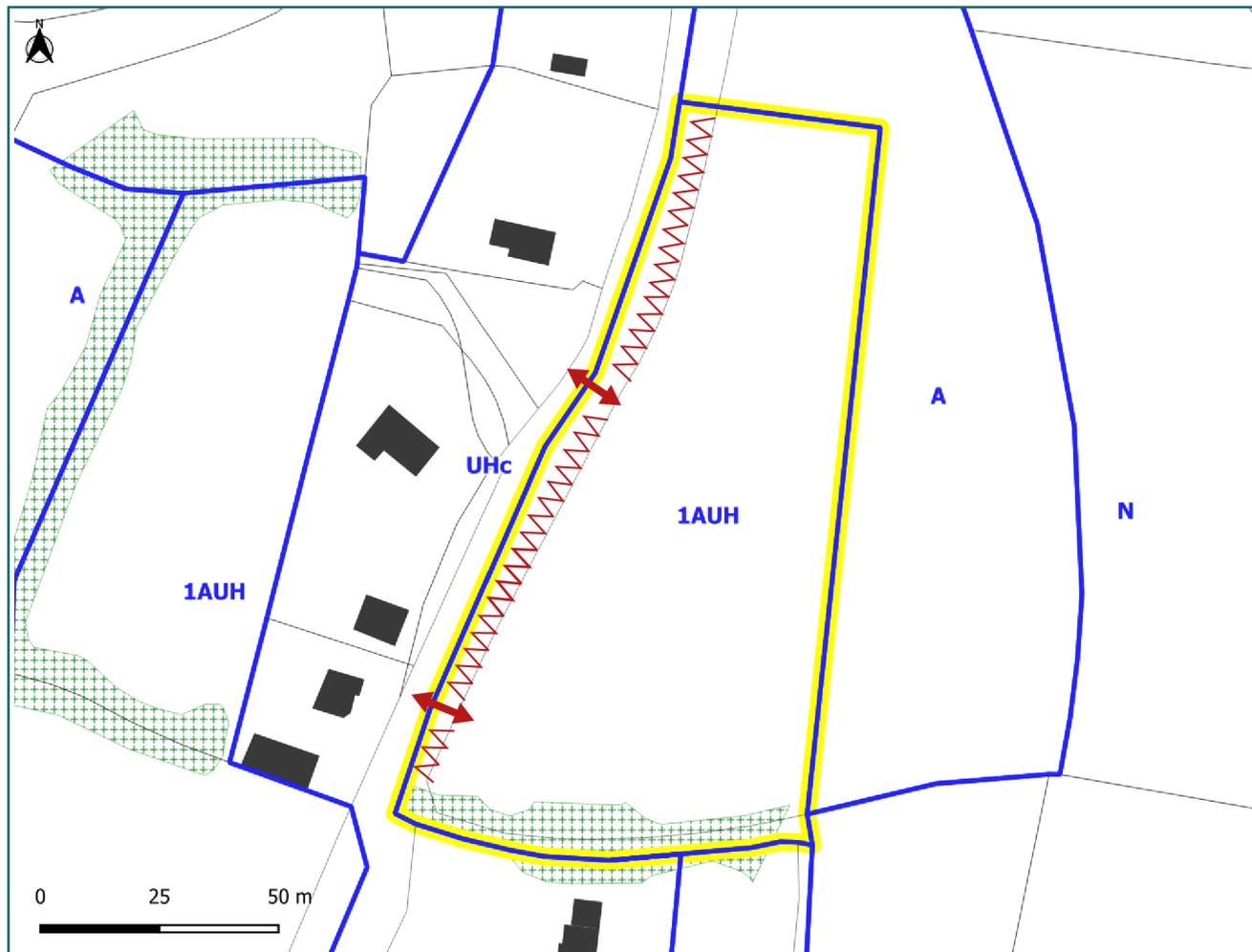
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les talus, haies bocagères et boisements existants sur les franges de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse avec les espaces agricole et naturel.

Point de vigilance : L'aptitude des sols ne permet pas un système d'assainissement autonome classique sur la partie sud-ouest de la zone. Un système d'assainissement hors sol pourra être envisagé.

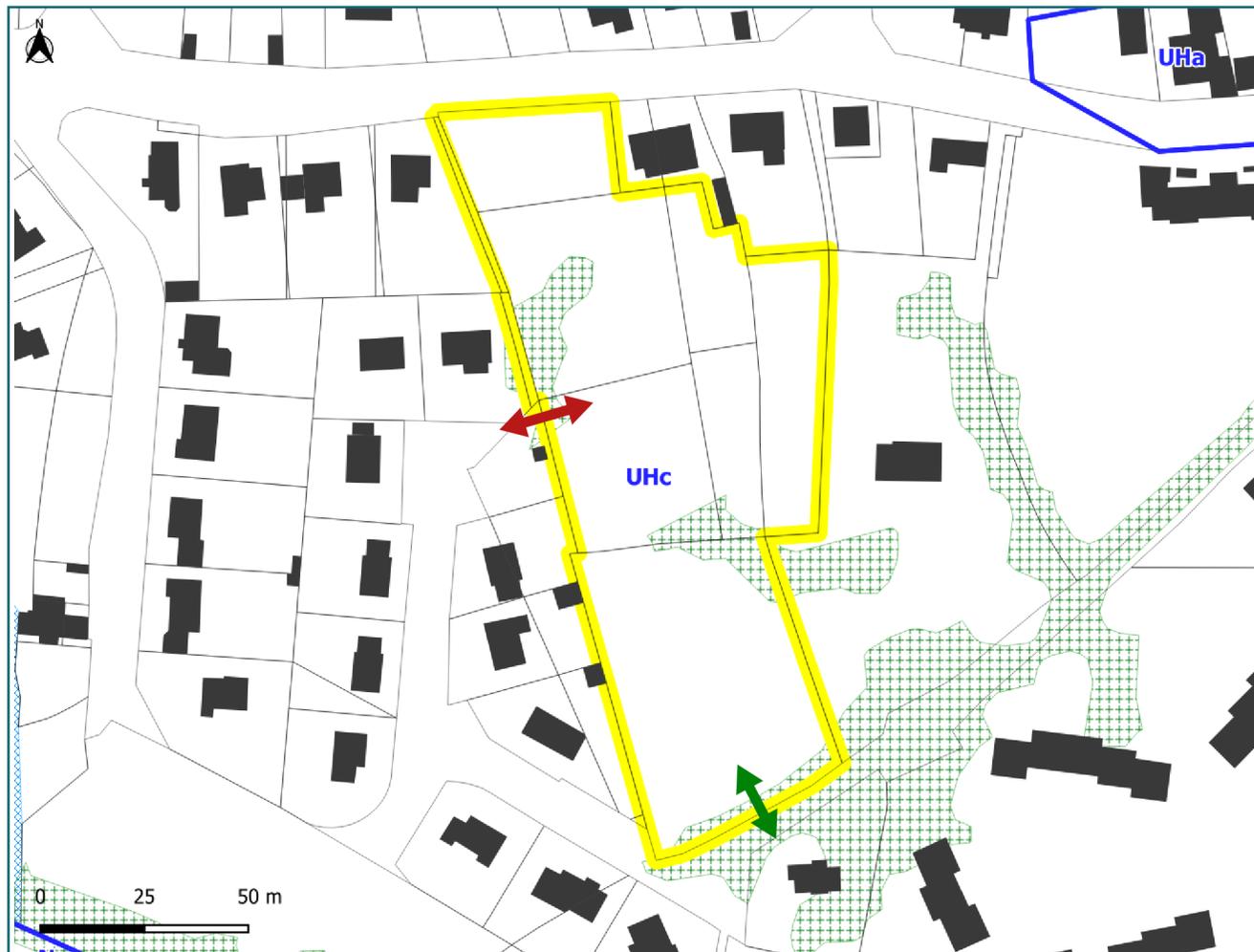
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

| | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Zonage du PLUi | Contexte environnemental Zones humides | Orientations Accès |
| Secteur de l'OAAP | Haies existantes | Accès individuel interdit |
| Emplacement réservé | Espaces boisés classés | |





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 9 796 m²
Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 16 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
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 :

- > Aménager un accès sur le carrefour situé rue Chateaubriand.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccrochement au sud vers le chemin existant.

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 d'ensemble

Légende :

| | Contexte environnemental | Orientations |
|---------------------|--------------------------|--------------------|
| Zonage du PLUi | Zones humides | Accès |
| Secteur de l'OAP | Haies existantes | Accès modes actifs |
| Emplacement réservé | Espaces boisés classés | |

