

Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 6 011 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et habitat
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

217

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

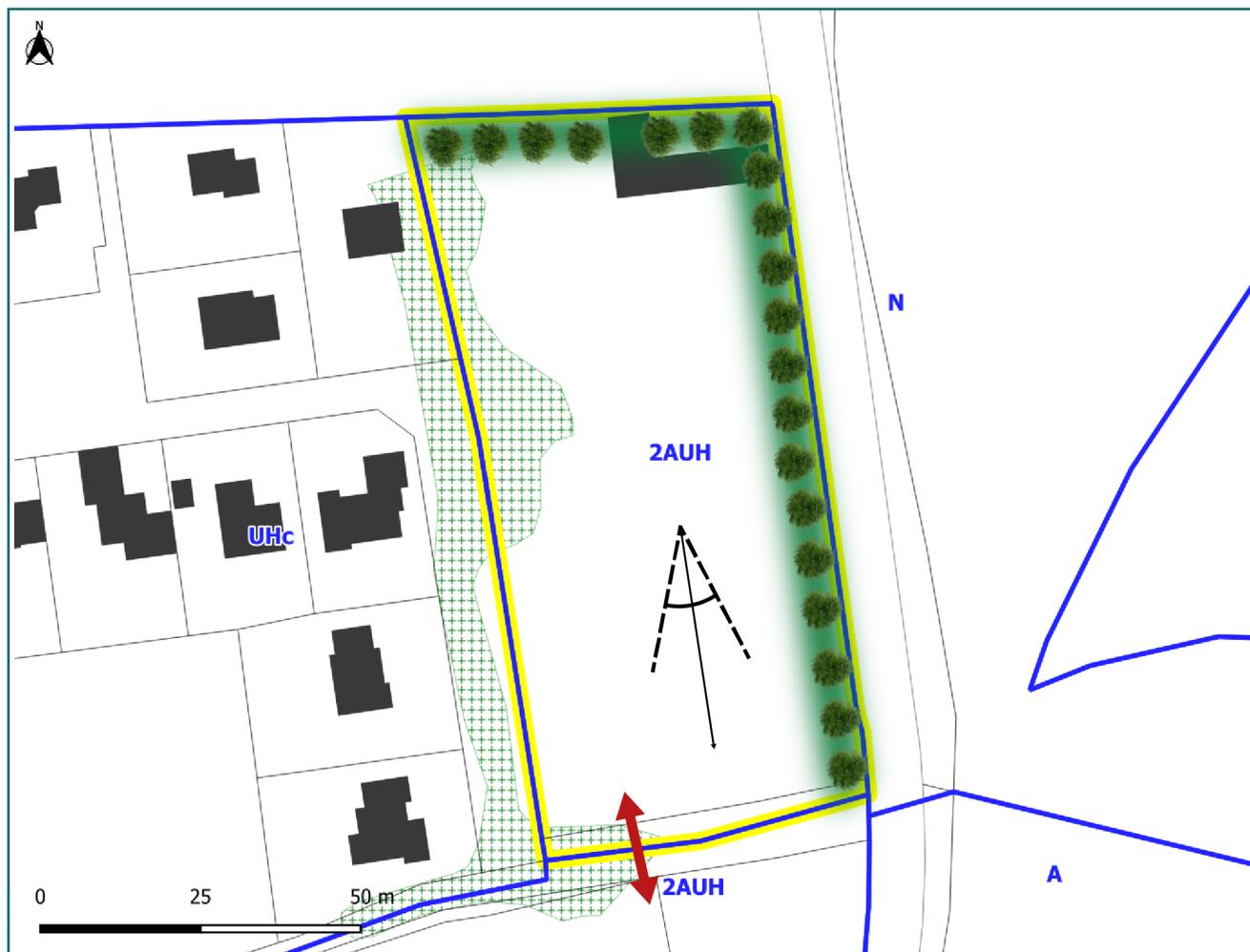
Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Conserver les vues sur les Monts d'Arée.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis, les espaces naturels et les espaces agricoles.

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

	Contexte environnemental	Orientations
Zonage du PLUi	Zones humides	Accès
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Perspective à préserver
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Transition paysagère à réaliser



Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 50 514 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et espace boisé

Propriété : Maîtrise communale

Présence des réseaux en capacité suffisante : non

218

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.

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 :

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

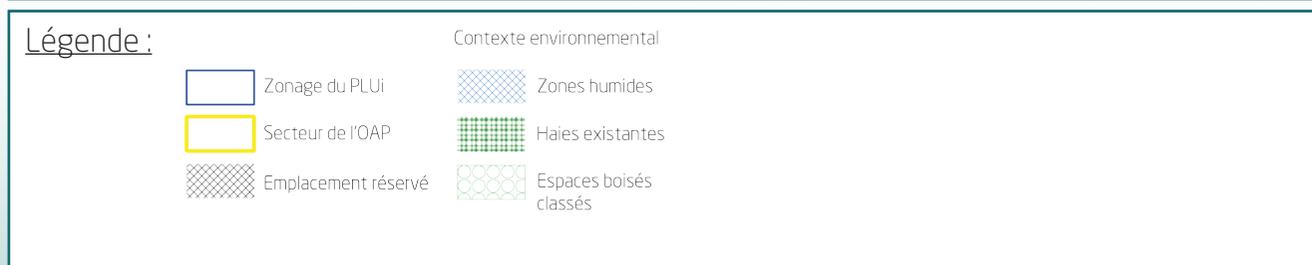
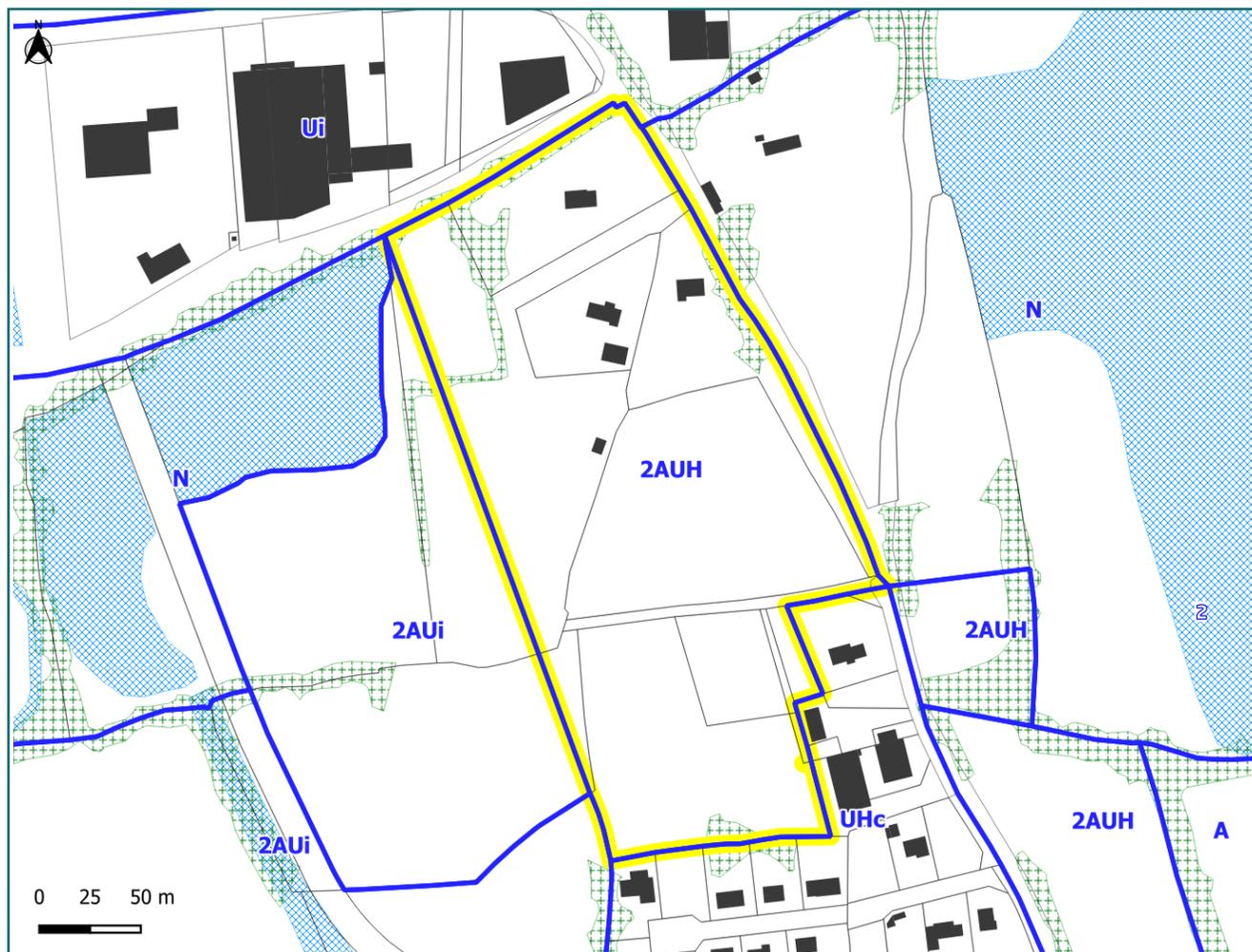
Organisation de l'urbanisation :

> 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 haies et boisements existants en façade nord afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels.

Opération d'aménagement d'ensemble



Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 29 237 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

219

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 de Kerjean.
- > Aucun accès n'est autorisé sur la rue Keranros.
- > Prévoir la prolongation de la rocade nord-est du bourg entre la rue de Kerjean et la rue Keranros.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccordement au chemin existant à l'est de la zone.

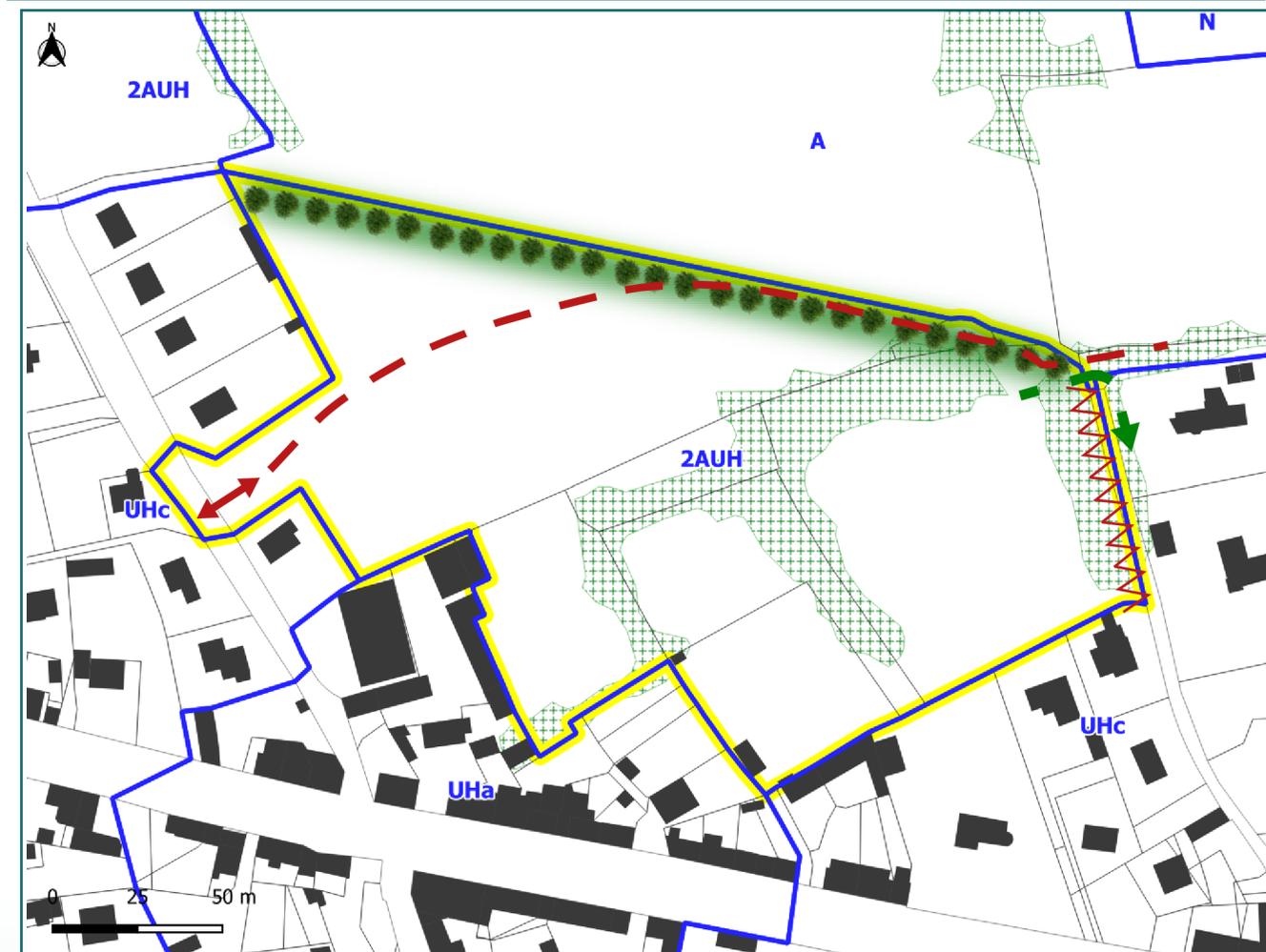
Organisation de l'urbanisation :

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

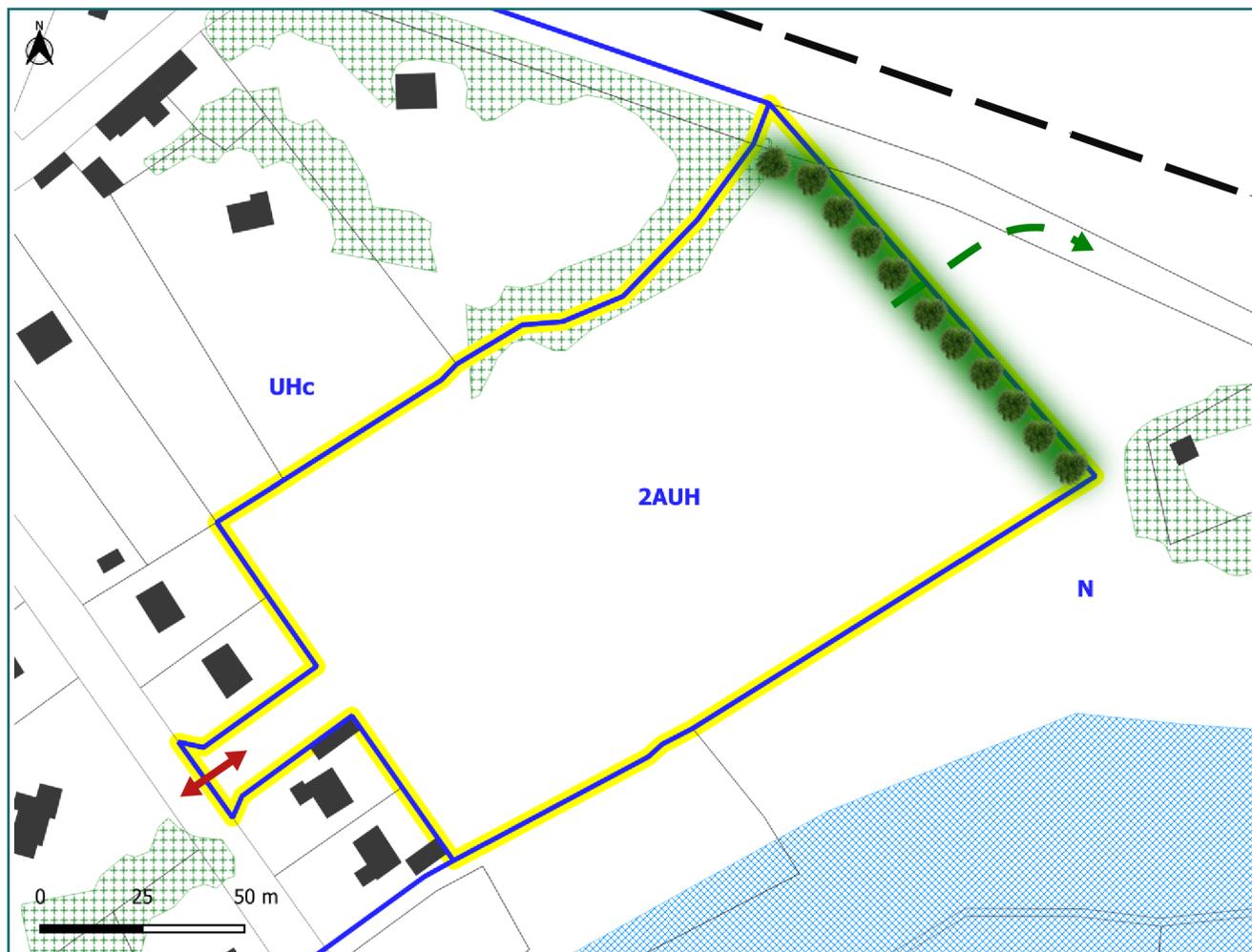
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès	Transition paysagère à créer
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Voirie principale	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Accès interdit	
		Liaison douce à créer	





Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 18 973 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

220

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 principal sur la rue de Kerscoff.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccordement au chemin existant au nord de la zone.

Organisation de l'urbanisation :

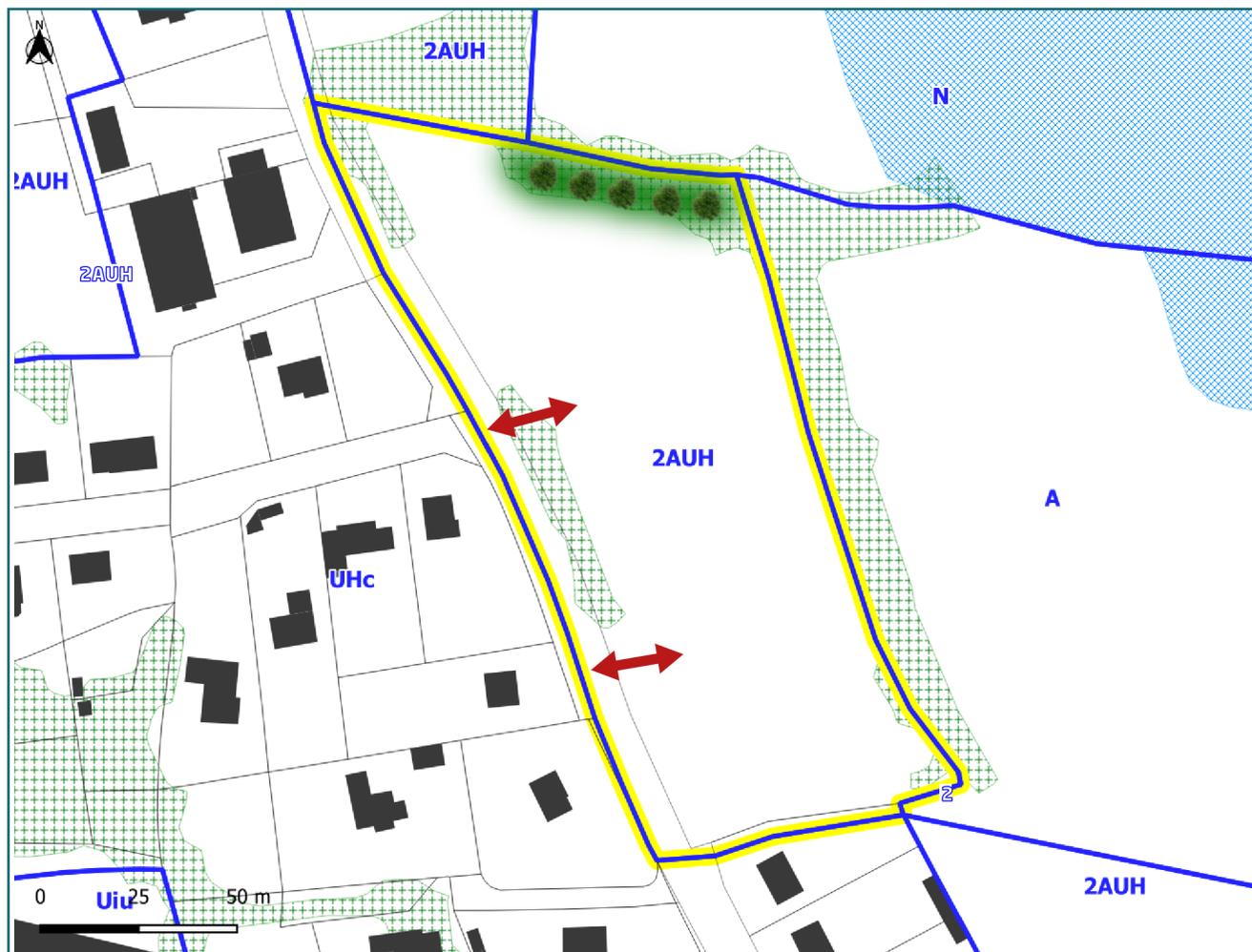
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord de la zone afin de protéger les habitations contre les nuisances liées à la voie ferrée.

Opération d'aménagement d'ensemble





Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 15 034 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

221

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 26 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 deux accès maximum sur la route de Kerjean, dont un dans l'axe de la rue des Bois.
- > 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 afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis, les espaces naturels et les espaces agricoles.
- > Restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord de la zone.

Opération d'aménagement d'ensemble



Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 7423 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : non

222

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 Jean Racine.
- > Aucun accès véhicule n'est autorisé sur le chemin situé au nord de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont un raccordement au chemin existant au nord de la zone.

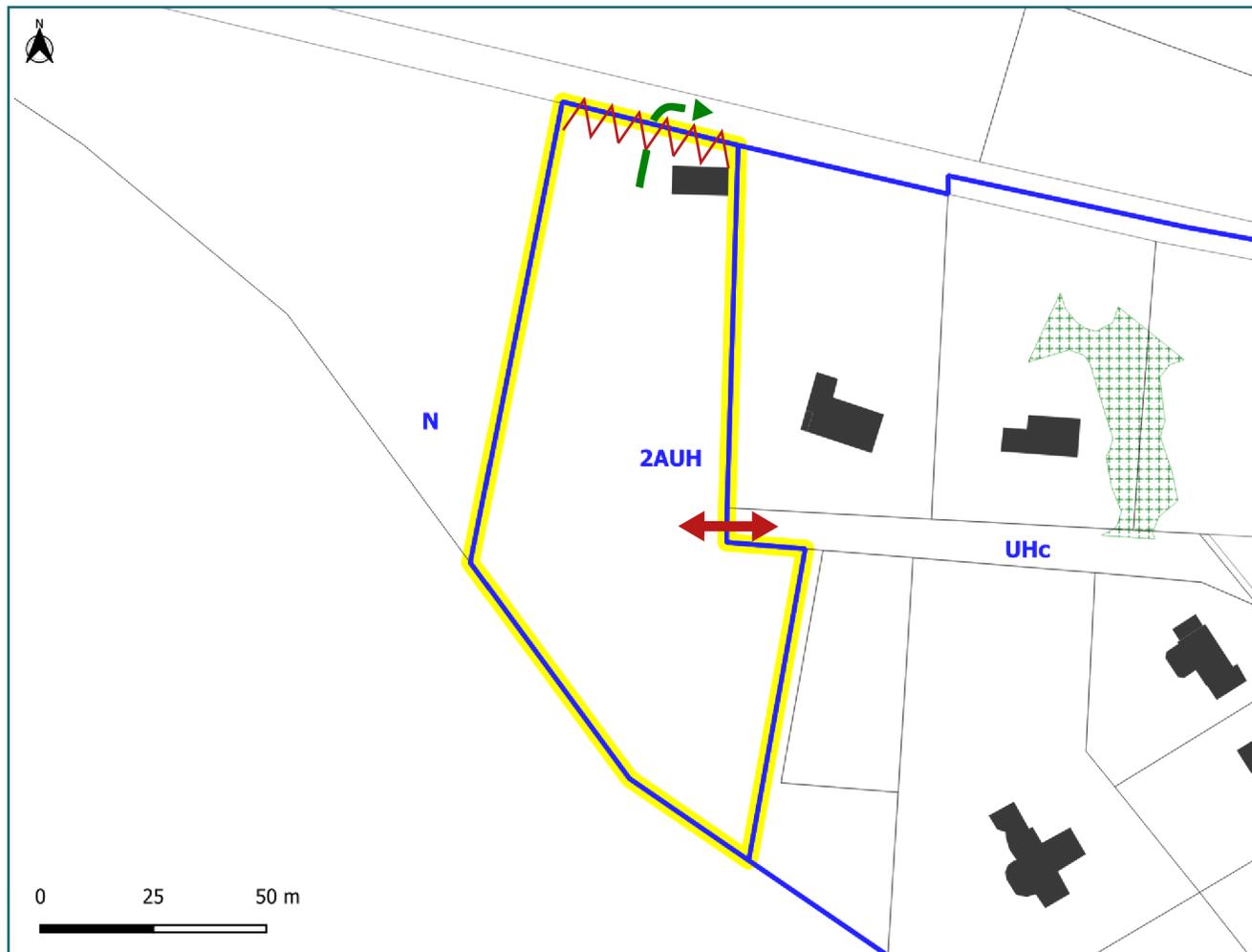
Organisation de l'urbanisation :

- > 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.

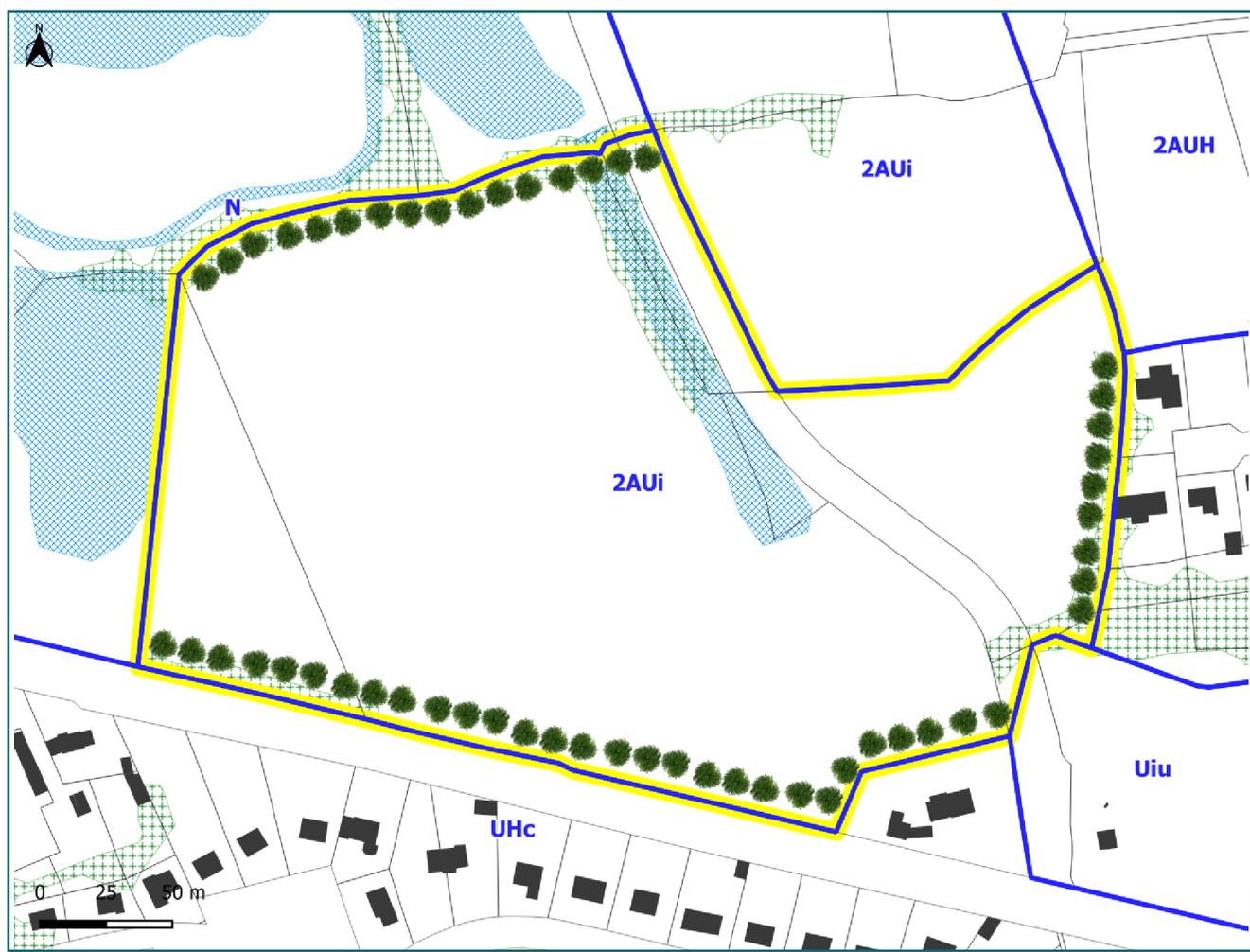
Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Légende :

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





Zonage du PLUi : 2AUi
Surface : 65 372 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

223

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.
- > Traiter les franges sud et est, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager.

Opération d'aménagement d'ensemble

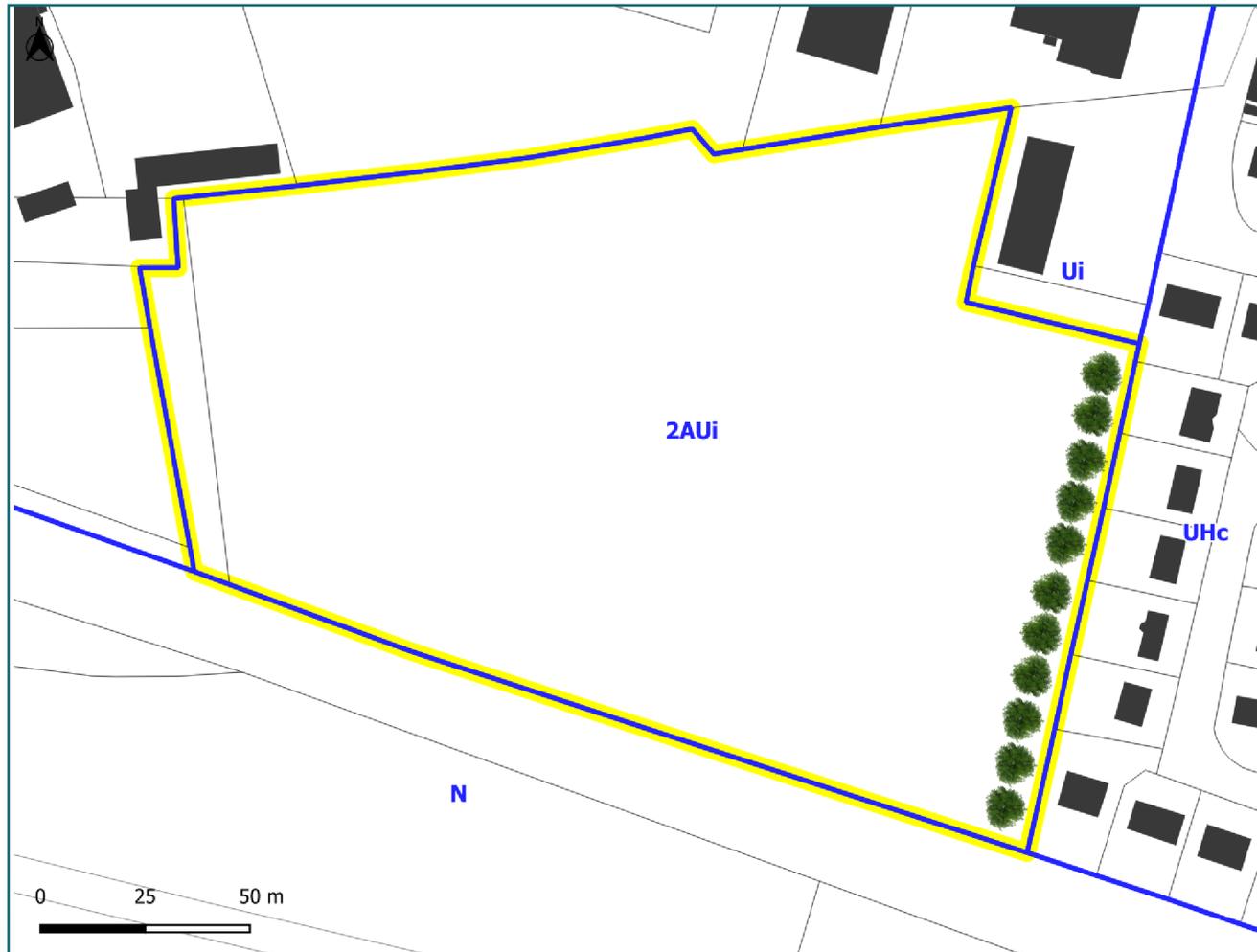
Légende :

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



Zonage du PLUi : 2AUi
Surface : 28 312 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

224



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.
> Préserver la trame bocagère.
> Traiter les franges est, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

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



Zonage du PLUi : 2AUi
Surface : 30 224 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

225

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager deux accès maximum sur la rue Armand Berthou.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

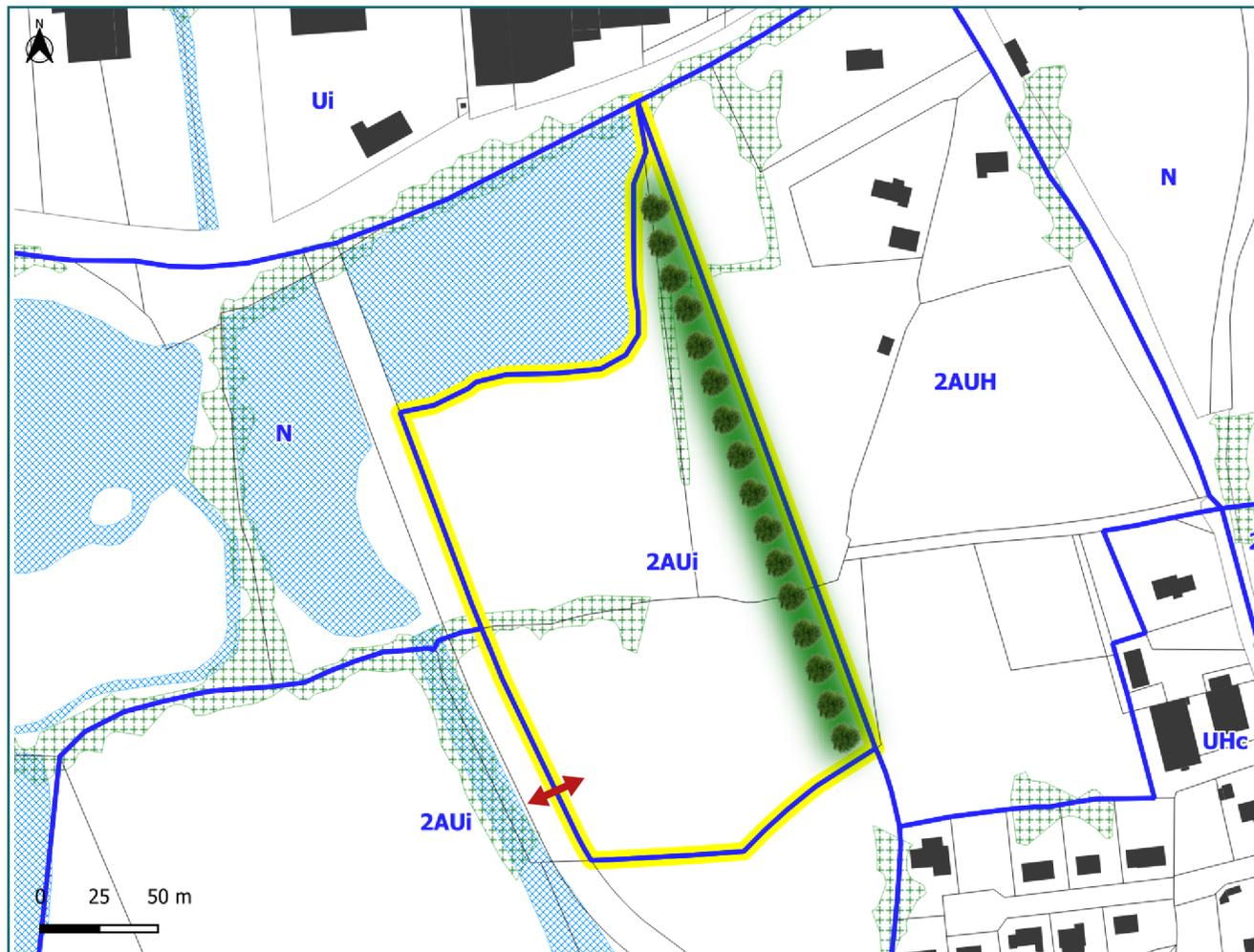
Organisation de l'urbanisation :

- > 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.
- > Réaliser / Restaurer une lisière paysagère sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la future zone d'habitat.

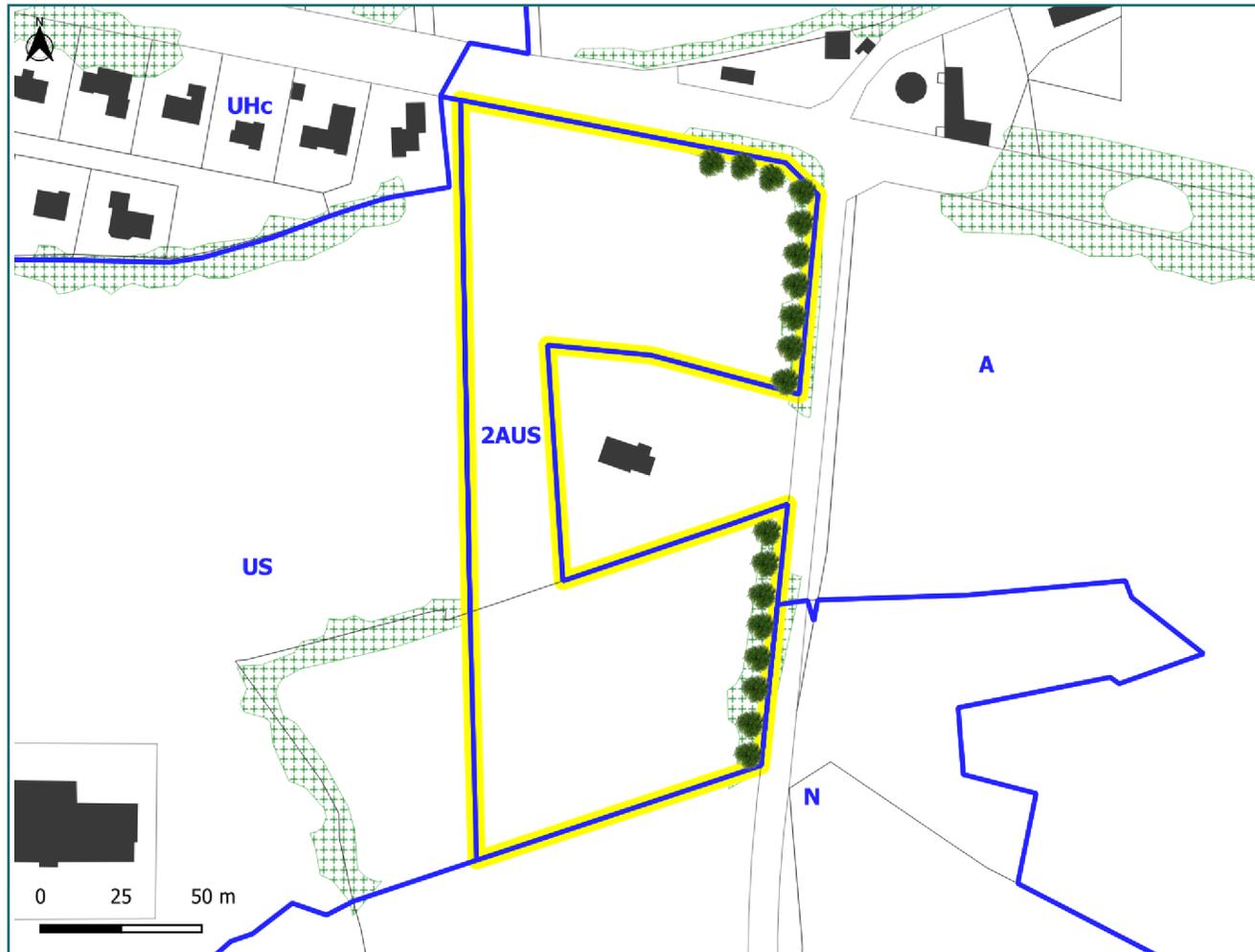
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

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





Zonage du PLUi : 2AUS
Surface : 16 758 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

226

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.
> Conserver la trame bocagère.
> Préserver et mettre en valeur les espaces boisés existants en limite est 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	 Haie bocagère à conserver /renforcer
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	



Zonage du PLUi : UHa / 1AUS
Surface : 3 610 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise communale
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

227

PROGRAMME

Vocation principale : Equipements et services

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la route de Sainte-Eloi et un accès vers le parc de loisirs situé au nord de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

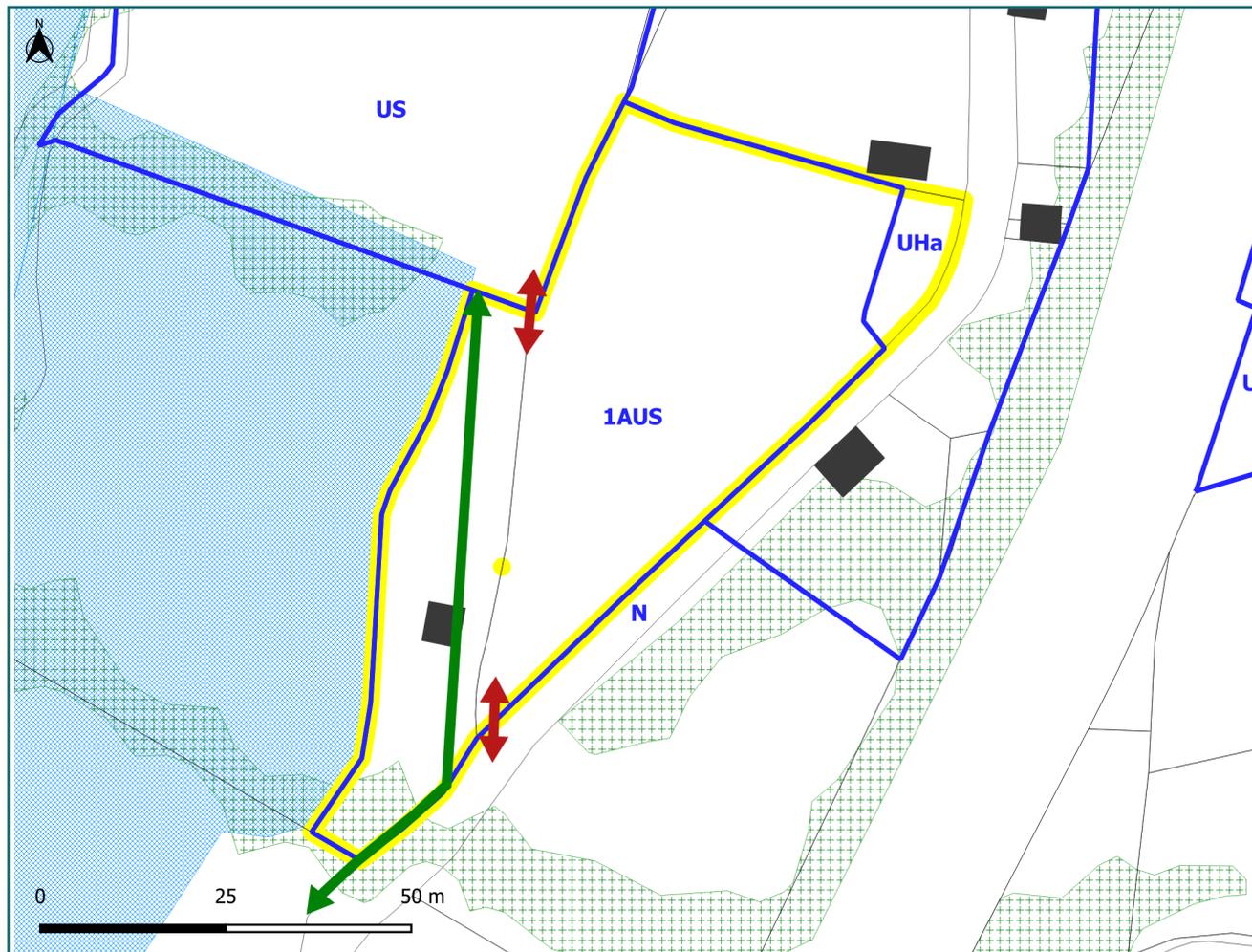
Organisation de l'urbanisation :

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

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

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



> PLOUNEOUR-MENEZ

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs secondaires

Secteur Goasmelcun

Secteur route Jean-Moulin

Secteur rue de la Libération