

## > SAINT-THEGONNEC-LOC-EGUINER

### OAP sectorielles à vocation d'habitat

#### *Secteurs prioritaires*

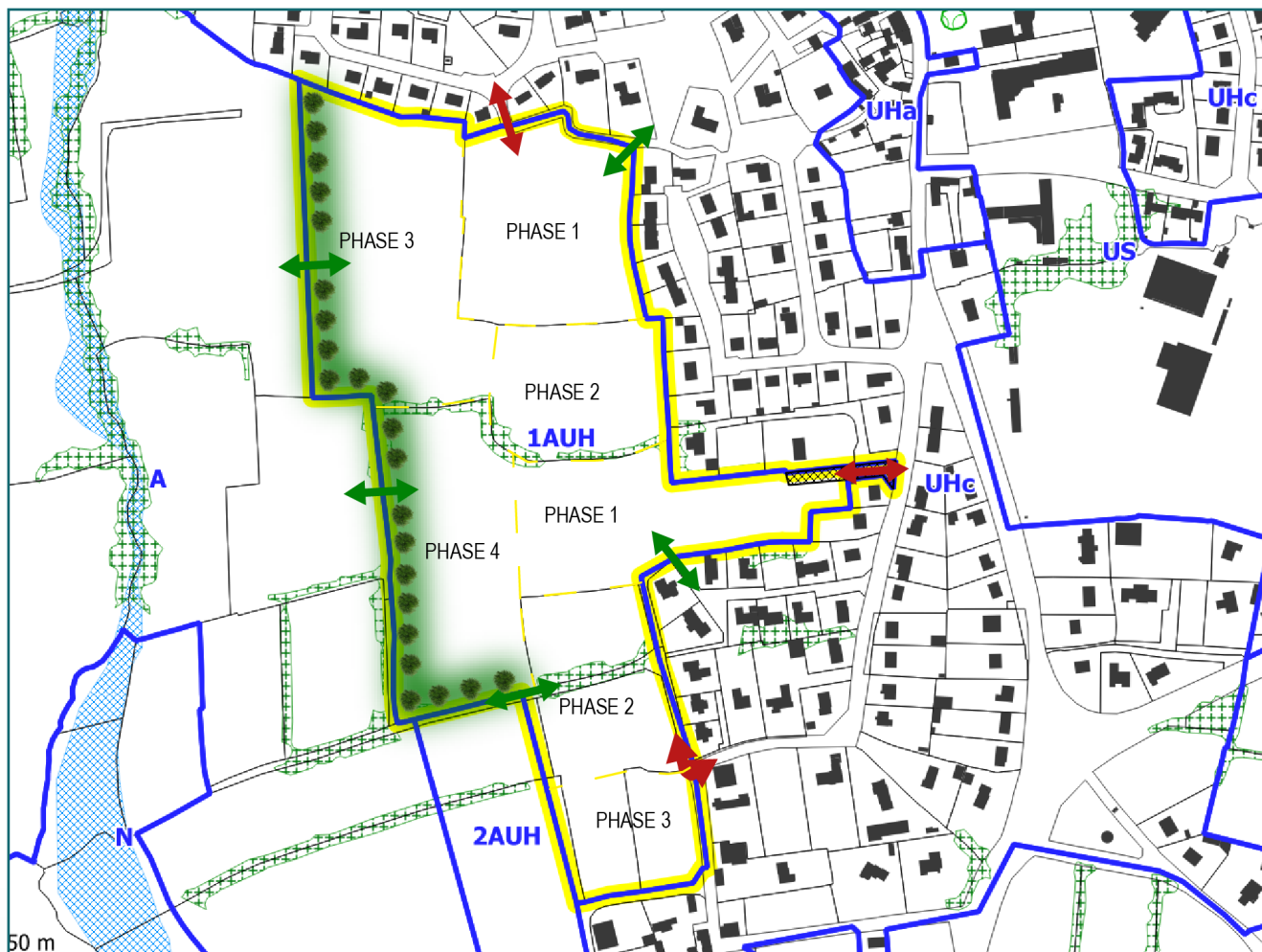
Secteur de Guelebara  
Secteur route de Penfao

#### *Secteurs secondaires*

Secteur avenue de Park an Iliz  
Secteur Queledern  
Secteur route de Plounéour Ménez  
Secteur Sud route de Plounéour Ménez  
Secteur rue de Paris

### OAP sectorielles à vocation d'activités économiques

Secteur 1 de la ZI de la Gare  
Secteur 2 de la ZI de la Gare



Zonage du PLUi : 1 AUH

Surface : 98 586 m<sup>2</sup>

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée / Maîtrise publique

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

254

### PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : entre 10 et 27 logements / ha (cf étude CAUE)

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire 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 au nord depuis le lotissement Ménez Rouz et deux accès à l'est sur la rue de Guelebara.
- > Privilégier l'aménagement des voiries principales sur des bocages pour conférer une ambiance particulière, un rythme et limitant leur aspect linéaire.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Raccorder le chemin de randonnée en creux de vallon à l'ouest du site au futur quartier.

#### Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Réaliser des espaces publics qui accompagneront les voiries structurantes et pourront être support d'une gestion des eaux de ruissellement. (cf étude CAUE)

#### Patrimoine bâti et végétal :

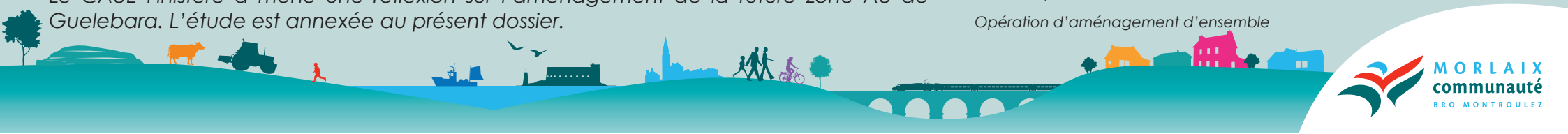
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Maintenir / Renforcer une lisière paysagère sur la limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

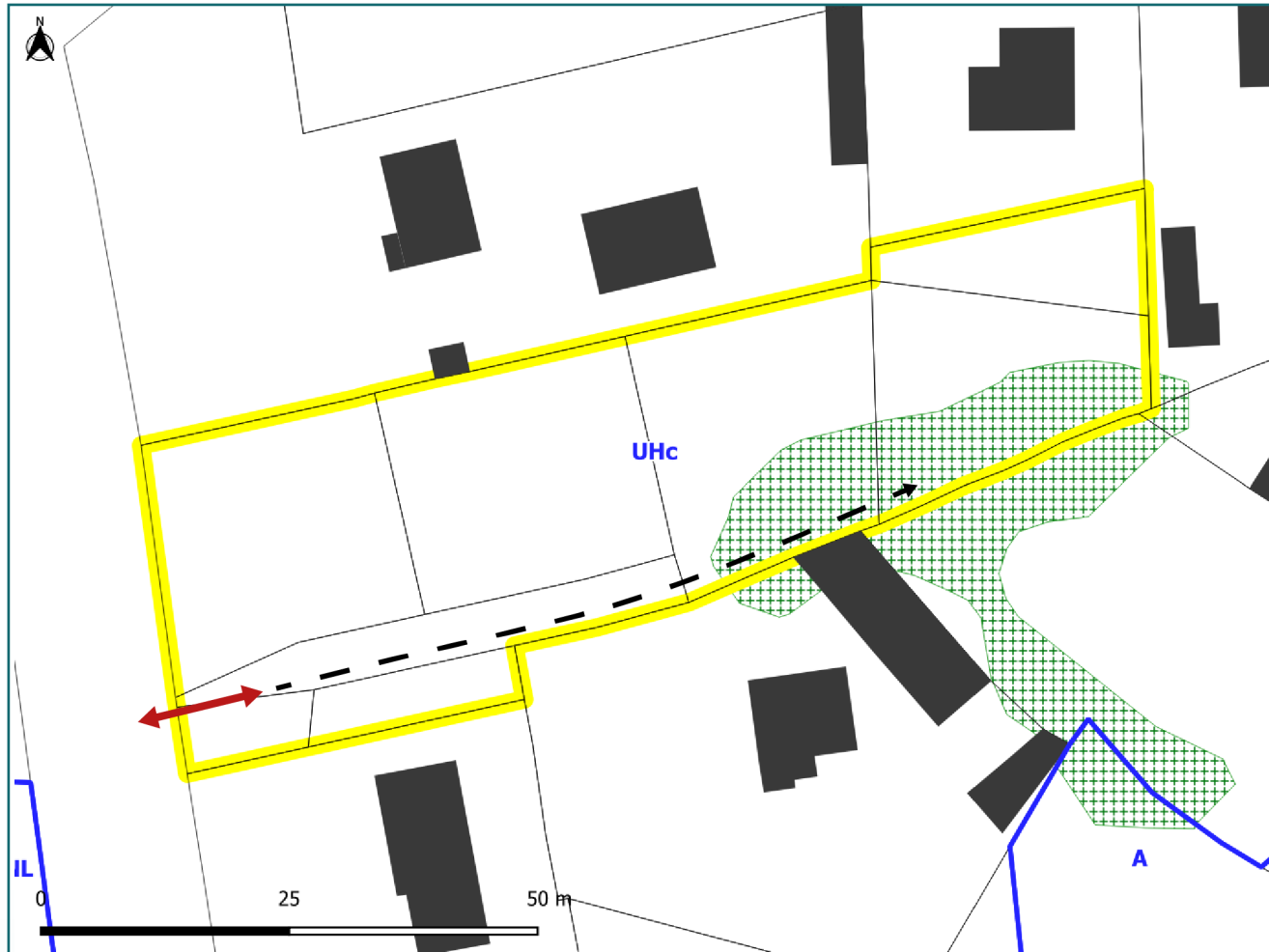
Opération d'aménagement d'ensemble

**Légende :**

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations
Secteur de l'OAP	Zones humides	Accès
Emplacement réservé	Haies existantes	Accès modes actifs
		Transition paysagère à réaliser

Le CAUE Finistère a mené une réflexion sur l'aménagement de la future zone AU de Guelebara. L'étude est annexée au présent dossier.





Zonage du PLUi : UHc  
 Surface : 2 887 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardins  
 Propriété : Maîtrise privée  
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

255

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 :**

- > Aménager un accès sur la route de Penfao.
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > 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	Desserte automobile
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	



Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 19 982 m<sup>2</sup>  
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 : 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 Georges Lacombe et un accès sur la rue Cité de Bel Air.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

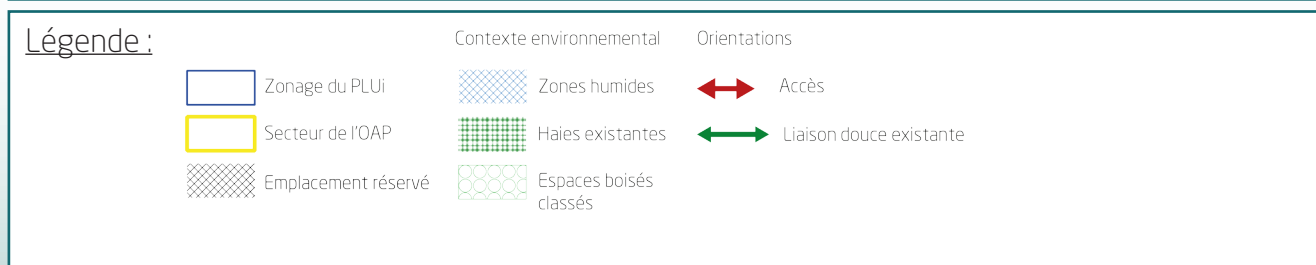
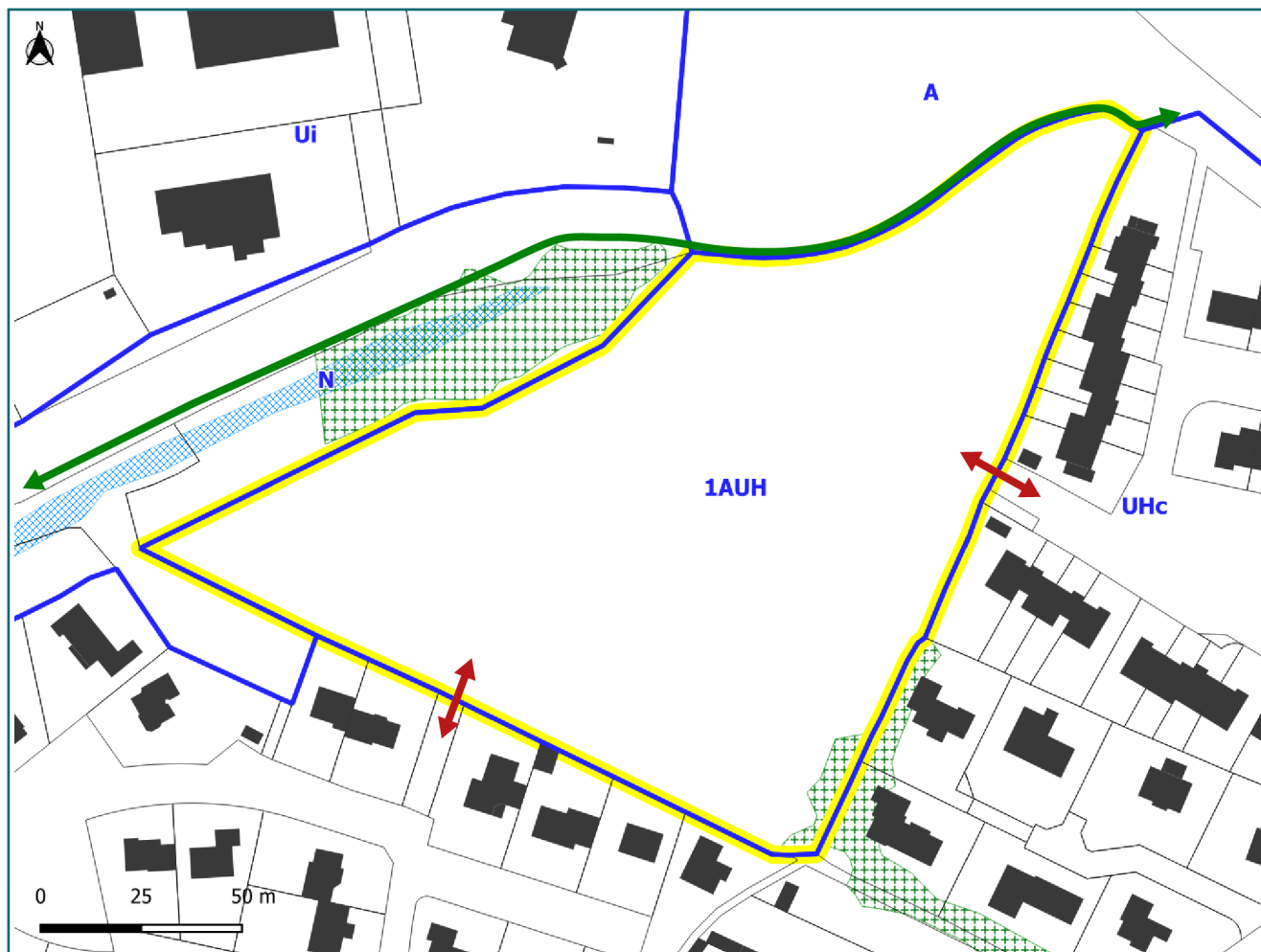
#### Organisation de l'urbanisation :

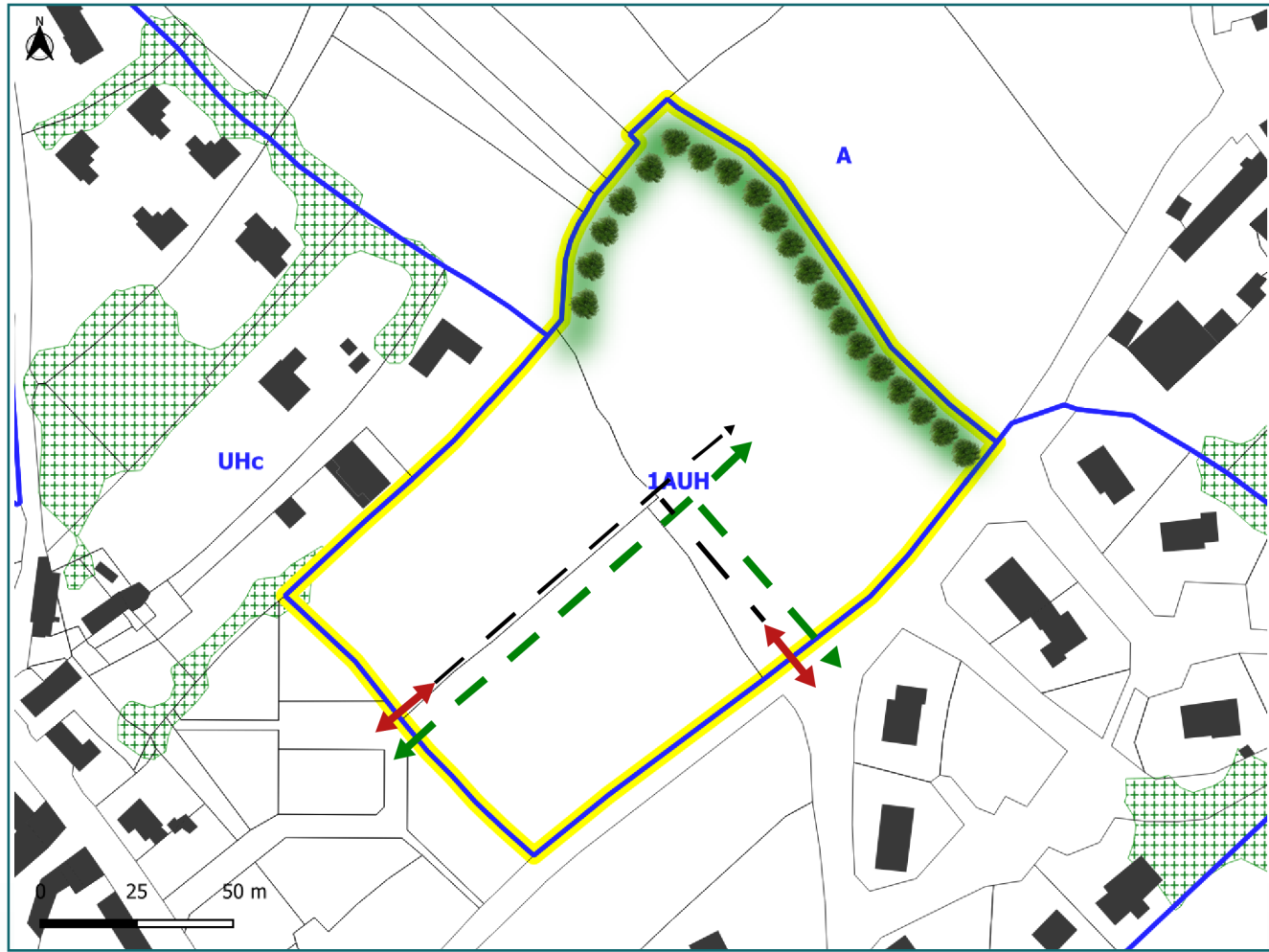
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

#### Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la lisière nord du secteur afin de conserver la qualité spatiale de l'entrée de bourg.

*Opération d'aménagement d'ensemble*





Zonage du PLUi : 1AUH  
 Surface : 17 327 m<sup>2</sup>  
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
 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 :**  
 > Aménager un accès sur la route des Monts d'Arrée et un accès sur la route de Queledern.  
 > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.  
 > 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.  
 > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord-est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.  
 > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

*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	Transition paysagère à préserver
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Desserte automobile	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Liaison douce à créer	



Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 6 819 m<sup>2</sup>

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

258

### 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 route de Plounéour Ménez.
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

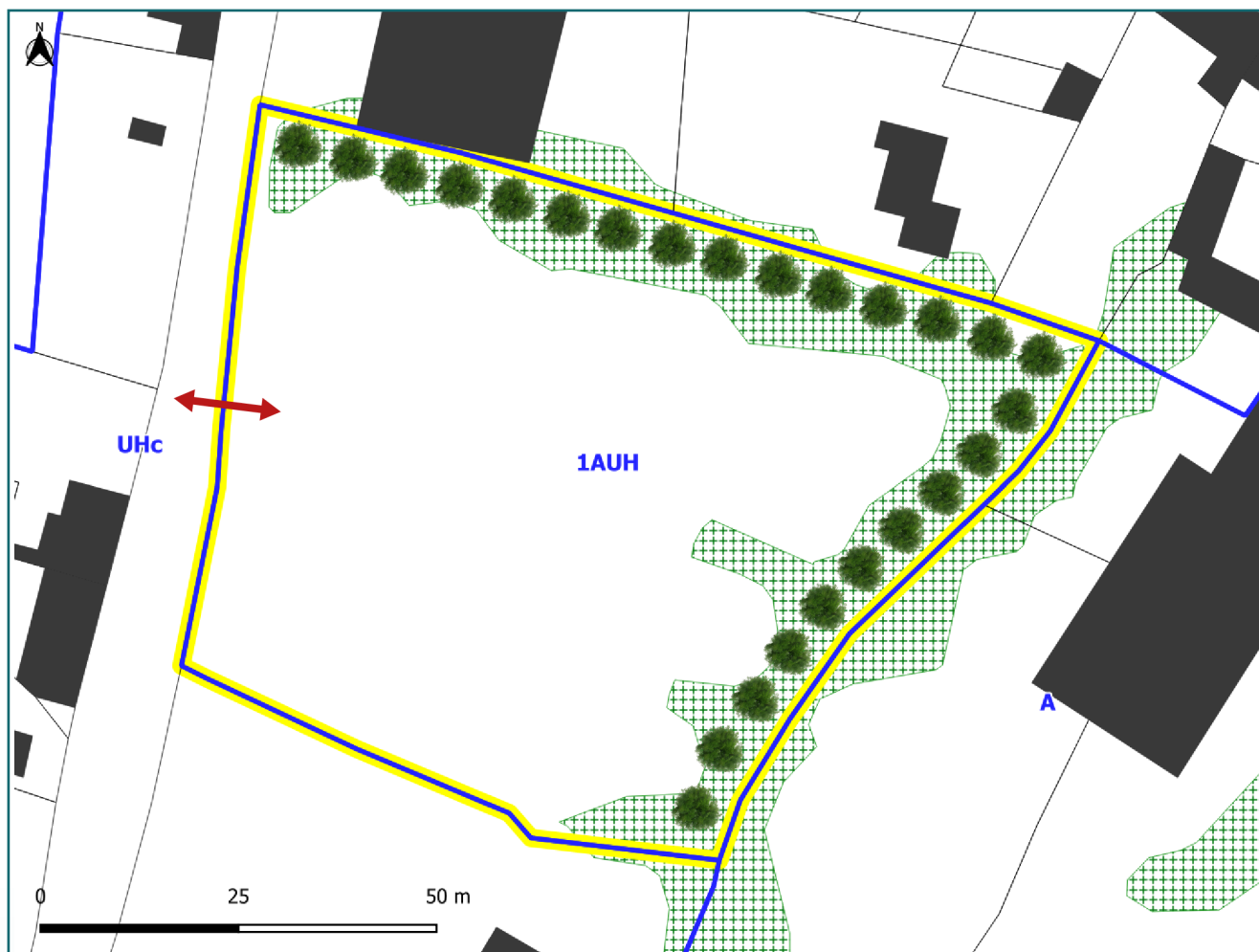
#### Organisation de l'urbanisation :

- > 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.
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

*Opération d'aménagement d'ensemble*



#### Légende :

 Zonage du PLUi

 Secteur de l'OAP

 Emplacement réservé

#### Contexte environnemental

 Zones humides

 Haies existantes

 Espaces boisés classés

#### Orientations

 Accès

 Haies bocagères à conserver



Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 4 019 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

259

### 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 route de Plounéour Menez.
- > Garantir l'accessibilité à l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

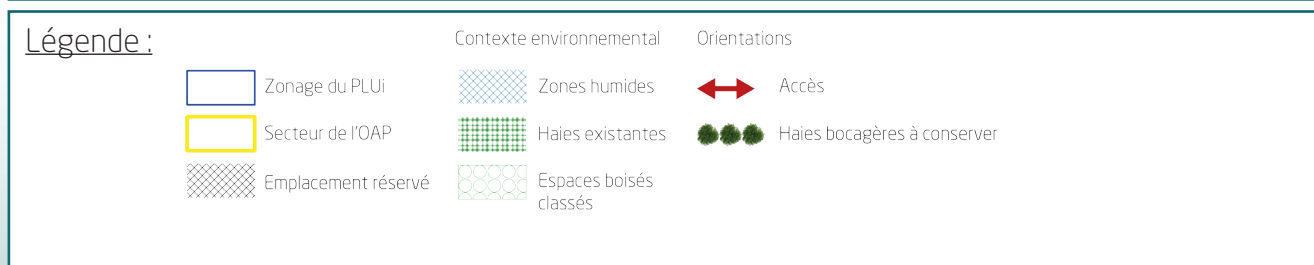
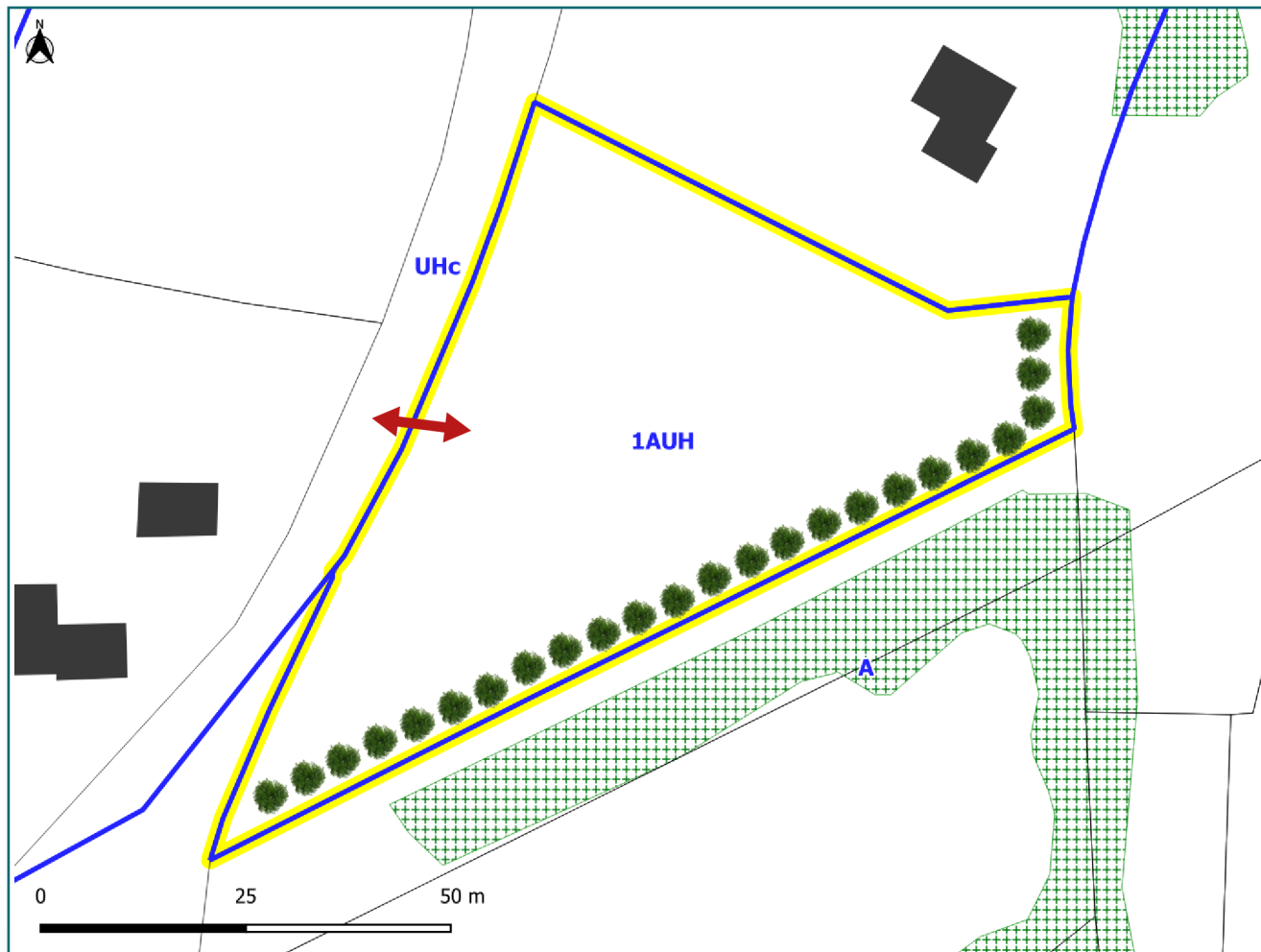
#### Organisation de l'urbanisation :

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

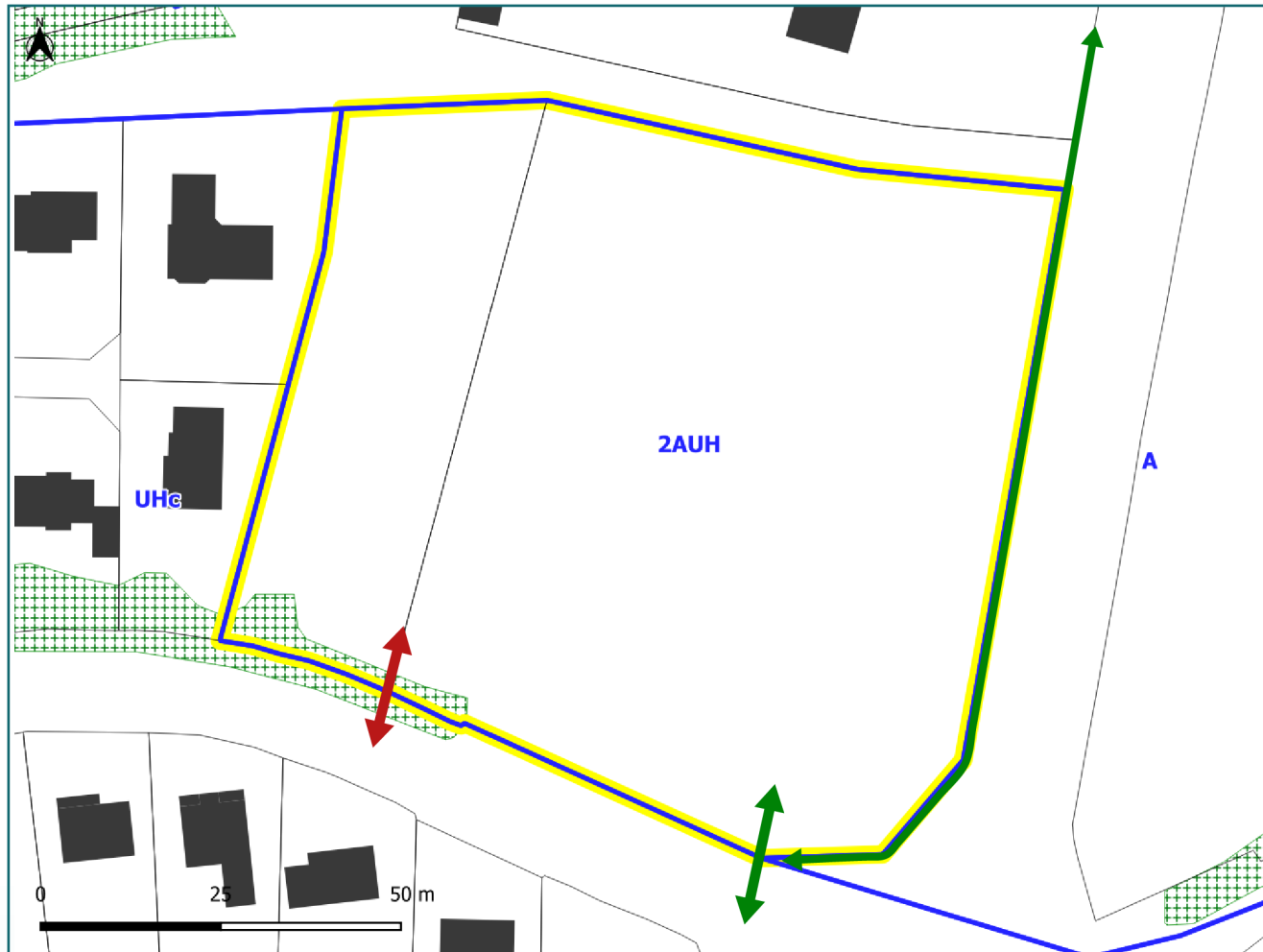
#### Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole adjacent.

*Opération d'aménagement d'ensemble*



Zonage du PLUi : 2AUH  
Surface : 8 979 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : non



### 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 Paris.
- > 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.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites est et sud afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.
- > Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

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	Liaison douce existante	







Zonage du PLUi : 1AUi  
Surface : 24 212 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et bâtis agricoles  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

261

## 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 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*

### Légende :

		Contexte environnemental	Orientations
	Zonage du PLUi		
	Secteur de l'OAAP		
	Emplacement réservé		



Zonage du PLUi : 1AUi  
Surface : 56 056 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

262

## PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la RD 18 et garantir la desserte interne de l'ensemble de la zone depuis la voie existante.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

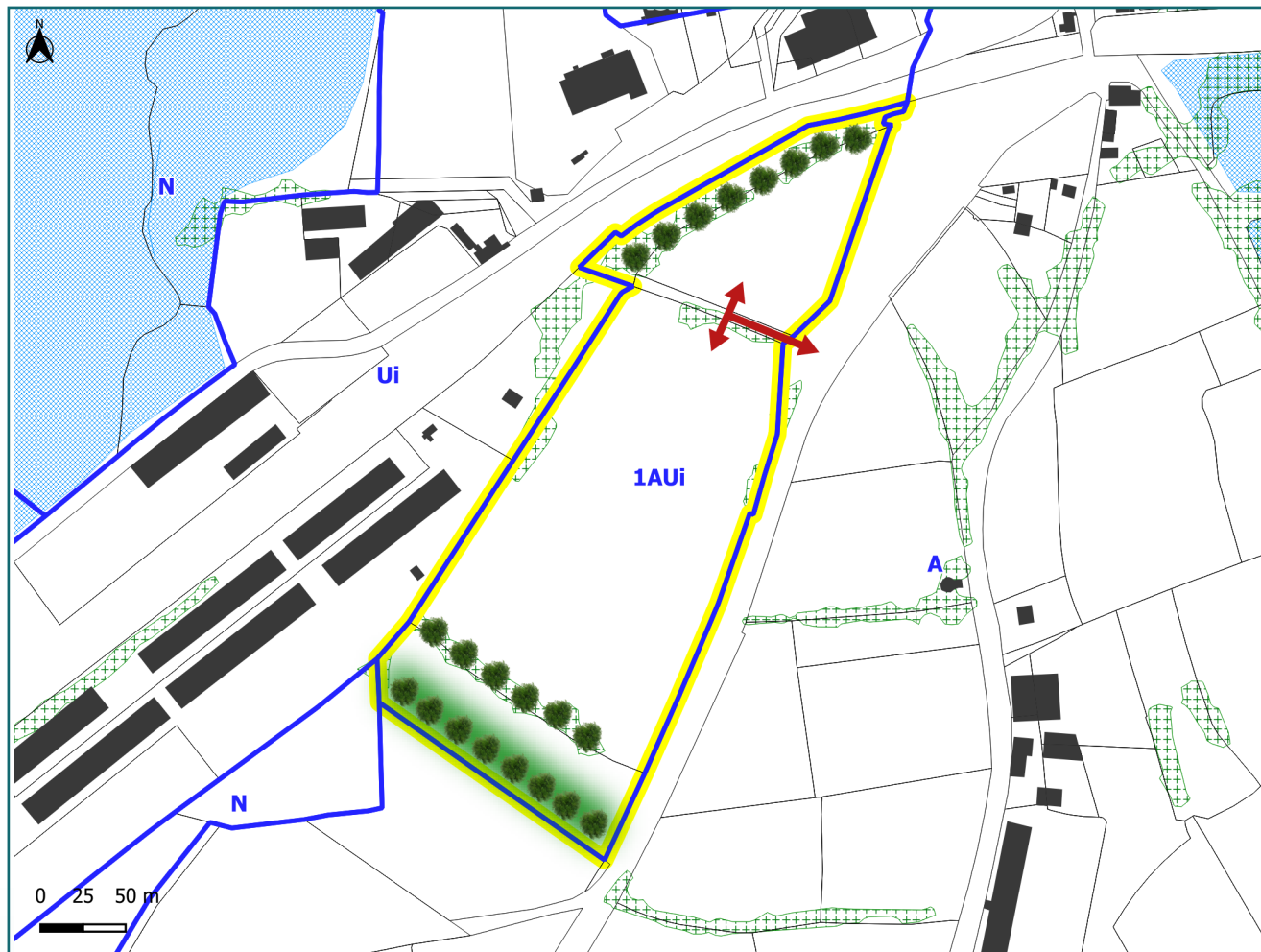
### Organisation de l'urbanisation :

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

*Opération d'aménagement d'ensemble*



### Légende :

	Contexte environnemental	Orientations
Zonage du PLUi	Zones humides	Accès
Secteur de l'OA	Haies existantes	Haies bocagères à conserver / renforcer
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Transition paysagère à réaliser



## > SAINT-SEVE

### **OAP sectorielles à vocation d'habitat**

#### *Secteurs prioritaires*

Secteur 1 Kerily

Secteur Kerprigent

#### *Secteur secondaire*

Secteur Croaz ar Villar

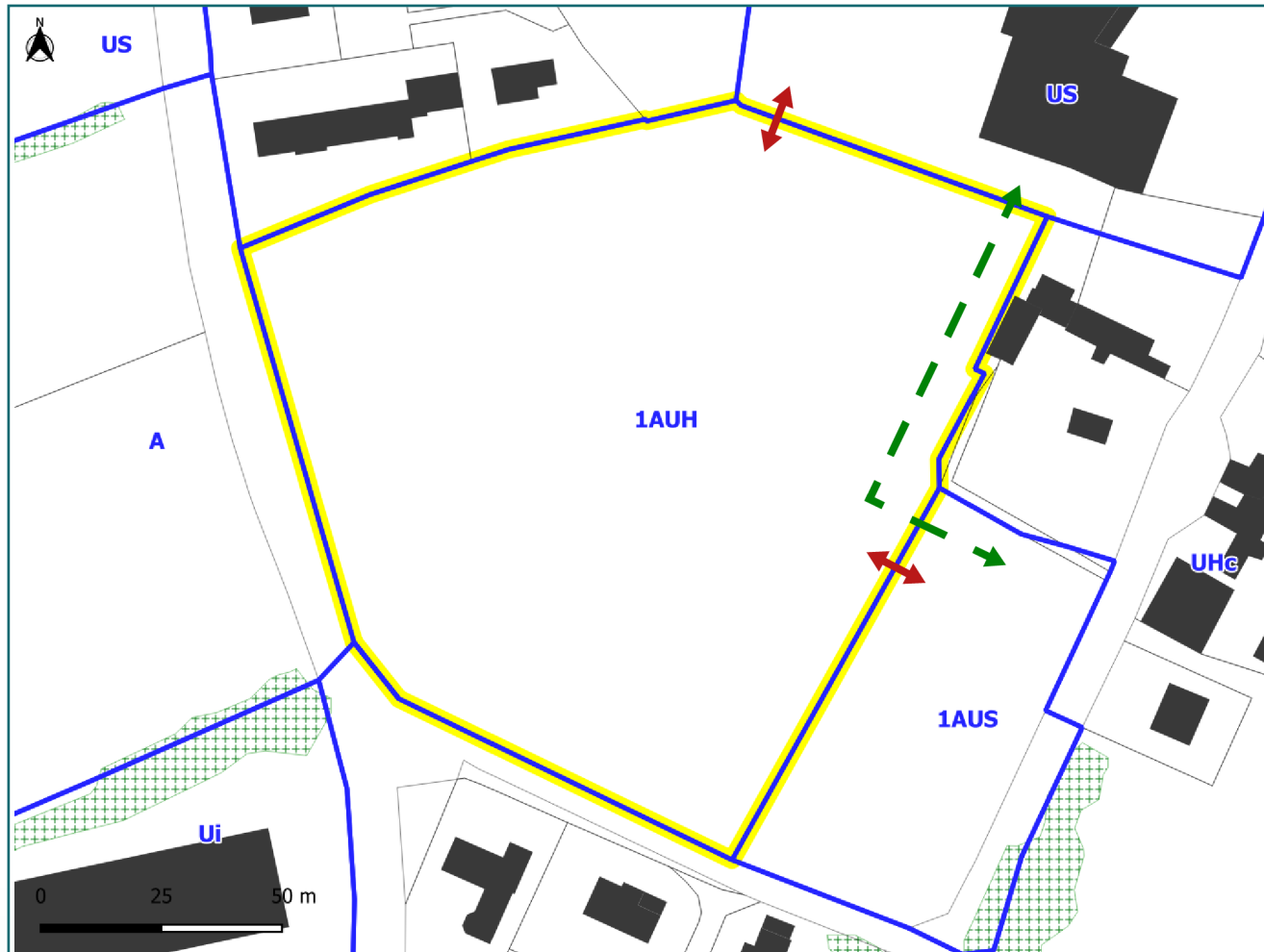
### **OAP sectorielle à vocation d'activités économiques**

Secteur Coat Conval

### **OAP sectorielles à vocation de services**

Secteur de la Croix

Secteur 2 Kerily



Zonage du PLUi : 1AUH  
Surface : 16 520 m<sup>2</sup>  
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée  
Propriété : Maîtrise privée  
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

264

### PROGRAMME

Vocation principale : Habitat  
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 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 :

> 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 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	

