

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 33 576 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, parcelle cultivée et boisements 121
 Propriété : Maîtrise communale (zone 1) / Maîtrise privée (zone 2)
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Dominante habitat
 Nombre de logements minimum à créer : 52 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 rue Roc'h Glas et un accès sur la voie de desserte existante au sud de la zone.
 > Prévoir la réalisation éventuelle de deux accès secondaires à l'est de la zone sur la rue Roc'h Glas.
 > 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.
 > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères.
 > Prévoir éventuellement une aire de jeux ou de loisirs.

Patrimoine bâti et végétal :
 > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
 > Préserver et renforcer les haies bocagères existantes.

Opération d'aménagement d'ensemble respectant le phasage par zone

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental : Zones humides	Orientations : Accès
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Accès secondaire potentiel
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Desserte automobile
	Haie à conserver / renforcer / créer	



Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 9 262 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 20 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou groupé
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 depuis l'avenue de Wurselen .
- > 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 renforcer les haies bocagères existantes.

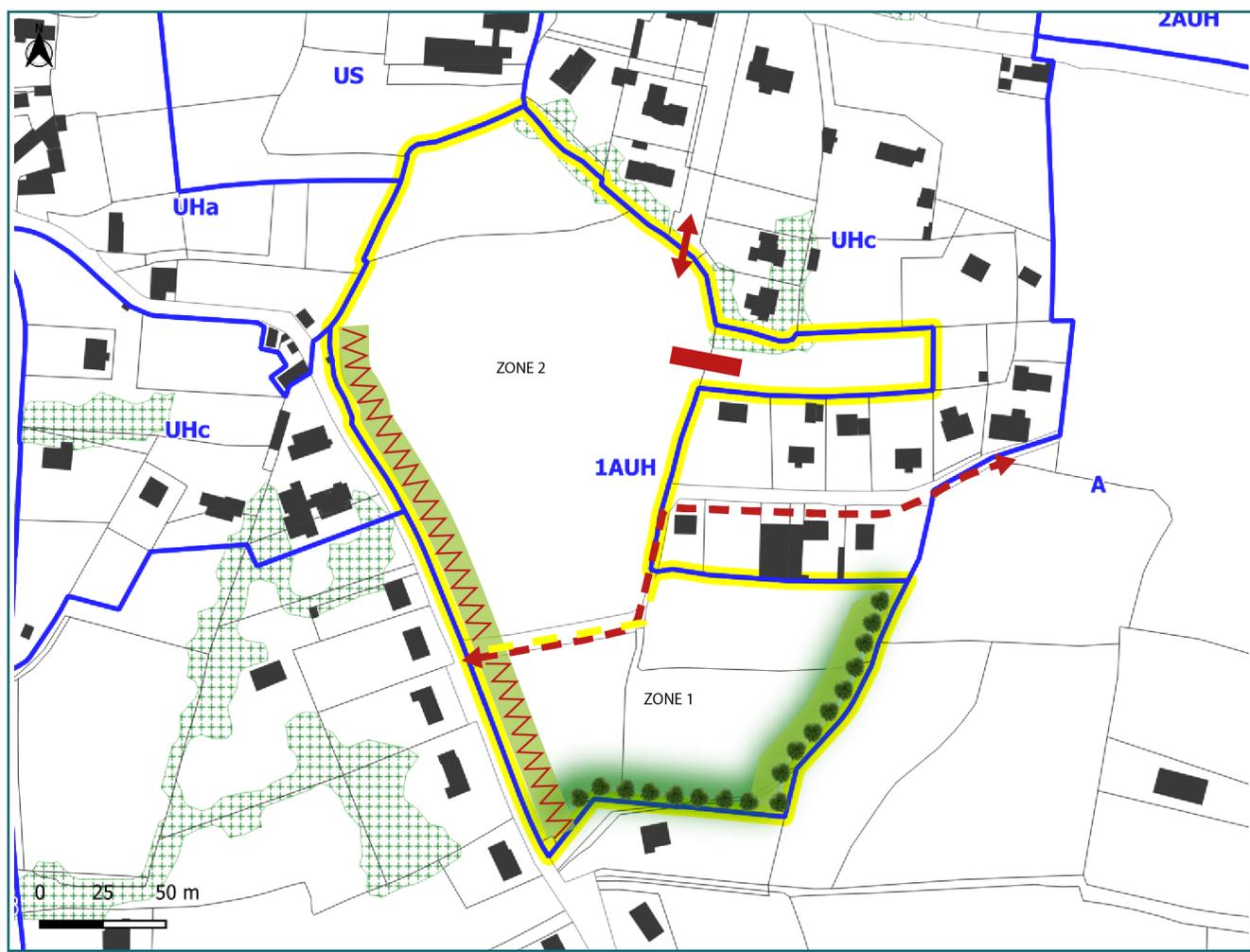
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
	Zonage du PLUi		Accès
	Secteur de l'OAP		Haies bocagères à conserver
	Emplacement réservé		Haies existantes
			Espaces boisés classés





Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 35 953 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles, parcelles cultivées et fonds de jardin
 Propriété : Maîtrise communale / Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et services
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 logements / ha
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat groupé
 Hauteur maximale : RdC + 1 niveau + combles / attique
 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 l'aérodrome et un accès sur la rue Ker Ar Groas.
- > Aucun accès direct pour les véhicules n'est autorisé le long de la rue de Kergariou.
- > Utiliser la route du Parc Hamon existante pour desservir le secteur sud de la zone.
- > Permettre un accès à la zone 1AUH en créant une amorce.
- > 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.
- > Aménager des espaces verts pouvant accueillir un dispositif de rétention des eaux pluviales le long de la rue de Kergariou et de la limite sud-est de la zone.
- > Réaliser une aire de collecte des ordures ménagères.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite est afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations	Zones humides	Accès	Transition paysagère à réaliser
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Accès direct interdit	Espaces boisés classés	Amorce à créer	Organiser des espaces verts pouvant accueillir une rétention
Emplacement réservé		Liaison existante			



Zonage du PLUi : 1 AUi
Surface : 17 770m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

124

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

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

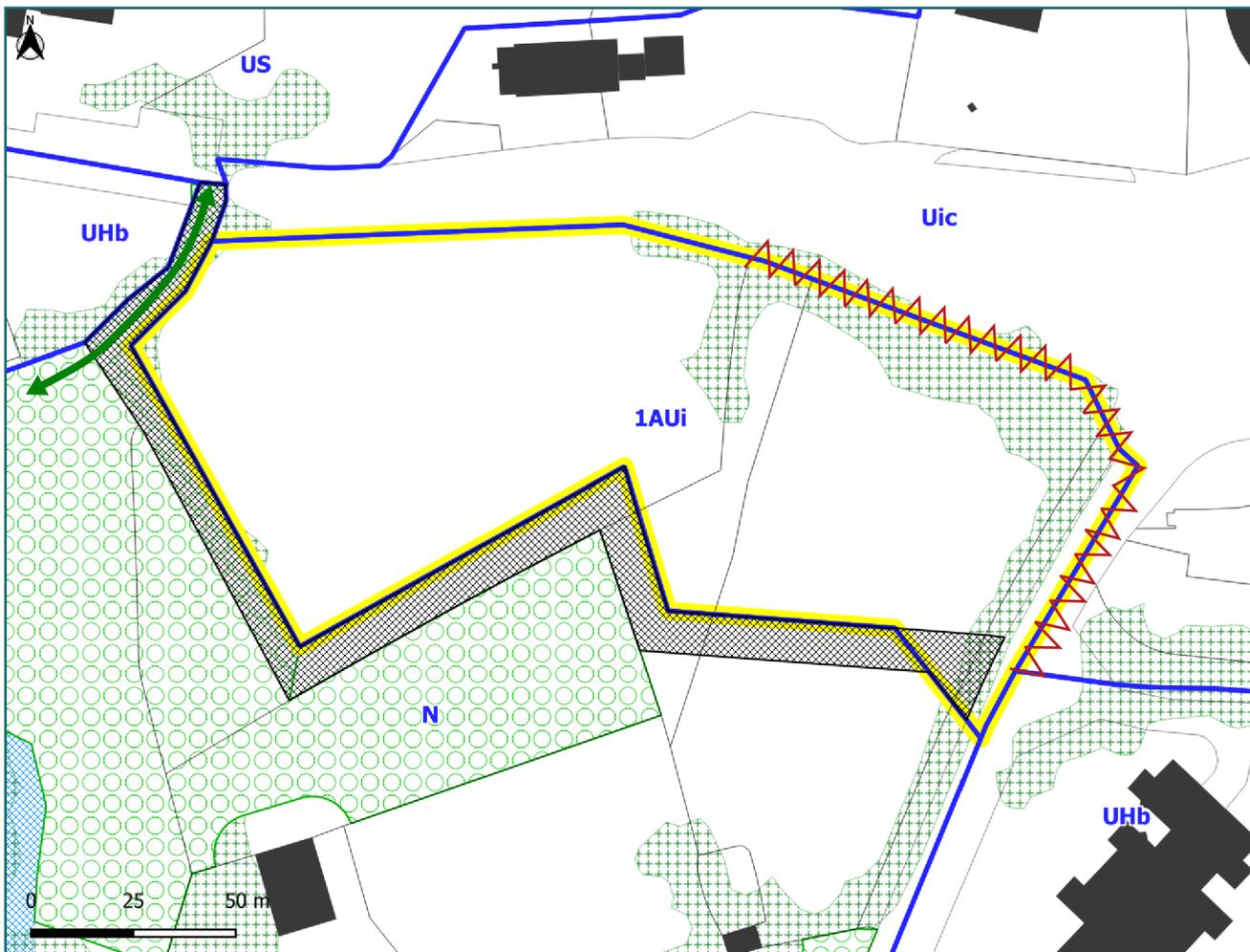
Organisation de l'urbanisation :

> 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.

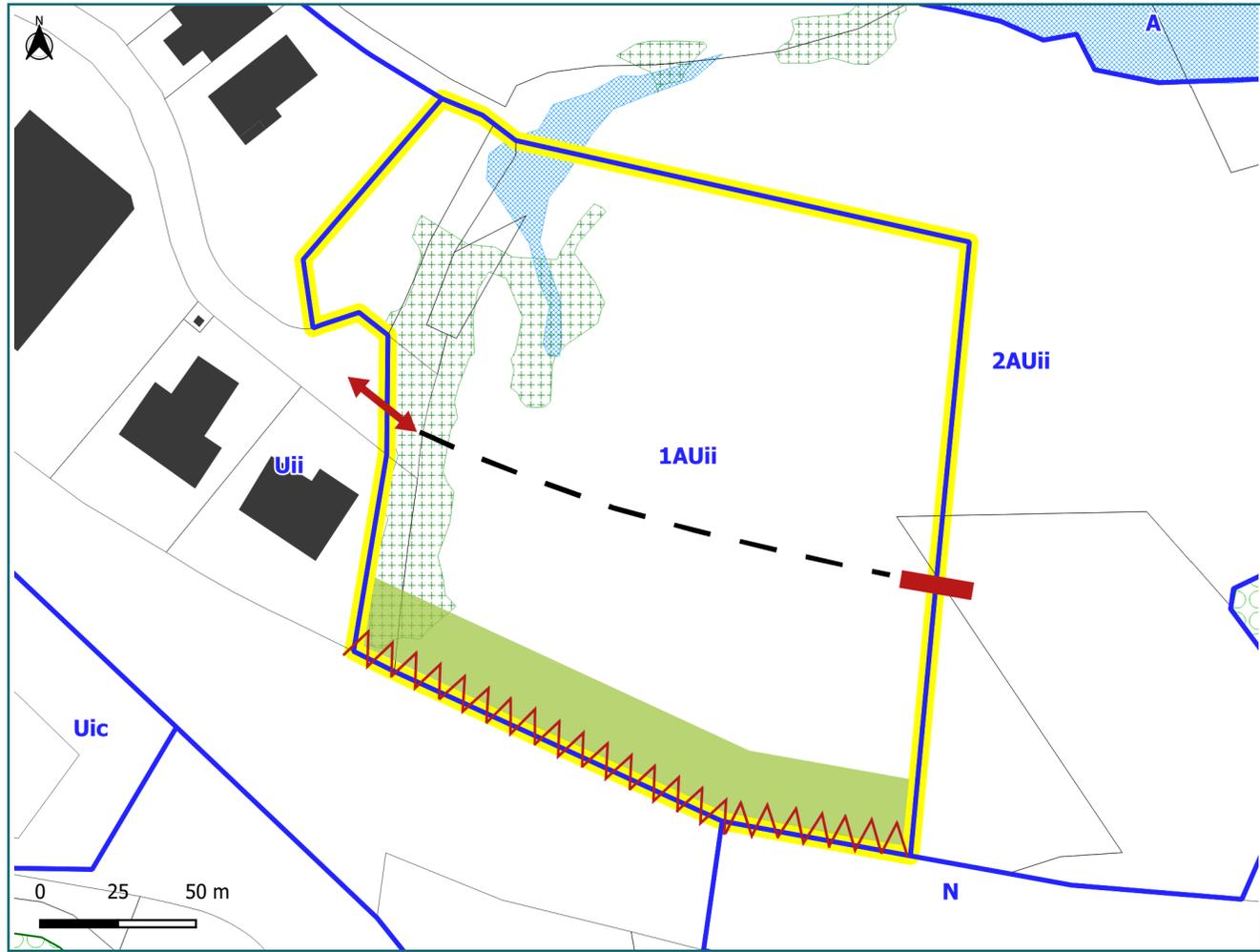
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

	Contexte environnemental	Orientations
Zonage du PLUi	Zones humides	Accès interdit
Secteur de l'OAAP	Haies existantes	Liaison douce existante
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : 1AUi
Surface : 35 634 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
Propriété : Maîtrise Communauté d'Agglomération
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Aménager un accès sur la rue Louis Le Jeune.
> 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.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
Zonage du PLUi	Zones humides	Accès	Organiser des espaces verts pouvant accueillir une rétention
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Amorce à créer	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Desserte automobile	
		Accès interdit	



> PLEYBER-CHRIST

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs secondaires

Secteur de Kegotar

Secteur de Kermaharit

Secteur route du Cloître-Saint-Thégonnec

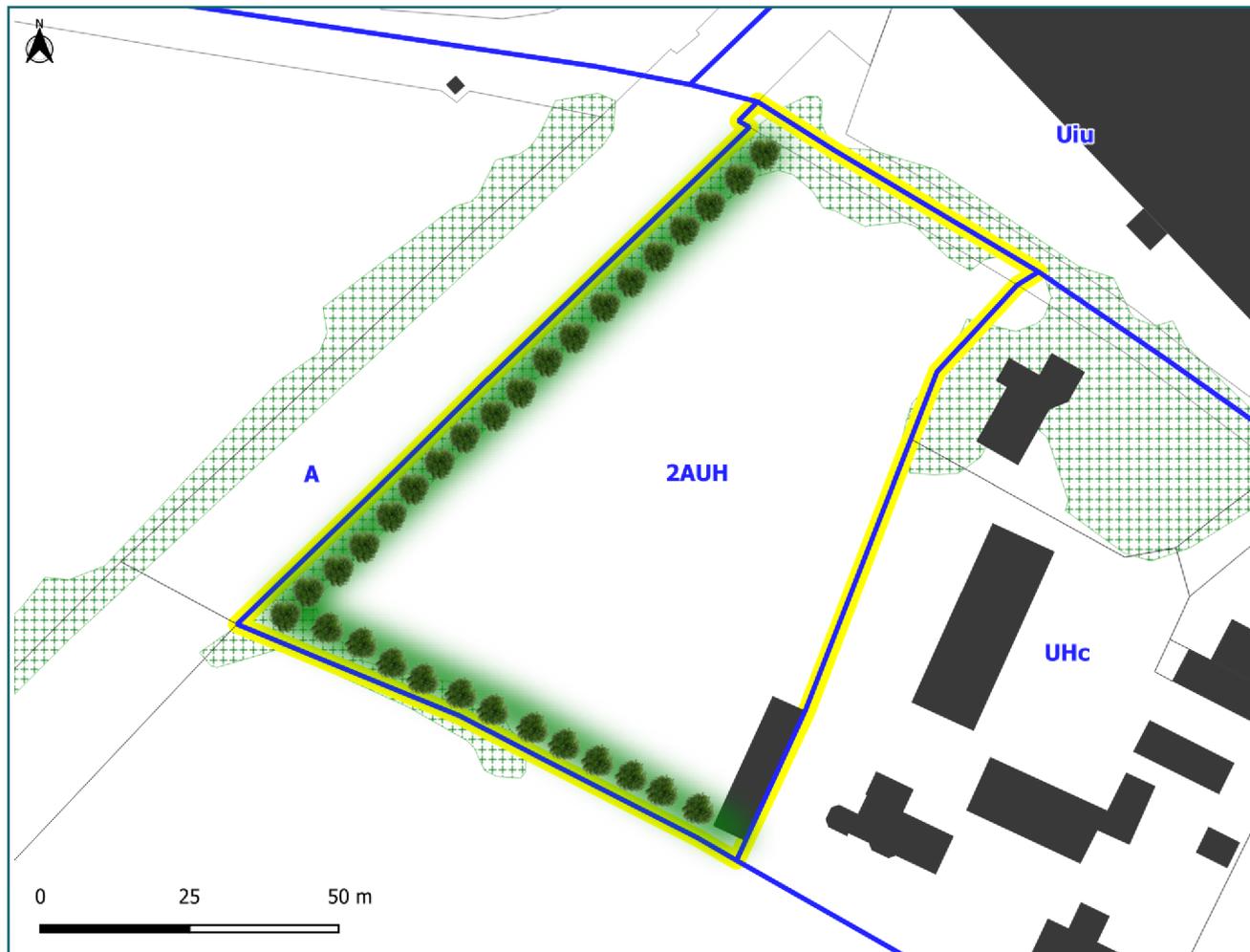
Secteur rue de Keravel

Secteur rue Goarem Goz

OAP sectorielle à vocation de services

Secteur route de Penvern

Zonage du PLUi : 2AUH
Surface : 7 771 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
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 :

> 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 :

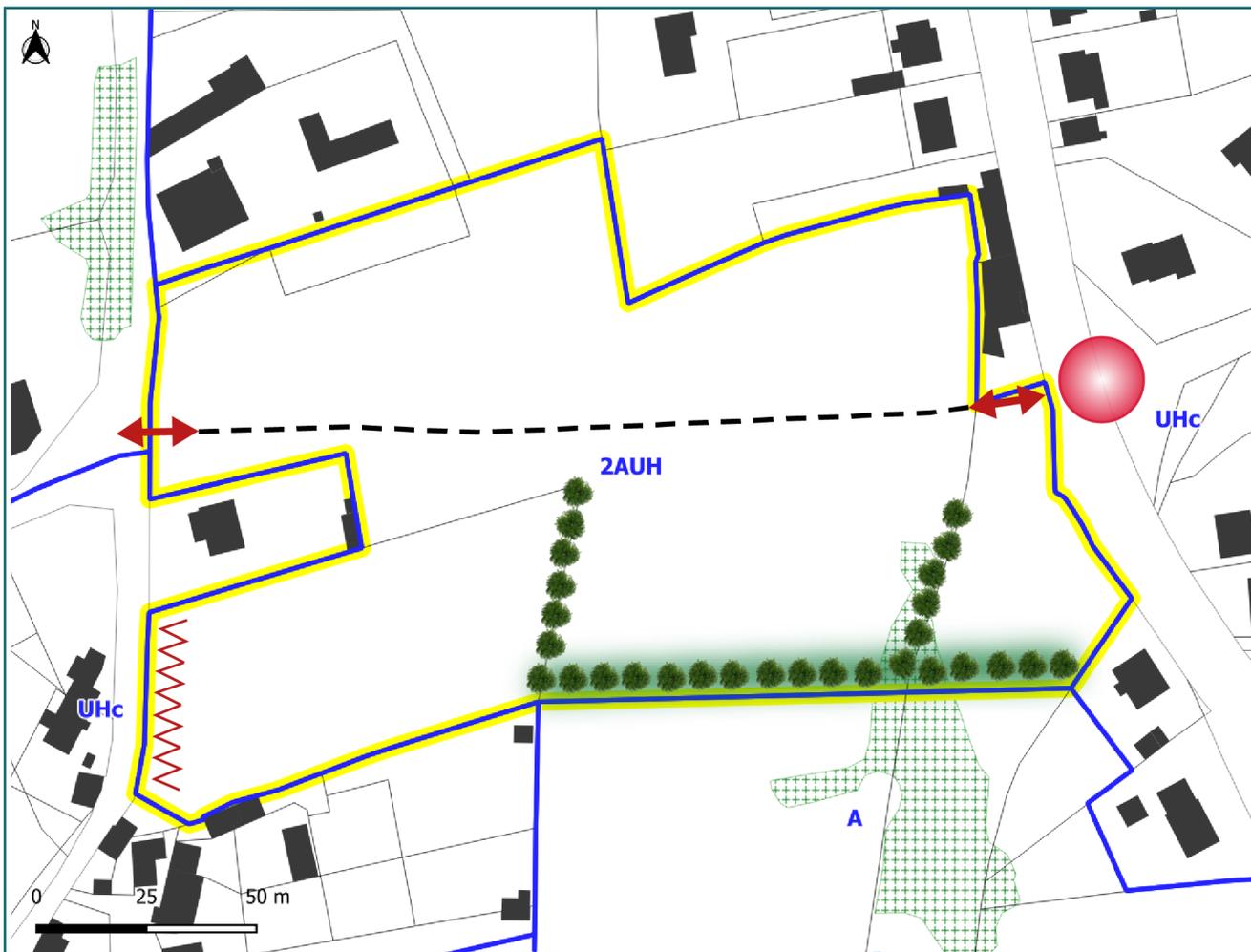
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites sud et ouest afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
	Zonage du PLUi		Zones humides
	Secteur de l'OAP		Haies existantes
	Emplacement réservé		Espaces boisés classés
			Transition paysagère à maintenir / restaurer





Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 21 880 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et prairie paturée

Propriété : Maîtrise communale et privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : non

128

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 :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager deux accès principaux, à l'est et à l'ouest de la zone, permettant un bouclage à travers une voie traversante à double sens.
- > Aménager un giratoire au carrefour entre la rue de la République et le hameau de Lein Vraz.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Prévoir une aire de collecte des ordures ménagère.

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 sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Point de vigilance : Zone humide comblée au sein du périmètre et réservoir de biodiversité présent à l'est du site.

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

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental	 Orientations	 Giratoire à aménager
 Secteur de l'OAP	 Zones humides	 Accès interdit	 Transition paysagère à créer
 Emplacement réservé	 Haies existantes	 Desserte automobile	 Haie bocagère à conserver
	 Espaces boisés classés		



Zonage du PLUi : 2AUH

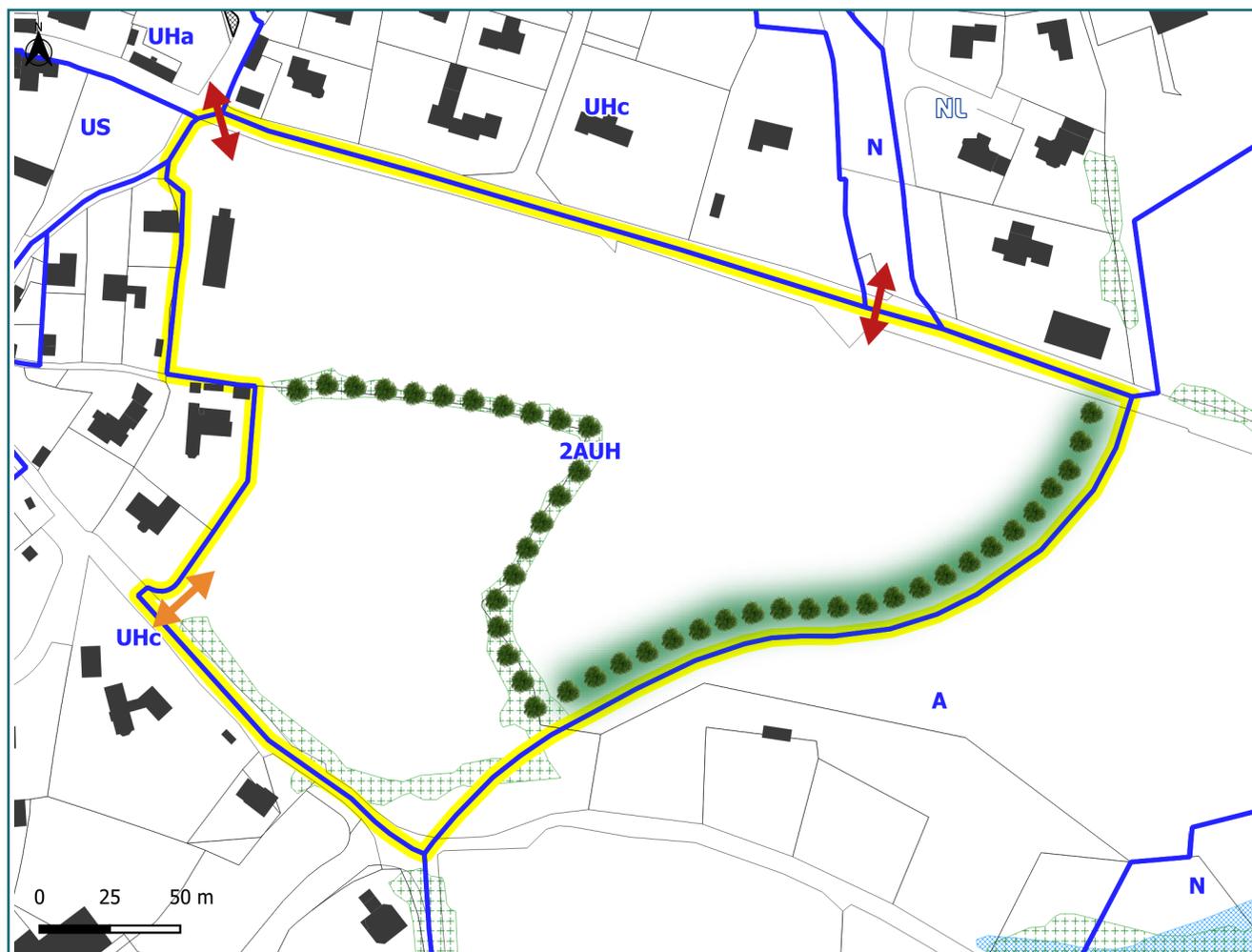
Surface : 50 439 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée (deux propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : non

129



PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Nombre de logements minimum à créer : 90 logements

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 :

- > Aménager un accès principal au nord sur la route du Cloître, dans le prolongement de la rue Len Vian.
- > Aménager un accès secondaire au sud-ouest sur la route du Golven.
- > Aménager une entrée au nord-ouest sur la rue Albert Andrieux.
- > 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.

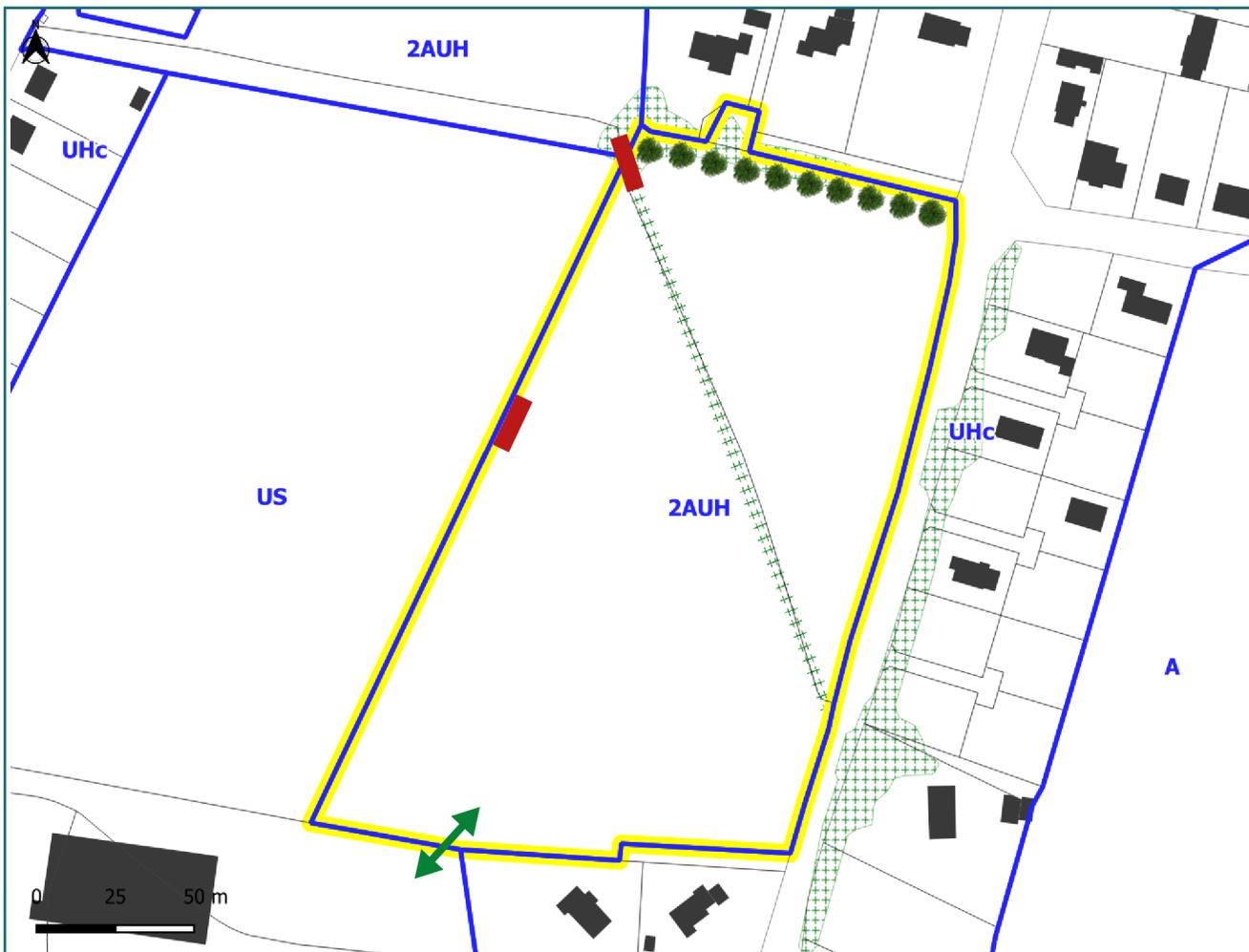
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver le fonctionnement écologique de la zone
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- > Permettre d'assurer une continuité paysagère de la coulée verte existante, au nord de la route du Cloître-Saint-Thegonnec
- > Réaliser une transition paysagère en limite est de la zone et à proximité immédiate de la station de traitement des eaux usées.

Légende :

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

Opération d'aménagement d'ensemble



Zonage du PLUi : 2AUH

Surface : 29 222 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée (deux propriétaires)

Présence des réseaux en capacité suffisante : non

130

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 :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Permettre un accès à la zone de loisirs en aménageant une amorce à l'ouest.
- > Aménager deux accès principaux qui desserviront l'ensemble des lots depuis la rue de Keravel. Aucun accès individuel ne sera autorisé.
- > Un accès pour les modes actifs devra permettre la desserte en direction des équipements sportifs au sud.

Organisation de l'urbanisation :

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

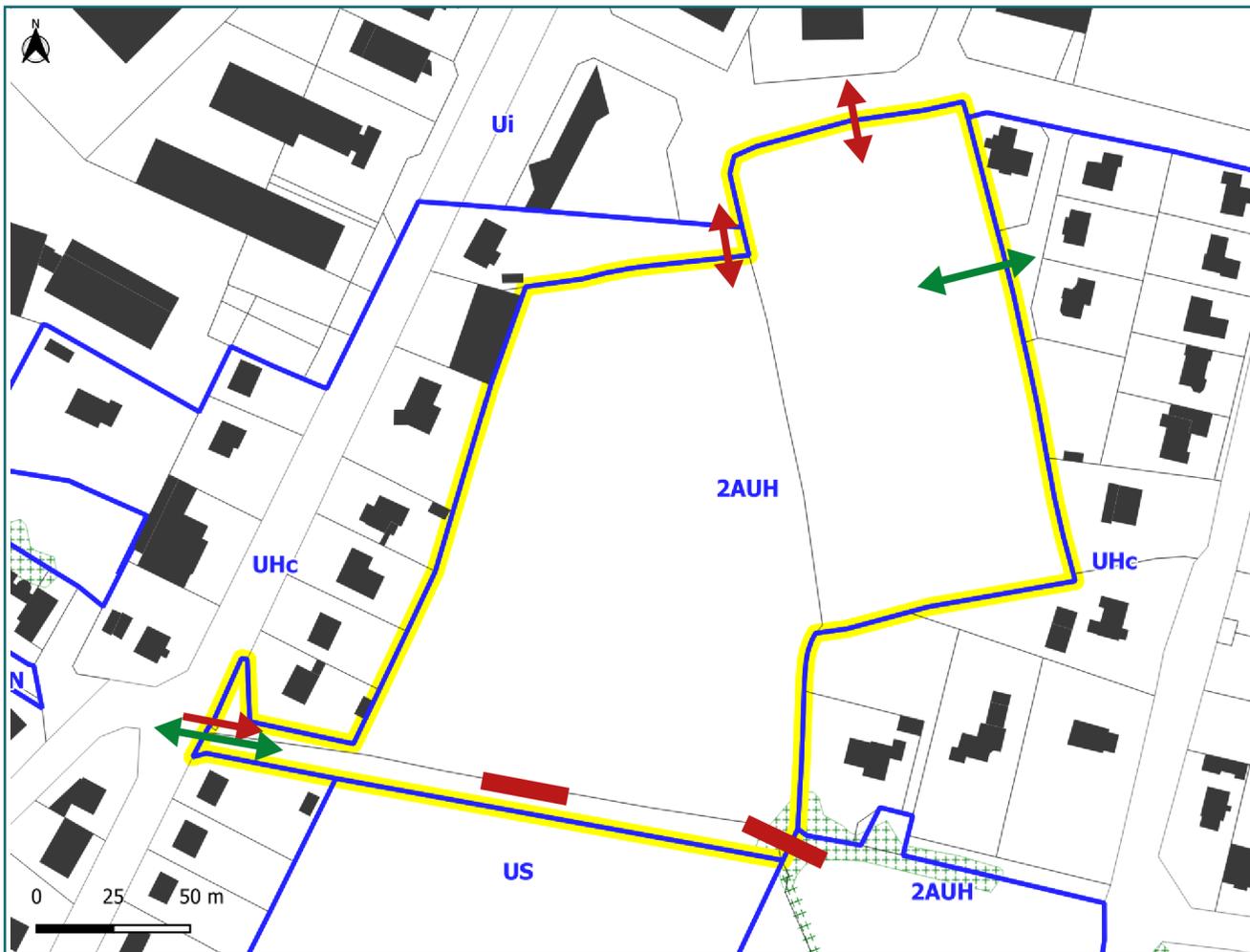
Patrimoine bâti et végétal :

- > 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 : 2AUH
Surface : 34 322 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées
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 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. Un accès sera à aménager afin de permettre la liaison avec le lotissement Kreiz An Avel.
- > Aménager deux accès principaux, au nord-est depuis la rue Goarem Goz, et au sud-ouest depuis la rue de la République. Un accès potentiel pourra être créé au nord-ouest de la zone.
- > Aménager une voie principale traversante, à double-sens, permettant la liaison entre ces deux entrées.
- > Permettre un accès à la zone de loisirs en aménageant une amorce au sud.

Organisation de l'urbanisation :

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

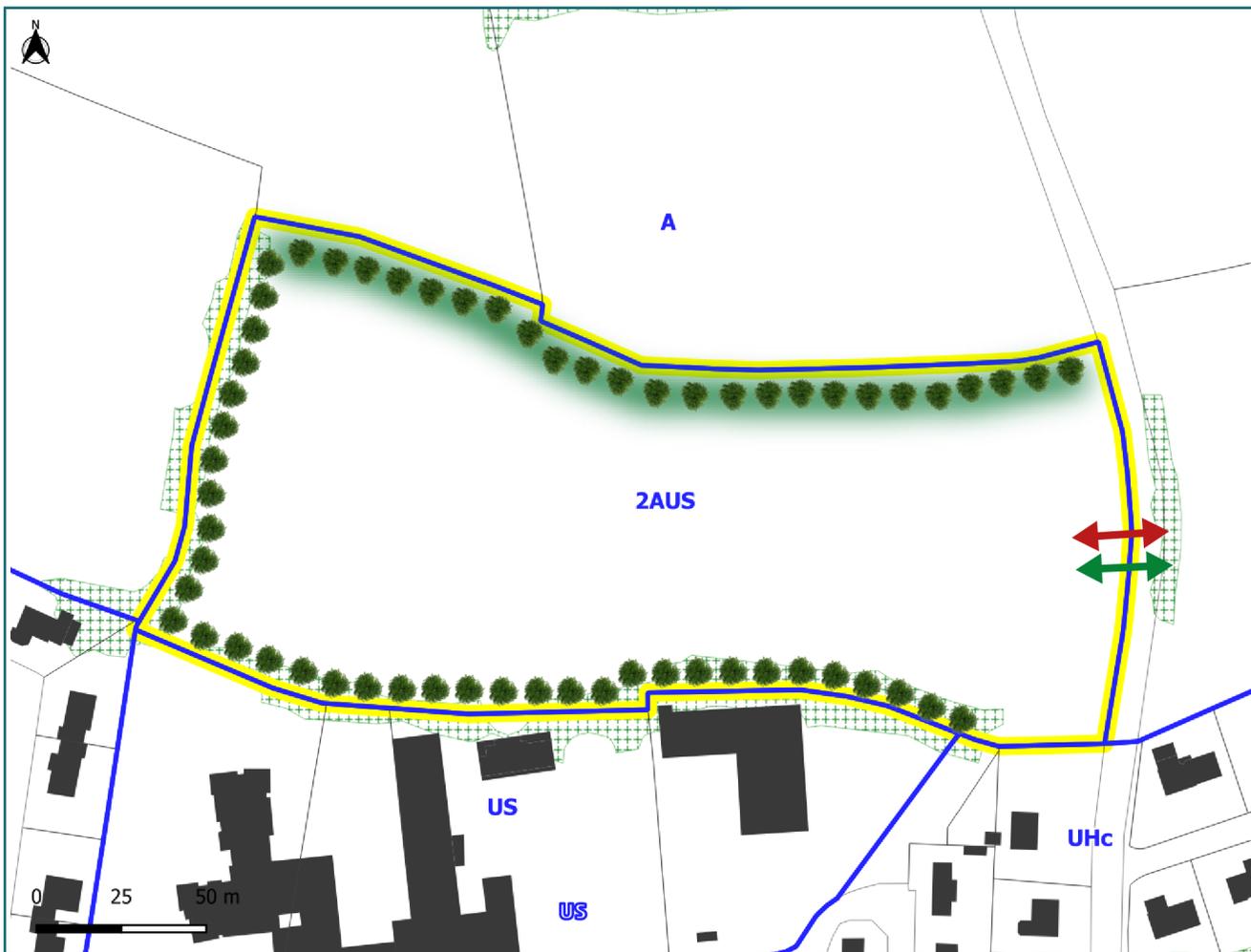
Patrimoine bâti et végétal :

- > 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



Zonage du PLUi : 2AUS
Surface : 30 908 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui



PROGRAMME

Vocation principale : Services et équipements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager un accès principal à l'est, depuis la route de Penvern.

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 et boisements existants.
- > Traiter les franges sud, situées en contact avec des habitations, pour limiter les nuisances visuelles ou sonores de la zone d'activités en intégrant un volet paysager.
- > Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et ouest 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		Accès pour les modes actifs
	Emplacement réservé		Espaces boisés classés		Haie bocagère à conserver
					Transition paysagère à créer

