

> PLOUEZOC'H

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteur prioritaire

Secteur Quartier Nord-Est

Secteur secondaire

Secteur route de Saint-Antoine

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 85 961 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies et parcelles naturelles
Propriété : /
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

146

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 15 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 prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

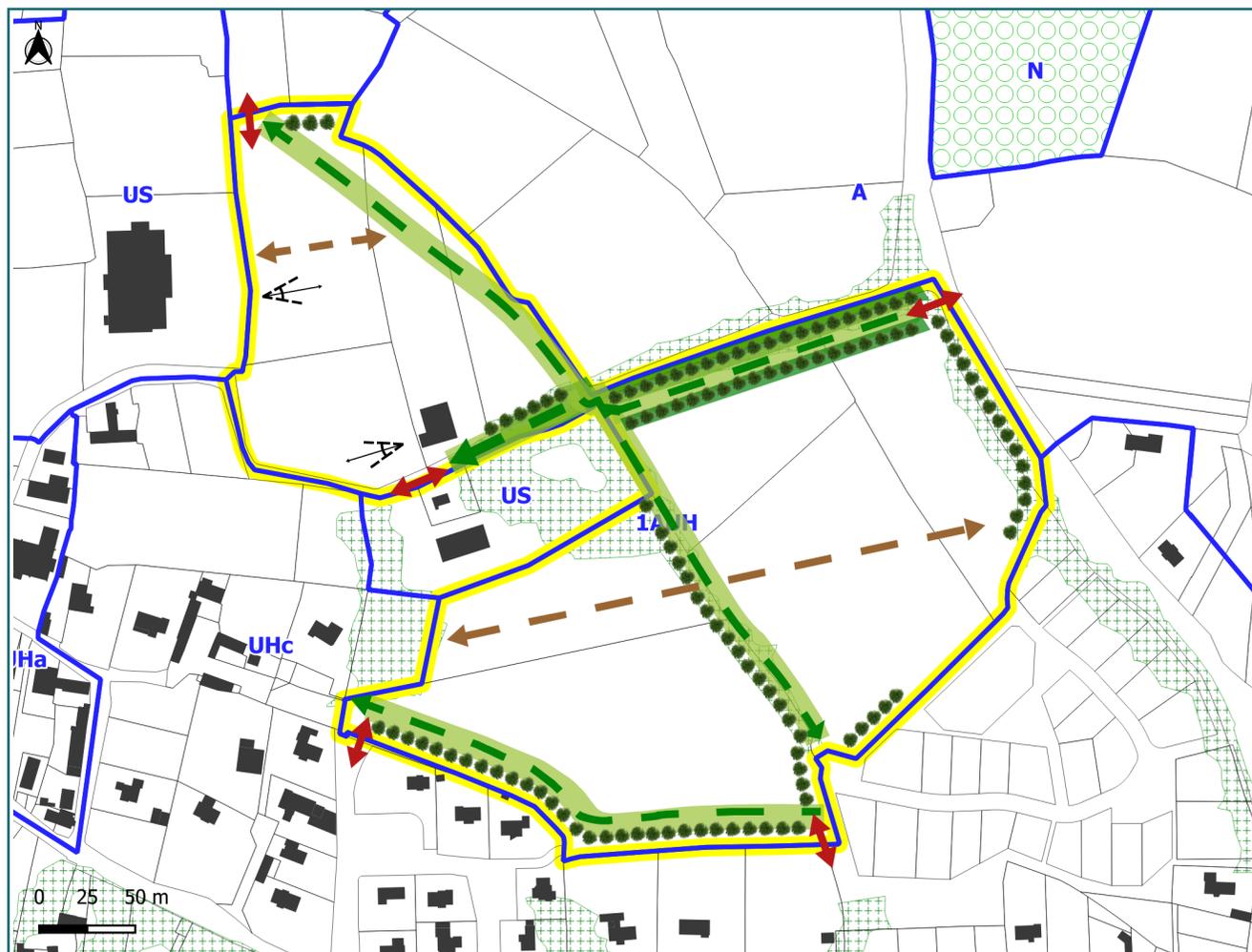
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Créer / Recréer du lien entre les quartiers par des cheminements piétonniers et cyclables.
- > Reproduire le système des liaisons piétonnes secondaires, des passages «tans-îlots» présents dans les quartiers existants.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Conserver les points de vue sur le lointain.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Valoriser les continuités écologiques.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes afin de valoriser esthétiquement la lisière du futur quartier et de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.
- > Implanter dans les boisements, talus et autres alignements structurants des placettes, circulations douces inter-quartier et des usages, jeux pour enfants, etc.
- > Préserver les éléments favorables à l'habitat des chiroptères ainsi que les secteurs de chasse.



Légende :		Contexte environnemental	Orientations	
	Zonage du PLUi			Accès
	Secteur de l'OAP			Liaison douce à créer
	Emplacement réservé			Système des liaisons piétonnes secondaires à reproduire
				Transition paysagère à créer
				Haie bocagère à conserver
				Organiser dans les espaces plantés des placettes, jeux pour enfants
				Perspective à préserver

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 7 586 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
Propriété :
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 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.

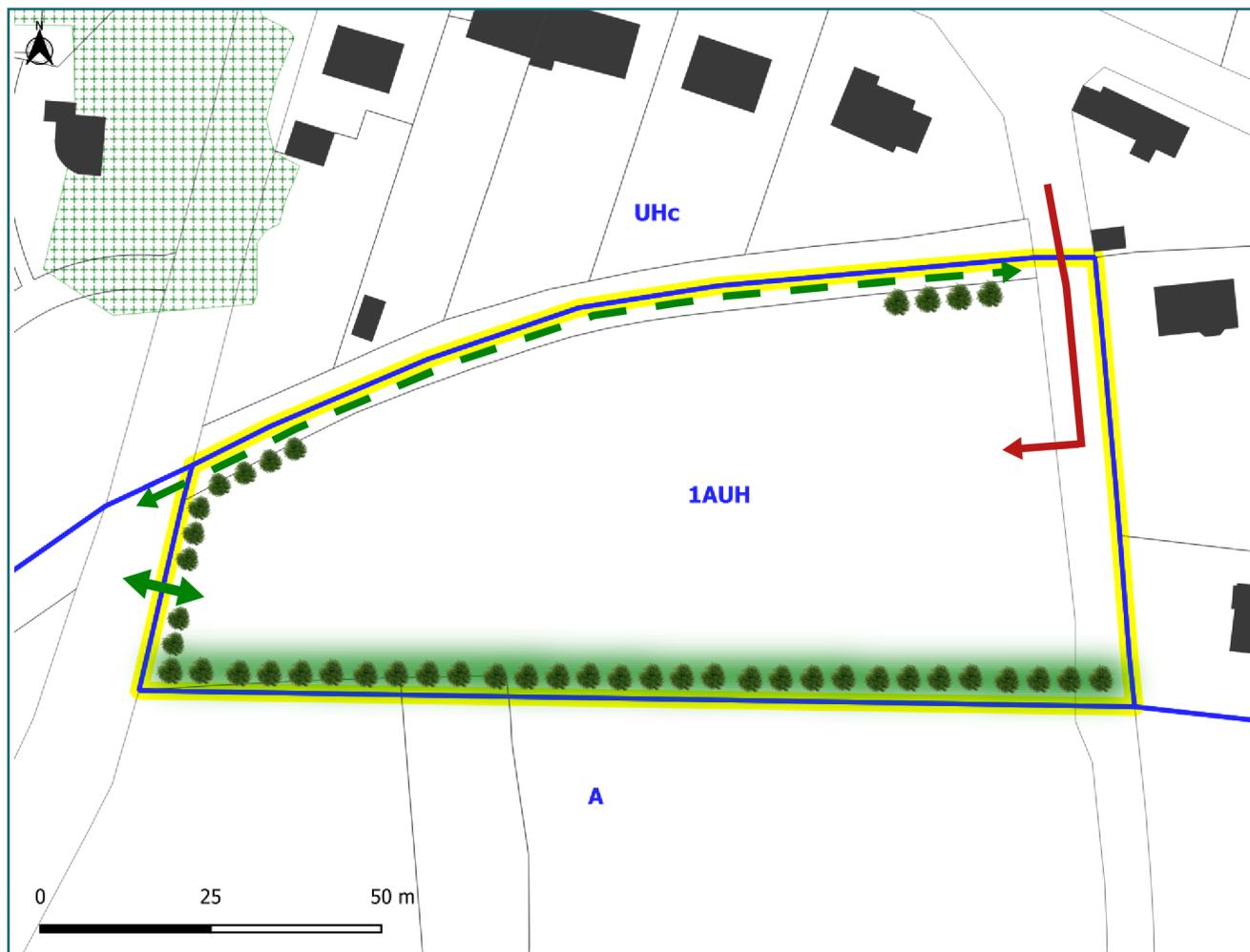
Organisation de l'urbanisation :

> 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 et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales 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 - Phase 2



Légende :

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



> PLOUGASNOU

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

Secteur 1 de Croas Ar Scroll

Secteur de Diben Bras

Secteur de Feunteunigou

Secteur de Kerstephan

Secteur de la Croix neuve

Secteur de la Métairie

Secteur 1 route de Lanmeur

Secteur rue de l'Oratoire

Secteur rue François Charles

Secteurs secondaires

Secteur 2 de Croas Ar Scroll

Secteur de Pen Ar C'Hra

Secteur Kerbiguet

Secteur Kerdiez

Secteur route de la Corniche

Secteur route de la Plage

Secteur 2 route de Lanmeur

Secteur route des Geais

Secteur route Primel Tregastel

OAP sectorielle à vocation d'activités économiques

148

Secteur de Kerjean

OAP sectorielles à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance

Secteur 1 Anse du Diben

Secteur 2 Anse du Diben

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 18 579 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

149

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 32 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 :

- > Considérer le chemin des Hortensias comme l'axe routier structurant.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Aménager une voie de desserte automobile à l'intérieur de la zone afin de distribuer l'ensemble des habitations.

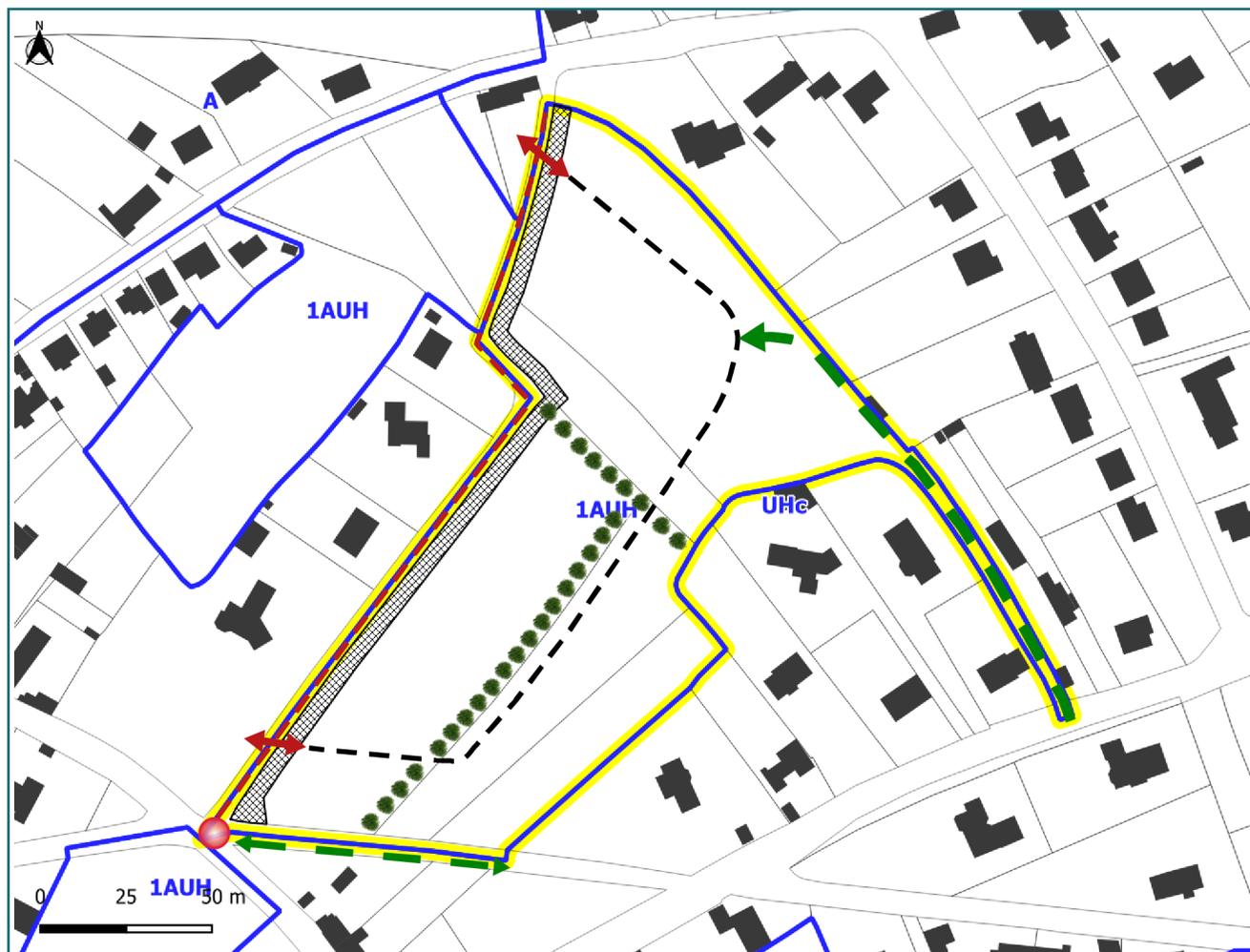
Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

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



Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès	 Giratoire à aménager
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Liaison existante	 Haie bocagère, talus à conserver / renforcer
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Desserte automobile	
		 Liaison douce à préserver	



Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 10 393 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et un couvert arboré

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

150

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Nombre de logements minimum à créer : 14 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 prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès unique sur la rue du Port, positionné face à l'impasse du Diben Vian.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Réaliser un réseau viaire hiérarchisé à l'intérieur de la zone afin d'assurer la desserte des logements.

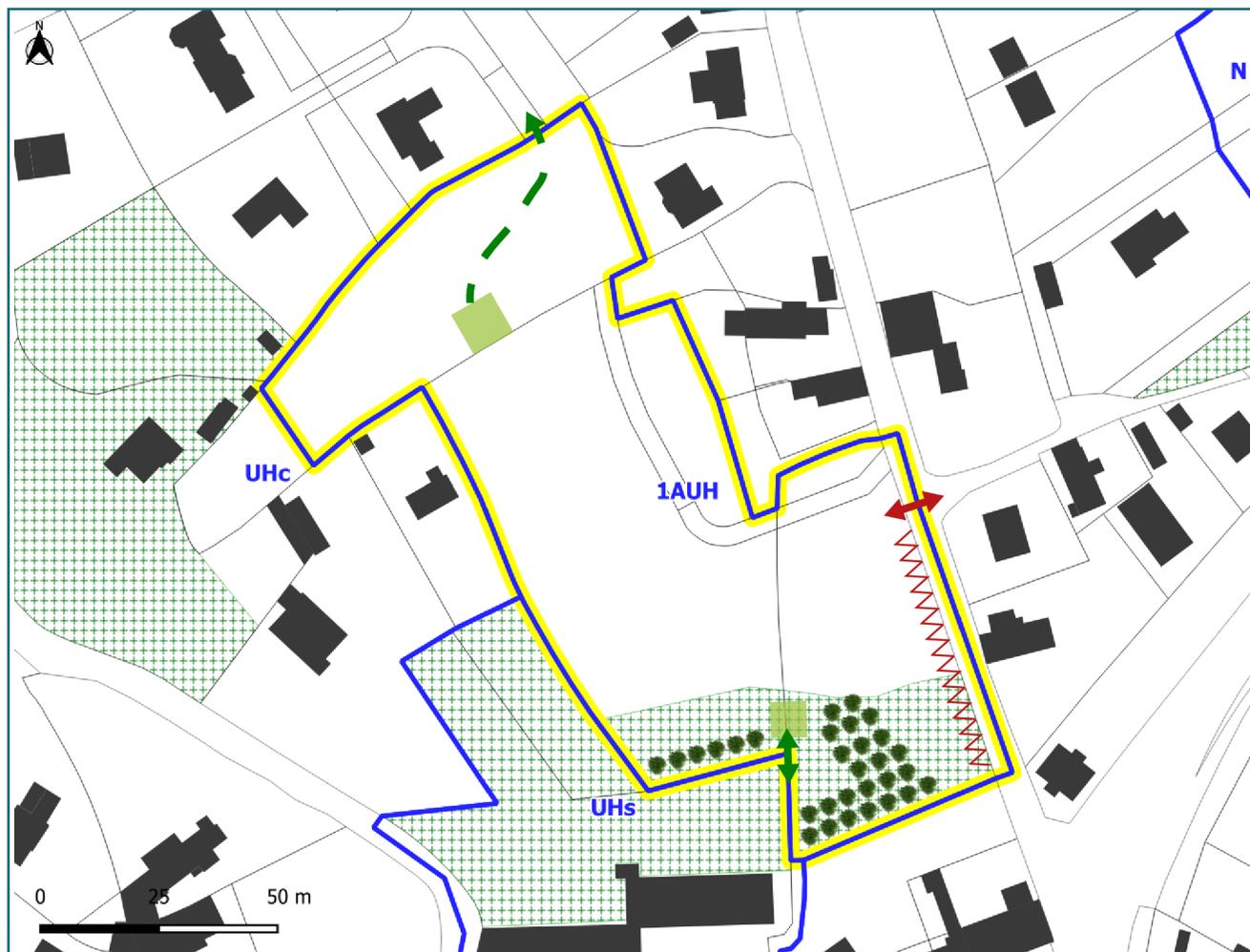
Organisation de l'urbanisation :

- > Planter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Favoriser une implantation du bâti selon la typologie urbaine du centre ancien du Diben (mitoyenneté et implantation à l'alignement ou en léger retrait des voies internes).
- > Aménager des placettes en cœur d'îlot.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone.
- > Préserver et mettre en valeur les espaces boisés existants.

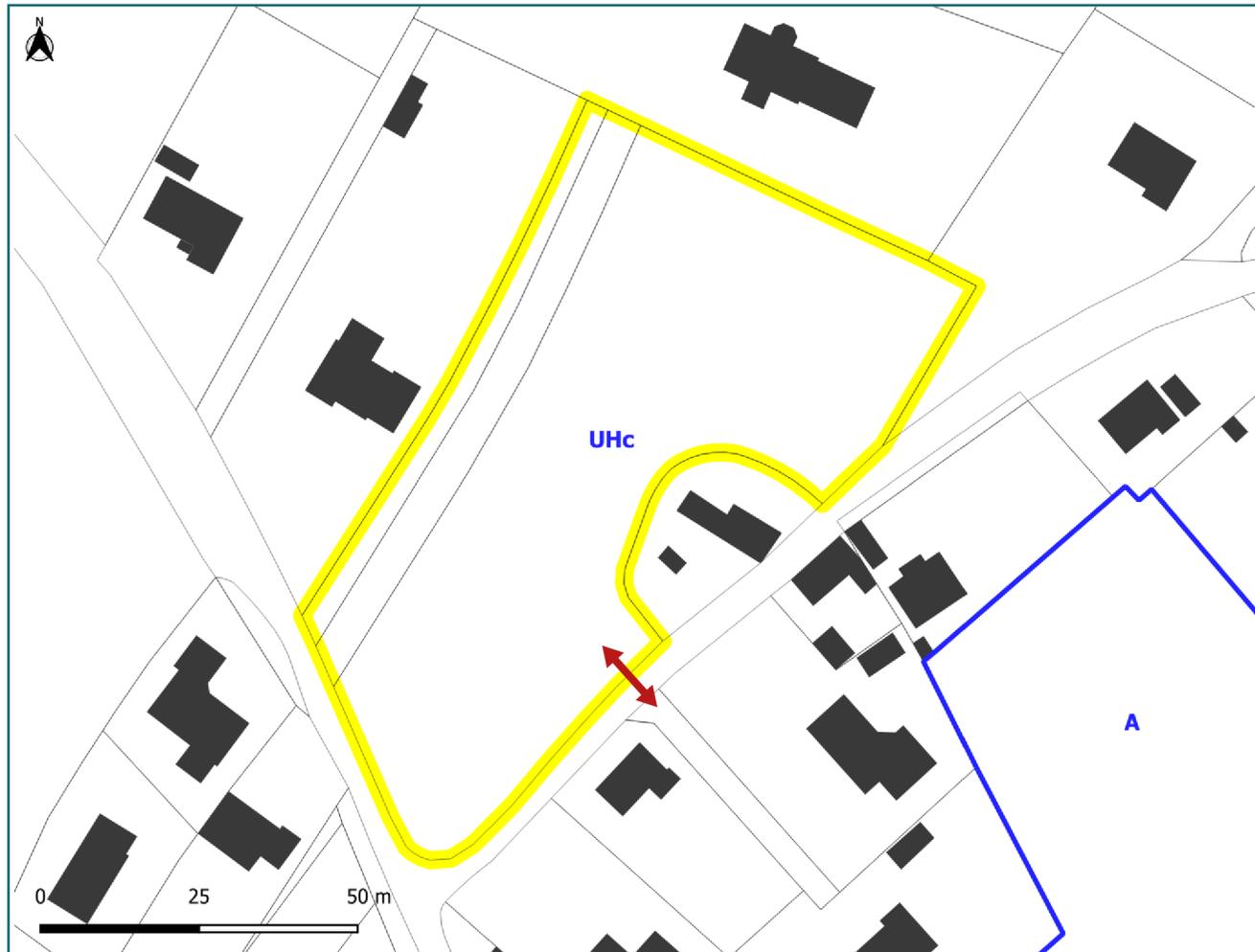
Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès	 Accès non souhaitable
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Accès modes actifs	 Espaces boisés à préserver
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Liaison douce à créer	 Créer des placettes





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 5 549 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairie
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

151

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 ou plusieurs accès, en bordure de la rue du Méjou et de l'impasse de Coran.
- > 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 :

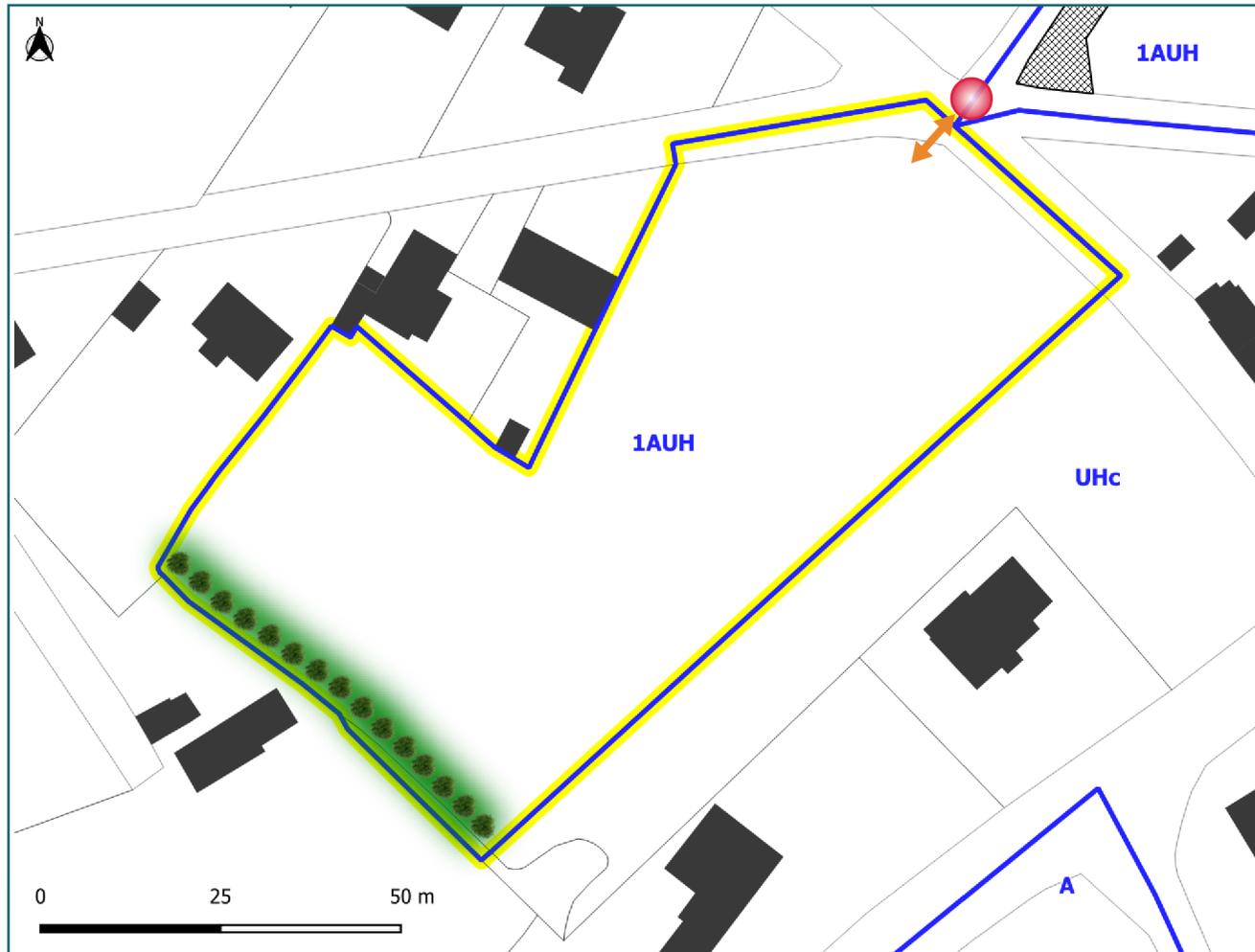
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

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





Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 6 199 m²
Vocation actuelle de la zone : Friche agricole
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 :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Prévoir l'aménagement d'une voie interne pour assurer la distribution interne des logements.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.

Patrimoine bâti et végétal :

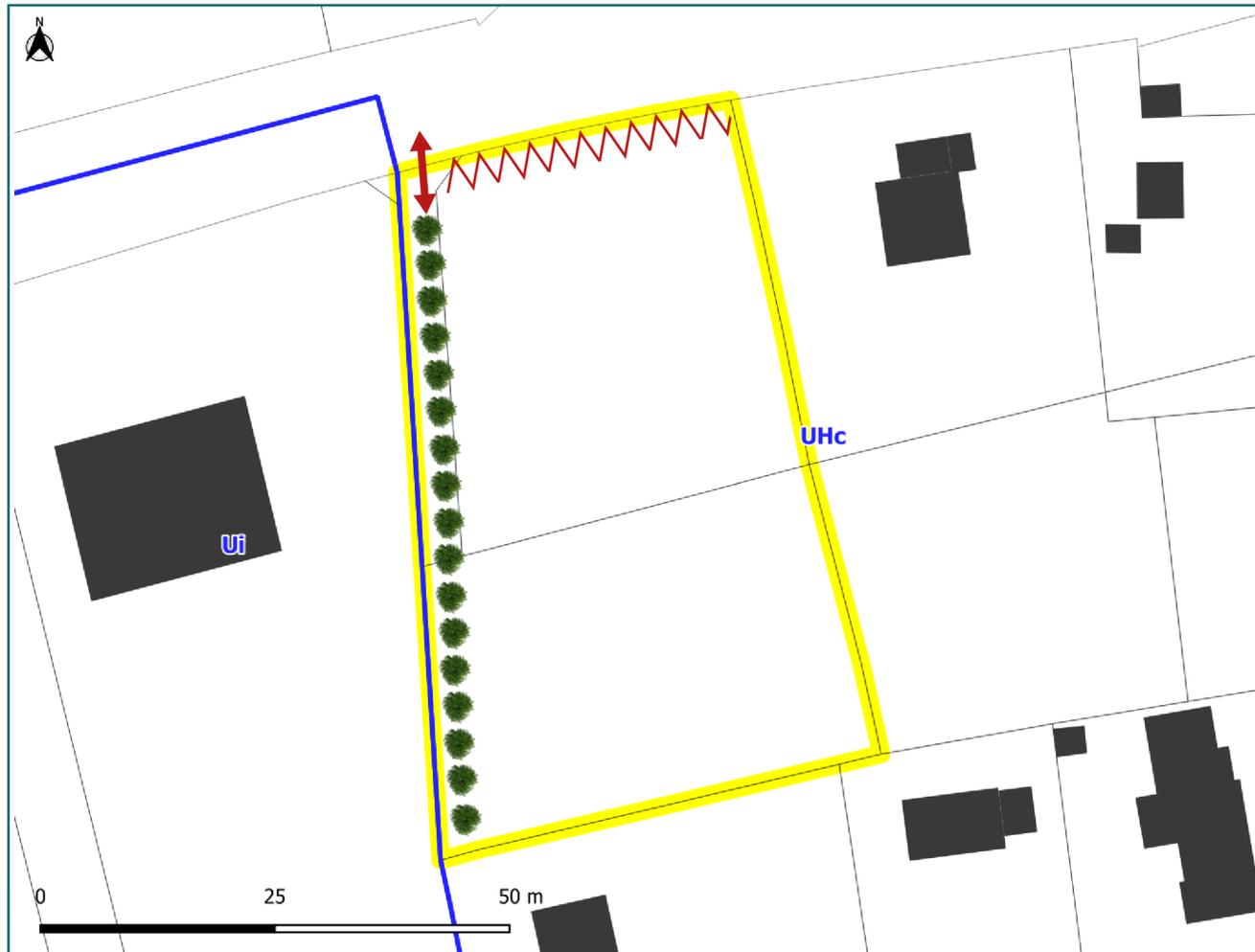
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.
- > Maintenir / Restaurer le talus arboré situé au sud-ouest de la zone.

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 potentiel
	Secteur de l'OAP		Haies existantes		Giratoire à aménager
	Emplacement réservé		Espaces boisés classés		Transition paysagère à maintenir / restaurer





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 3 022 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

153

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 unique à partir de la RD 46.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Assurer une homogénéité du bâti le long de la RD 46.
- > 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 et renforcer les talus plantés en limite Est du secteur, à l'interface avec la zone Ui attenante.

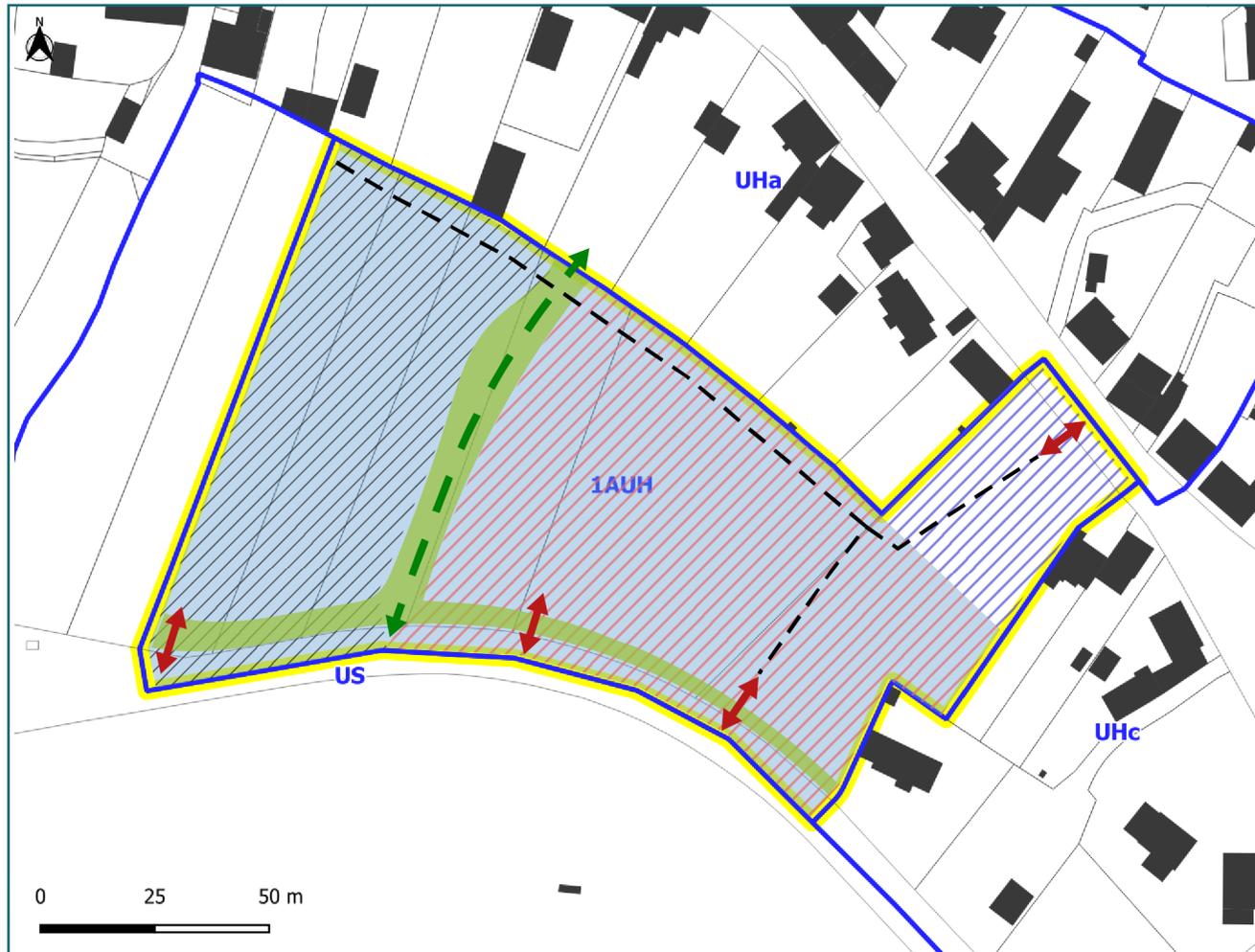
Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

	Contexte environnemental	Orientations
 Zonage du PLUi	 Zones humides	 Accès
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Accès non souhaitable
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Haie, talus planté à conserver / renforcer



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 15 228 m²
Vocation actuelle de la zone : Prairies
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui



PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 26 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 au maximum deux accès sur la rue Charles de Gaulle.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Respecter la pente et favoriser une implantation du bâti selon la typologie urbaine du centre-bourg de Plougasnou (implantation à l'alignement ou en léger retrait des voies internes).
- > Planter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

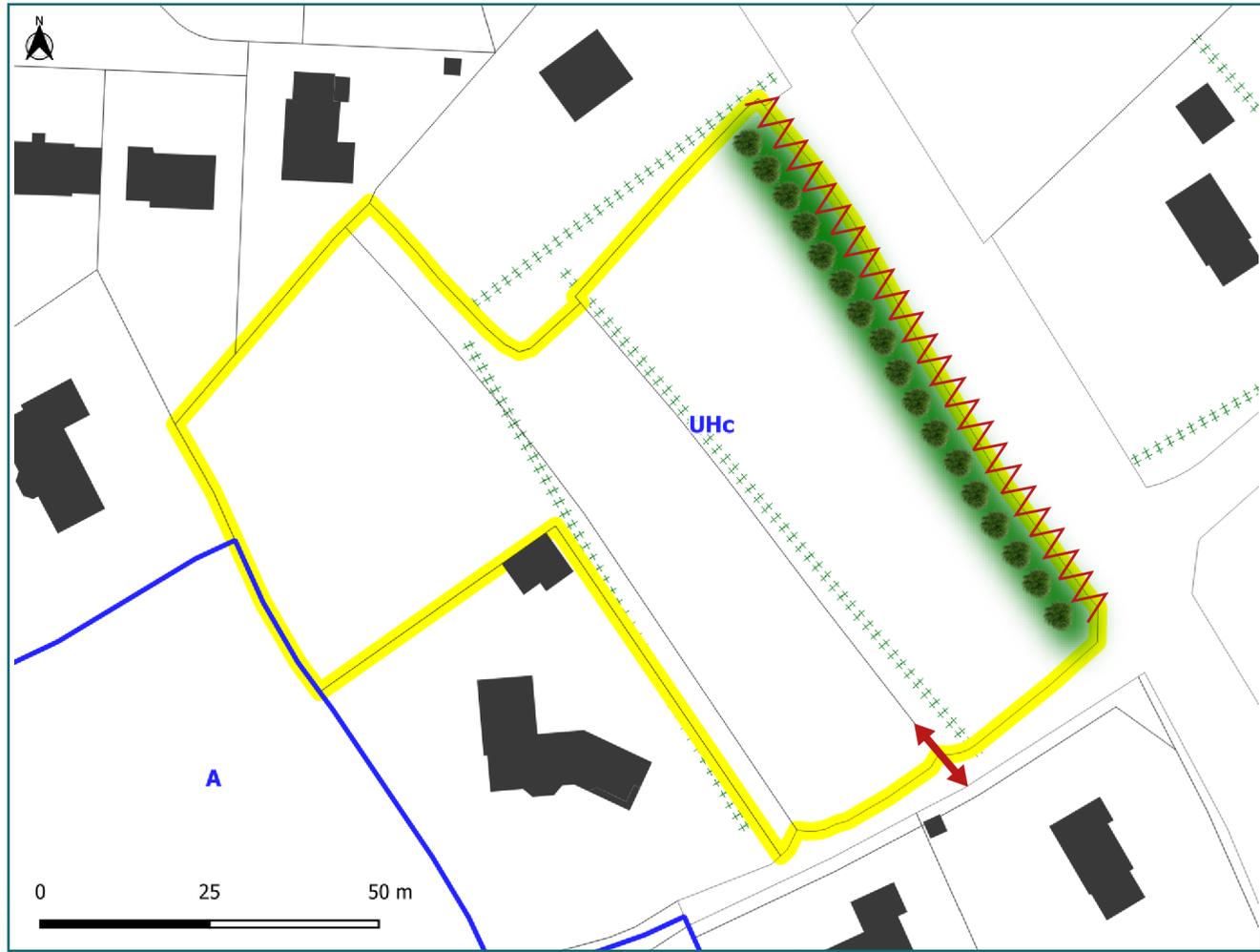
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver la trame bocagère.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental	Orientations	Secteur à vocation mixte habitat et équipements
Secteur de l'OAP	Zones humides	Accès	Secteur à vocation d'habitat et tertiaire
Emplacement réservé	Haies existantes	Liaison douce à créer	Secteur à vocation d'équipements
	Espaces boisés classés	Desserte automobile	Organiser des espaces verts





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 7 441 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 : 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 accès unique à partir du chemin des Agapanthes. Aucun accès direct ne pourra être autorisé depuis la route de Lanmeur.
- > Prévoir la réalisation d'une voirie interne se concluant en impasse pour assurer la distribution de l'ensemble des logements.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Assurer une homogénéité des façades le long de la route de Lanmeur.
- > 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 en bordure de la route de Lanmeur.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

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



Zonage du PLUi : UHc
Surface : 2 547 m²
Vocation actuelle de la zone : Friche agricole
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

156

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 à partir de la rue de l'Oratoire.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

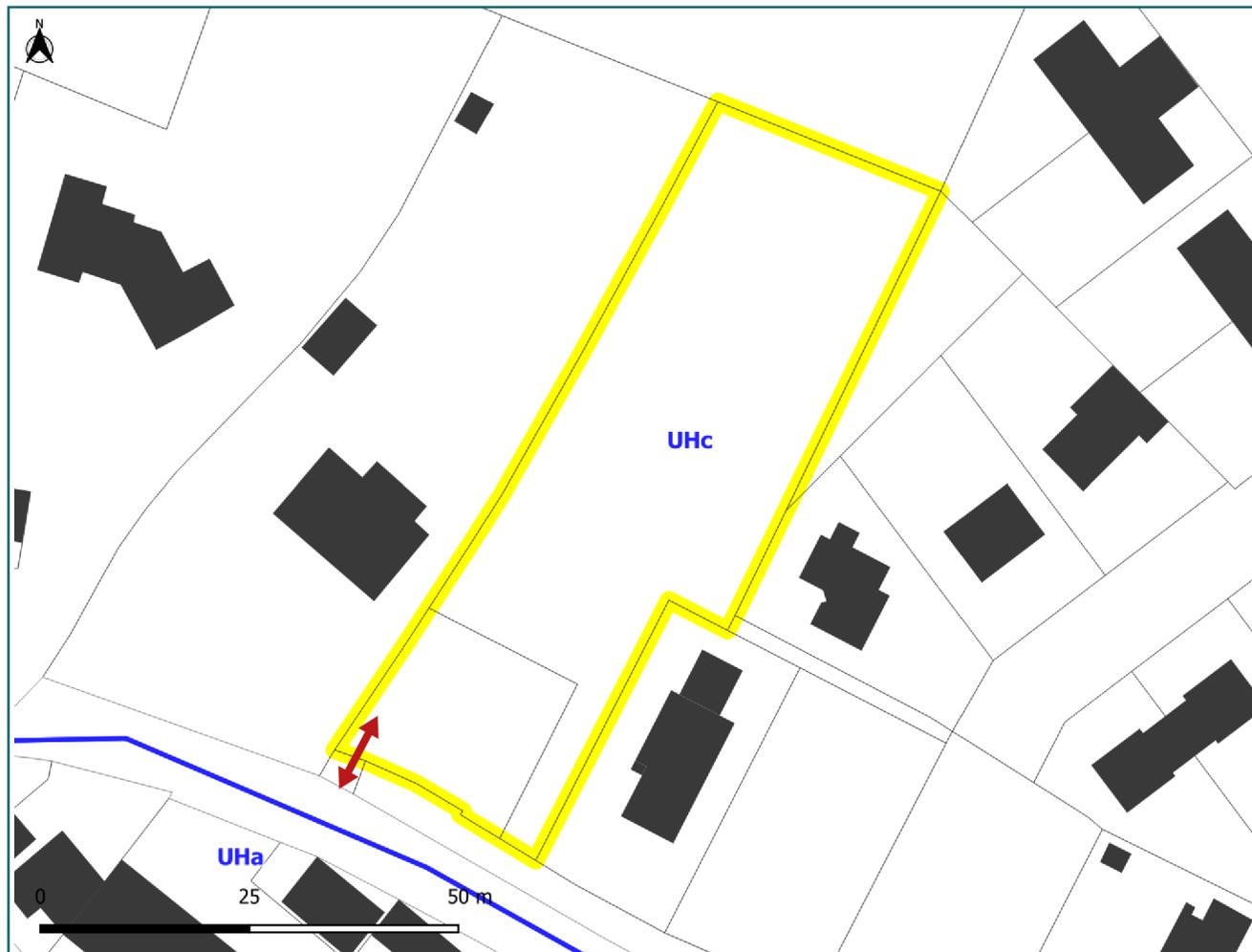
Organisation de l'urbanisation :

- > Favoriser une implantation du bâti selon la typologie urbaine du centre bourg de Plougasnou (mitoyenneté et implantation à l'alignement ou en léger retrait des voies internes).
- > 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	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	

