

Zonage du PLUi : UHa
Surface : 1 046 m²
Vocation actuelle de la zone : Habitat
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

181

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 2 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 :

- > Assurer la desserte par les voies bordant la zone : rue de Morlaix et rue Joseph Lecuyer.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Mener une réflexion d'ensemble concernant les deux îlots distincts faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, au carrefour de la rue de Morlaix et de la rue Joseph Lecuyer, et l'aménagement des espaces publics avant toute intervention de rénovation ou de restructuration des bâtiments existants.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une étude de sol préalable en raison de la présence d'un site pollué (ancien garage) au 7 rue Joseph Lecuyer afin de définir les éventuelles mesures de gestion de dépollution à mettre en oeuvre.

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	 Espace dédié à un projet de renouvellement urbain
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : UHa
Surface : 1 200 m²
Vocation actuelle de la zone : Habitat
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

182

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 2 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 :

- > Assurer la desserte par les voies bordant la zone : rue de Morlaix et rue Joseph Lecuyer.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Mener une réflexion d'ensemble concernant les deux îlots distincts faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, au carrefour de la rue de Morlaix et de la rue Joseph Lecuyer, et l'aménagement des espaces publics avant toute intervention de rénovation ou de restructuration des bâtiments existants.

Patrimoine bâti et végétal :

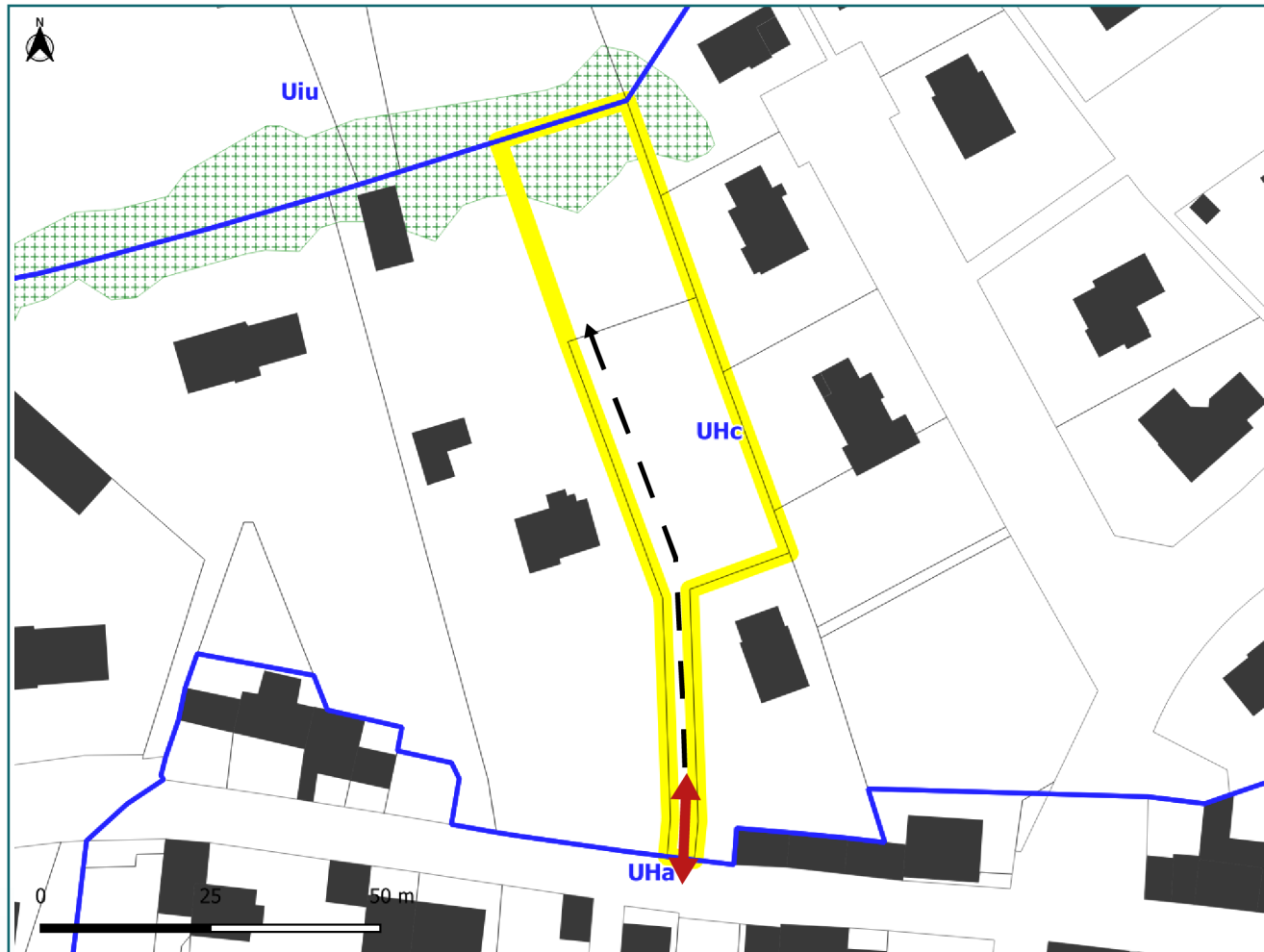
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une étude de sol préalable en raison de la présence d'un site pollué (ancien garage) au 7 rue Joseph Lecuyer afin de définir les éventuelles mesures de gestion de dépollution à mettre en oeuvre.

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		Espace dédié à un projet de renouvellement urbain
	Secteur de l'OAP		Zones humides
	Emplacement réservé		Haies existantes
			Espaces boisés classés





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 1 575 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 : 2 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 sur la rue Joseph Lecuyer.
- > 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

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 : UHc
Surface : 7 421 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 : 12 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 deux accès sur la rue du Questel.
- > Prévoir éventuellement un accès sur la rue Ker Eol.
- > Créer une amorce sur la limite sud.
- > 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 :

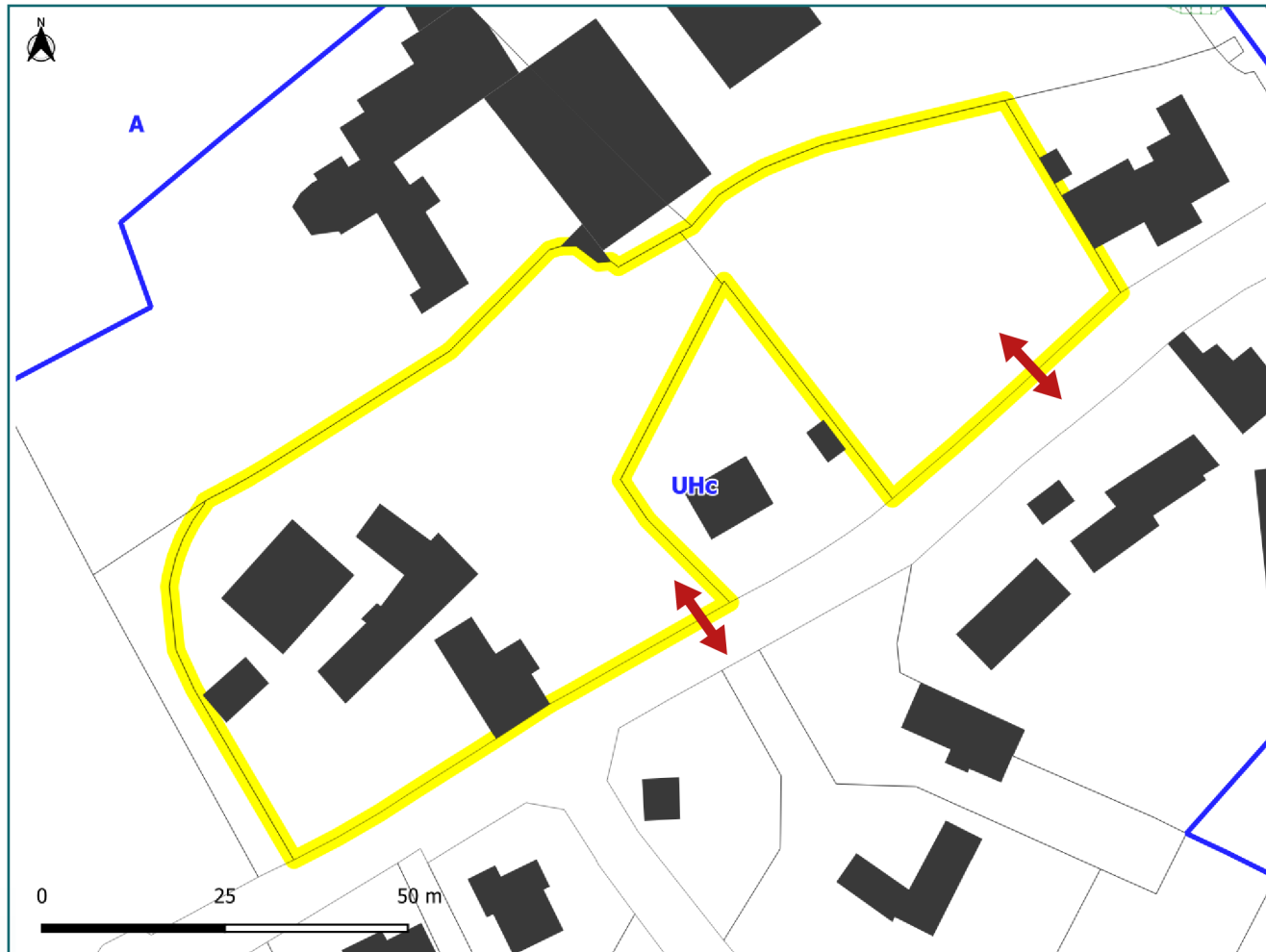
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver, dans la mesure du possible, les haies et talus existants.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales sur les limites sud et ouest de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels.

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès	Transition paysagère à conforter / réaliser
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Accès potentiel	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Amorce à créer	
		Desserte automobile	

Opération d'aménagement d'ensemble





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 5 415 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 : 8 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 deux accès sur la rue de Kermorvan : un pour la partie ouest et un pour la partie est. Les constructions à implanter devront partager leurs accès communs.
- > 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 :

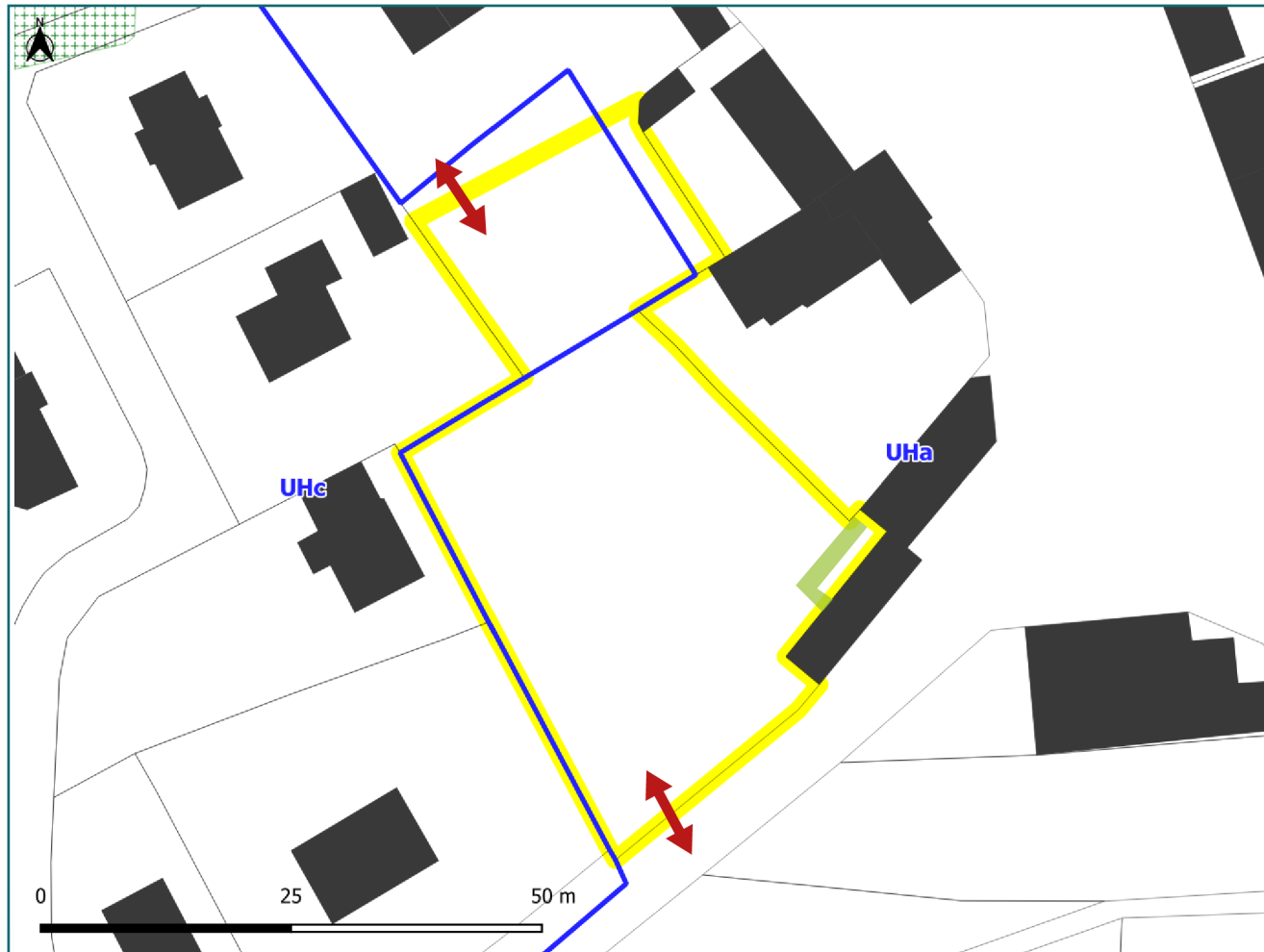
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

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





Zonage du PLUi : UHa / UHc
Surface : 1 826 m²
Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

186

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 2 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 deux accès pour assurer la desserte de la partie nord de la zone par le chemin permettant l'accès à l'école et de la partie sud par la rue Koatdik.
- > 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 :

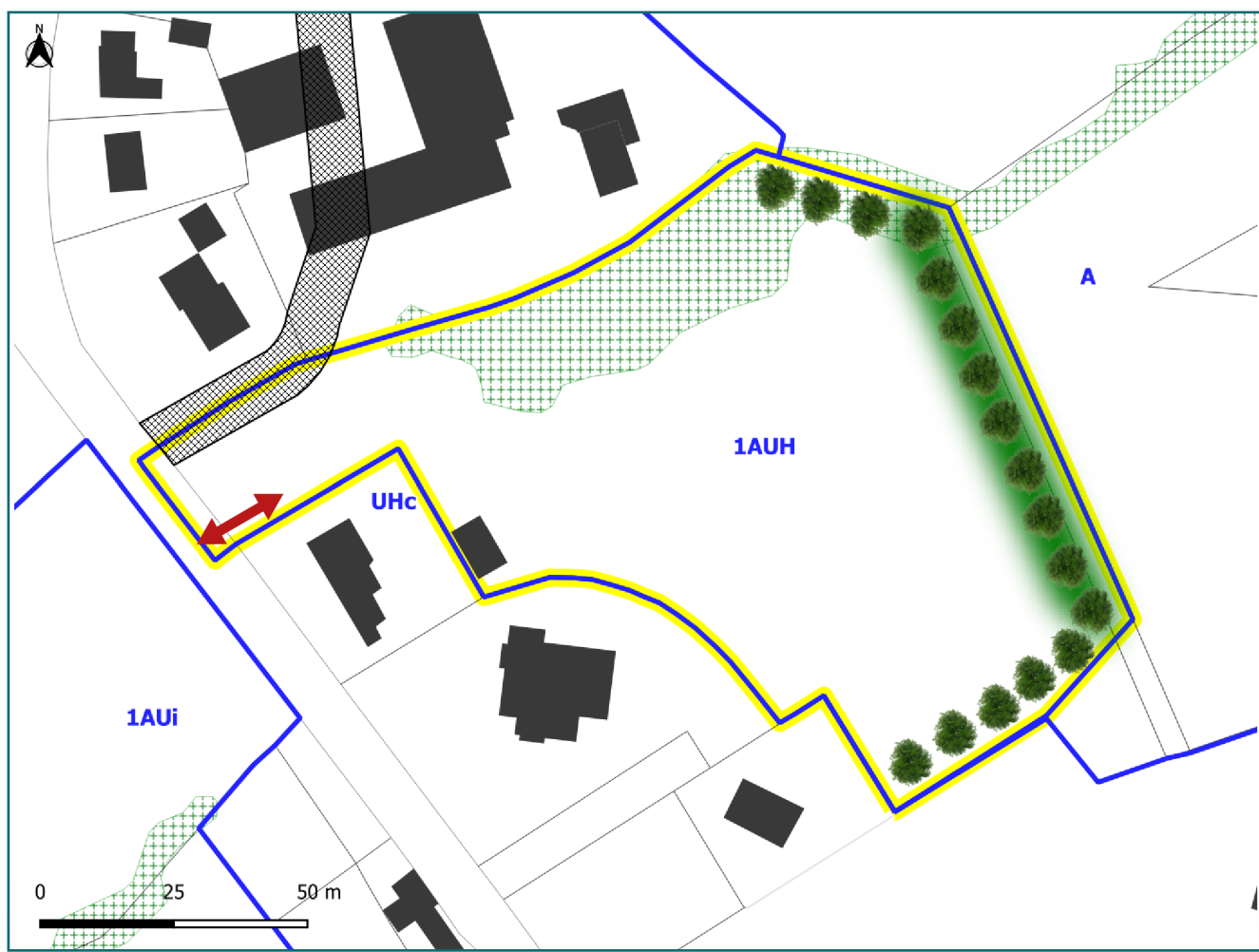
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Créer un espace vert de 5m de large minimum à proximité du bâti existant le long de la rue de Koatdik afin de préserver un espace de respiration.

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'OAAP	Haies existantes	Organiser un espace vert
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 10 909 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fond 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 unique sur la RD 9 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 les éléments boisés remarquables.
 - > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
 - > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite est de la zone 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
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Haie bocagère à conserver
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Transition paysagère à réaliser



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 10 479 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle, fonds de jardins et habitations
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

188

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 :

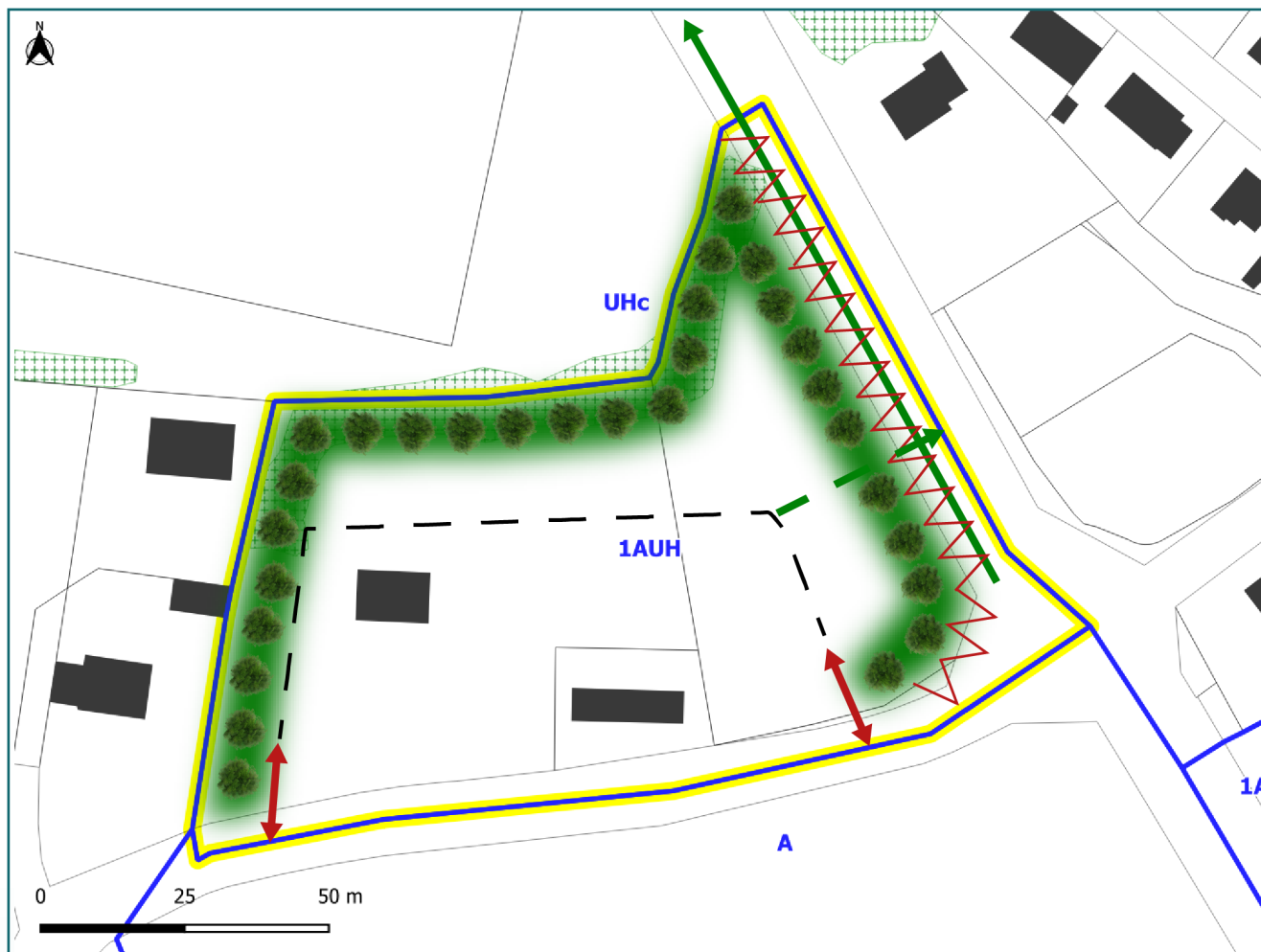
- > Aménager deux accès sur la rue de Kergollot.
- > Aucun accès véhicule n'est autorisé le long de la RD 9.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, dont une connexion au cheminement existant en limite est de la zone.

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 :

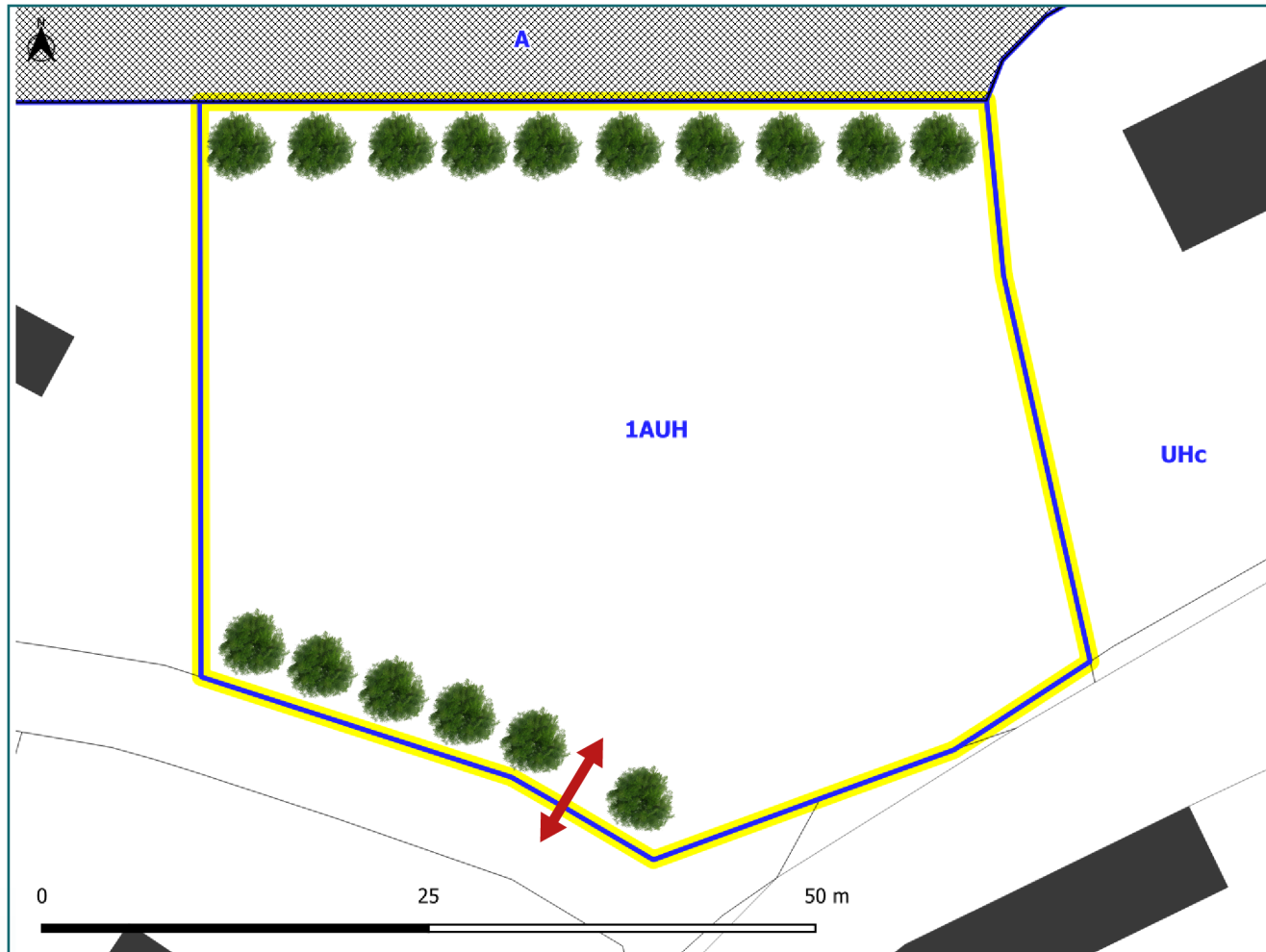
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Conserver la trame bocagère.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites ouest, nord et est de la zone afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg et de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.



Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès	 Desserte automobile
 Secteur de l'IOAP	 Haies existantes	 Accès interdit	 Transition paysagère à réaliser
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Liaison douce existante	
		 Liaison douce à créer	

Opération d'aménagement d'ensemble



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 2 326 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 : 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 le chemin d'exploitation n°36 qui devra être traité en voie de desserte.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

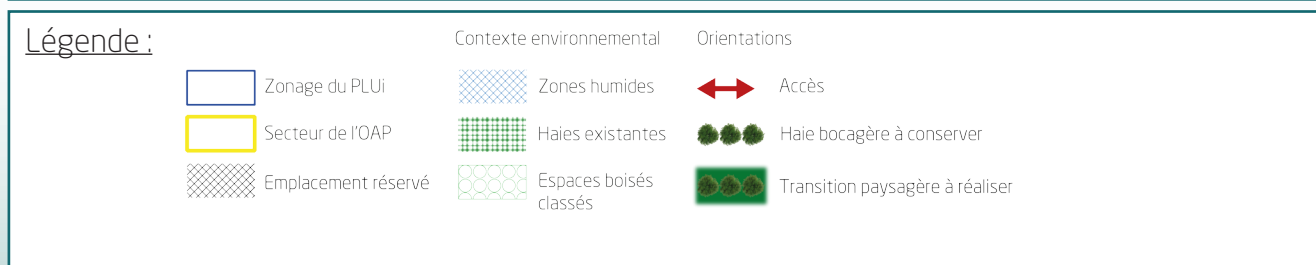
Organisation de l'urbanisation :

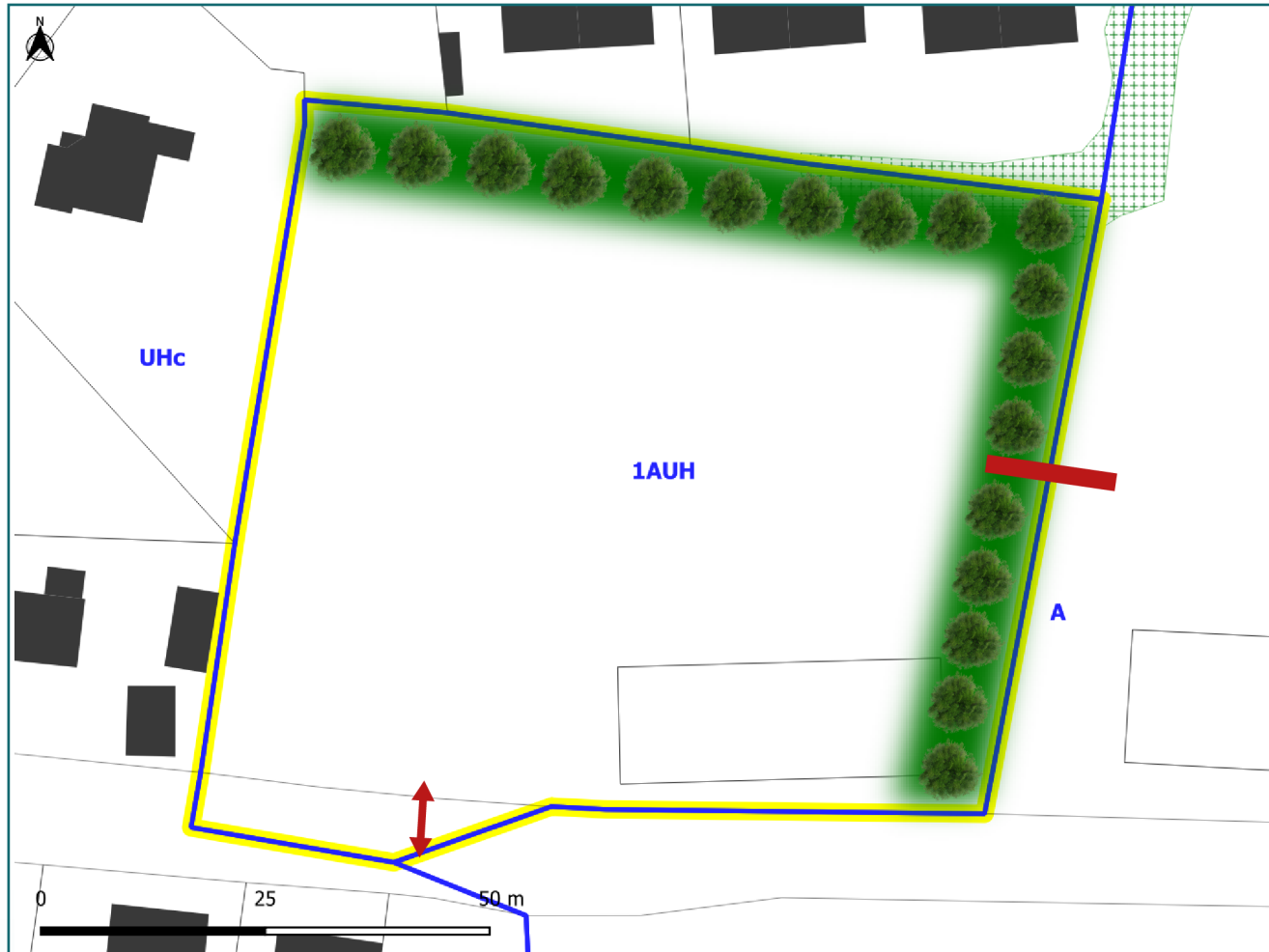
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Préserver et mettre en valeur la haie bocagère existante sur la limite sud de la zone.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord de la zone afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole adjacente.

Opération d'aménagement d'ensemble





Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 6 713 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 : 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 l'Allée verte.
- > Créer une amorce sur la limite est 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.
- > Conserver la trame bocagère.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Conforter / Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur les limites nord et est de la zone afin de favoriser une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces cultivés.

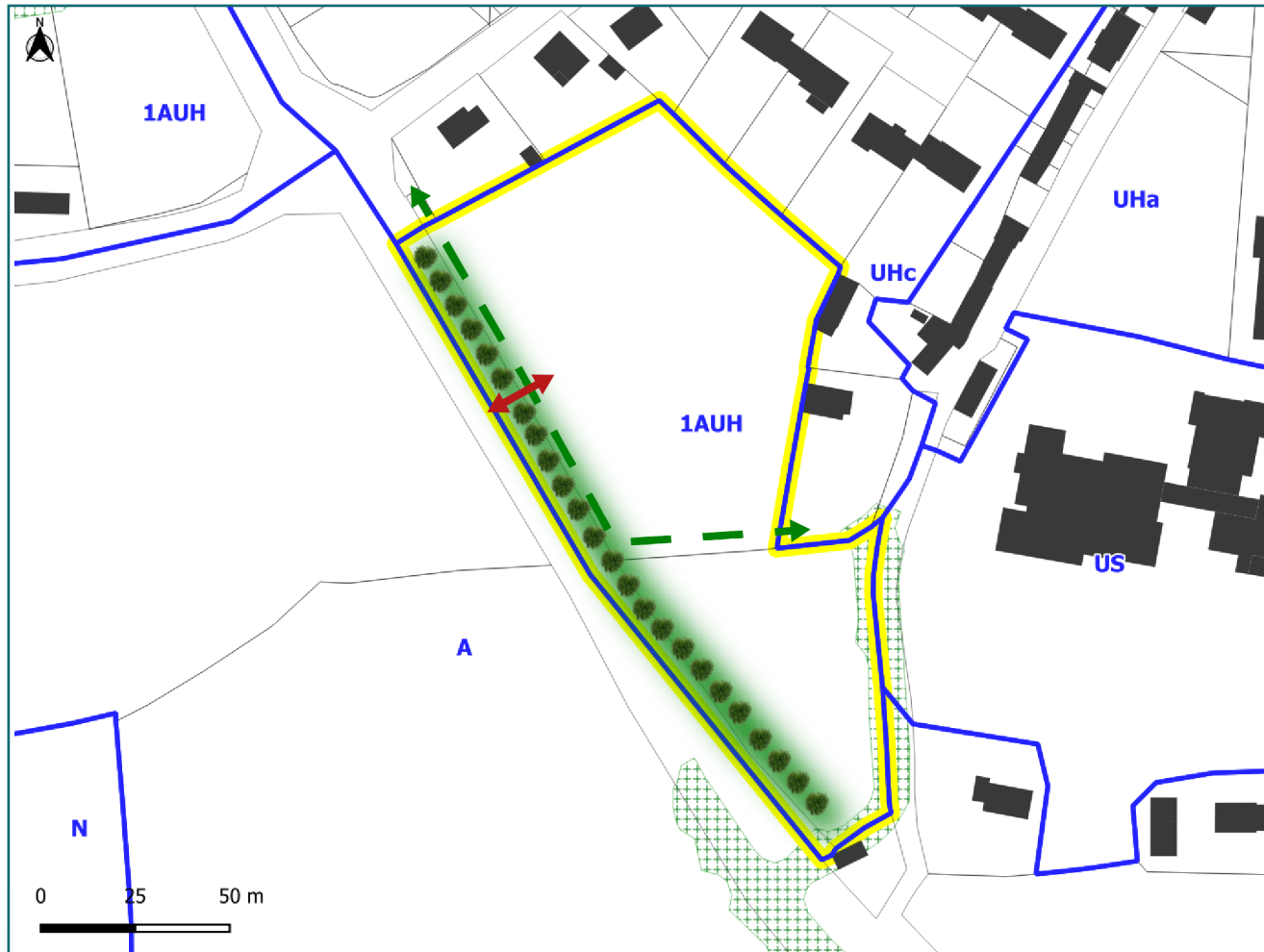
Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès
 Secteur de l'IOAP	 Haies existantes	 Amorce à créer
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Transition paysagère à conforter / réaliser



Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 12 896 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 unique accès sur la RD 9 et prévoir la desserte interne de la zone depuis cet accès.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire, notamment un cheminement le long de la RD 9 qui se raccordera à la rue de la fontaine Christ.

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.
- > Conserver la trame bocagère.
- > Préserver les éléments boisés remarquables.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest afin de valoriser esthétiquement l'entrée de bourg.

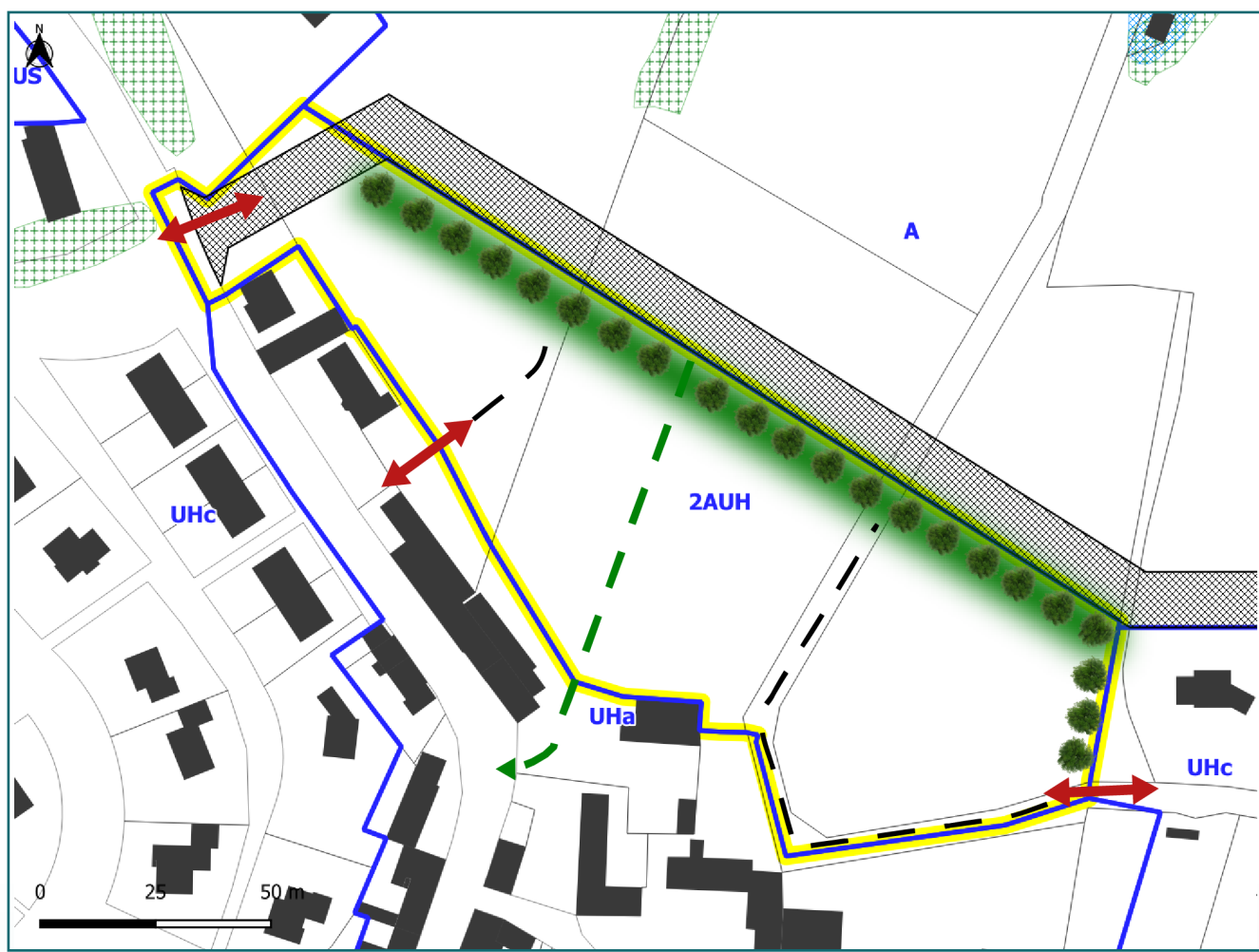
Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

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



Zonage du PLUi : 2AUH
 Surface : 12 613 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et 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 deux accès sur la rue de Morlaix et un accès sur le chemin d'exploitation n°36 qui devra être prolongé et traité en voie de desserte.
- > Garantir la desserte de l'ensemble de la zone.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions en fonction de l'orientation solaire optimale (espaces de vie vers le sud et vers l'ouest).

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur la haie bocagère existante sur la limite est de la zone.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite nord de la zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental : Zones humides	Orientations : Accès	Haie bocagère à conserver
Secteur de l'IOAP	Haies existantes	Desserte automobile	Transition paysagère à réaliser
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Liaison douce à créer	

