Commune de Plonéour-Lanvern

Département du Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden du 05/03/2026	La Présidente Josiane Kerloch

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT PAYS BIGOUDEN
2 A, rue de la Mer
29710 POULDREUZIC
Tél. 02 98 54 49 04
Fax 02 98 54 33 06

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1 - LES OAP : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4

1.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4

1.2. EXPLOITER LES OAP DANS VOTRE PROJET 5

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT 6

Typologie et densité 6

Composition d'ensemble et implantation bâtie 6

Mixité sociale 7

Voies et desserte 7

Architecture : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques 8

Végétation 8

Environnement et économie d'énergie 8

Gestion des eaux 9

3 - QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 10

LES VOIRIES ET LES ACCES 10

IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI 10

INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE 11

L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL 12

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES 13

Application des principes d'aménagement différents suivant les niveaux d'OAP 13

Des densités minimales et des objectifs de mixité sociale à respecter 13

OAP de niveau 1 avec uniquement une densite minimale 15

OAP de niveau 2 avec schema d'amenagement 16

1- Secteur de Kergonda 17

2- Secteur de Kersulec Nord-Est 19

3- Secteur rue Albert Camus 21

4- Secteur rue des Marguerites 23

5- Secteur de Kerallan 25

6- Secteur de Pen Ar Prat 27

7- Secteur de l'allée de Ty Bout 29

8- Secteur de Kerbrec'h 31
9- Secteur Place Yann ar Goff 33
10- Secteur de Brénanvec 35
11- Secteur route de Tréogat 37
12- Secteur de Kerganet / Le Hellen 39
13- Secteur de Canapé 42
14- Secteur de Keriforn 44

5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES 46

Dispositions du Schéma Directeur vélo Ouest Cornouaille en matière de stationnement 46

1 - LES OAP : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (extraits)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Article R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1.2. EXPLOITER LES OAP DANS VOTRE PROJET

Elles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. et comprennent des dispositions écrites et/ou graphiques concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

Les OAP sectorielles de chacune des communes sont exposées par secteur. Ces OAP présentent dans un premier temps les caractéristiques principales du secteur puis elles présentent les orientations d'aménagement. Certaines OAP comprennent un schéma traduisant graphiquement les orientations d'aménagement.

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer des densités bâties et des typologies de logements diversifiées et qui visent à limiter la consommation d'espace tout en étant adaptées à l'environnement paysager et bâti existant** (logements individuels plus denses logements intermédiaires, petits collectifs,...)
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics

COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varier la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité sociale, comme cela est prescrit par le PADD
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire
- **Implanter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle :** une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
- **Tenir compte des éléments végétaux structurant**

Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif

MIXITE SOCIALE

- Produire une **offre de logements locatifs publics répartie sur les futures opérations**

  Ainsi, en application **de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de plus de 10 logements, que 20% des nouveaux logements soient affectés à des catégories de logements locatifs.

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins** : **limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») **grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité**

Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé

Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel
- **Encourager une architecture contemporaine si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement**
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés …

VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant,** en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels
- **Respecter la typologie des essences végétales existantes sur le site** et **rechercher une combinaison de végétaux d'essences locales** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant

ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager les matériaux recyclables, non polluants** comme par exemple : la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), … **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, …). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions

- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tentant compte par exemple :

* des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents
* de l'**orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement
* des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions
* de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques)

…

GESTION DES EAUX

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés …) **et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**
- Mettre en œuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux
- Parallèlement à son PLU, **la commune a réalisé un Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

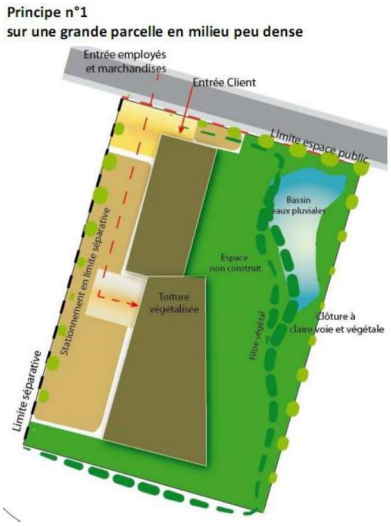
Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

3 - QUELQUES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

LES VOIRIES ET LES ACCES

- **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage,** son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse…
- **Limiter le gabarit des voies,** afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- **Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique).
- **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux.**
- **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons.
- **Eviter de positionner le stationnement en «nappe» visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments.



IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage).

- **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme, selon les besoins et projets :** extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité…
- **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté,** sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements…

INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**

- Rechercher la simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse.

- Différencier les volumes afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage…

- Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal.**

- Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.

- Traiter les façades arrière et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale.

- Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns.

- Privilégier les toitures-terrasses afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.

- **Aires de stockage**

  - **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**

  - **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment,** dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

- **Signalétique**

  - **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice**.

  - **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments.

  - **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée,** tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.

- **Insertion dans le paysage environnant**

  - **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant.

  - **Créer une véritable trame végétale,** ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides.

  - **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles.

ZA des Ajeux, La Ferté-Bernard

L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.

- **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires… Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIELLES

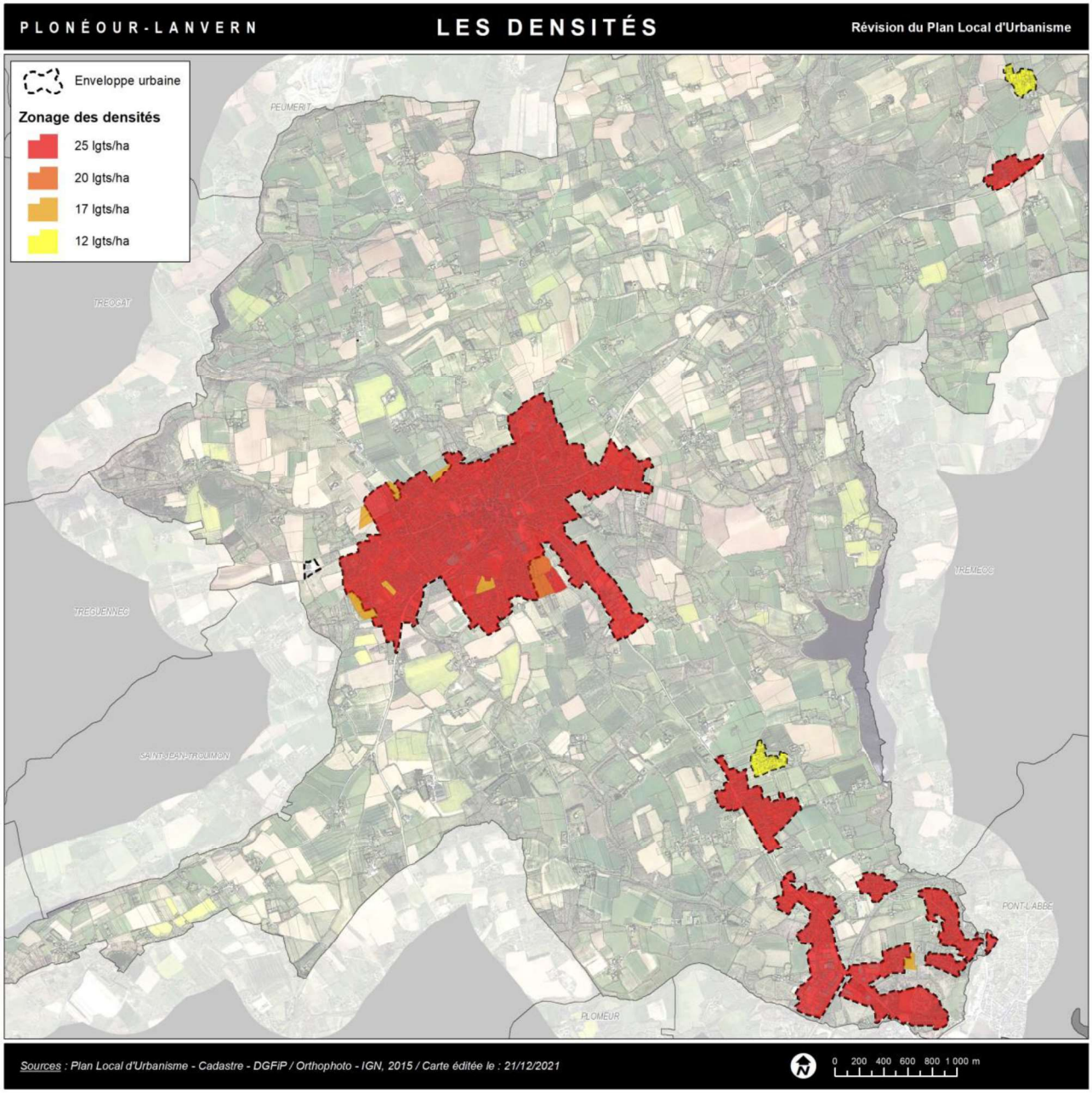
APPLICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DIFFERENTS SUIVANT LES NIVEAUX D'OAP

Les potentialités foncières identifiées permettant d'accueillir les logements à l'horizon 2030, vont se voir appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière, une organisation spatiale et une mixité.
Les enjeux et la nécessité d'organiser l'aménagement de la zone sont plus importants sur les grands secteurs ce qui implique le classement des OAP selon 2 niveaux :

- **Les OAP de niveau 1** correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 3 à moins de 10 logements. Sur ces secteurs seul un principe de densité est appliqué.
- **Les OAP de niveau 2** correspondent aux secteurs permettant l'accueil de plus de 10 logements. Sur ces secteurs, un schéma d'aménagement précise les principes à appliquer.

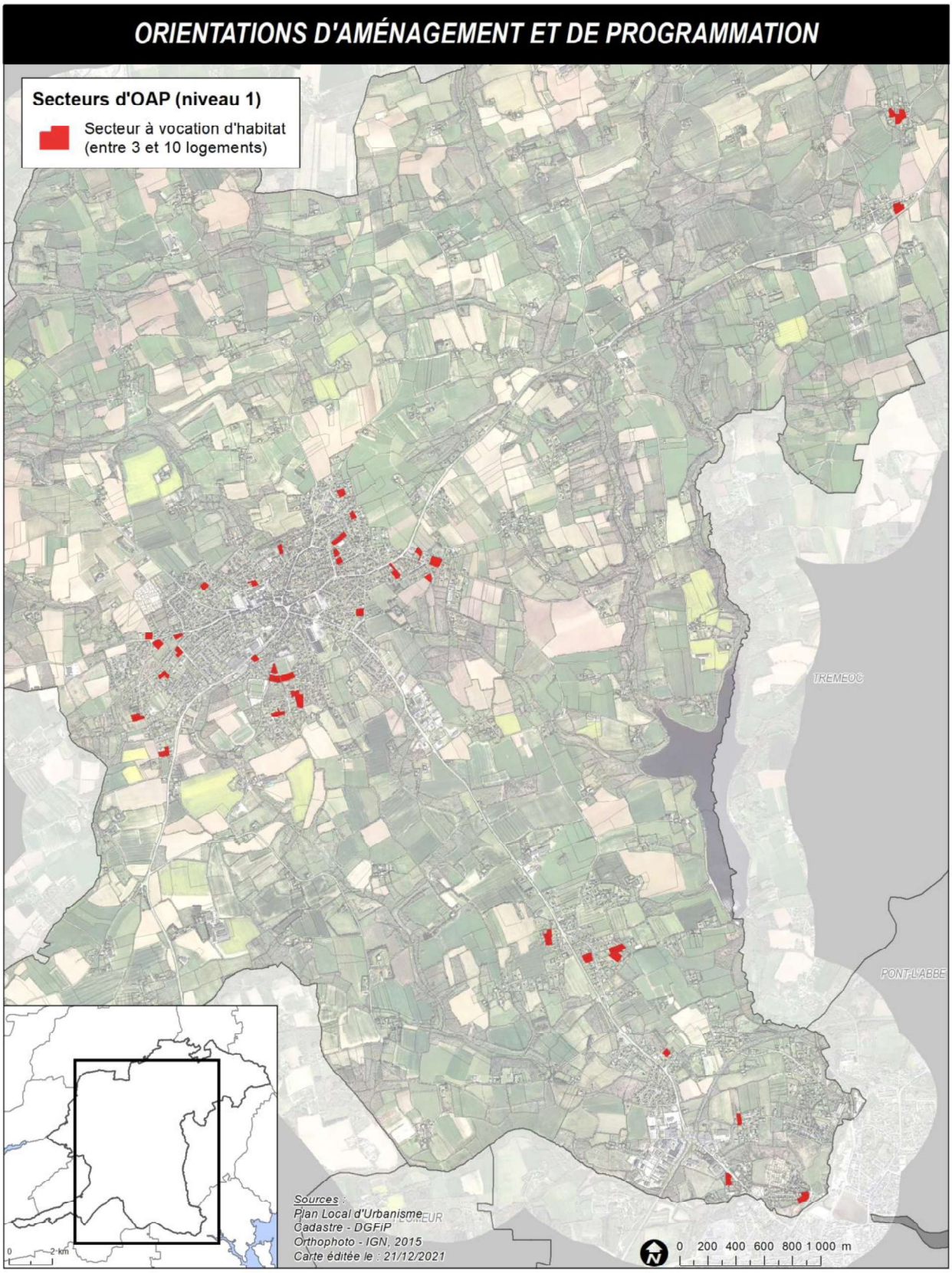
DES DENSITES MINIMALES ET DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE A RESPECTER

Pour chacun des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sont définis sur la carte ci-dessous **une densité minimale de logements par hectare à respecter.**

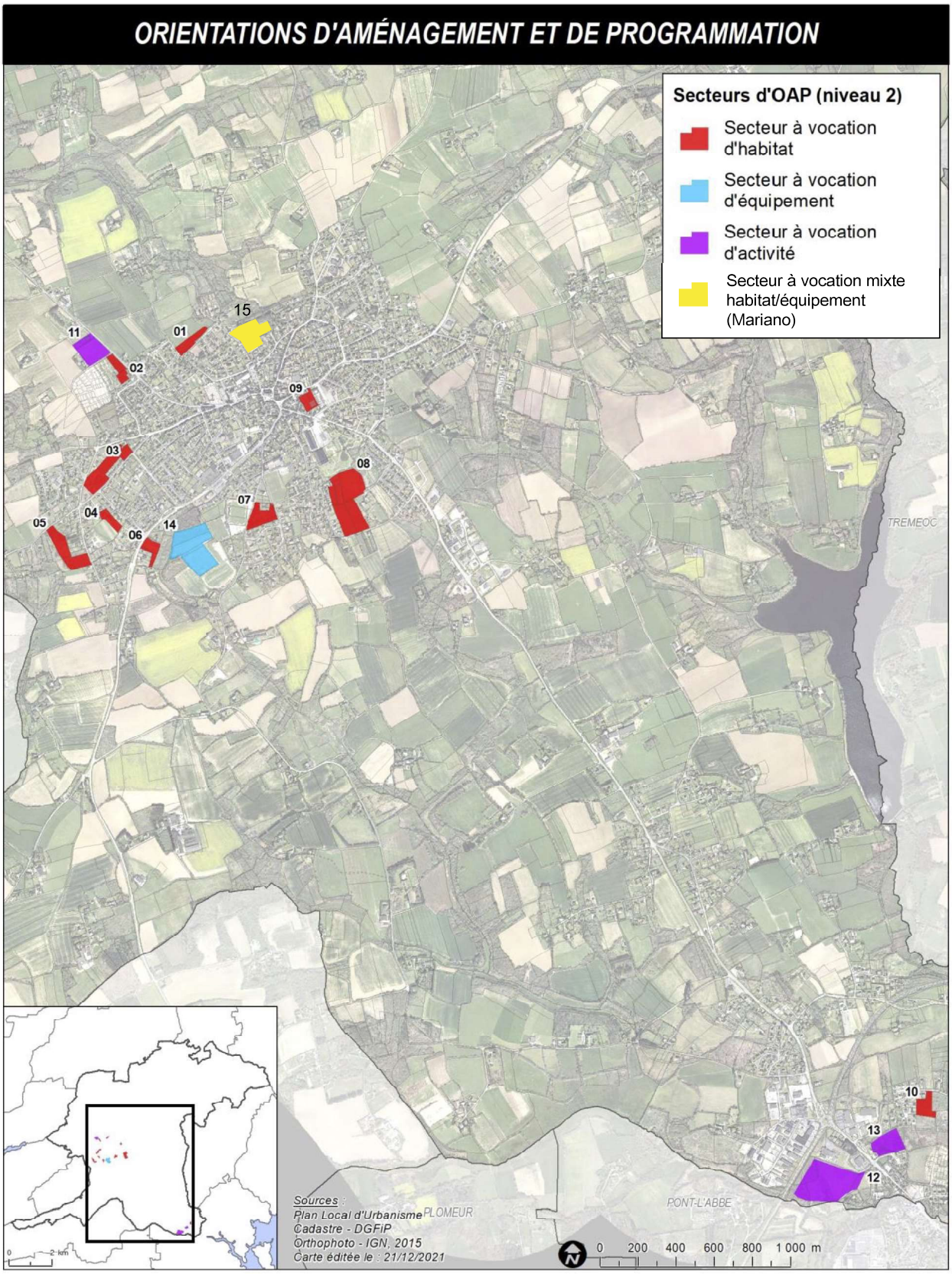


Certains secteurs sont aussi soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme), délimitée au règlement graphique**.** Conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) du Haut Pays Bigouden 2014-2019 et du SCOT Ouest Cornouaille approuvé en 2015, une servitude de mixité sociale, correspondant à la production de 20% de logements locatifs sociaux sur les zones 1AUh ou Uh à vocation d'habitat permettant d'accueillir plus de 10 logements, est mise en place.

OAP DE NIVEAU 1 AVEC UNIQUEMENT UNE DENSITE MINIMALE

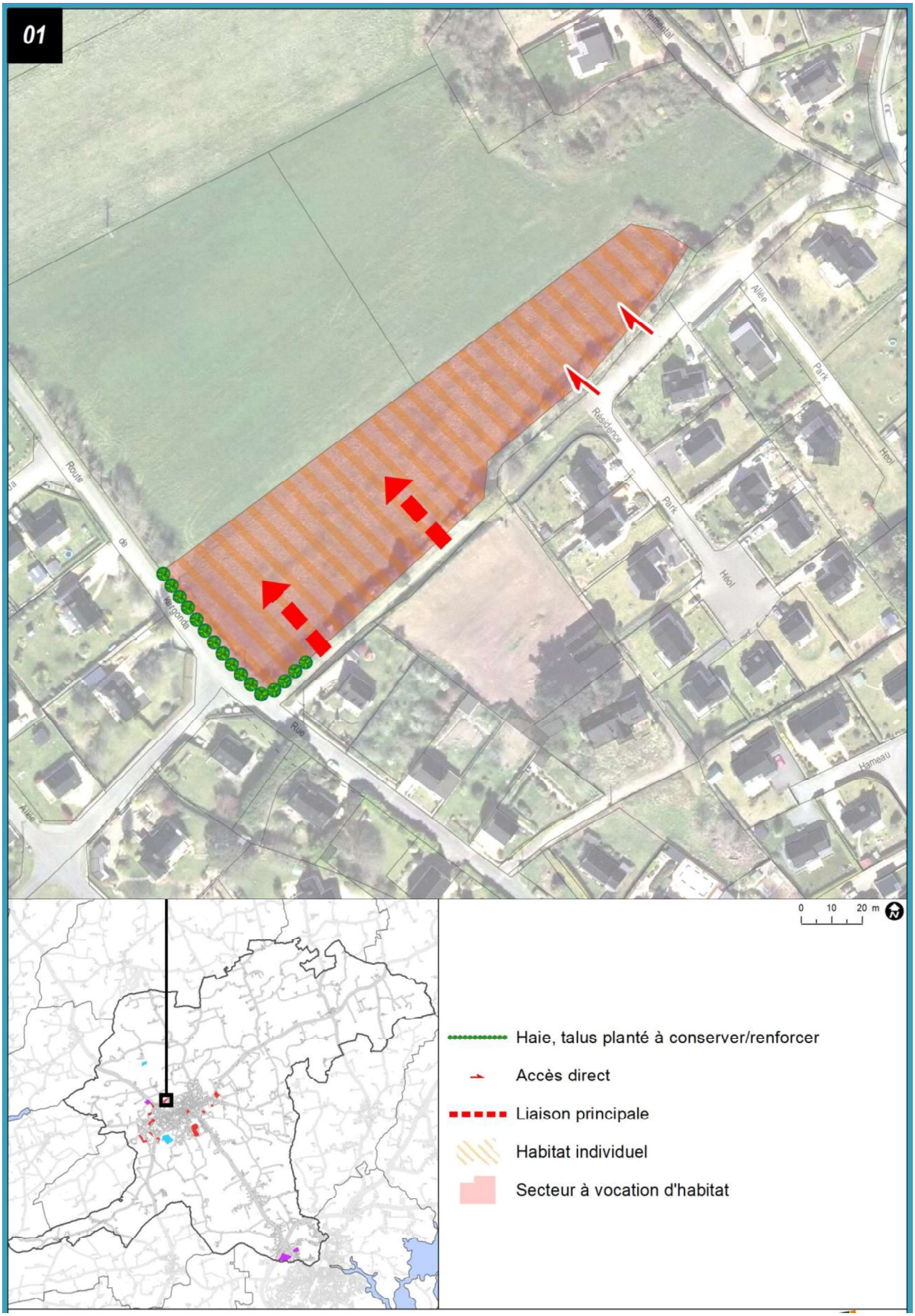


OAP DE NIVEAU 2 AVEC SCHEMA D'AMENAGEMENT



1- Secteur de Kergonda

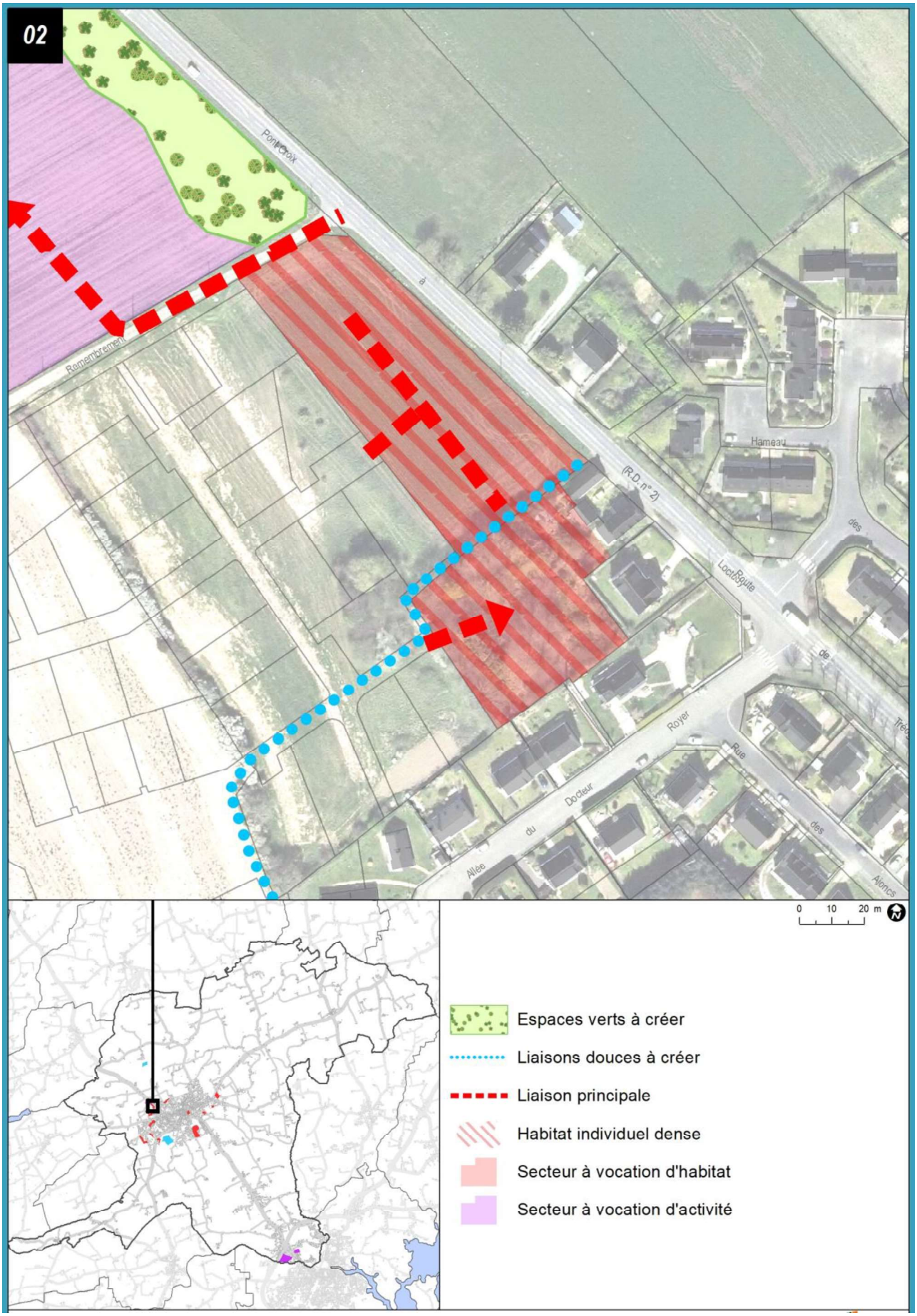
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 0,77 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 17 logements/ha** (soit un minimum de 13 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès aux parcelles se fera (directement ou non) par la rue longeant le Sud-Est de la zone.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	La haie qui longe le côté Ouest de la zone sera préservée (route de Kergonda).	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

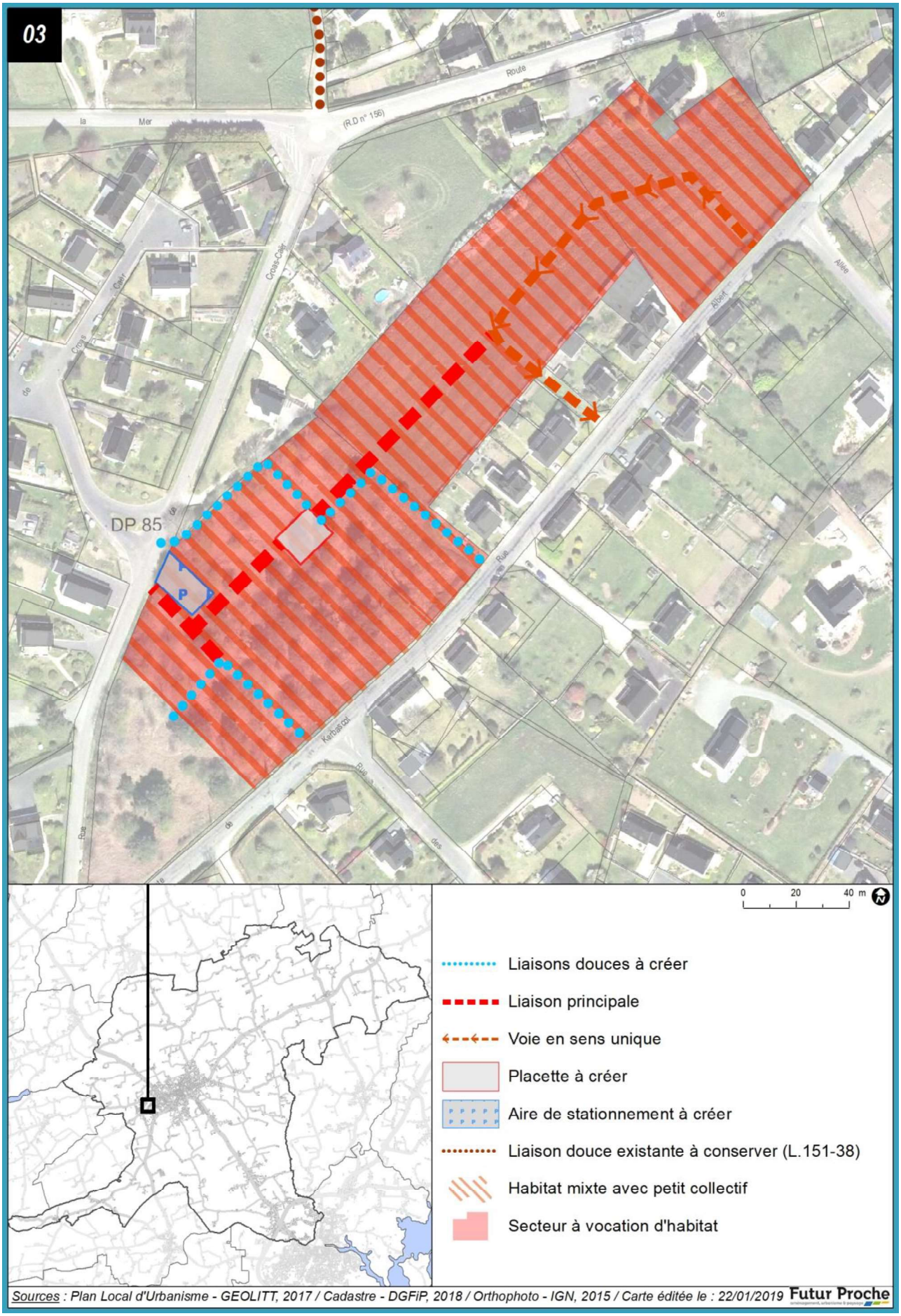
2- Secteur de Kersulec Nord-Est

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 0,71 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 17 logements/ha** (soit un minimum de 12 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 2 logements)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres ou en bande **Principe d'implantation du bâti :** Dans la mesure du possible, la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte s'organisera par le côté Ouest dans la continuité des voies aménagées pour la desserte interne du lotissement de Kersulec limitrophe.	
CHEMINEMENTS DOUX	Le cheminement doux permettant de relier le lotissement de Kersulec à la route de Tréogat (RD 2) traversera la zone 1AUhb	
PAYSAGE		
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


02
Pont Croix
Remembrement
Hameau
(R.D. n° 2)
Loctudy
Royer
Rue
Docteur
du
Allée
des
Alouettes
0 10 20 m
Espaces verts à créer
Liaisons douces à créer
Liaison principale
Habitat individuel dense
Secteur à vocation d'habitat
Secteur à vocation d'activité

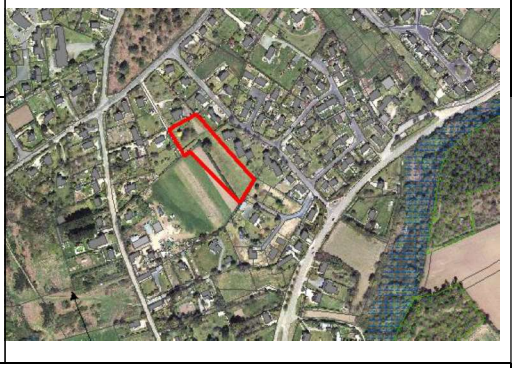
3- Secteur rue Albert Camus

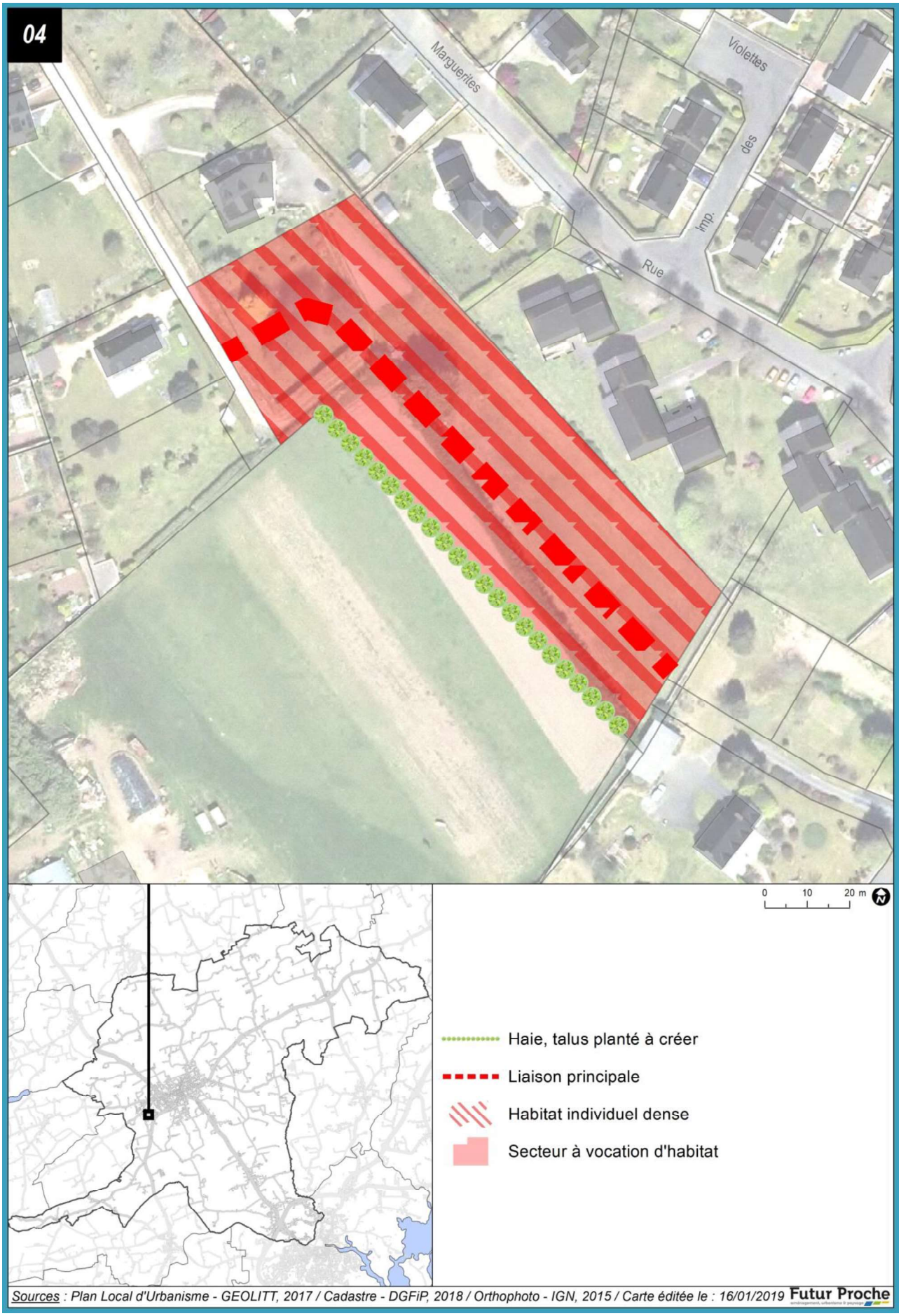
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 2,16 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 25 logements/ha** (soit un minimum de 54 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 11 logements)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat collectif et semi-collectif ou individuel dense **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte s'organisera à partir de la rue Albert Camus, une voie formant une boucle à sens unique sera aménagée pour la partie Nord-Est. Pour la partie Sud, qui sera aménagée dans un premier temps, la desserte s'organisera à partir de la rue de Croas-Caër, une voirie traversante et une placette de retournement seront aménagées. La voie de desserte sera prolongée afin de permettre un débouché sur la rue Albert Camus.	
CHEMINEMENTS DOUX	Des cheminements doux seront aménagés en partie Sud-Ouest de la zone permettant de relier l'espace arboré/boisé limitrophe et de relier les rues Albert Camus et Croas-Caër par un cheminement doux.	
PAYSAGE		
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	



Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre - DGFiP, 2018 / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 22/01/2019 Futur Proche

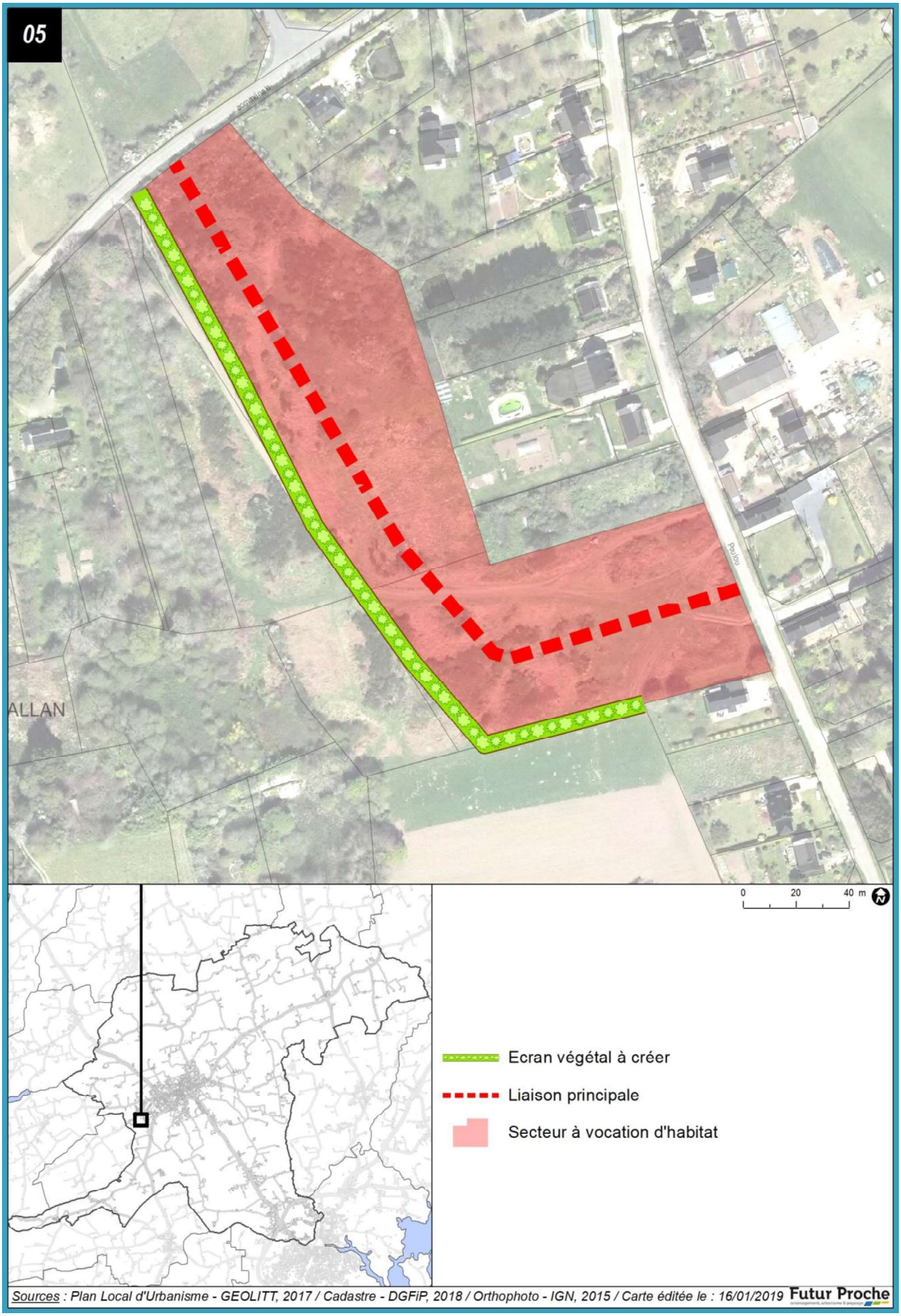
4- Secteur rue des Marguerites

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 0,58 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 17 logements/ha** (soit un minimum de 10 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel dense **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Une voie de desserte double sens sera aménagée à partir des voies existantes au Sud (dans la continuité) et au Nord.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Une haie bocagère sera créée en bordure Ouest de la zone afin de marquer la transition avec la zone agricole.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


04
Marguerites
Violettes
des
Imp.
Rue
0 10 20 m
Haie, talus planté à créer
Liaison principale
Habitat individuel dense
Secteur à vocation d'habitat
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre - DGFiP, 2018 / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 16/01/2019
Futur Proche

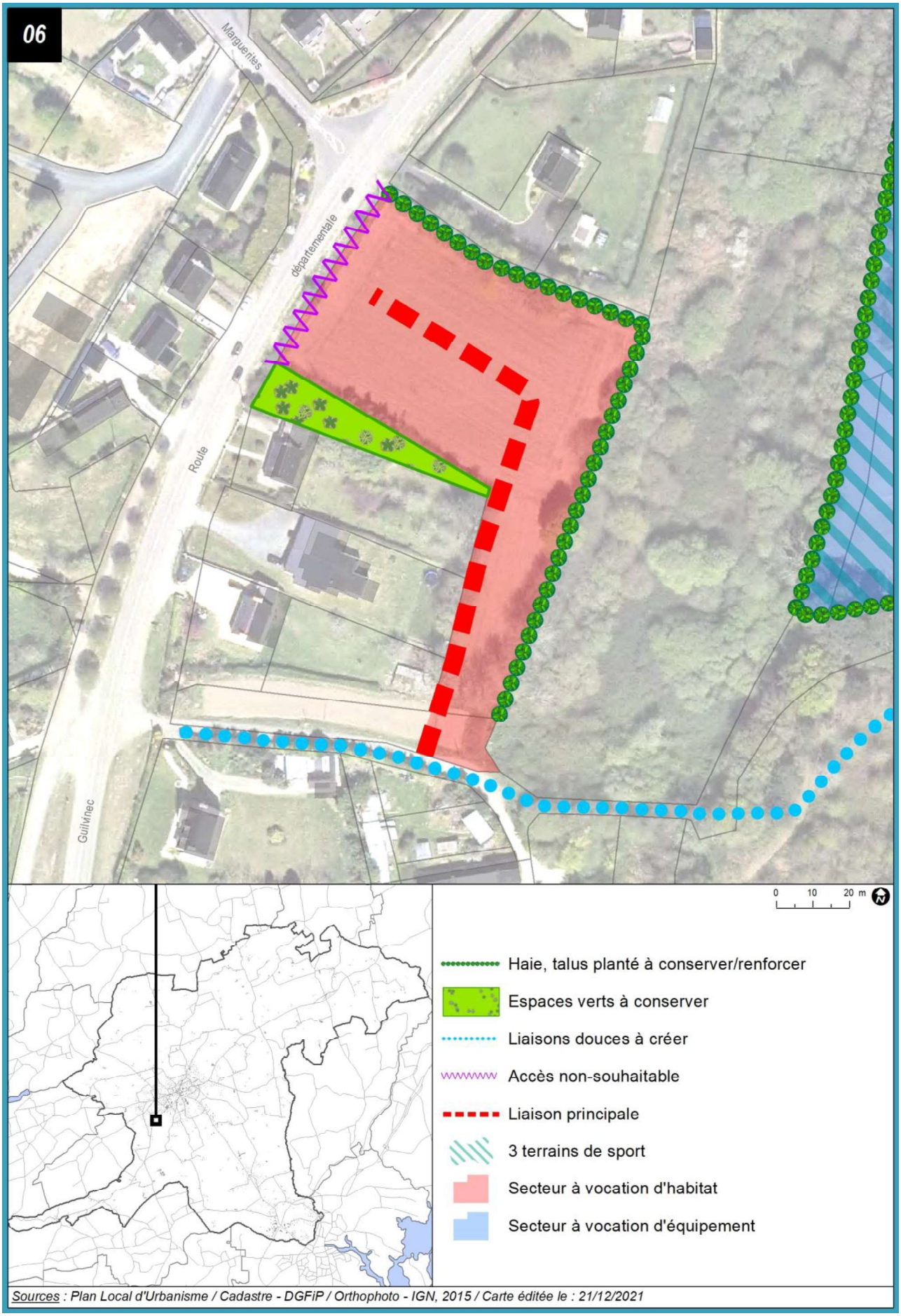
5- Secteur de Kerallan

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 1,89 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 17 logements/ha** (soit un minimum de 32 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 6 logements minimum)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel dense **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'aménagement d'une voie à double-sens permettra de desservir l'ensemble de zone. Celle-ci se raccrochera aux voies existantes aux abords de la zone (Estrévet Poulou au Sud-est et route de Kerbascol au Nord).	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Un écran végétal sera créé en bordure Sud-Ouest de la zone afin de traiter au mieux la lisière urbaine et la transition avec la zone agricole.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


05
ALLAN
Poulou
0 20 40 m
Ecran végétal à créer
Liaison principale
Secteur à vocation d'habitat
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre - DGFiP, 2018 / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 16/01/2019
Futur Proche

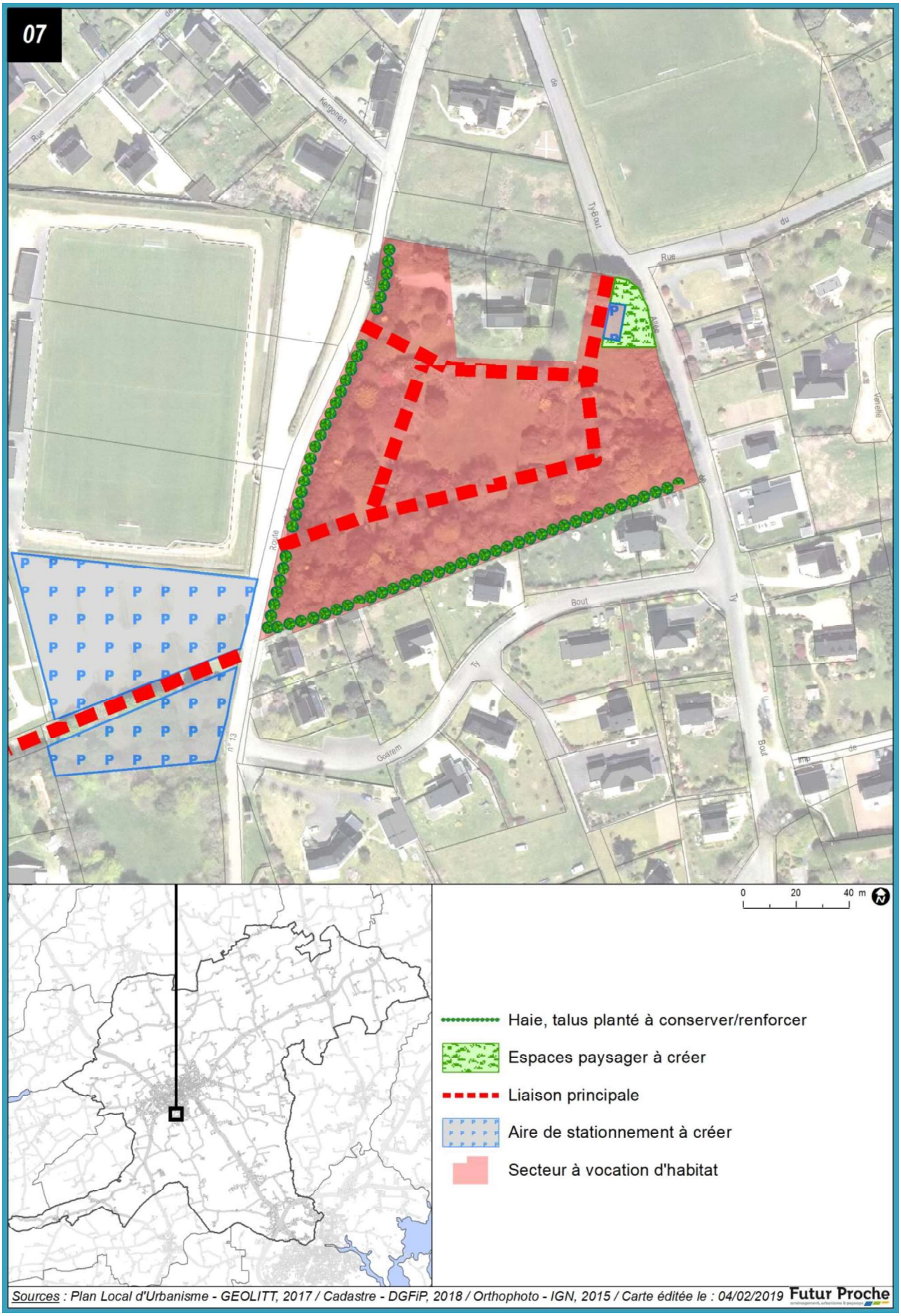
6- Secteur de Pen Ar Prat

ZONAGE - SURFACE	Zone UHc : 0,68 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 25 logements/ha** (soit un minimum de 17 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 2 logements minimum)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres ou en bande **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Une voie de desserte sera aménagée à partir du chemin carrossable existant au sud de la zone. Il n'y aura pas d'accès direct aménagé à partir de la RD n°57 en raison de la dangerosité de la partie Nord qui se situe dans un virage (visibilité limitée).	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Un espace vert correspondant actuellement à une haie bocagère et un jardin (parcelle 194) sera conservé afin de mettre à distance les habitations les plus proches.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


06
Marguentes
départementale
Route
Guilvinec
0 10 20 m
Haie, talus planté à conserver/renforcer
Espaces verts à conserver
Liaisons douces à créer
Accès non-souhaitable
Liaison principale
3 terrains de sport
Secteur à vocation d'habitat
Secteur à vocation d'équipement
Sources : Plan Local d'Urbanisme / Cadastre - DGFiP / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 21/12/2021

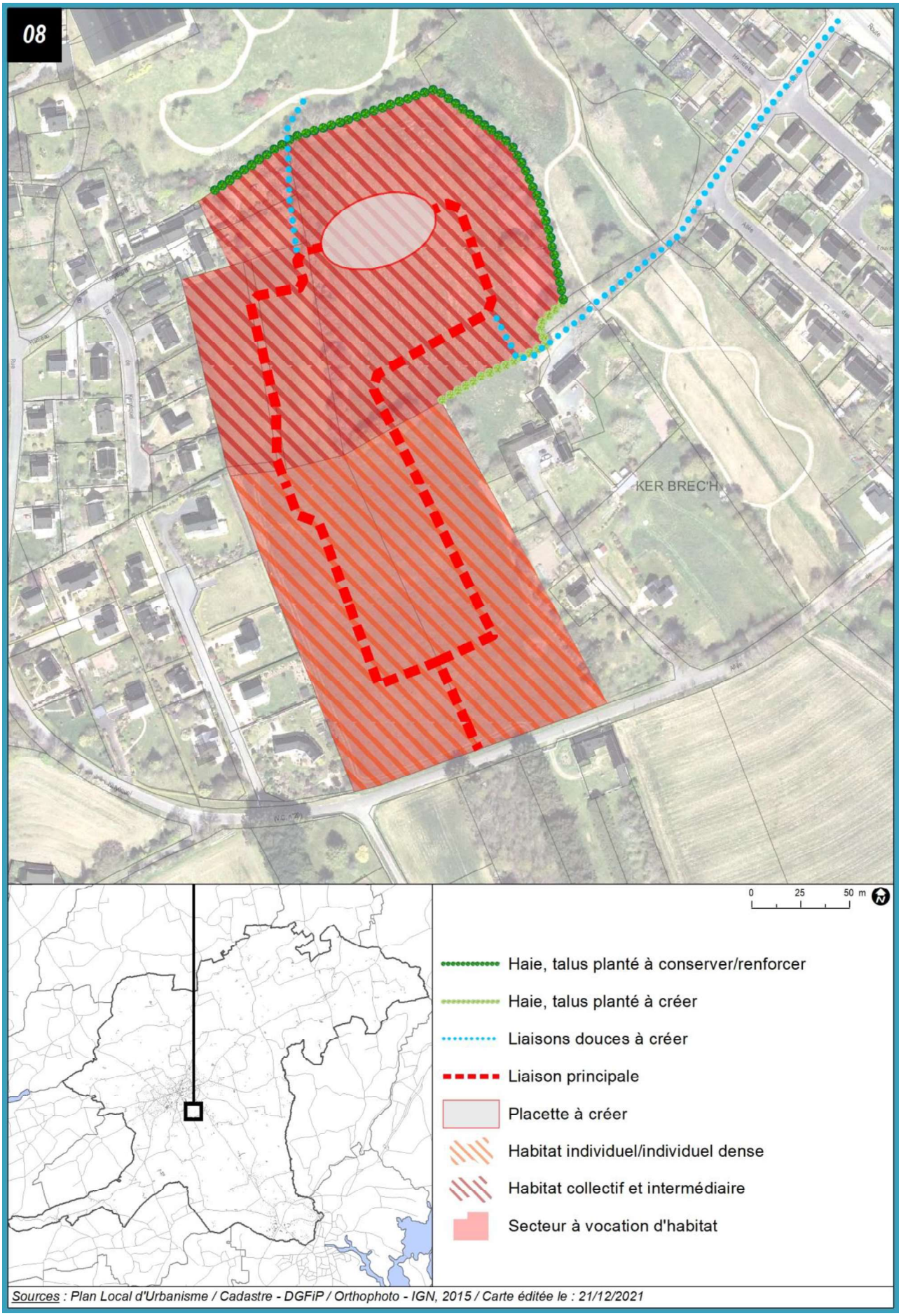
7- Secteur de l'allée de Ty Bout

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 1,31 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 17 logements/ha** (soit un minimum de 22 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 6 logements minimum)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat intermédiaire et individuel dense **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Ce secteur est situé entre la route de Kerforn et l'allée de Ty Bout. A partir de ces deux voies un réseau cohérent de voies internes (doubles sens ou sens unique pour limiter l'emprise des voiries) sera aménagé, un espace de stationnement paysagé sera aménagé en entrée Nord-Est de la zone (au niveau de l'allée de Ty Bout).	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Le maillage bocager existant aux abords Est et Sud de la zone sera préservé dans la mesure du possible afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone. .	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


07
Rue
Kergonan
Ty Bout
Rue
du
Allée
Route
Bout
Ty
Goarem
Ty
Bout
0 20 40 m
Haie, talus planté à conserver/renforcer
Espaces paysager à créer
Liaison principale
Aire de stationnement à créer
Secteur à vocation d'habitat
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre - DGFiP, 2018 / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 04/02/2019
Futur Proche

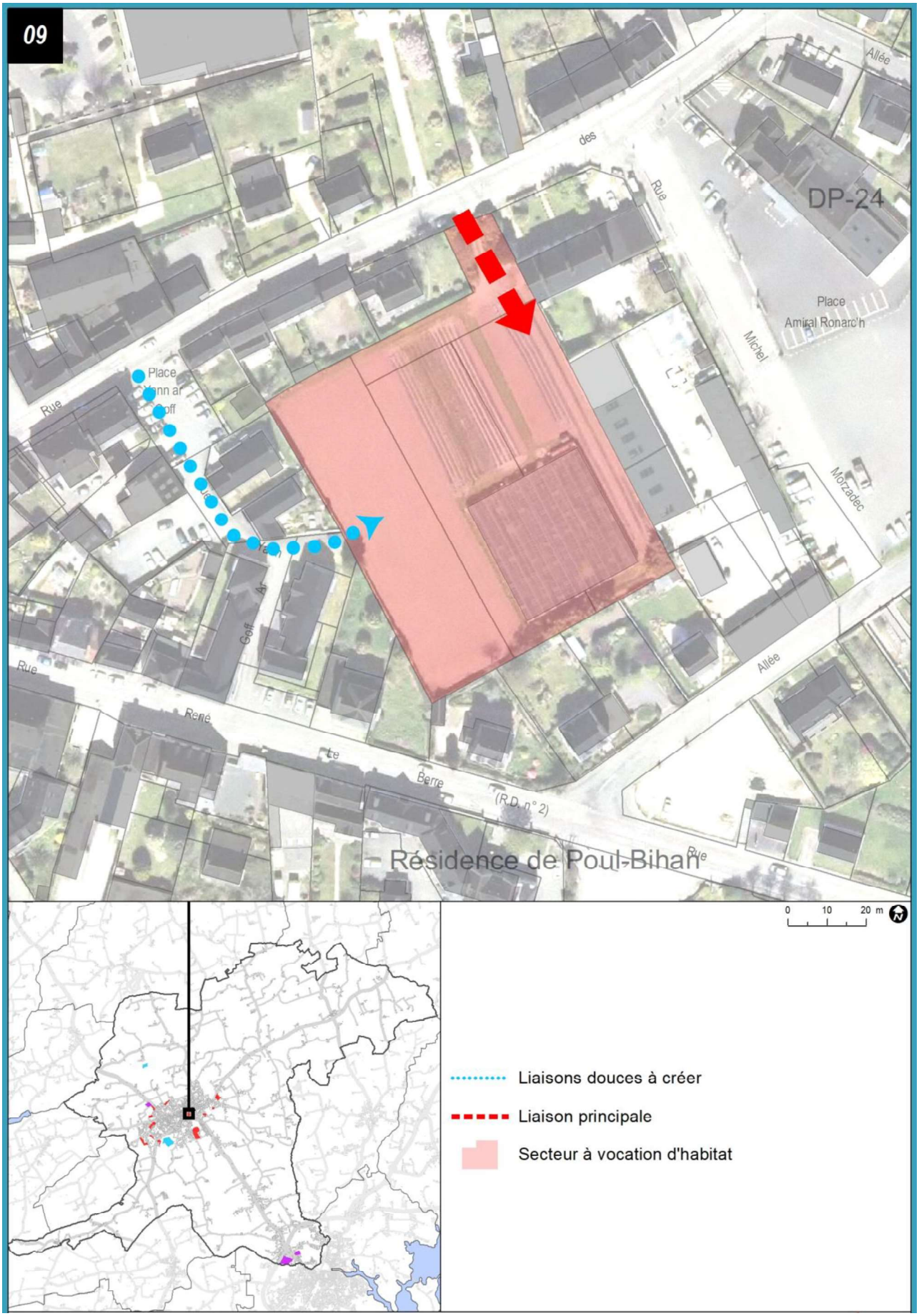
8- Secteur de Kerbrec'h

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 4,75 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 20 logements/ha** (soit un minimum de 95 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 30 % du total des nouveaux logements (soit 36 logements minimum)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : mixtes: habitat collectif, intermédiaire et individuel en fonction de la proximité du cœur de ville **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	La desserte de la zone s'organisera à partir de l'allée de Kerallain située au sud de la zone. Une voie à double-sens sera aménagée en boucle avec une placette implantée au Nord de la zone en lien avec cette voie.	
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement doux permettra de relier la zone au cœur de bourg ainsi qu'au site Raphalen (équipement communal et lieu de promenade).	
PAYSAGE	Le talus planté longeant le Nord-Est de la zone sera conservé voire renforcé.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


08
KER BREC'H
0 25 50 m
Haie, talus planté à conserver/renforcer
Haie, talus planté à créer
Liaisons douces à créer
Liaison principale
Placette à créer
Habitat individuel/individuel dense
Habitat collectif et intermédiaire
Secteur à vocation d'habitat
Sources : Plan Local d'Urbanisme / Cadastre - DGFiP / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 21/12/2021

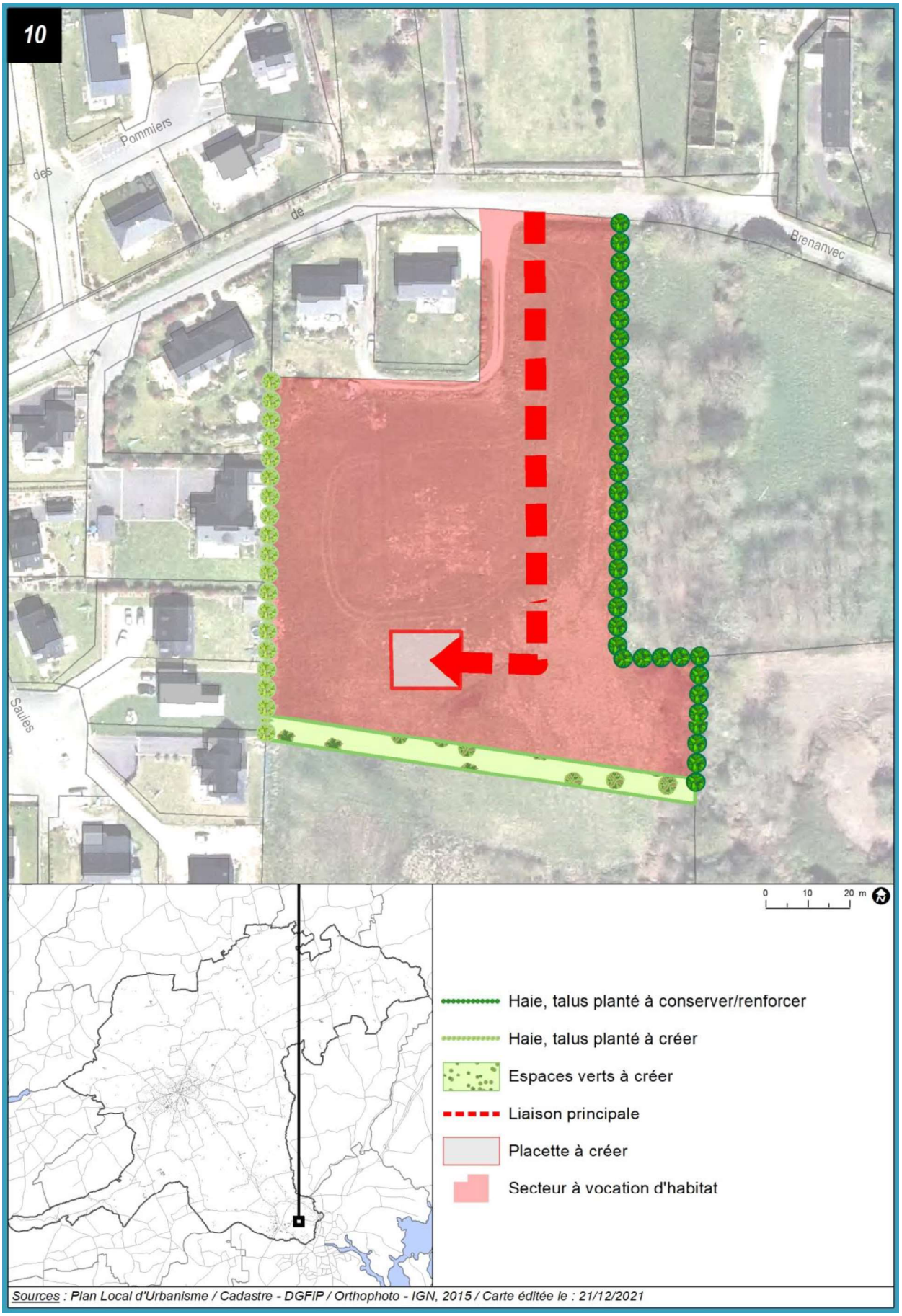
9- Secteur Place Yann ar Goff

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb : 0,65 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 25 logements/ha** (soit un minimum de 16 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements minimum)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat semi-collectif, intermédiaire et/ou individuel dense **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès à la zone sera aménagé à partir de la rue des Alliés à proximité de la place Amiral Ronarc'h.	
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement doux permettra aux piétons d'accéder à la zone par la place et la rue Yann ar Goff.	
PAYSAGE		
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


09
DP-24
Place
Amiral Ronarc'h
Place
Yann ar
Goff
Rue
des
Rue
Michel
Morzadec
Allée
Allée
Rue
René
Le
Berre
(R.D. n° 2)
Rue
Résidence de Poul-Bihan
0 10 20 m
Liaisons douces à créer
Liaison principale
Secteur à vocation d'habitat

10- Secteur de Brénanvec

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc : 0,96 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	**Une densité minimale de 17 logements/ha** (soit un minimum de 16 logements) - (nombre arrondi à l'entier le plus proche) Un **taux de mixité sociale** devra être respecté par le biais de la réalisation de logements aidés, représentant 20 % du total des nouveaux logements (soit 3 logements)	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** : habitat et activités compatibles **Formes urbaines** : habitat individuel en lots libres **Principe d'implantation du bâti :** la façade principale et les pièces à vivre des différents types de logements seront orientées préférentiellement vers le sud afin de profiter d'un ensoleillement maximal et donc de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès aux parcelles se fera à partir de la route de Brénanvec, via une voirie de desserte interne unique. Des stationnements paysagés mutualisés seront prévus.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Le talus planté en frange Est de la zone sera conservé voire renforcé. Une haie/talus planté sera créé en frange Ouest. Un espace paysager sera créé en bordure Sud de la zone afin de traiter au mieux la lisière urbaine et la transition avec la zone naturelle.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

11- Secteur route de Tréogat

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUia : 1,75 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** activités artisanales	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Il n'y aura pas d'accès aménagé à partir de la route départementale n°2. L'accès à la zone se fera à partir de la voie qui longe le Nord du lotissement de Kersulec.	
CHEMINEMENTS DOUX	L'aménagement d'un cheminement doux permettant de relier la zone aux quartiers Est (Pen ar Prat…) et de traverser la zone naturelle.	
PAYSAGE	Afin de favoriser l'intégration paysagère de la ZA, une bande verte (espace végétalisé) sera aménagée en bordure de la route départementale. Une zone tampon paysagée (de type merlon planté) sera également à créer en limite Sud avec la zone d'habitat.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	

Sources : Plan Local d'Urbanisme / Cadastre - DGFiP / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 21/12/2021

12- Secteur de Kerganet / Le Hellen

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUic : 5,33 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		

PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES

Programme activités commerciales

La ZACOM de Kerganet (zone d'aménagement commercial) définit par le SCoT Ouest Cornouaille dispose d'un droit à construire maximum de 4000 m² de surface de vente.

Qualité architecturale

Une attention particulière devra être portée sur l'aspect général des constructions de façon à ne pas dénaturer la perception des paysages.

Des précautions seront prises afin que le bâti nouveau s'intègre le mieux possible à l'environnement existant. Dans cette optique, différents critères devront être précisés :
- l'adaptation au terrain et la hauteur maximale des constructions,
- la composition de la façade, la définition des volumes,
- les matériaux, les couleurs,
- les enseignes, la publicité,
- les clôtures,
- les espaces verts.

Notamment, les façades devront être réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisant, entretenues régulièrement et ce de manière à présenter un aspect homogène et une architecture soignée depuis les différents niveaux de perception (RD 785 et RD 2).

La recherche d'une volumétrie simple transcrivant la vocation d'activités est privilégiée.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures courbes ou de faible pente sont autorisées.

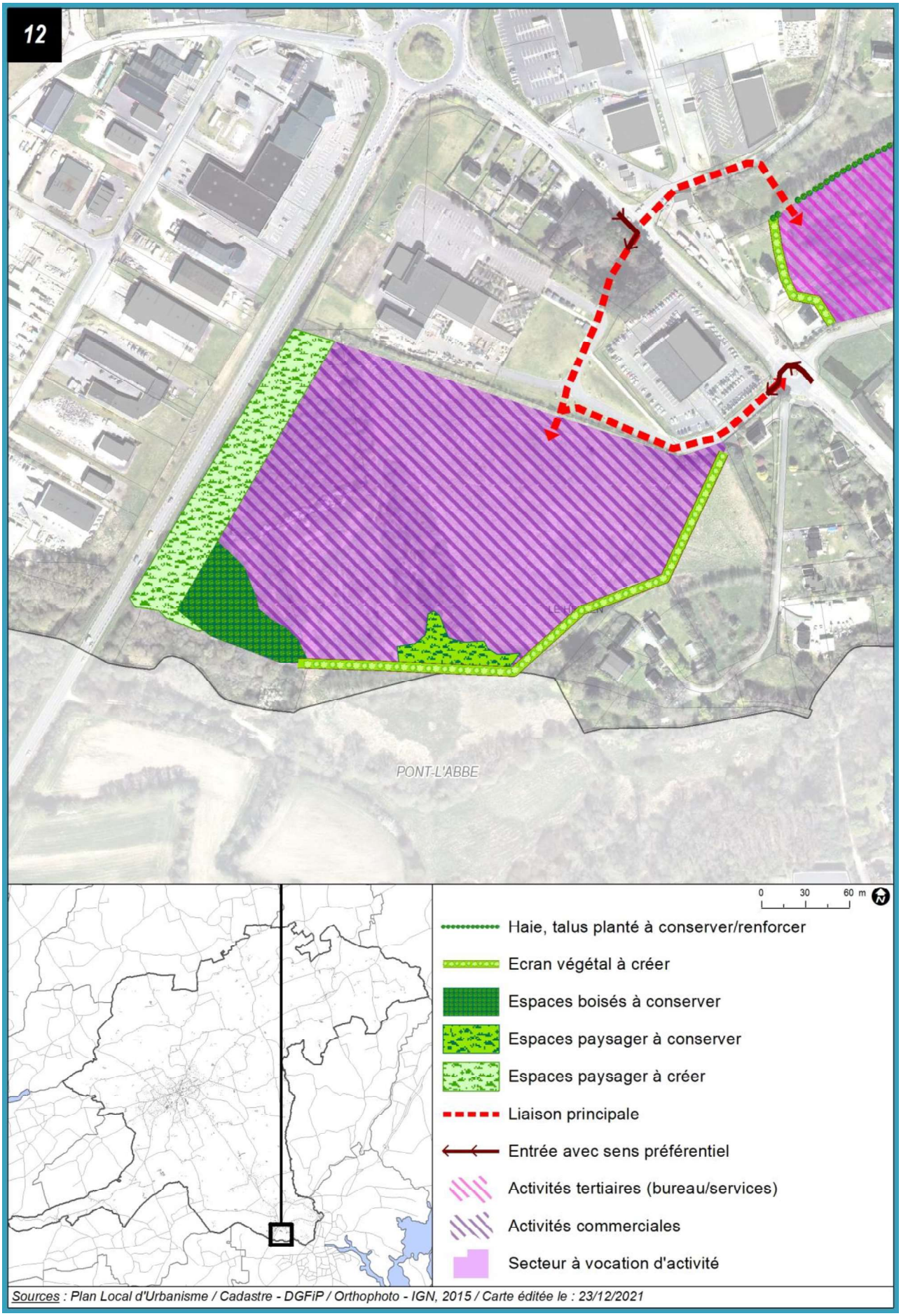
Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception de ceux répondant à une exigence liée à la sécurité.

Les couleurs respecteront une harmonie d'ensemble, seront interdits les effets de bariolage. Les masses et surfaces doivent présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance plaque sombre – plaque claire).

L'usage ponctuel de couleur pourra être autorisé sur de petits éléments (menuiserie par exemple).

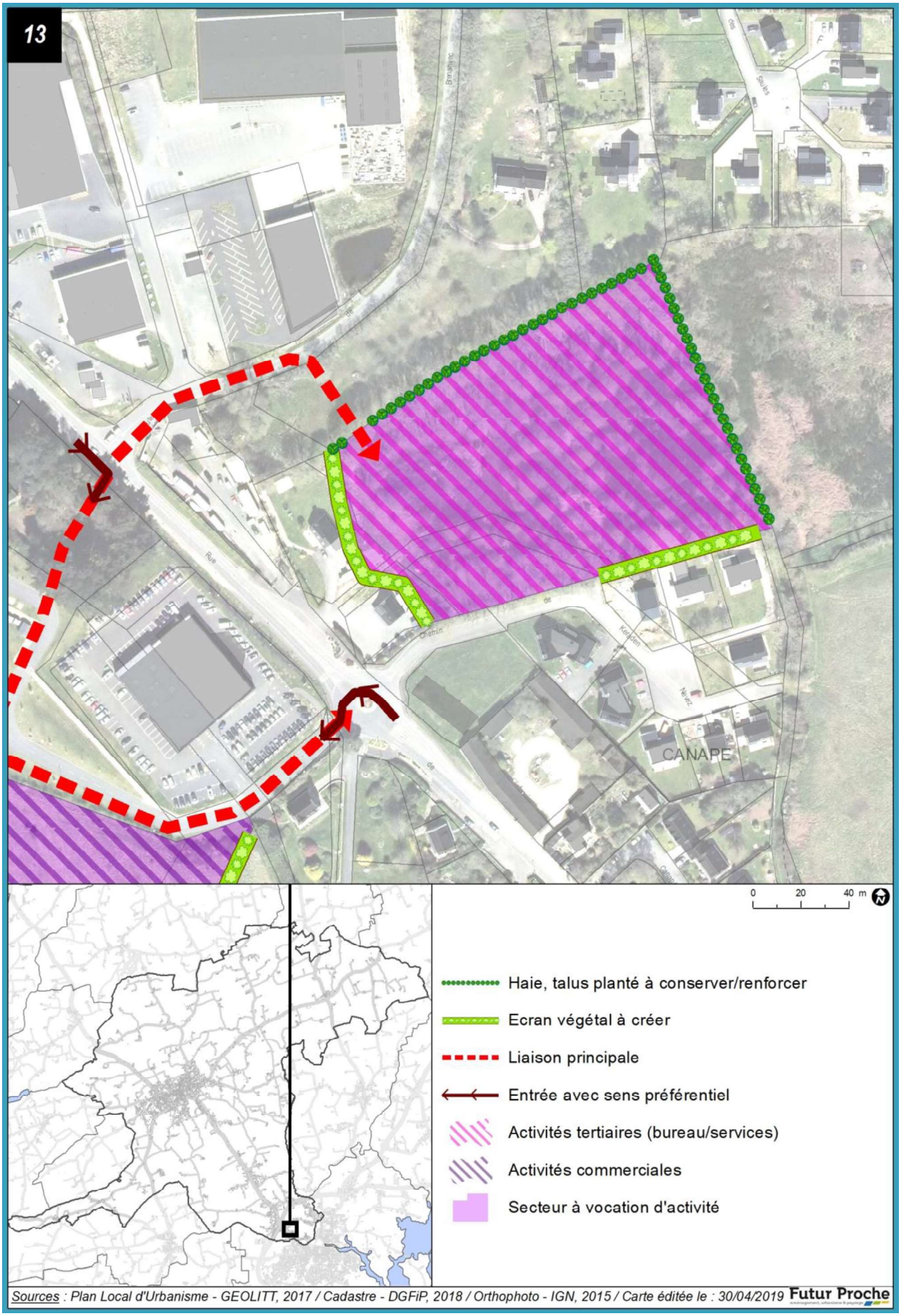
Les clôtures sont autorisées et devront être de type treillis soudés rigide. Elles pourront renforcer en doublement la trame végétale (haie…). La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2,00 m sauf pour des raisons particulières.

MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	L'accès à la zone sera aménagé à partir de la route départementale n°2 avec en provenance du bourg de Plonéour-Lanvern, un "tourne à droite" pour accéder à la zone. Un accès alternatif plus proche de Pont l'Abbé sera aménagé avec un sens préférentiel d'entrée pour les visiteurs venant de Pont l'Abbé et une sortie préférentielle pour les visiteurs venant du Plonéour-Lanvern. Cet aménagement routier tel qu'il est prévu dans les OAP garantit la sécurité et tient compte de la nécessité de maintenir une fluidité de la circulation environnante en particulier sur la RD 785.
CHEMINEMENTS DOUX	
PAYSAGE	La trame végétale existante sera au maximum conservée voire valorisée et renforcée, dans le cadre de l'opération, notamment en bordure Ouest le long de la RD 785 (bande verte occupant le recul "loi Barnier" adapté de 40 m) et en bordure Sud de la zone 1AUic : les espaces boisés et végétalisés existants seront dans la mesure du possible conservés et de surcroît, un écran végétal homogène en limite sud-est de la zone sera créé. Une bande paysagère sera à aménager le long de la RD 785 de façon uniforme d'une parcelle à l'autre. Elle se composera d'une végétation rase de type pelouse interrompue par alternance d'arbre tige et d'arbuste buissonnant. Parallèlement, des linéaires de végétation, de type haie, seront implantés entre les limites parcellaires. Leur positionnement sera à définir en fonction de la division des îlots. Des clôtures viendront compléter si nécessaire cette végétation. La végétation qui sera variée en espèces, permettra de briser les volumes, de masquer les stockages et dépôts inesthétiques qui devront se situer en arrière du bâtiment. Ainsi, en fonction des vues à conserver ou au contraire à masquer (stockage, aire de retournement…), des bosquets bocagers agrémenteront les accotements.
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)


12
PONT-L'ABBE
0 30 60 m
Haie, talus planté à conserver/renforcer
Ecran végétal à créer
Espaces boisés à conserver
Espaces paysager à conserver
Espaces paysager à créer
Liaison principale
Entrée avec sens préférentiel
Activités tertiaires (bureau/services)
Activités commerciales
Secteur à vocation d'activité
Sources : Plan Local d'Urbanisme / Cadastre - DGFiP / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 23/12/2021

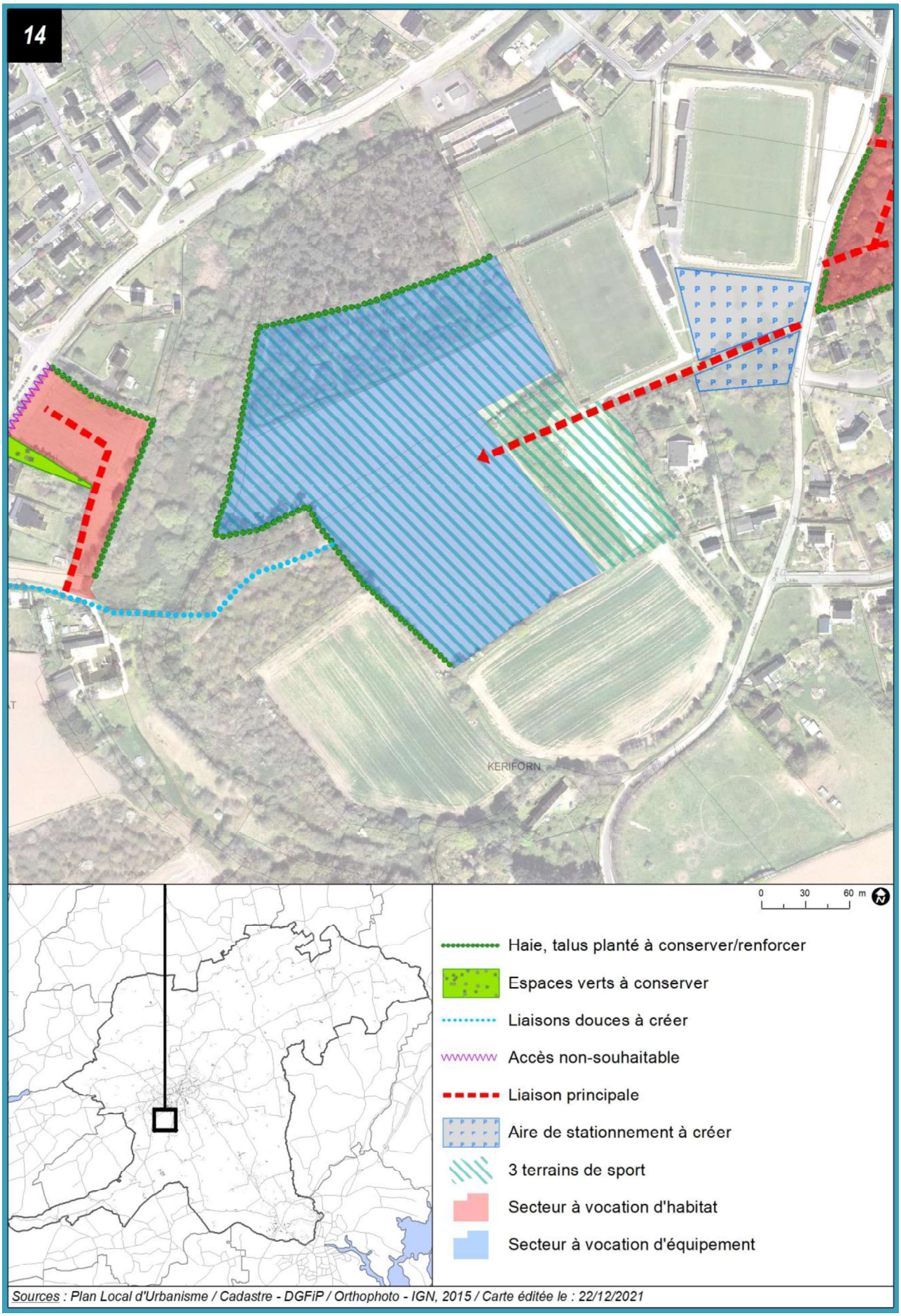
13- Secteur de Canapé

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUid: 1,61 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET FORMES URBAINES	**Programme** activités artisanales	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Il n'y aura pas d'accès aménagé à partir de la route départementale n°2. L'accès à la zone se fera à partir de la voie qui longe le Nord du lotissement de Kersulec.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Afin de favoriser l'intégration paysagère de la ZA, une bande verte (espace végétalisé) sera aménagée en bordure de la route départementale.	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	


13
CANAPE
0 20 40 m
Haie, talus planté à conserver/renforcer
Ecran végétal à créer
Liaison principale
Entrée avec sens préférentiel
Activités tertiaires (bureau/services)
Activités commerciales
Secteur à vocation d'activité
Sources : Plan Local d'Urbanisme - GEOLITT, 2017 / Cadastre - DGFiP, 2018 / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 30/04/2019
Futur Proche

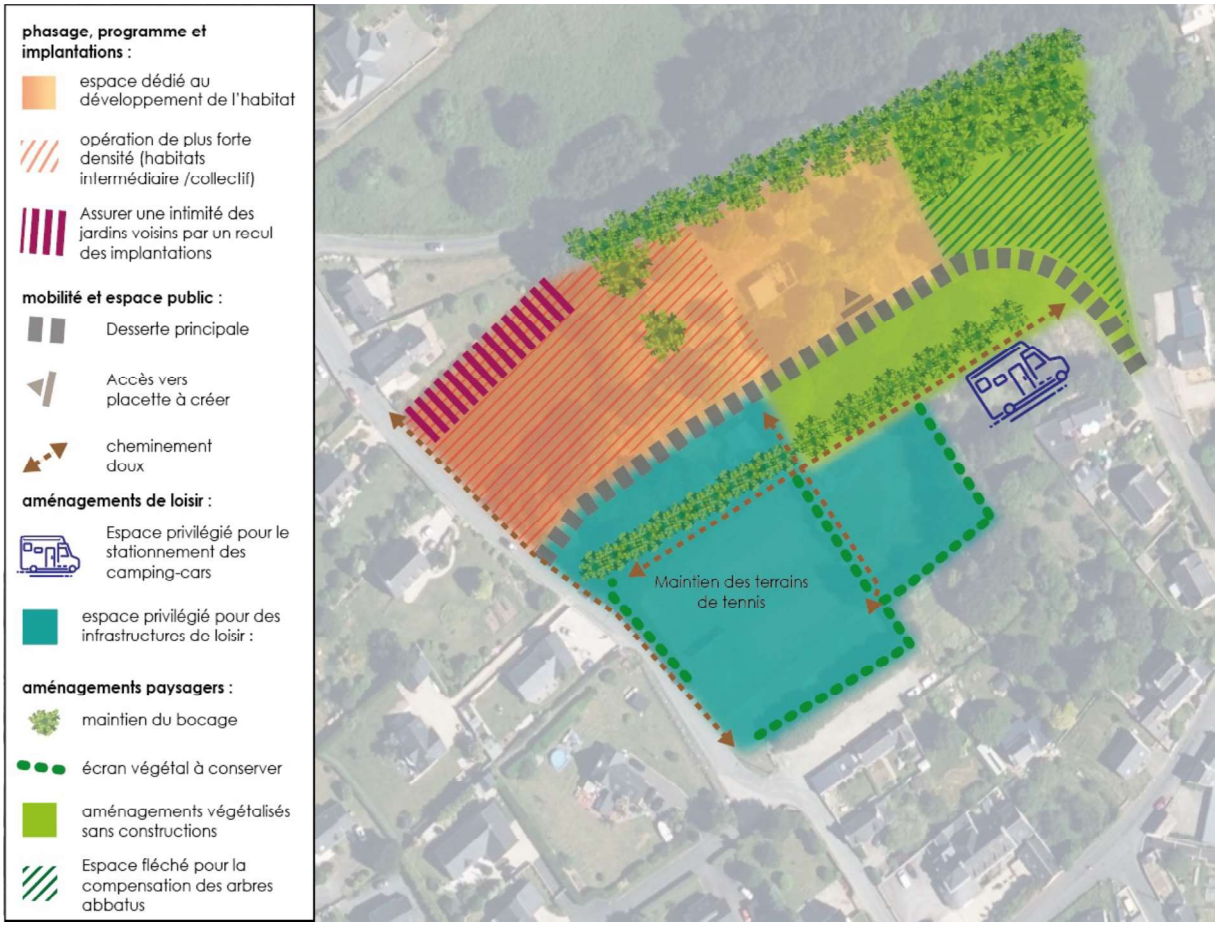
14- Secteur de Keriforn

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUL : 4,10 ha	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE		
PROGRAMME	**Programme** : aménagement d'équipements sportifs (3 terrains de football) et d'espaces de stationnement	
MODALITES D'URBANISATION	Opération qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
ACCES ET DESSERTE AUTOMOBILE	Un accès sera aménagé à l'Est de la zone, au sud des terrains de sport existants.	
CHEMINEMENTS DOUX		
PAYSAGE	Les boisements et le bocage existants au nord et à l'ouest de la zone seront préservés au titre de la loi paysage	
RESEAUX	**Eaux usées** : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif **Eaux pluviales** : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ….)	



Sources : Plan Local d'Urbanisme / Cadastre - DGFiP / Orthophoto - IGN, 2015 / Carte éditée le : 22/12/2021

15 - Mariano



Objectifs généraux sur le secteur :

Le secteur de Mariano constitue un site stratégique de renouvellement et de densification de l'enveloppe urbaine, situé à proximité immédiate du tissu bâti existant, des équipements et des espaces de loisirs.

L'orientation d'aménagement vise à changer le modèle d'urbanisation pavillonnaire extensif, en proposant une opération d'habitat plus dense, plus mixte socialement et plus qualitative. Le projet devra répondre aux objectifs suivants :

- optimiser l'usage du foncier dans une logique de sobriété et de lutte contre l'artificialisation,
- favoriser la mixité sociale et générationnelle par une part significative de logements sociaux et abordables,
- proposer un cadre végétalisé et intégré au quartier existant,
- renforcer les continuités piétonnes et les usages collectifs.

Programmation et forme urbaine :

La partie du secteur dédiée à la construction de logements représente environ 7 140 m². Afin de répondre aux objectifs de densification portés par la commune et l'intercommunalité, l'opération devra viser une densité minimale de 25 logements par hectare, soit un objectif minimal de 18 logements sur l'ensemble du périmètre dédié à l'habitat. La programmation reposera sur une diversité des typologies bâties en privilégiant :

- du petit collectif et de l'habitat intermédiaire (R+1 à R+2) dans la partie Nord-Ouest du site, en continuité du tissu urbain existant,
- de l'habitat individuel groupé dans la partie Est, en évitant le modèle du lotissement pavillonnaire classique,

- une implantation des constructions favorisant le rapport à la rue, la compacité du bâti et la création d'espaces communs lisibles.

Le projet devra proscrire toute composition « en damier » au profit d'un plan d'ensemble structuré, lisible et hiérarchisé.

Mixité sociale et logements abordables :

L'opération devra intégrer une part ambitieuse de logements abordables, représentant au minimum 50% de la production totale. Cette offre cherchera à :

- inclure prioritairement du logement locatif social (PLAI / PLUS) complétée, le cas échéant, par de l'accession sociale ou abordable (BRS, accession maîtrisée),
- être répartie de manière équilibrée au sein de l'opération afin d'éviter toute sectorisation.
- Proposer une diversité des typologies en privilégiant les petits logements (T2/T3) afin de permettre l'accueil de ménages aux profils variés : jeunes ménages, familles, personnes âgées, ménages modestes.

Accès, mobilités et stationnement :

L'aménagement du secteur prévoit la qualification et l'apaisement de la voie existante reliant la rue de Mariano à l'impasse du Plateau et la mise en place d'une desserte interne favorisant les circulations douces dans une logique de « zone de rencontre » en intégrant des revêtements perméables.

Une circulation piétonne devra être assurée à l'échelle du site :

- cheminements traversants reliant les différents espaces publics et équipements,
- continuités piétonnes le long de la rue de Mariano,
- connexions avec le quartier existant.

Le stationnement cherchera à mutualiser autant que possible en intégrant des dispositifs d'infiltration et des ombrages arborés organisés en poches paysagères et limiter en emprise afin de préserver la qualité des espaces extérieurs.

Espaces publics, paysage et biodiversité :

Les espaces situés au sud de la voie principale seront dédiés à des usages collectifs et de loisirs, incluant :

- des espaces de jeux pour enfants,
- des jardins partagés,
- le maintien des terrains de tennis existants.

À l'Est du secteur, l'aire de stationnement des camping-cars sera maintenue, avec un revêtement perméable et un traitement paysager renforcé afin de limiter son impact visuel en :

- préservant et valorisant les éléments paysagers existants (haies, arbres, talus),
- remplaçant les essences inadaptées ou invasives par des plantations locales,
- garantissant un coefficient de pleine terre significatif proche de 50% en favorisant l'infiltration des eaux et la biodiversité,
- intégrant un espace de renaturation et de compensation écologique dans la partie la plus à l'Est du site.

Gestion de l'eau et qualité environnementale :

L'aménagement devra intégrer le parcours de l'eau comme composante du projet urbain, en privilégiant l'infiltration à la parcelle et les dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés végétalisés, sols perméables),

Les constructions veilleront à tendre vers une qualité environnementale élevée, notamment par :

- l'optimisation des apports solaires,
- le recours à des matériaux durables et biosourcés,
- la recherche de performances énergétiques supérieures aux exigences réglementaires

OAP n°16 – Site de Kervahut - Création d'un équipement culturel – Centre d'art contemporain

Surface du sous-secteur : 5 750 m²

Principes généraux
Classé en zone AT (STECAL) le site de Kervahut a vocation à accueillir un équipement culturel dédié à l'art contemporain, reposant sur la transformation et la valorisation d'un ancien ensemble bâti agricole. L'aménagement du site doit permettre la mise en œuvre d'un projet culturel ouvert au public tout en garantissant la préservation du caractère paysager, écologique et hydrologique du secteur. La présente orientation d'aménagement et de programmation vise ainsi à encadrer les conditions d'évolution du site afin d'assurer la compatibilité entre développement du projet et protection des milieux naturels et de la ressource en eau.

Une charte d'engagement du Fonds Kervahut pour la préservation durable du site

La portée de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est encadrée par l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme. Toute précision supplémentaire aux principes d'aménagement et de programmation édictés ci-après, afin d'éviter, réduire ou compenser l'impact du projet en phase de travaux puis en phase d'exploitation, ne relèverait pas du champ d'application de l'OAP, serait inapplicable au stade de l'instruction du permis et enfin source de recours contentieux sur le PLU.

Pour ces multiples raisons, le Fonds Kervahut s'est engagé au travers d'une charte pour la préservation durable du lieu, portée en annexe de la présente OAP, mais sans caractère opposable aux autorisations d'urbanisme.

Programmation bâtie
Le projet repose à la fois sur la réhabilitation du bâti existant et la création de nouveaux volumes. Ces interventions devront s'inscrire dans la morphologie existante du site agricole et rechercher une insertion paysagère discrète. La réalisation de constructions nouvelles pourra être admise en substitution de bâtiments agricoles existants, sous réserve de leur démolition préalable et du maintien d'une volumétrie globale compatible avec le caractère rural du site.

La programmation du site pourra comprendre des espaces d'exposition, des espaces polyvalents liés à la diffusion artistique, ainsi que des fonctions annexes nécessaires au fonctionnement du lieu telles que des espaces d'accueil ou de médiation culturelle.

L'aménagement du site devra privilégier l'implantation des nouvelles constructions et des aménagements sur les secteurs historiquement utilisés, afin de réduire les impacts sur les sols naturels. Les mouvements de terre devront être limités au strict nécessaire et conçus de manière à préserver les fonctionnalités écologiques du sol, notamment sa capacité d'infiltration et son rôle dans les équilibres hydrologiques locaux. De la même manière, les espaces extérieurs imperméabilisés devront se limiter au strict minimum des accès PMR des infrastructures.

Les bâtiments devront rechercher une performance énergétique adaptée aux réglementations en vigueur en défendant des principes de gestion durable des ressources. La gestion des déchets devra privilégier le tri et la valorisation des flux.

Schéma de l'OAP Kervahut

Préservation et valorisation du patrimoine naturel et du cadre paysager
La préservation du patrimoine arboré constitue un principe structurant du projet. La fréquentation par le public devra rester compatible avec la sensibilité écologique du secteur.

Les arbres existants ont vocation à être conservés. Les travaux veilleront à préserver les systèmes racinaires, notamment par la mise en place de périmètres de protection adaptés et par l'utilisation de techniques constructives limitant les excavations continues à proximité des sujets arborés. L'entretien des espaces extérieurs devra s'inscrire dans une logique de gestion écologique, excluant l'usage de produits phytosanitaires.

Le projet veillera à intégrer des mesures de d'évitement/réduction/compensation visant à maintenir les fonctionnalités écologiques du site, en particulier pour la faune liée au bâti et aux milieux bocagers. Ces mesures émaneront de préconisations écologiques établies pour le site, notamment concernant la présence d'hirondelles rustiques et le potentiel d'accueil pour les chiroptères (nids artificiels et l'aménagement d'espaces favorables à la petite faune volante comme des accès facilités aux combles et une gestion de l'éclairage adaptée).

La gestion de l'eau
La proximité de la réserve du Moulin Neuf fait de l'eau un enjeu primordial pour le site. Le dispositif d'assainissement devra être adapté aux caractéristiques pédologiques du site et dimensionné aux besoins réels de l'équipement, dans un objectif de limitation de l'emprise au sol et de réduction des impacts environnementaux. Les eaux pluviales seront gérées par infiltration sur site, avec le recours à des dispositifs favorisant la filtration naturelle et limitant le ruissellement vers l'aval.

Accès et stationnement
L'aménagement des espaces de stationnement devra être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et limiter l'empreinte sur le paysage. Les matériaux utilisés devront favoriser la perméabilité des sols et permettre, lorsque cela est possible, une réversibilité des aménagements. L'organisation du stationnement devra rester cohérente avec la capacité d'accueil globale du site. Les accès logistiques devront être organisés pour limiter le recours aux véhicules lourds et à préserver le cadre de vie environnant.

Évolution du site dans le temps
Toute évolution ultérieure du site devra rester compatible avec sa vocation initiale et avec les objectifs de préservation environnementale et paysagère définis par la présente orientation d'aménagement et de programmation.

5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU et pouvant intéresser tout ou partie du territoire.

A l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, une OAP thématique a été définie pour prendre en compte des dispositions du schéma directeur vélo Ouest Cornouaille de 2019.

DISPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR VELO OUEST CORNOUAILLE EN MATIERE DE STATIONNEMENT

CAP SIZUN / POINTE DU RAZ
PAYS BIGOUDEN
PAYS DE DOUARNENEZ

INFORMATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO
FICHE N° 5

SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO OUEST CORNOUAILLE

STATIONNEMENT VELO REGLES APPLIQUABLES AUX BATIMENTS NEUFS

AOCD
AGENCE OUEST CORNOUAILLE DEVELOPPEMENT

Le stationnement vélo, un maillon essentiel dans la chaine des déplacements

La question du stationnement vélo dans des bâtiments a été successivement traitée par la loi Grenelle II, la loi ALUR, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et leurs décrets d'application.

Ces textes prévoient, depuis 2012, la création de stationnements vélos sécurisés lors de la construction de nouveaux bâtiments dotés d'un parc de stationnement voiture dédié.

Exigence commune à tous les stationnements vélo régis par le code de la construction :

« dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue »

Articles R111-14-4 à R111-14-8
Code de la construction et de l'habitat

La dernière modification de 2017 précise pour chaque type de bâtiment les détails de localisation et d'équipement des parcs de stationnement à mettre en œuvre. Dans tous les cas, les supports de stationnement doivent être des « dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ». Les supports ne retenant le vélo que par une roue ne sont pas conformes à cette exigence.

Les obligations varient selon les usages d'un bâtiment et sa taille, et s'appliquent à tous les bâtiments avec une date de dépôt de permis de construire postérieure au 1er janvier 2017[1]. Les tableaux ci-dessous récapitulent les exigences en vigueur au moment de la rédaction de la présente fiche pour

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation
- Bâtiments neufs à usage principal de bureaux
- Bâtiments neufs à usage principal industriel
- Bâtiments neufs accueillant un service public
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

>> Pour plus d'informations vous pouvez consulter la fiche « Stationnement vélo, éléments pratiques » éditée dans le cadre du schéma directeur vélo Ouest Cornouaille (https://www.pro-aocd.fr/velo/).

Avertissement : Le plan vélo national présenté le 14 septembre 2018 prévoit d'élargir le champ d'application de ces règles aux travaux de rénovation (les conditions précises et la date d'entrée en vigueur restent à préciser).

Version du 24/10/2018 Page 1

[1] Avant 2017, une autre rédaction des exigences concernant le stationnement vélo était en vigueur et continue à s'appliquer aux dépôts de permis de construire antérieurs à 1er janvier 2017.

UNION EUROPÉENNE
UNANIEZH EUROPA

L'Europe s'engage en Bretagne

Avec le Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

CAP SIZUN / POINTE DU RAZ
PAYS BIGOUDEN
PAYS DE DOUARNENEZ

INFORMATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO
FICHE N° 5

SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO OUEST CORNOUAILLE

STATIONNEMENT VELO REGLES APPLIQUABLES AUX BATIMENTS NEUFS

AOCD AGENCE OUEST CORNOUAILLE DEVELOPPEMENT

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation

Conditions	Au moins 2 logements, un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (1)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (7) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (1)
Capacité minimale	L'espace possède une superficie de 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2 (7)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue
Contrôle d'accès	Système de fermeture sécurisé (1)
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (7)

Sources : (1) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-4 ; (7) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Bâtiments neufs à usage principal de bureaux

Conditions	Parc de stationnement destiné aux salariés (2)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (7) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (2)
Capacité minimale	L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ; (7)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (2)
Contrôle d'accès	Surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé (2)
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (7)

Sources : (2) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-5 ; (7) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

CAP SIZUN / POINTE DU RAZ
PAYS BIGOUDEN
PAYS DE DOUARNENEZ

INFORMATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO
FICHE N° 5

SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO OUEST CORNOUAILLE

STATIONNEMENT VELO REGLES APPLIQUABLES AUX BATIMENTS NEUFS

AOCD AGENCE OUEST CORNOUAILLE DEVELOPPEMENT

Bâtiments neufs à usage principal industriel

Conditions	Parc de stationnement destiné aux salariés (3)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (7) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (3)
Capacité minimale	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. (7)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (3)
Contrôle d'accès	Surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé (3)
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (7)

Sources : (3) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-6 ; (7) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

Bâtiments neufs accueillant un service public

Conditions	Places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public (4)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. (6) Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (4)
Capacité minimale	Espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage (6)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (4)
Contrôle d'accès	-
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (6)

Sources : (4) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-7 ; (6) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 2

CAP SIZUN / POINTE DU RAZ
PAYS BIGOUDEN
PAYS DE DOUARNENEZ

INFORMATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO
FICHE N° 5

SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO OUEST CORNOUAILLE

STATIONNEMENT VELO REGLES APPLIQUABLES AUX BATIMENTS NEUFS

AOCD AGENCE OUEST CORNOUAILLE DEVELOPPEMENT

Ensembles commerciaux et cinémas

Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

Conditions	Places de stationnement destinées à la clientèle (5)
Localisation du parking à vélo	Se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. (5)
Capacité minimale	-Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ; -Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; -Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places. (6)
Type de stationnement vélo	Dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (5)
Contrôle d'accès	-
Obligation de couvrir le parking à vélo	Oui (6)

Sources : (5) Code de la Construction et de l'Habitat, article R111-14-8 ; (6) Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 2