

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

PAYS DE
**LANDERNEAU
DAOULAS**



OAP «SECTEUR» HABITAT

Daoulas	19
Dirinon	37
La Forest-Landerneau.....	45
Hanvec	51
Hôpital-Camfrout	57
Irvillac	65
Landerneau.....	71
Lanneuffret.....	103
Logonna-Daoulas	107
Loperhet	121
La Martyre.....	133
Pencran.....	139
Ploudiry.....	149
Plouédern.....	153
La Roche Maurice.....	167
Saint-Divy.....	173
Saint-Eloy.....	177
Saint-Thonan	181
Saint-Urbain	193
Tréflévénez.....	199
Le Tréhou.....	205
Trémaouézan.....	211

DAOULAS

DAOULAS

Veillennec Creis

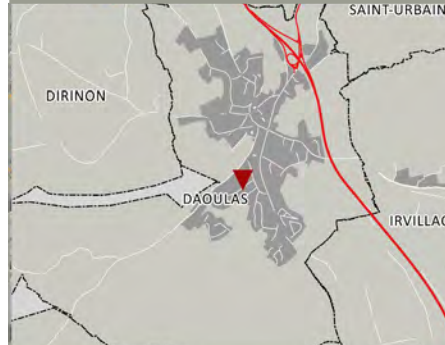
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Cœur d'îlot en centre-bourg



① Haies bocagères

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
20 log / ha > se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

La haie bocagère existante en limite Nord du secteur sera à préserver pour parties. Le reliquat de haie en limite Sud sera à conforter ou remplacer.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause. Néanmoins, dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

La qualité des espaces publics et la desserte

Des placettes seront aménagées afin de desservir les parties non directement desservies par la voie principale. Elles pourront aussi permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...).

Tous les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

Desserte viaire

Une nouvelle voie depuis l'accès existant situé au Nord-Est desservira le secteur.

Des cheminements piétons seront aménagés depuis le secteur vers l'Ouest, pour disposer d'une possibilité par d'autres aménagements de rejoindre le quai du Valy d'une part et la rue de la cité d'autre part.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●● Préserver et conforter les haies bocagères

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

◄■■■■► Accès de desserte du secteur

●●●● Liaison douce à créer

DAOULAS

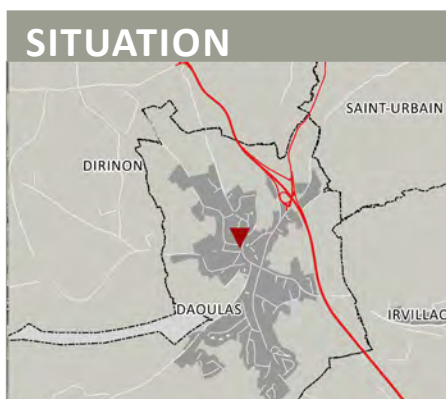
Rue de Bel Air

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,4 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence : Habitat



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au cœur du bourg en prolongement direct du centre ancien. Secteur en pente.



- Abbaye École privée
- ① Haies denses bocagères
- ② Haie légère bocagère

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
 20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Le projet prendra en compte la proximité de l'Abbaye et ses abords, la sensibilité paysagère du site et les formes urbaines environnantes.

Le maillage bocager bordant le secteur sera préservé afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions et de garder l'identité du site.

L'aménagement d'accès est autorisé à partir du moment où l'existence de la haie n'est pas remise en cause.

Néanmoins, dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

La qualité des espaces publics et la desserte

Des placettes seront aménagées afin de desservir les parties non directement desservies par la voie principale. Elles pourront aussi permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur.

Desserte viaire

L'accès unique se fera depuis l'entrée existant du terrain sur la rue de Bel-Air.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●● Haies bocagères à préserver et conforter

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

← → Accès de desserte du secteur

DAOULAS

Mairie

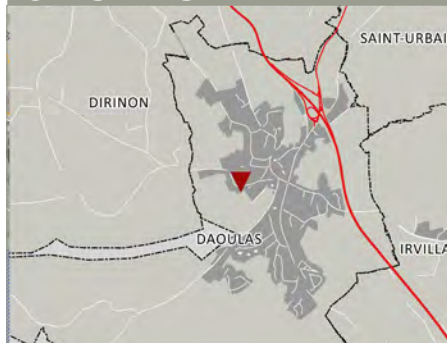
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,8 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION

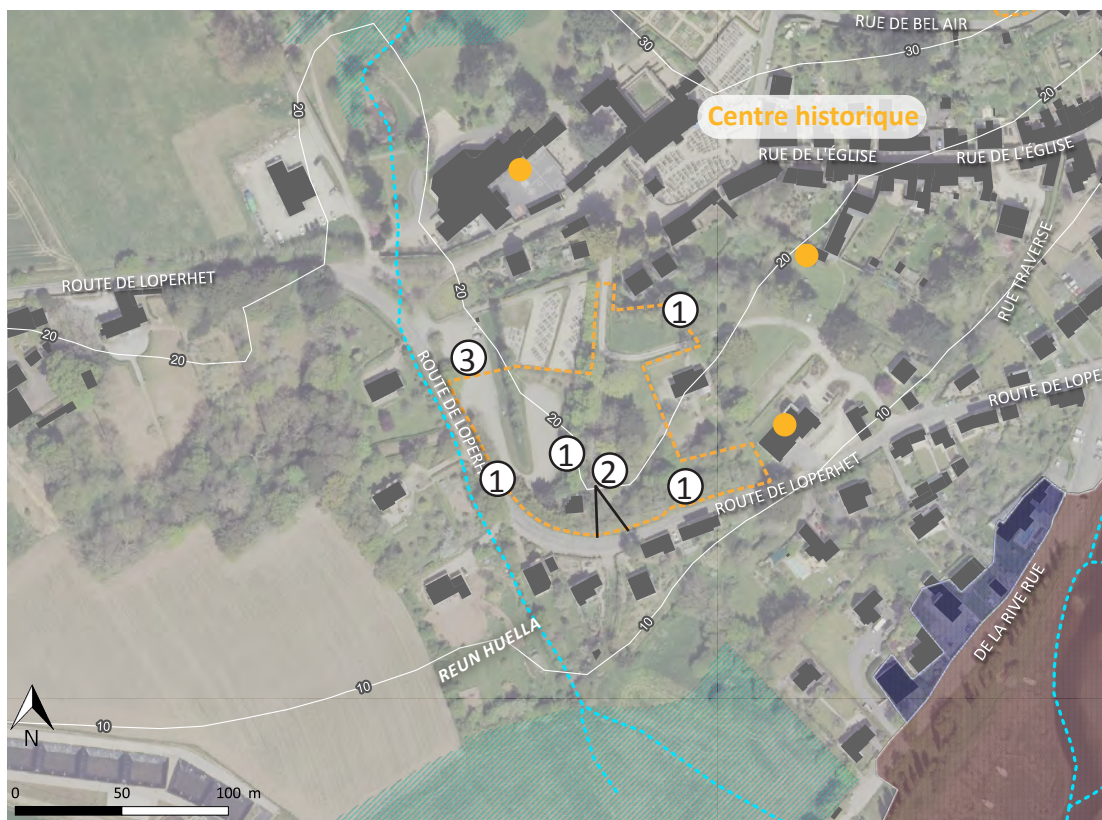


VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur en prolongement direct du centre historique, à proximité de l'abbaye et de la mairie.



- Abbaye, boulodrome, mairie
- ① Haies sur talus
- ② Vue en belvédère sur la rivière
- ③ Parking

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Habitat et activités compatibles.

Stationnement de proximité.

Densité minimale en logements sur la base de :
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habita

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera et confortera le cas échéant les haies bocagères et les talus pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. La vue en belvédère sur la rivière de Daoulas devra être préservée.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les projets seront soumis à l'avis de l'ABF.

Le muret de pierres présent au cœur du secteur devra être maintenu. Les aménagements devront notamment assurer sa stabilité.

Muret bas de pierres à préserver



La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte s'organisera depuis les accès existants sur la route de Loperhet et la rue de l'église.

La liaison piétonne Nord-Sud sera préservée, mettant en valeur la vue sur la rivière. Une liaison complémentaire sera aménagée au Sud, entre le belvédère et la mairie.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



DAOULAS

Route de Quimper

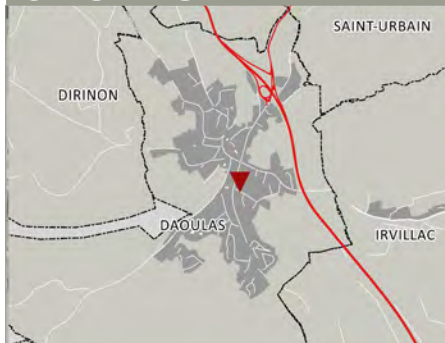
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,3 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION

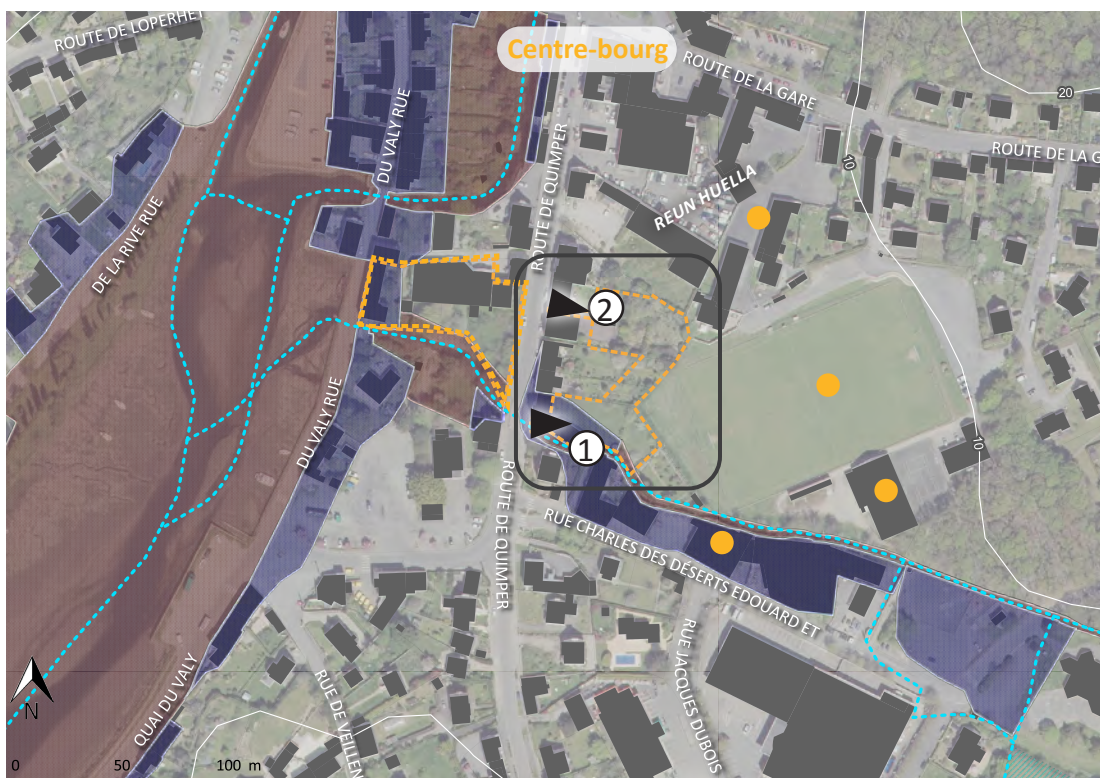


VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Fonds de parcelles au cœur du centre-bourg



● Équipements : école, terrain et salle de sport, bibliothèque

① Ruisseau

② Bâtisse en pierres

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

La qualité des espaces publics et la desserte

Des placettes seront aménagées afin de desservir les parties non directement desservies par la voie principale. Elles pourront aussi permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

De manière générale, les espaces publics seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...).

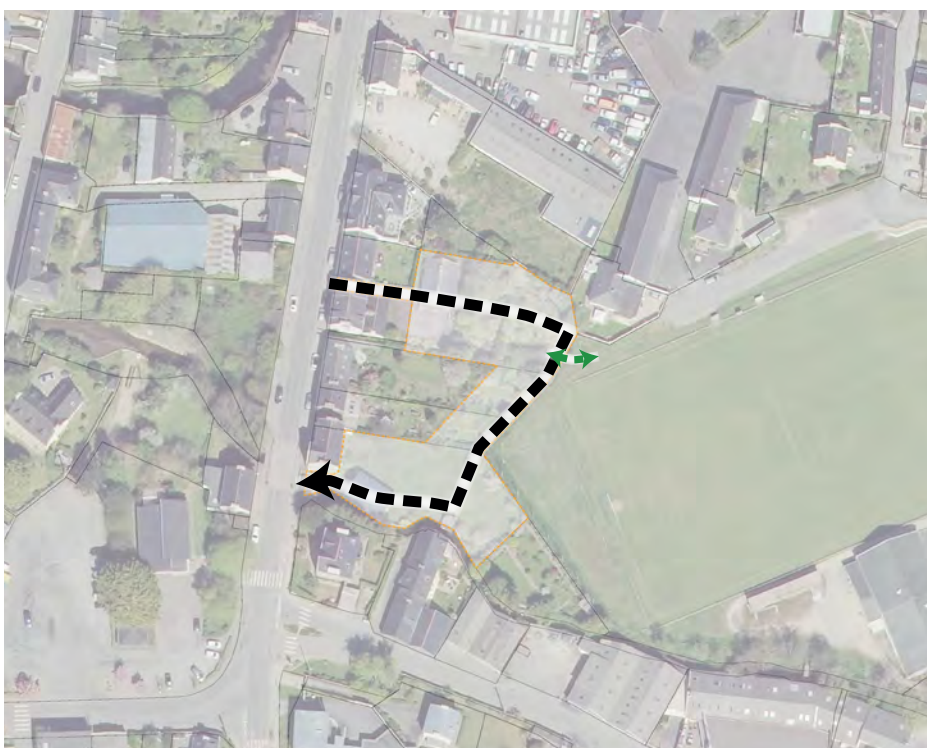
Tous les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

Desserte viaire

Une nouvelle voie depuis la route de Quimper sera aménagée afin de désenclaver ce secteur avec une entrée en partie Nord et une sortie en partie Sud. Dans le cas d'une réalisation par tranches, la première tranche sera réalisée en partie Nord. Celle-ci pourra alors être desservie en double sens dans un premier temps.

Un cheminement piéton depuis le secteur pour rejoindre les équipements sportifs situés en limite Est sera aménagé.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ← - - Voie de desserte en sens unique à créer
- Liaison douce à créer vers le terrain de sport

DAOULAS

La Faïencerie

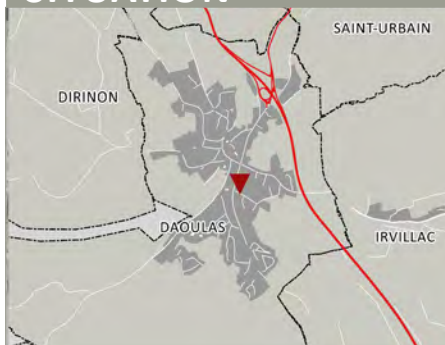
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,3 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Fonds de parcelles au cœur du centre-bourg



● Équipements : école, terrain et salle de sport, bibliothèque

① Ancienne faïencerie

② Ruisseau

③ Etang d'eau vive

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Activités économiques, touristiques et hôtelières

Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Afin de préserver les qualités paysagères du lieu, les arbres présents autour de l'étang d'eau vive seront à conserver.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

Une liaison piétonne devra être prévue afin de créer une connexion directe entre la Rue du Valy et la Route de Quimper.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE
ET AU STATIONNEMENT

- Liaison douce à créer
- Abres à préserver

DAOULAS

Le Veillennec

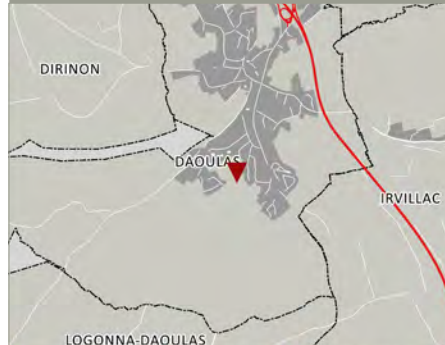
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 3,4 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

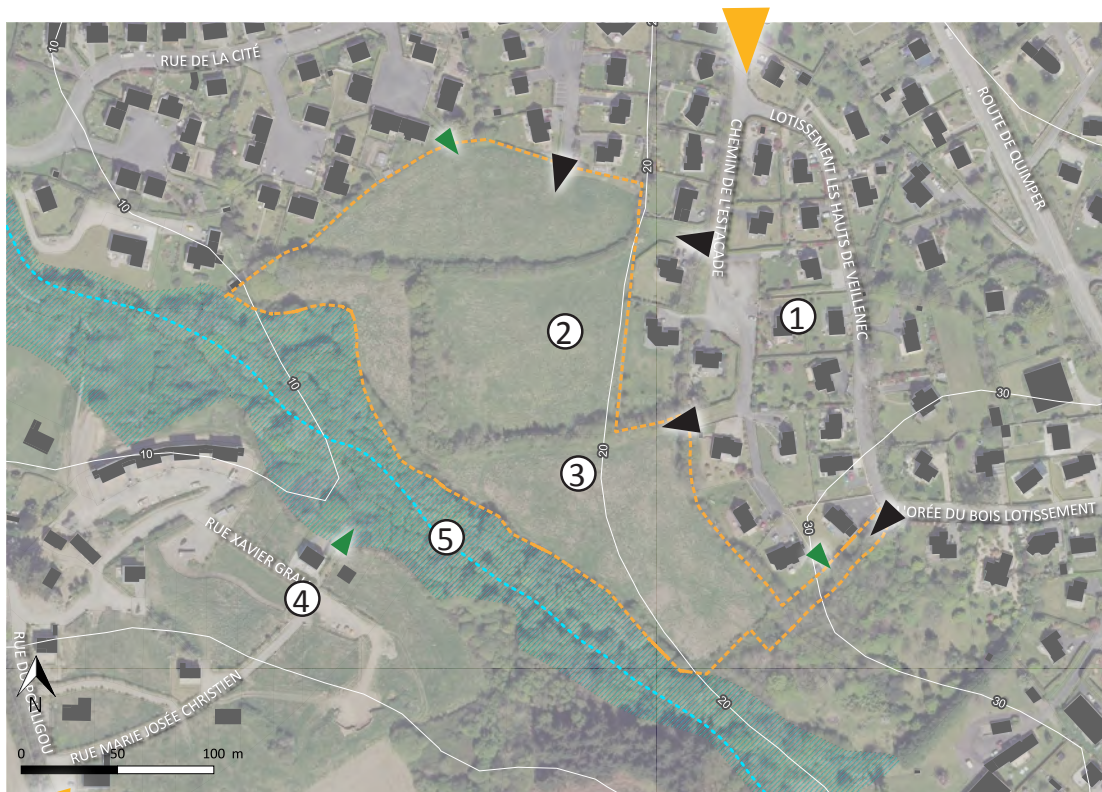
SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Lotissements existants
- ② Prairies bordées de haies bocagères
- ③ Pente : Coteau exposé Ouest
- ④ Constructions en cours
- ⑤ Vallée humide boisée

Sud du bourg de Daoulas. A moins de 700m du centre et des commerces, équipements et services.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

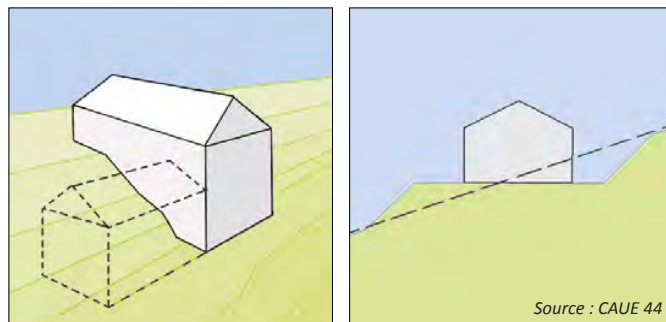
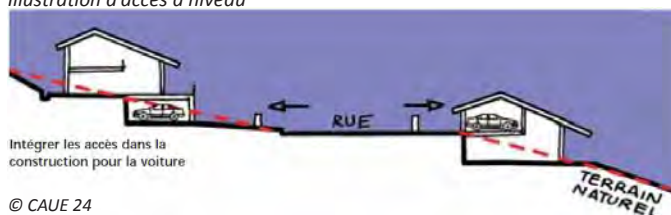


Illustration d'accès à niveau



Préserver le contexte environnemental

Préserver au maximum les haies bocagères et talus pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager, hors arasement(s) strictement nécessaire(s) à la desserte des secteurs.

Mettre à distance les constructions par rapport à la zone humide, en prévoyant un espace naturel sur la totalité de la limite Sud-Ouest, d'une largeur minimale de 5m. Cet espace peut être support d'usages : cheminement piéton, gestion des eaux pluviales, lieu de loisirs... C'est en s'accrochant sur cet espace que viendra se développer un espace vert plus généreux, gérant les eaux pluviales à l'échelle du bassin hydrographique et conçu comme un lieu de détente.

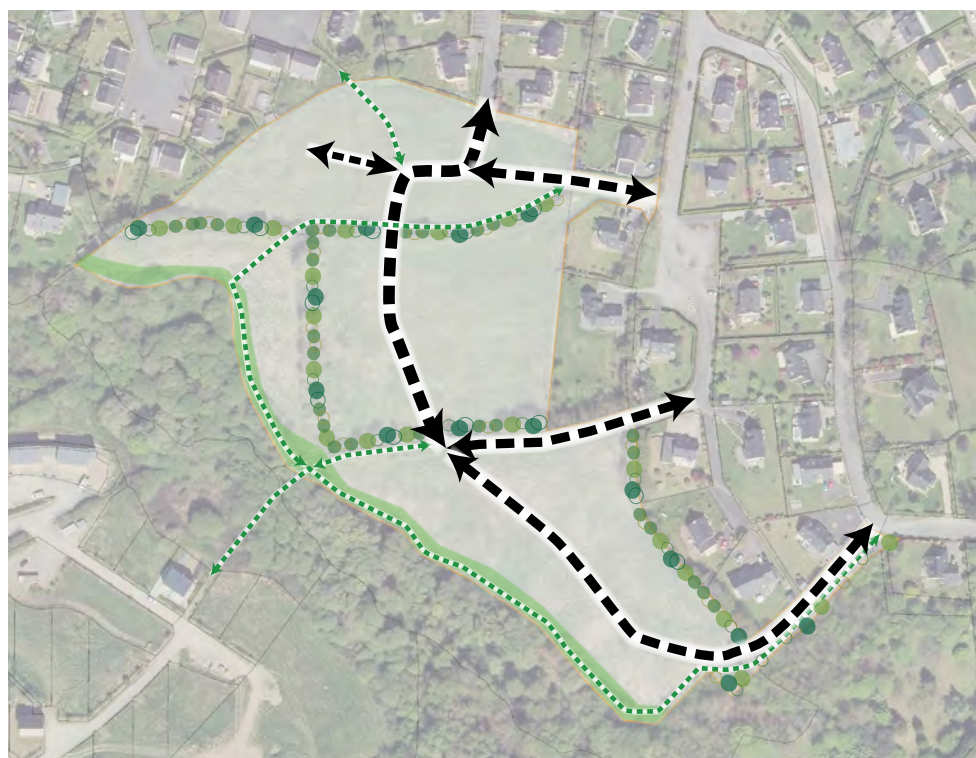
La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

Le secteur sera desservi depuis les accès existants (le vallon et le chemin de l'Estacade) avec une voie structurante Nord-Sud rejoignant la rue des Hauts du Veillenec. Depuis cette voie structurante viendront se greffer des voies secondaires Est-Ouest.

Les liaisons douces permettent de rejoindre la rue de la Cité au Nord et la vallée et par prolongement la rue Xavier Grall au Sud.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies ou arbres remarquables

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

⇌⇌⇌ Voie structurante à créer

⇌⇌ Voie de desserte à créer

⇌⇌⇌⇌⇌ Liaison douce à créer

DAOULAS

Reun Ar Moal

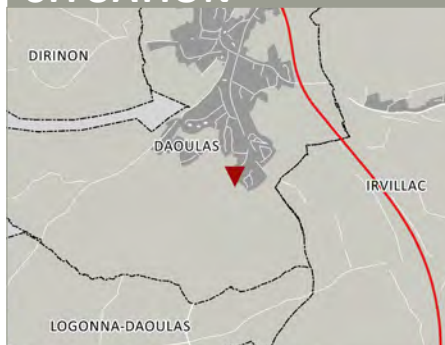
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,22 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Ancien écart de Reun ar Moal
- ② Lotissement existant
- ③ Enrichissement
- ④ Vallée boisée humide

Sud du bourg de Daoulas. A 1 km du centre et des commerces, équipements et services.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
20 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Préserver le bois présent en limite du secteur afin de concourir à préserver la qualité de la zone humide en contrebas du site et de favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Les constructions s'implantent au Nord du secteur afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le Sud/Sud-Est.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte sera en impasse depuis le lotissement du Vallon, en continuité de la voie existante.

Pour éviter l'aménagement d'une aire de retournement consommatrice d'espaces, un espace commun pour la collecte des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée de l'opération.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



DIRINON

DIRINON

Route de Keravel

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,95 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est une propriété communale.



- ① Boisements
- ② Haie bocagère sur talus
- ③ Chemin creux
- ④ Vue sur le grand paysage
- ⑤ Chemin empierré de Lesquivit
- ⑥ Zone 2AUh

Centre-bourg



Ouest du centre-bourg de Dirinon. A environ 400m du cœur de bourg et ses commerces, équipements et services.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

L'opération devra préserver l'intégrité du chemin creux présent en limite Nord-Est et Est, en maintenant le chemin, les talus et haies bocagères l'accompagnant.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant la part de déblais et remblais de l'opération ; les constructions s'inscriront dans la pente.

La conception de l'opération et notamment des espaces publics permettra de préserver une vue sur le grand paysage.

Chemin creux à maintenir



La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire et entrée de bourg

La desserte viaire principale du secteur se fait depuis la route de Keravel. Le positionnement de l'accès prend en compte la desserte future de la zone 2AUh au Sud. Le carrefour recevra un aménagement spécifique marquant l'entrée de bourg. Un accès secondaire pourra être créé à l'Est depuis la voie de Wenojenn.

L'abord de la voie sera également le support d'une liaison piétonne (cheminement ou trottoir).

Une liaison douce permettra de rejoindre le chemin creux préservé depuis le cœur de l'opération.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Préserver les talus
- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- ~ Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Accès de desserte du secteur
- ↔(?) Accès de desserte secondaire possible
- ⊙ Carrefour à aménager
- Cheminements piétons à maintenir (chemin creux) à créer

DIRINON

Rue Kereol

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,25 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Haies bocagères sur talus
- ② Vue sur le clocher
- ③ Zone 2AUh

En prolongement direct du centre-bourg, à proximité immédiate de la halte garderie.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Préserver au maximum les haies bocagères, hors abattages nécessaires à l'aménagement des accès.

En limite Sud, prolonger la haie bocagère vers l'Ouest (O), pour assurer une transition entre espace construit et espace agricole, et assurer l'insertion des constructions dans le paysage.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

S'inscrire en prolongement du cœur de bourg

L'implantation des constructions sera parallèle à la rue Kereol, pour s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes voisines.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte des constructions se fera depuis la rue de Kereol, de préférence par une voie en impasse.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- ● ● ● Maintenir les haies ou arbres remarquables
- » » » » Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- ← Sens de faitage à privilégier

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Desserte sur la rue de Kereol

DIRINON

Route de Croix de Mission

INFOS	SITUATION	VUE
<p>Superficie du secteur soumis à OAP : 0,95 ha</p> <p>Zone(s) : 1AUh</p> <p>OAP-cadres de référence : Habitat</p>		

CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Ce secteur est une propriété communale.

- ① Entrée d'agglomération - espace d'activités
- ② Haie bocagère sur talus : talus plus marqué vers l'Ouest
- ③ Parcelle agricole
- ④ Friche végétale
- ⑤ Arrêt de bus
- ⑥ Zone 2AUh

Centre-bourg

École



Est du centre-bourg de Dirinon. A environ 500m du cœur de bourg et ses commerces et services, et 500m de l'école publique.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
 18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :
 OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Le talus et la haie bocagère seront préservés en limite Sud, hors abattages et arasements nécessaires à l'aménagement de la desserte.

Qualifier l'entrée de bourg

Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image de la commune.

Le projet créera une transition avec les espaces agricoles par la plantation de la limite Est de l'opération, avec une haie de type bocager s'inspirant de la végétation présente dans l'environnement du site. Cette haie permettra de garantir l'insertion paysagère des constructions depuis l'entrée d'agglomération.

Illustration d'exemple d'une transition entre espace agricole et constructions



La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte du secteur se fera depuis la rue de Menez Ar C'hlan, par une voie en impasse en double sens. Réserve de voirie à prévoir pour la desserte ultérieure de la zone 2AUh à l'Est.

Un cheminement piéton permettra de relier la rue Menez Ar C'hlan à la route de Croix de Mission. Une voie piétonne longeant la limite Nord pourra être créée.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer
- Réserve pour permettre une potentielle extension
- Cheminements piétons à créer

LA FOREST-LANDERNEAU

LA FOREST-LANDERNEAU

Centre-bourg Est

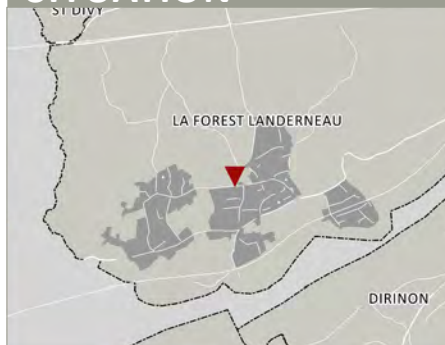
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 1 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

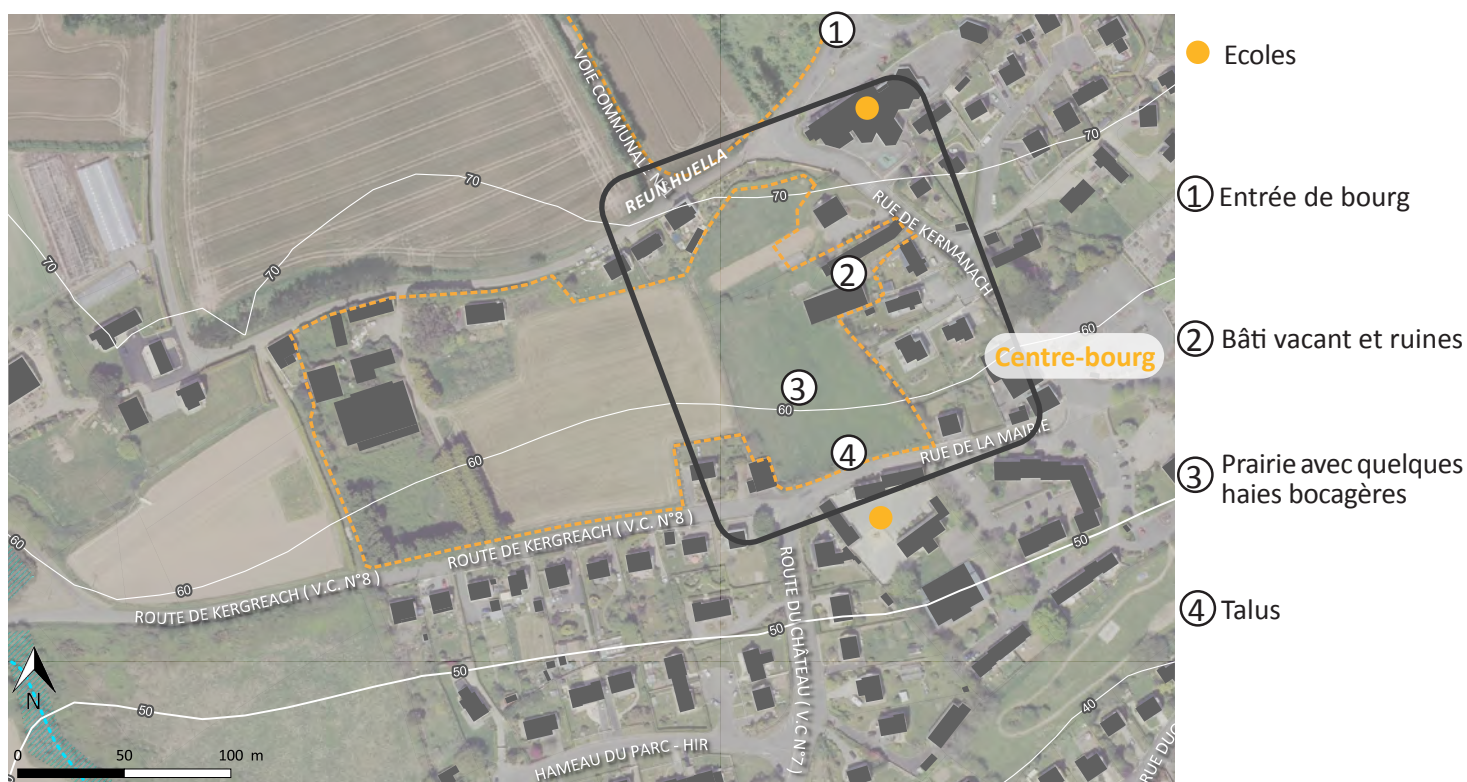
SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



Secteur au sein du centre-bourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
 18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :
 OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

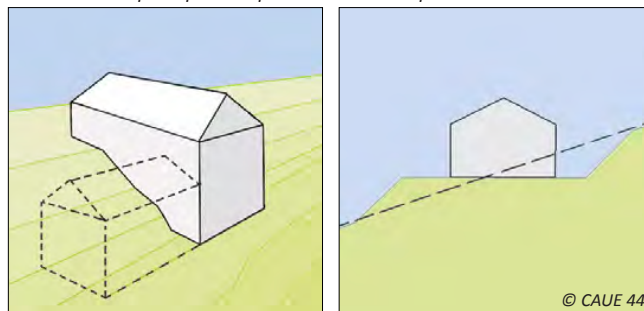
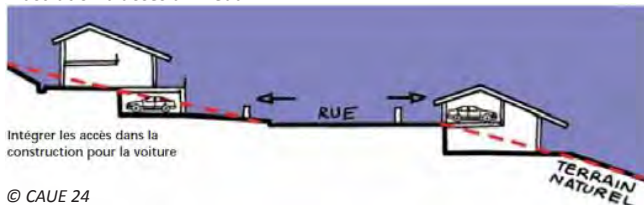


Illustration d'accès à niveau



La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte du secteur de projet se fera par axe Ouest-Est en double-sens reliant la rue de Keramanac'h au secteur Ouest (cf. OAP Centre-bourg Ouest).

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



- ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES
 - Maintenir les haies ou arbres remarquables
- ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE
 - Bâtiment destiné à être démoli
 - ← Sens de faitage à privilégier
- ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT
 - ⇄ Voie structurante à créer

LA FOREST-LANDERNEAU

Centre-bourg Ouest

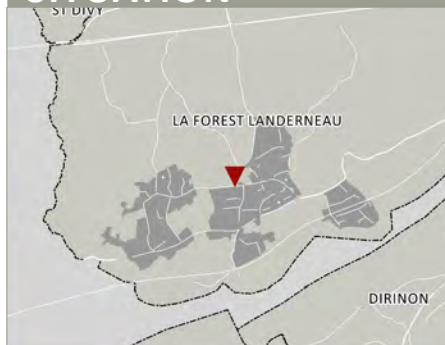
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 2 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- Ecoles
- ① Entrée de bourg
- ② Vue sur l'Élorn
- ④ Parcelle agricole
- ⑤ Grands sapins
- ⑥ Hangars en ruine

Secteur en prolongement direct du centre-bourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :
OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Rouvrir des vues sur la vallée de l'Élorn

Rouvrir les vues sur la vallée depuis le Reun Huella : en abattant les sapins qui par leur densité et leur caractère persistant créent des masques.

S'inscrire dans la pente

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et les remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente. L'implantation altimétrique des niveaux accessibles depuis la rue est essentielle pour éviter d'importants déblais / remblais. Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassement en perturbant moins le paysage.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente

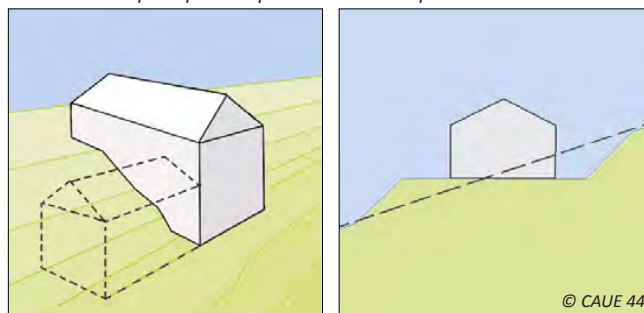
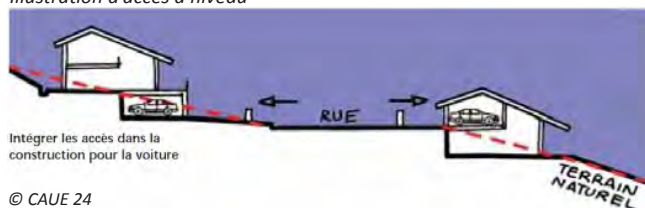


Illustration d'accès à niveau



Qualifier les entrées de bourg

Illustration d'exemple d'une transition végétale entre espace agricole et urbain



Les secteurs en entrée de bourg sont des secteurs à enjeux pour l'image d'une commune.

Sur l'entrée Ouest, le projet prévoira de recréer une transition végétale plus adaptée (que les sapins existants) entre l'opération et les espaces agricoles à l'Ouest, en prévoyant des plantations de type bocager.

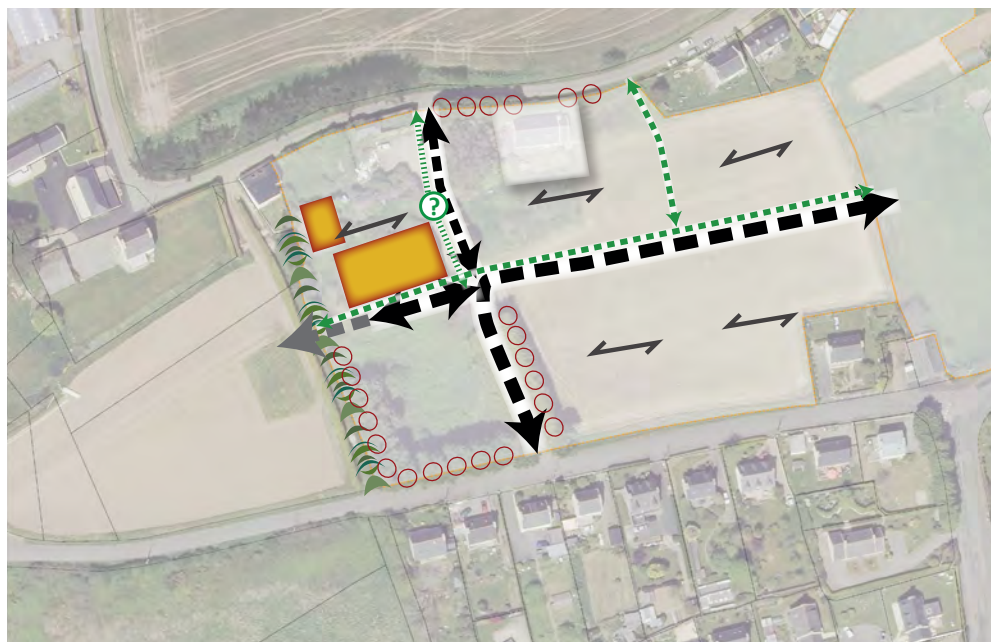
La qualité des espaces publics et la desserte

La desserte principale du secteur de projet se fera par un accès sur la route de Kergreac'h. Un accès secondaire sur la route de Reun Huella sera positionné à hauteur du réseau d'assainissement. Cette voie pourra être doublée par un cheminement doux.

Une voie transversale Est-Ouest traversera l'opération. Une liaison douce sera prévue le long de cet axe. Cette voie douce reliera le cheminement piéton Nord-Sud du secteur « Centre-Bourg Est ».

L'aménagement devra prévoir la possibilité d'une desserte ultérieure vers l'Ouest.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Abattre les sapins pour réouvrir les vues
- Maintenir les haies ou arbres remarquables
-))) Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
- ~ Traitement qualitatif de la limite avec la rue

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Bâtiment destiné à être démolé
- ↔ Sens de faitage à privilégier

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voies structurantes à créer
- ↔ Voie secondaire à créer
- Réserve pour permettre une potentielle extension
- Liaisons douces à créer



HANVEC

HANVEC

Le Rest

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 3,3 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Sortie étroite : peu de visibilité
- ② Murs de pierres qui clôturent les jardins
- ③ Prairies bocagères
- ④ Terres agricoles cultivées
- ⑤ Beaucoup de flux de véhicules
- ⑥ Peu de visibilité, du fait du virage sur la route du Faou
- ⑦ Vues sur le clocher
- ⑧ Zone 2AUh

A proximité des équipements (entre 150 et 200 m)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager. Des percées dans les talus et boisements existants pourront être réalisées afin de permettre la création d'accès.

Une transition végétale sera créée entre l'opération et les espaces agricoles au Sud-Ouest.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte principale se fera par la création d'une voie en double-sens au sud-est du secteur sur la rue de la Madeleine. Une seconde voie secondaire pourra être créée sur la rue de la Madeleine.

Un accès secondaire depuis la Route du Faou pourra également desservir le secteur.

Des liaisons douces seront à prévoir le long des voies structurantes et secondaires

Une réserve est à prévoir au sud-est pour une desserte ultérieure potentielle.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



HANVEC Kerbluen

INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

Zone(s) : 1AUH

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Secteur en cours d'urbanisation

② Parcelle agricole

Situé à 500 m aud sud-ouest du centre-bourg et des équipements communaux

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
15 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

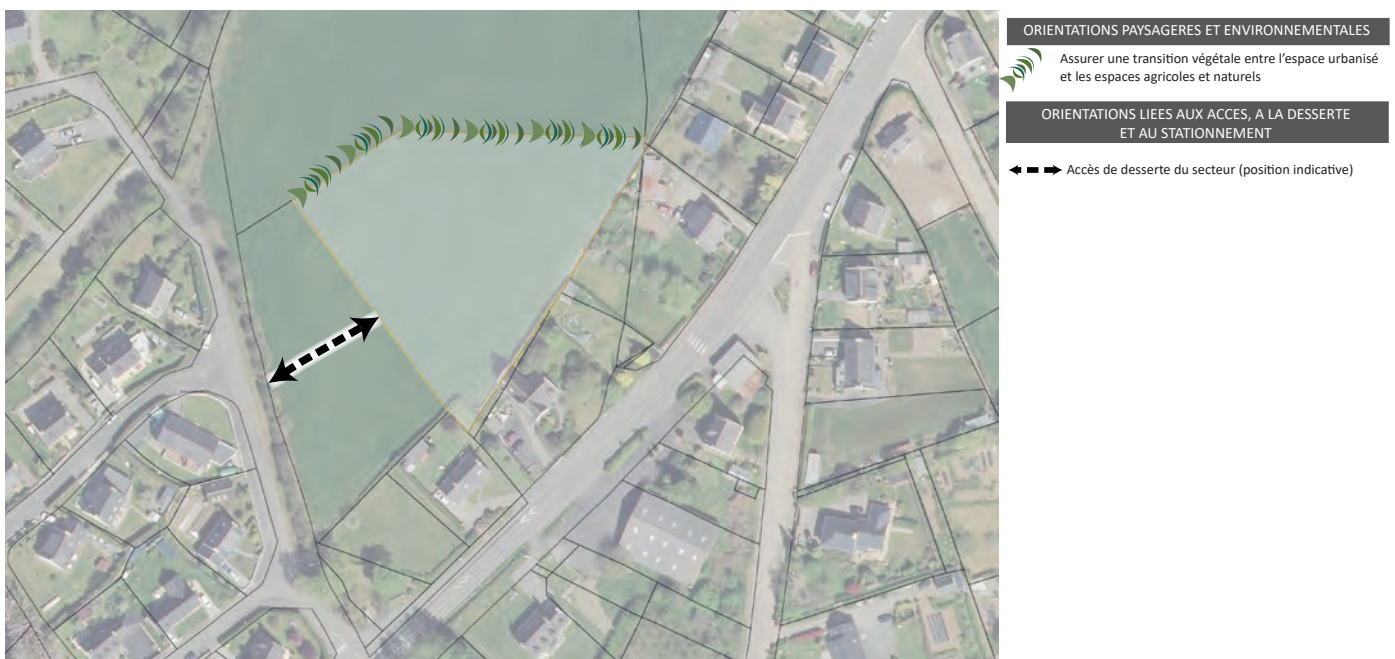
Une transition végétale sera créée entre l'opération et les espaces agricoles en frange nord-ouest.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte principale se fera par la prolongation de la voie d'accès desservant les lots en cours d'aménagement situés au sud.

Schéma d'aménagement - dessin à titre indicatif



L'HOPITAL -CAMFROUT

L'HÔPITAL-CAMFROUT

Hauts des Carrières

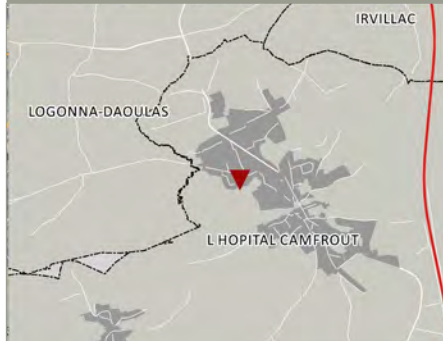
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,5 ha

Zone(s) : Uh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION

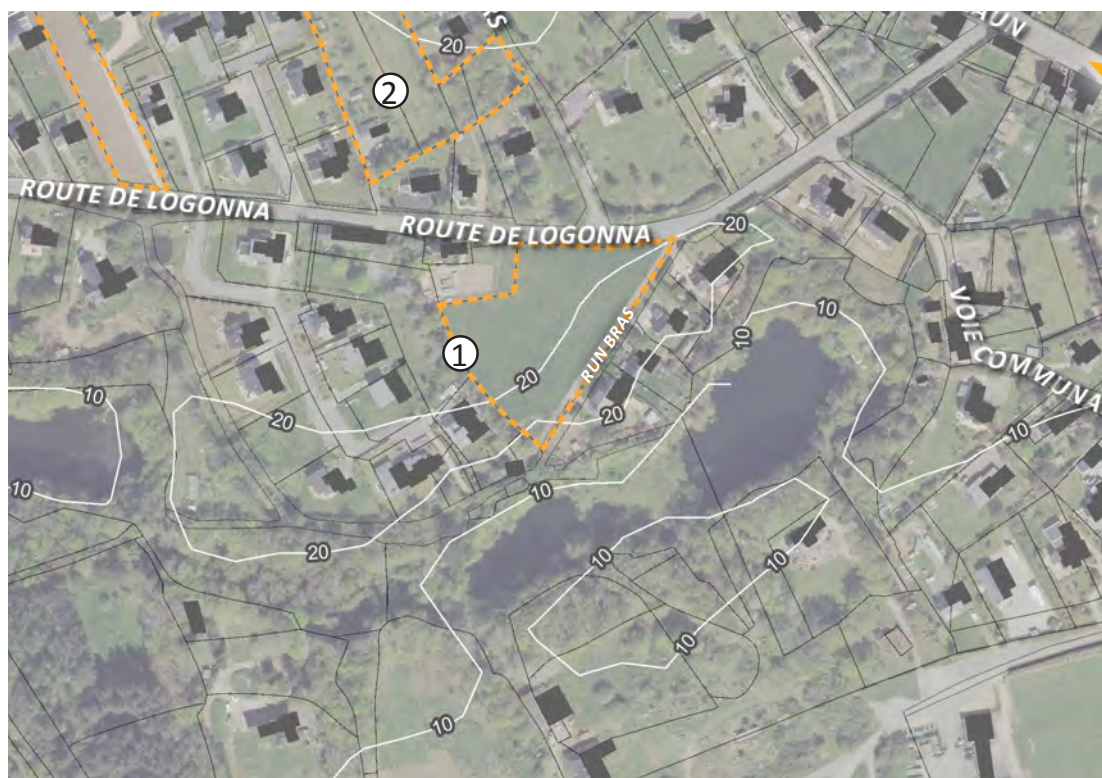


VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX

Secteur au Nord-Ouest du centre-bourg.



Centre-bourg

- ① Haie bocagère sur talus
- ② Zone 1AUh

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

L'abord de la route de Logonna sera traité avec un soin particulier, avec des matériaux de qualité et des plantations adaptées.

Le talus en limite Ouest sera préservé.

La qualité des espaces publics et la desserte



Desserte viaire

L'accès à la zone se fera par un ou deux accès depuis la Route de Logonna.


Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue
-  Préserver le talus

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie de desserte du secteur

L'HÔPITAL-CAMFROUT

Kersanton

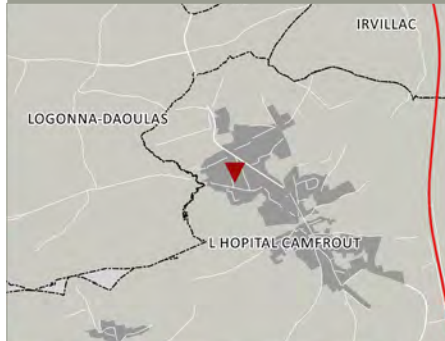
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 2 ha

Zone(s) : Uh, 1AUh

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Chemin creux bordé de haies bocagères, partiellement transformé en voie pour sa portion Sud

② Environnement d'aspect rural et bocager : prairies et vergers bordés de haies bocagères, talus.

③ Jardin privé, densément planté d'arbres de haute tige.

④ Construction annexe à usage de garages

▲ ~ 700 m des équipements, services et commerces du centre bourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et environnementale

Les boisements, haies et talus identifiés sur le schéma ci-dessous devront être préservés, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu d'un point de vue environnemental et paysager. L'aménagement des voies de desserte et les accès aux parcelles devront, dans la mesure du possible, éviter l'arasement des talus et l'abattage d'arbres.

L'espace paysager au Sud-Est devra être préservé en tant qu'espace vert public.

Vue sur l'espace paysager à préserver



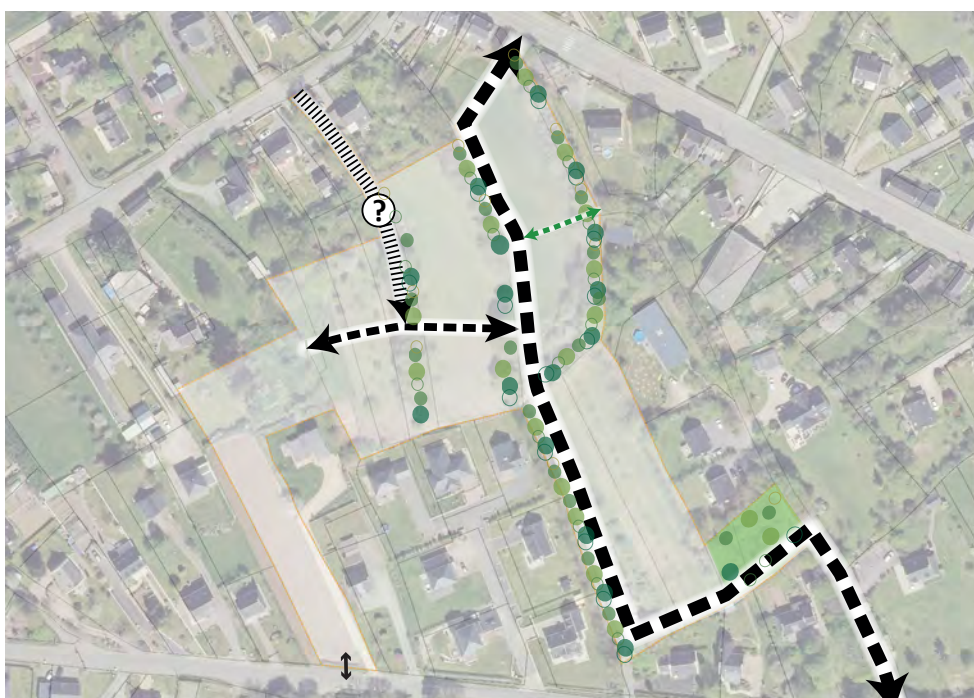
La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte du secteur s'organisera autour d'une voie principale en double-sens reliant la rue Emile Salaun et la route de Logonna.

Une desserte par sens unique entrant depuis Kersanton, au Nord, pourra compléter cette desserte principale. Les liaisons douces devront permettre de rejoindre facilement le chemin des Carriers.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	
	Espace naturel ou jardiné à créer ou à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	
	Maintenir les haies ou arbres remarquables
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
	Voie de desserte principale à créer
	Voie de desserte secondaire
	Possibilité de desserte complémentaire en sens unique entrant
	Liaison douce à créer (position indicative)
	Accès aux constructions mutualisé ou individuel possibles

L'HÔPITAL-CAMFROUT

Keraliou

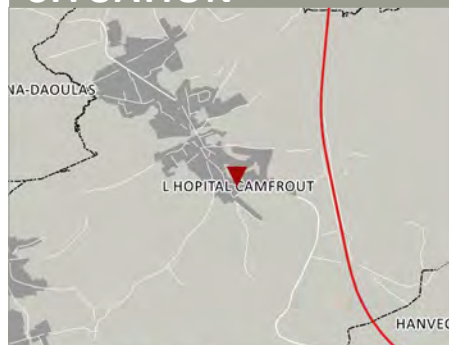
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 1,8 ha

Zone(s) : Uh, 1AUh

OAP-cadres de référence :
Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



① Alignements d'arbres fruitiers

② Haie bocagère

③ Boisement sur roche

● Équipements scolaires et périscolaires

▶ Sud-Est du bourg de l'Hôpital-Camfrout, à proximité immédiate des équipements scolaires et périscolaires de la commune. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais a deux accès propre à l'Ouest et au Sud, sur la route de Kéraliou et la Garenne du Pont Neuf. ◀

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :

OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et la qualité environnementale

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine arboré existant, pour s'assurer du maintien du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Le positionnement des espaces les plus denses en termes de logements sera à adapter en fonction des pentes, pour privilégier les espaces les moins pentus.

La qualité des espaces publics et la desserte

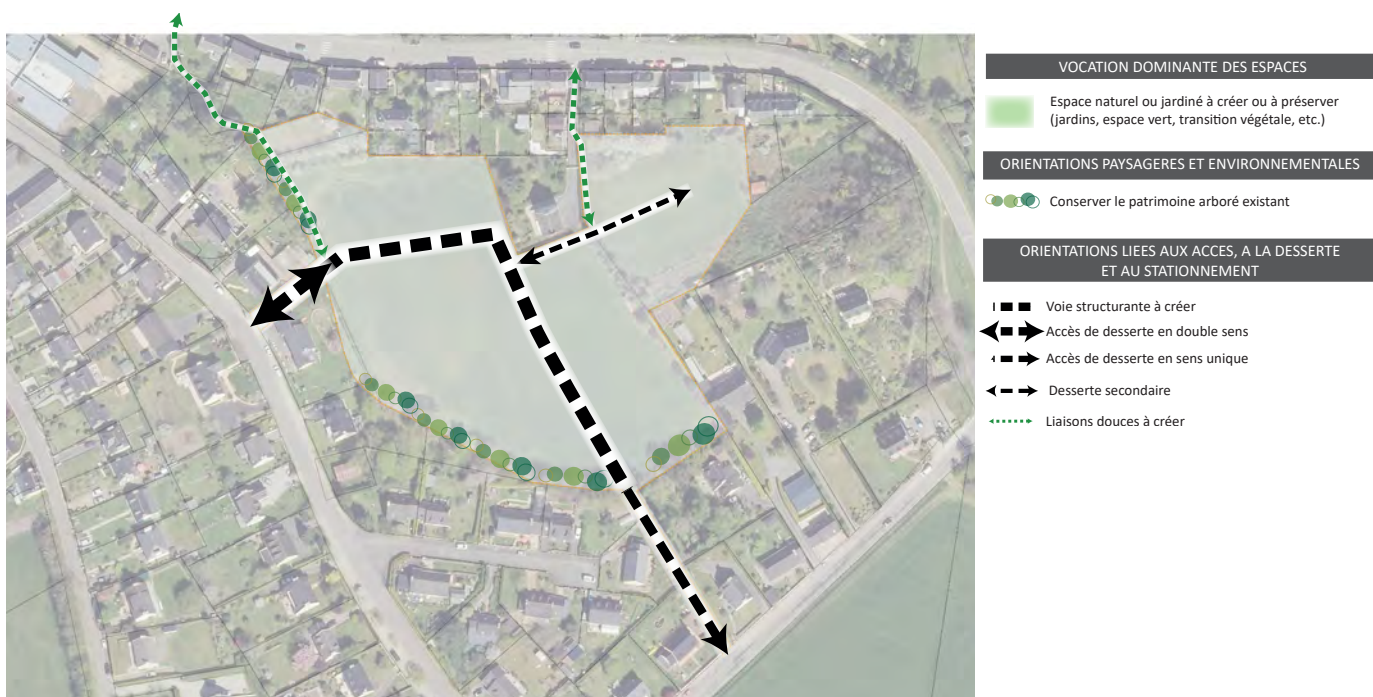
Un ou des espaces récréatifs paysagers seront à créer.

Desserte viaire

Desservir le secteur par un nouveau réseau de voirie se connectant à la route de Kéraliou à l'ouest et à la rue de la Garenne du pont neuf au Sud, face à l'accès à la zone de Ty Boulic. Compte tenu du nombre de lots desservis entre les deux zones, le carrefour sera aménagé rue de la garenne du pont neuf afin de sécuriser les entrées et sorties de véhicules. A ce titre la sortie rue de la garenne du pont neuf se fera en sens unique.

Une liaison douce permettra de rejoindre les Glacis au Nord. Une liaison douce complémentaire sera aménagée vers les Glacis au Nord-Ouest.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



IRVILLAC

IRVILLAC

Rue du 16 août 1944

INFOS

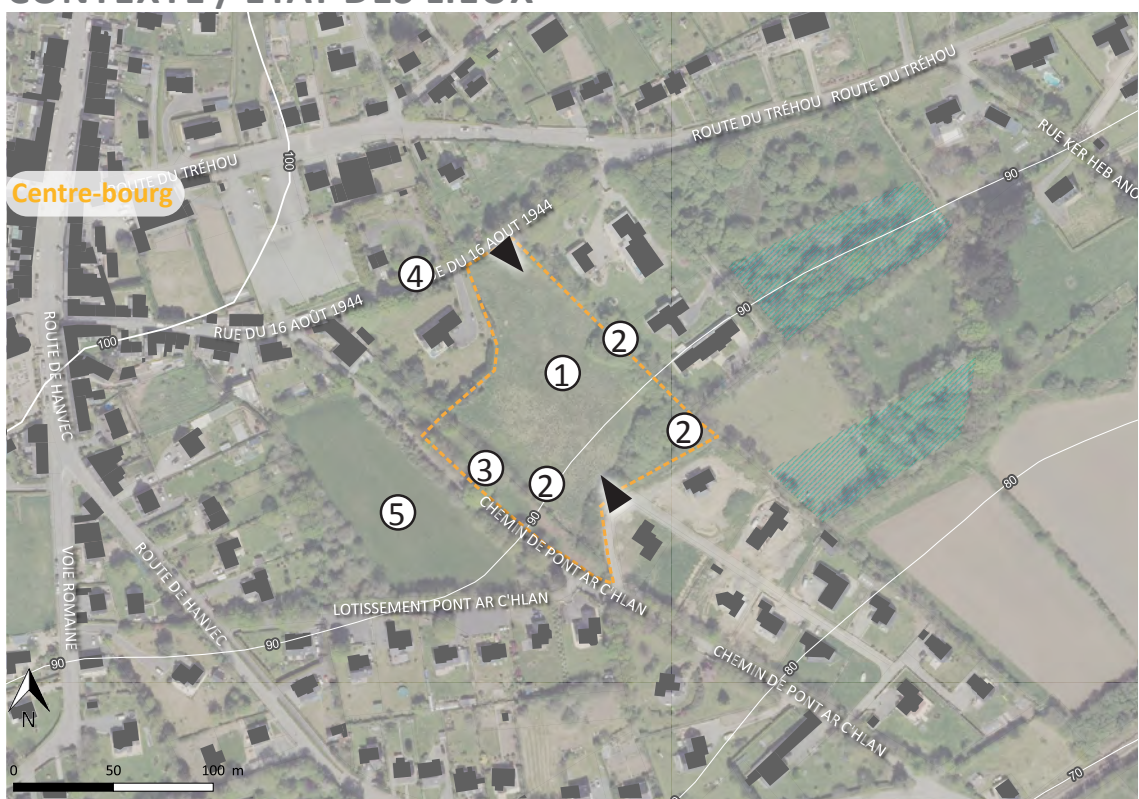
Superficie du secteur soumis à OAP : 1,13 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Prairie herbacée
- ② Quelques haies bocagères et talus
- ③ Chemin empierré
- ④ Petite rue utilisée par les piétons et vélos en parallèle de l'axe majeur de la commune
- ⑤ 2AUh

📍 Ouest du bourg d'Irvillac. Les équipements scolaires et périscolaires sont à ~ 400 m. Secteur bordé de deux voies qui permettent en partie sa desserte. ⚡ Lignes électriques aériennes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
 18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :
 OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères en limites du site, pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

Le fossé et le talus présents en limite Sud (hors aménagement de la desserte) seront maintenus.

La qualité des espaces publics et la desserte

Les aménagements seront en adéquation avec l'environnement général du site. Les espaces publics (voirie, cheminements, stationnement...) feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, pas de bordures, ...) Les espaces plantés seront de conception «rustique», composés d'espaces enherbés, arbres et arbustes d'essences locales. Les plantes ornementales seront utilisées avec parcimonie.

Desserte viaire

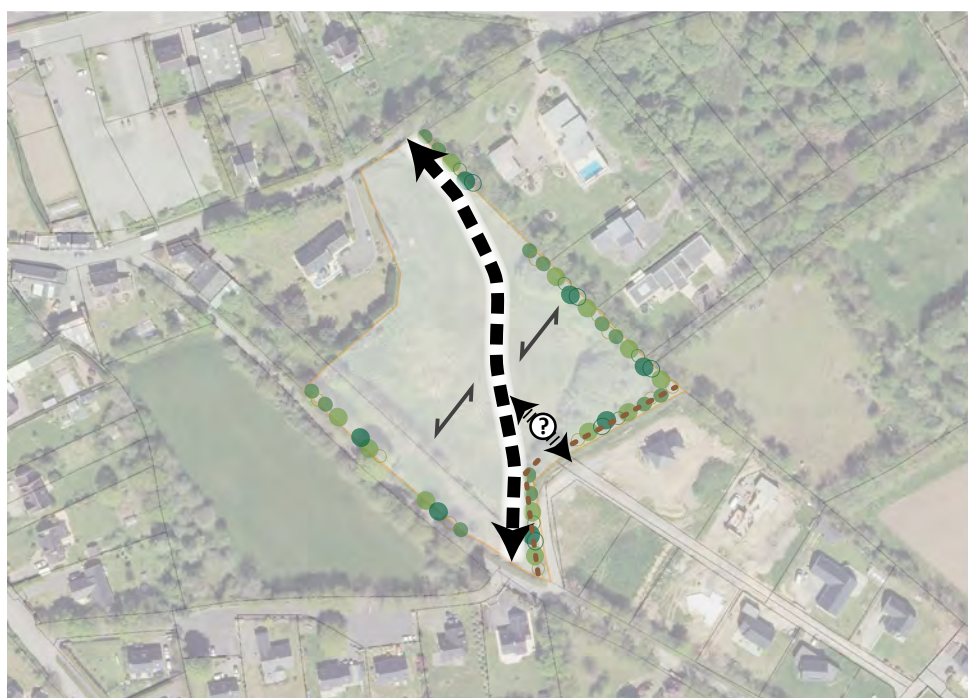
Le secteur sera desservi par une voie transversale Nord-Sud en double sens reliant la rue du 16 août 1944 et le chemin de Pont ar Chlan. Il sera possible de créer un accès reliant le secteur de projet et la résidence Ti Bian.

Liaison douce Est-Ouest permettant de rejoindre le chemin de Pont ar Chlan.

Haies bocagères sur le chemin à préserver



Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies ou arbres remarquables

--- Maintenir et conforter les talus

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

← Sens de faitage à privilégier

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante en double-sens (position indicative)

⌚ Possibilité de créer l'accès Sud par le lotissement Ti Bian

IRVILLAC

Voie romaine

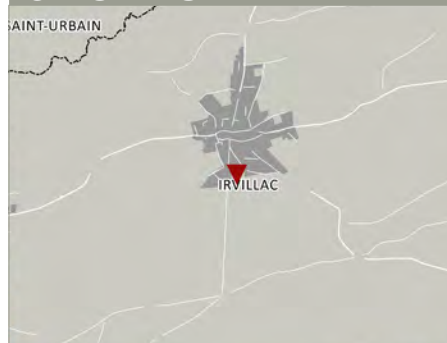
INFOS

Superficie du secteur soumis à OAP : 0,6 ha

Zone(s) : 1AUh

OAP-cadres de référence : Habitat

SITUATION



VUE



CONTEXTE / ÉTAT DES LIEUX



- ① Ancienne voie romaine, empierrée
- ② Prairie herbacée bordée de haies au Nord et au Sud
- ③ Proximité de la voie ferrée au Sud
- ④ Zone 2AUH

◀ Sud du bourg d'Irvillac. Les équipements scolaires et périscolaires sont à environ 600 m. Le site ne dispose pas d'une façade sur rue, mais a deux accès propres à l'Ouest et au Nord. ▶

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation

Densité minimale en logements sur la base de :
18 log / ha > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

Obligation de production de logements à caractère social dans le cas d'une opération de 10 logements et plus :
OUI > Se reporter aux dispositions dans la partie OAP «Cadre» Habitat

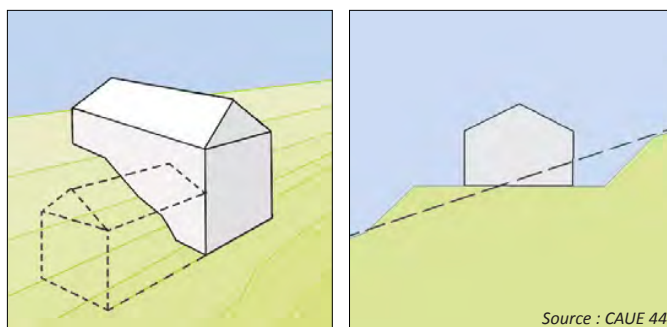
Orientations d'aménagement

L'insertion paysagère et la qualité environnementale

Le projet préservera au maximum les haies bocagères (hors abattage nécessaire à la desserte du secteur), pour s'assurer de la conservation du caractère du lieu, d'un point de vue environnemental et paysager.

L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant autant que possible les déblais et remblais ; les constructions s'inscriront dans la pente.

Illustrations de principes d'implantation dans la pente



L'insertion urbaine et la qualité architecturale

Muret de pierres présents à proximité du site



Des murets de pierres typiques du secteur sont présents en clôture de parcelles voisines à l'Ouest. Le traitement des limites de l'opération et/ou des parcelles pourra s'inspirer de ces murets.

La qualité des espaces publics et la desserte

Desserte viaire

La desserte principale du secteur se fera depuis la voie romaine et devra réserver un accès vers la zone 2AUH au Sud.

Schéma d'aménagement - à titre indicatif



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

●●●●● Maintenir les haies ou arbres remarquables

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

← Sens de faitage à privilégier

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

←→ Voie structurante à créer

→ Réserve pour l'accès à la zone 2AUH

←→ Voie de desserte à créer

