



PLUi-H

LEFFARMOR  
communauté



(ADEUPa  
Association pour le Développement  
et l'Équipement de l'Urbanisme et de la Programmation)

# Orientations d'Aménagement et de Programmation







# Table des matières

<b>Introduction .....</b>	<b>9</b>
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation résidentielle et d'équipements.....</b>	<b>13</b>
Boqueho .....	14
« Grands Champs » - Vocation résidentielle .....	14
« Le Grand Courtil » - Vocation résidentielle.....	16
« Rue de la Croix » - Vocation d'équipements .....	18
Bringolo .....	20
« Rue de Camazen » - Vocation résidentielle .....	20
« Rue du Pors Bras » - Vocation résidentielle.....	22
Châtelaudren-Plouagat .....	24
« Clos Fougère » - Vocation résidentielle .....	24
« Côte aux Goupils » - Vocation résidentielle .....	26
« Côte des Epinettes » - Vocation résidentielle.....	28
« Parc Paul » - Vocation résidentielle .....	30
« Rue de Kerbouillen » - Vocation résidentielle .....	32
« Rue de Kernabat » - Vocation d'équipements.....	34
« Rue de Mississipi » - Vocation d'équipements .....	36
Cohiniac.....	38
« La Porte aux Poulains » - Vocation résidentielle et d'équipements .....	38
« Le Chemin Creux » - Vocation d'équipements.....	40
« Le Verger Guegan » - Vocation résidentielle .....	42
Gommenec'h .....	44
« Traou Goaziou » - Vocation résidentielle .....	44
« Parc Lanne » - Vocation résidentielle .....	46
Goudelin .....	48
« Kernevez » - Vocation résidentielle .....	48
« Le Jardin » - Vocation résidentielle .....	50
« Rue de Kernilien » - Vocation résidentielle .....	52
« Rue de Poul Ranet » - Vocation résidentielle .....	54





Lannebert.....	56
« Le Bourg » - Vocation résidentielle .....	56
« Le Guivoas » - Vocation résidentielle.....	58
« Poul Ranet » - Vocation résidentielle .....	60
Lanrodec.....	62
« Leur Guer Friquet » - Vocation résidentielle.....	62
« Parc Cojan » - Vocation d'équipements.....	64
« Parc Huellan » - Vocation résidentielle .....	66
« Prat Guern » - Vocation résidentielle .....	69
« Rue de Nen Clod » - Vocation résidentielle .....	72
« Rue de Ploumagoar » - Vocation résidentielle .....	74
Lanvollon .....	76
« Liorzou » - Vocation d'équipements.....	76
« Parcou Blanc » - Vocations résidentielle et d'équipements.....	78
« Park Goasc Cogne » - Vocation résidentielle.....	80
« Rue de la Gare » - Vocation résidentielle .....	82
« Rue des Promenades » - Vocation résidentielle .....	84
« Rue du Moulin » - Vocation résidentielle.....	86
« Rue Pasteur » - Vocation résidentielle.....	88
Le Faouët.....	90
« Lannec Bras » - Vocation résidentielle.....	90
« Parc Kervie » - Vocation d'équipements .....	92
« Rue de l'Argoat » - Vocation résidentielle .....	94
Le Merzer.....	96
« Les Châtaigniers » - Vocation résidentielle .....	96
« Place de l'Eglise » - Vocation résidentielle.....	98
Pléguien.....	100
« Ar Varques Bras » - Vocation d'équipements .....	100
« Coat Ar Oa 1 » - Vocation résidentielle .....	102
« Coat Ar Oa 2 » - Vocation résidentielle .....	105



« Penquer » - Vocation résidentielle .....	107
Plélo.....	109
« La Fontaine Aurain » – Vocation d'équipements.....	109
« La Grenouillère » - Vocation résidentielle .....	111
« La Rue Neuve » - Vocation d'équipements.....	113
« Le Bas du Bourg » - Vocation d'équipements .....	115
« Le Courtil » - Vocation résidentielle .....	117
« Rue de l'Orme du Puits » - Vocation d'équipements.....	120
Plerneuf .....	122
« La Prerie » - Vocation résidentielle .....	122
« Le Closset » - Vocation résidentielle.....	124
« Le Grand Courtil » - Vocation résidentielle.....	126
« Le Pritel » - Vocation résidentielle .....	128
« Les Bregeons » - Vocation résidentielle.....	130
« Rue des Ecoles » - Vocation résidentielle et d'équipements.....	132
Plouha .....	134
« Kerlérot » - Vocation résidentielle .....	134
« La Corderie » - Vocation résidentielle .....	137
« Lanloric 1 » - Vocation d'équipements .....	140
« Lanloric 2 » - Vocation d'équipements .....	142
« Vieux Bréhec » - Vocation résidentielle .....	144
Plouvara .....	146
« Rue de Rohan » - Vocation résidentielle.....	146
« Rue de Tréfois » - Vocation résidentielle .....	148
Pludual.....	150
« Liors Marec » - Vocation résidentielle .....	150
« Liors Ratel » - Vocation d'équipements .....	152
Pommerit-le-Vicomte .....	154
« Kerhamon » - Vocation d'équipements .....	154
« La Corderie » - Vocation résidentielle .....	156



« Liorzh An Ti » - Vocation résidentielle.....	158
Saint-Fiacre .....	160
« Meripoul » - Vocation résidentielle .....	160
Saint-Jean-Kerdaniel .....	162
« Le Courtil » - Vocation résidentielle .....	162
« Parc Hery » - Vocation résidentielle.....	164
Saint-Péver .....	166
« Chemin de l'Avenir » - Vocation résidentielle.....	166
« Kerantraou » - Vocation d'équipements.....	168
Trégomeur .....	170
« Les Vergers » - Vocation résidentielle .....	170
« Rue d'Argoat » - Vocation résidentielle.....	172
« Rue de la Hautière » - Vocation résidentielle.....	174
Tréguidel.....	176
« Le Courtil du Bourg » - Vocation résidentielle .....	176
Tréméven.....	178
« Kervegan » - Vocation résidentielle .....	178
Tressignaux .....	180
« Liors An Ty » - Vocation résidentielle.....	180
Trévère .....	182
« Loguel Bian » - Vocation résidentielle.....	182
<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique et/ou commerciale .....</b>	<b>184</b>
Châtaudren-Plouagat .....	185
« Courtil Michat » - Vocation commerciale.....	185
« Grand Clos » - Vocation commerciale .....	187
Châtaudren-Plouagat – La Mi-Route .....	189
« La Mi-Route » - Vocation économique.....	189
Châtaudren-Plouagat – Radenier – Kerabel - Fournello .....	192
« Radenier – Kerabel – Fournello » - Vocation économique .....	192
Goudelin – Keribot .....	194



« Keribot » - Vocation économique.....	194
Lanrodec – Coat An Doc'h .....	197
« Coat An Doc'h » - Vocation économique .....	197
Lanrodec – Kermabon.....	201
« Kermabon » - Vocation économique.....	201
Lanvollon – Les Fontaines .....	204
« Les Fontaines » - Vocation économique.....	204
Le Merzer – Roz Porjou .....	207
« Roz Porjou » - Vocation économique.....	207
Pléguien.....	209
« Le Bourg » - Vocation commerciale .....	209
Pléguien – Ponlô.....	211
« Ponlô » - Vocation économique .....	211
Plélo – La Braguette .....	214
« La Braguette 1 » - Vocation économique.....	214
Plélo – La Braguette .....	216
« La Braguette 2 » - Vocation économique.....	216
Plerneuf – La Barricade .....	219
« La Barricade 1 » - Vocation économique .....	219
« La Barricade 2 » - Vocation économique .....	222
Plouha – Le Grand Etang.....	225
« Le Grand Etang » - Vocation économique .....	225
Pommerit-le-Vicomte – La Rotonde .....	228
« La Rotonde » - Vocation économique.....	228
Saint-Jean-Kerdaniel – Coat An Doc'h.....	230
« Coat An Doc'h » - Vocation économique .....	230



# Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définissent les principes d'aménagement des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation. Opposables aux projets qui s'inscrivent dans leurs périmètres, elles doivent être compatibles avec ces derniers et viennent compléter le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H).

## Objectifs des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles ont pour vocation de structurer et de traduire les grandes orientations d'aménagement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Elles ne se substituent pas aux projets urbains (opérations d'aménagement ou projets architecturaux), mais définissent les « invariants » de l'aménagement projeté : objectifs, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une logique opérationnelle tout en offrant aux concepteurs une souplesse dans la mise en œuvre des projets.
- Elles permettent d'anticiper les enjeux et impacts des choix d'aménagement sur les secteurs stratégiques du PLUi-H.

## Repérage des OAP dans les documents graphiques

Les OAP sont identifiables sur les documents graphiques du règlement, notamment les plans de zonage du PLUi-H.

## Principes de trame viaire et accessibilité

Les schémas des OAP illustrent les principes de connexion et de desserte, mais les tracés viaires restent indicatifs. Leur conception peut évoluer tant que les principes fondamentaux d'accessibilité et de liaison sont respectés.



Les éléments suivants figurent, pour partie ou en totalité selon les cas, sur les plans des Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'échelle de Leff Armor communauté.

Chaque élément peut trouver sa déclinaison en fonction de son contexte topographique et ses spécificités morphologiques.

### **Vocation principale du secteur :**



#### **Résidentielle**

Le projet vise principalement à une implantation de logements à l'intérieur du périmètre de l'OAP. La forme urbaine sera définie en fonction du tissu urbain environnant.



#### **Equipements**

Le projet vise principalement à une implantation d'équipements à l'intérieur du périmètre de l'OAP.



#### **Economique**

Le projet vise principalement à une implantation d'activités économiques, non commerciales, à l'intérieur du périmètre de l'OAP.



#### **Economique et commerciale**

Le projet vise principalement à une implantation d'activités économiques et/ou commerciales, à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

### **Principes d'accessibilité et de desserte :**



#### **Accès à conserver**

Un ou plusieurs accès sécurisés permettent l'accessibilité du secteur d'OAP aux réseaux viaires existants. L'emplacement précis et la

configuration de l'intersection pourront être adaptés en fonction de la morphologie du terrain.

Sauf mention contraire sur le schéma de l'OAP, d'autres accès complémentaires peuvent être envisagés. Toutefois :

- L'aménagement de chaque site doit privilégier une optimisation des accès, évitant leur multiplication excessive sur une même voie ;
- Tout nouvel accès doit respecter les principes d'aménagement définis par les autres orientations du secteur.



#### **Accès à créer**

L'extension ou la création de nouveaux accès peut être nécessaire pour améliorer la desserte du secteur. Ces accès doivent être intégrés de manière cohérente avec les autres principes d'aménagement définis dans l'OAP.



#### **Possibilité d'un accès futur**

Dans une logique d'aménagement à long terme, un accès futur vers des terrains situés hors du périmètre de l'OAP peut être envisagé. Les constructions et aménagements réalisés dans le secteur d'OAP ne devront pas empêcher la création de cet accès.



#### **Accès interdit**

Certains secteurs du périmètre d'OAP peuvent être soumis à des restrictions d'accès, afin de garantir la sécurité, préserver des espaces sensibles, ou respecter des choix d'aménagement spécifiques. L'identification des accès interdits sur le schéma vise à éviter toute confusion et à assurer que ces zones ne seront pas accessibles.



#### **Voie de desserte à créer**

La création de voies de desserte est essentielle pour assurer l'accessibilité viaire du secteur, par leur raccordement au réseau routier existant. Le schéma indique également les modalités de circulation par des flèches (double sens ou sens unique) en fonction des besoins de l'opération et de son intégration au réseau viaire.

Sauf indication contraire, et dans le respect des principes d'aménagement fixés, il est possible de réaliser des voies complémentaires pour optimiser la desserte interne du site.



### .....

#### **Accès et desserte par les modes doux à créer**

L'accessibilité pour les piétons et les cyclistes (modes doux) est facilitée par la création de voies dédiées, qui peuvent être réalisées sous la forme de pistes cyclables longeant le réseau viaire. En outre, des cheminements piétons ou cyclistes peuvent être aménagés sur le reste du site, indépendamment du réseau viaire, pour encourager une mobilité alternative. Des voies complémentaires favorisant les modes doux, même si elles ne sont pas représentées sur le schéma de l'OAP, peuvent être créées, à condition de ne pas remettre en cause les principes d'aménagement établis.

#### **Prescriptions paysagères et environnementales :**



#### **Transition paysagère avec les espaces naturels et/ou agricoles à organiser**

L'urbanisation des secteurs d'OAP situés à proximité d'espaces ouverts, offrant parfois de larges perspectives, amène à prévoir des aménagements permettant de gérer cette sensibilité paysagère : insertion des lisières urbaines, maintien de transparences visuelles entre le tissu urbain et les espaces ouverts environnants.

Des percements peuvent être envisagés pour permettre l'accès au site d'OAP, mais leur nombre et leur impact devront être limités afin de ne pas compromettre la cohérence et l'efficacité de la transition paysagère.

#### **Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer**

Afin de permettre une intégration paysagère des sites d'OAP, une bande végétalisée permet de créer une interface avec les terrains limitrophes en forme de jardins et/ou de plantations linéaires et ponctuelles.

La déclinaison du principe de bande végétalisée n'implique pas nécessairement la présence d'une strate arborée.

Des percements peuvent être envisagés pour permettre l'accès au site d'OAP, mais leur nombre et leur impact devront être limités afin de ne pas compromettre la cohérence et l'efficacité de la bande végétalisée.



#### **Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer**

Certains espaces aux abords ou au sein des sites d'OAP présentent une

valeur écologique importante et doivent faire l'objet d'une attention particulière. Selon les enjeux du site, ces espaces peuvent être créés, préservés ou renforcés par des plantations adaptées ou des revêtements végétaux du sol.

L'aménagement de ces espaces tampons repose sur la mise en place de plusieurs strates végétales – herbacée, arbustive et arborée – afin d'assurer une continuité écologique et une intégration paysagère harmonieuse.

Des percements peuvent être envisagés pour permettre l'accès au site d'OAP, mais leur nombre et leur impact devront être limités afin de ne pas compromettre la cohérence et l'efficacité de l'espace tampon végétalisé.



#### **Haies, alignements d'arbres et talus protégés**

Les alignements végétalisés identifiés sont à préserver et leur maillage fonctionnel est à conserver, bien que des percements puissent être réalisés pour permettre l'accès au site d'OAP.

Une attention doit être portée à leur intégration dans l'aménagement du secteur d'OAP, sauf si des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité publique imposent leur abattage.

#### **Organisation du bâti :**



#### **Implantation préférentielle du bâti**

L'implantation du bâti dans ce secteur doit privilégier certaines orientations ou alignements afin d'assurer une cohérence urbaine et paysagère. Cette implantation préférentielle vise à structurer les fronts bâtis, favoriser les vues et renforcer l'intégration des constructions dans leur environnement. Elle permet également de créer des liaisons visuelles ou physiques avec les éléments structurants du site (voiries, espaces publics, trames paysagères...).



#### **Espace partagé**

Souvent à dominante végétale, l'espace partagé est conçu pour être à la fois un lien de circulation douce et un support de convivialité. Les espaces



partagés renforcent le cadre de vie des habitants et peuvent contribuer à la biodiversité locale. La cohabitation apaisée des usages y est favorisée par un traitement adapté des sols et des aménagements.



### **Bande inconstructible**

Cette bande, située en limite ou à l'intérieur de l'emprise de l'OAP, est destinée à rester libre de toute construction. Elle peut répondre à plusieurs objectifs : préserver des vues ou des respirations paysagères, maintenir une distance par rapport à des éléments sensibles (voirie, haie, cours d'eau...), ou encore anticiper d'éventuelles évolutions d'aménagement (futur espace public, cheminement, trame verte...).

### **Spécificités du site :**



### **Topographie du site à prendre en compte**

La topographie de certains terrains impose une attention particulière à l'aménagement du secteur d'OAP et à l'implantation des futures constructions. Il convient d'adapter les projets à la configuration du site, tant pour des raisons techniques (stabilité, accessibilité) que paysagères, afin de préserver les perceptions visuelles et les continuités paysagères existantes.



### **Vue à préserver**

Certaines perspectives visuelles constituent un atout pour la qualité paysagère et l'attractivité du site. La préservation de ces vues contribue à l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement et à la mise en valeur du paysage. Il convient d'éviter toute implantation ou aménagement susceptible de les obstruer, notamment par des constructions ou des ouvrages inadaptés à la morphologie du terrain.



### **Mur à conserver**

La conservation de murs reconnus remarquables dans le périmètre du projet est à privilégier, en veillant à leur intégration dans l'opération d'aménagement. Ces éléments bâtis participent à l'identité paysagère et urbaine du site.

Des percements peuvent être réalisés pour permettre l'accès au site d'OAP, mais ils devront être limités afin de ne pas altérer significativement l'intégrité du mur. Toutefois, si des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité publique l'imposent, la démolition pourra être envisagée.



### **Zones humides à prendre en compte**

L'aménagement du secteur d'OAP ne doit en aucun cas compromettre la fonctionnalité écologique des zones humides. Toute intervention devra respecter leur rôle dans la gestion des eaux, la biodiversité et l'équilibre naturel du site.

### **Ruisseaux à prendre en compte**

L'aménagement du secteur d'OAP ne doit en aucun cas compromettre la fonctionnalité écologique des cours d'eau. Toute intervention devra respecter leur rôle dans la gestion des eaux, la biodiversité et l'équilibre naturel du site.





# **Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation résidentielle et d'équipements**



## Boqueho

### « Grands Champs » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 8 139 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 8 139 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 10
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Situé en prolongement d'un lotissement existant, au nord-ouest du bourg, le site doit s'intégrer de manière cohérente avec les habitations actuelles, en respectant l'architecture et le caractère du quartier.

Le projet est conçu comme un ensemble harmonieux, ce qui implique une organisation des espaces et des constructions qui réponde aux besoins de la commune tout en renforçant l'unité du secteur.

#### **Orientations d'aménagement**

L'accès principal au site sera organisé via le lotissement existant afin d'assurer une circulation fluide et sécurisée pour les résidents. Cet accès devra être aménagé de manière à garantir la sécurité des piétons et des véhicules, tout en minimisant les impacts sur le voisinage.

La gestion des eaux pluviales sera une priorité, avec des dispositifs pour récupérer et infiltrer les eaux directement sur le site. Des fossés végétalisés, des bassins de rétention ou des jardins de pluie pourront être intégrés pour capter et réguler les excédents d'eau, réduisant ainsi les risques d'inondation et préservant les zones environnantes.

L'utilisation des matériaux perméables sera privilégiée pour les voies de circulation, les allées et les espaces de stationnement, en utilisant des pavés drainants, du gravier stabilisé ou des dalles alvéolées végétalisées. Ces choix permettent de réduire le ruissellement en facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol.

#### **Orientations d'aménagement générales**

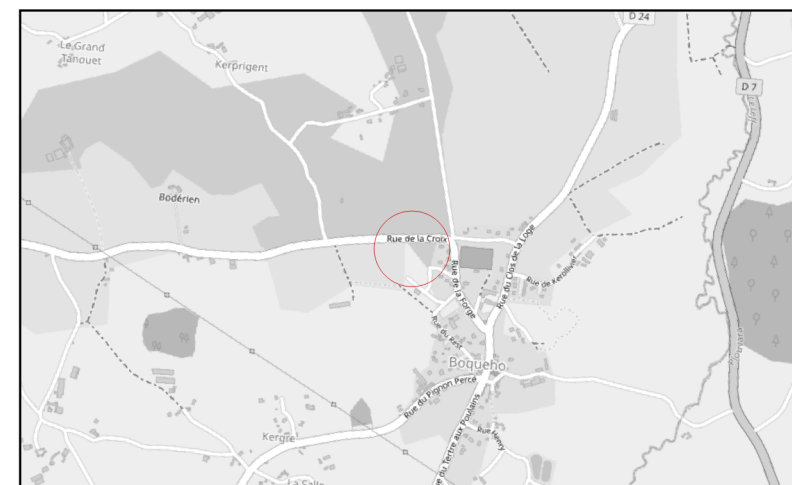
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# BOQUEHO - Grands Champs



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Grand Courtil » - Vocation résidentielle

### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un terrain de foot
- Surface totale : 19 597 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 25 dont 4 logements sociaux
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

La présence d'un manoir à proximité du site lui confère une valeur patrimoniale qui doit être préservée, en intégrant l'aménagement paysager dans le respect du caractère historique de l'environnement.

Le site, entouré de maisons traditionnelles, nécessite également une prise en compte de l'architecture locale et de l'harmonie du bâti dans toute nouvelle construction.

La

du site, notamment au nord, offre une opportunité d'aménagement en espace commun tel qu'un verger ou un jardin partagé, qui pourrait apporter une dimension sociale et écologique supplémentaire au projet.

### **Orientations d'aménagement**

En raison du dénivelé important sur la voie communale, les accès au site se feront par la route départementale (RD) pour assurer une accessibilité sécurisée et fonctionnelle. La proximité immédiate de l'école et du centre-bourg, reliée par une liaison piétonne, constitue un avantage pour encourager les déplacements doux et améliorer l'accessibilité pour les familles et les résidents.

Les haies existantes devront être conservées afin de préserver la biodiversité et le caractère paysager du site.

Les nouvelles constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans

le tissu bâti traditionnel existant. Des matériaux et des styles en cohérence avec les maisons traditionnelles environnantes seront privilégiés pour assurer une continuité visuelle et architecturale, renforçant ainsi l'identité du lieu.

Un cheminement doux sera aménagé pour prolonger la liaison piétonne existante entre l'école, le bourg et le site de Kervac. Ce sentier sécurisé facilitera les déplacements à pied et à vélo, tout en encourageant la mobilité douce et en favorisant l'accessibilité pour les résidents et les usagers des infrastructures locales.

La topographie au nord du site, qui présente un relief particulier, devra être prise en compte dans l'aménagement pour éviter des travaux de terrassement excessifs. La pente au nord du site offre un potentiel pour créer des espaces communs en adéquation avec le relief, tels qu'un verger, un jardin partagé ou un espace de détente en terrasse. Ces aménagements s'intégreront naturellement dans la topographie, créant un cadre agréable tout en limitant les interventions sur le sol. Cette pente pourra également être utilisée pour faciliter la gestion des eaux pluviales, en intégrant des dispositifs de rétention ou des fossés drainants en bas de pente.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# BOQUEHO - Le Grand Courtil



## Accès

- A conserver
- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Organisation du bâti

- Espace partagé

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de la Croix » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 21 095 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 21 095 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le projet vise à développer des infrastructures sportives, telles que des terrains de foot, vestiaires, et équipements annexes, pour renforcer l'offre sportive de la commune.

Situé en périphérie du bourg, le site constitue une extension naturelle des infrastructures locales, renforçant l'attractivité de la commune et le lien avec le bourg.

La proximité du lotissement communal implique une attention particulière pour limiter les nuisances (bruit, flux de véhicules) et assurer une cohabitation harmonieuse entre les équipements sportifs et les résidences voisines.

L'accès direct existant depuis la RD 24 facilite la desserte du site pour les usagers et les visiteurs, mais nécessite une gestion efficace des flux pour sécurité. La proximité immédiate de la salle des fêtes offre des opportunités de mutualisation des équipements, notamment le parking, ce qui optimisera l'utilisation de l'espace et facilitera l'accès pour les événements sportifs et festifs.

### **Orientations d'aménagement du site**

Le site sera accessible depuis la voie communale située en bordure ouest, ce qui permettra d'assurer une circulation sécurisée.

Le cheminement doux existant au sud sera utilisé pour relier directement le site au bourg, offrant une alternative piétonne et cyclable sécurisée pour les usagers. Ce cheminement favorise les déplacements sans véhicule et encourage la mobilité douce pour accéder aux équipements sportifs et autres

installations.

Les nouveaux espaces de stationnement et les allées seront aménagés avec des surfaces perméables (pavés drainants, graviers stabilisés) pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement.

Les alignements végétalisés existants seront préservés pour séparer le site des zones résidentielles et agricoles environnantes. Ces corridors écologiques serviront de barrière naturelle pour atténuer les nuisances visuelles et sonores, tout en améliorant l'intégration paysagère du projet.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# BOQUEHO - Rue de la Croix



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Bringolo

### « Rue de Camazen » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site partiellement occupé par d'anciens bâtiments agricoles
- Surface totale : 4 645 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 6
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur de projet se situe en entrée de bourg au nord de Bringolo, le long de la D67. Il est actuellement occupé en partie par des hangars en cours de démolition, voués à disparaître pour laisser place à un nouveau projet d'habitat.

Il s'insère dans un environnement de bâti traditionnel en pierre, en cohérence avec l'architecture locale. Une longère de caractère se trouve d'ailleurs au sud du site, marquant le paysage bâti environnant.

À l'est, le site bénéficie d'une ouverture sur le paysage agricole, délimitée par un alignement végétalisé protégé, formant une transition douce entre le bourg et la campagne.

Ce site est également caractérisé par une vue directe sur le clocher, élément structurant de l'identité paysagère de Bringolo. Un enjeu majeur de l'aménagement de ce secteur réside dans la préservation de cette ouverture vers les terres agricoles, en harmonie avec le tissu bâti traditionnel et l'identité patrimoniale du site.

#### **Orientations d'aménagement du site**

L'accès existant au site depuis la D67 sera conservé pour garantir la continuité de desserte, et l'entrée sera aménagée pour accueillir un double sens de circulation.

Le projet veillera à préserver la vue dégagée sur le clocher, en orientant l'implantation des futurs bâtiments de manière à préserver cet axe visuel. De même, l'alignement végétalisé protégé à l'est sera maintenu afin de conserver la transition paysagère vers la zone agricole et de renforcer l'intégration naturelle du site dans son environnement.

Les nouvelles constructions s'intégreront dans le tissu bâti traditionnel existant. Le bâti respectera les formes et matériaux traditionnels du secteur, avec une architecture harmonieuse vis-à-vis des constructions en pierre environnantes, notamment de la longère située au sud.

Des surfaces perméables seront privilégiées, particulièrement pour les zones de stationnement et les espaces extérieurs.

#### **Orientations d'aménagement générales**

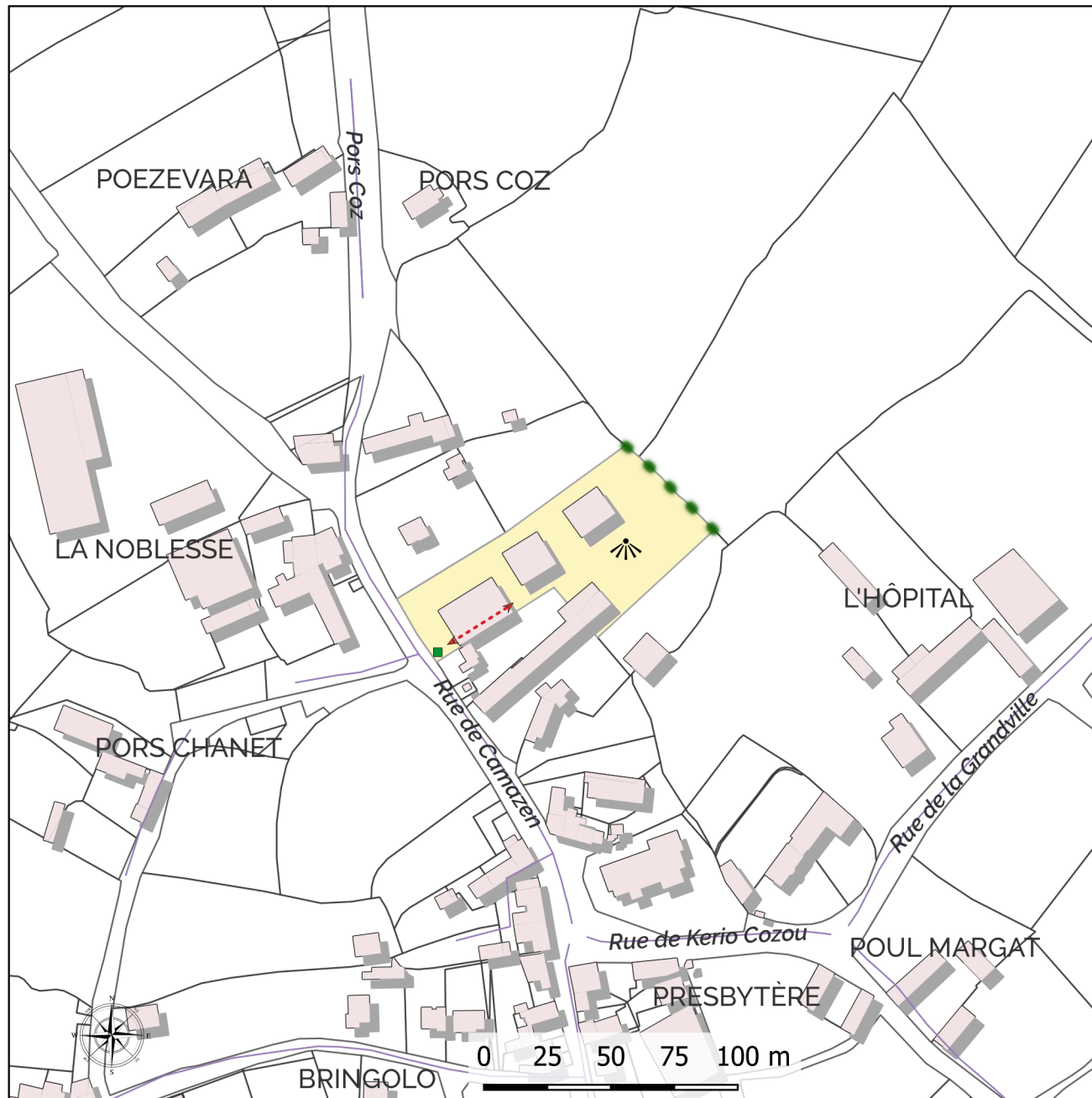
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# BRINGOLO - Rue de Camazen



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver

- Bâtiment

- Parcelle



## « Rue du Pors Bras » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 6 251 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 3 178 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 8
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site, situé en extension du bourg de Bringolo, est limitrophe à la zone agricole, en continuité du tissu urbain existant. Il est bordé à l'est et au sud par des habitations, intégrant ainsi le projet dans un contexte résidentiel tout en maintenant une continuité avec le paysage agricole environnant.

Un alignement végétalisé, s'étendant d'ouest en est, traverse le site, constituant un élément structurant pour le paysage local et un corridor écologique essentiel.

L'enjeu principal de ce projet réside dans la préservation de ce cadre paysager et dans l'intégration du bâti dans le tissu existant, tout en assurant une gestion des espaces naturels présents sur le site.

### **Orientations d'aménagement**

Deux accès seront aménagés à l'ouest du site pour permettre une bonne desserte du projet. La voirie sera pensée comme un espace partagé, favorisant une circulation douce et une cohabitation harmonieuse entre véhicules, piétons et cyclistes.

L'alignement végétalisé protégé qui traverse le site sera préservé pour garantir une continuité écologique et offrir un cadre naturel aux futurs habitants.

La topographie du site sera prise en compte pour optimiser la gestion des eaux pluviales. Des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux seront intégrés dans les aménagements, limitant ainsi le risque de ruissellement et favorisant la perméabilité des sols.

Le projet s'insérera de manière harmonieuse dans le tissu bâti résidentiel à l'est. Une attention particulière sera portée aux volumes, matériaux et implantations des constructions, afin de préserver la cohérence visuelle et paysagère du secteur, tout en assurant une transition douce entre le bâti urbain et la zone agricole.

Des surfaces perméables seront privilégiées, particulièrement pour les zones de stationnement et les espaces extérieurs.

### **Orientations d'aménagement générales**

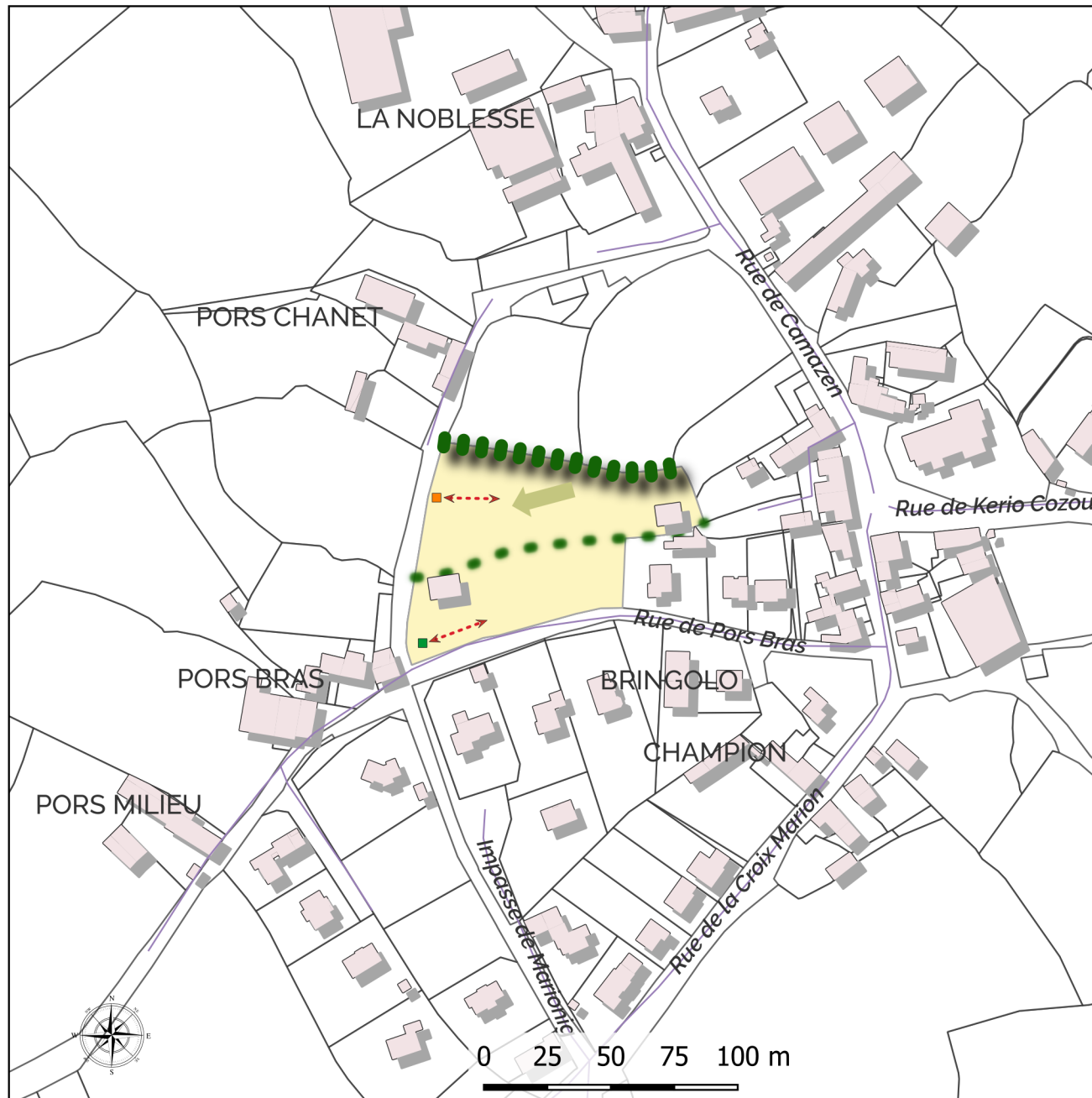
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# BRINGOLO - Rue du Pors Bras



## Accès

- A conserver
- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- ➔ Topographie

- Bâtiment
- Parcelle



## Châtelaudren-Plouagat

### « Clos Fougère » - Vocation résidentielle

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 4 611 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 611 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 10
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé en entrée de bourg de Plouagat et est accolé à l'est au stade de football Coco Michel, séparé de celui-ci par une haie végétalisée. Au sud du site, un lotissement résidentiel existant forme déjà une zone urbaine dense.

#### **Orientations d'aménagement**

L'accès au site se fera de manière unique, par le sud, en empruntant le lotissement existant, afin d'assurer une continuité logique du tissu urbain tout en limitant la création de nouvelles pénétrantes routières dans le secteur. L'intégration de cette nouvelle voie dans la circulation locale devra se faire de manière à garantir la sécurité des usagers, en particulier dans le lotissement déjà en place. L'accès sera aménagé au sein d'un linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site.

Le site est déjà connecté à un réseau de liaisons douces, favorisant les déplacements piétons et cyclables. Dans le cadre du projet, il sera essentiel de rattacher cette liaison douce existante à la voirie interne du nouveau quartier résidentiel. Cela garantira une continuité des cheminements piétons et cyclables, tout en facilitant l'accès aux infrastructures environnantes.

Les alignements végétalisés présents en bordures nord et sud du site devront être préservés dans le cadre de l'aménagement. En plus de servir de tampon naturel, cette végétation pourra également offrir des espaces verts de qualité pour les futurs habitants et créer un cadre de vie agréable.

#### **Orientations d'aménagement générales**

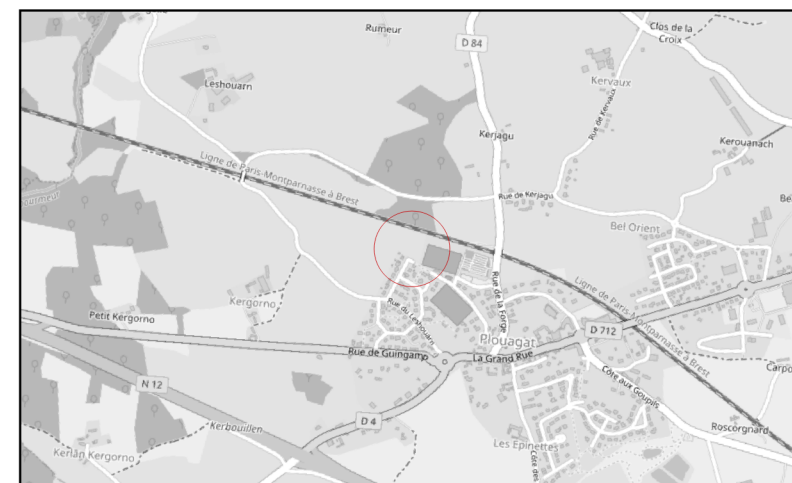
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Clos Fougère



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Côte aux Goupils » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 6 164 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 164 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 13
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Situé à proximité de l'école privée Sainte-Thérèse, le secteur bénéficie d'un emplacement stratégique, étant desservi au nord par la route départementale 712, axe structurant qui traverse le bourg, et assure la liaison entre Plouagat et Châtelaudren.

Bordé de haies et de talus, le secteur présente un cadre paysager structuré, participant à la préservation de l'identité paysagère locale tout en offrant une barrière naturelle visuelle.

Le secteur est également inséré dans un environnement bâti pavillonnaire, ce qui en fait un espace de transition entre l'urbanisation existante et les espaces ouverts. La parcelle s'ouvre vers le grand paysage au sud, offrant une vue dégagée, véritable atout du site.

La topographie du site présente une pente naturelle qui nécessite une attention particulière, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet prévoit une voie de circulation à sens unique pour les véhicules, favorisant une gestion fluide du trafic à l'intérieur du site. L'entrée et la sortie des véhicules se feront par le nord, au niveau de la Côte aux Goupils.

Les talus et haies bordant le site représentent des éléments paysagers structurants et écologiquement importants. Leur préservation sera une priorité dans la conception du futur projet d'aménagement. Ces éléments naturels joueront un rôle dans la limitation des nuisances sonores, dans la régulation des flux hydriques (infiltration des eaux de ruissellement), et

participeront à la préservation de la biodiversité locale.

Pour répondre aux exigences de densité urbaine, il sera possible de prévoir des constructions en mitoyenneté. Ce mode d'implantation permet de maximiser l'usage du sol tout en optimisant l'espace disponible pour les habitations.

La vue dégagée vers le sud sera à préserver afin de conserver une ouverture sur le grand paysage. Des espaces publics ou semi-publics pourraient être envisagés en direction du sud, offrant des zones de contemplation, de détente ou de promenade, et renforçant la connexion visuelle et fonctionnelle avec le paysage environnant.

Le ruissellement, accentué par la pente présente sur le site, devra être pris en compte dans la conception des aménagements pour prévenir les risques d'inondation et garantir un drainage efficace.

### **Orientations d'aménagement générales**

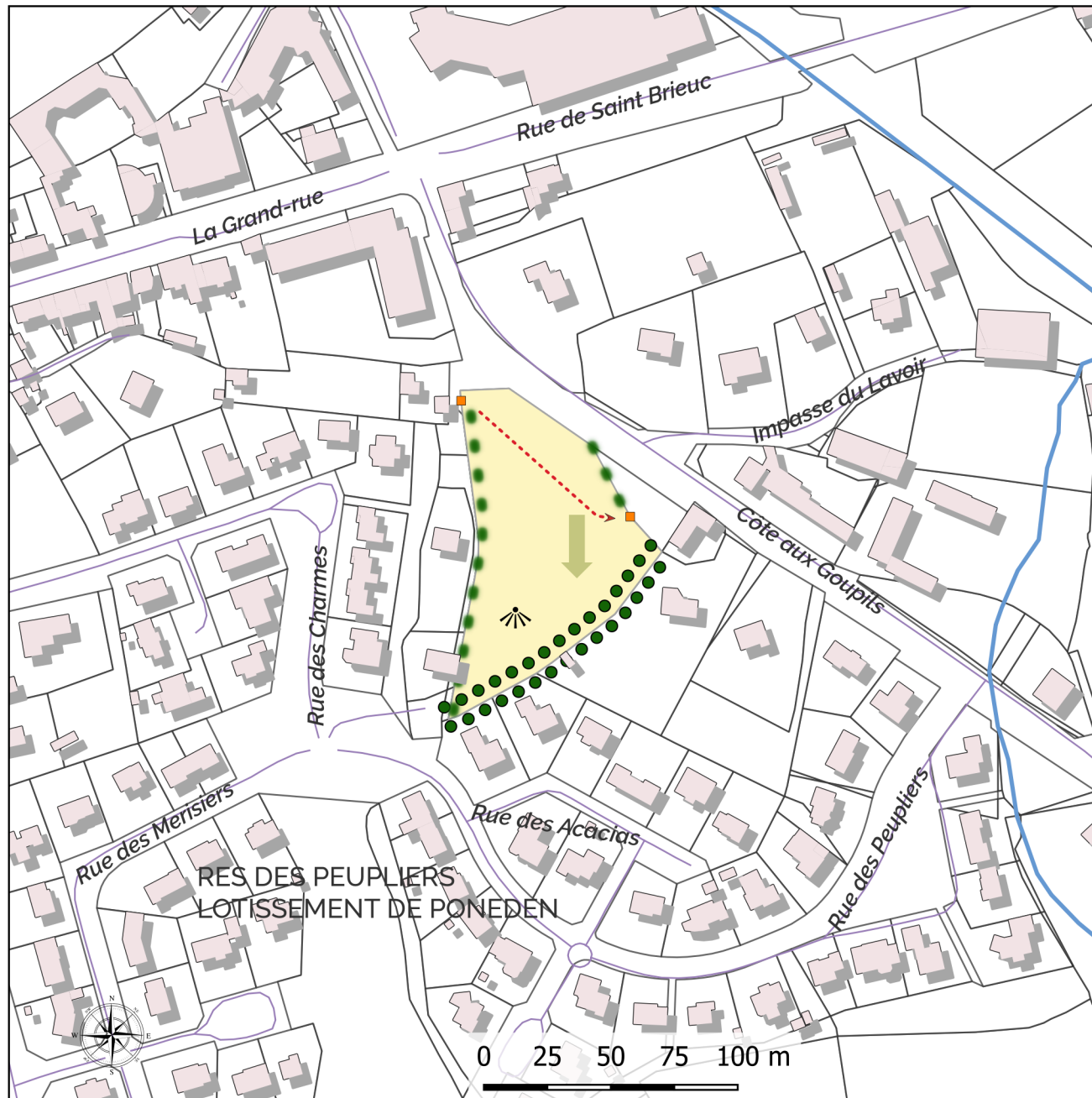
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Côte aux Goupils



## Accès

- A créer

## Environnement

- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver

- ↑ Topographie

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## « Côte des Épinettes » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 471 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 091 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 12
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Situé au sud du bourg de Plouagat, le secteur s'insère dans un tissu urbain qui s'ouvre vers le sud sur une zone agricole. Afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement existant, le maintien d'une transition paysagère entre les espaces urbains et agricoles est essentiel.

Le site est caractérisé par un dénivelé important par rapport à la route, ce qui aura un impact sur l'aménagement des accès, la gestion des eaux pluviales et la conception des bâtiments. Ce dénivelé devra être pris en compte pour assurer des accès sécurisés et des liaisons fonctionnelles entre les différents niveaux du site.

De plus, un talus protégé borde le site, offrant une barrière naturelle entre celui-ci et la route. Ce talus assure une protection visuelle et acoustique tout en contribuant à la biodiversité locale.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès principal au site sera organisé à l'est, depuis la Côte des Épinettes, avec un système de circulation en sens unique. L'entrée des véhicules se fera au nord du site, tandis que la sortie sera située au sud, ce qui favorisera une gestion fluide et sécurisée du flux de circulation.

Les alignements végétalisés des bordures est et ouest du site seront conservés afin de contribuer à la qualité environnementale de l'aménagement et de maintenir une séparation naturelle avec les zones voisines.

### **Orientations d'aménagement générales**

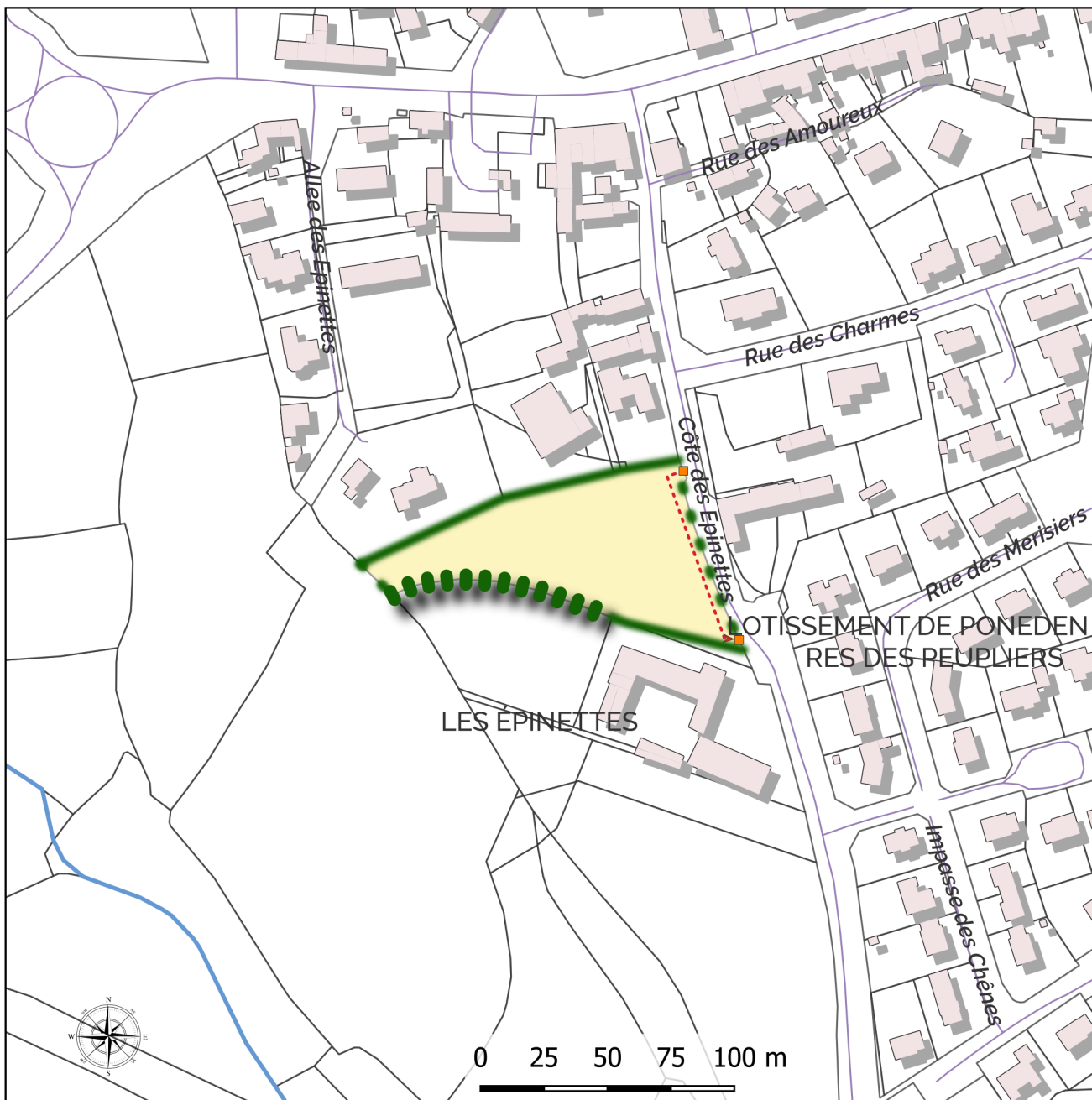
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Côte des Epinettes



## Accès

- A créer

## Environnement

- ● Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

-  Ruisseau  
 Bâtiment  
 Parcelle



## « Parc Paul » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 13 249 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 12 162 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 29
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur se situe au sein d'une diversité de contextes urbains et naturels :

- A l'ouest, il est bordé par une zone naturelle boisée qui offre un cadre paysager de grande valeur ;
- A l'est, le site est accolé à un lotissement existant, caractérisé par une densité de constructions résidentielles ;
- Au sud, la présence d'une entreprise en zone d'activité économique constitue un enjeu en termes de gestion des nuisances potentielles (bruit, circulation de véhicules lourds), mais aussi une opportunité pour introduire une mixité des usages (habitat et activités économiques) dans le projet d'aménagement.

Les enjeux majeurs de ce site concernent la préservation de la vue et de l'accès visuel vers la zone naturelle à l'ouest, tout en intégrant harmonieusement une transition avec l'environnement bâti dense à l'est et l'activité économique au sud.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès au site se fera par le lotissement existant à l'est, en double sens, ce qui facilitera à la fois la circulation des voitures et des piétons. Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés parallèlement à la voirie pour favoriser les déplacements doux entre le lotissement et la zone à aménager, renforçant ainsi l'accessibilité pour les habitants.

La zone naturelle boisée à l'ouest représente un atout paysager important pour le site. La préservation des vues en direction de cet espace naturel sera une priorité dans la conception du projet. L'aménagement des nouvelles constructions devra être pensé de manière à dégager des perspectives et

des ouvertures visuelles vers la zone boisée. Cela pourrait inclure des orientations spécifiques des bâtiments et des espaces ouverts permettant de conserver cette relation avec la nature.

Des mesures seront prises pour assurer une transition fluide entre les différentes fonctions du site, notamment par des aménagements paysagers et des espaces tampons, en particulier près de l'entreprise au sud du secteur, afin de limiter les nuisances et de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants.

### **Orientations d'aménagement générales**

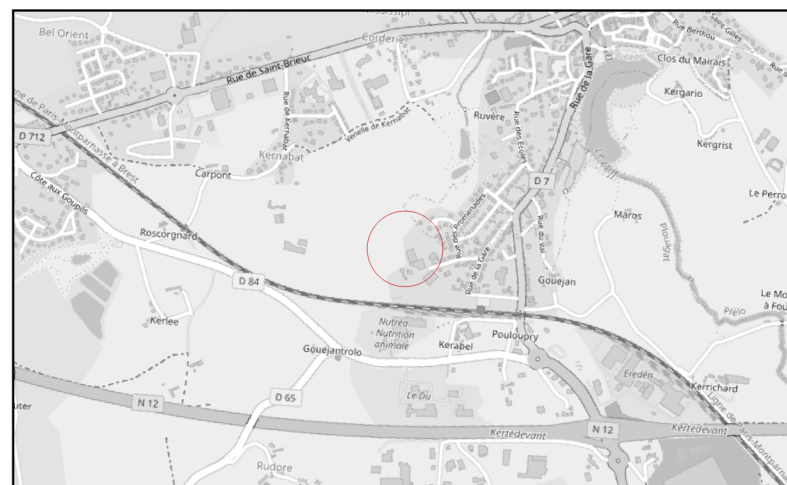
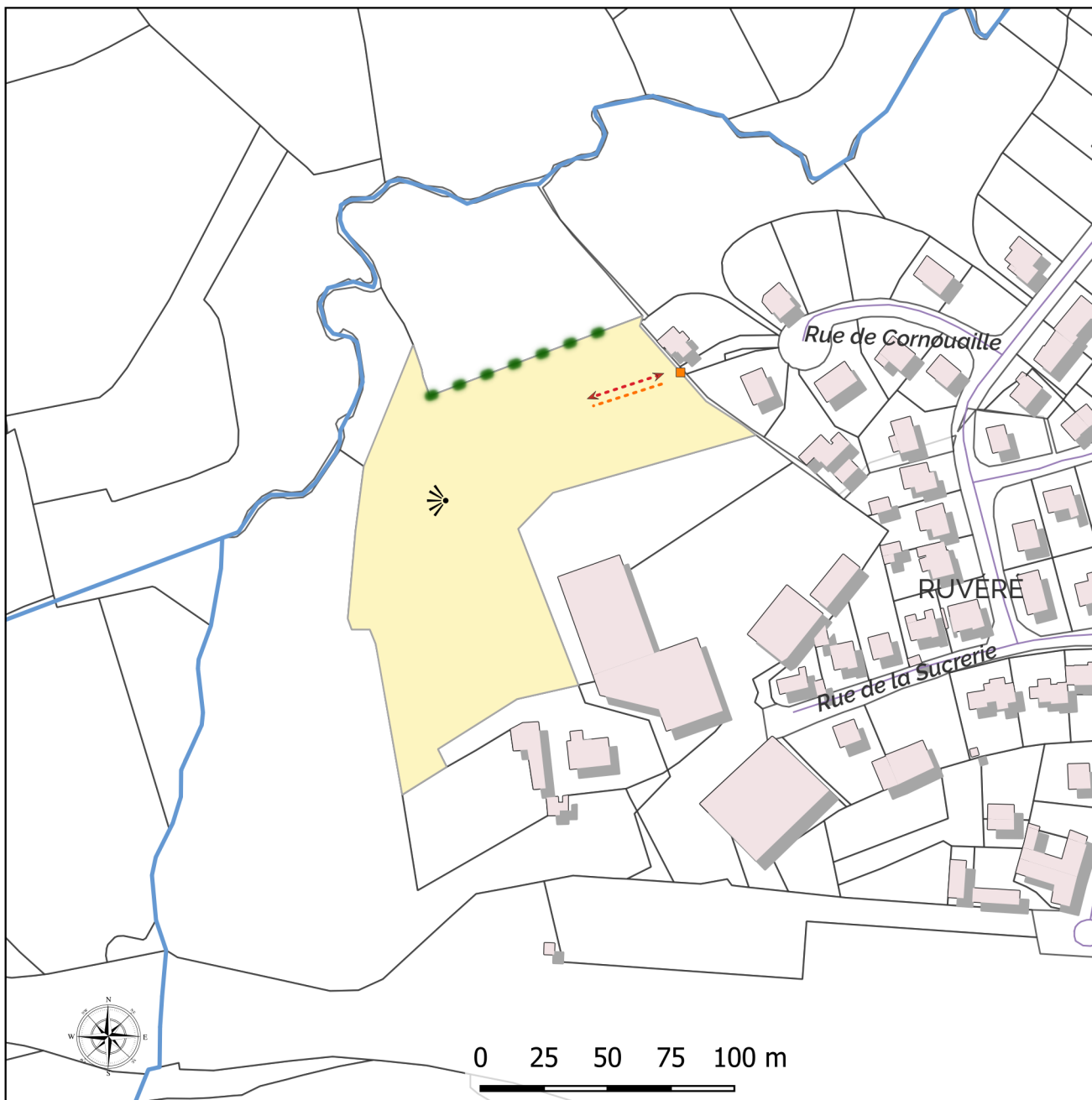
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Parc Paul



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités


- ..... Voie de desserte à créer

- ..... Voie douce

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

-  Vue à préserver

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « Rue de Kerbouillen » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 13 305 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 13 305
- Objectif minimum de production de logements : 29
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site se situe en entrée de bourg de Plouagat. Il est bordé par un grand corps de ferme qui renforce l'identité patrimoniale du secteur. Au nord, un lotissement résidentiel existe déjà, marquant la transition entre la partie plus dense du bourg et les espaces agricoles et naturels environnants.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès au site se fera par une voirie en double sens, à l'ouest, rue de Kerbouillen. Une attention particulière sera portée à la conception de cette voirie pour qu'elle soit sécurisée et bien intégrée au réseau existant, tout en minimisant les nuisances pour les riverains du lotissement au nord du site. L'accès sera aménagé au sein d'un linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site.

Le projet d'aménagement devra prendre en compte la densité et le style architectural des constructions environnantes, afin de ne pas créer de rupture brutale avec le tissu urbain existant.

Afin de laisser la possibilité d'une évolution du site à long terme, un accès devra être maintenu vers le vaste fond de jardin situé à l'arrière du site. Cet espace, qui pourrait être amené à être densifié dans l'avenir, devra rester accessible par des cheminements dédiés, garantissant une flexibilité d'aménagement à moyen ou long terme.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes

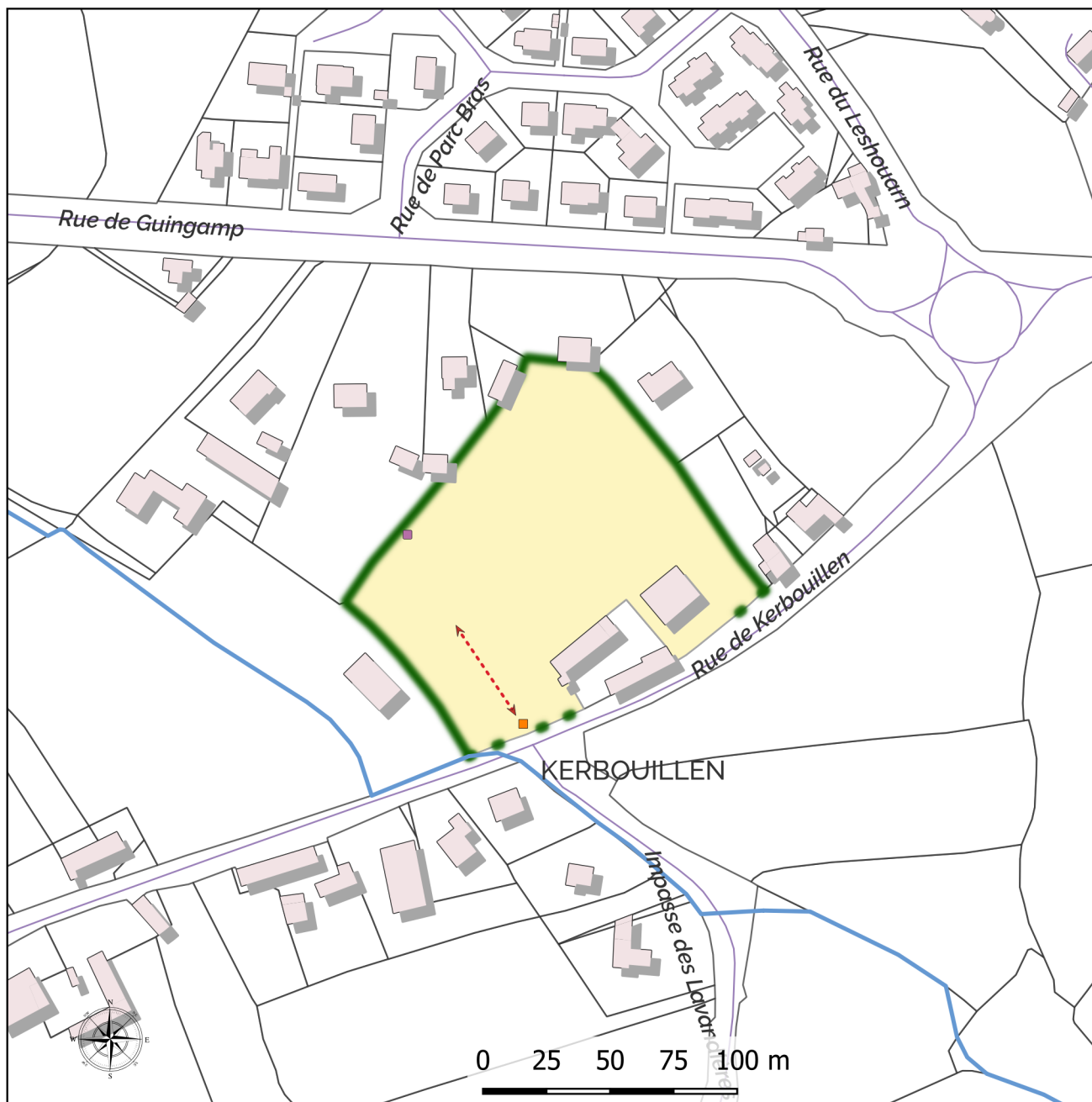
tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Rue de Kerbouillen



## Accès

- A créer
- Futur

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de Kernabat » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 3 202 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur est situé le long de la route départementale 712, un axe stratégique reliant les bourgs de Plouagat et Châtelaudren. Il bénéficie d'une accessibilité directe et rapide aux équipements et services existants, notamment une crèche, un EHPAD, un collège, et un centre d'accueil de loisirs. Cette proximité en fait un emplacement privilégié pour le développement d'infrastructures complémentaires, notamment des solutions de stationnement adaptées aux besoins locaux.

L'un des principaux enjeux de ce site est de répondre à la demande croissante en places de stationnement, tant pour les résidents que pour les usagers des services environnants, tout en garantissant une gestion respectueuse de l'environnement, particulièrement en matière de perméabilité des sols.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet principal de ce site sera la mise en place d'une aire de stationnement destinée à répondre aux besoins croissants des usagers des équipements publics à proximité. Cette aire de stationnement devra être conçue pour s'intégrer harmonieusement dans l'environnement local, en tenant compte des flux de circulation générés par la route départementale ainsi que des besoins spécifiques des différents usagers.

L'accès à l'aire de stationnement se fera directement par la route départementale. Cette voirie étant un axe à forte circulation, il sera nécessaire de prévoir des aménagements spécifiques pour sécuriser les entrées et sorties des véhicules.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle

des eaux pluviales, une attention particulière sera portée au choix des matériaux et des techniques d'aménagement. L'utilisation de revêtements perméables (dalles alvéolaires, pavés drainants) sera privilégiée dans la conception de l'aire de stationnement.

### **Orientations d'aménagement générales**

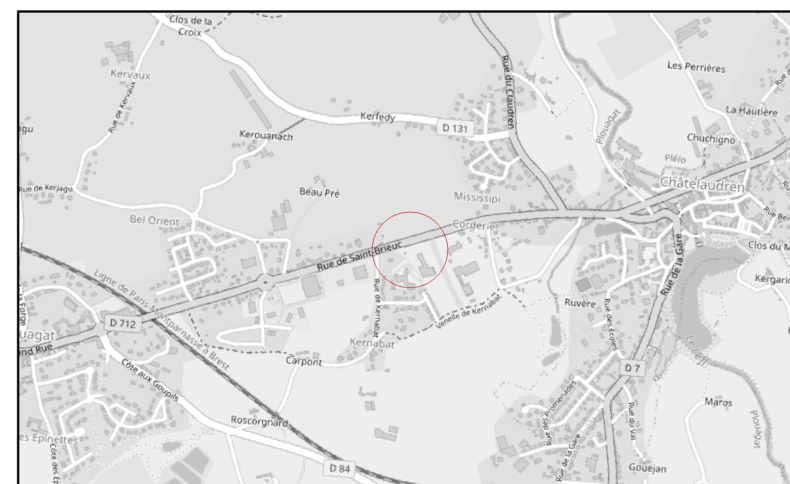
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Rue de Kernabat



## Accès

- A créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de Mississippi » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 368 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 333
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Ce site, visé pour un projet d'équipement public, se situe le long de la rue du Mississippi, reliant les bourgs de Plouagat et de Châtelaudren.

Il est bordé à l'ouest et au nord par des zones résidentielles, avec un lotissement au nord du site.

L'emplacement bénéficie donc d'une position stratégique, tant en termes de visibilité que d'accessibilité pour les habitants, tout en étant directement connecté à un cadre résidentiel dense.

Les principaux enjeux de ce projet résident dans l'intégration harmonieuse de l'équipement public dans cet environnement résidentiel, tout en garantissant une gestion optimale des accès, tant pour les véhicules que pour les piétons.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès au site sera aménagé au niveau de la rue de Mississippi, offrant une desserte directe à l'équipement public pour les véhicules et les piétons. L'aménagement de cette voie devra non seulement assurer une circulation fluide, mais aussi veiller à la sécurité des cheminements piétons.

L'alignement végétalisé en bordure nord du site, le long du lotissement, constitue un élément paysager clé qui devra être préservé. Cet espace arboré permettra d'assurer une transition visuelle et fonctionnelle entre le futur équipement public et le lotissement, tout en offrant une barrière naturelle qui participera à la qualité du cadre de vie pour les riverains.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Rue du Mississippi



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Cohiniac

### « La Porte aux Poulains » - Vocation résidentielle et d'équipements

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 3 253 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 318 m<sup>2</sup> pour la partie résidentielle et 935 m<sup>2</sup> pour la partie d'équipements
- Objectif minimum de production de logements : 4
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU (partie résidentielle) et 1AUE (partie d'équipements)

#### **Contexte / Enjeux du site**

Sa localisation centrale confère au site un rôle stratégique pour renforcer le bourg. La proximité d'un corps de ferme d'intérêt patrimonial valorise également le site et invite à intégrer ce patrimoine dans le développement du secteur.

Le projet est destiné à accueillir à la fois des logements et des équipements de type jardin ou espace partagé, ce qui implique de concilier les besoins résidentiels et publics pour faire de cet espace un lieu fonctionnel et attractif.

#### **Orientations d'aménagement**

Deux accès au site seront prévus, l'un sur la rue du Four à Pain et l'autre sur la rue de la Porte Guégan.

Le bâtiment traditionnel prévu devra s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, en respectant l'architecture et les matériaux typiques du secteur. Cette intégration permettra de préserver le caractère authentique du bourg et d'assurer une continuité visuelle avec les constructions environnantes.

Un espace d'équipement public, de type jardin partagé ou verger sera aménagé. Il favorisera les interactions entre les habitants et contribuera à l'animation du quartier, tout en offrant un espace vert propice à la détente et

aux activités collectives.

L'implantation des nouvelles constructions devra être réfléchie pour préserver la visibilité au croisement de la rue du Four à Pain et de la rue de la Porte Guégan. Cette orientation vise à assurer la sécurité des usagers et à maintenir une vue dégagée au niveau de l'intersection pour faciliter la circulation et éviter les angles morts.

#### **Orientations d'aménagement générales**

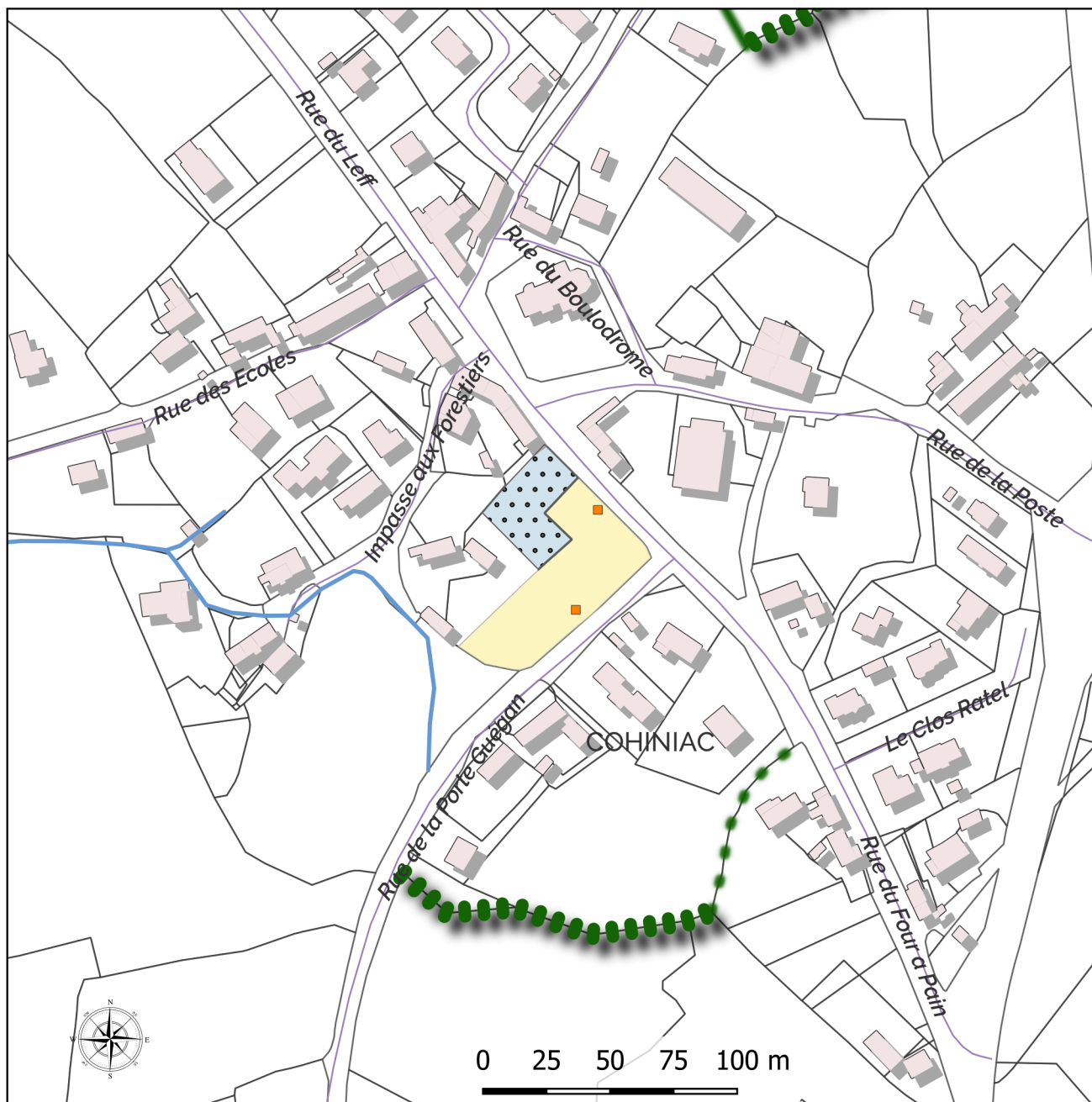
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# COHINIAC - La Porte aux Poulains



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Organisation du bâti

- Espace partagé

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Chemin Creux » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 242 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 242 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Ce site accueillera un projet de cimetière, qui vise à anticiper et satisfaire les besoins futurs de la population en matière de sépulture, au sein d'un secteur accessible. Situé en périphérie du bourg, le site permet de préserver l'accès facile pour les habitants tout en délimitant une zone tranquille, adaptée à la nature de l'usage.

La proximité avec les maisons existantes nécessitera une prise en compte de l'intégration paysagère et visuelle, pour assurer une transition harmonieuse entre les espaces résidentiels et le cimetière.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès au secteur est prévu par le Chemin Creux.

L'aménagement devra préserver et respecter la zone humide située à l'Est. Une zone tampon végétalisée pourra être instaurée pour protéger cet espace naturel et éviter tout impact négatif sur l'écosystème. Les constructions et infrastructures devront être situées en retrait pour limiter le risque de ruissellement et de contamination des eaux.

L'implantation des nouvelles structures devra tenir compte de la proximité des habitations au Sud-Ouest. Une transition douce entre le cimetière et les habitations existantes sera privilégiée, avec des aménagements paysagers qui minimisent les vis-à-vis et assurent la tranquillité des résidents voisins.

La topographie du site devra être prise en compte dans la conception de l'aménagement pour s'adapter aux pentes naturelles et limiter les travaux de terrassement. Des solutions d'aménagement en paliers ou en gradins pourraient être envisagées pour respecter le relief et favoriser une meilleure

gestion des eaux de ruissellement.

Des surfaces perméables seront intégrées dans l'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et réduire les risques d'inondation, particulièrement en lien avec la zone humide. Le parking, les allées piétonnes et autres espaces de circulation pourront être aménagés avec des matériaux perméables (pavés drainants, gravier stabilisé) pour renforcer la gestion écologique des eaux sur le site.

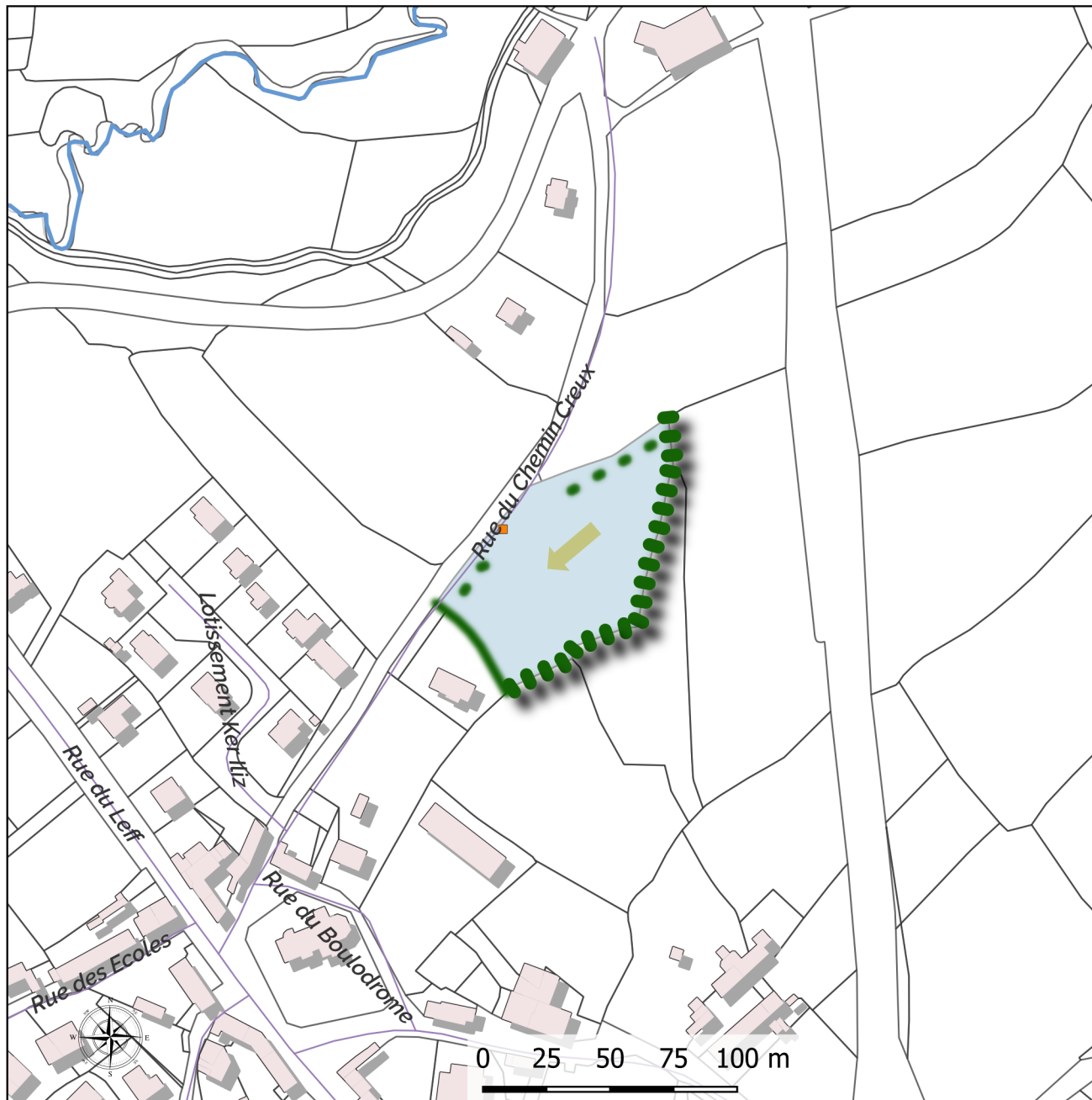
### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouveaux aménagements dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.



# COHINIAC - Le Chemin Creux



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- ➔ Topographie
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Verger Guegan » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 643 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 643 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 7
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Ce site, situé entre le front bâti et la zone agricole, est un espace de transition stratégique pour une extension maîtrisée du bourg.

L'aménagement devra équilibrer cohérence urbaine, préservation des activités agricoles, et respect du paysage pour créer un cadre de vie agréable tout en répondant aux besoins en logements de la commune.

### **Orientations d'aménagement**

La voirie sera aménagée en sens unique, avec un accès par la rue du Four à Pain et une sortie par la rue de la Porte Guégan. Cette configuration permettra de fluidifier la circulation tout en sécurisant les déplacements des résidents et usagers. Ce sens unique contribuera également à réduire les conflits de flux et à faciliter la gestion des accès au site.

Un cheminement doux sera aménagé en partie nord pour faciliter les déplacements des piétons, tout en prenant en compte le dénivelé de la rue de la Porte Guégan. Ce cheminement sera conçu pour assurer la sécurité et le confort des usagers, avec des matériaux adaptés et, si nécessaire, des escaliers pour compenser la pente.

L'implantation des logements devra respecter la limite de la zone agricole pour créer une transition visuelle et fonctionnelle avec les terres agricoles. De plus, les constructions devront être positionnées de manière à préserver l'intimité des habitations existantes et à minimiser les vis-à-vis avec le voisinage. Des aménagements paysagers ou des orientations de façade seront envisagés pour assurer une intégration harmonieuse avec les

habitations environnantes.

### **Orientations d'aménagement générales**

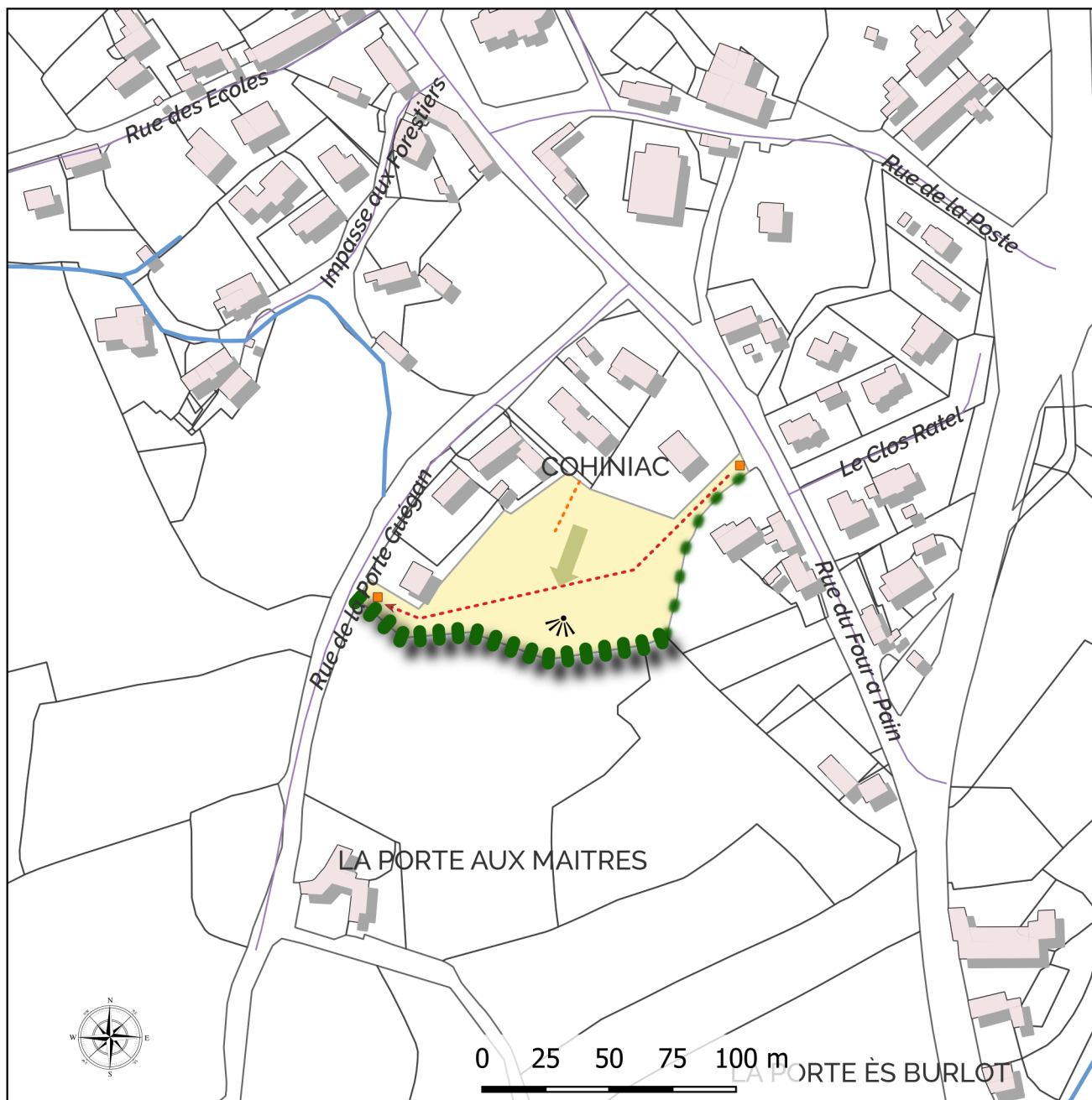
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# COHINIAC - Le Verger Guegan



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- ➔ Topographie

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## Gommenec'h

### « Traou Goaziou » - Vocation résidentielle

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 1 321 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 321 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Zonage : UC

#### **Contexte / Enjeux du site**

L'enjeu principal du site réside dans sa position au nord du bourg, dans un contexte environnemental et paysager préservé : délimité au nord par un espace vert protégé, qui comporte une haie bocagère et un talus.

La route départementale au sud assure une connexion essentielle, tandis que le site lui-même se trouve dans un secteur de transition entre un patrimoine ancien (anciens corps de ferme) et un lotissement plus récent.

Cette dualité entre bâti traditionnel et développement résidentiel récent confère au site une importance stratégique, avec le défi de préserver ses atouts naturels et patrimoniaux tout en répondant aux besoins de développement résidentiel de la commune.

#### **Orientations d'aménagement**

Les constructions seront positionnées en bordure de la RD, permettant ainsi de préserver le hameau au nord et de maintenir une distance respectueuse vis-à-vis des talus et arbres existants.

Les jardins des maisons seront orientés de manière préférentielle vers le sud-est et le sud-ouest, permettant de profiter pleinement des vues sur les talus et de bénéficier d'un bon ensoleillement.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront

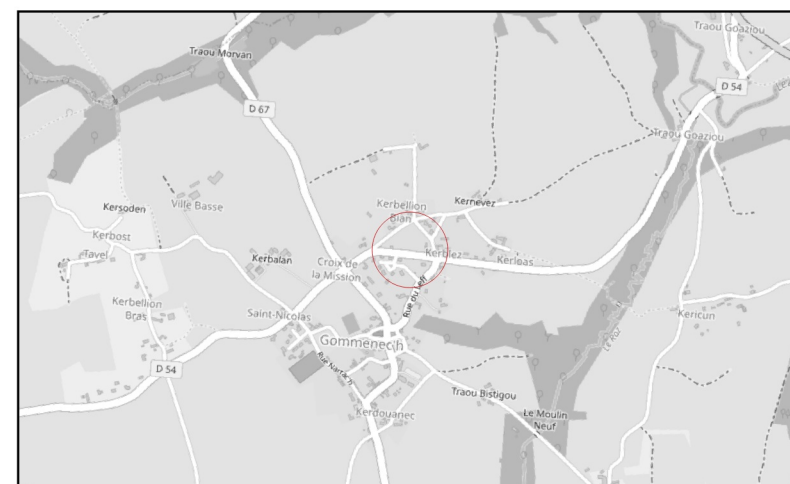
sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# GOMMENECH'H - Traou Goaziou



## Accessibilité / Desserte / Stationnement

■ A créer

## Environnement

■ Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Secteur

■ Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

— Ruisseau

■ Bâtiment

□ parcelle



## « Parc Lanne » - Vocation résidentielle

### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 1 634 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 634 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur concerné est situé à l'ouest du bourg, le long d'un axe structurant, en interface entre plusieurs fonctions urbaines. Il s'insère dans un tissu mixte comprenant, de l'autre côté de la voie, des équipements publics (notamment un terrain de football), et, autour, un tissu résidentiel pavillonnaire.

À l'est, le site s'ouvre sur une zone agricole constituant un espace de respiration paysagère et un atout en matière de cadre de vie.

Ce secteur présente un potentiel d'urbanisation en continuité directe du bourg, dans une logique de densification mesurée, en lien avec les constructions existantes.

### **Orientations d'aménagement**

Les futures constructions seront implantées en front de voie, en continuité du bâti existant, afin de conforter la lecture urbaine du bourg et de préserver l'organisation linéaire de l'habitat.

L'orientation des logements devra tirer parti de l'ouverture paysagère à l'est. Ainsi, les jardins seront préférentiellement situés à l'arrière des constructions, tournés vers la zone agricole, dans une logique d'intimité résidentielle et de valorisation des vues.

L'aménagement veillera à assurer une transition douce avec la zone agricole à l'est (traitement paysager, gestion des limites par des haies bocagères ou clôtures végétalisées).

La desserte devra être pensée de manière à limiter les accès directs multiples sur la route principale, en favorisant si possible une voie interne ou

des accès regroupés.

### **Orientations d'aménagement générales**

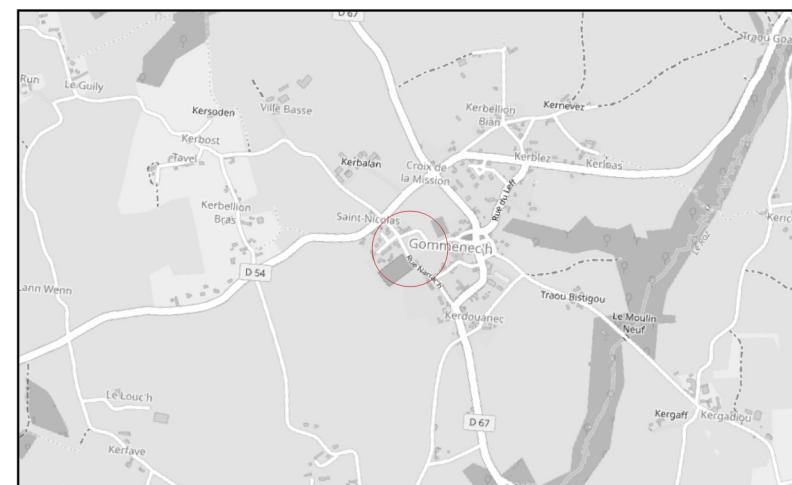
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# GOMMENECH'H - Parc Lanne



## Accessibilité / Desserte / Stationnement

■ A créer

## Environnement

●●● Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Secteur

■ Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

— Ruisseau

■ Bâtiment

□ parcelle



## Goudelin

### « Kernevez » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 9 468 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 920 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors bande inconstructible) : 9 048 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 16 dont 4 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte du site**

La parcelle concernée, de nature agricole et enclavée, est encadrée à l'ouest par une haie bocagère, qui joue un rôle essentiel dans l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité du site.

La haie située au sud a été renforcée, contribuant à l'effet naturel d'intégration et à la préservation des écosystèmes locaux.

À l'ouest, la parcelle est bordée par un lotissement, créant une transition entre l'urbanisation existante et le caractère rural de la zone, tout en appelant à une réflexion sur la gestion des interfaces entre ces deux types d'espaces.

#### **Orientations d'aménagement du site**

Afin de gérer les flux de circulation entre le lotissement existant et la rue de Kerallec, une voie à sens unique est prévue. L'entrée se fera par le lotissement et la sortie par la rue de Kerallec, facilitant ainsi la fluidité du trafic.

Un recul approprié de 10 mètres devra être respecté par rapport aux arbres existants pour garantir leur préservation. Ce recul impactera l'implantation des constructions et des infrastructures, dans le but de concilier la densification urbaine et la préservation du paysage. Il sera essentiel de prendre en compte les contraintes naturelles du site pour obtenir un

aménagement harmonieux.

L'implantation des constructions devra maximiser l'ensoleillement, notamment au sud-ouest (jardins), tout en minimisant les risques de surchauffe en période estivale. Cela pourra être réalisé grâce à des solutions architecturales telles que des protections solaires, des pergolas ou une orientation optimale des façades et des espaces de vie.

Quatre logements locatifs sociaux (LLS) sont envisagés sur la parcelle de l'ancien cabinet médical, avec une implantation en bande recommandée au nord de la parcelle. Une bande inconstructible de 10 mètres sera réservée pour créer une transition harmonieuse avec les constructions existantes, réduisant ainsi l'impact visuel et urbain.

#### **Orientations d'aménagement générales**

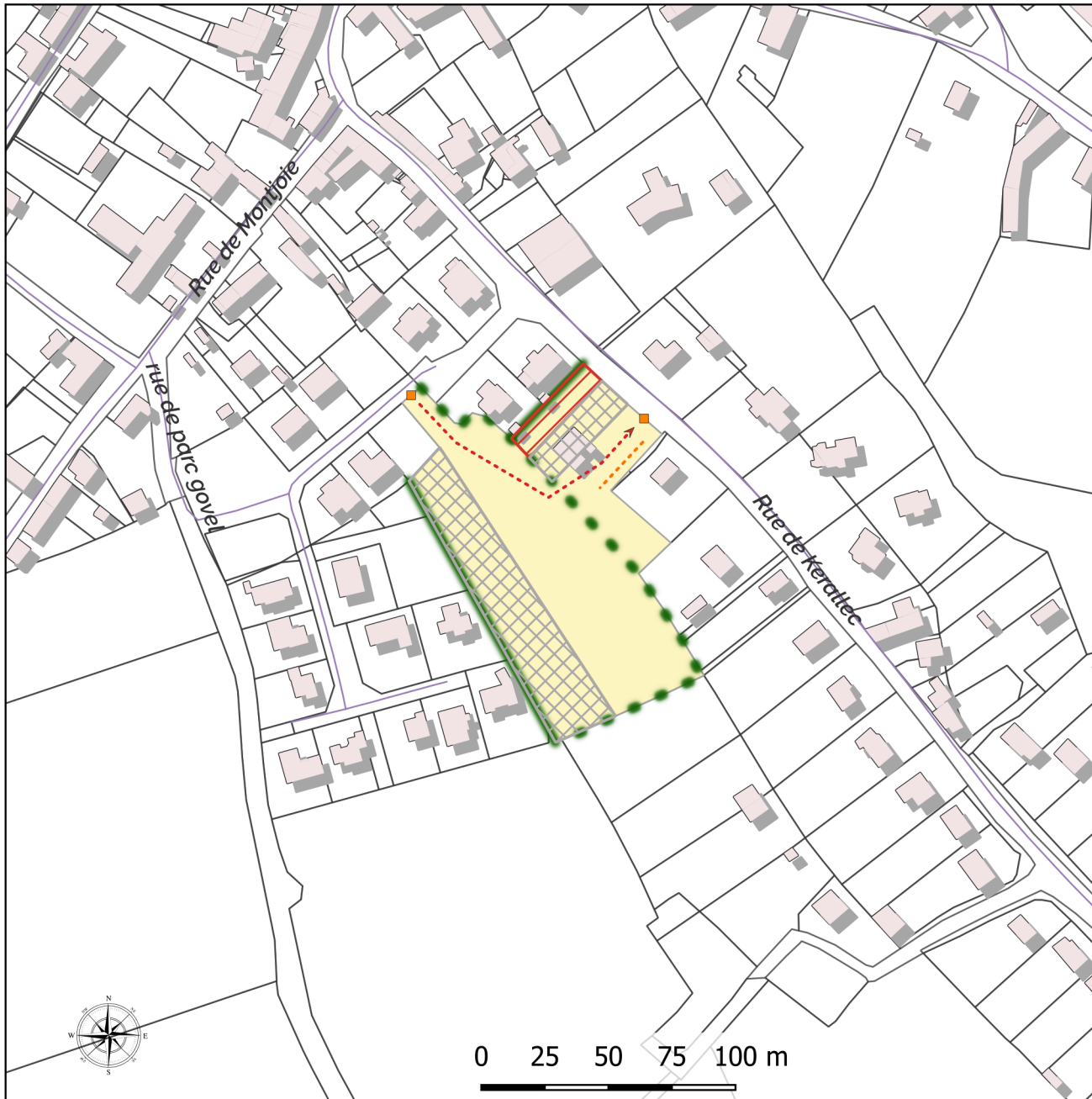
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



GOUDELIN - Kernevez



## Accès

- A créer

## Environnement

-  Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés


## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

- ..... Voie douce

## Organisation du bâti

-  Implantation préférentielle du bâti

-  Bande inconstructible

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

-  Bâtiment

- Parcelle



## « Le Jardin » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un jardin avec hangar
- Surface totale : 10 317 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 096 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 18 dont 2 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte du site**

Le secteur est situé à proximité immédiate du bourg, offrant un accès privilégié à des équipements publics structurants de la commune, tels que la crèche et la médiathèque, situés dans un jardin partagé. Cette localisation renforce la connexion entre le futur aménagement et les services locaux, favorisant ainsi la vie de quartier et la proximité des habitants avec les infrastructures essentielles.

Le site présente un ancien hangar, dont la conservation est envisagée dans le cadre du projet. Cette structure pourrait être intégrée de manière réfléchie à l'aménagement, participant à la préservation du patrimoine bâti tout en offrant une opportunité de réutilisation fonctionnelle ou esthétique dans le futur ensemble urbain.

### **Orientations d'aménagement du site**

La topographie particulière du site sera prise en compte pour garantir une intégration harmonieuse du projet dans l'environnement existant ainsi que la co-visibilité vers la chapelle de l'Isle.

L'aménagement prévoira la conservation du hangar existant, transformé en lieu de rencontre et de vie pour les habitants du quartier. Le projet privilégiera une architecture de style traditionnel, avec la création de petits îlots de maisons mitoyennes reliés par des voiries partagées, favorisant un esprit de quartier.

Les accès seront assurés via le lotissement des Lavandières et la rue de la Fontaine Pierre. Des cheminements doux relieront le lotissement à la médiathèque et à l'aire de jeux à proximité.

Les bâtiments seront principalement implantés au nord de la parcelle, permettant de dégager un espace jardin autour du hangar, tout en préservant la vue vers la chapelle.

### **Orientations d'aménagement générales**

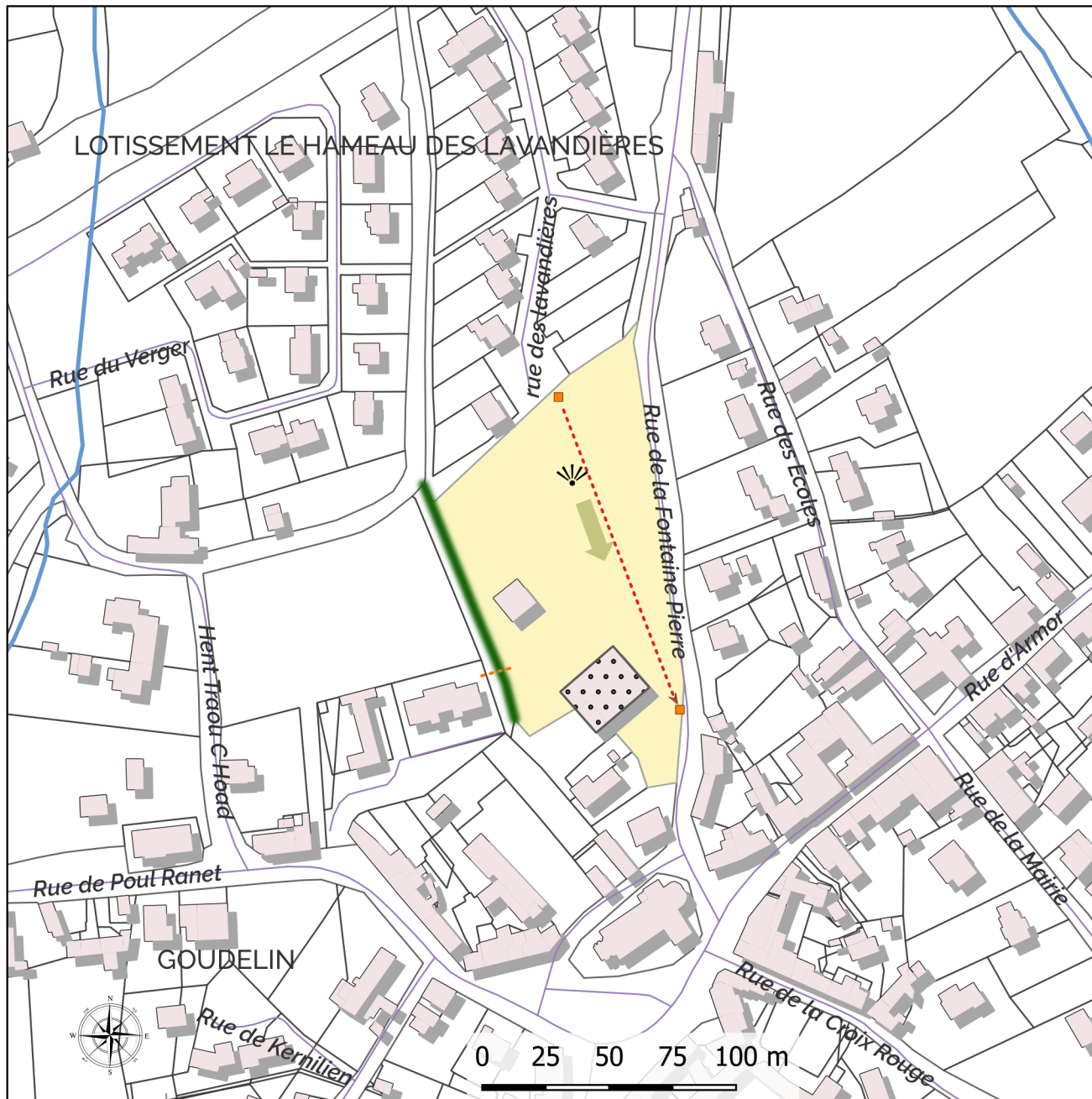
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.




GOUDELIN - Le Jardin



Accès

- A créer

## Environnement

-  Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

- Voie douce

## Organisation du bâti

- Espace partagé

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

-  Vue à préserver

-  Topographie

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « Rue de Kernilien » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 442 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 442 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 10
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte du site**

La parcelle est située au sud-ouest du bourg, dans un environnement rural, bordée au nord par un lotissement résidentiel et au sud par une longère en pierres, caractéristique du patrimoine local. À l'ouest, la parcelle s'ouvre sur un vaste paysage agricole, offrant des vues dégagées sur le grand paysage et renforçant le caractère champêtre du site.

La proximité avec un bâti ancien et un paysage naturel impose une réflexion approfondie sur l'intégration paysagère et architecturale du futur aménagement, en tenant compte des éléments environnants, tels que les haies bocagères et les talus qui structurent le paysage local.

### **Orientations d'aménagement du site**

Un bâtiment collectif sera implanté au sein du projet, permettant une densité maîtrisée tout en respectant l'harmonie globale du secteur.

L'architecture du secteur devra s'intégrer dans l'environnement naturel et champêtre existant. Les matériaux utilisés devront privilégier le bois ou des matériaux naturels, tout en respectant un style sobre et en harmonie avec l'aspect paysager du site.

Un jardin partagé sera créé afin de renforcer le lien social entre les habitants tout en permettant un espace de rencontre et de biodiversité au sein du projet.

Les entrées et sorties du secteur seront situées sur la rue de Kernilien. Un espace de stationnement sera prévu à l'entrée du secteur, facilitant la mobilité et préservant le calme intérieur du site.

Les constructions énergétiquement performantes (énergies renouvelables, récupération d'eau, orientation solaire) seront à privilégier.

### **Orientations d'aménagement générales**

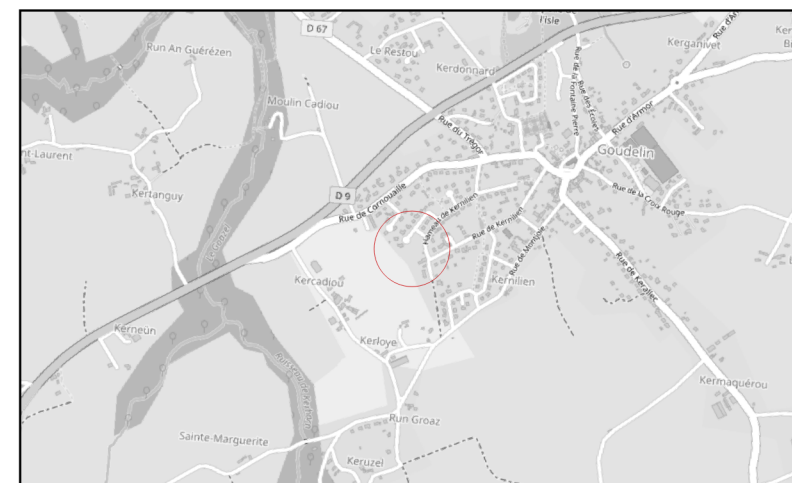
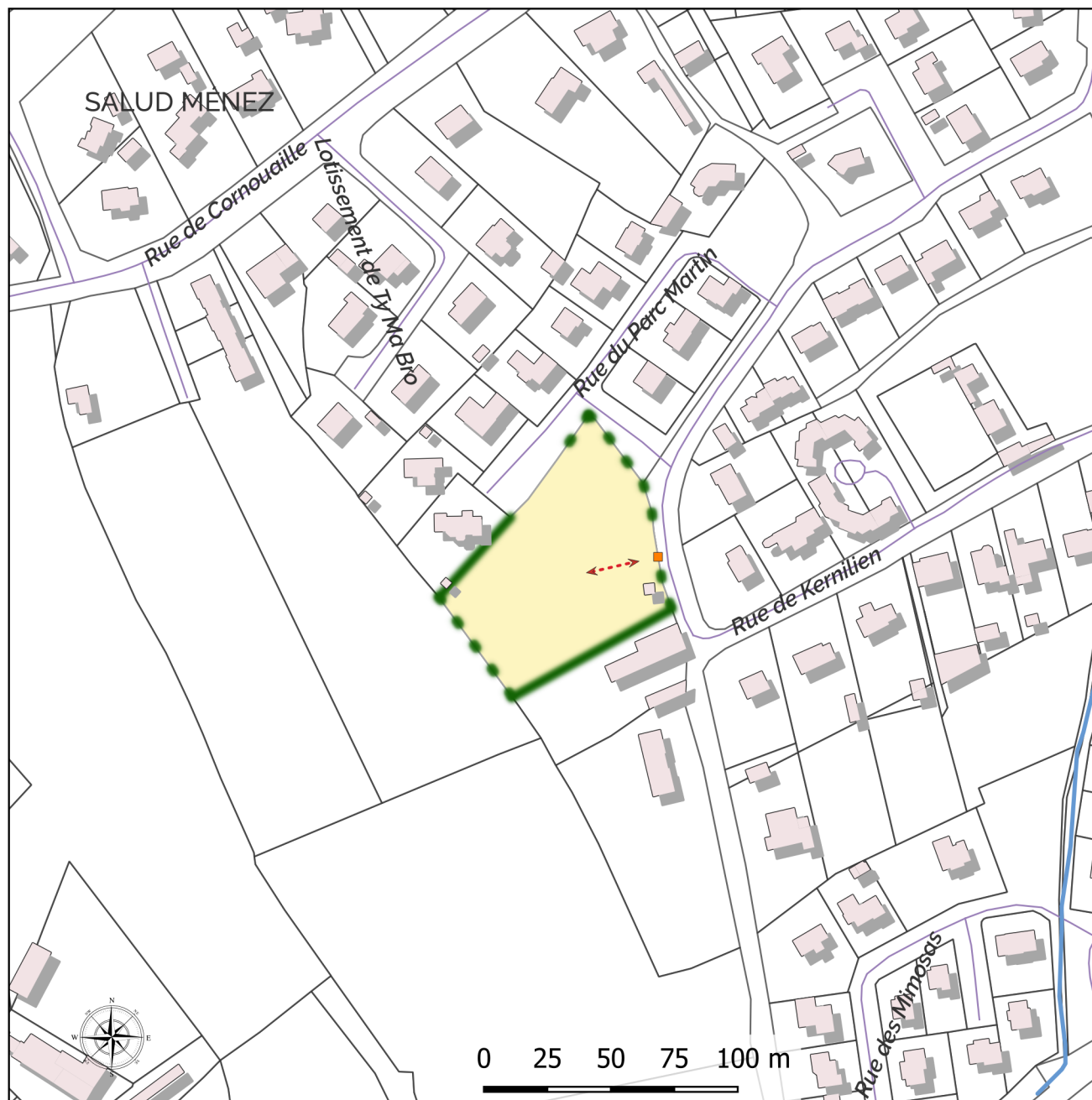
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# GOUDELIN - Rue de Kernilien



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de Poul Ranet » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – aménagement d'un jardin
- Surface totale : 3 188 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif de production de logements : 5 à 6
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte du site**

Le site à aménager présente une topographie complexe, avec une déclivité marquée par rapport à la rue, créant des défis pour son aménagement et son accessibilité.

Situé à proximité immédiate du bourg, le secteur est entouré d'un environnement pavillonnaire lâche, favorisant une transition entre le tissu urbain et les espaces naturels.

Un ruisseau busé traverse la limite de la parcelle, constituant une contrainte environnementale importante. La gestion de l'eau et la préservation des équilibres écologiques représentent des enjeux majeurs dans l'aménagement de ce secteur.

### **Orientations d'aménagement du site**

Le projet visera à réaffirmer la présence du ruisseau en créant un espace paysager avec des plantations le long de son tracé. Le talus existant en bordure de voie communale sera aménagé afin de stabiliser les différents niveaux.

Les lots seront situés en fond de parcelle afin de respecter la topographie du site, et une architecture de style traditionnel sera à respecter, s'insérant harmonieusement dans le tissu bâti existant.

### **Orientations d'aménagement générales**

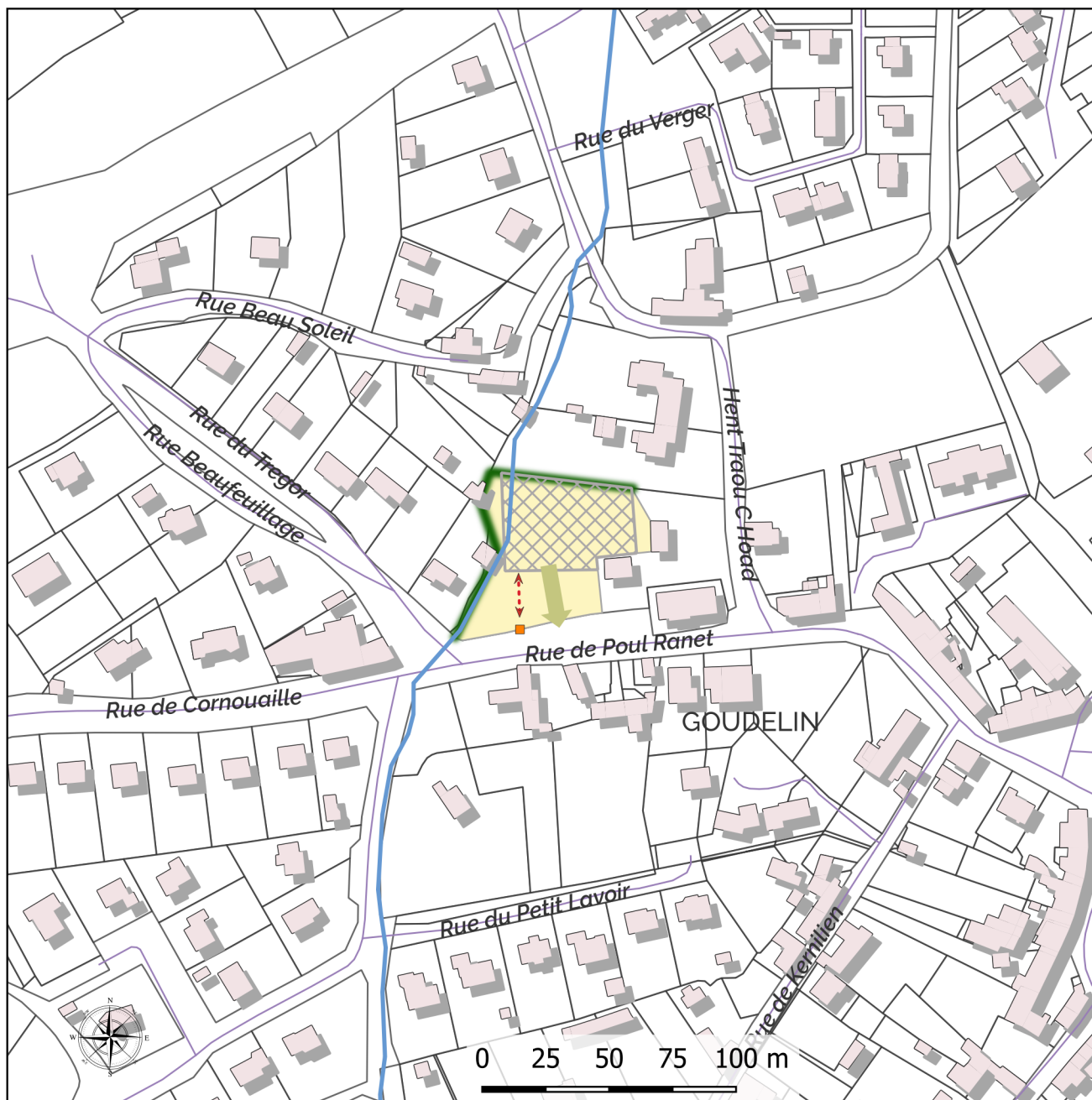
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# GOUDELIN - Rue de Poul Ranet



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Organisation du bâti

- Implantation préférentielle du bâti

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- ↑ Topographie
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Lannebert

### « Le Bourg » - Vocation résidentielle

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 4 578 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 578 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 6
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé à l'est du bourg, le long d'une voie départementale. Il s'agit d'une parcelle offrant une ouverture vers la vallée avec une vue dégagée sur le ruisseau, apportant un cadre naturel et agréable.

Il est limitrophe d'un secteur de projet de renouvellement urbain, ce qui permet d'envisager des connexions ou des synergies avec le développement adjacent.

L'emplacement bénéficie d'une bonne accessibilité tout en étant proche d'un environnement naturel, présentant un potentiel intéressant pour un projet d'aménagement offrant un cadre de vie proche de la nature.

#### **Orientations d'aménagement**

Les accès aux logements seront aménagés au sein d'un linéaire bocager protégé, le long de la route départementale, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site.

L'aménagement du secteur pourra se coordonner avec le projet de la parcelle située à l'est, en envisageant une éventuelle connexion de la voirie pour garantir la cohérence et la fluidité entre les deux projets.

La préservation de la vue panoramique vers la vallée et le ruisseau au sud est primordiale pour valoriser l'intégration paysagère du site.

De plus, un cheminement doux sera aménagé au sud, assurant une liaison

piétonne sécurisée et agréable, renforçant ainsi la mobilité douce au sein du bourg et l'accès facilité aux espaces naturels.

Les constructions s'inspireront des codes du bâti traditionnel existant, comme les toitures à deux pans et l'utilisation de matériaux locaux, afin de garantir une bonne intégration dans le contexte architectural environnant.

#### **Orientations d'aménagement générales**

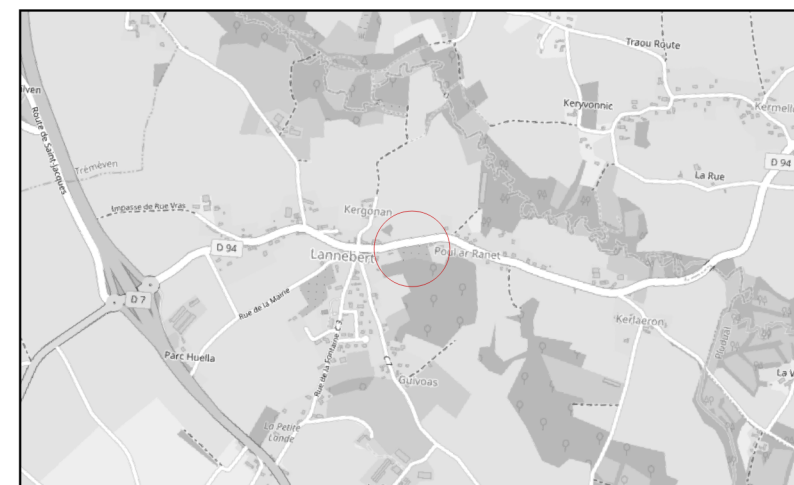
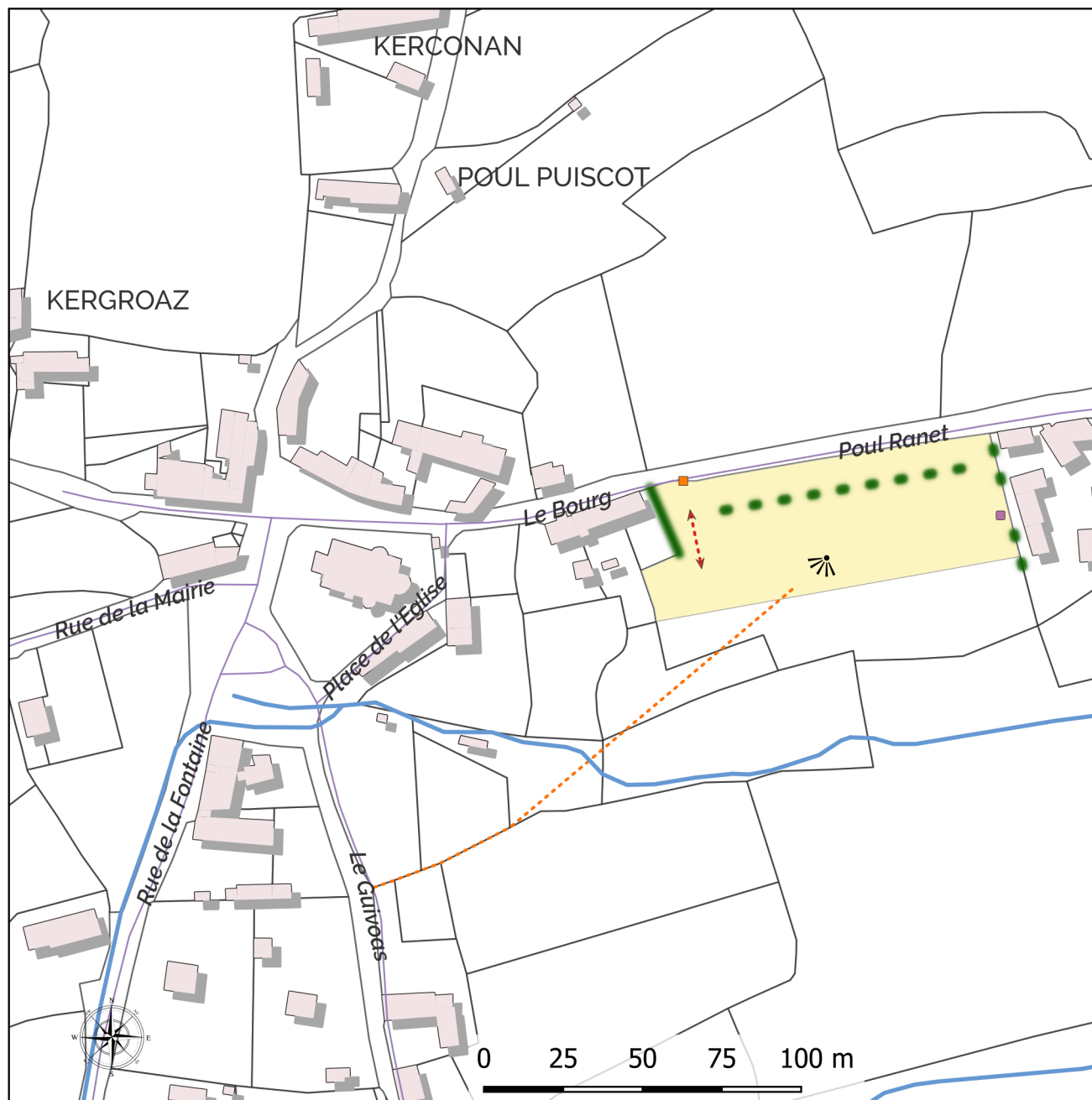
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANNEBERT - Le Bourg



## Accès

- A créer
- Futur

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Vue à préserver
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Guivoas » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 1 214 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 214 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Zonage : UC

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est une parcelle située en plein cœur du bourg, à proximité immédiate de l'église et d'un lavoir, deux éléments patrimoniaux marquants pour la commune. À l'arrière de la parcelle, au nord, le terrain s'ouvre sur une vue dégagée vers la vallée, avec un ruisseau traversant cette zone naturelle.

Cet emplacement stratégique, au croisement d'espaces bâtis et naturels, présente un fort potentiel pour un projet respectueux de l'environnement local tout en renforçant les liens avec le patrimoine historique et naturel du village.

### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement du site prévoira une entrée et une sortie situées sur la voie principale. L'accès sera aménagé au sein d'un linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le secteur.

Le ruisseau situé en limite nord du terrain sera intégralement préservé. Une zone tampon végétalisée pourra être aménagée pour protéger son écosystème et maintenir sa continuité écologique, tout en assurant son intégration dans le projet d'aménagement urbain.

### **Orientations d'aménagement générales**

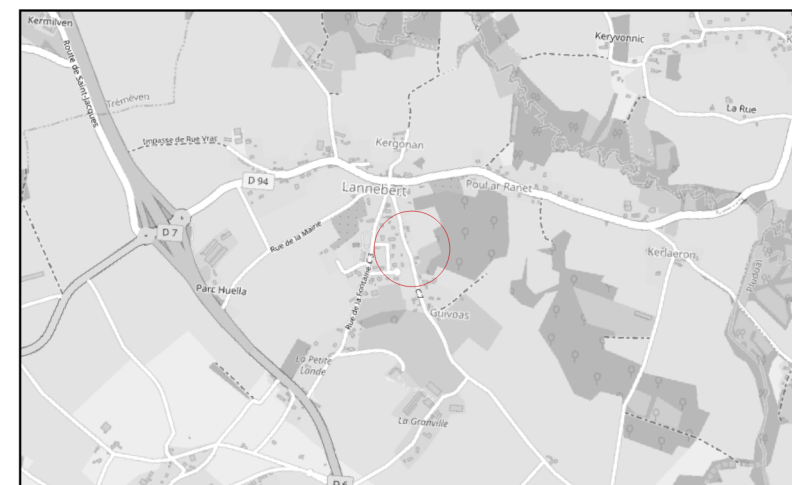
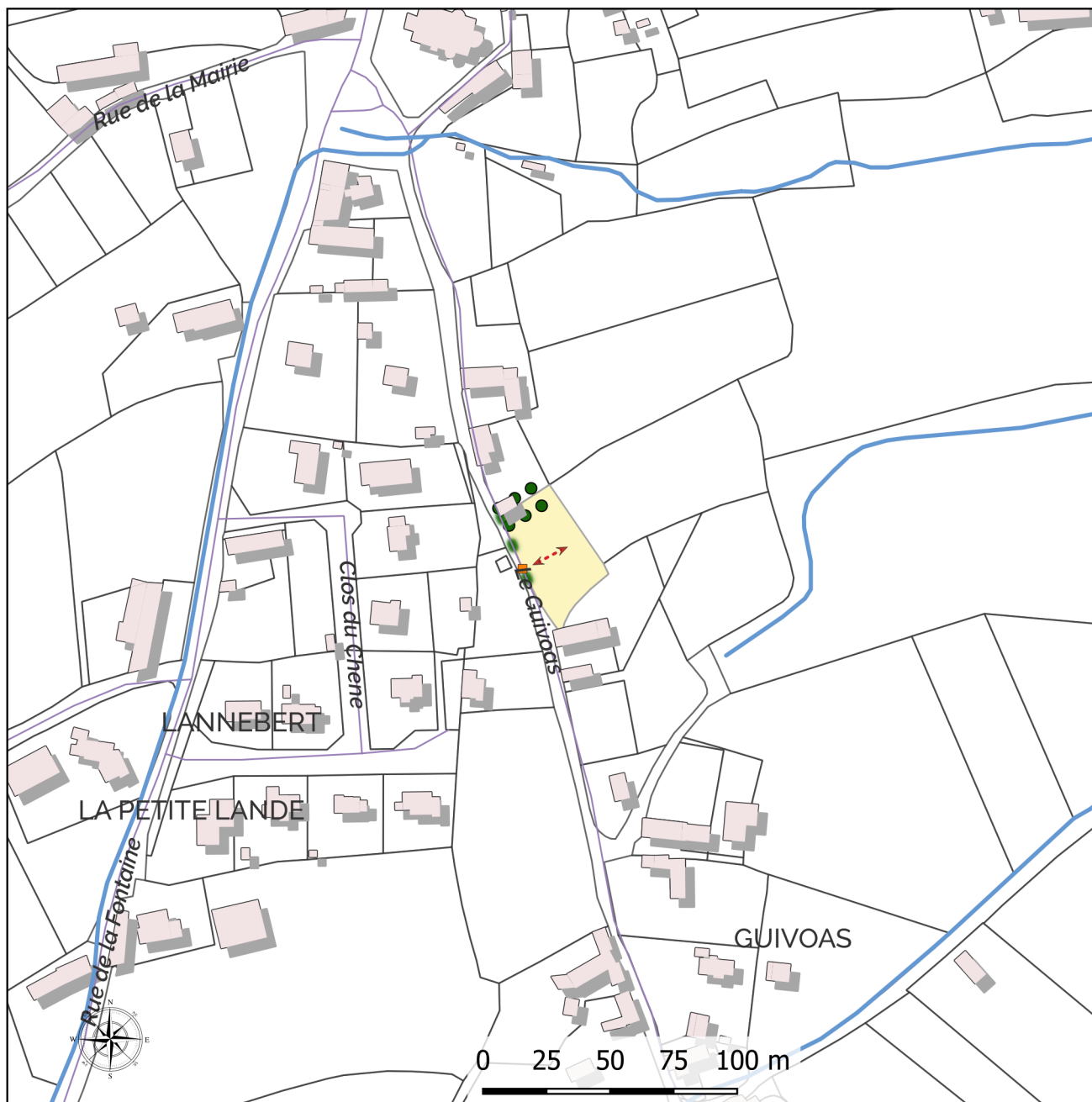
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANNEBERT - Le Guivoas



## Accès

- A créer

## Environnement

- ● ● Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Poul Ranet » - Vocation résidentielle

### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site occupé par une habitation et un ancien hangar agricole
- Surface totale : 5 088 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 6 dont 1 à 2 logements sociaux
- Zonage : UC

### **Contexte / Enjeux du site**

Situé à l'est du bourg, le site se trouve le long d'une voie départementale et bénéficie d'un portage par l'Établissement Public Foncier (EPF). Il abrite une maison d'habitation en pierre ainsi qu'un ancien hangar agricole. Au sud, il s'ouvre sur une zone naturelle, offrant une opportunité pour concevoir un projet d'aménagement qui conjugue cadre de vie agréable et proximité avec la nature.

Le projet porté par l'EPF vise à conserver l'habitation en pierre et à la revendre sur le marché privé, accompagnée d'une parcelle de terrain. Le reste du site est destiné à accueillir une opération de logements, répondant aux objectifs de la commune en matière de renouvellement urbain et de densification.

L'objectif principal est de diversifier l'offre de logements au sein de la commune, tout en revalorisant une zone qui pourrait autrement devenir une friche bâtie en centre bourg. De plus, la proximité immédiate avec un autre secteur de projet du bourg ouvre la voie à des connexions et des synergies avec les développements adjacents, renforçant ainsi l'attractivité et la cohérence du secteur.

### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement prévoira une entrée et une sortie situées sur la voie principale.

La maison en pierre sera conservée afin de maintenir le caractère patrimonial du site.

Sur le reste du terrain, une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de la commune sera développée.

### **Orientations d'aménagement générales**

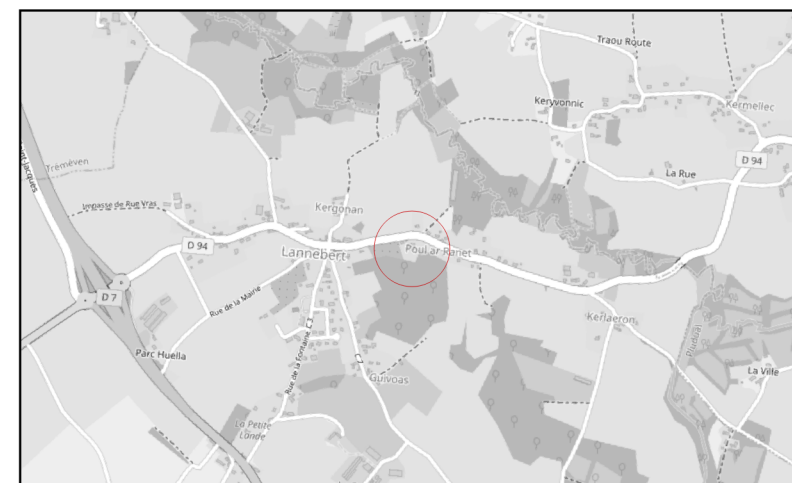
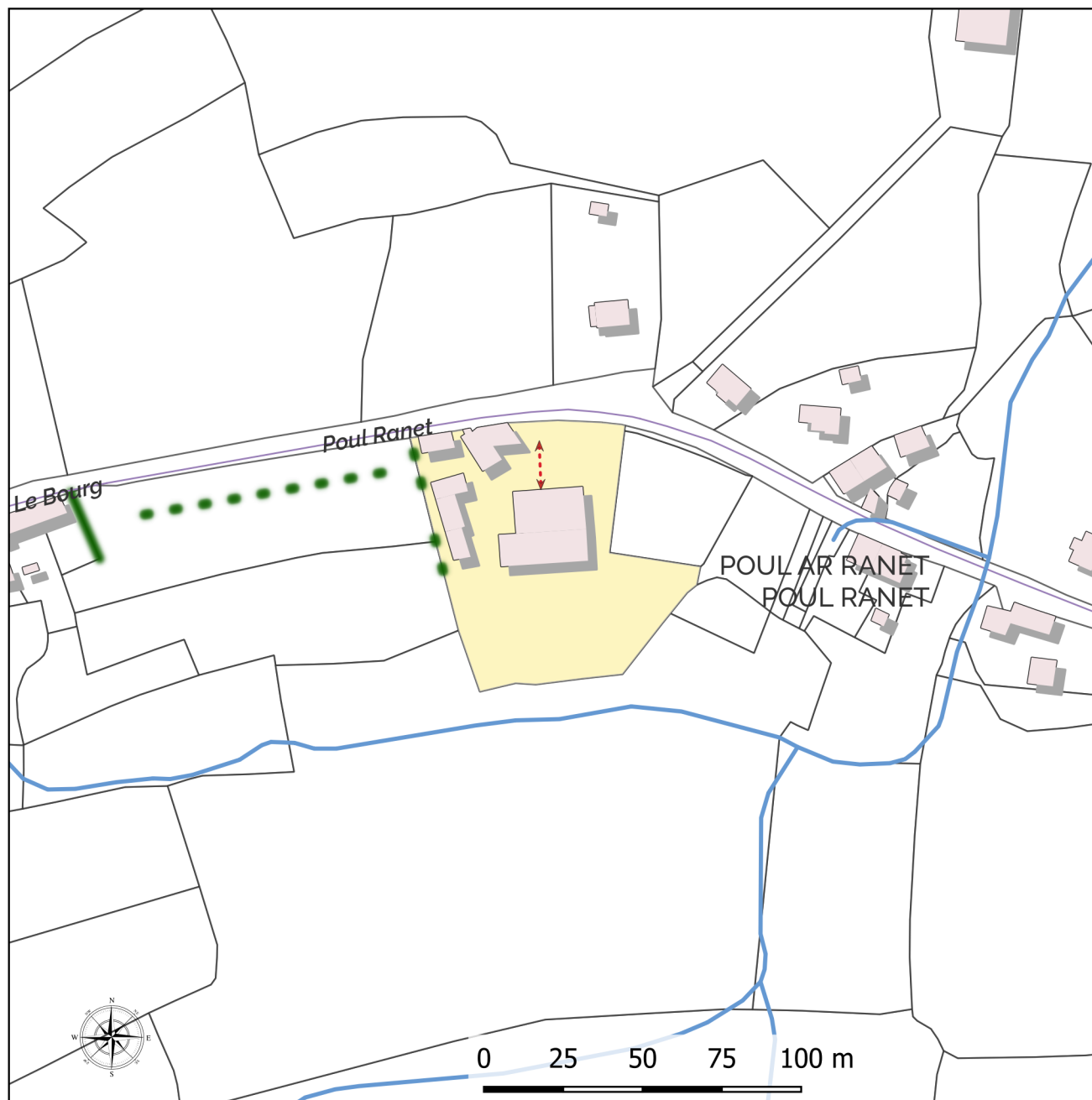
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANNEBERT - Poul Ranet



## Environnement

Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

Ruisseau

Bâtiment

Parcelle



## Lanrodec

### « Leur Guér Friquet » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 2 247 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 247 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 3 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur de projet se situe au sud du bourg de Lanrodec, en lien direct avec des équipements publics existants (équipements sportifs et de loisirs, cimetière).

Il bénéficie d'une situation stratégique en lisière du bourg, à proximité des services.

L'environnement immédiat du site est également marqué par un tissu résidentiel au nord, et par des espaces agricoles et naturels au sud et à l'est, qui constituent une transition vers les paysages ouverts.

L'enjeu principal de ce site est d'y développer une offre de logements sociaux, en s'appuyant sur la proximité des services.

#### **Orientations d'aménagement**

Une offre de logements sociaux adaptée aux besoins de la commune sera prévue sur ce site. Des formes diversifiées (petits collectifs, logements intermédiaires ou maisons groupées) pourront être prévues, en veillant à une insertion harmonieuse dans le tissu résidentiel existant.

Une transition paysagère douce sera aménagée entre le secteur de projet et les espaces naturels environnants, notamment par la création d'un cheminement piéton en lisière est, assurant à la fois la continuité paysagère et la connexion douce avec les espaces adjacents.

Des connexions piétonnes seront également prévues vers le centre-bourg et les équipements et services existants.

#### **Orientations d'aménagement générales**

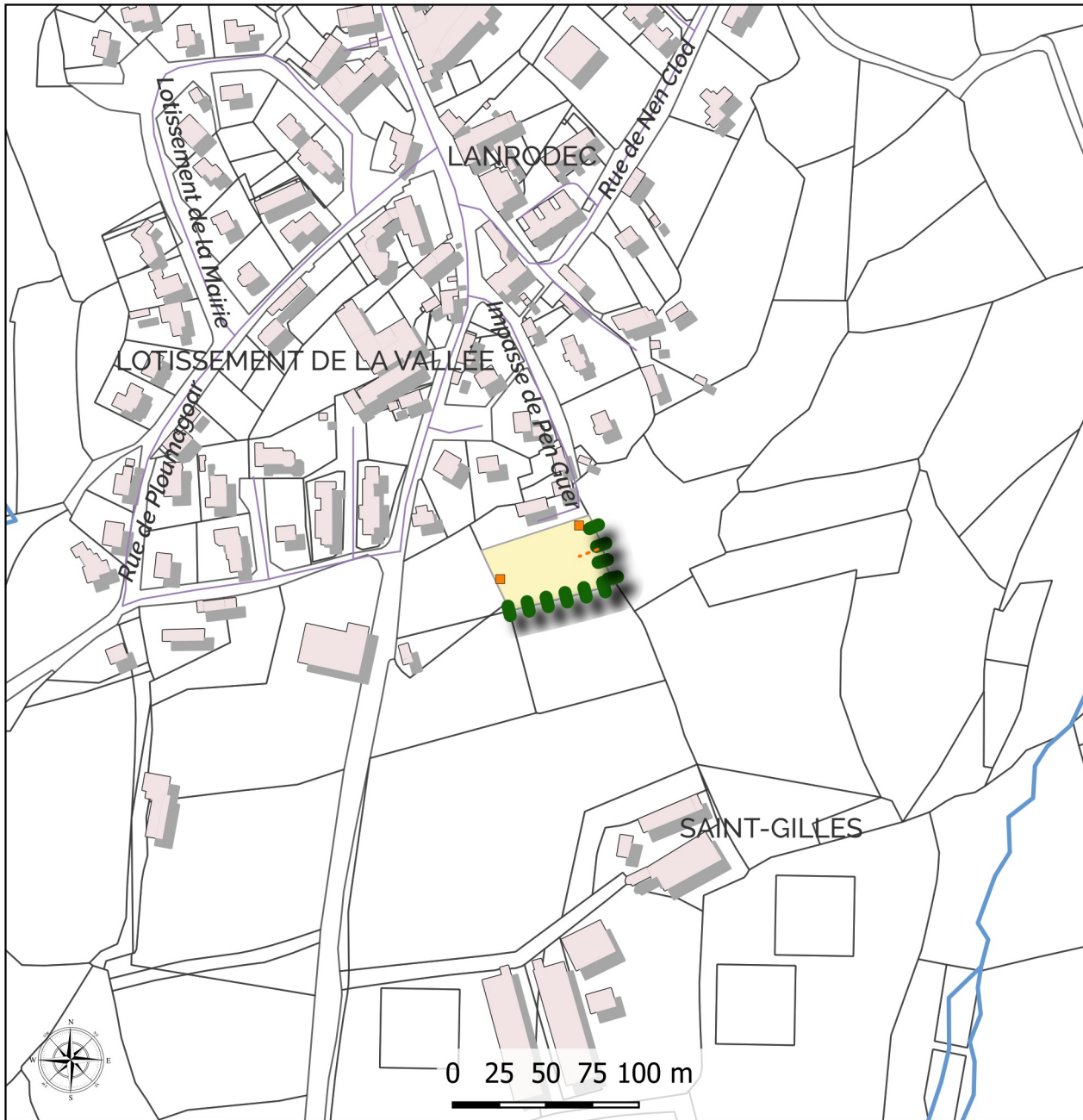
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Leur Guer Friquet



Accessibilité / Desserte / Stationnement

- A créer

## Environnement

Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Secteur

■ Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

— Ruisseau

 Bâtiment

parcels



## « Parc Cojan » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 6 558 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 558 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur est destiné à un projet d'aire de jeux de football. Il est situé au sud du terrain de football communal, dans une zone stratégique marquant l'entrée sud du bourg.

Le projet d'aire de jeux de football viendra compléter les infrastructures existantes, créant ainsi une continuité fonctionnelle et spatiale avec le terrain football voisin.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès au site se fera par le nord, via le secteur du terrain de foot.

Une liaison douce sera également à prévoir par le nord-ouest du site.

Situé à l'entrée sud du bourg, ce secteur constitue une porte d'entrée importante pour la commune. Il sera primordial de veiller à une intégration paysagère harmonieuse qui puisse valoriser l'image de la commune et améliorer la qualité des espaces publics dans cette zone d'accès.

La proximité immédiate des zones agricoles et naturelles imposera une attention particulière à la gestion des transitions entre les espaces urbanisés et ces milieux. L'objectif sera de préserver les continuités écologiques et paysagères tout en proposant un aménagement respectueux de l'environnement et en harmonie avec le cadre naturel du secteur.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les

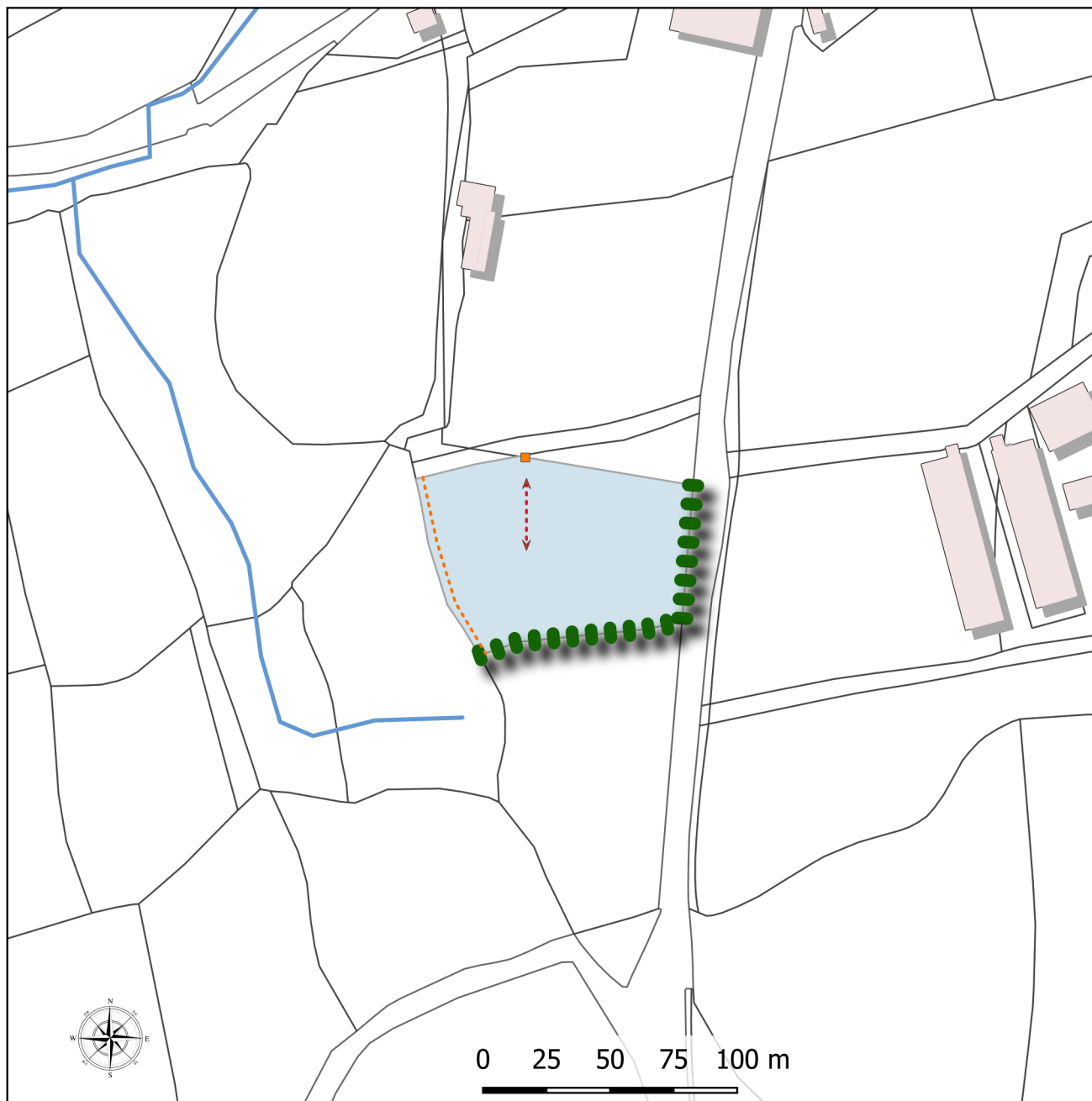
voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Parc Cojan



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## « Parc Huellan » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 11 025 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 11 025 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors bande inconstructible) : 10 041 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 13
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Situé au nord du bourg, le site s'ouvre sur une vallée boisée avec un ruisseau en contrebas, constituant un espace naturel d'une grande valeur écologique à préserver.

En position dominante, le terrain offre des perspectives panoramiques intéressantes, renforçant son rôle de belvédère sur ce paysage remarquable.

Un talus paysager boisé longe le site le long de la route. Bien que très élevé par rapport à celle-ci, il joue un rôle essentiel dans l'intégration paysagère et la stabilisation des sols.

Le site établit un lien entre un lotissement existant et un hameau voisin, avec un accès limité par un chemin rural. Ce chemin constitue un élément clé à préserver pour maintenir l'identité rurale tout en améliorant l'accessibilité.

À l'intérieur du site, une haie bocagère, enrichie de pommiers, divise le terrain en deux parties distinctes. Ces éléments bocagers sont cruciaux pour la biodiversité, en tant qu'habitat pour la faune et corridor écologique. Les pommiers ajoutent, quant à eux, une dimension patrimoniale et paysagère au site.

La vallée boisée et le ruisseau représentent des habitats écologiques sensibles. Leur intégrité doit être maintenue pour préserver la biodiversité locale et les continuités écologiques.

Les aménagements futurs devront respecter les spécificités du terrain, notamment sa position dominante. Ce point de vue pourrait permettre aux

habitants et aux visiteurs de profiter pleinement du paysage tout en garantissant la préservation de l'environnement.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet veillera à préserver l'identité paysagère et rurale du site tout en offrant un cadre de vie de qualité.

La transition douce entre le lotissement existant, le hameau voisin et la vallée boisée est une priorité essentielle, intégrant la préservation des continuités écologiques et une gestion durable des ressources naturelles.

La vallée boisée et les arbres existants, éléments écologiques et paysagers majeurs, bénéficieront d'une protection renforcée grâce à un recul de 10 mètres autour de leur périmètre. La haie bocagère et les pommiers traversant le site seront également conservés. Ces éléments contribueront à maintenir la biodiversité tout en divisant le terrain en deux parties distinctes, jouant un rôle clé dans l'intégration paysagère.

Les accès au site seront mutualisés pour minimiser les perturbations et préserver l'aspect rural du lieu :


- Au sud : utilisation d'un accès existant, partagé avec une maison voisine.
- Au nord : création d'un second accès via le hameau, en veillant à limiter l'enrobée et à éviter tout élargissement qui compromettrait le caractère rural de la voie.

La gestion des surfaces imperméabilisées sera optimisée pour privilégier une gestion économe de l'eau et réduire l'impact sur les sols. Les voiries intérieures seront conçues avec discrétion et adaptées à l'échelle du site, avec :

- Largeurs réduites pour limiter l'artificialisation.
- Bas-côtés végétalisés intégrés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire les impacts environnementaux.

Un soin particulier sera apporté au traitement des limites de parcelles, en privilégiant des solutions naturelles telles que des haies, des plantations et des clôtures végétales afin de préserver le caractère authentique et naturel du site.





L'implantation des bâtiments longera les voies intérieures pour garantir des vues dégagées sur la vallée pour l'ensemble des habitations. Les jardins, conçus en longueur et orientés vers la vallée, offriront des espaces extérieurs de qualité et une connexion visuelle harmonieuse avec le paysage environnant.

Un cheminement doux sera créé au sud, offrant aux futurs habitants un accès direct et sécurisé vers le bourg ainsi que ses services et équipements. Ce cheminement pourra s'intégrer soit via la vallée, soit en traversant le lotissement existant, afin de garantir une liaison pratique et agréable.

### ***Orientations d'aménagement générales***

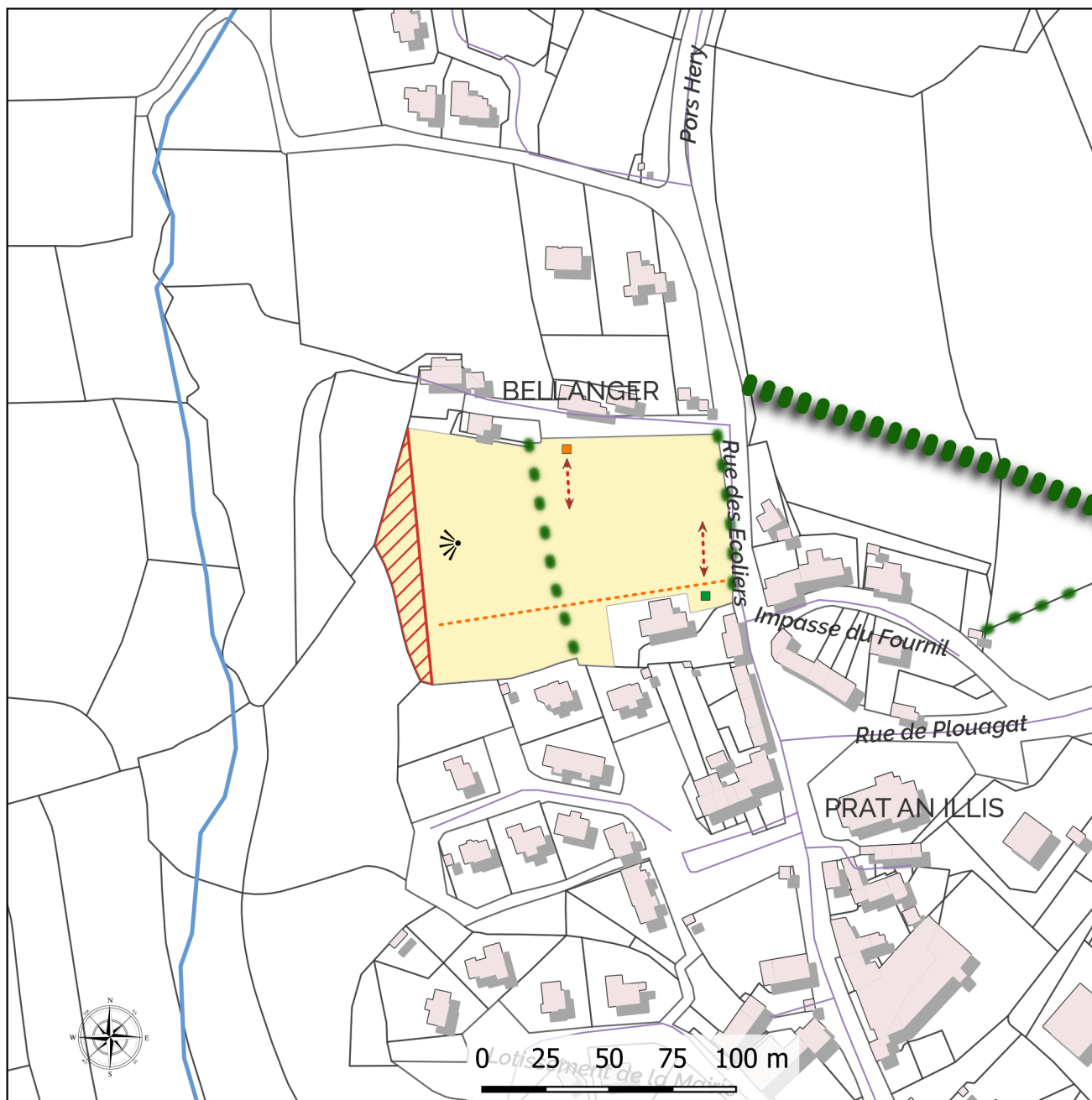
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Parc Huellan



## Accès

- A conserver
- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Organisation du bâti

- ▨ Bande inconstructible

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Prat Guern » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 678 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 187 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 7
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé à la jonction des deux sorties du bourg, au nord et à l'est, avec une desserte principale par une route départementale (RD) à l'ouest. Il se trouve en position stratégique, entre le bourg bâti et des zones agricoles à préserver, ainsi qu'un espace naturel d'intérêt marqué par la présence d'une ancienne lagune.

La présence d'une haie bocagère sur le site constitue un élément paysager et écologique important, contribuant à la biodiversité locale et à l'identité du territoire. Cet environnement mixte, composé de zones agricoles et naturelles, est un espace de transition qui joue un rôle crucial dans la cohérence paysagère et écologique entre le bourg et son territoire rural.

L'ancienne lagune apporte une dimension écologique supplémentaire au site, témoignant de sa richesse en termes d'habitat naturel et de sa sensibilité environnementale.

Le contexte entre urbanisation et préservation des espaces naturels et agricoles représente un enjeu majeur pour l'aménagement futur, nécessitant une attention particulière pour concilier développement et respect des continuités paysagères et écologiques.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès pourra traverser le linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour accéder au site.

Une haie bocagère large sera reconstituée le long de la limite séparant le bourg des zones agricoles. Cette haie jouera un rôle de transition naturelle

entre les espaces bâtis et les terres agricoles, tout en recréant une limite cohérente pour le bourg, en accord avec l'extension prévue. Elle constituera également un élément paysager et écologique clé, favorisant la biodiversité et renforçant l'identité du site.

Une bande de recul sera aménagée entre les nouvelles plantations de la haie bocagère et les constructions futures. Cette zone tampon offrira une protection aux nouvelles habitations et garantira un cadre paysager harmonieux, assurant une meilleure intégration dans l'environnement naturel.

L'aménagement visera à rattacher le site au bourg, en consolidant les liens avec le tissu bâti existant. L'objectif est d'éviter toute assimilation de cette zone à l'espace agricole, tout en affirmant son caractère urbain, dans une transition douce avec les espaces naturels environnants.

Un cheminement doux, bordant la nouvelle haie bocagère, sera aménagé pour offrir un parcours agréable et sécurisé aux piétons et cyclistes. Ce cheminement valorisera les espaces naturels adjacents et pourra également être utilisé pour la gestion des réseaux, optimisant ainsi l'organisation fonctionnelle du site.


Enfin, les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict nécessaire. Les voiries, cheminements et espaces communs intégreront des solutions perméables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et limitant les impacts environnementaux.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

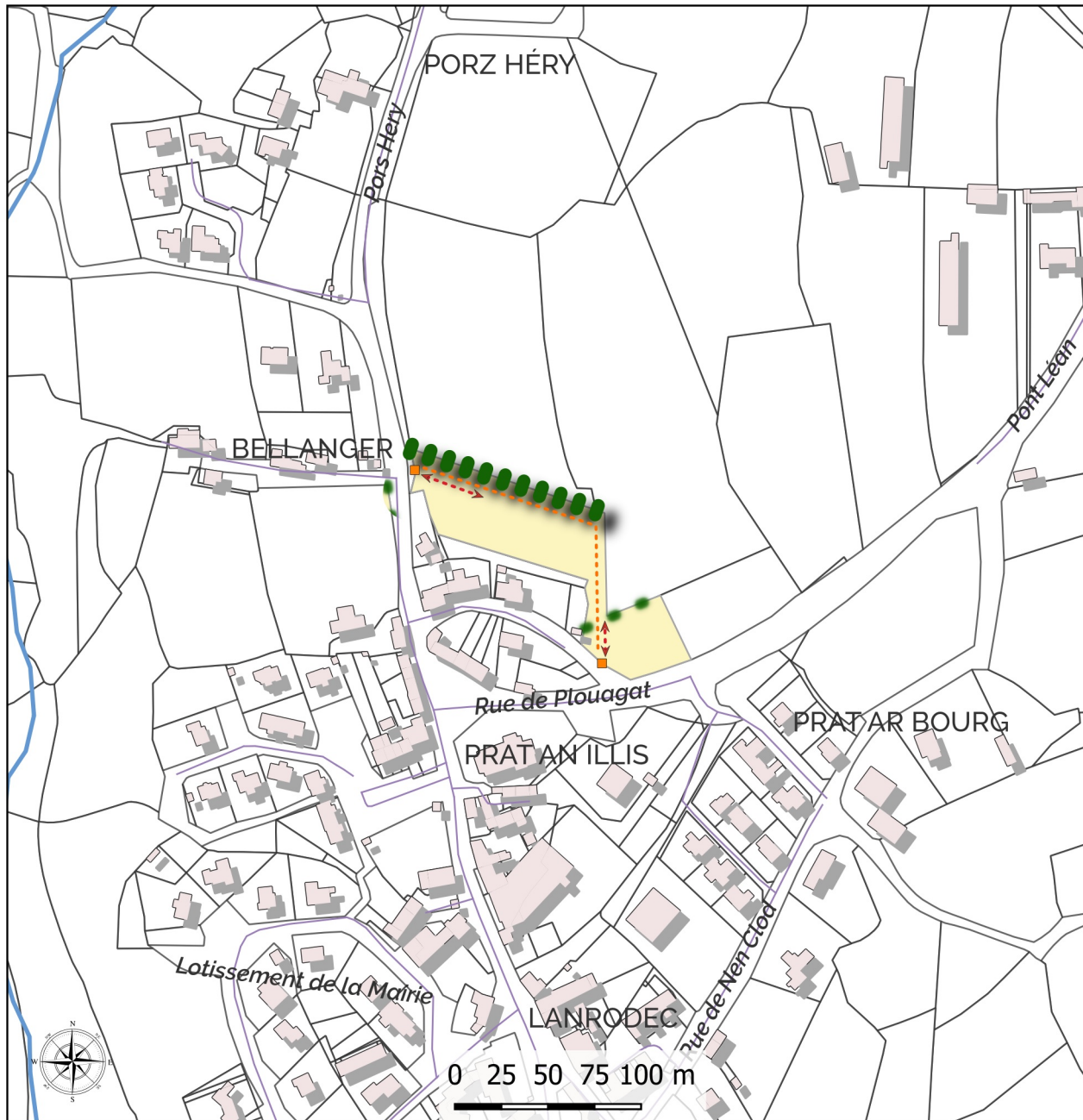




Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Prat Guern



## Accessibilité / Desserte / Stationnement

■ A créer

## Environnement

●●● Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

●● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur

■ Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

— Ruisseau

■ Bâtiment

□ parcelle



## « Rue de Nen Clod » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 1 695 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 695 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur concerné est situé au cœur du bourg de Lanrodec, à proximité des commerces, dans un environnement principalement résidentiel. Il s'agit d'une parcelle entourée d'habitations existantes, qui bénéficie d'une ouverture au sud sur une zone naturelle, constituant un atout paysager et écologique à valoriser.

### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement devra assurer une transition douce avec la zone naturelle au sud, par un traitement paysager soigné des limites (plantations de haies bocagères, clôtures végétalisées, etc.).

Les futures constructions devront s'intégrer harmonieusement au tissu bâti existant en termes de forme, d'échelle et d'architecture. Une attention particulière sera portée à la qualité des façades visibles depuis l'espace public.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

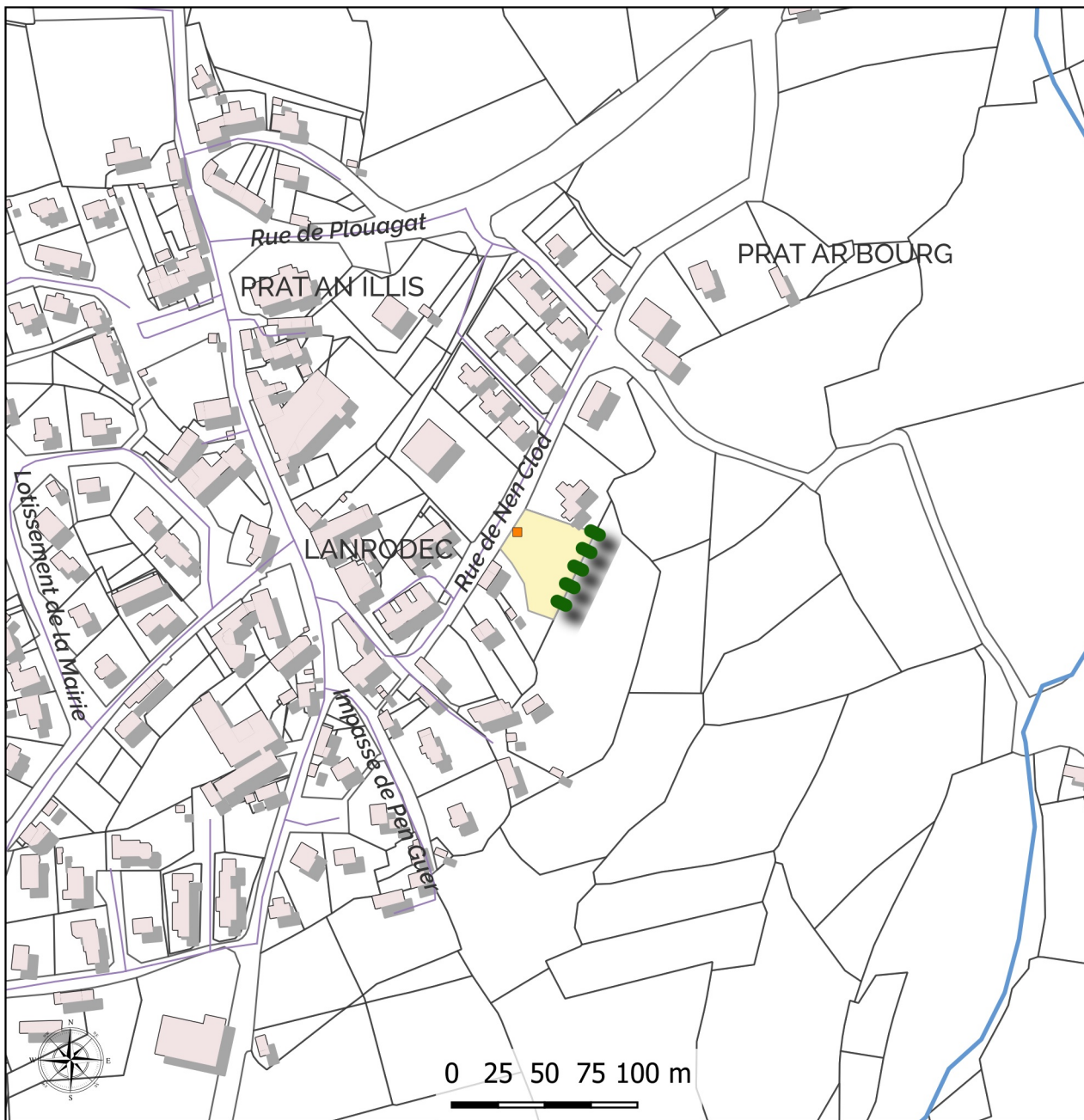
Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles

constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Rue de nen Clod



Accessibilité / Desserte / Stationnement

■ A créer

## Environnement

Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Secteur

 Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

— Ruisseau

 Bâtiment

parcelle



## « Rue de Ploumagoar » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site occupé par une habitation et son foncier attenant
- Surface totale : 2 988 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif de production de logements : 5 à 6 dont 2 logements sociaux
- Zonage : UAc

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé au cœur du bourg, à proximité immédiate de l'école, ce qui lui confère une position stratégique pour la commune. Cette localisation centrale en fait un lieu privilégié pour développer des usages variés répondant aux besoins des habitants et renforçant l'attractivité du bourg.

Il accueille déjà une maison d'habitation, et, aux abords de celle-ci, un ensemble foncier est optimisable. De plus, ce secteur fait l'objet d'un portage par l'Etablissement Public Foncier (EPF).

Son emplacement offre un potentiel pour accueillir une mixité d'usages, tels que l'habitat, et éventuellement des commerces ou encore des services. Ce site représente une opportunité unique de dynamiser le centre-bourg tout en répondant aux enjeux d'aménagement durable et de proximité.

### **Orientations d'aménagement**

Le site, situé en cœur de bourg et à proximité immédiate de l'école, constitue une position stratégique idéale pour développer un espace vivant et attractif. L'aménagement devra s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant tout en prévoyant une zone tampon en lien avec l'école, garantissant une transition douce et respectueuse.

L'objectif principal serait de développer l'offre de logements du bourg, éventuellement accompagnée de commerces et/ou services adaptés aux besoins des habitants. En cas de mixité fonctionnelle, l'organisation des espaces devra encourager les interactions sociales et économiques, notamment par l'utilisation des rez-de-chaussée à des fins publiques ou

commerciales.

L'accessibilité sera optimisée en favorisant les modes de transport doux, tout en répondant aux besoins en stationnement sans compromettre la convivialité et la qualité des espaces publics. Dans cette logique, la création d'une liaison piétonne reliant la rue de Ploumagoar à la rue des Ecoles via ce secteur de projet pourrait être envisagée, renforçant ainsi les connexions internes du bourg et l'accessibilité du site.

Une offre d'habitat diversifiée sera proposée pour répondre aux besoins variés de la population. Qu'il s'agisse de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, ces habitations devront être conçues pour s'intégrer dans leur environnement. L'architecture privilégiera une adaptation au contexte local, le respect du paysage urbain, et la mise en valeur de l'identité du bourg.

Enfin, il est préconisé que cet aménagement soit guidé par des principes de durabilité. Cela comprendra l'utilisation de matériaux locaux et écologiques, la mise en œuvre de constructions éco-performantes, et des solutions efficaces pour la gestion des eaux pluviales. La réduction des surfaces imperméabilisées constituera une priorité, associée à des aménagements environnementaux renforçant l'attractivité verte du site.

### **Orientations d'aménagement générales**

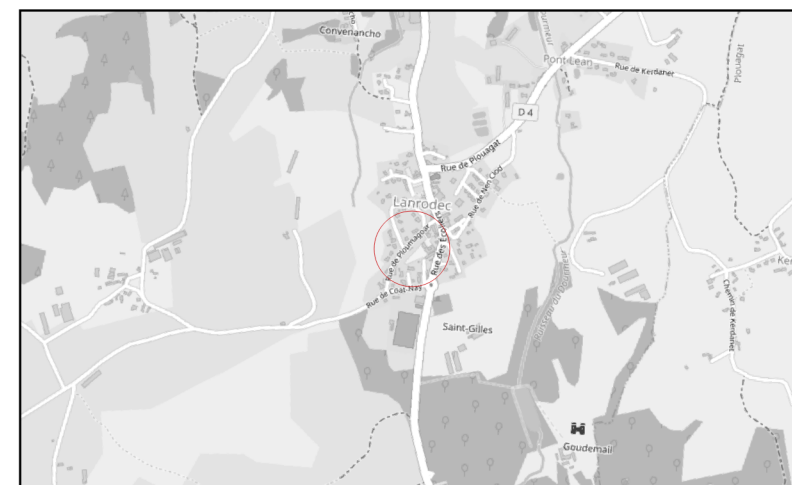
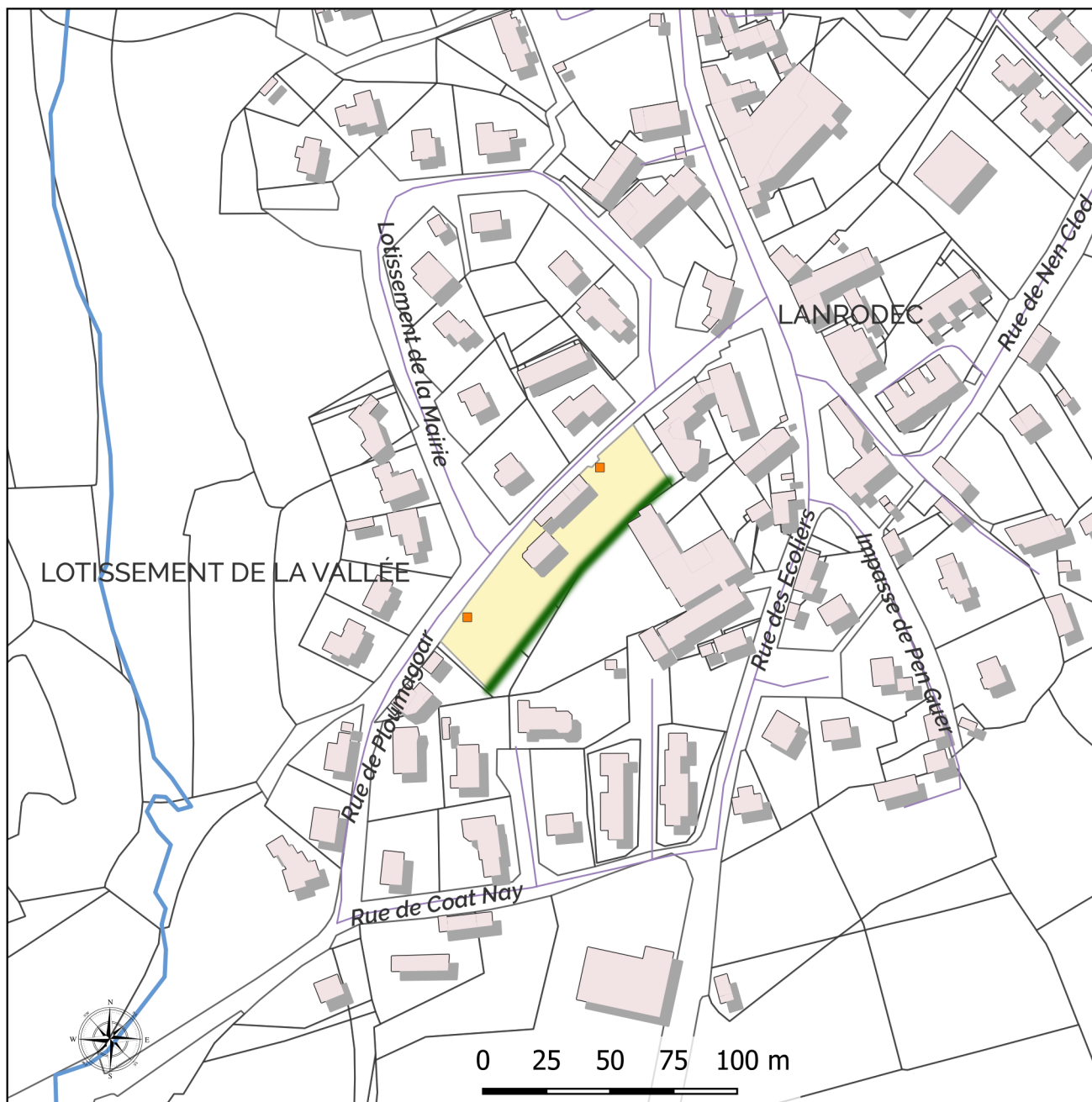
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Rue de Ploumagoar



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Lanvollon

### « Liorzou » - Vocation d'équipements

#### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site d'équipements
- Surface totale : 7 382 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Zonage : UE

#### **Contexte du site**

Le projet est situé à l'arrière d'un tissu urbain dense, riche en habitations et en services de proximité, et à proximité d'une zone de poumon vert, essentielle pour la respiration de la commune.

Une aire d'accueil pour camping-cars est prévue sur ce secteur et sera idéalement placée à proximité de points d'intérêt touristiques, de services municipaux et de commerces, tout en s'intégrant à un espace naturel. Cela permettra aux visiteurs de profiter pleinement de la nature tout en ayant accès aux commodités nécessaires.

#### **Orientations d'aménagement du site**

L'accès au site sera à prévoir par la rue du Parc.

Il conviendra de définir des emplacements délimités pour le stationnement des camping-cars, assurant ainsi une circulation fluide et sécurisée. Il sera également nécessaire d'installer des bornes de service pour l'eau potable, l'électricité et des stations de vidange pour les eaux usées.

Il serait souhaitable de créer une zone d'accueil comprenant des panneaux d'information sur les activités locales et des brochures touristiques.

Le projet prévoira l'aménagement de tables de pique-nique, de bancs et d'espaces verts pour le repos des visiteurs.

Des cheminements doux seront également prévus au nord du site, permettant aux piétons de rejoindre facilement la rue de la Gare et la place du Marché au Blé, en cœur de bourg.

Des conteneurs de tri pour les déchets recyclables, ainsi que des solutions pour la collecte des déchets organiques, seront installés. Il sera également nécessaire de prévoir des zones pour le dépôt de déchets encombrants afin de maintenir la propreté de l'aire.

Enfin, les alignements végétalisés bordant le site de part et d'autre seront à préserver.

#### **Orientations d'aménagement générales**

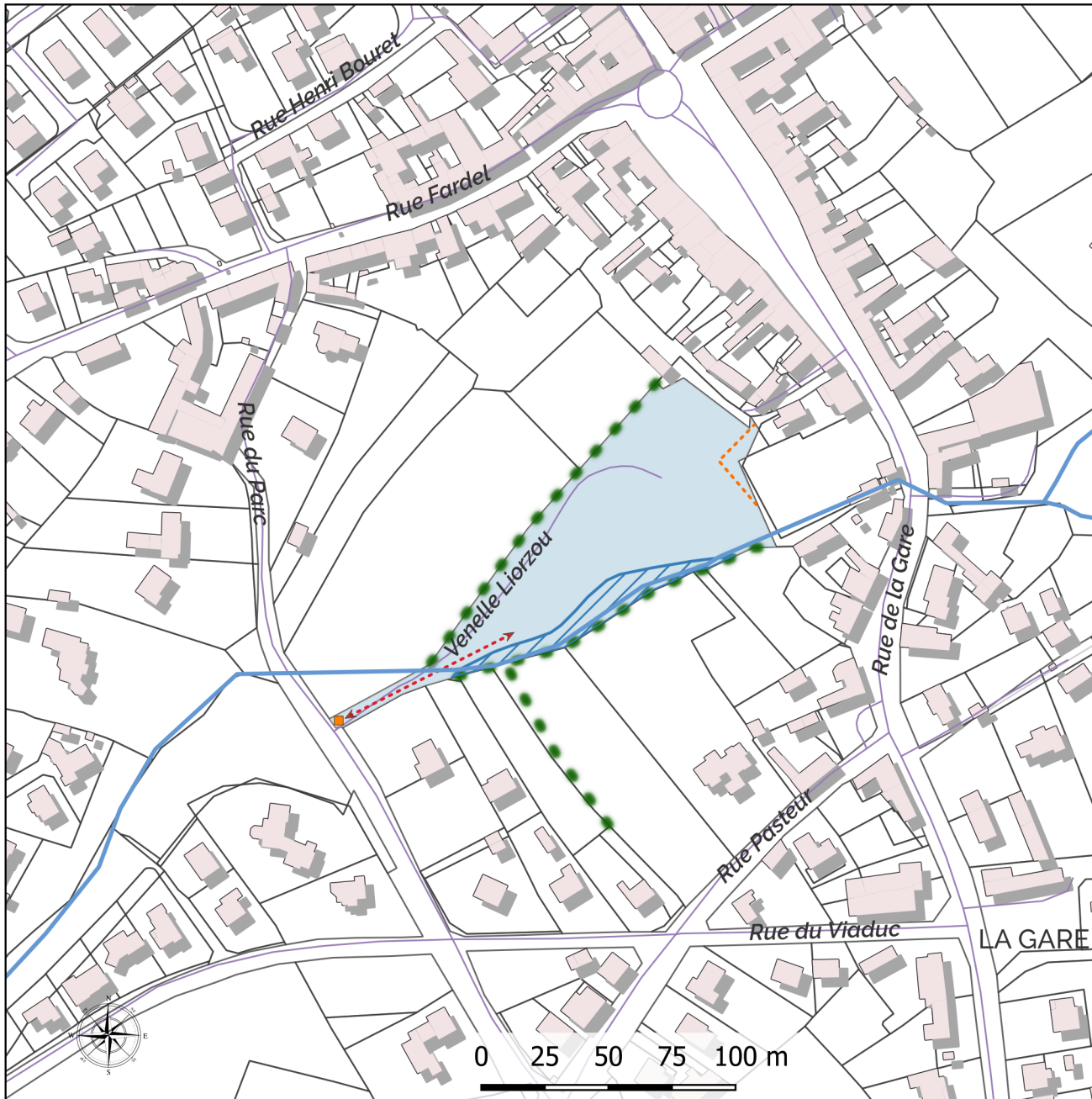
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Liorzou



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

- Voie douce

## Secteur(s)


- Secteur à dominante résidentielle

- Secteur à dominante d'équipements

- 
- Zones humides

## Eléments de contexte

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « Parcou Blanc » - Vocations résidentielle et d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site d'équipements
- Surface totale : 14 389 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 7 479 m<sup>2</sup> sur la partie résidentielle et 0 m<sup>2</sup> sur la partie d'équipements
- Objectif minimum de production de logements : 16
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU (partie résidentielle) et UE (partie d'équipements)

### **Contexte du site**

Le site à aménager est situé en plein cœur du bourg, à proximité immédiate de l'école et d'un parc, ce qui lui confère un emplacement stratégique et convivial. Cette localisation favorise les échanges et les interactions sociales, tout en offrant un accès facile aux services et aux équipements publics de la commune.

L'environnement environnant est caractérisé par un tissu urbain dense, où cohabitent logements, commerces et infrastructures de loisirs.

L'aménagement du site devra tenir compte de cette dynamique, en intégrant des éléments qui renforcent l'attractivité et la fonctionnalité de ce cœur de bourg, tout en préservant la qualité de vie des riverains.

### **Orientations d'aménagement du site**

Le projet prévoira l'aménagement d'un secteur dédié à la construction d'une école maternelle, visant à regrouper les deux sites existants en un ensemble cohérent et fonctionnel.

Parallèlement, un secteur d'habitat sera développé à proximité, afin de renforcer le tissu urbain de la commune et d'accroître l'offre de logements.

L'accès principal au site se fera par la rue Sainte-Anne. Un accès par les modes doux sera également à prévoir par le nord, afin de rattacher le site aux cheminements doux existants.

La limite entre le secteur éducatif et le secteur d'habitat devra être soigneusement traitée pour assurer une transition harmonieuse. Il est recommandé d'intégrer des espaces verts, des cheminements doux et des zones de rencontre pour créer une interface agréable entre les deux usages. Des éléments paysagers tels que des haies, des arbres ou des murets peuvent être utilisés pour délimiter les espaces tout en préservant l'esthétique et la fonctionnalité des deux projets.

Une attention particulière sera portée à l'acoustique et à la sécurité, afin de minimiser les nuisances sonores pour les résidents tout en garantissant un environnement serein pour les enfants.

### **Orientations d'aménagement générales**

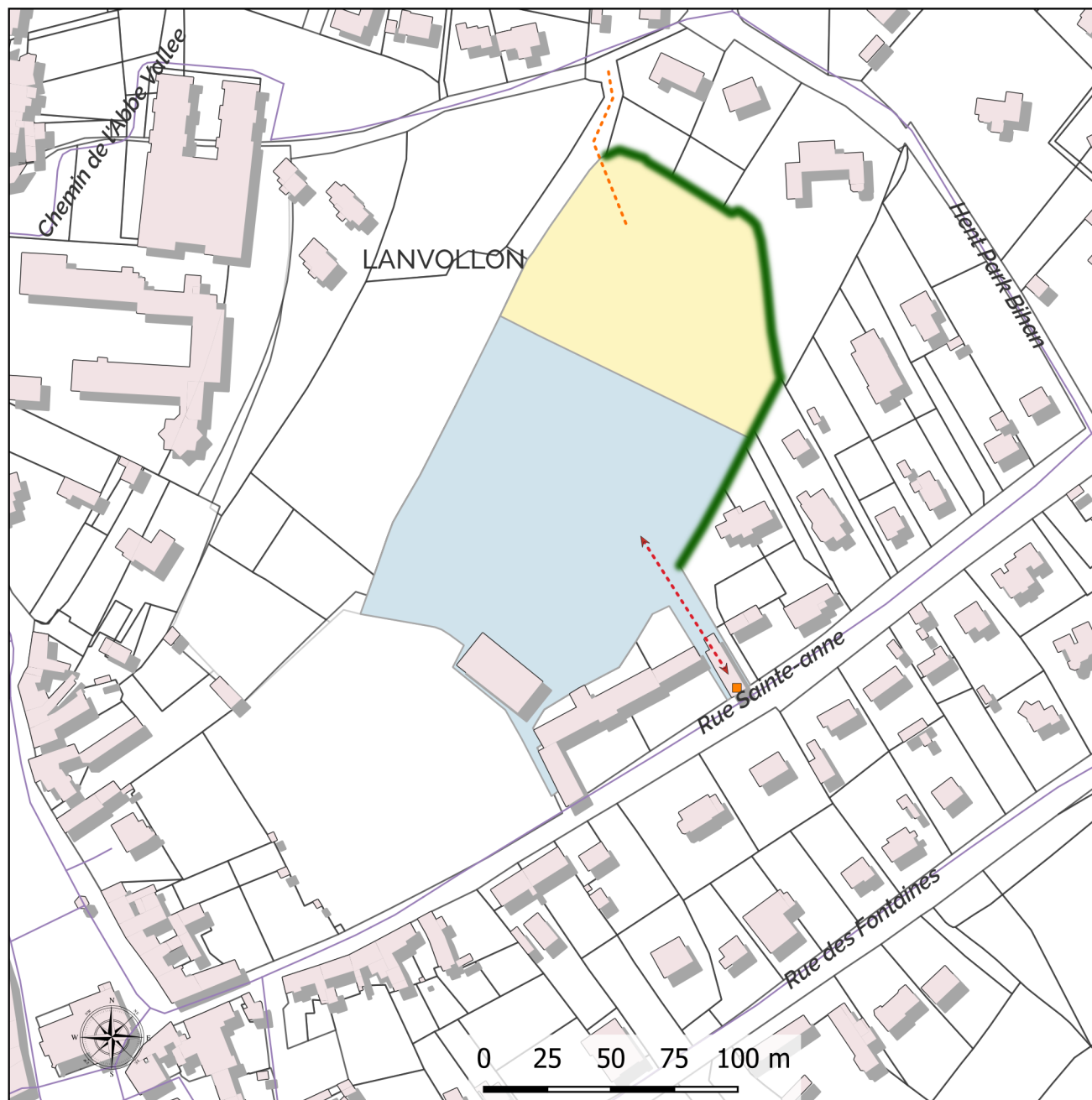
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Parcou Blanc



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Park Goasc Cogne » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 13 097 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 13 097 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors bande inconstructible) : 11 933 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 26
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte du site**

Le site à aménager se trouve au nord-ouest du bourg, dans un environnement semi-urbain. La parcelle est bordée à l'est et au sud par des lotissements résidentiels, intégrant ainsi une continuité urbaine immédiate.

À l'ouest, la parcelle s'ouvre sur un vaste paysage agricole, offrant des vues dégagées sur un environnement rural, renforçant l'interface entre la zone urbaine et le grand paysage.

### **Orientations d'aménagement du site**

L'aménagement sera conçu en continuité du lotissement de Park Goas Cogne, tout en se connectant naturellement à l'îlot paysager central, qui sera dédié à un espace de rencontre intergénérationnel.

En termes de bâti, il est recommandé de conserver la même typologie architecturale que celle du lotissement existant, avec une cohérence dans l'aménagement de la voirie.

Une attention particulière sera portée à la préservation et au renforcement de la trame bocagère, ainsi qu'aux talus présents au cœur du quartier. Une bande inconstructible de 10 mètres est à prévoir à l'ouest de la parcelle pour préserver la haie bocagère et garantir l'intégration paysagère du projet.

Enfin, une sortie devra être aménagée au sud du lotissement pour gérer les flux de circulation, assurant une meilleure fluidité et desserte.

### **Orientations d'aménagement générales**

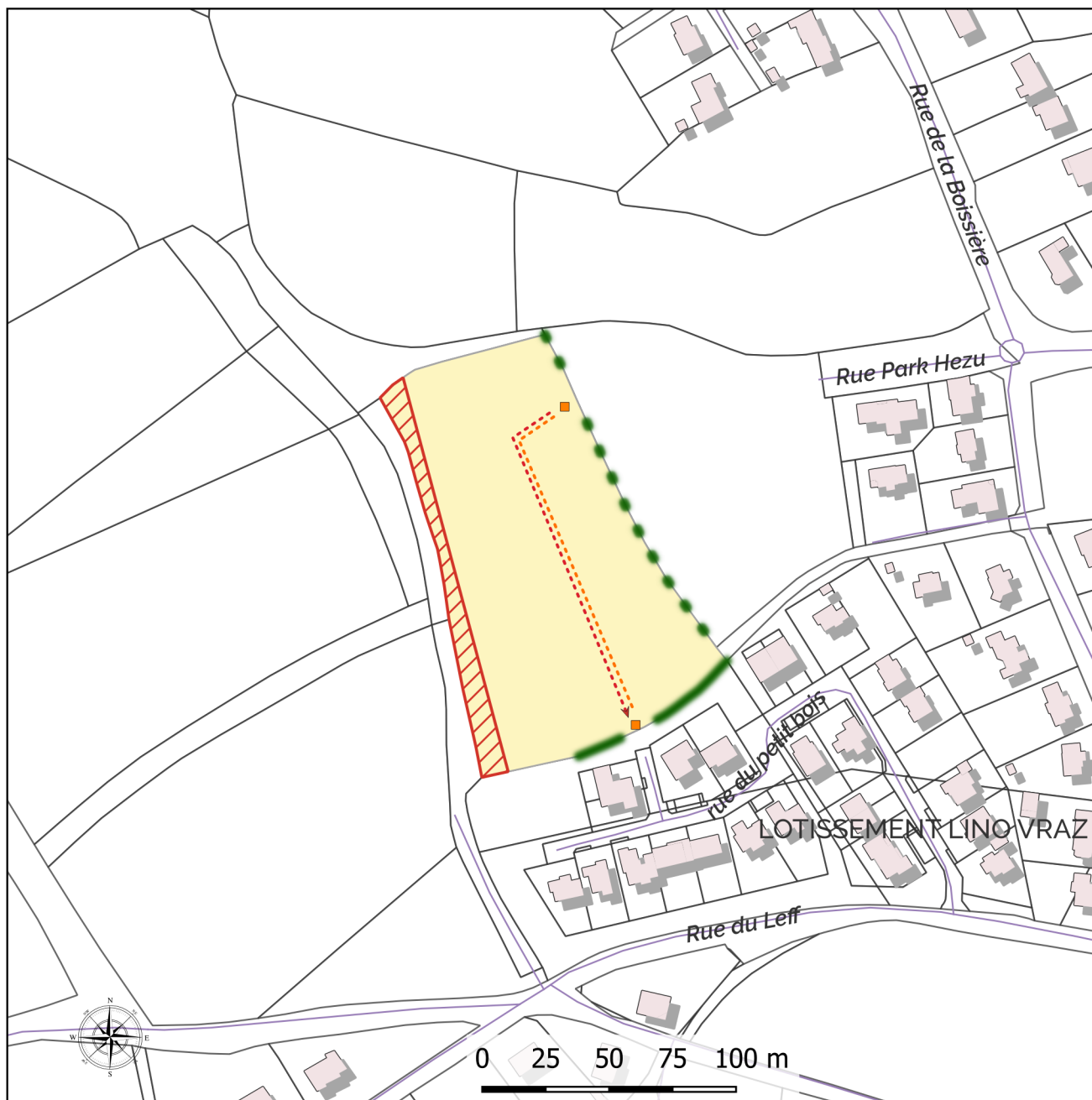
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Park Goasc Cogne



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Organisation du bâti

- ▨ Bande inconstructible

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de la Gare » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site occupé par un ancien cinéma et un cabinet médical
- Surface totale : 1 013 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Zonage : UA

### **Contexte du site**

Le projet se situe sur le site de l'ancien cinéma, d'un cabinet médical et d'un petit jardin. Cette zone, située au sud du bourg et à proximité des commerces, bénéficie d'une visibilité notable et d'un accès facile, en faisant un point d'intérêt pour les habitants et les visiteurs. La présence du jardin ajoute une dimension naturelle à l'environnement urbain du secteur.

### **Orientations d'aménagement du site**

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et l'aménagement d'un petit collectif qui devra s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel existant. Cela inclut l'adoption de toitures à deux pans et l'utilisation de matériaux en accord avec l'architecture locale.

L'implantation de ce nouveau collectif devra être identique à celle des bâtiments situés rue de la gare.

Il est également prévu de créer un jardin partagé à l'arrière du secteur, favorisant l'interaction sociale et l'intégration paysagère du projet dans l'environnement existant.

### **Orientations d'aménagement générales**

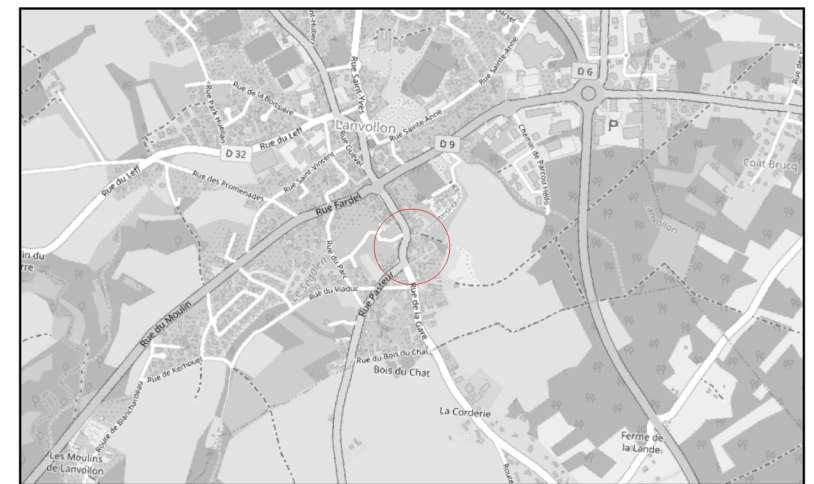
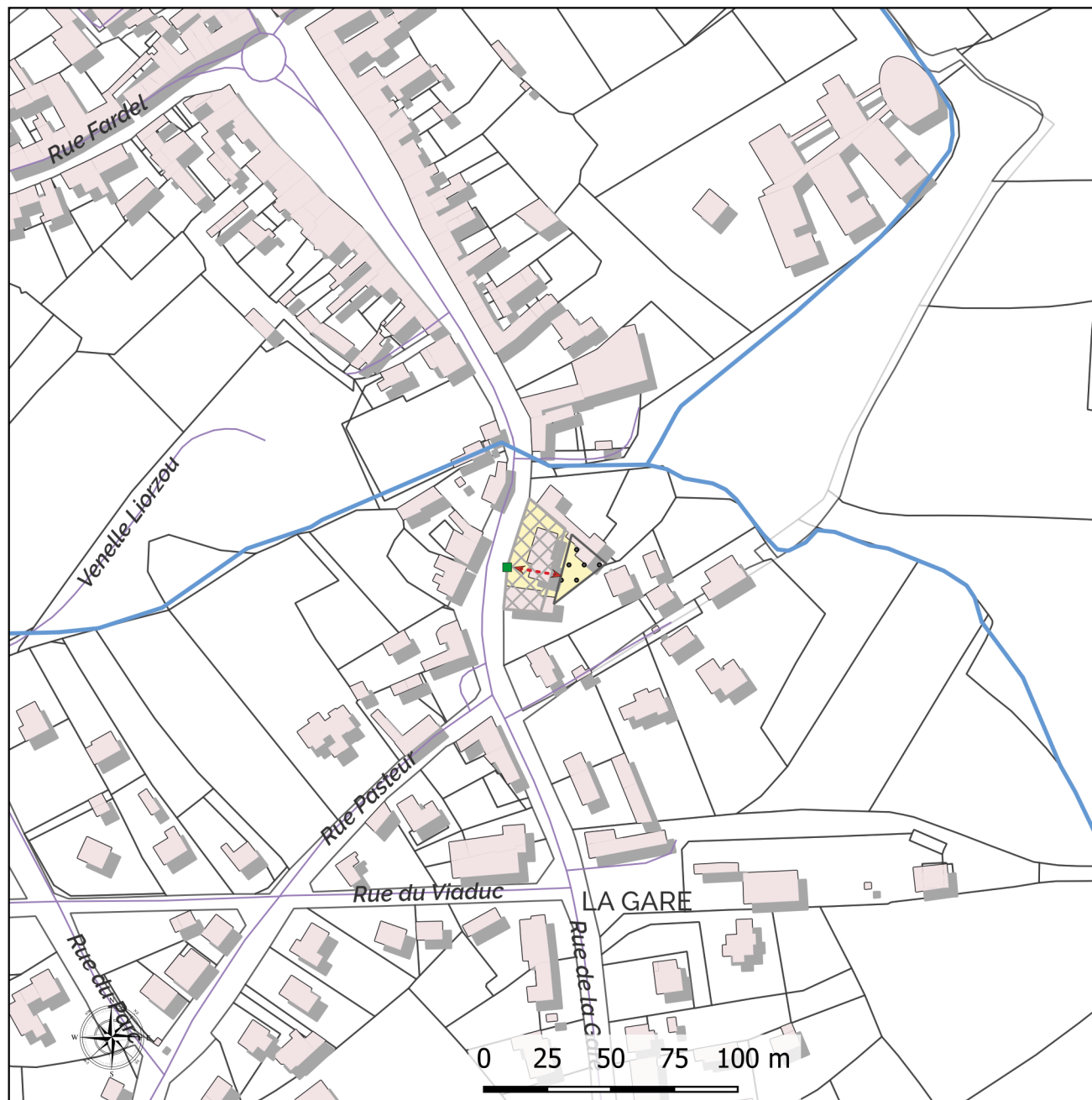
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Rue de la Gare



## Accès

- A conserver

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Organisation du bâti

- ▨ Implantation préférentielle du bâti
- ⬢ Espace partagé

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue des Promenades » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 709 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 709 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 12
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte du site**

Le secteur est situé entre la rue du Leff et la rue des Promenades, dans un environnement principalement résidentiel. Il est entouré au nord par un tissu urbain pavillonnaire et plusieurs lotissements récents, témoignant d'une dynamique d'urbanisation progressive.

À l'est, une entreprise implantée en zone économique marque la transition entre l'espace résidentiel et le secteur d'activités.

Le sud du site est bordé par un alignement végétalisé constituant une continuité paysagère à préserver.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrirait ainsi comme un prolongement logique du développement urbain existant, tout en veillant à une bonne intégration paysagère et fonctionnelle.

### **Orientations d'aménagement du site**

L'accès principal au secteur sera organisé depuis la rue du Leff, en lien avec les voies existantes, afin d'assurer une bonne desserte tout en limitant les impacts sur la circulation locale. La création d'une trame viaire adaptée devra permettre de structurer le projet et de garantir une connexion fluide avec les quartiers environnants.

L'alignement végétalisé en bordure sud du site sera à préserver afin de maintenir une qualité paysagère et un écran naturel entre la future urbanisation et les espaces ouverts.

Une interface paysagère sera à créer entre l'espace agricole à l'est et la

zone d'activités économiques, en privilégiant des aménagements paysagers permettant une transition harmonieuse.

Sera recherché le développement d'un habitat diversifié, en adéquation avec le tissu urbain environnant. Une mixité de la typologie des logements (individuels, intermédiaires) est encouragée pour répondre aux besoins de la population.

Des modes de déplacements doux seront favorisés par l'aménagement de cheminements sécurisés.

### **Orientations d'aménagement générales**

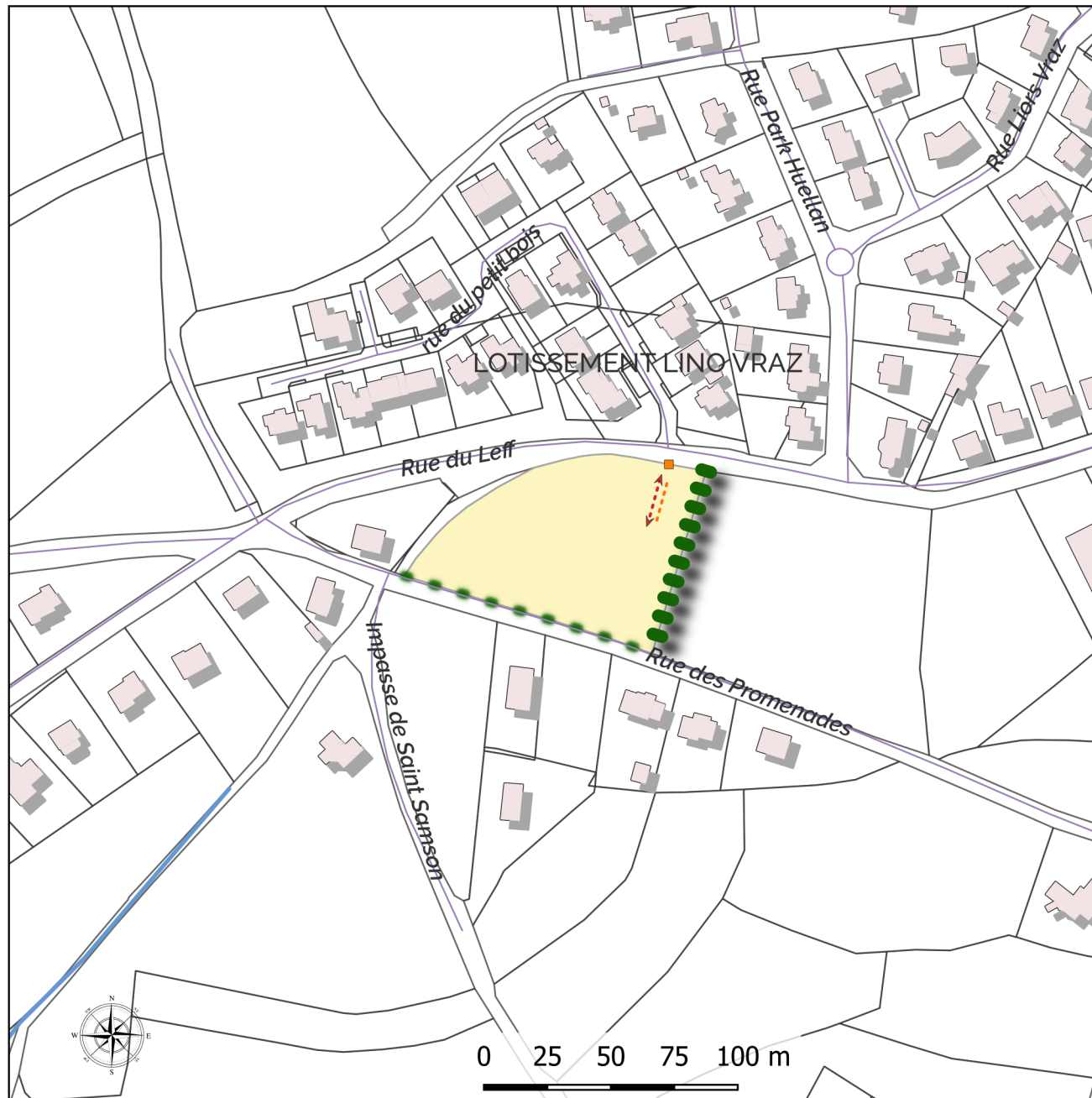
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Rue des Promenades



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue du Moulin » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un jardin
- Surface totale : 3 498 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 7
- Zonage : UC

### **Contexte du site**

Le secteur se situe au sud-ouest du bourg, dans un environnement composé d'un tissu pavillonnaire existant.

Il s'agit d'une grande parcelle libre située à l'arrière d'une maison donnant sur la rue du Moulin. Elle s'insère dans un maillage de parcelles résidentielles, constituant ainsi un espace à fort potentiel pour le développement résidentiel.

Par ailleurs, un alignement végétalisé protégé est présent le long de la limite ouest de la parcelle, constituant un élément paysager et écologique important du site.

### **Orientations d'aménagement du site**

L'accès principal au site sera aménagé via la rue du Moulin, offrant une connexion directe et efficace avec le réseau viaire existant.

L'alignement végétalisé à l'ouest de la parcelle devra être préservé dans l'aménagement du site, tout en permettant l'aménagement d'un accès le traversant.

La conception de l'opération devra privilégier une densité adaptée à l'environnement, en intégrant des typologies variées pour répondre aux besoins locaux, tout en assurant une cohérence avec le bâti pavillonnaire existant.

### **Orientations d'aménagement générales**

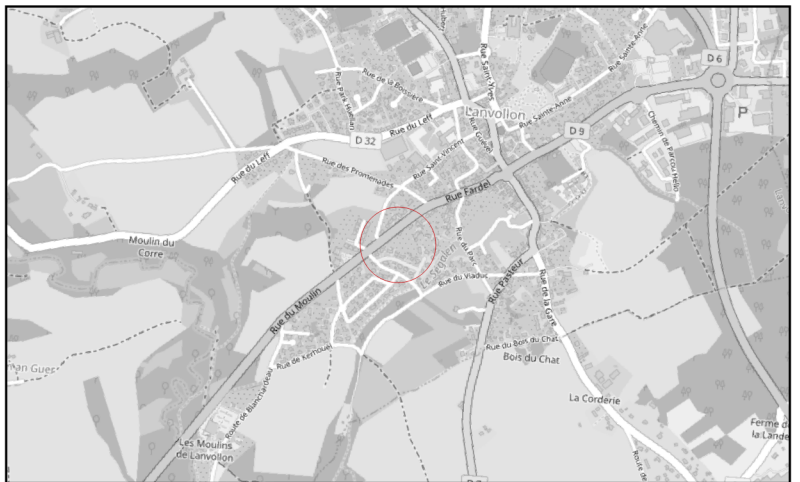
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Rue du Moulin



## Accès

- A créer

## Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « Rue Pasteur » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 3 386 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 3 386 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 7
- Zonage : UC

### **Contexte du site**

Le secteur concerné se situe au sud du cœur de bourg de Lanvollon, au sein d'un environnement résidentiel existant.

Au nord du site, un projet est prévu pour l'implantation d'une aire de camping-car, caractérisant cette zone comme un espace d'équipement.

Des alignements végétalisés protégés sont présents à l'ouest et au nord du site, en partie situés en limite avec le projet d'équipement, constituant une barrière naturelle entre les deux zones.

### **Orientations d'aménagement du site**

L'accès au secteur sera prévu depuis la rue Pasteur, afin de garantir une desserte optimale de l'ensemble du site, tout en respectant les contraintes existantes.

Les alignements végétalisés protégés situés à l'ouest et au nord du site devront être préservés. Ils joueront un rôle de barrière naturelle entre le secteur d'OAP et le projet d'équipement voisin, tout en renforçant la qualité paysagère et écologique du secteur.

La conception de l'opération devra privilégier une densité adaptée à l'environnement, en intégrant des typologies variées pour répondre aux besoins locaux, tout en assurant une cohérence avec le bâti pavillonnaire existant.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes

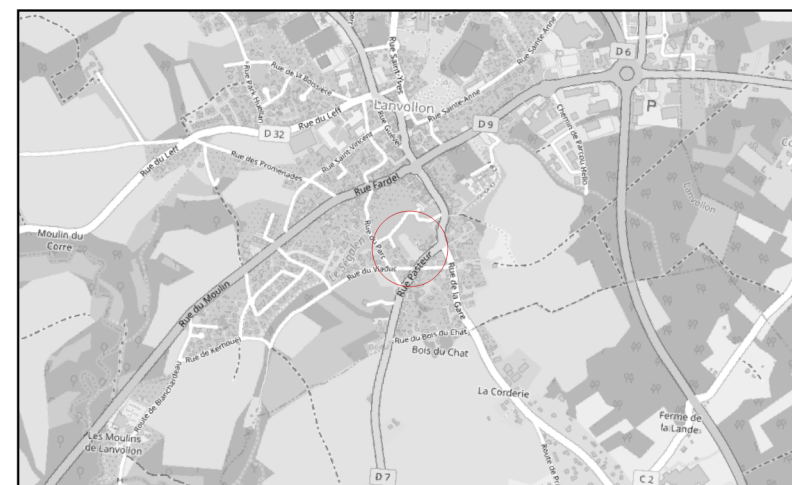
tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Rue Pasteur



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante d'équipements
- Zones humides

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Le Faouët

### « Lannec Bras » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 1 980 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 980 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur se trouve dans le prolongement d'un lotissement existant, entouré de maisons de part et d'autre. Cette configuration favorise une intégration harmonieuse avec le tissu urbain local, offrant un cadre de vie cohérent et résidentiel.

#### **Orientations d'aménagement du site**

Les entrées et sorties du secteur devront être situées dans le prolongement de la voirie du lotissement existant. Cette disposition garantira une fluidité dans la circulation et facilitera l'accès aux nouvelles constructions tout en respectant l'organisation viaire déjà en place.

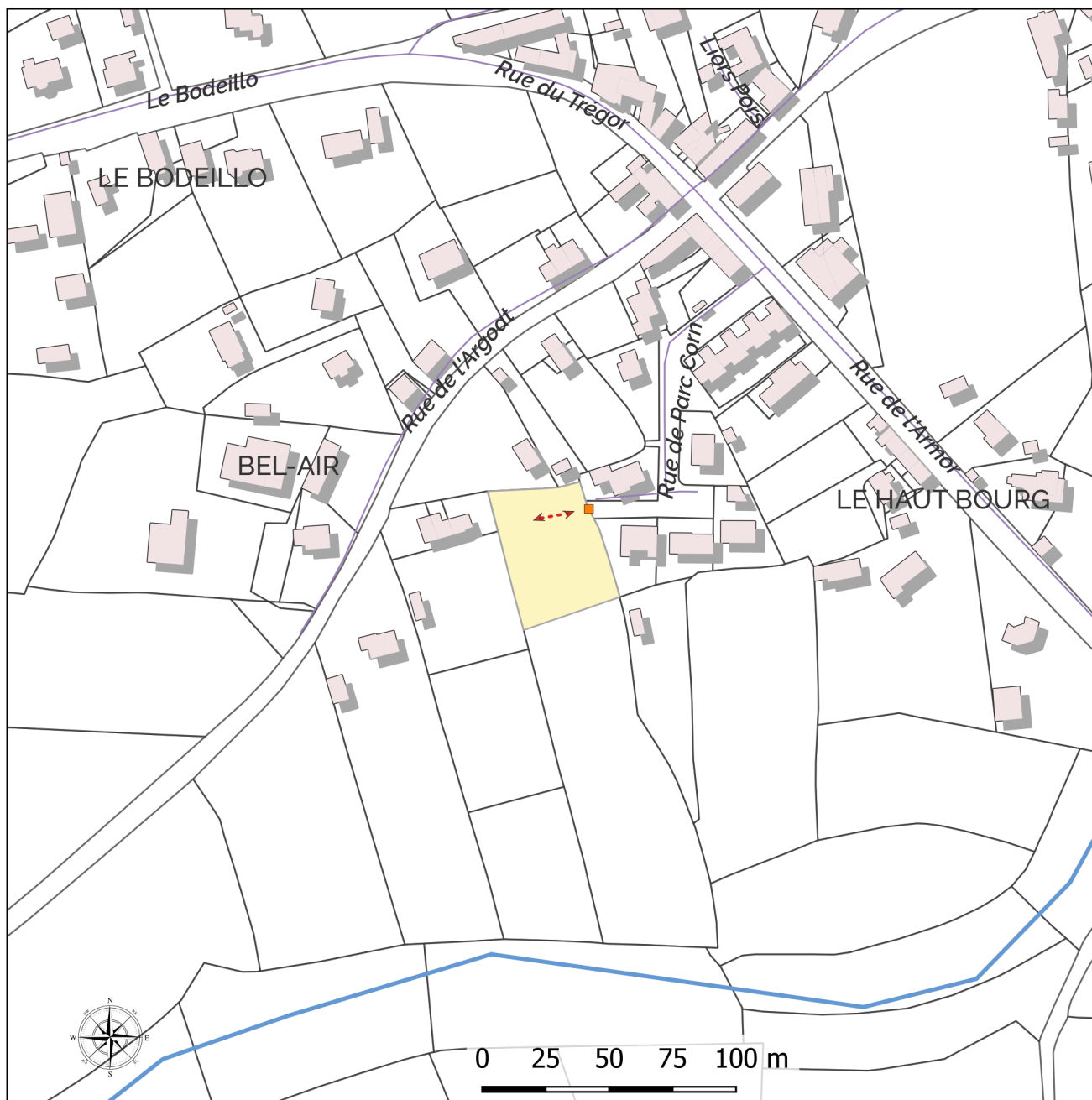
#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.



# LE FAOUËT - Lannec Bras



## Accès

- A créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Parc Kervie » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 4 704 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 704 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site du projet est situé en bordure des équipements sportifs de la commune, créant une interface clé entre le bourg et la zone agricole environnante. Cette position stratégique assure une transition harmonieuse entre le cadre urbain et rural, tout en bénéficiant de la proximité immédiate des installations sportives et des services municipaux.

L'emplacement, à la limite du village et de la campagne, offre un fort potentiel d'aménagement, combinant accessibilité et ouverture sur le paysage agricole.

### **Orientations d'aménagement du site**

Le projet prévoira la création d'un espace public, tel qu'un jardin ou un parc, pour renforcer l'attractivité du secteur et offrir un lieu de détente accessible à tous.

Un boudodrome couvert sera intégré au projet, en lien avec la parcelle située au nord, ce qui permettra de mutualiser les équipements tout en optimisant l'espace disponible.

Un accès piétonnier sera aménagé depuis la parcelle au nord, afin de faciliter la circulation des usagers entre les différents espaces et de renforcer la connectivité du secteur avec le reste du bourg et les équipements sportifs adjacents.

Les linéaires bocagers protégés faisant partie du site seront conservés afin de préserver son identité paysagère.

### **Orientations d'aménagement générales**

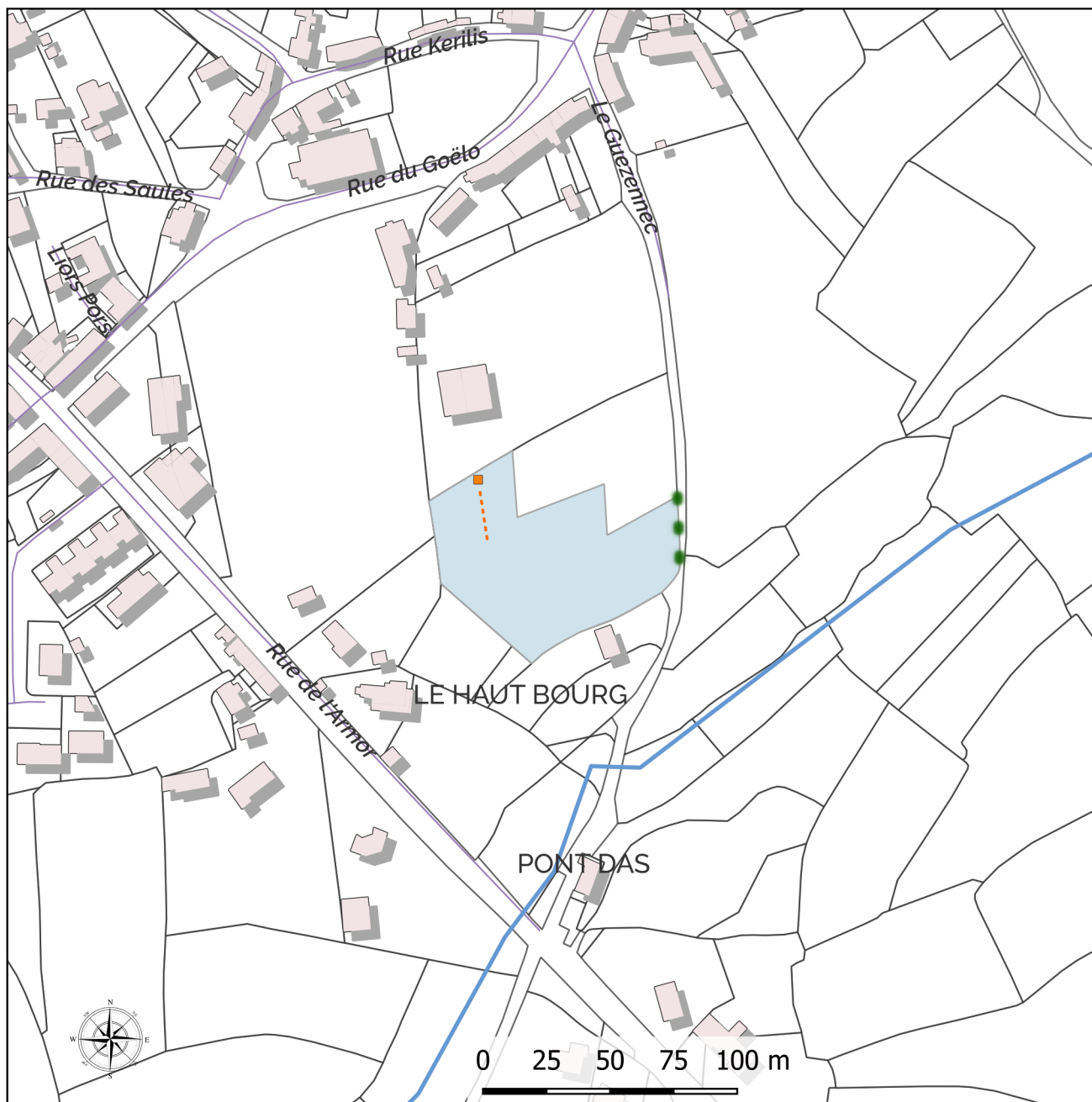
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LE FAOUËT - Parc Kervie



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## « Rue de l'Argoat » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 104 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 104 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 6
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur est situé en bordure de la zone agricole, où un alignement de haies, protégé au titre du PLUi-H, assure la transition entre ces deux espaces. Cette haie joue un rôle crucial en tant qu'élément de biodiversité, tout en offrant un écran visuel et sonore entre les constructions et les terres agricoles.

L'emplacement du site permet de bénéficier de la proximité des activités agricoles tout en garantissant un cadre de vie agréable et préservé. Ce contexte naturel et paysager doit être intégré dans tout projet d'aménagement pour maintenir l'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des ressources agricoles.

### **Orientations d'aménagement du site**

Les entrées et sorties du secteur devront être situées au sud, par la rue de l'Argoat.

L'orientation principale du site repose sur la gestion de la transition paysagère entre le secteur d'habitat projeté et l'espace agricole. Il sera essentiel de traiter soigneusement cette lisière, qui constitue l'enjeu majeur du site, en préservant le linéaire bocager existant. Cela garantira une intégration harmonieuse entre l'urbanisation et le milieu rural, tout en valorisant les caractéristiques paysagères et écologiques du secteur.

Des aménagements tels que des plantations d'arbres, des haies et des espaces verts pourront être envisagés pour renforcer cette transition et favoriser la biodiversité locale.

### **Orientations d'aménagement générales**

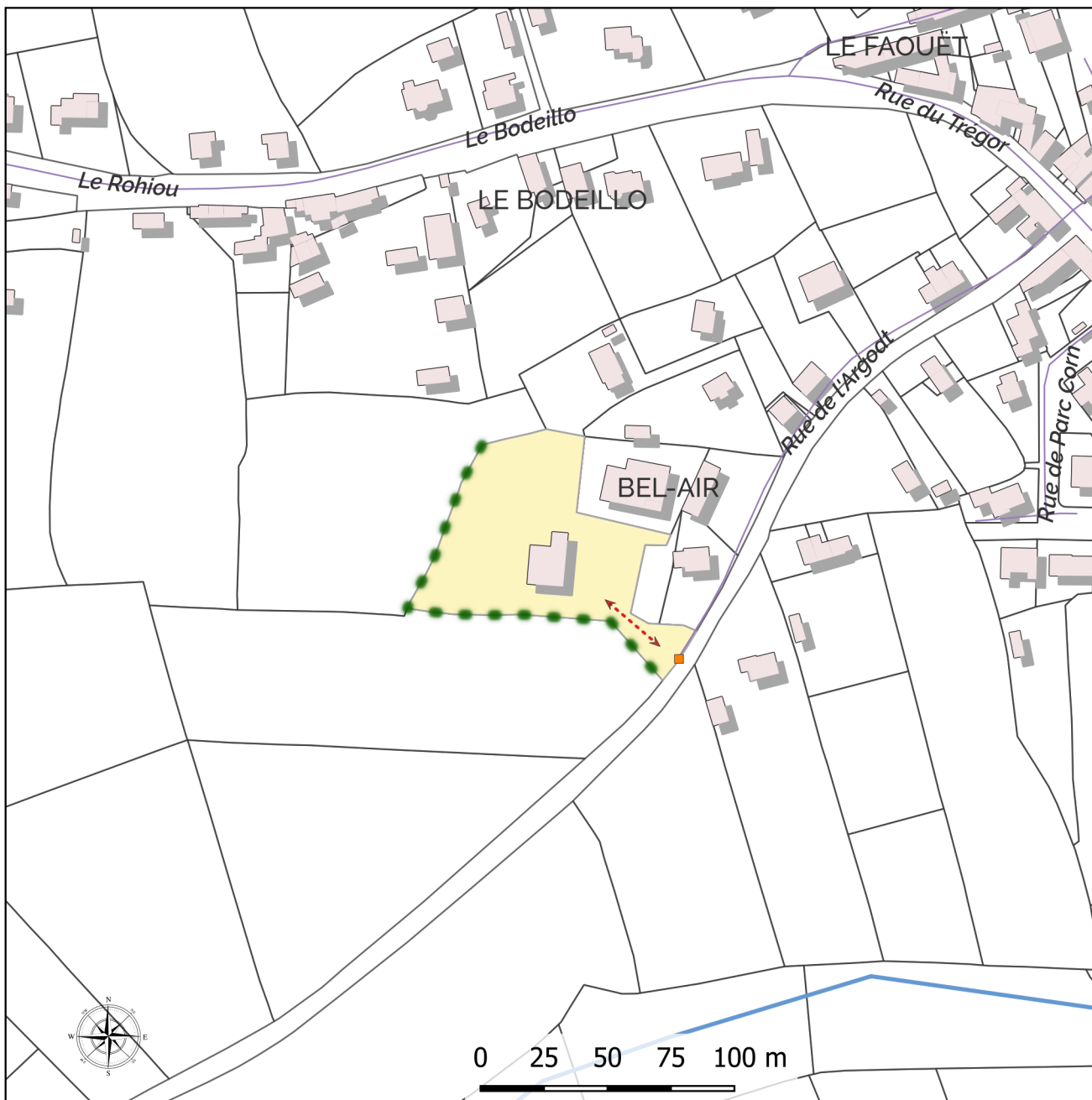
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LE FAOUËT - Rue de l'Argoat



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## Le Merzer

### « Les Châtaigniers » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 4 147 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 147 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 9
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site d'aménagement est situé au nord-ouest du bourg, sur la rue de la Croix Rouge.

Il s'insère dans un tissu pavillonnaire existant et s'ouvre au sud sur une zone agricole, marquant une transition entre l'urbanisation et le paysage rural.

Un permis d'aménager ayant déjà été délivré sur ce secteur, le projet est engagé et en cours de réalisation.

#### **Orientations d'aménagement**

L'accès principal au site est prévu à l'ouest, en liaison avec la rue de la Croix Rouge. Cet accès sera aménagé en double sens afin de permettre une desserte fluide et sécurisée du secteur.

Les logements seront implantés de part et d'autre de l'accès principal, assurant une répartition équilibrée du bâti.

Une transition paysagère avec la zone agricole pourra être envisagée par le maintien d'un espace paysager ou la création de haies bocagères afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les

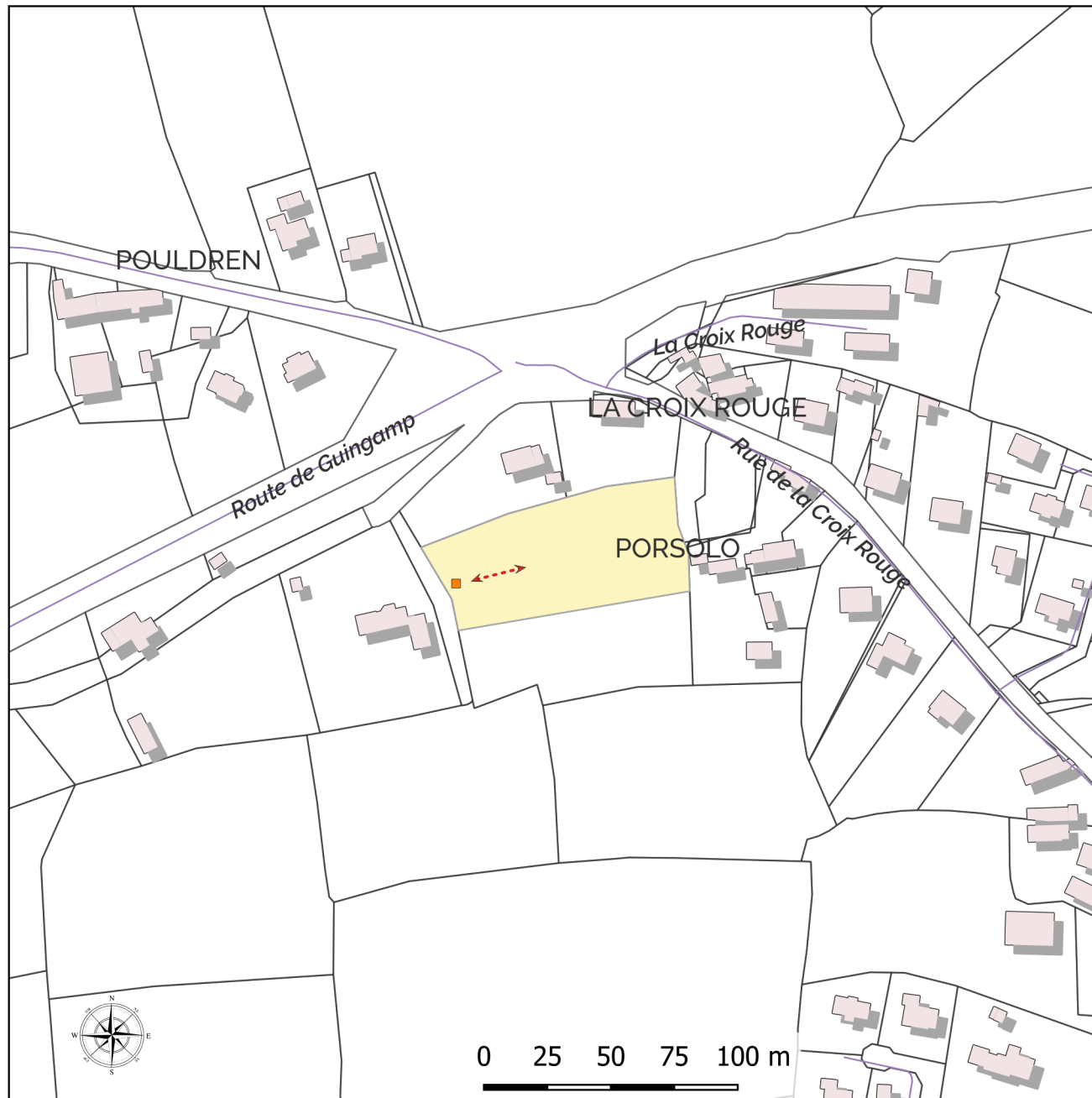
voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LE MERZER - Les Châtaigniers



## Accès

- A créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Place de l'Eglise » - Vocation résidentielle

### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site occupé par un hangar
- Surface totale : 2 028 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 3
- Zonage : UAC et UC

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site, situé en cœur de bourg, bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate de l'école et des services. Cette position centrale en fait un lieu privilégié pour un projet d'aménagement qui pourrait renforcer l'attractivité et la fonctionnalité du centre-bourg.

La parcelle, actuellement occupée par un ancien hangar à démolir, offre une opportunité de renouvellement urbain, permettant de revaloriser un espace sous-utilisé. De plus, le secteur étant soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF), tout projet devra tenir compte des contraintes liées à la protection du patrimoine bâti et de son intégration dans le cadre existant.

### **Orientations d'aménagement**

Deux accès au secteur pourront être aménagés afin de fluidifier la circulation au sein du site : l'un depuis la rue principale, située Place de l'Eglise, et l'autre à travers une propriété communale, permettant de rejoindre la route de Bel Air.

L'aménagement du site devra s'intégrer avec soin dans le tissu urbain environnant, en respectant les caractéristiques architecturales locales et en tenant compte des recommandations des Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour la préservation du patrimoine.

Il est préconisé de développer une offre de logements variés afin de répondre aux besoins spécifiques identifiés par la commune.

Cela pourra inclure différentes typologies et surfaces, telles que des logements familiaux, des habitations adaptées aux seniors ou encore des logements pour primo-accédants, afin de répondre aux attentes d'une population diversifiée.

### **Orientations d'aménagement générales**

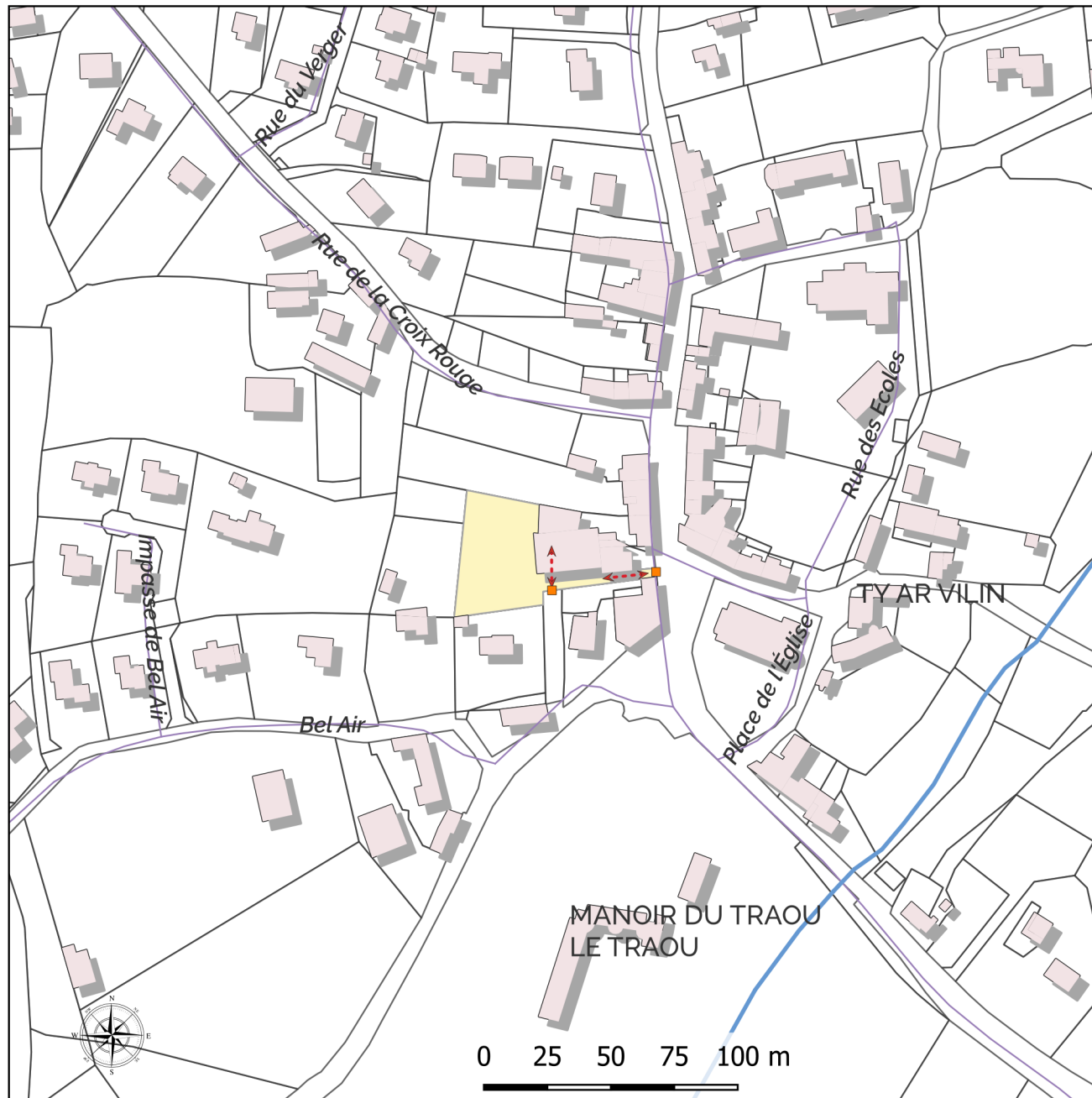
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LE MERZER - Place de l'Eglise



- Accès

- A créer

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## Pléguen

### « Ar Varques Bras » - Vocation d'équipements

#### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un jardin
- Surface totale : 1 239 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Zonage : UE

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site, situé au sud du bourg, est destiné à accueillir un projet d'ateliers municipaux. Sa localisation stratégique à proximité du centre-bourg en fait un lieu adapté au développement des services communaux.

#### **Orientations d'aménagement**

Le projet intégrera des solutions visant à réduire l'imperméabilisation des sols, en privilégiant des revêtements perméables pour les aires de circulation et les parkings. Des dispositifs tels que des noues végétalisées, des zones d'infiltration et des aménagements paysagers adaptés permettront de gérer efficacement les eaux pluviales, tout en renforçant la biodiversité et la qualité environnementale du site.

Une attention particulière sera portée à la création d'une bande végétale entre le site et la zone agricole. Cette transition paysagère pourra intégrer des haies bocagères, des alignements d'arbres ou des talus végétalisés, afin de préserver le caractère rural et d'assurer une continuité écologique.

Les aménagements devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant, tout en répondant aux besoins fonctionnels des futurs ateliers municipaux.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes

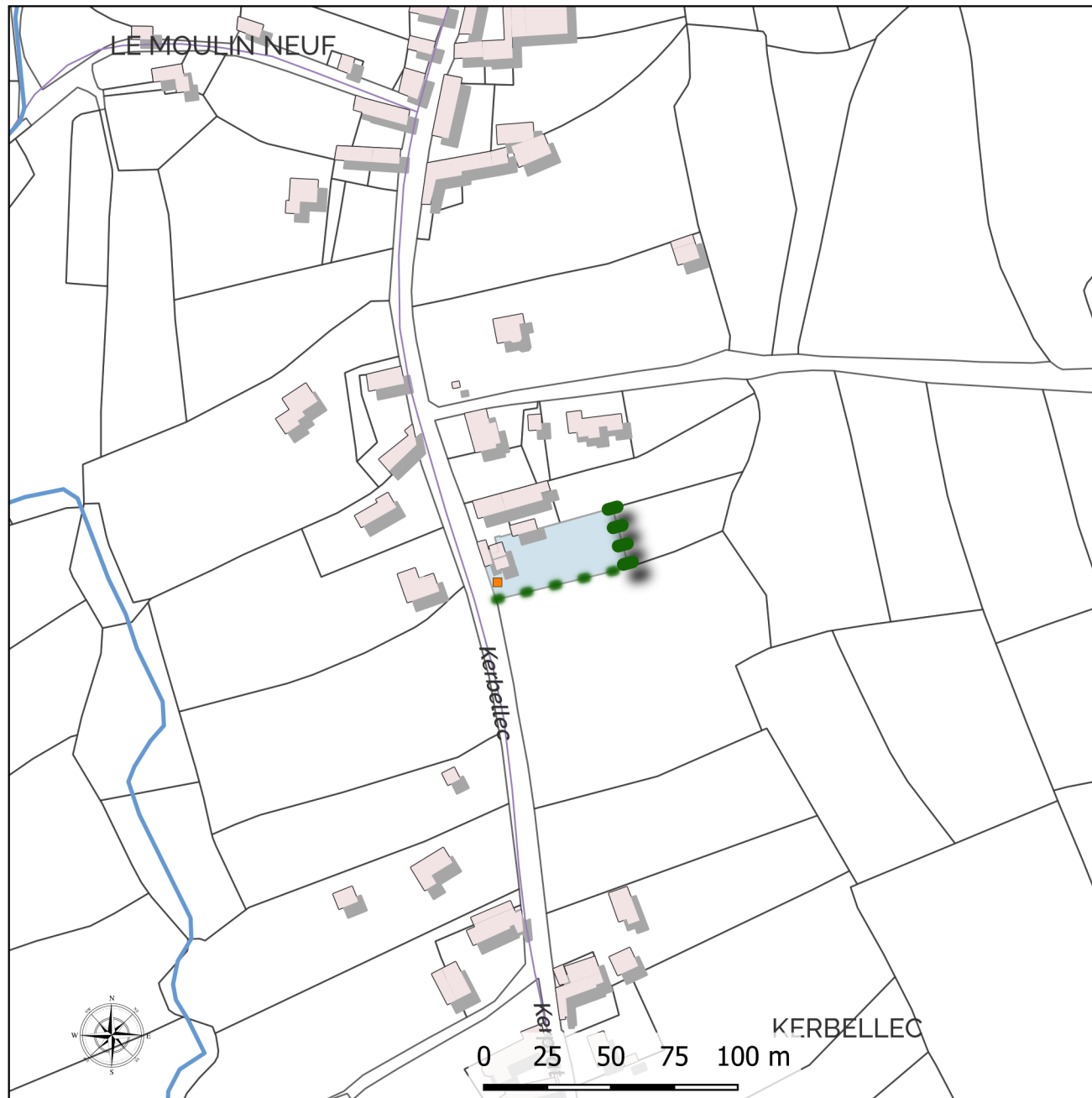
tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉGUIEN - Ar Varques Bras



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Coat Ar Oa 1 » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 12 455 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 060 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 21 dont 4 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé à l'est d'une parcelle, à proximité du bourg de Lanvollon et de l'axe reliant Lanvollon et Pléguen.

Il se caractérise par un cadre paysager remarquable, bordé par un chemin rural et une lisière bocagère de grande qualité, constituant un élément essentiel du paysage local.

Le site se trouve dans une zone de transition entre un ancien lotissement à l'est et, à l'ouest, une ancienne ferme avec un hangar, qui témoigne du passé agricole du secteur.

Cette juxtaposition illustre la cohabitation entre développement récent et héritage rural, soulignant l'importance de préserver l'identité du lieu.

### **Orientations d'aménagement**

La lisière bocagère bordant le chemin rural sera intégralement conservée afin de préserver la biodiversité locale et le caractère paysager du site. Cet élément clé contribue à maintenir la continuité écologique et l'intégration visuelle des futurs aménagements.

Une bande inconstructible de 10 mètres sera instaurée autour des arbres et du talus boisé, garantissant leur préservation tout en évitant des problématiques comme l'ombre portée ou des conflits avec les nouvelles constructions.

Une attention particulière sera portée à la conception des limites de

parcelles, notamment les clôtures en fond de parcelle, qui devront être pensées pour préserver le caractère naturel du site.

Les accès seront organisés de manière à limiter l'impact sur les voiries existantes et à préserver le caractère authentique du hameau situé à l'est. Une mutualisation ou une optimisation des points d'entrée sera privilégiée, afin de réduire les perturbations sur les infrastructures actuelles et d'assurer une transition harmonieuse entre les différents espaces.

Il est préconisé de mettre en place une mixité de logements, permettant de diversifier les typologies d'habitat et de répondre aux besoins variés des futurs habitants. Les bâtiments collectifs pourraient être implantés au nord et au sud du site, cette localisation favorisant un équilibre dans l'aménagement et une cohérence avec le paysage environnant. Cette configuration resterait toutefois adaptable en fonction des contraintes ou des spécificités du projet.

Une gestion durable des ressources sera mise en avant, avec un soin particulier porté à la réduction des surfaces imperméabilisées. Les aménagements intégreront des dispositifs tels que des noues végétalisées ou des zones d'infiltration pour favoriser des sols perméables et limiter l'impact environnemental.

Les constructions respecteront des distances appropriées avec les habitations voisines, afin de préserver leur intimité et de minimiser les nuisances. La hauteur des bâtiments sera limitée pour assurer une intégration harmonieuse dans le paysage et éviter toute domination visuelle sur les espaces naturels et les habitations environnantes.

Enfin, les constructions seront implantées en tenant compte de la topographie du site, mettant en valeur ses qualités paysagères. Les aménagements respecteront le contexte naturel et bâti, favorisant une harmonie visuelle et fonctionnelle. Les implantations s'appuieront sur l'orientation, la vue, et l'organisation des espaces, créant ainsi un cadre de vie agréable en cohérence avec l'identité locale.



## ***Orientations d'aménagement générales***

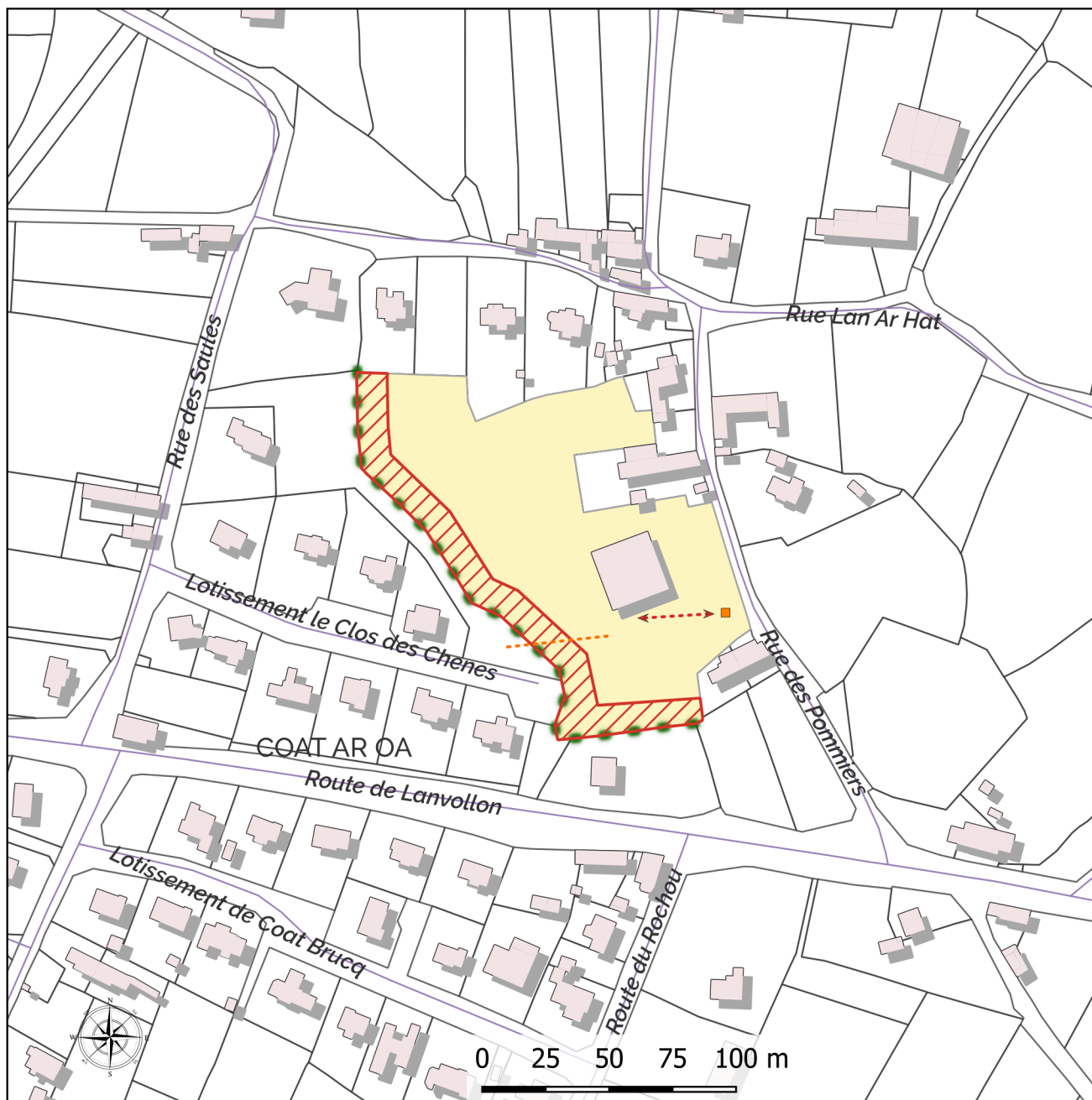
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉGUIEN - Coat Ar Oa 1



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Organisation du bâti

- ▨ Bande inconstructible

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Coat Ar Oa 2 » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un jardin
- Surface totale : 1 812 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 4
- Zonage : UC

végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.

### **Contexte / Enjeux du site**

La parcelle, située à Coat Ar Oa le long de la D9, est actuellement non bâtie. Elle s'insère dans un environnement résidentiel constitué de constructions pavillonnaires. Cette localisation en continuité du tissu urbain existant offre une opportunité de densification maîtrisée, en cohérence avec les objectifs de développement du territoire.

### **Orientations d'aménagement**

L'accès principal au futur aménagement se fera par la rue principale.

Le bâti devra s'intégrer de manière cohérente avec les constructions existantes, en respectant les gabarits et l'architecture locale pour assurer une continuité paysagère et urbaine.

Une transition paysagère soignée devra être mise en place en limite de zone agricole, au nord de la parcelle, pour préserver la qualité des vues et assurer une articulation douce avec les espaces voisins.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande



# PLÉGUIEN - Coat Ar Oa 2



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Penquer » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 4 271 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 271 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 9
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé au nord-est du bourg, en deuxième front bâti, à l'arrière des constructions existantes. Cette localisation en retrait crée une transition naturelle entre le tissu urbain déjà implanté et la zone agricole environnante, conférant au site un rôle stratégique dans l'articulation entre ces deux espaces.

La proximité de la zone agricole met en évidence l'importance de préserver le caractère naturel et paysager de ce secteur. Les futurs aménagements devront s'intégrer harmonieusement, en tenant compte de l'identité du bâti existant et de la sensibilité des espaces ruraux qui bordent le site. Ce dernier constitue ainsi une interface clé, où l'urbanisation du bourg rencontre les espaces naturels et agricoles avoisinants.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet devra garantir une transition douce entre le tissu urbain existant et les espaces agricoles environnants. Cette transition sera renforcée par des aménagements paysagers tels que des haies bocagères, des talus ou des espaces végétalisés en limite de parcelle, qui permettront de préserver le caractère rural et la continuité écologique du site.

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement au bâti existant, avec une attention particulière portée à la densité et à la hauteur des bâtiments, afin de préserver l'intimité des habitations voisines et de maintenir une cohérence visuelle avec le paysage environnant. Les aménagements devront respecter les proportions et les volumes caractéristiques du secteur.

Une gestion rigoureuse des eaux pluviales sera indispensable. Des dispositifs tels que des noues végétalisées, des zones d'infiltration ou des solutions innovantes pour réduire l'imperméabilisation des sols devront être intégrés au projet. Ces mesures permettront de prévenir les risques d'écoulement ou de stagnation des eaux, tout en renforçant l'impact écologique des aménagements.

### **Orientations d'aménagement générales**

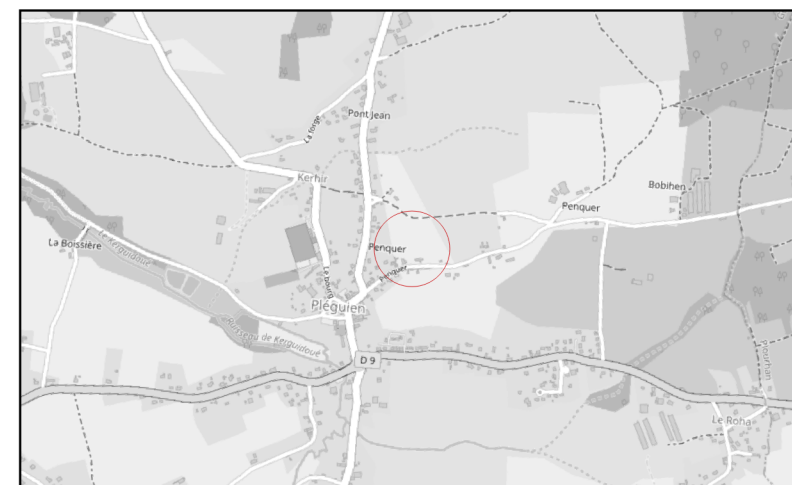
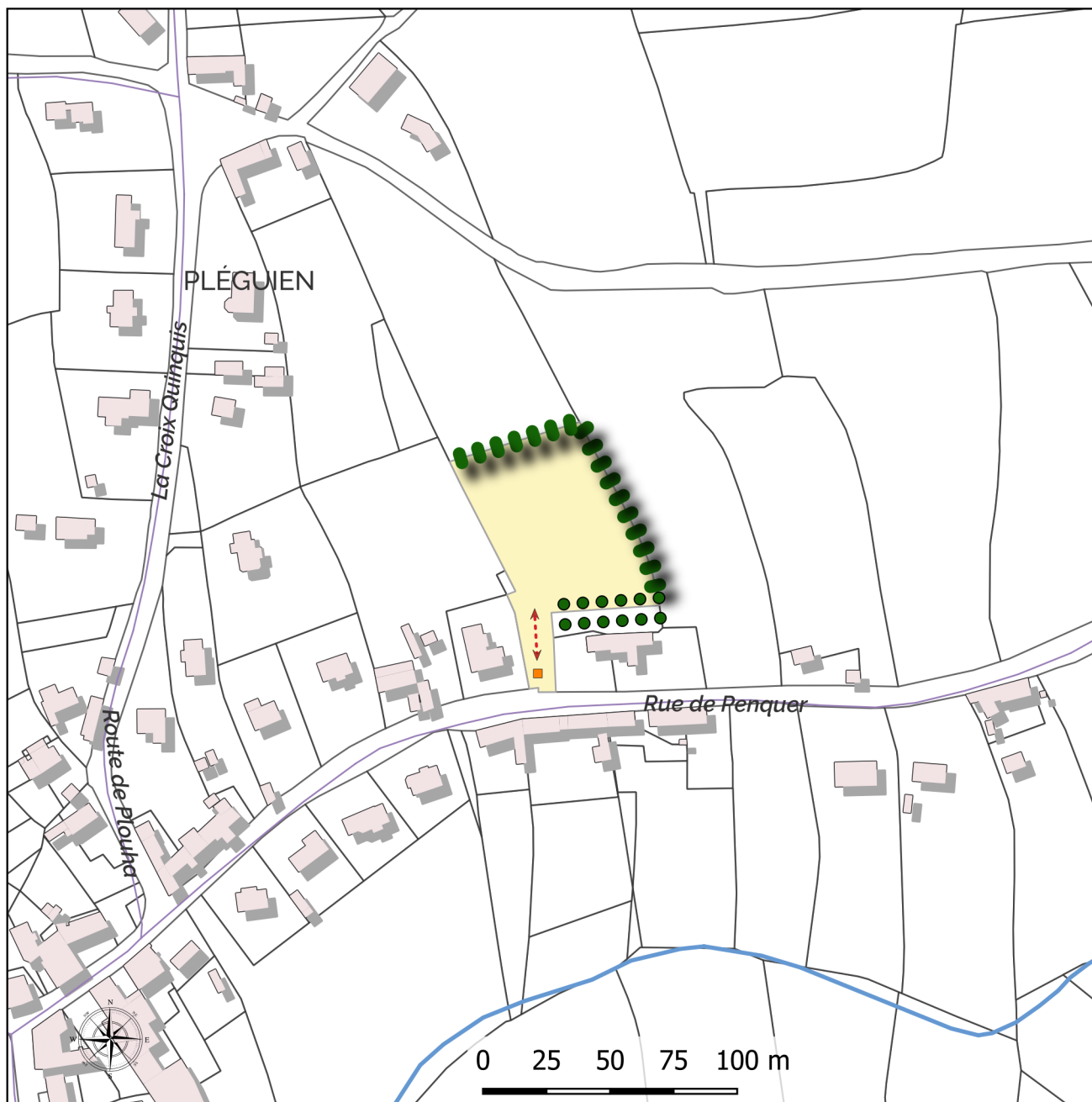
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉGUIEN - Penquer



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Plélo

### « La Fontaine Aurain » – Vocation d'équipements

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 51 151 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est stratégiquement situé à proximité de la RN12, avec une desserte par une RD, ce qui en fait un emplacement accessible pour des projets nécessitant un flux de véhicules régulier.

Le projet envisagé concerne l'implantation d'une déchetterie professionnelle, une activité qui devra être soigneusement intégrée dans un environnement naturel et agricole sensible.

#### **Orientations d'aménagement**

Le projet devra maintenir une transition douce et respectueuse entre le site d'implantation et les espaces agricoles et naturels environnants. Des zones tampon végétalisées pourront être aménagées autour du site pour limiter les impacts visuels et réduire les nuisances sonores.

Des corridors écologiques seront favorisés pour préserver la continuité entre les habitats naturels et agricoles, notamment en maintenant des haies ou des bandes végétalisées, afin de favoriser la biodiversité locale.

Les zones humides adjacentes sont des écosystèmes fragiles qui nécessitent des précautions particulières. Des systèmes de gestion des eaux pluviales seront mis en place pour éviter tout ruissellement pollué vers ces zones. Cela peut inclure des bassins de rétention ou des fossés végétalisés pour filtrer et retenir les eaux avant qu'elles ne rejoignent les milieux naturels.

Il sera également essentiel de surveiller la qualité des eaux et des sols dans

ces zones pour garantir qu'aucune contamination liée à l'activité du site ne s'y propage.

La proximité avec le milieu agricole nécessite une gestion rigoureuse pour éviter toute contamination ou perturbation des activités agricoles environnantes (déchets, nuisances sonores, risques d'accidents). Il est essentiel de prévoir des mesures de sécurité et des procédures de gestion des déchets adaptées pour éviter tout impact négatif.

La circulation des véhicules (notamment des poids lourds) sera organisée de sorte à minimiser les impacts sur l'environnement et la sécurité routière. Un accès sécurisé et des itinéraires dédiés pour les véhicules entrant et sortant du site devront être aménagés pour réduire les risques de congestion sur les axes routiers environnants.

Un cadre horaire pour les flux de camions pourra être établi afin de limiter les nuisances pour les riverains et les perturbations des activités agricoles à proximité.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉLO - La Fontaine Aurain



## Accès

- A créer

## Environnement

- ● ● Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Parcelle



## « La Grenouillère » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 10 701 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 10 701 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 22 dont 3 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site se trouve en continuité immédiate du bourg de Châtelaudren, s'étendant vers l'est en lien direct avec les espaces pavillonnaires déjà établis à l'ouest.

Il forme une transition naturelle en s'ouvrant vers la zone agricole à l'est, marquant une interface importante entre le tissu urbain et l'environnement rural.

L'enjeu principal de ce projet repose sur la nécessité de concilier l'intégration harmonieuse du site à la fois avec le tissu urbain pavillonnaire existant et avec la zone agricole. Cette double interface impose une attention particulière aux connexions et à la continuité visuelle et paysagère entre l'urbain et le rural.

### **Orientations d'aménagement**

Deux accès sont prévus : l'un situé rue de Saint-Gilles, au sud, et l'autre rue du Pressoir, au nord. Ces deux voies seront aménagées en double sens avec des entrées et sorties respectives, dans l'optique de répartir les flux et d'éviter de concentrer le trafic sur une seule voie d'accès.

Les alignements végétalisés situés le long des habitations à l'ouest ainsi que le long de la limite nord du site seront préservés. Ces éléments, protégés et intégrés au projet, participent à la continuité paysagère et à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, tout en respectant les caractéristiques paysagères du quartier.

Les nouvelles constructions seront implantées de manière harmonieuse au sein tissu bâti existant, s'intégrant dans l'environnement pavillonnaire situé à l'ouest, afin de garantir une continuité architecturale du quartier.

Le projet s'attachera également à préserver une intégration visuelle avec les paysages environnants, en particulier avec la zone agricole à l'est, par l'intermédiaire d'une végétalisation soignée et de dispositifs paysagers permettant une transition douce entre les espaces construits et le milieu naturel.

### **Orientations d'aménagement générales**

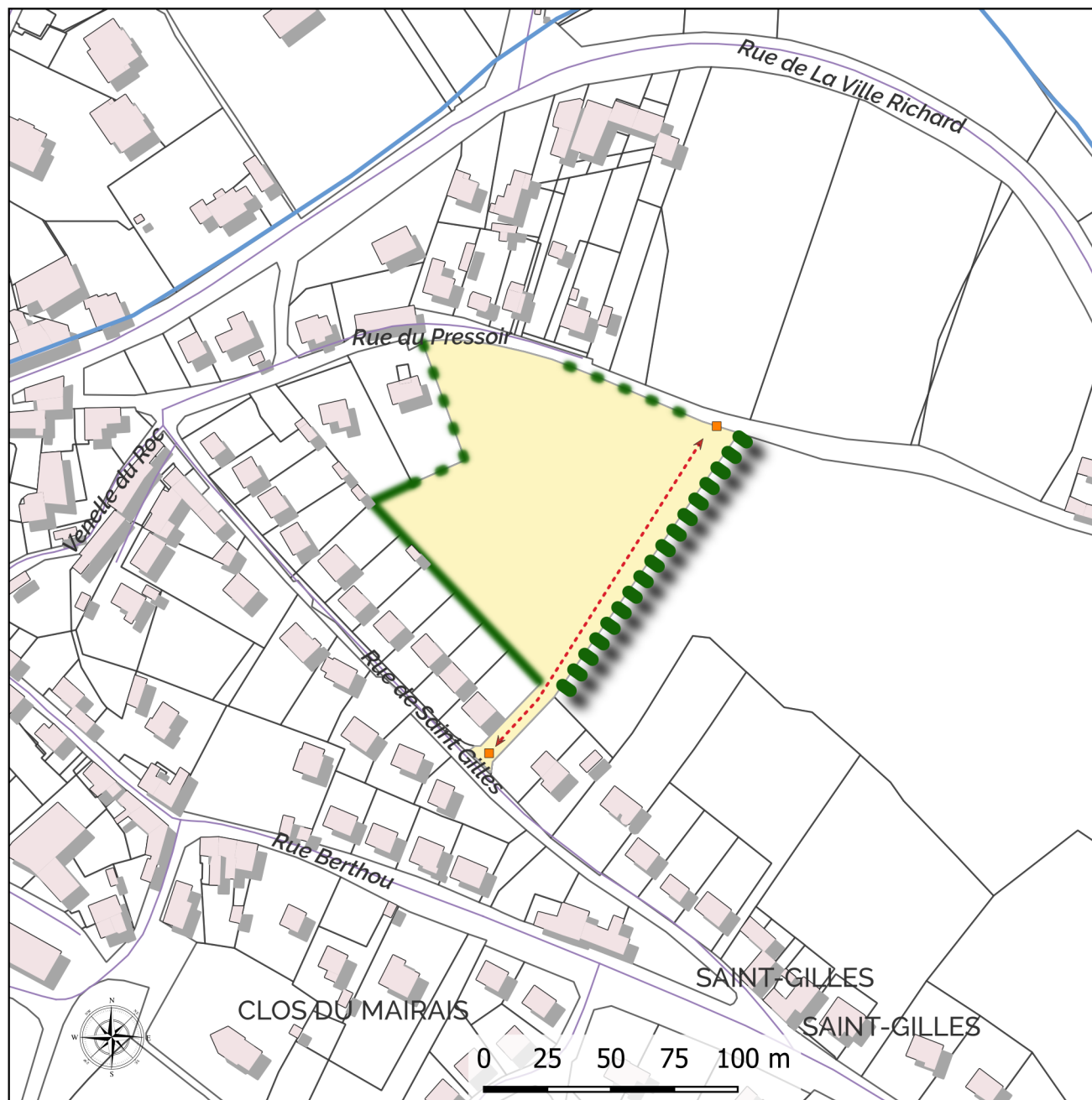
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉLO - La Grenouillère



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « La Rue Neuve » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 31 895 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 31 895 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le projet prévoit le développement d'équipements sportifs et de bien-être, de type terrain de tennis, pumptrack, parcours santé. Ce projet s'inscrit en continuité avec des équipements sportifs déjà existants, notamment une salle de gymnase et un terrain de football, permettant ainsi de renforcer l'offre sportive du bourg. Cela favorisera les synergies entre les différents équipements et encouragera une utilisation plus diversifiée et dynamique de l'espace.

Situé à l'est du bourg, le site bénéficie d'une accessibilité aisée pour les habitants du centre et des quartiers environnants. Cette localisation permet de limiter les déplacements tout en rendant les infrastructures facilement accessibles à pied ou à vélo, ce qui est favorable à la mobilité douce et à la réduction de l'impact environnemental.

### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement assurera une connexion fluide entre les nouveaux équipements et les infrastructures existantes (gymnase, terrain de foot) afin de créer un pôle sportif cohérent. Des cheminements piétonniers et cyclables seront intégrés pour permettre des déplacements sécurisés entre les installations. Des points d'entrée et de sortie bien identifiés devront être aménagés, avec une signalétique claire, pour orienter les usagers et garantir une circulation efficace.

Pour minimiser les nuisances, notamment sonores, visuelles, et liées aux flux de visiteurs, des espaces tampon végétalisés seront créés entre les équipements et les zones résidentielles proches. Ces zones tampons pourront inclure des plantations d'arbres et d'arbustes pour limiter les impacts et améliorer le cadre paysager.

L'intégration d'espaces verts et de zones de repos contribuera à la qualité esthétique du site, tout en favorisant la détente et le bien-être.

Des espaces de stationnement seront aménagés à proximité pour les usagers arrivant en voiture, en continuité du parking existant le long de la route départementale. Une attention particulière sera portée aux places pour les mobilités douces (vélos, trottinettes) et aux places accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Des parcours de mobilité douce (piétons et vélos) seront intégrés pour encourager les déplacements non motorisés vers le site, en connexion avec le bourg et les quartiers environnants. Cela permettra de réduire l'impact environnemental et de promouvoir un accès plus écologique aux infrastructures.

L'intégration de surfaces perméables visera à promouvoir une gestion durable des eaux pluviales et à renforcer l'intégration environnementale du site. Il est préconisé de privilégier des matériaux drainants pour les zones de circulation et de stationnement, comme des pavés alvéolaires, des dalles végétalisées, ou des revêtements en gravier stabilisé mais également de créer des bandes végétalisées le long des routes et des chemins pour capter les eaux de ruissellement et favoriser leur infiltration.

### **Orientations d'aménagement générales**

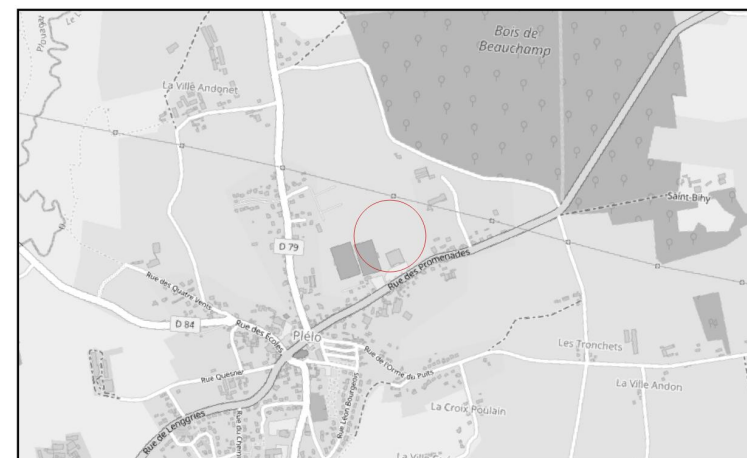
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLELO - La Rue Neuve



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Bas du Bourg » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 12 848 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 12 848 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé en cœur de bourg, au sein d'un environnement privilégié bénéficiant d'une proximité directe avec des équipements et services essentiels : école, médiathèque, services publics et médicaux.

Ce contexte favorise la création d'un bâtiment d'intérêt général tel qu'une maison médicale, une salle associative, ou un espace périscolaire, visant à renforcer et développer l'offre de services publics pour la communauté.

Grâce à cet emplacement central, le projet permettra d'améliorer l'accessibilité aux services essentiels pour la population, tout en favorisant la dynamisation du centre-bourg.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet sera conçu en harmonie avec le tissu résidentiel environnant pour s'intégrer dans le paysage urbain du centre-bourg. Des choix architecturaux respectant l'échelle, les matériaux, et le style des bâtiments voisins seront privilégiés.

La mise en place de zones tampon végétalisées (haies, plantations) est recommandée pour limiter l'impact visuel du bâtiment et préserver la tranquillité des résidents à proximité, tout en offrant une transition douce entre le projet et les habitations.

L'aménagement des espaces extérieurs privilégiera l'utilisation de surfaces perméables (pavés drainants, graviers stabilisés) pour le parking et les allées de circulation, permettant ainsi l'infiltration naturelle des eaux de pluie et réduisant le ruissellement.

Des jardins de pluie ou des fossés végétalisés pourront être intégrés autour des zones imperméables pour capter les excédents d'eau en cas de fortes précipitations, tout en favorisant la biodiversité et l'esthétique du site.

Un parking suffisant devra être prévu pour répondre aux besoins des visiteurs et des usagers. Des places seront également réservées aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules de mobilité douce (vélos, trottinettes).

### **Orientations d'aménagement générales**

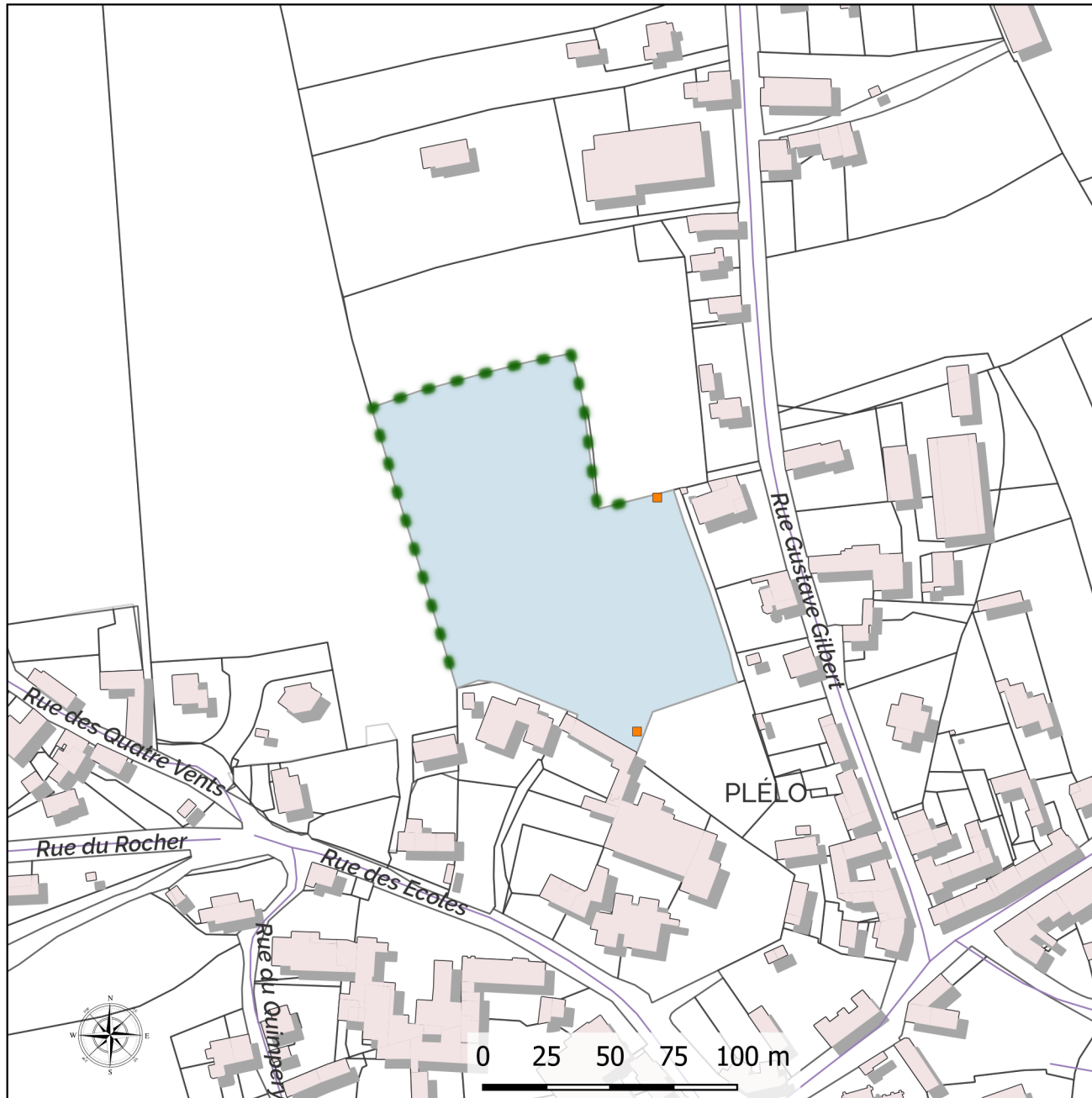
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉLO - Le Bas du Bourg



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Courtil » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 31 657 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 19 950 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors bandes inconstructibles) : 29 348 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 64 dont 16 logements sociaux minimum
- Temporalité : entre 2026 et 2029 (18 962 m<sup>2</sup>) et entre 2030 et 2035 (12 695 m<sup>2</sup>)
- Zonage : 1AU (18 962 m<sup>2</sup>) et 2AU (12 695 m<sup>2</sup>)

### **Contexte / Enjeux du site**

Situé près du bourg, le site bénéficie d'un accès direct aux services essentiels (école, médiathèque, commerces), renforçant ainsi son potentiel d'aménagement pour des usages résidentiels ou communautaires et encourageant les déplacements doux.

La proximité immédiate des installations sportives et de loisirs offre une continuité fonctionnelle, faisant du site un lieu attractif pour les activités récréatives et familiales.

La vue sur le bois de Beauchamps apporte une valeur paysagère au site, créant un environnement naturel et serein, idéal pour les usagers recherchant un cadre de vie apaisant.

Enfin, la vue dégagée vers l'église au sud ajoute une dimension patrimoniale, intégrant le site au paysage communal et conférant une valeur esthétique et symbolique à son aménagement.

Ce secteur fait l'objet d'un projet d'écoquartier, qui s'intégrera harmonieusement dans le cadre paysager existant. Un écoquartier nécessite une gestion responsable des ressources, incluant des solutions pour les eaux pluviales (infiltration naturelle, jardins de pluie) et pour la consommation énergétique (énergies renouvelables, bâtiments basse consommation). Le site sera aménagé de sorte à minimiser l'impact écologique, en favorisant des surfaces perméables et des espaces verts pour la biodiversité.

L'enjeu est de développer une mobilité douce et durable, avec des connexions piétonnes et cyclables vers le bourg et les zones environnantes, ainsi que des accès sécurisés pour les transports en commun. Une connexion fluide avec les services locaux (commerces, écoles, équipements sportifs) encouragera les déplacements sans voiture.

Un écoquartier doit offrir une mixité de logements (logements sociaux, logements pour familles, personnes âgées, jeunes actifs) ainsi qu'une variété d'équipements (espaces de co-working, jardins partagés, espaces de loisirs). Le site doit donc être conçu pour répondre aux besoins d'une population diversifiée et favoriser l'interaction sociale.

La conception de l'écoquartier doit également inclure des espaces de détente et de loisirs (parcs, aires de jeux, vergers urbains) accessibles à tous les résidents. Ces espaces partagés joueront un rôle essentiel dans la qualité de vie, renforçant le lien social et le bien-être des habitants.

### **Orientations d'aménagement**

Les lisières du secteur intégreront des espaces tampons végétalisés pour filtrer les vues vers les nouvelles constructions et limiter les impacts visuels sur les paysages existants. Ces espaces verts joueront également un rôle dans la préservation de la biodiversité, en favorisant la plantation d'espèces locales et la création de corridors écologiques.

Un recul inconstructible de 10 mètres sera respecté pour préserver les alignements d'arbres existants, afin de maintenir le cadre paysager et de renforcer l'identité visuelle du site. Cet espace protégé contribue à la biodiversité et au cadre naturel du quartier.

Les gabarits et typologies architecturaux des nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant. Des formes contemporaines seront acceptées, à condition qu'elles répondent à des exigences de performance énergétique et environnementale élevées, afin de renforcer l'approche durable du quartier.

Les aménagements devront préserver les vues vers l'église et le bois de Beauchamps, éléments patrimoniaux et naturels essentiels à l'identité du site. Ces perspectives apportent une valeur paysagère et patrimoniale qui



enrichit l'écoquartier.

Le projet visera une mixité des typologies de logements (appartements, maisons individuelles, logements collectifs) pour répondre aux différents besoins des habitants, tout en permettant une densification harmonieuse de ce secteur proche du centre-bourg. Une résidence senior de taille moyenne pourra être intégrée pour répondre aux besoins des populations âgées tout en maintenant une diversité intergénérationnelle.

Un espace commun tel qu'un jardin partagé ou un verger urbain sera créé pour favoriser les interactions entre résidents et renforcer le lien social. Cet espace contribuera à la convivialité du quartier et participera aux dynamiques collectives de l'écoquartier.

Il est préconisé que les parkings soient regroupés aux entrées de l'écoquartier pour limiter la circulation automobile à l'intérieur du secteur. Cette disposition permettra de libérer le centre de l'écoquartier de véhicules, renforçant ainsi la tranquillité et la sécurité des espaces résidentiels.

Le reste de l'écoquartier pourra être conçu pour être parcouru à pied ou à vélo, favorisant les mobilités douces qui relieront les accès vers les équipements sportifs, scolaires, et le centre-bourg. Des cheminements piétons et cyclables sécurisés, accessibles depuis les parkings et traversant l'ensemble du quartier, permettront une accessibilité accrue et une connectivité sans usage de la voiture.

Une voirie lourde intégrera le secteur par trois accès principaux : au nord, au nord-ouest, et au sud-est, offrant une desserte efficace tout en évitant la congestion interne. Ces accès garantiront une gestion des flux automobiles en périphérie de l'écoquartier, limitant ainsi leur impact sur les zones de mobilité douce et les espaces résidentiels.

### ***Orientations d'aménagement générales***

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉLO - Le Courtil



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Organisation du bâti

- ▨ Bande inconstructible

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante d'équipements

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de l'Orme du Puits » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 237 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 237 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé en entrée de bourg, au sein d'un environnement pavillonnaire, bénéficiant d'une proximité directe avec des équipements et services essentiels : école, médiathèque, services publics et médicaux.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet sera conçu en harmonie avec le tissu résidentiel environnant pour s'intégrer dans le paysage urbain du centre-bourg. Des choix architecturaux respectant l'échelle, les matériaux, et le style des bâtiments voisins seront privilégiés.

Les alignements végétalisés bordant le site seront à préserver et constitueront une séparation visuelle naturelle avec les habitations environnantes.

Un accès de 10 mètres maximum pourra être réalisé au sein de ces alignements.

L'aménagement des espaces extérieurs privilégiera l'utilisation de surfaces perméables (pavés drainants, graviers stabilisés) pour le parking et les allées de circulation, permettant ainsi l'infiltration naturelle des eaux de pluie et réduisant le ruissellement.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec

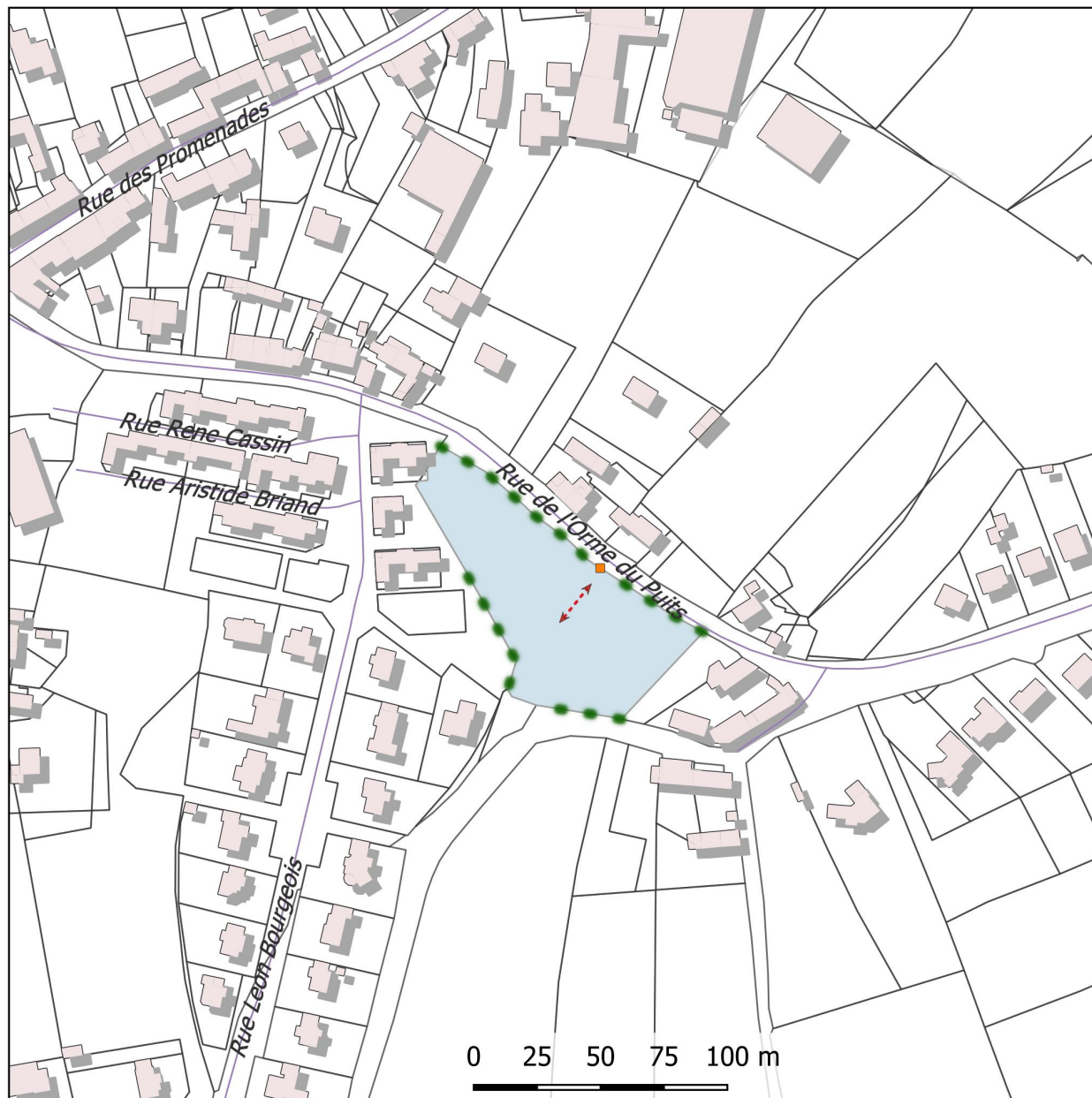
une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLELO - Rue de l'Orme du Puits



## Accès

■ A créer

## Environnement

● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

--- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

■ Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

■ Bâtiment

□ Parcelle



## Plerneuf

### « La Prerie » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 6 605 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 605 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 12 dont 2 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site bénéficie d'une vue privilégiée sur le bocage, un paysage de grande valeur écologique et esthétique. Situé entre un lotissement récent et un espace agricole, le site occupe une position charnière qui en fait un espace de transition entre l'urbanisation et le milieu rural. Sa proximité avec le bourg renforce son accessibilité et son intégration au sein de la commune.

#### **Orientations d'aménagement**

Les bâtiments seront implantés de manière à préserver et maximiser les vues sur le bocage environnant, avec par exemple des constructions de petits collectifs, de faible hauteur, pour s'intégrer au mieux dans le paysage.

Des espaces de transition tels que des jardins partagés ou des zones vertes permettent de relier harmonieusement les habitations aux terres agricoles, renforçant ainsi le lien avec le milieu naturel.

Pour limiter les congestions, il est recommandé de multiplier les points d'accès, tant pour les piétons que pour les véhicules, tout en intégrant des solutions de stationnement partagées et dissimulées dans le paysage. Des liaisons sécurisées pour piétons et cyclistes, reliant directement les habitations au bourg, favorisent les déplacements non motorisés et créent une connexion fluide vers les commerces et services.

Les haies bocagères sont conservées ou recrées pour maintenir l'identité

du paysage, tandis que des potagers partagés sont proposés aux habitants pour renforcer le lien avec l'espace agricole.

#### **Orientations d'aménagement générales**

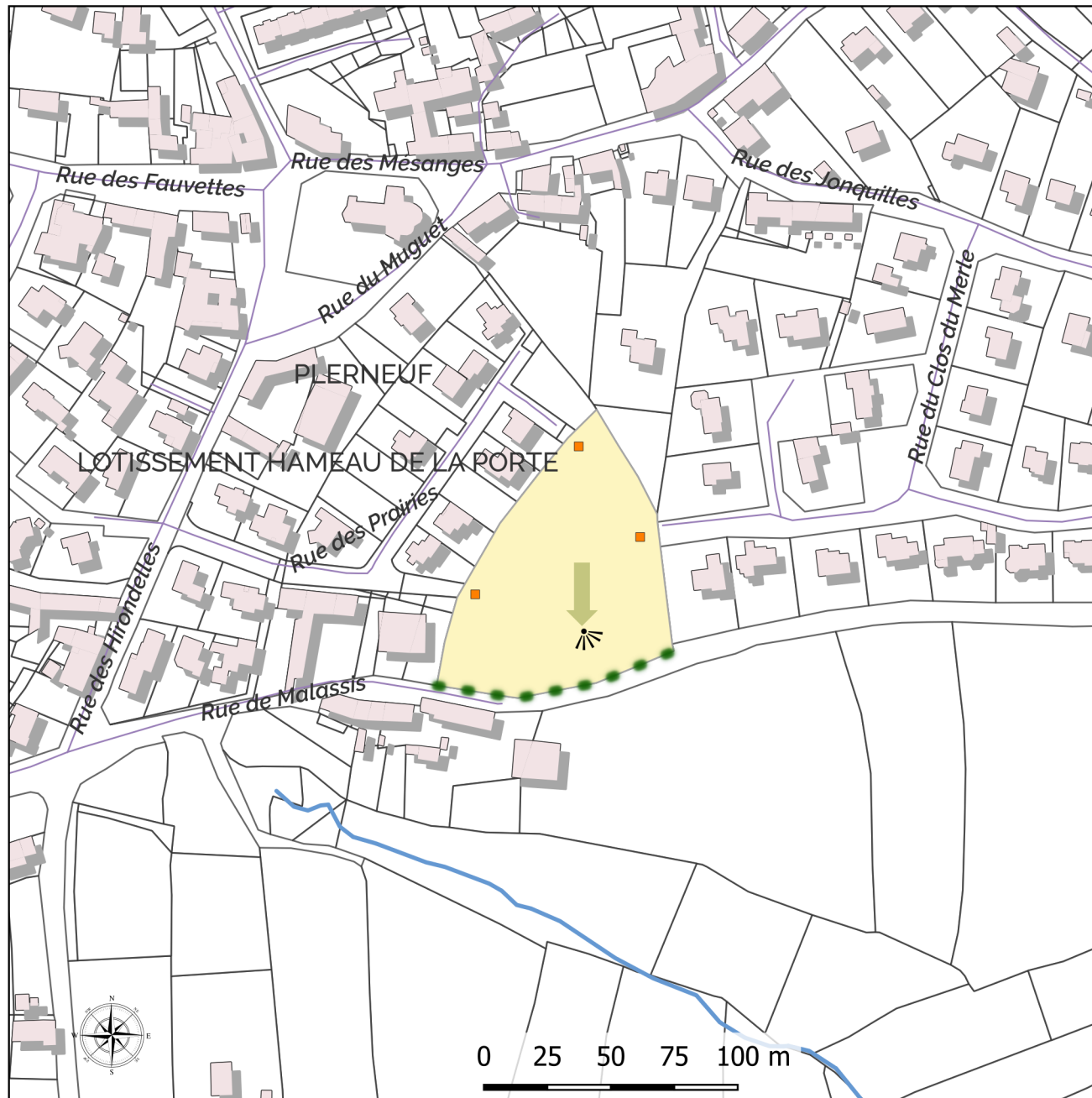
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - La Prerie



## Accès

- A créer

## Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver

- ↑ Topographie

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## « Le Closset » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un jardin
- Surface totale : 6 337 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif de production de logements : 9
- Temporalité : en cours de réalisation (2025)
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé au sud-ouest du bourg, en continuité du bâti existant, ce qui lui confère un rôle d'intégration dans le tissu urbain. Cette localisation impose une cohérence architecturale et paysagère avec les constructions environnantes, tout en respectant l'équilibre entre les zones habitées et les espaces ouverts du bourg.

### **Orientations d'aménagement du site**

Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain environnant, en respectant l'architecture, les volumes et les matériaux caractéristiques du bâti existant. Cela permettra de conserver l'identité visuelle du bourg tout en renforçant la cohésion de l'ensemble.

Des espaces verts et surfaces perméables seront intégrés dans l'aménagement pour préserver le cadre de vie et favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Ces espaces contribueront à l'agrément du site et offriront des lieux de rencontre pour les habitants, renforçant le caractère convivial du quartier.

Les implantations seront pensées pour minimiser les vis-à-vis et respecter l'intimité des résidences voisines. Des haies, des arbres ou des clôtures végétalisées pourront être installés pour créer des zones de transition visuelles, assurant une cohabitation harmonieuse avec les habitations existantes.

### **Orientations d'aménagement générales**

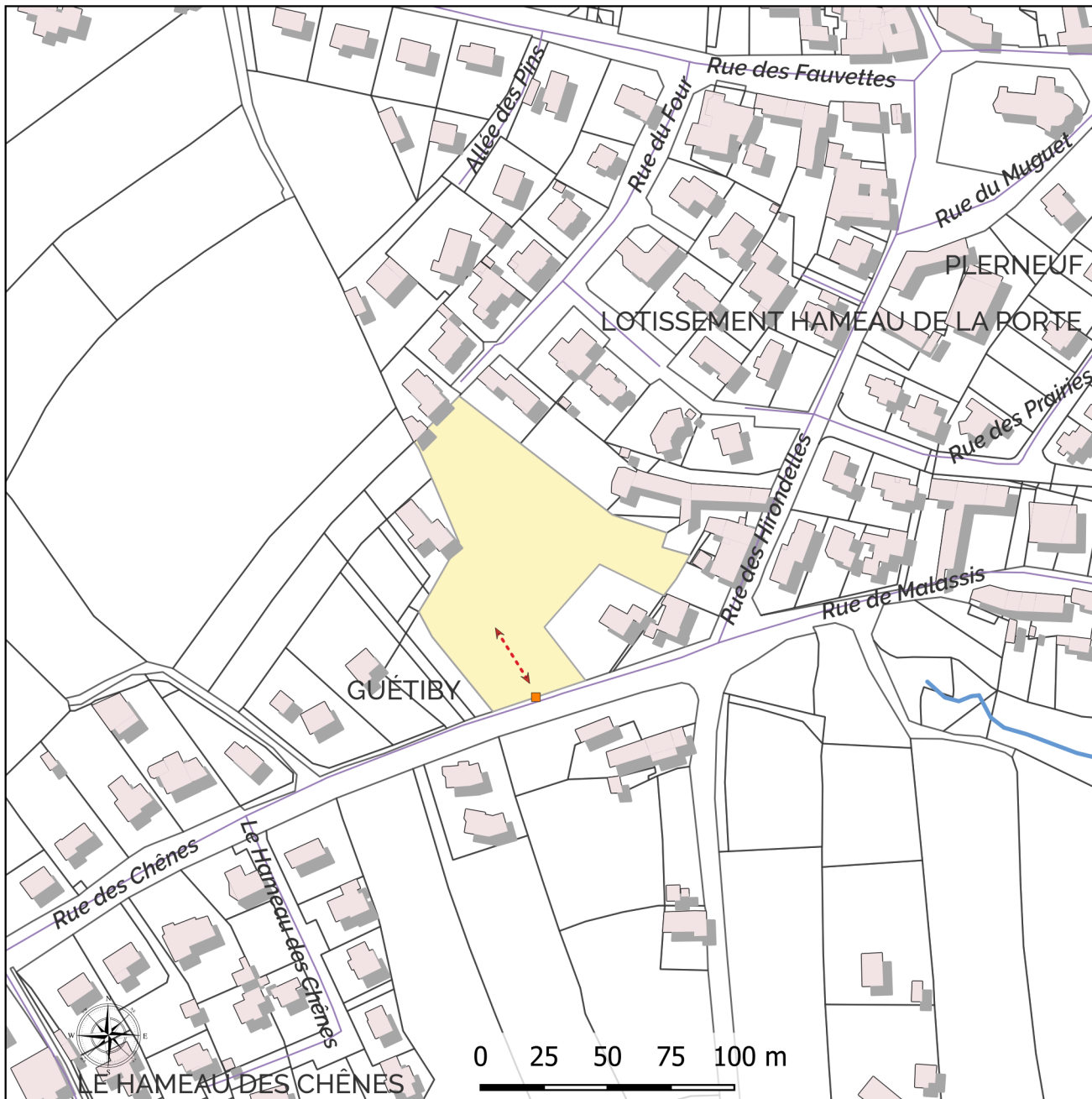
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - Le Closset



- Parcelle

Parcelle



## « Le Grand Courtil » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – aménagement de jardins
- Surface totale : 13 040 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 827 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 23 dont 6 logements sociaux
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site se situe en plein cœur de bourg, dans un environnement mêlant à la fois densité bâtie et proximité naturelle. Il est inséré dans un tissu urbain déjà structuré, avec une zone densément bâtie au nord, composée d'habitations et de services. Le site est également bordé par un bois, offrant une transition naturelle et un potentiel de connexion verte pour les habitants. Cette configuration particulière, entre densité urbaine et espace boisé, confère au site un rôle de charnière, reliant le bourg à son environnement naturel.

### **Orientations d'aménagement du site**

L'entrée principale sera située rue des Glycines, avec une sortie sur la RD 24 via la rue des Mésanges. Cette configuration facilite la fluidité de circulation et renforce la sécurité en gardant la rue des Glycines en sens unique.

Un cheminement piéton et cyclable sécurisé le long de la rue des Glycines reliera efficacement les écoles et la bibliothèque, favorisant ainsi les déplacements non motorisés dans le quartier.

Pour encourager une diversité résidentielle et une répartition équilibrée, les logements sociaux seront situés dans les secteurs nord-est et sud-ouest du lotissement, assurant une intégration harmonieuse au sein de l'ensemble du quartier.

Enfin, une distance minimale sera maintenue entre les habitations et le bois

au nord, préservant l'espace boisé existant et garantissant un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement naturel pour les résidents.

### **Orientations d'aménagement générales**

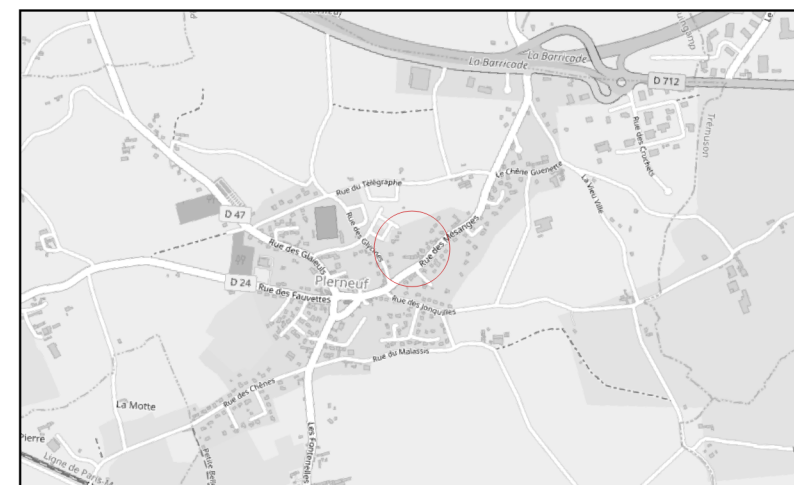
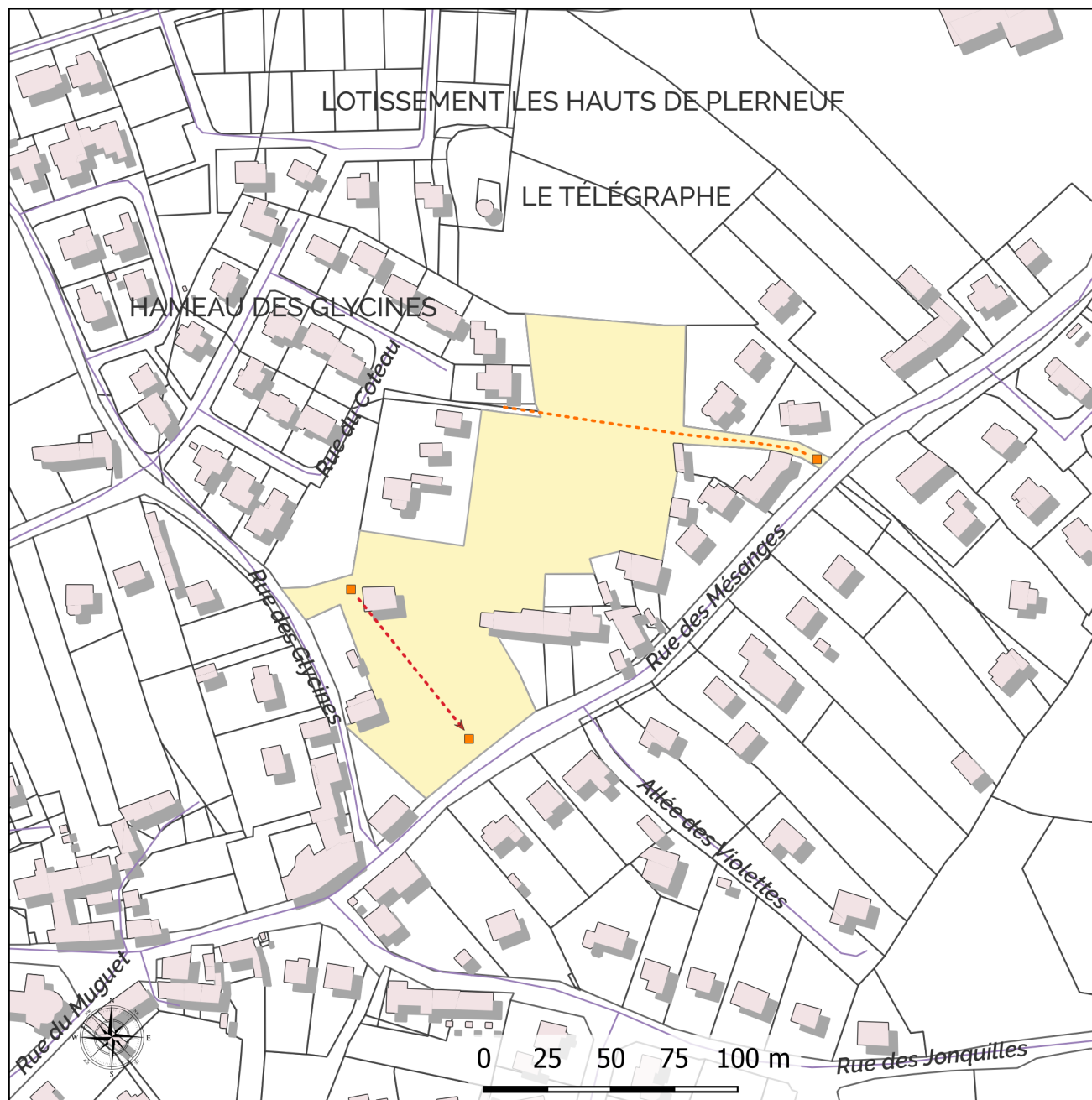
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - Le Grand Courtil



## Accès

- A créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Le Pritel » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – aménagement de jardins
- Surface totale : 6 652 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 583 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 12
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé à l'est du bourg, entre une zone d'habitat et des espaces agricoles d'intérêt. Positionné en deuxième front bâti, le site s'inscrit en prolongement de l'urbanisation existante tout en marquant une transition avec le paysage rural. La présence d'une haie bocagère ajoute une valeur écologique et paysagère, contribuant à la préservation de la biodiversité et à l'intégration visuelle du site dans son environnement.

### **Orientations d'aménagement**

En tant que deuxième front bâti, l'aménagement devra respecter une transition douce avec les terres agricoles. Des zones tampons végétalisées et des alignements de végétation pourraient être intégrés pour marquer cette séparation, tout en maintenant la continuité avec l'urbanisation existante.

Les nouvelles constructions seront organisées en prolongement du front bâti actuel, afin de conserver la cohérence urbaine et de structurer le développement de la zone. L'implantation des bâtiments devra s'adapter aux caractéristiques du site et s'intégrer au paysage sans perturber l'équilibre avec les zones agricoles.

Une voirie partagée sera aménagée pour relier le site au centre-bourg et aux espaces agricoles, encourageant ainsi la mobilité piétonne et cyclable. Ces parcours, intégrés de manière à respecter l'environnement naturel, permettront aux habitants de profiter des espaces verts et des activités rurales environnantes.

Le site comprend des zones humides, celles-ci doivent être identifiées et préservées en raison de leur importance écologique. Elles contribuent à la biodiversité, agissent comme des rétentionnaires naturels d'eau et filtrent les polluants. Toute intervention devra donc respecter ces écosystèmes sensibles, en créant par exemple des zones tampon ou des corridors verts pour protéger la faune et la flore locales.

La topographie naturelle du site influence la gestion des eaux pluviales, le positionnement des bâtiments, et l'accessibilité. Les pentes et les variations de niveau devront être intégrées à l'aménagement pour éviter des travaux de terrassement importants et minimiser les risques de ruissellement.

### **Orientations d'aménagement générales**

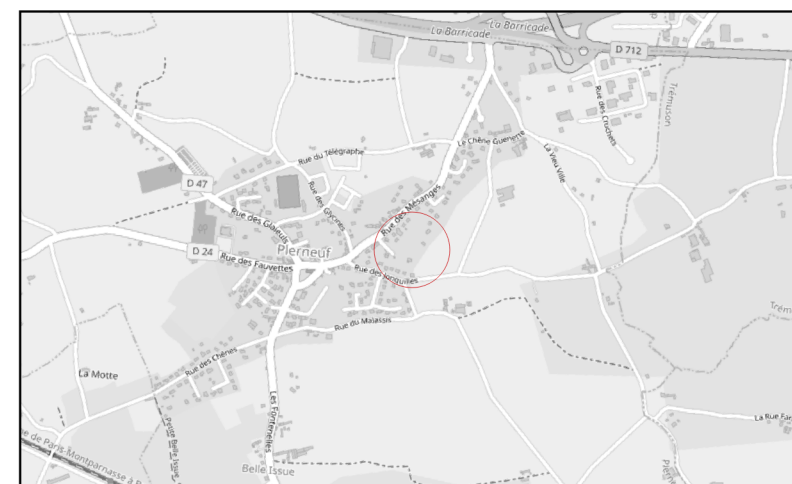
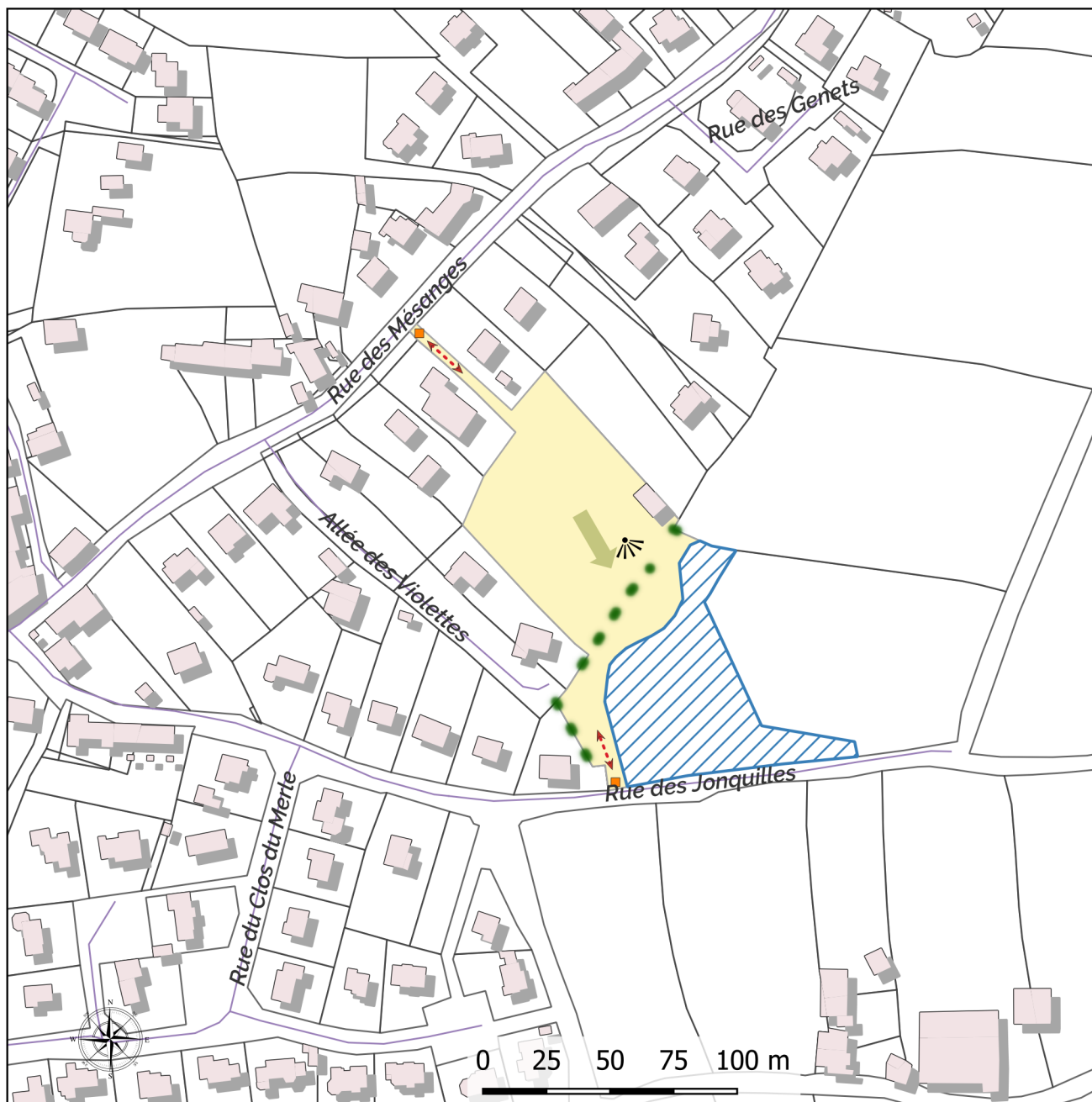
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - Le Pritel



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Zones humides

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver

- ➔ Topographie

- Bâtiment
- Parcelle



## « Les Bregeons » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 2 983 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 983 m<sup>2</sup>
- Objectif de production de logements : 5
- Temporalité : en cours de réalisation (2025)
- Zonage : U

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur concerné fait l'objet d'un aménagement en cours, avec un permis d'aménager obtenu en 2024. Situé en limite ouest du bourg, il s'insère dans un tissu bâti à dominante pavillonnaire.

### **Orientations d'aménagement du site**

Les orientations d'aménagement respectent le plan de composition prévu par le permis d'aménager.

L'accès principal au site est prévu par le nord, en double sens. Une organisation favorisant les mobilités douces pourra être encouragée (aménagements piétons).

Des zones perméables sont préconisées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les stationnements pourront être réalisés avec des revêtements perméables dans ce même objectif, contribuant à une gestion intégrée des eaux pluviales sur le site d'aménagement.

L'aménagement veillera à assurer une transition paysagère douce avec le tissu pavillonnaire environnant. Une mise en valeur du cadre de vie sera recherchée par l'intégration de végétaux favorisant la biodiversité et l'agrément du site.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les

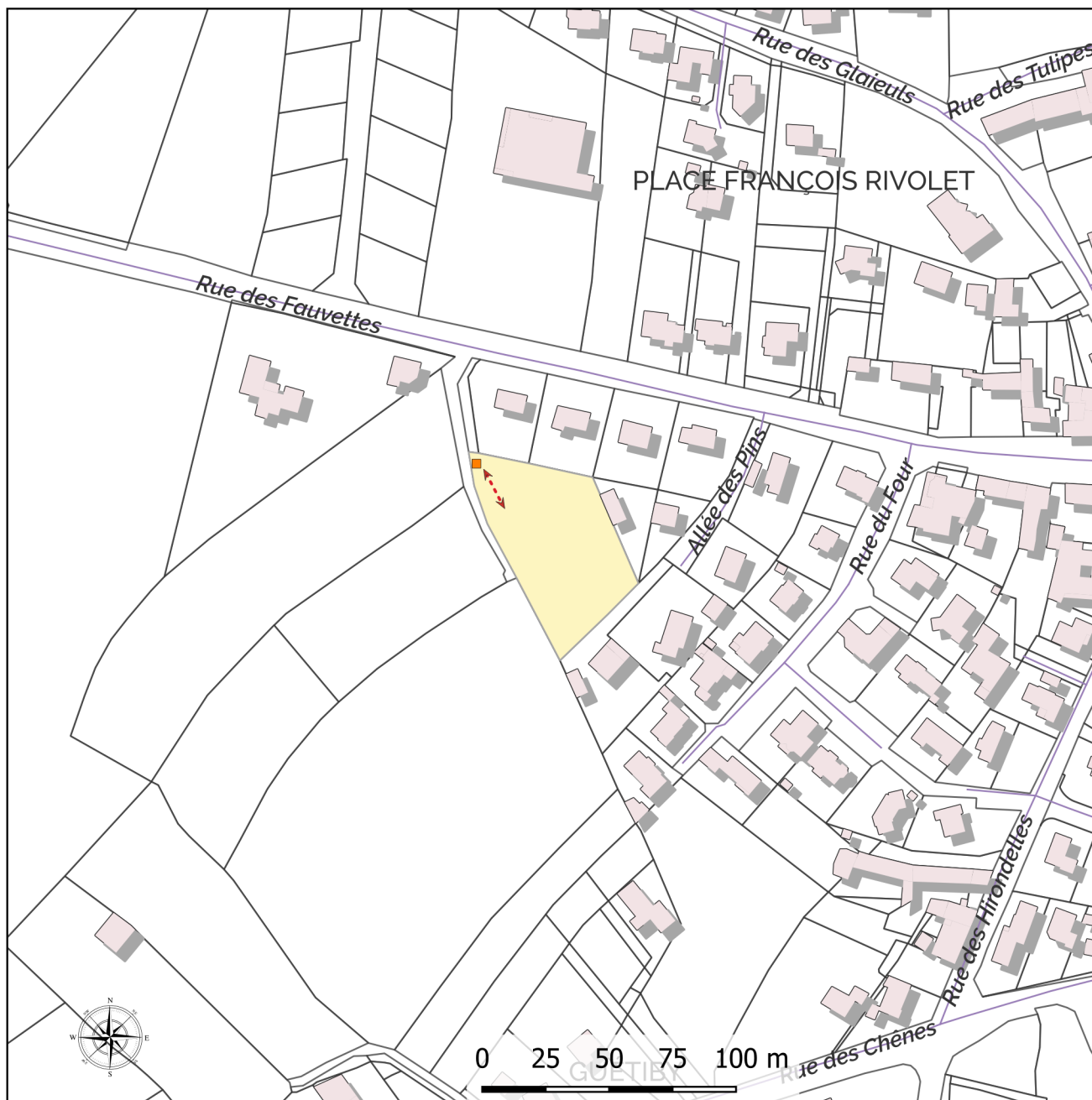
voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - Les Bregeons



## Accès

- A créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue des Ecoles » - Vocation résidentielle et d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 6 838 m<sup>2</sup> ; dont 5 838 m<sup>2</sup> sur la partie résidentielle (dont 1 776 m<sup>2</sup> d'ENAF) et 1 000 m<sup>2</sup> sur la partie d'équipements (dont 351 m<sup>2</sup> d'ENAF)
- Objectif minimum de production de logements : 10
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU et 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site se situe dans une position stratégique pour la commune, en continuité immédiate avec des équipements publics majeurs, notamment l'école et la bibliothèque, ainsi que les terrains de foot et le centre-bourg. Cette proximité avec les services éducatifs, sportifs et culturels en fait un lieu clé pour le développement communal, offrant un potentiel de connexion renforcée entre le quartier et les infrastructures publiques.

En s'insérant dans un tissu déjà actif et diversifié, le site représente une opportunité pour densifier de manière équilibrée tout en renforçant le lien social et la cohésion autour des espaces publics de la commune.

### **Orientations d'aménagement du site**

#### Zone mixte d'équipement :

Un projet d'équipement public est prévu pour renforcer l'offre en lien avec l'école existante, envisageant une extension ou la création d'un espace de restauration dédié aux élèves. Cet aménagement vise à répondre aux besoins éducatifs et à optimiser les ressources pour les familles du quartier.

Un cheminement doux traversant la rue des Tulipes sera à prévoir afin de faciliter l'accès au terrain de foot, situé au nord du site.

#### Zone d'habitat :

Le développement résidentiel se fera de préférence sous la forme de petits

collectifs avec des espaces partagés, créant un cadre de vie convivial et adapté aux familles.

Le bâti suivra une architecture traditionnelle afin de s'intégrer harmonieusement avec les constructions existantes, contribuant à préserver l'identité visuelle et patrimoniale du quartier.

Un cheminement doux sera prévu le long de la rue des Ecoles afin de permettre un accès piéton au bourg et aux équipements environnants du site.

Une attention particulière sera portée aux potentiels conflits d'usage entre la zone résidentielle et les activités de l'école (nuisances sonores, périodes d'affluence), avec des aménagements ou dispositifs adaptés pour garantir la tranquillité et le confort des résidents.

### **Orientations d'aménagement générales**

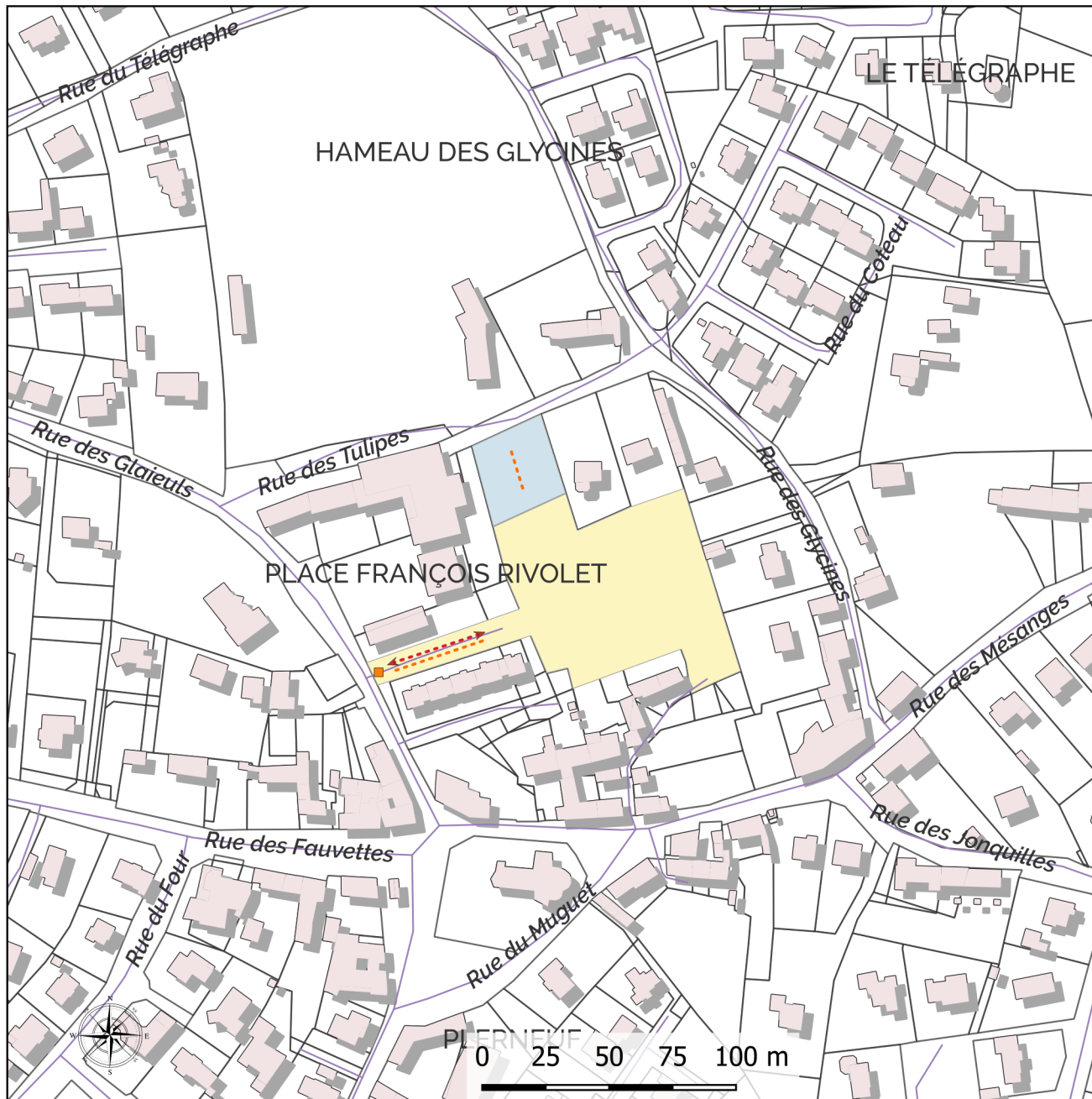
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - Rue des Ecoles



- Parcelle



A créer



- Voie de desserte à créer



- Voie douce



Secteur à dominante résidentielle



Secteur à dominante d'équipements



Bâtiment



Parcelle



## Plouha

### « Kerlérot » - Vocation résidentielle

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 16 013 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 16 013 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors zone humide) : 13 796 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 30
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

L'enjeu principal de ce site réside dans sa proximité avec le centre du bourg, situé à seulement 600 mètres de la place de l'église, ainsi que dans sa connexion directe à un cœur d'îlot vert, constitué de zones boisées et humides. Ce cadre naturel offre une grande qualité environnementale et paysagère, renforcée par la présence d'un patrimoine bâti ancien, incluant une ancienne menuiserie et des corps de ferme. Ces bâtiments, ainsi que les maisons de style néobreton qui jalonnent la rue menant au bourg, confèrent une forte identité locale et un charme architectural au secteur.

Le défi consiste à valoriser ce cadre unique tout en intégrant le projet dans une dynamique tournée vers le bourg, afin de renforcer le lien entre ce nouvel aménagement et le cœur de la commune. Il est essentiel que le paysage routier de la départementale ne devienne pas prédominant, permettant ainsi au site de conserver son caractère de transition entre nature et patrimoine, tout en offrant une continuité paysagère et fonctionnelle avec le bourg.

#### **Orientations d'aménagement**

Le projet privilégiera des logements destinés aux seniors ainsi qu'à un usage saisonnier, avec la possibilité d'ajouter quelques lots libres. L'implantation de petits collectifs est envisageable, permettant une densité maîtrisée adaptée aux usages prévus.

Un recul de 10 mètres sera respecté pour préserver les arbres et la zone humide (ZH), garantissant la conservation du boisement existant. Les

logements seront orientés de manière à ouvrir sur les espaces boisés, intégrant ainsi les éléments naturels comme une composante essentielle du cadre de vie.

Un parement visuel est proposé le long de la RD, avec la création d'un espace boisé au nord-ouest du site, offrant un recul anti-bruit et une barrière naturelle contre la route. Cet aménagement contribuera à protéger les logements du bruit et des vues directes sur la RD, renforçant le confort résidentiel.


Une attention particulière sera portée à l'architecture et au paysage, avec des bâtiments de conception soignée pour s'intégrer harmonieusement dans le cadre environnant. L'objectif est de créer un quartier dense mais non banalisant, en adoptant une esthétique qui valorise un cadre résidentiel agréable, rattaché visuellement et fonctionnellement au bourg.

Pour favoriser une circulation douce et une atmosphère conviviale, un accès sera aménagé rue du Général de Gaulle et un autre au sud de la zone, tandis que la circulation interne sera organisée par un réseau de petites venelles. Les sols seront perméables pour soutenir la gestion des eaux pluviales et prévenir l'imperméabilisation excessive du site. L'accès rue du Général de Gaulle sera aménagé au sein d'un linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site.

Les bâtiments seront orientés pour bénéficier d'un ensoleillement optimal, maximisant le confort des résidents. Une « porosité » visuelle et physique sera assurée entre la RD et le bois, permettant des ouvertures naturelles et des vues dégagées vers le boisement, renforçant ainsi le lien avec l'environnement naturel.

Pour renforcer les qualités environnementales et paysagères, un traitement soigné des limites entre le domaine privé et le domaine public est essentiel. Des aménagements naturels, tels que des haies bocagères, des plantations d'arbustes ou des murets bas en matériaux locaux, seront privilégiés pour délimiter les espaces privés tout en assurant une continuité visuelle et paysagère. Ces éléments végétalisés contribueront à la biodiversité et s'intégreront harmonieusement au cadre existant.





Devant les bâtiments, des sols filtrants tels que des pavés perméables ou des surfaces végétalisées seront intégrés pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie, réduisant le ruissellement et soutenant une gestion durable des eaux pluviales. Ces surfaces filtrantes contribueront également à créer une transition douce entre le bâti et les espaces publics, tout en assurant une perméabilité accrue sur l'ensemble du site.

### ***Orientations d'aménagement générales***

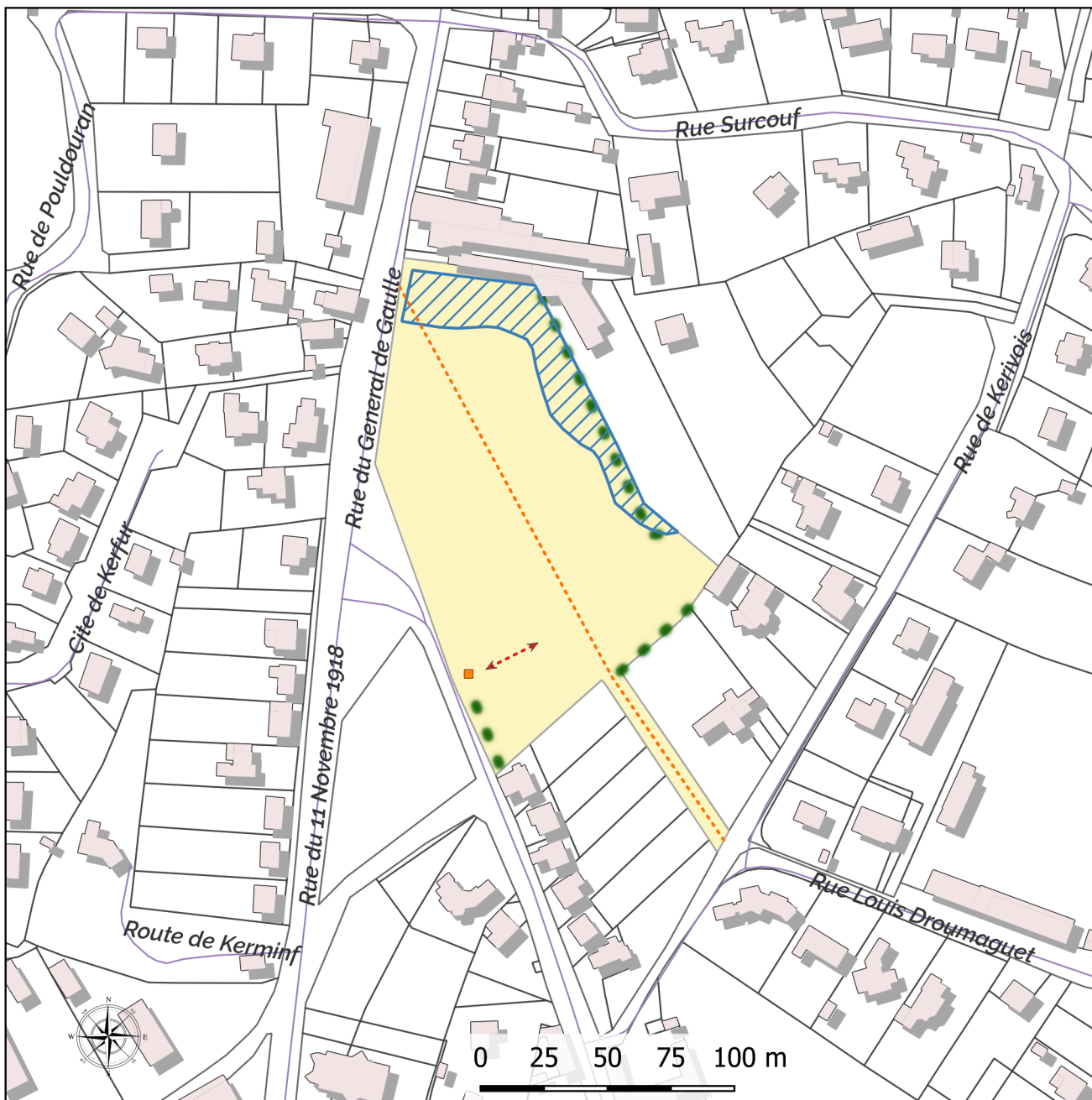
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUHA - Kerlérot



- A créer

## Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

- ..... Voie douce

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

- 
- Zones humides

## Eléments de contexte

-  Bâtiment

- Parcelle



## « La Corderie » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 31 057 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 28 106 m<sup>2</sup>
- Objectif de production de logements : 68 dont 14 logements sociaux
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site présente plusieurs enjeux à prendre en compte dans son aménagement. Situé à l'entrée du bourg, il occupe une position stratégique et joue un rôle clé dans l'accueil et l'image de la commune. La route départementale qui le longe est très fréquentée, ce qui implique des contraintes en matière de nuisances sonores et de sécurité routière, mais aussi des opportunités en termes de desserte et de visibilité.

La légère topographie du terrain constitue une contrainte technique, mais également une opportunité pour créer une intégration paysagère harmonieuse. Elle nécessitera une attention particulière, notamment pour la gestion des eaux pluviales. Le site est également marqué par la présence d'alignements végétalisés protégés, vestiges de son passé lié à l'ancienne voie de chemin de fer. Ces éléments structurants représentent un atout écologique et patrimonial à préserver.

Au nord du site, un lotissement récent impose de réfléchir à une interface urbaine cohérente et harmonieuse. Il sera important de veiller à éviter les conflits d'usage et à créer une transition douce entre les espaces.

Enfin, la proximité immédiate de la route départementale nécessite une réflexion approfondie sur l'accessibilité et les circulations. Il sera essentiel de sécuriser les accès pour les véhicules tout en favorisant les mobilités douces, notamment pour connecter le site au bourg et aux quartiers environnants.

### **Orientations d'aménagement**

Les accès au site seront organisés comme suit : un premier accès permettant

de rejoindre le centre-ville via la rue de la Corderie, un second accès par la rue Guy Ropartz, et un troisième accès situé au sud-est du site, reliant une voie existante. Cette organisation vise à optimiser la répartition des flux et à garantir une circulation fluide et sécurisée sur l'ensemble du site. En cas d'aménagement d'accès au sein de linéaires bocagers protégés, une brèche de 10 mètres peut être prévue afin de permettre l'entrée sur le site.

Un cheminement doux sera aménagé à travers le lotissement Anjela Duval afin de permettre aux habitants de rejoindre facilement le bourg et ses services. Ce cheminement devra se prolonger dans le futur lotissement, garantissant une continuité fluide et agréable pour les piétons et les cyclistes.

Une gestion rigoureuse des eaux pluviales est impérative, compte tenu de la topographie particulière du site. Des solutions écologiques telles que des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des toitures végétalisées pourront être mises en place pour répondre à cet enjeu.


Le projet intégrera une diversité de typologies de logements, avec des habitats individuels, collectifs et/ou intermédiaires. Cette mixité permettra de répondre aux besoins variés des habitants et de favoriser une dynamique sociale enrichissante.

Les constructions viseront une haute performance énergétique et écologique, en privilégiant des bâtiments basse consommation (BBC) et respectueux des standards environnementaux de haute qualité.

Étant donné la situation stratégique à l'entrée du bourg, les futures constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage tout en offrant un visuel soigné et agréable. Les bâtiments adopteront un style architectural traditionnel, en cohérence avec l'identité locale. Les habitats collectifs seront positionnés au sud-est du site, tandis que les logements individuels seront localisés à proximité du lotissement existant.

Pour garantir une harmonie visuelle dans le lotissement, les clôtures devront être composées d'une haie végétale complétée par un grillage, ce dernier étant implanté en retrait, à l'arrière des haies. Ainsi, le visuel au sein du lotissement sera principalement dominé par la végétation.





Enfin, un écran végétalisé sera planté le long de la route départementale pour atténuer les nuisances sonores, protéger les habitations et améliorer leur intégration visuelle face à cet axe fréquenté.

### ***Orientations d'aménagement générales***

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUHA - La Corderie



## Accès

- A créer

## Environnement

- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ↑ Topographie
- Bâtiment
- Parcelle



## « Lanloric 1 » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 10 302 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 10 302 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site, situé à l'ouest de la zone d'activité économique du Grand Etang à Plouha, est destiné à accueillir un funérarium. Il s'intègre dans un environnement semi-rural, caractérisé par :

- A l'ouest, des espaces agricoles et naturels qui renforcent la valeur paysagère du secteur ;
- Au sud, un secteur de projet d'extension de la zone d'activités économiques, visant à accueillir des activités artisanales et des petites et moyennes industries ;
- A l'est, une future extension de la déchèterie de Plouha.

Ce contexte appelle à une attention particulière sur les points suivants : l'intégration paysagère du projet, la gestion des nuisances (sonores, visuelles et environnementales) liées aux activités prévues, ainsi que l'harmonisation entre le funérarium, les espaces agricoles et les activités économiques environnantes.

### **Orientations d'aménagement**

L'alignement végétalisé à l'ouest de la parcelle devra être préservé dans l'aménagement du site, tout en permettant l'aménagement d'un accès le traversant.

Le réseau viaire sera conçu pour s'intégrer aux voies existantes et assurer une circulation sécurisée.

Une transition visuelle et paysagère devra être mise en œuvre entre le site et les espaces agricoles et naturels avoisinants, grâce à la création d'une bande végétalisée par exemple. Cette transition visera également à minimiser les nuisances potentielles de l'activité.

### **Orientations d'aménagement générales**

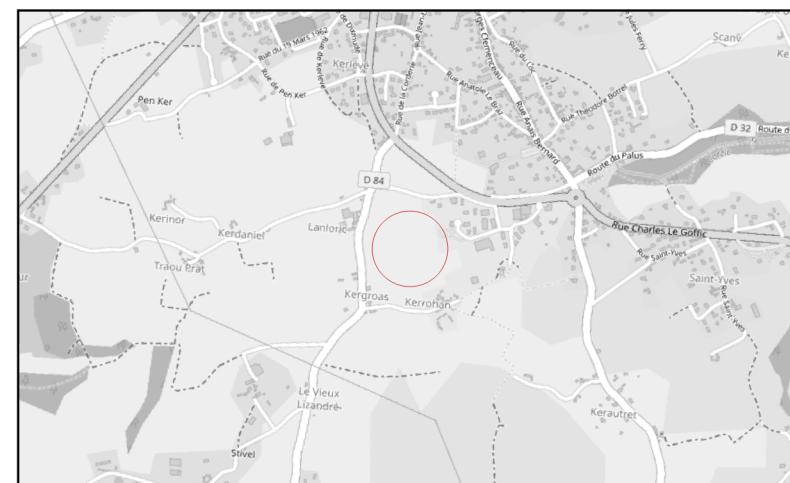
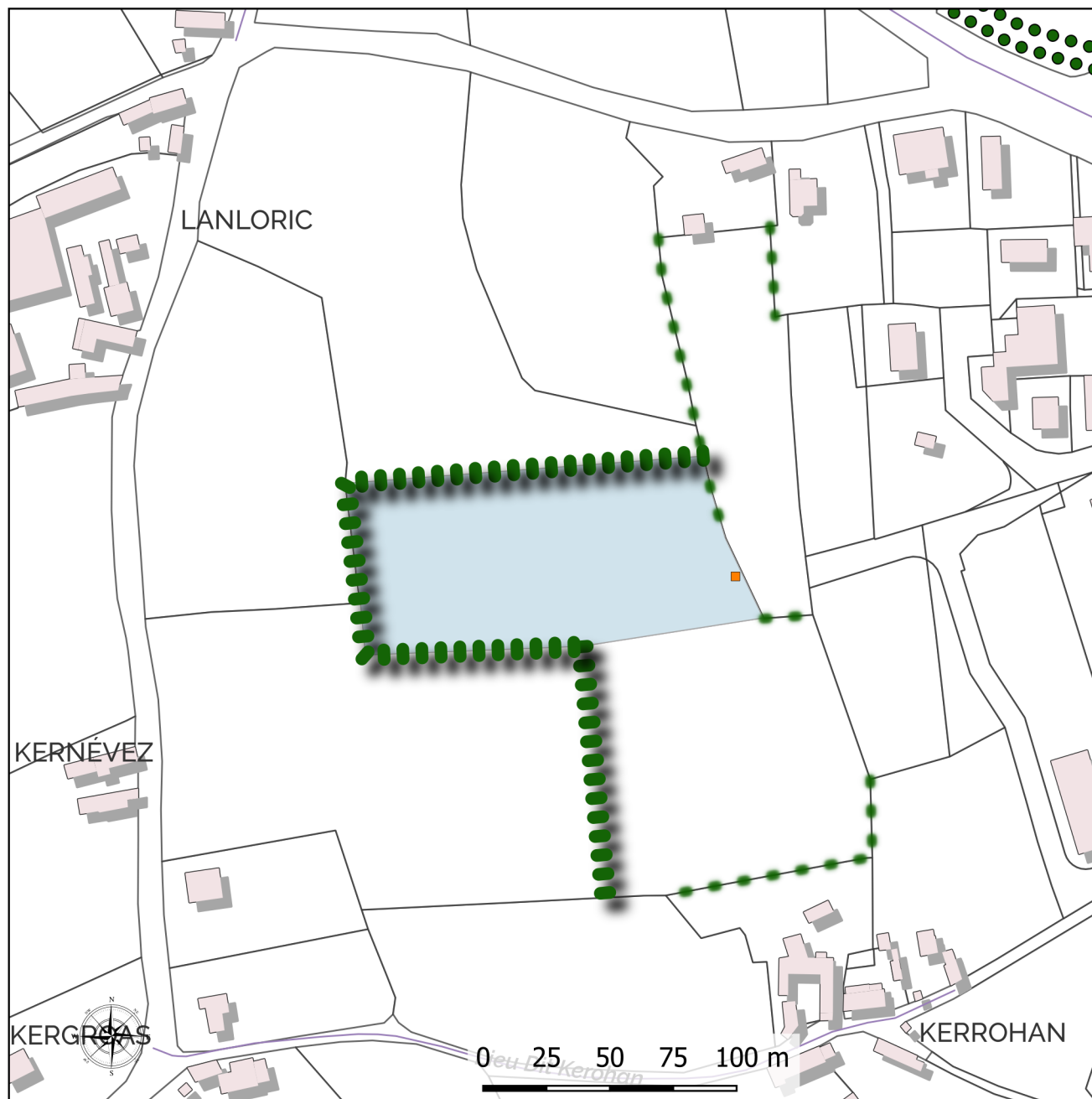
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUHA - Lanloric 1



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements
- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Lanloric 2 » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 557 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 557 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

La parcelle prévue pour l'extension de la déchèterie de Plouha est localisée à l'ouest de la zone d'activité économique du Grand Etang à Plouha. Elle est bordée par des alignements végétalisés protégés, qui apportent une qualité paysagère et environnementale au site. Le secteur s'intègre dans un environnement caractérisé par :

- A l'ouest, un secteur de projet visant à la création d'un funérarium ;
- Au sud, un secteur de projet d'extension de la zone d'activités économiques, visant à accueillir des activités artisanales et des petites et moyennes industries ;
- A l'est, des espaces agricoles et naturels qui renforcent la valeur paysagère du secteur.

### **Orientations d'aménagement**

Les alignements végétalisés devront être préservés dans l'aménagement du site afin de minimiser les nuisances potentielles liées à l'activité.

Le réseau viaire sera conçu pour s'intégrer aux voies existantes et assurer une circulation sécurisée.

Il est recommandé de différencier les axes de circulation des véhicules légers et des poids lourds en aménageant deux voies distinctes.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les

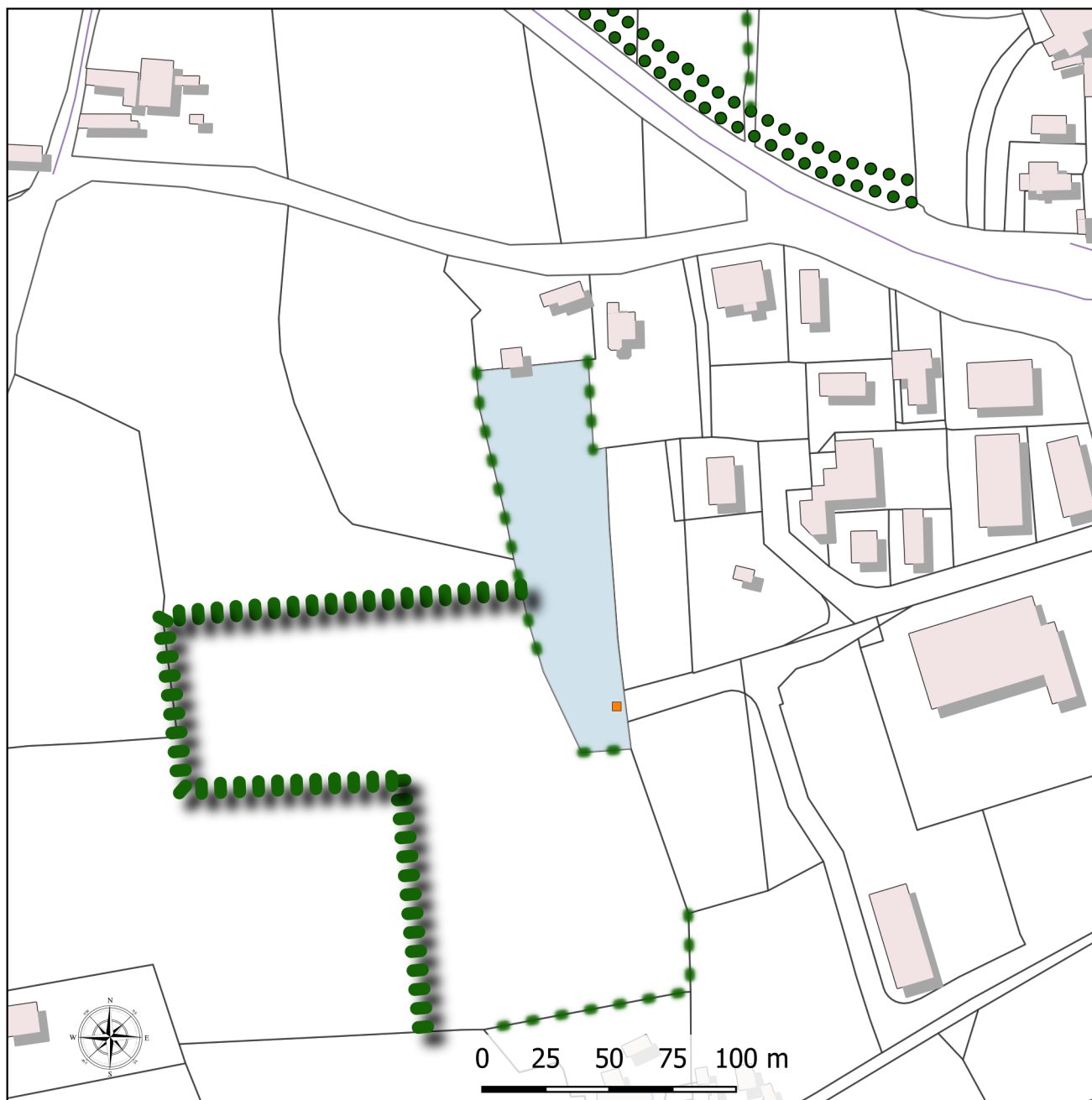
voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUHA - Lanloric 2



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements
- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Vieux Bréhec » - Vocation résidentielle

### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site occupé par d'anciens bâtiments de colonies désaffectés
- Surface totale : 16 945 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors zone humide) : 13 785 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 30
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site situé à Béhec se trouve à proximité immédiate du littoral, offrant un cadre paysager remarquable. Cette localisation confère au site un potentiel certain, mais implique également une sensibilité accrue liée à la protection des milieux naturels marins et côtiers.

La parcelle est actuellement occupée par d'anciens bâtiments de colonies, aujourd'hui désaffectés. Ces bâtiments sont destinés à être démolis, ce qui constitue une opportunité pour repenser l'aménagement du site. Toutefois, cette démolition devra être réalisée dans le respect des contraintes environnementales, notamment en ce qui concerne la gestion des matériaux et l'organisation du chantier.

Par ailleurs, une zone humide est présente sur le site, ce qui représente un enjeu écologique majeur. Cette zone devra être préservée afin de garantir la continuité de ses fonctions hydrologiques et biologiques, essentielles pour l'équilibre de l'écosystème local.

### **Orientations d'aménagement**

La zone humide présente sur la parcelle devra être rigoureusement préservée. Toute intervention ou modification dans cette zone sera interdite, afin de garantir la pérennité de ses fonctions hydrologiques et écologiques, essentielles à l'équilibre du milieu naturel.

L'accès au site sera strictement interdit depuis le nord de la parcelle, dans

un souci de préservation environnementale et de cohérence d'aménagement. L'entrée et la sortie devront se faire exclusivement par la route du Vieux Bréhec, en tenant compte des impératifs de sécurité et des éventuelles contraintes liées à la circulation.

Les bâtiments projetés devront respecter une architecture de type traditionnel, en accord avec les matériaux, les formes et les proportions caractéristiques de la région. Cette exigence vise à préserver l'identité patrimoniale et l'harmonie visuelle du secteur, situé dans un environnement soumis à la réglementation des Architectes des Bâtiments de France.

### **Orientations d'aménagement générales**

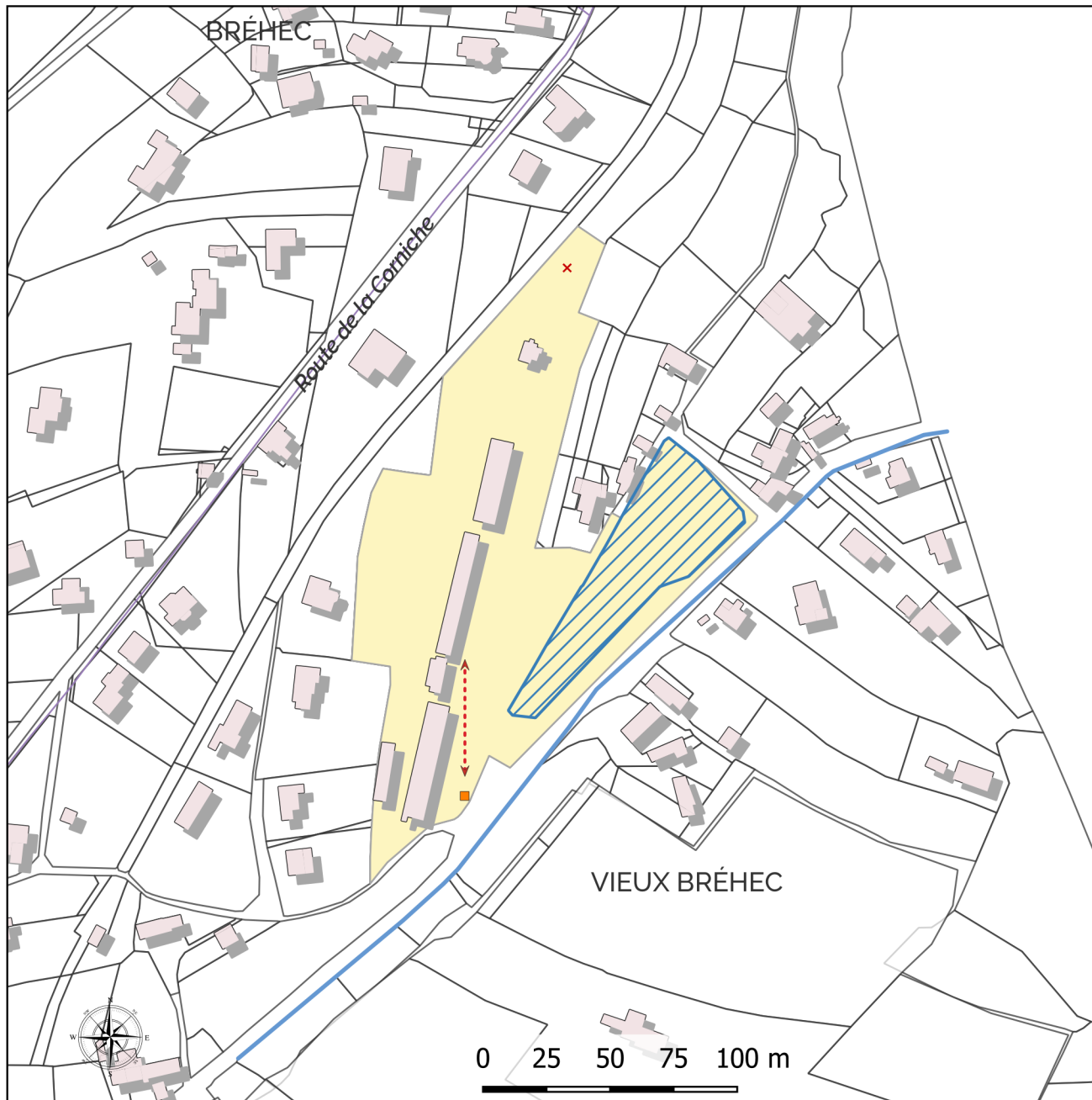
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUHA - Vieux Bréhec



## Accès

- A créer
- × Interdit

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- ▨ Zones humides

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Plouvara

### « Rue de Rohan » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 9 041 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 555 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors zone humide) : 8 854 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 16
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte du site**

Le secteur est actuellement une prairie, offrant une vaste façade sur la rue de Rohan, côté sud. Au nord, il est délimité par la rue du Stade et bordé de propriétés résidentielles de type néo-breton, présentant de grandes surfaces de jardins composés de conifères et de feuillus. Le site se distingue également par la présence d'arbres de belle facture, constituant un patrimoine végétal à valoriser dans le cadre de l'aménagement de ce site.

#### **Orientations d'aménagement du site**

Deux accès desserviront le secteur : l'un au nord, rue du Stade, et l'autre au sud, rue de Rohan.

Le secteur sera traversé par des cheminements doux orientés du nord au sud du secteur, en respect avec le cadre paysager du site.

Le dénivelé présent le long de la rue du Stade, au nord du site, devra être pris en compte pour garantir un traitement simple des pentes qui ne nuise pas à l'intégration paysagère du projet. La gestion du talus devra également être anticipée dans le cadre du projet d'aménagement.

L'aménagement du secteur tiendra compte des éléments paysagers existants, notamment par la préservation des alignements d'arbres présents sur le site. Pour garantir leur protection et leur mise en valeur, une bande végétalisée sera à conserver le long du talus.

#### **Orientations d'aménagement générales**

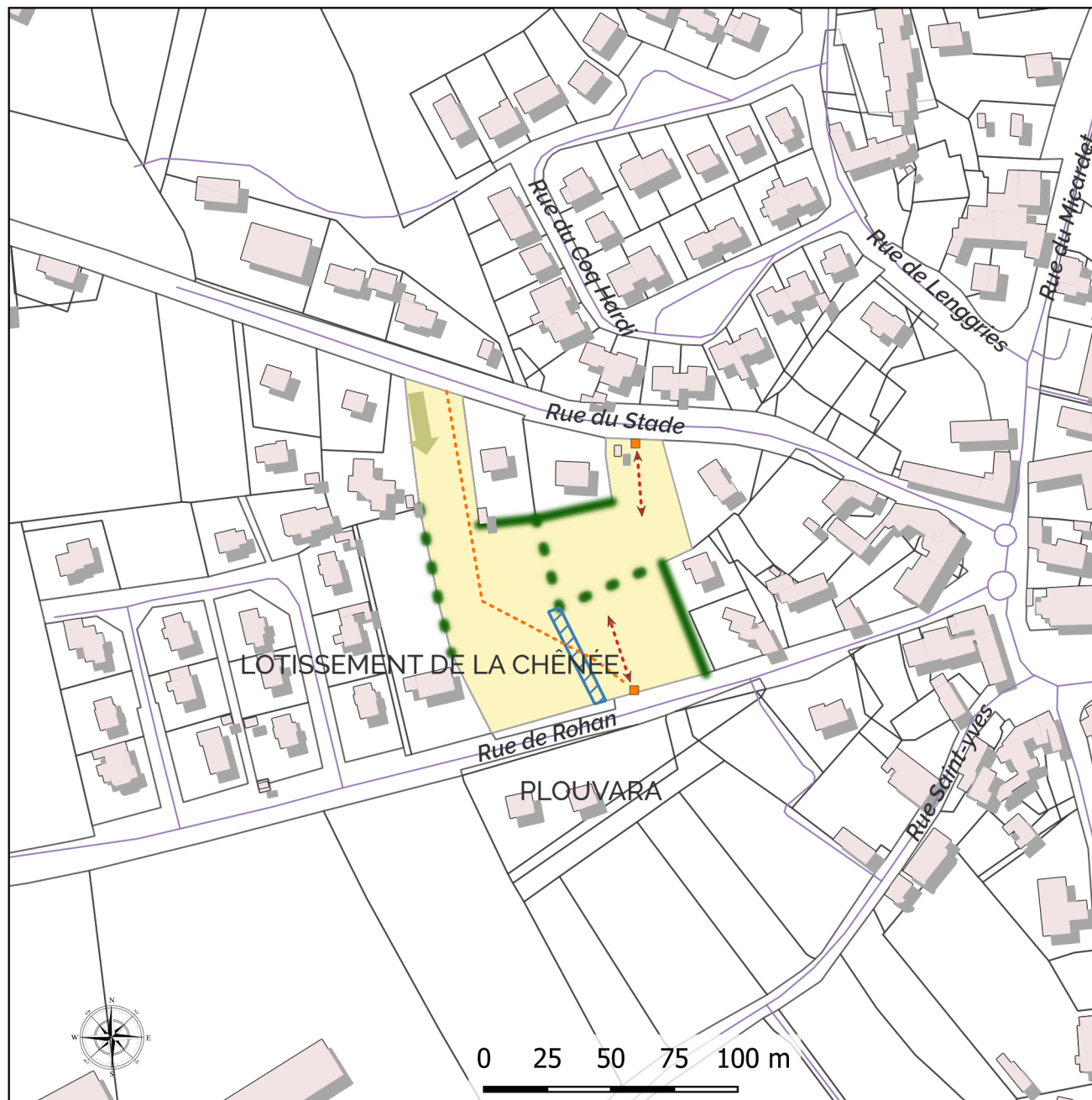
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUVARA - Rue de Rohan



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Zones humides

## Éléments de contexte

- ↑ Topographie
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de Tréfois » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 4 691 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 691 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 8
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte du site**

Situé au cœur du bourg, sur l'axe reliant l'école au centre-bourg, le site occupe une position stratégique et privilégiée pour un aménagement à fort potentiel collectif.

Le site s'inscrit dans un environnement riche en patrimoine, avec des vues remarquables sur plusieurs éléments architecturaux emblématiques, tels que les murs d'enclos, les bâtisses en pierre et le clocher de l'église, qui participent à l'identité historique du secteur. Un mur patrimonial délimite notamment la frontière avec la propriété privée située au nord du secteur. Ce dernier est, par ailleurs, ceint de murs qui renforcent la qualité patrimoniale de la rue.

Le secteur bénéficie également d'une ouverture visuelle vers l'est, offrant une vue dégagée sur le paysage agricole environnant, créant ainsi un lien visuel harmonieux entre le bourg et les espaces naturels qui l'entourent.

Par son emplacement stratégique et ses qualités patrimoniales et paysagères, le site s'inscrit pleinement dans une vision plus large de l'aménagement et de la connexion du bourg. Ce contexte offre une opportunité d'intégrer le site dans la dynamique de vie quotidienne de la commune.

### **Orientations d'aménagement du site**

L'accès au secteur sera à prévoir rue de Tréfois, par l'entrée principale. Un cheminement doux traversant sera intégré au secteur à aménager. Il se connectera au cheminement doux situé à l'arrière du site, afin de renforcer la liaison entre le site et le centre-bourg.

Les murs d'enclos existants devront être préservés afin de maintenir la cohérence visuelle et historique de la rue.

Les vues remarquables sur l'environnement patrimonial (mur d'enclos, bâtisses historiques, clocher) et paysager (paysage agricole à l'est), qui offrent une connexion visuelle entre le bourg et son arrière-pays, seront valorisées.

Le projet d'habitat intégrera des unités d'habitation attachées, tout en conservant des espaces de respiration, notamment sous la forme d'espace collectif, tel qu'un jardin partagé ou un verger.

Plus généralement, l'aménagement du site devra s'inscrire dans une vision globale de l'aménagement et de la connexion du bourg.

### **Orientations d'aménagement générales**

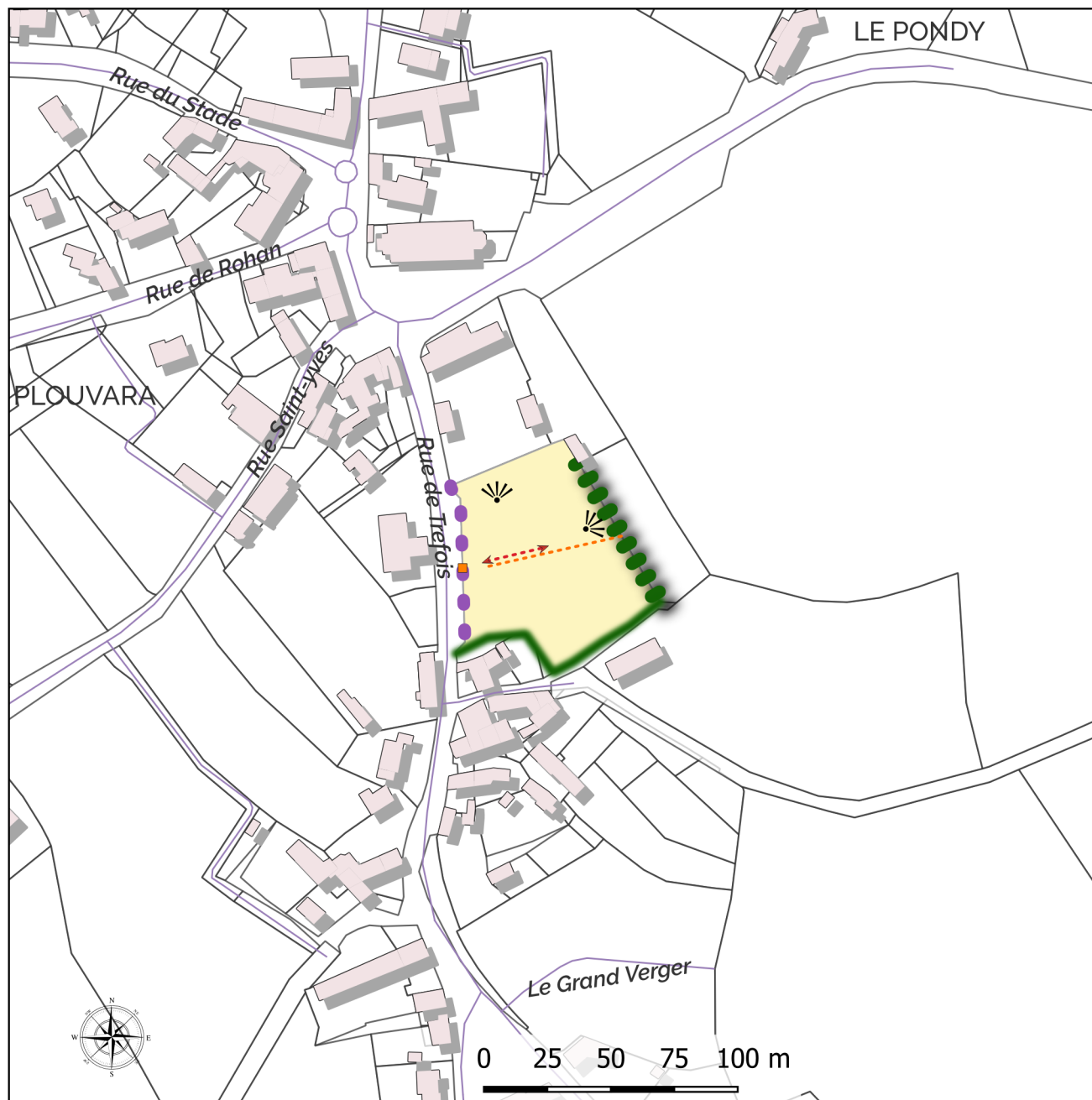
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLOUVARA - Rue de Tréfois



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Mur

- Mur à conserver

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- Bâtiment
- Parcelle



## Pludual

### « Liors Marec » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 8 638 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 8 638 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 11 dont 2 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur est situé au sud de la chapelle Notre-Dame du Calvaire, un édifice à caractère patrimonial important.

Le site est bordé de voies de circulation des deux côtés, ce qui offre une accessibilité intéressante mais impose également une réflexion sur la gestion des flux et l'intégration paysagère du projet.

La proximité de la chapelle ajoute une dimension patrimoniale à prendre en compte dans l'aménagement, afin de respecter et valoriser ce lieu emblématique tout en répondant aux besoins du projet.

#### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement prévoira une entrée et une sortie situées rue du Petit Pré, afin de limiter l'impact sur les habitations situées à l'est du terrain. Un aménagement paysager devra être mis en place de ce côté pour renforcer la transition et l'intégration visuelle avec les habitations existantes.

Un cheminement doux sera créé pour permettre une liaison piétonne sécurisée et agréable avec le chemin déjà existant dans le bourg, favorisant ainsi la mobilité douce et l'accès facilité au centre du village.

Un alignement végétalisé composé d'essences locales diversifiées pourra être prévu le long de la rue du Petit Pré afin de matérialiser une barrière naturelle avec la zone agricole tout en améliorant l'esthétique et la biodiversité locale.

Un panorama sur la zone naturelle environnante, au sud du lavoir, sera à préserver.

#### **Orientations d'aménagement générales**

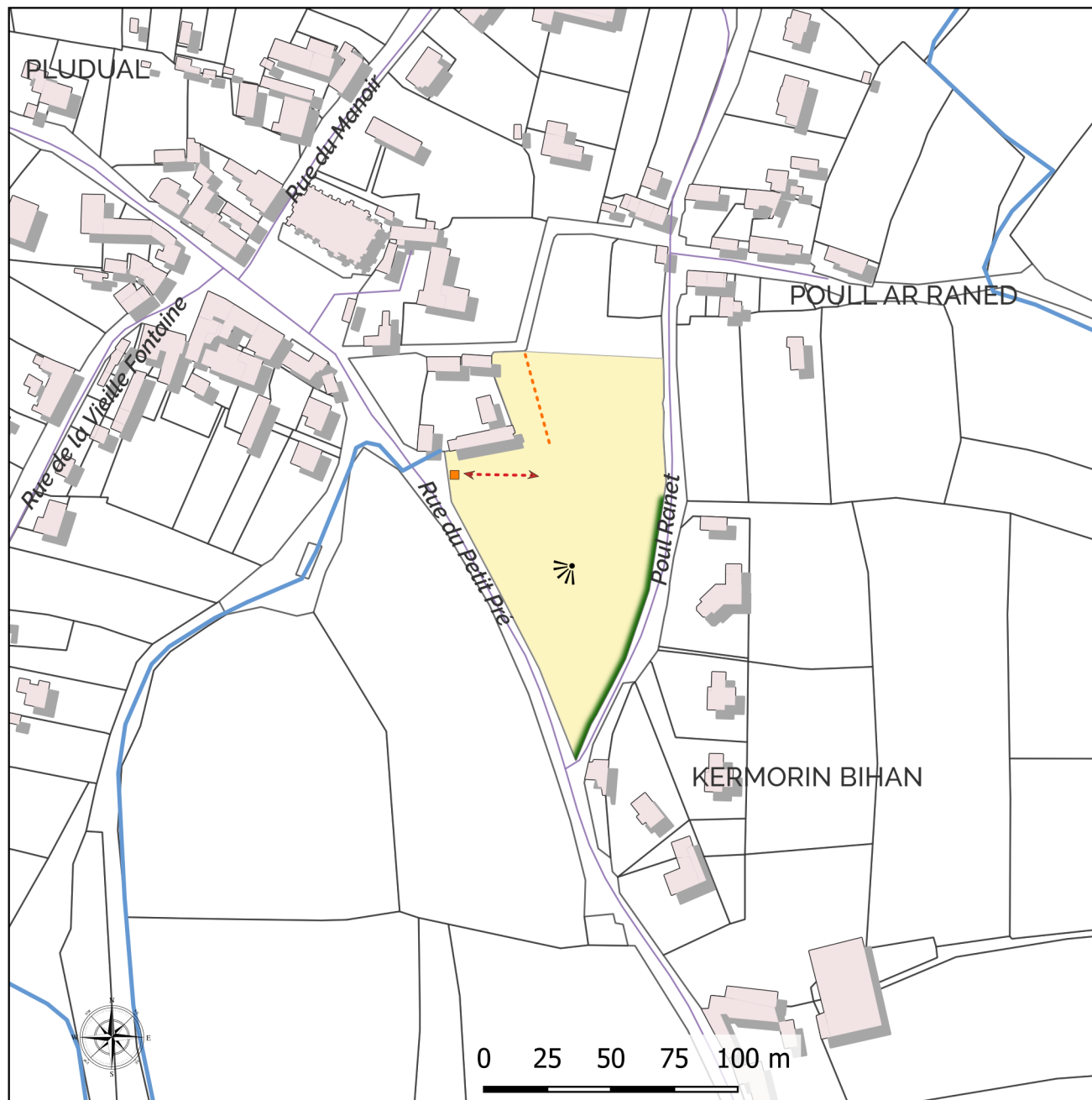
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLUDUAL - Liors Marec



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Liors Ratel » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 2 154 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 154 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le projet de parking prévu sur ce secteur visera à répondre à la future demande de stationnement dans le bourg, engendrée par les nouvelles constructions en cours.

Le site est situé à proximité d'un lavoir, un élément patrimonial important pour la commune, et est bordé par une zone naturelle.

L'aménagement devra tenir compte de ces spécificités pour préserver à la fois le caractère historique du lavoir et l'équilibre écologique de la zone naturelle environnante, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage local.

### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement du secteur prévoira une entrée et une sortie situées rue du Petit Pré.

Le projet de parking devra privilégier des solutions respectueuses de l'environnement, telles qu'un parking enherbé ou utilisant des surfaces perméables pour permettre une meilleure infiltration des eaux de pluie. Un traitement paysager soigné sera nécessaire afin de mettre en valeur le lavoir, en respectant son caractère patrimonial et en assurant une intégration harmonieuse avec le site.

Des cheminements doux, accessibles aux piétons, seront aménagés pour relier le parking au lavoir, favorisant ainsi une mobilité apaisée et sécurisée pour les usagers tout en respectant le cadre naturel environnant.

### **Orientations d'aménagement générales**

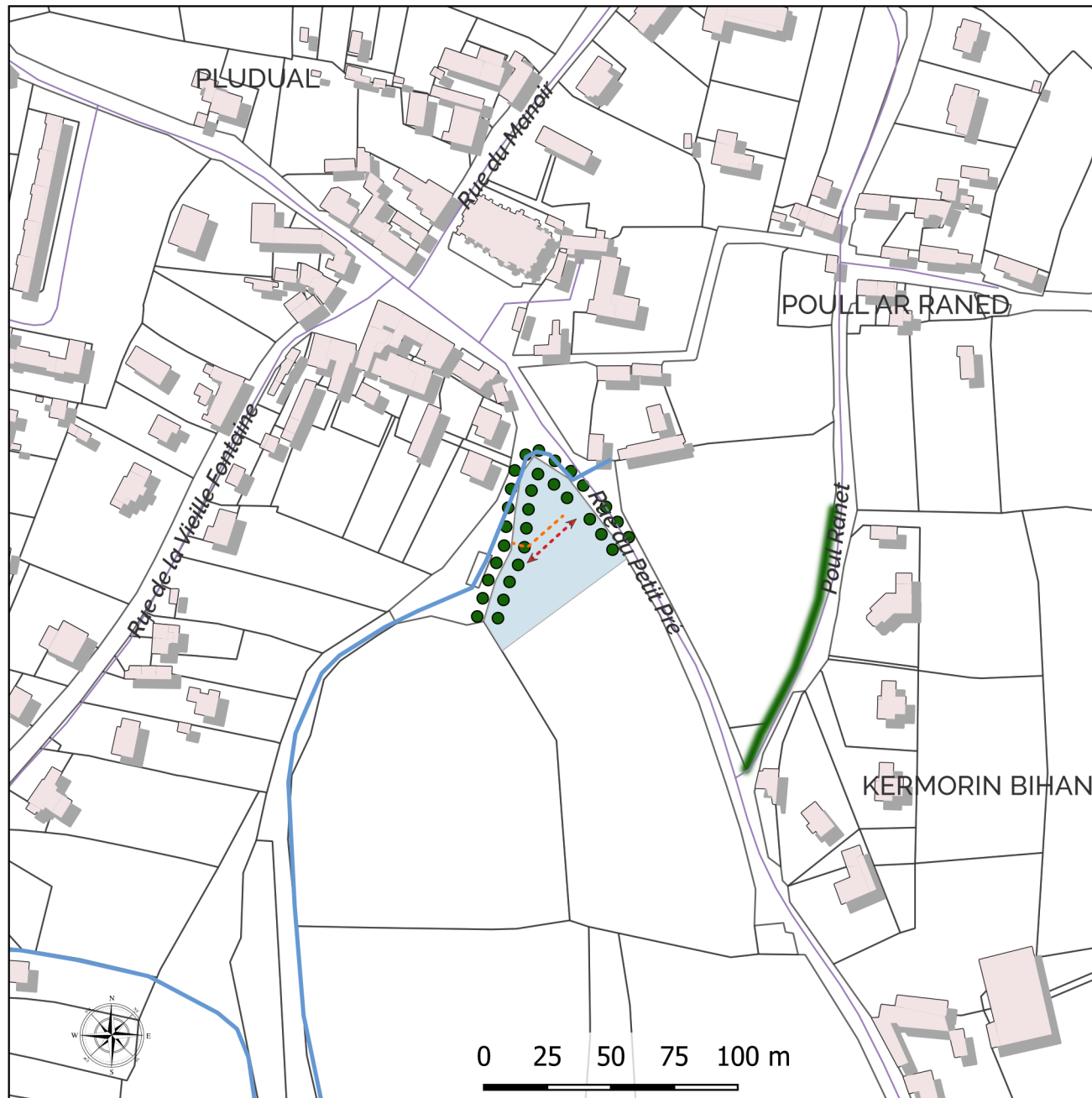
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.


Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.




# PLUDUAL - Liors Ratel




## Environnement

 Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

 Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer

## Mobilités

 Voie de desserte à créer

 Voie douce

## Secteur(s)

 Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

 Ruisseau

 Bâtiment

 Parcelle



## Pommerit-le-Vicomte

### « Kerhamon » - Vocation d'équipements

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 2 683 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 683 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

#### **Contexte / Enjeux du site**

L'extension de la déchèterie de Pommerit-le-Vicomte est prévue sur une parcelle située en bordure est de l'installation existante, à la limite d'une zone agricole.

#### **Orientations d'aménagement**

L'entrée principale sera créée sur la RD 32, permettant un accès direct à l'extension de la déchèterie. La sortie, quant à elle, sera raccordée aux voies existantes de la déchèterie actuelle afin de rationaliser les flux et d'éviter les conflits de circulation.

Une aire de retournement pourra être aménagée pour faciliter les déplacements internes et éviter les congestions.

Un traitement paysager du secteur sera assuré par l'implantation d'une haie en limite est du site afin de préserver l'intégration paysagère et d'assurer une continuité écologique avec la zone agricole adjacente.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande

végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# POMMERIT-LE-VICOMTE - Kerhamon



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « La Corderie » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 12 669 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 12 669 m<sup>2</sup>
- Surface totale (hors bande inconstructible) : 10 869 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 19 dont 3 à 4 logements sociaux
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte du site**

Le secteur d'aménagement se situe à l'ouest du bourg, en bordure d'une zone agricole qui délimite son extrémité ouest. Le reste du terrain s'insère dans un tissu urbain existant, créant un lien direct avec le bourg.

Au nord, le site jouxte plusieurs équipements, dont une salle des fêtes, et bénéficie d'une connexion via une voie traversant un lotissement. Au sud, un accès actuel relie le site à un hameau voisin.

L'un des enjeux majeurs pour le développement de ce secteur repose sur la gestion des accès, en raison de leur complexité. Assurer une bonne circulation et une organisation cohérente des liaisons est essentiel pour garantir la fluidité et l'accessibilité du site.

### **Orientations d'aménagement du site**

Le projet prévoit la création de deux accès principaux : l'un situé au nord, et l'autre au sud. Ces deux voies seront aménagées pour permettre une circulation en double sens, avec des entrées et sorties dédiées pour chaque point d'accès.

Cette solution contribuera à réduire l'impact sur les zones résidentielles avoisinantes. En cas d'aménagement d'accès au sein d'un linéaire bocager protégé, il sera possible de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site.

En parallèle, deux cheminements doux sont également prévus, l'un au nord et l'autre au sud. Ces parcours piétons permettront aux habitants de traverser le lotissement en toute sécurité et d'accéder facilement au bourg à pied, renforçant ainsi l'accessibilité piétonne au sein du quartier.

Concernant la zone agricole à l'ouest, une bande de 10 mètres d'inconstructibilité est imposée le long du talus pour préserver les caractéristiques paysagères de l'environnement naturel.

Le projet veillera à une intégration paysagère harmonieuse, en prenant en compte l'architecture et l'implantation des maisons existantes, afin de préserver la cohérence visuelle du quartier.

### **Orientations d'aménagement générales**

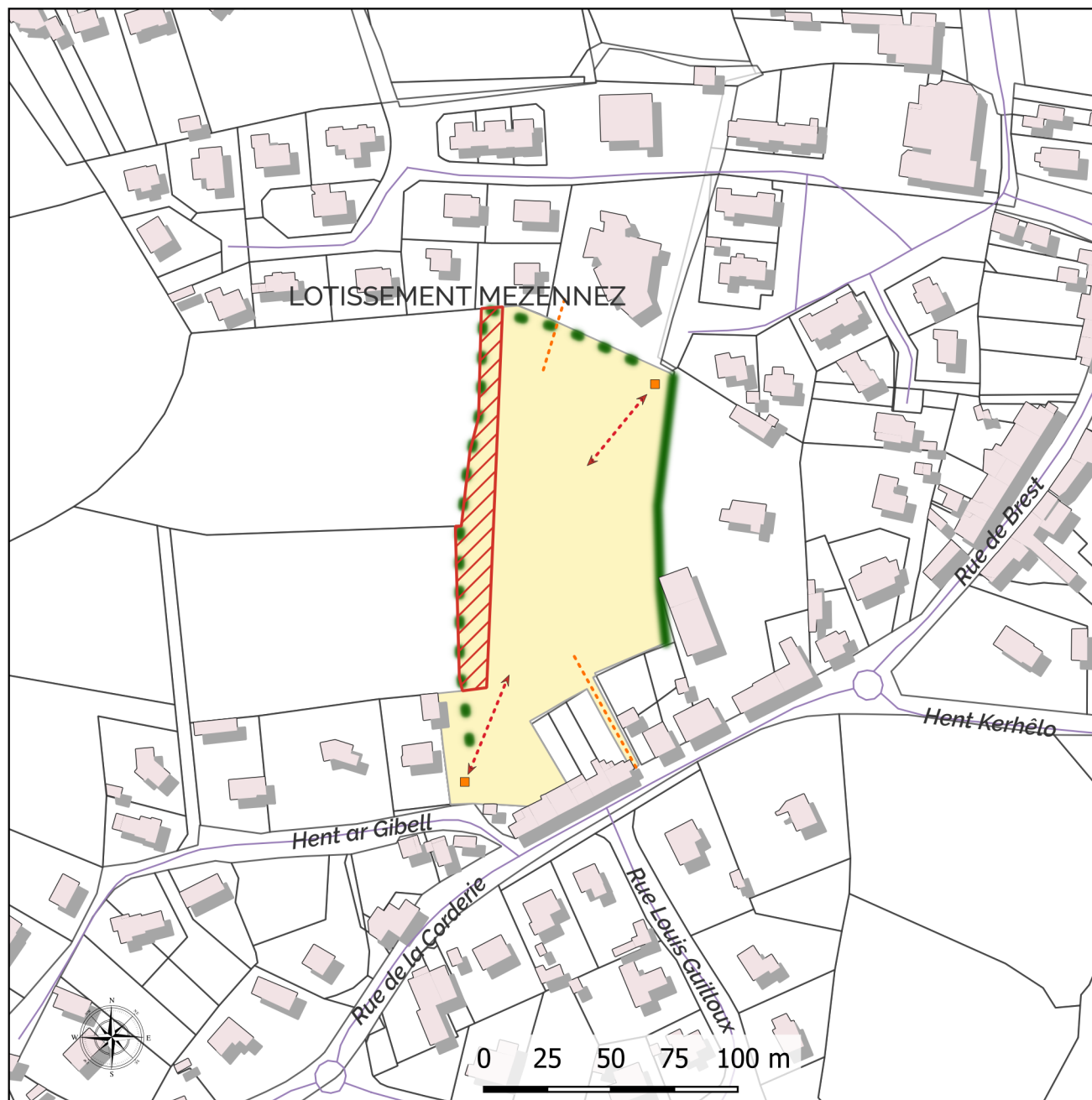
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# POMMERIT-LE-VICOMTE - La Corderie



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Organisation du bâti

- ▨ Bande inconstructible

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Liorzh An Ti » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 16 750 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 16 750 m<sup>2</sup>
- Surface totale constructible (hors zone humide) : 16 450 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 29 dont 3 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029 (secteur ouest, représentant 7 338 m<sup>2</sup>) et entre 2030 et 2035 (secteur est, représentant 9 412 m<sup>2</sup>)
- Zonage : 1AU (7 338 m<sup>2</sup>) et 2AU (9 412 m<sup>2</sup>)

### **Contexte du site**

Le site est situé en continuité directe avec un lotissement existant, au sud du bourg, dans un cadre paysager privilégié. Il se distingue par la présence d'un environnement boisé, avec des arbres et des bosquets qui confèrent au lieu une identité naturelle et paysagère forte.

L'enjeu principal de ce site réside dans la préservation de ces éléments arborés et des bosquets, essentiels pour maintenir la biodiversité locale, valoriser le cadre de vie et garantir l'intégration paysagère des futurs aménagements.

### **Orientations d'aménagement du site**

Les arbres, bosquets et haies bocagères présents sur le site seront préservés et renforcés afin de garantir la continuité écologique et de créer un cadre de vie agréable. Des liaisons douces, piétonnes et cyclables seront aménagées pour traverser ces espaces naturels et connecter le site au lotissement existant ainsi qu'aux équipements voisins.

La gestion des eaux pluviales sera pensée grâce à des dispositifs favorisant l'infiltration naturelle, tels que des noues végétalisées et des bassins de rétention. Les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict nécessaire afin de préserver la qualité des sols et de limiter les risques de ruissellement. Une attention particulière sera portée à la zone humide située au nord du site, qui devra être préservée et intégrée dans les aménagements pour

garantir son rôle écologique et hydraulique.

Le cadre paysager sera renforcé par de nouvelles plantations d'essences locales, respectant l'harmonie du paysage environnant. Les éléments de la trame bocagère seront conservés et mis en valeur, jouant un rôle structurant pour le site et favorisant la biodiversité.

Une attention particulière sera portée aux effets de l'ombre portée par les boisements situés au sud-ouest du site. Ces éléments seront étudiés afin d'optimiser l'implantation des bâtiments et de garantir un ensoleillement optimal des espaces publics et privés.

Les constructions respecteront les caractéristiques architecturales locales en privilégiant des hauteurs limitées, des matériaux naturels, des teintes sobres et des volumes adaptés. Cette démarche permettra d'assurer une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et le tissu urbain environnant.

### **Orientations d'aménagement générales**

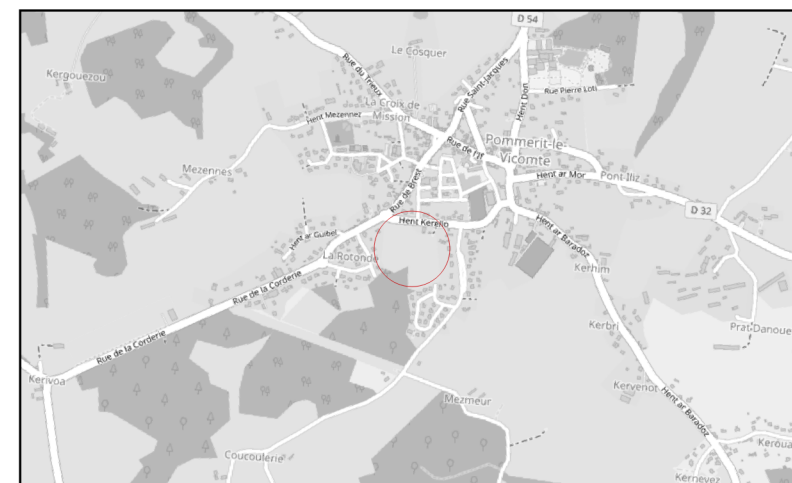
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# POMMERIT-LE-VICOMTE - Liorzh An Ti



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle
- Zones humides

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Saint-Fiacre

### « Meripoul » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un terrain de football
- Surface totale : 15 044 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 19
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé à l'entrée du bourg, dans un emplacement stratégique qui marque la transition entre la zone rurale et le tissu urbain. L'ancien terrain de football offre une surface déjà ouverte qui peut être réutilisée sans nécessiter de transformation majeure de la nature du site.

#### **Orientations d'aménagement**

L'accès actuel au site sera conservé pour éviter la création d'un nouvel accès sur la route départementale. Cette approche permet de minimiser les impacts sur la circulation et de limiter les coûts d'infrastructure, tout en renforçant la sécurité routière à proximité de l'entrée du bourg.

L'aménagement du site doit respecter son rôle de transition entre le milieu rural et le tissu urbain, en intégrant des éléments paysagers qui créent une continuité visuelle avec les zones agricoles voisines.

Des zones tampons végétalisées et des espaces verts pourront être aménagés en bordure du site pour préserver le cadre naturel et offrir une barrière visuelle entre les activités agricoles et les nouvelles constructions.

La douve existante au sud du site pourra être utilisée comme dispositif naturel de gestion des eaux pluviales (EP). Ce bassin naturel peut servir de zone de rétention pour capter les eaux de ruissellement, limitant ainsi les

risques d'inondation et favorisant une infiltration lente et naturelle des eaux. Des aménagements complémentaires, tels que des fossés végétalisés ou des jardins de pluie, peuvent être intégrés pour renforcer la gestion écologique des eaux pluviales et préserver la qualité de l'eau.

Afin de répondre aux besoins actuels des ménages il est recommandé de développer de petits logements. Les logements devront être conçus pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, avec des hauteurs et des densités compatibles avec le cadre semi-rural du site.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# SAINT-FIACRE - Méripoul



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Saint-Jean-Kerdaniel

### « Le Courtil » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 1 355 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 1 355 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 2
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le terrain concerné est situé en hauteur, avec un dénivelé par rapport à la route principale qui longe son accès.

En face du site se trouve la chapelle de Saint Guignan, un élément architectural de valeur patrimoniale qui constitue un point de repère visuel majeur. Au sud, le terrain s'ouvre sur une vaste zone naturelle, conférant au lieu une forte composante écologique et paysagère.

L'enjeu central du projet réside dans l'insertion harmonieuse des aménagements par rapport à la chapelle de Saint Guignan. Un second enjeu essentiel est la préservation et la valorisation de l'environnement naturel dans lequel s'insère le site.

#### **Orientations d'aménagement**

L'accès actuel sera conservé en tant qu'axe d'entrée principal, avec une possibilité d'élargissement ni nécessaire pour répondre aux besoins de circulation sans perturber la configuration initiale du site.

L'alignement végétalisé le long de l'accès au nord du site sera à préserver, afin de maintenir une transition paysagère entre la chapelle de Saint Guignan et le site. Il sera maintenu et renforcé en tant que corridor visuel écologique, apportant une continuité naturelle entre la chapelle et le terrain.

Afin de préserver les qualités paysagères du site et de renforcer son ouverture sur la zone naturelle, les constructions et aménagements devront

être positionnés de manière à maintenir des percées visuelles vers le sud.

#### **Orientations d'aménagement générales**

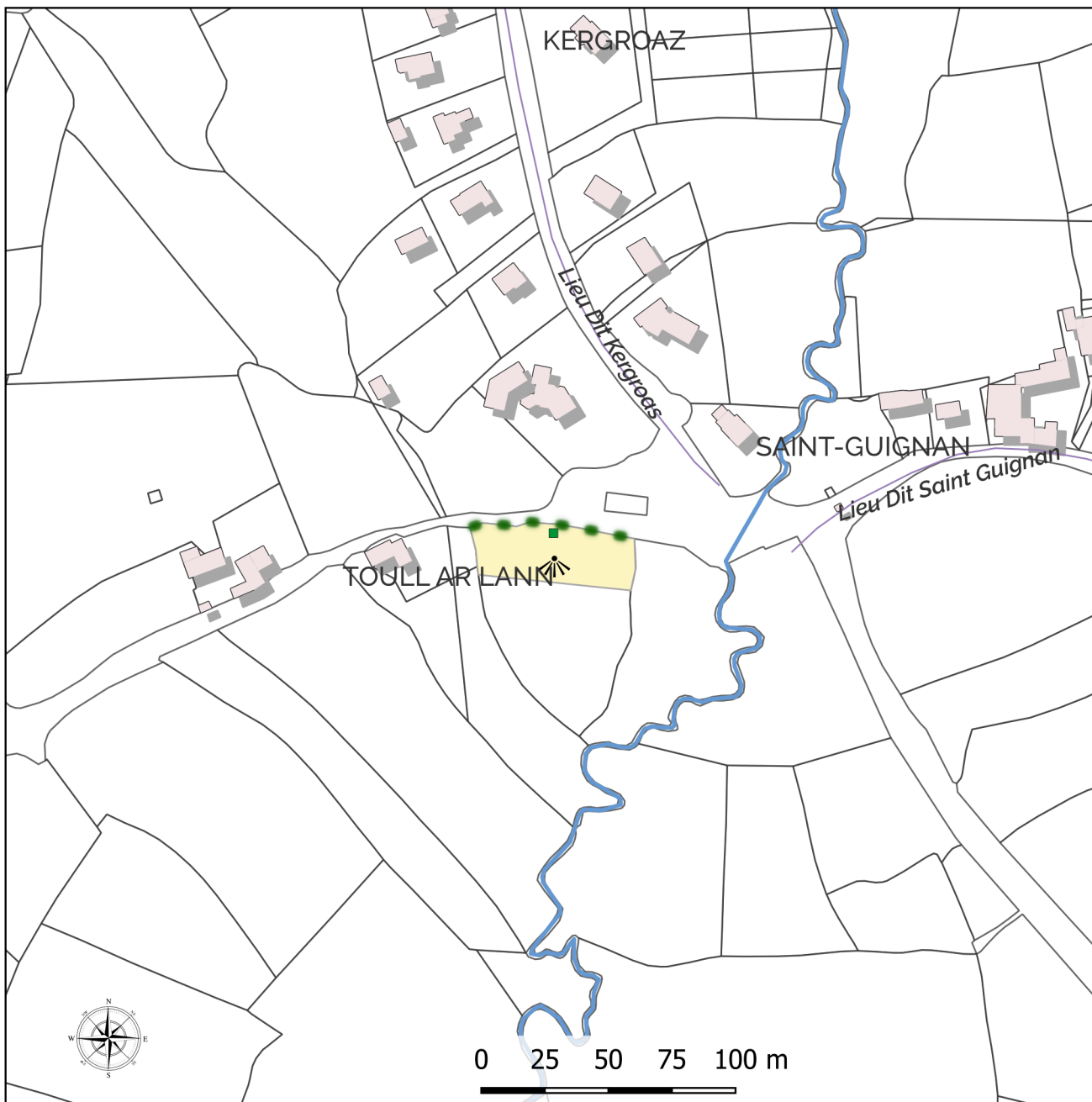
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# SAINT-JEAN-KERDANIEL - Le Courtil



- A conservator


## Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

-  Vue à préserver

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « Parc Hery » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 7 072 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 7 072 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 8
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site se distingue par un environnement semi-rural bordé d'alignements végétalisés et s'ouvrant sur le bocage à l'ouest, offrant des vues directes sur le paysage typique du territoire. Ce cadre paysager constitue un élément de transition visuelle et écologique entre les espaces bâtis du village et les espaces naturels environnants.

L'enjeu majeur de ce site repose sur l'intégration de nouveaux aménagements dans un cadre où le bâti est en retrait par rapport à la première ligne de construction du village. Le maintien de la continuité visuelle et de l'identité paysagère est essentiel, notamment pour les alignements végétalisés et les perspectives ouvertes sur le bocage à l'ouest. Il sera ainsi essentiel que ces aménagements s'inscrivent harmonieusement dans ce contexte naturel tout en répondant aux besoins des futurs résidents.

### **Orientations d'aménagement**

Les accès actuels le long de la RD65 seront conservés pour limiter les impacts sur le paysage et éviter la création de nouveaux accès routiers. Ils faciliteront la desserte du site tout en respectant le tracé historique de la route.

Une voie à usage partagé sera aménagée pour accueillir les piétons, les cyclistes et les véhicules motorisés en toute sécurité. Ce type de voirie renforcera le caractère convivial et durable du site, favorisant la mobilité douce et le bien-être des usagers.

La voie principale du site sera aménagée en sens unique, optimisant la fluidité de la circulation et réduisant l'emprise de la voirie sur le terrain. Ce

dispositif permettra de limiter l'impact des déplacements motorisés, tout en facilitant la circulation des piétons et des cyclistes.

La construction de logements en mitoyenneté sera privilégiée afin de limiter l'emprise au sol et de maintenir une densité compatible avec le contexte semi-rural. Cela contribuera à l'homogénéité des constructions, tout en préservant les espaces naturels et paysagers environnants.

L'alignement végétalisé longeant la partie nord du site sera strictement conservé pour servir de transition naturelle et visuelle entre le bâti et le paysage bocager à l'ouest. Cet élément paysager constituera également un écran végétal protecteur, renforçant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

### **Orientations d'aménagement générales**

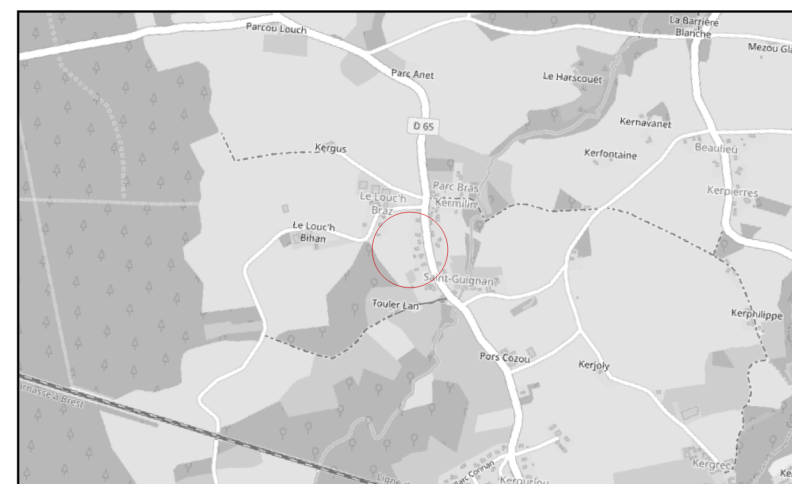
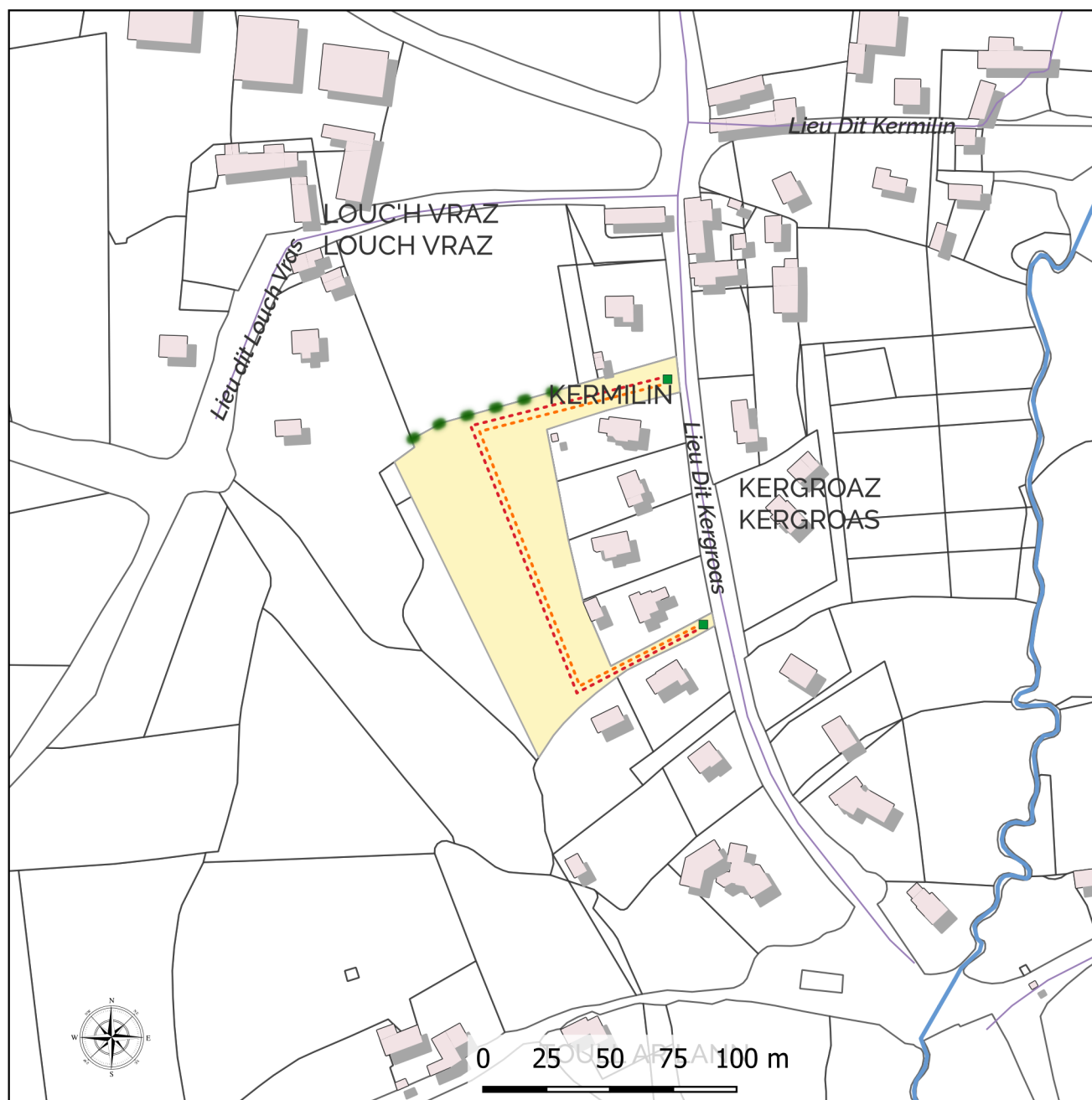
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# SAINT-JEAN-KERDANIEL - Parc Hery



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## Saint-Péver

### « Chemin de l'Avenir » - Vocation résidentielle

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 9 887 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 9 887 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 13 dont 2 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé au nord du bourg, dans une zone en extension de l'habitat et à proximité d'une exploitation agricole. Sa localisation offre une vue dégagée sur la vallée, valorisant le paysage environnant. Il est également situé à proximité immédiate du bois d'Avaugour, un espace naturel qui enrichit le cadre paysager et offre des opportunités de lien avec le patrimoine naturel local.

#### **Orientations d'aménagement du site**

L'aménagement du site prévoira deux accès : l'un situé Chemin de l'Avenir et l'autre Route du Calvaire. Ces deux voies seront aménagées en double sens avec des entrées et sorties respectives, dans l'optique de répartir les flux et d'éviter de concentrer le trafic sur une seule voie d'accès, permettant ainsi une circulation plus fluide et réduisant les impacts sur les zones résidentielles adjacentes.

L'aménagement devra respecter et valoriser la vue dégagée sur la vallée, en évitant de bloquer les perspectives naturelles. L'implantation des constructions sera organisée pour préserver ces vues et s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant.

Des zones tampons végétalisées ou des haies pourront être aménagées pour créer une transition progressive entre les nouvelles constructions, les

fermes avoisinantes, et le bois d'Avaugour.

L'aménagement inclura des cheminements doux (piétonniers et cyclables) pour relier le site au bois d'Avaugour et au reste du bourg. Ces parcours encourageront les déplacements non motorisés et offriront aux habitants un accès facile aux espaces naturels.

Le projet devra s'inscrire dans le respect des codes architecturaux et des matériaux propres au bâti traditionnel, favorisant une intégration harmonieuse avec le paysage urbain environnant. Une diversification des formes urbaines sera encouragée, afin de répondre aux besoins variés des habitants et de créer des espaces de vie adaptés à une mixité fonctionnelle et sociale. Le projet devra également tendre vers un principe de mitoyenneté, favorisant des constructions en limites de parcelle, contribuant à une meilleure gestion de l'espace foncier et à la création d'un tissu urbain cohérent et connecté.

Enfin, pour favoriser une gestion durable des eaux pluviales sur le site, particulièrement en raison de sa topographie, l'intégration de surfaces perméables dans les zones de stationnement sera encouragée.

#### **Orientations d'aménagement générales**

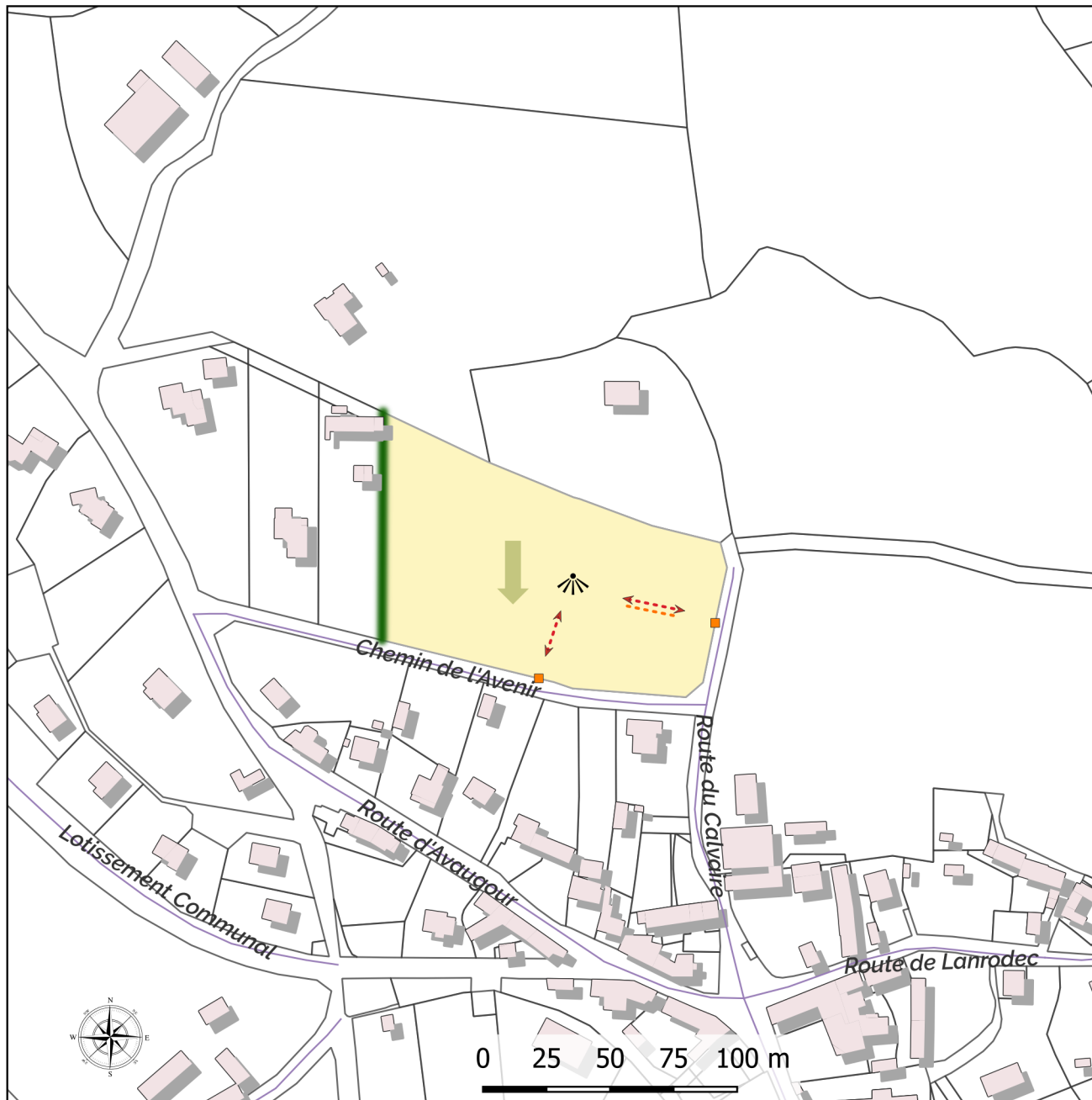
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# SAINT-PÉVER - Chemin de l'Avenir



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☀ Vue à préserver
- Topographie
- Bâtiment
- Parcelle



## « Kerautraou » - Vocation d'équipements

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un jardin
- Surface totale : 4 123 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUE

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est destiné à l'aménagement d'un espace public polyvalent, de type place et/ou parking pouvant accueillir divers usages. Situé en cœur de bourg, il est bordé par des infrastructures de loisirs et de rencontre, comme le boulodrome et la salle socio-culturelle. Cette localisation centrale en fait un espace stratégique, conçu à la fois pour le stationnement quotidien des usagers et pour des événements communautaires, tels que des fêtes de village et des rassemblements publics.

### **Orientations d'aménagement**

L'aménagement de la place et du parking privilégiera l'utilisation de surfaces perméables (pavés drainants, graviers stabilisés) pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Cette solution contribuera à réduire le ruissellement et à préserver les sols, tout en intégrant un aspect écologique au projet.

L'accès actuel sera maintenu pour garantir une circulation fluide et éviter des aménagements supplémentaires. Ce choix permet de limiter les impacts sur le voisinage et de simplifier la gestion des flux.

Des cheminements piétonniers sécurisés seront aménagés pour relier la place et le parking aux équipements existants (boulodrome, salle socio-culturelle). Ces parcours seront conçus pour assurer la sécurité des piétons et pour offrir un accès facile et intuitif aux différents espaces publics.

### **Orientations d'aménagement générales**

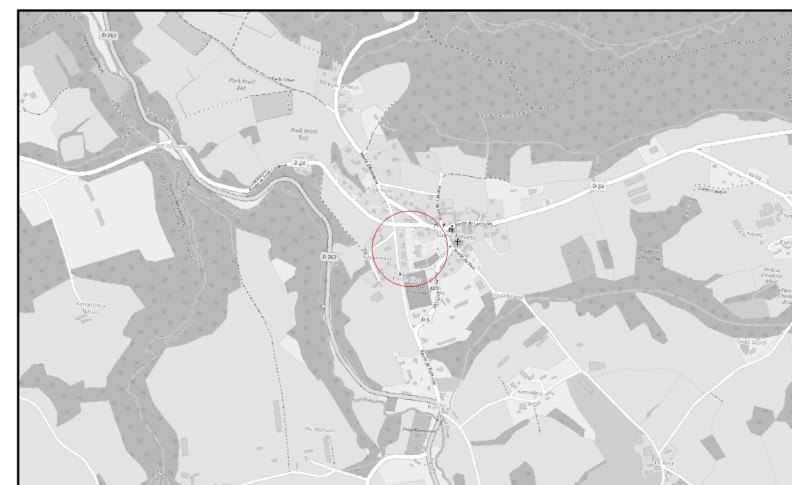
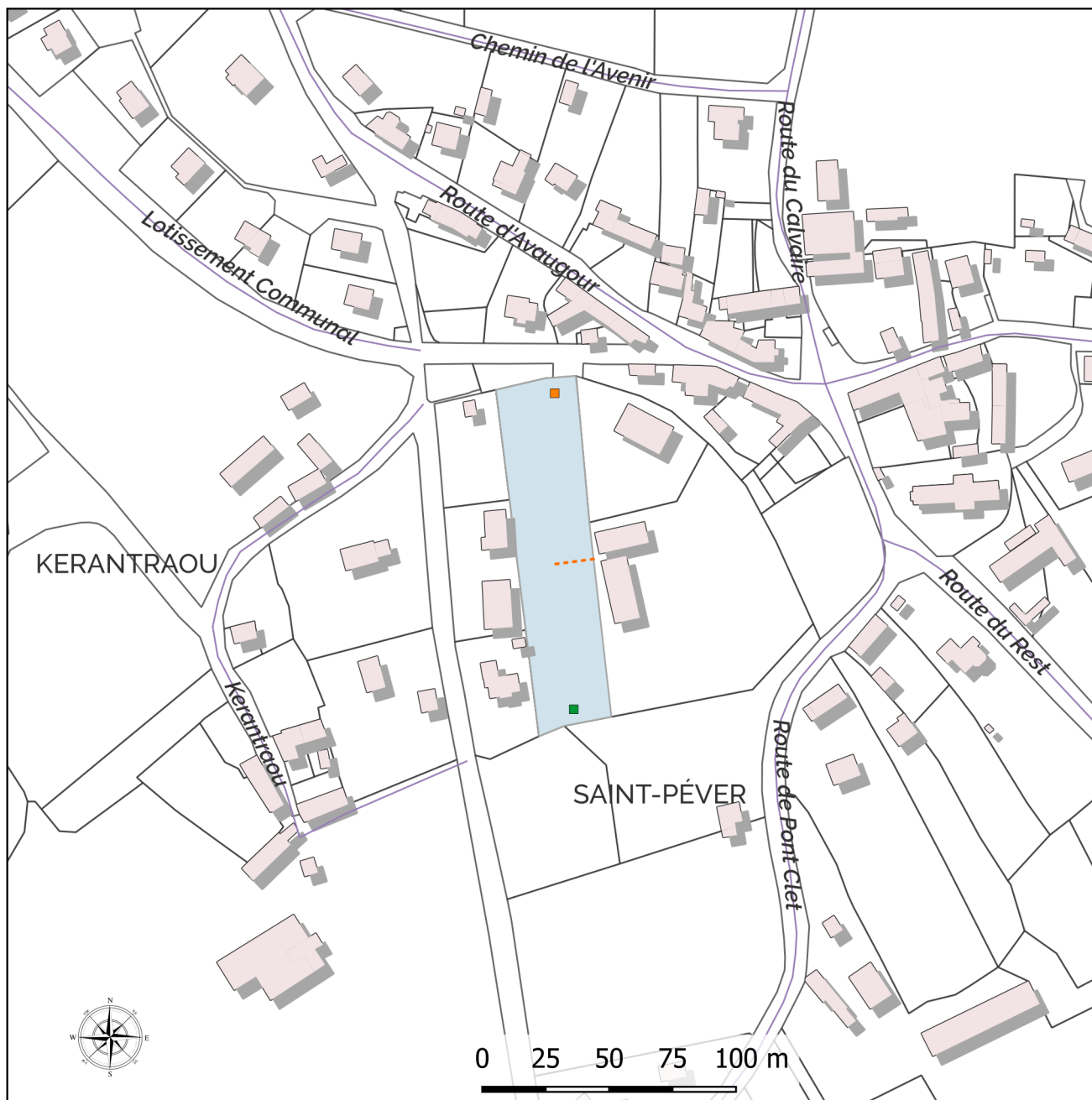
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# SAINT-PÉVER - Kerantraou



## Accès

- A conserver
- A créer

## Mobilités

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante d'équipements

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Trégomeur

### « Les Vergers » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 3 876 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 3 876 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 5
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site est situé à l'ouest, à l'entrée du bourg, dans une position de transition entre un lotissement privé existant et une zone agricole. Cette localisation en fait un espace charnière qui relie les dynamiques urbaines du bourg avec les espaces ouverts des terres agricoles.

Ce contexte confère au site une double vocation : participer à l'entrée de bourg en renforçant son identité urbaine, tout en respectant la proximité et la continuité des espaces agricoles. Les caractéristiques du site en font un lieu sensible où l'équilibre entre aménagement et préservation du paysage devra être soigneusement considéré.

#### **Orientations d'aménagement**

Le site sera aménagé de manière à créer une transition douce entre le lotissement existant et les espaces agricoles voisins, tout en préservant l'équilibre paysager. Une liaison bocagère sera recréée pour renforcer les continuités écologiques et paysagères, définissant ainsi une limite naturelle entre les zones urbanisées et agricoles.

L'accessibilité sera optimisée en privilégiant un accès principal par la rue du Stade et un second accès qui pourra être mutualisé avec le lotissement privé existant, en s'appuyant sur les infrastructures déjà en place, pour éviter la création de nouvelles voiries.

Le cheminement doux existant dans le lotissement sera intégré pour garantir des déplacements sécurisés et pratiques, notamment pour les piétons et les cyclistes.

Enfin, l'aménagement privilégiera la préservation des continuités paysagères et favorisera des solutions respectueuses de l'environnement, notamment des surfaces perméables pour une gestion efficace des eaux pluviales. Des solutions paysagères seront également intégrées pour valoriser les espaces verts, tout en maintenant une séparation visuelle et fonctionnelle entre les zones bâties et les espaces agricoles.

#### **Orientations d'aménagement générales**

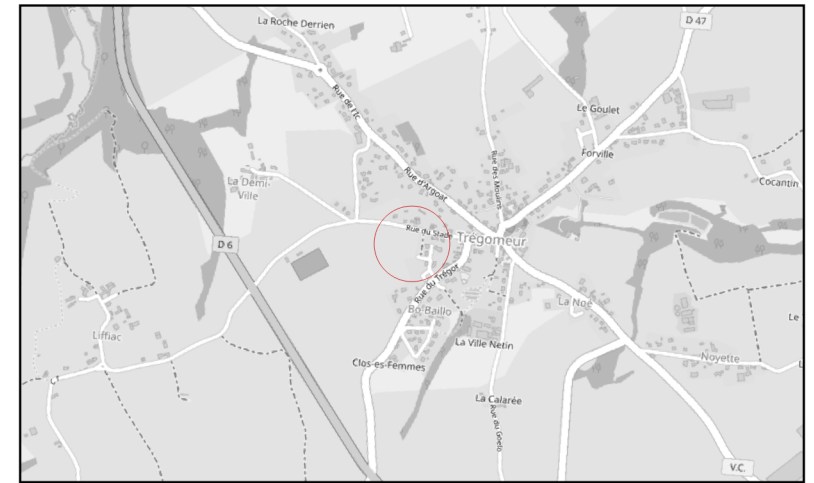
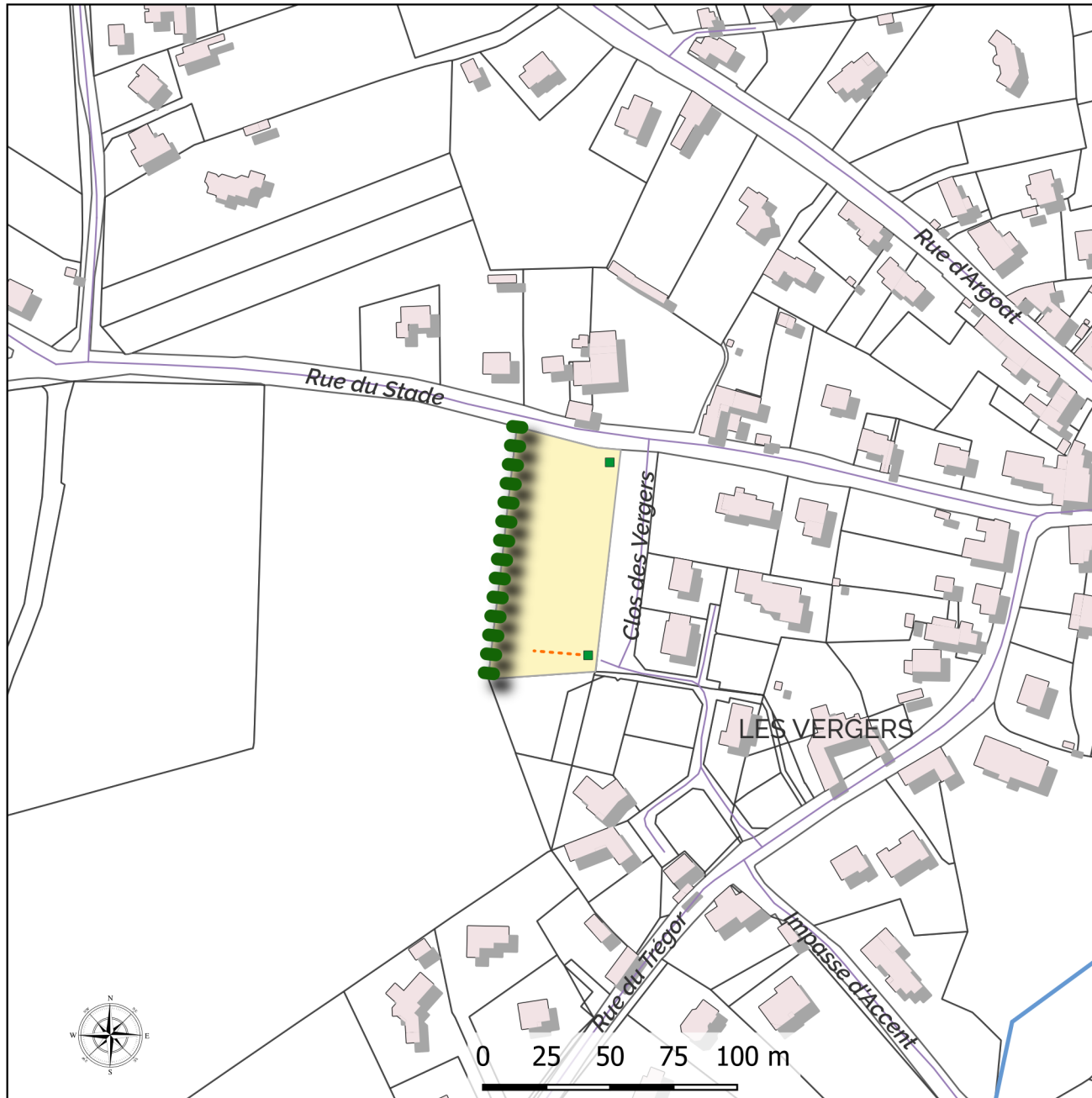
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# TRÉGOMEUR - Les Vergers



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Mobilités

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue d'Argoat » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification de jardins
- Surface totale : 7 054 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 8
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site, situé au nord-ouest du bourg, se caractérise par sa position en second plan, formant un deuxième front bâti à l'arrière des constructions déjà existantes. Il est bordé par des bâtiments sur ses côtés est et ouest, ainsi qu'au nord, tandis qu'il s'ouvre sur des espaces agricoles au sud, marquant une transition entre le tissu urbain et les zones rurales.

### **Orientations d'aménagement**

La présence de deux accès distincts offre l'opportunité de créer une voirie traversante, facilitant les circulations et renforçant les connexions avec le bourg.

L'aménagement devra s'inscrire en continuité avec le tissu urbain environnant, en respectant les gabarits, l'alignement et les caractéristiques architecturales des constructions voisines.

Une attention particulière sera portée à la cohérence des accès, des voiries et des cheminements, afin de renforcer les liaisons fonctionnelles avec les secteurs bâtis adjacents.

Le projet devra également préserver une transition douce entre le front bâti et les espaces agricoles situés au sud, en valorisant les éléments paysagers existants tels que les haies, les talus et les espaces végétalisés.

Les limites avec les zones rurales seront traitées à l'aide de solutions paysagères, garantissant une séparation visuelle et fonctionnelle

harmonieuse tout en respectant l'équilibre entre urbanisation et environnement rural.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict nécessaire pour préserver la capacité d'infiltration naturelle du sol et minimiser l'impact environnemental.

Enfin, des aménagements perméables, comme des espaces verts ou des revêtements drainants, seront privilégiés afin de favoriser une gestion durable des eaux pluviales, tout en contribuant à l'intégration paysagère du site.

### **Orientations d'aménagement générales**

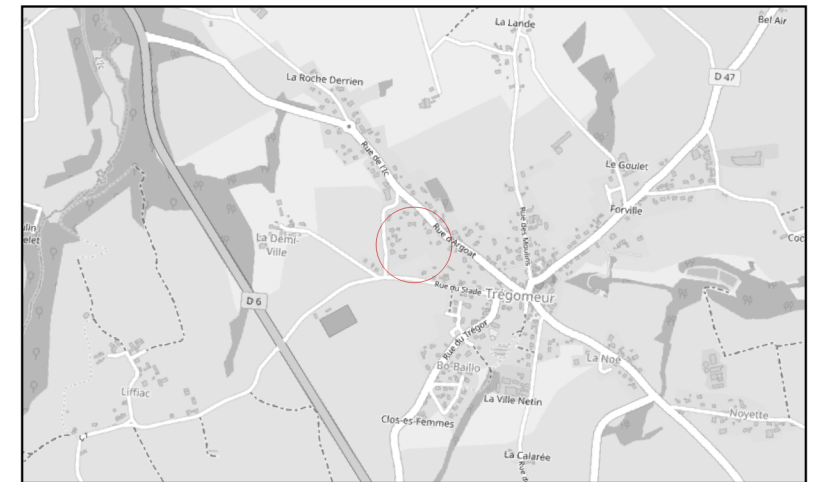
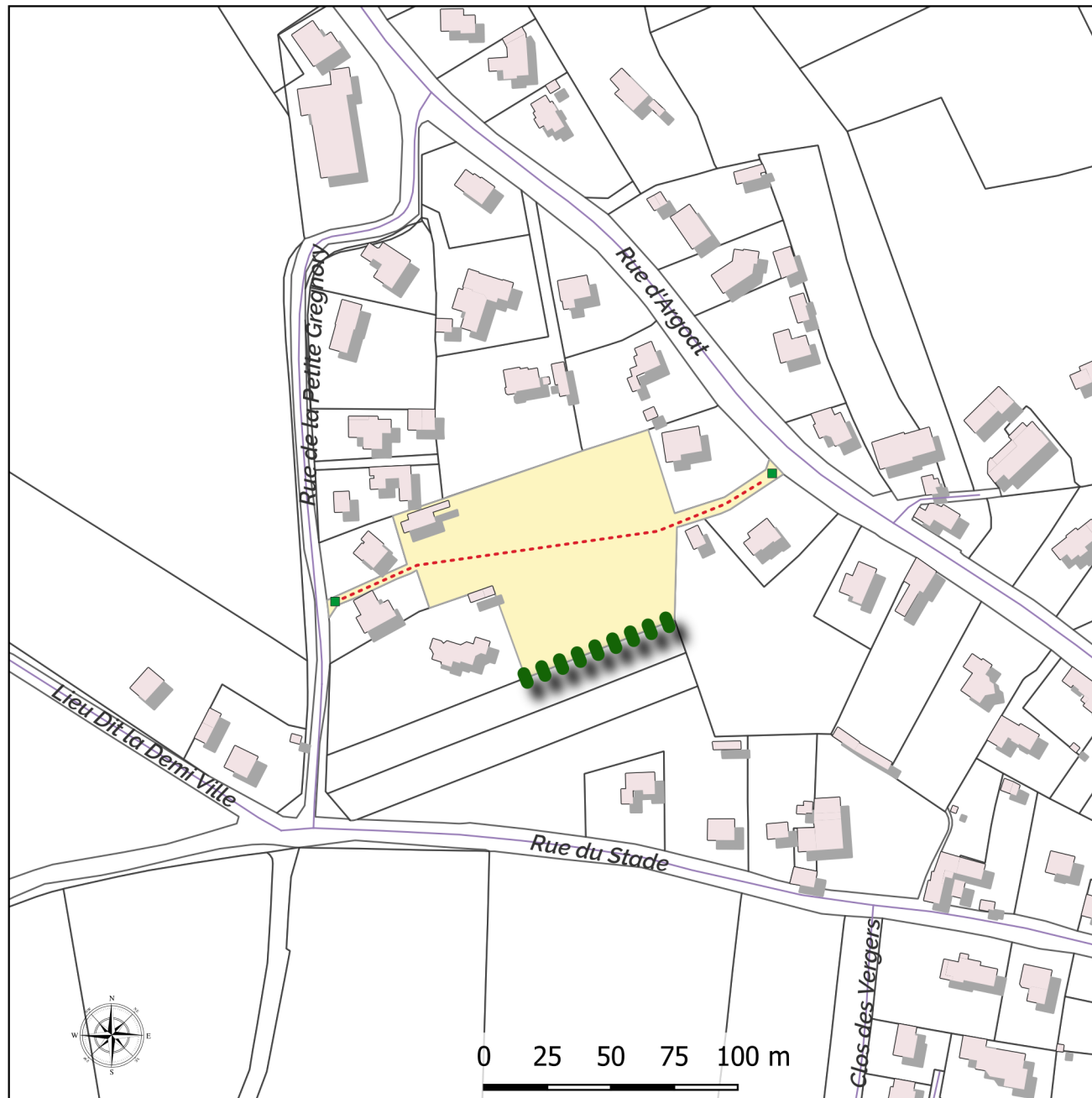
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# TRÉGOMEUR - Rue d'Argoat



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## « Rue de la Hautière » - Vocation résidentielle

### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 3 629 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 3 629 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 5
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur constitue un point marquant à l'entrée est du bourg de Trégomeur. Il joue un rôle de transition entre les espaces agricoles et naturels environnants et le tissu urbain du bourg.

Cette entrée de bourg se distingue par son caractère patrimonial préservé, reflétant les qualités naturelles et anciennes de la commune. Ces atouts participent à la mise en valeur du bourg et méritent une attention particulière dans le cadre du projet d'aménagement.

Le secteur est situé en face de l'école, ce qui renforce son importance en termes de mobilité et de sécurité pour les usagers, notamment les piétons. À l'ouest et au sud, il s'insère dans un tissu résidentiel existant, nécessitant une intégration harmonieuse dans son environnement immédiat.

### **Orientations d'aménagement**

Un accès pour les véhicules et les piétons sera prévu en face de l'école, sur la rue du Goëlo. Un aménagement de cheminements piétons qualitatifs pourra être aménagé afin de favoriser les mobilités douces.

Les linéaires bocagers présents le long du site seront conservés et protégés pour préserver l'identité paysagère et écologique du secteur. Afin de renforcer sa qualité environnementale, le projet pourra intégrer des espaces verts structurants, en lien avec le bocage existant.

Un travail spécifique sur l'entrée de bourg sera recherché, afin qu'elle préserve le caractère naturel et patrimonial de la commune. Sera encouragée une implantation des constructions qui s'intègre

harmonieusement au tissu résidentiel existant, tout en valorisant l'identité du site.

Une diversité des typologies résidentielles sera favorisée pour répondre aux besoins variés des habitants.

Une partie du secteur, côté école, sera réservée à la création d'un parking qui intégrera des surfaces perméables, dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre la gestion des eaux pluviales.

### **Orientations d'aménagement générales**

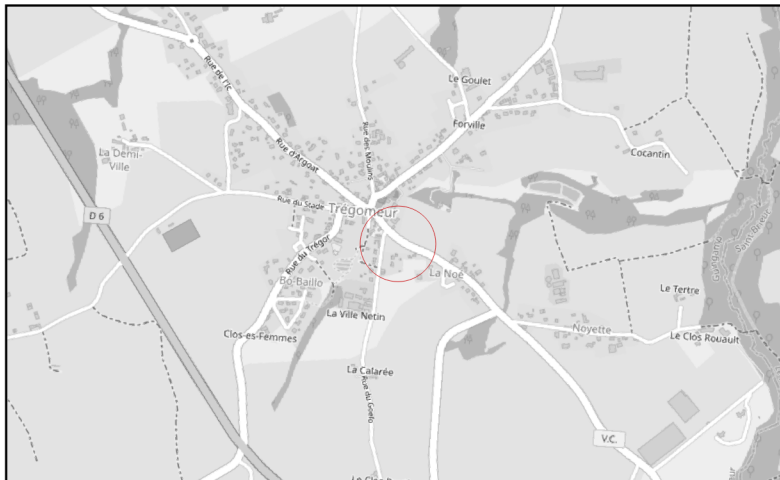
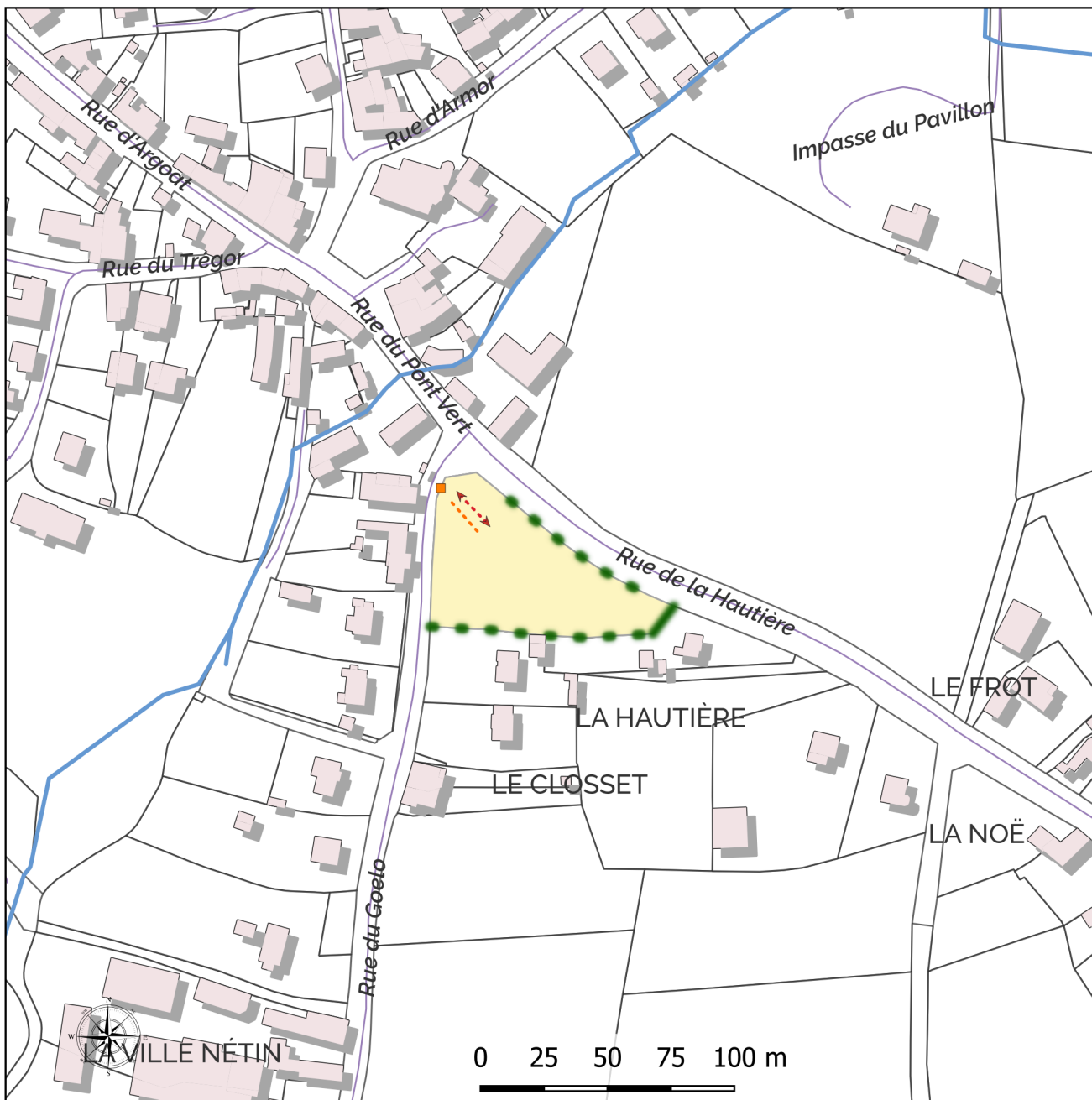
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# TRÉGOMEUR - Rue de la Hauteière



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



# Tréguidel

## « Le Courtil du Bourg » - Vocation résidentielle

### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 14 800 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 9 756 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 19 dont 3 logements sociaux
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site du projet est situé à l'arrière d'un front bâti, avec une ouverture vers une zone agricole, ce qui lui confère une connexion directe avec le paysage naturel environnant.

À proximité immédiate de la place du village, le site bénéficie d'un accès facile aux services locaux, tels que la bibliothèque et la mairie, renforçant son ancrage dans la vie communale.

La présence d'un espace boisé ajoute au secteur une valeur écologique et paysagère importante, offrant des possibilités d'intégration paysagère et de préservation de la biodiversité dans le cadre du projet d'aménagement.

### **Orientations d'aménagement**

Le projet prévoira un accès en double sens via la place des Chênes et la rue Hatée, afin de gérer efficacement les flux de véhicules tout en limitant les nuisances pour le bâti existant. L'accès sera aménagé au sein d'un linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site. Le projet devra également prendre en compte l'aménagement de la place des Chênes, en veillant à préserver les vues vers celle-ci.

Un cheminement doux sera créé pour relier le futur secteur de projet à la place des Chênes et à la bibliothèque, facilitant ainsi les déplacements

piétons et promouvant la mobilité douce. Dans la mesure du possible, une partie du boisement existant sera conservée pour maintenir la qualité paysagère et écologique du site.

Le secteur se délimite au sud par la présence d'un boisement. Cet espace constitue une limite naturelle du site et un atout écologique majeur. Un espace tampon végétalisé sera à préserver entre ce boisement et le secteur de projet afin de protéger les continuités écologiques.

Le projet devra intégrer une mixité d'habitats, en combinant à la fois des logements collectifs et individuels. Cette diversité permettra d'élargir la typologie des logements disponibles sur la commune, répondant ainsi à différents besoins résidentiels et favorisant une plus grande mixité sociale. L'organisation de ces typologies devra être pensée de manière harmonieuse, en respectant les caractéristiques du site et en assurant une bonne intégration au sein du tissu urbain existant, tout en offrant des espaces verts de qualité.

Il sera essentiel de ne pas enclaver les parcelles situées au sud, qui constituent une zone potentielle pour un futur projet d'habitat, en assurant leur intégration dans le schéma d'aménagement global.

### **Orientations d'aménagement générales**

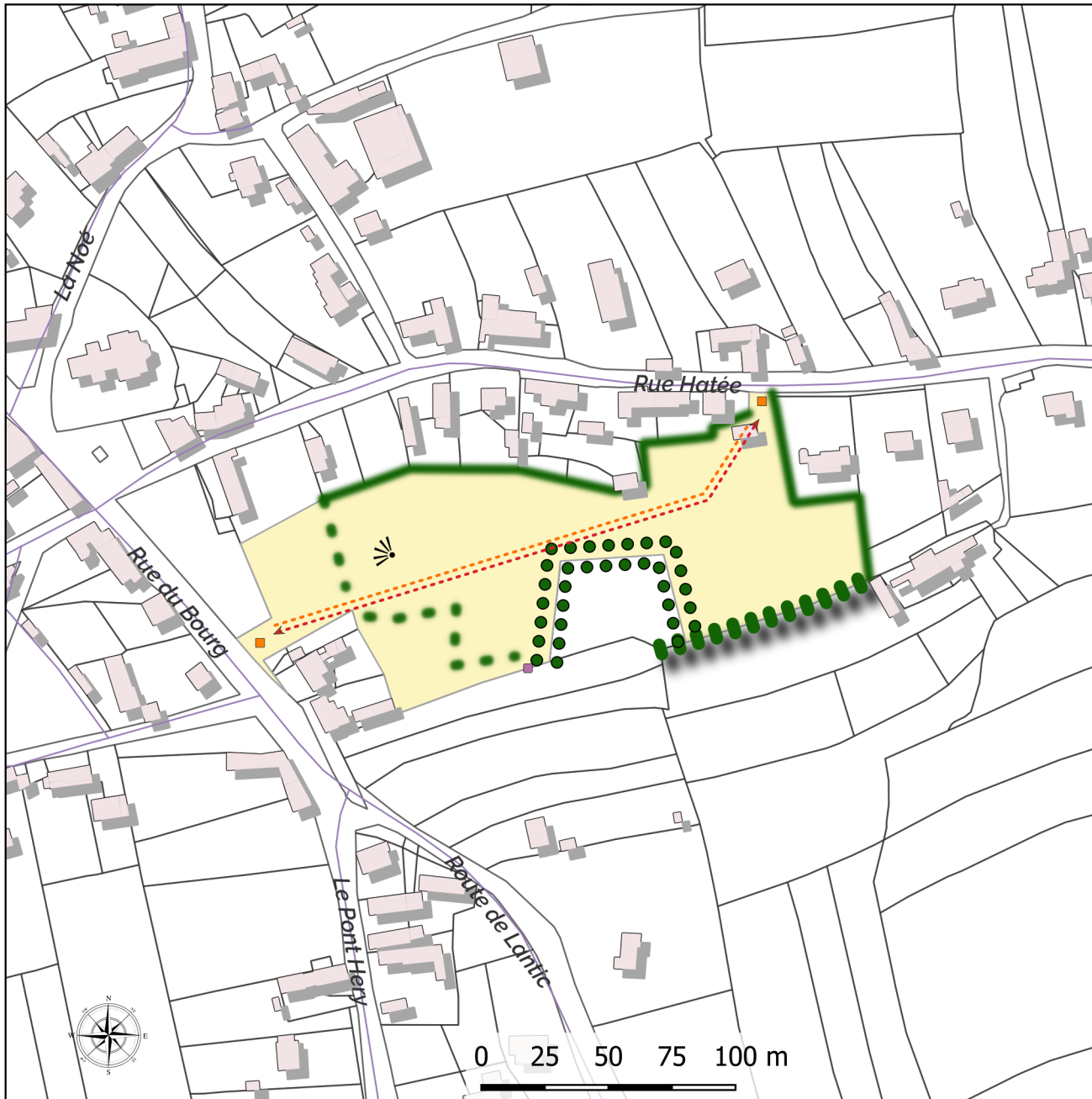
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.







# Tréguidel - Le Courtil du Bourg



## Accès

- A créer
- Futur

## Environnement

-  Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
-  Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
-  Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
-  Haies, alignements d'arbres et talus protégés




## Mobilités

- - - - - Voie de desserte à créer  
 - - - - - Voie douce

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante résidentielle

## Eléments de contexte

-  Vue à préserver  
 Bâtiment  
 Parcelle



## Tréméven

### « Kervegan » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 6 278 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 6 278 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 8
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte du site**

Le secteur est situé en interface avec le cimetière et un tissu bâti lâche, offrant une transition entre les espaces construits et naturels. Il est entouré de haies bocagères protégées, qui contribuent à la biodiversité et à l'intégration paysagère du site, créant un environnement harmonieux du site.

#### **Orientations d'aménagement**

Le projet d'aménagement veillera à la préservation et à la valorisation des haies bocagères ainsi que les talus entourant le site, contribuant ainsi à la biodiversité locale et à l'esthétique paysagère.

L'aménagement prévoira une voirie en sens unique au nord du site, avec une entrée située sur la route de Toul Ar Mézou et une sortie sur la rue de l'École. Cette configuration vise à réduire l'impact sur l'habitat existant tout en facilitant la gestion des flux de véhicules. La voirie intégrera également un espace piéton permettant de relier le futur lotissement à la salle associative.

Les constructions devront respecter les caractéristiques du bâti traditionnel, notamment avec des toitures à deux pans et l'utilisation de matériaux en harmonie avec l'environnement architectural existant.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront

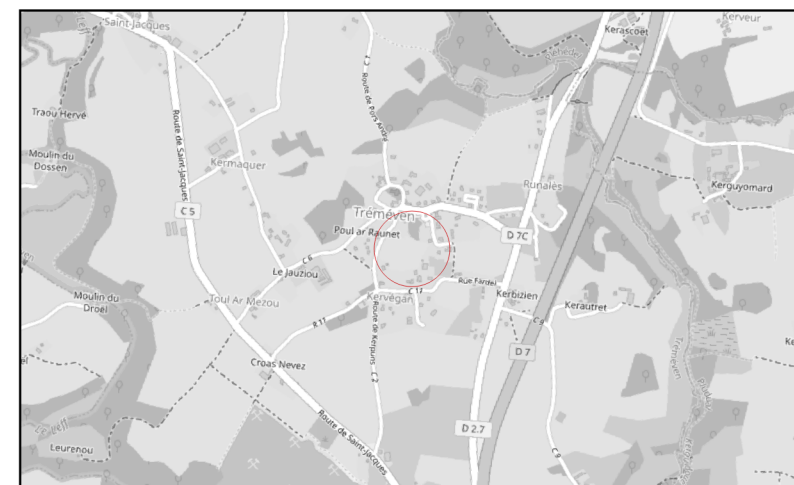
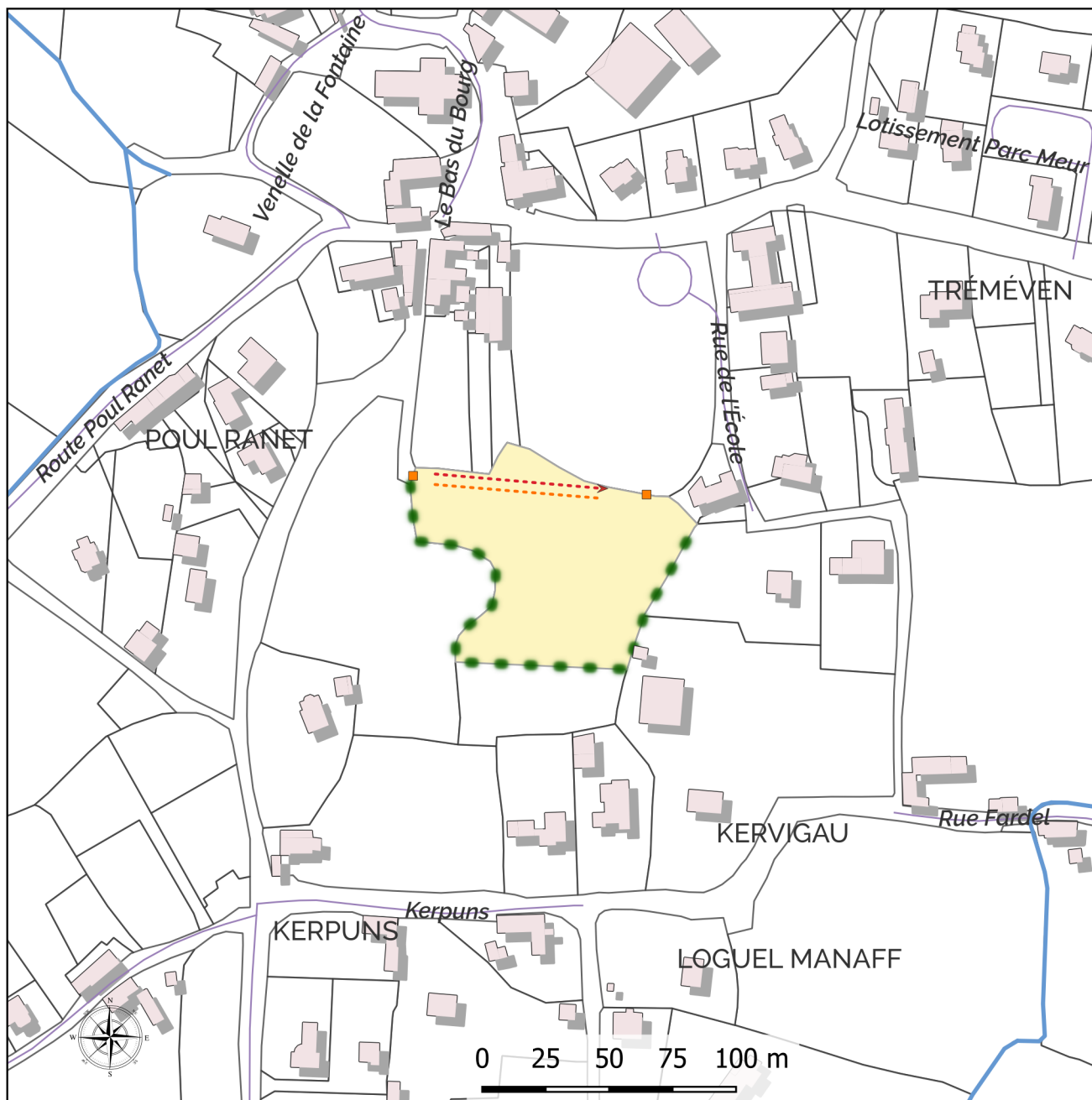
sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# TRÉMÉVEN - Kervegan



## Accès

- A créer

## Environnement

- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## Tressignaux

### « Liors An Ty » - Vocation résidentielle

#### **Eléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification de jardins et ancien secteur d'équipements
- Surface totale : 10 282 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 811 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 13
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur occupe une position centrale au cœur de bourg, étant situé à proximité immédiate de la mairie ainsi que de l'ensemble des services et équipements de la commune. Cette localisation centrale confère au site une importance particulière dans la structuration du tissu urbain, le reliant directement à la vie quotidienne et aux besoins des habitants.

Il bénéficie également, au sud-ouest, d'une ouverture sur la vallée, offrant une vue dégagée qui contribue à la qualité paysagère et au caractère rural de la commune.

L'articulation entre le caractère d'espace public central du site et l'espace naturel adjacent constitue un défi essentiel pour assurer une continuité visuelle depuis le site, tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et de services.

#### **Orientations d'aménagement**

L'accès à la zone sera aménagé en double sens au niveau de la rue de la Mairie, facilitant la circulation des véhicules tout en assurant une bonne connectivité avec le reste du bourg. Un cheminement doux sera également prévu, empruntant cet accès afin de favoriser les mobilités alternatives. Ce cheminement participera à la continuité des circulations douces à échelle du bourg, en reliant les espaces résidentiels aux services.

L'accès à la propriété située à la limite nord-est du site sera conservé, afin de garantir la continuité de l'accès privé à cette maison. Le projet futur devra tenir compte de cette contrainte et veiller à ne pas bloquer cet accès.

Le boulodrome, actuellement situé sur le secteur de projet, sera démoli afin de libérer de l'espace pour les nouveaux aménagements.

Les préconisations d'aménagement encouragent des constructions de type collectif ou mitoyen. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le paysage existant en préservant les vues dégagées sur la vallée.

Une transition douce entre les zones bâties et les espaces agricoles sera à assurer, en intégrant des éléments paysagers tels que des haies bocagères, des bandes végétalisées ou des espaces de gestion des eaux pluviales (zones d'infiltration).

#### **Orientations d'aménagement générales**

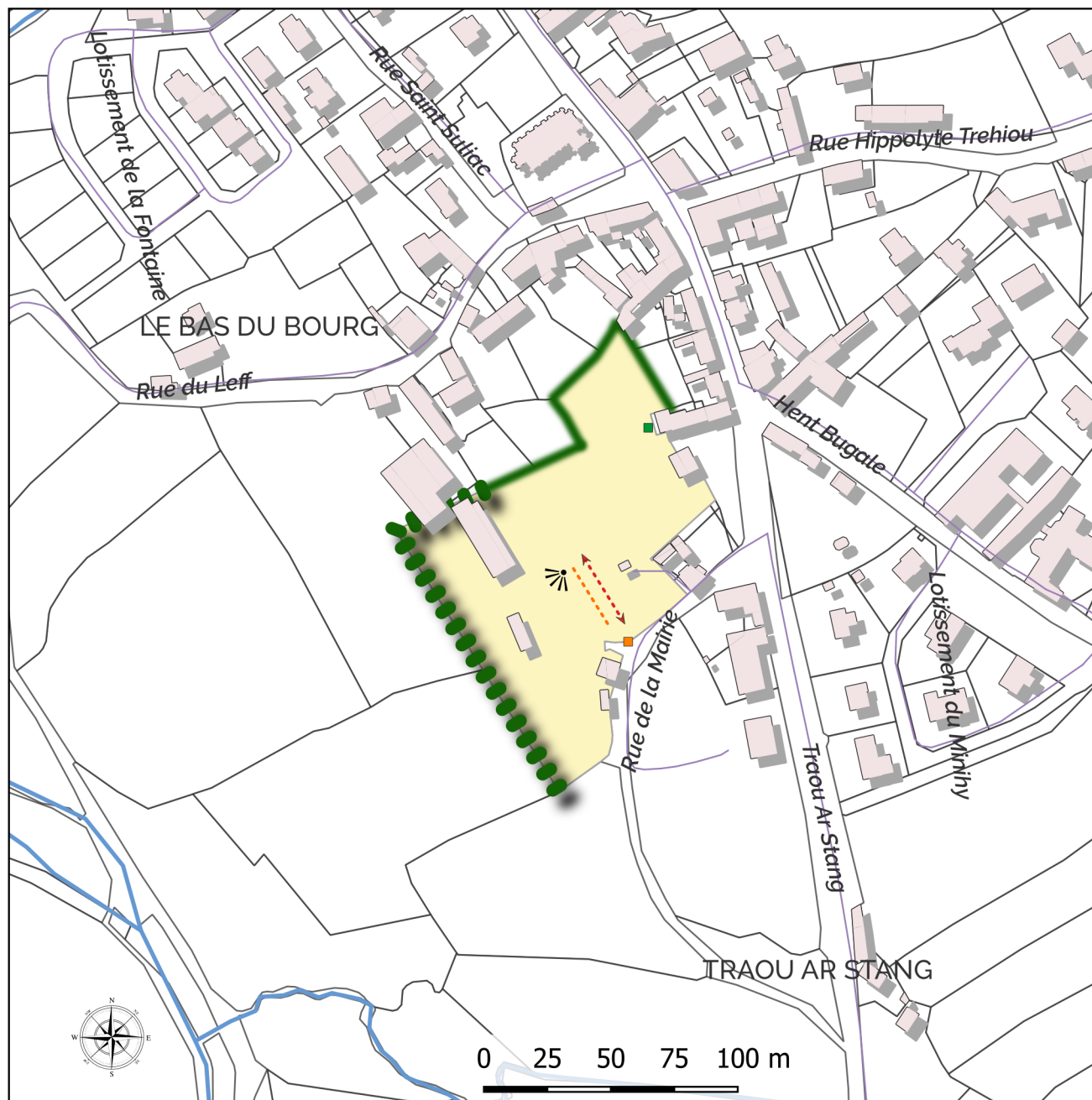
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# TRESSIGNAUX - Liors An Ty



## Accès

- A conserver
- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Trévère

### « Loguel Bian » - Vocation résidentielle

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 2 289 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 2 289 m<sup>2</sup>
- Objectif minimum de production de logements : 3
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AU

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur d'aménagement se situe en entrée de bourg, au nord-est, en prolongement de l'urbanisation existante. S'insérant dans un tissu urbain de bourg, il est bordé au nord et à l'est par une zone agricole, offrant ainsi une transition naturelle entre l'espace bâti et les espaces ruraux.

Cette situation crée des enjeux spécifiques d'intégration paysagère et de gestion des interfaces avec le contexte bâti, ainsi que la préservation des vues ouvertes vers le paysage agricole.

#### **Orientations d'aménagement**

Un accès principal au secteur sera à prévoir depuis la rue des Patriotes, qui relie directement le secteur au sein du bourg. L'accès sera aménagé au sein d'un linéaire bocager protégé, avec la possibilité de prévoir une brèche de 10 mètres maximum pour permettre l'entrée sur le site.

En tant qu'entrée de bourg, le site devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de transition paysagère. Des aménagements végétalisés, tels que des haies bocagères, des alignements d'arbres ou des bandes plantées, pourront être intégrés pour offrir une entrée de bourg harmonieuse et accueillante.

Le projet devra accorder une attention particulière au traitement des limites avec les constructions existantes pour assurer une transition douce et progressive entre le nouveau secteur et les espaces bâtis avoisinants. Cela inclura l'intégration de zones tampons végétalisées et la mise en place de

typologies de bâti adaptées aux gabarits et aux styles des constructions du bourg.

#### **Orientations d'aménagement générales**

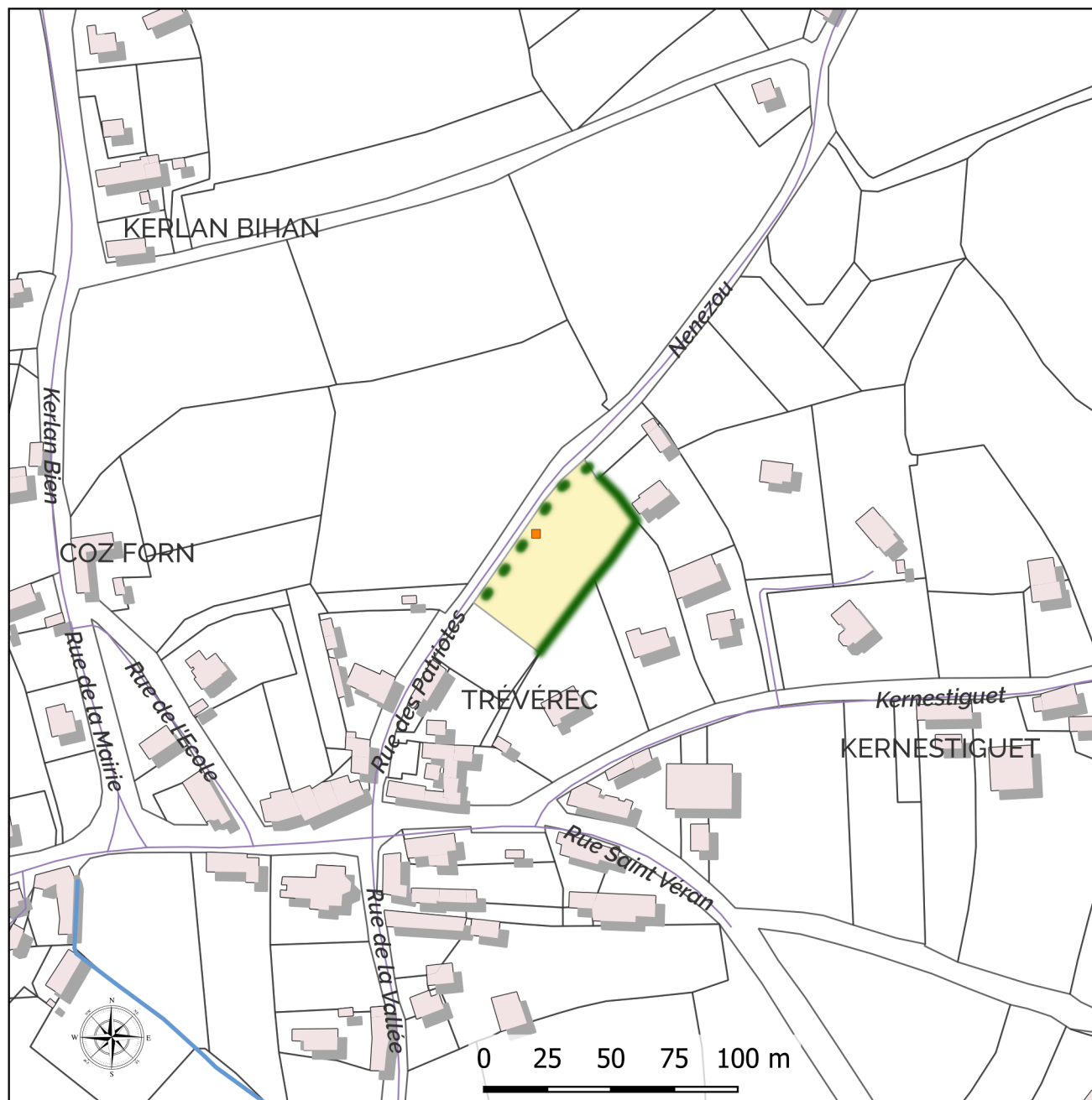
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de logements et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# TRÉVÉREC - Loguel Bian



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante résidentielle

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle





## **Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique et/ou commerciale**



## Châtelaudren-Plouagat

### « Courtil Michat » - Vocation commerciale

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 5 594 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 5 594 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : UB

#### **Contexte / Enjeux du site**

Ce site, situé à un carrefour stratégique entre le centre-bourg, les commerces, les lotissements et les axes majeurs vers Guingamp et Saint-Brieuc, présente un fort potentiel de développement et en fait un emplacement privilégié pour des aménagements qui contribuent à l'attractivité de la commune.

#### **Orientations d'aménagement**

Le projet prévoit l'implantation d'un commerce à proximité de zones résidentielles et d'axes routiers importants. Ce commerce doit s'intégrer dans l'environnement existant tout en respectant les contraintes liées à la circulation et à la sécurité.

Les entrées et sorties du site se feront par la RD 4 (rue de Kerbouillen), pour les véhicules se dirigeant vers Lanrodec et par la RD 712 (rue de Guingamp), pour les autres. Cette configuration est étudiée pour minimiser les risques liés aux flux de circulation sur ces axes fortement fréquentés.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Courtil Michat



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique et commerciale

## Éléments de contexte

- Ruisseau

- Bâtiment

- Parcelle



## « Grand Clos » - Vocation commerciale

### **Éléments de programmation**

- Opération de renouvellement urbain – requalification d'un site commercial
- Surface totale : 6 214 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 0 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : UB

### **Contexte / Enjeux du site**

Le site se trouve en zone urbaine et à proximité immédiate d'un secteur artisanal offre un potentiel économique important, en particulier pour des projets de développement commercial ou d'activités de services. Cependant, il est crucial de gérer les interactions entre ces activités et les zones résidentielles proches pour éviter les conflits d'usage (nuisances sonores, circulation des poids lourds, etc.).

Le site est situé le long d'un axe passant du bourg, ce qui le rend très visible et facilement accessible. Cela renforce son attractivité pour des projets commerciaux ou de services, mais nécessite également une gestion des flux de circulation pour éviter des congestions ou des risques pour la sécurité des usagers (piétons, cyclistes, automobilistes).

### **Orientations d'aménagement**

Le projet devra consister en une construction à destination de commerce et d'activités de services.

L'accès principal au site se fera par la rue de la Mi-Route. Cet accès doit être aménagé de manière à garantir une bonne fluidité de la circulation tout en assurant la sécurité des usagers (piétons, cyclistes, automobilistes).

Un espace tampon végétalisé sera créé entre le projet et les zones d'habitation voisines. Ce cordon végétal jouera un rôle important en réduisant les nuisances visuelles et sonores, tout en améliorant l'intégration paysagère. Il s'agit également de préserver une certaine qualité de vie pour les résidents en créant une barrière naturelle entre les zones d'activité et les

habitations.

Il est essentiel de minimiser l'impact du projet sur les riverains, notamment en ce qui concerne les flux de circulation et les nuisances potentielles (bruit, pollution).

Des concertations avec les habitants peuvent être envisagées pour anticiper leurs préoccupations et intégrer leurs suggestions dans la planification du projet.

### **Orientations d'aménagement générales**

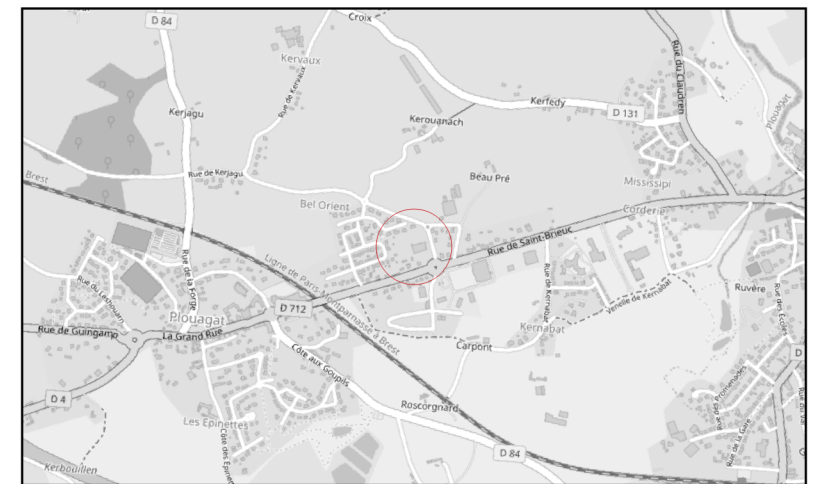
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.




# CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Grand Clos



Accès

■ A créer

## Environnement

 Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

Mobilités

..... Voie de desserte à créer

Secteur(s)

 Secteur à dominante économique et commerciale

Eléments de contexte

 Bâtiment

Parcelle



## Châtelaudren-Plouagat – La Mi-Route

### « La Mi-Route » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 19 941 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 19 941 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le projet concerne l'extension de la zone d'activités économiques de La Mi-Route, implantée dans un espace géographique aux usages mixtes. Cet espace se caractérise par une cohabitation entre un tissu résidentiel composé de nombreuses maisons individuelles et de lotissements, et une activité économique variée. La ZAE existante accueille des activités artisanales, commerciales, ainsi que des services et professions libérales.

Cette mixité des usages constitue un enjeu majeur, exigeant un équilibre entre le développement économique et la préservation de la qualité de vie des riverains. L'intégration paysagère et fonctionnelle du projet est donc essentielle pour minimiser les nuisances et maintenir une harmonie avec l'environnement bâti et naturel.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

L'alignement d'arbres et arbustes présent sur le site sera conservé afin de maintenir une continuité paysagère et écologique. Toutefois, un passage d'une largeur maximale de 10 mètres pourra être aménagé au sein de ce linéaire pour permettre la création d'un accès au secteur, tout en veillant à limiter l'impact visuel et environnemental de cette interruption.

Afin de renforcer l'intégration du projet dans le paysage rural, une transition paysagère sera prévue entre l'extension de la ZAE et l'espace agricole.

Une trame végétalisée, de type haie renforcée, sera également prévue en

limite est du site, afin de marquer une séparation avec la zone résidentielle voisine. Cette trame devra atténuer les nuisances visuelles et sonores pour les habitations situées à proximité immédiate.

Les dimensions, formes, coloris et matériaux des bâtiments devront être soigneusement choisis pour s'harmoniser avec le cadre résidentiel environnant. Une attention particulière sera apportée aux constructions situées à l'est, à proximité des habitations, pour en garantir l'intégration.

##### Organisation des activités :

L'accueil d'activités compatibles avec le voisinage résidentiel sera recherché.

##### Accès, circulation et stationnement :

Un schéma d'entrée et de sortie distinctes avec un sens unique de circulation pourra être envisagé, incluant une boucle autour de l'alignements d'arbres existants.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.


##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les





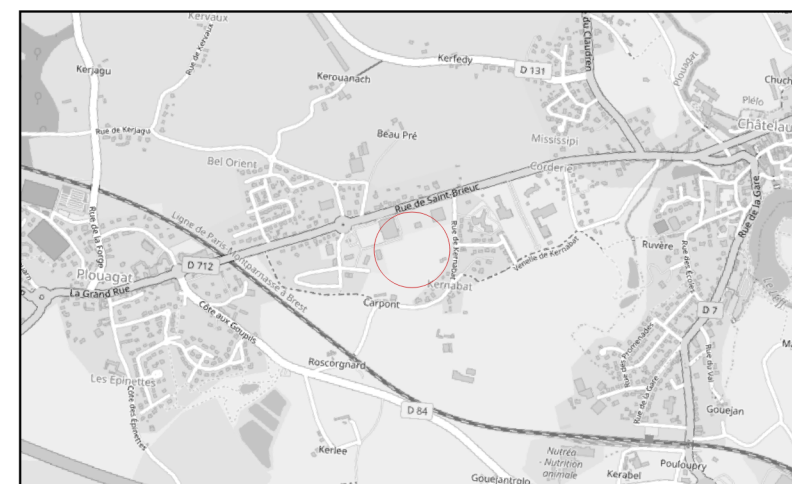
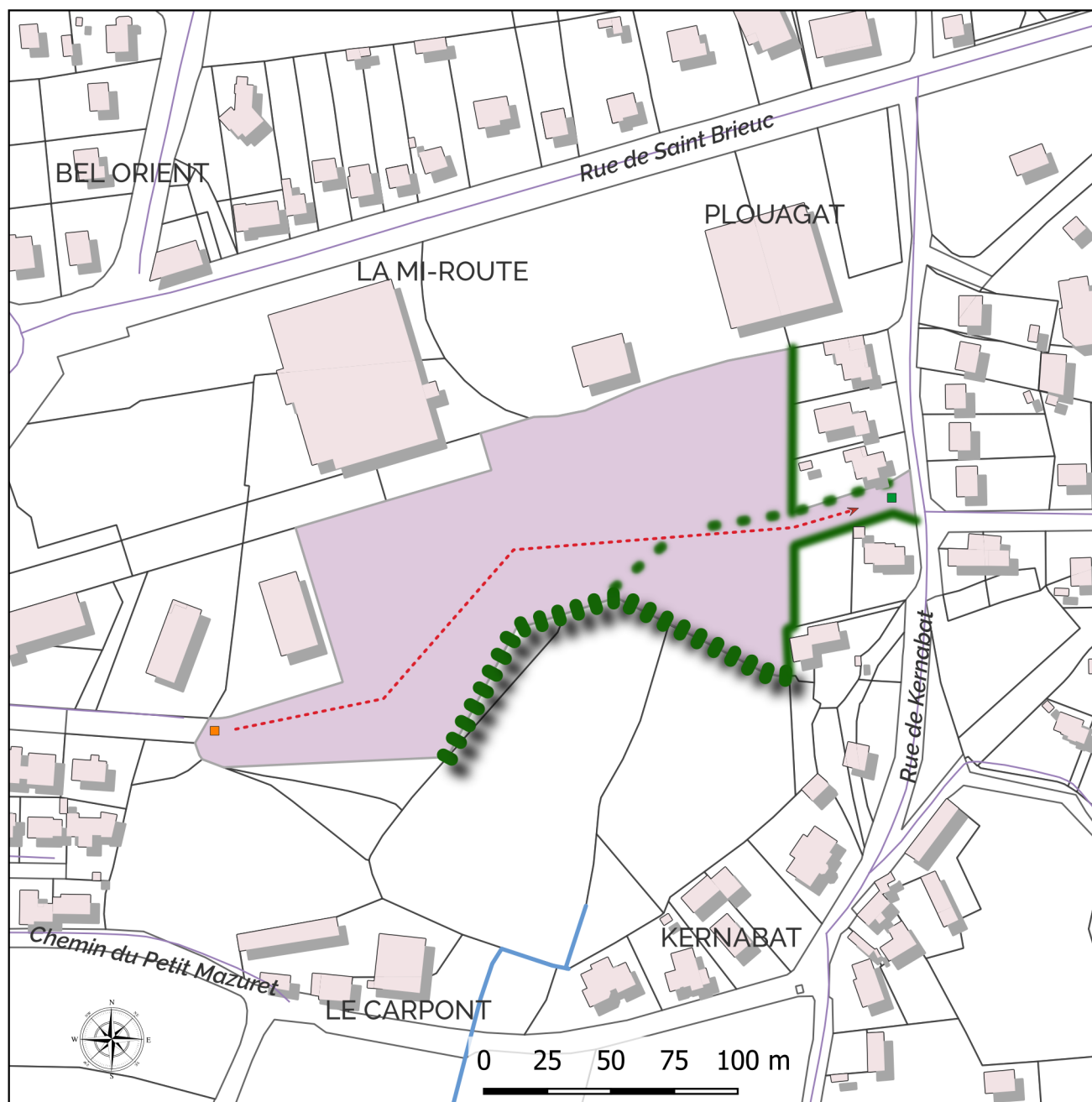
voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# CHATELAUDREN PLOUAGAT - La Mi-Route



## Accès

- A conserver
- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Châtelaudren-Plouagat – Radenier – Kerabel – Fournello

### « Radenier – Kerabel – Fournello » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Opération en densification d'unités foncières disponibles au sein de la zone d'activité
- Surface totale : 33 709 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 33 709 m<sup>2</sup>
- Zonage : UYbc

#### **Contexte / Enjeux du site**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne les espaces naturels, agricoles et forestiers intégrés aux zones d'activités de Radenier, Kerabel et Fournello, situées sur la commune de Châtelaudren-Plouagat.

L'objectif principal est de densifier ces zones par l'implantation de nouveaux bâtiments qui s'intègrent dans l'environnement existant.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Organisation des activités :

L'accueil d'activités industrielles et artisanales de production sera privilégié, en cohérence avec la vocation économique de ces zones.

##### Mobilités et stationnement :

La création de voies douces et piétonnes reliant les différentes zones d'activités à la gare ferroviaire sera favorisée, afin de renforcer l'accessibilité et de promouvoir des mobilités alternatives durables.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

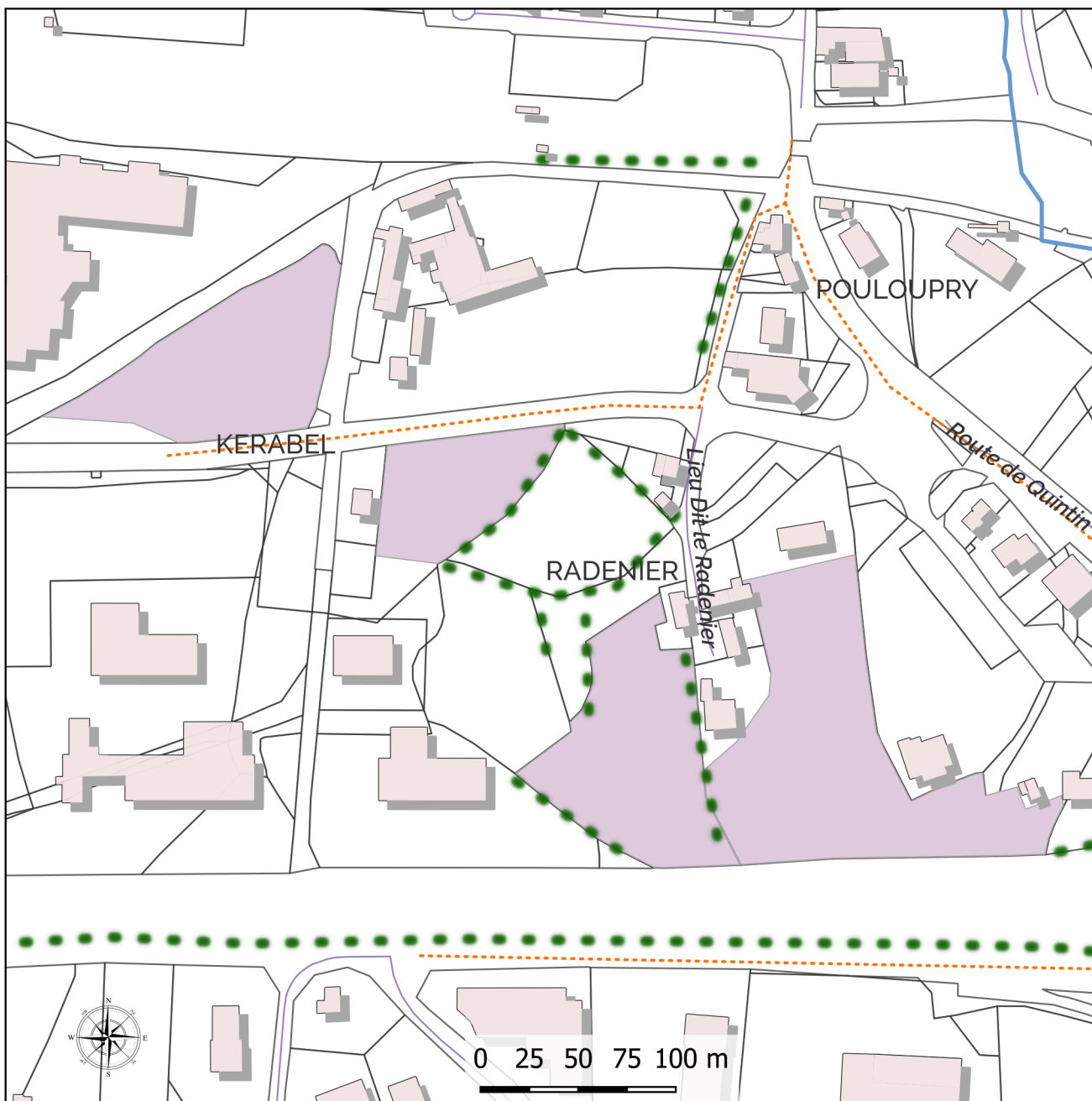
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



CHÂTELAUDREN-PLOUAGAT - Radenier, Kerabel, Fournello



Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

Mobilités

..... Voie douce

Secteur(s)

■ Secteur à dominante économique

Eléments de contexte

— Ruisseau

 Bâtiment

☐ Parcelle



## Goudelin – Keribot

### « Keribot » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 19 412 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 19 412 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur de projet est situé au sud de la zone d'activité économique Keribot à Goudelin.

L'enjeu principal pour l'aménagement de ce secteur réside dans le respect du cadre naturel environnant la zone d'activité économique. Il s'agit de garantir une intégration harmonieuse du projet dans le paysage, afin de préserver l'environnement tout en soutenant le développement économique de la zone.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Un soin particulier sera apporté à la préservation des alignements d'arbres et d'arbustes situés en bordures sud et ouest du site. Ces éléments paysagers constitueront une séparation visuelle naturelle entre la voie de circulation et la zone d'activité, contribuant ainsi à minimiser l'impact visuel du projet sur le paysage et à préserver l'intimité des espaces environnants.

De plus, une haie sera créée en limite de la parcelle agricole pour matérialiser la délimitation avec la zone d'activité. En complément, une trame paysagère végétalisée sera créée et renforcée en limite de propriété, en particulier en limite Sud-Ouest, là où deux habitations se situent à proximité. Cette végétalisation contribuera à préserver l'intimité des résidents et à renforcer le lien avec le paysage rural environnant.

Afin de garantir une intégration harmonieuse du projet, les caractéristiques urbanistiques et architecturales (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) seront soigneusement choisies. Elles devront être en adéquation avec le caractère rural et agricole de l'environnement immédiat et veiller à ce que les constructions ne dénaturent pas le paysage naturel.

##### Organisation des activités :

L'accueil d'activités artisanales n'engendrant pas de forte circulation routière sera privilégiée. Cette orientation vise à favoriser des entreprises à faible émission de trafic, garantissant ainsi la préservation de la qualité de vie des habitants voisins et la fluidité du réseau de circulation.

##### Accès, circulation et stationnement :

La circulation au sein de la zone d'activité sera organisée de manière fluide et sécurisée, avec une voirie en sens unique. L'entrée de la zone se fera depuis l'aménagement routier de la zone existante, et la sortie sera située sur la voie Kermorin Bihan, qui longe la RD et la zone d'activité.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.



## ***Orientations d'aménagement générales***

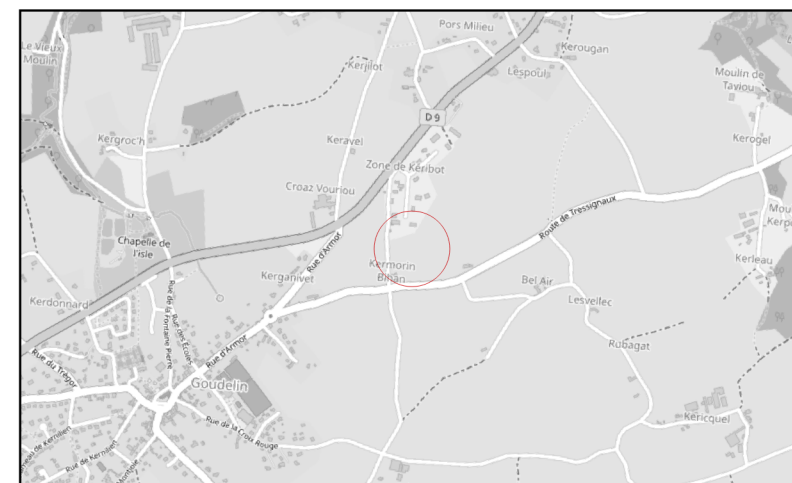
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# GOUDELIN - Keribot



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Lanrodec – Coat An Doc'h

### « Coat An Doc'h » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 134 038 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 8 981 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2035
- Zonage : UYe

#### **Contexte du site**

Le site de Coat an Doc'h, situé à Lanrodec, sur le territoire de Leff Armor, est un espace stratégique d'une superficie d'environ 25 hectares. Ce site, *dont la propriété est assurée par Leff Armor Communauté, à l'exception d'une parcelle d'environ 9000m<sup>2</sup>*, bénéficie d'un riche potentiel bâti et naturel.

Il accueille actuellement plusieurs acteurs dont l'EPIDE (Etablissement pour l'Insertion dans l'Emploi), qui occupe une grande partie des bâtiments, ainsi que les services de Leff Armor et les Chantiers de Leff Armor.

Le site est relativement isolé mais bien desservi par la RN12, une route nationale qui constitue l'un des axes majeurs de circulation en Bretagne. Ce positionnement stratégique permet une ouverture vers des zones à forte dynamique économique tout en offrant une certaine intimité propice à des projets innovants et expérimentaux.

Le site possède déjà une riche infrastructure avec plus de 15 bâtiments, dont une part importante est occupée par l'EPIDE. Le site, bien que sous-utilisé, dispose de plus de 16 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties, dont 7 350 m<sup>2</sup> sont actuellement utilisés par l'EPIDE.

Les espaces naturels et le parc boisé de 11 hectares, sont aussi une composante majeure du site et contribuent à sa valeur.

Le site présente ainsi un grand potentiel de transformation et de réaménagement, avec des espaces vastes à réhabiliter pour accueillir de nouvelles fonctions économiques, sociales et environnementales.

#### **Enjeux du site**

Les principaux enjeux pour Coat an Doc'h concernent son renouvellement, sa requalification et sa capacité à devenir un pôle d'innovation sociale et d'insertion économique, tout en conservant son caractère isolé et intime. Le site doit servir de catalyseur pour des activités liées à l'économie sociale et solidaire, à la transition économique, à la formation et à l'insertion professionnelle.

L'un des objectifs est de réhabilitation de l'existant tout en introduisant des constructions neuves respectueuses de l'intégration paysagère. Le développement de modes de transport doux et l'amélioration de l'accessibilité au site via des solutions alternatives à la voiture (covoiturage, vélo, etc.) sont également à promouvoir. Le site doit rester un espace de qualité, où les filières économiques locales peuvent se développer dans un cadre respectueux de l'environnement, et expérimenter des solutions d'économie circulaire.

Un accent particulier sur la mutualisation des usages et sur le développement d'un réseau de partenaires locaux pour soutenir cette transformation sera à privilégier.

Ainsi, Coat an Doc'h représente un site stratégique pour le développement et l'attractivité du territoire qui a pour ambition d'être transformé en un lieu d'innovation, d'insertion et d'entrepreneuriat, tout en répondant aux défis environnementaux et sociaux actuels.

#### **Bâti existant et environnement :**

Le site comporte un patrimoine bâti de valeur (le château et la chapelle), dont la conservation est primordiale. Le contexte environnemental impose une attention particulière quant à la préservation du cadre naturel, notamment des espaces boisés (y compris le bois classé, placé hors OAP) et des prairies offrant des points de vue remarquables.



## 1. Objectifs et orientations de programmation

L'orientation du projet s'articule autour de la vocation de dynamiser un territoire en transition, en privilégiant notamment :

- Le développement d'activités en lien avec l'économie sociale et solidaire ainsi l'accueil d'entreprises engagées dans les transitions énergétiques, environnementales et sociales.
- L'accueil de services public favorisant l'entrepreneuriat et la transition professionnelle
- La mise en place d'un pôle de formations intégrant des dispositifs d'hébergement adaptés, en complément des besoins identifiés pour l'EPIDE (réponse aux besoins bâtimentaires spécifiques).
- La rénovation prioritaire des bâtiments existants afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti (château, chapelle) tout en limitant l'empreinte écologique du projet.
- L'intégration maîtrisée de constructions neuves où la qualité paysagère est un critère central, tout en garantissant une cohérence avec les enjeux de transition énergétique.

## 2. Stratégies d'aménagement et bonnes pratiques

- Accessibilité, mobilités et circulations douces :

L'accès du site se fera par la voie communale. Le sens de circulation sur le site intégrera les flux actuels et futurs dès la phase de conception afin permettre le partage de l'espace entre les différents usagers. Une réflexion approfondie sur la mobilité – en favorisant les modes doux (vélos, piétons) et la gestion des flux – s'impose pour garantir une circulation harmonieuse et sécurisée.

- Intégration paysagère et qualité de vie :

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le paysage existant. L'intégration paysagère passe par la préservation du panorama et du « cône de vue » dominant le volet arboré du site. Un espace tampon végétalisé contribuera à isoler les zones d'activité des nuisances potentielles, tout en créant des espaces de convivialité en extérieur.

- Conservation et valorisation du patrimoine :

Le château et la chapelle, éléments essentiels du bâti existant, doivent être intégralement conservés. Leur intégration dans le projet global sera assurée par une stratégie de mise en valeur compatible avec les nouvelles fonctions envisagées.

- Marge de recul et nuisances :

Une marge de recul de 100 m est envisagée pour protéger l'environnement et les points de vue, avec possibilité de dérogation dans le cadre d'un projet urbain global intégrant les contraintes liées aux nuisances (sonores, visuelles, etc.). La réduction de la bande recul vis-à-vis de la RN12 est à envisager afin d'inscrire le site dans une dynamique d'optimisation du foncier à l'échelle de Leff Armor.

- Adaptabilité et études complémentaires :

Il est rappelé que le présent OAP n'est pas entièrement programmatique. Plusieurs études et diagnostic viendront préciser les programmations fonctionnelles et techniques. Les orientations ici définies constituent ainsi des principes directeurs et bonnes pratiques, susceptibles d'être ajustées en fonction des résultats de ces études.

## 3. Temporalité et phasage du projet

La mise en œuvre du projet se déroulera sur plusieurs phases s'étalant entre 2025 et 2035. Ce phasage permettra d'aborder successivement les travaux de rénovation des structures existantes dont la desserte en réseau, l'intégration progressive des nouvelles constructions et l'aménagement des espaces extérieurs (convivialité, espaces verts, etc.), tout en assurant la cohérence globale du dispositif.

## 4. Programmation des activités

Les activités susceptibles d'être accueillies sur le site, en cohérence avec les orientations définies et les capacités épuratoires du territoire, pourraient inclure notamment :

- Activités liées à l'entrepreneuriat et aux transitions : économie sociale et solidaire, bureaux partagés, incubateurs d'entreprises innovantes, ateliers collaboratifs, etc...
- Formations et hébergements spécialisés : Centres de formation professionnelle, espaces d'apprentissage dédiés aux métiers liés aux



transitions (énergétique, environnementale, sociale), avec hébergement adapté...

- Activités culturelles, créatives et événementielles : Séminaires, conférence, production cinématographique, création artistique, espaces de diffusion culturelle, laboratoires d'innovation...
- Industries légères et valorisantes : brasserie artisanale (ne constituant pas un commerce de détail artisanal au sens strict), ateliers de transformation ou de prototypage, activité de réemploi, activités de vente issues des activités de réemploi etc.
- Service public en lien avec les transitions professionnelle, sociales, écologiques et économiques : régie eau, service développement économique, ateliers et chantiers d'insertion ...
- Activités nécessaires à l'entretien et la gestion du site

À noter : Les activités à vocation agricole, le camping et le commerce de détail sont formellement exclues de la programmation du site.

### ***Orientations d'aménagement générales***

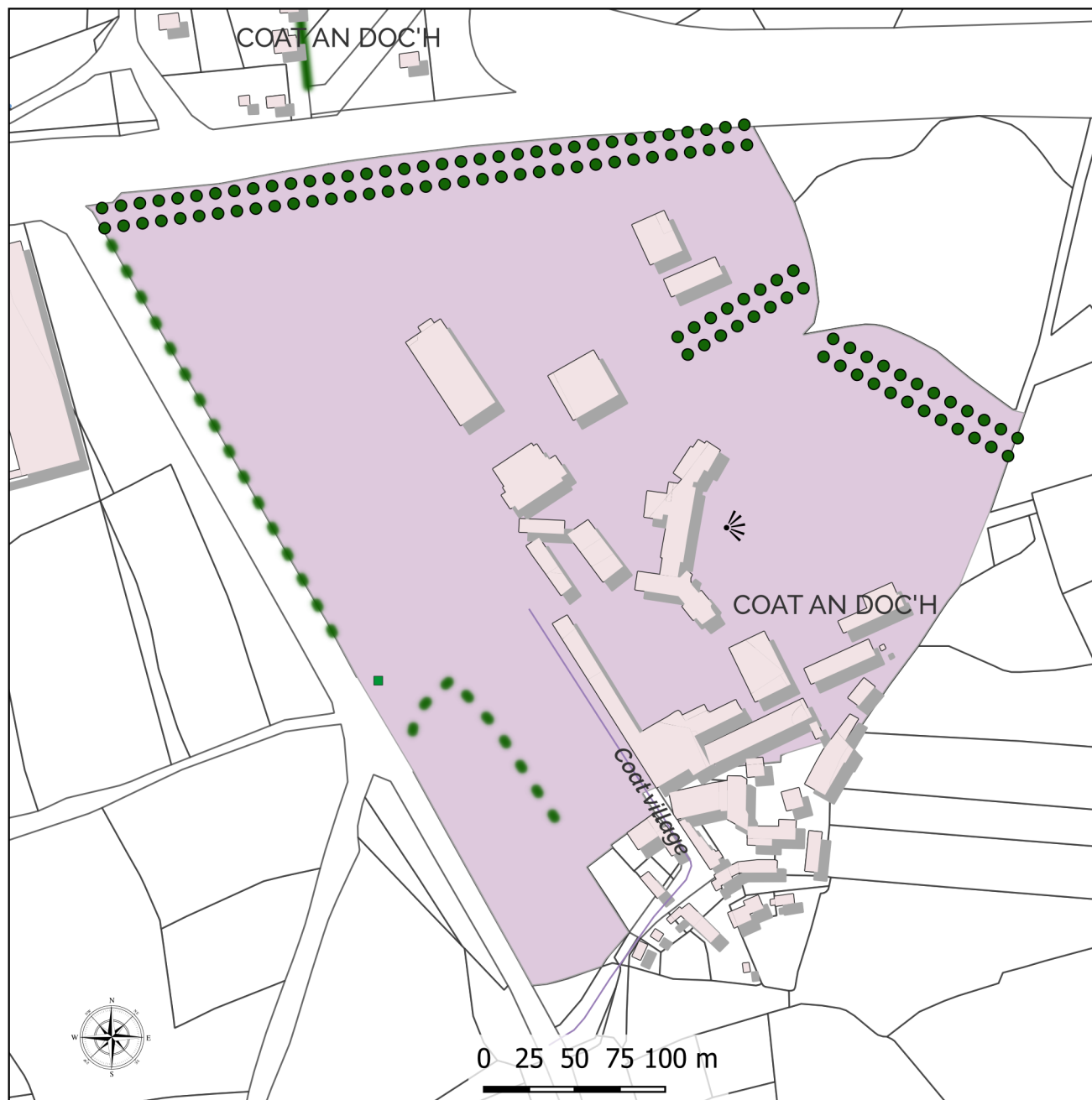
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Coat An Doc'h



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Eléments de contexte

- ☼ Vue à préserver
- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Lanrodec – Kermabon

### « Kermabon » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 20 540 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 20 540 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Cette orientation d'aménagement et de programmation d'ensemble concerne la zone d'activité économique de Kermabon à Lanrodec. Les bâtiments et l'espace de stockage de l'entreprise Rousseau se situent au sein de cette zone.

L'enjeu principal de ce projet est de permettre le développement de nouvelles activités industrielles tout en assurant une intégration paysagère harmonieuse des projets au sein de l'environnement existant. L'aménagement devra également répondre aux besoins d'accessibilité, de circulation et de stationnement, tout en respectant les contraintes et spécificités du site.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Afin de préserver et d'améliorer le cadre paysager, les alignements d'arbres et de haies existants seront maintenus, créant ainsi une séparation végétale visuelle entre l'extension de la zone d'activité et les parcelles agricoles, ainsi qu'avec la zone d'entreposage de l'entreprise.

De plus, une trame paysagère végétalisée sera renforcée en limite du secteur d'extension, notamment au sud et à l'est, pour marquer la délimitation entre les parcelles agricoles et la zone d'activités.

Les haies et talus existants devront être préservés dans la mesure du possible.

L'intégration des projets se fera dans le respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'environnement, en prenant en compte les dimensions, formes, coloris et matériaux utilisés, afin de garantir intégration harmonieuse des projets avec l'existant et avec le caractère rural et agricole de l'environnement immédiat.

##### Organisation des activités :

La zone privilégiera l'implantation d'activités industrielles, en raison de la distance suffisante des zones résidentielles, tout en respectant l'environnement déjà marqué par des activités industrielles.

L'aménagement de l'extension au sud sera dédié à l'accueil d'une entreprise industrielle unique, afin de faciliter l'organisation et la gestion des espaces.

##### Accès, circulation et stationnement :

L'accès à la zone sera organisé par la création d'une voie à double sens, longeant la parcelle de l'entreprise Rousseau.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.


##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les





voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANRODEC - Kermabon



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Lanvallon – Les Fontaines

### « Les Fontaines » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 19 563 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 19 563 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site concerné se situe en extension de la zone d'activités des Fontaines à Lanvallon, en vis-à-vis d'un secteur déjà aménagé et occupé par des entreprises. Il se distingue par la présence d'un alignement végétalisé central, offrant un cadre naturel et structurant au projet. L'intégration harmonieuse avec l'environnement existant, tant au niveau naturel qu'urbain, sera essentielle pour limiter l'impact visuel et favoriser l'acceptabilité du projet par les riverains et usagers.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

L'alignement d'arbres présent en bordure nord du site sera à conserver afin de maintenir une composante végétale dans la zone d'activité. Une voirie sera toutefois aménagée en son sein pour permettre la création d'un sens unique de circulation, desservant les entreprises qui s'y installeront.

Une haie devra être créée en limite du site pour marquer la limite entre la parcelle agricole et l'extension de la zone d'activité.

Les choix urbanistiques et architecturaux (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) devront favoriser une intégration harmonieuse avec l'habitat existant et en construction à proximité.

##### Organisation des activités :

L'accueil d'activités industrielles à faible circulation routière sera privilégié.

##### Accès, circulation et stationnement :

Les accès seront contraints par un rétrécissement de la chaussée, n'autorisant pas un double sens de circulation. Des panneaux de circulation alternée permanents (types B15 et C18) devront être installés pour indiquer la priorité de passage.

À l'intérieur du secteur, un sens unique de circulation sera à privilégier afin de desservir l'ensemble de la zone tout en évitant la création d'aires de retournement.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité



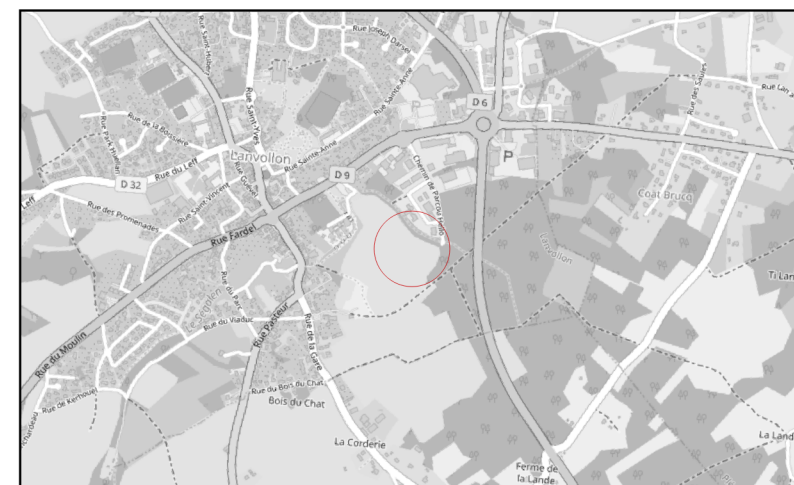
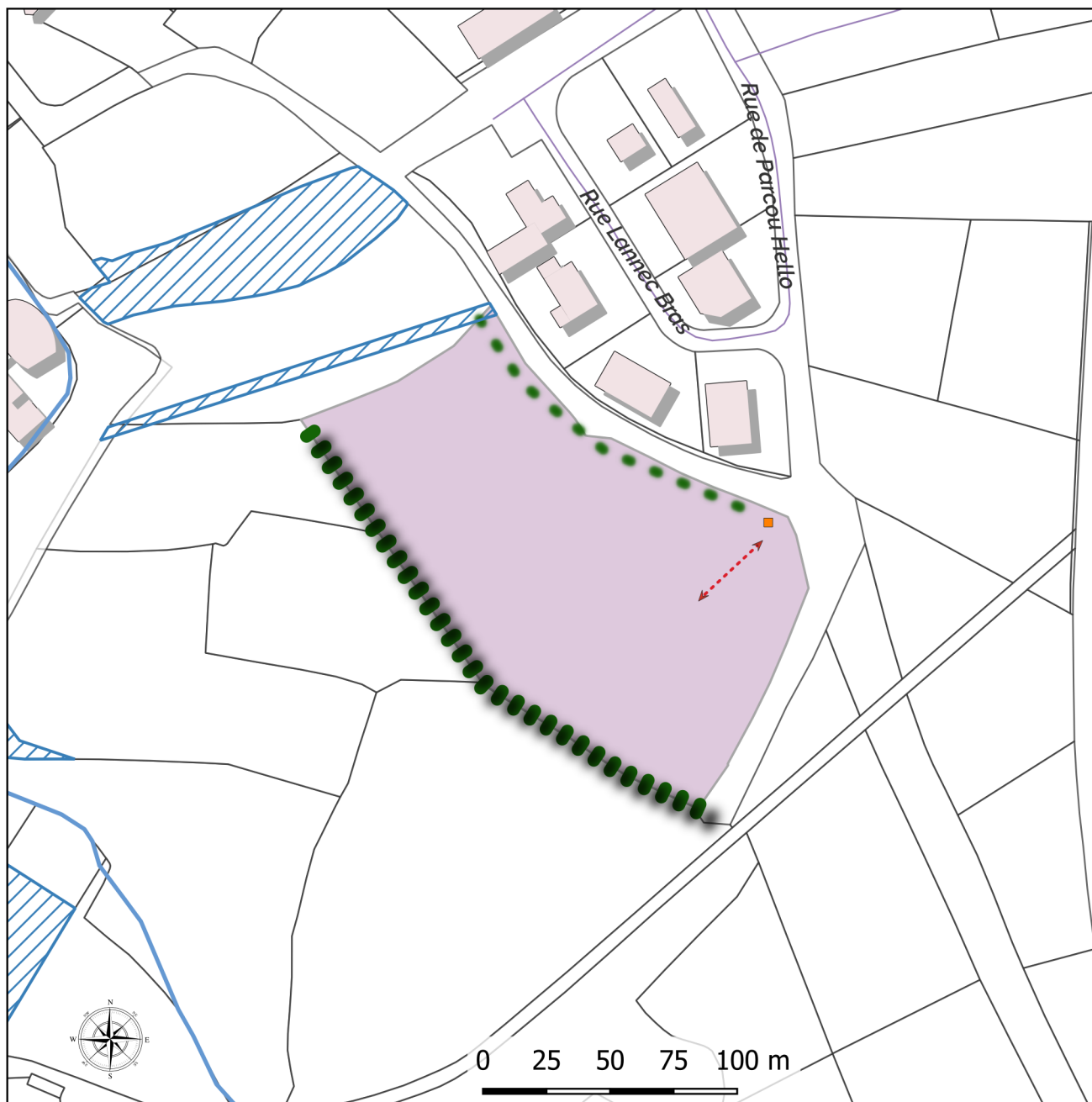


avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LANVOLLON - Les Fontaines



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique
- Zones humides

## Éléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle



## Le Merzer – Roz Porjou

### « Roz Porjou » - Vocation économique

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 4 767 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 4 767 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur est situé en extension de la zone d'activités Roz Porjou à Le Merzer, en continuité d'un espace déjà aménagé et occupé par une entreprise.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Une trame paysagère végétalisée sera créée ou renforcée en limite de propriété, avec une attention particulière aux zones Nord et Est-Ouest, en raison de la présence d'habitations.

Les haies et talus existants seront autant que possible préservés pour conserver le caractère naturel du site.

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) devront s'harmoniser avec l'habitat existant et respecter le caractère rural et agricole de l'environnement immédiat.

##### Organisation des activités :

La priorité sera donnée à l'installation d'activités artisanales, en cohérence avec le cadre local et les besoins identifiés.

##### Accès, circulation et stationnement :

Un accès en double sens sera aménagé au nord de la parcelle pour faciliter

l'entrée et la sortie vers la zone aménageable.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

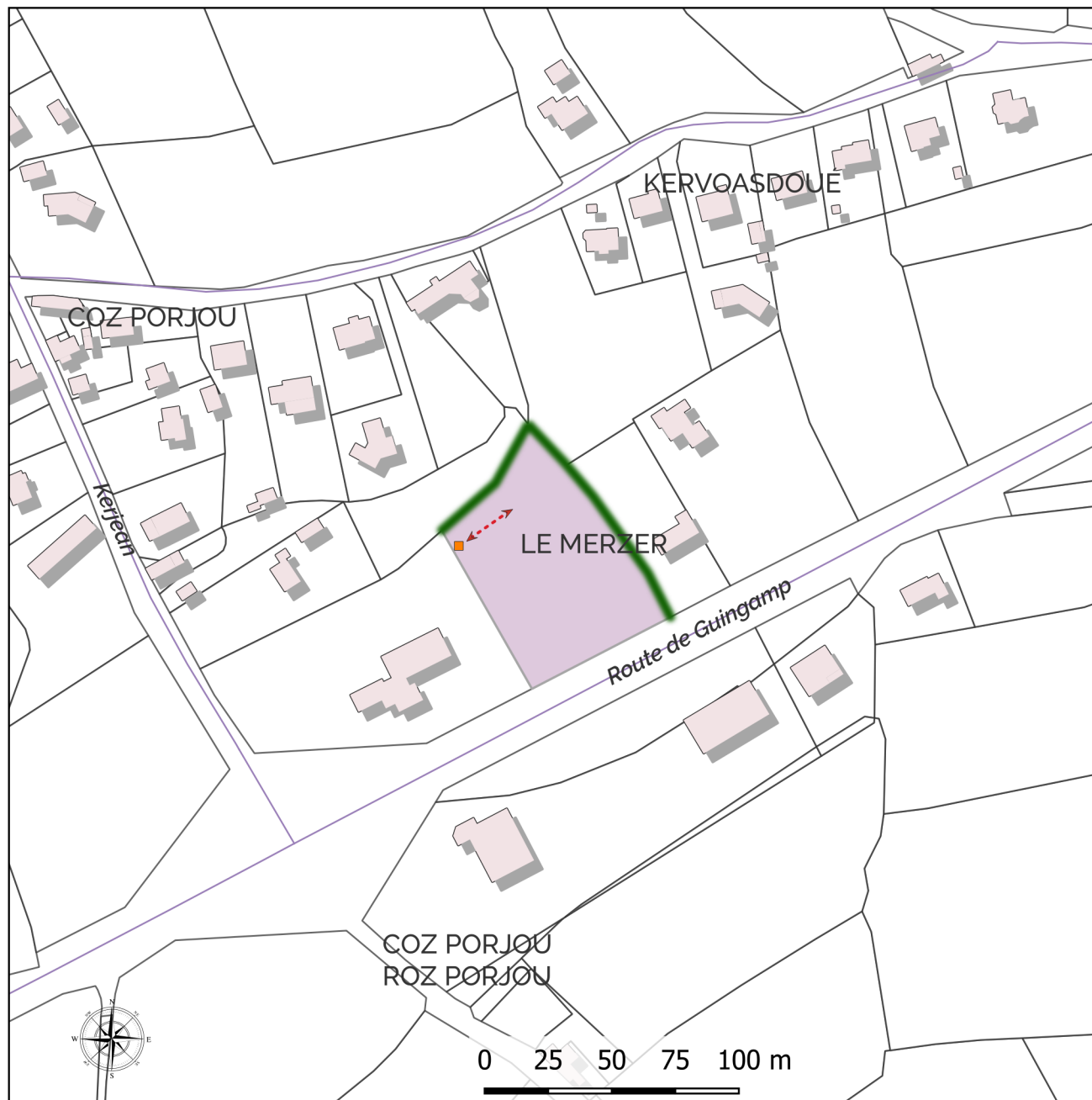
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# LE MERZER - Roz Porjou



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Pléguien

### « Le Bourg » - Vocation commerciale

#### **Éléments de programmation**

- Surface totale : 733 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 733 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : UAc

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur est situé dans le bourg de Pléguien, sur une parcelle communale, à proximité immédiate de la place de l'église et en retrait d'un parking public existant.

Sa position lui confère un fort potentiel de valorisation commerciale, en lien direct avec les services, équipements publics et commerces existants.

L'enjeu principal du site réside dans le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-bourg.

#### **Orientations d'aménagement**

Le secteur est destiné à l'accueil d'un commerce, en lien avec les besoins locaux.

L'aménagement prendra en compte les enjeux patrimoniaux du secteur, en lien avec l'église et les constructions traditionnelles voisines.

Une transition paysagère sera aménagée en lisière du site, pour assurer une bonne intégration visuelle depuis les espaces publics, zones résidentielles et zones naturelles voisines.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes

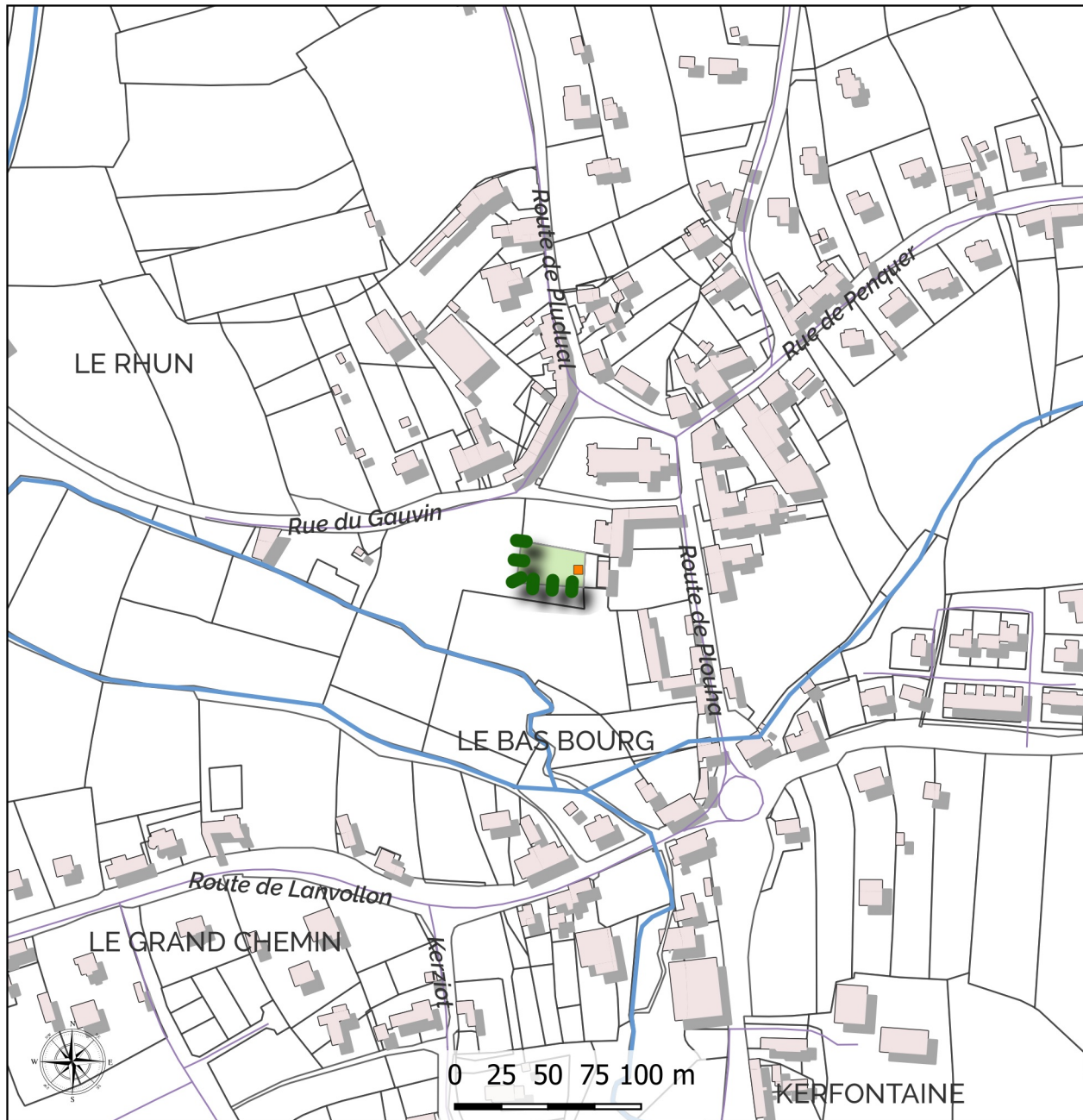
tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction des besoins du site et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des riverains et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉGUIEN - Le Bourg



## Accessibilité / Desserte / Stationnement

■ A créer

## Environnement

●●● Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser

## Secteur

■ Secteur à dominante économique et commerciale

## Éléments de contexte

— Ruisseau

■ Bâtiment

□ parcelle



## Pléguen – Ponlô

### « Ponlô » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 32 388 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 32 388 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUY

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur se situe en extension de la zone d'activités de Ponlô, à la frontière des communes de Pléguen et Lanvollon. Il est entouré d'espaces agricoles, notamment à l'Est, qui contribuent au caractère rural du paysage. L'enjeu principal réside dans la conciliation entre le développement économique de cette extension et la préservation du cadre naturel et agricole environnant.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Les haies et arbres présents sur le site seront préservés autant que possible afin de maintenir une composante naturelle et végétale dans la zone d'activité, contribuant à l'intégration paysagère du projet et à la préservation du cadre environnant.

Les talus et haies déjà présents devront être maintenus en priorité, tout en permettant la fonctionnalité nécessaire aux entreprises s'implantant dans la zone, notamment en facilitant la création d'un accès à la partie nord du site.

Les caractéristiques des constructions (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) seront choisies avec soin pour garantir une intégration harmonieuse au paysage environnant.

##### Organisation des activités :

L'extension de la zone d'activité privilégiera l'implantation d'activités commerciales et de services.

##### Accès, circulation et stationnement :

L'accès à la zone d'activité sera aménagé depuis la route départementale D 32, en direction de Lanvollon, positionné au milieu de cette portion de route pour optimiser la desserte de la zone.

La circulation au sein de la zone sera organisée selon un sens unique afin d'éviter création d'aire de retournement. Cette configuration permettra également de limiter l'emprise de la voirie sur les sols et de réduire l'artificialisation.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :


L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ



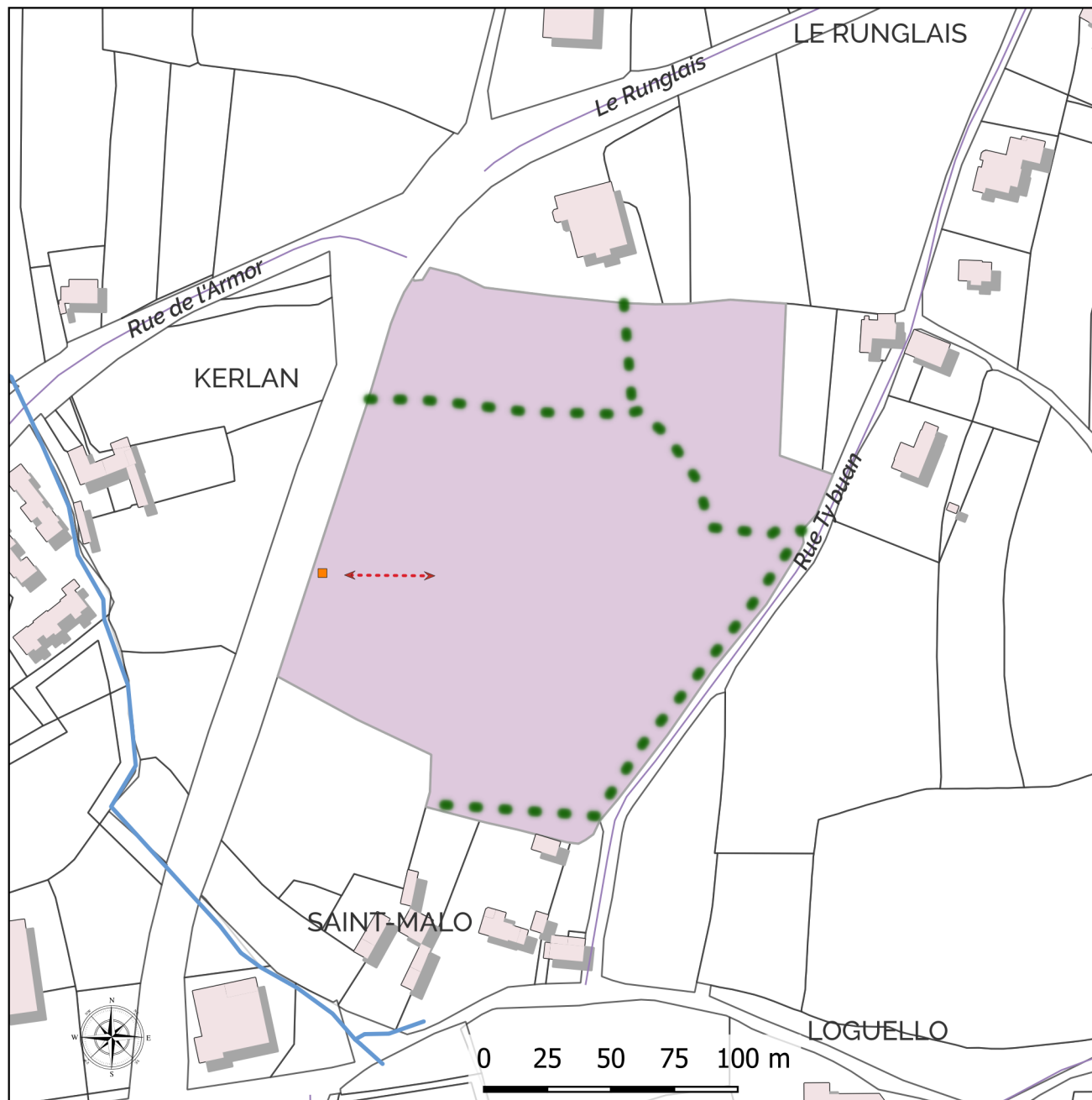


pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



## Pléguien - Ponlô



## Accès

- A créer

## Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante économique

## Eléments de contexte

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## Plélo – La Braguette

### « La Braguette 1 » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 9 050 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 9 050 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUY

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur concerné est situé au nord de la ZAE La Braguette, sur la commune de Plélo, à l'arrière d'un bâtiment affecté au contrôle technique.

Ce secteur bénéficie d'un environnement paysager encore préservé, en lisière d'espaces agricoles et naturels. L'enjeu principal du projet d'aménagement d'un point de vue environnemental porte sur la préservation de la zone humide attenante, située en lisière de secteur.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

La conservation des haies existantes en limite de parcelle sera prévue, assurant une transition douce avec les espaces agricoles et naturels alentours.

Des espaces tampons paysagers seront également prévus en bordure de la zone humide, afin de préserver ses fonctionnalités écologiques.

Les caractéristiques des constructions (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) seront choisies avec soin pour garantir une intégration harmonieuse au paysage environnant.

##### Organisation des activités :

L'aménagement privilégiera l'accueil d'activités industrielles.

##### Accès, circulation et stationnement :

L'accès principal sera aménagé au nord du site, en débouché direct sur la route départementale, avec une voirie en double sens.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

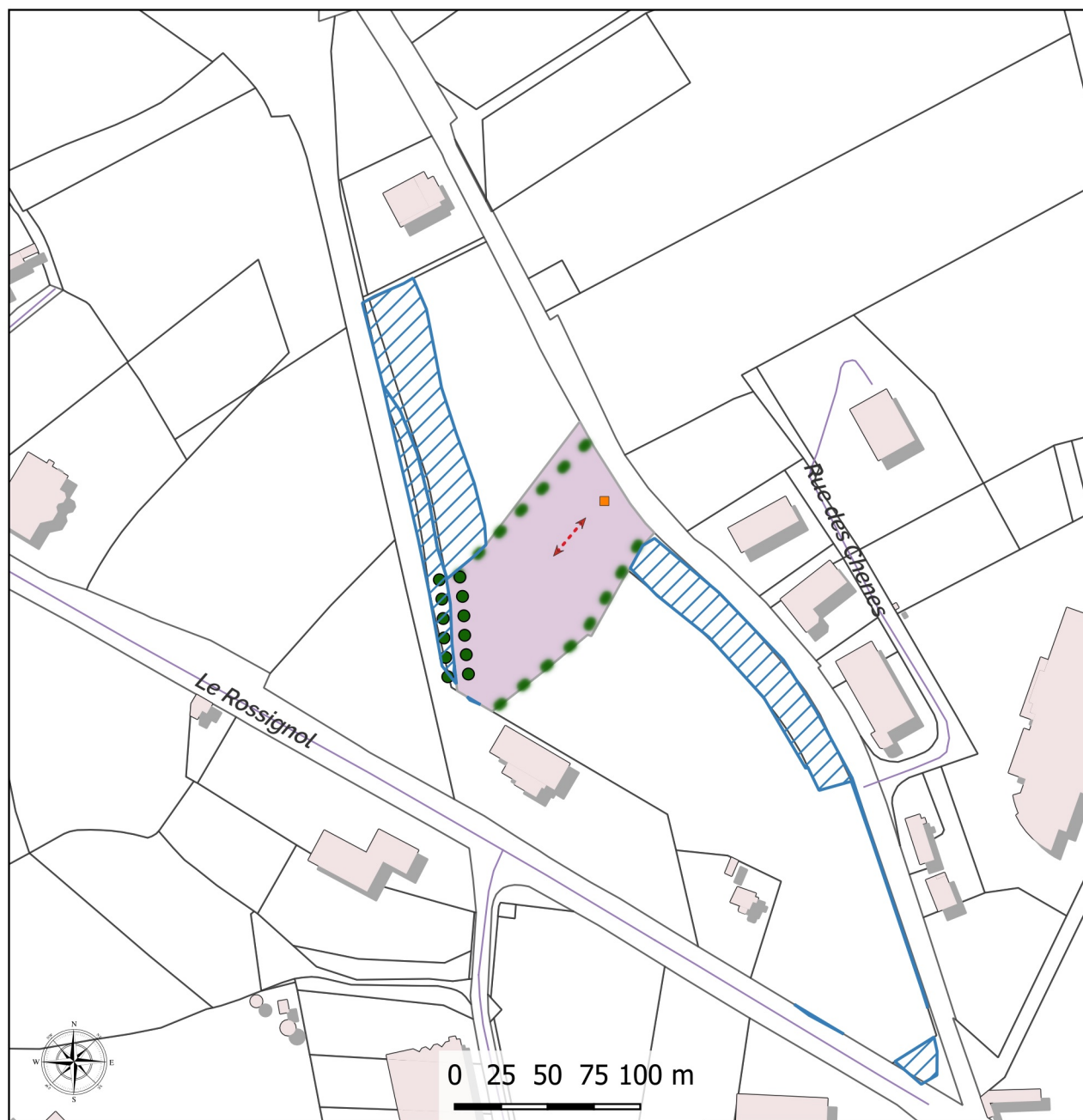
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉLO - La Braguette 1



## Accessibilité / Desserte / Stationnement

■ A créer

## Environnement

●●● Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer

●● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Secteur

■ Secteur à dominante économique

## Eléments de contexte

■ Bâtiment

□ parcelle

▨ zh\_oap



## Plélo – La Braguette

### « La Braguette 2 » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 18 859 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 18 859 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur concerné est situé au nord de la ZAE La Braguette, sur la commune de Plélo, derrière l'entreprise Le Grand Lejon.

L'enjeu principal de l'aménagement de ce secteur est la conciliation entre le développement économique de la zone avec la préservation du cadre naturel et rural environnant. La gestion des transitions paysagères et la limitation des impacts visuels des nouvelles constructions sont au cœur des priorités.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Les haies et les arbres existants seront préservés pour maintenir une composante végétale au site et assurer une meilleure intégration dans l'environnement rural et agricole.

Un aménagement paysager de type haie sera créé et renforcé sur les limites nord et est du site, afin de marquer une transition visuelle claire entre les espaces économiques et les espaces agricoles ou naturels.

Les caractéristiques des constructions (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) seront choisies avec soin pour garantir une intégration harmonieuse au paysage environnant.

##### Organisation des activités :

L'aménagement privilégiera l'accueil d'une activité industrielle ou artisanale

de production, en cohérence avec la vocation économique de la zone.

##### Accès, circulation et stationnement :

L'accès au site pourra être aménagé de deux façons :

1. Par le parking de l'entreprise Le Grand Lejon, si le projet concerne une extension de cette dernière.
2. Par un nouvel accès créé en limite sud de l'extension.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :


L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ



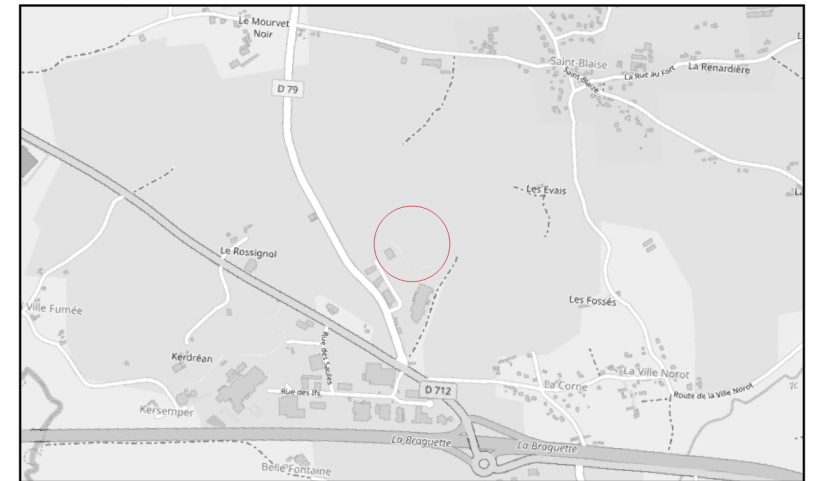
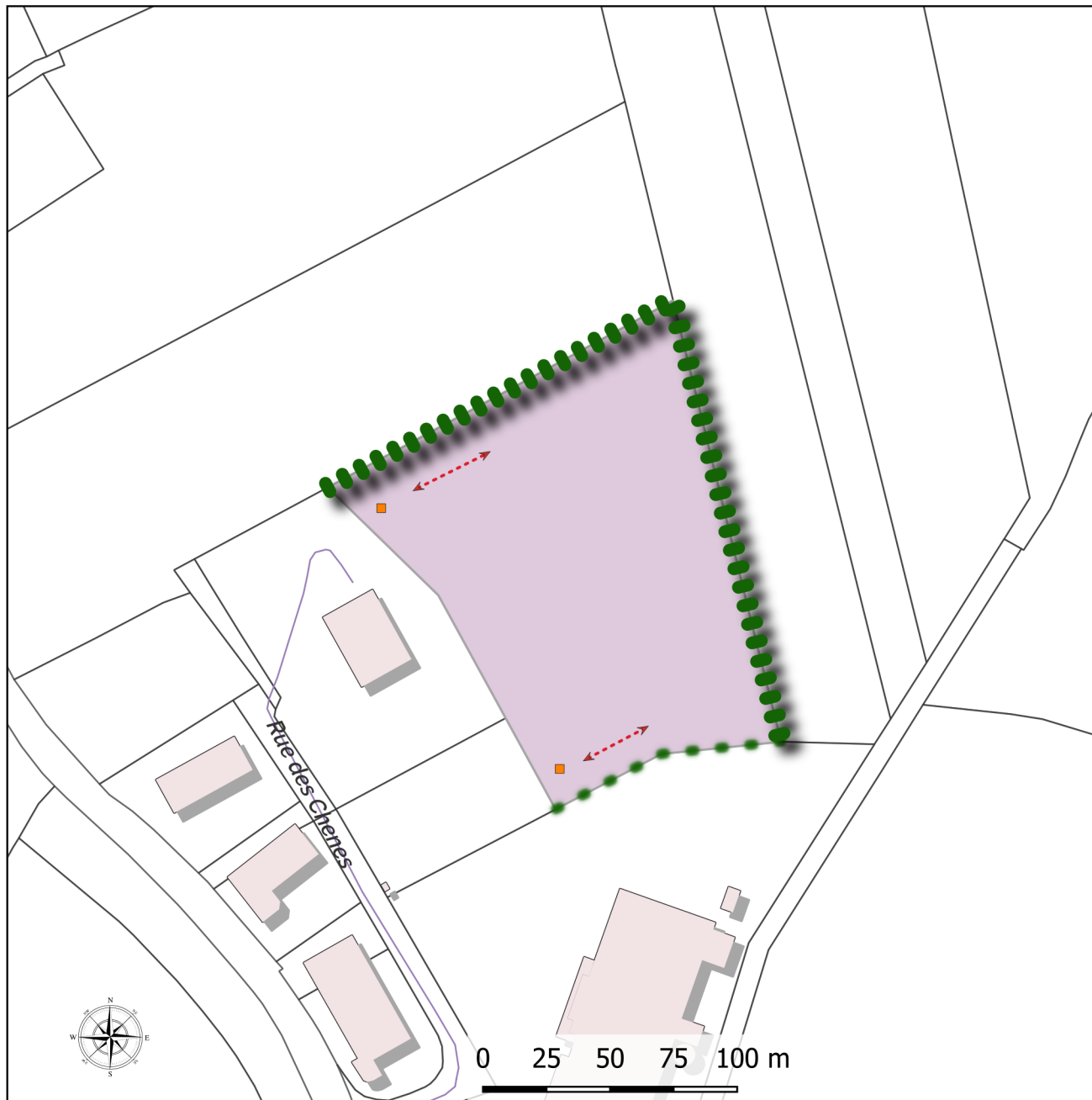


pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLÉLO - La Braguette 2



## Accès

- A créer

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Plerneuf – La Barricade

### « La Barricade 1 » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 44 339 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 44 339 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUyb

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur de projet est situé à l'entrée ouest de la zone d'activité économique de La Barricade à Plerneuf, qui longe la route départementale D712.

Son environnement est marqué par la cohabitation entre espaces agricoles et activités industrielles.

Le contexte est favorable à l'implantation d'activités industrielles grâce à l'éloignement des zones résidentielles et à la proximité immédiate de la RN 12, tout en étant soumis à des enjeux paysagers et environnementaux.

Les principaux défis de son aménagement résident dans la préservation du cadre naturel existant, notamment les alignements d'arbres et d'arbustes, et dans la création de transitions paysagères harmonieuses pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Le projet veillera à préserver le cadre naturel existant en maintenant les alignements d'arbres et d'arbustes sur le secteur.

Également, une trame paysagère végétalisée sera créée et renforcée en limite de propriété, notamment au sud et à l'ouest, afin de marquer la transition avec les espaces agricoles.

L'intégration architecturale du projet reposera sur des dimensions, formes, coloris et matériaux harmonisés avec le contexte environnant, pour une cohabitation respectueuse entre le bâti et le paysage.

##### Organisation des activités :

L'aménagement sera orienté vers l'accueil d'activités industrielles, favorisé par l'éloignement des zones résidentielles et la proximité immédiate de la RN 12.

L'extension privilégiera des parcelles de grande taille ou d'un seul tenant, afin d'accueillir des entreprises industrielles nécessitant des espaces conséquents.

##### Accès, circulation et stationnement :

Une voie d'accès à double sens sera créée, connectée à la route départementale D712.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion de la topographie et des eaux pluviales :

La pente douce du site, orientée du sud vers le nord, sera prise en compte dans l'aménagement.

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.



## ***Orientations d'aménagement générales***

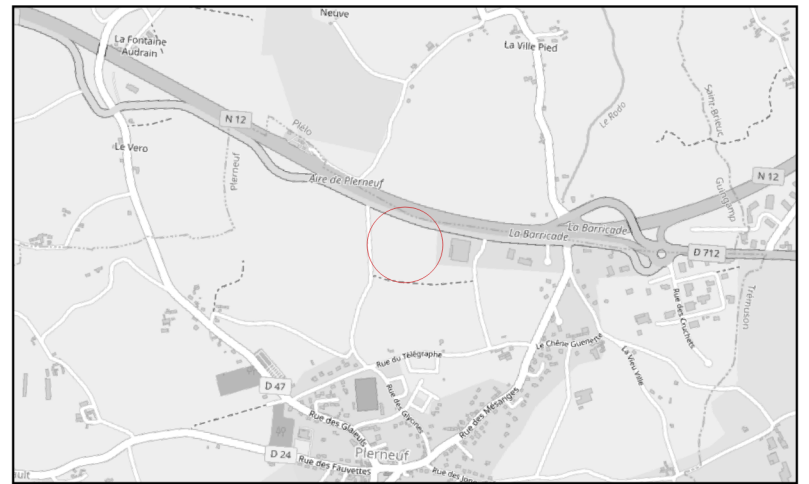
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# PLERNEUF - La Barricade 1



Accès

- A créer

## Environnement

- ● Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante économique

## Eléments de contexte

- Topographie

- Ruisseau

-  Bâtiment

- Parcelle



## « La Barricade 2 » - Vocation économique

### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 37 151 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 37 151 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AUYc

### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur de projet est situé dans la zone d'activité économique de La Barricade à Plerneuf.

Sa position en fait un point d'interface entre des activités économiques et des zones résidentielles. Au sud et à l'est se trouvent des quartiers d'habitat existants et, au sud-ouest, une zone pavillonnaire est en plein développement.

Un enjeu majeur de l'aménagement de ce site réside dans la préservation de la qualité de vie des riverains en limitant les nuisances potentielles (sonores, visuelles et liées à la circulation) engendrées par les activités économiques.

### **Orientations d'aménagement**

#### Gestion de la topographie et des eaux pluviales :

Le relief sera pris en compte, avec une utilisation des deux légers dénivelés autour de la ligne de crête pour canaliser naturellement les flux d'eaux pluviales.

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

#### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Les haies, talus et arbres existants seront préservés pour renforcer la composante végétale de la zone d'activité et contribuer à son intégration

paysagère.

Les nouveaux bâtiments respecteront les caractéristiques architecturales environnantes (formes, dimensions, matériaux et coloris).

Le maintien d'une trame végétale entre les zones d'activités et d'habitat pourra venir renforcer la qualité du cadre de vie.

#### Organisation des activités :

Les activités à faibles nuisances seront situées au sud et au sud-est du site, alors que les activités plus intensives seront positionnées dans des zones plus éloignées des habitats.

#### Accès, circulation et stationnement :

Les accès routiers seront réfléchis de manière à optimiser les connexions routières et aménagements existants.

Un sens de circulation unique sera créé afin d'éviter les aires de retournement au sein du site.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.


#### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.



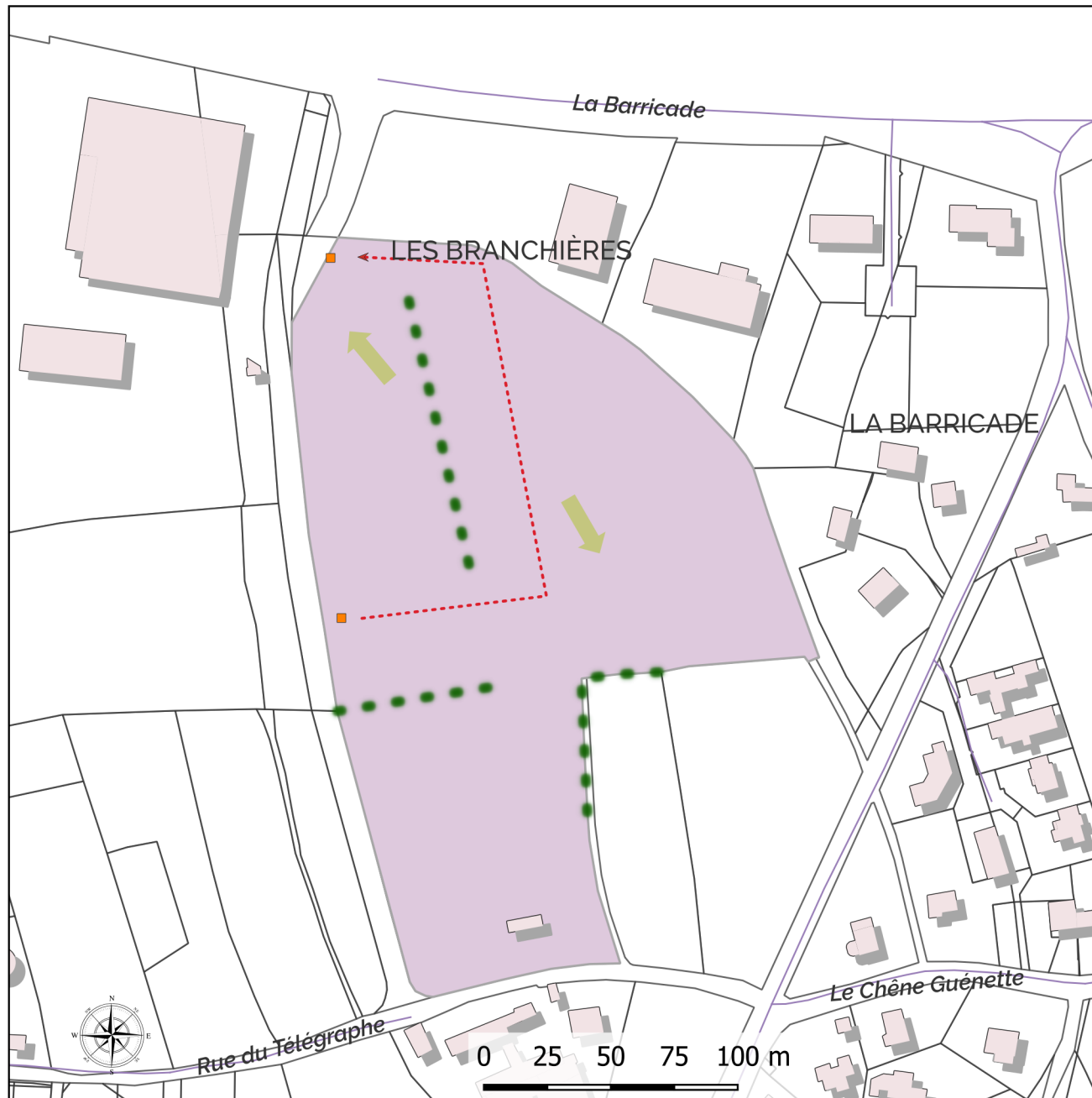


Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



## Plerneuf - La Barricade 2



Accès

■ A créer

## Environnement

- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

Mobilités

----- Voie de desserte à créer

Secteur(s)

 Secteur à dominante économique

Eléments de contexte

↑ Topographie

 Bâtiment

Parcelle



## Plouha – Le Grand Etang

### « Le Grand Etang » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 10 285 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 10 285 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2030 et 2035
- Zonage : 2AUY

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le site concerné est localisé au sud-ouest de la zone d'activité économique du Grand Etang, à Plouha.

Il s'insère dans un environnement semi-rural avec, à l'ouest, des espaces agricoles et naturels et au sud-est, un hameau abritant un gîte touristique.

Ce cadre impose une attention particulière à l'intégration du projet, tant pour respecter le paysage que pour préserver la qualité de vie des riverains.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

L'alignement d'arbres et d'arbustes existants sera conservé afin de garantir une séparation naturelle et marquée entre la zone d'activité et le hameau voisin, qui comprend notamment un gîte touristique.

De plus, une haie sera implantée en limite ouest de la propriété, afin de matérialiser la délimitation entre la zone d'activité et l'espace agricole et de renforcer l'intégration paysagère du projet dans son environnement rural.

Afin de garantir une intégration harmonieuse du projet, les caractéristiques urbanistiques et architecturales (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) seront soigneusement choisies. Elles devront être en adéquation avec le caractère rural et agricole de l'environnement immédiat et veiller à ce que les constructions ne dénaturent pas le paysage naturel.

##### Organisation des activités :

L'accueil d'activités artisanales et de petites et moyennes industries sera privilégié.

##### Accès, circulation et stationnement :

L'entrée et la sortie de l'extension de la zone d'activité économique seront assurées par un accès unique, avec l'aménagement d'une aire de retournement.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :


L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

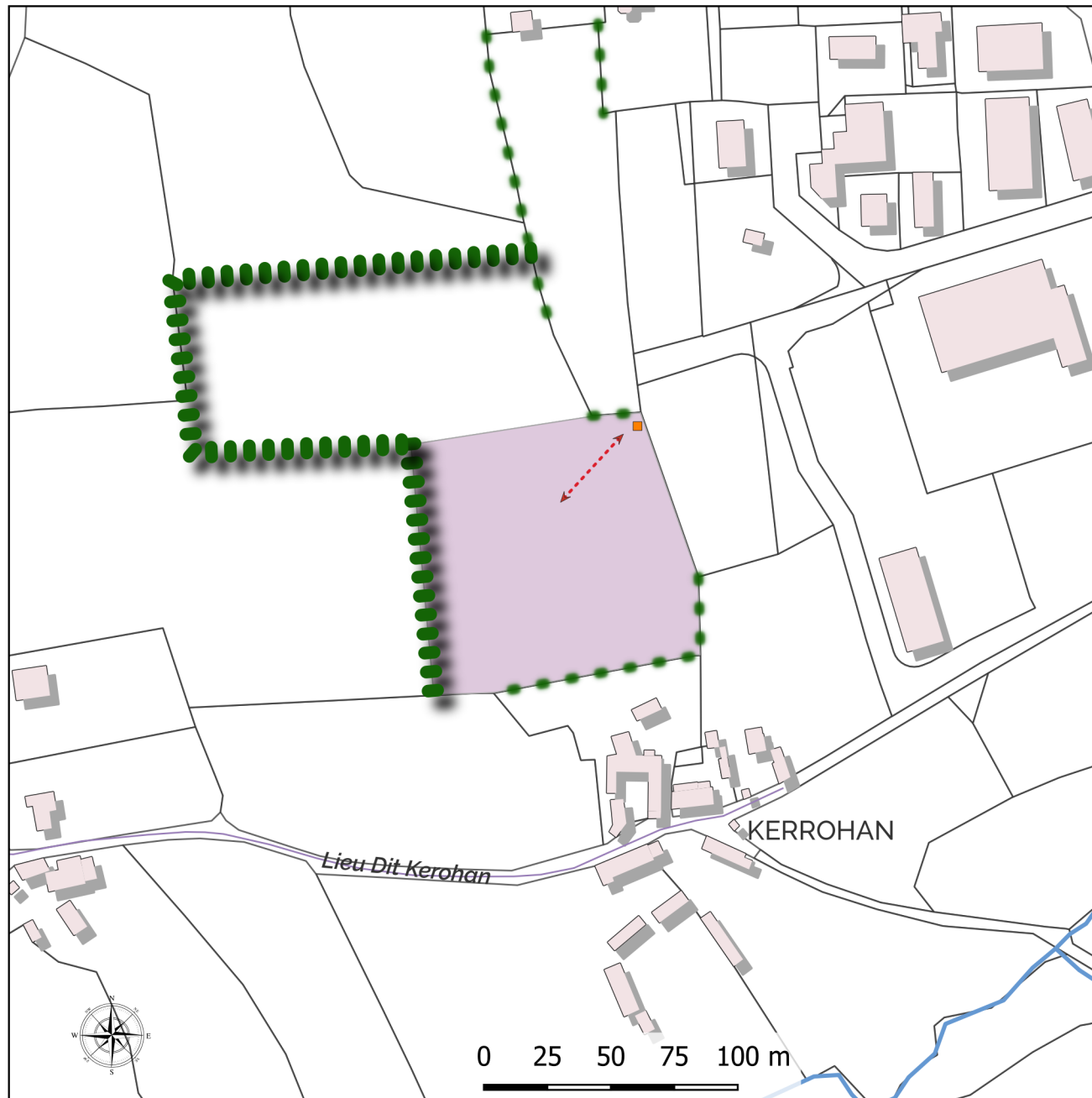




Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



## PLOUHA - Le Grand Etang



Accès

- A créer



## Environnement

- ● ● Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- ● Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- ..... Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

-  Secteur à dominante d'équipements  
 Secteur à dominante économique

## Eléments de contexte

-  Ruisseau
-  Bâtiment
-  Parcelle



## Pommerit-le-Vicomte – La Rotonde

### « La Rotonde » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 12 902 m<sup>2</sup> ; dont ENAF : 12 902 m<sup>2</sup>
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUY

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le secteur de projet est situé au sein de la zone d'activité économique de La Rotonde, à Pommerit-le-Vicomte. Le secteur est caractérisé par un cadre rural. Actuellement, une entreprise est déjà implantée dans cette zone : un funérarium. L'aménagement de ce site devra prendre en compte les enjeux de préservation environnementale et d'intégration paysagère du projet dans l'existant.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Les alignements végétalisés présents autour de la zone seront à préserver pour garantir l'intégration paysagère du projet tout en créant une séparation matérielle et visuelle entre les espaces agricoles environnants et la zone d'activité économique.

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (dimensions, formes, coloris, matériaux, etc.) devront s'harmoniser avec l'existant et respecter le caractère rural et agricole de l'environnement immédiat.

##### Organisation des activités :

Le développement de cette zone sera orienté prioritairement vers l'implantation d'activités à vocation commerciale et artisanale.

##### Accès, circulation et stationnement :

L'accès principal au secteur se fera par la voie existante desservant le funérarium.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés.

##### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

##### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

#### **Orientations d'aménagement générales**

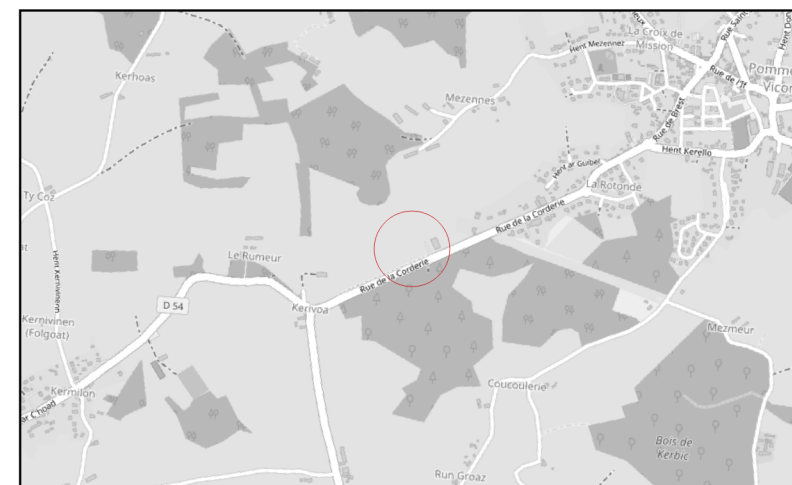
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# POMMERIT-LE-VICOMTE - La Rotonde



## Accès

- A conserver

## Environnement

- Transition paysagère avec des espaces naturels et/ou agricoles à organiser
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer
- Voie douce

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Éléments de contexte

- Bâtiment
- Parcelle



## Saint-Jean-Kerdaniel – Coat An Doc'h

### « Coat An Doc'h » - Vocation économique

#### **Eléments de programmation**

- Surface totale : 10 052 m<sup>2</sup> (secteur nord) ; 9 785 m<sup>2</sup> (secteur sud) ; dont ENAF : 10 052 m<sup>2</sup> (secteur nord) ; 9 785 m<sup>2</sup> (secteur sud)
- Temporalité : entre 2026 et 2029
- Zonage : 1AUy

#### **Contexte / Enjeux du site**

Le projet d'extension de la zone d'activités de Coat An Doc'h s'inscrit dans un contexte géographique sensible, marqué par la proximité immédiate de zones d'habitation. Au nord de l'extension, un lotissement est situé à proximité, nécessitant une attention particulière pour préserver les habitations des nuisances potentielles liées à l'activité économique.

De même, sur la partie sud de l'extension, trois maisons d'habitation bordent le périmètre du projet. Il sera essentiel de garantir la tranquillité et la qualité de vie des résidents en limitant les impacts liés aux activités prévues dans la zone.

#### **Orientations d'aménagement**

##### Préservation du cadre naturel et intégration paysagère du projet :

Les alignements d'arbres, les haies et les talus présents sur le site devront être préservés afin d'assurer une séparation naturelle et visuelle entre les espaces à vocation économique et les zones agricoles ou naturelles adjacentes, ainsi que lotissement situé au nord-est de la partie nord de l'extension.

Une trame paysagère végétalisée de type haie sera implantée en limite séparative entre la zone d'activité et les habitats diffus (trois maisons situées au sud de l'extension). Cette haie dense aura pour objectif de matérialiser clairement la séparation entre la zone d'activités et la zone

résidentielle, tout en atténuant les nuisances visuelles et sonores liées aux activités économiques pour les habitations avoisinantes.

Les nouveaux bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, en tenant compte du caractère rural et résidentiel du secteur. Une attention particulière sera portée à leur hauteur, leur forme et leur couleur pour respecter l'identité paysagère locale. Les constructions devront également veiller à une cohérence esthétique avec la zone résidentielle située au nord.

##### Organisation des activités :

L'accueil d'activités artisanales sera privilégié.

##### Accès, circulation et stationnement :

Chaque partie de l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) disposera d'une entrée et d'une sortie aménagées pour permettre une circulation en double sens.

Afin d'assurer une bonne gestion des flux internes et une fluidité de circulation, il sera nécessaire de prévoir, pour chaque partie de l'extension :

- Soit l'aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité des voiries,
- Soit la création d'une voirie en boucle avec un sens unique de circulation, optimisant ainsi les déplacements et la sécurité.

Pour la partie nord de l'extension, un accès direct depuis la route départementale D65 sera aménagé, afin de garantir une liaison fonctionnelle et adaptée aux besoins des usagers tout en minimisant les impacts sur le réseau routier existant.

La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée pour les salariés et les visiteurs. Une intégration de ces espaces dans le paysage sera recherchée par l'utilisation de matériaux perméables et végétalisés. Les constructions devront respecter un retrait de 15 mètres depuis l'axe de la route départementale 65.



### Gestion des eaux pluviales :

Des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales devront être mis en place avec l'intégration de dispositifs tels que des noues, des bassins de tamponnement et de rétention ou encore des chaussées drainantes. Ces systèmes seront dimensionnés selon les caractéristiques du terrain.

### Energie :

L'utilisation des surfaces de toitures des bâtiments industriels pour de la production d'énergie sera encouragée, avec par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces surfaces.

### ***Orientations d'aménagement générales***

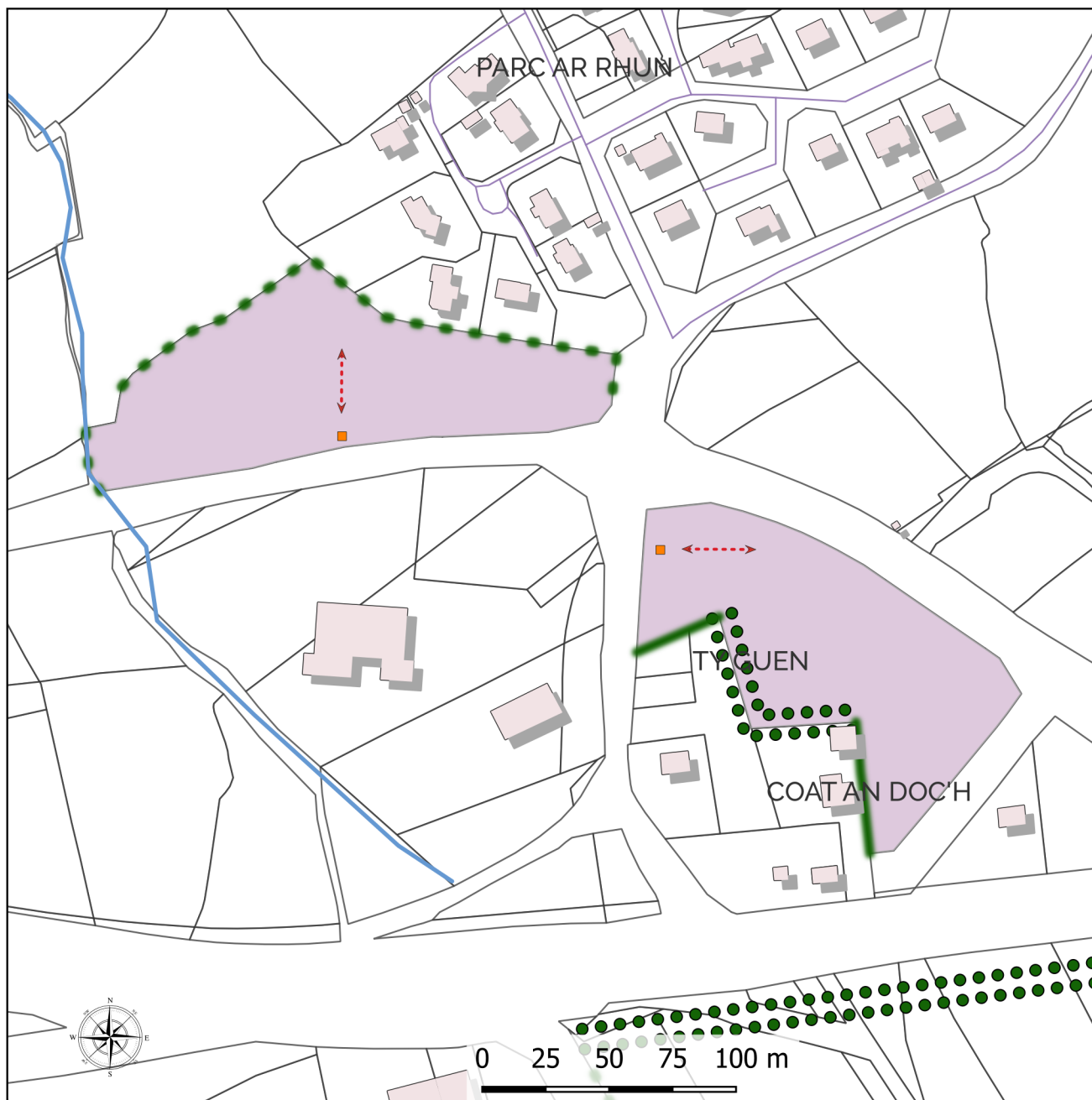
Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes tout en garantissant la sécurité des automobilistes, piétons et cyclistes. Les voies seront dimensionnées en fonction du nombre de bâtiments et offriront sécurité et confort. Le stationnement sera prévu hors de l'espace public, avec une préférence pour des surfaces perméables.

Les lisières du secteur intégreront une transition paysagère avec une bande végétalisée, préservant ainsi l'intimité des habitants et intégrant les nouvelles constructions dans le paysage. La gestion de l'eau sera pensée dès le départ pour limiter l'impact urbain sur l'environnement, favorisant la biodiversité avec des plantations adaptées.

Une attention particulière sera portée à l'efficacité énergétique et à l'intégration de dispositifs utilisant les énergies renouvelables, avec des orientations favorisant les apports solaires et la performance environnementale.



# SAINT-JEAN-KERDANIEL - Coat An Doc'h



## Accès

- A créer

## Environnement

- Bande végétalisée en interface avec le tissu bâti à créer
- Espace tampon végétalisé à créer, à préserver ou à renforcer
- Haies, alignements d'arbres et talus protégés

## Mobilités

- Voie de desserte à créer

## Secteur(s)

- Secteur à dominante économique

## Eléments de contexte

- Ruisseau
- Bâtiment
- Parcelle





# Annexes

## *Esquisses réalisées par le CAUE 22*

Les esquisses présentées ci-après ont été réalisées par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) 22 en appui à la démarche d'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles ont pour vocation d'illustrer de manière concrète les intentions d'aménagement portées par le PLUi-H. Ces documents sont à considérer comme des propositions non prescriptives, destinées à nourrir la réflexion des aménageurs et concepteurs. Ils n'ont pas de valeur réglementaire et n'impliquent aucune obligation de mise en œuvre à l'identique.



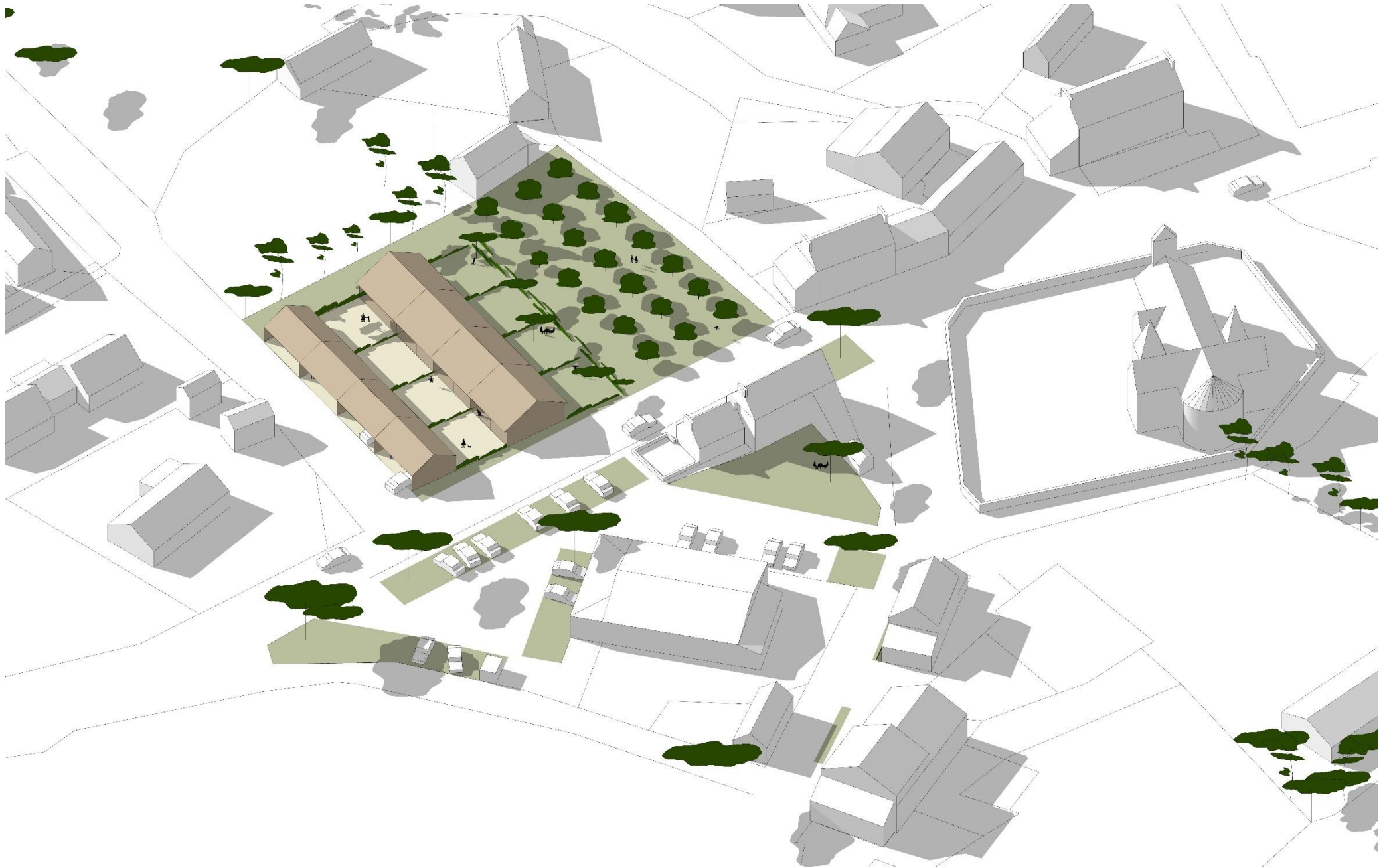


*COHINIAC – La Porte aux Poulains*






















*GOUDELIN – Le Jardin*





























*LANRODEC – Rue de Ploumagoar*















*PLEGUIEN – Coat Ar Oa 1*



