

Lannion Trégor Communauté
Commune de Plouguiel



MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Dossier d'approbation

**Orientations d'aménagement
et de programmation**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 23 avril 2012
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 29 juin 2015
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 04 février 2020

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	4
ZONE AU1	5
ZONE AU2	7
ZONE AU3	9
ZONE AU4	11
ZONE AU5	13
ZONE AU6	15
ZONES 1AU7 ET 2AU7	17
ZONE AU8	21
ZONE AU9	22
ZONE AU10	24
ZONE AU11	25
ZONE 1AUT12	26
ZONE AU13	29

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement des zones AU ci-après exposées ont pour objectif de fixer les grands principes de fonctionnement des zones dont il s'agit.

Afin de bien appréhender les objectifs poursuivis par la définition de ces orientations, il y a lieu de préciser certaines dispositions.

- Les zones d'échanges avec les voies périphériques doivent être positionnées de manière à sécuriser les déplacements.
- La suppression partielle des talus nus ou boisés et des haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, visibilité, réseaux, configuration des lots...).
- Le nombre de constructions à usage d'habitation peut être réexaminé pour permettre la mixité urbaine (autorisée par le règlement d'urbanisme) et pour des raisons techniques dûment justifiées (topographie des terrains, nature des sols qui impose une taille minimale et raisonnable des terrains pour l'assainissement, création d'espaces collectifs structurants qui consomme une partie des terrains,...).
- Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixés par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé pour le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ZONE AU1

Situation

Cette zone de 1,1 ha se situe au Nord-Est du centre-bourg, le long de la rue du stade. Le classement de ces terrains en zone AU permet de répondre à la volonté de développer l'urbanisation au cœur du bourg et à proximité immédiate des différents services et commerces.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 16. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera de deux accès depuis la rue du stade coté Nord-Ouest et depuis la voie qui dessert les ateliers techniques coté Sud, conformément aux indications figurées sur le document graphique ci-après. Pour le premier, la desserte depuis la rue du stade devra se faire depuis l'accès actuel au plateau sportif, sachant que cet accès offre de bonnes conditions de visibilité.

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus, avec également :

- La création d'un réseau viaire qui autorise les échanges entre les différentes parties du quartier.
- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

- **Circulations piétonnes**

Le projet doit conduire à la création d'une liaison piétonne avec le plateau sportif situé coté Nord.

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit impérativement préserver les talus nus ou boisés et haies bocagères situées coté Nord et coté Est, par ailleurs protégés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU2

Situation

Cette zone d'environ 3,1 ha se situe au Nord-Ouest du centre-bourg et elle est limitée coté Nord par la propriété du manoir de Kerousy, coté Ouest par la voie communale n°13 (rue des Cyprès) et coté Sud par les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 46. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera de deux dessertes principales depuis les voies périphériques, comme indiqué sur le document graphique ci-après. La création d'accès directs aux constructions depuis la rue des Cyprès est également autorisée.

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus, avec également :

- La création d'un réseau viaire qui autorise les échanges entre les différentes parties du quartier
- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

- **Circulations piétonnes**

Une circulation piétonne doit être réalisée avec la voie desservant la cité de Pen Allée et doit être prolongée de manière à se raccorder à la rue des cyprès. Elle devra prendre appui sur les talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site.

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Afin d'assurer une transition harmonieuse entre cette zone AU, l'espace agricole et le manoir de Kerousy, il y aura lieu de :

- De préserver les deux talus boisés périphériques situés coté Ouest et coté Nord, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme
- De préserver le talus bocager situé au cœur de la zone, étant précisé que ce talus fait également l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction), notamment pour permettre la création d'accès directs depuis la rue des Cyprès.

- **Éléments à créer**

Le projet doit conduire à la création d'un talus bocager à l'extrémité Nord-Est du site de manière à prolonger le talus existant mentionné ci-dessus.

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU3

Situation

Cette zone de 2 ha se situe à toute proximité du centre-bourg, au cœur d'un tissu urbain diffus. Elle est limitée aux $\frac{3}{4}$ par une couronne bâtie et représente donc une opportunité de densifier un cœur d'îlot.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 30. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone AU bénéficiera de deux dessertes principales depuis la rue des Cyprès (voie communale n°13) coté Est et depuis la rue de Croas Coat coté Nord. La création d'accès directs aux constructions depuis les voies publiques dont il s'agit est autorisée.

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus, avec également :

- La création d'un réseau viaire qui autorise les échanges entre les différentes parties du quartier
- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...).

- **Circulations piétonnes**

Une circulation piétonne est à créer depuis la voie des cyprès, comme indiqué au document graphique ci-après.

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus nus ou boisés et des haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces éléments font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction), notamment pour permettre la création d'accès directs depuis la rue de Croas Coat.

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU4

Situation

Cette zone de 0,7 ha se situe au nord du centre-bourg, le long de la rue du Stade et jouxte le plateau sportif.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 10. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

La création d'accès est interdite le long des voies doublées par le symbole



L'accès au site devra impérativement répondre aux normes de sécurité en vigueur et il devra notamment être prévu la création d'un triangle de visibilité au droit de la RD n°8. Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Sans objet

- **Circulations piétonnes**

Sans objet

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus nus ou boisés et des haies bocagères situés coté Sud et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces éléments font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU5

Situation

Cette zone de 1,9 ha se situe à l'ouest du bourg, au lieu-dit Kerfals. Il s'agit de combler un espace aujourd'hui consacré à l'activité agricole, mais limité de toute part par un tissu urbain constitué.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 28. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera de deux dessertes principales depuis la rue de Kerillis Coté Est et la rue des Millepertuis coté Ouest. La création d'accès directs depuis la rue de Kerillis est autorisée.

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les deux accès mentionnés ci-dessus, avec également :

- La création d'un réseau viaire qui autorise les échanges entre les différentes parties du quartier
- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

- **Circulations piétonnes**

Sans objet.

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus nus ou boisés et des haies bocagères situés en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces éléments font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU6

Situation

Cette zone de 1,5 ha se situe à toute proximité à l'Est du bourg au lieu dit Kerfals. Elle est limitée aux $\frac{3}{4}$ par le tissu urbain constitué.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 22. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera d'un unique accès principal depuis la rue des Millepertuis comme indiqué sur le document graphique ci-dessous. La création d'accès direct est interdite le long des voies doublées par le symbole ▲▲▲

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le projet devra permettre la création d'une liaison avec les terrains situés coté Sud (Classés en zone A), dans l'éventualité où ils seraient aménagés ultérieurement. Il devra conduire également à :

- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

- **Circulations piétonnes**

La circulation piétonne (chemin creux) située en limite Sud et Est de la zone doit être préservée. Le projet devra conduire à la création d'une circulation piétonne en limite Sud du site.

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Le projet doit conduire à la création d'un talus bocager en limite Sud du site

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONES 1AU7 et 2AU7

Situation

Cette zone de 3,4 ha correspond à un cœur d'îlot aujourd'hui occupé par des prairies et des jardins d'agrément. Il s'agit donc de densifier cet espace de manière à étoffer le centre-bourg qui se trouve à toute proximité.

La partie ouest de la zone est ouverte à l'urbanisation et classée en zone 1AU7 (1,23 ha). Elle est occupée par un terrain de 0,18 ha dédié à de l'hébergement touristique (yourtes), un terrain en jardin (505 m²), soit 9470 m² opérationnels.

Densité de constructions

Pour l'ensemble de la zone, le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 55. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

La zone 1AU7 devra comprendre un minimum de 22 habitations.

Les principes d'aménagement

Pour la zone 2AU7

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera de trois dessertes principales depuis :

- La rue de la Vieille Côte Coté Ouest (emplacement réservé n°3).
- La rue de Tréguier Coté Est (emplacement réservé n°2).
- L'impasse Poul Bissy coté Nord.

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le fonctionnement viaire de la zone devra conduire à la réalisation d'une voie principale entre les trois accès mentionnés ci-dessus. Pour des raisons de sécurité, l'établissement d'un plan de circulation (sens de circulation, zones de limitation de la vitesse des véhicules,...) pourra être réclamé de manière à ne pas autoriser un trafic incompatible avec le gabarit de l'impasse Poul Bissy.

Le projet devra également conduire à :

- La création d'un réseau viaire qui autorise les échanges entre les différentes parties du quartier.
- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

Pour la zone 1AU7 :

Afin de réaliser la desserte et le stationnement banalisé des véhicules, un emplacement réservé n°4 est défini sur la voie privée qui prolonge l'impasse Poul Blissy.

L'accès au nord de la zone est prévu par l'emplacement réservé n°3.

Un bouclage entre la rue de la Vieille Côte et l'impasse Poul Blissy par les voies de desserte pourra être réalisé, pour les piétons et éventuellement pour les véhicules si nécessaire pour le bon fonctionnement de la circulation sur la zone.

- **La hiérarchisation des voies :**
 - la venelle Poul Bissy sera dans un premier temps la voie de desserte de la zone (partie sud). La partie nord sera desservie par une voie depuis la rue de la Vieille Côte (à l'ouest).
 - A terme, la venelle Poul Bissy sera raccordée à une voie structurante desservant la zone 2AU7. Elle pourra éventuellement être mise en sens unique.
 - La venelle Poul Bissy et la rue de la Vieille Côte pourront si besoin être raccordée mais dans un premier temps il s'agira d'une voie en attente à caractère piéton
- **Circulations piétonnes :**
 - Une circulation piétonne est à créer avec la salle publique située au Nord-Est du site, de manière à créer une liaison avec la rue de Tréguier.
- **la mixité de formes urbaines :**
 - le quartier recherchera une certaine densité autant que possible supérieure à celle des 18 logements/hectares, proposition de types d'habitat individuel différents, de l'habitat individuel groupé (maisons en bande) jusqu'à des lots plus classiques. De l'habitat collectif ou intermédiaire est également possible.
- **L'insertion des futures constructions dans le tissu existant :**
 - un soin tout particulier sera apporté à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire existant tant en matière d'implantation que de circulation afin de privilégier la quiétude des habitants ;
- **Maintien de la structure rurale :**
 - Les haies végétales existantes seront maintenues dans la mesure du possible : des brèches seront autorisées pour l'aménagement de la voirie. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures.
- **La consommation d'énergie :**
 - l'attention sera portée sur l'implantation des logements, afin de bénéficier de l'énergie passive du soleil (chauffage, éclairage, confort) : implantation des pièces de vie et du jardin au sud, sud-ouest.
- **Gestion des eaux pluviales :**
 - une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par des aménagements « mixtes », jouant un rôle technique aussi bien que paysager. Une limitation des eaux de ruissellement sera préconisée : aire de stationnement non bitumée... La récupération des eaux de toiture est également fortement préconisée : pour le jardin, en double circuit dans la maison pour l'alimentation des toilettes et des appareils électroménagers, ...

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

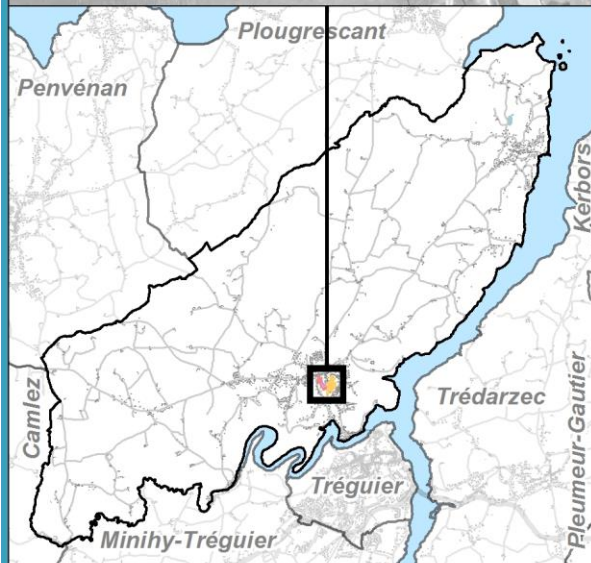
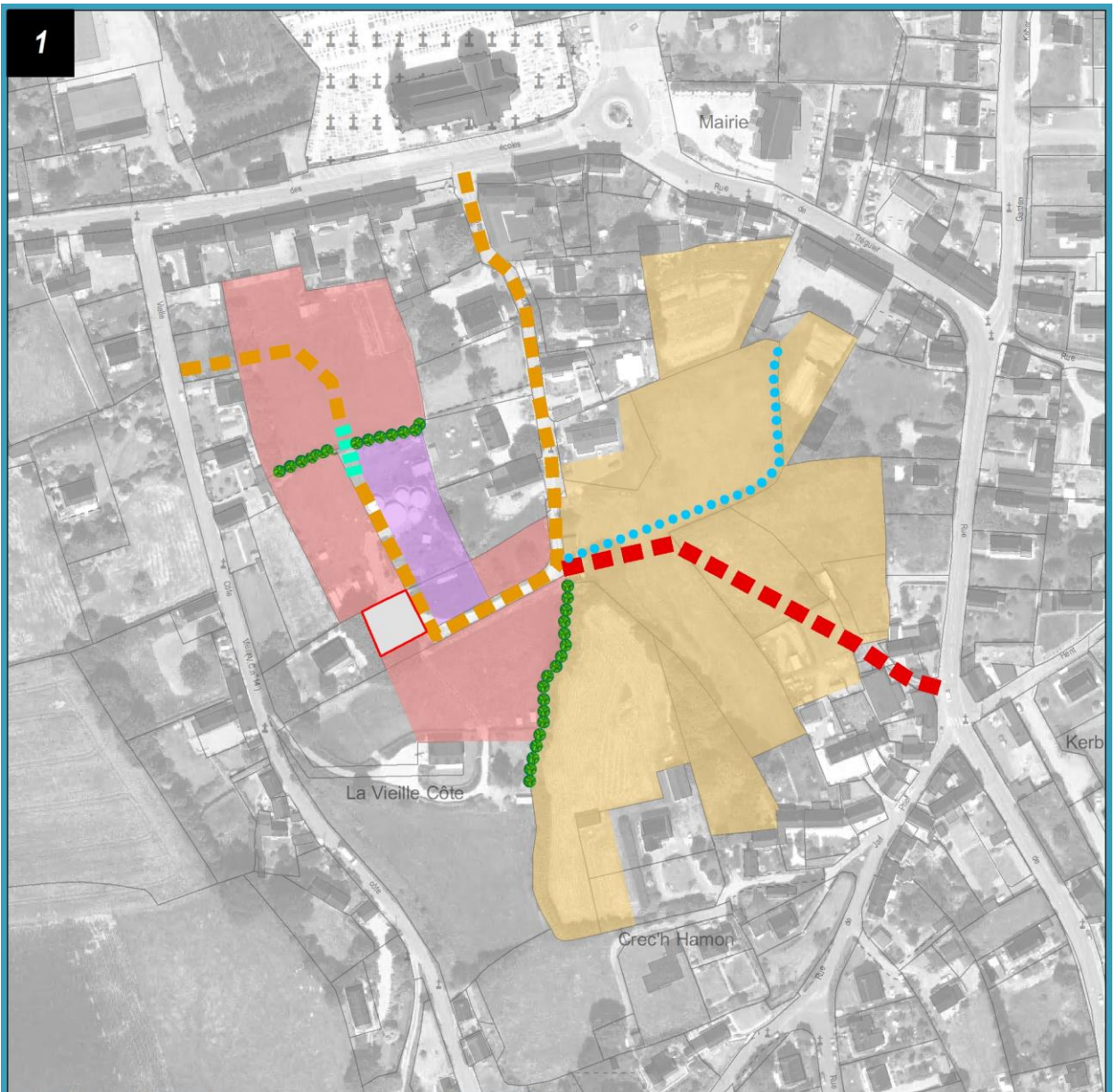
- **Éléments à créer**

Sans objet

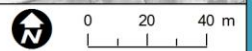
Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.



Centre Bourg



- Zone à vocation d'habitat à court terme
- Zone à vocation d'hébergement touristique
- Zone d'urbanisation à long terme
- Cheminement doux
- Talus ou haie à préserver et/ou à conforter
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Voie de desserte piétonne (pouvant accueillir un transit limité si nécessaire)
- Placette à créer

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2017 / Cadastre 2016 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - Géobretagne

03/05/2017



ZONE AU8

Situation

Cette zone de 0,5 ha au Nord du village de la Roche Jaune et constitue un espace interstitiel entre deux zones bâties.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 5. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des plages grisées figurées au document graphique.

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Sans objet

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Sans objet

- **Circulations piétonnes**

Sans objet

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation du talus situé en limite Sud, étant précisé que ce talus fait l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle de ce talus est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU9

Situation

Cette zone de 1 ha se situe au Nord-Ouest du village de la Roche Jaune. Il s'agit d'étoffer ce secteur, en « fermant » le tissu urbain constitué.


Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 15. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dûment justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera d'une unique desserte principale depuis la rue de l'Estuaire coté Est.

La création d'accès direct est interdite le long des voies doublées par le symbole 

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Le projet devra permettre la création d'une liaison avec les terrains situés coté Nord (Classés en zone A), dans l'éventualité où ils seraient aménagés ultérieurement. Il devra conduire également à :

- La hiérarchisation et la structuration de ce réseau en modulant le gabarit des voies (exemples : rues, ruelles, venelles,...) et/ou en opérant un différentiel dans le traitement paysager.
- La limitation du nombre de voies traitées en impasse (de façon définitive), étant précisé que dans ce cas, elles devront alors prendre la forme de cours ou autres placettes qui n'ont pas pour unique objectif le retournement des véhicules.
- La nécessité d'encourager un partage équilibré de la voie entre les véhicules motorisés et les autres modes de déplacements. La création systématique de circulations séparées est à éviter, le tout dans le respect des règles normales de sécurité.
- La création de circulations piétonnes qui permettent des liaisons avec les quartiers et espaces publics périphériques.

Le nombre de places de stationnement collectives doit être limité et doit correspondre aux besoins réels des habitants, sauf si le projet conduit à la création d'aires de stationnement utiles à d'autres usages (commerces, services, espaces et équipements publics,...)

- **Circulations piétonnes**

Une circulation piétonne est à créer depuis la rue de l'estuaire.

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dûment justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Le projet doit conduire à la création d'un talus bocager au Nord du site du site.

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU10

Situation

Cette zone de 0,5 ha se situe au Nord-Ouest du village de la Roche Jaune.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 5. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Sans objet

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Sans objet

- **Circulations piétonnes**

Sans objet

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE AU11

Situation

Cette zone de 0,3 ha se situe au Nord-Ouest du village de la Roche Jaune.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 4. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Sans Objet

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Sans objet

- **Circulations piétonnes**

Sans objet

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Éléments à créer**

Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.

ZONE 1AUt12

Situation

Cette zone de 0,8 ha se situe au Nord-Ouest du village de la Roche Jaune.

Programme

Cette zone est prévue pour une aire d'accueil de camping-cars, environ 45 camping-cars.

Il ne s'agit pas d'une aire de service (absence de vidange des eaux usées).

La préservation de l'espace : L'affectation la moitié de la zone pour l'accueil d'environ 45 camping-cars. La zone 1AU12 a une surface de presque 8000m². Elle restera non imperméabilisée sauf en ce qui concerne l'extension limitée des sanitaires.

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Cette zone bénéficiera d'une desserte principale depuis la rue du Parc des Sports coté Ouest.

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Une voie de desserte interne permettra de desservir des emplacements de stationnement pour camping-cars.

Un accès unique par le Sud-Ouest et desserte Nord /Sud pour retour vers accès unique. Une réflexion sur le plan de circulation et élargissement des voies sera engagée en vue de la réalisation du projet

- **Circulations piétonnes**

Sans objet

Urbanisme et paysage

- **Eléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application de [l'article L.151-23](#) du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

- **Maintien de la structure rurale :**

Les haies végétales existantes seront maintenues ; des brèches pourront être autorisées pour l'aménagement de la voirie et préserver quelques vues vers l'estuaire du Jaudy. Les essences à pousse lente seront privilégiées pour les espaces publics et les clôtures. Le pourtour de la zone 1AU12 fera l'objet d'un paysagement de type haie bocagère d'une épaisseur conséquente (entre 4 et 7 m) composée d'essences locales plantées sur talus. Cette haie offrira un écran végétal qualitatif et permettra la préservation des vues vers les habitations notamment au Sud, à l'Ouest et au Nord-Ouest. Néanmoins ce secteur se situe sur un point haut offrant des points de vue intéressantes sur l'estuaire du Jaudy qu'il conviendra de préserver via des trouées offrant des cônes de visibilité vers le Nord, Nord-Est. La préservation et le renforcement du maillage bocager permettra d'insérer en partie le stationnement de ces véhicules dans le grand paysage.

- **Gestion des eaux pluviales :**
une gestion « alternative » des eaux pluviales sera recherchée, notamment par le fait d'aménagements interdisant l'imperméabilisation des sols (aires de stationnement non bitumées). Les circulations internes ne seront pas imperméabilisées.

- **La possibilité d'une extension mesurée des sanitaires existants :**
Les sanitaires existants mesurent environ 17 m² et pourront bénéficier d'une extension limitée. Un espace très réduit permet d'envisager une extension de ces derniers. Pour mémoire, il ne s'agit pas de permettre la réalisation d'un espace technique (de vidange des eaux usées par exemple) pour les camping-cars.

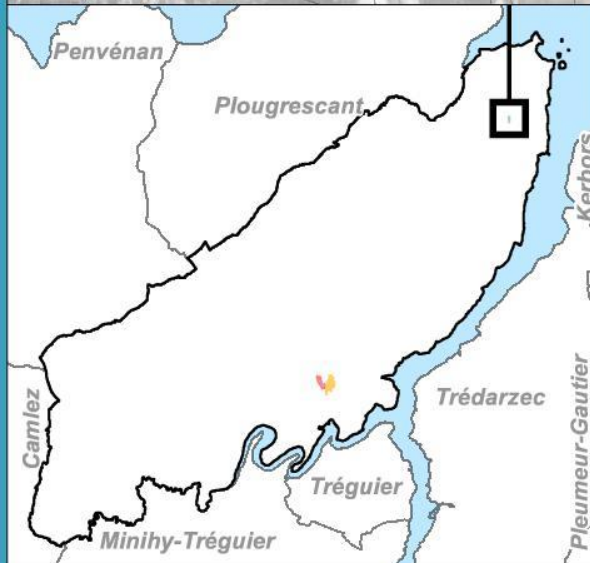
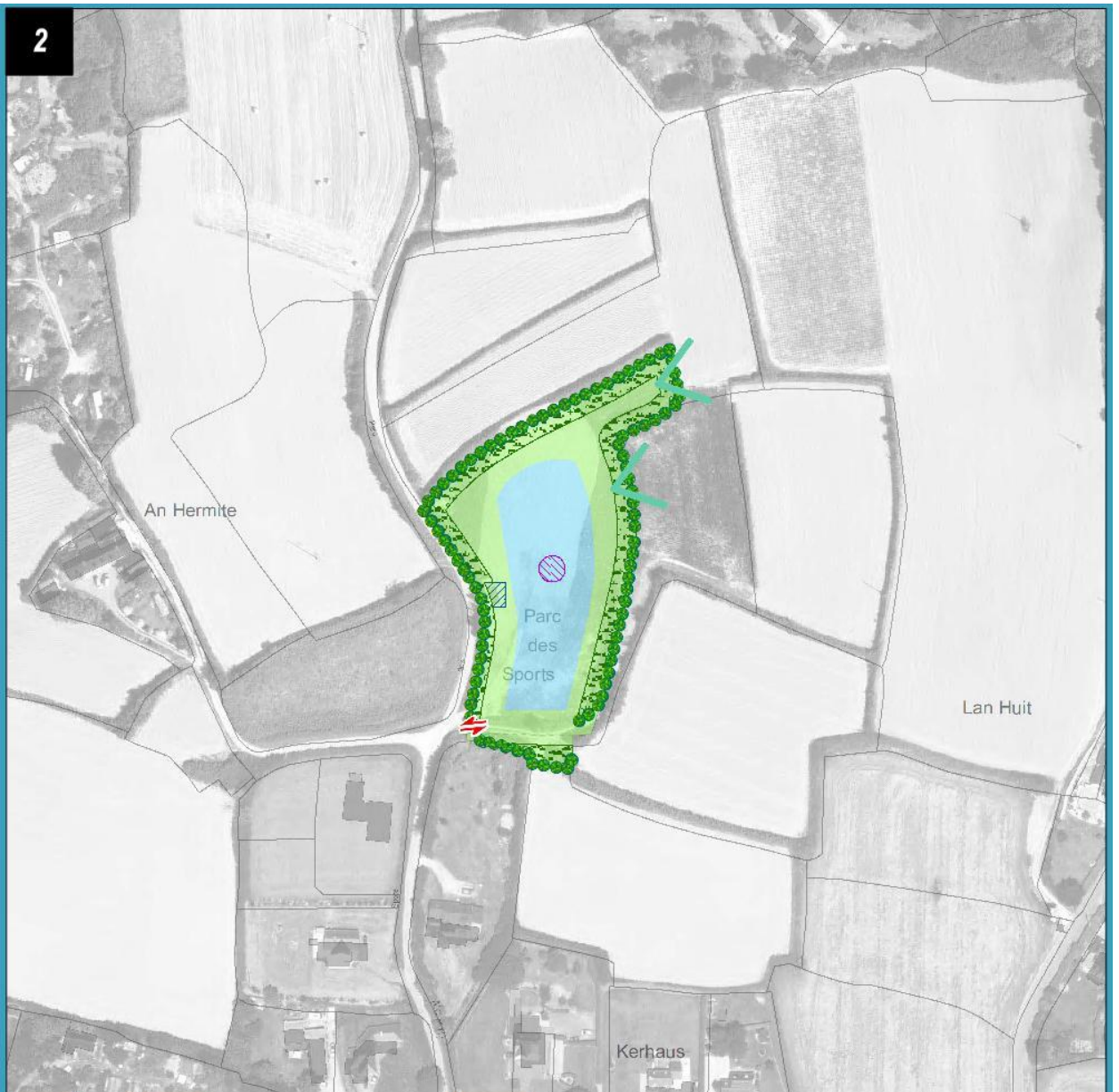
- **Un espace de rencontre convivial au centre du projet d'accueil d'environ 100 m²**
Afin d'éviter un usage unique du site, un espace commun sera également réalisé.

Réseaux et gestion des déchets

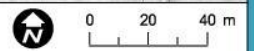
La collecte et le traitement des eaux pluviales feront appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), le traitement à la parcelle étant imposé excepté contrainte de sols particulières. Des matériaux perméables seront utilisés pour le traitement des sols :









- voie de desserte stabilisée
- surfaces de stationnement : terre-pierre enherbé ou stabilisé
- un coefficient d'espace vert de pleine terre de 80% est retenu pour l'ensemble de la zone.

Un espace pour containers collectifs des ordures ménagères sera prévu, positionné de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, et bien intégré dans son environnement.



la Roche Jaune



-  Zone à vocation paysagère
-  Zone à vocation d'aire d'accueil de camping cars
-  Accès groupé
-  Cone de vue
-  Talus ou haie à préserver et/ou à conforter
-  Bande paysagère sur talus
-  Placette
-  Possibilité d'extension de sanitaire existants

Sources : Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2017 / Cadastre 2016 - DGFIP / BD Carto® - IGN / Orthophoto 2012 - Géobretagne 10/01/2020

ZONE AU13

Situation

Cette zone de 0,3 ha à l'Ouest du village de la Roche Jaune.

Densité de constructions

Le nombre minimal de constructions à usage principal d'habitation est fixé à 3. Des dispositions différentes pourront être admises pour permettre la mixité des fonctions urbaines ou pour des raisons techniques dument justifiées. (voir en introduction)

Les principes d'aménagement

- **Echanges avec les voies périphériques**

Sans objet

- **Fonctionnement viaire et stationnement**

Sans objet

- **Circulations piétonnes**

Sans Objet

Urbanisme et paysage

- **Éléments à préserver**

Le projet doit conduire à la préservation des talus et haies bocagères situés au cœur ou en périphérie du site et figurés au document graphique ci-après, étant précisé que ces talus font l'objet d'une protection en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

La suppression partielle des éléments dont il s'agit est toujours possible pour des raisons techniques dument justifiées (voir introduction).

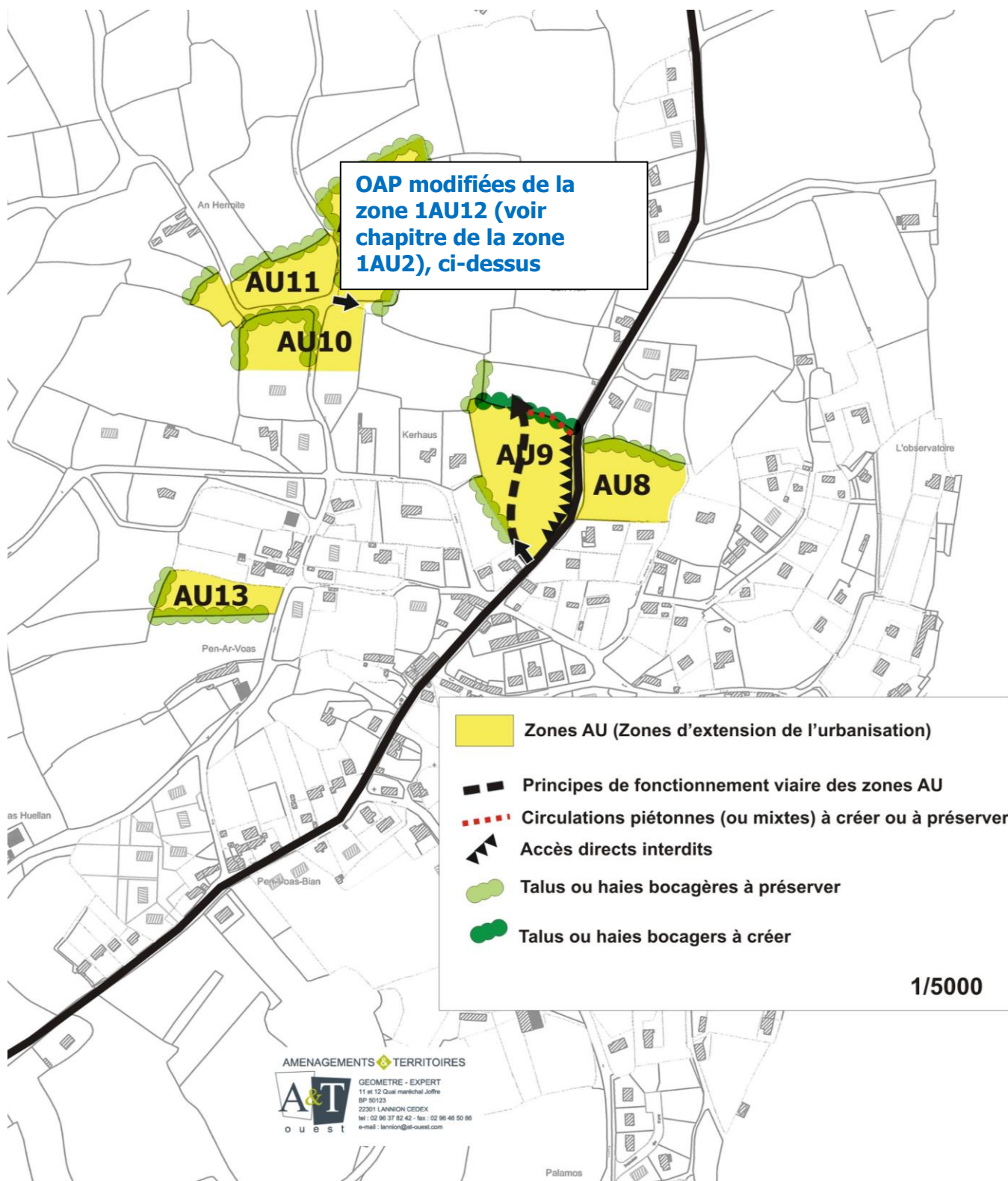
- **Éléments à créer**

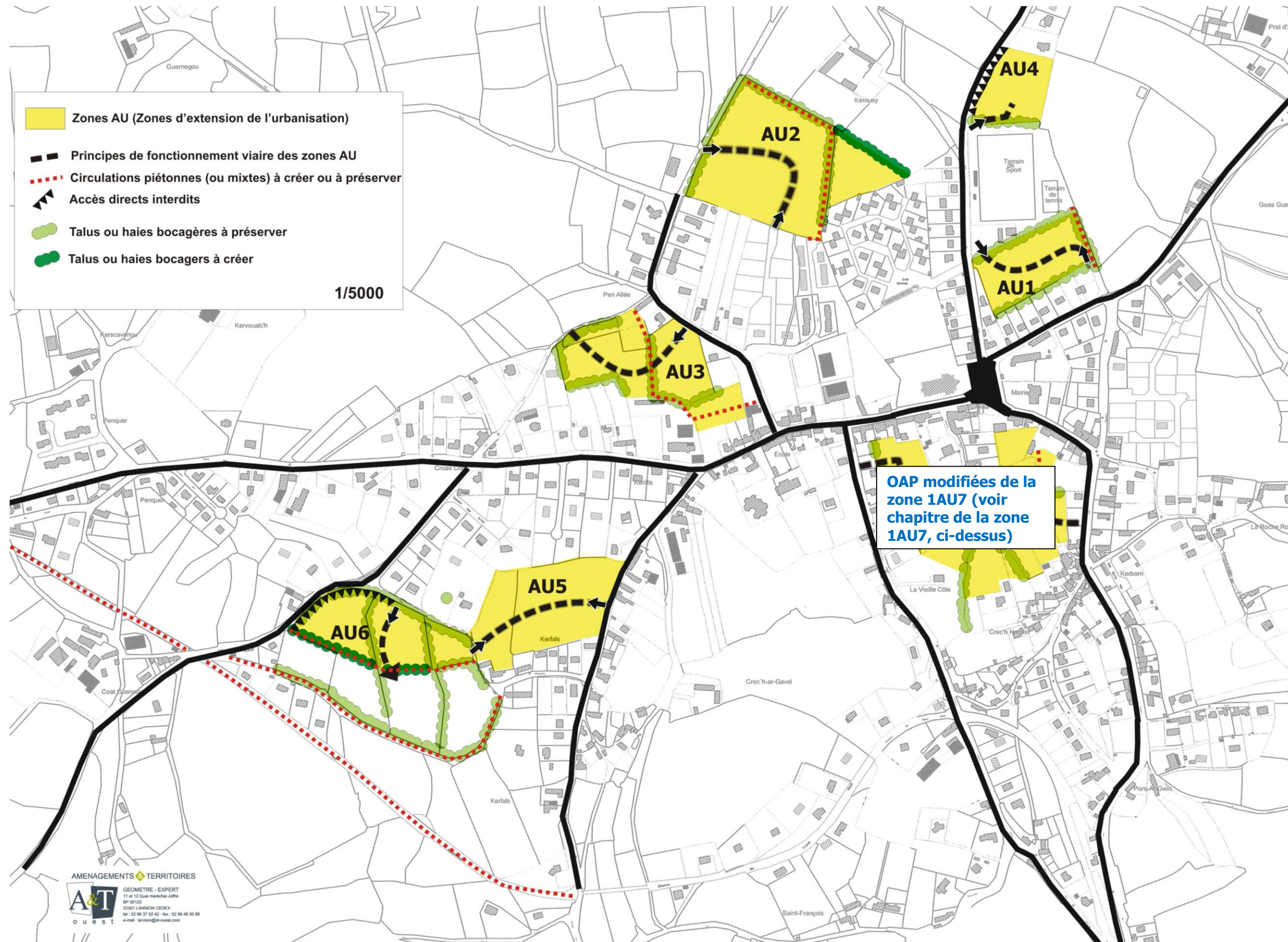
Sans objet

Réseaux et gestion des déchets

Sauf dispositions techniques contraires (topographie, nature des sols, ...), la collecte et le traitement des eaux pluviales devront faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...), étant précisé que le traitement à la parcelle devra également être encouragé. En tout état de cause, l'emploi de matériaux perméables est à privilégier pour le traitement des sols, à chaque fois que c'est raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit impérativement prévoir la création d'espaces dévolus à la pose de containers collectifs pour ordures ménagères si ce mode de collecte est retenu, étant précisé qu'ils doivent être positionnés de manière à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage, sans compter qu'ils doivent être correctement intégrés dans leur environnement.





AMENAGEMENTS TERRITOIRES
A&T
 OUEST
 GEOMETRE - EXPERT
 11 et 12 Quai maréchal Joffre
 BP 50123
 22501 LANNON CEDEX
 tel : 02 96 37 82 62 - fax : 02 96 48 50 88
 e-mail : lannon@at-ouest.com