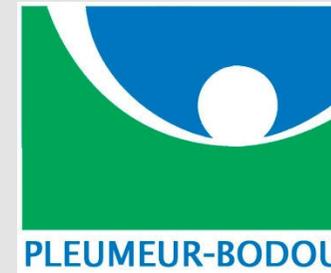


Département des Côtes d'Armor

Commune de
Pleumeur-Bodou



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du P.L.U. prescrite le :	25 janvier 2002
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	13 décembre 2012
P.L.U. arrêté le :	21 février 2012
P.L.U. approuvé le :	13 mars 2014

Version après contrôle de légalité



SOMMAIRE

Introduction	p 2
1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitat	p 3
2. Orientations d'aménagement et éléments de programmation spécifiques aux secteurs AU à vocation principale de logements	p 12
• Secteur 1AUv1 des Petits Colons Guingampais à Landrellec	p 13
• Secteur 1AUv2 de Landrellec	p 15
• Secteur 2AU de Pont Tourgon au bourg	p 17
• Secteur 2AU de Pors Gelin à l'Île-Grande	p 19
• Secteur 2AU de l'Abri-côtier à l'Île-Grande	p 20
• Secteur 2AU de Guéradur centre	p 21
• Secteur 2AU de Pont Coulard	p 22
• Secteur 1AUTs du golf-hôtel de Saint-Samson	p 23
2. Patrimoine et continuités écologiques	p 24
3. Éléments de programmation	p 27

Introduction

- Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
- Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.
- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis.
- **Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

- **Un cahier de recommandations (recommandations architecturales et recommandations pour la mise en œuvre de quartiers durables) en annexe du P.L.U. prolonge les orientations d'aménagement. Il s'agit de recommandations non opposables aux autorisations d'urbanisme.**

1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitat

1.1. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement doivent intégrer les dispositions suivantes :

- **Le développement de l'offre en logements sociaux :**

Pour que tous types de ménages puissent se loger à Pleumeur-Bodou, le règlement du P.L.U. prévoit que certains projets d'aménagement intègrent dans leur programme des logements à caractère social.

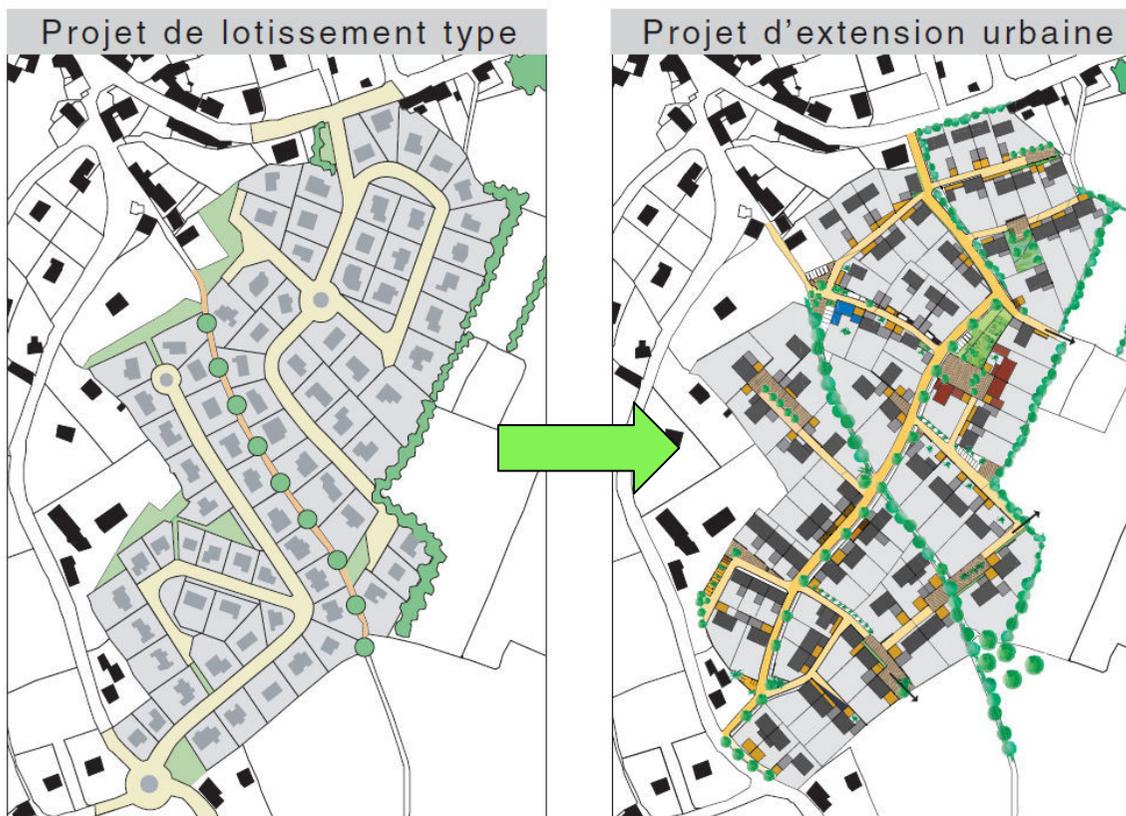
Pour types de « logement à caractère social » existent notamment le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

Le développement d'une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite est également à rechercher dans les quartiers centraux. Cette préoccupation sera particulièrement prise en compte dans l'opération cœur de bourg (au moins 30% des logements réalisés en dernière tranche seront accessibles).

- **Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée :**

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U. pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, en fonction de leur localisation, le règlement du P.L.U. demande à ce que les projets respectent une densité minimum de logements. Comme le prévoit le SCOT, le bilan foncier pour l'application de la règle de densité ne prend pas systématiquement en compte la totalité de la surface du projet, mais exclut certains espaces publics (noue, liaisons douces, etc.).

Pour garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants, il est nécessaire de sortir des schémas habituels des lotissements-type pour repenser les projets d'aménagement comme de véritables extensions urbaines. Dans les secteurs ayant vocation à être plus denses, une typologie de logements diversifiée est à envisager: logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes) ou collectifs, logements individuels.



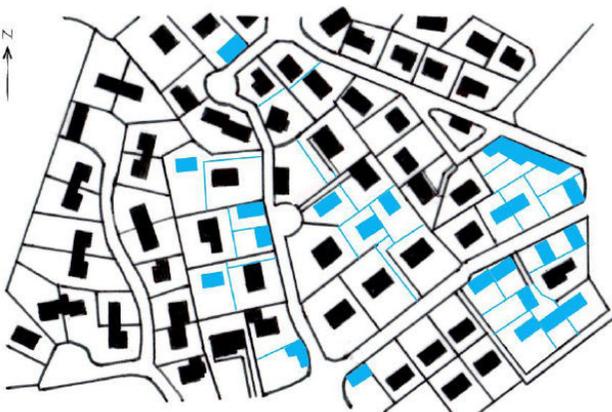
• **La mobilisation des dents creuses**

Les espaces urbanisés comportent des potentialités foncières mobilisables pour l'habitat. Il s'agit de parcelles non bâties ou de parcelles déjà bâties mais comportant un vaste jardin qui pourrait être divisé. L'utilisation de ces dents creuses pour la construction de nouvelles habitations présente de nombreux avantages: optimisation des réseaux publics (terrains déjà viabilisés), absence de consommation de terrains agricoles ou naturels, densité favorable à la vie sociale, intérêt financier pour le propriétaire du terrain, etc.

Dans le cadre de cette densification, les propriétaires veilleront à:

- Respecter une surface moyenne maximale d'environ 500 m² par logement au bourg et dans les villages à 700 m² dans les hameaux. Une densité différente sera cependant admise en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille, topographie particulière, végétation, etc.).
- Prévoir une mutualisation des accès lorsque cela est possible, et éviter d'enclaver des dents creuses d'une propriété voisine.
- Prévoir une implantation des futures constructions qui n'hypothèque pas l'avenir (permettre des extensions et des divisions parcellaires ultérieures).
- Prendre en compte les constructions voisines, pour densifier sans impact sur la qualité de vie des habitants: forme des lots et orientation des constructions qui évite les vis-à-vis et les ombres portées, par exemple en respectant un alignement bâti existant.

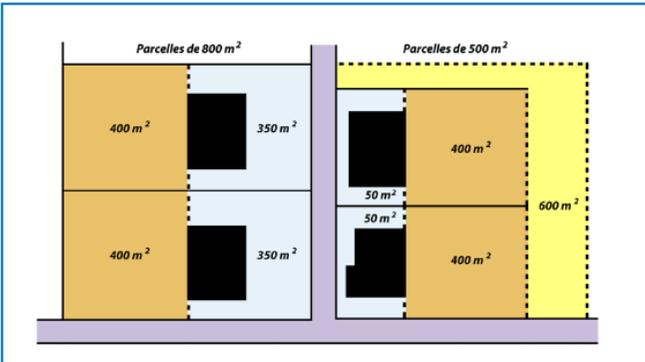
Les services techniques de la mairie et le CAUE peuvent accompagner et conseiller les propriétaires dans cette démarche.



Il est possible de construire de nouveaux logements (en bleu) dans les tissus pavillonnaires. Mais cela implique de sensibiliser les propriétaires, de retirer les règles contraires dans les documents d'urbanisme et de s'appuyer sur des architectes pour que les greffes s'insèrent harmonieusement.



Les propriétaires de la maison en arrière-plan, à Lannion, ont souhaité se libérer de leur grand terrain vieillissant. Cela a permis d'y construire une maison supplémentaire. Une troisième pourrait prendre place au premier plan.



Sur les deux parcelles de gauche, caractéristiques des implantations pratiquées depuis quelques années, l'espace inutilisé est important. A droite, une implantation différente permet d'économiser 300 m² par parcelle tout en préservant la même dimension d'espace à vivre. Le front bâti structure la rue et protège l'intimité des jardins. L'espace gagné permettrait de construire une maison supplémentaire. Une troisième approche consiste à revenir à des maisons collées, ce qui améliore encore la densité des opérations.

Illustrations: SCOT du Trégor

▪ **Comment respecter la densité minimum demandée pour les dents creuses en zone UA, UB et UH?**



Afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, pour tout nouveau logement situé sur une unité foncière de plus de 1000m² en UA et UB ou de plus de 1400m² en UH, le règlement du PLU demande qu'une densité minimum de logements soit possible à terme. Pour être admis, tout projet de construction et toute division sur ces terrains devront ainsi :

- prendre en compte la nécessité d'assurer à terme cette densité minimum :
 - par une division parcellaire adéquate ou permettant a minima un redécoupage ultérieur,
 - ou par une implantation des constructions et annexes (garage, piscine, abri, etc.) sur l'unité foncière ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière par rapport aux voies ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

Exemple: projet de nouvelle habitation sur un terrain de plus de 2000m² (2070m² dans cet exemple) en zone UB

Le terrain représente une surface totale de 2070m², il faut donc permettre à terme la réalisation de 3 logements (0,21x15). Aucun terrain adjacent n'est enclavé, il n'y a donc pas lieu de prévoir une emprise pour leur desserte.

Option 1: le porteur de projet réalise une division de sa parcelle en 3 lots (dans le cas de logements individuels). Il peut ensuite déposer un permis de construire sur l'un des lots et vendre les autres lots lorsqu'il le souhaite. Les lots ne font pas nécessairement tous la même taille, c'est la moyenne qui sera examinée.



Option 2: le porteur de projet dépose un permis de construire dans lequel il apparaît clairement que l'implantation de l'ensemble des bâtiments et installations sont implantées dans une zone d'un seul tenant représentant moins de 670m², ce qui permettra une division future de la parcelle selon la densité moyenne demandée. Le projet ne doit par ailleurs pas enclaver la partie du terrain non bâtie. Les demandes futures (constructions d'annexes, etc.) devront également respecter le premier périmètre. Seuls les jardins pourront trouver place en dehors de la zone de 670m².



L'implantation de la maison, de son accès et de ses annexes ne permet la construction ultérieure de 2 autres habitations: le permis sera refusé.



L'implantation de la maison, de son accès et de ses annexes permet la construction ultérieure de 2 autres habitations, lorsque le propriétaire le souhaitera: le permis sera accepté.

1.2. INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur la campagne ou un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

- **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il est important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une **ambiance en harmonie avec le paysage** et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

- **Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut **rechercher une unité** avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

En **zone urbaine**, l'important est de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde). Il est souhaitable, en dehors des quartiers anciens denses (centre-bourg, Ile Grande, etc.), d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures.

En **zone rurale**, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation et positionné à l'arrière de la haie par rapport aux voies) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal. Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, on peut se référer à la liste de plantations jointe en annexe du règlement du P.L.U.

Enfin, il est souhaitable de conserver et mettre en valeur les murets et talus-murs préexistants.



Des clôtures exclusivement naturelles (haies et talus-mur) dans le quartier du golf



Exemples de dispositifs à éviter



Exemples de dispositifs à favoriser

1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

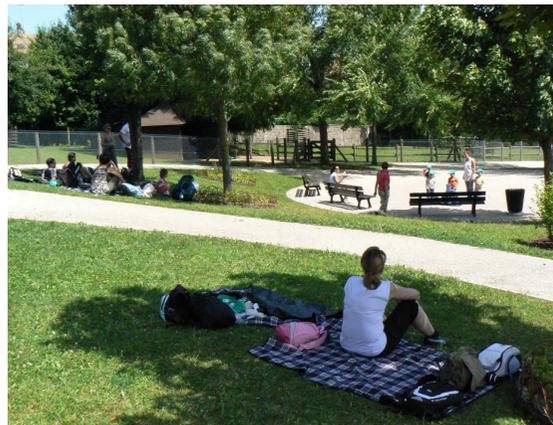
Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur, en assurant une hiérarchisation du gabarit des voies et en prenant en compte des déplacements doux (liaisons piétons/vélos sécurisées au sein du secteur et vers les équipements, commerces, services, littoral, itinéraires de randonnée, etc.),
- Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- Des espaces communs de respiration dans les grandes zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...), en prévoyant des transitions paysagées avec l'espace naturel voisin le cas échéant,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- La localisation éventuelle de points de collecte sélective, à étudier avec le service de collecte des ordures ménagères.
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement, et globalement l'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

• Des espaces publics vivants :

Pour des espaces publics de qualité, il est important que ces espaces publics :

- soient d'un seul tenant, pour éviter la somme de petits espaces perdus sans usage,
- soient visibles depuis la rue, pour être bien identifiés et appropriés par la population,
- soient situés autant que possible sur des itinéraires fréquentés, par exemple sur le chemin entre l'école et les quartiers,
- présentent une fonction choisie au regard des attentes et des besoins des habitants, actuels et futurs.



1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

- **Des infrastructures routières adaptées au contexte local :**

Pour chaque zone, des accès sont proposés sur le plan de zonage pour les secteurs ouverts à l'urbanisation. Il est en effet essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame bocagère existante lorsqu'elle existe et que cela est judicieux, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

D'autre part, pour éviter l'enclavement du quartier et surtout des terrains situés à l'arrière, certaines réservations doivent être prévues pour assurer les liaisons futures (piétonnes ou automobiles) vers d'éventuels nouveaux lotissements et équipements.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt (école, commerces, etc.). Leur largeur ne pourra être inférieure à 1,40 m (hors signalisation et mobilier urbain).

La voirie doit impérativement être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle:

- un **rôle structurant** à l'échelle du quartier voire de l'agglomération nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques (chaussée entre 5 et 5,50 m),

- une **desserte principale** du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile (chaussée entre 4,50 et 5 m).

- une **desserte secondaire** ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

Cette hiérarchisation est importante car elle favorise la vie de quartier, facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Exemple de traitement hiérarchisé de la voirie



Voie structurante



Voies de desserte principale



Voies secondaires

1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

• Une gestion des eaux pluviales mutualisée:

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues^[1] et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

^[1] Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau, soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est à rechercher, notamment en limitant l'usage de l'enrobé : limiter l'emprise au sol de la construction en privilégiant les maisons à étage aux maisons de plain pied, éviter le recours à l'enrobé pour stationner la voiture, et autour de la maison, etc.). Privilégier les dalles gazon, pavage à joints de sable, gravillons sur géotextile, etc.



Exemple de bassin de rétention demandé



Exemple de noue



Exemple de noue

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

• Une démarche environnementale dans l'aménagement des espaces verts:

Outre la préservation des éléments paysagers préexistants (arbres isolés, haie bocagère, muret de pierre) et la limitation de l'imperméabilisation des sols, il convient de :

- ✓ Eviter la plantation de haies mono-espèces (de type thuyas, laurier palme, cotoneaster etc.), peu intéressantes sur le plan écologique, esthétique et plus sensibles aux maladies.
- ✓ Privilégier des essences locales et penser aux plantes mellifères (burrache officinale, lavande, trèfle dans le mélange pour gazon, etc.) et aux fruits appréciés des oiseaux (sureau noir, etc.).
- ✓ Limiter la production de déchets verts et le temps passé à tailler en choisissant des plantes en fonction de leur développement adulte et en leur permettant de conserver un port libre.
- ✓ Préférez des méthodes naturelles aux traitements chimiques pour gérer espaces verts et potager:
 - tonte haute de la pelouse (6-8 cm) pour favoriser sa vigueur,
 - paillage des sols à l'aide d'écorces ou de copeaux de bois,
 - engrais et insecticide fait maison à base d'orties fermentées et de terreau,
 - associations de plantes
- ✓ Prévoir des arbres à feuilles caduques générant une ombre sur la maison en été pour un meilleur confort thermique sans réduire les apports solaires en hiver.



1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

- **Intégrer l'orientation des futures constructions dès la conception du projet de quartier :**

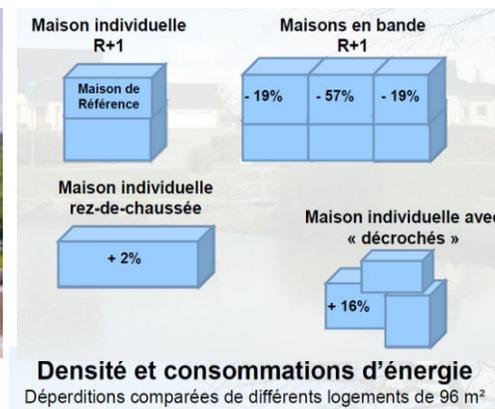
Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et à l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présente sur la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.
- Elle limite les déperditions thermiques des bâtiments.



Source: Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré



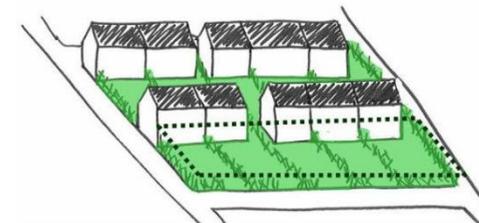
L'implantation « aléatoire » des constructions et leur forme brisée rendent très présentes les maisons voisines: multiples vis-à-vis, ombres portées, etc.

L'implantation en milieu de parcelle morcelle le jardin, ce qui en limite les usages et donne l'impression de disposer d'un plus petit terrain.



L'alignement des constructions, selon une forme urbaine traditionnelle, évite les vis-à-vis et ombres portées.

L'implantation au Nord de la parcelle permet à la maison de s'ouvrir sur le jardin au Sud. Le jardin, dont la taille est optimisée, s'insère dans un ensemble et donne l'impression de disposer d'un plus grand terrain.



- **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et de développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée par exemple au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilation double flux, etc.) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques) pour rechercher la sobriété énergétique.

Dans ce cadre, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol et chercheront à respecter les dispositions suivantes : les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble. Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple). Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture; sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère. Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.



2. Orientations d'aménagement et éléments de programmation spécifiques aux secteurs AU à vocation principale de logements

Petits Colons Guingampais (Landrellec) - 1AUv1



PRESENTATION DU SITE

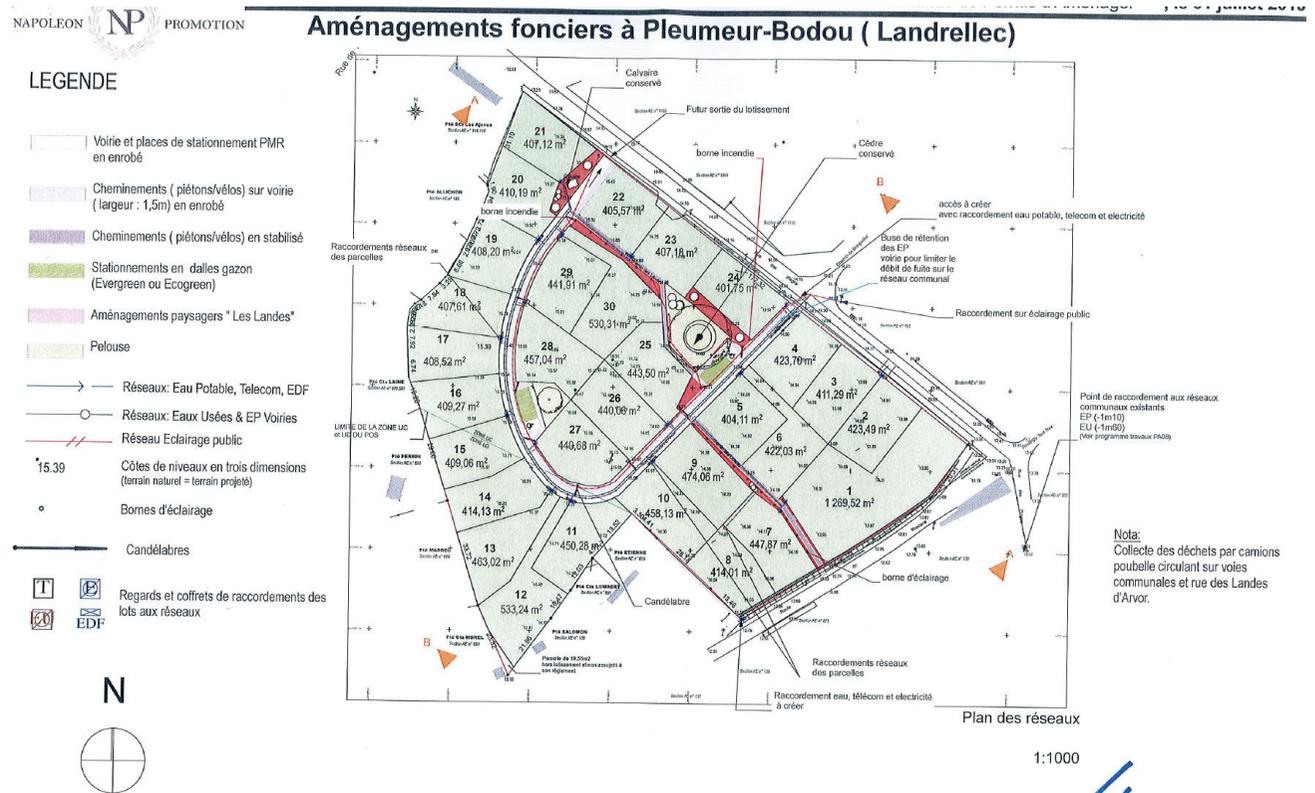
- Secteur de 1,64 ha situé dans le village de Landrellec, à l'angle de la rue des Plages et de la route de Roscane.
- Ancienne colonie de vacances comprenant du bâti.

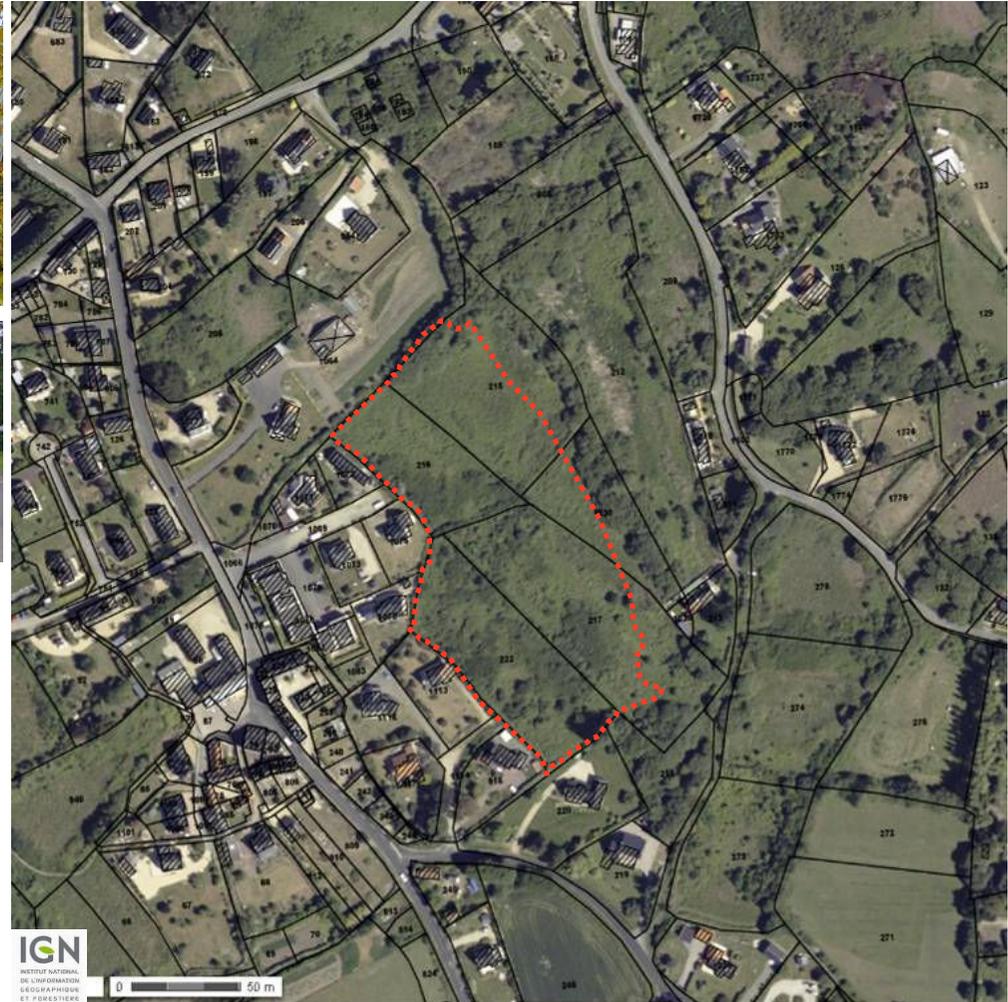
Petits Colons Guingampais (Landrellec) - 1AUv1

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Objectifs de densité minimum de 20 logements par hectare (conformément au SCOT, le bilan foncier de référence prendra en compte les voiries de desserte interne du nouveau quartier, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douce distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes) et 20% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social, en locatif ou accession.
- Accès depuis les rues des Plages et de Roscane, avec l'un des accès positionné en face du chemin de Bringuiller.
- Accès direct sur les rues existantes pour les habitations situées en façade, afin d'ouvrir ce nouveau quartier sur le tissu urbain existant.
- Essences végétales sur le thème de la lande et préservation des arbres préexistants les plus remarquables.
- Préservation du calvaire existant en mémoire du site.
- Stationnement visiteurs perméable.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.

Exemple d'aménagement du site (plan masse du permis d'aménager délivré)





PRESENTATION DU SITE

- Secteur de 1,48 ha situé à proximité du cœur du village de Landrellec.
- 2 accès existants sur la face Ouest du secteur.
- Une vaste zone humide à l'Est et au Sud de ce secteur (saulaie).
- Des pentes orientées vers le Sud-Est.
- Un secteur en friche sans présence d'éléments arborés remarquables.

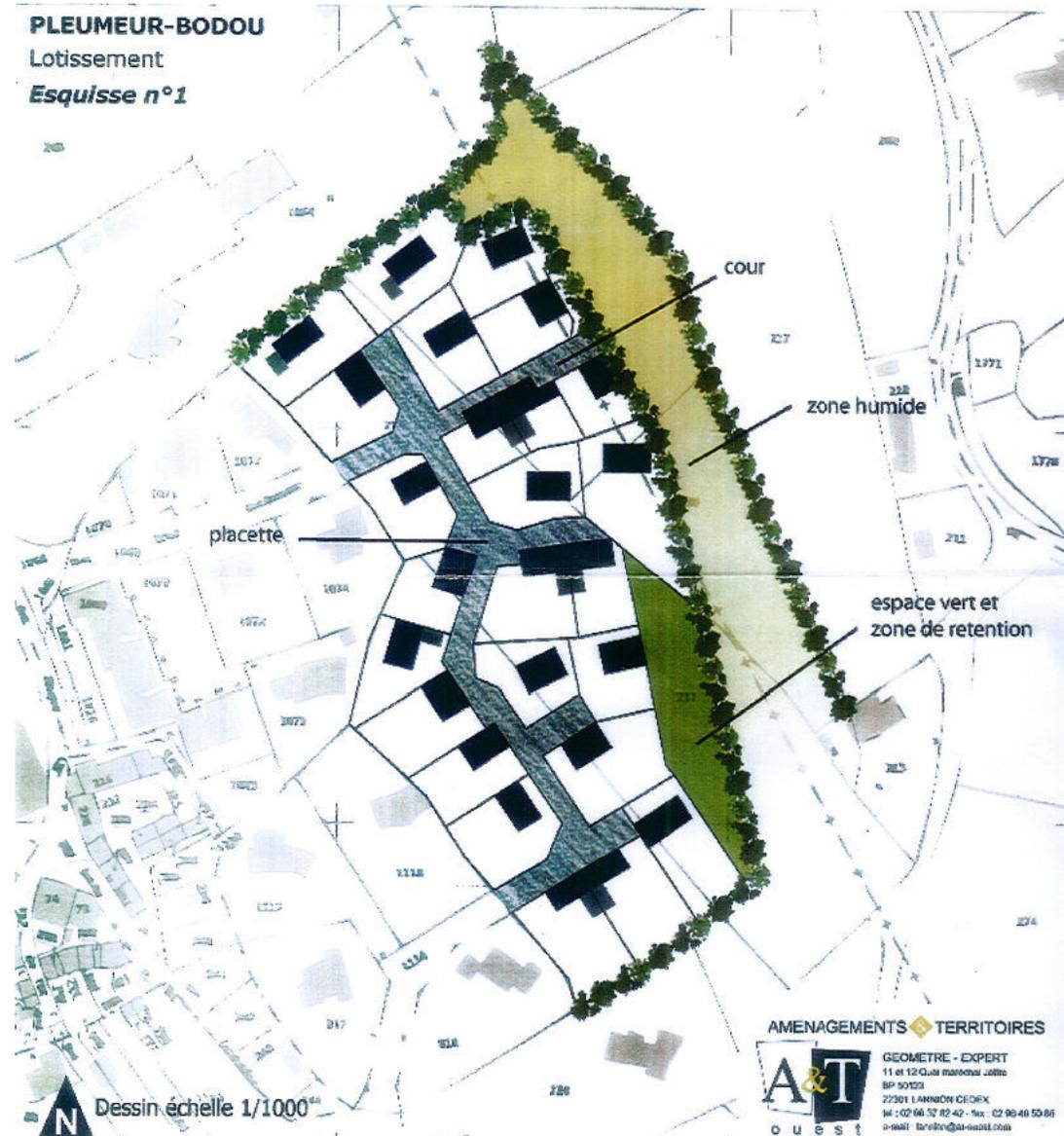


PRINCIPES D'AMENAGEMENT

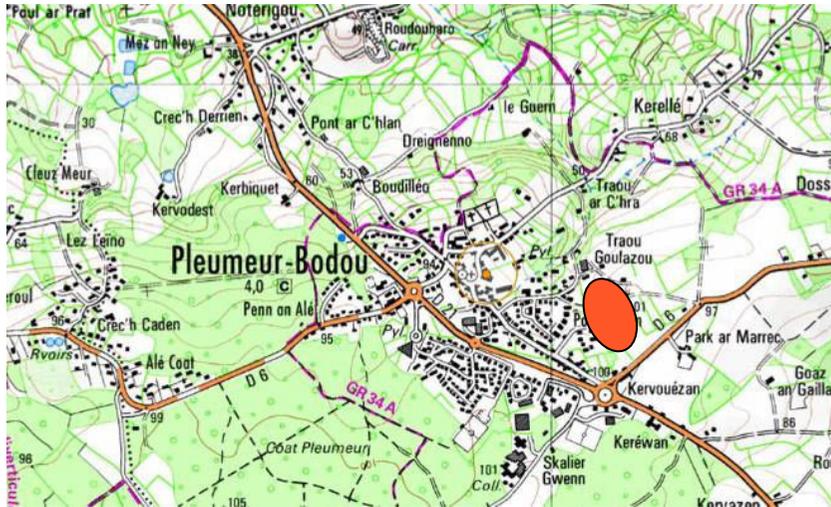
- Objectif de densité minimum de 20 logements par hectare (conformément au SCOT, le bilan foncier de référence prendra en compte les voiries de desserte interne du nouveau quartier, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douce distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes).
- 20% minimum du programme de logements sera affecté à du logement à caractère social (locatif ou accession).
- Accès via les deux amorces de desserte existantes.
- Talus bocagers et / ou frange végétale à maintenir ou créer entre le quartier et les zones humides.
- Un accès à la zone humide à maintenir.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.

Schéma de principes

PLEUMEUR-BODOU
Lotissement
Esquisse n°1



Pont Tourgon (bourg) - 2AU1



PRESENTATION DU SITE

- Secteur de 4,73 ha situé à l'Est du bourg.
- 3 accès existants à l'Ouest, côté urbanisation.
- Présence d'anciens bâtiments agricoles au Nord.
- Présence de haies bocagères et d'un chemin creux.
- Zone humide identifiée sur le site.
- Passage de chemins de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PR, VTT et équestre).
- RD 6 (route de Pleumeur-Bodou à Perros-Guirec via Guéradur) au Sud du site.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La densité bâtie (moyenne de 20 logements par hectare minimum) sera modulée au sein du quartier. La partie la plus proche du centre-bourg et le cœur du quartier présenteront la plus forte densité, par exemple sous la forme de petits collectifs. Le reste du quartier privilégiera une typologie de maisons de ville ou d'habitat intermédiaire (logements superposés avec accès individuels). La recherche de mixité sociale, par des logements à caractère social et/ou accessibles aux personnes à mobilité réduite, sera à rechercher (20% minimum du programme de logements sera affecté à du logement à caractère social, en locatif ou accession).
- L'implantation des constructions devra privilégier la recherche d'une part, d'un effet « rue » qui structure le tissu urbain tout en dégagant un maximum de terrain libre mobilisable (implantation à l'alignement, mitoyenneté), d'autre part d'un ensoleillement optimum (par exemple, habitations au Sud par rapport à la voie implantées à l'alignement, ou habitations au Nord des voies implantées en fond de parcelle avec garage à l'alignement, etc.).
- Le tracé des voiries, hiérarchisé, prendra en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil. Il est prévu un accès principal par le chemin de terre actuel qui relie la RD 6 à la rue de Pont Tourgon. Cette voie sera traitée de manière à afficher une desserte locale (du nouveau quartier et du centre-bourg). A terme, le carrefour avec la RD 6 devra être aménagé afin d'offrir les meilleures conditions de sécurité et de marquer l'entrée dans l'agglomération du bourg. Aucun nouvel accès sur la RD 6 ne sera prévu en raison du caractère sinueux, du trafic important et de la vitesse observée sur cette voie au statut départemental. Les impasses seront évitées. Lorsqu'elles sont nécessaires, les aires de retournement seront minimisées et traitées comme un espace public convivial.
- Des cheminements doux (piétons/vélos) seront à prévoir le long des voies mais également en site propre afin d'assurer des liaisons au plus court entre le quartier et les pôles d'intérêt du bourg (centre-bourg et commerce, collège, équipements sportifs, etc.) et de créer des itinéraires de promenade. Dans ce cadre, en corrélation avec l'urbanisation du secteur, l'emprise de la RD 6 située entre la zone et le giratoire du Salut de la Clarté devra être élargie de manière à créer un cheminement piéton et si possible une piste cyclable qui se prolongera en limite Sud de la zone. Accompagné d'alignements d'arbres, ce cheminement jouera en outre un rôle tampon entre le futur quartier et la RD 6 et garantira la qualité paysagère de l'entrée de bourg. Les aménagements devront garantir les continuités des itinéraires de randonnée existant et le chemin creux sera préservé en ce sens. Les cheminements doux en site propre seront conçus de manière à s'appuyer au maximum sur la trame bocagère existante, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en rendant attractifs ces chemins.
- La zone humide située à l'Est du lotissement des Camélias sera préservée et pourra par exemple être valorisée en lieu de promenade, avec une liaison douce entre la rue des Camélias et le nouveau quartier.
- L'urbanisation du quartier nécessitera la réalisation d'une étude « loi sur l'eau » permettant notamment de définir la gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un réseau ouvert constitué de fossés et de noues plantées d'essences épuratrices. Les aires de stationnement enherbé sont préconisées pour limiter l'imperméabilisation des sols. Enfin, les eaux de pluie seront de préférence gérées à la parcelle si la nature du sol le permet. Le quartier sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- L'intégration paysagère du quartier sera assurée par le maintien des talus et boisements de qualité existant, la création d'une lisière bocagère entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, la présence de noues plantées et bassins paysagés, le soulignement des rues principales par un accompagnement végétal.

Pors Gelin (Ile-Grande) - 2AU



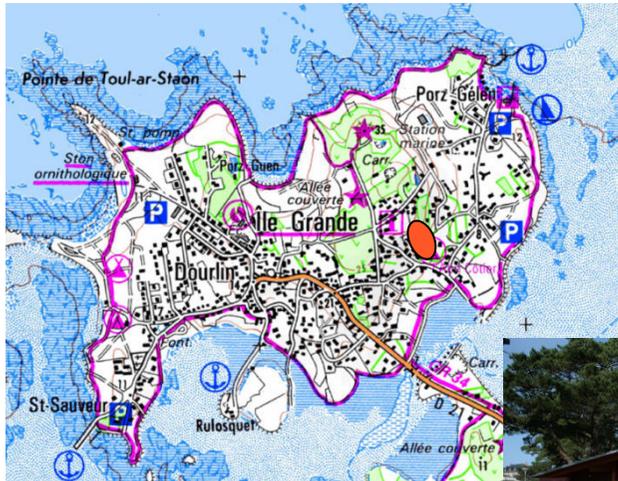
PRESENTATION DU SITE

- Secteur de 1,3 ha situé dans le village de l'Ile-Grande, au Nord de la rue du hameau de Pors Gelin et au Sud de la station marine.
- Terrain en friche sans végétation remarquable sur le plan paysager.
- 3 accès existants : 2 depuis le hameau de Pors Gelin au Sud et 1 depuis l'impasse de Kastel Vran à l'Ouest, au gabarit limité.
- Légère pente côté Ouest du site.
- Liaison douce existant de fait en limite Sud du secteur, utilisée par les habitants du cœur de l'Ile-Grande pour rejoindre la plage de Pors Gelin.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Objectif de densité minimum de 20 logements par hectare (conformément au SCOT, le bilan foncier de référence prendra en compte les voiries de desserte interne du nouveau quartier, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douce distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes) et 20% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social, en locatif ou accession.
- Accès principaux depuis le hameau de Pors Gelin, accès secondaire possible depuis l'impasse de Kastel Vran.
- Liaison douce à maintenir en limite Sud du secteur.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.

Abri-côtier (Ile-Grande) - 2AU



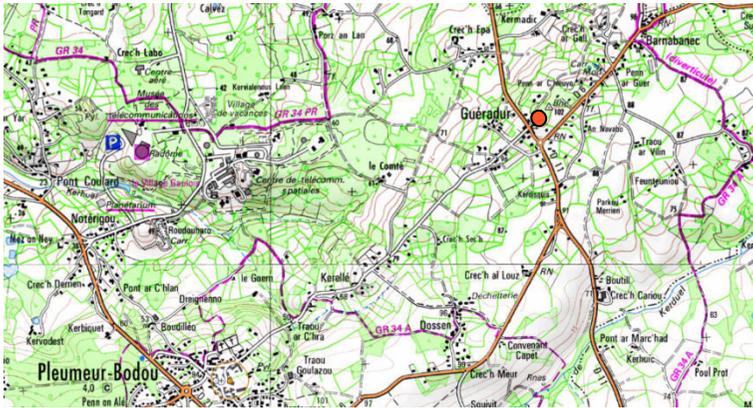
PRESENTATION DU SITE

- Secteur de 2,15 ha situé dans le village de l'Ile-Grande, au Nord des rues du Roi Arthur et de Pors Gelin et au Sud de la rue de Pors Enez Vran (circulation délicate au niveau du virage en épingle).
- Terrain de camping comprenant des bâtiments, chalets et mobil-homes.
- 3 façades sur voie.
- Pente relativement marquée en partie Nord-Ouest du site.
- Grands pins ponctuant le site et marquant favorablement le paysage.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- En cas de réaffectation du site à l'habitat, objectifs de densité minimum de 20 logements par hectare (conformément au SCOT, le bilan foncier de référence prendra en compte les voiries de desserte interne du nouveau quartier, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douce distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes) et 20% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social, en locatif ou accession.
- Accès réutilisant les accès existants et accès supplémentaire possible rue du Roi Arthur.
- Terrassement à limiter par une intégration du bâti dans la pente pour la partie présentant un relief plus marqué.
- Pins à maintenir ou remplacer suivant des essences similaires en cas de sujets âgés ou dangereux.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.



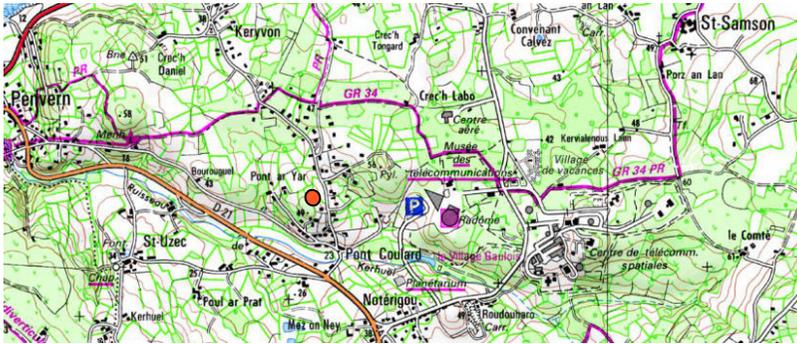
PRESENTATION DU SITE

- Secteur de 0,65 ha situé dans le hameau de Guéradur, à l'angle des routes de Trégastel et de Perros-Guirec (voies départementales).
- Présence d'une croix, d'un point tri du verre et d'un arrêt de bus.
- Localisation sur un point haut.
- Absence de végétation remarquable sur le plan paysager.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Objectifs de densité minimum de 20 logements par hectare (conformément au SCOT, le bilan foncier de référence prendra en compte les voiries de desserte interne du nouveau quartier, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douce distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes) et 20% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social, en locatif ou accession.
- Conditions de desserte à définir avec l'Agence Technique Départementale de Lannion (gestionnaire des routes départementales).
- Localisation en surplomb nécessitant une intégration paysagère soignée des futures constructions.
- Préservation de la croix et repositionnement du point tri.





PRESENTATION DU SITE

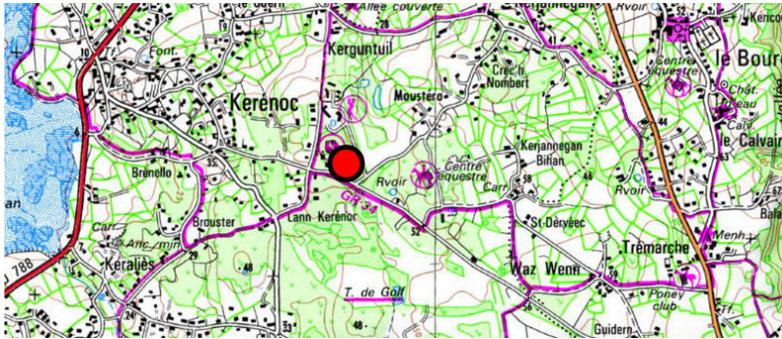
- Secteur de 0,85 ha situé dans le hameau de Pont Coulard.
- Façade sur la route de Pont Coulard.
- Présence de haies bocagère de qualité en limite du site et entre les parcelles.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Objectif de densité minimum de 20 logements par hectare (conformément au SCOT, le bilan foncier de référence prendra en compte les voiries de desserte interne du nouveau quartier, mais pas les bassins d'infiltration aménagés pour favoriser les usages récréatifs, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulation douce distinctes des trottoirs et voiries inter-quartiers déjà existantes) et 20% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social, en locatif ou accession.
- Accès par la route de Pont Coulard. En cas d'impasse, aire de retournement à aménager en placette conviviale, structurée par des constructions respectant l'alignement ou une ligne d'accroche à définir vis-à-vis du domaine public. Voie de desserte de type voirie partagée au gabarit limité, conforme à l'ambiance rurale de Pont Coulard, à privilégier (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et vélos).
- Clôtures en limite sur la route de Pont Coulard privilégiant les matériaux naturels (haie libre, muret en pierre, talus, etc.).
- Préservation des haies bocagères existantes et utilisation au maximum comme limites de lots.
- Raccordement à l'assainissement collectif à prévoir (extension en projet).

Golf-hôtel de Saint-Samson - 1AUTs



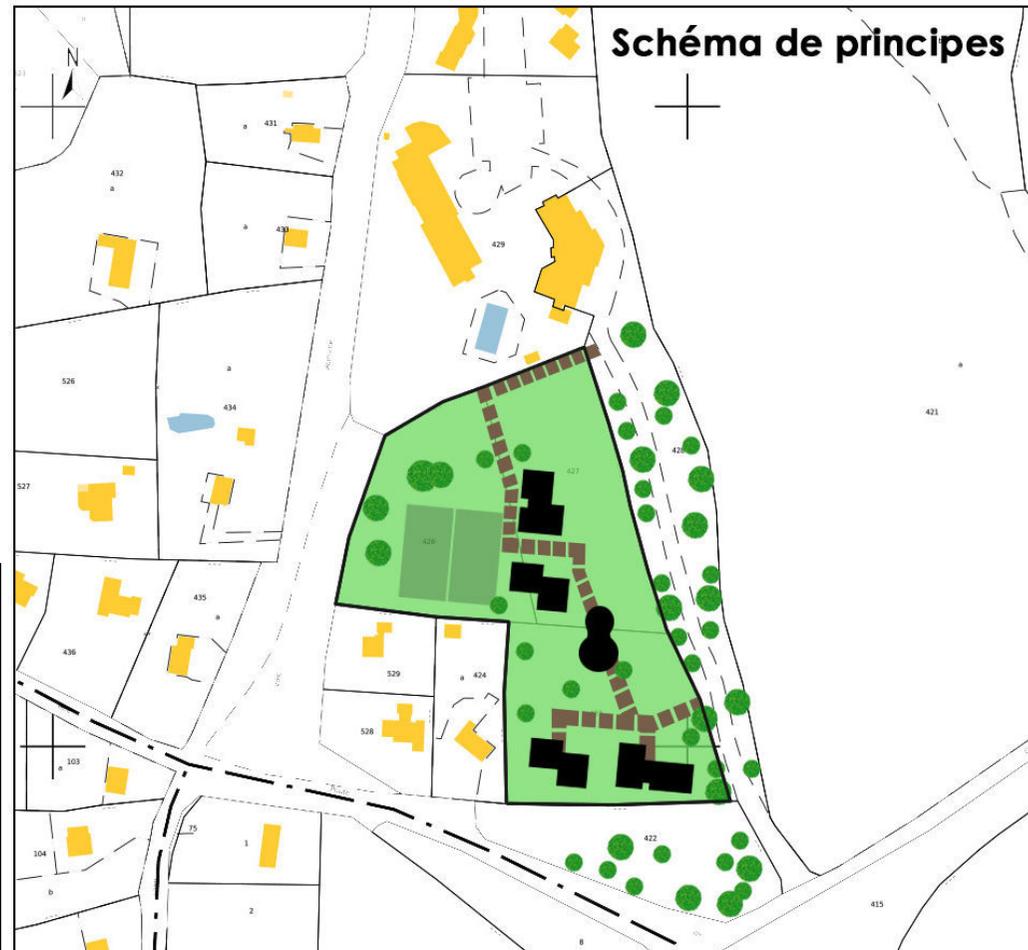
PRESENTATION DU SITE

- Secteur de 1,5 ha situé en continuité du village de Kéréroc, au Sud des bâtiments existants du golf-hôtel, accessible depuis la voie privée menant au golf.
- Linéaire de façade limité sur la route du Golf.
- 2 terrains de tennis existant sur le secteur.
- Présence d'arbres.
- Habitations jouxtant le site au Sud-Ouest.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Projet de 50 logements environ en résidence de tourisme liée à l'activité Golf.
- Pavillon d'accueil.
- Espaces publics favorisant la vie sociale. Voies de circulation douces distinctes des trottoirs et voiries du golf-hôtel déjà existantes.
- Clôtures végétales à privilégier, en particulier le long des habitations existantes.
- Préservation partielle de la végétation arborée existante dans une logique d'intégration paysagère des futures constructions.



3. Patrimoine et continuités écologiques

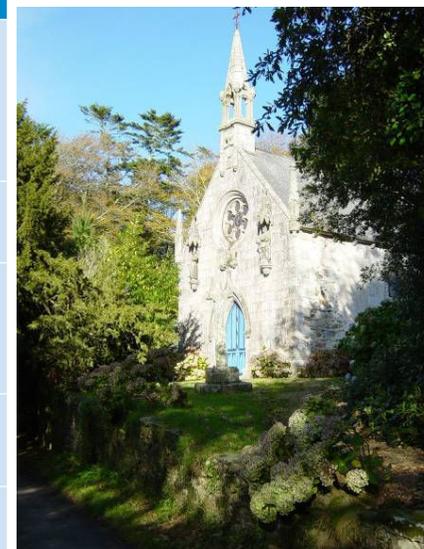
La préservation du petit patrimoine

Le petit patrimoine pleumeurois est identifié au plan des protections paysagères et doit être préservé au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

Le tableau ci-dessous (extrait du SCOT) témoigne des bonnes pratiques à mettre en œuvre pour mettre en valeur ce patrimoine.

Patrimoine :	Fonction d'origine :	Bonnes pratiques :	
		Restaurer et entretenir	Aménager les abords
Les fontaines	Elles apportaient une eau de source aux habitants, et étaient un lieu de célébration du saint protecteur.	<ul style="list-style-type: none"> Nettoyer chaque année les mousses et verdure Prémunir contre les fuites d'eau, qui peuvent déstabiliser les abords Maintenir le bon fonctionnement du système de captage de l'eau Reposer les pierres qui se descellent 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir des abords épurés : sols simples, pas de bacs à fleurs, de mobilier urbain...
Les puits	Jusqu'à la réalisation des premiers systèmes d'adduction d'eau, c'est grâce à ces puits que les hommes tiraient leur eau potable.	<ul style="list-style-type: none"> Déposer et reposer les maçonneries descellées Entretien le mécanisme de puisage 	<ul style="list-style-type: none"> Eliminer les éléments décoratifs superflus Eliminer les éléments techniques disgracieux (poubelles, signalétiques...)
Les lavoirs	C'est dans ces édifices qu'étaient lavés les vêtements, et que se nouaient les relations sociales entre les femmes du village.	<ul style="list-style-type: none"> Reposer les maçonneries descellées Prémunir contre les infiltrations d'eau Nettoyer les mousses, verdure et boues de fond de bassin 	<ul style="list-style-type: none"> Eliminer les éléments techniques disgracieux (poubelles, signalétiques...) Créer un sol en gravier, pelouse ou sable en milieu rural Créer un sol minéral en milieu urbain
Les routoirs à lin	Les routoirs ont servi au rouissage du lin jusqu'au début du XX ^{ème} siècle. Très polluante pour l'eau, cette technique a été abandonnée.	<ul style="list-style-type: none"> Déposer et reposer les maçonneries Remettre en eau les bassins, qui accueilleront une petite faune (batraciens...) 	<ul style="list-style-type: none"> Eviter la disparition sous la végétation Maintenir les abords naturels d'origine
Les chapelles	Elles ont été construites pour dédoubler un lieu de culte, célébrer la mémoire d'un défunt ou affirmer la position sociale d'un notable.	<ul style="list-style-type: none"> Préserver des infiltrations d'eau Entretien les maçonneries et scellements Repeindre les menuiseries tous les 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir les haies contigües taillées Eviter les signalétiques disgracieuses Créer un sol en gravier, pelouse ou sable en milieu rural Créer un sol minéral en milieu urbain
Les oratoires	Ils constituent des lieux de processions, de cantiques et de prières, caractéristiques du monde rural.	<ul style="list-style-type: none"> Peindre les ferronneries Restituer les éléments manquants (grille, croix) Mettre hors gel les fondations 	<ul style="list-style-type: none"> Créer un sol minéral en milieu urbain
Les calvaires	Ils ont été érigés pour commémorer la passion du Christ, le plus souvent à la croisée de chemins ou dans les cimetières.	<ul style="list-style-type: none"> Reposer les maçonneries descellées Réparer la couverture le cas échéant Repeindre les parties métalliques régulièrement Vérifier la stabilité de la croix 	<ul style="list-style-type: none"> Eviter les clôtures Eviter les signalétiques disgracieuses Ne pas créer de trottoir dans les zones rurales Elaguer les arbres à proximité
Les murs et murets	Les murets ont pour fonction première de marquer les limites de parcelles, ou de maintenir des terres en soutènement.	<ul style="list-style-type: none"> Stabiliser les fondations et refaire les joints le cas échéant Prendre en compte à l'occasion des modifications du parcellaire ou du réseau viaire 	<ul style="list-style-type: none"> Eviter les enrobés à la base des murs Protéger les linéaires en propriétés multiples

Tableau de synthèse des bonnes pratiques à l'appui des Communes



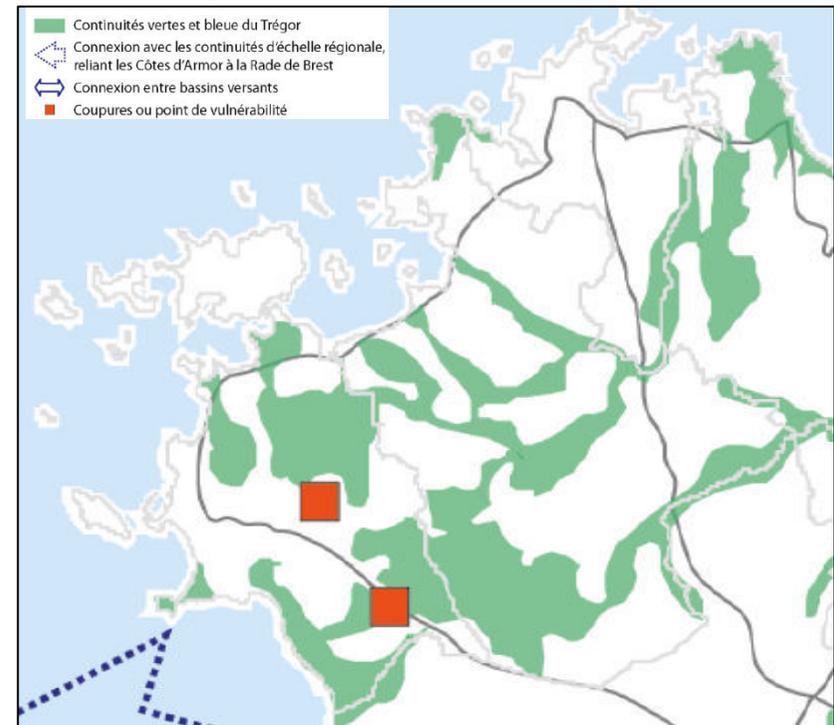
Les continuités écologiques

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. L'identification et la délimitation des continuités écologiques doivent notamment permettre aux espèces animales et végétales dont la préservation ou la remise en bon état constitue un enjeu national ou régional de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Ces continuités écologiques structurantes ont été identifiées par le SCOT du Trégor et sont visibles sur la carte associée au PADD, au plan des protections paysagères et dans le rapport de présentation du P.L.U. Elles sont essentiellement classées en zones naturelles ou agricoles au P.L.U. La préservation des zones humides, du bocage et de nombreuses surfaces boisées prévue au P.L.U. est essentiel pour atteindre cet objectif. Des actions mises en place par les syndicats de bassins versants visent à maintenir, renforcer et restaurer ces continuités écologiques : Contrat Restauration Entretien des cours d'eau (continuité piscicole, etc.), contrats Natura 2000 proposés aux propriétaires de parcelles du site pour protéger ces milieux et espèces, actions en faveur du bocage, etc.

Les projets situés dans ou en limite de la trame verte et bleue devront intégrer dans leur conception la préservation des continuités écologiques existantes. Dans les parties déjà urbanisées de la trame verte et bleue (quartier du Brouster, certaines parties des hameaux de Keraliès, Kervégan et Keryvon, pôle Phoenix/parc du Radôme, etc.) il est important de ne pas gêner le déplacement des espèces. Les recommandations suivantes peuvent être mises en œuvre. Pour créer des conditions favorables aux déplacements des espèces, ces recommandations peuvent être étendues à l'ensemble de la commune, même lorsque l'on ne se situe pas dans une continuité verte et bleue structurante.

Extrait du SCOT du Trégor : les continuités écologiques structurantes apparaissent en vert et bleu.



RECOMMANDATIONS EN FAVEUR DU DEPLACEMENT DES ESPECES

- Supprimer ou limiter les éclairages nocturnes (halo limité et lumière plaquée au sol pour ménager des zones d'ombres lorsqu'un éclairage est nécessaire pour des conditions de sécurité). Il conviendra de conserver des coulées sombres sur des continuités arborées existantes et/ou à créer.
- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres (en prenant également en compte les arbres situés sur les parcelles voisines) et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).
- Maximiser les surfaces enherbées et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Eviter tout traitements chimiques non sélectifs et à rémanence importante et conserver des espaces « sauvages ».
- Ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.
- Privilégier des clôtures de type muret de pierre sèche, talus-mur ou talus, haie diversifiée.

Par ailleurs, en cas de présence avérée de chauve-souris dans des bâtiments sur lesquels des travaux sont projetés, la mairie doit être contactée pour conseiller les porteurs de projet dans les travaux de rénovation afin d'assurer le maintien de cet habitat (travaux à réaliser en dehors de la période de mai à octobre, fermeture des accès à proscrire, etc.).

4. Éléments de programmation

Echéancier indicatif pour les secteurs AU à vocation d'habitat

La mobilisation des zones à urbaniser pour l'habitat du P.L.U. est conditionnée à la capacité à maîtriser le foncier pour la collectivité ou des porteurs de projet privés et à la réalisation de certains équipements communaux (mise à niveaux des STEP). L'échéancier ci-dessous est proposé à titre indicatif, tant dans les années de mobilisation que dans l'ordre d'urbanisation des secteurs.

	Surface globale	Objectif de programme minimal	Statut au PLU	Conditions préalables à l'urbanisation	Année estimée d'urbanisation
Petits Colons Guingampais Landrellec	1,64 ha	20 logements par hectare	1AUv1	Constructible immédiatement. Permis d'aménager délivré.	2014
Landrellec	1,48 ha	20 logements par hectare	1AUv2	Constructible immédiatement.	2015
Abri-côtier Ile-Grande	2,15 ha	20 logements par hectare	2AU	Devenir des chalets et mobil-homes à régler en cas de réaffectation à l'habitat.	2015-2016
Guéradur centre	0,65 ha	20 logements par hectare	2AU	Conditions d'une desserte sécurisée à étudier en concertation avec l'Agence Technique Départementale de Lannion.	2015
Pont Tourgon bourg	4,73 ha	20 logements par hectare	2AU	Augmentation de la capacité de la station d'épuration du bourg (en cours) Finalisation au préalable de l'opération cœur de bourg et absorption de la population nouvelle résultant de ce nouveau quartier. Compensation foncière à trouver pour les agriculteurs impactés.	2017-2018
Pont Coulard	0,85 ha	20 logements par hectare	2AU	Opportunité de l'extension du réseau d'assainissement collectif à étudier.	2020
Pors Gelin Ile-Grande	1,32 ha	20 logements par hectare	2AU	Amélioration du fonctionnement de la station d'épuration de l'Ile-Grande.	2021