

Plan local d'urbanisme
intercommunal valant
Programme local de
l'habitat

Version arrêté
du 24 juin 2025

Version second arrêté du
16 décembre 2025



OAP SECTORIELLES Livret n°2

De Penvénan à Plouzélambre

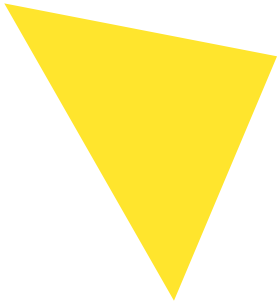
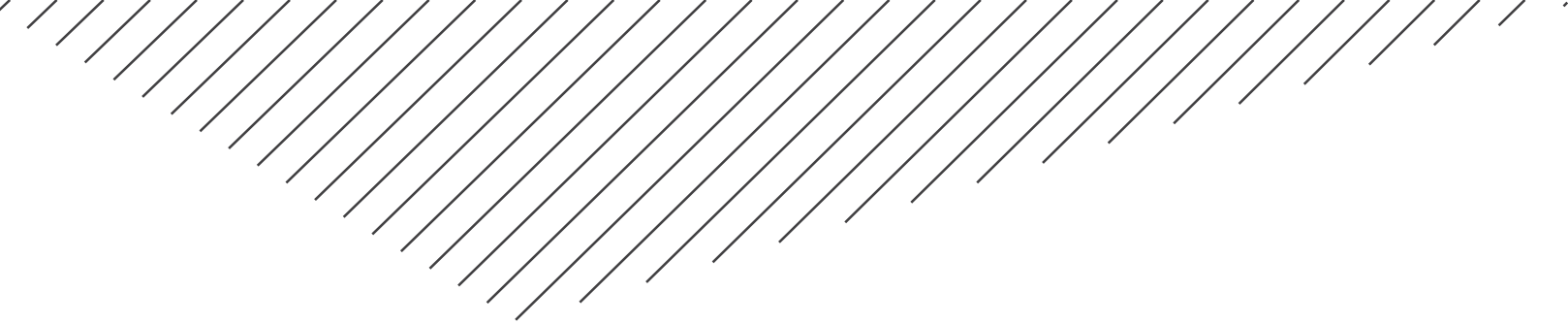
PLEUMEUR-BODOU

Lannion-Trégor Communauté
CITADIA – PLUi-H – OAP sectorielles



Sommaire

Préambule	<u>3</u>	Plouaret	<u>189</u>
Principes d'aménagements généraux	<u>15</u>	Ploubezre	<u>211</u>
Les OAP par commune	<u>23</u>	Plougras	<u>233</u>
Penvénan	<u>24</u>	Plougrescant	<u>238</u>
Perros-Guirec	<u>46</u>	Plouguiel	<u>253</u>
Plestin-les-Grèves	<u>89</u>	Ploulec'h	<u>260</u>
Pleubian	<u>119</u>	Ploumilliau	<u>285</u>
Pleudaniel	<u>126</u>	Plounérin	<u>306</u>
Pleumeur-Bodou	<u>133</u>	Plounévez-Moëdec	<u>313</u>
Pleumeur-Gautier	<u>178</u>	Plouzélambre	<u>324</u>



Préambule

I/ Introduction

Le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUi-H) comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), afin de :

- Favoriser un urbanisme de projet,
- Améliorer la qualité des projets.

Le PLUi-H prévoit des OAP sur de nombreux sites en **zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)**. Ces secteurs présentent des potentiels de développement à des échéances plus ou moins longues : court, moyen ou long terme. De part leur dimensionnement, leur complexité ou leur intégration dans le tissu urbain, ces secteurs nécessitent un encadrement particulier.

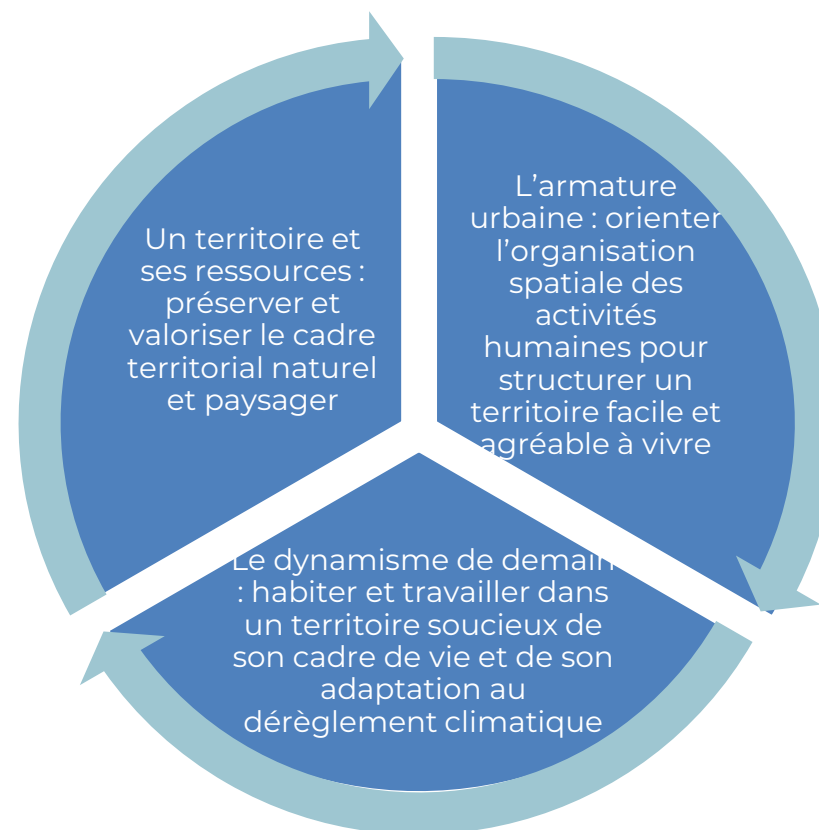
Opposabilité au tiers

L'OAP se positionne en **complémentarité des règlements écrits et graphiques** pour leur donner du sens et de la force. Elle apporte une dimension qualitative et contextuelle des règles qui tendent à être communes à l'échelle du territoire.

L'OAP a une **vertu pédagogique** qui cherche à expliquer les orientations recherchées par le projet de PLUi-H. Elle invite le pétitionnaire à se projeter au-delà du « déjà présent ».

Les OAP **s'appliquent sur des secteurs définis et s'opposent aux projets de construction et/ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité**. En ce sens, les travaux et les opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappel des 3 axes du PADD



Contenu des OAP sectorielles

- **Le principe :** Définir schématiquement des principes d'aménagement des futures opérations
- **L'objectif :** Traduire la stratégie d'aménagement de la commune en permettant de maîtriser l'aménagement des sites à enjeux (zones AU, secteurs de renouvellement urbain, entrées de ville, etc.). Elle peut donc être un outil pour préparer le dialogue avec les aménageurs, les porteurs de projet. Le contenu des OAP est variable selon les sites, les objectifs poursuivis et le degré de maturité des projets. Cela permet une juste mesure, au cas par cas, pour guider et orienter sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle..
- **Le contenu :** Le contenu des OAP est encadré par le code de l'urbanisme, cf. [articles ci-dessous](#).

*Les orientations d'aménagement et de programmation comportent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, (...) sur les unités touristiques nouvelles.***

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

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques du PLUi-H.

*Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification** des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementée par le code de l'urbanisme.*

Contenu des OAP sectorielles (suite)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu par le code de l'urbanisme*
- *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
- *Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.*

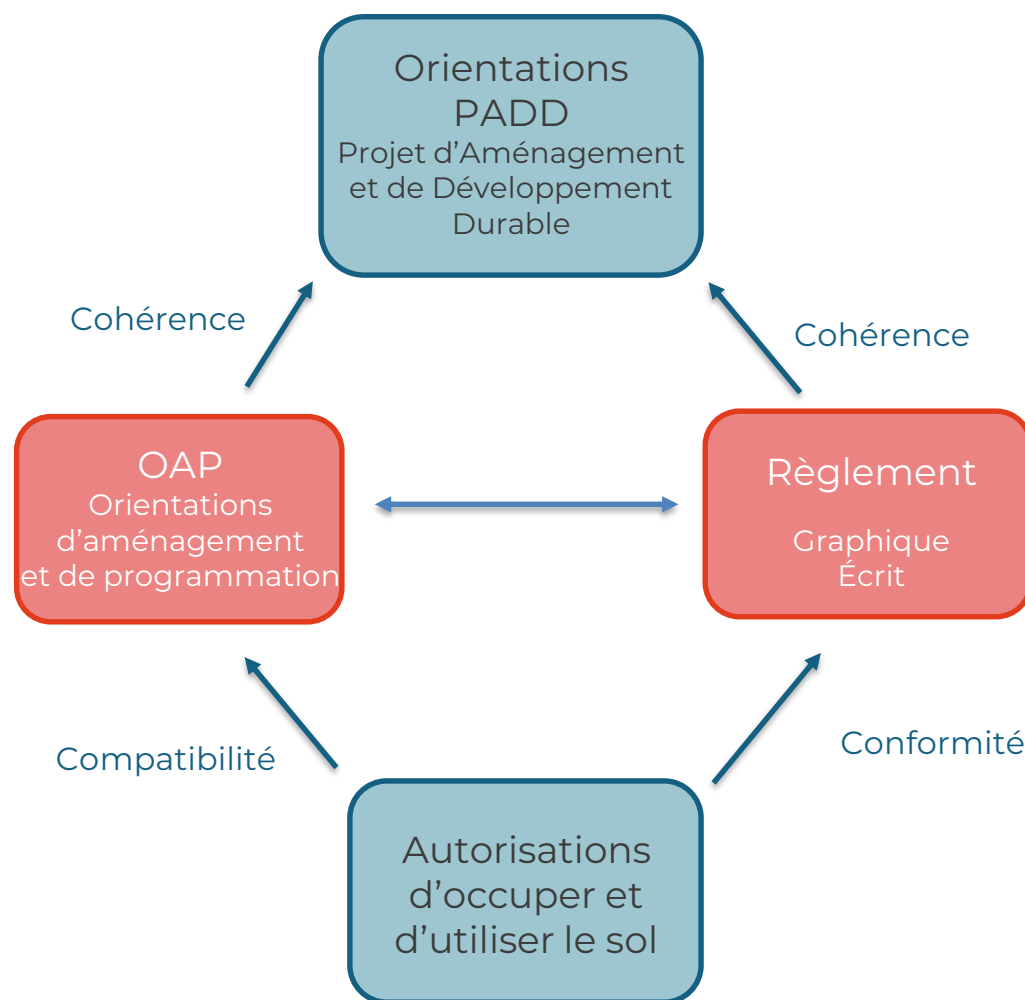
Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque.

En effet, les OAP seront **instruites dans un rapport de compatibilité avec les orientations par secteur, et en conformité avec les dispositions réglementaires** contenues dans le règlement écrit et graphique.

Définitions

- **Compatibilité** : les projets doivent respecter les principes et schémas définis dans les OAP, c'est-à-dire qu'ils doivent en respecter « l'esprit d'aménagement » mais un écart mineur est admis.
- **Conformité** : les projets doivent respecter strictement les dispositions du règlement du PLUi-H, celles des servitudes d'utilité publique, des règles annexes, etc.



Articulation des OAP et du règlement et rapports d'opposabilité

II. Guide de lecture des OAP sectorielles

Les OAP sont concernées par des orientations communes (**partie 1 «principes d'aménagement généraux»**) et spécifiques (**partie 2 « Les OAP par commune »**).

Les OAP sont localisées et classées en trois livrets dans l'ordre alphabétique du nom des communes.

Chaque commune fait l'objet d'une carte de localisation de l'ensemble des OAP à l'échelle communale et décline ensuite chaque secteur d'OAP dans une partie écrite d'orientations déclinées en plusieurs grandes thématiques et dans une partie graphique via un schéma de principe. Cf pages suivantes

Partie 1/ Principes d'aménagement

Ces principes sont déclinés par thématiques.

Ex : Préserver et poursuivre le maillage bocager, maintenir la fonction écologique des zones humides ...

Ex : Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

Partie 2/ Les OAP par commune

Structuration :

1/ Carte de localisation des OAP par commune

2/ OAP n°1 de la commune

- Principes d'aménagement écrits de l'OAP
- Schéma de principe de l'OAP

3/ OAP n°2 de la commune

Etc.

Enjeux : les grands objectifs poursuivis par l'OAP.



Programmation : Vocation (habitat, économie, équipement, mixité fonctionnelle), superficie, densité de logements prévue, minimum de logements à créer, échéancier, forme urbaine, phasage, ...



Principes d'accessibilité et de desserte : Accessibilité et réseau viaire, modes doux, stationnement, desserte par les TC, ...

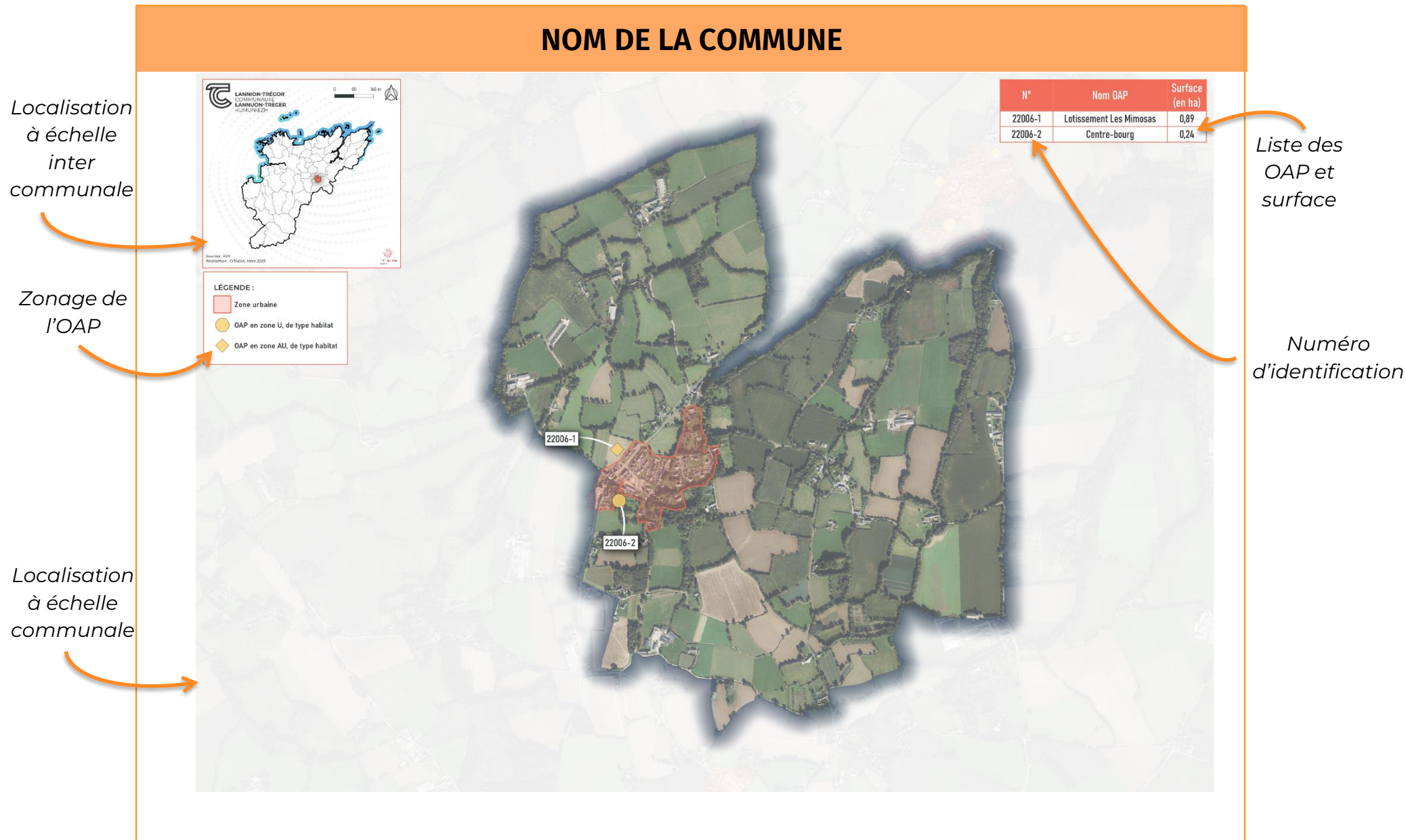


Principes environnementaux et paysagers : Continuités écologiques (TVB), espaces verts/naturels, paysage, topographie, performance énergétique des bâtiments, cours d'eau, eaux pluviales, zones humides, ...



Principes urbanistiques et architecturaux : Morphologie et formes urbaines, qualité urbaine du projet, espaces publics, implantation et orientation du bâti, aspect extérieur et matériaux, ...

Organisation d'une carte de localisation des OAP



Organisation des principes d'aménagement écrits d'une OAP habitat, équipement, mixte

Plusieurs types :
habitat, activités,
équipements,
commerces et
services.... Une OAP
peut être mixte en
accueillant différentes
vocations

Définition :
La densité
brute prend en
compte l'ensemble
du secteur considéré
sans exclusion (par
exemple des espaces
verts et de la voirie)
sauf précision par
sous-secteur

Plusieurs types
: cf page
suivante

Temporalités :
court terme = 5
ans, moyen terme
= 10 ans, long
terme = 15 ans

3 types: de modalités
de mise en œuvre et le
cas échéant des
phasages: cf tableau

NOM DE LA COMMUNE

OAP n°[Code INSEE]-[N° de l'OAP] – [Nom de l'OAP] - Principes d'aménagement



Enjeux

- Enjeu n°1
- Enjeu n°2
- ...



Programmation

Superficie	XX ha
Programme	Vocation
Densité brute	XX logts/ha

Forme urbaine envisagée *Habitat individuel, groupé, intermédiaire et collectif*

Logements à créer au minimum/dont logements sociaux *XX logements minimum (dont XX logements sociaux si le site est concerné)*

Echéancier *Court terme, moyen terme, long terme*

Phasage et modalités de mise en œuvre

- Une opération d'aménagement d'ensemble : lorsque l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence
- Plusieurs opérations d'ensemble possibles
- Urbanisation progressive



Principes d'accessibilité et de desserte

- Principe n°1
- Principe n°2
- ...



Principes environnementaux et paysagers

- Principe n°1
- Principe n°2
- ...



Principes urbanistiques et architecturaux

- Principe n°1
- Principe n°2
- ...

Organisation des principes d'aménagement écrits d'une OAP économique

NOM DE LA COMMUNE

OAP n°[Code INSEE]-[N° de l'OAP] – [Nom de l'OAP] - Principes d'aménagement



Enjeux

- Enjeu n°1
- Enjeu n°2
- ...



Programmation

Superficie	XX ha
Vocation future	Activités économiques
Spécialisation	Agroalimentaire, industriel, artisanal, logistique, tertiaire, commerces, services, ostréicole, maréicole
Propriété	Privée et/ou publique
Zonage PLUi-H	1AUy, 1AUyc, 1AUe, Uy, NI, Ao,
Echéancier	Court – moyen terme
Présence de réseaux (EU, AEP)	Oui ou assainissement non-collectif
Capacité des réseaux	Oui ou à vérifier, à adapter, extension eaux usées nécessaire, études complémentaires à mener, sans objet



Principes d'accessibilité et de desserte

- Principe n°1
- Principe n°2
- ...



Principes environnementaux et paysagers

- Principe n°1
- Principe n°2
- ...



Principes urbanistiques et architecturaux

- Principe n°1
- Principe n°2
- ...

Un type de destination: Activités économiques dont la spécialisation vient renseigner la nature

Plusieurs types : Une OAP économiques peut être mixte en accueillant différentes destinations

Plusieurs types en fonction des parcelles

Plusieurs types : Une OAP peut reposer sur différents zonages

Temporalités : court terme = 5 ans, moyen terme = 10 ans, long terme = 15 ans

Indication et points de vigilance sur la présence et la capacité des réseaux (eaux usées, alimentation en eau potable)

Focus : les différentes formes urbaines



Exemple d'un quartier d'habitat individuel pavillonnaire à Lannion.
Source : Google Street Maps

Habitat individuel :
constructions isolées dans leur parcelle, en retrait des limites séparatives.



Exemple : TLPA – à Landerneau
Crédits photo: Pascal Léopold

Habitat groupé :
constructions accolées les unes aux autres, principe de mitoyenneté sur les deux limites séparatives.



Exemple : TPLA à Pleyber-Christ

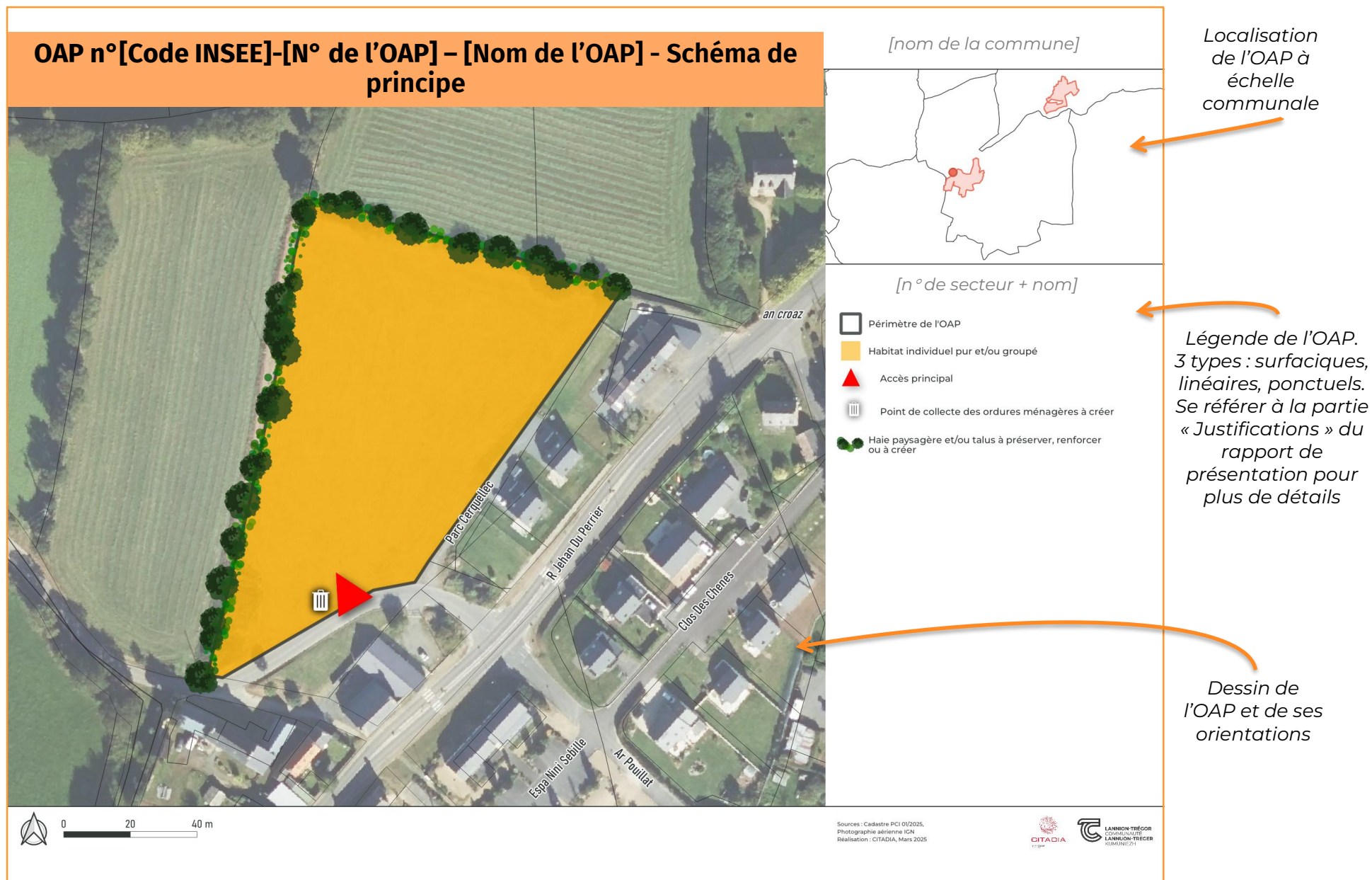
Habitat intermédiaire :
logements distincts superposés, avec un accès individuel aux logements, et un espace extérieur privatif.



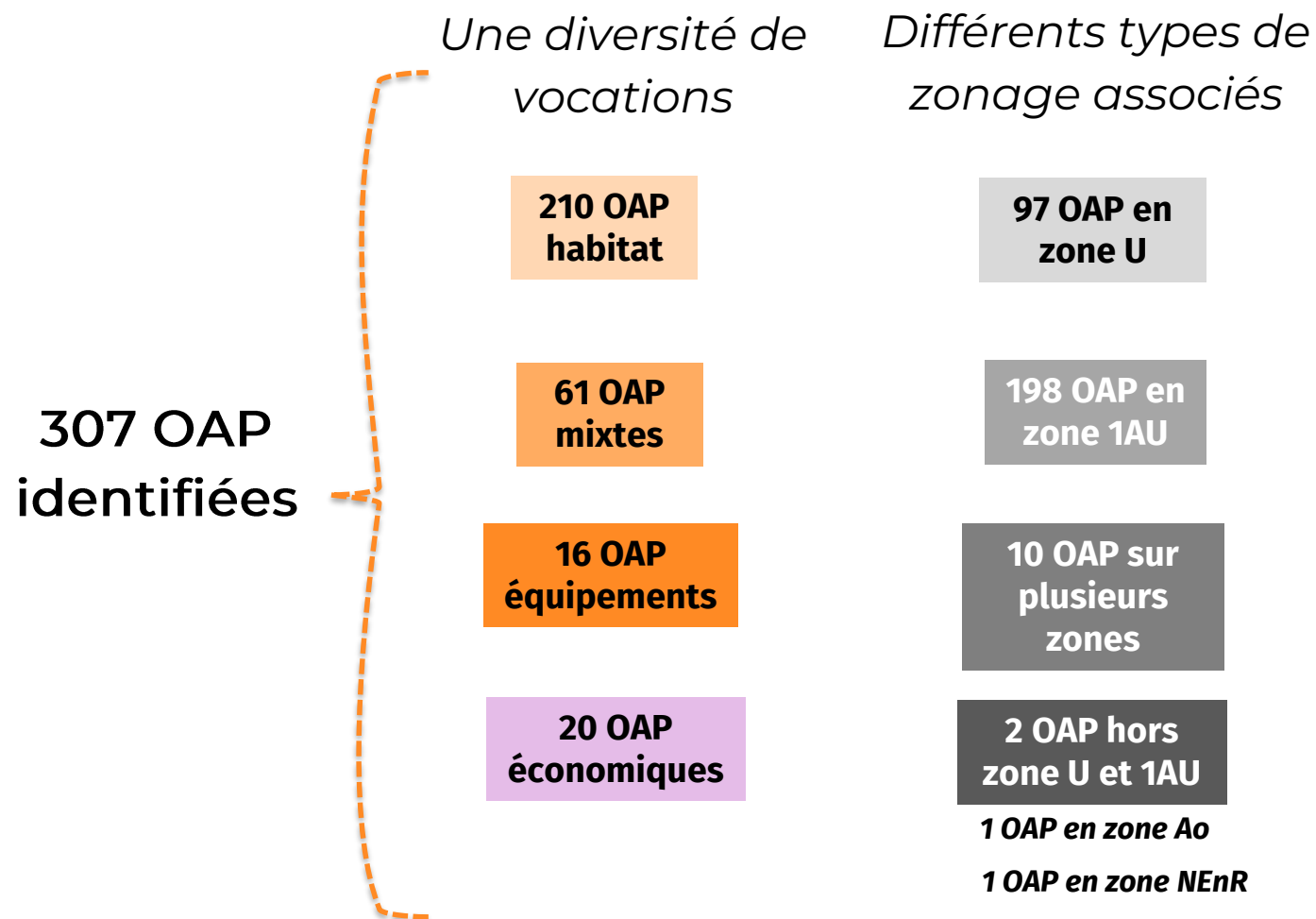
Exemple (44). Source : Observatoire du CAUE

Habitat collectif :
logements distincts superposés dont certains ne disposent pas d'un accès privatif mais d'un accès commun.

Organisation du schéma de principe d'une OAP



III. Vue d'ensemble des OAP



Définitions

- **Une OAP en zone U** correspond aux OAP situées dans un tissu déjà densément urbanisé et/ou au sein de petites dents creuses.
- **Une OAP en zone 1AU** correspond aux OAP situées dans une zone dite « à urbaniser », qu'il est possible d'urbaniser immédiatement. Elle peut être dans l'enveloppe urbaine, dans de grandes dents creuses, ou en extension.
- **2 OAP sont situées hors zones U ou AU** : une en zone Ao pour encadrer des activités de type ostréicoles et marécoles, et une en zone EnR pour encadrer des dispositifs EnR type photovoltaïque



1

Principes d'aménagements généraux



Qualité environnementale et paysagère

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans une OAP sectorielle devra respecter les orientations de l'OAP thématique Trame verte et bleue, notamment :

- Préserver et poursuivre le maillage bocager intra-parcellaire ainsi qu'en limite de site en s'appuyant sur la liste préconisée pour la plantation de haies bocagères annexée au règlement écrit. En cas de suppression partielle des talus ou haies bocagères pour des raisons techniques ou de sécurité, des linéaires seront à compenser dans le site ou à ses abords. De manière préférentielle, les haies comporteront à minima 6 à 8 essences adaptées aux contraintes du site en veillant à respecter une part de 75% d'espèces locales en Trégor ;
- Laisser les haies se densifier de façon spontanée et permettre une gestion adaptée des espaces en place (intensité et période des coupes), alimentant préférentiellement la filière bois-énergie ;
- Favoriser une gestion différenciée des espaces verts ;
- Veiller à ne pas intervenir sur les éléments arborés entre le 1er mars et le 15 août, lors de la période de nidification et de l'élevage des jeunes oiseaux ;

- Identifier les enjeux spécifiques de préservation du patrimoine naturel et prendre en compte les réglementations ainsi que les sensibilités des espèces afin d'adapter les périodes et les méthodes d'intervention sur les sites d'OAP ;
- Encourager les dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques en toiture par exemple) ;
- Favoriser la végétalisation des toitures et des espaces sur dalle ainsi que la plantation d'arbres de haut-jet y compris le long de la voirie ;
- Préserver les corridors noirs en limitant au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.



*Exemple d'espace public bénéficiant d'une gestion différenciée des espaces verts, qui permet de préserver la flore « spontanée »
Cerema*



Gestion des eaux pluviales

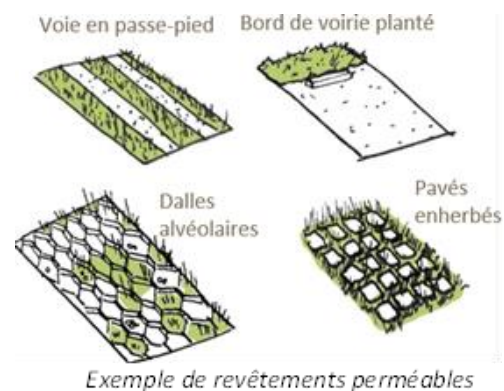
La gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la réflexion dès la première phase de conception de l'aménagement du secteur.

L'organisation spatiale du secteur (l'implantation des bâtiments, l'organisation des espaces de circulation et de stationnement, l'organisation des espaces verts, le cas échéant la définition des emprises des lots) ainsi que son nivellement doivent être conçus de manière :

- à maximiser en priorité les espaces verts de pleine terre ;
- à disposer les espaces verts de pleine terre de manière à pouvoir les valoriser pour la gestion des eaux pluviales : privilégier l'aménagement des espaces verts dans les points bas topographiques, éviter le morcellement des espaces verts, éviter les espaces verts résiduels étroits sur les pourtours des parcelles... ;
- à limiter l'imperméabilisation du site au strict nécessaire, notamment en aménageant obligatoirement les places de stationnement avec un revêtement perméable et une structure d'infiltration et en privilégiant la même technique pour les espaces de circulation.
- à collecter les eaux pluviales en surface, sans créer de réseaux de collecte souterrains ;

- à assurer une gestion des eaux pluviales pleinement intégrée aux aménagements, en privilégiant l'infiltration à faible profondeur et dans des dispositifs multifonctionnels ;
- à intégrer au projet la notion de « parcours à moindre dommage » des écoulements d'eau générés par les événements pluvieux exceptionnels (débordements des dispositifs de gestion des eaux pluviales du site et/ou des écoulements provenant de l'amont).

Le projet d'aménagement respectera l'ensemble des dispositions du zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté.



Désimperméabilisation du parking de l'université Saint-Jerôme, Marseille, La Marseillaise



Gestion des eaux pluviales

Cinq types de cas particuliers ont été identifiés :

- les zones vulnérables aux inondations par ruissellement ;
- les secteurs aménagés sur des terrains en forte pente ;
- les secteurs de renouvellement urbain ;
- les secteurs présentant une forte densité de bâti à l'état projeté ;
- les secteurs où une pollution des sols est connue ou suspectée.

Parmi ces cas particuliers, des recommandations spécifiques sont prévues dans les secteurs d'OAP concernés. Pour les zones vulnérables aux inondations par ruissellement, les recommandations sont les suivantes :

Les zones vulnérables aux inondations par ruissellement ont été identifiées par une analyse topographique et une modélisation du ruissellement à grande échelle sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté.

Si le secteur d'aménagement est concerné par une vulnérabilité aux inondations par ruissellement, elle devra impérativement être approfondie à l'échelle du secteur d'aménagement :

- en identifiant s'il existe en amont un bassin versant susceptible de produire des écoulements en direction du projet;
- en réalisant des relevés topographiques précis du site, afin de préciser la trajectoire des écoulements et l'emprise des zones susceptibles d'être inondées;
- en identifiant les enjeux (biens et personnes) situées à proximité et en aval.

La conception d'ensemble du projet d'aménagement (organisation spatiale, implantation des bâtiments, nivellement) devra tenir compte de la vulnérabilité de manière à limiter les conséquences des événements pluvieux exceptionnels, pour le projet lui-même et pour les autres enjeux concernés.



Zones humides

Il s'agit de favoriser la création, la préservation et/ou le maintien de zones humides connues ou potentielles. Ces zones humides font partie prenante de la trame bleue du territoire. Elles participent également à la gestion des eaux pluviales.

- Pour les secteurs concernés par la présence d'une zone humide avérée : protéger les zones humides existantes et leur fonction écologique et empêchant leur altération dans le cadre des futurs aménagements.
- Pour les secteurs concernés par la présence d'une zone humide potentielle : délimiter précisément les zones humides en amont des projets et, le cas échéant, éviter leur emprise dans le cadre des futurs aménagements.

Pour rappel, le SRADDET Bretagne, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Baie de Lannion et le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo émettent des règles et principes avec lesquels les orientations des secteurs d'OAP doivent être compatibles, notamment en matière de zones humides. L'OAP Trame Verte et Bleue du PLUi émet également des orientations en faveur de leur préservation.



Gestion de l'eau potable et assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être **obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression** présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est **interdite**. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.



Belvédère au bord du lot – Source: CAUE 34



Supports pédagogiques de sensibilisation à la qualité des milieux



Mise en valeur de l'eau grâce à un ponton surélevé dans la ville médiévale de Guingamp



Cheminement balisé le long d'un cours d'eau

Exemples d'aménagements pour la valorisation des cours d'eau



Mobilier urbain, Novéant-sur-Moselle (CAUE 57)



Exemple d'un réaménagement de place au mobilier urbain sobre, Sargé-lès-le Mans (CAUE 72)

Exemples de mobilier urbain pour favoriser la convivialité des espaces



Qualité des espaces publics

- L'aménagement des espaces publics veillera à **intégrer des questions de biodiversité** dans le respect des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques en trouvant les moyens de maintenir des principes de transparences écologiques (plantations, respect des écosystèmes, ...).
- Les **espaces libres communs seront plantés et aménagés** (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- L'aménagement des espaces publics centraux type **place ou placette devra permettre la cohabitation des usages** avec du stationnement pour les cycles, du mobilier urbain adapté et propice au lien social (mobilier sportif, mobilier pour s'asseoir, ombrage...) et devra permettre également l'accueil d'animations ou de services/commerces ambulants.
- **Le revêtement de sol devra être qualitatif et doit permettre l'accès PMR.** Il est encouragé d'utiliser des revêtements avec des reliefs et couleurs différents afin de participer à l'animation paysagère. Il devra être pensé pour limiter l'imperméabilisation du sol.
- **La valorisation des cours d'eau et leur appropriation par les habitants est encouragée** par plusieurs biais :
 - Végétalisation des berges
 - Création d'espaces verts et d'aménagements légers aux abords des cours d'eau
 - Aménagement d'itinéraires piétons et cyclables le long des berges.



Principes urbanistiques et architecturaux

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans une OAP sectorielle devra respecter les orientations de l'OAP thématique patrimoine. Elle devra notamment :

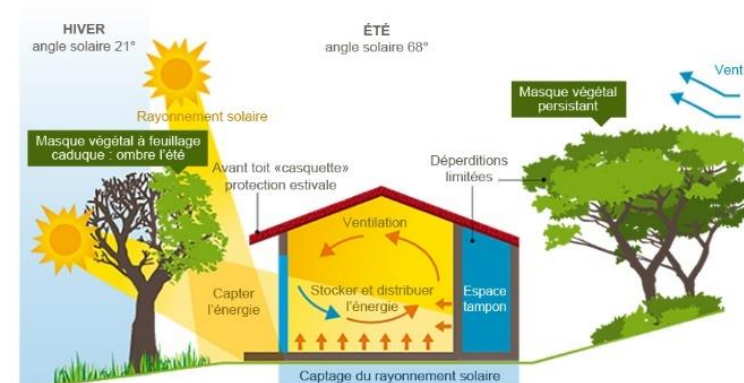
- Limiter la consommation d'espace en optimisant la construction du bâti et des aménagements, il s'agit notamment de favoriser : la compacité du bâti, l'intégration du stationnement dans les constructions sauf impossibilité technique, la mutualisation des espaces de stationnement, la mutualisation d'espaces de vie communs, la création d'espaces verts communs ;
- Garantir une conception qualitative des constructions et des espaces libres non bâtis ;
- Eviter les constructions et les aménagements susceptibles de constituer un obstacle aux écoulements des eaux pluviales ;
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments (implantation, orientation, forme ...) et limiter les effets d'îlots de chaleur urbain (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux ...) ;
- Promouvoir une construction à haute qualité environnementale et utiliser des matériaux de qualité : il s'agit notamment de permettre l'accueil de dispositifs ENR type photovoltaïques en toiture, et de respecter la réglementation thermique en vigueur
- Privilégier une implantation des bâtiments tenant compte du relief naturel et des vues ;
- Privilégier des matériaux et des teintes naturelles; ainsi que des matériaux biosourcés ;
- Garantir une harmonie des formes, gabarits et couleurs.



*Le Quadri, village urbain
d'activités et d'innovation solidaire
Rennes Métropole*



*Mosaïque des matériaux biosourcés,
Ecobatys*



Les principes bioclimatiques, Capitale durable



Principes d'accessibilité et de desserte

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans une OAP sectorielle devra respecter les orientations de l'OAP thématique Mobilités.

L'OAP sectorielle a vocation à préciser les conditions d'une plus grande cohabitation entre les différents modes de transport et les liens qui peuvent être renforcés en matière de mobilités, d'aménagement et de traitement des espaces publics.

L'OAP sectorielle cherche aussi à promouvoir une couture viaire entre les quartiers en y permettant les conditions de déplacements pour les modes actifs. Elle permet de traduire des orientations destinées à améliorer et à favoriser l'utilisation des différents modes.

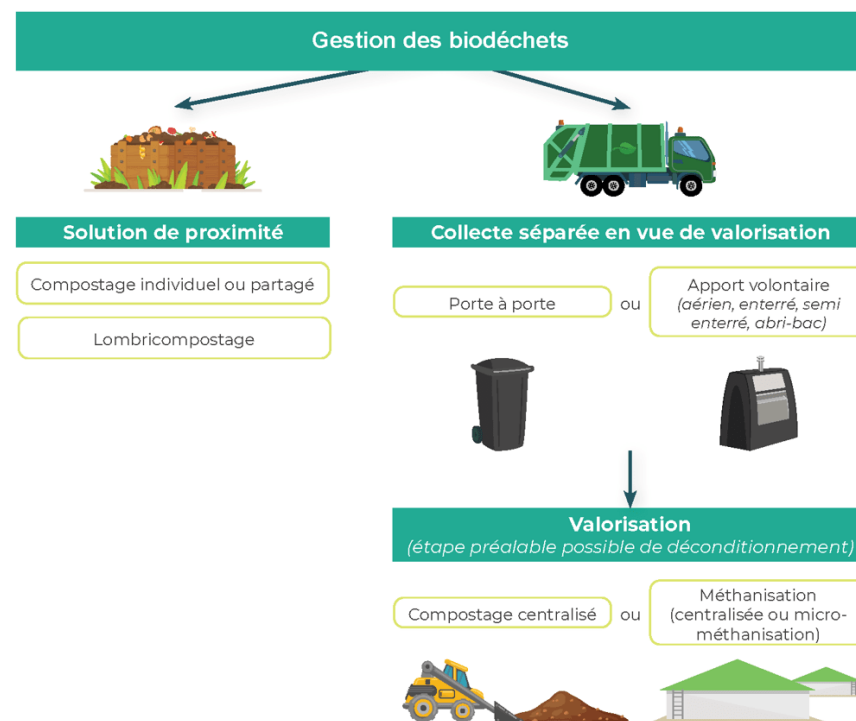
La prise en compte de ces principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets d'aménagement doit permettre la création d'opérations mieux intégrées dans le tissu urbain des villes et des bourgs par Lannion-Trégor Communauté et par les communes.

L'OAP sectorielle vient également apporter des orientations pour renforcer la trame des espaces publics, valoriser les continuités paysagères, assurer l'accessibilité aux centralités, aux gares, aux équipements et aux services pour mieux relier les centralités.

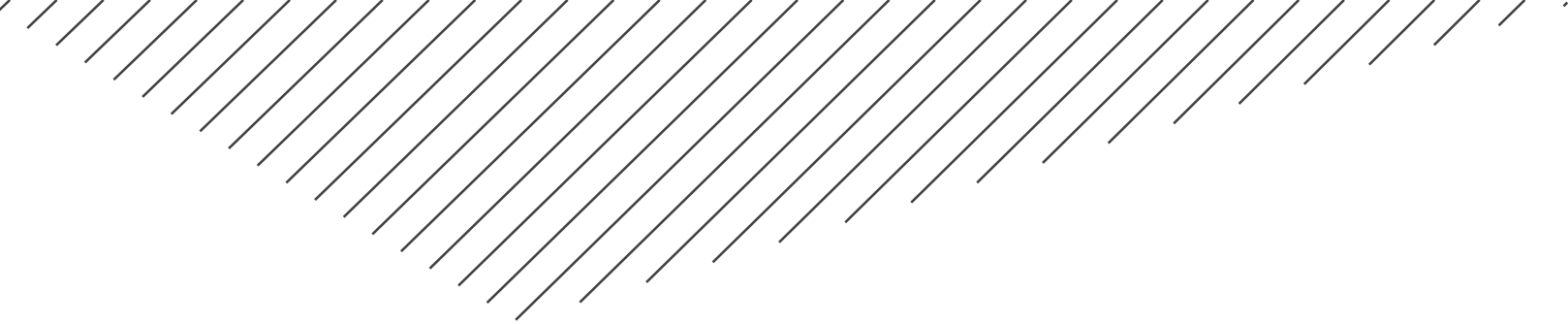


Gestion des déchets

- L'accès à tous au tri des biodéchets à la source doit être facilité. L'aménagement de secteur de compostage individuel ou semi-collectif devra être étudié.
- La collecte des ordures ménagères sera, sauf impossibilité technique, réalisée à chaque point d'entrée/sortie des opérations. Des emplacements adaptés et intégrés dans leur environnement seront ainsi prévus.



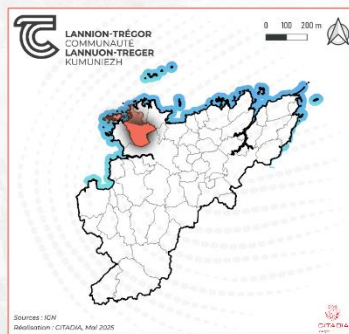
Exemple de dispositif pour la gestion des biodéchets, GRDF



2

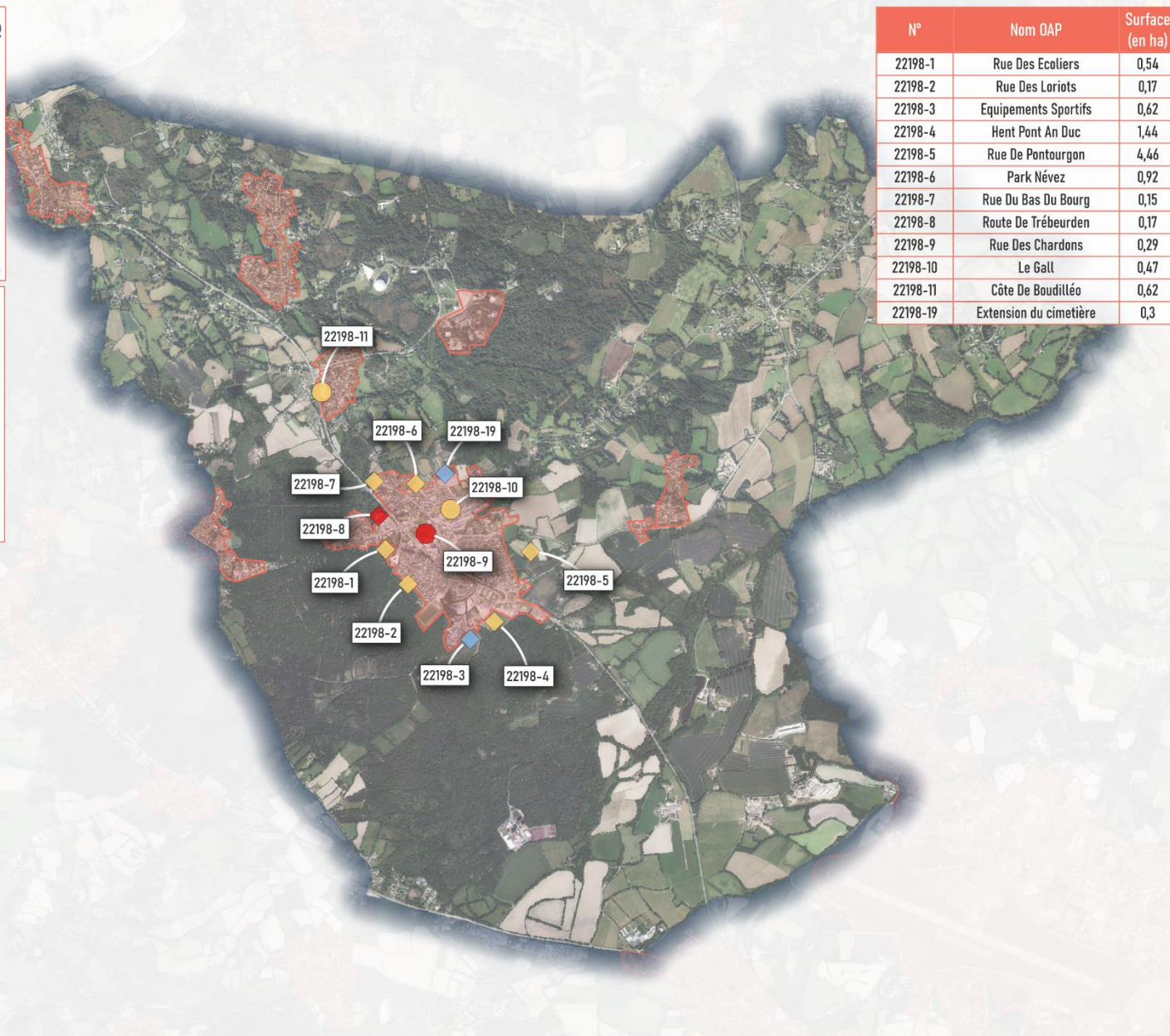
Les OAP par commune

PLEUMEUR-BODOU



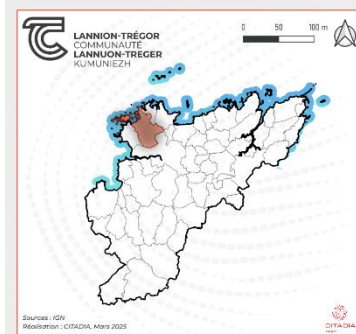
LÉGENDE :

- Zone urbaine
- OAP en zone U, de type habitat
- OAP en zone U, de type mixte
- OAP en zone AU, de type équipement
- OAP en zone AU, de type équipement - cimetière
- OAP en zone AU, de type habitat
- OAP en zone AU, de type mixte



N°	Nom OAP	Surface (en ha)
22198-1	Rue Des Ecoliers	0,54
22198-2	Rue Des Loriots	0,17
22198-3	Equipements Sportifs	0,62
22198-4	Hent Pont An Duc	1,44
22198-5	Rue De Pontourgon	4,46
22198-6	Park Névez	0,92
22198-7	Rue Du Bas Du Bourg	0,15
22198-8	Route De Trébeurden	0,17
22198-9	Rue Des Chardons	0,29
22198-10	Le Gall	0,47
22198-11	Côte De Boudilléo	0,62
22198-19	Extension du cimetière	0,3

PLEUMEUR-BODOU



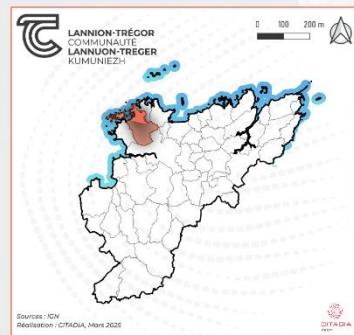
LÉGENDE :

- Zone urbaine
- OAP en zone AU, de type habitat
- OAP en zone AU, de type mixte

N°	Nom OAP	Surface (en ha)
22198-12	Kastell Vran	0,58
22198-13	Pors Gelin	0,42



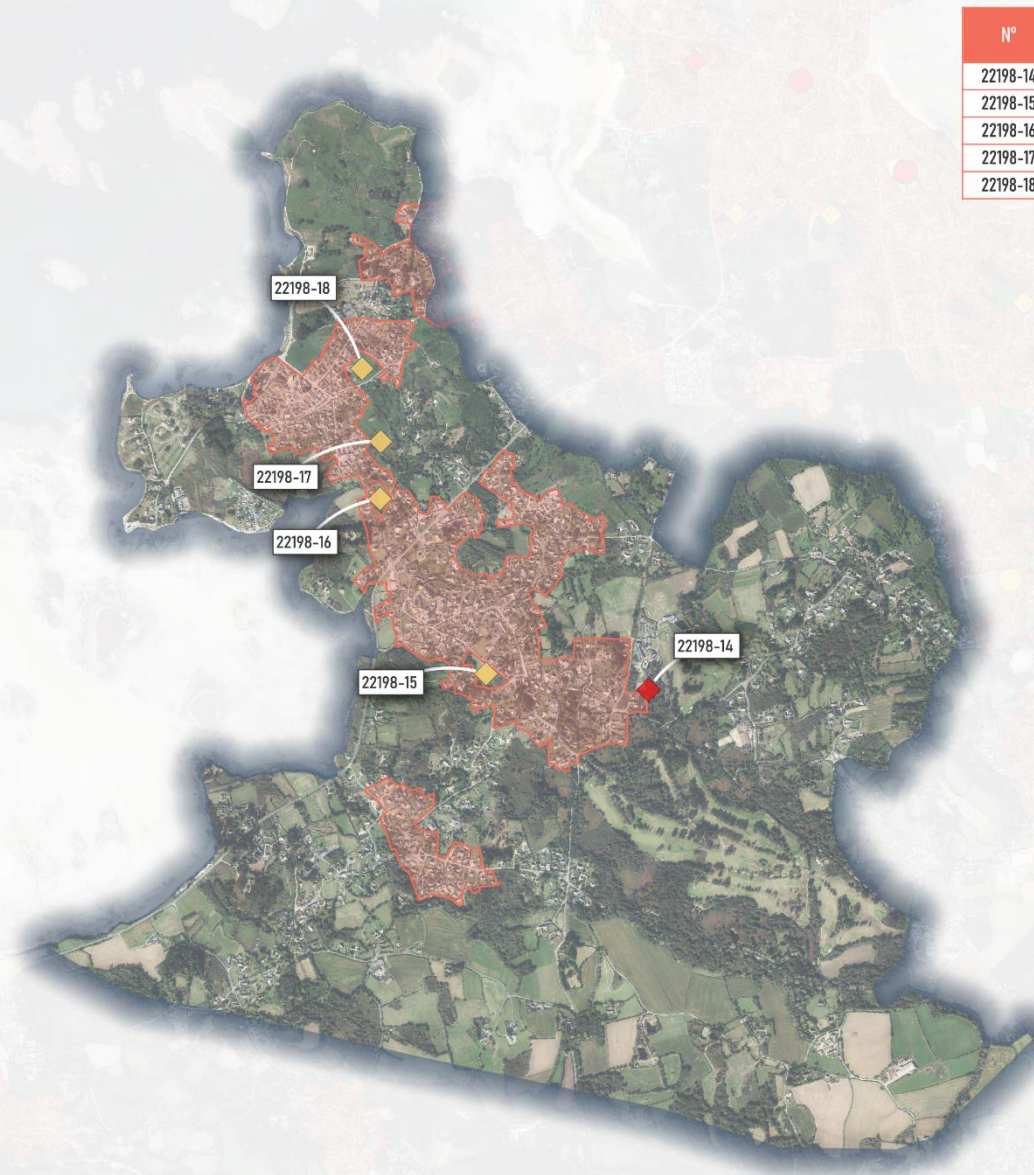
PLEUMEUR-BODOU



LÉGENDE :

	Zone urbaine
	OAP en zone AU, de type habitat
	OAP en zone AU, de type mixte

N°	Nom OAP	Surface (en ha)
22198-14	Golf Hôtel	1,63
22198-15	Route De Kérénoc	1
22198-16	Route De Landrellec	0,66
22198-17	Hameau De Goulmedec	1,5
22198-18	Kerwegano	1,13



OAP n°22198-1 - Rue des Ecoliers - Principes d'aménagement



Enjeux

- Valoriser du foncier sous occupé.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.
- Créer des logements à proximité immédiate d'équipements structurants.



Programmation

Superficie	0,54 ha
Programme	Mixte - activités médicales/paramédicales et logements
Densité brute	30 lgts/ha

Forme urbaine envisagée : individuel dense, intermédiaire

Logements à créer au minimum/dont logements sociaux : Si programme 100% logements, au minimum 16 logements dont 30% à 50% logements sociaux soit de 4 à 8 logements

Echéancier : Moyen terme

Phasage et modalités de mise en œuvre : Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.



Principes d'accessibilité et de desserte

- Organiser la desserte du secteur depuis la rue des Ecoliers.
- L'accès devra prendre en compte la présence de l'école primaire à proximité immédiate et de l'afflux en termes de véhicules en fonction des heures de fonctionnement de l'établissement.
- Favoriser en priorité un bouclage viaire du secteur afin de limiter autant que possible les voiries en impasse.
- Aménager un cheminement doux traversant au nord du secteur afin de relier la route de Trébeurden à la rue des Ecoliers.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver au maximum les haies bocagères du site (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Aménager une frange paysagère à l'ouest du site d'aménagement afin de garantir une implantation harmonieuse des constructions avec la zone humide à l'ouest du secteur.
- Préserver et renforcer la frange paysagère au sud du secteur afin de conforter l'ambiance paysagère du site, réduire les potentielles nuisances liées à l'école primaire implanter en limite sud de l'opération et créer un écran pour limiter les vues directes.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Approfondir la connaissance de la vulnérabilité aux inondations par ruissellement à l'échelle du projet pour adapter l'aménagement et limiter les impacts des pluies exceptionnelles en appliquant les principes énoncés à l'article 17 du zonage pluvial.

OAP n°22198-1 - Rue des Ecoliers - Principes d'aménagement

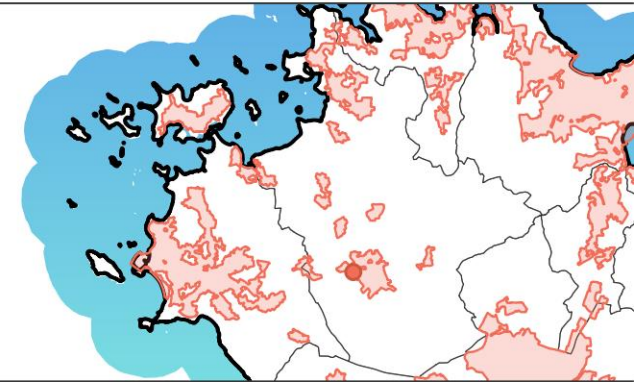


Principes urbanistiques et architecturaux

- Diversifier les formes d'habitat (maison groupée, intermédiaire) et les tailles de parcelle pour proposer une offre variée de logements.
- Planter de manière préférentielle les activités médicales/paramédicales au sud/sud-est de la parcelle en complémentarité ou non d'un programme de logements et développer des logements sur le reste du site.
- Assurer la bonne articulation entre les différents usages.
- 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.
- Soigner le traitement des espaces communs : des placettes plantées, poches de stationnement mutualisés, espaces en pleine-terre.
- Limiter la constructibilité et les surfaces perméabilisées en frange ouest du site pour ne pas compromettre la fonctionnalité de la zone humide.
- Limiter les vues directes ou plongeantes sur l'école primaire.

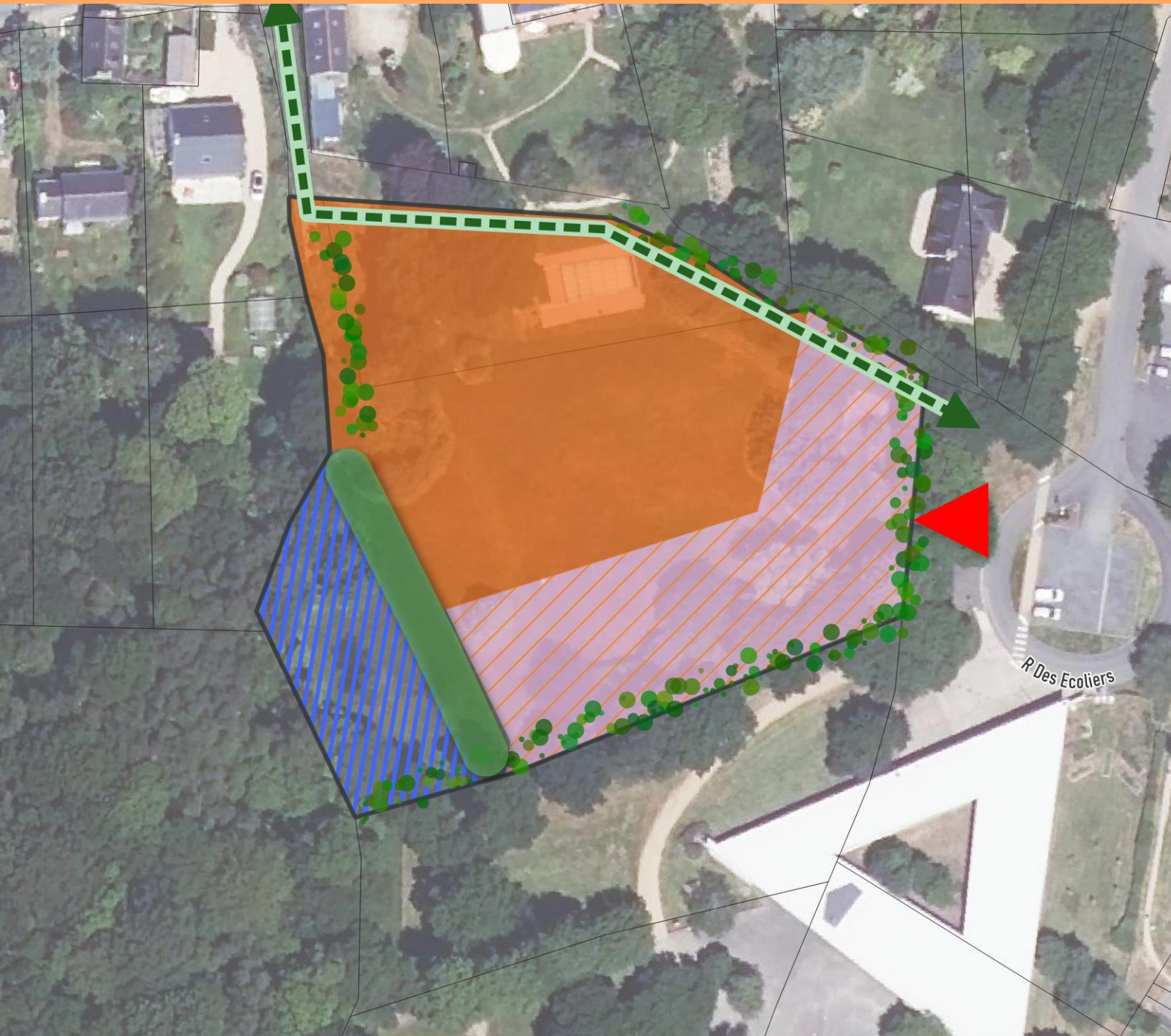
OAP n°22198-1 - Rue des Ecoliers - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-1
Rue Des Ecoliers

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Zone humide à préserver
- Accès principal
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
- Frange paysagère à valoriser ou à créer



R Des Ecoliers



0 10 20 m

OAP n°22198-2 - Rue des Loriots - Principes d'aménagement



Enjeux

- Maîtriser l'urbanisation de ce site en proposant des formes urbaines cohérentes avec l'existant.
- Veiller à l'intégration du projet dans l'environnement naturel existant.



Programmation

Superficie	0,17 ha
Programme	Habitat
Densité brute	23 logs/ha
Forme urbaine envisagée	lots libres, individuel dense
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 4 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	L'urbanisation du site pourra se faire de façon progressive sans compromettre les principes sus-cités



Principes d'accessibilité et de desserte

- Organiser la desserte du secteur depuis la rue des Loriots.



Principes environnementaux et paysagers

- Prévoir de conserver la lisière sud du site et les arbres présents autant que possible sans remettre en question l'aménagement du secteur (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Prévoir une lisière arbustive en limite nord d'opération afin de préserver l'intimité de l'habitation existante.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



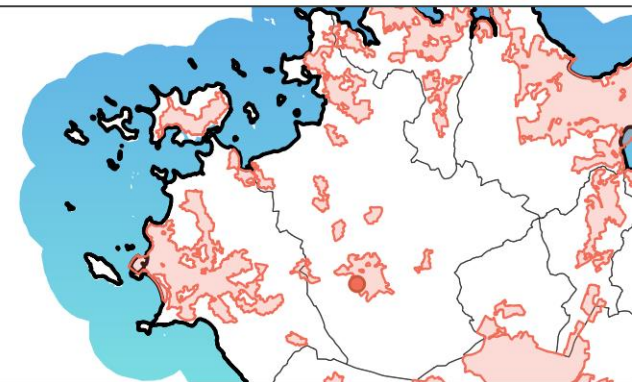
Principes urbanistiques et architecturaux

- Implanter de préférence les constructions à l'alignement de la voie de desserte et dégager des espaces jardinés à proximité de l'espace naturel environnant.

OAP n°22198-2 - Rue des Loriots - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-2
Rue Des Loriots

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel pur et/ou groupé
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



0 10 20 m

OAP n°22198-3 - Equipements sportifs- Principes d'aménagement



Enjeux

- Développer l'offre d'équipements sportifs en continuité et en complémentarité des équipements déjà présents sur la commune.
- Renforcer le pôle sportif et la pratique sportive.



Programmation

Superficie	0,62 ha
Programme	Equipements sportifs
Densité brute	

Forme urbaine envisagée

Logements à créer au minimum/dont logements sociaux

Echéancier Moyen terme

Phasage et modalités de mise en œuvre Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Principes d'accessibilité et de desserte

- Organiser la desserte de l'équipement depuis Hent Pont an Duc.
- Assurer l'aménagement d'un cheminement doux sécurisé pour accéder au site.



Principes environnementaux et paysagers

- Prévoir de conserver le talus planté en lisière ouest du site(en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

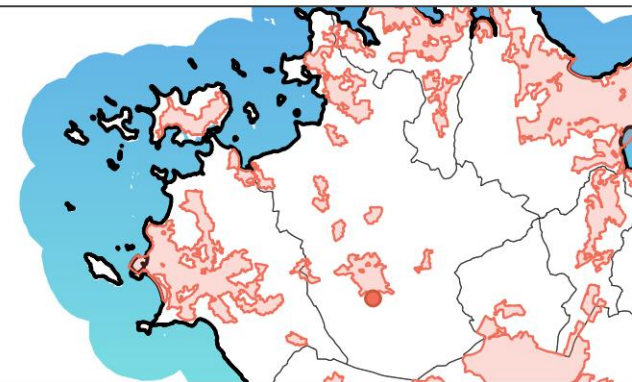


Principes urbanistiques et architecturaux

- Le secteur à vocation à accueillir des équipements sportifs de tout type.

OAP n°22198-3 - Equipements sportifs - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-3
Equipements Sportifs

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement
-  Accès principal
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



0 10 20 m

OAP n°22198-4 - Hent Pont an Duc- Principes d'aménagement



Enjeux

- Optimiser un ensemble foncier stratégique en centre-bourg.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.
- Diversifier l'offre de logements en proposant des formes urbaines variées.
- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité.



Programmation

Superficie	1,44 ha
Programme	Habitat
Densité brute	50 logs/ha
Forme urbaine envisagée	individuel dense -maison en bande), intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	au minimum 72 logements dont 40% à 60% logements sociaux soit 28 à 43 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer des voiries de desserte depuis la rue du Collège et la ZA du Salut de la Clarté. Ces voiries seront traitées de façon à permettre la cohabitation avec les usages des modes doux (cheminement sur les abords ou revêtement adapté).
- Favoriser un tracé des voiries hiérarchisé en limitant au maximum le nombre de voiries traitées en impasse. Lorsqu'elles sont nécessaires, les aires de retournement seront minimisées et traitées comme un espace public convivial.
- Préconiser l'aménagement d'aires de stationnement enherbé pour limiter l'imperméabilisation des sols.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver la zone humide et la frange arborée en limite sud-est du secteur en préservant l'ensemble des arbres et talus et en implantant préférentiellement les habitations en recul de ces espaces (en compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Préserver le talus en limite ouest du secteur. Ce dernier ne pourra être altéré que pour la création des accès nécessaires à l'aménagement du secteur.
- Aménager une frange paysagère en limite nord afin d'assurer une transition entre les espaces, préserver l'intimité et limiter les vues.
- Encourager la déclinaison de ces éléments sur les espaces publics et privés.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

OAP n°22198-4 - Hent Pont an Duc- Principes d'aménagement

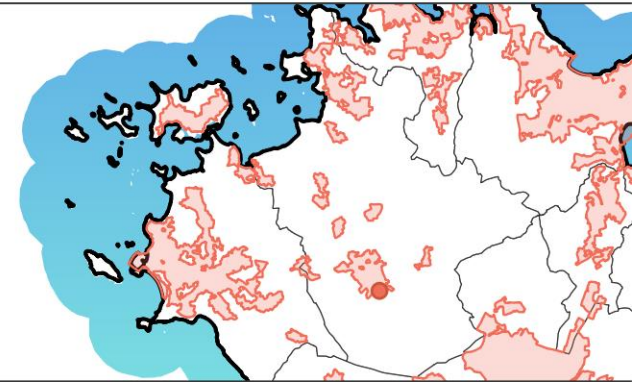


Principes urbanistiques et architecturaux

- Diversifier les formes d'habitat (maison groupée, intermédiaire, collectif) et les tailles de parcelle pour proposer une offre variée de logements.
- 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.
- Limiter la constructibilité et les surfaces perméabilisées en frange est du site pour ne pas compromettre la fonctionnalité de la zone humide.
- Etudier la possibilité d'aménager un espace public pour offrir des usages collectifs aux résidents prenant la forme d'un square, d'une placette ou d'une aire de jeu pour enfant.

OAP n°22198-4 - Hent Pont an Duc - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-4
Hent Pont An Duc

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
- Frange paysagère à valoriser ou à créer



skalier gwenn



OAP n°22198-5 - Rue de Pontourgon - Principes d'aménagement



Enjeux

- Optimiser un ensemble foncier stratégique en centre-bourg.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.
- Diversifier l'offre de logements en proposant des formes urbaines variées.
- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité.



Programmation

Superficie totale	6,97ha	
	Phase 1	Phase 2
Superficie constructible	1,38 ha	3,08ha
Programme	Habitat	
Densité brute	40 lgts/ha	25 lgts/ha

Forme urbaine envisagée

Individuel groupé intermédiaire, collectif

Lots libres, individuel groupé, intermédiaire

Logements à créer au minimum/dont logements sociaux

Phase 1 : 55 logements dont 30% à 50% de logements sociaux soit 16 à 27 logements

Phase 2 : 77 logements dont 30% à 50% de logements sociaux soit 23 à 38 logements

Echéancier

Court terme

Long terme

Phasage et modalités de mise en œuvre

Une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble seront possibles selon le phasage indiqué



Principes d'accessibilité et de desserte

- Interdiction de créer des accès depuis la RD6.
- Favoriser un tracé des voiries hiérarchisé pour plus de lisibilité de fonctionnement dont les gabarits et le traitement paysager varieront.
- Limiter au maximum le nombre de voiries traitées en impasse.
- Lorsque nécessaires, les aires de retournement seront minimisées et traitées comme un espace public convivial.
- Les réseaux et voiries développés devront être dimensionnés pour l'ensemble du site (phase 1+ phase 2).

Prévoir des cheminements doux le long des voies structurantes et en site propre afin d'assurer des liaisons au plus court entre le quartier et les pôles d'intérêt du bourg et de créer des itinéraires de promenade. Ils s'appuieront au maximum sur la trame bocagère existante pour faciliter la préservation de ces éléments tout en rendant attractif ces chemins. Les aménagements devront garantir les continuités des itinéraires de randonnée existant et le chemin creux sera préservé en ce sens.

OAP n°22198-5 - Rue de Pontourgon - Principes d'aménagement



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver la zone humide à l'est du lotissement des Camélias et valoriser cette dernière, par exemple avec l'aménagement avec platelage d'une promenade.
- Préserver la zone humide identifiée au sud est du secteur (à cheval sur la marge de recul).
- Préserver le chemin creux présent sur le site.
- Préserver au maximum les haies bocagères (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Assurer l'intégration paysagère du quartier par le maintien des talus et boisements existant et la création d'une lisière bocagère entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole.
- Aménager une frange paysagère (type alignements d'arbres) sur le sud du site afin de garantir la qualité paysagère de l'entrée de bourg le long de la RD6 et de constituer une zone tampon dans le recul de la RD6.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

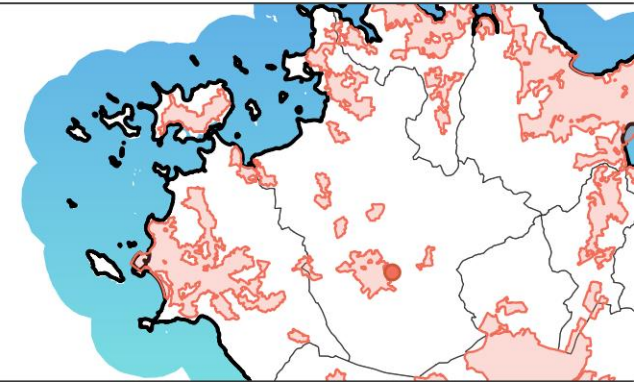


Principes urbanistiques et architecturaux

- Diversification des formes urbaines sur l'ensemble de l'opération : 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.
- Garantir la mixité sociale par des logements à caractère social et/ou accessibles aux PMR.
- 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.
- Prendre en compte le dénivelé afin de tirer avantage de l'altimétrie du site en favorisant l'implantation des constructions et des espaces publics de façon à mettre en valeur les vues sur le bourg et en limite nord du secteur avec des vues sur la mer et le Radôme.
- Etudier la possibilité d'aménager un espace public pour offrir des usages collectifs aux résidents prenant la forme d'un square, d'une placette ou d'une aire de jeux pour enfants.

OAP n°22198-5 - Rue de Pontourgon - Schéma de principe

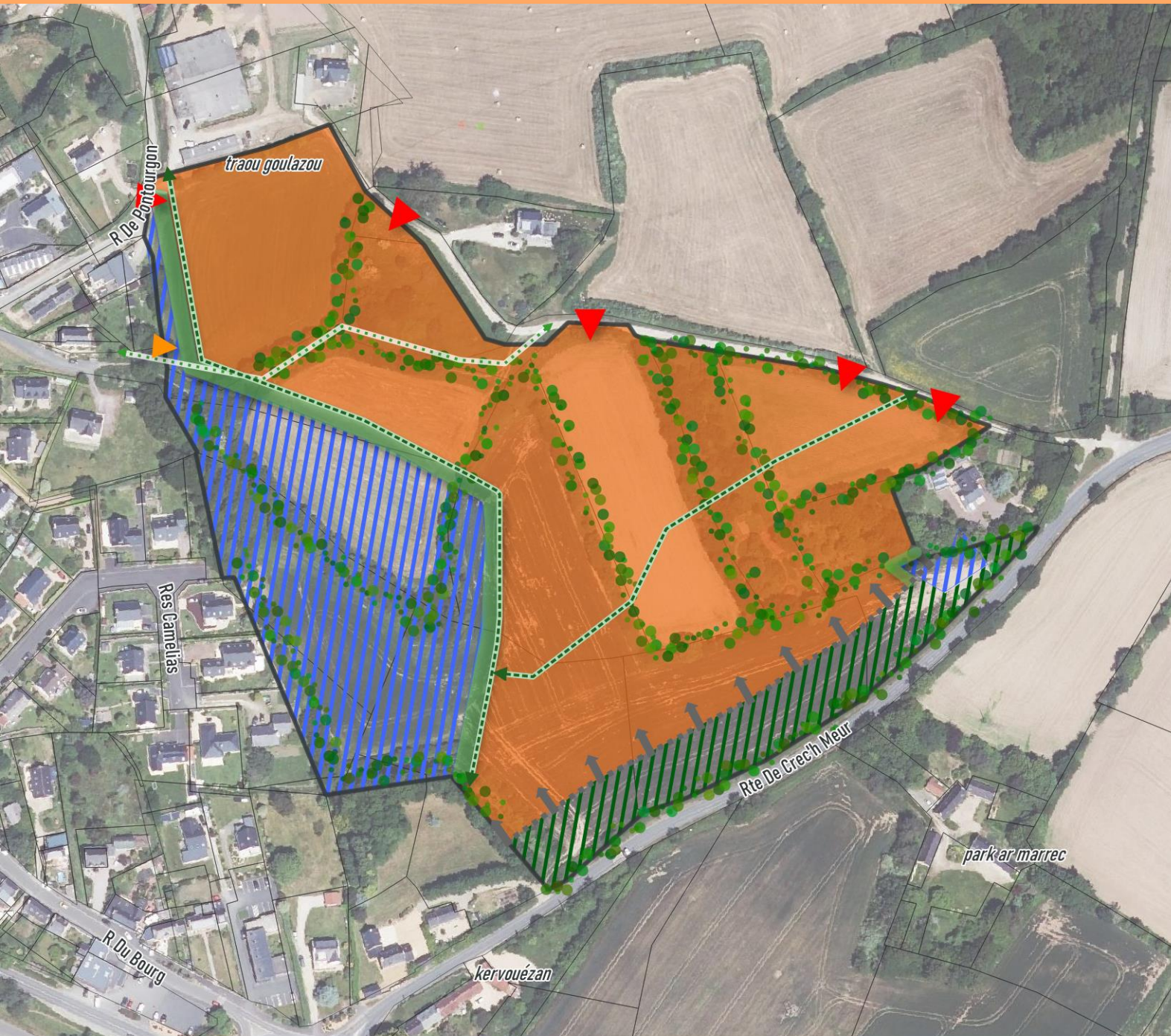
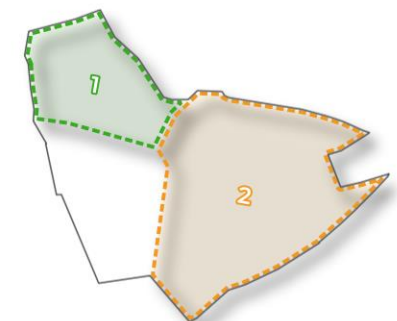
PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-5
Rue De Pontourgon

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Espace à végétaliser
- Zone humide à préserver
- Accès principal
- Accès secondaire
- Liaison douce (piétons, vélos) existante
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
- Frange paysagère à valoriser ou à créer
- Recul des constructions à respecter

PHASAGE



0 40 80 m

OAP n°22198-6 - Park Névez - Principes d'aménagement



Enjeux

- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins du territoire.
- Valoriser le caractère paysager du site.
- Structurer les accès pour sécuriser les usages.
- Conserver des cônes de vue sur le grand paysage.



Programmation

Superficie	0,92 ha
Programme	Habitat
Densité brute	22 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Lots libres, individuel dense, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	20 dont 30% à 50% de logements sociaux soit 6 à 10
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une à deux opérations d'aménagement d'ensemble sont possibles selon le phasage indiqué



Principes d'accessibilité et de desserte

- Aménager un carrefour d'entrée de secteur au niveau de l'impasse de Park Névez et de la Côte de Boudilléo afin de sécuriser la desserte du site et aménager un gabarit de voirie suffisant pour l'ensemble des usages (véhicules, cycles, piétons).
- Organiser les circulations internes de façon à créer un bouclage plutôt que des impasses.



Principes environnementaux et paysagers

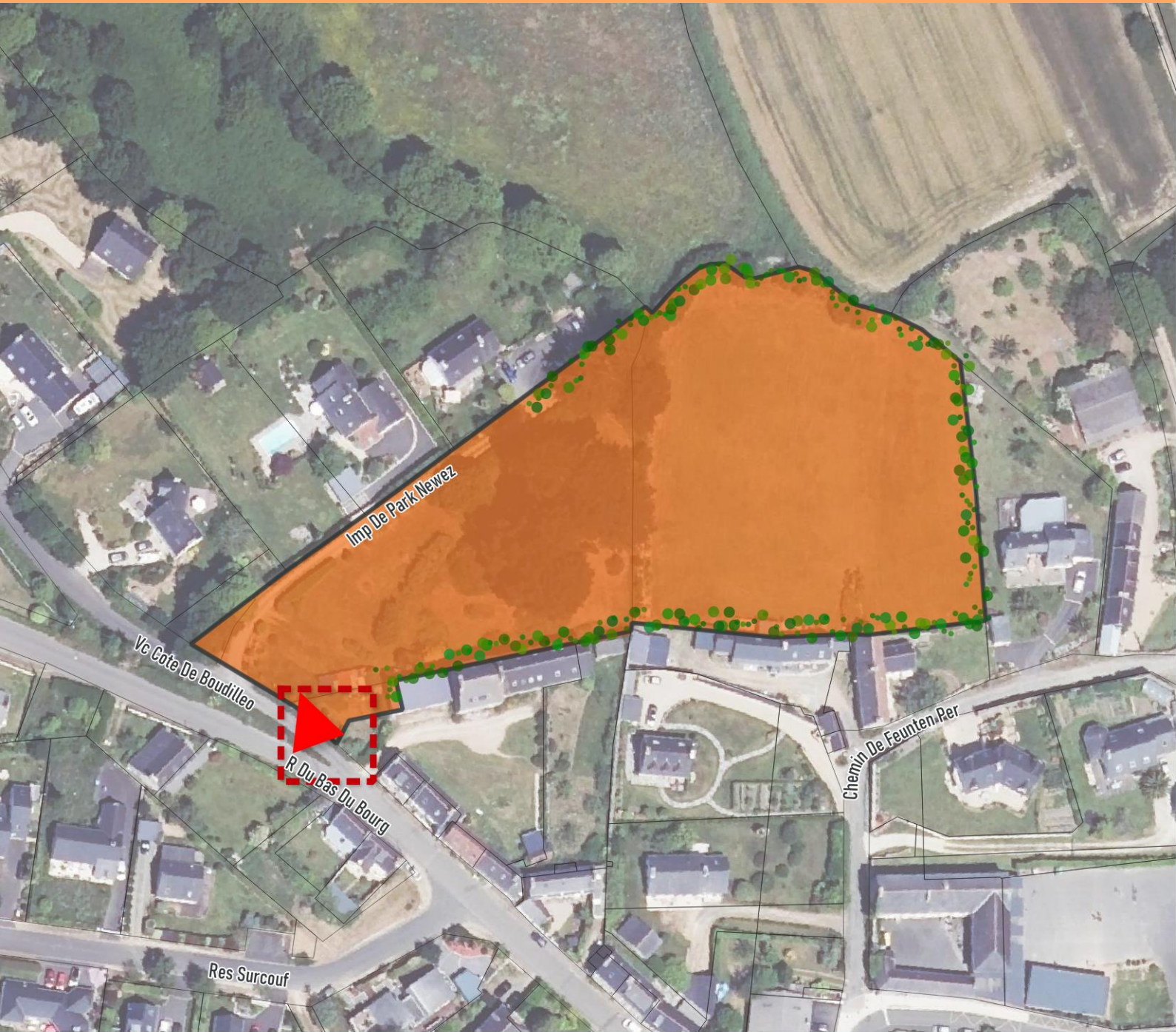
- Préserver au maximum les arbres existants et maintenir voir développer une ambiance paysagère spécifique à ce secteur assurant une transition entre bourg et campagne.
- Maintenir et compléter une haie bocagère de faible développement en bordure nord du secteur pour ne pas fermer le paysage (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Prendre en compte les fortes pentes affectant tout ou partie du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.



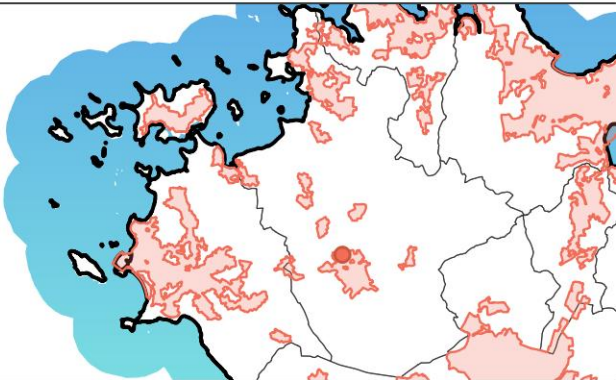
Principes urbanistiques et architecturaux

- Démarrer l'urbanisation sur la partie ouest du secteur avant de pouvoir l'étendre à l'est du périmètre.
- Garantir une perméabilité visuelle de l'opération en créant des ruptures franches dans le bâti afin de conforter des cônes de vue vers la mer pour les habitations existantes.
- Varier les implantations et hauteurs des constructions pour tirer parti des atouts du site et de la vue sur le grand paysage.

OAP n°22198-6 - Park Névez - Schéma de principe



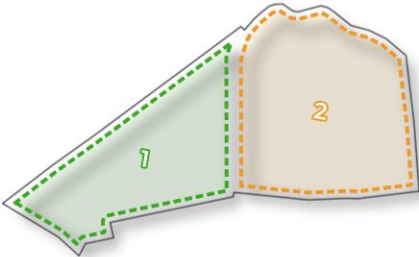
PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-6
Park Névez

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Accès principal
- Carrefour sécurisé à aménager
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer

PHASAGE



OAP n°22198-7 - Rue du Bas du Bourg - Principes d'aménagement



Enjeux

- Veiller à l'intégration du projet dans l'environnement bourg/espace agricole/naturel.
- Rationnaliser le foncier.



Programmation

Superficie	0,15 ha
Programme	Habitat
Densité brute	22 logs/ha
Forme urbaine envisagée	Lots libres
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 3 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	L'urbanisation du site pourra se faire de façon progressive sans compromettre les principes sus-cités



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer une desserte automobile mutualisée à l'ensemble des constructions depuis la rue du Bas du Bourg.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver les haies bocagères en limites du secteur d'aménagement afin de garantir la qualité de l'intégration des constructions dans l'environnement naturel/agricole (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Prendre en compte les fortes pentes affectant tout ou partie du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.



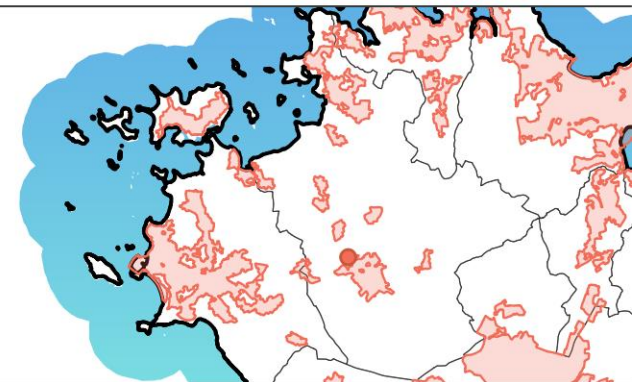
Principes urbanistiques et architecturaux

- Optimiser le foncier en implantant de préférence les constructions à l'alignement de la voie de desserte.

OAP n°22198-7 - Rue du Bas du Bourg - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-7
Rue Du Bas Du Bourg

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel pur et/ou groupé
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



0 10 20 m

OAP n°22198-8 - Route de Trébeurden - Principes d'aménagement



Enjeux

- Densifier un secteur sous occupé.
- Réaliser une offre de logements adaptée aux besoins du territoire.
- Développer l'offre de service public/équipement de la commune.



Programmation

Superficie	0,17 ha
Programme	Mixte petit collectif avec en rdv possibilité d'un équipement public
Densité brute	50 logs/ha

Forme urbaine envisagée Collectif

Logements à créer au minimum/dont logements sociaux 8 logements sociaux

Echéancier Moyen terme

Phasage et modalités de mise en œuvre Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Principes d'accessibilité et de desserte

- Organiser la desserte depuis la route de Trébeurden selon le bouclage mis en place pour la desserte de l'école maternelle.
- Etudier la possibilité de réaliser un accès en sens unique entrant depuis la RD21.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver la haie bocagère en limite de secteur afin d'assurer une transition entre espace urbanisé et espace naturel (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Encourager la déclinaison de végétation sur l'espace public.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



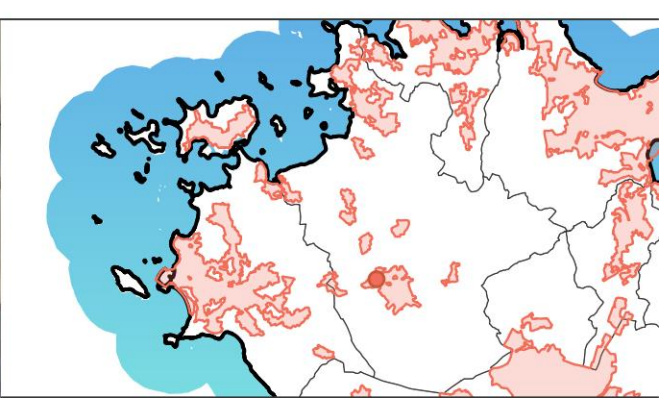
Principes urbanistiques et architecturaux

- Implanter le bâtiment de manière à limiter les vues directes ou plongeantes sur l'école maternelle.

OAP n°22198-8 - Route de Trébeurden - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-8
Route De Trébeurden

- Périmètre de l'OAP
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer

OAP n°22198-9 - Rue des Chardons - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser de nouveaux logements en centre-bourg à proximité des services et commerces.
- Réaliser une offre de logements répondant aux besoins du territoire.
- Développer l'offre de services/commerces en cœur de bourg.
- Valoriser du foncier sous occupé.
- Préserver une zone humide.



Programmation

Superficie	0,29ha
Programme	Mixte commerces et services de proximité et logements
Densité brute	50 logs/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel groupé, Intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	14 logements dont 30% à 50% de logements sociaux soit 4 à 7 logements sociaux
Echéancier	Long terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble seront possibles



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer une desserte depuis la rue des Chardons.
- Préconiser l'aménagement de poches de stationnement mutualisées.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver la zone humide située à l'ouest du secteur d'aménagement.
- Préserver au maximum les arbres remarquables sur le site sans remettre en question l'aménagement du secteur.
- Reconstituer la haie bocagère si cette dernière est altérée (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Créer une frange paysagère entre l'opération et la zone humide servant d'espace tampon (secteur préférentiel de reconstitution en cas d'altération de la haie bocagère).
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

OAP n°22198-9 - Rue des Chardons - Principes d'aménagement

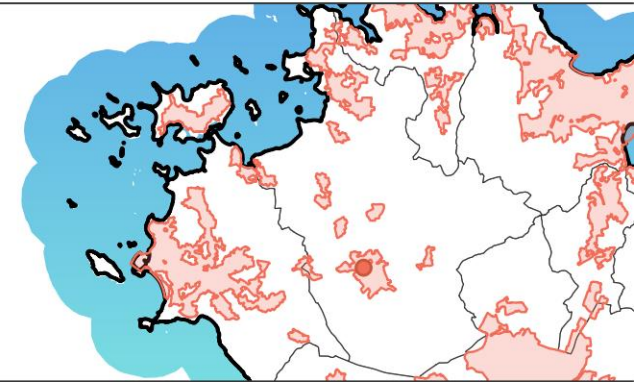


Principes urbanistiques et architecturaux

- Réaliser une étude urbaine d'ensemble sur le secteur pour définir le devenir du site.
- Définir la programmation de logements et éventuellement des commerces et services de proximité qui pourraient compléter le programme sur les rez-de-chaussée.
- Si des rez-de-chaussée de commerces et services de proximité sont planifiés sur le secteur ces derniers devront s'implanter de manière à constituer un front bâti le long de la rue des Chardons afin de venir structurer l'espace urbain en lien avec le Carrefour city et la place publique. Les logements se déclineront sur le reste du site dans un souci de rationalisation du foncier.
- La densité pourra s'organiser selon un gradient décroissant de la rue des Chardons vers le nord du site pour garantir la bonne intégration des constructions avec l'existant (zone commerciale au sud et habitat individuel au nord).
- Implanter le bâti de manière à tirer parti des vues sur le centre-bourg et l'église.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols sur les espaces publics de l'opération.

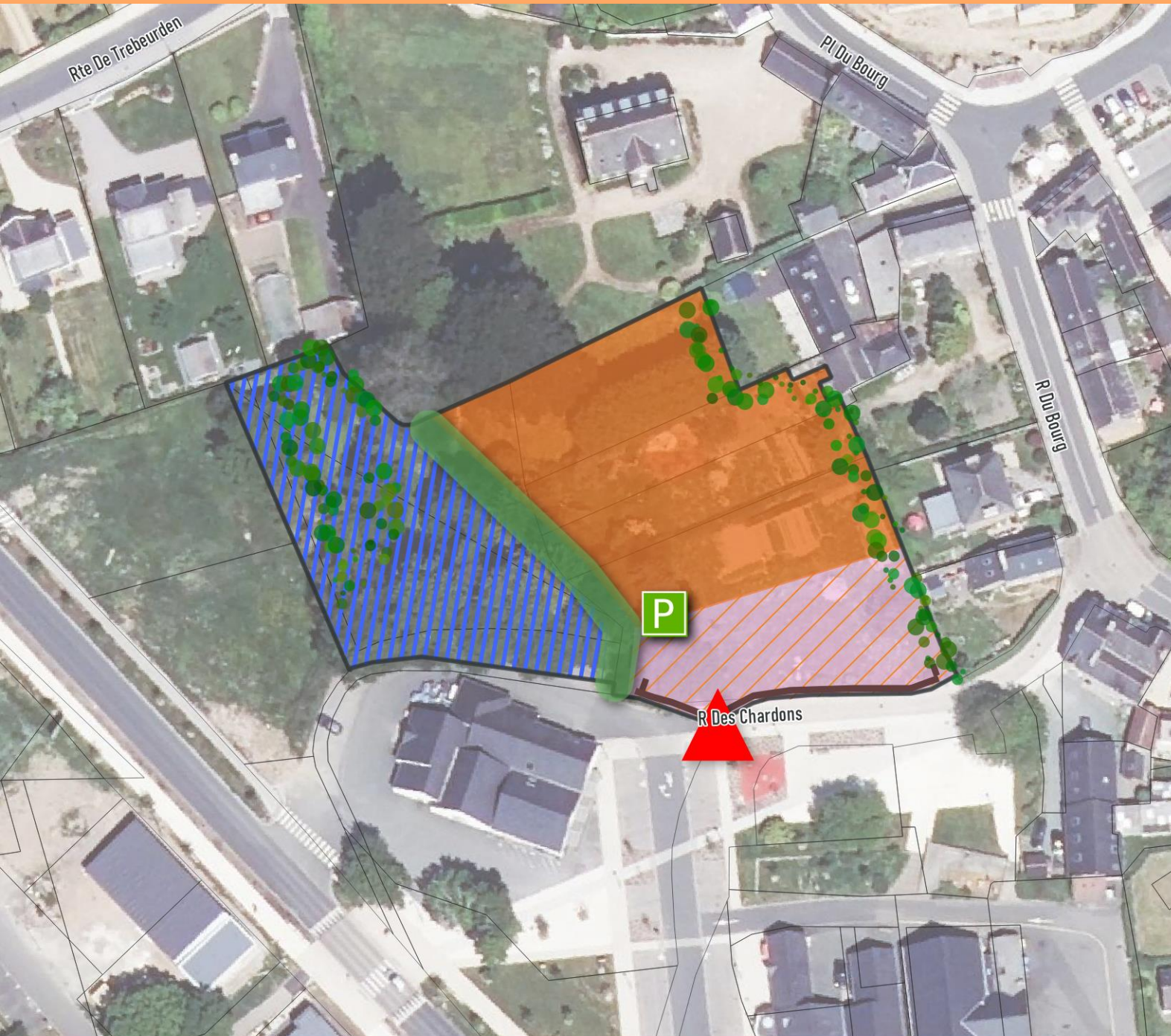
OAP n°22198-9 - Rue des Chardons - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-9
Rue Des Chardons

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat mixte
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Zone humide à préserver
-  Accès principal
-  Aire de stationnement à aménager
-  Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Front bâti à harmoniser et valoriser



0 10 20 m

OAP n°22198-10 - Le Gall- Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser de nouveaux logements en centre-bourg à proximité immédiate des services et commerces.
- Réaliser une offre de logement répondant aux besoins du territoire notamment du logement pour les personnes âgées.



Programmation

Superficie	0,47 ha
Programme	Habitat
Densité brute	45 logs/ha
Forme urbaine envisagée	Logements pour personnes âgées, intermédiaire et collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 20 logements dont 40% à 60% de logements sociaux soit 8 à 12 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une à deux opérations d'aménagement d'ensemble sont possibles



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer des dessertes depuis la rue Ingrid Betancourt et la place du Bourg.
- Etudier la possibilité de créer des accès secondaires depuis le sud-est le nord du secteur.
- Créer une liaison piétonne vers la place du Bourg pour connecter le secteur au centre-bourg.
- La voirie sera traitée de façon à permettre la cohabitation avec les usages des modes doux (cheminement sur les abords ou revêtement adapté).



Principes environnementaux et paysagers

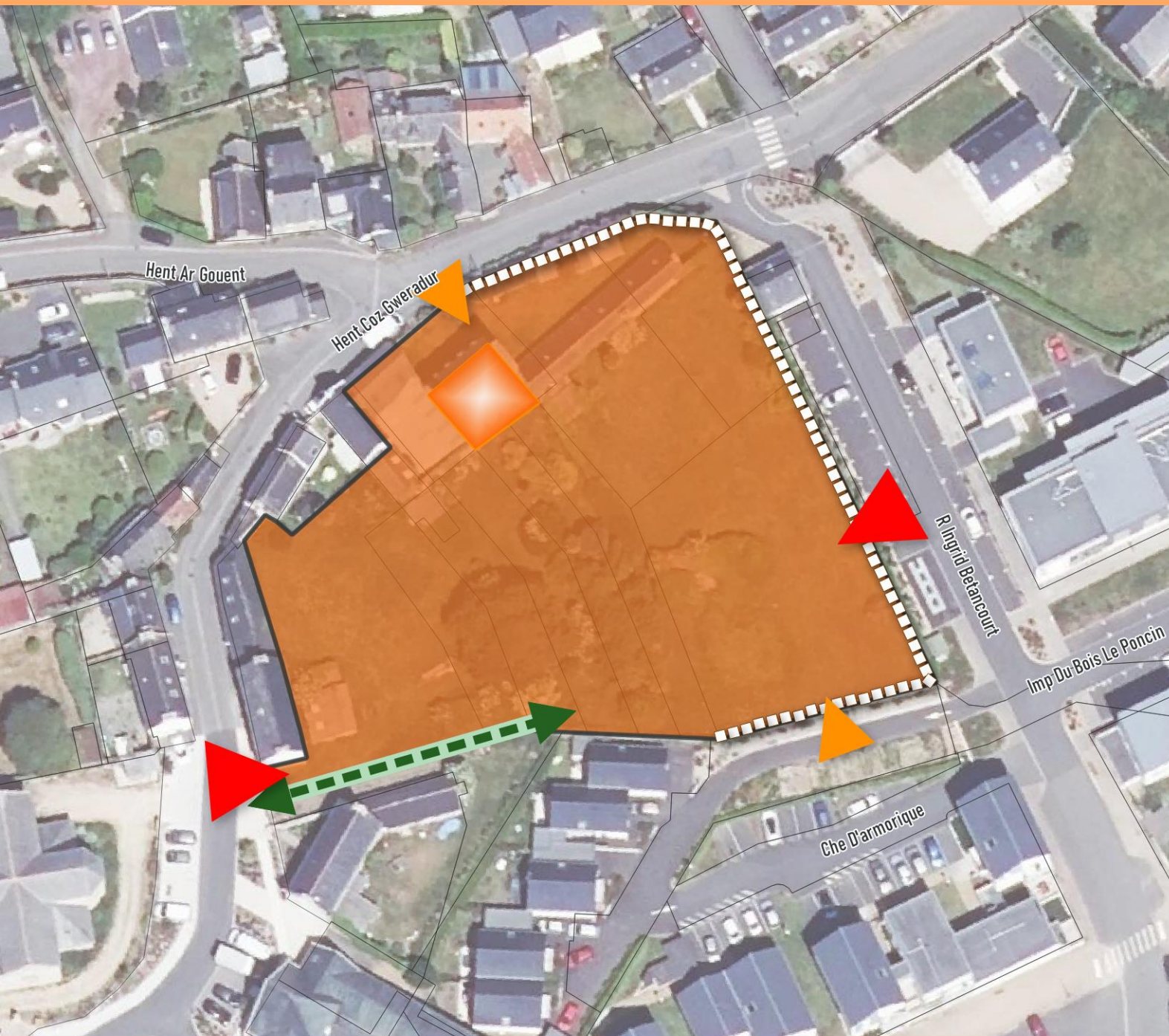
- Préserver le mur en pierre implanté en limite du site, ce dernier ne pourra être altéré que pour créer l'accès nécessaire au site.
- Préserver au maximum les arbres remarquables sur le site sans remettre en question l'aménagement du secteur.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



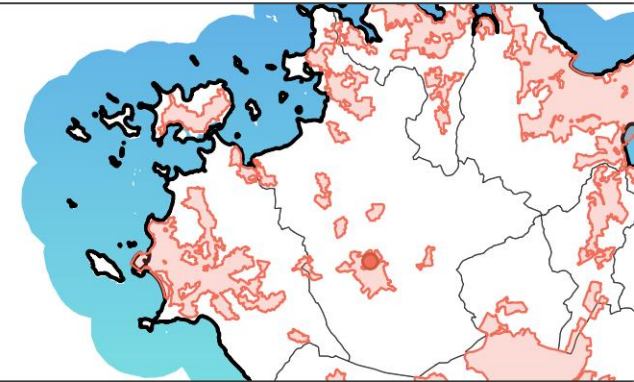
Principes urbanistiques et architecturaux

- Réhabiliter la maison présente sur le site et étudier le devenir des granges et annexes.
- Planter les nouvelles constructions dans un souci de fonctionnement d'ensemble sur le secteur et de rationalisation du foncier.
- Planter le bâti de manière à tirer parti des vues sur le centre-bourg et l'église.

OAP n°22198-10 - Le Gall - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-10
Le Gall

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Bâtiment/lot à requalifier
- Accès principal
- Accès secondaire
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Mur ou talus-mur à conserver

OAP n°22198-11 - Côte de Boudilléo- Principes d'aménagement



Enjeux

- Valoriser du foncier sous occupé.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant.
- Respecter une marge de recul inconstructible depuis la route départementale.



Programmation

Superficie	0,62ha dont 0,41ha constructibles
Programme	Habitat
Densité brute	25 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	individuel, individuel dense, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 10 logements dont 50% de logements sociaux soit 5 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer des accès privatifs depuis les rue Côte de Boudilléo et Crec'h Derrien.
- Interdiction de créer des accès depuis la route départementale.



Principes environnementaux et paysagers

- Créer une haie bocagère en limite de secteur pour assurer l'insertion de l'opération avec l'existant (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Végétaliser la marge de recul inconstructible.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



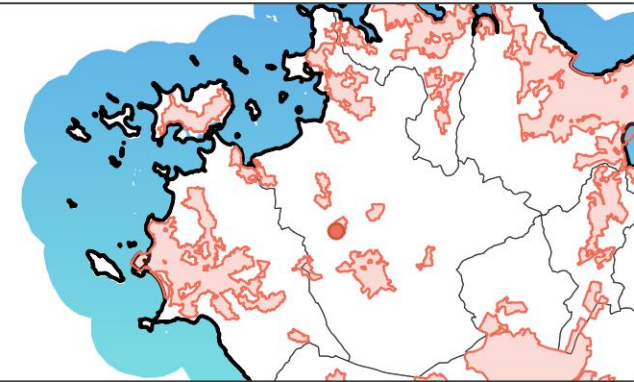
Principes urbanistiques et architecturaux

- Déconstruire le hangar présent sur site.
- Implanter les constructions sur des parcelles en lanières.
- Respecter la marge de recul inconstructible depuis la route départementale.

OAP n°22198-11 - Côte de Boudilléo - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-11
Côte De Boudilléo

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat mixte
-  Bâtiment à démolir
-  Espace à végétaliser
-  Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
-  Recul des constructions à respecter



0 20 40 m

OAP n°22198-12 - Kastell Vran - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité en préservant l'intimité des constructions et en optimisant le foncier.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.



Programmation

Superficie	0,58 ha
Programme	Habitat
Densité brute	25 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, individuel dense, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 14 logements donc 25% à 40% de logements sociaux soit 3 à 5 logements
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une à deux opérations d'aménagement d'ensemble sont possibles



Principes d'accessibilité et de desserte

- Organiser la desserte du secteur depuis la rue du Dolmen et l'impasse de Katelle Vran par un axe traversant.
- La voirie sera traitée de façon à permettre la cohabitation avec les usages des modes doux (cheminement sur les abords ou revêtement adapté).



Principes environnementaux et paysagers

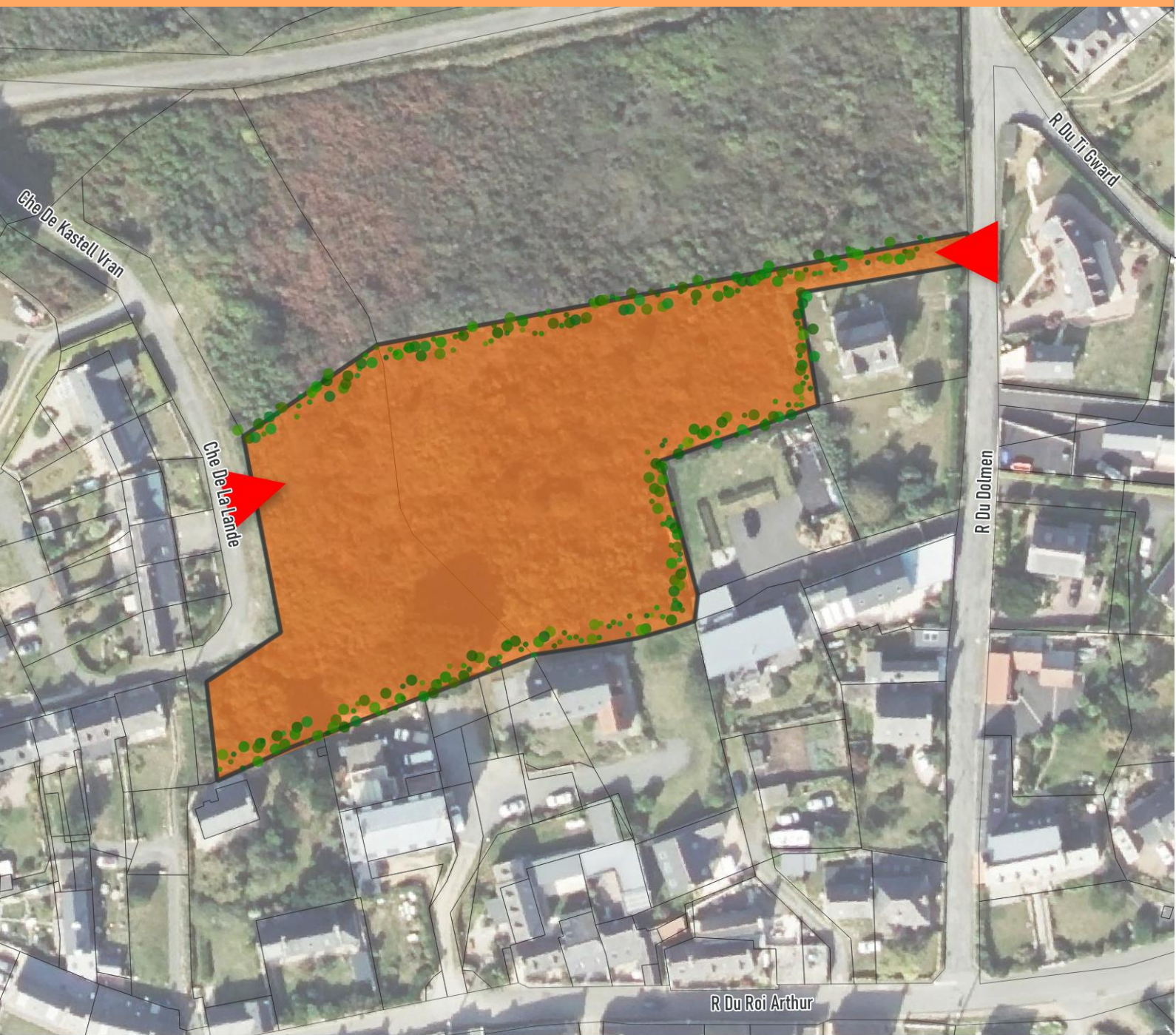
- Préserver et conforter les lisières arbustives/boisées du secteur (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB») afin d'assurer la qualité d'insertion paysagère de l'opération avec la zone naturelle au nord du secteur et de préserver l'intimité avec les habitations existantes sur le reste du site.
- Encourager la déclinaison des éléments paysagers sur les espaces publics et privés.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



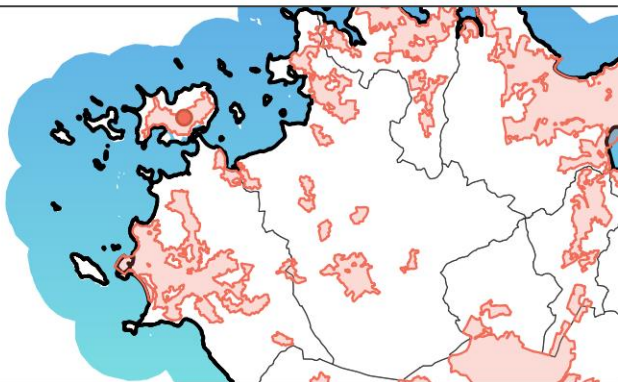
Principes urbanistiques et architecturaux

- Diversifier les formes d'habitat (maison individuelle, groupée, habitat intermédiaire) et les tailles des parcelles pour proposer une offre variée de logements.
- Implanter de préférence les futures constructions au nord des parcelles afin de favoriser l'orientation des façades et le dégagement d'espaces jardinés vers le sud.
- Implanter le bâti de manière à dégager des vues éventuelles sur le littoral.

OAP n°22198-12 - Kastell Vran - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-12
Kastell Vran

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



OAP n°22198-13 - Pors Gelin - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité en préservant l'intimité des constructions et en optimisant le foncier.
- Organiser le stationnement en créant un parking supplémentaire.



Programmation

Superficie	0,42ha dont 0,28ha constructible
Programme	Mixte - habitat - équipement (parking)
Densité brute	25lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel groupé, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 7 logements
Echéancier	Court terme : équipement Long terme : logements
Phasage et modalités de mise en œuvre	Deux opérations d'aménagement d'ensemble sont possibles



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer deux accès depuis le hameau de Pors Gelin.
- Maintenir la liaison douce en limite sud du secteur.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver les haies bocagères, (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB») ces dernières ne pourront être altérées que pour créer les accès nécessaires au secteur.
- Créer une haie bocagère en limite nord pour assurer une transition entre espace construit et espace naturel, et assurer l'insertion de l'opération dans le paysage.
- Créer une haie bocagère entre le programme voué à l'habitat et le parking pour préserver l'intimité des futures constructions.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



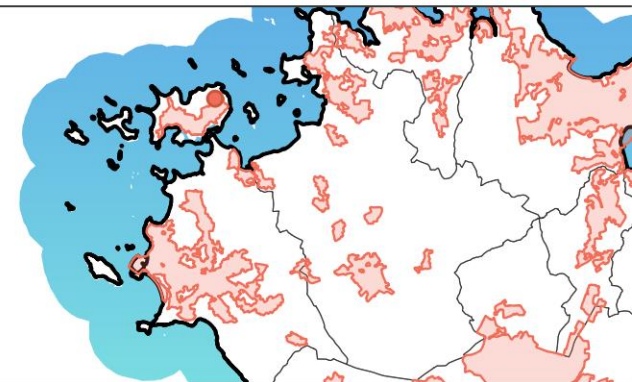
Principes urbanistiques et architecturaux

- 1/3 de la surface du secteur sera dévolue à la réalisation d'un parking perméable et 2/3 seront dévolus à un programme de logements.
- Favoriser l'orientation et l'alignement des constructions sur la voirie afin de réserver des fonds de jardins pour la préservation du caractère naturel au nord.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral.

OAP n°22198-13 - Pors Gelin - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-13
Pors Gelin

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Equipement
- Accès principal
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer

OAP n°22198-14 - Golf Hôtel - Principes d'aménagement



Enjeux

- Conforter l'attractivité touristique de la commune.
- Renforcer et développer l'offre du Golf-Hôtel.
- Etudier la possibilité d'offrir du logement saisonnier.



Programmation

Superficie	1,63 ha
Programme	Activités touristiques / logements touristiques
Densité brute	30 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, individuel dense, intermédiaire, collectif
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Si programme 100% logements au minimum 48 logements
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	L'urbanisation du site pourra se faire de façon progressive sans compromettre les principes sus-cités



Principes d'accessibilité et de desserte

- Aménager des accès depuis la Voie Romaine et depuis les équipements du Golf.
- Créer des voies de liaisons douces.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver au maximum la végétation arborée existante dans une logique d'intégration paysagère des futures constructions.
- Privilégier les clôtures végétales.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

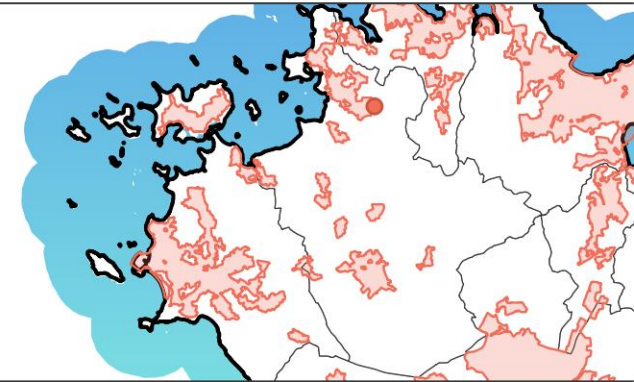


Principes urbanistiques et architecturaux

- Etudier le développement d'un projet en lien avec le tourisme : activités touristiques, logements touristiques et/ou logements saisonniers.
- Le projet devra s'intégrer dans le cadre paysager et préserver un maximum de végétation.

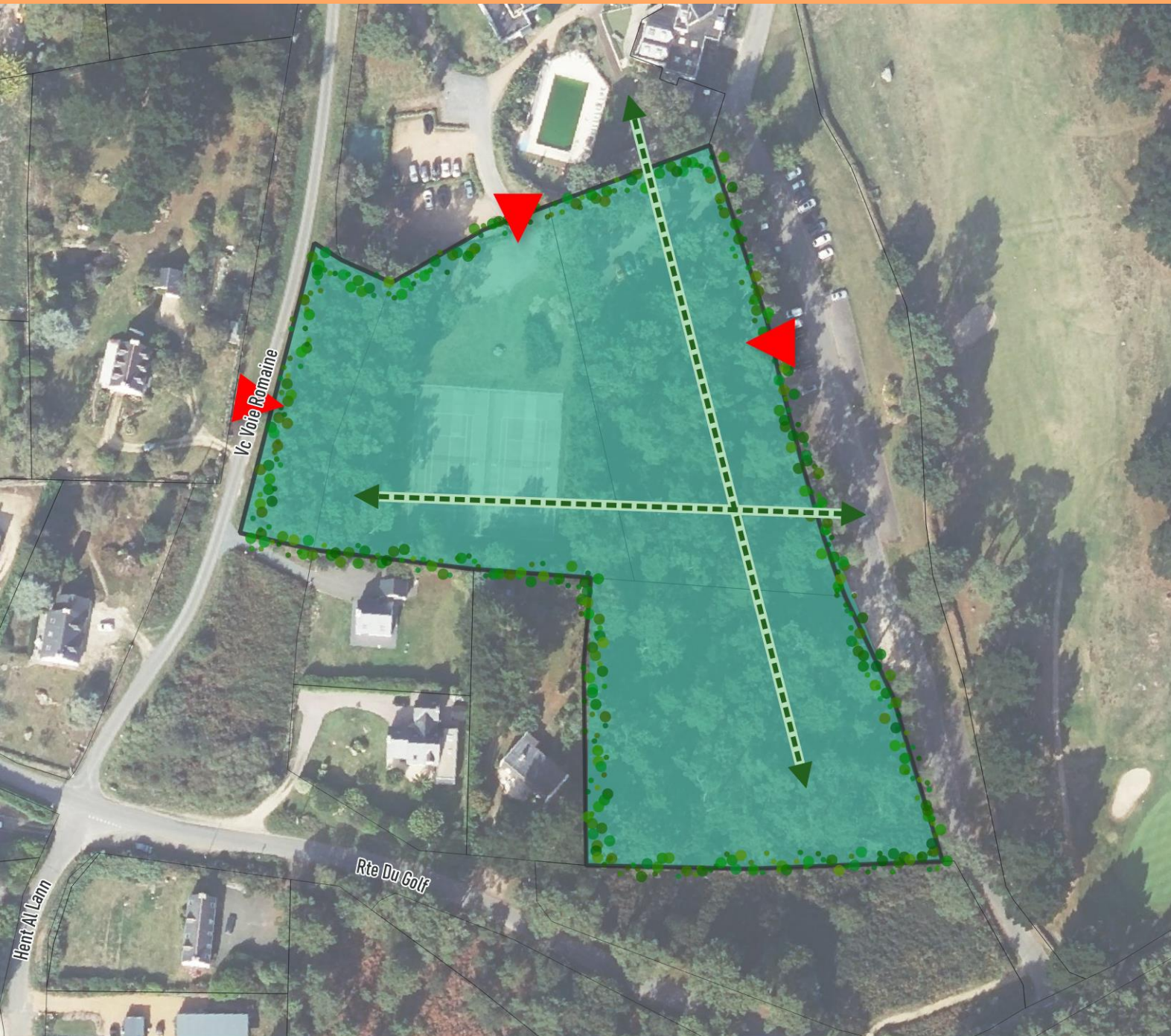
OAP n°22198-14 - Golf Hôtel - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-14
Golf Hôtel

- Périmètre de l'OAP
- Activités touristiques, logements touristiques et/ou logements saisonniers
- Accès principal
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



OAP n°22198-15 - Route de Kérénoc - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité en préservant l'intimité des constructions et en optimisant le foncier.
- Engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat individuel et intermédiaire.
- Intégrer les spécificités du site dans son aménagement (forte pente).
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.



Programmation

Superficie	1 ha
Programme	Habitat
Densité brute	25 logs/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, individuel dense, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 25 logements dont 25% à 40% de logements sociaux soit de 6 à 10 logements
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer un accès depuis la route de Kérénoc et un depuis la route du Brouster.
- Les voiries seront traitées de façon à permettre la cohabitation avec les usages des modes doux (cheminement sur les abords ou revêtement adapté).
- Maintenir une bande de 3m aménageable en piste cyclable le long de la route de Kérénoc.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver les haies bocagères et talus (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»), ces derniers ne pourront être altérés que pour créer les accès nécessaires.
- Encourager la déclinaison des éléments paysagers sur les espaces publics et privés.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).
- Prendre en compte les fortes pentes affectant tout ou partie du secteur dans le plan d'aménagement, en veillant notamment à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et à l'orientation des bâtiments pour faire face aux événements pluvieux exceptionnels.

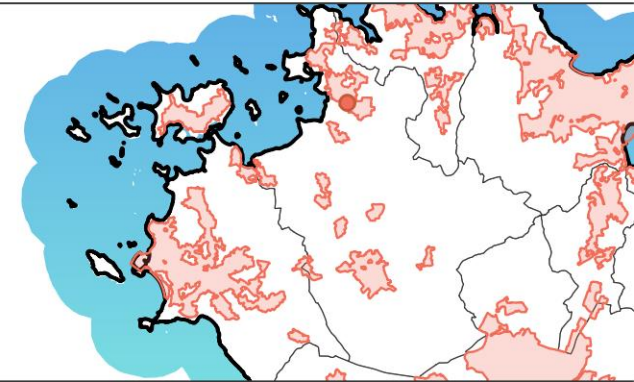


Principes urbanistiques et architecturaux

- L'implantation du bâti s'appuiera sur le profil topographique du secteur, en limitant la part de déblais et remblais de l'opération ; les constructions s'inscriront dans la pente.
- Travailler les implantations bâties afin de favoriser les vues sur le grand paysage et le littoral.
- La programmation des espaces non bâtis sera précisée pour offrir des usages collectifs aux résidents (espaces verts communs). Cet espace permettra également de mettre en valeur les vues sur le paysage.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral.

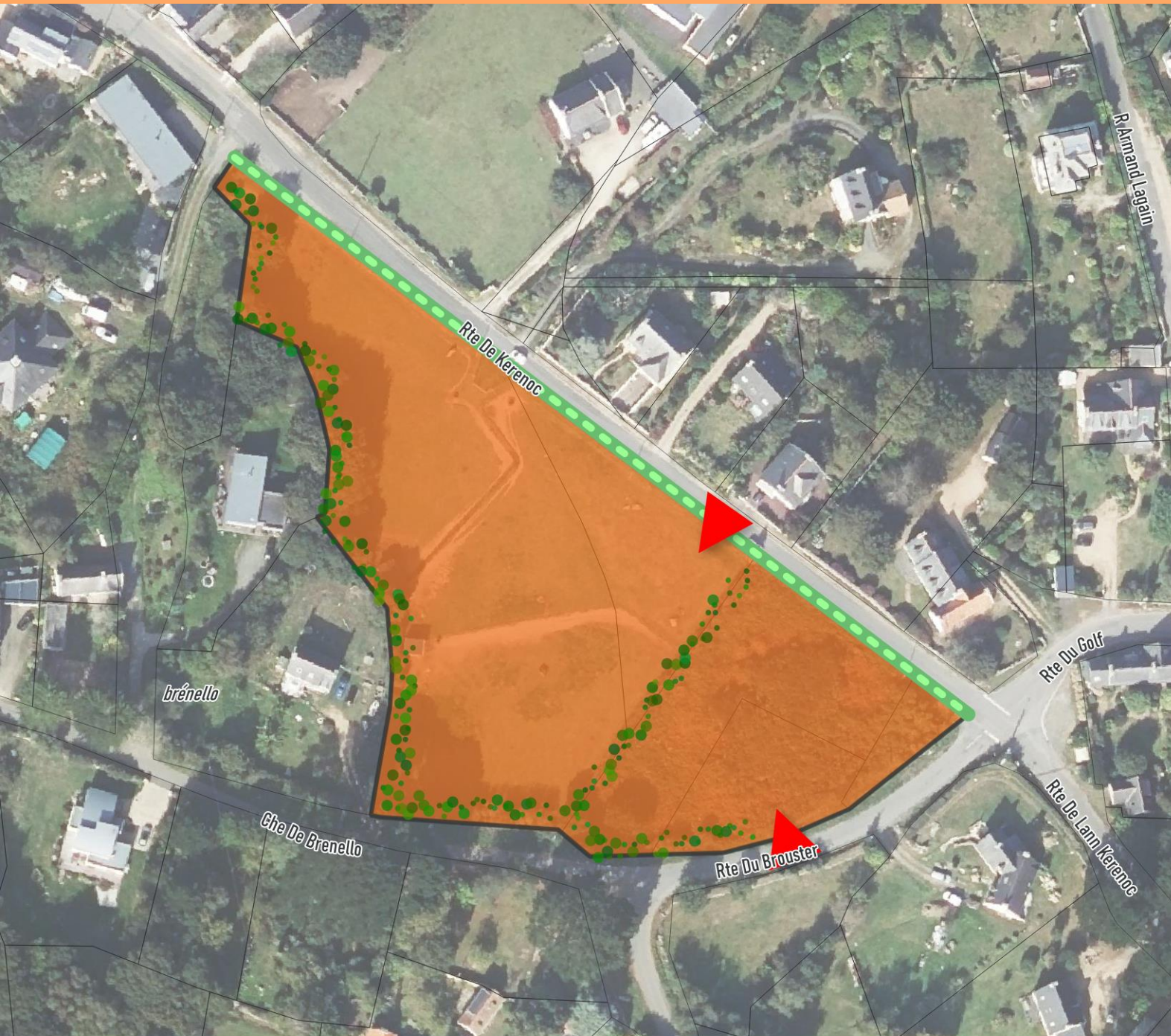
OAP n°22198-15 - Route de Kérénoc - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-15
Route De Kérénoc

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Accès principal
- Itinéraire cyclable à créer
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



0 20 40 m

OAP n°22198-16 - Route de Landrellec - Principes d'aménagement



Enjeux

- Préserver et valoriser la zone humide existante.
- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité en préservant l'intimité des constructions et en optimisant le foncier.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.



Programmation

Superficie	0,66 ha
Programme	Habitat
Densité brute	25 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 16 logements dont 25% à 40% de logements sociaux soit de 4 logements à 6 logements
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une à deux opérations d'aménagement d'ensemble sont possibles



Principes d'accessibilité et de desserte

- Aménager un ou des accès au secteur d'aménagement depuis la route de Landrellec et/ou depuis Hent Park ar Wazic.



Principes environnementaux et paysagers

- Préserver les haies bocagères et talus (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»), ces derniers ne pourront être altérés que pour créer les accès nécessaires.
- Aménager une zone tampon sous forme de frange paysagère entre les constructions et la zone humide.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).

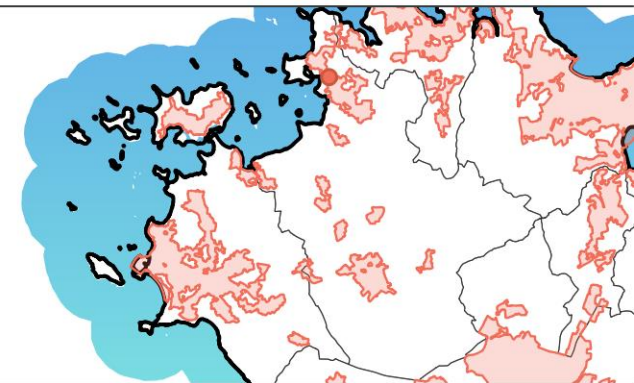


Principes urbanistiques et architecturaux

- Optimiser le foncier en implantant de préférence les constructions à l'alignement de la voie de desserte.
- Limiter la constructibilité et les surfaces perméabilisées en frange nord-est du site pour ne pas compromettre la fonctionnalité de la zone humide.
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain proche du littoral.

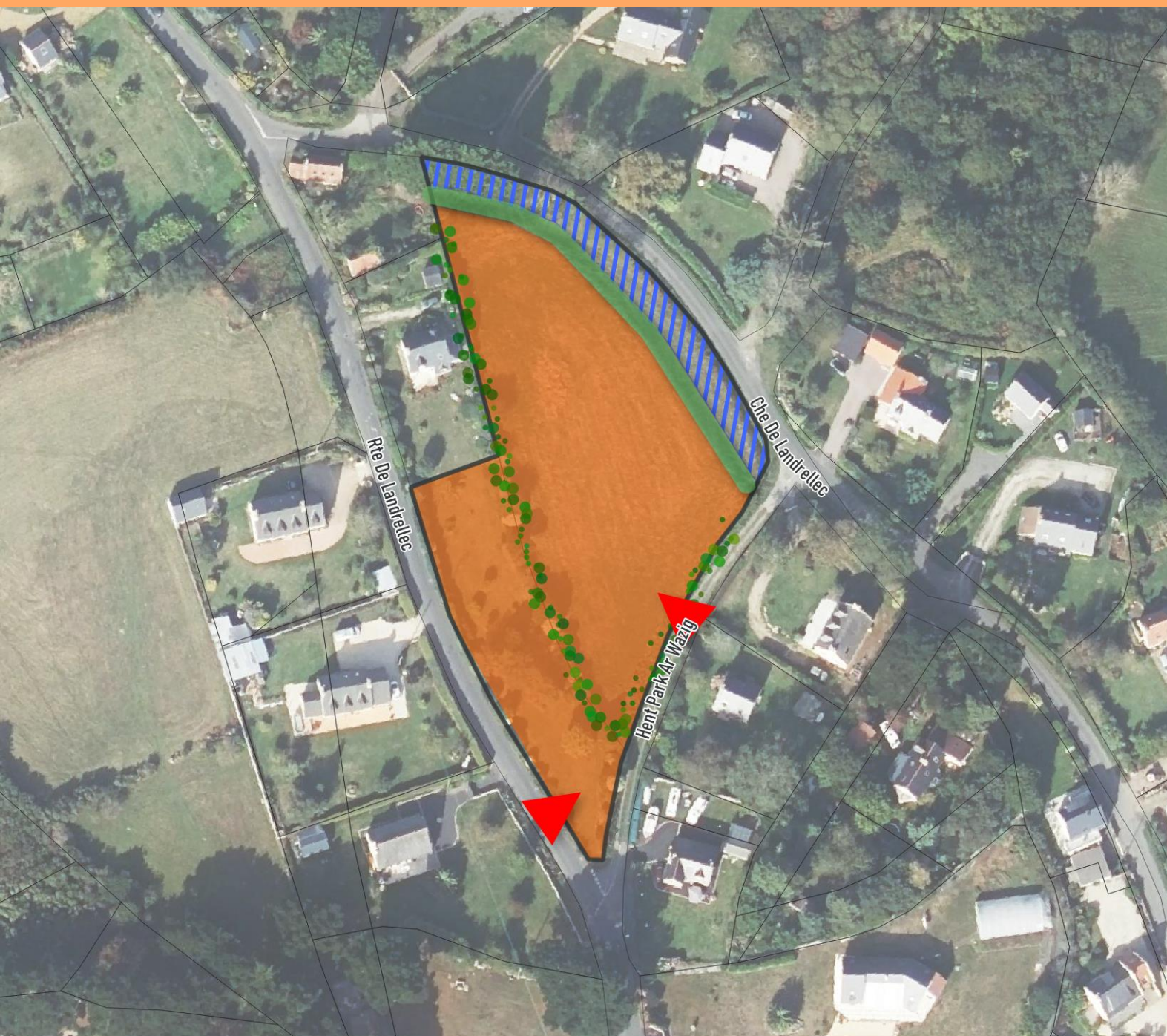
OAP n°22198-16 - Route de Landrellec - Schéma de principe

PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-16
Route De Landrellec

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Zone humide à préserver
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
- Frange paysagère à valoriser ou à créer



0 20 40 m

OAP n°22198-17 - Hameau de Goulmedec - Principes d'aménagement



Enjeux

- Développer l'urbanisation de manière rationnelle et harmonieuse.
- Proposer une offre de logements qui répond aux besoins du territoire.
- Traiter les limites de l'opération en adéquation avec l'environnement naturel et la présence d'une zone humide.



Programmation

Superficie	1,5 ha dont 1,09ha de surface projet
Programme	Habitat
Densité brute	25 logs/ha
Forme urbaine envisagée	individuel, individuel dense
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	27 logements dont 25% à 40% de logements sociaux soit 6 à 10 logements sociaux
Echéancier	Court terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Principes d'accessibilité et de desserte

- Aménager deux accès au secteur d'aménagement, un depuis la rue Enez Goulmedec et un autre depuis la parcelle AE1114.
- Traiter les voiries de manière à garantir la sécurité d'usage de l'ensemble des modes de déplacement (véhicules, cyclistes, piétons).



Principes environnementaux et paysagers

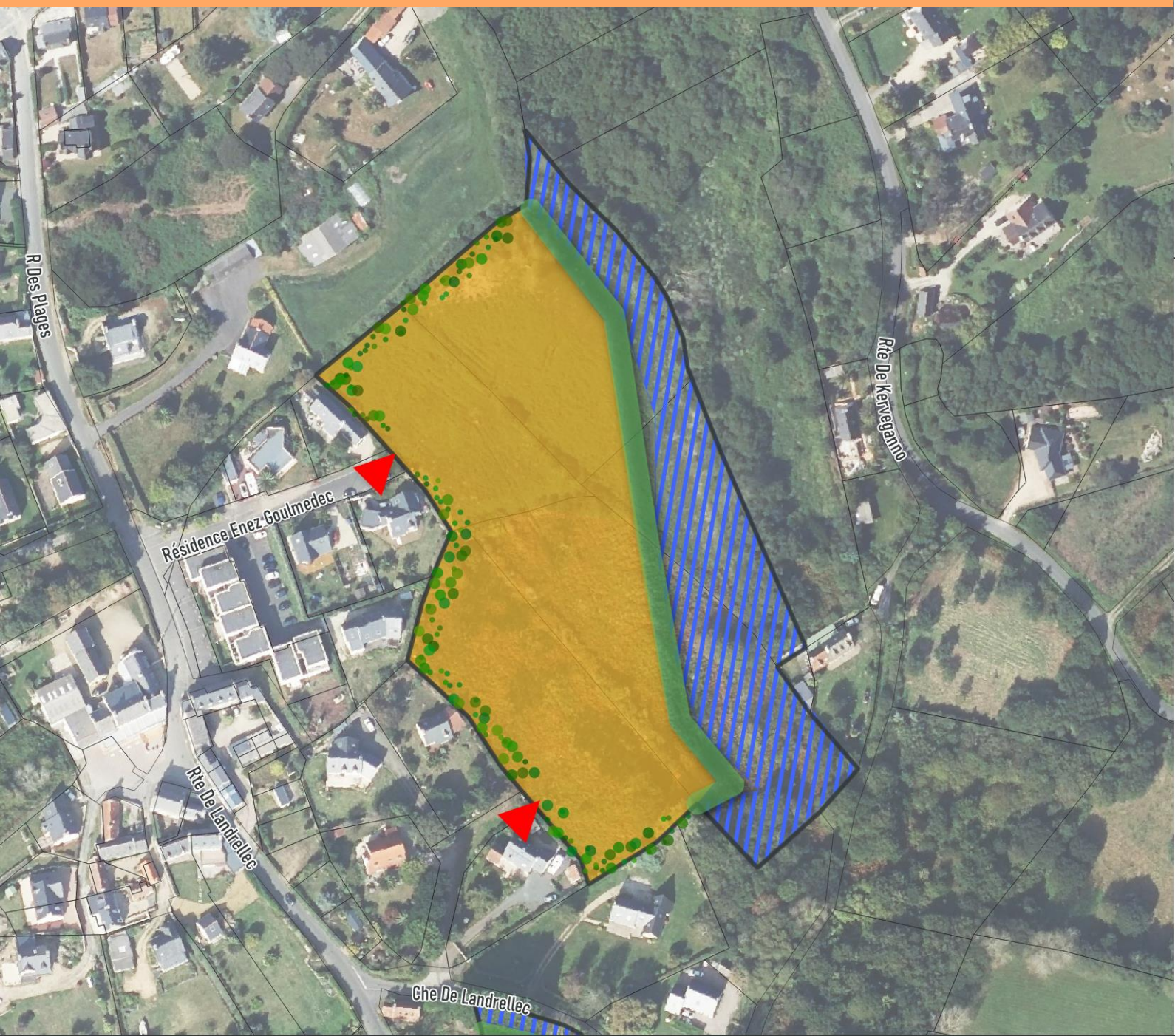
- Préserver et conforter la haie bocagère en limite est du secteur d'aménagement (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»). Cette dernière sera complétée d'une frange paysagère inconstructible pour garantir le bon fonctionnement de la zone humide.
- Privilégier des espaces végétalisés pour tout espace autre que destiné à de l'habitation pour limiter l'artificialisation des sols.
- Favoriser la prise en compte de la trame noire et des nuisances que peuvent générer les futurs aménagements notamment en bords de zone humide.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



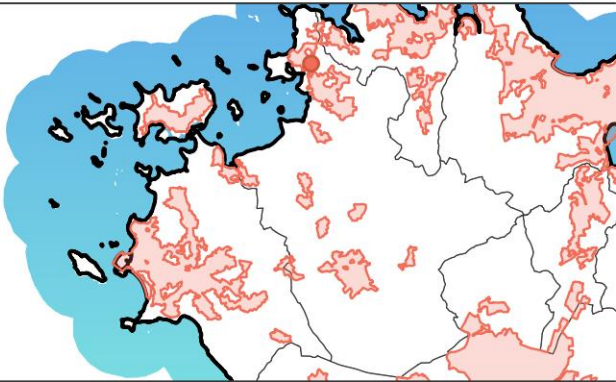
Principes urbanistiques et architecturaux

- Diversifier les formes d'habitat (maison individuelle, groupée) et les tailles des parcelles pour proposer une offre variée de logements.
- Positionner et orienter les constructions afin de mettre en valeur l'environnement et le paysage existant.
- Orienter de manière préférentielle les jardins sud, sud-ouest et sud-est.

OAP n°22198-17 - Hameau de Goulmedec - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-17
Hameau De Goulmedec

- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel pur et/ou groupé
- Zone humide à préserver
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer
- Frange paysagère à valoriser ou à créer



OAP n°22198-18 - Kerwegano - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser une opération d'ensemble résidentielle de qualité en préservant l'intimité des constructions et en optimisant le foncier.
- Engager une diversification des formes urbaines en implantant de façon harmonieuse l'habitat individuel et intermédiaire.
- Proposer une offre de logements mixte et adaptée aux besoins du territoire.



Programmation

Superficie	1,13 ha
Programme	Habitat
Densité brute	25 lgts/ha
Forme urbaine envisagée	Individuel, individuel dense, intermédiaire
Logements à créer au minimum/dont logements sociaux	Au minimum 28 logements dont 25% à 40% de logements sociaux soit 7 à 11 logements
Echéancier	Moyen terme
Phasage et modalités de mise en œuvre	Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée.



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer un accès depuis la route de Toull Trez et un autre depuis l'allée de Kerwegano.
- Traiter les voiries de façon à permettre la cohabitation avec les usages des modes doux (cheminement sur les abords ou revêtement adapté).



Principes environnementaux et paysagers

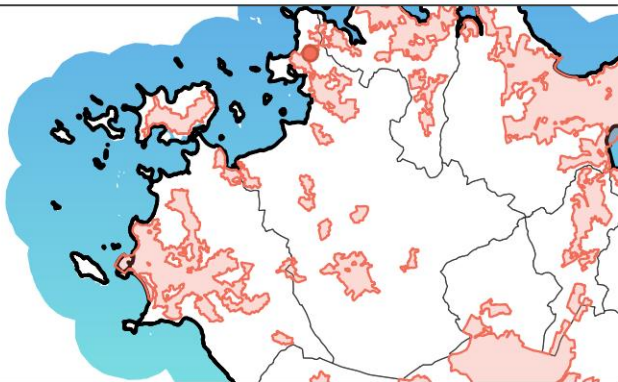
- Préserver et conforter au maximum les haie/talus/arbres présents sur le site pour conserver le caractère naturel du site (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Favoriser la déclinaison de ces éléments paysagers à l'échelle de l'opération sur les espaces publics et privés.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



Principes urbanistiques et architecturaux

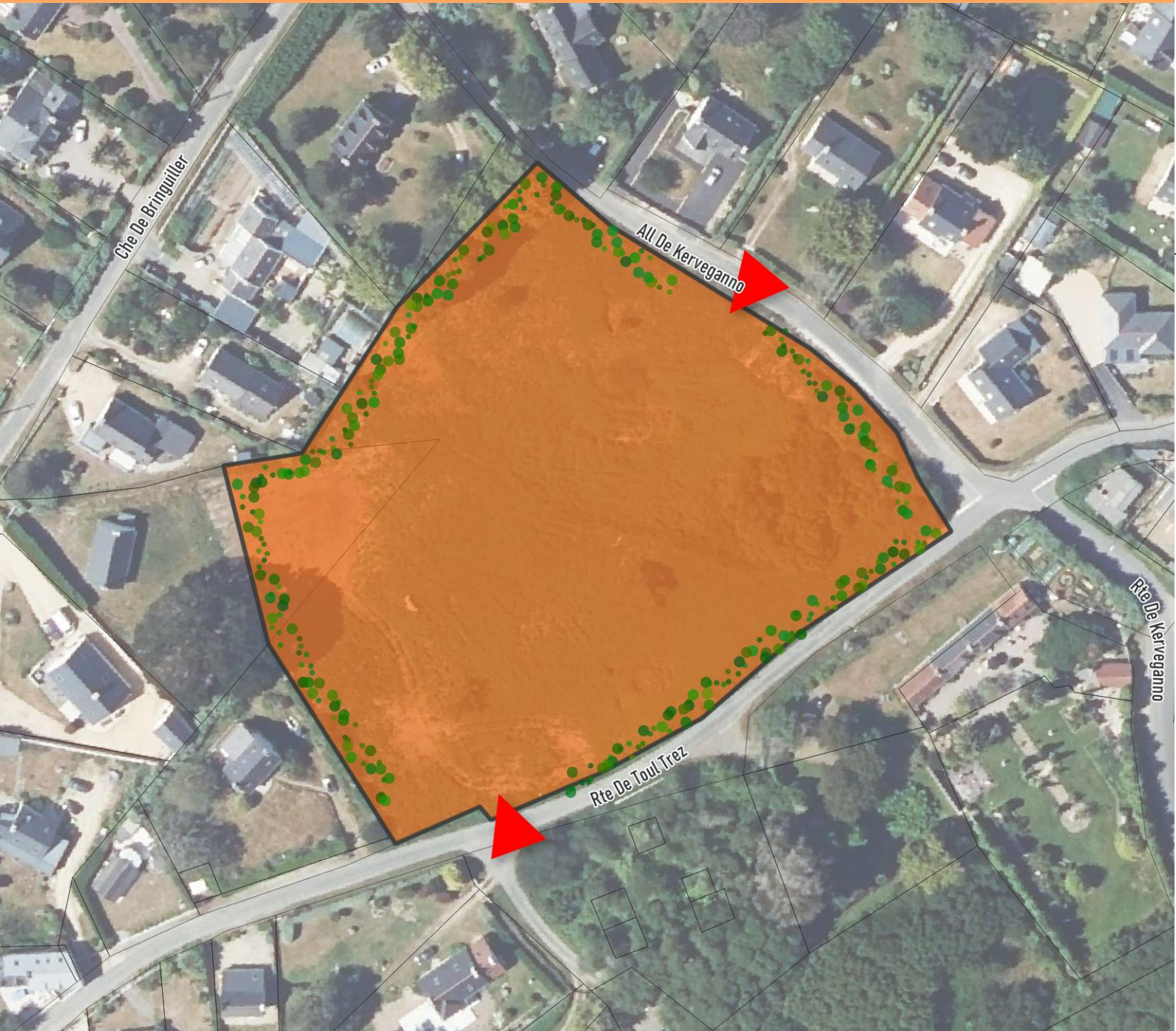
- Diversifier les formes d'habitat (maison individuelle, groupée, intermédiaire) et les tailles des parcelles pour proposer une offre variée de logements.
- Implanter le logement intermédiaire le long de la route de Toull Trez et/ou de l'allée de Kerwegano.
- Les logements individuels se déclineront sur le reste du site dans un souci de rationalisation du foncier.
- Implanter le bâti de manière à tirer parti des vues sur le grand paysage.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols sur les espaces publics de l'opération.
- Préciser la programmation des espaces non bâtis afin d'offrir des usages collectifs aux résidents (pouvant prendre la forme d'espaces verts par exemple).

OAP n°22198-18 - Kerwegano - Schéma de principe



SECTEUR N°22198-18
Kerwegano

- Périmètre de l'OAP
- Habitat mixte
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer



OAP n°22198-19 – Extension du cimetière - Principes d'aménagement



Enjeux

- Réaliser l'extension du cimetière déjà en place au sud.
- Veiller à la bonne intégration de l'équipement dans son environnement.



Programmation

Superficie	0,50 ha
Programme	Equipement – Extension du cimetière
Densité brute	

Forme urbaine envisagée

Logements à créer au minimum/dont logements sociaux

Echéancier Moyen/ Long terme

Phasage et modalités de mise en œuvre



Principes d'accessibilité et de desserte

- Créer un accès au sud depuis le cimetière actuel et un autre à l'ouest depuis la voirie communale.



Principes environnementaux et paysagers

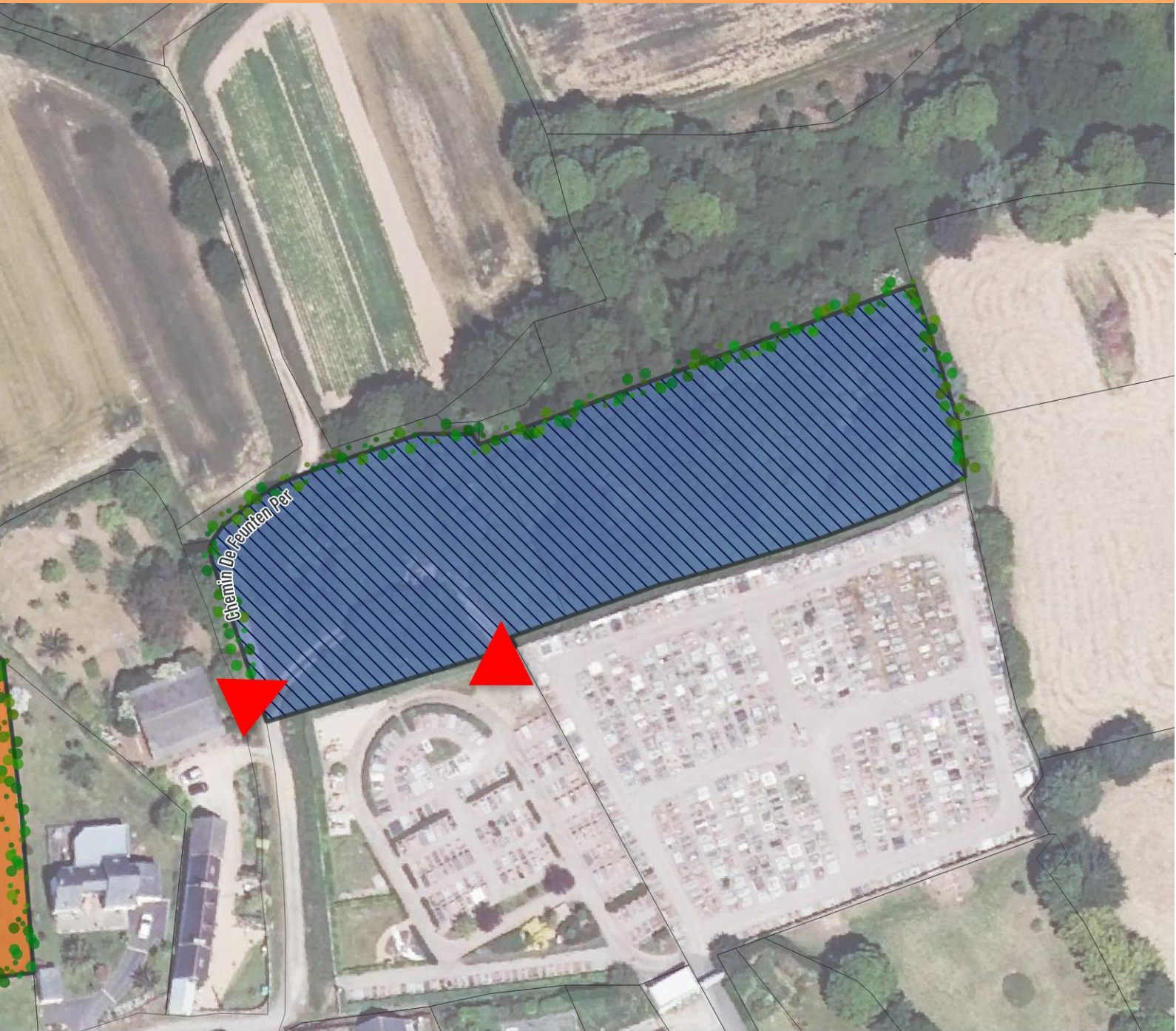
- Préserver et conforter au maximum les haie/tales/arbres présents sur le site pour conserver le caractère naturel du site (en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «TVB»).
- Favoriser l'aménagement en limite d'opération d'une haie végétalisée pour la bonne intégration de l'extension du cimetière dans le paysage.
- Respecter le zonage pluvial en intégrant la gestion des eaux pluviales dès la conception, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation, par une gestion à la source et par infiltration et en anticipant les écoulements générés par les pluies exceptionnelles (cf zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté).



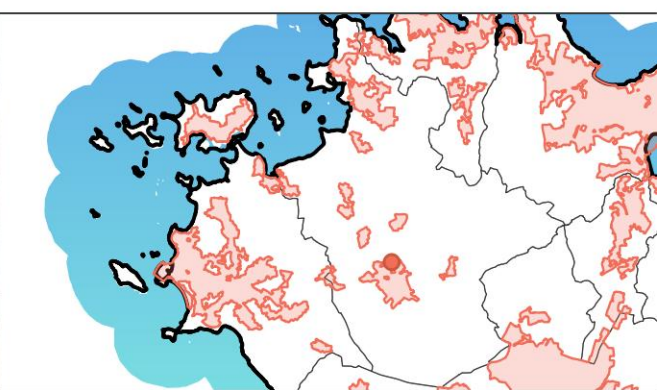
Principes urbanistiques et architecturaux

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Respecter l'intimité nécessaire et le caractère traditionnel du bourg dans le choix des dispositifs de clôture du site.

OAP n°22198-19 – Extension du cimetière - Schéma de principe



PLEUMEUR-BODOU



SECTEUR N°22198-19
Extension du cimetière

- Périimètre de l'OAP
- Equipement
- Accès principal
- Haie paysagère et/ou talus à préserver, renforcer ou à créer

