



PENGUILLY

Côtes d'Armor

PLAN LOCAL D'URBANISME

ÉLABORATION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 20 juin 2007

Approuvé le : 14 février 2008

Rendu exécutoire le : 25 mars 2008

SOMMAIRE

1- INTRODUCTION.....	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER...	3
3- PRESENTATION DES SECTEURS.....	4
L'ENSEMBLE DU BOURG	4
LA ZONE 1 AUH DES BLES D'OR	5
LA ZONE 1 AUH DE LA NOE	7
LA ZONE 1 AUH A L'OUEST DU BOURG	9

1- INTRODUCTION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter *«des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics»*.

Les élus de Pengilly ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

Note importante :

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (P.V.R.), etc...

2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

L'économie d'espace

Afin de veiller à une gestion économe de l'espace, une superficie moyenne de lots a été déterminée. Elle est tournée autour de 1000m².

Le renforcement des liaisons douces

Parallèlement au développement de l'urbanisation, un travail important a été fait sur l'organisation des déplacements et notamment sur les déplacements doux (piétons, vélos, ...). Pour cela, la commune a souhaité conserver les cheminements piétons existants, voire en créer de nouveaux, dans et entre les zones urbanisables à court terme. Le but est de privilégier les déplacements piétons dans le bourg de Pengilly.

La sécurité routière

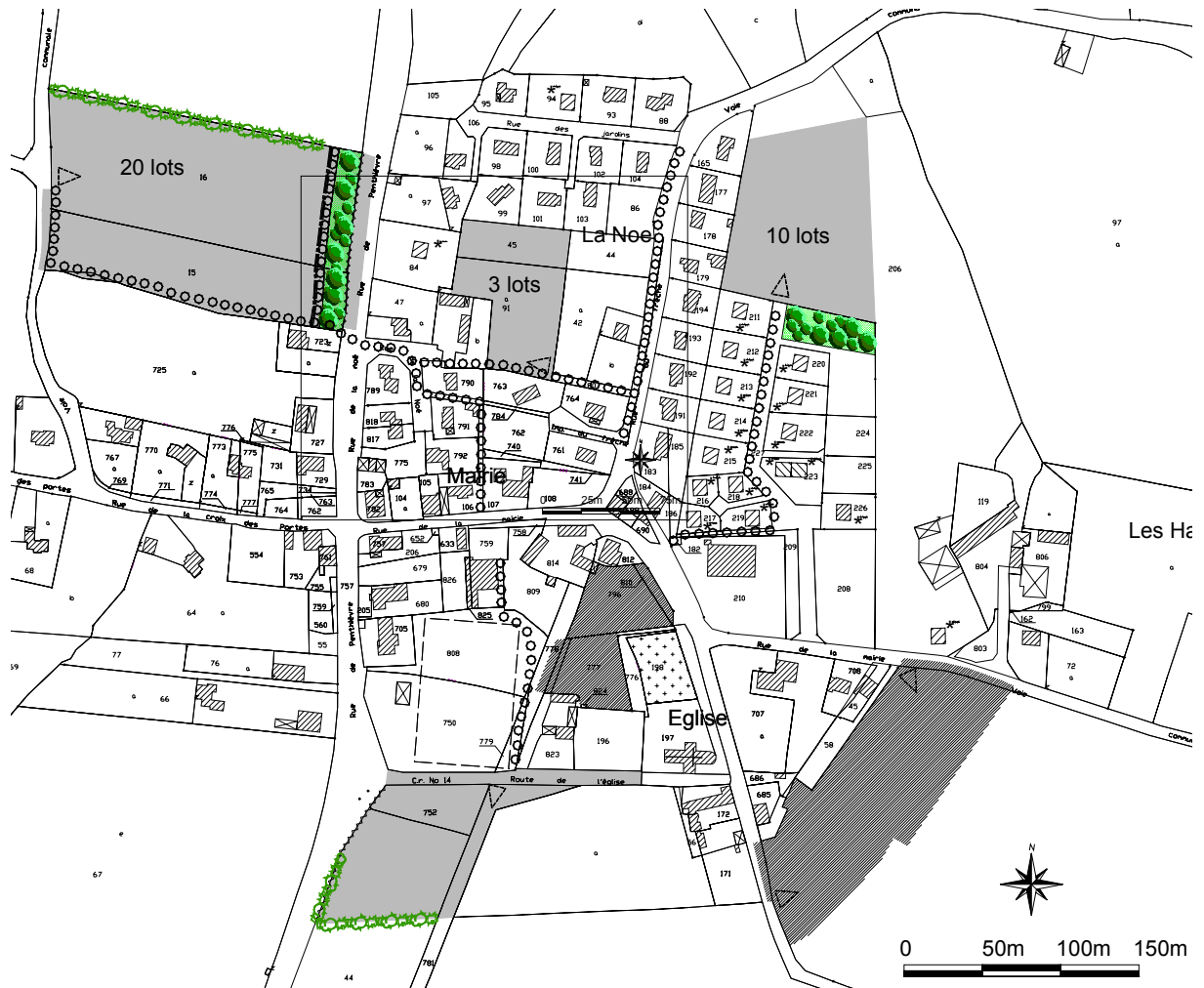
Dans les orientations d'aménagement, une attention particulière a été portée sur la sécurité routière. Outre le renforcement des liaisons douces, un effort a été fait sur les accès aux zones urbanisables à court terme. En effet, ces accès ont été étudiés en fonction de leur situation (carrefour, visibilité, ...). Dans la plupart des zones à urbaniser, ces accès sont groupés (un accès desservant un ensemble de constructions et non pas une maison). Par ailleurs, dans les secteurs identifiés comme dangereux (virage, route passante, ...), une interdiction d'accès est imposée.

L'intégration paysagère des constructions

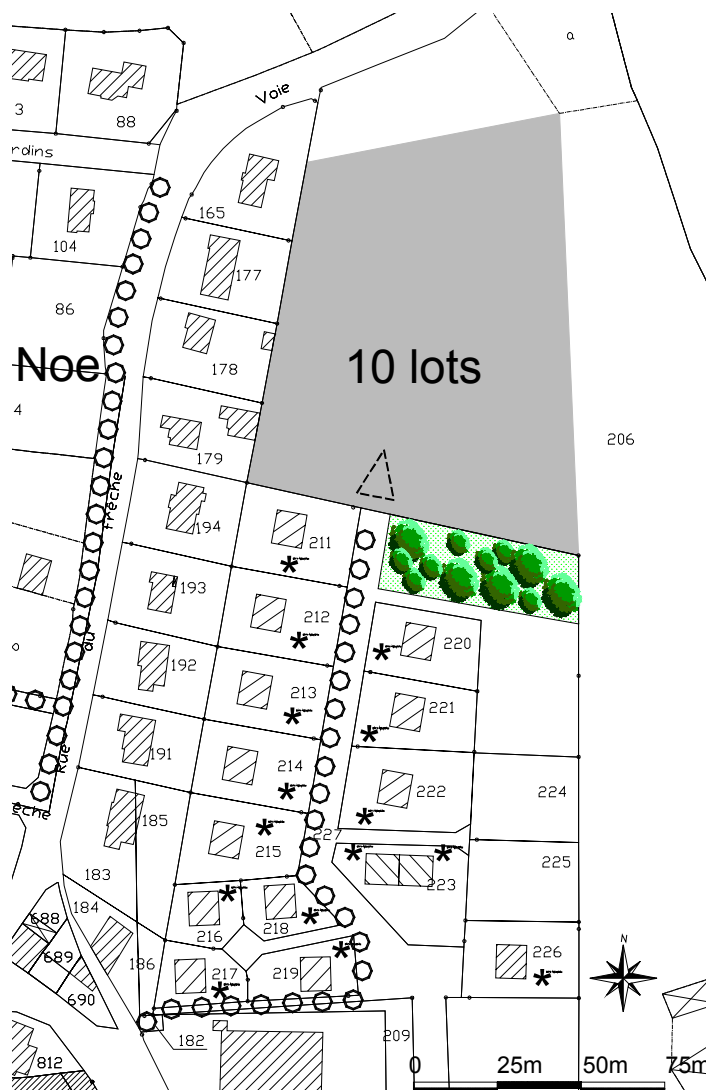
Dans les zones urbanisables, l'intégration des constructions est soignée. L'ensemble des talus ou haies existants est conservé. Ces écrans végétaux permettent à la fois une intégration du bâti dans la zone, mais ils assurent aussi un rôle de transition, à la marge du bourg, entre l'espace bâti et l'espace rural. En complément, les créations de nouvelle trame végétale ou d'espace paysager sont vivement encouragées.

3- PRESENTATION DES SECTEURS

L'ENSEMBLE DU BOURG



LA ZONE 1 AUh DES BLES D'OR



LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme		Zone d'urbanisation à long terme
	Accès viaire		Recul d'implantation (des constructions, des installations)
	Accès non souhaitable		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Liaison douce (piétonne, cycliste)		Arbre isolé à conserver
	Espace libre paysagé		

■ **Vocation de la zone**

Il s'agit de poursuivre le lotissement des Blés d'Or réalisé en 2004.
Le secteur accueillera donc des constructions à vocation d'habitat.

■ **Mixité sociale**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, l'aménagement d'ensemble de la zone devra comporter un minimum de 10 lots à usage d'habitation.

■ **Principe d'accès**

- L'accès à la zone se fera à partir de la voie desservant le lotissement des blés d'or.
- L'accès à la zone via la voie communale n°1 est interdit, afin d'éviter d'accroître les risques de collision avec les engins agricoles. Une placette de retournement sera donc nécessaire afin d'assurer la circulation dans la zone.

■ **Liaisons douces**

- Les circulations piétonnes seront assurées en dehors de la chaussée. Elles sont réfléchies avec le lotissement actuel et permettront de rejoindre le centre du bourg de Penguily.

■ **Transition avec la zone rurale**

Le bosquet existant situé au nord-est de la zone sera conforté par la création d'un nouveau boisement en continuité. L'objectif est multiple :

- intégrer les nouvelles constructions dans un cadre rural,
- limiter les nuisances sonores et olfactives des exploitations agricoles situées à proximité,
- empêcher l'accès à la voie communale n°1.

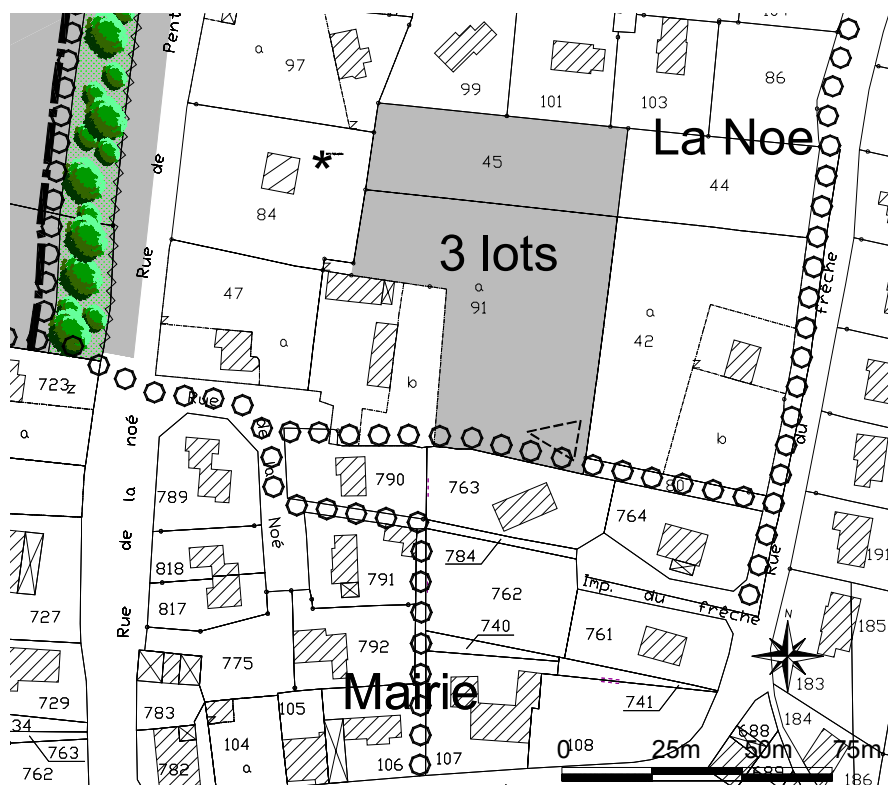
La haie existante à l'est de la zone sera protégée au titre des EBC afin de s'assurer de sa pérennité. Elle sera confortée jusqu'en limite de la rue de la Mairie.

Le bassin de rétention du lotissement actuel sera réhabilité en espace vert.

■ **Eaux pluviales**

Un nouvel ouvrage de rétention des eaux pluviales est prévu, englobant la gestion des eaux du lotissement existant et celles du nouvel aménagement. Celui-ci devra être aménagé de façon à pouvoir constituer un lieu agréable et à vocation mixte : pièce d'eau paysagée ou bassin à sec pour les enfants.

LA ZONE 1 AUh DE LA NOE



LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme		Zone d'urbanisation à long terme
	Accès viaire		Recul d'implantation (des constructions, des installations)
	Accès non souhaitable		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Liaison douce (piétonne, cycliste)		Arbre isolé à conserver
	Espace libre paysagé		

■ **Vocation de la zone**

L'objectif est de conforter la vocation résidentielle de ce secteur tout en s'assurant d'une gestion économe de l'espace

Le secteur accueillera donc des constructions à vocation d'habitat.

■ **Mixité sociale**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, l'aménagement d'ensemble de la zone devra comporter un minimum de 3 lots à usage d'habitation.

■ **Principe d'accès**

- L'accès à la zone se fera à partir de la rue du Frèche.
- Un emplacement réservé pour agrandissement de voirie est prévu pour améliorer la desserte du secteur.

■ **Liaisons douces**

- Une liaison piétonne sera assurée entre la rue du Frèche et la rue de la Noë afin de relier les deux parties du bourg. Un emplacement réservé pour la création du chemin est, à ce titre institué.

LA ZONE 1 AUh A L'OUEST DU BOURG



LEGENDE

	Zone d'urbanisation à court terme		Zone d'urbanisation à long terme
	Accès viaire		Recul d'implantation (des constructions, des installations)
	Accès non souhaitable		Haie bocagère à conserver ou à créer
	Liaison douce (piétonne, cycliste)		Arbre isolé à conserver
	Espace libre paysagé		

■ **Vocation de la zone**

Le secteur accueillera des constructions à vocation d'habitat.

■ **Mixité sociale**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, l'aménagement d'ensemble de la zone devra comporter un minimum de 20 lots à usage d'habitation.

■ **Principe d'accès**

- L'accès à la zone se fera à partir de la voie communal n°14.
- Tout accès sur la RD 14 sera interdit.

■ **Liaisons douces**

- La circulation piétonne sera assurée en dehors de la chaussée. L'objectif est de lier le secteur au reste du bourg en utilisant les chemins déjà existant et en en créant de nouveaux.

■ **Transition avec la zone rurale**

Situé sur un plateau agricole et en entrée de bourg, une attention particulière sera portée pour l'intégration paysagère de ce secteur :

- une haie bocagère sera créée en limite nord du secteur afin de matérialiser la transition avec l'espace rural
- un espace libre paysagé sera créer dans la bande inconstructible de 15 mètres à partir du bord de la RD14.
- Le taillis de châtaignier existant est conservé pour partie et protéger au tire des espaces boisés classés.