
PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE PLENEUF VAL ANDRE

Département des Côtes d'Armor

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 23 mars 2016

Approuvé le : 15 décembre 2016

Modifié le : 12 Juillet 2018 (modification n°1)

SOMMAIRE

1 -	Le cadre juridique.....	2
2 -	Les intentions de la collectivité.....	2
3 -	Orientations d'aménagement – Principes d'aménagement généraux Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat.....	3
4 -	Analyse des sites à urbaniser à vocation principale de logement Principes d'aménagement.....	19
	Tableau récapitulatif.....	52
5 -	Orientations d'aménagement – Principes d'aménagement généraux Pour les zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'activités.....	53
6 -	Analyse des sites à urbaniser à vocation d'équipement et d'activités Principes d'aménagement.....	59
	Tableau récapitulatif.....	72

1 - LE CADRE JURIDIQUE

Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#). »

L'intégration de cet outil dans la structure des Plans Locaux d'Urbanisme signifie que les opérations projetées dans ces différents secteurs devront s'inspirer des orientations d'aménagement avec un respect de l'esprit et de la philosophie initialement définie.

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent toutes les zones A Urbaniser à court terme, destinées à l'habitat (1AUc, 1AUb), à l'activité commerciale (1AUyc), aux loisirs (1AUL) et aux équipements (1AUe) et plus ponctuellement les zones urbaines (UCd, UC et UAf).

2 - LES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE

Les orientations d'aménagement de la commune de PLENEUF VAL ANDRE précisent et explicitent les intentions souhaitées par la collectivité pour les sites à urbaniser à court et moyen terme. Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation de sites stratégiques à court et moyen terme dont les aménageurs devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement global.

Ce guide d'aménagement évolutif doit servir de base à la mise en œuvre d'une démarche d'aménagement et de développement durable cohérente en matière de déplacements doux, de mixité sociale et urbaine et d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles constructions.

Les objectifs d'aménagement et de développement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivants :

- **Placer l'environnement et le paysage au cœur du projet de territoire**
- **Permettre l'accueil d'une nouvelle population**
- **Mettre en place un développement urbain respectueux des grands équilibres**
- **Favoriser l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre d'une politique cohérente en matière de déplacements**
- **Renforcer le potentiel économique de la commune**

Les orientations d'aménagement et de programmation les déclinent au sein des futurs quartiers à aménager.

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Principes d'aménagement généraux pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat

Les fiches suivantes exposent les grands principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer à l'ensemble des sites et adaptés en fonction des besoins spécifiques de chaque secteur.

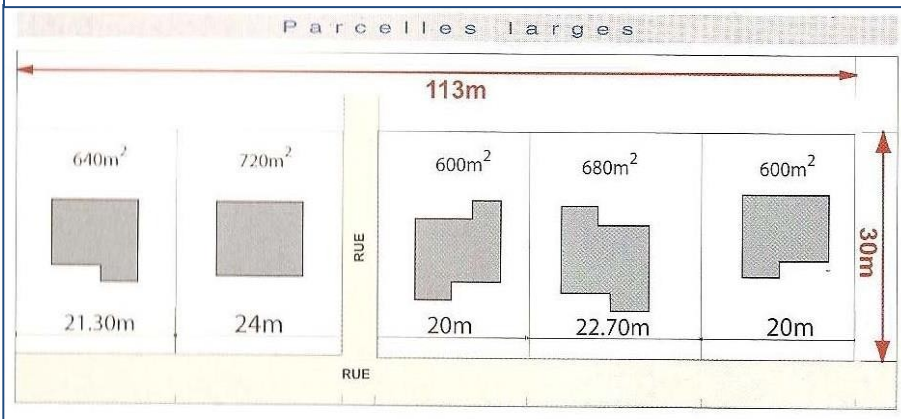
Elles concernent les points suivants :

Elles concernent les points suivants :

- A- L'implantation du bâti,
- B- Les typologies du bâti,
- C- Les espaces publics,
- D- Les voiries et les cheminements doux,
- E- Le traitement des eaux pluviales,
- F- Les éléments paysagers,
- G- Les communications numériques

A- L'implantation du bâti

Un linéaire de façade large, peu structurant et coûteux pour la collectivité



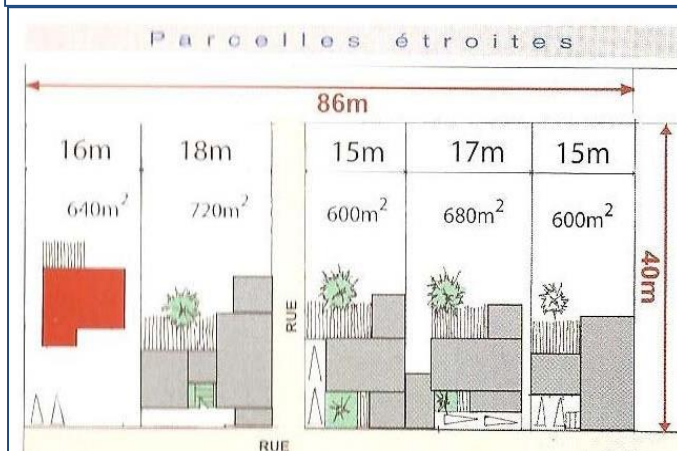
Les lotissements créés ces dernières années ont presque tous repris les marges de recul à la voie et d'espacement entre les maisons prévues par les règles nationales d'urbanisme. Cela a largement contribué à l'accélération de la consommation foncière et a eu pour conséquence une banalisation des quartiers, qui présentent des paysages répétitifs et dépourvus de lignes conductrices. Les solutions plus denses et imaginatives ont été bloquées. Une réflexion différente sur l'organisation du bâti doit permettre d'améliorer la densité des nouveaux quartiers tout en préservant le caractère intime du jardin.

Ainsi, dans les quartiers de logements individuels, la forme des parcelles et l'implantation des constructions sur ces parcelles concourent à l'image urbaine du quartier et à la qualité de vie des habitants.

Les parcelles étroites et allongées permettent de constituer un front bâti sur la rue qui structure la limite entre espace privé et espace public.

L'implantation sur un bord de la parcelle et éventuellement en mitoyenneté avec la construction voisine permet de préserver l'intimité grâce à des jardins d'un seul tenant développés à l'arrière des habitations.

Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan, Mars 2005





Source : CAUE 22

En matière de recul et afin de favoriser la meilleure exposition possible pour un bon ensoleillement et une économie d'espace, le règlement du PLU prévoit, en zone 1AUC, que :

- *Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.*
- *La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à 3 m minimum.*

☛ Les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : habitat groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, collectif...



*Habitat individuel mitoyen
Rennes, Rigourd et Hiault, architectes*



*Habitat intermédiaire
Le Rheu*



*Habitat collectif
Saint Nolf, ARCAU architecte*

- ☛ Les projets d'habitat intermédiaire ou collectif devront prévoir des espaces privatifs de qualité (terrasses, balcons, jardinets). Des espaces collectifs privés sont également toujours intéressants.



*Habitat collectif
Rennes, Le Garzic – Menguy architectes*



Jardin partagé (Pays Bas)

- ☛ Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également. Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite (de 15 à 18 m pour les maisons mitoyennes pouvant être réduite à 8 m minimum pour les maisons de ville), doit être privilégiée. Il s'agit d'éviter la monotonie et la banalité d'un découpage parcellaire géométrique et répétitif avec une implantation systématique du bâti en milieu de parcelle.

- ☛ L'implantation en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations. Par ailleurs, elle permet de préserver le jardin arrière des vues depuis la rue.

- ☛ La transition entre l'espace privé et l'espace public doit préserver l'intimité des logements, elle peut être assurée par une implantation judicieuse du bâti (mitoyenneté par les garages, retrait sur rue, cours ou patios,...)



*Une forme en L qui permet de ménager
un espace d'intimité
(Rennes, architectes : M. Rigourd, I. Hiault)*



Ou par une dépendance

(Langouët, architecte : Menguy)

B- Les typologies du bâti

En tant que ville de plus de 4063 habitants (en 2012), la commune de Pléneuf Val André est constituée d'un large panel de bâtiments présentant des hauteurs, des formes, des implantations, des matériaux variés. En matière de typologie de l'habitat, elle propose de grands collectifs, de petits collectifs, des maisons de ville, des logements en bande, des maisons individuelles. Cette variété diversifie les formes urbaines et confère une véritable identité à ces quartiers. L'ancienneté du bâti est pour beaucoup dans cette variété qui se retrouve moins dans les nouveaux quartiers. En effet, ceux-ci proposent majoritairement des logements individuels. En plus de favoriser l'étalement urbain, cette forme généralisée de bâti apporte une certaine monotonie au paysage urbain. Varier les types de logement permet de répondre à des besoins différents.



Appartements et maisons de ville au centre-bourg de Pléneuf, à Dahouët et au Val André

Source : cabinet Léopold



Logements collectifs au bourg et au Val André

Source : cabinet Léopold



Logements individuels, en bande et semi-collectifs

Source : cabinet Léopold

La mixité des types de bâti au sein des nouveaux quartiers sera recherchée pour y obtenir une mixité sociale et urbaine. Cet effort de diversification portera autant sur la typologie des logements que sur la taille des parcelles. En effet, ces deux aspects sont très liés. Proposer des parcelles de tailles et de formes variées permet une plus grande diversité de formes bâties.

Les bâtiments collectifs, semi-collectifs ou en bande permettront de structurer les voies principales et les places de quartier en organisant des fronts urbains.

C- Les espaces publics

Les aménagements des quartiers d'habitat prévoiront la création de véritables espaces publics qui ne doivent pas être de simples délaissés de voirie. Ils doivent constituer des espaces conviviaux respectant l'intimité des habitants et suffisamment attrayants pour remplir leur fonction.

Il faudra éviter :



Les espaces cernés par le bitume ce qui ne permet pas au piéton un accès aisé



Les places démesurées au bout de voies en impasses

Source : Cabinet Léopold

En fonction des quartiers et du type de public auquel il est destiné, les besoins en espace public peuvent prendre différentes formes :

- Stationnements,
- Cours ou placette,
- Aire de jeux dans les quartiers accueillant de jeunes ménages,
- Espaces de repos dans un quartier où est implantée une résidence pour personnes âgées,
- Espaces verts.

Stationnements

Ils ne devront pas être démesurés. Ils peuvent être implantés le long des voies mais également dans un espace dédié qui sera agrémenté d'éléments végétaux variés d'essence locale de façon à bien s'intégrer dans l'environnement du quartier. Pour être fonctionnels, ils doivent être connectés à des cheminements piétonniers.



Exemples d'espaces de stationnements de taille raisonnable agrémentés d'espaces verts et connectés à des cheminements piétonniers.

Source : CAUE 22 – 2010

PACE (35) ZAC Beau Soleil

Dans les quartiers qui souhaitent privilégier les déplacements doux (éco-quartiers), ils pourront prendre place à l'entrée du quartier de façon à limiter les déplacements des véhicules motorisés au sein de la zone d'habitat.



Le stationnement des deux-roues devra également être envisagé.

*Aire de stationnement collective
Fribourg-en-Brisgau, Allemagne*

Les aires de stationnement seront revêtues en priorité de matériaux drainants afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.



Source : Cabinet Léopold –

Stationnement de Trestrignel à Perros Guirec



Source : CAUE 22 – 2010

Le RHEUX (35) ZAC des Huberdières

Cours ou placettes

Structurées par une limite franche entre l'espace public et l'espace privé ces espaces de rencontre à l'échelle du quartier doivent être conviviaux. Leur aménagement prévoira du mobilier urbain de qualité : bancs, luminaires,..., et des éléments végétaux d'accompagnement.

Ces espaces peuvent également être le support d'une aire de présentation des conteneurs de poubelles lorsque ce type de collecte est plus adapté que la collecte au porte à porte.



Source : CAUE 22 – 2010

LE RHEUX (35) Champs Frelons

Aires de jeux



Source : CAUE 22 – 2010

Saint-Jacques – ZAC de la Mornais



Exemples d'aires de jeux sécurisées grâce à un espace dédié et clos présentant un caractère intime tout en étant situé au cœur du quartier mais éloigné des axes de circulation.

Espace de détente et de convivialité



Exemples d'espace de détente et de promenade au sein d'un quartier de résidence pour personnes âgées.

Les personnes âgées apprécieront des bancs sur ce type d'espace pour se reposer au cours de leur promenade

Source : Cabinet Léopold – commune de Poullan sur Mer (29)

Espaces verts

La place du végétal au sein d'un quartier doit concourir à sa mise en valeur. Les espaces verts doivent être conçus comme des espaces de respiration au sein des ensembles bâtis. Pour ce faire ils ne doivent pas être simplement aménagés sous forme de pelouse, mais être plantés de végétaux variés en mélange et d'essence locale. Des continuités végétales le long des voies de circulation et des cheminements doux permettront de constituer une trame végétale à l'échelle du quartier.

Les plantations pré-existantes à l'aménagement pourront judicieusement être intégrées au nouveau quartier.

Sur la commune de Pléneuf, compte tenu d'une topographie marquée, la notion d'horizon devra être intégrée à la réflexion sur l'aménagement des zones 1AUC. Sur les secteurs situés en crête, des alignements d'arbres ou des talus plantés devront dominer le bâti sur les points hauts dans les zones suivantes : 1AUC chemin du Bignon, 1AUC rue du Port Morvan, 1AUC rue des Chalets, 1AUC rue du Simper.



Source : Cabinet Léopold – Keruncun à Perros Guirec



Source : CAUE 22 – 2010



Poullan sur Mer (29)

Source : Cabinet Léopold

Espace public mixte réunissant un espace vert planté, des cheminements piétonniers, une aire de jeux, des stationnements.

D- Les voiries et les cheminements doux

Les voies de circulation routière

Les emprises consacrées aux voiries constituent un gisement d'économie d'espace.

De plus, au sein d'un quartier d'habitat une voie trop large favorise une vitesse excessive des véhicules.

Les gabarits de voirie trop larges sont à éviter :



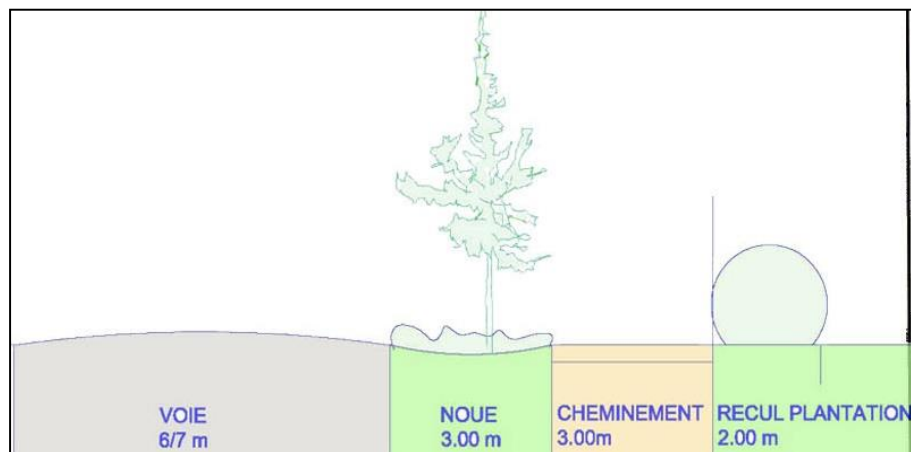
Les quartiers de grande superficie devront être constitués d'un panel complet de type de voies allant de la voie de transit connectant le quartier aux quartiers voisins à la ruelle se terminant par un cours ou une venelle ne desservant que quelques constructions (voir ci-contre).

Il est important de hiérarchiser les voies de façon à ne pas consommer trop d'espace et à créer des liaisons présentant des gabarits en rapport avec leur fonction.



« Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan, Mars 2005

- Les **voies de transit** qui servent à relier des quartiers entre eux supportent généralement un trafic soutenu. Une **chaussée de 6 m** de large permet la circulation de gros véhicules et de bus. Des cheminements différenciés sont à privilégier pour la sécurité des piétons.



Jacques QUERELLOU – paysagiste, atelier Lieu-Dit



Cheminements doux protégés aux abords d'une voie départementale à Clohars-Fouesnant et Perros Guirec
Source : Cabinet Léopold

- Les **voies de desserte interne** des quartiers accueillent un trafic moindre. Une **largeur de 4,5 ou 5 m** est suffisante. Deux trottoirs ne sont pas nécessaires.



Source : Cabinet Léopold

- Les **ruelles** qui desservent quelques constructions à l'intérieur du quartier ne doivent pas excéder **4,5 m**. Un plateau mixte se substituera facilement aux trottoirs.



Source : Cabinet Léopold

Les cheminements doux

Destinés aux piétons ou aux cyclistes ils doivent permettre de relier les nouveaux quartiers aux quartiers voisins, aux espaces verts, aux équipements publics et aux commerces. Ils seront aménagés de façon à constituer un réseau à l'échelle du quartier créé ainsi qu'à l'échelle inter-quartiers (connexion des voies douces entre les différents quartiers).

Réservés à ces usagers, ils doivent être aménagés de manière à garantir la sécurité de leurs utilisateurs (séparation nette entre les différents modes de circulation sous forme de talus, muret, barrière,...). Ils peuvent être l'occasion d'un accompagnement végétal qui met en valeur l'ensemble du quartier. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ils devront être revêtus de matériaux drainants.



Pleuven (29)



Pleuven (29)



Combrit, Sainte-Marine (29)

Source : Cabinet Léopold



Source : CAUE 22 -2010



Pleneuf Val André (29)



Exemple de cheminement doux constitué de dalles, permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Saint-Jacques – ZAC de la Morinais

E- Le traitement des eaux pluviales

La construction d'un nouveau quartier favorise par l'artificialisation des sols qu'elle engendre souvent, l'imperméabilisation de vastes surfaces. Cela concourt à un dérèglement du cycle naturel de l'eau associé à des phénomènes d'inondation et de pollution des milieux aquatiques. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (toiture végétalisée, récupérateurs de l'eau des toitures, puits d'infiltration,...) comme préconisé dans la partie écrite du règlement du P.L.U. permet de limiter les apports d'eau pluviale dans le milieu naturel.

Extrait du règlement du PLU, article 4 des zones UB, UC et AU : « *Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront récupérées et/ou évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (citerne, infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, toiture végétalisée,...) ou par un système collectif concernant plusieurs constructions. »*

Pour la récupération des eaux pluviales des espaces publics, sont recommandées des techniques de gestion qui favorisent l'infiltration rapide des eaux pluviales. Ainsi seront préférés au traditionnel bassin de rétention :

- *la conception de bassins d'eau pluviale et de placettes inondables qui permettent de limiter les ruissellements en période de fortes pluies. Ceux-ci seront aménagés en tenant compte des usages récréatifs par ailleurs,*
- *la conception de noues et de fossés enherbés,*
- *l'utilisation préférentielle de chaussée à structure de réservoir sur les ouvrages présentant une emprise importante,*

A Mordelles (56), fossés en herbe, noues, récupération des eaux pluviales à la parcelle,... :



Source : CAUE 22 - 2010



Source : CAUE 22 -2010

Les bassins de rétention des eaux pluviales, lorsqu'ils sont indispensables, doivent être dimensionnés en tenant compte de l'aménagement de l'ensemble d'un secteur de façon à ne pas multiplier les ouvrages dans chaque quartier. Un maximum d'un bassin de rétention par zone 1AU sera autorisé. Celui-ci sera implanté à l'emplacement le plus judicieux du point de vue technique.

- ☂ L'imperméabilisation des sols sera limitée par un traitement plus léger et perméable des aires de stationnement (publiques ou privées), des cheminements piétons et des espaces verts



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés, pas japonais

F- Les éléments paysagers

- ☛ La végétation existante le long des voies, chemins, et autour des zones d'urbanisation future doivent être conservés ou renforcés, ils apportent une plus-value immédiate au quartier, et maintiennent des espaces de « nature en ville »



Préserver les éléments de végétation, comme éléments paysagers et de biodiversité : parcs et jardins, alignement d'arbres, végétalisation des pieds d'immeuble, talus en bordure de chemin ou en transition avec la zone rurale

- ☛ Afin de maintenir le caractère bocager des espaces à aménager, il est conseillé de reconstituer sur l'emprise du projet un linéaire de talus ou de haies. Les talus plantés et haies composés d'essences bocagères pourront prendre place le long des voies et chemins et sur le pourtour de la zone.



G- Les communications numériques

Afin de prévoir les connexions futures des bâtiments aux réseaux de communication numériques, chaque bâtiment devra prévoir lors de sa construction la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux (y compris pour la fibre optique).

4 - ANALYSE DES SITES A URBANISER – PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE DE LOGEMENT

Il s'agit au travers de fiches-actions d'impulser une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

Ces fiches indiquent les modalités d'aménagement des différentes zones 1AU en précisant les thèmes suivants :

- Type de zone,
- Superficie,
- Type de programme de logement,
- Densité de logement envisagée,
- Modalités d'urbanisation,
- Implantation du bâti,
- Accès, desserte, stationnement,
- Cheminement doux,
- Espaces libres,
- Paysage,
- Réseaux.

La ligne « **densité de logement envisagée** » précise le nombre de logement à produire par hectare. Cette densité de logement doit être appliquée lorsque le projet d'aménagement contient un programme de logement. Si le projet est mixte (Ex. : activité + logement), la densité de logement ne concerne que la surface effectivement dédiée au logement.

La ligne « **programme de logement** » précise la typologie de bâti à produire ainsi que la part de logements sociaux à créer.

Conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, sont considérés comme logements sociaux :

- catégorie A : les logements sociaux appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé) ou PLAI (prêt Locatif aidé d'Intégration) ou par les financements qui leur seront substitués ;
- catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés ;
- catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Toute opération de plus de 10 logements devra comporter une part de 20 % de logements sociaux.

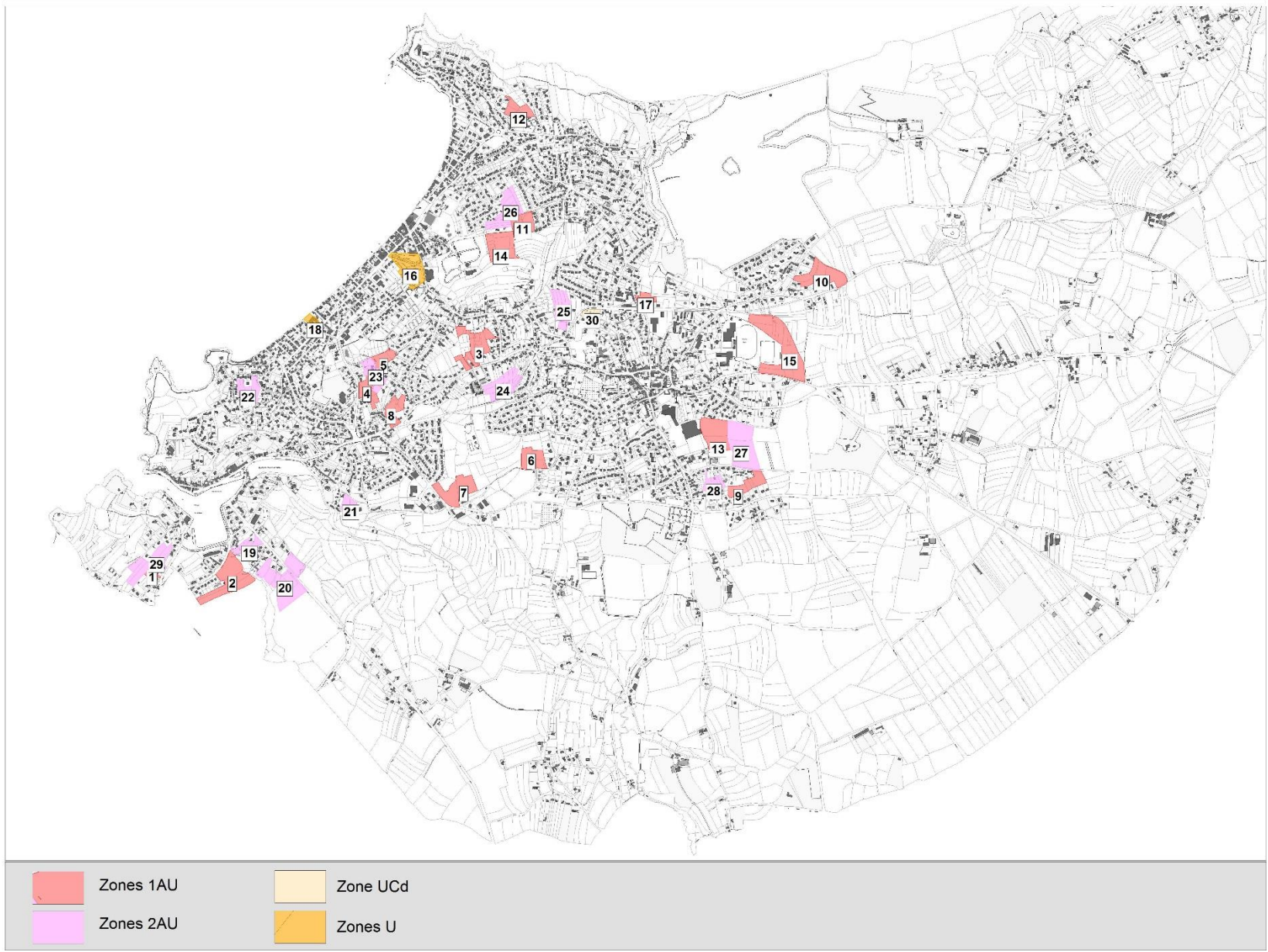
Pléneuf Val André comptant plus de 3 000 habitants, le SCOT prévoit que les logements sociaux des deux premières catégories représentent au moins 50 % des logements sociaux de l'opération.

Les opérations isolées de création d'un immeuble d'habitat collectif de moins de 20 logements ainsi que les résidences de tourisme sont exclues de l'application de cette règle.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherche un accord avec l'aménageur permettant l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate de cette opération, dans la même enveloppe urbaine.

Les schémas présentés ci-dessous affichent des principes d'aménagement qui peuvent être adaptés en fonction des projets si le principe général est respecté. Ainsi, les principes de voirie représentés sur les schémas d'aménagement ci-dessous ne correspondent pas au tracé exact de la future voirie à créer mais bien à un principe d'accès, de traversé,... Ces orientations sont parfois traduites réglementairement dans la partie écrite du règlement du présent P.L.U. Lorsque c'est le cas, elles doivent être précisément respectées. Sinon elles peuvent être adaptées en fonction des spécificités techniques du terrain et du projet envisagé à condition que le principe général soit respecté.

- 1 - Zone 1AUc du Chemin du Bignon**
- 2 - Zone 1AUc rue du Port Morvan**
- 3 - Zone 1AUcin de Minihiy Est**
- 4 - Zone 1AUb avenue des Chalets Sud**
- 5 - Zone 1AUc avenue des Chalets Nord**
- 6 - Zone 1AUc chemin des Dîmes**
- 7 - Zone 1AUc rue de la Cour**
- 8 - Zone 1AUc de Minihiy ouest**
- 9 - Zone 1AUc rue du Clos Grimault**
- 10 - Zone 1AUc de la Corderie**
- 11 - Zone 1AUc des Monts Colleux Nord**
- 12 - Zone 1AUc de Piegu**
- 30 - Zone UCd de la Ville Cado**



1- Zone 1AUc du Chemin du Bignon






ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,23 ha - surface urbanisable = 0,20 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres
DENSITE ENVISAGEE	15 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 1 accès par le chemin du Bignon ☞ A partir de cet accès une liaison sera assurée avec la zone 2AUc voisine.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement piétonnier bordera la zone sur sa limite Nord-Est en lien avec un cheminement qui sera créé sur la zone 2AUc voisine
ESPACES LIBRES	/
PAYSAGE	/
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Eaux usées à raccorder chemin du Bignon Un emplacement réservé au Sud de la zone 2AUc pour le raccordement AEP

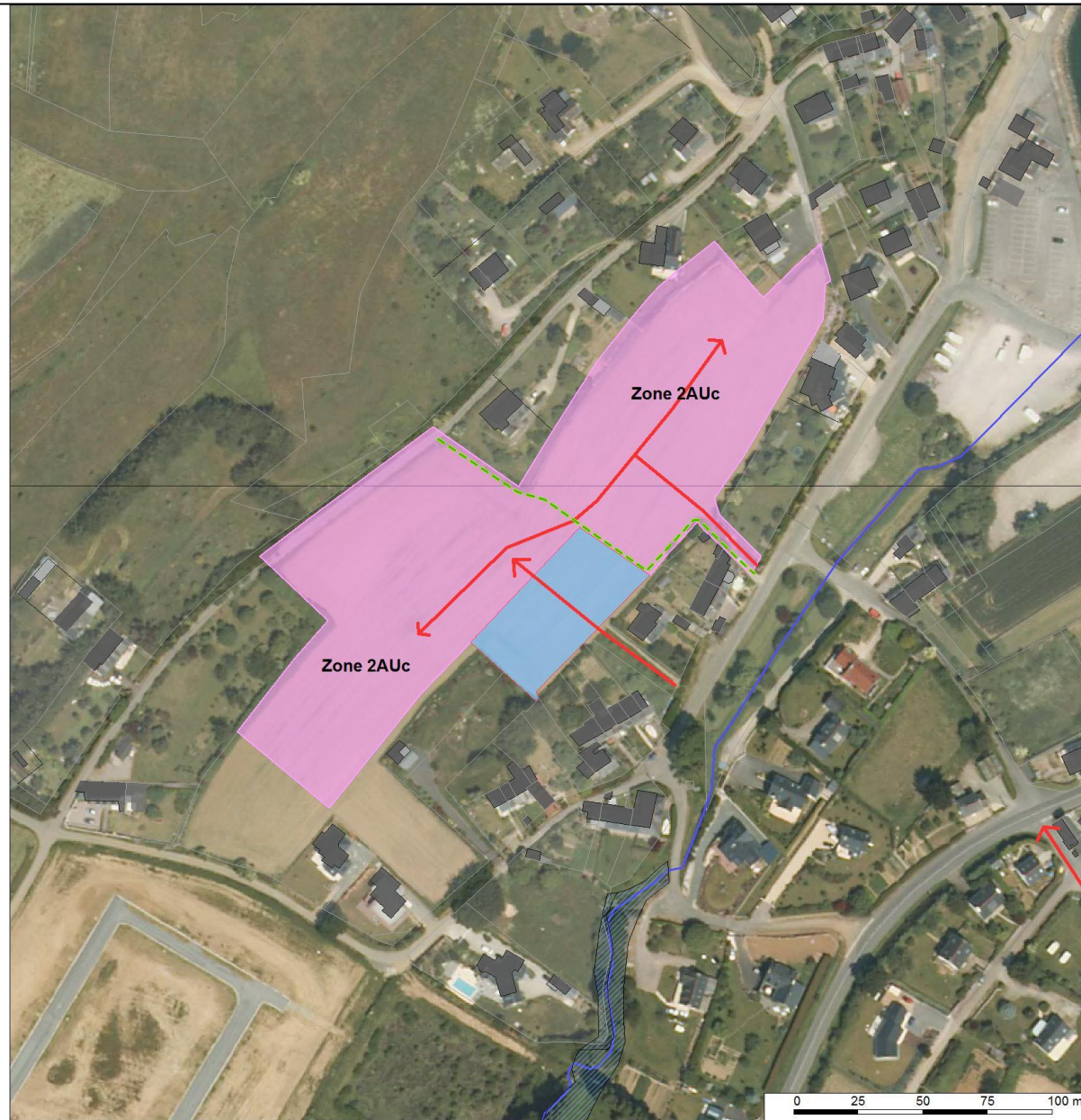
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°1 : 1AUc Chemin du Bignon



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 15 logements/ha

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

2- Zone 1AUc rue du Port Morvan

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 2,54 ha - surface urbanisable = 1,82 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements aidés
DENSITE ENVISAGEE	22 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	2 accès minimum sur la rue du Port Morvan
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement piétonnier accompagné d'aménagements paysagers traversera la zone et se raccordera à un cheminement à créer le long du cours d'eau.
ESPACES LIBRES	Créer un espace public au Sud-Est de la zone dans le respect de la structure végétale existante, à renforcer.
PAYSAGE	Prévoir une bande verte de 15 m de large, non constructible le long du cours d'eau. Maintenir ou créer un talus boisé sur les limites Sud et Ouest de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales par la création de fossés ou d'une noue le long de la rue du Port Morvan Eaux usées à raccorder rue du Port Morvan.

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°2 : 1AUc Rue du Port Morvan



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 22 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer
-  Zone humide



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

3- Zone 1AUcin rue du Minihiy

ZONE	Zone 1AUcin
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,91 ha - surface urbanisable = 1,88 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	2 accès minimum sur la rue du Minihiy
CHEMINEMENTS DOUX	Des cheminements piétonniers seront aménagés, ils seront raccordés à : <ul style="list-style-type: none"> - la rue des Saules - la rue François Bois
ESPACES LIBRES	La desserte interne de la zone devra prévoir des espaces de retournement des véhicules qui devront être aménagés sous forme d'espaces collectifs de qualité (stationnements, espaces verts, ...).
PAYSAGE	Prévoir une bande verte de 4 m de large, non constructible le long de la zone humide. Maintenir ou créer un talus boisé sur les limites Sud, est et Ouest de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Prévoir un poste de relevage pour le raccordement des eaux usées au réseau collectif.

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°3 : 1AUCin Minihiy Est

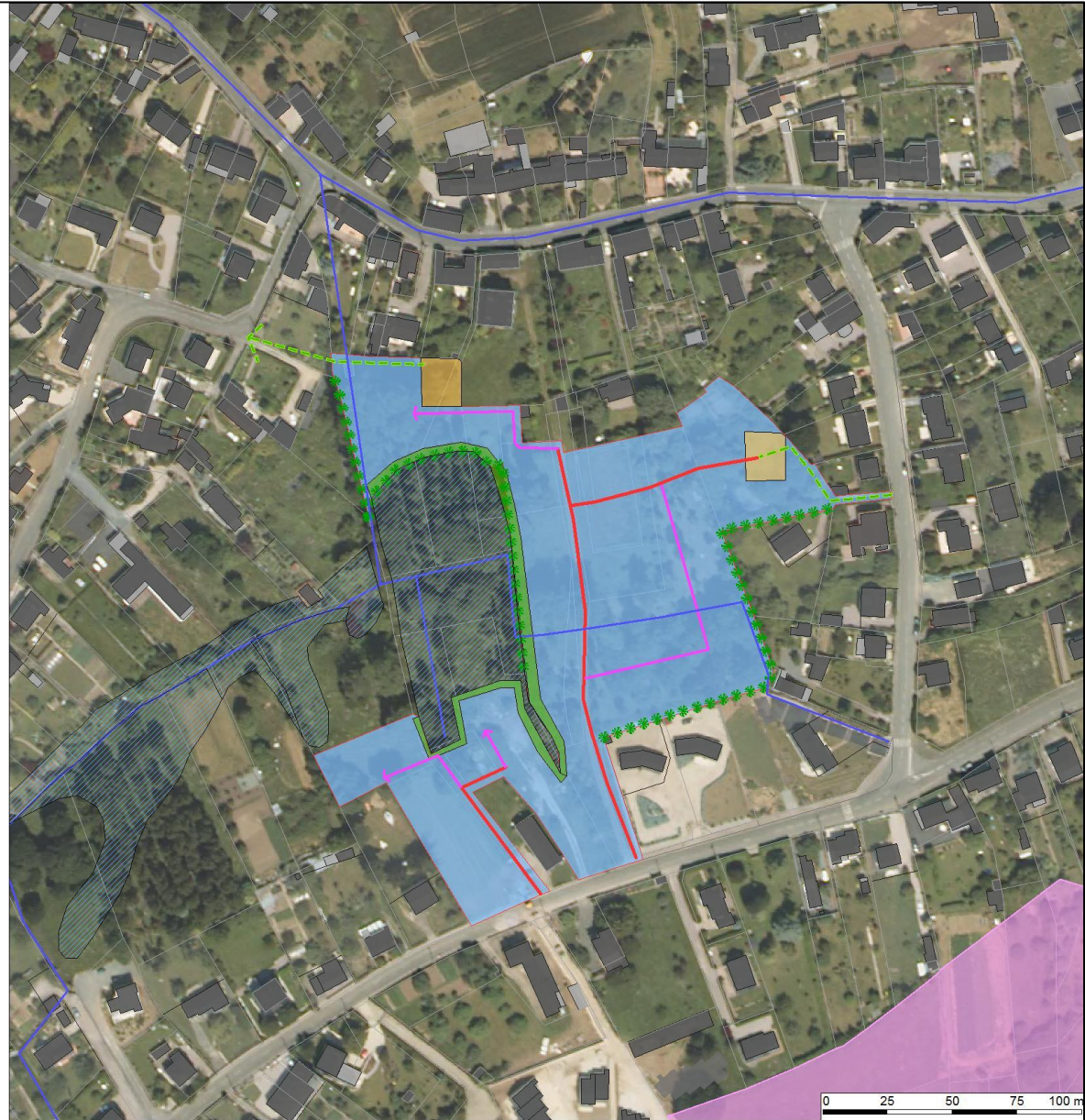


Obligations en matière de logement :

Densité minimale de 20 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Zone humide



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

4- Zone 1AUb, avenue des Chalets Sud

ZONE	Zone 1AUb
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,90 ha - surface urbanisable = 0,62 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	L'accès par la rue du Général Leclerc devra être prolongé pour assurer la desserte de l'ensemble de la zone et permettre ultérieurement la desserte de la zone 2AUc située à l'Ouest
CHEMINEMENTS DOUX	Deux cheminements piétonniers seront aménagés, ils seront raccordés à : <ul style="list-style-type: none"> - l'avenue des Chalets - la rue des Ajoncs - la rue des Genêts
ESPACES LIBRES	Le stationnement existant le long de l'avenue du Général Leclerc devra être maintenu avec une nouvelle emprise.
PAYSAGE	Maintenir les feuillus présents au cœur de la zone. Maintenir ou créer un talus boisé sur les limites Sud et Nord de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Prévoir le renforcement du réseau d'alimentation en eau potable et l'extension du réseau d'eau pluviale.

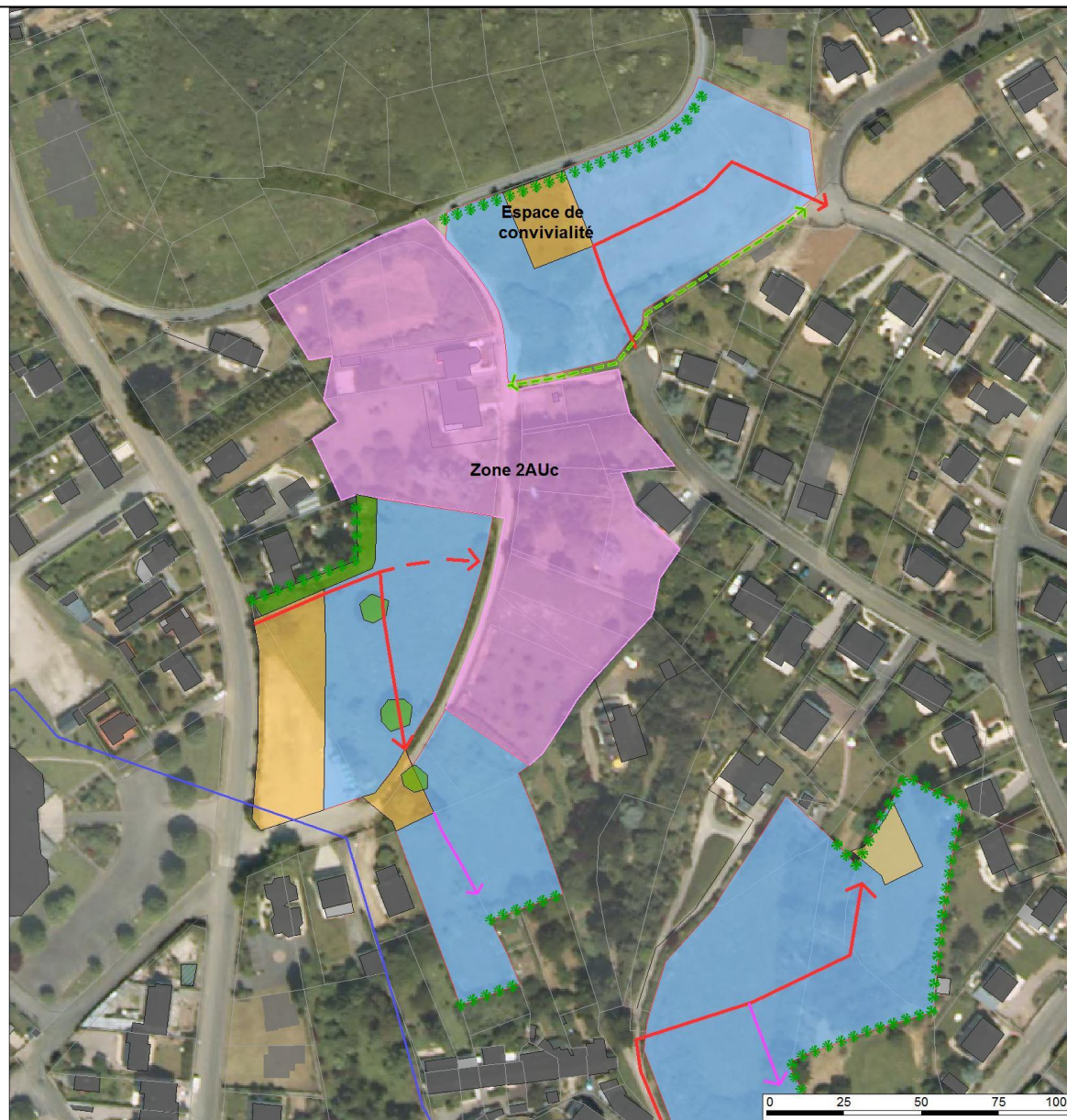
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zones n°4 et 5 : 1AUb et 1AUc Avenue des Chalets



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 20 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

5- Zone 1AUb, avenue des Chalets Nord

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,63 ha - surface urbanisable = 0,54 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	20 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	Une voie traversante sera raccordée à la rue des Genêts au Sud-Ouest de la zone et à la rue des Ajoncs au Sud-Est de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement piétonnier sera aménagé sur la limite Sud de la zone. Il permettra de raccorder la rue des ajoncs à la rue des Genêts et à la rue des Chalets.
ESPACES LIBRES	Un espaces de convivialité sera aménagé au sein de la zone (espace vert, stationnement lieu de rencontre,...)
PAYSAGE	Créer un talus boisé sur la limite Nord de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Prévoir l'extension du réseau d'eau pluviale.

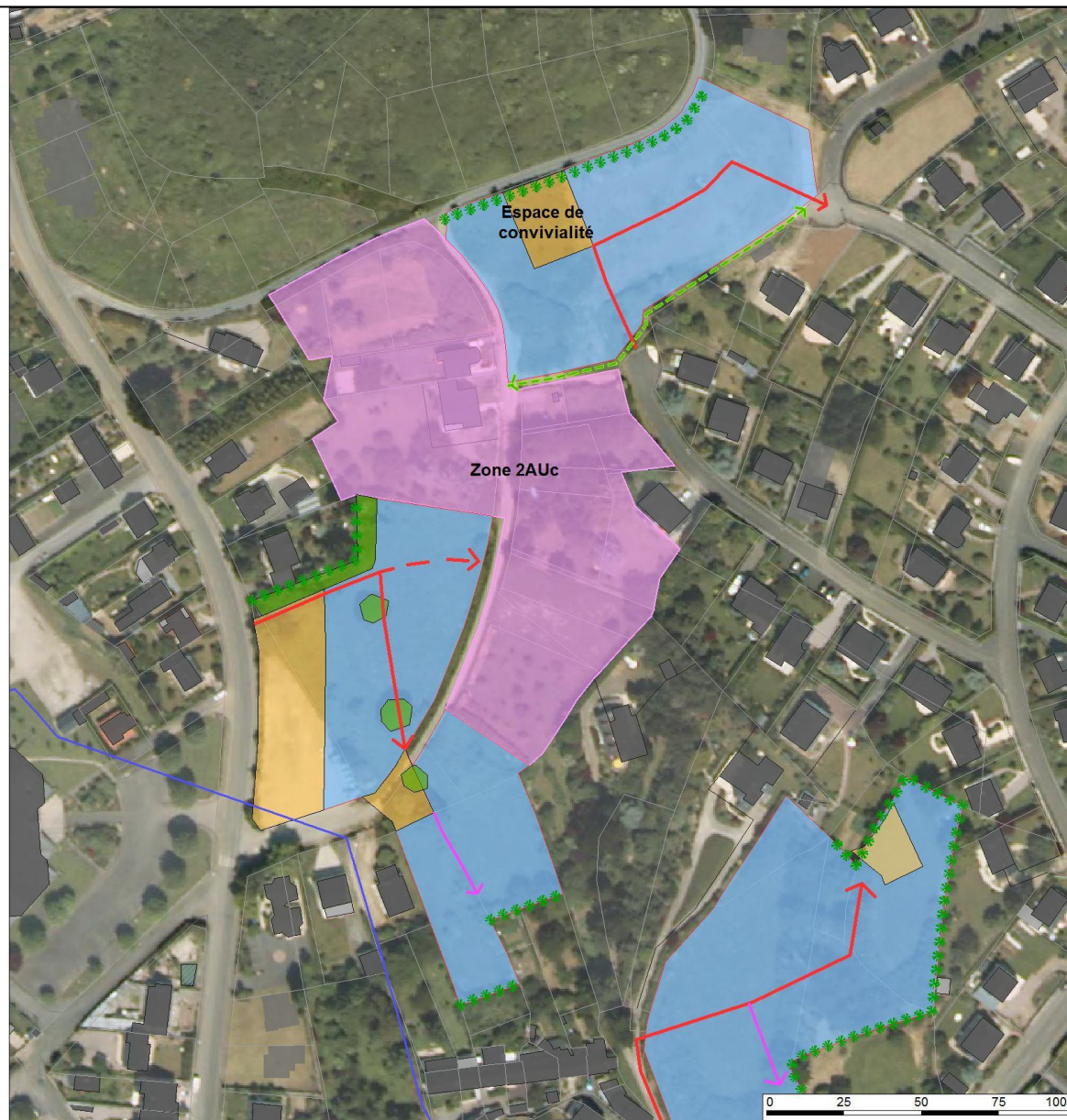
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zones n°4 et 5 : 1AUb et 1AUc Avenue des Chalets



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 20 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

6- Zone 1AUc, chemin des Dîmes

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,12 ha - surface urbanisable = 1,05 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	25 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	L'accès par le chemin des Dîmes devra être prolongé afin d'assurer la desserte de l'ensemble de la zone ainsi que la desserte à long terme des parcelles situées au Nord.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement piétonnier devra longer la limite Ouest de la zone et être raccordé au chemin desservant les jardins familiaux (chemin des ânes)
ESPACES LIBRES	/
PAYSAGE	Maintenir ou créer un talus boisé sur la limite Ouest de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...). Si nécessaire un bassin de rétention pourra être créé au Nord-Ouest de la zone. Réseau à raccorder aux réseaux créés lors de l'aménagement du lotissement communal des Dîmes


Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°6 : 1AUc Chemin des Dîmes



Obligations en matière de logement :

Densité minimale de 25 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Logements à créer
-  Traitement des eaux pluviales
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

7- Zone 1AUc, rue de la Cour

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,74 ha - surface urbanisable = 1,44 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	25 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Au Nord-Ouest de la zone, le long de la rue de la Cour, la façade principale des constructions devra être implantée parallèlement à la voie de façon à créer un front bâti. Sur le reste de la zone, privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	L'accès direct aux constructions depuis la rue de la Cour est possible le long de cette voie. Une voie de desserte devra également être créée pour desservir l'ensemble de la zone et permettre l'accès aux jardins familiaux.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement reliant la rue de la Cour aux jardins familiaux puis à la zone 1AUc des Dîmes devra être créé sur la limite Nord de la zone.
ESPACES LIBRES	/
PAYSAGE	Maintenir une bande verte paysagée sur la servitude de passage du réseau d'assainissement au cœur de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...).

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°7 : 1Auc Rue de la Cour



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 25 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer
-  Zone humide



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

8- Zone 1AUc, Minihy Ouest

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,94 ha - surface urbanisable = 0,87 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	25 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	L'accès direct aux constructions depuis la rue haute du Minihy est possible le long de cette voie. Une voie de desserte devra également être créée pour desservir l'ensemble de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	/
ESPACES LIBRES	Une placette de retournement devra être prévue pour permettre le retournement des véhicules.
PAYSAGE	Maintenir un talus boisé sur la limite Est de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...). Réseau d'alimentation en eau potable et réseau d'eau pluviale à renforcer

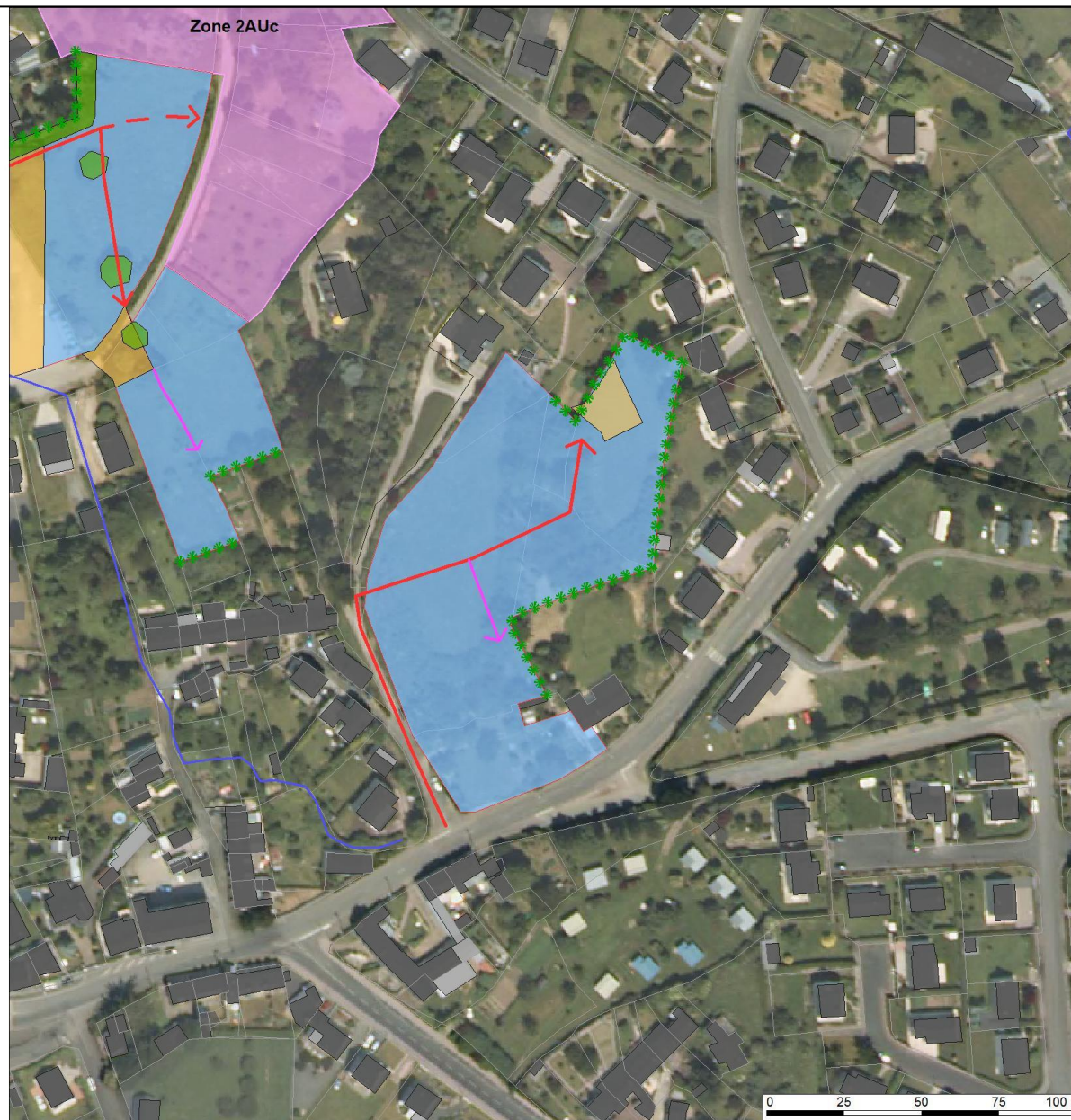
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°8 : 1AUc Minihiy Ouest



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 25 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

9- Zone 1AUc, rue du Clos Grimault

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,07 ha - surface urbanisable = 1,04 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	25 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Une voie de desserte devra être créée depuis la rue des Clos Grimault, pour desservir l'ensemble de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement reliant cette zone à la zone 2AUc voisine devra être créé.
ESPACES LIBRES	Une placette de retournement devra être prévue pour permettre le retournement des véhicules.
PAYSAGE	Maintenir un talus boisé sur la limite Est de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...).

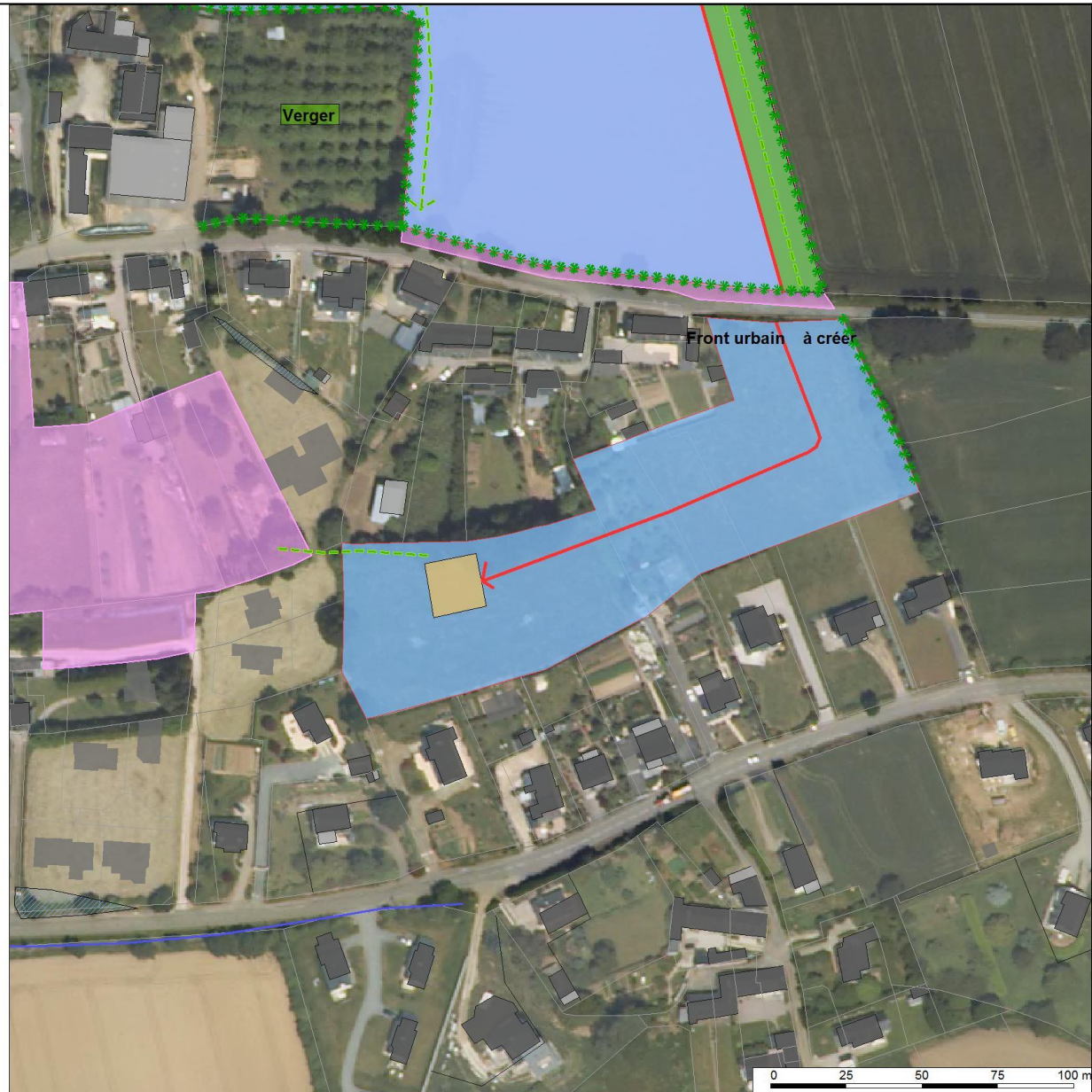
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°9 : 1AUc Rue du Clos Grimaut



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 25 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

10- Zone 1AUc, rue de la Corderie

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,54 ha - surface urbanisable = 1,36 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	25 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Une voie de desserte traversante devra être créée entre la rue de la Corderie et le chemin des Villes Guinio, pour desservir l'ensemble de la zone. Des voies de desserte secondaire permettront l'accès à l'ensemble de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement piétonnier devra être maintenu sur le chemin rural bordant la limite Est de la zone. Une connexion entre ce cheminement et les voies de circulation de la zone, devra être mis en place.
ESPACES LIBRES	Un espace de convivialité, éventuellement traité en espace vert, servira de point rencontre au sein de la zone.
PAYSAGE	Maintenir un talus boisé sur la limite Nord-Est de la zone ainsi qu'en partie Sud, quand ils existent.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...). Réseau d'alimentation en eau potable à renforcer et réseau d'eaux usées à étendre

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE
Zone n°10 : 1AUc Rue de la Corderie



Obligations en matière de logement :
Densité minimale de 25 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

11- Zone 1AUc, Monts Colleux

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,95 ha - surface urbanisable = 0,82 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	22 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Les accès se feront directement depuis la rue Théodore Botrel. Des voies permettant l'accès aux espaces en retrait de la voie doivent être prévues afin d'éviter l'enclavement de la zone 2AUc située au Nord et de la zone A située au Sud.
CHEMINEMENTS DOUX	Le chemin rural existant à l'Est de la zone devra être maintenu comme cheminement piétonnier.
ESPACES LIBRES	–
PAYSAGE	Maintenir des talus boisés sur les limites de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...). Réseau d'alimentation en eau potable et réseau d'eau pluviale à créer

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zones n°11 et 14 : 1AUc et 1AUL des Monts
Colleux

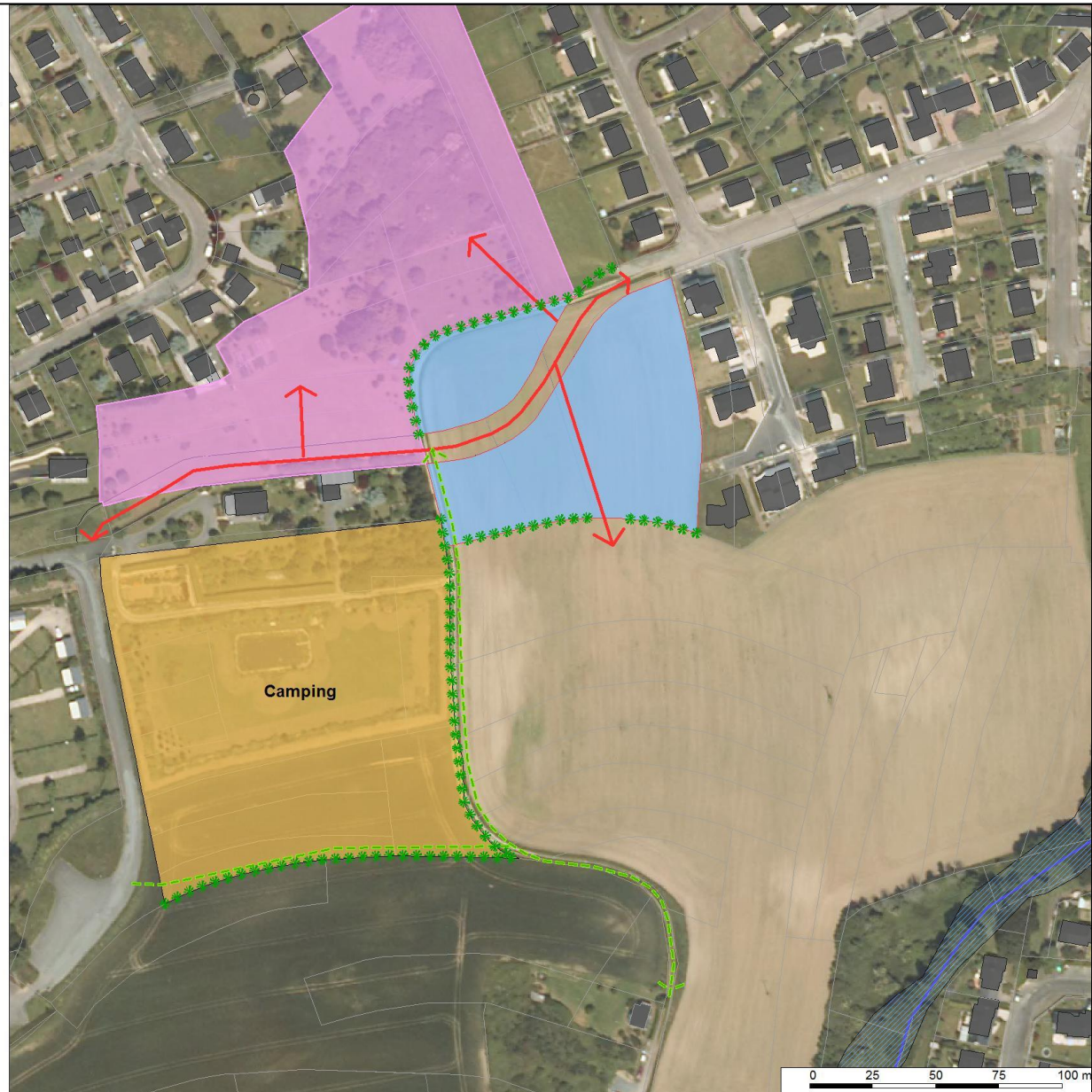


Obligations en matière de logement :

Densité minimale de 22 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Extension du camping
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

12- Zone 1AUc, Piégu

ZONE	Zone 1AUc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,86 ha - surface urbanisable = 0,80 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	15 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Une voie de desserte devra être créée depuis la rue Jean Bart, pour desservir l'ensemble de la zone.
CHEMINEMENTS DOUX	Un cheminement piétonnier reliant la rue Jean Bart à la rue de la Colline devra être créé sur la limite Ouest de la zone.
ESPACES LIBRES	Une placette de retournement devra être prévue pour permettre le retournement des véhicules.
PAYSAGE	Maintenir un talus boisé sur les limites de la zone.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...). Réseau d'alimentation en eau pluviale à créer

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zone n°12 : 1AUC à Piégu



Obligations en matière de logement :

Densité minimale de 15 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Espace collectif à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

30- Zone UCd, La Ville Cado

ZONE	Zone UCd
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,51 ha - surface urbanisable = 0,45 ha
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres Créer 20 % minimum de logements sociaux
DENSITE ENVISAGEE	22 logements minimum par hectare de surface urbanisable
MODALITES D'URBANISATION	La zone pourra être construite soit au fur et à mesure de son aménagement soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	Accès principal depuis la rue de la Ville Cado
CHEMINEMENTS DOUX	–
ESPACES LIBRES	–
PAYSAGE	–
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...).

L'OAP étant justifiée principalement par le respect d'une densité de logements, ce secteur n'a pas fait l'objet d'une représentation graphique de l'aménagement futur.

Tableau récapitulatif – OAP des zones 1AU à vocation principale d’habitat et de la zone UCd

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m²)	Prescriptions du SCOT		Surface constructible	Nombre de logements minimum (à titre indicatif)	Densité de logements à l'échelle de la commune
				Densité (22 log./ha en moyenne communale)	20 % de logement aidé pour toute opération de 10 logements et +			
1	Chemin du Bignon	1AUc	2 352	15	0	2 033	3	
2	rue du Port Morvan	1AUc	25 490	22	8	18 248	40	
3	Minihy Est	1AUcin	19 129	20	8	18 842	38	
4	Avenue des Chalets Sud	1AUb	8 984	20	2	6 154	12	
5	Avenue des Chalets Nord	1AUc	6 288	20	2	5 378	11	
6	Chemin des Dîmes	1AUc	11 154	25	5	10 580	26	
7	Rue de la Cour	1AUc	17 415	25	7	14 427	36	
8	Minihy Ouest	1AUc	9 385	25	4	8 723	22	
9	Rue du Clos Grimault	1AUc	10 723	25	5	10 482	26	
10	Rue de la Corderie	1AUc	18 090	25	8	16 291	41	
11	Monts Colleux Nord	1AUc	9 548	22	4	8 205	18	
12	Piégu	1AUc	8 570	15	2	8 036	12	
30	Rue de la Ville Cado	UCd	5 100	22	2	4 548	10	
			152 228		57	131 947	286	22,40

LES VOIRIES ET LES ACCES

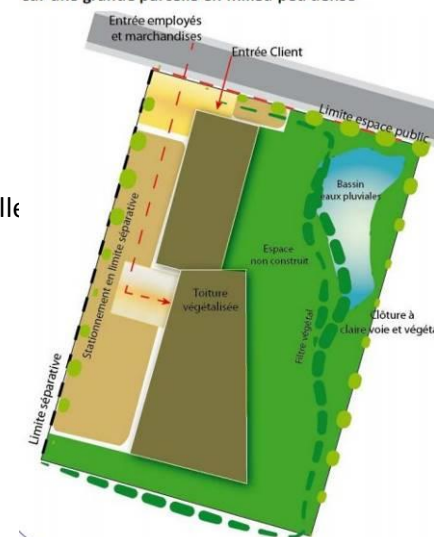
- ☛ **Il est recommandé que chaque type de voie fasse l'objet d'une conception détaillée selon son usage**, son inscription dans le paysage et son contexte environnemental : profils en travers, agencement des voies dans le plan masse, ...
- ☛ **Limiter le gabarit des voies**, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire les coûts d'aménagement et d'entretien et de « casser » la vitesse.
- ☛ **Hiérarchiser les voies par des gabarits différenciés et des fonctions clairement identifiées**
- ☛ **Privilégier le principe de regroupement de stationnements publics et de l'organisation des trames de déplacements modes doux** (qualité esthétique et de pratique)
- ☛ **Organiser et positionner les entrées des bâtiments en lien avec les trames modes doux**
- ☛ **Organiser les accès livraisons et le trafic camion** de manière à les rendre peu visibles depuis les axes urbains et qu'ils ne rencontrent pas les cheminements piétons
- ☛ **Eviter de positionner le stationnement en «nappe» visible depuis les axes urbains** structurants et privilégier le positionnement des aires de stationnements à l'usage du personnel et des véhicules lourds de préférence à l'arrière des bâtiments



IMPLANTATION ET AGENCEMENT DU BATI

- ☛ **Etudier l'implantation des bâtiments en considérant les contraintes du site** (accès, réseaux, orientation) et les contraintes d'exploitation (accès, zone de manœuvre, de stockage)
- ☛ **Etudier l'implantation du bâtiment en envisageant la modularité et l'adaptabilité du volume bâti à court ou long terme**, selon les besoins et projets : extension de bâtiment, développement d'une nouvelle activité...
- ☛ **Définir chaque usage et le distinguer par un traitement adapté**, sur un espace défini et structuré au sein de la parcelle : espace d'accueil, aire de stationnement, espace de stockage, espace d'exposition, cheminements...

Principe n°1
sur une grande parcelle en milieu peu dense



INSERTION PAYSAGERE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

- ☛ **Travailler les formes architecturales et privilégier des matériaux de qualité**
 - **Rechercher la simplicité des volumes**, leur proportion et leur composition harmonieuse.
 - **Différencier les volumes** afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...

- **Compenser de préférence la trop grande simplicité des formes de bâtiments**, engendrée par les structures à grande portée, **par un ou des volumes en extension du bâti principal**.
- **Concevoir les volumes secondaires comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment**, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.
- **Soigner le traitement architectural des façades, des volumes exposés sur les voies publiques**, qui participent à la qualité urbaine. Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
- **Traiter les façades arrières et latérales de chaque bâtiment en harmonie avec la façade principale**.
- **Homogénéiser les couleurs à l'échelle de la zone d'activités** et privilégier les couleurs sobres ou colorées peu intenses : nuances de gris, de bruns
- **Limiter, par bâtiment, le nombre de matériaux de façade** (2 préconisés)
- **Privilégier les toitures-terrasses** afin de limiter l'impact des volumes et la hauteur des bâtiments.



Architecture en inox. Le Celler, 44000
Crédit photographique Bernard Renoux



ZA Sapencis, Marnes

Signalétique

- **Concevoir les bâtiments de manière à intégrer des espaces définis pour les enseignes respectueux de l'échelle de l'édifice**, des éléments architecturaux, de l'uniformité de la signalétique et de la perception du paysage de l'espace public.

- **Eviter tout encombrement visuel** en termes de nombre, de couleur, d'image et d'éclairage, et intégrer les enseignes à la façade des bâtiments sans que celles-ci ne dépassent du bâtiment.
- **Sur un même bâtiment accueillant plusieurs activités, diviser l'espace d'affichage de manière proportionnelle à la longueur de façade exploitée**, tout en gardant une hauteur d'enseigne constante.



☔ Aires de stockage

- **Ne pas implanter les aires de stockages côté façade entrée clientèle.**
- **Privilégier les espaces de stockage intégrés au bâtiment**, dans le corps principal du bâtiment ou dans un volume annexe.

☔ Insertion dans le paysage environnant

- **Composer des espaces de transition** entre les bâtiments d'activité et le tissu résidentiel environnant
- **Créer une véritable trame végétale**, ouverte sur les espaces naturels et agricoles environnants en s'appuyant sur la trame végétale existante sur le site et sur les espaces naturels présents tels que les zones humides

- **Privilégier des espaces publics, des espaces verts généreux** et accompagner, tant que possible, les voies circulées par des parcours doux dédiés aux piétons et aux cycles
- **Rechercher une combinaison des essences végétales locales** pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...



L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

- ☁ **Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales** et privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet.
- ☁ **Favoriser les toitures végétales et privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables** : panneaux solaires ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.



*Sources photos : Aménagement qualitatif des zones d'activités – démarche de projet – CAUE Sarthe ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - Ville de Thiers ; **Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères** - PLU communauté urbaine de Dunkerque*

6 - ANALYSE DES SITES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENT ET D'ACTIVITE – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Il s'agit au travers de fiches actions d'impulser une réflexion globale d'aménagement et d'urbanisme sur certains sites stratégiques de manière à assurer des extensions urbaines respectueuses de la trame urbaine ancienne et de l'environnement.

L'aménagement des zones suivantes est décrit ci-dessous :

13 – Zone 1AUyc, site à vocation commerciale du Simper

14 – Zone 1AUL, camping aux Monts colleux

15 – Zone 1AUe, équipements sportifs au Pont Gagnoux

16 – Cœur de station à l'Amirauté, au sein de la zone UC

17 – Zone 1AUe, maison médicale rue Jules Herbert

18 – Zone 1UAF, site à vocation touristique, au Val André

Les schémas présentés ci-dessous affichent des principes d'aménagement qui peuvent être adaptés en fonction des projets si le principe général est respecté. Ainsi, les principes de voirie représentés sur les schémas d'aménagement ci-dessous ne correspondent pas au tracé exact de la future voirie à créer mais bien à un principe d'accès, de traversé,...

Ces orientations sont parfois traduites réglementairement dans la partie écrite du règlement du présent P.L.U. Lorsque c'est le cas, elles doivent être précisément respectées. Sinon elles peuvent être adaptées en fonction des spécificités techniques du terrain et du projet envisagé à condition que le principe général soit respecté.

13 – Zone 1AUyc, site à vocation commerciale du Simper

ZONE	Zone 1AUyc
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,85 ha
PROGRAMME	En complément à la zone commerciale des Chênes, cette zone permettra de recevoir des installations commerciales.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu. Les bâtiments pourront être créés au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Les constructions devront respecter une marge de recul inconstructible de 10 m, sur les limites de la zone situées au contact avec des zones d'habitat (UAa, UC ou 2AUc)
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	L'accès se fera par la rue de Saint-Alban et la zone commerciale des Chênes (emplacement réservé n°27). Il n'y aura pas d'accès véhicules par la rue du Simper, ni par la zone 2AUc voisine. Au sein de la zone 1AUyc, la mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée entre différentes activités.
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur la limite Ouest de la zone pour raccorder la rue du Simper au Nord à la zone commerciale des Chênes. Prévoir un raccordement piétonnier à la zone 2AUc voisine.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Les talus présents sur les limites de la zone devront être maintenus. Un merlon planté sera construit sur la limite Nord de la zone de façon à isoler le quartier d'habitat de la rue du Simper de la zone d'activité.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Ensemble des réseaux à prolonger.

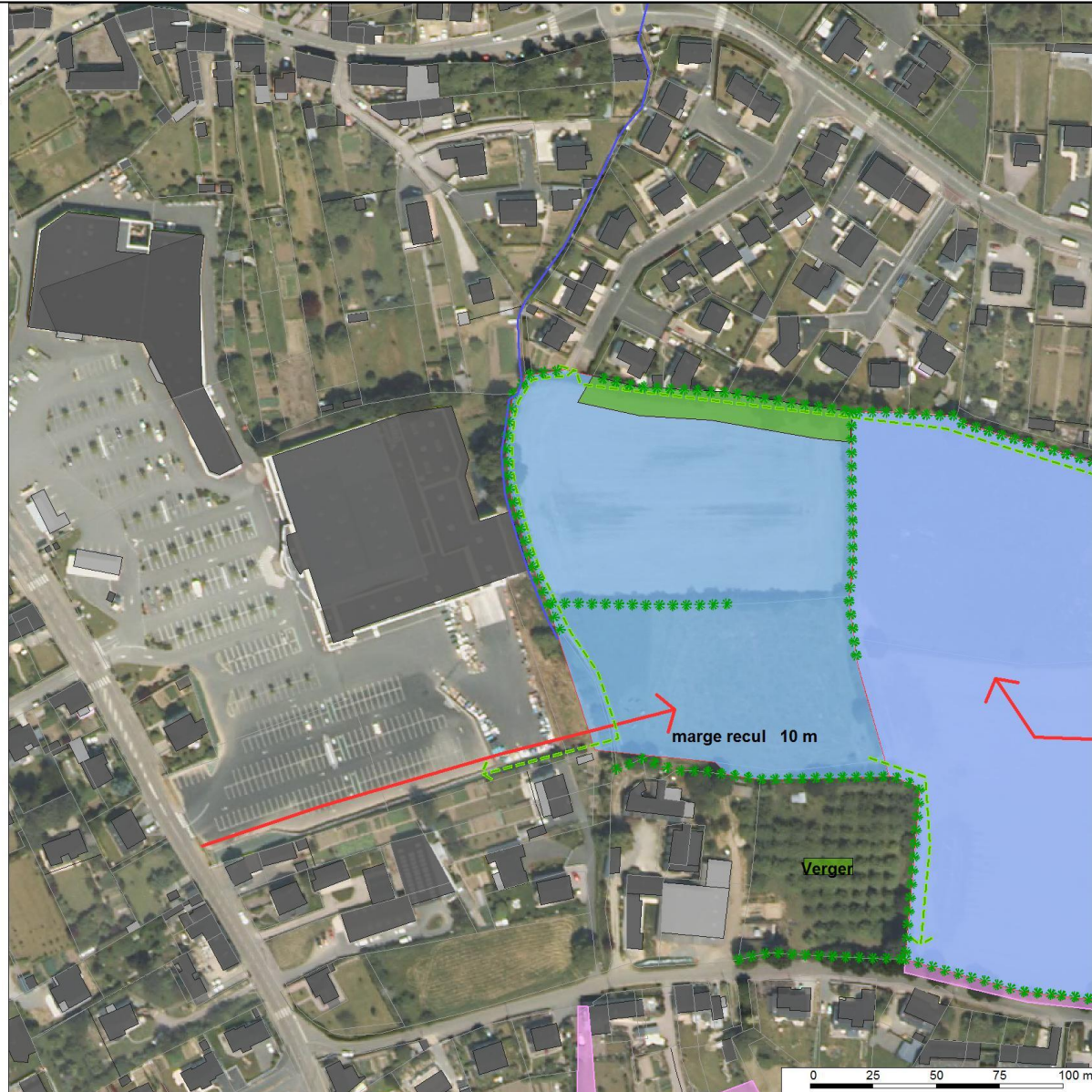
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zone n°13 : 1AUyc du Simper



LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Espace à aménager
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

14 – Zone 1AUL, camping aux Monts Colleux

ZONE	Zone 1AUL
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,72 ha
PROGRAMME	Dans la continuité du camping municipal existant à l'Ouest, cet espace permettra d'accueillir des équipements et espaces destinés à l'activité de camping.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu. Les bâtiments pourront être créés au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	L'accès se fera par la rue Jean Lebrun qui se trouve à l'Ouest. La mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée entre les différents sites de la zone (camping, piscine,...).
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir sur les limites Ouest et Sud de la zone.
ESPACES LIBRES	Prévoir des espaces collectifs (stationnements, espaces verts,...)
PAYSAGE	Les talus présents sur les limites de la zone devront être maintenus.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...) Réseaux d'alimentation en eau potable et réseau d'eaux pluviales à créer

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zones n°11 et 14 : 1AUc et 1AUL des Monts Colleux



Obligations en matière de logement :

Densité minimale de 22 logements par hectare

LEGENDE

-  Principe de voirie principale à créer
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Logement à créer
-  Extension du camping
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

15 – Zone 1AUe, équipements sportifs au Pont Gagnoux

ZONE	Zone 1AUe
SUPERFICIE	Surface de la zone = 4,02 ha
PROGRAMME	Dans le prolongement des équipements sportifs existants à Pont Gagnoux, la zone 1AUe est destinée à recevoir des équipements sportifs complémentaires qui renforceront ce pôle sportif.
MODALITES D'URBANISATION	Une opération d'aménagement d'ensemble détaillera l'aménagement prévu. Les bâtiments pourront être créés au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	<p>L'accès se fera par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements existants, - La rue du Guesbet au Sud, - La voie de contournement du centre-bourg, ceinturant la zone à l'Est. <p>Au sein de la zone 1AUe, la mutualisation des espaces de stationnement devra être recherchée entre différentes activités.</p>
CHEMINEMENTS DOUX	Cheminement doux à prévoir au sein de la zone de façon à prévoir le raccordement piétonnier de la rue du Guesbet aux équipements sportifs.
ESPACES LIBRES	La zone humide existante au Nord de la zone doit être préservée.
PAYSAGE	Les talus présents sur la limite Ouest de la zone devront être maintenus.
RESEAUX	<p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)</p> <p>Ensemble des réseaux à prolonger.</p>

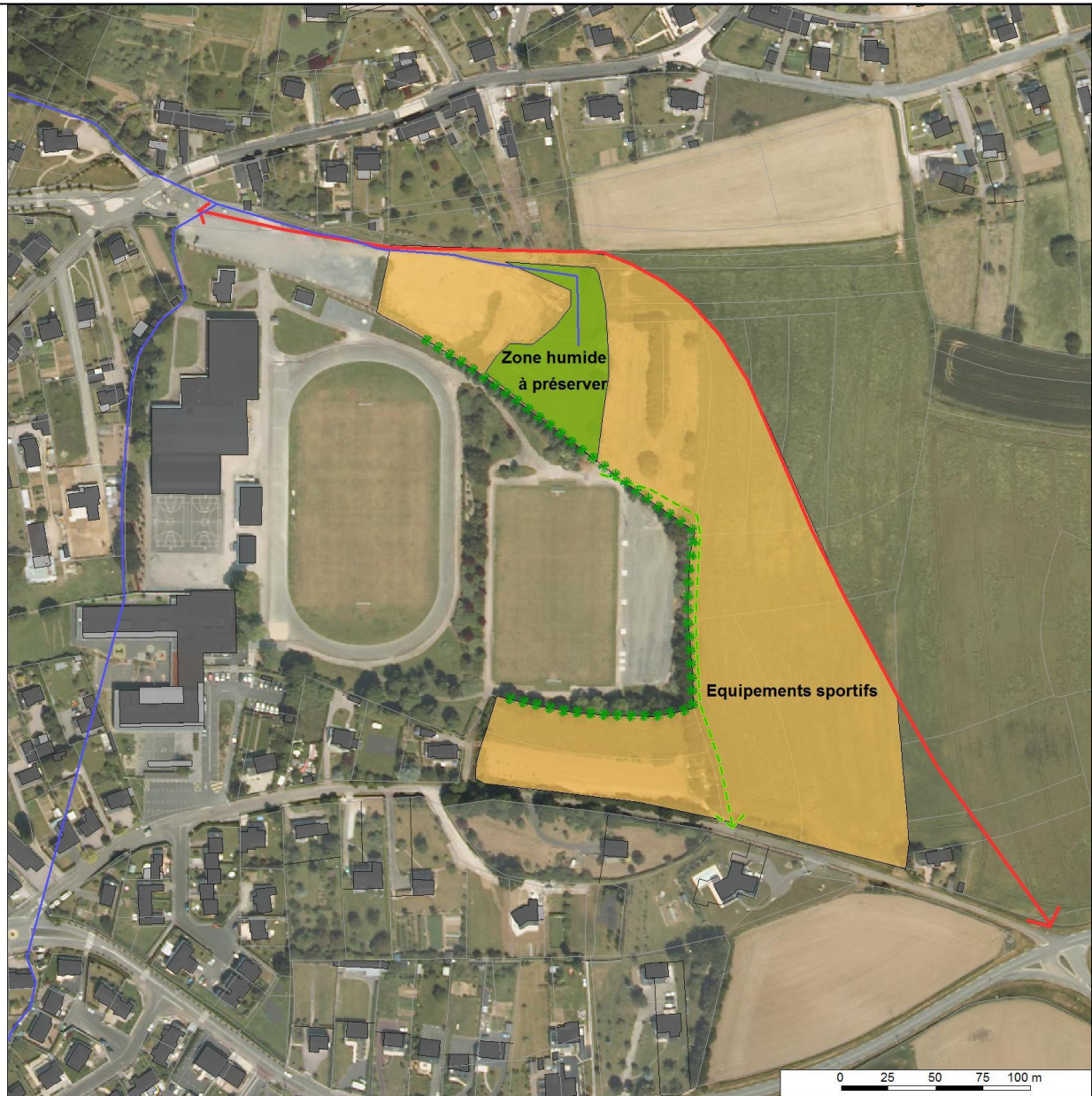
Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zone n°15 : 1AUe à Pont Gagnoux



LEGENDE

-  Voirie principale à créer
-  Espace public à créer
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Talus ou haie à conserver ou à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

16 – Cœur de station à l'Amirauté, au sein des zones UC et UCj

ZONE	Zone UC et zone UCj spécifique à ce secteur, destinée au jardin public de l'Amirauté au Val André
SUPERFICIE	Surface de la zone = 1,88 ha
PROGRAMME	Jardin public, stationnement, circulation, marché hebdomadaire. Maintien et amélioration des fonctions actuelles dans le souci de marquer la centralité du Val André sur ce site.
MODALITES D'URBANISATION	Le périmètre actuel du Parc de l'Amirauté et son caractère végétal devront être maintenus. L'intérieur du parc pourra être recomposé de façon à améliorer ce jardin public et à en assurer une bonne ouverture au public. Tout projet d'aménagement de la zone sera soumis pour avis à la consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et présenté à la population.
IMPLANTATION DU BATI	/
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT, CHEMINEMENTS DOUX	L'espace de stationnement de l'Amirauté sera redéfini de façon à optimiser son fonctionnement et les circulations périphériques. Ce nouvel espace permettra également d'améliorer l'attractivité et l'ambiance lors des animations ponctuelles : marché,... Une zone de circulation apaisée permettra d'améliorer le confort et la sécurité des mobilités douces. Dans l'optique d'améliorer le maillage des cheminements doux et l'ouverture du parc au public, de nouveaux accès pourront être définis.
PAYSAGE	Renforcer et valoriser la qualité paysagère du parc. Pour assurer la pérennité et la qualité du patrimoine végétal sur le long terme, de nouvelles plantations pourront être envisagées en fonction d'un plan paysager à définir. Dans le cadre d'un projet de réhabilitation, une attention particulière devra être portée aux arbres notables. Dans le but d'améliorer l'ouverture au public, renforcer et valoriser les liens physiques et visuels entre le bâtiment, le parc et le parking de l'Amirauté.
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zone n°16 : coeur de station de l'Amirauté



LEGENDE



Espaces de stationnement et de circulation à optimiser



Jardin public à maintenir et améliorer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

17 – Zone 1AUe, maison médicale rue Jules Herbert




ZONE	Zone 1AUe
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,46 ha
PROGRAMME	Construction d'une maison médicale
MODALITES D'URBANISATION	Pas de modalités particulières (voir règlement de la zone)
IMPLANTATION DU BATI	Sans objet
ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT	La desserte de l'équipement se fera par la rue Jules Herbert
CHEMINEMENTS DOUX	–
ESPACES LIBRES	–
PAYSAGE	L'écran végétal existant au Sud de la zone doit être conservé (grands arbres à maintenir en place) Prévoir un aménagement paysager du pourtour de la zone
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zone n°17 : maison médicale rue Jules Herbert



LEGENDE

-  Espaces de stationnement et de circulation à optimiser
-  Espaces de stationnement et de circulation à optimiser
-  Jardin public à maintenir et améliorer



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

18 – Zone 1Uaf, site à vocation touristique, au Val André



ZONE	Zone 1Uaf1
SUPERFICIE	Surface de la zone = 0,33 ha
PROGRAMME	Programme mixte de logements et d'hébergement touristique. Au moins la moitié du programme devra être à vocation touristique. Maintien d'une activité de restauration, au rez-de-chaussée de la résidence.
MODALITES D'URBANISATION	Renouvellement urbain sur le site de l'ancien Grand Hôtel. Obligation de conserver l'esprit architectural de type balnéaire. Coefficient d'emprise au sol : 0,60
IMPLANTATION DU BATI	Se référer au règlement de la zone.
ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT	La desserte de l'équipement par les véhicules se fera par la rue Amiral Charner. Pas d'accès automobile possible depuis la digue promenade. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
CHEMINEMENTS DOUX	Prévoir un accès piétonnier en direction de la digue promenade
ESPACES LIBRES	–
PAYSAGE	Les 10 Cyprès de Lambert ont été identifiés sur le règlement graphique en tant qu'éléments naturels à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (soumis à déclaration préalable).
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (récupération, chaussée réservoir, noue paysagée,...)

Révision du PLU de PLENEUF VAL ANDRE

Zone n°18 : site à vocation touristique au Val André



LEGENDE

-  Espace à vocation touristique
-  Arbres existants à conserver

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

Tableau récapitulatif – OAP des zones 1AU et U à vocation principale d'équipement et d'activité

n° de la zone	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie de la zone (en m ²)	Vocation de la zone
13	Simper	1AUyc	18 523	Zone d'activité commerciale
14	Mont Colleux	1AUL	17 220	camping
15	Pont Gagnoux	1AUe	40 223	Equipement sportif
16	Cœur de station à l'Amirauté	UC et UCj	18 825	Espace public
17	Rue Jules Herbert	1AUe	4 560	Maison médicale
18	Grand Hôtel au Val André	1UAf	3 315	Copropriété résidentielle de tourisme
Total équipements et activités			102 666	