

Département des Côtes d'Armor

**Commune de
PLESTAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3**

DOSSIER D'APPROBATION

**Pièce N° 4 : Orientations
d'aménagement et de programmation
modifiées**

U880 – Mai 2013

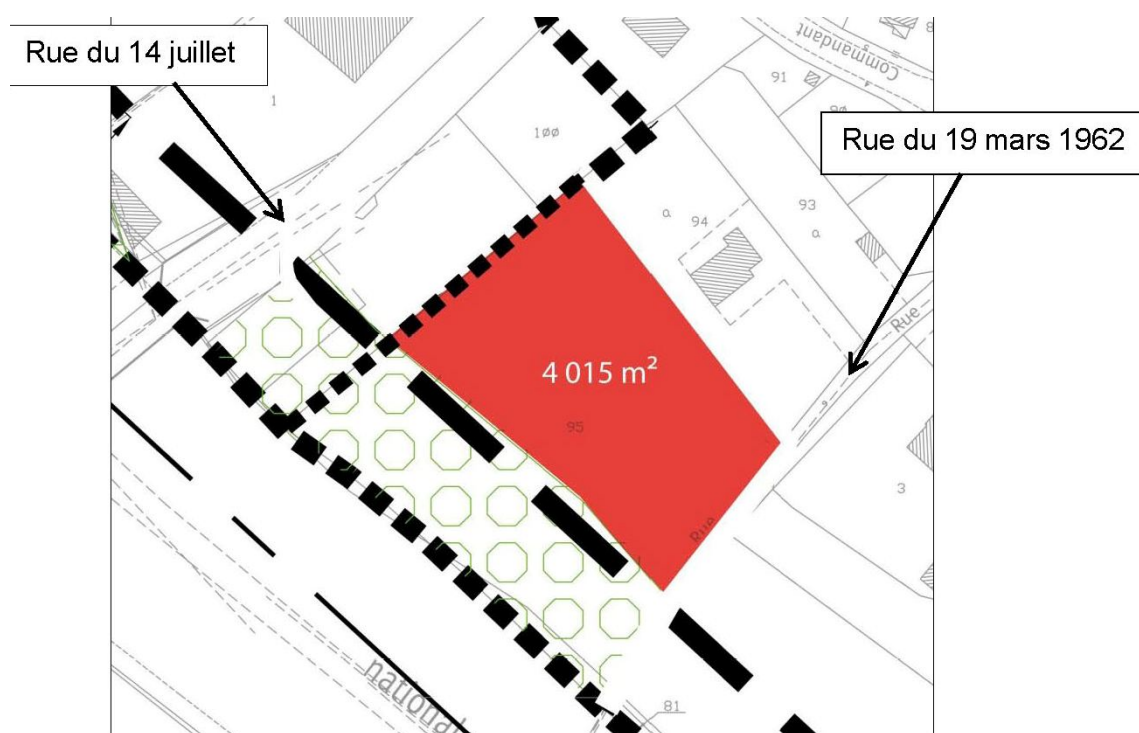
P.L.U	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Annulé
Élaboration du PLU	Le 18/10/1991	Le 06/11/2003	Le 01/07/2004	
Modification n°1			Le 09/05/2005	
Modification n°2			Le 01/07/2010	
Modification Simplifiée			Le 19/07/2012	
Modifications Simplifiées (3)			Le 07/02/2013	
Modification n°3			Le 16/05/2013	

Paysages de l'Ouest
Le montana B
2, rue du Château de l'Eraudière –BP 30661
44306 NANTES cedex3
Tél : 02.40.76.56.56/ paysagesdelouest@wanadoo.fr



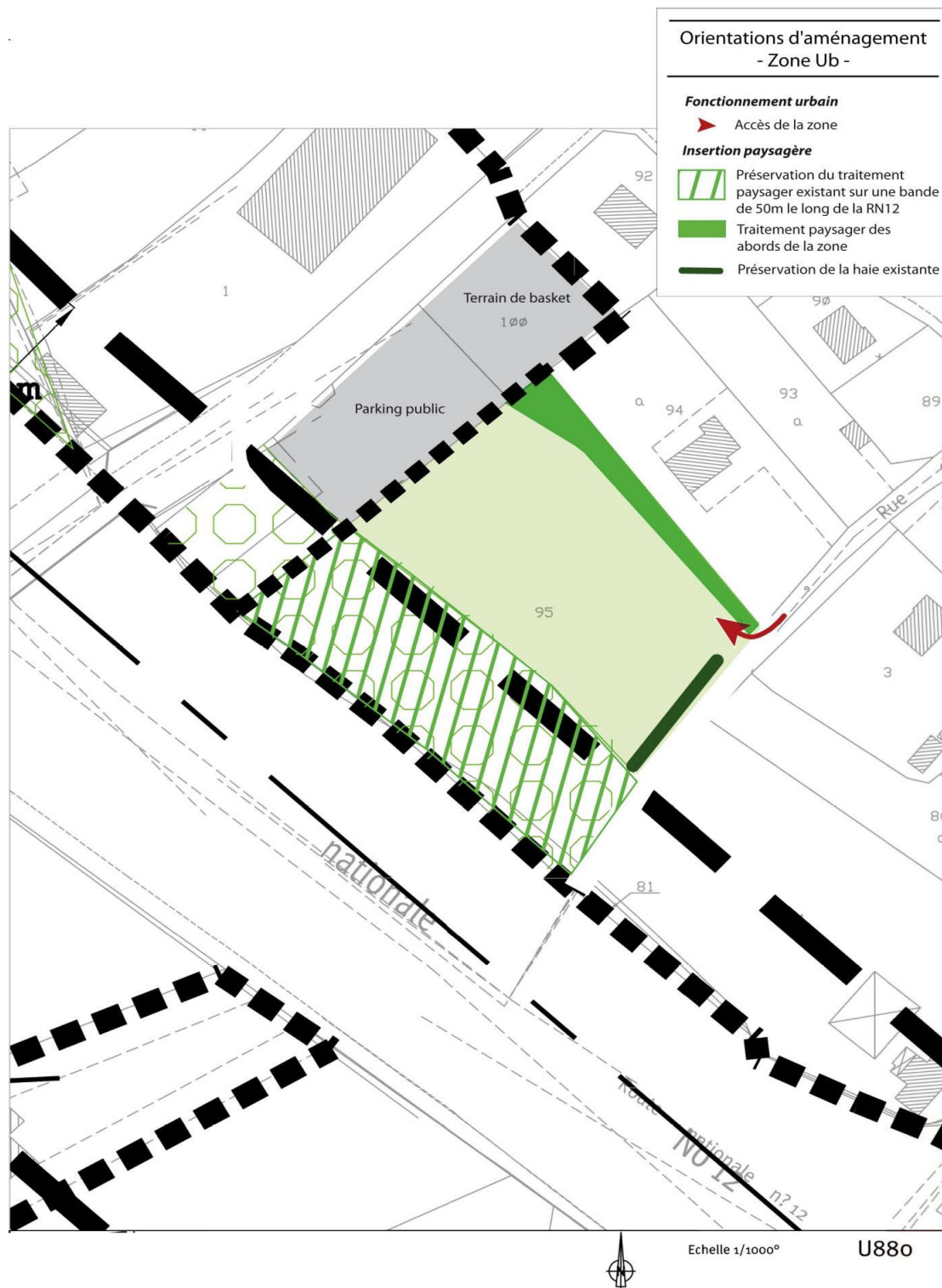
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE UB

L'espace disponible sur cette zone (sans compter la zone tampon de 50m longeant la voie express considérée comme non disponible) représente 4 015 m²,



Insertion paysagère de la zone

- **une bande tampon de 50m le long de la voie express au Sud.** Cette bande qui représente environ 2250 m² devra être traitée de façon à préserver l'aménagement paysager existant (arbres existants) et à le renforcer dans une logique de limitation des nuisances visuelles dues à la proximité de la voie express.
- **le long des parcelles bâties existantes au Nord, une bande d'environ 3m devra être plantée** conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **La préservation de la haie existante** : à l'Est, la haie longeant la rue du 19 mars 1962 devra être préservée,



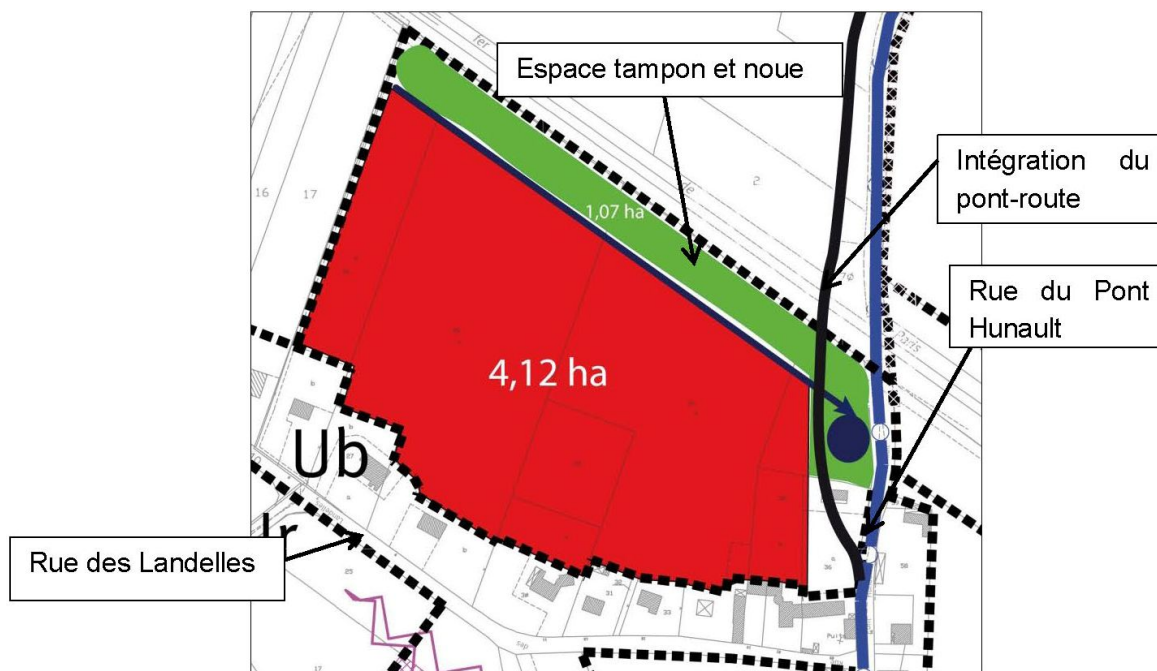
U880 – Plestan – Modification n°3 du PLU - OAP

U880 - Plestan - Modification n°3 du PLU - OAP

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 5AUr

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Salles » en 5AUr nécessite la définition d'Orientations d'Aménagement sur l'ensemble de l'emprise.

L'espace disponible sur cette zone (délimité ci-dessous) représente **4,12 ha**.



Fonctionnement urbain de la zone :

- x **Trois possibilités d'accès peuvent être envisagées :**
 - ➔ **H1 : accès à partir de la rue des Landelles.** Cet accès implique un passage sur une parcelle d'environ 30 m de large qui est située sur la zone Ub. Un emplacement réservé devra donc être envisagé.
 - ➔ **H2 : accès à partir de la rue des Landelles.** Situé à l'extrémité Ouest du site, cet accès implique un passage en limite séparative de 2 parcelles situées sur la zone Ub.
L'espace disponible pour ce passage serait d'environ 10m. Un emplacement réservé devra donc être envisagé.
 - ➔ **H3 : accès à partir de la rue du Pont Hunault** situé à l'extrémité Est du site, juste avant le pont route coté agglomération
- **Ces accès sont cohérents pour l'aménagement du site qui, conjointement, permettraient de connecter le site d'Est en Ouest depuis la rue des Landelles**
- x **Un programme de logements proposant une densification de l'habitat et une diversification de l'offre :**
 - ➔ Une opération dense tendant vers 15 logements / ha,

- Un programme de locatifs sociaux : 4 logements locatifs aidés
- x **Soit un potentiel d'environ 50 à 60 logements en tendant vers une densité de 15 logements/ha :**
 - Soit des parcelles allant d'environ 525 m² à 700 m²
- x **Un axe principal Ouest/Est** permettant de desservir le site. Il doit être envisagé la possibilité d'étendre cet axe à l'Ouest en prévision d'une hypothétique extension.
- x **Une liaison douce** reliant le site à la rue des Landelles permettra d'accéder facilement aux équipements (école, restaurant scolaire) situés au Sud.

Insertion paysagère de la zone

- x **une bande tampon de 318 m de longueur et de 30m de largeur le long de la voie de chemin de fer au Nord.**
Cette bande sera traitée de façon à limiter les nuisances visuelles dues à la proximité de la voie de chemin de fer

Traitement des eaux pluviales

- x Au regard de la topographie en pente douce de la zone, un bassin de récupération des eaux pluviales sera créé au Nord Est du site. Une noue plantée traversant le site au Nord, le long de la bande tampon, acheminera les eaux pluviales vers ce bassin.

Orientations d'aménagement - Zone 5AUr

Fonctionnement urbain

- Accès de la zone (3 hypothèses)
- Axe structurant
- Liaison douce à créer

Insertion paysagère

- Traitement paysager des abords de la voie ferrée avec la création d'un talus (atténuation visuelle et sonore)

Traitement des eaux pluviales

- Bassin de rétention
- ➡ Noue récupératrice des eaux de pluie

