Département des Côtes d'Armor

# Commune de Ploubezre

## PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Orientations d'aménagement et de programmation*

| | |
|---|---|
| Elaboration prescrite le | 17/05/2013 |
| PADD débattu au conseil municipal le | 25/09/2015 |
| PLU arrêté au conseil municipal le | 28/11/2016 |
| PLU approuvé au conseil communautaire le | 26/09/2017 |
| Modification n°1 du PLU approuvée le | 24/09/2024 |

# Sommaire


Introduction p 4

1. Orientations d'aménagement stratégiques valables pour tous les projets liés à l'habitation p 5

2. Orientations d'aménagement sectorisées, spécifiques aux secteurs à urbaniser ou à restructurer p 17

- Secteur de la mairie (1AU3) p 19
- Secteurs du Rest (1AU4, 1AU5) p 21
- Secteur Nord-Ouest du bourg (2AU) p 23
- Secteur de Keravel (2AU) p 25
- Secteur du Moulin de Keranroux (2AU) p 27
- Secteur de Kerbiriou (2AU) p 29
- Ilot cœur de bourg p 31
- Espace artisanal (1AUy) p 33
- Château de Coatilliau p 35
- Zone 1AUe des services techniques p 37

3. Orientations d'aménagement thématiques liées aux déplacements, au patrimoine et aux continuités écologiques p 39

4. Eléments de programmation p 47

# Introduction

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 et les déplacements.
Elles 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Les orientations d'aménagement du projet de PLU de Ploubezre comprennent :
- Des orientations stratégiques portant sur la conception des projets liés à l'habitation, quelle que soit la localisation de ces projets sur le territoire communal.
- Des orientations sectorisées, spécifiques à chaque secteur à urbaniser et à certains secteurs de la commune (secteur à vocation principale d'habitat, espace artisanal, ilot cœur de bourg, Coatilliau, services techniques).
- Des orientations thématiques sur les déplacements doux, les enjeux liés au ravalement de façade, le petit patrimoine et les continuités écologiques.

# 1. Orientations d’aménagement stratégiques
## (valables pour tous les projets liés à l’habitation)

# Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser visent l'atteinte des objectifs suivants:

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

Il est rappelé que le règlement du P.L.U. demande à ce que 20% du programme des opérations de plus de 15 logements soient à réserver à du logement social.
On entend par « logement à caractère social » le logement construit et géré par un bailleur social, le logement locatif communal, le logement locatif conventionné, construit (ou rénové) directement par les particuliers ou par un autre aménageur.

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

La notion de densité est introduite dans le P.L.U. pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, en fonction de leur localisation, les projets d'aménagement doivent atteindre une densité minimum de logements. Comme le prévoit le SCOT, le bilan foncier pour l'application de la règle de densité ne prend pas systématiquement en compte la totalité de la surface du projet, mais exclut certains espaces publics (noue, bassin d'infiltration aménagé pour permettre les usages récréatifs, liaisons douces, etc.).
Pour garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants, il est nécessaire de sortir des schémas habituels des lotissements-type pour repenser les projets d'aménagement comme de véritables extensions urbaines. Dans les secteurs ayant vocation à être plus denses, une typologie de logements diversifiée est à envisager: logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes) ou collectifs, logements individuels.

*Logements collectifs*

*Logements intermédiaires*

*Logements individuels en bande*

*Logements individuels en bande*

Documents CAUE 56

# Mobiliser les dents creuses

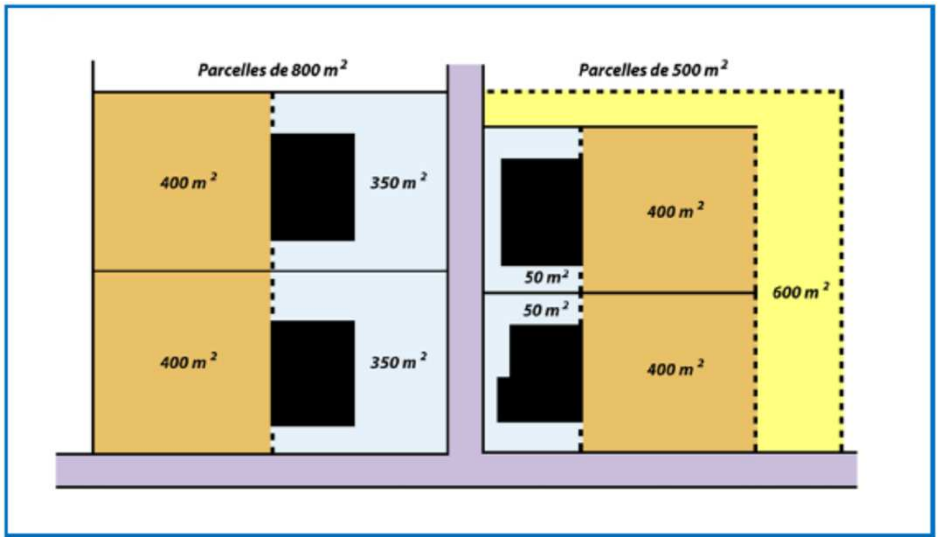
Les espaces urbanisés comportent des potentialités foncières mobilisables pour l'habitat. Il s'agit de parcelles non bâties ou de parcelles déjà bâties mais comportant un vaste jardin qui pourrait être divisé. L'utilisation de ces dents creuses pour la construction de nouvelles habitations présente de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

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

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

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

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




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

Illustrations: SCOT du Trégor

# Mobiliser les dents creuses

▪ *Comment respecter la densité minimum demandée pour les dents creuses dans les zones urbaines?*

Afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, toute création de logement sur une unité foncière de plus de 1000m² en agglomération ou de 1600m² dans les autres secteurs, doit veiller à permettre à terme une densité minimum de 15 et 12 logements respectivement par hectare.
Pour être autorisé, tout projet de construction ou toute division sur ces terrains :

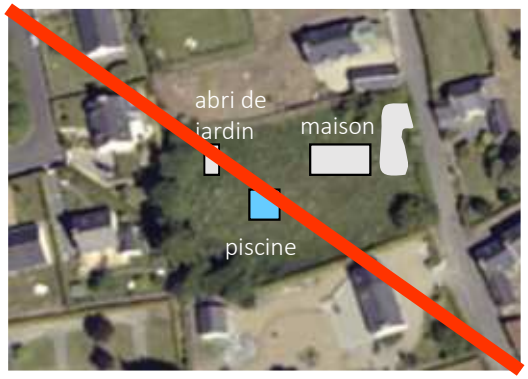
- prend en compte la nécessité d'assurer à terme cette densité minimum :
  - par une division parcellaire adéquate,
  - ou par une implantation des constructions et annexes (garage, piscine, abri, etc.) sur l'unité foncière ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure, grâce au regroupement de ces éléments sur une partie du terrain. A terme, chaque habitation devra pouvoir disposer d'un terrain compris entre 450 et 900m².
- prévoit l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière par rapport aux voies ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autre accès.

*<u>Exemple:</u> projet de nouvelle habitation sur un terrain de plus de 2000m² (2070m² dans cet exemple) en zone UC*

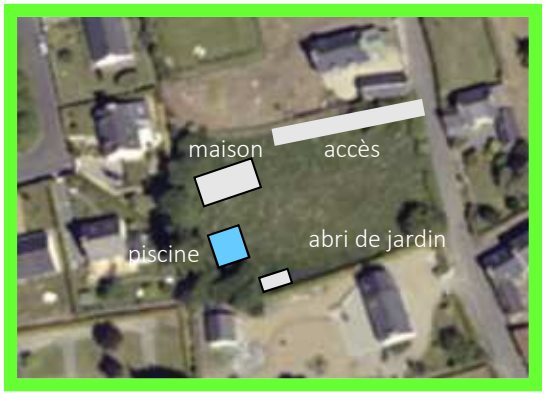
Le terrain représente une surface totale de 2070m², il faut donc permettre à terme la réalisation de 3 logements (0,21 ha x densité de 15 logements par hectare).
Aucun terrain adjacent n'est enclavé, il n'y a donc pas lieu de prévoir une emprise pour leur desserte.

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

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




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




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

# Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

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

- *Préserver l'ambiance locale :*

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

- *Le traitement des clôtures :*

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, il est nécessaire de se conformer à certaines exigences.
En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut rechercher une unité avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural).

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

En zone rurale, les clôtures végétales permettent d'assurer la transition avec le paysage environnant. Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal. Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, on peut se référer à la liste de plantations jointe en annexe du règlement du P.L.U. Enfin, il est demandé de conserver et mettre en valeur les murets, talus et talus-murs préexistants.

*Rue du stade, les clôtures végétales, éventuellement accompagné d'un muret, dominent: les nouveaux projets dans cette rue doivent s'en inspirer*

*Exemples de dispositifs à éviter*

*Exemples de dispositifs à favoriser*

# Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser prévoient :

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

- *Des espaces publics vivants :*

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

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

- *Des infrastructures routières adaptées au contexte local :*

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

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

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt (école, commerces, etc.). Leur largeur ne pourra être inférieure à 1,40 m (hors signalisation et mobilier urbain), avec une largeur de 2m à 2,50m préconisée. Une largeur de 3m minimum est recommandée pour les liaisons douce en site propre (indépendante de la chaussée), afin de faciliter leur entretien et leur attractivité,

La voirie s'adapte à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle:

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire de l'agglomération nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques (chaussée entre 5 et 5,50 m),
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile (chaussée entre 4,50 et 5 m).
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitations permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

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

*Exemple de traitement hiérarchisé de la voirie*

*Voie structurante*

*Voies de desserte principale*

*Voies secondaires : chaussée partagée*

*Liaisons douces*

- *Une gestion des eaux pluviales mutualisée:*

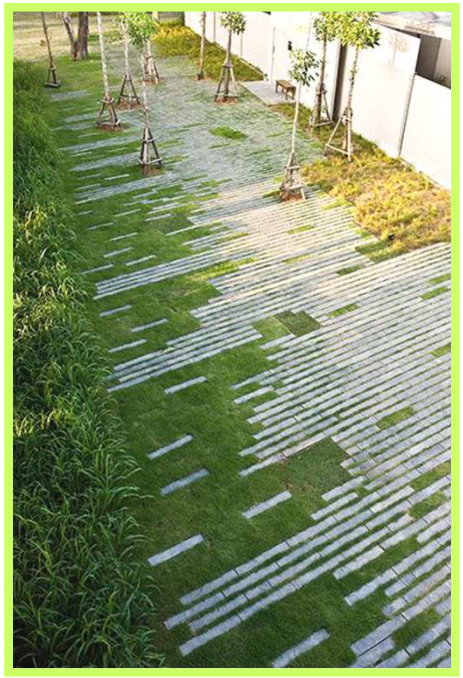
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues[1] et bassins sont paysagés (engazonnement et/ou plantations). Il convient de veiller à ce qu'ils aient une faible profondeur : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

*Petite noue plantée selon le principe de jardin filtrant ou « bioswale »*

*Large noue plantée*

*Bassin de rétention faible profondeur*

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



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

# Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

- *Une démarche environnementale dans l'aménagement des espaces verts:*

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

✓ Eviter la plantation de haies mono-espèces ( de type thuyas, laurier palme, cotoneaster etc.), peu intéressantes sur le plan écologique, esthétique et plus sensibles aux maladies.

✓ Privilégier des essences locales et penser aux plantes mellifères (bourrache officinale, lavande, trèfle dans le mélange pour gazon, etc.) et aux fruits appréciés des oiseaux (sureau noir, etc.).

✓ Limiter la production de déchets verts et le temps passé à tailler en choisissant des plantes en fonction de leur développement adulte et en leur permettant de conserver un port libre.

✓ Préférez des méthodes naturelles aux traitements chimiques pour gérer espaces verts et potager:

- tonte haute de la pelouse (6-8 cm) pour favoriser sa vigueur,
- paillage des sols à l'aide d'écorces ou de copeaux de bois,
- engrais et insecticide fait maison à base d'orties fermentées et de terreau,
- associations de plantes

✓ Prévoir des arbres à feuilles caduques générant une ombre sur la maison en été pour un meilleur confort thermique sans réduire les apports solaires en hiver.

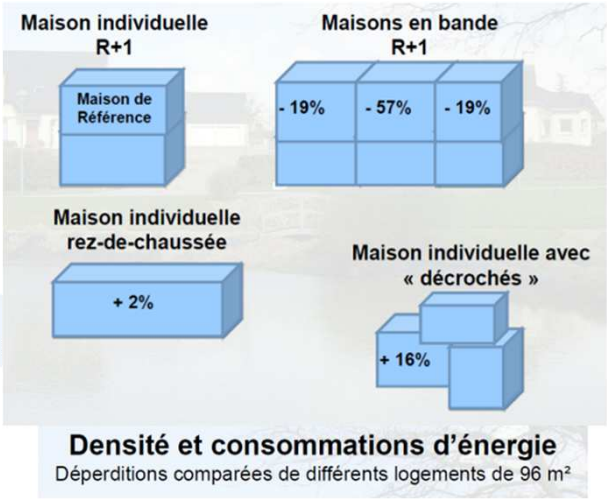
✓ Eviter les arbres à grand développement (hauteur supérieure à 10 m) pouvant gêner les constructions dans les zones urbaines (sapins, épicéas, douglas, cèdres, séquoias, peupliers…).

# Intégrer la notion de développement durable dans la conception des nouveaux quartiers

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

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, privilégie les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.
L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et à l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

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




*Source: Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré*

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

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

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

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

- *Promouvoir une architecture bio-climatique :*

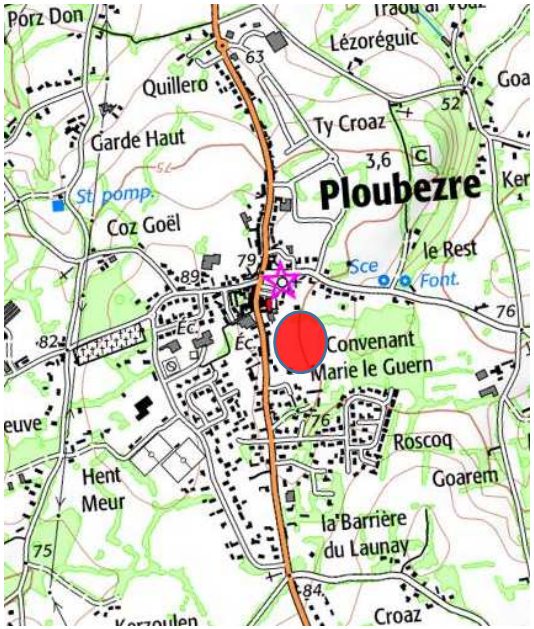
Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et de développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.
Cette démarche peut être engagée par exemple au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du règlement, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilation double flux, etc.) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques) pour rechercher la sobriété énergétique.
Dans ce cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol et chercheront à respecter les dispositions suivantes : les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble. Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple). Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture; sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère. Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.

# 2. Orientations d’aménagement spécifiques aux secteurs à urbaniser ou à restructurer

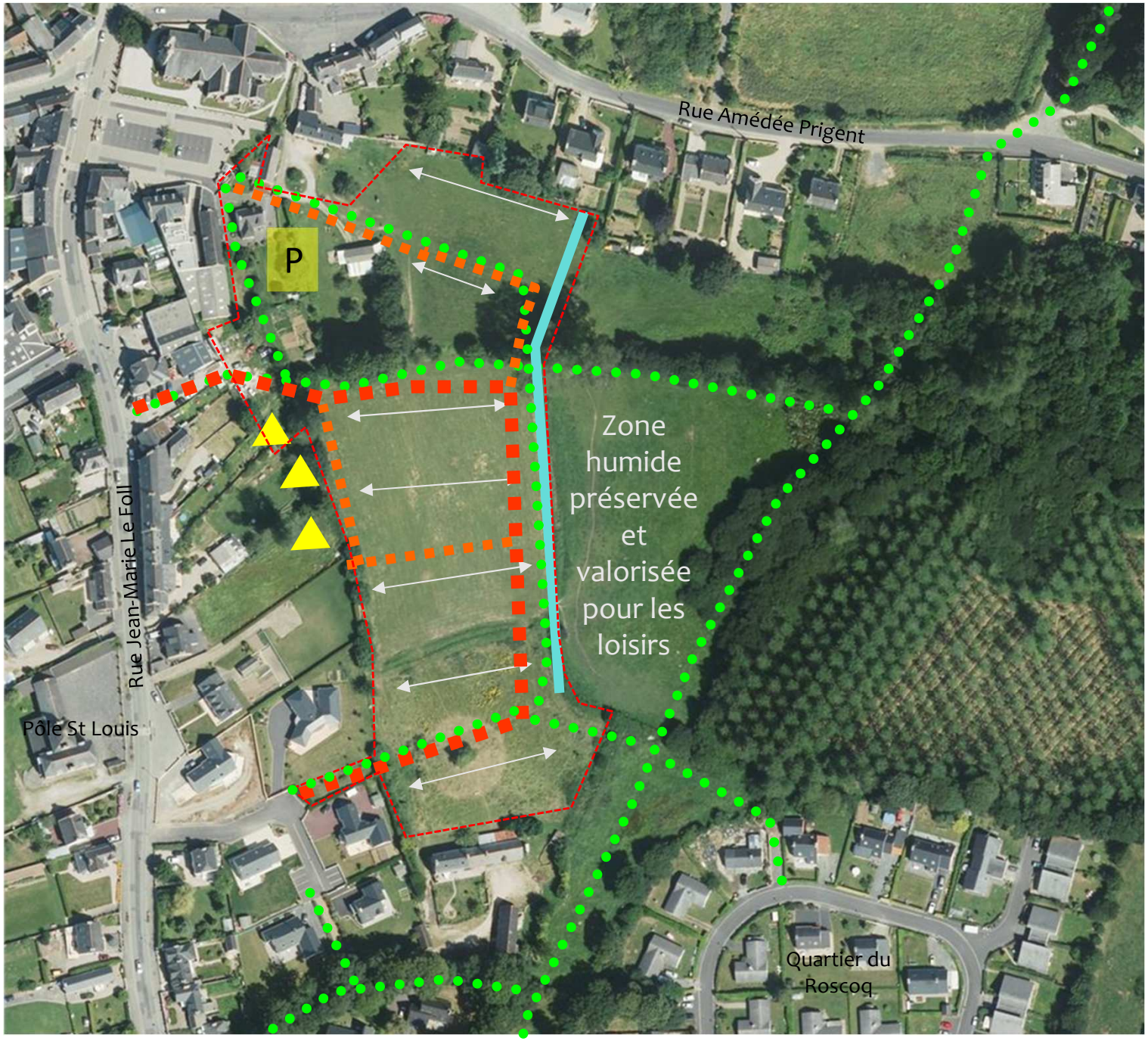
# Secteur de la mairie – 2,27 ha

*Eléments de diagnostic*

- Une localisation idéale en appui du centre-bourg
- Un secteur enclavé et confidentiel
- Une absence d'usage agricole
- Une ouverture sur un espace naturel à l'Est (vallon de Goas Per)
- Une haie bocagère présente sur le site
- Des fonds de jardin potentiellement densifiables à proximité



# Secteur de la mairie – 2,27 ha




*Principes d'aménagement*

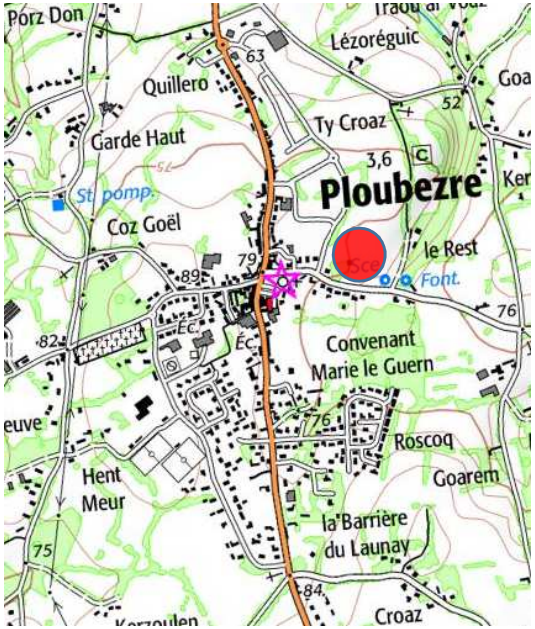
- Ouvrir le quartier sur l'espace naturel de Goas Per
- Préserver la haie bocagère existante
- Prévoir des liaisons douces vers la coulée verte, le quartier du Roscoq, le centre-bourg et le pôle Saint-Louis
- Hiérarchiser les voies: une structurante et plusieurs au gabarit limité (voies partagées)
- Aménager deux accès routiers principaux à partir de la rue Le Foll, en assurant un dégagement de la visibilité: dégager la visibilité de l'accès nord en règlementant le stationnement, mettre l'accès sud en sens entrant uniquement, sauf réalisation d'aménagements de sécurité sur la RD 11
- Prévoir un espace de stationnement public au Nord-Ouest du site
- Optimiser l'orientation des habitations vis-à-vis de l'ensoleillement
- Permettre la densification des fonds de jardin voisins en prévoyant une desserte adaptée
- Prévoir la rétention des eaux pluviales (forme et localisation ci-contre indicatives)
- Raccorder le quartier au réseau d'assainissement collectif
- Atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare

Périmètre
Liaisons douces
Rue principale
Rues secondaires
Orientation principale des constructions
Gestion des eaux pluviales
Desserte des fonds voisins
P Espace de stationnement public (surface et localisation indicatives)

# Secteurs du Rest – 1,36 ha

*Eléments de diagnostic*

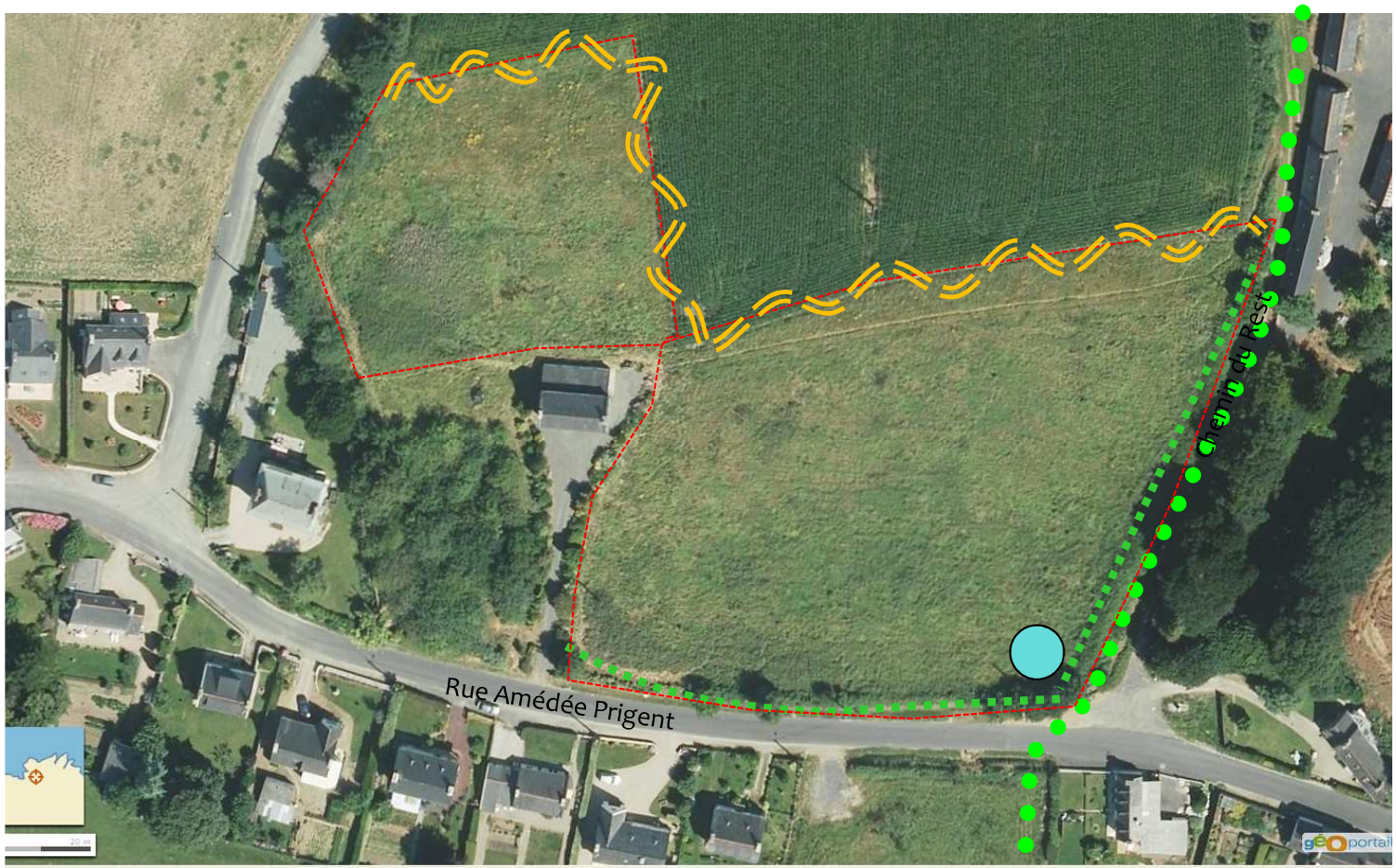
- Une localisation proche du centre-bourg, au Sud de la ZAC du bourg
- Une sensibilité paysagère du secteur 1AU6 qui dispose d'une façade sur la rue Amédée Prigent : situation en entrée de bourg et en contrehaut de la rue, avec quelques éléments bocagers résiduels
- Rue Amédée Prigent : un tronçon de voie au droit du site qui n'offre pas des conditions optimales de sécurité (virage convexe par rapport au site qui limite la visibilité en cas d'accès)
- Un chemin creux bordant le site à l'Est, « le chemin du Rest », identifié comme une liaison douce structurante à aménager
- Une absence d'usage agricole du site



# Secteurs du Rest – 1,36 ha

*Principes d'aménagement:*

- Bien intégrer le projet depuis la rue Prigent (entrée de bourg, dénivelé rue/site) en préservant et en renforçant les éléments bocagers existants
- Préserver le talus bocager existant en limite Nord-Ouest
- Prévoir des liaisons douces vers le centre-bourg, le chemin du Rest et les espaces publics de la ZAC
- Prévoir exclusivement les accès routiers depuis la ZAC afin de limiter l'impact paysager depuis l'entrée de bourg, de disposer d'accès sécurisés et de préserver le chemin du Rest
- Optimiser l'orientation des habitations
- Prévoir la rétention des eaux pluviales
- Raccorder le quartier au réseau d'assainissement collectif
- Atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare




Périmètre

Liaison douce

Clôtures végétales sur le talus (essences bocagères)

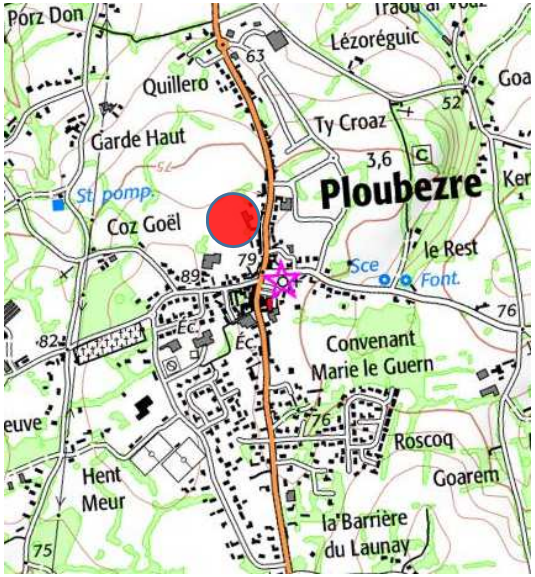
Eaux pluviales: point bas (rétention à prévoir)

Principe de communication avec la ZAC : accès routier par la ZAC (pas de nouveaux accès sur la rue Prigent ou le chemin du Rest) et liaisons douces à définir en fonction de l'aménagement de la ZAC

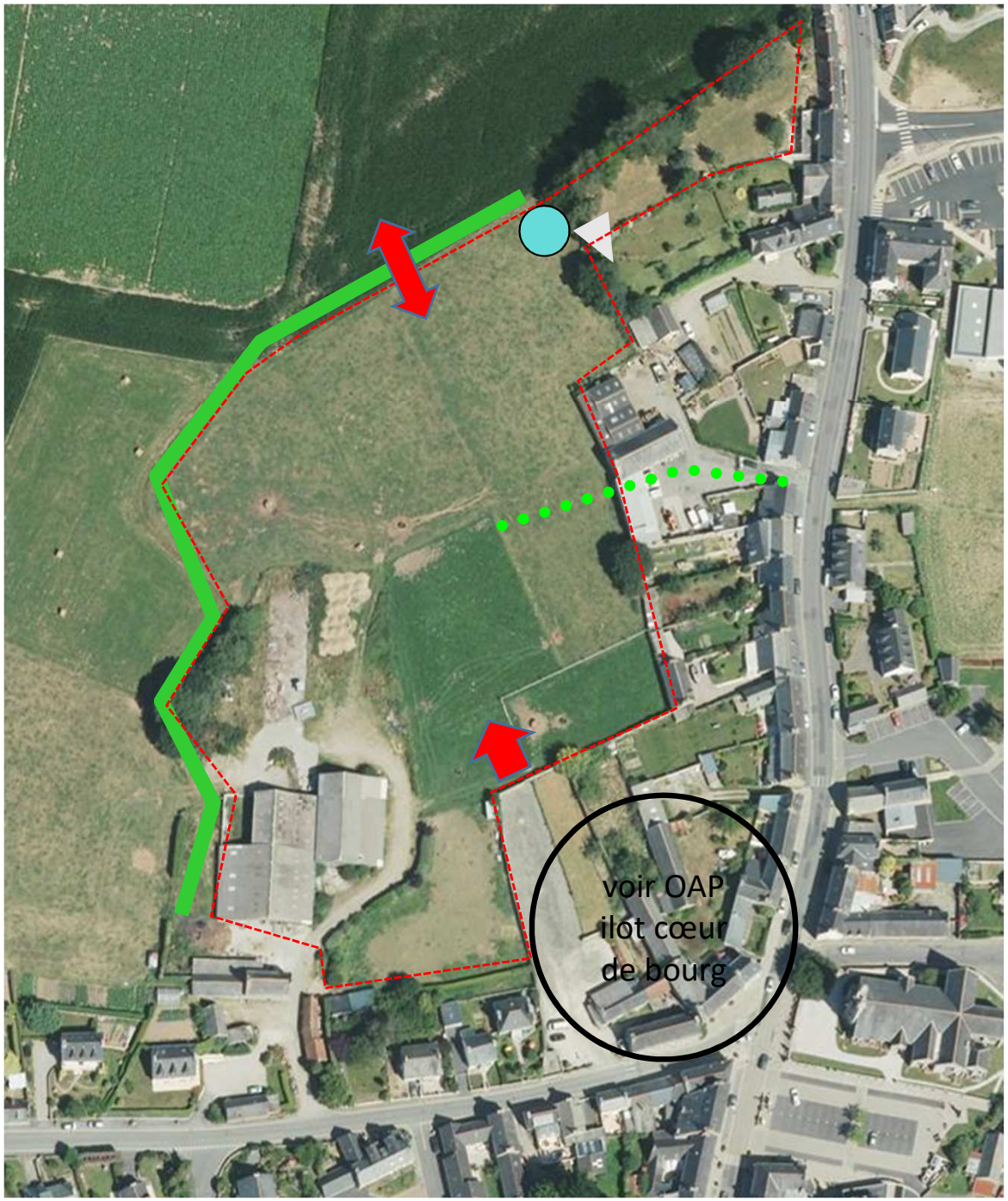
# Secteur Nord-Ouest du bourg – 2,09 ha

*Eléments de diagnostic*

- Une forte proximité du centre-bourg
- Une vue lointaine à valoriser par les aménagements
- Un usage agricole du site avec des anciens bâtiments agricoles à déconstruire au préalable
- Une interface avec l'espace rural non matérialisée physiquement
- Une accessibilité limitée : front bâti et dénivelé rue Paul Salaün, accès possible uniquement depuis la rue Yves Le Cudennec
- Une amorce de développement du bourg vers le Nord-Ouest qui pourrait se poursuivre à l'avenir



# Secteur Nord-Ouest du bourg – 2,09 ha




**Principes d'aménagement:**

- Reconstituer une interface plantée entre le bourg et l'espace rural, favorable à la protection du captage d'eau situé à proximité
- Prévoir des liaisons douces vers le centre-bourg, le pôle médical et la ZAC du bourg
- Aménager un accès principal rue Yves Le Cudennec, à partir du parking communal
- Optimiser l'orientation des habitations
- Anticiper le développement vers le Nord
- Hiérarchiser les voies
- Prévoir la rétention des eaux pluviales
- Raccorder le quartier au réseau d'assainissement collectif
- Atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare

Périmètre

Talus bocager à créer

Liaison douce

Principe d'accès

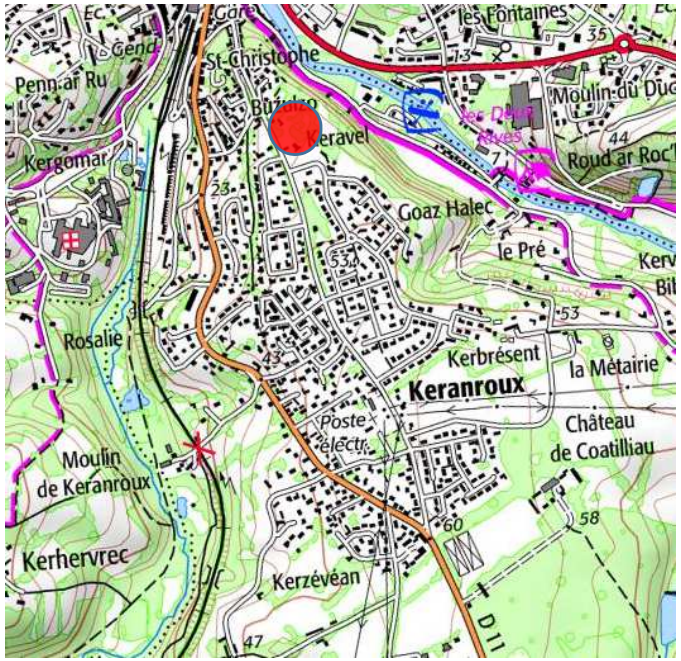
Accès ultérieur vers le Nord à anticiper

Gestion des eaux pluviales: point bas (ouvrage commun sur un autre secteur possible)

# Secteur de Keravel– 1,38 ha

*Eléments de diagnostic:*

- Une forte proximité du Léguer et du centre-ville de Lannion
- Une façade sur la rue des Chênes
- Une présence de haies bocagères en périphérie et au sein du site
- Une absence d'usage agricole
- Un fond de jardin voisin potentiellement densifiable au Nord-Ouest



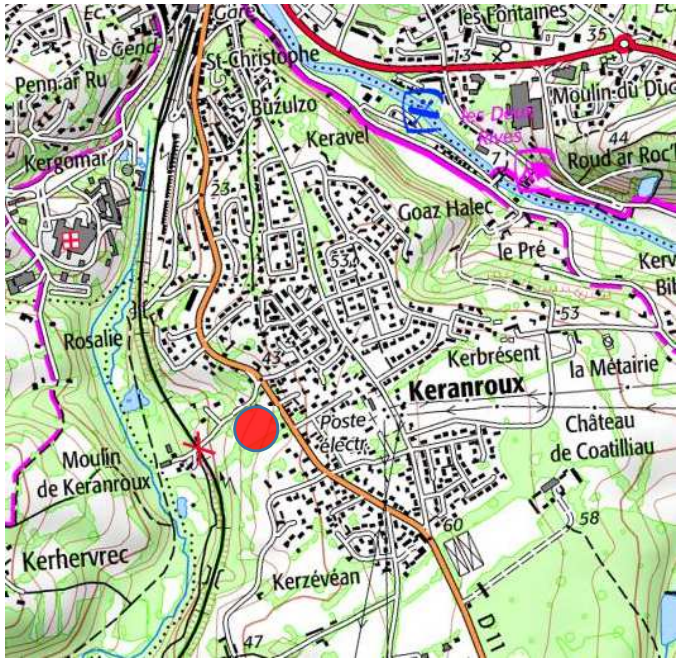
# Secteur de Keravel– 1,38 ha

*Principes d'aménagement*

- Préserver les haies bocagères périphériques en gagnant en transparence (haies à soustraire du calcul de densité)
- Prévoir une liaison douce vers le Léguer
- Appuyer les voies et liaisons douces sur ces haies dans la mesure du possible pour donner une ambiance au quartier, faciliter leur maintien dans le domaine public et leur entretien
- Desservir le fonds de jardin voisin
- Traiter les aires de retournement en placette
- Optimiser l'orientation des habitations
- Prévoir la rétention des eaux pluviales
- Raccorder le quartier au réseau d'assainissement collectif
- Atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare

Périmètre
Liaison douce
Principe d'accès
Desserte du fond de jardin voisin
Point bas

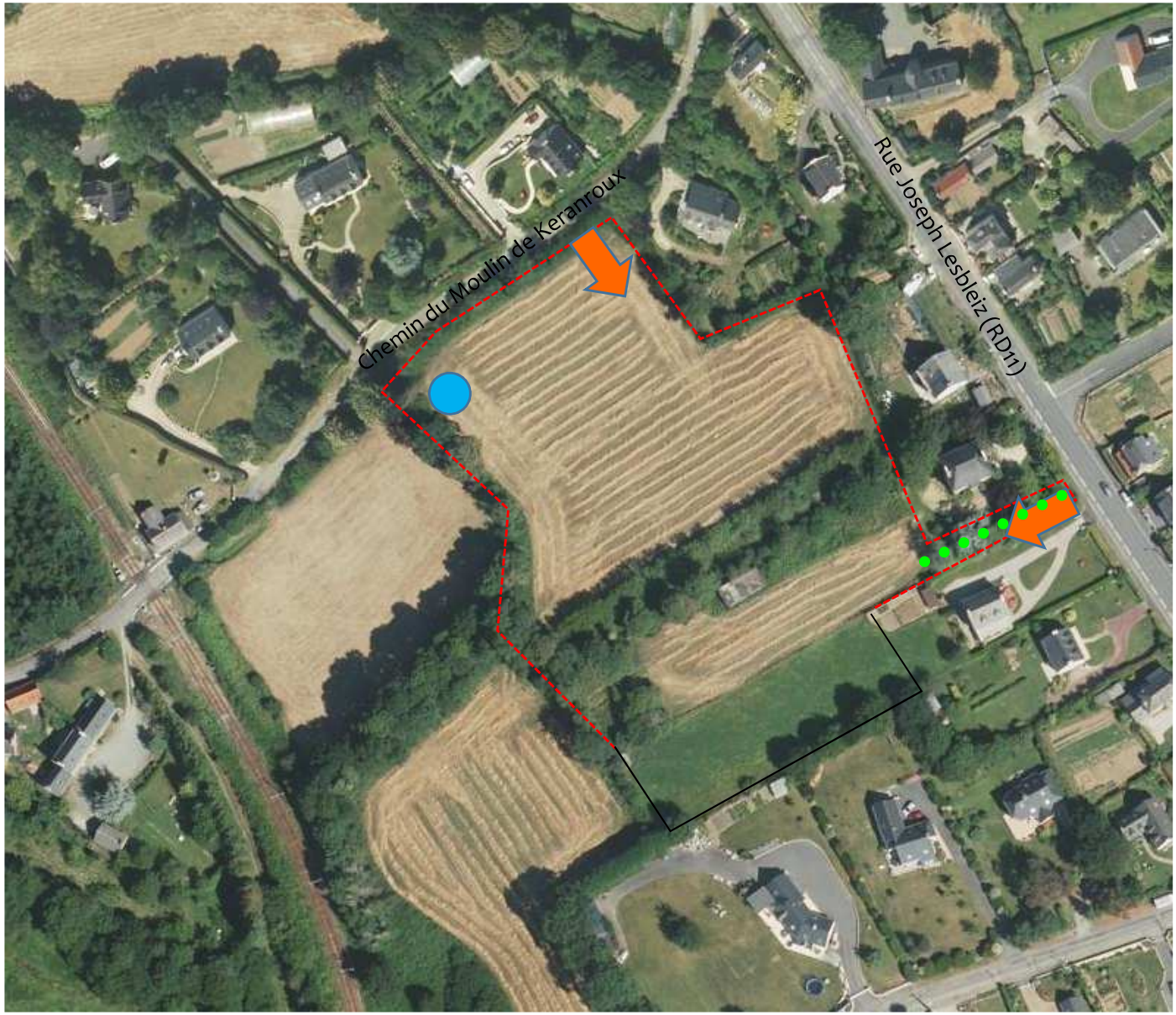
# Secteur du Moulin de Keranroux– 1,41 ha




Eléments de diagnostic

- Un accès étroit par le chemin du moulin de Keranroux, bordé par un talus marqué
- Des haies bocagères présentes en limite et sur le site
- Un accès potentiel par la RD11 (rue Lesbleiz), située en contrehaut par rapport au site
- Un usage agricole de la partie Nord du site
- Une localisation au sein du périmètre de protection de captage d'eau potable de Kergomar sur le Min Ran

# Secteur du Moulin de Keranroux– 1,41 ha




## Principes d'aménagement

- Préserver les talus et haies bocagères périphériques
- Pas d'accès individuels sur le chemin du moulin de Keranroux
- Accès groupé à prévoir chemin du Moulin de Keranroux, après recalibrage de la voie, en sens « entrée » exclusivement
- Accès groupé rue Lesbleiz (prévoir la taille de la haie à 0,80cm pour garantir la visibilité au droit de l'accès sur la RD 11)
- Liaison douce à aménager vers la rue Lesbleiz
- Prévoir la rétention des eaux pluviales
- Raccorder le quartier au réseau d'assainissement collectif
- Atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare

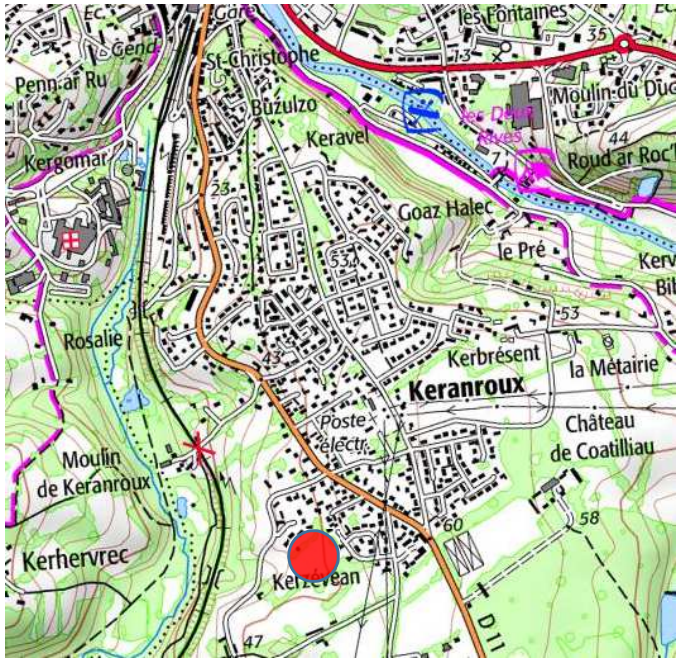
Périmètre

Liaison douce

Principe d'accès

Rétention des eaux pluviales : point bas

# Secteur de Kerbirou – 1,08 ha




Eléments de diagnostic

- Des haies bocagères présentes au Sud-Est et dans l'angle Nord du site
- Une absence de limite végétale au Sud-Ouest
- Une localisation au sein du périmètre de protection de captage d'eau potable de Kergomar sur le Min Ran
- Une canalisation eaux usées présente en milieu de parcelle
- Un usage agricole sur site

# Secteur de Kerbirou – 1,08 ha

## Principes d'aménagement

- Préserver les haies bocagères existantes
- Reconstituer un talus bocager en limite Sud-Ouest (essences arbustives pour limiter les ombres portées)
- Aménager une liaison douce vers la résidence de Coatilliau au dessus de la canalisation d'eaux usées
- Traiter l'aire de retournement en placette
- Prévoir la rétention des eaux pluviales
- Raccorder le quartier au réseau d'assainissement collectif
- Atteindre une densité minimum de 20 logements par hectare

Périmètre

Reconstitution d'un talus bocager

Rétention des eaux pluviales (exemple: noue)

Liaison douce

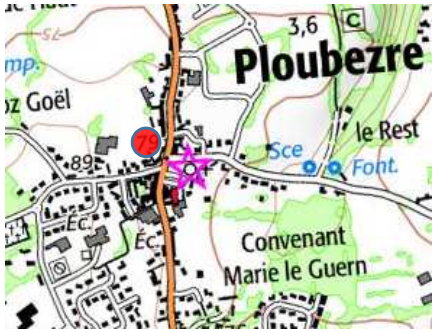
Principe de voie

Orientation principale des constructions

# Ilot cœur de bourg – 4975 m²

## Eléments de diagnostic

- Un ilot en cœur de bourg
- Une grande habitation vacante
- Du bâti enclavé en cœur d'ilot
- Des maisons de bourg dotées de peu ou pas de jardins et de possibilités de stationnement contraignantes



# Ilot cœur de bourg – 4975 m²

*Principes d'aménagement*:

• Prévoir un accès structurant (voie interquartier à terme) entre la rue Le Cudennec et les terrains au Nord en réaffectant le parking public existant à cet usage.

• Maintenir l'accès existant rue Paul Salaün, permettant la desserte éventuelle par le jardin des maisons situées en front de rue, et prévoir des aménagements de la rue Paul Salaun pour sécuriser les entrées/sorties vers cet ilot dans le cas où le nombre de véhicules utilisant l'accès existant serait accru

• Cureter et prévoir un remembrement urbain d'une partie du cœur d'ilot pour améliorer l'attractivité des maisons de bourg: dégager les façades, proposer des jardins, proposer du stationnement (déplacement de la maison paroissiale à prévoir).

• Aménager une liaison douce au plus court entre le cœur d'ilot et le centre-bourg

• Des outils envisageables: Opération de restauration immobilière (type THIRORI) pour financer en partie le déficit lié à la réhabilitation lourde du bâti, association foncière urbaine pour le remembrement, etc.

Construction à réhabiliter ou à créer

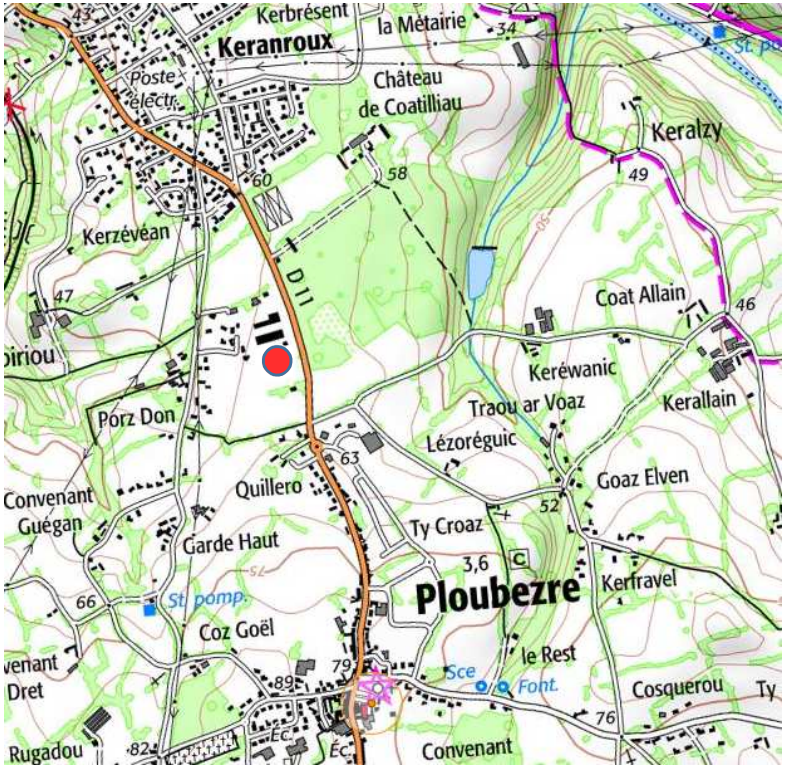
Principe d'accès et de stationnement

Liaison douce

Connexion habitation/jardin

Accès existant à maintenir

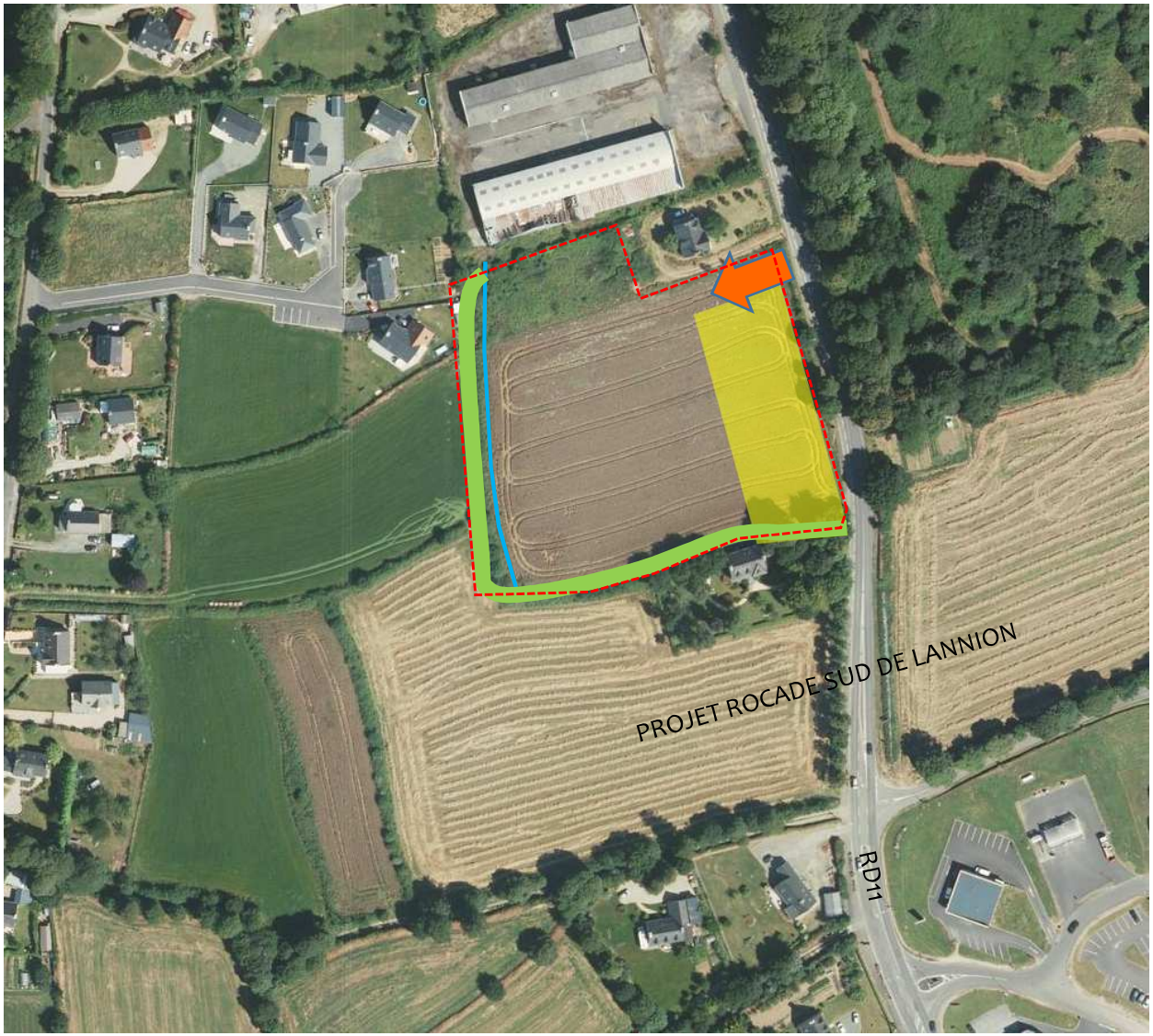
# Espace artisanal – 1,32 ha




Eléments de diagnostic

- Une localisation entre l'espace commercial de Park Izellan et des bâtiments d'activités en friche
- Des habitations à proximité immédiate
- Un accès par la RD11
- Une exposition visuelle depuis la RD11, axe structurant de la commune
- Un talus et des éléments bocagers présents en limite est et sud du site
- Le projet de rocade sud de Lannion envisagé au sud du site

# Espace artisanal – 1,32 ha




**Principes d'aménagement:**

- Préserver les talus et éléments bocagers existants
- Maitriser les façades sur voies
- Prévoir un espace tampon paysagé vis-à-vis des riverains
- Prévoir un tracé de voie qui permette la réalisation de petits lots
- Interdire les accès individuels sur la RD 11 au profit d'un accès unique groupé, localisé en concertation avec le conseil départemental
- Prévoir l'accès aux terrains voisins au Nord (hangars en friche)
- Prévoir la rétention des eaux pluviales

Périmètre

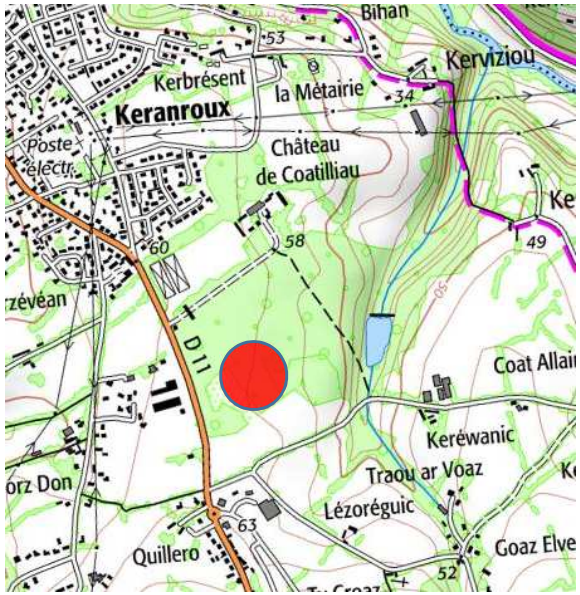
Espace tampon paysagé

Rétention des eaux pluviales (exemple: noue)

Maîtrise architecturale et paysagère des façades sur voies

Principe d'accès (1 seul accès sur la RD pour l'ensemble de l'espace artisanal)

# Château de Coatilliau

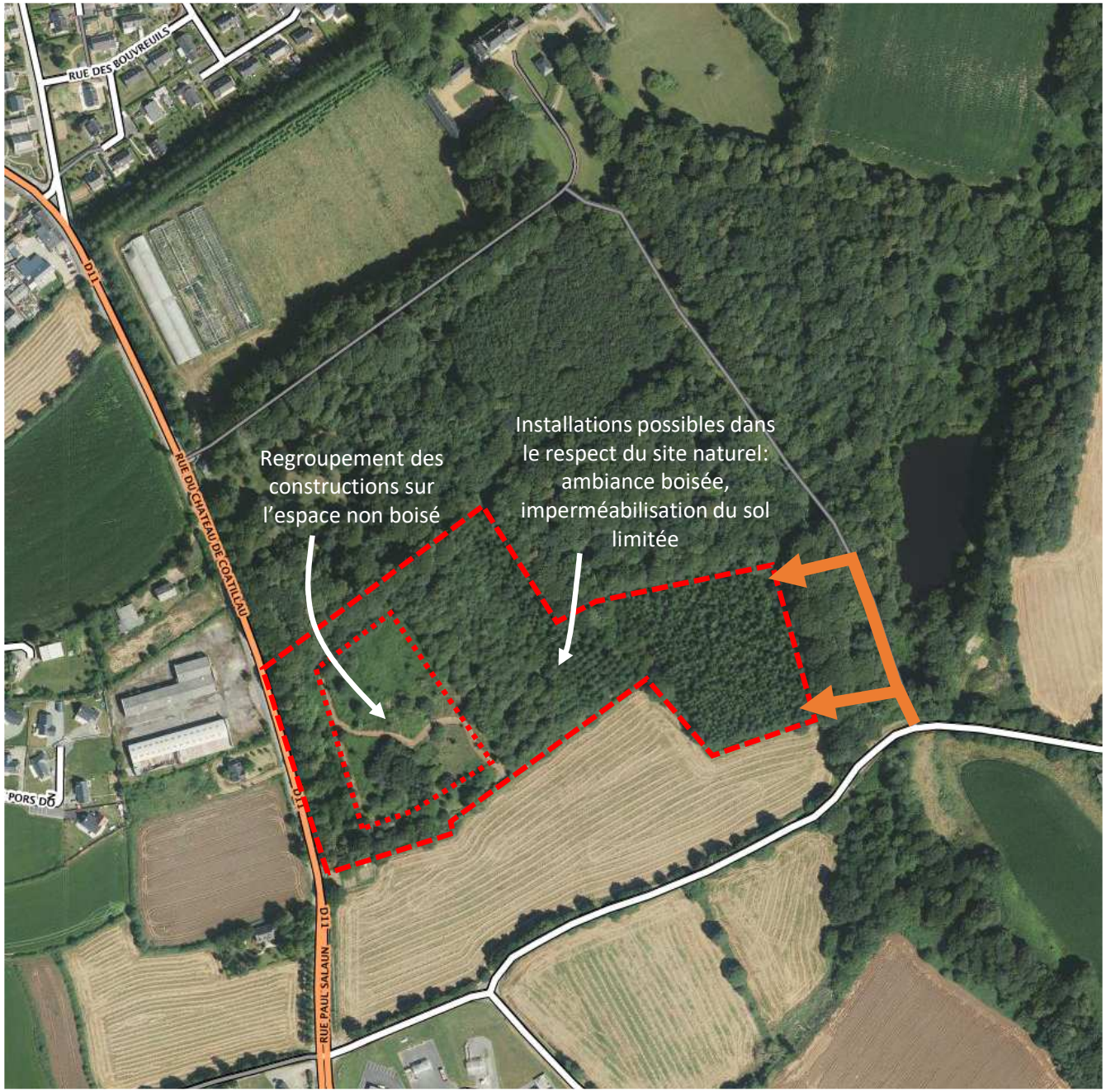



Eléments de diagnostic

Partie concernée par les zones 1AUt et Nt:

- Une localisation dans l'enceinte du château de Coatilliau, délimitée par des murs de pierre, à l'est de la RD11
- Un accès possible par l'allée sud du château
- Un environnement boisé, qui confère une parfaite intégration paysagère au site
- Un site comprenant un espace de clairière à l'ouest et une partie boisée à l'est.

# Château de Coatilliau



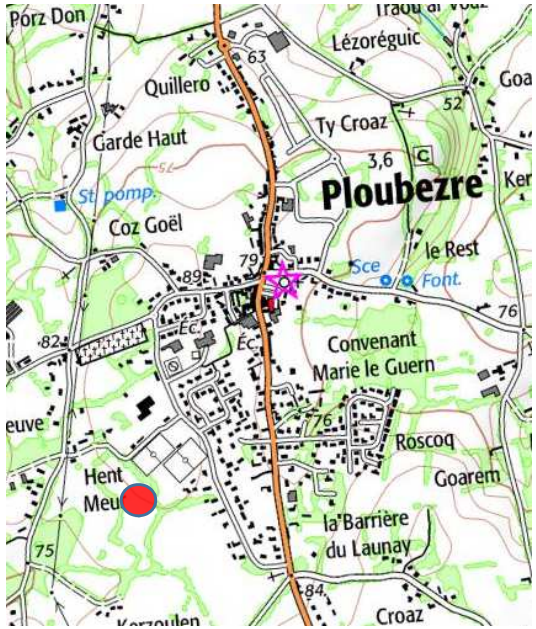

**Principes d'aménagement:**

- Préservation des murs d'enceinte du château
- Côté ouest (1AUt), préservation d'une frange boisée au pourtour du site et regroupement des constructions sur la partie non boisée
- Côté est (Nt), maintien d'un environnement à dominante boisée au sein duquel une offre d'hébergement touristique atypique est à développer (par exemple: cabanes dans les bois, écolodges sur pilotis, yourtes, etc.) dans le respect du site naturel : pas d'imperméabilisation du sol en dehors de constructions d'emprise limitée réservées au fonctionnement du site (accueil, sanitaires, etc.)
- Accès à partir de l'allée du château (pas de nouvel accès sur la RD11), en respectant l'intégrité de l'allée cavalière
- Valorisation du château dans une optique économique dans le respect du patrimoine:
    - Réhabilitation des bâtiments existants
    - Extensions sous réserve d'une parfaite intégration

# Zone 1AUe des services techniques – 0,75 ha

*Eléments de diagnostic*

- Une localisation en continuité du pôle sportif
- Un secteur enclavé mais desservable par les réseaux
- Des talus bocagers présents en limite est du site et aux abords, lui conférant une bonne intégration paysagère
- Un site en friche depuis 2022, de faible sensibilité écologique en dehors des talus bocagers
- Des limites nues au nord et vers l'ouest



# Zone 1AUe des services techniques – 0,75 ha

*Principes d'aménagement*

- Préserver les talus bocagers existants
- Constituer une haie bocagère sur la limite sud-ouest du site
- Privilégier des couleurs foncées inspirées de l'environnement pour la couleur des bâtiments (gris ardoise, vert foncé, brun, bois naturel, etc.) pour limiter leur perception à travers les talus bocagers
- Rechercher une implantation des bâtiments et espaces de stationnement favorisant leur intégration paysagère et non dommageable au système racinaire des arbres en place.
- Aménager un accès sécurisé sur la rue du Stade, en conservant une liaison douce autour du pôle sportif
- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et garantir la qualité des eaux infiltrées par des dispositifs adaptés
- Prendre en compte l'aléa moyen pour le retrait-gonflement d'argile dans les projets de constructions et installations.
- Raccorder le site au réseau d'assainissement collectif

Périmètre

Haie bocagère à créer (accès agricole à maintenir)

Bande tampon à préserver vis-à-vis des arbres

Continuité de la liaison douce à maintenir

Accès sécurisé à créer

# 3. Orientations d’aménagement thématiques

**(liées aux déplacements, au patrimoine et aux continuités écologiques)**

# Les déplacements doux (piétons/vélos) – Le bourg

Zone commerciale de Park Izellan

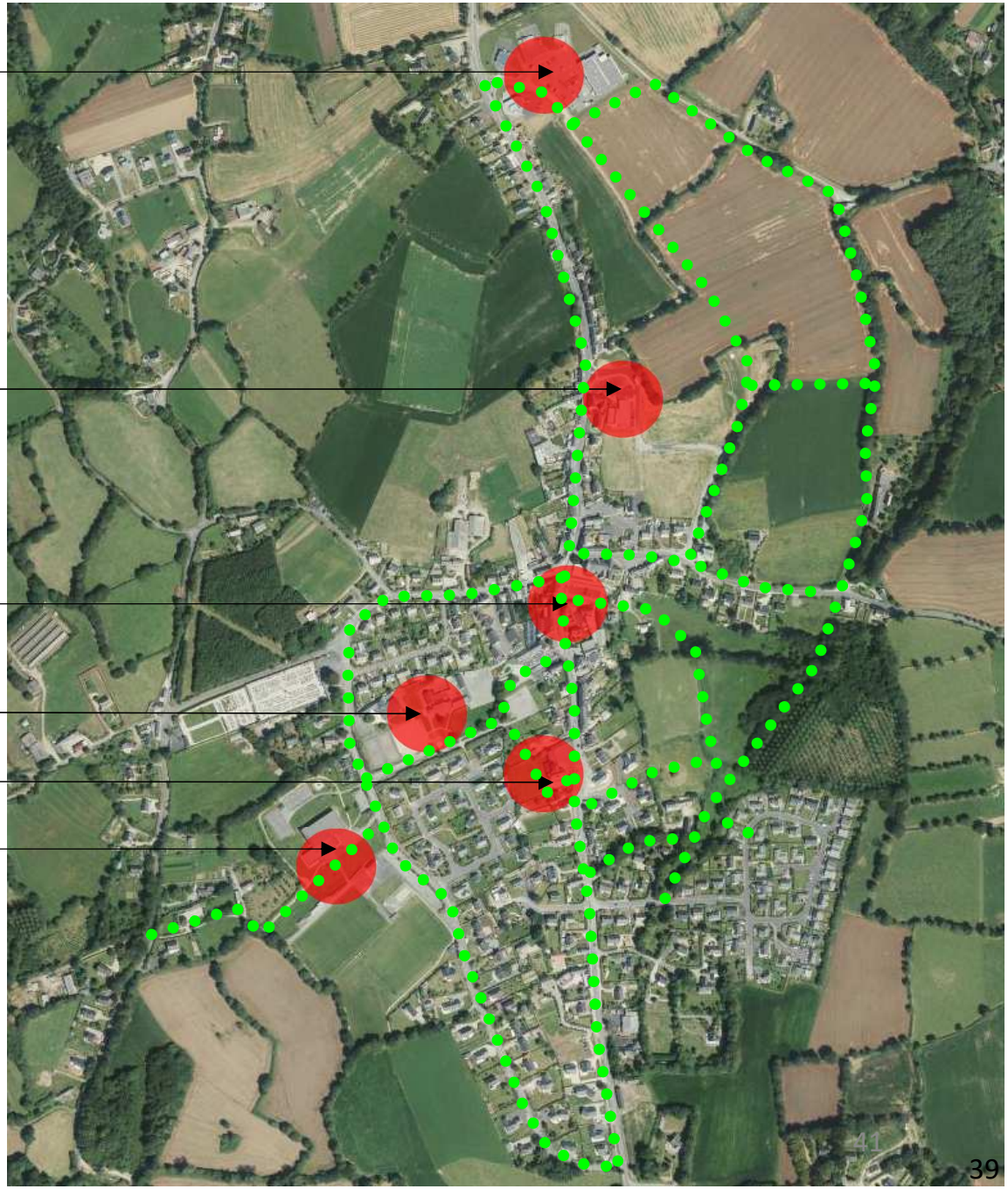
Pole médical

Centre-bourg (commerces, équipements, bus)

Ecoles – CAREC

Pole Saint-Louis

Equipements sportifs



*Principaux pôles générateurs de déplacements*

*Continuités structurantes à préserver, à aménager ou à créer (continuité correspondante au chemin du Rest à faire évoluer en fonction du projet de contournement du bourg)*

# Les déplacements doux (piétons/vélos) – Keranroux

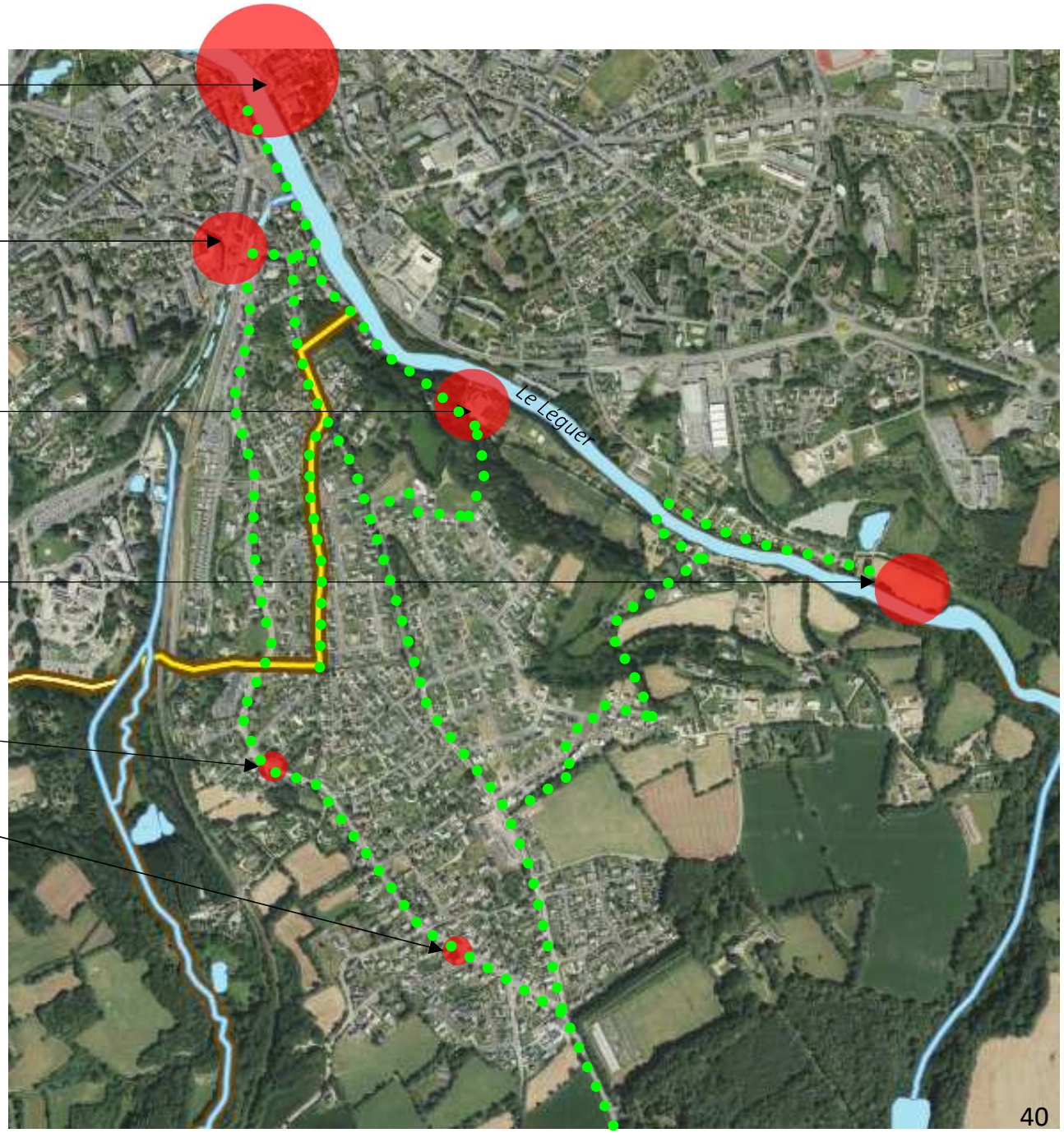
Centre-ville de Lannion

Gare / cinéma

Base sports nature (site 1)

Base sports nature (site 2)

Bus




*Principaux pôles générateurs de déplacements*

*Continuités structurantes à préserver, à aménager ou à créer*

# Etude chromatique

## Extrait de la charte architecturale et de coloration de façade réalisée par Lannion-Trégor Communauté

**1a** **PLOUBEZRE –commune péri-urbaine sud-est**

**Les enjeux de la couleur et du ravalement**

- **Un bourg assez linéaire : préserver l'unité des ensembles bâtis**
- **La valorisation de quelques belles constructions**
- **Une majorité de façades minérales : importances des tons d'enduits et de joints**
- **La requalification et l'intégration de façades peintes**
- **L'insertion de la couleur sur les éléments ponctuels**
- **La mise en valeur des commerces sur le granit sombre**

**2** **Les immeubles en pierre : recommandations**

Cahier technique

**Préconisations pour les joints et les enduits :** l'aspect général doit être en cohérence avec le style et l'époque du bâtiment

UTILISER DES MATÉRIAUX COMPATIBLES AVEC LA MAÇONNERIE

- Joints et enduits doivent être réalisés à la **chaux naturelle** (CL, ou NHL exclusivement), pour permettre à l'enduit de jouer son rôle de régulateur hygrométrique.

Proscrire les enduits prêts à l'emploi contenant du ciment et des chaux artificielles ou des chaux formulées.

RECRÉER UN PAREMENT HOMOGÈNE:

- Bien **observer** la maçonnerie pour définir l'aspect final.
- Penser à des enduits **peu épais** (pas systématiquement trois couches !) qui ne seront jamais en surépaisseur de la pierre.

Ne pas chercher à laisser apparente une pierre de mauvaise qualité et prévue pour être recouverte.

IMPORTANCE DE L'ASPECT- COULEUR ET FINITION :

- Le choix du sable aura une grande importance à la fois sur le **coloris** de l'enduit et sur sa texture en fonction de sa granulométrie.
- Suivant le **caractère** du bâtiment, il est possible d'accentuer son style par une finition plus ou moins fine (feutrée, talochée, essuyée…) en laissant apparaitre plus ou moins le **relief** du sable. Eviter les enduits dressés à la règle pour les immeubles antérieurs au XIXème (rendu trop « sec »).
- Penser à l'**insertion** de la façade dans son site.

Éviter de gratter la surface de l'enduit : cela lui retire sa protection naturelle de surface.

PACT — Premier réseau associatif pour l'amélioration de l'habitat www.pact35.org

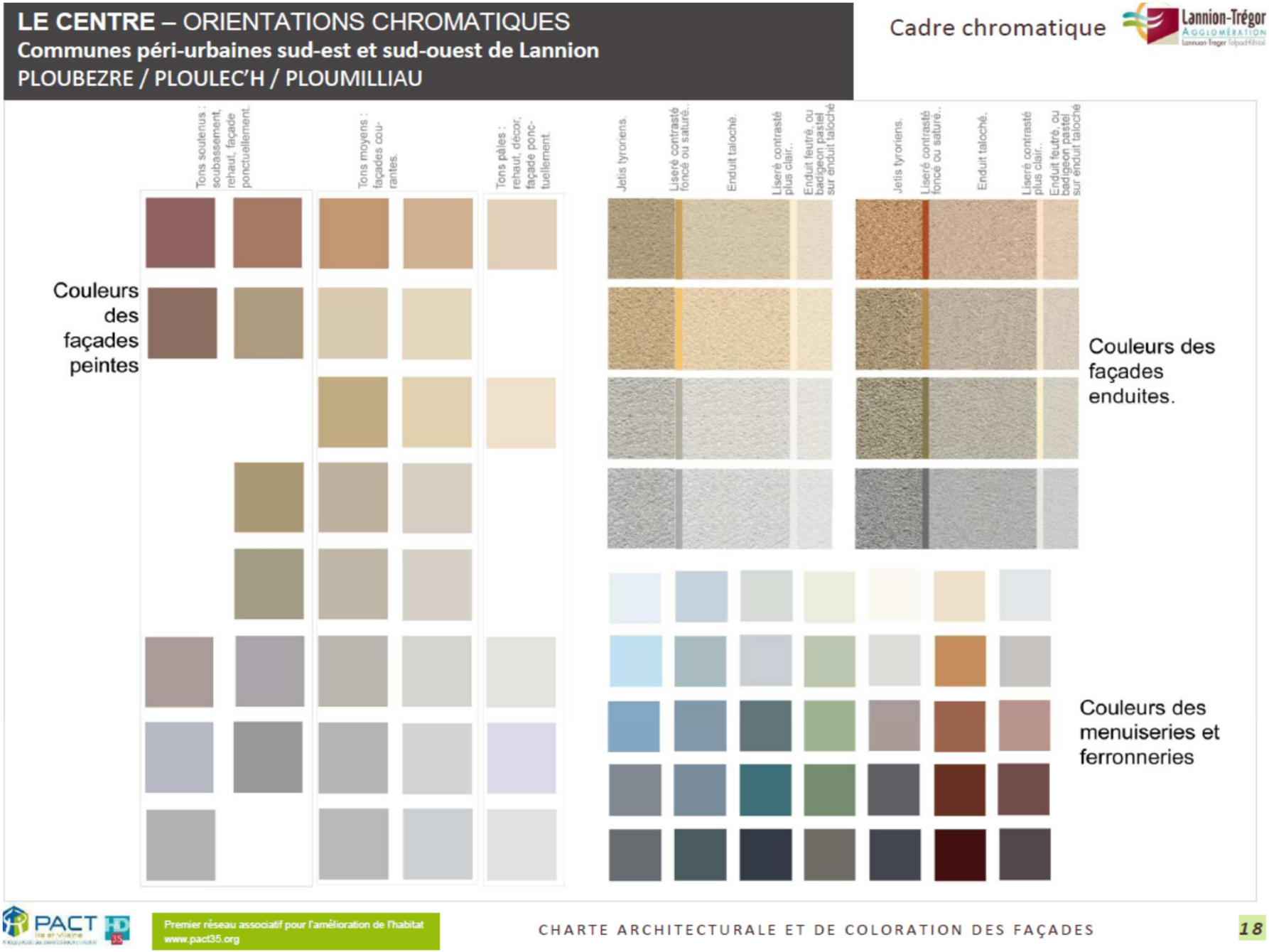
CHARTE ARCHITECTURALE ET DE COLORATION DES FAÇADES 28

Les interventions sur les façades des constructions traditionnelles en pierre s'inspireront des préconisations ci-contre.

# Etude chromatique

## Extrait de la charte architecturale et de coloration de façade réalisée par Lannion-Trégor Communauté

Les interventions sur les façades sur rue des constructions du centre-bourg s'inspireront du nuancier ci-contre.

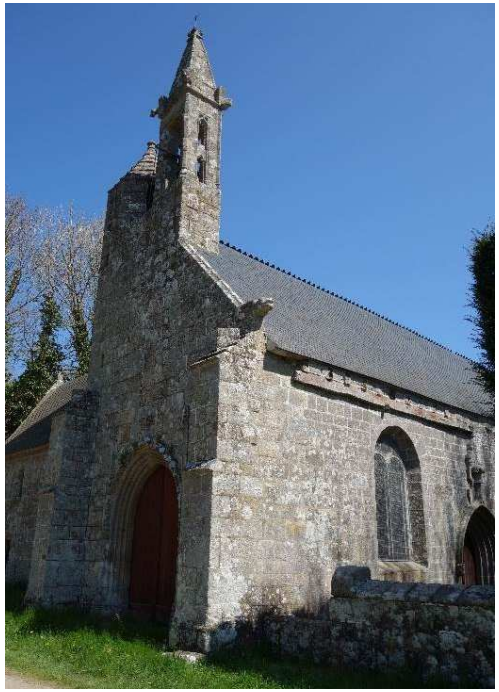


# Le « petit » patrimoine

Le « petit » patrimoine doit être préservé, Le tableau ci-dessous (extrait du SCOT) témoigne des bonnes pratiques à mettre en œuvre pour mettre en valeur ce patrimoine.

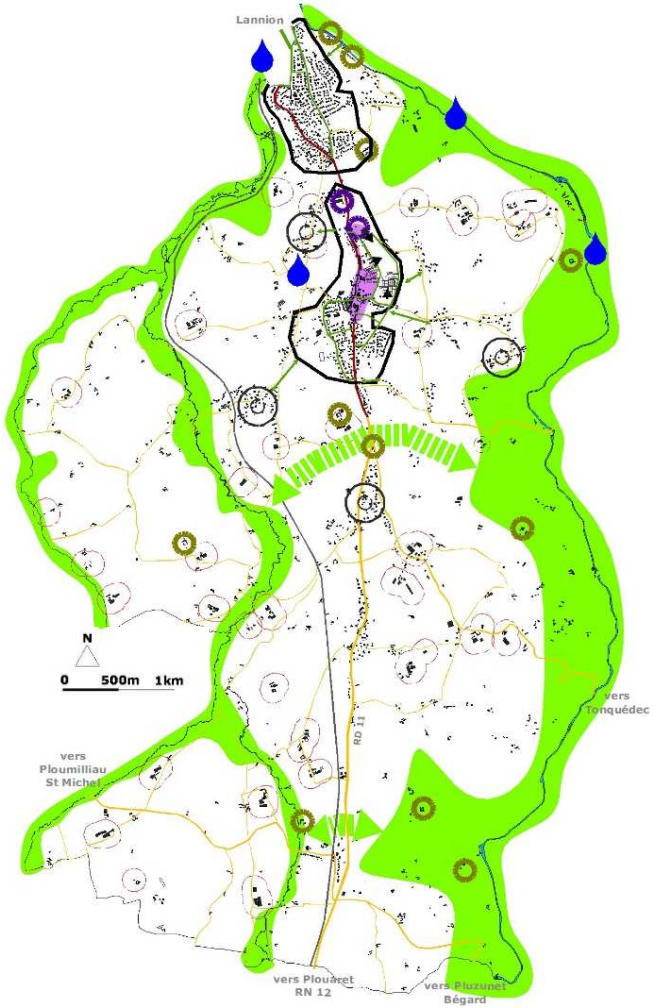
| Patrimoine : | Fonction d'origine : | Bonnes pratiques : | |
|---|---|---|---|
| | | Restaurer et entretenir | Aménager les abords |
| Les fontaines | Elles apportaient une eau de source aux habitants, et étaient un lieu de célébration du saint protecteur. | • Nettoyer chaque année les mousses et verdures<br>• Prémunir contre les fuites d'eau, qui peuvent déstabiliser les abords<br>• Maintenir le bon fonctionnement du système de captage de l'eau<br>• Reposer les pierres qui se descellent | • Maintenir des abords épurés : sols simples, pas de bacs à fleurs, de mobilier urbain... |
| Les puits | Jusqu'à la réalisation des premiers systèmes d'adduction d'eau, c'est grâce à ces puits que les hommes tiraient leur eau potable. | • Déposer et reposer les maçonneries descellées<br>• Entretenir le mécanisme de puisage | • Eliminer les éléments décoratifs superflus<br>• Eliminer les éléments techniques disgracieux (poubelles, signalétiques...) |
| Les lavoirs | C'est dans ces édicules qu'étaient lavés les vêtements, et que se nouaient les relations sociales entre les femmes du village. | • Reposer les maçonneries descellées<br>• Prémunir contre les infiltrations d'eau<br>• Nettoyer les mousses, verdures et boues de fond de bassin | • Eliminer les éléments techniques disgracieux (poubelles, signalétiques...)<br>• Créer un sol en gravier, pelouse ou sable en milieu rural<br>• Créer un sol minéral en milieu urbain |
| Les routoirs à lin | Les routoirs ont servi au rouissage du lin jusqu'au début du XX$^{ème}$ siècle. Très polluante pour l'eau, cette technique a été abandonnée. | • Déposer et reposer les maçonneries<br>• Remettre en eau les bassins, qui accueilleront une petite faune (batraciens...) | • Eviter la disparition sous la végétation<br>• Maintenir les abords naturels d'origine |
| Les chapelles | Elles ont été construites pour dédoubler un lieu de culte, célébrer la mémoire d'un défunt ou affirmer la position sociale d'un notable. | • Préserver des infiltrations d'eau<br>• Entretenir les maçonneries et scellements<br>• Repeindre les menuiseries tous les 5 ans | • Maintenir les haies contigües taillées<br>• Eviter les signalétiques disgracieuses<br>• Créer un sol en gravier, pelouse ou sable en milieu rural<br>• Créer un sol minéral en milieu urbain |
| Les oratoires | Ils constituent des lieux de processions, de cantiques et de prières, caractéristiques du monde rural. | • Peindre les ferronneries<br>• Restituer les éléments manquants (grille, croix)<br>• Mettre hors gel les fondations | |
| Les calvaires | Ils ont été érigés pour commémorer la passion du Christ, le plus souvent à la croisée de chemins ou dans les cimetières. | • Reposer les maçonneries descellées<br>• Réparer la couverture le cas échéant<br>• Repeindre les parties métalliques régulièrement<br>• Vérifier la stabilité de la croix | • Eviter les clôtures<br>• Eviter les signalétiques disgracieuses<br>• Ne pas créer de trottoir dans les zones rurales<br>• Elaguer les arbres à proximité |
| Les murs et murets | Les murets ont pour fonction première de marquer les limites de parcelles, ou de maintenir des terres en soutènement. | • Stabiliser les fondations et refaire les joints le cas échéant<br>• Prendre en compte à l'occasion des modifications du parcellaire ou du réseau viaire | • Eviter les enrobés à la base des murs<br>• Protéger les linéaires en propriétés multiples |

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



Recommandations en faveur du déplacement des espèces pour le bâti existant situé dans ou à proximité immédiate d'une continuité écologique (zone verte sur le schéma du PADD reproduit ci-dessous):

- Supprimer ou limiter les éclairages nocturnes (halo limité et lumière plaquée au sol pour ménager des zones d'ombres lorsqu'un éclairage est nécessaire pour des conditions de sécurité). Il conviendra de conserver des coulées sombres sur des continuités **arborées** existantes et/ou à créer.
- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres (en prenant également en compte les arbres situés sur les parcelles voisines) et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).
- Maximiser les surfaces enherbées et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Eviter tout traitements chimiques non sélectifs et à rémanence importante et conserver des espaces « sauvages ».
- Ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.
- Privilégier des clôtures de type muret de pierre sèche, talus-mur ou talus, haie diversifiée.
- En cas de présence avérée de chauve-souris dans des bâtiments sur lesquels des travaux sont projetés, la mairie doit être contactée pour conseiller les porteurs de projet dans les travaux de rénovation afin d'assurer le maintien de cet habitat (travaux à réaliser en dehors de certaines périodes, fermeture des accès à proscrire, etc.).



# 4. Eléments de programmation

# Echéancier indicatif pour les secteurs AU à vocation d'habitat

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

| | Surface globale | Objectif de programme minimal<br>Nombre indicatif de logements sociaux | Statut au PLU | Conditions préalables à l'urbanisation | Phase d'urbanisation |
|---|---|---|---|---|---|
| ZAC du bourg | 0,76 ha | 25 logements par hectare<br>4 logements sociaux | 1AU1 | Constructible immédiatement. | Phase 1 |
| ZAC du bourg | 5,55 ha | 20 logements par hectare<br>20 logements sociaux | 1AU2 | Constructible immédiatement. | Phase 1 |
| Secteur de la mairie | 2,27 ha | 20 logements par hectare<br>9 logements sociaux | 1AU3 | Constructible immédiatement. | Phase 2 |
| Secteur du Rest 1 | 0,39 ha | 20 logements par hectare | 1AU4 | Constructible immédiatement. | Phase 2 |
| Secteur du Rest 2 | 0,97 ha | 20 logements par hectare<br>4 logements sociaux | 1AU5 | Constructible immédiatement. | Phase 2 |
| Secteur Nord-Ouest du bourg | 2,09 ha | 20 logements par hectare<br>9 logements sociaux | 2AU | Disposer de réseaux en capacité suffisante pour la desserte du site | Phase 3 |
| Secteur de Keravel | 1,38 ha | 20 logements par hectare<br>6 logements sociaux | 2AU | Disposer de réseaux en capacité suffisante pour la desserte du site | Phase 3 |
| Secteur du Moulin de Keranroux | 1,41 ha | 20 logements par hectare<br>6 logements sociaux | 2AU | Disposer de réseaux en capacité suffisante pour la desserte du site | Phase 3 |
| Secteur de Kerbiriou | 1,08 ha | 20 logements par hectare<br>4 logements sociaux | 2AU | Disposer de réseaux en capacité suffisante pour la desserte du site | Phase 3 |