

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
2.1. MIXITE URBAINE ET DENSITE	3
2.2. LES VOIES ET CHEMINEMENTS DOUX	5
2.3. LES ESPACES PUBLICS	6
2.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL	7
3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG	9
3.1. LA ZONE UA1 DU CENTRE-BOURG	11
3.2. LA ZONE 1AU1 DU CENTRE-BOURG	12
3.3. L'EXTENSION NORD DU BOURG (ZONE 1AU2)	13
3.4. LA ZONE 1AU3 EN ENTREE NORD DU BOURG	15
3.5. LA ZONE 1AU4 A PROXIMITE DU ROND POINT DU YAUDET	16
3.6. LA ZONE 1AU5 DE KERVRANGUEN	17
4- CONFORTER LE VILLAGE DU YAUDET	18
4.1. LA ZONE UC1	18
5- CONFORTER ET DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES	19
5.1. LA ZONE 1AUY DE BEL AIR	19
5.2. LA ZONE 1AUH DE L'HOPITAL	20

1- INTRODUCTION

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

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

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

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

Ces orientations d'aménagement 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.

Note importante :

La [participation financière](#) des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, [par le biais des différents outils prévus par le code de l'urbanisme](#) : Projet Urbain Partenarial (PUP), taxe d'aménagement communale,...

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

2.1. MIXITE URBAINE ET DENSITE

- Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourgs, habitat intermédiaires, etc.



Habitat individuel
(Plédran, architecte : M. Le Barzic)



Habitat intermédiaire
(Rennes, architectes : M. Ridour, I. Hiault)



Habitat intermédiaire
(Séné, architecte : ARCAU)



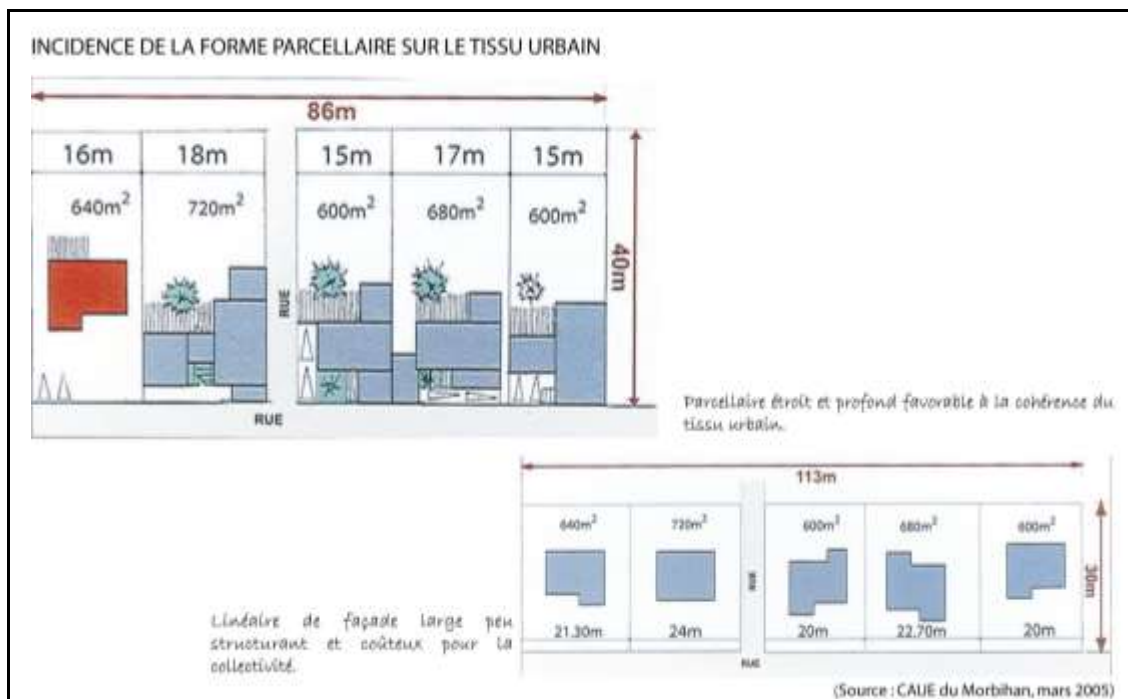
Habitat individuel
(Vannes, architecte : ARCAU)

- Dans chaque opération d'aménagement de logements individuels située en zone 1AU du plan local d'urbanisme, la superficie moyenne des lots pour l'ensemble de l'opération se situera à 530 m², sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

De plus, une densité minimale est fixée sur les zones :

- Zone UC1 : 2 logements minimum
- Zone 1AU1 : 8 logements minimum
- Zone 1AU2 : 36 logements minimum
- Zone 1AU3 : 3 logements minimum
- Zone 1AU4 : 6 logements minimum
- Zone 1AU5 : 31 logements minimum

- Le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également



2.2. LES VOIES ET CHEMINEMENTS DOUX

- Chaque type de voie doit faire 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 au strict minimum 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.
- Etablir une lisibilité des voies douces et proposer des itinéraires efficaces en temps, en sécurité et en qualité.
- Différencier et mixer les solutions de stationnements, afin de limiter l'omniprésence de la voiture : « poches » de stationnement, places privatives sur les lots, quelques stationnements le long des voies, ...
- Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.



Source : CAUE 56



Exemple de cheminements doux : bordés d'arbres, ils sont plus agréables à emprunter

2.3. LES ESPACES PUBLICS

- Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics
- Aménager et traiter en espaces verts, les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- Rechercher une combinaison des essences végétales locales pour permettre la meilleure inscription dans le paysage existant : persistants et caducs, floraisons étagées,...
- Privilégier les aménagements en adéquation avec l'environnement général de la commune. Par exemple, les voiries feront l'objet d'un traitement simple (caniveau central ou latéral, pas de trottoirs, ...), les espaces seront de conception « rustique » (espace enherbé, planté d'essences locales, ...), ...



2.4. L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique) et accéder aux exigences énergétiques de la réglementation thermique 2012.



Source : CAUE 56, du lotissement au projet urbain

- Privilégier des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet. L'équipement en cuve de récupération des eaux de pluie est préconisé.
- Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine),...
- Il est préconisé de s'inspirer de la Réglementation Thermique 2020 qui imposera des bâtiments passifs et à énergie positive.
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois, ...

- Les panneaux solaires / photovoltaïques, sur les toits (habitations et entreprises, parking) devront faire l'objet d'une intégration paysagère, notamment par :

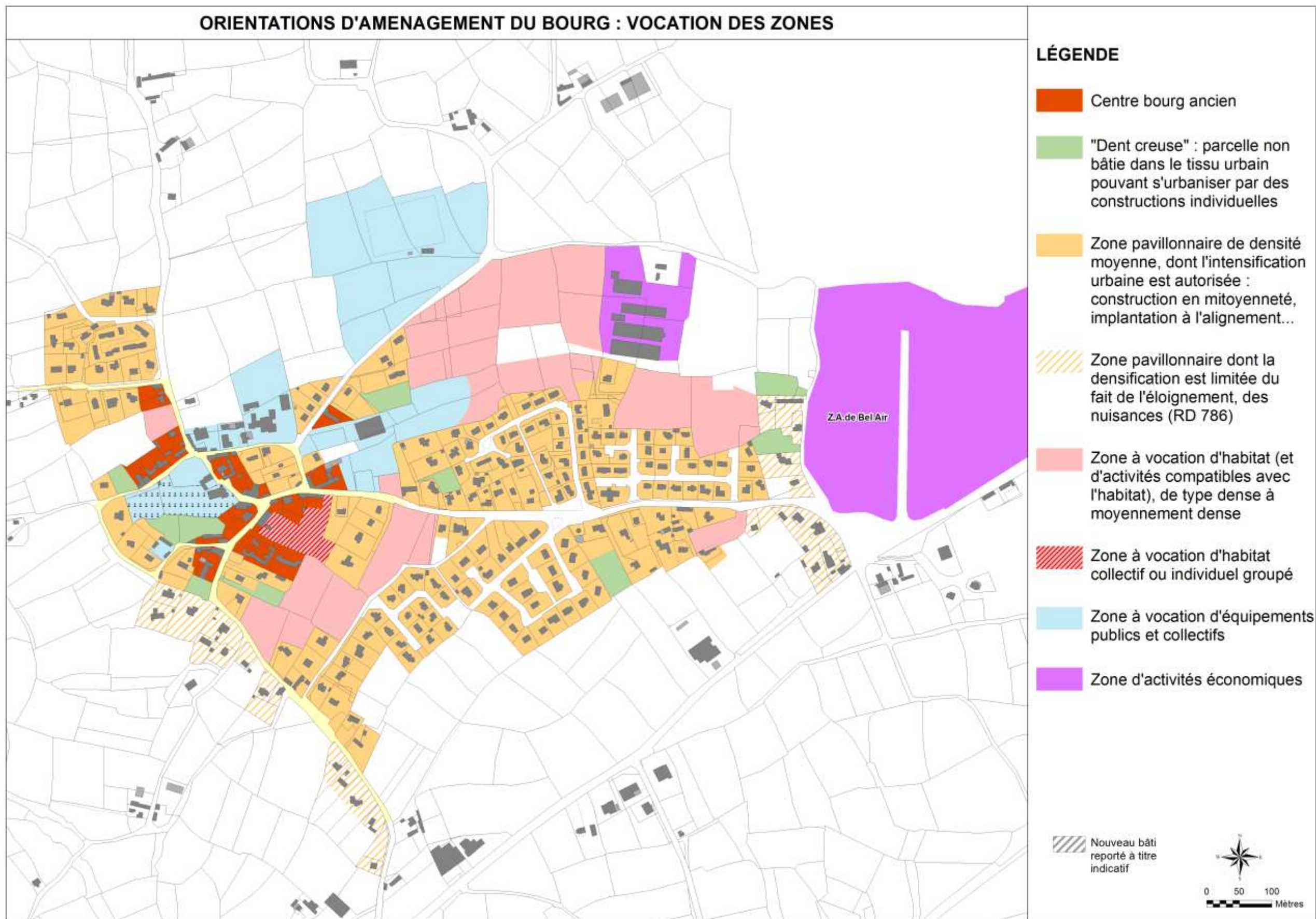
- une organisation des panneaux sur les toits qui fasse écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres, et l'interdiction des dispositions déséquilibrées en U ou en L,
- des gammes de couleur en accord avec celle de la surface d'apposition,
- une implantation préférentielle des petits équipements sur des éléments dédiés qui apporteront un nouvel usage (marquises, pergolas, auvents, vérandas).

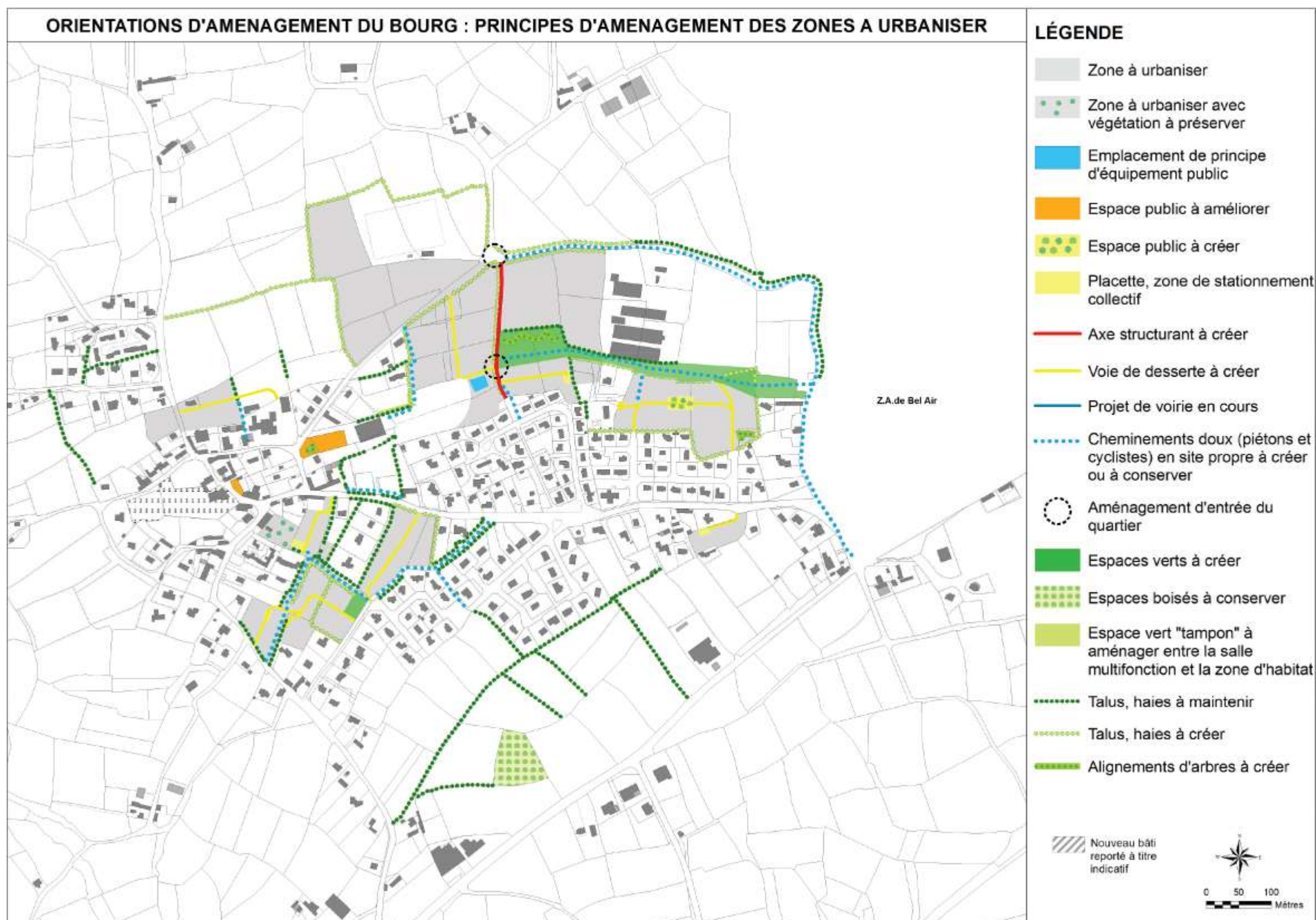


Panneaux solaires à Langouët (35)

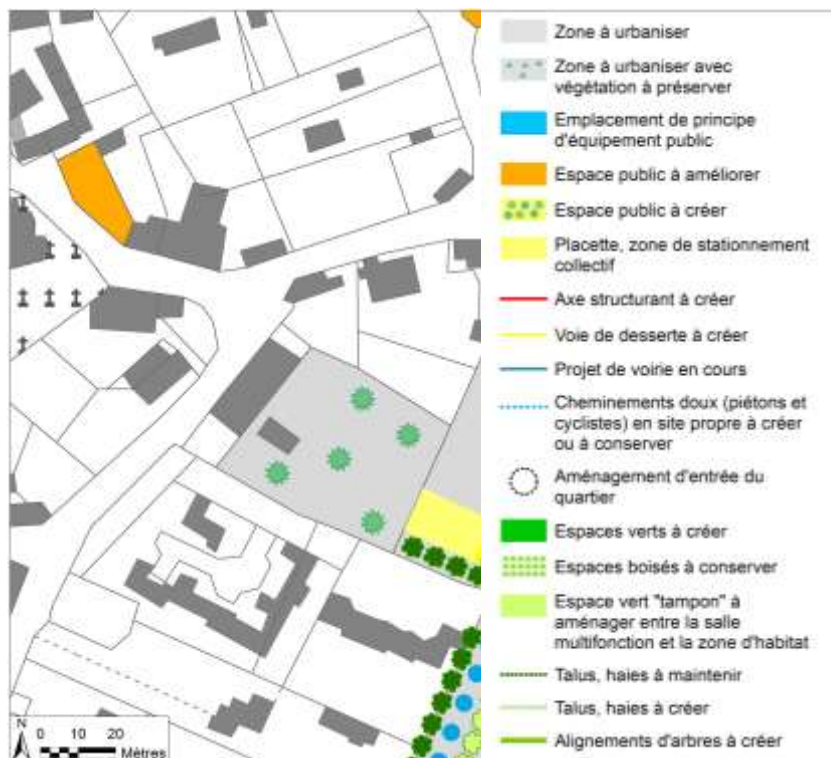
- Les constructeurs peuvent s'adresser à l'espace Info Energie du pays du Trégor Goëlo pour recevoir des conseils. Certaines installations sont subventionnées ou soumises au crédit d'impôt.

3- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG





3.1. LA ZONE UA1 DU CENTRE-BOURG



- Situation

La zone UA1 se situe au centre-bourg, sur une parcelle de jardin située en arrière de la salle polyvalente à l'ouest et la zone 1AU1 à l'Est. Elle est bordée au sud par l'impasse de Park ar Groaz. La zone présente une superficie de 1900 m².

- Modalités d'aménagement :

La zone pourra s'urbaniser au fur et à mesure de son équipement.

- Programme :

Un minimum de 2 logements devra être prévu sur la zone.

- **La végétation en place (bosquet)** devra être maintenue dans la mesure du possible.

3.2. LA ZONE 1AU1 DU CENTRE-BOURG



- Situation

La zone 1AU1 se situe au centre-bourg, sur des parcelles de jardins enclavés entre une parcelle boisée située en arrière de la salle polyvalente à l'ouest et un lotissement de 4 maisons à l'Est. Elle est bordée au nord par la RD dite route de Lannion.

La zone présente une superficie de 4700 m².

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme :

Un minimum de 8 logements devra être prévu sur la zone. Une implantation en mitoyenneté ou à l'alignement sur la rue (par le pignon) sera privilégiée pour optimiser la gestion du parcellaire.

Le programme de logement devra proposer soit du petit collectif, de l'habitat intermédiaire, ou de la maison de ville.

- Accès et desserte :

Un accès sera prévu au nord, par la rue de la mairie, et un accès au sud, par l'impasse de Park Ar Groaz.

Une voie de desserte centrale, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre.

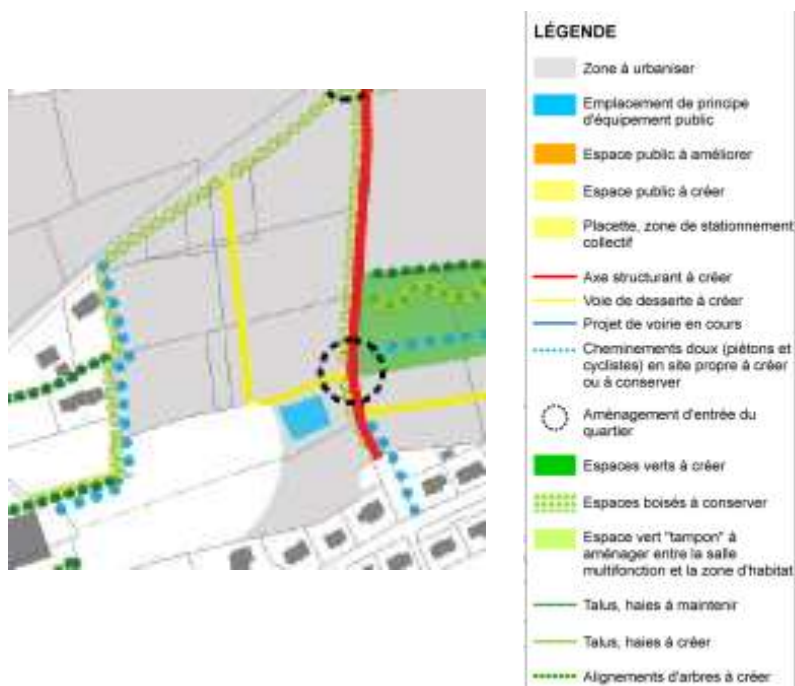
Cette voie de desserte de type « ruelle » sera d'un gabarit limité, afin de limiter la consommation d'espace, et au vu du faible nombre de constructions à desservir.

- **Un cheminement doux** devra être créé dans le prolongement de la voie de desserte, afin de rejoindre le chemin situé au sud.

3.3. L'EXTENSION NORD DU BOURG (ZONE 1AU2)

Il s'agit de l'extension majeure du bourg pour les prochaines années, qui verra se créer un nouveau quartier situé à proximité des équipements existants (école, terrains et salle de sport) et à venir (salle multi-fonctions). Les élus envisagent également la création d'un commerce de proximité pour animer le quartier. Cette extension comprend :

- une zone 1AU2, à vocation d'habitat à court terme
- une zone 2AU, à vocation d'habitat à long terme.



- Situation

La zone 1AU2 se situe en extension nord-est du bourg, entre le centre ancien et le lotissement des années 80 de Kergaradec à l'Est. Elle se situe à 250 mètres de l'école, et fait quasiment face à l'entrée des terrains de sport. Elle est bordée au nord par la rue du stade et au sud par la future salle multi-fonctions.

La zone présente une superficie de 2,36 ha.

- Modalités d'aménagement :

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme de logements :

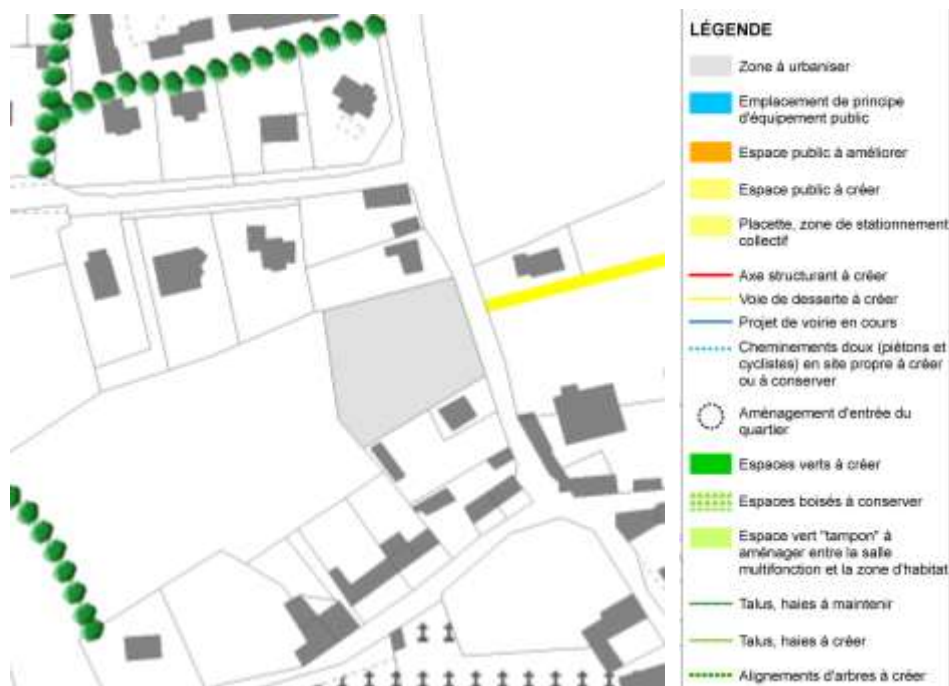
Un minimum de **36 logements** devra être prévu sur la zone.

La mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. et également des tailles de lots diversifiées (de 300 m² à 600 m², pour répondre à différents besoins).

Le programme devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

- **Un cheminement exclusivement piéton** devra également être créé dans l'ensemble de la zone, en dehors de la voirie, et se raccrocher aux chemins existants, permettant de connecter le quartier et l'équipement public avec le reste du bourg.
- **Des placettes** seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.
- **Les éléments bocagers** sont à préserver au maximum, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.
Ces talus ou haies seront créés également afin de préserver les habitations des vents froids du nord (situation sur un plateau venté).

3.4. LA ZONE 1AU3 EN ENTREE NORD DU BOURG



- Situation

La zone 1AU3 se situe en entrée nord du centre ancien. Elle fait le lien entre le centre ancien et le hameau de Pors ar Lann, lotissement des années 90.

La zone présente une superficie de 2000 m².

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme de logements :

Un minimum de 3 logements devra être prévu sur la zone, de part et d'autre de la voie.

Le programme de logement devra proposer soit de l'individuel groupé ou pavillonnaire.

- Forme urbaine :

Afin de marquer l'entrée nord du bourg, les constructions devront être implantées avec un pignon sur la rue (RD) ou en léger retrait. Cette implantation permettra également de bénéficier d'une orientation sud des pièces de vie.

- Des voies de desserte pour les parties ouest et est, permettront de desservir les futures constructions, depuis la RD.

La voie de desserte de la partie est devra être prolongée par un cheminement doux permettant de rejoindre l'école.

Ces voies de desserte de type « ruelle » seront d'un gabarit limité, afin de limiter la consommation d'espace, et au vu du faible nombre de constructions à desservir.

3.5. LA ZONE 1AU4 A PROXIMITE DU ROND POINT DU YAUDET



- Situation

La zone 1AU4 se situe en entrée Est de l'agglomération, non loin du giratoire situé sur la RD786, sur une parcelle de jardin enclavée entre des habitations. Elle est bordée au nord par la RD dite route de Lannion.

La zone présente une superficie de 3950 m².

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme de logements :

Un minimum de 6 habitations devra être prévu sur la zone.

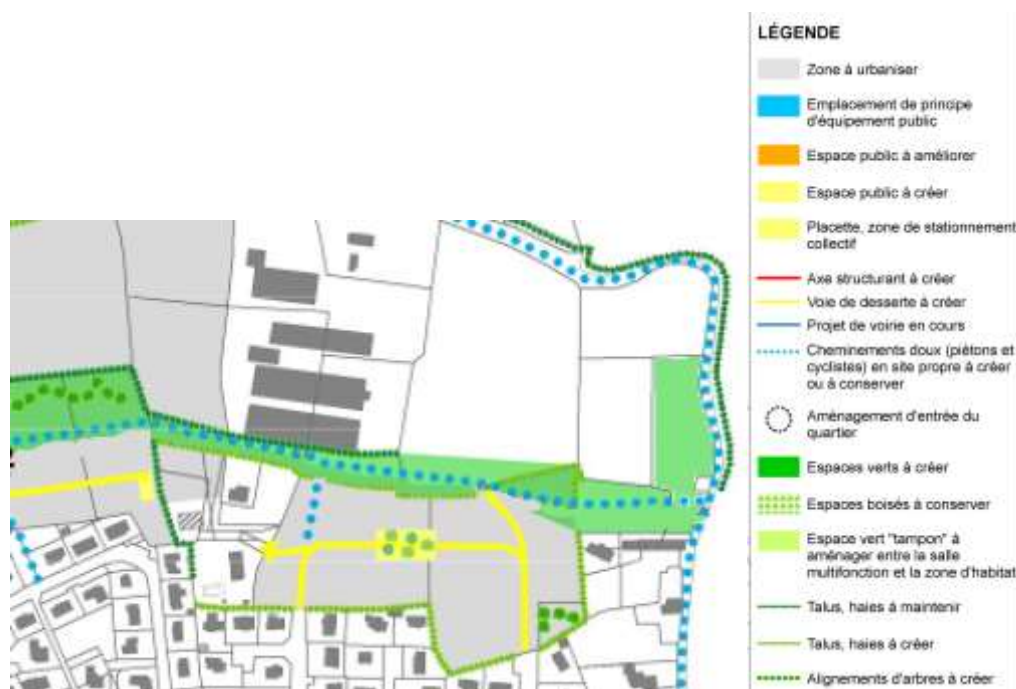
Le programme de logement devra proposer soit de l'individuel groupé ou pavillonnaire.

- Une voie de desserte, permettra de desservir les futures constructions.

Elle prendra place depuis la RD et devra prévoir une desserte possible des terrains agricoles situés au sud.

Cette voie de desserte de type « ruelle » sera d'un gabarit limité, afin de limiter la consommation d'espace, et au vu du faible nombre de constructions à desservir.

3.6. LA ZONE 1AU5 DE KERVRANGUEN



- Situation

La zone 1AU5 se situe en entrée Est de l'agglomération, non loin du giratoire situé sur la RD786, sur des parcelles agricoles situées au nord du lotissement communal de Kervranguen datant des années 2000.

La zone présente une superficie de 1,16 ha.

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. **31 logements minimum** devront être proposés.

- **Une placette centrale** sera aménagée et pourra comprendre des jeux pour enfants, du stationnement, et aura un caractère de place de village (utilisation de pavage, stabilisé,).

- **Des haies bocagères** seront plantées sur le pourtour de la zone, afin de composer un cadre de vie agréable. La haie plantée au nord accompagnera la voie structurante et la coulée verte, et sera également un moyen d'intégrer les anciens poulaillers situés au nord.

4- CONFORTER LE VILLAGE DU YAUDET

4.1. LA ZONE UC1



- Situation

La zone UC1 se situe au nord du village du Yaudet, en limite avec les espaces remarquables, dans un secteur présentant une urbanisation peu dense.

La zone présente une superficie de 0,26 ha.

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Un minimum de 2 logements** devra être proposé.

- **La végétation existante (petits chênes)** sera maintenue dans la mesure du possible.

5- CONFORTER ET DEVELOPPER LES ZONES D'ACTIVITES

5.1. LA ZONE 1AUY DE BEL AIR

- Situation

La zone 1AUY se situe au sud-est de la zone commerciale de Bel Air, non loin du giratoire situé sur la RD786, en entrée de Lannion. Elle est bordée au sud par de l'habitat résidentiel (résidence de Corvézou).

La zone constituée de deux parcelles agricoles présente une superficie de 1,85 ha.
Elles sont desservies par le nord et par le sud.

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme :

Le programme devra présenter des bâtiments artisanaux ou commerciaux de qualité architecturale, du fait de leur situation « en vitrine » depuis la future rocade sud de Lannion.

- **La zone est bordée à l'Est par la future déviation sud de Lannion (tracé de principe).** Aucun accès direct ne sera autorisé sur cet axe.

- **Les éléments bocagers** sont à préserver au maximum, afin de permettre une pré-végétalisation de la zone, offrant un cadre de travail agréable et permettant d'intégrer les entreprises au regard des habitations voisines.

Ces talus ou haies seront créés également afin de limiter l'impact sonore et surtout visuel de la future déviation.

5.2. LA ZONE 1AUH DE L'HOPITAL

- Situation

La zone 1AUH se situe à l'extrémité est de la commune, en bordure du Min Ran, au sud de l'hôpital de Lannion. Elle est bordée à l'Est par de l'habitat résidentiel très peu dense.

La zone constituée de deux parcelles agricoles et de 2 constructions déjà liées au pôle médico-social, présente une superficie de 2,98 ha.

Elles sont desservies par le nord et par le sud.

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Les accès à la zone seront autorisés par l'hôpital.** Un accès direct par le biais de la future déviation sud de Lannion sera peut être possible.

- **Les éléments bocagers** sont à préserver au maximum, afin de permettre une pré-végétalisation de la zone, offrant un cadre de soins et de travail agréable et permettant d'intégrer les constructions dans le site sensible d'un point de vue paysager que compose la vallée du Min Ran.