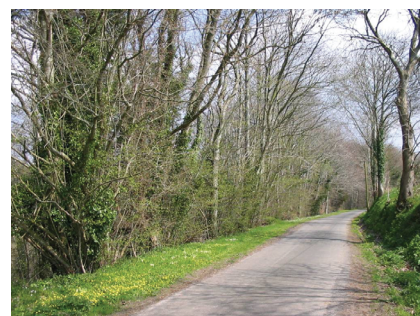


PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Orientations d'aménagement

Arrêté le : 26 juillet 2007

Approuvé le : 05 mars 2009

Rendu exécutoire le : 12 mars 2009

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- INTRODUCTION	2
2- LES GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	3
3- LE BOURG	4
4- LA ZONE D'ACTIVITES DE LA CROIX ROUGE	6

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 Ploumilliau ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme (zone 1AU). Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

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 (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme: Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

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

Mixité sociale :

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

Constructions « durables » :

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée, comme le choix de matériaux non polluants et de production locale. Les constructeurs peuvent s'adresser à des organismes spécialisés, comme l'ADEME, Agence de Maîtrise de l'Energie, pour recevoir des conseils. Certaines installations sont également subventionnées.

Peut être plus chers à l'investissement, les constructions « écologiques » permettent à long terme des économies pour leurs habitants, en eau potable, en chauffage, en électricité. Sans aller jusqu'à une construction HQE (Haute Qualité Environnementale), une construction bien pensée ne coûte pas chère !

Choisir une exposition adaptée pour les pièces de vie fait faire des économies d'éclairage et de chauffage : privilégier une exposition sud, sud-est ou sud-ouest pour les pièces de vie, au nord pour les pièces non chauffées (garage).

Les chauffe-eau solaires permettent de couvrir une large part de leurs consommations d'eau chaude sanitaire.

Les récupérateurs d'eau de pluie permettent d'alimenter le réseau non potable de la maison (toilettes) ou du jardin.

Il existe un grand nombre de bonnes idées. Renseignez-vous !

<http://www2.ademe.fr>

Trame viaire

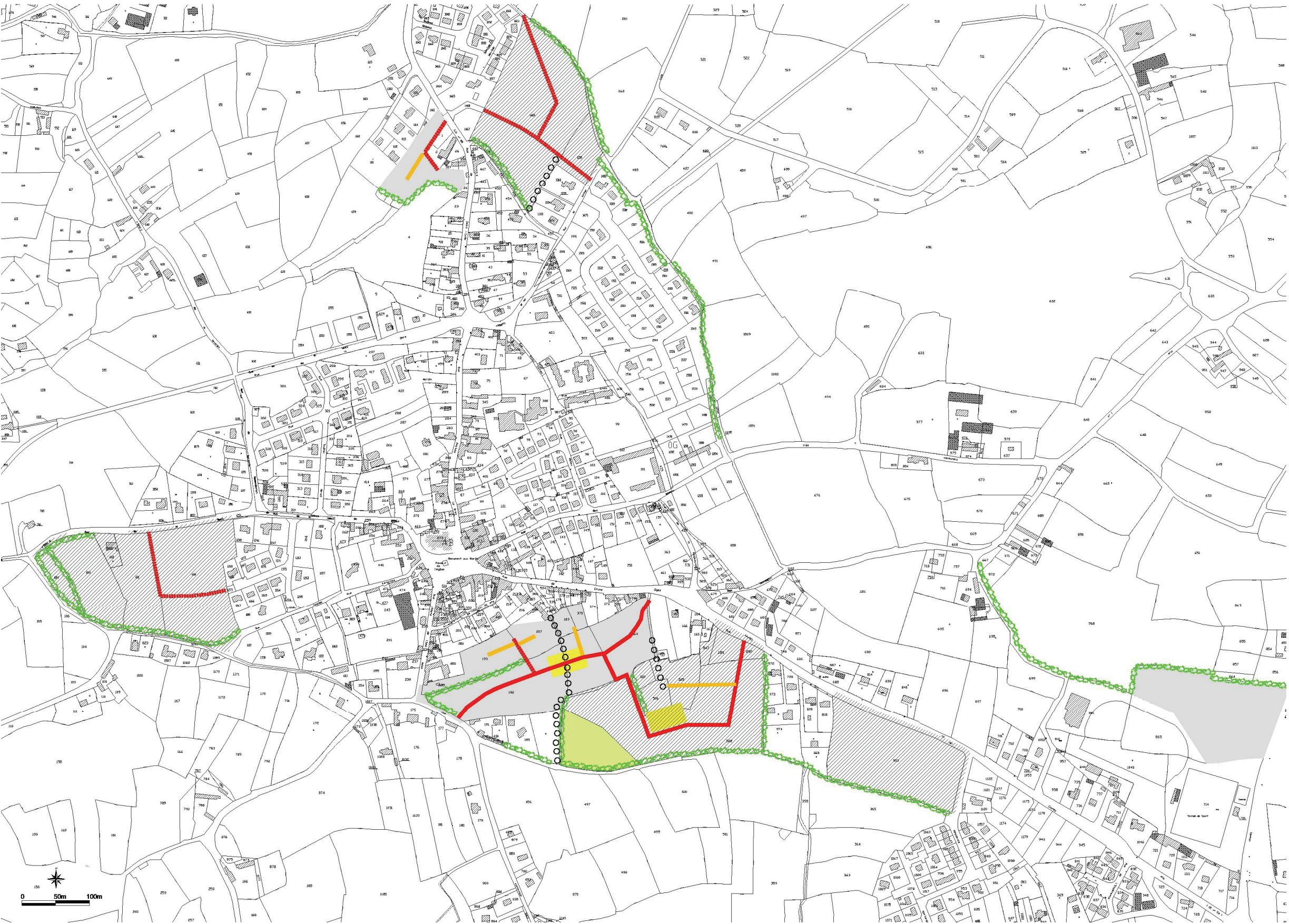
Afin de limiter la consommation d'espace par les voiries et l'imperméabilisation des sols et d'améliorer la qualité des espaces publics, la trame viaire se doit d'être hiérarchisée :

- La voie principale de type « avenue » permet de structurer un quartier et de le raccrocher à l'agglomération. Ce type de voie sera d'une chaussée de 6 mètres environ. Etant donné son statut, les circulations piétonnes et cyclistes sont être différenciées.
- La rue de quartier permet d'assurer la desserte des lotissements futurs et les accès aux lots. Sa fonction de desserte permet de ne pas dépasser 5,5 mètres de chaussée. Les circulations piétonnes seront également assurées en dehors de la chaussée.
- La ruelle ne dessert que quelques lots. La faiblesse du trafic permet une emprise limitée, avec une chaussée (maximum 4,50 mètres) et des bas-côtés particulièrement réduits.

Cheminements doux :

Des connexions seront recherchées entre quartiers par des liaisons douces (piétonnes et cyclables), de façon à réduire les temps de déplacements pour les piétons. Afin de rendre ces cheminements agréables, ceux-ci devront être privilégiés le long des talus existants ou à créer.

3- LE BOURG



LEGENDE



Zone d'urbanisation à court terme



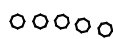
Zone d'urbanisation à long terme



Place publique



Haie bocagère à conserver ou à créer



Liaison douce (piétonne, cycliste)



Voie principale (avenue)



Placette aménagée



Voie secondaire (rue)



Espace libre paysagé



Voie de desserte (rue de)

4- LA ZONE D'ACTIVITES DE LA CROIX ROUGE

Le parti d'aménagement du parc d'activités tient compte des caractéristiques du site et des contraintes afférentes au projet.

Le projet urbain s'appuie sur un plan de composition global et des dispositions architecturales et paysagères spécifiques, garantes d'une identité et d'une harmonie d'ensemble. C'est ici l'image de la zone et le dynamisme de ses occupants qu'il s'agit de mettre en avant.

La desserte du parc d'activités

La desserte du parc d'activités sera assurée par la réalisation d'un giratoire sur la RD 786. Cet ouvrage permettra de supprimer plusieurs accès (accès directs des riverains, voies communales, accès actuel au parc d'activités) sur cet axe très fréquenté. Il garantira une sécurité maximale pour les véhicules se rendant sur le parc d'activités depuis la RD tout en permettant la création d'une entrée de site unique attrayante et bien signalée.

La voie interne au parc d'activités accueillera donc sur un tronçon le trafic d'une voie communale déviée.

La voirie de desserte interne se compose de ce tronçon et d'une boucle avec un barreau transversal.

Le programme

L'extension du parc d'activités s'étend sur environ 12 ha, dont 9,2 ha commercialisables. La simulation d'aménagement propose 33 lots de taille variable, entre 1200 et 3600 m² afin de répondre à différents projets d'implantation et de préserver au mieux la trame bocagère existante :

- 11 lots entre 1200 et 2000 m²
- 10 lots entre 2000 et 3000 m²,
- 12 lots de plus de 3000 m².

Il s'agit d'un découpage indicatif. En fonction du type d'activités à accueillir, ce découpage pourra être modulé. Le regroupement de lots pourra s'envisager. De même, certains lots peuvent être redécoupés en surface plus faible.

Lannion Trégor Agglomération envisage l'aménagement de l'extension en 3 phases, la première correspondant à la partie située à l'Est du site actuel (lots 1 à 9). L'aménagement du parc d'activités de la Croix Rouge s'inscrit dans le référentiel Qualiparc. C'est pourquoi il est prévu des dispositions adaptées tant au niveau de l'implantation des bâtiments, leur traitement architectural que du traitement des espaces extérieurs privés ou publics, et

Les orientations d'aménagement prévoient de conserver certains talus de manière à limiter les impacts visuels d'installations artisanales ou industrielles. Les perspectives paysagères sont rares depuis cette zone.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents à proximité immédiate. Une extension du réseau d'assainissement collectif est prévue.

Impact sur la zone humide

L'impact du projet sur la zone humide identifiée en bordure de la RD 786 ne serait effectif que sur les 600 m² correspondant au rond point d'accès à la ZA. Des aménagements adaptés seront mis en œuvre afin de limiter l'impact du projet sur cet espace : mise en place d'un pont cadre aux détriments d'une buse circulaire sur l'écoulement quasiment indépendant des pluies et limitation de l'emprise de la voirie. La création d'un bassin de gestion des eaux pluviales à proximité devraient permettre de reconstituer en partie cet espace détruit en respectant des critères d'aménagements propices à l'émergence de plantes hydrophiles : talutage en pente douce, limitation de la profondeur d'excavation,...

L'implantation des bâtiments

L'implantation du bâtiment se fera en liaison avec la voirie interne. Les constructions devront respecter une ligne d'accroche de 7 m par rapport à l'emprise du domaine public (chaussée, noue ou fossé). En outre, le schéma d'aménagement préconise généralement une implantation perpendiculaire à la voie pour plusieurs raisons :

- permettre l'alternance bâti/non bâti,

- réduire le linéaire de façade sur la voie de desserte
- d'équilibrer l'impact des bâtiments d'un lot à l'autre.
- favoriser une localisation des aires de stationnement, d'exposition et de stockage sur le côté des bâtiments par rapport à la voie plutôt qu'entre la voie et le bâtiment.

Les constructions

Plusieurs dispositions réglementaires favoriseront un aspect architectural de qualité des futures constructions :

- sobriété des volumes,
- encadrement de l'utilisation de la couleur pour une bonne intégration paysagère des constructions: 1 couleur principale dans les teintes foncées dans les gammes de gris et terre, 1 seconde couleur en utilisation ponctuelle limitée à 10% de la façade concernée,
- prescription sur les matériaux : choix des matériaux limité à 3 parmi bardage métallique, bétons lasurés ou peints, bardage bois, menuiseries en aluminium, vitrages réfléchissants interdits.
- dispositions sur les toitures et l'éclairage.

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

La hauteur totale des bâtiments sera limitée à 14 mètres.

Un soin particulier devra être porté au nombre et au traitement des enseignes. Le règlement de la zone limitera le nombre d'enseigne à 2 par bâtiment et encadrera leur taille, leur localisation et leur type. Seul un totem sera autorisé dans les espaces libres. Tout autre enseigne ou panneaux publicitaires y sera interdit.

Par ailleurs, l'ensemble des lots sera raccordé à l'assainissement collectif.

Enfin, le cahier de recommandations encouragera les dispositifs en faveur de la qualité esthétique, environnementale et sociale des futures constructions : gestion différenciée des espaces verts, dispositifs économisant l'eau, récupération des eaux de puits, etc.

Le traitement de la marge de recul et des espaces extérieurs

La marge de recul :

La marge de recul constitue l'interface sensible entre la route départementale et le parc d'activités. Son traitement influe donc directement la perception paysagère du parc d'activités et par la même, son image. Cela suppose un aménagement homogène qu'il convient de réaliser puis d'entretenir. Sa réalisation par l'aménageur assurera ce caractère homogène.

Le projet urbain propose d'aménager la marge de recul en espace vert. Le cordon végétal existant constitué essentiellement de saules sera maintenu après l'aménagement de l'accès. Le fossé existant sera maintenu et retravaillé. A l'arrière du boisement, un espace engazonné s'étendra jusqu'aux premiers lots. Un talus bocager sera créé en limite du lot situé à l'Ouest de la voie de desserte. A l'Est, la marge de recul sera occupée par un bassin de rétention de forme allongée, de faible profondeur et planté. Les essences végétales utilisées seront le chêne pédonculé, le saule et le sureau, afin de proposer différentes strates d'essences locales

Les espaces extérieurs publics :

Un traitement paysager de qualité contribue à la cohérence de l'ensemble du projet et souligne la différence avec une classique zone d'activités. Ce traitement des zones d'activités relève d'une volonté politique forte de la part des élus locaux. En effet, la puissance publique est garante de la préservation et de la qualité du patrimoine public. Il revient à la collectivité d'assurer le paysagement du site, la gestion de la circulation et des eaux pluviales, alors que les entreprises et artisans doivent s'engager à entretenir leurs bâtiments, à respecter la signalétique collective, etc.

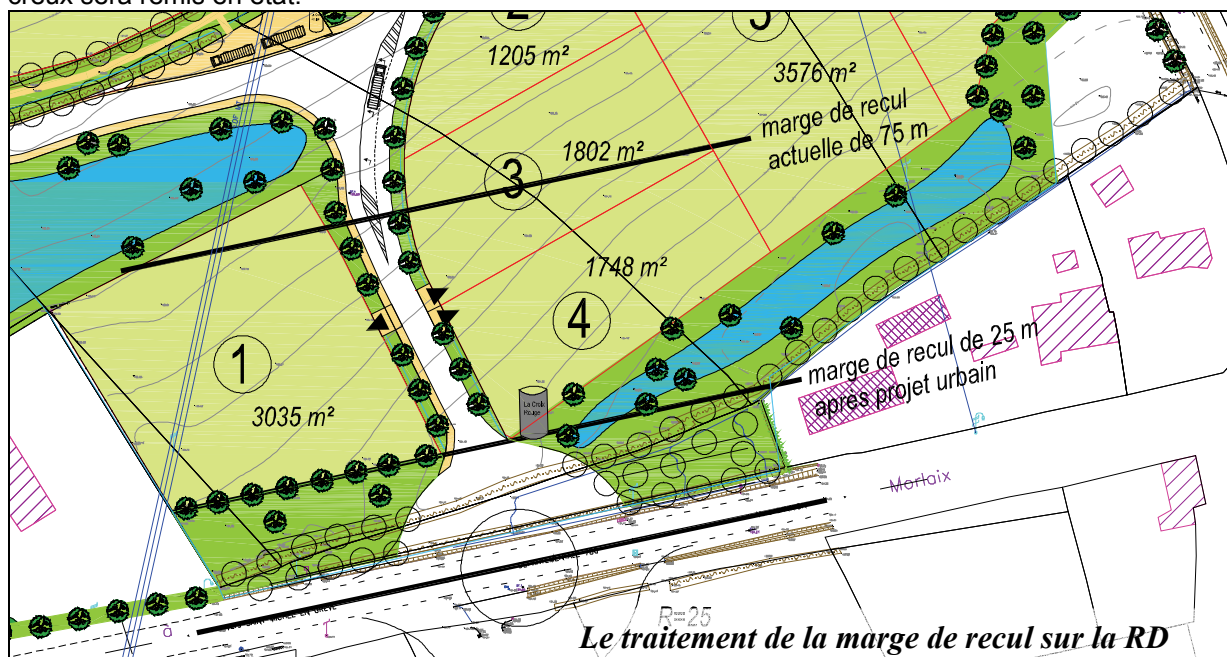
Dans cette idée, la puissance publique doit agir au niveau de 3 leviers :

- l'aménagement de la voirie interne,
 - l'aménagement des bassins de rétention,
 - l'aménagement de la marge de recul.
- L'aménagement de la voirie interne :

La voirie future suit 3 profils répondant tous aux principes suivants:

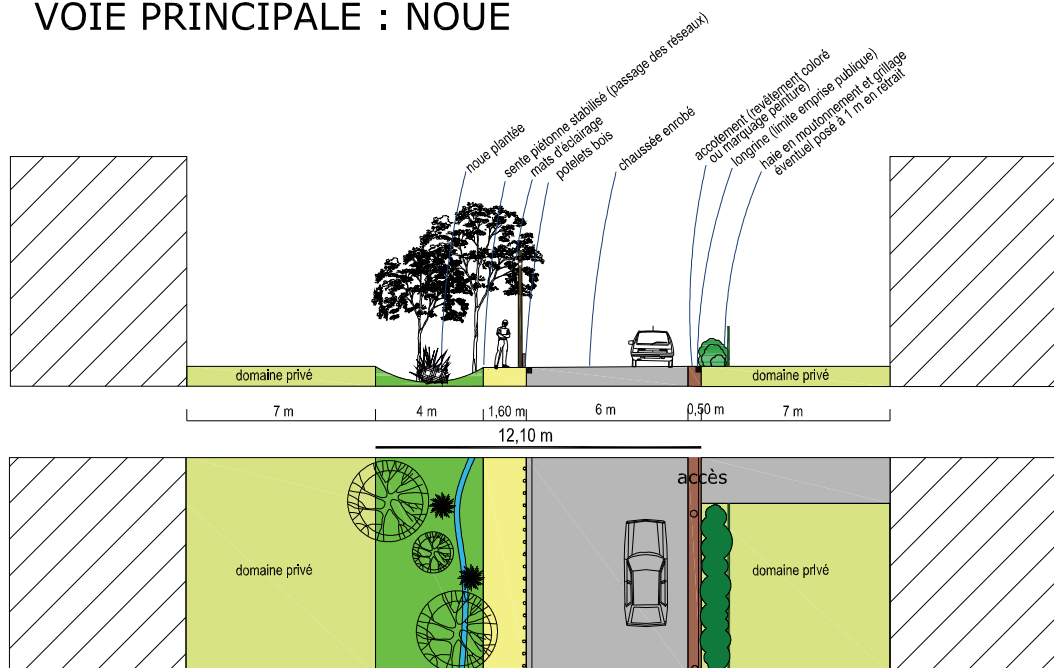
- cheminement piéton/vélo de 1,60 m en stabilisé mis en œuvre sur un côté et protégé de la circulation et du stationnement par des potelets en bois, avec réseaux enterrés sous cet espace,
- plantations sur au moins un côté de la voie,
- dispositif de gestion des eaux pluviales sur au moins un côté de la voie,
- accès aux lots traités par un revêtement coloré de type Végécol.

Le premier profil correspond au traitement du tronçon d'accès au parc d'activités, qui sera également emprunté par les usagers de la voie communale qui y sera déviée. Par rapport aux principes généraux énoncés ci-dessus, la spécificité de ce profil réside dans une chaussée d'une largeur de 6 m et la réservation d'une bande de 3 m de large pour la plantation de chênes et la création de fossés. Sur une section de ce tracé, il ne sera pas nécessaire de planter des deux côtés de la voie puisque cette dernière s'appuiera sur le chemin creux existant qui sera en partie préservé. Le cheminement piéton de ce chemin creux sera remis en état.



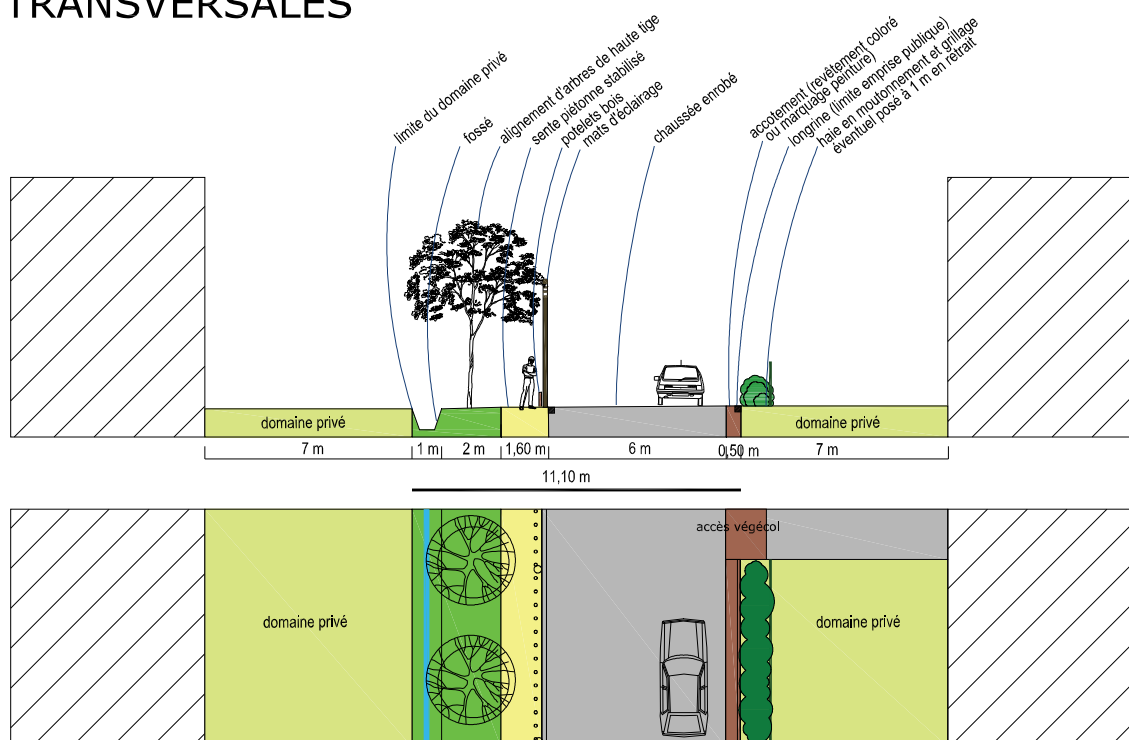
La spécificité du deuxième profil qui dessert l'essentiel du parc d'activités est la constitution d'une noue de 4 m de large plantée de chênes, saules et sureaux de manière aléatoire pour un aspect naturel. En fonction du choix de l'aménageur, la chaussée sera à double sens (6 m) ou à sens unique (3,50 m).

VOIE PRINCIPALE : NOUE



Le dernier profil correspond aux transversales. La voirie étant orientée dans le sens de la pente, le fossé a été privilégié par rapport à la noue. Un alignement de chênes sera planté entre ce fossé et la chaussée.

TRANSVERSALES



Le tracé des lignes moyenne et basse tension qui traversent actuellement le site d'extension sera revu en concertation avec le SDE.

Les limites du parc d'activités :

Les talus bocagers existants seront maintenus tandis que de nouveaux seront créés sur les limites du parc d'activités qui en sont dépourvus afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le paysage rural.

Les services aux entreprises :

Une aire d'information sera implantée sur le site d'extension. Visible dès l'entrée du parc d'activités, elle permettra à plusieurs poids lourds de stationner et d'identifier leur destination sur le plan des entreprises. L'environnement paysagé de cette aire sera particulièrement soigné : maintien du talus bocager existant, accès au chemin creux, mise en œuvre d'un espace vert en limite.

Chaque entreprise sera signalée depuis la voie de desserte par des dispositifs identiques.

Un éclairage public basse consommation sera mis en place dans le parc d'activités. La couleur des mâts, vert foncé, sera en cohérence avec la couleur demandée pour les clôtures.

La gestion des eaux pluviales :

L'imperméabilisation de nouvelles terres oblige à prévoir de nouveaux dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le bassin existant sera ainsi agrandi tandis que deux nouveaux bassins de rétention seront implantés dans les deux points bas du site d'extension. Ces ouvrages seront traités de manière à présenter une faible profondeur qui permettra le paysagement et l'absence de clôture. Les pentes du bassin existant seront également retravaillées dans ce sens. Un réseau constitué d'une noue plantée d'essences locales et de fossés dirigera les eaux pluviales vers les bassins de rétention. Outre leur intérêt hydraulique, ces dispositifs joueront un rôle important dans la qualité paysagère. Le bassin allongé et paysagé implanté à l'arrière du hameau de la Croix Rouge aura également un rôle tampon vis-à-vis des habitations toutes proches, en complément du talus bocager qui sera préservé.

Les espaces extérieurs privatifs :**- Les surfaces non bâties :**

L'imperméabilisation des surfaces non bâties doit être limitée au maximum, afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales. C'est pourquoi, 20% au moins de la surface parcellaire (hors marge de recul) devra être aménagée en espaces verts. Les talus plantés d'arbres de haute tige éventuellement présents à l'intérieur ou en limite des lots devront être pris en compte lors de l'élaboration du projet d'implantation des entreprises afin de favoriser leur maintien, préférable à une coupe suivie de nouvelles plantations.

- Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long de la voirie interne à la zone, deux cas sont possibles :

- côté noue et fossé, les clôtures des lots sont interdites, sauf impératif justifié ; ces dispositifs assurant l'inaccessibilité au site.

- Pour le reste, les lots seront clôturés d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. Le grillage sera implanté à 1 m en retrait de la limite parcellaire et la haie sera plantée entre le grillage et la limite séparative.

En limite séparative, les clôtures nécessaires devront être composées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale doublée, les plantations étant réalisées de part et d'autre du grillage afin de le masquer au maximum et de créer une limite parcellaire souple d'aspect plus naturel.

Les talus plantés existants en limite séparative seront préservés.

Seul le vert foncé sera autorisé pour la couleur des grillages, poteaux et portails d'accès. Ces éléments de clôture devront en outre respecter une hauteur de 1,50 m. Ces dispositifs permettront d'assurer une harmonie depuis la voie de desserte et de limiter l'impact visuel des clôtures.

- Les entrées de lot :

Les entrées de lots sont généralement jumelées et disposées en face par rapport à la voie. Cette disposition, outre son intérêt économique, permet de faciliter et donc de sécuriser les manœuvres des véhicules entrant et sortant des lots tout en limitant les points d'entrée/sortie sur la voie de desserte.

- **Les aires de stockage et d'exposition :**

Les aires de stockage et d'exposition extérieures sont interdites dans la marge de recul de la RD 786. Elles seront à localiser sur le côté ou à l'arrière des constructions par rapport aux voies.

- **Les aires de stationnement :**

Enfin, dans le but de limiter l'effet de masse des aires de stationnement extérieures et l'impact des véhicules depuis les voies publiques, celles-ci seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Elles sont interdites dans la marge de recul de la RD 786. Elles seront à localiser sur le côté ou à l'arrière des constructions par rapport aux voies.

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.

Il en est de même du plan de composition ci-joint, qui devra être respecté dans l'esprit mais qui ne fige pas le plan et l'aménagement de la zone (notamment sur le nombre et la taille des parcelles, le positionnement des bassins tampon, etc).

