



Commune de **PLOUEZEC**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du P.L.U. prescrite le :	23 juin 2010
Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du :	30 mai 2011
P.L.U. arrêté le :	25 juin 2012
P.L.U. approuvé le :	27 juin 2013



SOMMAIRE

Introduction	p 2
1. Orientations d'aménagement valables pour tous les projets liés à l'habitation	p 3
2. Orientations d'aménagement et éléments de programmation spécifiques aux zones à urbaniser règlementées (1AU)	p 9
<i>En agglomération</i>	
• Ancien camping municipal (1AU1)	p 10
• Kermanac'h (1AU2, 1 AU9 et 1 AU10)	p 12
• Ar Milin Avel (1AU3)	p 14
• Projet des Séniories (1AU4)	p 16
• Secteurs 1AU d'une surface inférieure à 1 ha (agglomération - 1AU5 à 1AU7)	p 18
• Lan Vian (1AU8)	p 20
• Jardin de Bellevue (1AU11)	p 22
• Vantan Veur - Questel (1AU12)	p 24
<i>Phasage et programmation</i>	p 25
3. Autres orientations d'aménagement	p 29
• Restructuration/développement du pôle sportif	p 30
• Désenclavement du secteur école/pôle sportif	p 32
• Réaffectation de la salle Mez Goëlo	p 33
• Liaison vélo « La Littorale »	p 35
• Restauration des sites naturels de la frange littorale	p 36
• Site de sports et loisirs de plein air à Keristan	P 37

Introduction

- Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
- Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat, des équipements publics et des déplacements.
- 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 très précis. **Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

***1. Orientations d'aménagement valables pour
tous les projets liés à l'habitation***

1.1. 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 doivent intégrer les dispositions suivantes :

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

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U. Pour limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, chaque zone AU et dent creuse de plus de 2000m² en zone UC devra accueillir un minimum de logements à l'hectare (cf schémas d'aménagement et règlement). 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.

La densité demandée est modulée en fonction de la localisation des zones et de la configuration des lieux. Ainsi, les sites localisés à proximité des équipements et commerces ont vocation à être plus denses, avec une typologie de logements diversifiée : logements en bande, habitat intermédiaire (logements superposés mais avec des entrées indépendantes) ou collectifs, logements individuels.

▪ **Un pourcentage minimum de logements sociaux :**

Pour que tous types de ménages puissent se loger à Plouézec, il est prévu, conformément au Scot Goëo Trégor, que 15% de la production neuve de logements soit affectée à du logement social. Cette production sera répartie sur l'ensemble de la commune selon les localisations les plus pertinentes (en terme de proximité d'équipements, de facilité de desserte, etc).

Pour types de « logement à caractère social » existent notamment 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.



▪ **Comment respecter la densité minimum de 15 logements par hectare demandée pour les dents creuses en zone UC?**



Afin d'assurer une utilisation économe et rationnelle du sol, pour tout nouveau logement situé sur une unité foncière de plus de 2000m², le règlement du PLU exige une densité minimum de 15 logements à l'hectare (calcul arrondi à l'entier le plus proche).

Pour être admis, pour les unités foncières de plus de 2000m², tout projet de construction et toute division devront ainsi :

- prendre en compte la nécessité d'assurer à terme cette densité minimum :
 - par une division parcellaire adéquate ou permettant a minima un redécoupage ultérieur,
 - ou par une implantation des constructions et annexes (garage, piscine, abri, etc.) sur l'unité foncière ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.
- prévoir 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.

Pour les unités foncières d'une surface inférieure à 2000 m², les projets de nouveau logement doivent respecter les principes édictés ci-avant, sauf impossibilité justifiée par le demandeur.

Exemple: projet de nouvelle habitation sur un terrain de plus de 2000m² (2070m² dans cet exemple)

Le terrain représente une surface totale de 2070m², il faut donc permettre à terme la réalisation de 3 logements (0,21x15). 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'implantation de l'ensemble des bâtiments et installations sont implantées dans une zone d'un seul tenant représentant moins de 670m², ce qui permettra une division future de la parcelle selon la densité moyenne de 15 logement par hectare. 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 la zone de 670m².



1.2. 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 : configuration parcellaire, maintien des talus, boisements et arbres isolés de qualité qui peuvent exister, maintien ou création d'une lisière végétale entre la limite de l'agglomération étendue 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 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. Par exemple, dans les quartiers anciens de Goas Joulin, Saint Riom, Porzh ar Berezet, Run Guezennec, Porzh Loas, de l'Armor Izel, et du Cosquer, l'implantation du bâti à l'alignement et/ou en mitoyenneté est à privilégier.

▪ **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 : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques. 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, dans une commune comme Plouézec où la présence végétale est forte, 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 sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

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 PLU.

Implantation des pignons à l'alignement dans le secteur de Run Guezennec



Exemples de dispositifs à éviter



Exemples de dispositifs à favoriser



1.3. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront indiquer et/ou prévoir :

- 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, littoral, itinéraires de randonnée, etc.). De même, la création d'accès aux zones A Urbaniser doit être conçue pour garantir de bonnes conditions de visibilité. D'une manière générale, tous les aménagements impactant le réseau routier départemental (carrefour, voie spéciale de tourne-à-gauche, pistes cyclables, etc.) doivent être étudiés en collaboration avec la Maison du Département – Agence Technique de Lannion et ils sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général, seule habilitée à les autoriser.
- 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 échéant,
- 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,
- 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 cahier des charges du lotissement.

▪ **Des infrastructures routières adaptées au contexte local :**

Pour chaque zone, des accès sont proposés sur le plan de zonage. Il est en effet essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à s'appuyer sur la trame bocagère existante lorsqu'elle existe et que cela est judicieux, ce qui facilitera la préservation de ces éléments 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 des terrains situés à l'arrière de celui-ci, certaines réservations doivent être prévues pour assurer les liaisons futures (piétonnes ou automobiles) vers d'éventuels nouveaux lotissements 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.).

La voirie doit impérativement être 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.
- une **desserte principale** 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.
- une **desserte secondaire** ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation 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).



Exemples de traitement hiérarchisé de la voirie

Voie structurante



Voies de desserte principale



Voies secondaires

1.4. INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DU FUTUR QUARTIER

▪ **Une gestion des eaux pluviales mutualisée :**

Les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales doivent être respectées. Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, 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 doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est à rechercher, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.). En annexe du P.L.U., des « préconisations pour des constructions durables » précisent ce thème.

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

^[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.

Exemple de bassin de rétention demandé



Exemple de noue

Exemple de noue

▪ **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, doit privilégier 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 dégager 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.

En annexe du PLU, des « préconisations pour des constructions durables » précisent ce thème.

▪ **Promouvoir une architecture bio-climatique :**

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, 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)...

En annexe du P.L.U., des « préconisations pour des constructions durables » précisent ce thème.

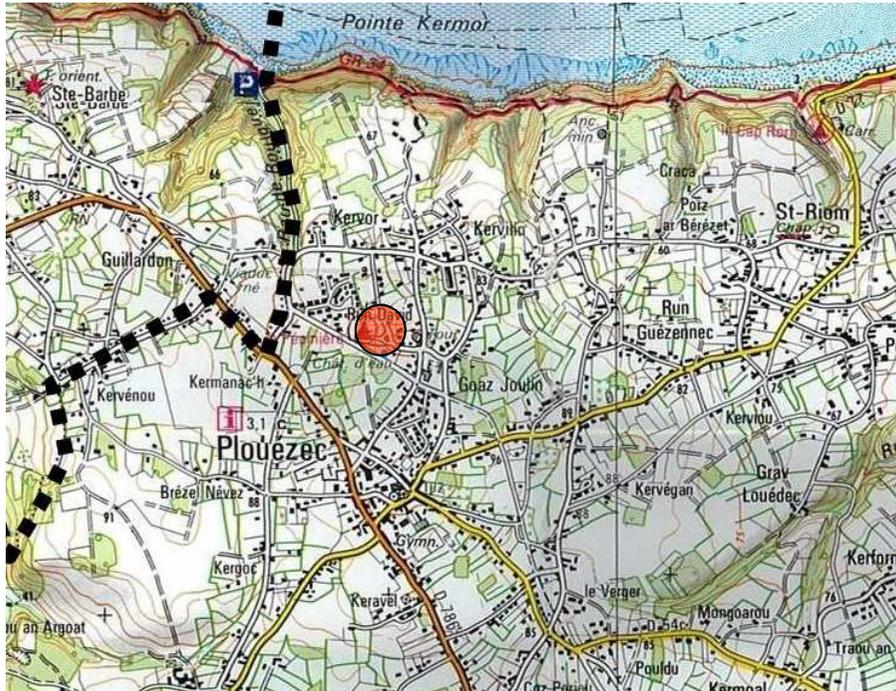


2. Orientations d'aménagement et éléments de programmation spécifiques aux zones à urbaniser règlementées (1AU)

Nota :

- 1. Les schémas, localisant des constructions et le tracé des voies, sont proposés à titre indicatifs. Ils constituent une version possible de l'aménagement des zones à urbaniser mais d'autres versions pourront être mises en œuvre, dans la mesure où elles sont compatibles, dans l'esprit, avec les principes d'aménagement listés dans l'encadré jouxtant ces schémas.***
- 2. Les surfaces affichées pour chaque secteur sont inférieures à celles comptabilisées dans le bilan de surfaces des zones AU car elles se basent sur les limites parcellaires et non sur l'axe des voies existantes (convention de tracé pour les plans de zonage).***

ANCIEN CAMPING MUNICIPAL – zone 1AU1



INTERETS DU SITE

Site de 1,35 ha localisé à 250m du centre-bourg.
 Cadre paysager de qualité en raison d'une vue mer et des plantations réalisées dans le cadre de l'affectation camping.
 Absence d'impact agricole.
 Valorisation du foncier communal et suppression d'une activité lourdement déficitaire.
 Raccordement à l'assainissement collectif.

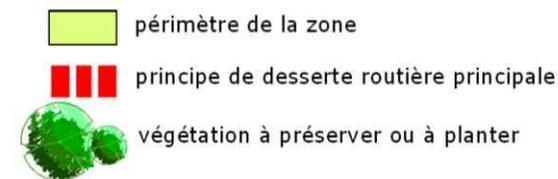
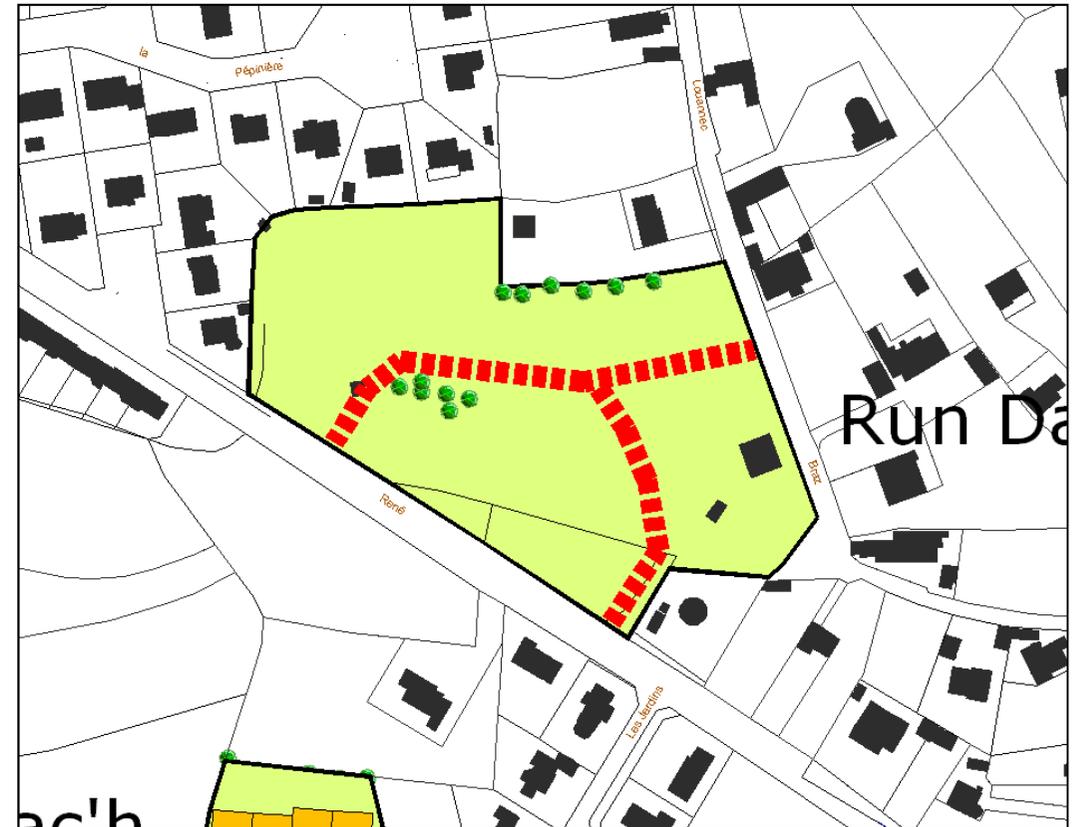
DIFFICULTE

Pente à prendre en compte dans la conception du projet d'ensemble pour une bonne intégration des futures constructions dans la pente.

ANCIEN CAMPING MUNICIPAL – zone 1AU1

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Mixité sociale : logements locatifs sociaux (15% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social), logements en accession sociale, lots attribués sur critères (cf lotissement Lost Pic).
- Mixité des fonctions: habitat, possibilité d'aménagement d'un équipement public (centre aéré sur environ 2500m² par exemple).
- Utilisation économe du sol et mixité typologique: 20 logements à l'hectare minimum sur la partie affectée à l'habitat sous forme de petits collectifs, logements intermédiaires, maisons en bande.
- Aménagement en coteaux pour prendre en compte la déclivité. Préservation des plantations intéressantes. Prise en compte des habitations à proximité (vues, ombres).
- Découpage des lots pour une orientation au Sud des habitations (et prise en compte de la vue mer au Nord).
- Traitement de la voirie et/ou du stationnement sécurisé pour un usage de la rue par les enfants.
- Accès à sécuriser rue René Cassin.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.



KERMANAC'H – Zones 1AU2, 1AU9 et 1AU10



INTERET DU SITE

Site de 5,4 ha entourés de zones bâties et dont l'urbanisation ne repoussera donc pas les limites de l'agglomération (400m du centre-bourg).

Possibilité de mettre en place un cheminement doux direct vers le bourg.

Possibilité de mettre en place des « portes urbaines » rue René Cassin (en cohérence avec le projet de quartier au camping).

Mobilisation de terrains sans vocation agricole en partie Sud du site.

Assainissement collectif.



KERMANAC'H – Zones 1AU2, 1AU9 et 1AU10

Schéma de principes

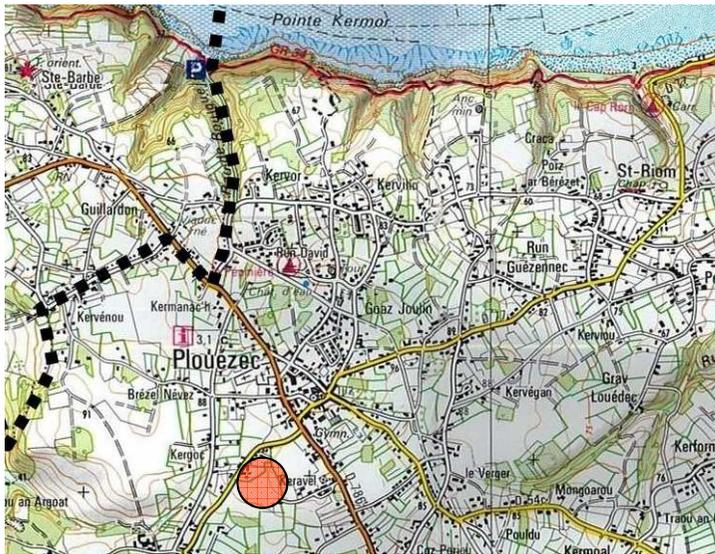
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Utilisation économe du sol et mixité typologique: 15 à 20 logements à l'hectare minimum sur la partie affectée à l'habitat, sous forme de petits collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville et pavillons
- Valorisation de la zone humide comme espace vert.
- Liaisons piétonnes vers le centre-bourg et à travers les espaces publics.
- Accès rue René Cassin à placer en face du nouvel accès au site de l'ancien camping municipal.
- Accès individuels directs interdits sur la RD 786.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha) à prévoir.

-  périmètre de la zone
-  principe de desserte routière principale
-  principe de desserte routière secondaire
-  principe de liaison douce (piétons/vélos) ou de placette
-  végétation à préserver ou à planter
-  espace public
-  principe de noue ou bassin de rétention pluvial planté



AR MILIN AVEL – Zone 1AU3



INTERET DU SITE

Valorisation d'une dent creuse de 1,2 ha située à 800m du centre-bourg.

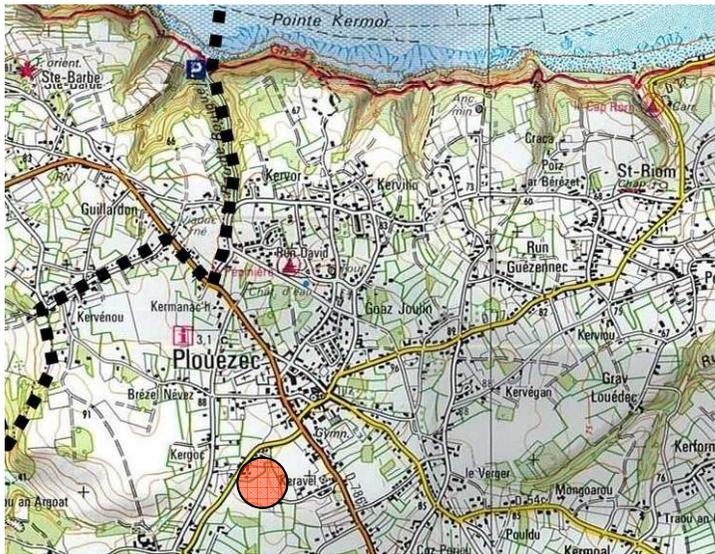
Peu de propriétaires.

Assainissement collectif au Sud rue du Cdt Le Conniat.

DIFFICULTE

Sorties sur les voies communales à aménager.

PROJET LES SENIORIALES – Zone 1AU4



INTERETS DU SITE

Site de 4,5 ha à 250m du centre-bourg.
Raccordement à l'assainissement collectif.

DIFFICULTE

Impact sur des terres agricoles.



PROJET LES SENIORIALES – Zone 1AU4

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densité minimum de 20 logements par hectare.
- Mixité des fonctions: habitations adaptées à l'accueil de personnes âgées, équipements collectifs, etc.
- Accès par le parc d'activités de Kervel et par la RD 77.
- Amorce d'un accès à la zone 2AU5 au Nord à prévoir.
- Agence Technique Départementale de Paimpol à associer au projet d'accès sur la RD77 (pas d'accès individuels directs).
- Harmonie des clôtures à imposer le long de la RD 77 pour un impact paysager maîtrisé.
- Liaison douce à prévoir entre le chemin de Kerguilaven et la RD 77.
- Haie bocagère à créer en limite Sud avec la zone agricole.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales à prévoir (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha).



Secteurs 1AU d'une surface inférieure à 1 hectare (agglomération) – 1AU5 à 1AU7



Zone 1AU5 Route de Goaleuc
0,55 ha



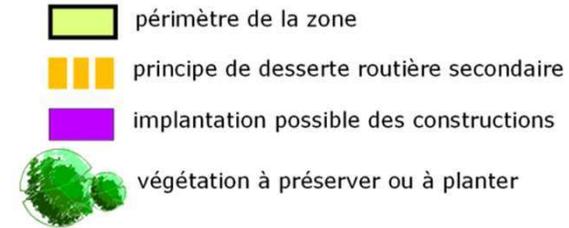
Zone 1AU6 Hent Straou Glève
0,76 ha

Zone 1AU7 Hent Porzh Loas
0,46 ha

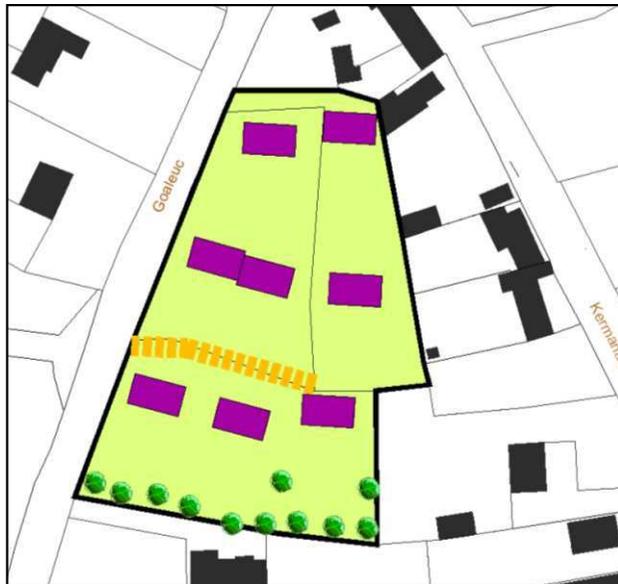
Secteurs 1AU d'une surface inférieure à 1 hectare (agglomération) – 1AU5 à 1AU7

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densité minimum de 15 logements/ha.
- Les schémas présentent une organisation indicative basée sur une bonne orientation des logements.



Zone 1AU5 - 0,55 ha
8 logements minimum

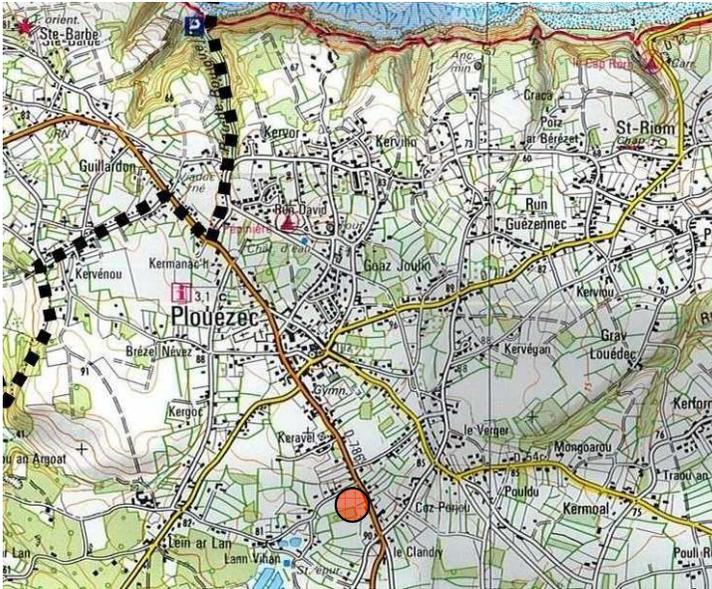


Zone 1AU6 - 0,89 ha
13 logements minimum



Zone 1AU7 - 0,46 ha
6 à 7 logements minimum





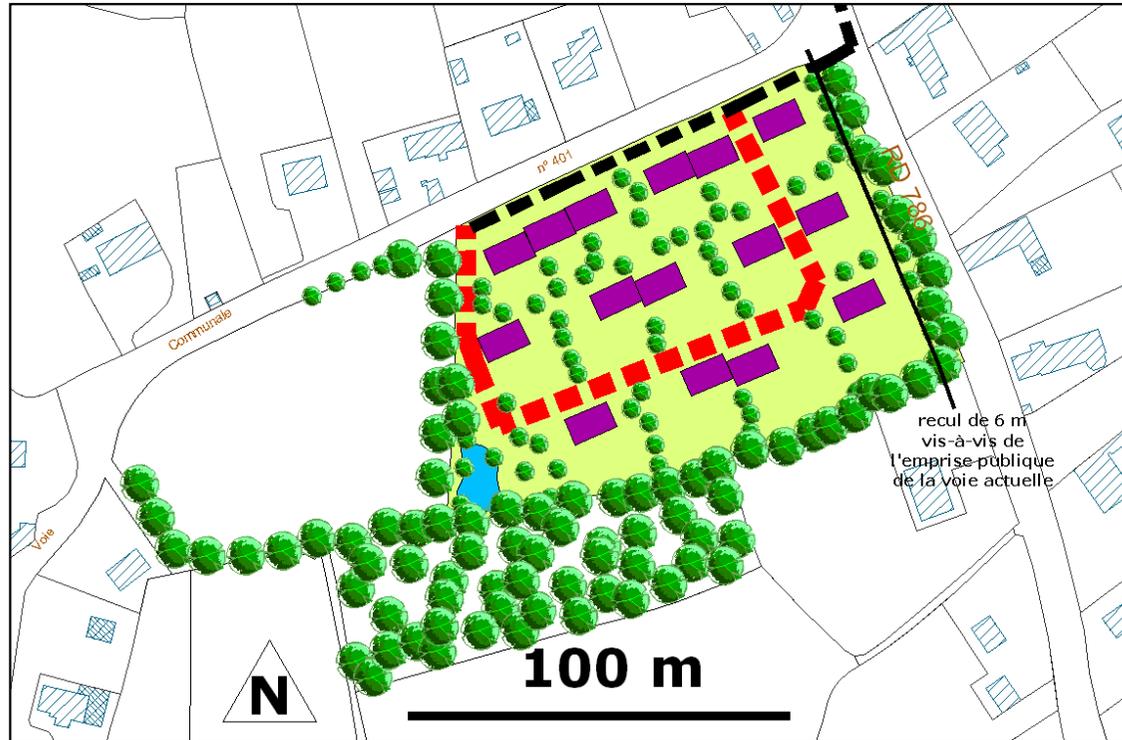
INTERETS DU SITE

Site de 1 ha présentant une relative proximité du centre-bourg (600 m) et pente peu marquée pour s'y rendre.
Site bien délimité par les voies et éléments paysagers.
Proximité immédiate des différents réseaux et terrain relativement plat.



DIFFICULTE

Utilisation agricole des terrains.
Dénivelé entre le site et la voie communale de Lan Vian.
Sortie délicate sur la RD 786 en direction du centre-bourg par la voie communale de Lan Vian en raison de problème de visibilité (relief+virage) mais vitesse limitée à 50 km/h.
Arbres de grande hauteur au Sud de la zone pouvant générer des ombres sur la partie Sud de la zone.
Mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales à prévoir (surface supérieure à 1 ha).

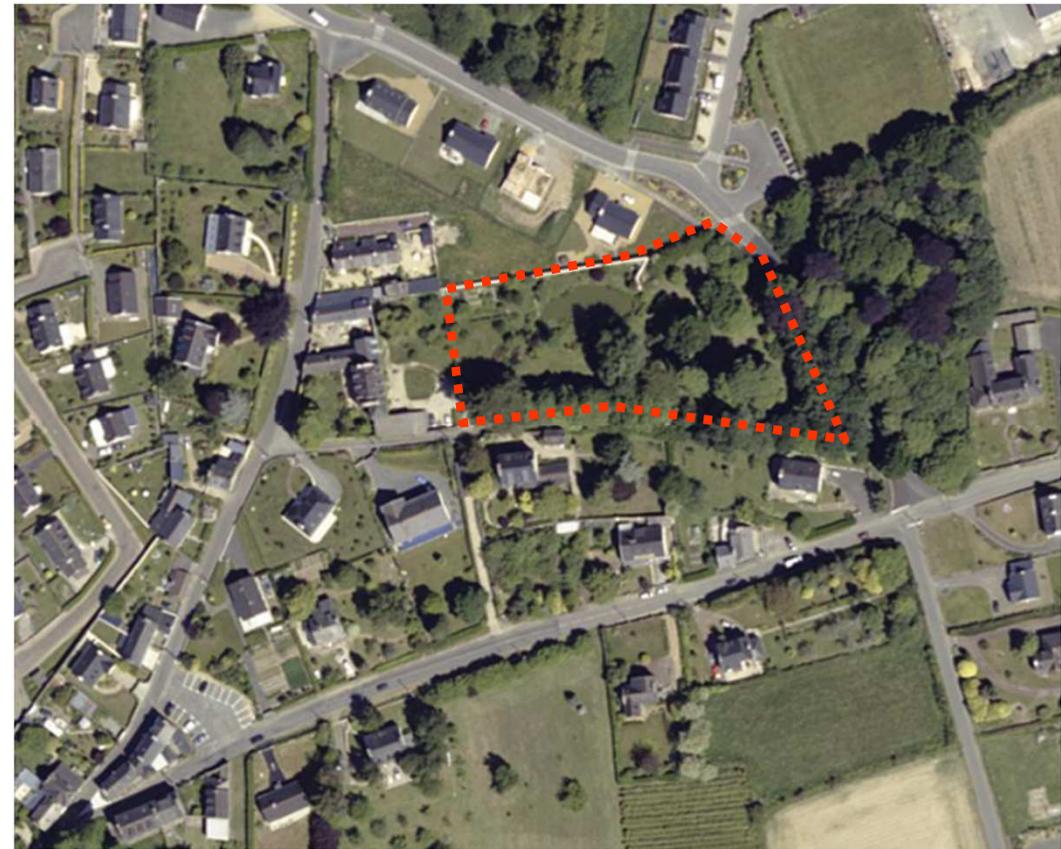
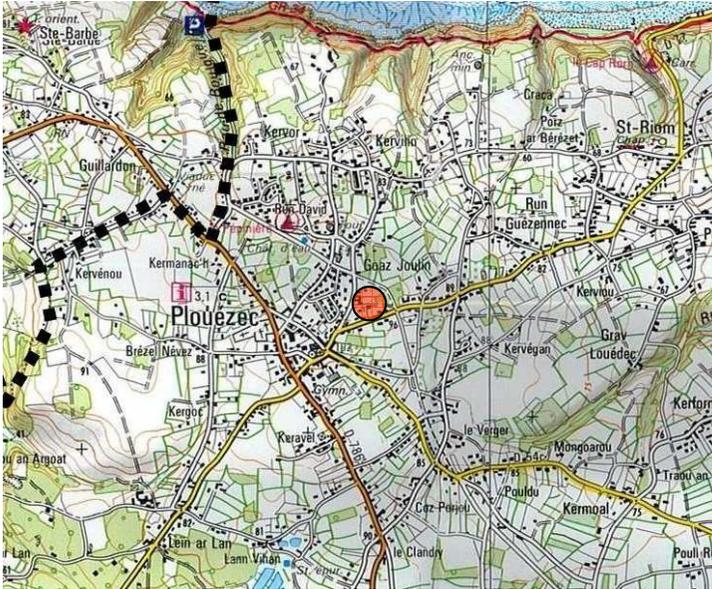


- Périmètre de la zone
- Principe de voirie principale
- Principe de liaison douce (piétons/vélos)
- Boisement préservé ou à créer
- Principe de gestion des eaux pluviales
- Implantation possible des constructions

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densité minimum de 15 logements par hectare (15 logements minimum).
- 15% minimum du programme de logements affecté à du logement à caractère social
- Plantation du talus situé en limite de la RD 786, en préservant de bonnes conditions de visibilité.
- Organisation du futur quartier privilégiant un effet « rue » le long de la voie de Lan Vian.
- Implantation Nord-Sud des habitations à prévoir dans le tracé de la voie et le découpage des lots.
- Gabarit de la voie de desserte à limiter.
- Localisation d'un point déchets pour la collecte des ordures ménagères en entrée de zone.
- Desserte de la zone par la voie communale de Lan Vian.
- Desserte de la zone à éloigner de l'intersection entre la voie de Lan Vian et la RD 786 : l'accès le plus proche de la RD 786 sur la voie communale sera positionné à 15 m minimum du bord de chaussée de la route départementale.
- Aucun nouvel accès autorisé sur la RD 786.
- Liaison douce le long de la zone à aménager jusqu'à la RD 786.
- Au débouché de la voie communale sur la route départementale, il serait nécessaire de disposer d'une emprise de 1 mètre de largeur correspondant au pied de talus de la voie, sur toute la longueur de la parcelle objet de la demande en bordure de la RD, afin d'améliorer les conditions de visibilité côté droit pour les usagers de la voie communale arrivant sur la RD. Cette emprise permettrait aussi de réaliser un cheminement piéton sécurisé le long de la RD.
- Raccordement à l'assainissement collectif et dispositif de gestion des eaux pluviales à prévoir (secteur soumis à la loi sur l'eau car supérieur à 1 ha).

JARDIN DE BELLEVUE – Zone 1AU11



INTERET DU SITE

Site de 0,6 ha à proximité du centre-bourg.

Absence de vocation agricole du site.

Cadre paysager de qualité : haies bocagères, chemin creux de Garden Milord en limite Sud, mur de clôture en pierre, arbres isolés).

Facilité de mobilisation (desserte aisée, une seule unité foncière).

Assainissement collectif en limite Sud du secteur le long du chemin de Garden Milord.

DIFFICULTE

Sorties sur la route de la Gare à aménager.



JARDIN DE BELLEVUE – Zone 1AU11

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densité de 15 logements par hectare à respecter.
- Pas d'accès individuels sur la route de la gare: accès groupé à localiser en face de l'accès au point tri.
- Préservation des haies bocagères existantes au pourtour de la zone, des arbres isolés remarquables, du mur de clôture en pierre côté Nord et du chemin creux de Garden Milord en tant que liaison douce (piétons/vélos).
- Raccordement à l'assainissement collectif à prévoir.

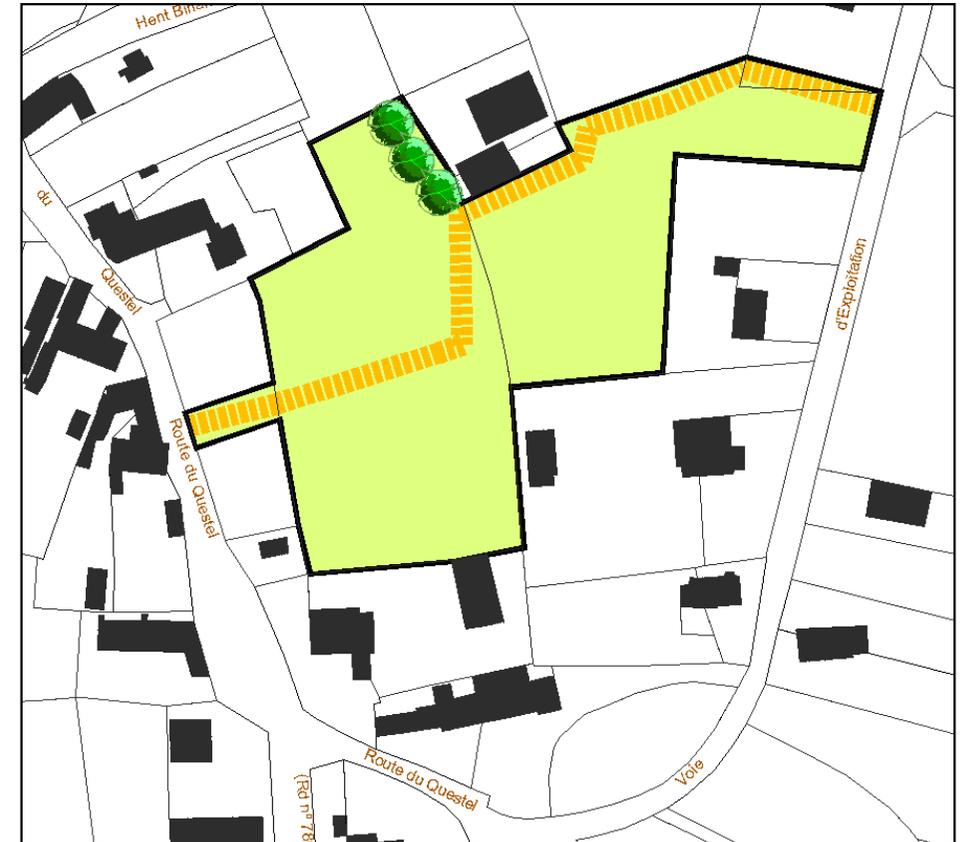
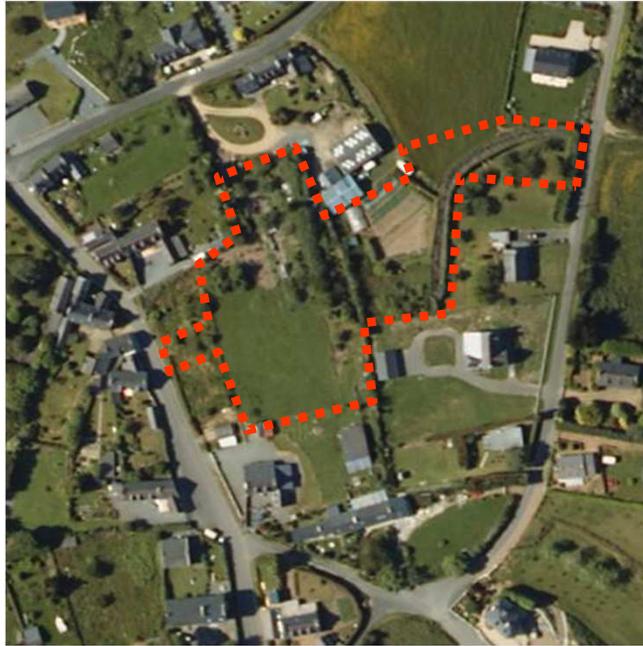


-  périmètre de la zone
-  principe de desserte routière secondaire
-  principe de liaison douce (piétons/vélos)



végétation à préserver ou à planter

VANTAN VEUR (Questel) – Zone 1AU12

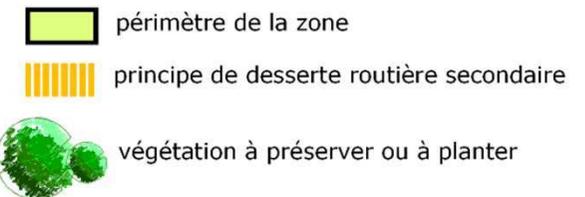


INTERET DU SITE

Site de 0,74 ha localisé au cœur du village du Questel.
Absence de vocation agricole du site.
Assainissement collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Site de 0,74 ha pouvant accueillir 11 logements (15 logts/ha).
- Programme mixte de maisons de ville et pavillons.
- Raccordement à l'assainissement collectif route du Questel.



Phasage de la mobilisation des zones à urbaniser

Le phasage de la mobilisation des zones à urbaniser vise à garantir la compatibilité du P.L.U. avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Paimpol-Goëlo et par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Goëlo-Trégor. Ainsi, la collectivité prévoit d'échelonner la mobilisation des zones à urbaniser de la manière suivante :

Phasage/Mobilisation	Nom de zones	Surface totale
0 à 10 ans	1AU1 à 1AU12	17,67 ha
10 à 15 ans	2AU1 à 2AU6	7,35 ha
15 à 20 ans	2AU7 à 2AU12	8,24 ha
Plus de 20 ans	2AU13 à 2AU18	8,4 ha

Ce phasage a été élaboré en prenant en compte le croisement de plusieurs critères:

- la proximité des zones vis-à-vis du centre-bourg, des commerces et services,
- la desserte en réseaux collectifs (voies, assainissement collectif, etc.),
- la question agricole,
- la complexité foncière,
- la prise en compte des projets en cours,
- la maîtrise du foncier par la commune.

Toutes les zones à urbaniser prévues pour une mobilisation à plus de 10 ans font l'objet d'un classement en zone 2AU. A l'exception de la zone 2AUC, qui pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par modification dans le cadre du présent P.L.U., les autres zones 2 AU ne pourront être aménagées qu'après révision du P.L.U.

Eléments de programmation des zones 1AU

La mobilisation des zones à urbaniser règlementée du P.L.U. est conditionnée à la capacité à maîtriser le foncier pour la collectivité ou des porteurs de projet privés. L'échéancier ci-dessous est proposé à titre indicatif pour les 3 zones 1AU prioritaires.

	Programme minimal obligatoire (sur la surface affectée à l'habitat)	Typologie recommandée	Desserte par les réseaux	Proximité des commerces et équipements	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
Site du camping municipal	27 logements si la totalité de la zone est affectée à l'habitat.	Typologie mixte: maisons en bande, logements intermédiaires, habitat collectif	Oui	Centre-bourg à 250m	Foncier communal	1AU1	2014
Kernnac'h (Sud)	30 logements	Typologie mixte: pavillons et maisons en bande, logements intermédiaires, habitat collectif	Oui	Centre-bourg à 400m.	Foncier en partie communal, en partie privé.	1AU2	2016
Sénioriales	90 logements	Typologie mixte: pavillons et maisons en bande.	Oui	Centre-bourg à 250m	Projet privé.	1AU4	2014

Au total, les zones 1AU représentent une surface opérationnelle de 16,42 ha (surface opérationnelle, contre 17,67 ha en intégrant les espaces jusqu'à l'axe des voies bordant les zones conformément au zonage) pour un potentiel d'environ 250 logements.

3. Autres orientations d'aménagement

RESTRUCTURATION/DEVELOPPEMENT DU POLE SPORTIF



INTERETS

Site de 6,31 ha à proximité immédiate du centre-bourg comprenant des équipements sportifs (terrains de sports, salle omnisports, etc.) et des terrains enclavés sans affectation particulière.

Désenclavement du pôle sportif et amélioration de sa fonctionnalité.

Possibilité d'installation de nouveaux équipements.

Dégagement d'un espace au plus près du centre-bourg pour l'habitat.

INCONVENIENTS

Proximité immédiate entre habitat et équipements sportifs (risques de nuisances).

Sortie sur la RD 786 à aménager.

RESTRUCTURATION/DEVELOPPEMENT DU POLE SPORTIF

SCENARIO ENVISAGE : DEPLACEMENT DU TERRAIN DE COMPETITION SUR LE SITE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

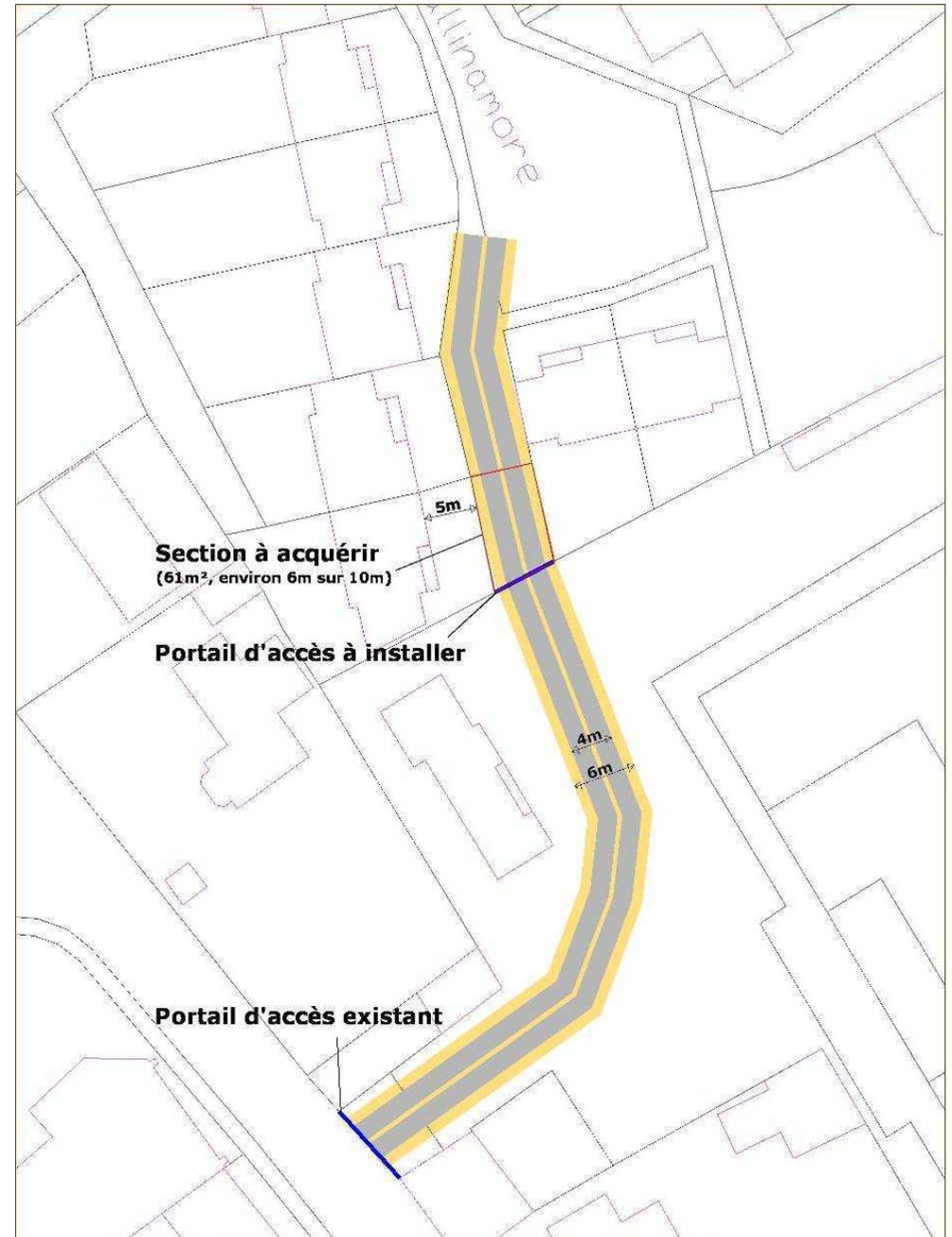
- Déplacement du terrain de compétition de football à proximité du terrain d'entraînement, déplacement des vestiaires, de la tribune et de l'aire de rugby (regroupement plus fonctionnel vis-à-vis des vestiaires) et désenclavement par la réouverture de l'accès rue Le Barbu.
- Possibilité de disposer d'aires de stationnement à proximité immédiate des différentes installations (demande des associations sportives) et pouvant bénéficier à l'école primaire.
- Possibilité d'installation de nouveaux équipements.
- Dégagement d'un espace de plus d'2,5ha au plus près du centre-bourg pour du logement présentant une typologie variée, plus dense dans la partie Nord.
- Aménagement d'un axe structurant entre la route de Saint Brieuc (accès à sécuriser) et la rue Cyrille le Barbu.
- Liaisons douces vers la rue de Ballinamore et le haut de la rue le Barbu à prévoir.
- Zone humide à valoriser.

	Sport et loisirs : 4,3 ha		principe de desserte routière
	Logement/services : 1,7 ha		principe de desserte routière
	Espace vert (zone humide) : 2730m ²		principe de liaison douce (piétons/vélos)
	Logements collectifs R+2		végétation à préserver ou à planter
	Logements intermédiaires		espace public
	Logements individuels		

DESENCLAVEMENT DU SECTEUR ECOLE/POLE SPORTIF

DESCRIPTIF

- Négociation avec le bailleur social pour cession d'une bande de terrain d'un lot (61 m²).
- Traitement de la rue à plat et limitation à 30 km/h. Emprise de 6 m dont 4 m d'enrobé et accotement d'1,5m d'un côté et 0,5 m de l'autre.
- Rue pouvant être fermée les jours de match et la nuit: maintien du portail existant au niveau de l'entrée principale et pose d'un nouveau rue de Ballinamore.
- Tronçon à créer: 98 ml.
- Option 2: Possibilité de création d'un parking à proximité de l'entrée du stade (demande des sportifs) qui permet de rejoindre l'école à pieds. Clôture à prévoir entre le parking et le stade.



REAFFECTATION DE LA SALLE MEZ GOËLO

SITUATION ACTUELLE

La salle Mez Goëlo, qui dispose de gradins, est utilisée pour des projections cinématographiques (250 entrées annuelles), la gymnastique, le théâtre (plus d'association actuellement) et la tenue de réunions.

Elle se situe au fond d'une impasse dans un lotissement: problèmes de visibilité, de fonctionnalité et de nuisances pour les riverains. Les possibilités de stationnement sont très limitées. La salle est en mauvais état et ne répond plus aux normes en vigueur. Ces conditions entraînent une sous-utilisation de cette salle.

La parcelle représente 374 m².

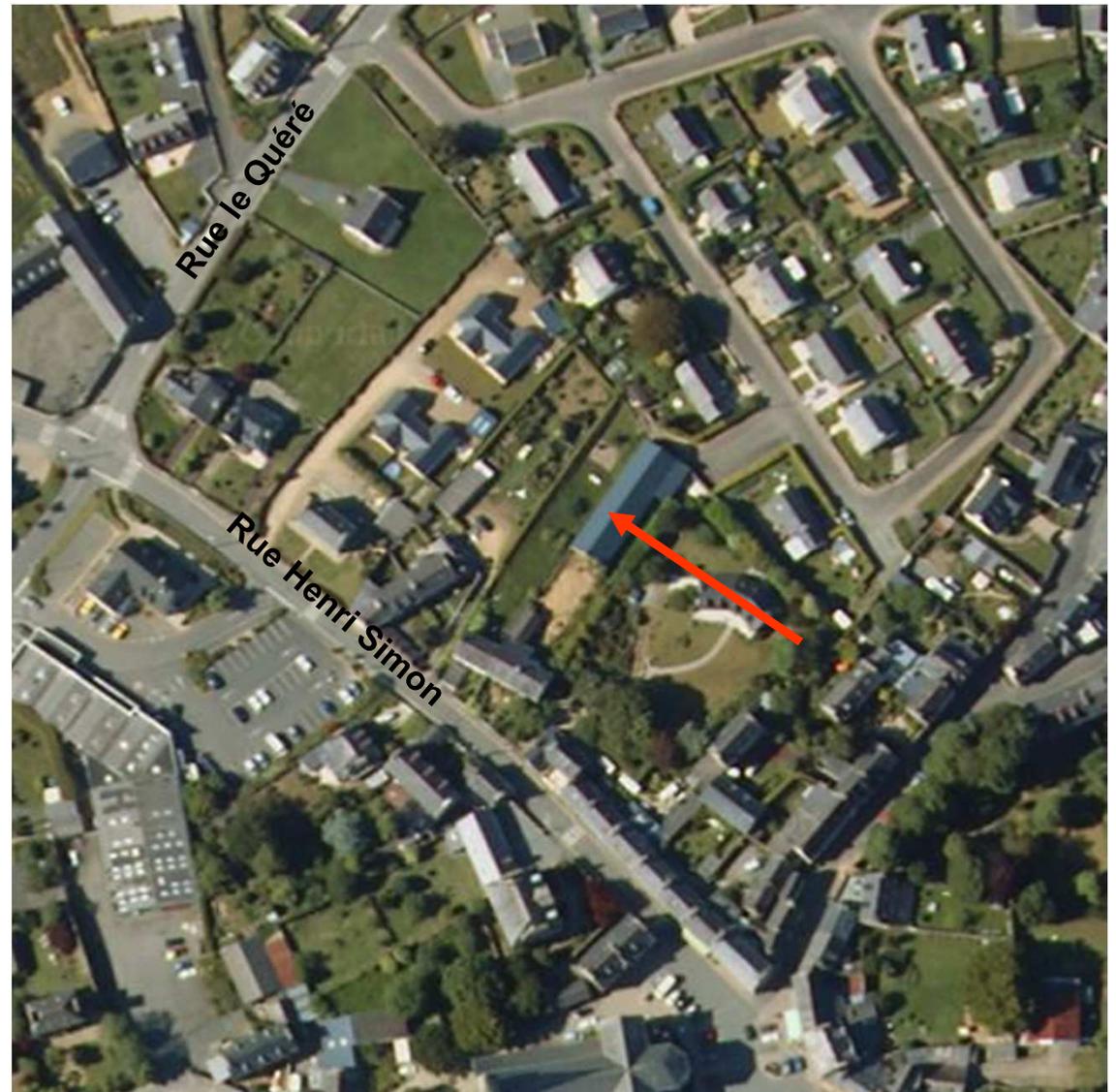
NATURE DE L'OPERATION

Réaffectation de la salle Mez Goëlo à l'habitat, une rénovation ne s'avérant pas opportune en raison de la localisation et de l'état du bâtiment. De nouveaux locaux pour accueillir les activités ayant lieu dans la salle Mez Goëlo devront être identifiés au préalable.

OBJECTIFS

Supprimer un équipement non fonctionnel.

Transférer les utilisations actuelles vers une autre salle existante ou à créer.



REAFFECTATION DE LA SALLE MEZ GOELO

DESCRIPTIF

- Démolition.
- Achat de 350 m² au Nord-Ouest de la salle.
- Si achat possible, cession à un bailleur social : création de 2 à 4 logements locatifs sur 725 m² (maisons de ville ou logements intermédiaires) voire plus en cas de création d'un petit collectif.
- Si achat impossible, vente à un privé de la parcelle de 374 m² (les bailleurs sociaux ne font pas d'opérations d'1 seul logement).

INTERETS

- Mise en cohérence avec la fonction résidentielle du secteur (autre fonction délicate en raison de la petite taille du terrain et de la localisation en impasse de lotissement).
- Développement de l'offre de logements sociaux par une petite opération dans un secteur qui n'en dispose pas: réelle mixité sociale (éviter les trop grandes opérations pour ne pas stigmatiser ces logements).
- En cas de vente à un privé: opération blanche, la vente du terrain venant couvrir les frais de démolition.

INCONVENIENTS

- Acquisition du terrain voisin.
- Nécessité de prévoir un nouvel équipement polyvalent à terme.



LIAISON VELO « LA LITTORALE »

DESRIPTIF

- Itinéraire vélo inscrit au schéma départemental Vélo 2006.
- Tracé validé par la communauté de communes Paimpol-Goëlo mais pouvant connaître des modifications en fonction du tracé sur les communes voisines.
- Passage sur des voies communales (domaine public ou privé de la commune), aménagées et balisées.
- Liaison vers l'Artimon, relai d'étape éventuel.
- Boucles locales :
 - Vers centre-bourg, Craca et Port Lazo à partir de la voie de Brezel Nevez.
 - Vers Bréhec par la vallée de Kergolo (en partie sur les communes de Lanloup et Plouha).
 - Valorisation de la boucle locale existante de la Seigneurie de Goas Froment qui permet de rejoindre Bréhec (GR34), la chapelle de Paul ou Lanloup.



RESTAURATION ET VALORISATION DES SITES NATURELS DE LA FRANGE LITTORALE

DESCRIPTIF

- La protection des sites naturels de la frange littorale passe notamment par l'aménagement d'aires naturelles de stationnement (en herbe) pour limiter ou interdire le stationnement observé actuellement directement sur les pointes et sur la route des falaises. Les projets d'aménagement d'aires naturelles de stationnement favorisent également l'accès à tous des sites naturels emblématiques de Plouézec.
- De tels projets sont notamment envisagés dans les secteurs de Pors Pin, Minard, Bilfot, Pors Donan.
- Une étude est en cours avec le Conservatoire du Littoral sur la valorisation de la pointe de Bilfot, notamment pour une gestion du stationnement.

 *Stationnement dont la disparition est souhaitée*

 *Localisation indicative des projets d'aménagement d'aires naturelles de stationnement (nouvelles ou existantes à confirmer) pour garantir l'accessibilité des sites littoraux tout en les soulageant de la présence de véhicules.*



SITE DE SPORTS ET LOISIRS DE PLEIN AIR A KERISTAN

DESCRIPTIF

- La collectivité souhaite permettre la réaffectation du site de la carrière de Keristan à des activités de sports et loisirs de plein air (BMX, motocross, tir à l'arc, tir, etc.).
- Les deux parcelles les plus au Nord visent à assurer une bonne desserte de la zone (accès, zone technique, stationnements). La parcelle la plus proche du hameau de Kersitan ne pourra être utilisée qu'en stationnement ou activités de sports et loisirs non génératrices de nuisances sonores.
- Des mesures anti-bruit (levées de terre et écrans végétaux) seront par ailleurs prises pour limiter la fuite des bruits en dehors du site, en particulier sur les franges Nord et Est du site, tandis que la végétation existante sera préservée.
- Enfin, le site pourra être utilisé par la profession agricole en fonction des périodes d'utilisation par les différentes activités.

