

Commune de **PLÉVENON**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



3 ► ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	
<p><i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire n°..... en date du arrêtant le projet de P.L.U. de la commune de PLEVENON.</i></p> <p><i>Le Président,</i></p>	

Sommaire

① Secteur de Cœur de bourg	4
② Secteur de la Haute Folie	6
③ Secteur de la Devise	8
④ Secteur de la Rue des Vaux Nord	10
⑤ Secteur de la Rue des Vaux Sud	12
⑥ Secteur de l'Ecole	14
⑦ Secteur de la Rue de la Motte	16
⑧ Les aires de stationnement de la côte.....	18

Situation des secteurs de l'agglomération :



Informations réglementaires

R.151-6 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »

R.151-7 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

R.151-8 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

① Secteur de Cœur de bourg

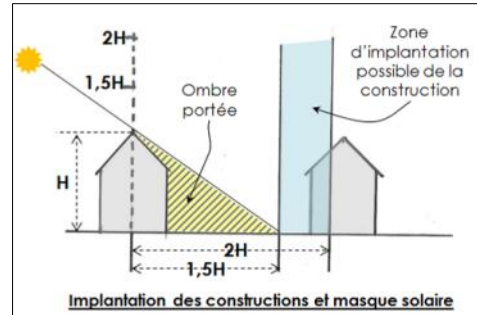
1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

Le secteur est réparti sur quatre zones où il est envisagé une densité minimale de 17 logements/hectare.

Secteur 1 et 2 seront dédiés à l'accueil de logements.

Pour les secteurs 3 et 4, une mixité d'usage est permise.

Lors de division de ces secteurs en lots dédiés à l'accueil de logements nouveaux, ces derniers devront présenter une surface maximale de 500 m²/logements.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

La régulation des eaux pluviales devra être assurée, sous réserve de l'aptitude des sols, à l'échelle de la zone ou des parcelles individuelles, sous forme de noue, de puisard, ou autres équipements adaptés.

Les surfaces perméables représenteront 30% de la surface totale de la zone, composées des jardins individuels et des espaces verts communs.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desserte par les voies :

La voie de desserte à créer, conformément au schéma, seront des voies mixtes dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées.

Desserte par les réseaux :

Les secteurs seront raccordés aux réseaux existant longeant les zones à desservir.

Schéma d'aménagement



② Secteur de la Haute Folie

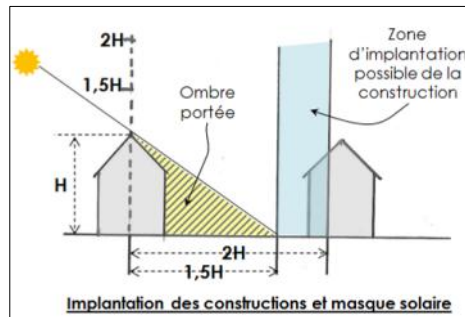
1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associées des activités compatibles avec la proximité d'habitations. La zone d'étude couvre une surface de 1200 m² environ, elle accueillera au minimum deux constructions.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

Dans la mesure du possible, la régulation des eaux pluviales devra être assurée à l'échelle de la zone étudiée.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desserte par les voies :

Une emprise suffisante sera préservée de toute construction de façon, à long terme, à permettre l'aménagement d'une voie de desserte interne, qui fonctionnera en impasse. Elle débouchera sur la rue de la Haute Folie. Une liaison douce, permettra, à terme, de relier le secteur AU des Noës Lequerets à la rue de la Haute Folie.

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées situés rue de la Ville Hinguant.

Schéma d'aménagement



③ Secteur de la Devise

1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La qualité paysagère :

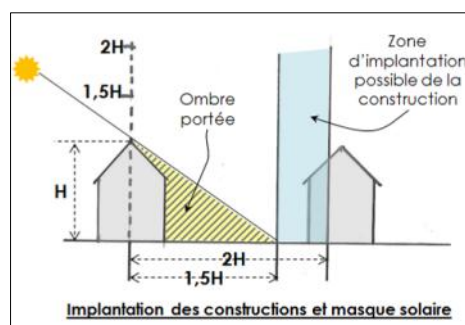
Les plantations à réaliser devront être composée d'essences observées localement et variées.

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associées des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

La densité minimale de construction s'élèvera à 15 logements/hectare, la zone couvrant une surface de 0,38 hectare, elle a une capacité d'accueil minimale de 6 logements.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

Pour ce secteur de densification du tissu bâti, où pourront être réalisés des découpages sans réalisation d'espaces communs : la régulation des eaux pluviales devra être assurée, sous réserve de l'aptitude des sols, à l'échelle des parcelles individuelles, sous forme de noue, de puisard, ou autres équipements adaptés.

Les surfaces perméables représenteront 40% de la surface totale de la zone, composées des jardins individuels et des espaces verts communs.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desserte par les voies :

Une voie de desserte mixte. Les accès aux futures constructions se feront rue de la Motte et Allée de la Devise.

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera desservi par les réseaux existants rue de la Motte.

Schéma d'aménagement



④ Secteur de la Rue des Vaux Nord

1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La qualité paysagère :

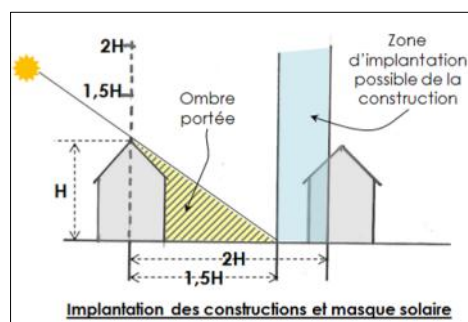
Les arbres figurant au schéma devront être maintenues. La haie située en limite de la rue des Vaux pourra être renforcée par des plantations complémentaires composées d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme.

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associées des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

La densité minimale de construction s'élèvera à 15 logements/hectare, la zone couvrant une surface de 0.88 hectare, elle a une capacité d'accueil minimale de 13 logements.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

Les ouvrages devront trouver place dans les espaces verts communs et participer à la réalisation d'aménagement qualitatif assurant la régulation des eaux pluviales de l'ensemble de la zone à urbaniser.

Les surfaces perméables représenteront 40% de la surface totale de la zone, composées des jardins individuels et des espaces verts communs.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

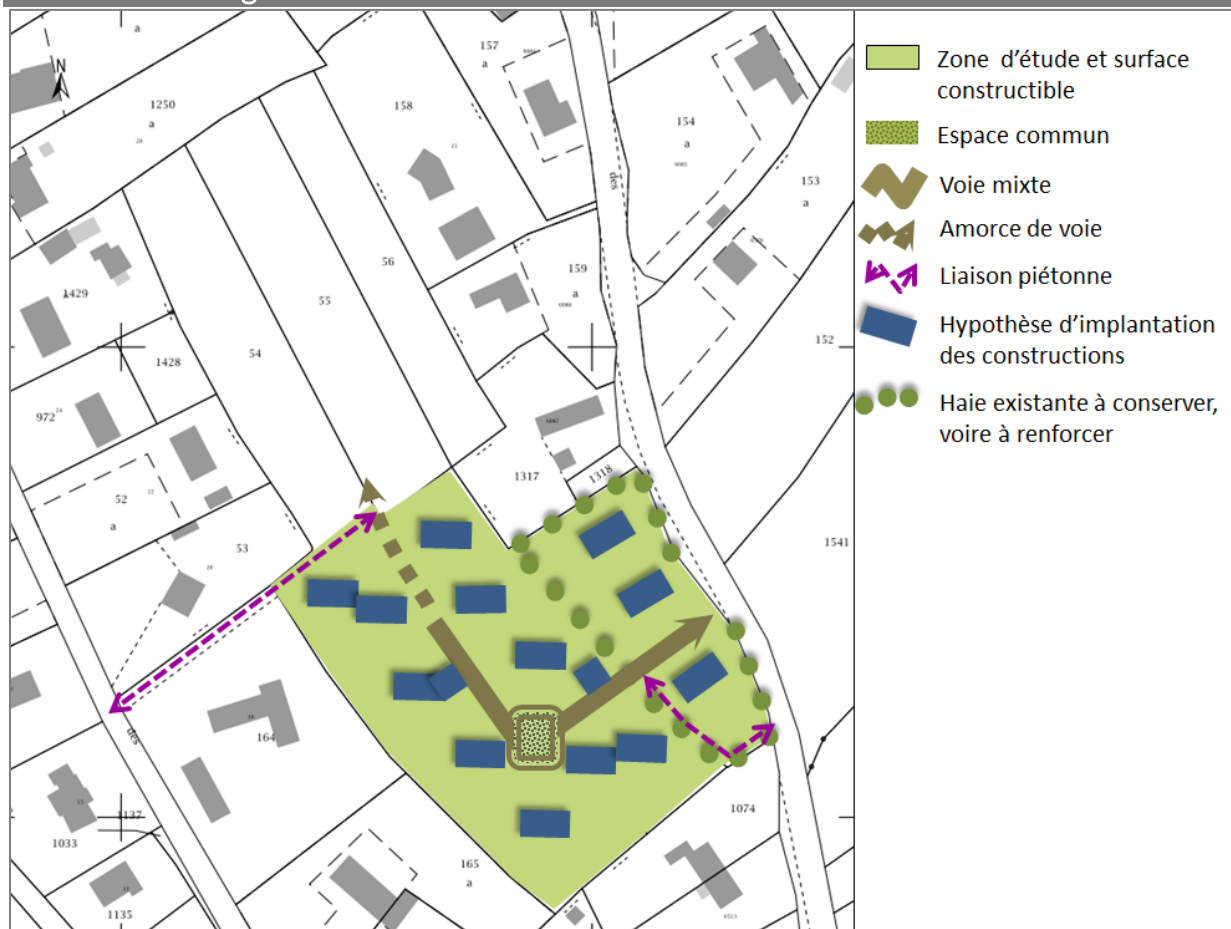
Desserte par les voies :

La voie de desserte interne à la zone permettra, à l'avenir, de desservir les parcelles enclavées, situées en limite nord. Deux liaisons piétonnes relieront la rue des Vaux à la rue des Plages.

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées situés rues des Vaux.

Schéma d'aménagement



⑤ Secteur de la Rue des Vaux Sud

1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La qualité paysagère :

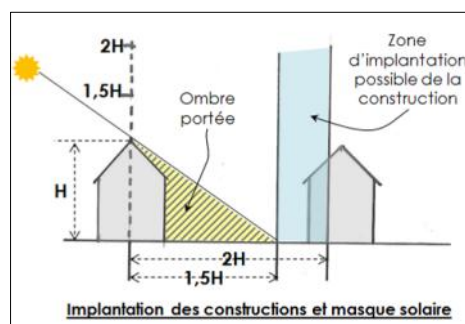
Les haies figurant au schéma devront être maintenues, voire renforcées par des plantations complémentaires composées d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme.

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associées des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

La densité minimale de construction s'élèvera à 15 logements/hectare, la zone couvrant une surface de un hectare, elle a une capacité d'accueil minimale de 15 logements.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

Les ouvrages devront trouver place dans les espaces verts communs et participer à la réalisation d'aménagement qualitatif assurant la régulation des eaux pluviales de l'ensemble de la zone à urbaniser.

Les surfaces perméables représenteront 40% de la surface totale de la zone, composées des jardins individuels et des espaces verts communs.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

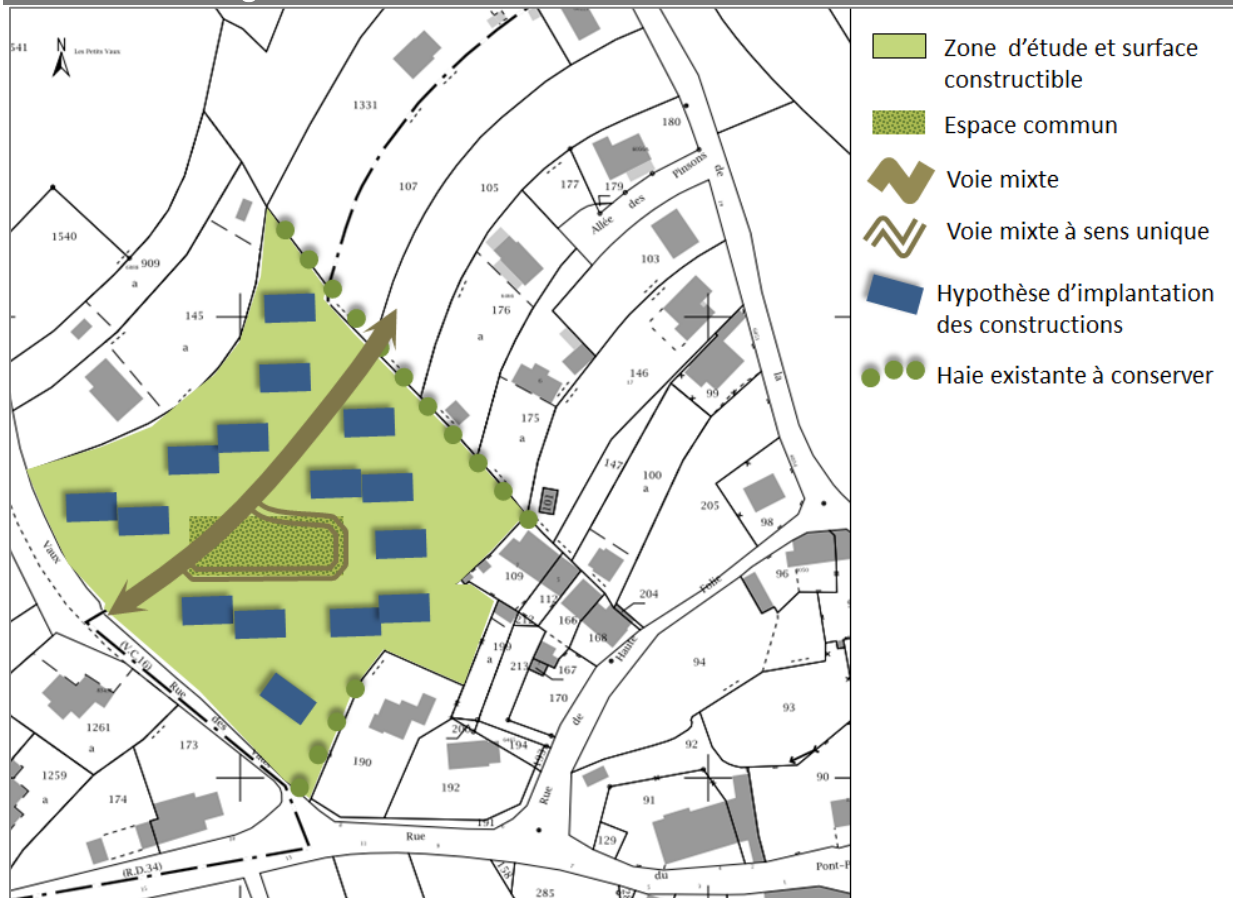
Desserte par les voies :

La voie de desserte interne à la zone sera traversante, et permettra, à l'avenir, de relier la rue des Vaux à la rue de la Ville Hinguant. Une liaison piétonne devra permettre de relier le secteur AU à la rue de la Haute Follié.

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées situés rues des Vaux.

Schéma d'aménagement



⑥ Secteur de l'Ecole

1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La qualité paysagère :

La haie de type bocagère, repérée au schéma, devra être plantée à l'occasion de l'aménagement de la zone. Cette haie sera composée d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme.



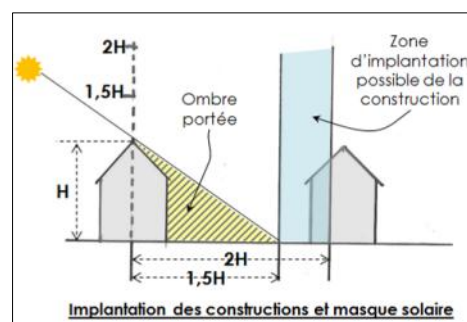
Haie bocagère observée à Plévenon

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associées des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

La densité minimale de construction s'élèvera à 15 logements/hectare, la zone couvrant une surface de 0,93 hectare, elle a une capacité d'accueil minimale de 14 logements.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

Les ouvrages devront trouver place dans les espaces verts communs et participer à la réalisation d'aménagement qualitatif assurant la régulation des eaux pluviales de l'ensemble de la zone à urbaniser.

Les surfaces perméables représenteront 40% de la surface totale de la zone, composées des jardins individuels et des espaces verts communs.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desserte par les voies :

La voie de desserte interne à la zone pourra éventuellement fonctionner à sens unique, dans le but de limiter son emprise. Une emprise suffisante devra être conservée en limite Est, pour la réalisation d'une future voie d'accès.

Un chemin piétonnier, éventuellement de type « venelle » assurera la liaison entre le cœur de la zone et la rue de la Haute Follie.



Exemple de « venelle »

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées situés rue de la Ville Hinguant

Schéma d'aménagement



⑦ Secteur de la Rue de la Motte

1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La qualité paysagère :

Les plantations à réaliser devront être composée d'essences observées localement et variées : de prunelier, d'aubépine, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier, d'égantier, ajoncs et Charme.



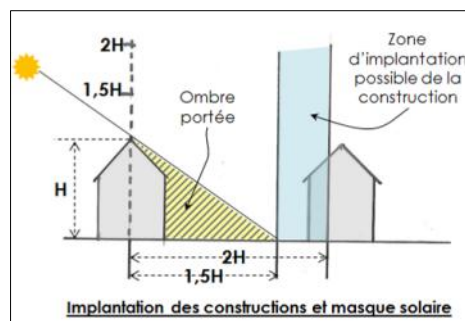
Haie bocagère observée à Plévenon

Principe d'implantation des constructions :

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaires devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan de masse.



2- La mixité fonctionnelle et sociale :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associées des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

La densité minimale de construction s'élèvera à 15 logements/hectare, la zone couvrant une surface de 1,02 hectare, elle a une capacité d'accueil minimale de 15 logements.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les ouvrages de régulation des eaux pluviales :

La régulation des eaux pluviales devra être assurée, sous réserve de l'aptitude des sols, à l'échelle de la zone ou des parcelles individuelles, sous forme de noue, de puisard, ou autres équipements adaptés. Les surfaces perméables représenteront 40% de la surface totale de la zone, composées des jardins individuels et des espaces verts communs.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plévenon.

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desserte par les voies :

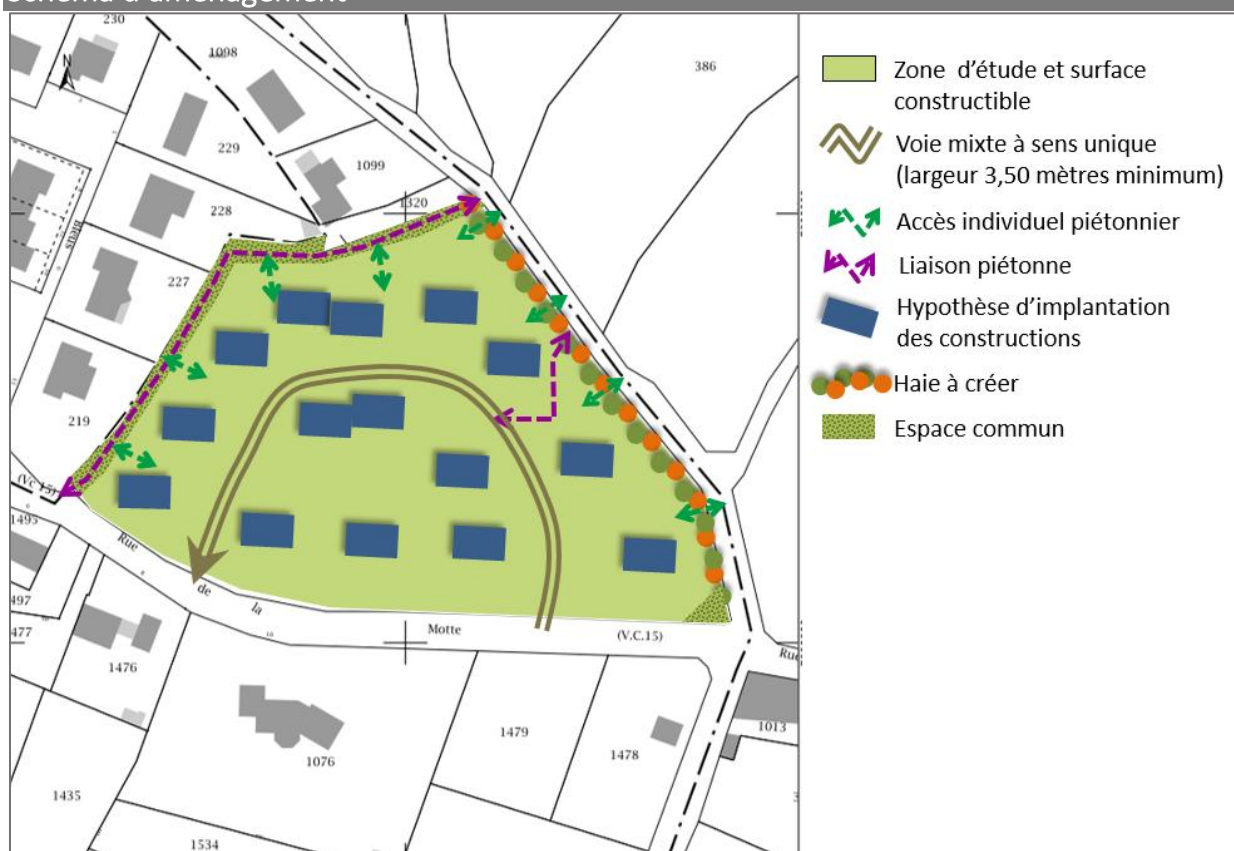
La desserte de la zone sera assurée par une voie mixte (piétons/véhicules) à sens unique, interne à la zone. Quelques constructions pourront avoir des accès direct sur la rue de la Motte. En limite ouest, nord et est, des accès piétonniers de 1.20m de largeur, maximum, pourront être ménagés sur le chemin communal et la future liaison piétonne.

Aussi, une liaison piétonne en site propre longera la limite ouest et nord de la zone afin de relier la rue de la Motte au chemin communal.

Desserte par les réseaux :

Le secteur sera desservi par les réseaux existants rue de la Motte.

Schéma d'aménagement



⑧ Les aires de stationnement de la côte

1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

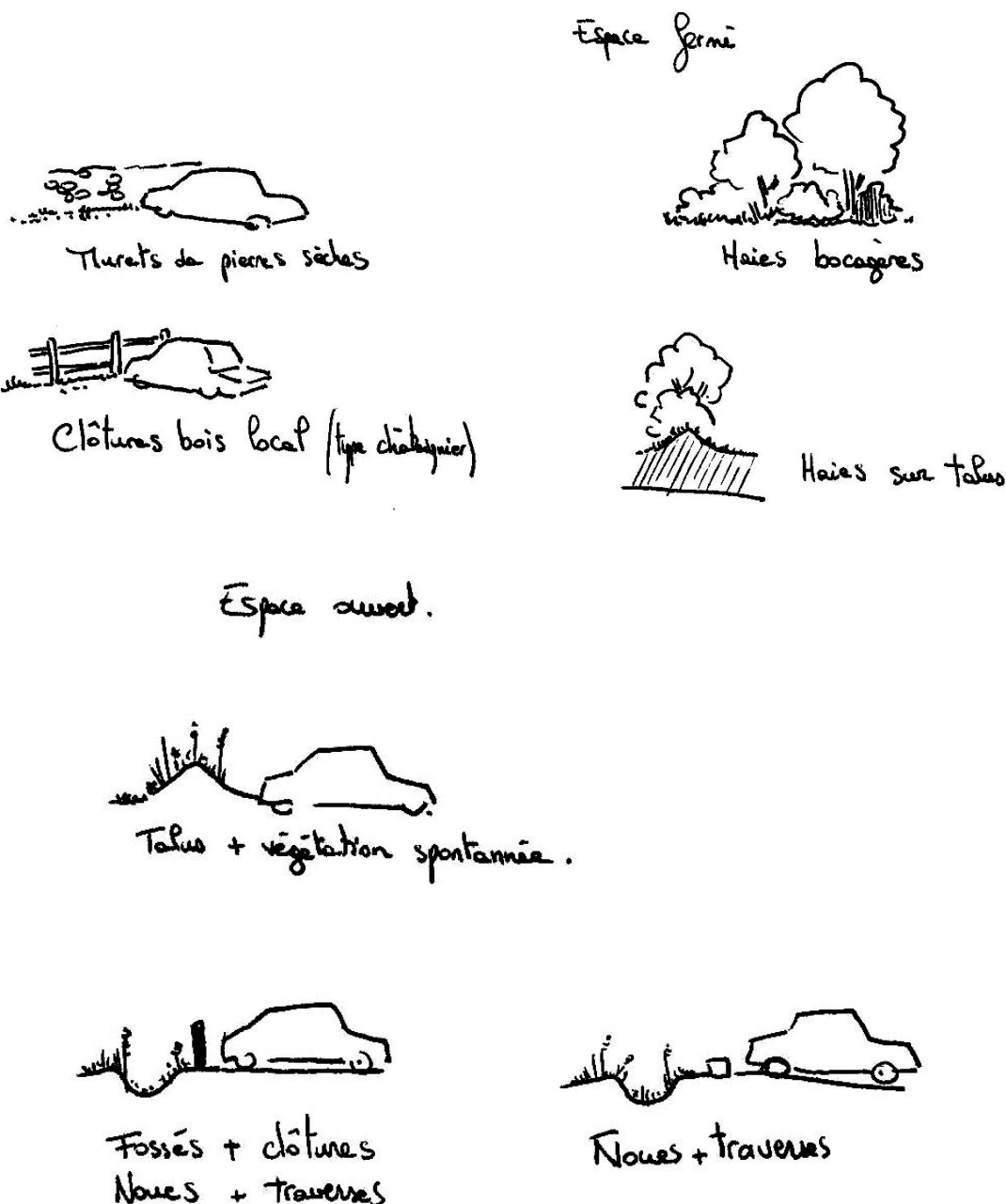
La qualité paysagère :

Les aménagements devront s'intégrer au contexte et à l'environnement au sein duquel ils vendront s'implanter (espaces boisés, espaces ouverts : prairies, landes,...). La composition des espaces de stationnement devra s'adapter à la topographie du site et limiter les terrassements.

Les matériaux de revêtement devront s'adapter au contexte environnant. Par exemple : Le revêtement d'anciens espaces de prairies pourra être constitué d'un mélange terre-pierre, des espaces de landes ou de boisements par un revêtement en stabilisé perméable d'une couleur adaptée au paysage.

Les revêtements imperméables sont proscrits.

Les clôtures et limites devront s'adapter au contexte environnant. Par exemple : d'anciens espaces de prairies pourront être clos de clôtures de type agricole, des espaces ouverts bordés de talus ou de fossés, des espaces boisés bordés de haies.



Les panneaux de grillages soudés ou autres éléments de clôtures préfabriqués ou industriels sont proscrits.

Les plantations à réaliser devront être composées d'essences observées localement et variées. L'aménageur veillera à ne pas planter d'essences invasives et d'essences horticoles. Il cherchera également, au maximum, à préserver la végétation existante notamment celle participant à l'intégration de l'aménagement.

Palettes végétales :

Espaces de lande :

Chêne – *Quercus robur*

Ajonc – *Ulex europaeus*

Bruyères – *Erica cinerea*

Pruneliers – *Prunus spinosa*

Sureau – *Sambucus nigra*

Châtaignier – *Castanea sativa*

Genêts - *Cytisium*

Espaces bocagers :

Chêne – *Quercus robur*

Erable champêtre – *Acer campestre*

Chevrefeuille – *Clematis peryclimenum*

Noisetrier – *Coryllus avellana*

Sureau – *Sambucus nigra*

Viorne lantane – *Viburnum lantana*

Châtaignier – *Castanea sativa*

Genêts - *Cytisium*

Charme - *Carpinus*

Principe d'implantation des constructions :

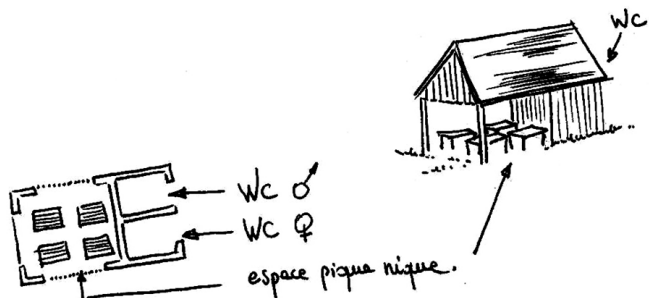
Les aires de stationnement de la côte pourront comporter des constructions nécessaires à l'aménagement d'équipements collectifs telles que des sanitaires, des espaces de collectes des déchets ou des espaces de pique-niques couverts.

Les constructions éventuelles devront s'adapter au contexte environnant. Les différents équipements devront être regroupés au sein d'une seule unité bâtie. Les constructions devront s'inspirer des éléments bâtis proches, traditionnels et de volumétrie équivalente. Si aucune construction proche et équivalente n'est présente, la nouvelle construction devra être composée de bois, de type local.

Images références :



Exemple de volumétrie existante



Principe de construction bois

2- La mixité fonctionnelle et sociale :

L'usage principal du secteur sera l'accueil de visiteurs. Les aménagements pourront être composés d'aires de stationnement, d'installations de constructions dédiées à l'accueil des visiteurs.

Des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) devront être aménagées selon les normes en vigueur (2% du nombre total de places). Les accès devront également être stables et adaptés aux PMR.

3- La qualité environnementale et la prévention des risques

Les aires de stationnement de la côte devront permettre l'infiltration des eaux de pluie grâce à l'emploi de matériaux perméables. La régulation des eaux pluviales devra être assurée, sous réserve de l'aptitude des sols, sous forme de noues ou de fossés.

Les ouvrages devront trouver place dans les espaces verts et participer à l'insertion de l'équipement dans le paysage environnant.

4- Les besoins en matière de stationnement

Le nombre de place de stationnement devra être calibré selon l'emprise totale disponible, la fréquentation du site, les types de véhicules et l'emprise nécessaire à l'insertion de l'aire de stationnement.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

5- La desserte par les transports en commun

Un arrêt de transport en commun est implanté en cœur de bourg de Plevenon.

Les aires de stationnement situées à proximité d'agglomération (bourg, hameaux,...) pourront y être reliées par des liaisons douces afin de proposer des boucles de promenades et de mutualiser les services et équipements.

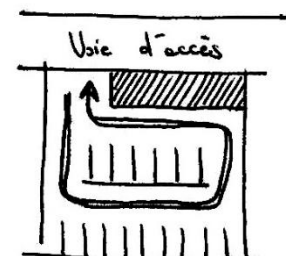
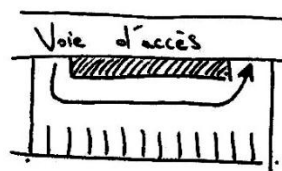
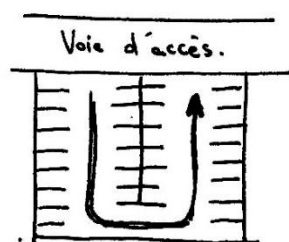
6- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desserte par les voies :

Les espaces de stationnement seront assurées par un système de bouclage. La desserte sera assurée par une voie mixte (piétons/véhicules) à sens unique, interne à la zone.

L'organisation de la desserte devra s'adapter au contexte tels que présenté sur les exemples ci-dessous :

* Schéma de circulation des piétons



Si l'emprise le permet des liaisons douces et/ou des espaces dédiés aux piétons pourront être aménagés séparément.

Desserte par les réseaux :

Les espaces de stationnement sur lesquels nécessitant la mise en place de services (bornes électriques de rechargements, accueil de camping-car,...) devront se situer à proximité de réseaux existants afin de s'y raccorder.

Les aires de stationnement ne disposant pas de réseau d'eaux usées, mais nécessitant l'installation de sanitaires pourront adopter des solutions techniques de type « toilettes sèches ».

Schéma d'aménagement - principes

