DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PLEDRAN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION FEVRIER 2019

QUARTA

Table des matières

1. Bois 4
2. Maladrie 6
3. Val 8
4. Le Menhir 10
5. Sud eglise 12
6. rue des lilas 14
7. Terrain « Lidl » 16
8. Le Créac'h sud 18
9. Le Créac'h nord 20
10. Julien Tanguy 22
11. Joseph Hervé 24
12. Zone d'activités 26

1. BILAN DE LA PROGRAMMATION OAP

Nom	Superficie OAP	Superficie espace constructible	Réceptivité en logements	Densité logt/ha	Nombre de logements locatifs sociaux	% de LLS	zonage	Type de projet	Temporalité
Bois	1,33	1,12	45	40	9	20%	UB	densification	2
Maladrie	3,97	3,97	100	25	21	21%	2AU	extension urbaine	2
Val	2,46	2,46	52	21	13	24%	1AU	densification	1
Le Menhir	0,62	0,57	14	25	3	21%	UB	densification	1
Rue des Lilas	0,59	0,59	12	21	0	0%	UB	densification	1
Rue Joseph Hervé	0,44	0,44	9	20	2	22%	1AU	densification	1
Place Julien Tanguy	0,21	0,21	9	43	4	44%	UA	densification	1
Sud Eglise	0,66	0,66	15	23	4	27%	UA	densification	1
Créac'h Sud	0,44	0,44	7	16	0	0%	UC	densification	2
Créac'h Nord	0,61	0,61	9	15	2	22%	1AU	densification	1
Terrain Lidl	0,81	0,69	20	29	4	20%	1AU	extension urbaine	1
Total habitat	**12,15**	**11,76**	**292**	**25**	**62**	21%			

total extension à CT (zone 1AU)		3,15	72	23
total extension à LT (zone 2AU)		3,97	100	25
total dents creuses OAP		4,64	120	26
dont total dents creuses OAP à CT		2,49	56	23
		11,76	**292**	**25**

Challonge	1,33	1,33
Total économie	**1,33**	**1,33**

1. BOIS

PLEDRAN / Bois

PLEDRAN / Bois

Description du site

Le site « bois » ou « Horizon » se situe au Nord du centre-ville de Plédran, à proximité des équipements et du plan d'eau. En lien avec les rues Jacques Prévert, du Bois et des Bruyères, il connecte les secteurs résidentiels avec le cœur de ville. Sa proximité avec le vaste espace vert et le plan d'eau de la salle Horizon, ainsi que sa connexion avec le circuit doux en font un lieu privilégié. Il offre des points du vues qualitatifs, un lavoir et des chemins doux à conforter.

Enjeux / Objectifs

- **Prolonger la coulée verte jusqu'au centre-ville avec déplacements doux associés**
- **Conforter la visibilité et l'accessibilité des équipements sportifs**
- **Assurer des liens entre secteurs d'habitats et équipements**
- **Offrir une diversité d'habitat**
- **Mettre en cohérence anciens et nouveaux quartiers**
- **Poursuivre la structuration du front bâti de la rue Jacques Prévert.**

Orientation d'Aménagement

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de logements mixtes
- Mise en scène de l'espace Horizon depuis la rue du Bois : cône visuel à préserver
- Valorisation du lavoir
- Liaisons piétons depuis les quartiers Nord
- Structuration de l'espace Jacques Prévert,
- Faire rentrer la nature en ville par le prolongement des haies et plantations déjà existantes le long de la coulée verte pour l'étirer.

2/ Accès
- Accès par la rue des Bois, la rue des Bruyères et la rue Jacques Prévert.

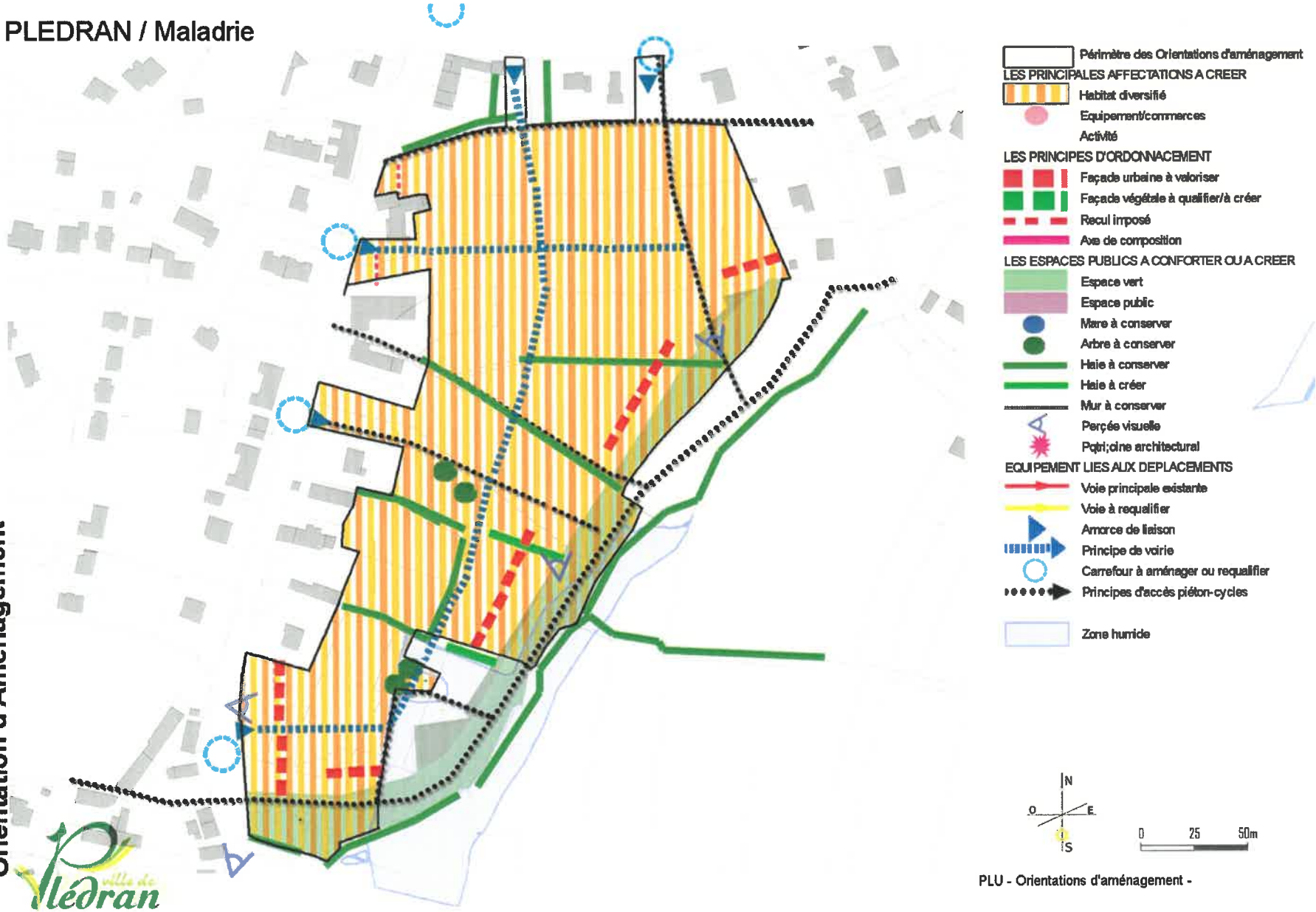
3/ Programme
Surface totale constructible de la zone (hors zone humide) : 1,12 hectare
Densité minimale de 40 logements par hectare

Nombre indicatif de logements : 45
dont 20% dédié au logement locatif social

2. MALADRIE

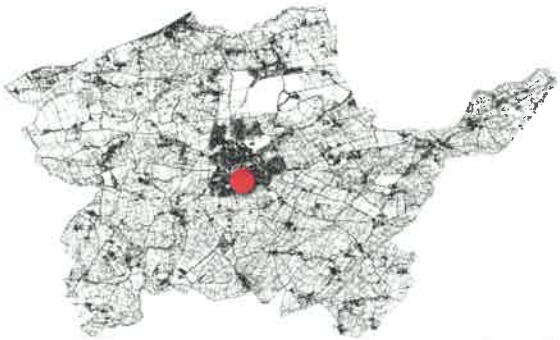
PLEDRAN / Maladrie

Orientation d'Aménagement



PLU - Orientations d'aménagement -

PLEDRAN / Maladrie



Description du site
Le site de Maladrie se situe en entrée de ville déjà urbanisée sur la rue du Menhir avec du bâti venant en alignement ou en retrait. Le site se caractérise par la présence d'une ferme et de belles batisses au caractère très urbain. La limite Est du site est marquée par une haie bocagère et un cheminement récemment aménagé en connexion avec les déplacements doux.

Enjeux / Objectifs
- Affirmer l'entrée de ville
- Mettre en scène le patrimoine de la ferme
- Conforter la trame verte et bleue le long du cheminement doux
- Préserver/Reconstruire les haies structurantes
- Acceuillir de nouveaux habitants avec des typologies d'habitat variés
- Avoir un maillage fin des déplacements doux

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de 100 logements dont 21% en locatif
- Diversité des types de logements pour répondre au parcorus de vie. Les formes urbaines devront également être variées.

2/Programme
Surface totale de la zone : 3.97 hectare
Avoir une densité minimale moyenne de 25 logements à l'hectare

Nombre indicatif de logements : 100
dont 21% dédié au logement locatif social

Orientation d'Aménagement

3. VAL

PLEDRAN / Val

PLEDRAN / Val

Description du site

Le site du Val se situe à l'Est du centre de Plédran, en continuité avec la rue du même nom. Il s'incorpore au sein d'un lotissement entre la rue du 8 mai 1945, rue des Chênes, rue du Val et rue du 19 mars 1962 lui procurant une accessibilité importante. Le site se caractérise notamment par une forte présence du végétal à conserver.

Enjeux / Objectifs

- Permettre une diversification de la typologie de la parcelle
- Préserver les haies bocagères
- Offrir de multiples accès
- Créer une cohérence entre les lotissements existants

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de 62 logements dont 24% en locatif
- Mise en valeur et préservation du tissu bocager
- Relier les quartiers d'habitat avec les équipements

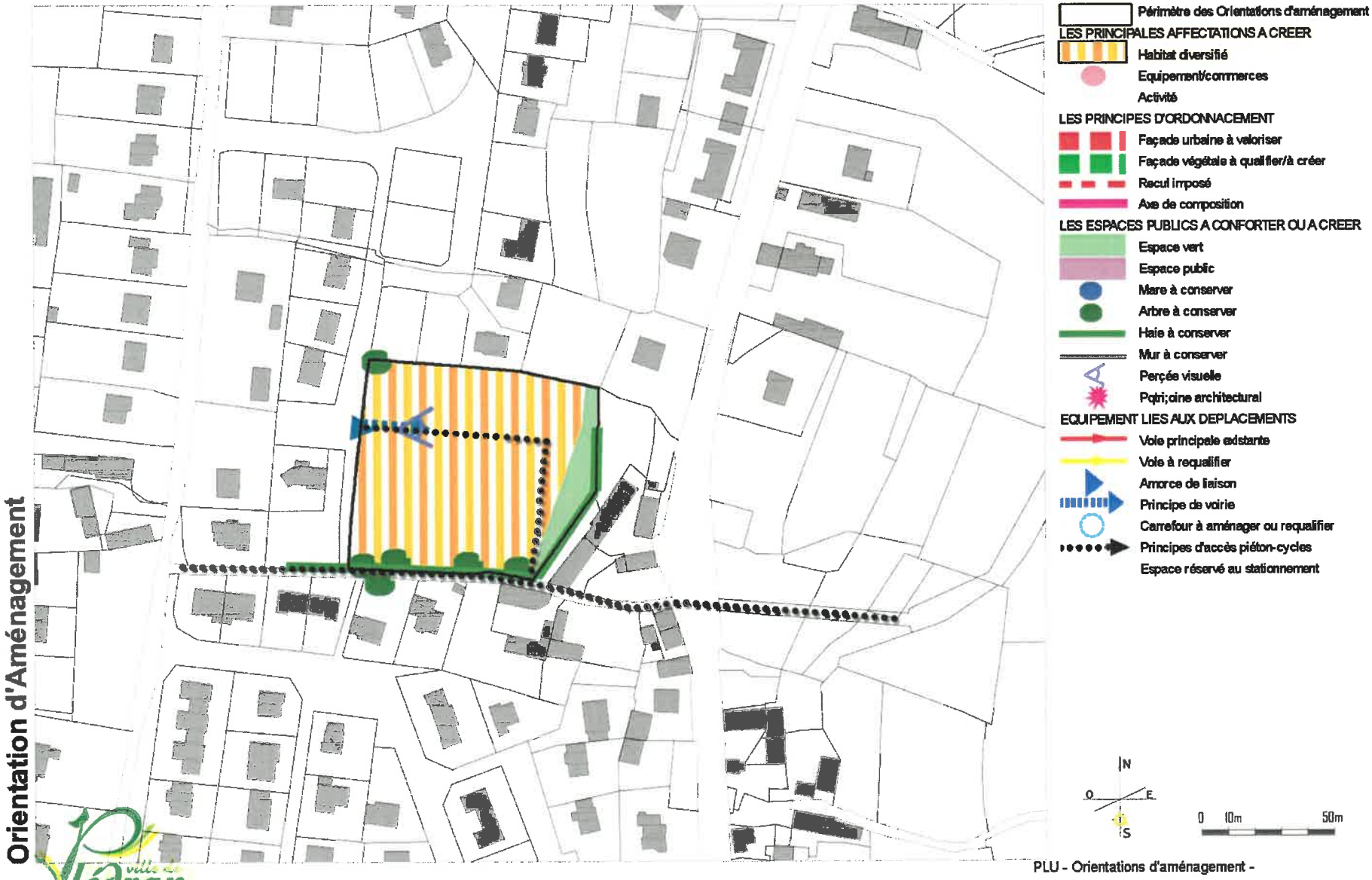
2/ Accès
- Accès depuis la rue des Chênes et de la rue du 8 mai 1945
- Liaisons douces depuis la rue du Val, rue du 19 mars 1962, rue du 8 mai 1945 jusqu'à l'espace végétalisé
- Finaliser la coulée verte vers Horizon

3/Programme
Surface totale de la zone : 2.5 hectares
Densité minimale moyenne de 21 logements à l'hectare

Nombre indicatif de logements : 52
dont 24% dédié au logement locatif social

4. LE MENHIR

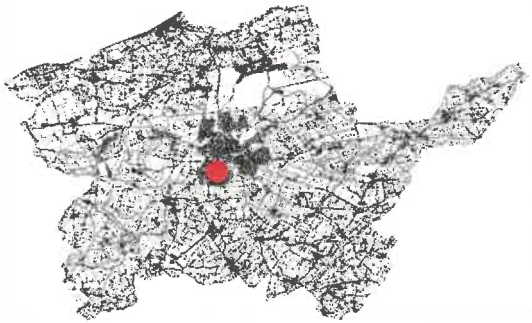
PLEDRAN / Du menhir



Orientation d'Aménagement

PLU - Orientations d'aménagement -

PLEDRAN / Du Menhir



Description du site

Le site du Menhir se situe au Sud du centre de Plédran, en continuité directe avec un lotissement. Il est en lien avec la rue du Menhir et l'impasse d'Artois. Il est marqué par la présence d'anciennes haies structurantes et offre une vue sur le petit patrimoine de la commune, avec vue sur une ancienne ferme située en contre-bas ainsi qu'une coulée verte qui file vers le sud..

Enjeux / Objectifs

- Accueillir de nouveaux logements
- Assurer une liaison douce entre le coeur des lotissements et la rue du Menhir
- Permettre un maillage continu entre les zones d'habitat
- Valoriser les haies
- Préserver un recul de construction par rapport à l'ancienne ferme

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de 14 logements dont 20% en locatif
- Préserver les haies caractéristiques du paysage agricole
- Préserver la "coulée verte" existante le long de cette haie

2/ Accessibilité
- Accès depuis l'impasse d'Artois
- Liaison douce depuis la rue du Menhir

3/Programme
Surface totale constructible de la zone : 0.57 hectare
Densité minimale moyenne de 25 logements à l'hectare

dont 20% dédié au logement locatif social
Nombre indicatif de logements : 14

Lien avec la coulée verte

Orientation d'Aménagement

5. SUD EGLISE

PLEDRAN / Sud Eglise

Orientation d'Aménagement

PLU - Orientations d'aménagement -

PLEDRAN / Sud Eglise

Description du site

Le site jouxte le secteur commerçant et les équipements majeurs de Plédran. Plusieurs occupations sont présentes aujourd'hui en coeur d'îlot et la topographie est très marquée avec un point haut au Nord-Est.
Pas d'accès en partie Nord et Est car déjà construites. La parcelle borde un champ au sud amené à être construit. Des ouvertures sont possibles au sud et à l'ouest sur la rue Joseph Hervé.

Enjeux / Objectifs

-Accueil de nouveaux habitants dans la centralité de Plédran
-Mise en place de liaisons douces dans ce grand îlot bordé par les rues du Val, Bel Orient, Jean Louis Collin et Joseph Hervé.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de logements
- Trame douce
- Connexion avec la rue Joseph Hervé et le lotissement à venir au Sud
- Jeu avec la topographie
- Confortement de la rue Joseph Hervé

2/ Accessibilité
- Accès viaire depuis la rue Joseph Hervé
- Accès doux au Sud vers le lotissement « Le Clos Bel orient » rue Abbé Thomas

3/Programme
Surface totale de la zone : 0.65 hectare
Densité minimale de 23 logements/hectare

Nombre indicatif de logements : 15
dont 25% dédié au logement locatif social

Orientation d'Aménagement

6. RUE DES LILAS

PLEDRAN / Rue des Lilas

Orientation d'Aménagement

Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER

- Habitat diversifié
- Equipement/commerces
- Activité

LES PRINCIPES D'ORDONNACEMENT

- Façade urbaine à valoriser
- Façade végétale à qualifier/à créer
- Recul imposé
- Axe de composition

LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER

- Espace vert
- Espace public
- Mare à conserver
- Arbre à conserver
- Haie à conserver
- Mur à conserver
- Perçée visuelle
- Pqtri;oine architectural

EQUIPEMENT LIES AUX DEPLACEMENTS

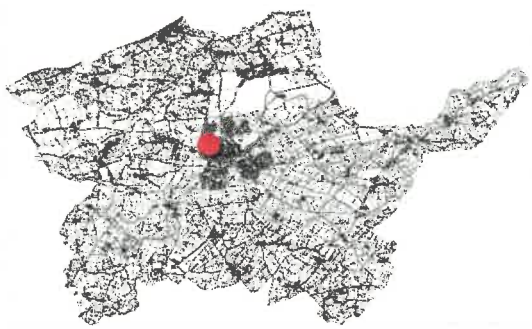
- Voie principale existante
- Voie à requalifier
- Amorce de liaison
- Principe de voirie
- Carrefour à aménager ou requalifier
- Principes d'accès piéton-cycles
- Espace réservé au stationnement

N O E S

0 10m 50m

PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Rue des Lilas



Description du site
Le site de la Rue des Lilas s'insert dans le tissu existant entre un lotissement ancien et une nouvelle opération. il s'inscrit en continuité de l'orientation de l'amménagement des Baragans au nord ouest de plédran.

Enjeux / Objectifs
- **Intensification urbaine**
- **Introduction d'une mixité de logements**
- **Mise en place de continuités douces et viaires**

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
Opération d'aménagement d'ensemble
Construction de logements
Mise en relation des quartiers Baragans et Est

2/ Accessibilité
- Accès depuis la rue des Lilas
- Connexion avec liaison piétonne

3/Programme
Surface totale de la zone : 0,6 hectare
Densité moyenne de 21 logements/ha

Nombre indicatif de logements : 12 (y compris logement existant)
dont 0% dédié au logement locatif social

Orientation d'Aménagement

7. TERRAIN « LIDL »

PLEDRAN / Terrain Lidl

Orientation d'Aménagement

PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Terrain LIDL

Description du site

Le site est positionné à la limite Ouest du secteur urbanisé de Plédran. Il constitue une des portes d'entrée de ville. Il jouxte un lotissement boisé, un secteur qui va s'urbaniser et une zone d'entreprises et de commerces.
Aujourd'hui, il est constitué d'un grand champ qui sera découpé, à terme, pour créer la contournante de Plédran.

Enjeux / Objectifs
- Structurer l'entrée de ville Ouest de Plédran
- Conforter la maille verte
- Prolonger les continuités douces
- Accueillir de nouveaux habitants

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de logements aux typologies variées
- Connexion douce entre la rue Saint Nicolas et la rue des Acacias
- Conservation et création de haies paysagères qui délimitent le site
- Recul par rapport à la rue Saint Nicolas en alignement avec la maison existante

2/ Accessibilité
- Accès viaire depuis la rue Saint Nicolas
- Accès doux au Nord par la rue des Acacias

3/Programme
Surface totale de la zone : 0.81 hectare
Densité minimale de 29 logements par hectare

Nombre indicatif de logements : 20
dont 20% dédié au logement locatif social

Orientation d'Aménagement

8. LE CREAC'H SUD

PLEDRAN / Le Creac'h Sud

Périmètre des Orientations d'aménagement

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER

- Habitat diversifié
- Equipement/commerces
- Activité

LES PRINCIPES D'ORDONNACEMENT

- Façade urbaine à valoriser
- Façade végétale à qualifier/à créer
- Recul imposé
- Axe de composition

LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER

- Espace vert
- Espace public
- Mare à conserver
- Arbre à conserver
- Haie à conserver
- Mur à conserver
- Perçée visuelle
- Potri;oine architectural

EQUIPEMENT LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voie principale existante
- Voie à requalifier
- Amorce de liaison
- Principe de voirie
- Carrefour à aménager ou requalifier
- Principes d'accès piéton-cycles
- Espace réservé au stationnement

N O E S

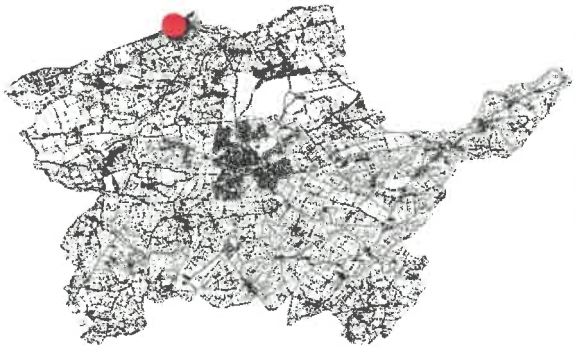
0 10m 50m

Orientation d'Aménagement

ville de Plédran

PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Le Creac'h Sud



Description du site
Le site est positionné en limite Nord de la commune, dans un lieu déjà urbanisé. Il constitue une dent creuse entre différentes parcelles bâties. A l'ouest et au nord de ce dernier, deux nouveaux lotissements ont été construits.

Enjeux / Objectifs
- Accueillir de nouveaux habitants
- Conforter ce quartier du Créac'h
- Donner une cohérence au secteur urbanisé

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de logements
- Connexion avec le lotissement au sud-ouest

2/ Accessibilité
- Accès viaire par le lotissement au sud-ouest du site
- Accès viaire depuis le la rue du Camp Péran

3/Programme
Surface totale de la zone : 0.44 hectare
Densité minimale de 16 logements par hectare

Nombre indicatif de logements : 7
dont 0% dédié au logement locatif social

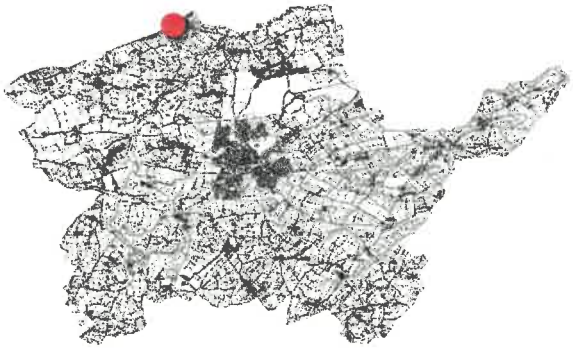
Orientation d'Aménagement

9. LE CREAC'H NORD

PLEDRAN / Le Creac'h Nord

PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Le Creac'h Nord



Description du site
Le site est positionné en limite Nord de la commune, dans un lieu déjà urbanisé. Il constitue une dent creuse entre différentes époques d'urbanisation.

Enjeux / Objectifs
- Accueillir de nouveaux habitants
- Conforter ce quartier du Créac'h
- Finaliser les lotissements réalisés

Orientation d'Aménagement

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Création de logements
- Connexion avec le lotissement au Sud par l'allée des Violettes et la rue des Coquelicots, en sens unique
- Liaison douce vers la rue du Camp de Péran
- Création d'une haie paysagère entre les maisons et le champs à l'Ouest

2/ Accessibilité
- Accès viaires depuis l'allée des Violettes et la rue des Coquelicots
- Accès doux au Nord-Est depuis la rue du camp de Péran

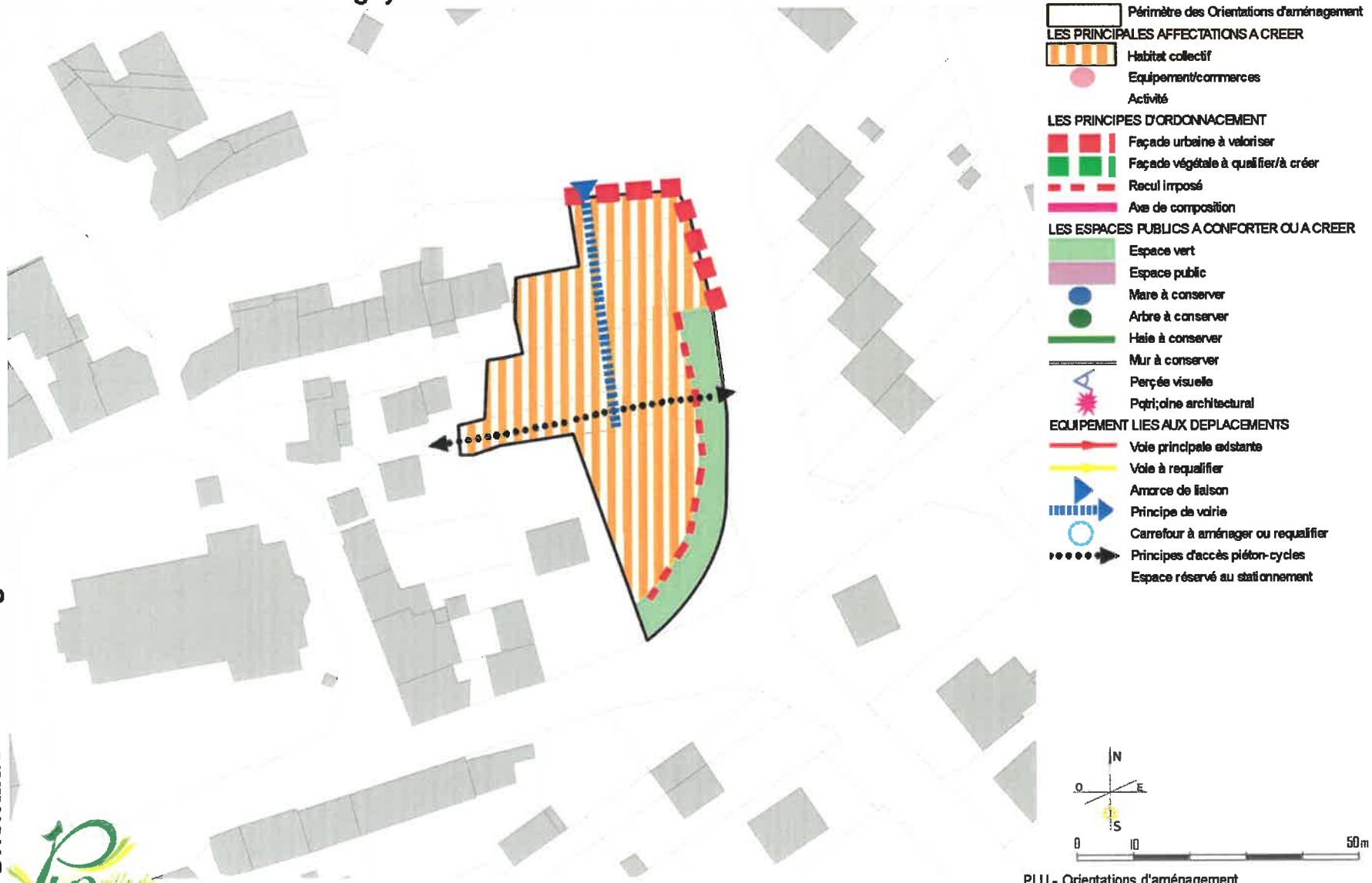
3/Programme
Surface totale de la zone : 0.61 hectare
Avoir une densité minimale de 15 logements par hectare

Nombre minimum de logements : 9
dont 20% dédié au logement locatif social

10. JULIEN TANGUY

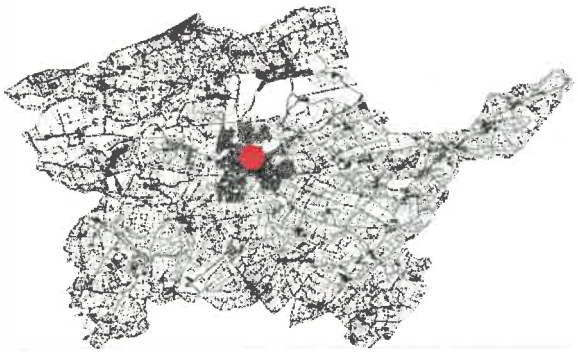
PLEDRAN / Place Julien Tanguy

Orientation d'Aménagement



PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Place Julien Tanguy



Description du site

Les parcelles sont positionnées à l'Est de l'église sur un site fortement marqué par la topographie. Un talus important vient marqué sa limite avec la rue Charles de Gaulle et la rue du Val. Le site vient constituer l'angle de la place Julien Tanguy et la rue Charles de Gaulle. Cette place récente n'est aujourd'hui, pas lisible en tant que lieu urbain.

Enjeux / Objectif

- Créer une opération d'ensemble dont les constructions viennent conforter l'image d'îlot urbain. En continuité architecturale avec la rue du Val et celle de la cité des jardins qui marque la place Julien Tanguy.
- Conforter les déplacements doux
- Accueillir de nouveaux habitants dans la centralité de Pledran

Orientation d'Aménagement

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation

- Positionner le bâti de manière structurante avec les rues Charles de Gaulle, du Val et la place Julien Tanguy
- Positionner les stationnements en coeur d'îlot
- Travailler l'interface entre le bourg ancien et les maisons individuelles groupées de la rue Charles de Gaulle
- Garder et confirmer les porosités pour les connexions douces entre le bourg et la rue Charles de Gaulle

2/ Accessibilité

- Pas d'accès rue Charles de Gaulle
- Accès place Julien Tanguy
- Liaison douce rue de l'Eglise

3/Programme
Surface totale de la zone : 0.21 hectare
Densité minimale de 43 logements par hectare

Nombre indicatif de logements : 9
Dont 40% de LLS mixte.

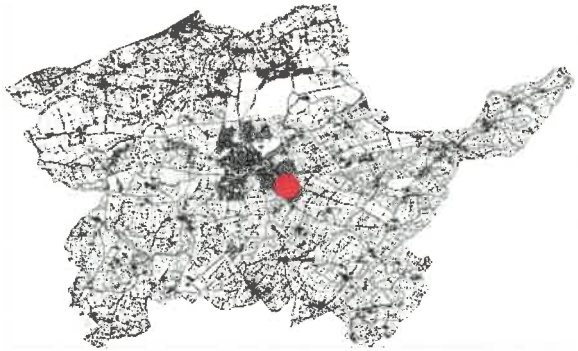
11. JOSEPH HERVE

PLEDRAN / Joseph Hervé

Orientation d'Aménagement

PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Joseph Hervé



Description du site
Le site est situé à l'entrée Sud Ouest de Plédran, le long de la rue Joseph Hervé. Cette voie a récemment changé d'aspect avec la contruction d'importants lotissements, dans la continuité duquel le site Joseph Hervé s'inscrit.

Enjeux / Objectifs
- S'inscrire dans le paysage, en préservant et implantant des haies bocagères
- Conserver une façade végétale sur la rue Joseph Hervé
- Offrir des maisons individuelles sur des terrains de tailles diversifiés
- Préserver l'avenir en créant des porosités avec le terrain agricole au Nord de la parcelle
- Penser connexion piétonne, notamment vers l'Est

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Structurer le site grâce à une trame de haies bocagères
- Construire des maisons individuelles

2/ Accessibilité
- Accès depuis la rue Joseph Hervé
- Accès piéton façade Est du terrain

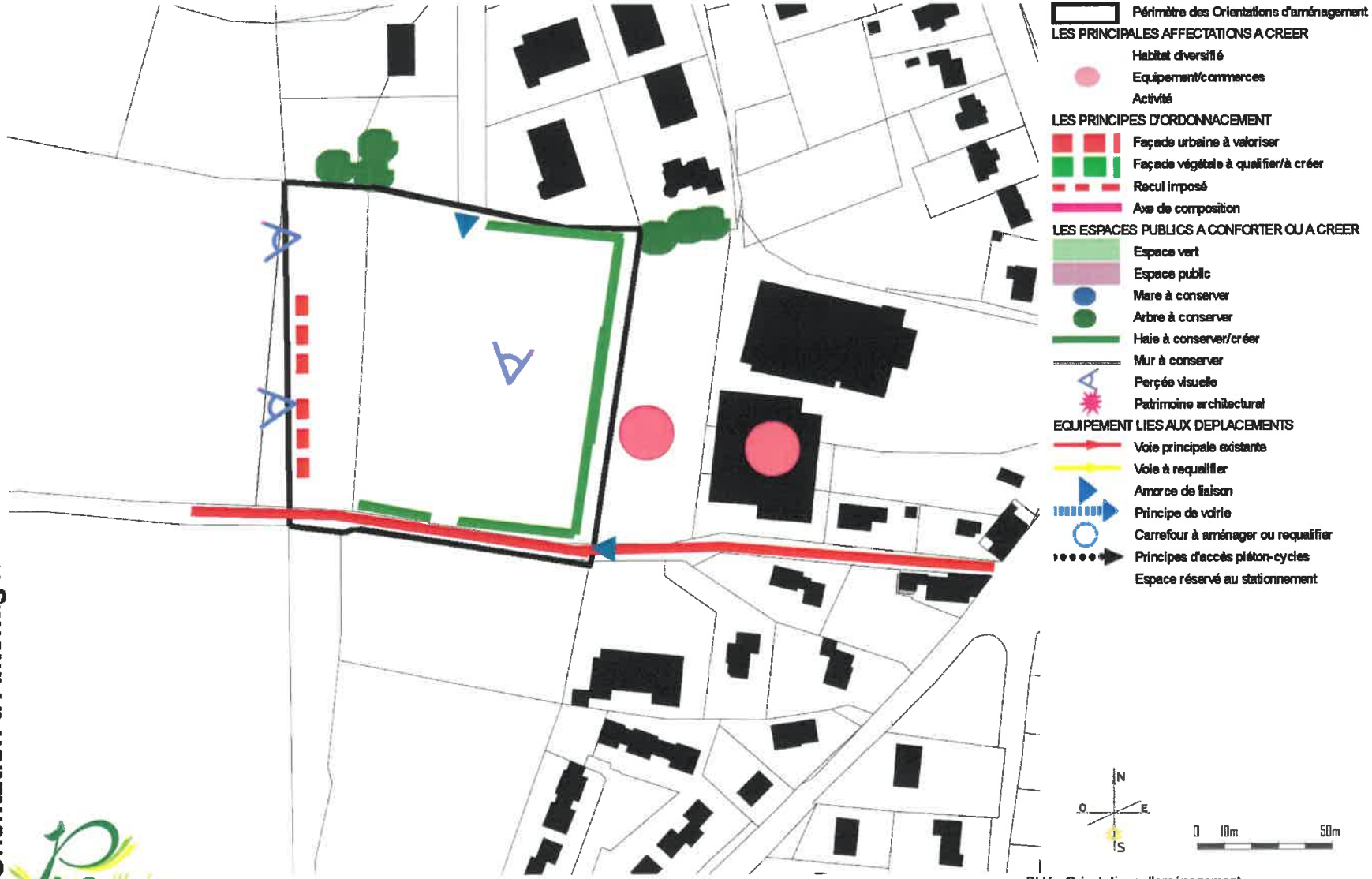
3/Programme
Surface totale de la zone : 0.44 hectare
Densité minimale de 20 logements à l'hectare

Nombre indicatif de logements : 9
dont 22% dédié au logement locatif social

Orientation d'Aménagement

12. ZONE D'ACTIVITES

PLEDRAN / ZA



Orientation d'Aménagement

PLU - Orientations d'aménagement

PLEDRAN / Zone d'Activités

Description du site

Le site de la Zone d'Activités se situe à l'Ouest du centre de Plédran, au niveau de l'entrée Ouest de la ville. Il se répartit au Nord de la rue de la Ville Guinvray. Le site se démarque par sa proximité aux équipements sportifs (salle omnisport, salle de tennis), et dans la continuité avec le secteur d'activités. Il offre une grande visibilité sur le paysage agricole ainsi que sur l'entrée de la ville de Plédran.

Enjeux / Objectifs

- Attention particulière à la silhouette de Plédran
- Densification de la zone d'activité
- Insertion dans la structure paysagère
- Attention particulière du traitement des limites,

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/Orientations paysagères et programmation
- Préservation des haies
- Attention particulière sur gabarit implantation du bâti, matériaux et couleurs : visibilité depuis la vallée, impact sur la silhouette de Plédran

2/ Accès
- Accès depuis la rue de la Ville Guinvray
- Accès depuis la rue Fulgence Bienvenue

3/Programme
Surface totale de la zone : 1.33 hectares

Activités

Orientation d'Aménagement