

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

# COMMUNE DE PLUDUNO

ETUDE D'UN PROJET URBAIN  
SUR LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MILLIERE

## Parti d'aménagement orientations et projet

Phase 2

Mars 2002

**JORAND & MONGKHOUN Urbanisme et Architecture Conseil**

17, rue Saint-Yves 22300 TREDREZ-LOCQUEMEAU

Tél : 02.96.35.73.93 Fax : 02.96.35.79.31 e-mail : JORAND-MONGKHOUN@wanadoo.fr

**Pascal CALLAREC Paysagiste**

rue Guergay 22310 PLESTIN-LES-GREVES

Tél : 02.96.35.02.56. Fax : 02.96.35.03.90. site internet : [www.compositeurs-de-jardins.com](http://www.compositeurs-de-jardins.com)

# INTRODUCTION

OBJET DE L'ETUDE

DEROULEMENT DE L'ETUDE

PREAMBULE

## 1. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU SITE

- 1.1. ATOUTS DU SITE, A MAINTENIR OU RENFORCER
- 1.2. CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

## 2. LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA ZONE

- 2.1. VARIANTE N°1
- 2.2. VARIANTE N°2
- 2.3. VARIANTE RETENUE

## 3. PROJET

- 3.1. PROGRAMME
- 3.2. DESCRIPTION DU PROJET
- 3.3. TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS
- 3.4. DISPOSITIONS PAYSAGERES ET PAYSAGERES

## CONCLUSION

## INTRODUCTION

### OBJET DE L'ETUDE

L'article 52 de la loi n° 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (et sa circulaire d'application du 13 mai 1996) a introduit un nouvel article L. 111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme visant à mieux maîtriser de développement urbain le long des voies les plus importantes.

Cette nouvelle législation est née du constat de désordre observé le long des axes routiers où les implantations d'activités notamment, ont été privilégiées au nom de l'accessibilité mais surtout de « l'effet vitrine ».

Partant de cette préoccupation environnementale sur l'état de dégradation du paysage des entrées de ville, l'article L.111.1.4 tente de répondre aux problèmes de l'urbanisation de long des grandes infra-structures. Son objectif est d'inciter les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation afin de promouvoir un urbanisme de qualité

En effet, cet article définit, en l'absence de projet global de développement, un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :

- 100 mètres pour les autoroutes et routes express,
- 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou d'un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans ces documents, pour les secteurs concernés, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La mise en œuvre d'un projet urbain et paysager sur ces zones d'entrée de ville permettra de ramener cette marge de recul à 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les constructions autres.

La commune de PLUDUNO étant concernée dans le secteur de la zone d'activité dit « de La Millière », en limite Est de commune, l'objet de la présente étude est de définir pour ces secteurs une occupation des sols et des règles d'urbanisme adaptées répondant aux objectifs de la loi.

## DEROULEMENT DE L'ETUDE

La présente étude se déroulera en trois phases successives que le groupe de travail et/ou le Conseil Municipal validera régulièrement à la suite de la présentation des résultats de chaque phase.

### PHASE 1 : Diagnostic du site (état des lieux et bilan) :

Au cours de cette phase d'étude seront effectuées :

#### **a) Le recueil des données de base nécessaires à la mise en œuvre de l'étude:**

- La collecte de documents bibliographiques, cartographiques et photographiques nécessaires à la connaissance du site d'intervention en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de fonctions et d'équipement.
- L'interrogation des personnes, administrations et organismes concernés par le projet lors d'une réunion.
- Une reconnaissance approfondie du site sous la forme d'enquêtes détaillées sur le terrain.

#### **b) Analyses et synthèses documentaires - bilan des contraintes et potentialités :**

Concrétisant les résultats des observations de terrain et des différents documents collectés seront dressées :

- Des planches analytiques précisant les caractéristiques remarquables du paysage (vues, haies, talus, arbres isolés, relief, occupation du sol, signalétique...), de l'urbanisation existante (type de constructions ou d'activités, implantations...), de l'architecture environnante (qualités du bâti, matériaux, hauteurs...), les contraintes en terme de nuisances (sonores, visuelles), de sécurité (visibilité, signalisation, vitesse, carrefours, accès...) ;
- Une planche de synthèse présentant les secteurs à préserver et mettre en valeur, les secteurs de développement possibles avec évaluation de leur capacité d'accueil ;

Le travail d'analyse et de synthèse des documents et avis recueillis permettra de dégager les atouts et contraintes du site ainsi que les grands objectifs d'aménagement à prendre en compte dans le projet urbain.

### PHASE 2 : Elaboration du parti d'aménagement :

Cette phase d'étude sera consacrée à l'élaboration du/des scénarii développement et d'aménagement pour la zone NAc ; seront en particulier traités le devenir des secteurs de mise en valeur et celui des secteurs de développement reconnus possibles par le diagnostic au regard des secteurs urbanisés alentours et de la trame viaire actuelle et/ou future.

#### **a) Schéma général d'intentions et ses variantes**

#### **b) Schémas sectoriels d'aménagement et de mise en valeur**

#### **c) Mise au point des schémas d'intentions et d'aménagement**

Après discussion du groupe de pilotage sur les différentes options, le parti retenu sera mis au point, notamment dans le respect des critères de qualité définis par les textes réglementaires (qualité de l'architecture, préservation de l'urbanisme et des paysages, exigences de sécurité, et limitation des nuisances) .

### PHASE 3 : La mise en forme des documents au regard du P.L.U. :

Il s'agira au cours de cette phase d'étude, de traduire en termes juridiques, conformément au Code de l'Urbanisme, le parti d'aménagement retenu par le groupe de pilotage, afin de procéder à la modification du P.L.U. Il s'agira notamment :

- de préciser ou modifier, s'il y a lieu, le zonage aux limites,

- d'intégrer au rapport de présentation une note présentant l'analyse du site et le parti d'aménagement proposé,
- d'adapter le règlement d'urbanisme correspondant à la zone,
- d'intégrer un cahier de recommandations architecturales et paysagères,
- de préciser les emplacements réservés utiles au projet,

## PREAMBULE

Ce document présente ici la seconde étape d'une démarche qui se déroule sur environ 8 mois et débouchera sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLUDUNO, afin d'y intégrer les dispositions du projet urbain.

Le présent rapport présente le projet d'aménagement d'ensemble de la zone qui découle des contraintes et spécificités du site mises en évidence lors de la première phase de l'étude. La confrontation de ces contraintes avec les souhaits de la municipalité a permis d'aboutir à la mise au point d'un projet d'aménagement d'ensemble de la future zone d'activités.

Il s'agit en effet, à ce stade de l'étude, de mettre en place un projet d'aménagement cohérent et respectueux de l'environnement, qui permettra ensuite de modifier le document d'urbanisme communal (Plan Local d'urbanisme) afin d'intégrer réglementairement les dispositions du projet urbain.

## 1. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU SITE

Le bilan des caractéristiques du site, établi à l'issue de la première phase de l'étude, est rappelé ci-après. Ces caractéristiques sont classifiées en fonction des atouts sur lesquels il est intéressant de s'appuyer pour valoriser le site, et des contraintes qu'il est nécessaire de prendre en compte afin de créer une zone d'activités fonctionnelle et intégrée au mieux dans son environnement.

### 1.1. Atouts du site, à maintenir ou renforcer :

#### ☐ Situation des terrains :

La situation des terrains en entrée d'agglomération est intéressante pour la future zone d'activités car elle bénéficie d'un « effet vitrine » intéressant du point de vue de l'attractivité commerciale.

#### ☐ Limitation des terrains :

La configuration des terrains entre un espace boisé classé et une zone d'habitat permet de bien cadrer et limiter d'éventuelles extensions linéaires.

Il faudra cependant être vigilant à ne pas développer, par la suite, une urbanisation linéaire le long du contournement Sud de Plancoët. Ceci empièterait de manière importante sur des terres agricoles.

#### ☐ Aspect paysager :

Le bâti ancien et les restes d'une trame bocagère sont des éléments valorisant du site à préserver autant que possible pour l'environnement de la future zone d'activités.

#### ☐ Réseaux :

La zone est bien desservie par les réseaux : eau, gaz et très prochainement par l'assainissement.

### 1.2. Contraintes à prendre en compte :

#### ☐ Situation des terrains :

L'« effet vitrine », considérée comme un atout pour la zone d'activité, constitue une contrainte pour la commune. Cette zone ne doit pas être assimilée à Plancoët et desservir le bourg de PLUDUNO, du fait de son éloignement, en focalisant l'animation communale. En terme d'image, cette zone d'activités devra plutôt servir de faire valoir pour la commune.

Un soin tout particulier doit donc être apporté au traitement architectural des constructions, au traitement des espaces extérieurs, ainsi qu'au traitement de la liaison avec le bourg (RD 794) (aménagement, signalétique...).

#### ☐ **Carrefour avec la VC 13 et les infrastructures existantes :**

Dans l'attente de la réalisation du projet de rond-point, l'aménagement des accès à la zone doivent être étudiés et les infrastructures existantes aménagées dans les meilleures conditions de sécurité.

- aménagement d'une voie de stockage pour les tourne-à-gauche depuis Plancoët, au niveau du carrefour avec la VC 13 ;
- aménagement de la VC 13 jusqu'au carrefour avec la voie qui dessert Centravet.

#### ☐ **Patrimoine :**

La présence d'un patrimoine architectural et végétal de qualité à proximité du site d'intervention nécessite de prendre des mesures de protection, notamment du hameau et des terrains de La Millière.

Ce patrimoine est aussi lié à l'histoire, en particulier à la vie de Châteaubriand qui a vécu à la fois sur Plancoët et sur PLUDUNO. L'urbanisation nouvelle devra autant que possible laisser vivre les traces de son passage dans le secteur de Monchoix.

#### ☐ **Paysage :**

Les relations de co-visibilité qu'entretient le site avec son environnement (tertre) implique de réfléchir à l'implantation des bâtiments, à leur couleur, mais aussi au traitement des toitures à cause des vues plongeantes.

L'absence de talus plantés offre des vues dégagées sur le site, notamment depuis la RD, qui se situe légèrement en surplomb des terrains.

Au niveau du Fréchet, toute la partie droite du site se découvre à la vue, ce qui peut « écraser » les habitations du hameau, qui se situent au point le plus bas du secteur.

Afin de préserver cette zone d'habitat, il sera nécessaire de prévoir une limite d'urbanisation douce, constituée par exemple de compositions végétales servant de transition physique et visuelle entre la zone d'activité et la zone d'habitat. Cette coupure verte créera également un avant-plan « naturel » permettant de mieux intégrer les futures constructions depuis les panoramas qui se découvrent depuis le tertre.

#### ☐ **Loi sur l'eau :**

En application de la loi sur l'eau, une étude concernant l'évacuation des eaux pluviales devra être réalisée. Le dimensionnement d'un ou plusieurs bassins de rétention sera alors effectué. D'autre part, la superficie de la zone à urbaniser étant inférieure à 20 ha, le projet est soumis à déclaration.

#### ☐ **Accès :**

Aucun accès direct sur la RD ne devra être créé.

L'urbanisation du secteur devra tenir compte des projets de rond-point et voiries, afin de pouvoir se raccorder, à terme, le mieux possible sur ces futures infrastructures.

## 2. LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA ZONE

Le projet de création d'une zone d'activités au lieu-dit « La Millière » sur la commune de PLUDUNO conduit à traiter l'entrée Ouest de l'agglomération de Plancoët, le long de la RD 768.

Ce secteur, destiné à recevoir des bâtiments d'activités artisanales ou commerciales, doit faire l'objet, vue sa situation de « vitrine », d'un traitement paysager spécifique adapté au site.

A partir du diagnostic du site, réalisé en première phase, et des souhaits de la commune, 3 solutions d'aménagement ont été envisagées en groupe de travail. Elles sont présentées ci-après.

Les 2 contraintes principales concernant l'aménagement de cette zone sont la prise en compte des futures infrastructures routières prévues par le Conseil Général, à savoir le projet de rond-point et le contournement Sud de Plancoët, mais aussi la desserte, dans les meilleures conditions de sécurité, du maximum de surface de terrains.

### 2.1. Variante n°1 :

#### 2.1.1. Contraintes :

Cette première variante fait la synthèse entre les contraintes évoquées plus haut, à savoir :

- Prise en compte des projets de rond-point et de contournement Sud de Plancoët :
  - en terme de surfaces d'emplacement réservé pour la réalisation de ces projets,
  - en terme de marges de recul qui en découlent (25 m par rapport à l'axe de ces futures infrastructures).
- Prise en compte du paysage et du patrimoine, et notamment :
  - des vues plongeantes depuis le tertre, des vues lointaines et de la situation des terrains en vitrine sur la RD 768,
  - des cônes du vue (axe tertre, clocher de Pluduno),
  - la préservation et la mise en valeur des abords du château de Montchoix.
- Prise en compte de la sécurité :
  - en terme d'accès à la zone : prévoir des accroches sécurisées sur la voirie communale et départementale existantes, ou futures et sécuriser les manœuvres de tourne-à-gauche,
  - en terme de desserte des terrains,
  - en terme de fonctionnement et de fréquentation : adapter la voirie existante, penser aux différents usagers (poids-lourds, autos, piétons, 2 roues...).

#### 2.1.2. La voirie interne :

La création d'une voirie interne à la zone doit permettre de desservir le maximum de terrains potentiellement constructibles, surtout ceux actuellement enclavés.

Dans un premier temps, en l'absence de rond-point, l'accès à la zone doit se faire par la VC13 qui débouche, elle-même, sur la RD 768.

Une voirie interne dessert l'ensemble des terrains, depuis la VC13 (dans le prolongement de celle qui dessert Centravet). Cette voie s'oriente ensuite selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est (bourg/tertre) permettant de maintenir les vues. Elle remonte ensuite vers la partie Est de la



zone, à droite de l'emprise de déviation. Cette partie Est est également directement accessible depuis la RD 768. La circulation s'effectue ainsi en boucle et de manière continue au travers de l'ensemble de la zone d'activités.

Après réalisation du rond-point et de la déviation, la zone est divisée en deux entités fonctionnant de manière autonome. La partie Est de la zone est toujours desservie par une voirie interne accessible depuis la RD 768. Cette voie se termine par une aire de retournement ; les entrées et sorties directes sur la déviation étant dangereuses à cet endroit où les automobilistes arrivent depuis une ligne droite. La partie à l'Ouest de la déviation est quant à elle uniquement accessible depuis le tourne-à-gauche de la RD 768. Pour des raisons de sécurité, seules les sorties seront autorisées sur le contournement de Plancoët.

### **2.1.3. Les carrefours et accès :**

#### **□ Le futur rond-point :**

Le projet d'aménagement d'ensemble de la zone doit permettre, à terme, d'intégrer la création du rond-point ainsi que la mise en service du contournement de Plancoët.

Cependant, l'accès à la ZA ne pourra déboucher directement sur le rond-point, celui-ci ayant déjà 6 branchements. L'accès s'effectuera donc toujours par la VC 13, d'où l'intérêt d'aménager un tourne-à-gauche suffisamment sécurisé et visible.

#### **□ Accès depuis la RD 768 :**

Il est proposé d'aménager un tourne-à-gauche sur la RD 768 pour améliorer le carrefour avec la VC 13. Ce tourne-à-gauche devra être visible de loin, que l'on vienne depuis Plancoët mais aussi depuis Lamballe afin de bien signaler le carrefour d'entrée de la ZA et de le sécuriser au mieux.

Un second tourne-à-gauche est aménagé côté Plancoët pour desservir la partie Est de la zone. Il s'agit d'un double tourne-à-gauche permettant également l'accès au chemin d'exploitation n°49. Ceci constitue une contrainte quant au positionnement de ce tourne-à-gauche par rapport aux parcelles de la zone d'activités.

Le choix de l'aménagement de ces tourne-à-gauche reste à déterminer : signalisation verticale (panneaux) + signalisation horizontale (peintures), ou terre-plein central plantés d'arbustes de 80 cm de haut permettant de signaler de loin le carrefour avec un effet de ralentisseur.

#### **□ Le carrefour VC 13/voirie interne :**

Le carrefour entre la future voirie interne et la VC 13 qui dessert Centravet sera légèrement élargi afin de permettre aux poids-lourds d'effectuer un demi-tour. Pour une bonne fluidité du trafic, il fonctionnera comme un rond-point (priorité aux véhicules déjà engagés) mais bénéficiera d'un traitement simplifié. Il s'agit uniquement d'un marquage au sol du rond central, soit par une résine, soit par un pavage.

La VC 13 devra être légèrement élargie jusqu'à la limite Sud de la zone NAcr afin de permettre un meilleur accès des gros véhicules. Il est donc proposé de reculer le talus de 1,5 à 2 m.

#### □ Les accès aux lots :

Les accès directs sur la RD 768 étant interdits, les lots seront uniquement accessibles depuis la voirie interne.

Les accès aux lots pourront être limités à 2 accès maximum (dont un accès livraison).

#### 2.1.4. Dispositions paysagères et environnementales :

Le traitement du végétal permet d'intégrer au mieux le projet dans son environnement. Cet aménagement consiste à :

- maintenir les éléments de paysage existants constitués de quelques arbres et talus,
- signaler les entrées de la zone par la plantation d'arbres tige de part et d'autre de la route
- valoriser les abords du château de Monchoix par l'aménagement d'un mail planté,
- traiter les limites de la zone par un étagement de la végétation (arbres, arbustes) afin d'atténuer les masses bâties depuis les vues lointaines et plongeantes,
- traiter la marge de recul de manière homogène sur tout son linéaire. Cet aménagement consiste en un tapis engazonné ponctué de bosquets d'arbustes qui permettent de ponctuer et d'animer l'espace,
- traiter la voirie interne en voie urbaine : chaussée véhicules et contre-allée plantée d'arbres tige pour les piétons et 2 roues,
- traiter de manière simple l'emprise de la future voirie par une surface de gazon.

Le point bas de la zone, en bordure des habitations, pourrait être affecté à un bassin de rétention bénéficiant d'un traitement paysager constitué de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbres et arbustes.

#### 2.1.4. Bilan des surfaces aménagées :

Surfaces constructibles : 7,1 ha constructible

Surface marge de recul : 2 ha

Soient 9,1 ha de terrains à vendre.

Linéaire de voirie interne à créer : 450 ml

Emprise de voirie départementale : env 1,3 ha.

## **2.2. Variante n°2 :**

Cette esquisse d'aménagement ayant été présentée en Conseil Municipal du 7 février 2002 a fait l'objet de plusieurs remarques, notamment concernant :

- le problème d'emplacement du bassin de rétention (ce n'est pas le point le plus bas site),
- la voirie interne côté Est ne tient pas compte de la propriété de « Lidl », qui a déjà le projet de construire un établissement commercial,
- la voirie interne descend trop vers le Sud ce qui paraît inutile tant que la déviation n'est pas réalisée. Le Conseil Municipal souhaiterait plutôt que cette voirie interne poursuive la rue de Centravet jusqu'au futur rond-point.

Une variante d'aménagement tenant compte de ces remarques a donc été proposée.

### **2.2.1. La voirie interne :**

En tenant compte des souhaits de la municipalité, il est proposé la création d'une voie interne, dans le prolongement de celle qui dessert l'entreprise Centravet. Cette voie pourrait déboucher à terme sur le rond-point une fois celui-ci réalisé.

Cette solution élimine toute possibilité de liaisons entre les 2 secteurs constructibles de part et d'autre de l'emprise de la future déviation de Plancoët. C'est pourquoi, une voirie interne, qui se termine par une aire de retournement, dessert la partie à l'Est de la future déviation. Cette voirie perpendiculaire à la RD 768, prend mieux en compte les propriétés déjà acquises par des constructeurs potentiels.

### **2.2.2. Les carrefours et accès :**

Les accès depuis la RD 768 s'effectuent de la même façon que dans la première variante, c'est-à-dire par la création de deux tourne-à-gauche sur la RD 768.

### **2.2.3. Les dispositions paysagères :**

Les dispositions paysagères de cette variante sont identiques à celles de la première proposition, à l'exception de la localisation du bassin de rétention, mieux situé de l'autre côté de l'emprise de voirie, dans la pointe Sud-Ouest de la zone.

### **2.2.4. Bilan des surfaces aménagées :**

Surfaces constructibles : 6,5 ha constructible  
Surface marge de recul : 2 ha  
Soient 8,5 ha de terrains à vendre.  
Linéaire de voirie interne à créer : 300 ml  
Emprise de voirie départementale : env 1,3 ha.

Cette proposition présente trois inconvénients majeurs :

- La création d'un branchement supplémentaire (projet actuel à 6 connexions) sur le futur rond-point n'est pas envisageable compte-tenu de son positionnement et de son dimensionnement actuel.
- Les terrains au Sud de la voirie interne seront mal desservis et trop profonds tandis que côté RD 768, le linéaire de « vitrine commerciale » est limité (terrains en pointe inutilisables).
- La dimension paysagère du site, notamment les relations de co-visibilité avec l'environnement, n'est plus prise en compte.

### 2.3. Variante retenue :

Après discussion en groupe de travail, il a été envisagé d'adopter une solution intermédiaire à ces 2 variantes.

Dans cette troisième solution, le secteur Est de la zone est desservi par une voirie interne qui se termine par une aire de retournement. Ce secteur pourrait recevoir 2 activités sur les 2 parcelles existantes (dont 1 est propriété de Lidl).

Le secteur à l'Ouest de l'emprise du contournement serait desservi par une voirie interne parallèle à la RD, qui basculerait vers le Sud, comme dans la première variante, sans descendre trop bas et qui se terminerait également par une aire de retournement.

Le bassin de rétention des eaux pluviales serait toujours implanté dans la partie Sud de la zone mais à l'Ouest de la déviation au point le plus bas. Il serait accessible par un chemin carrossable depuis l'aire de retournement.

#### □ Bilan des surfaces :

Surfaces constructibles : 6,5 ha constructible

Surface marge de recul : 2 ha

Soient 8,5 ha de terrains à vendre.

Linéaire de voirie interne à créer : 250 m

Emprise de voirie départementale : env 1,3 ha.

### 3. PROJET

#### 3.1. Programme :

Le programme d'aménagement de la zone comprend la création de lots à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, l'aménagement des accès, des voiries de desserte et du/des bassins de rétention.

Le nombre de lots à créer n'est pas encore défini. Il dépendra essentiellement des demandes des constructeurs. Néanmoins, on peut estimer la surface commercialisable à près de 8,5 ha, pour une surface constructible de 6,5 ha environ.

#### 3.2. Description du projet :

Le plan d'aménagement montre :

- le tracé de la voirie interne à la future ZA, en particulier les débouchés sur la voirie existante,
- les aménagements de carrefours,
- le repérage des talus et alignements d'arbres à préserver,
- l'ensemble des plantations à créer, en particulier le traitement de la marge de recul,

#### 3.3. Traitement architectural des constructions :

Afin de définir une image et une harmonie d'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires seront à mettre en place au niveau :

- des accès aux terrains : nombre d'accès limité,
- de l'évacuation des eaux pluviales : nécessité de réaliser un bassin de rétention en application de la loi sur l'eau,
- de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives : préciser les nouvelles marges de recul le long des différents type de voies.
- du traitement architectural des constructions : préciser le traitement des toitures terrasses, le type de matériaux, de couleurs préconisés, le type de clôtures, le traitement des enseignes (localisation, hauteur, nombre),
- du traitement des espaces extérieurs : traitement des limites de la zone pour préserver les vues lointaines et plongeantes, traitement homogène de la marge de recul, traitement des clôtures, traitement des espaces privatifs notamment aires de stationnement, de stockage...

#### 3.4. Dispositions paysagères et environnementales :

##### 3.4.1. Le végétal :

La présence immédiate du bois de Monchoix, déjà protégé au Plan Local d'Urbanisme, et de quelques alignements d'arbres et talus contribue à donner une image positive du site. Le projet d'aménagement doit donc préserver autant que possible les alignements d'arbres non encore protégés et intégrer également la plantation de végétaux afin de :

- favoriser l'intégration paysagère des constructions, notamment par rapport aux vues depuis le tertre,
- servir de transition avec les zones d'habitation limitrophes (espace tampon),
- marquer les limites de propriétés,

- valoriser l'image de la zone d'activités.  
Ainsi, il est envisagé :

- ❑ le maintien des éléments de paysage existants constitués de quelques arbres et talus,
- ❑ de signaler les entrées de la zone par la plantation d'arbres tige de part et d'autre de la route :
  - *fagus sylvatica* (hêtres),
  - ou *Acer campestre* (érable),
  - ou *Quercus palustris* (chêne).
- ❑ la mise en place d'un fond végétal, venant asseoir la zone d'activités dans son environnement, et permettant d'atténuer les masses bâties depuis les vues lointaines et plongeantes. Composition de baliveaux et d'éléments plus bas (arbustes).
  - baliveaux 200/250 *Fagus sylvatica* (hêtres),
  - *ilex aquifolium* alaska (houx),
  - *rosa pteracantha*.
- ❑ la création d'alignements d'arbres tige pour atténuer l'impact des constructions, signaler ou renforcer les effets de perspectives, et valoriser les abords du château de Monchoix :
  - *Fagus sylvatica* (hêtres),
  - Ou *Acer campestre* (érable),
  - Ou *Quercus palustris* (chêne).
- ❑ de traiter de la marge de recul de manière homogène sur tout son linéaire :
  - engazonnement,
  - *ilex aquifolium* alaska (houx),
  - *parrotia persica* en parapluie.
- ❑ de traiter de manière simple et économe l'emprise de la future voirie :
  - gazon.
- ❑ de signaler les aménagements de tourne-à-gauche par la plantation d'arbustes en terre-plein central :
  - *cornus stolonifera* kelsey (cornouiller).
- ❑ d'intégrer le bassin de rétention dans un aménagement paysager d'ensemble marquant l'entrée d'agglomération depuis la future liaison avec Bourseul :  
Sur espace engazonné bosquets composés de :
  - *salix caprea* (saule marsault),
  - *corylus avellana* (noisetier),
  - *quercus cerris* (chêne).

Ces dispositions réglementaires seront accompagnées des recommandations architecturales et paysagères décrivant plus précisément le traitement architectural des constructions, le choix des essences végétales, le traitement des espaces extérieurs qu'ils soient privés ou publics (voirie, marges de recul).

### 3.4.2. Les réseaux :

L'ensemble du secteur est desservi en gaz, eau, électricité, téléphone et sera prochainement raccordé au réseau d'assainissement.

Le site de la future zone d'activités est donc aisément raccordable aux différents réseaux. Ces raccordements seront réalisés en souterrain.

Concernant l'évacuation des eaux pluviales, en application de la loi sur l'eau, il sera réalisé un (ou plusieurs) bassin de rétention permettant de recueillir ces eaux. De plus, la zone à urbaniser étant comprise entre 1 et 20 ha, le projet est soumis au régime déclaratif.

## CONCLUSION

L'ensemble de ces dispositions a pour objet d'intégrer la dimension qualitative dans le projet urbain. Elles s'appliqueront aux acquéreurs mais aussi à l'aménageur de la zone.

Avec cet outil d'urbanisme réglementaire qu'est le P.L.U., la collectivité sera à même de trouver les voies de la concertation permettant d'établir entre les différents acteurs les bases de ce projet associant souci de développement économique à une démarche de projet valorisant le cadre de vie.

Les dispositions du projet urbain seront intégrées au P.L.U. après modification de celui-ci : le règlement de la zone sera précisé et sera accompagné d'un cahier de recommandations pour ce qui concerne les dispositions en matière d'architecture et de traitement des espaces extérieurs.

DIRECTION LE BOURG ET MATTIGNON

Le Petit Bignon

160

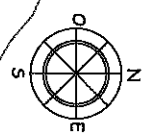
128

127

252

122

Route



DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
COMMUNE DE PLUDUNO
ETUDE DE PROJET URBAIN
ZA DE LA MILLIERE
PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
JORAND & MONSIEUX
Mars 2002 - Urbanisme et Architecture Coeur - 1/2500

LA MAISON NEUVE

51

32

54

55

120

56

57

121

303

257

261

260

137

138

139

140

146

147

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

DIRECTION LAMBALE

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

DIRECTION PLANCÔET

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

LEGENDE:

- A: Arbres en baliveau + arbustes
- A': Arbustes en complément des arbres existants
- B: Arbres tige
- C: Talus recomposés
- D: Bosquet d'arbustes sur engazonnement
- E: Bosquet d'arbres + arbustes sur gazon
- Elément végétal à maintenir

