

Commune de Jugon-les-Lacs

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement

PROCEDURE	ARRET	APPROBATION
Révision du P.L.U.	Par délibération du Conseil Municipal du 01/04/2010	Par délibération du Conseil Municipal du 16/12/2010



Orientations d'aménagement

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux

Prévoir une offre diversifiée en logements

Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.

Créer un ou des chemins piétonniers et / ou cyclables au sein du secteur aménagé et assurant des liaisons interquartiers

Créer une voirie de faible emprise, traitée comme voie de desserte de quartier pour sécuriser les flux.

Traiter l'entrée de bourg de manière paysagère et souligner son caractère champêtre en y maintenant un recul de 15 m des constructions par rapport à l'axe de la RD n° 16.

Assurer la continuité piétonnière et/ou cyclable le long de la rue des Ecoles jusqu'à la RD 16

Adapter l'implantation des constructions à la topographie du secteur, pour en assurer une insertion harmonieuse dans le site

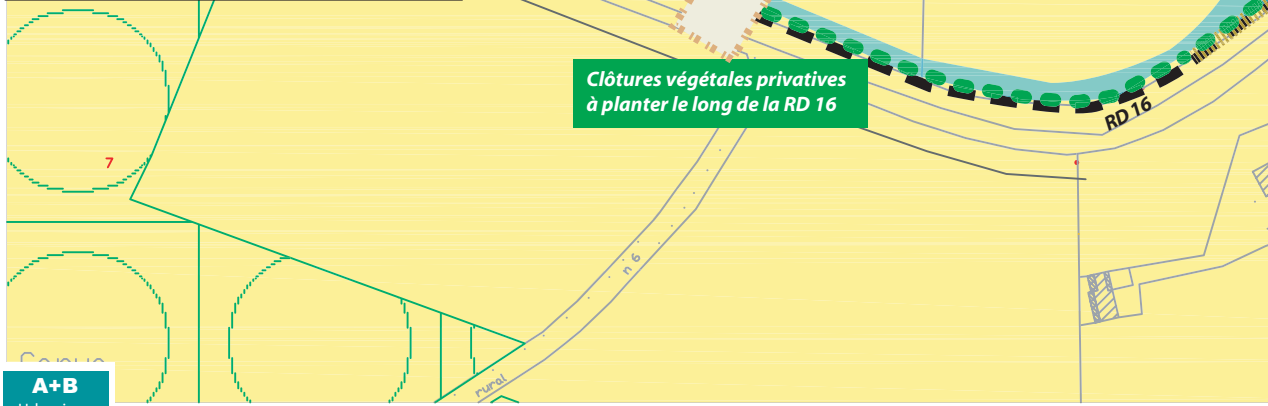
Assurer la liaison routière entre la rue des Ecoles (à l'ouest) et le lotissement de Liseux à l'est

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment non imperméabilisés, à dominante végétale. Il est recommandé d'imposer le maintien d'au moins 20 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privée et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

Action d'accompagnement : Assurer la sécurisation des flux en entrée de bourg, maintenir et faire ressentir le caractère champêtre de cette entrée du bourg

Assurer les relations interquartiers par cheminement piétonnier et/ou cyclable (devant être agréable et sûr) accompagné d'un traitement adapté des intersections entre ces cheminements et les voies routières

Clôtures végétales privées à planter le long de la RD 16



Légende

	Principes de voirie de desserte principale à créer		Haies, arbres existants à préserver ou à planter
	Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)		Talus végétal à maintenir
	Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer		Principe indicatif d'organisation du bâti à caler selon les prescriptions de la ZPPAUP (parallèle aux courbes de niveau)
	Espace destiné à la gestion des eaux pluviales		Recul d'inconstructibilité (15 m de l'axe de la RD 16) et traitement paysager à caractère champêtre requis dans ces marges de recul

Commune de Jugon-les-Lacs

Aménagement d'un complexe sportif sur le bourg

Projet Urbain - Orientations d'aménagement

Espace à traiter de manière paysagère où les constructions et les installations ne sont pas admises à l'exception :

- des cheminements piétonniers / cyclables, réseaux d'intérêt général
- des équipements d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à la gestion et à l'écoulement des eaux pluviales, mais à condition d'être réalisées sous forme de noues ou bassins ou fossés traités de manière à participer à la qualité paysagère du secteur

Périmètre du secteur d'étude

Chercher à assurer un traitement des façades Nord et Ouest du site, avec plantations d'arbres * de haute tige et d'essences arbustives*, isolant le secteur de la RN 176.
(* essences locales admises - cf. liste dans la ZPPAUP)

Assurer un traitement paysager de l'aire de stationnement. (Limiter la perception des véhicules stationnés depuis la rue des Ecoles)

Variante 2:
(en cas de format supérieur du complexe sportif)
Parking public
(capacités : env 150 places)

Limiter le nombre d'accès directs créés sur la rue des Ecoles

Secteur AUlz : recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RN 176 (pour toutes constructions et installations sauf cas visés ci-contre relatifs aux marges de recul) ;

Conservier les arbres de haute tige existants, notamment ceux localisés en façade Nord du site (sous réserve d'un état sanitaire satisfaisant)

Conservier les arbres de haute tige à feuilles caduques existants (sous réserve d'un état sanitaire satisfaisant) et les compléter de plantations similaires en alignements :

- en façade nord du secteur d'étude (côté RN 176),
- en façades est et ouest du secteur AUlz, notamment en limite de terrains agricoles à l'ouest

Envisager la desserte du secteur par des cheminements piétonniers / cyclables, permettant de le relier avec le bourg, les écoles, St Igneuc (bourg)

Espaces verts (espaces de loisirs, de détente)
Possibilités d'aménagement évolutif (réversible)

Loge du gardien
P public (capacités : env 100 places)
P public
P sportifs / arbitres

Secteur AUlz : recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la rue des Ecoles (pour toutes constructions et installations sauf pour passage et réalisation de voirie et réseaux d'intérêt général) ;

Conservier un talus végétal en bordure de la rue des Ecoles, devant être ouvert par endroit pour faciliter les accès et pour une mise en valeur du site perçu depuis la rue des Ecoles.

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.



A+B
Urbanisme & Environnement

Echelle :
1/2000

N
NORD

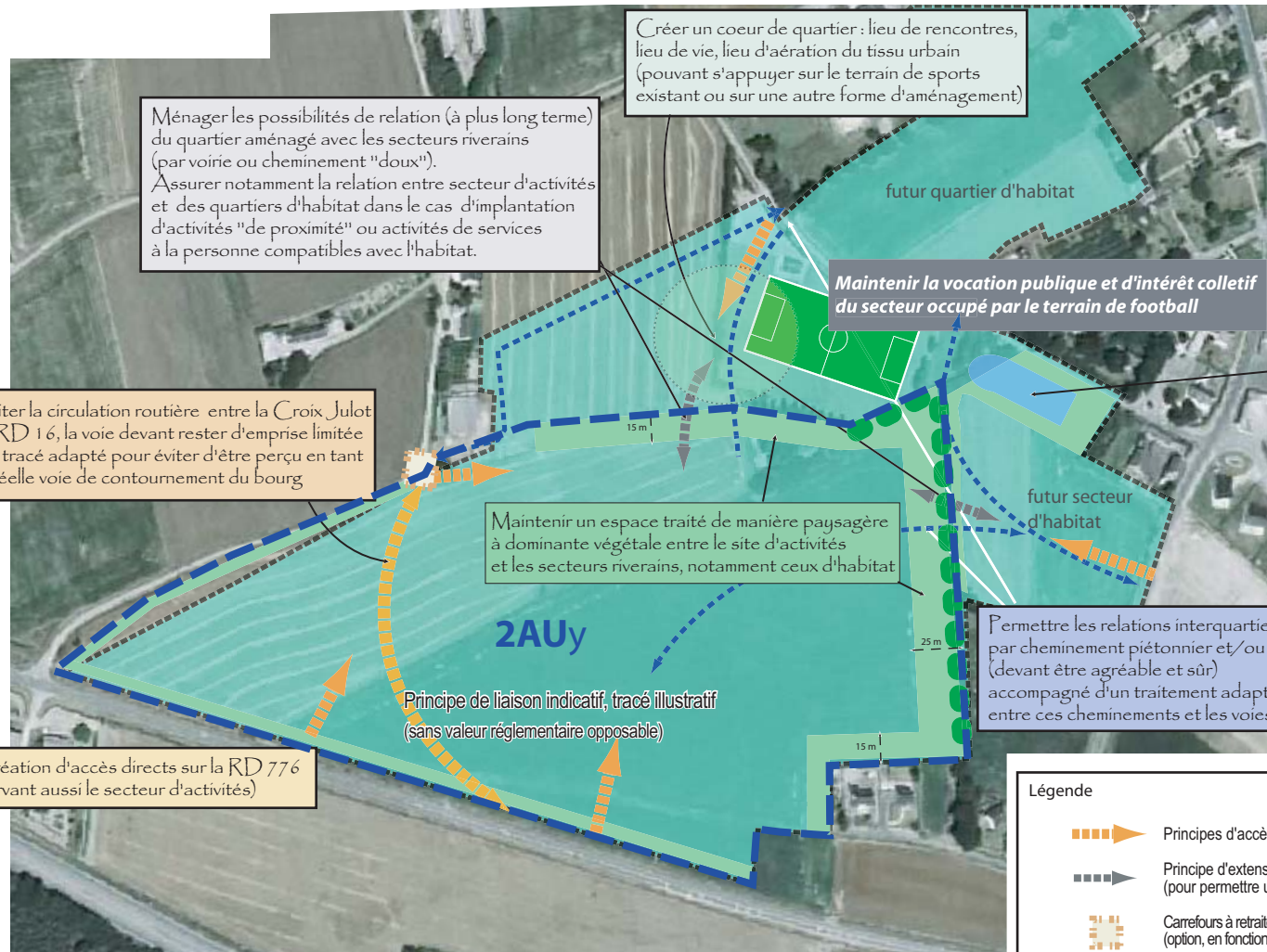
Eléments de légende

- Voie routière
- Parc de stationnement ouvert au public
- Parc de stationnement réservé aux sportifs
- Cheminement ou parcours piétonnier
- Emprise close du terrain de football (catégorie 4)
- Espaces verts traités de manière paysagère ouverts au public
- Arbres à conserver / à planter (illustration schématique, emplacement indicatif)
- Noue ou bassin paysager (traitement et régulation des eaux pluviales)

Orientations d'aménagement

**Principes d'aménagement des secteurs à urbaniser
"Ouest bourg de St Igneuc", plus spécifiquement du secteur 2AUy**

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.



Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment non imperméabilisés, à dominante végétale. Il est recommandé d'imposer le maintien d'au moins 20 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privée et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

Assurer la gestion des eaux pluviales, notamment leur régulation par noues ou bassins paysagers situés à l'aval hydraulique du site aménagé.

Préserver en ce sens de toute urbanisation le secteur humide recevant naturellement les eaux de ruissellement du bassin versant concerné par les projets d'aménagement urbain, ce secteur humide pouvant être aménagé pour optimiser et garantir le traitement quantitatif et qualitatif des eaux de ruissellement des espaces à urbaniser.

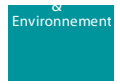
Limiter la création d'accès directs sur la RD 776 (voie desservant aussi le secteur d'activités)

— Périimètre du secteur 2AUy visés par les orientations d'aménagement

Echelle : 1/4000

Légende

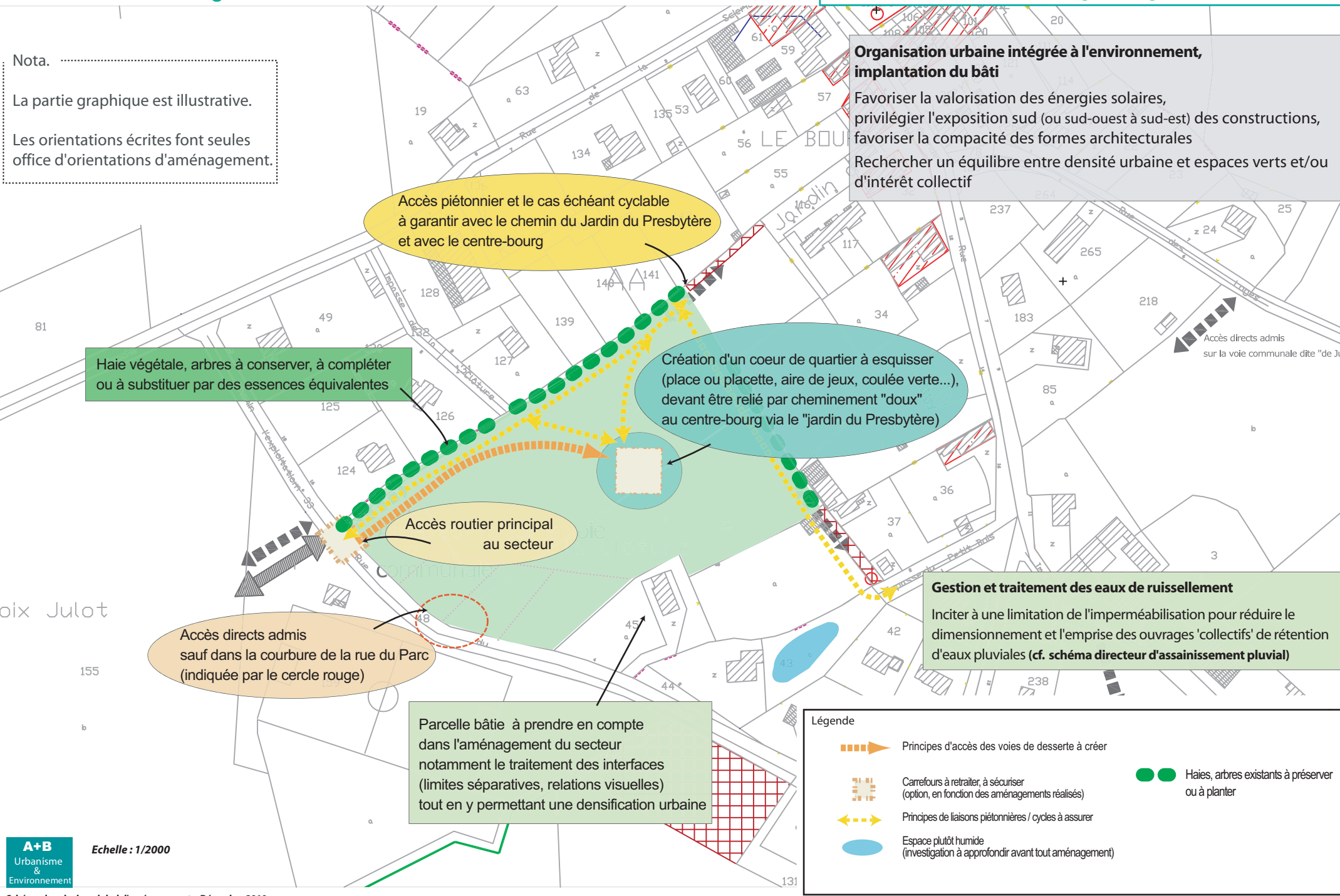
- Principes d'accès des voies de desserte à créer
- Principe d'extension de la voirie à ménager (pour permettre un développement urbain ultérieur)
- Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- Espace à préserver pour la gestion des eaux pluviales
- Haies, arbres existants à préserver ou à planter
- Principe indicatif de continuité ou de coulée végétale à intégrer au projet d'aménagement du secteur à urbaniser



Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement du secteur à urbaniser "la Clôture" au sein du bourg de St Igneuc (secteur 1AU7m)

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.



Organisation urbaine intégrée à l'environnement, implantation du bâti
Favoriser la valorisation des énergies solaires, privilégier l'exposition sud (ou sud-ouest à sud-est) des constructions, favoriser la compacité des formes architecturales
Rechercher un équilibre entre densité urbaine et espaces verts et/ou d'intérêt collectif

Accès piétonnier et le cas échéant cyclable à garantir avec le chemin du Jardin du Presbytère et avec le centre-bourg

Haie végétale, arbres à conserver, à compléter ou à substituer par des essences équivalentes

Création d'un coeur de quartier à esquisser (place ou placette, aire de jeux, coulée verte...), devant être relié par cheminement "doux" au centre-bourg via le "jardin du Presbytère)

Accès routier principal au secteur

Accès directs admis sauf dans la courbure de la rue du Parc (indiquée par le cercle rouge)

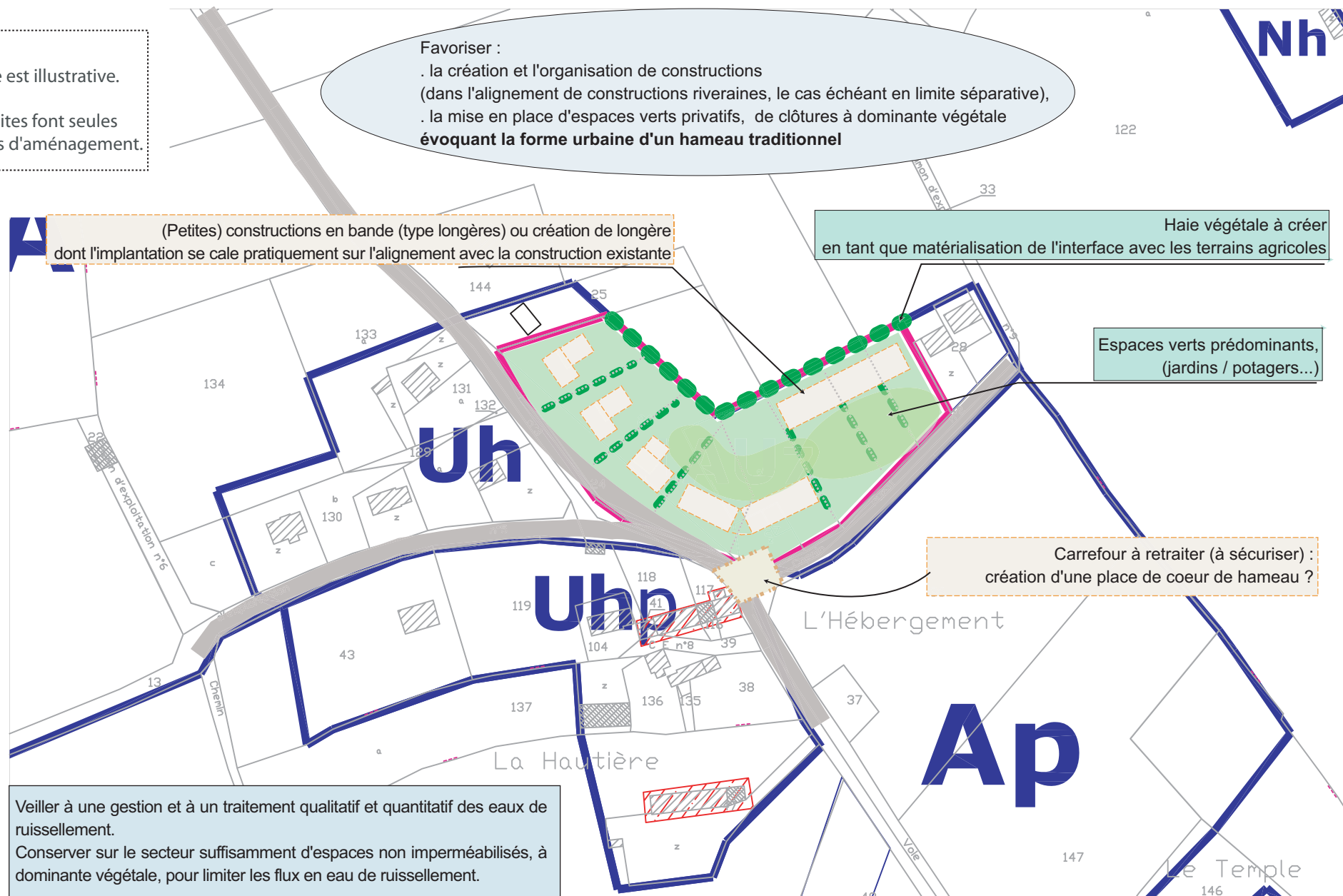
Parcelle bâtie à prendre en compte dans l'aménagement du secteur notamment le traitement des interfaces (limites séparatives, relations visuelles) tout en y permettant une densification urbaine

Gestion et traitement des eaux de ruissellement
Inciter à une limitation de l'imperméabilisation pour réduire le dimensionnement et l'emprise des ouvrages 'collectifs' de rétention d'eaux pluviales (cf. schéma directeur d'assainissement pluvial)

Légende

- Principes d'accès des voies de desserte à créer
- Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- Espace plutôt humide (investigation à approfondir avant tout aménagement)
- Haies, arbres existants à préserver ou à planter

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules
office d'orientations d'aménagement.



Aménagement du hameau de "La Tourelle"
en entrée Est de Lescouët - Jugon

Projet Urbain - Orientations d'aménagement

- Reculs inconstructibles et traitement paysager par rapport aux voies et emprises publiques
- Trame végétale

Secteur 1AU5 : recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RN 176 (sauf cas visés en légende de bas de page relative aux marges de recul) ; pour toutes constructions et installations

Conserver les arbres de haute tige à feuilles caduques existants (sous réserve d'un état sanitaire satisfaisant) et les compléter de plantations similaires en alignements :
- en façades nord et ouest du secteur 1AU5 (côté RN 176),
- en façades nord, sud et surtout ouest du secteur 1AU4 (en limite de terrains agricoles)
- voire en limite séparative des parcelles intégrées au secteur d'étude

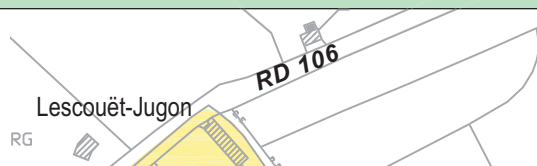
Secteur 1AU5 (au Nord de la RD 776) : absence de recul minimal par rapport à la RD 776 mais implantation imposée des constructions principales dans une bande de 25 m de profondeur définie par rapport à la limite d'emprise de la RD 776. Admission des extensions de constructions principales et des annexes et dépendances aux constructions principales à plus de 25 m (tout en respectant le recul minimal de 40 m défini par rapport à l'axe de la RN 176)

Secteur 1AU4 au Sud de la RD 776 : recul minimal de 5 m par rapport à la RD 776 et par rapport à la RD 106 sauf pour les constructions principales pré-existantes établies dans la marge de recul, dans ce cas, les extensions et annexes de ces constructions ne peuvent davantage réduire la marge de recul que respectent ces constructions pré-existantes par rapport à la limite d'emprise des voies publiques concernées (RD 776 et RD 106)

Favoriser la réalisation d'un cœur de jardins-potagers ou d'un espace commun végétal assurant la transition et/ou les relations entre habitations établies sur le secteur 1AU4

Privilégier des plantations végétales sur talus composées d'essences locales* en limite séparative et en composition de clôtures, le type de plantations devant être réalisées en harmonie et en cohérence avec les plantations existantes sur le secteur :

Essences locales arbustives retenues pour la formation de clôtures "naturelles" en limite séparative :
* buis, pruneliers, aubépines, noisetiers, charme, érable, cornouiller, houx, fragon, troène, bourdaine, chèvrefeuille, lilas, fusain, ronce




0 100 m 200 m

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
1/4000



 Espace à traiter de manière paysagère où les constructions et les installations ne sont pas admises à l'exception :
- des extensions de constructions principales existantes dans les marges de recul par rapport à la RD 776 sous réserve de ne pas davantage diminuer la marge de recul des constructions existantes par rapport à cette voie ;
- des équipements d'intérêt général, notamment ceux nécessaires à la gestion et à l'écoulement des eaux pluviales, mais à condition d'être réalisées sous forme de noues ou bassins ou fossés traités de manière à participer à la qualité paysagère du secteur

 lot végétal urbain / ensemble d'espaces verts privatifs ou espace vert collectif

 Haies, arbres à planter

Légende

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Aménagement du hameau de "La Tourelle"
en entrée Est de Lescouët - Jugon

Projet Urbain - Orientations d'aménagement

■ Axes de composition urbaine et d'intégration visuelle du projet d'aménagement

■ Conditions de desserte du site et de sécurisation des flux

Le hameau de la Tourelle :
un futur point de centralité urbaine entre Chantelou et Lescouët-Jugon
Affirmer son caractère urbain :
= recul assez limité par rapport aux RD776 et RD 106 (cf. reculs)

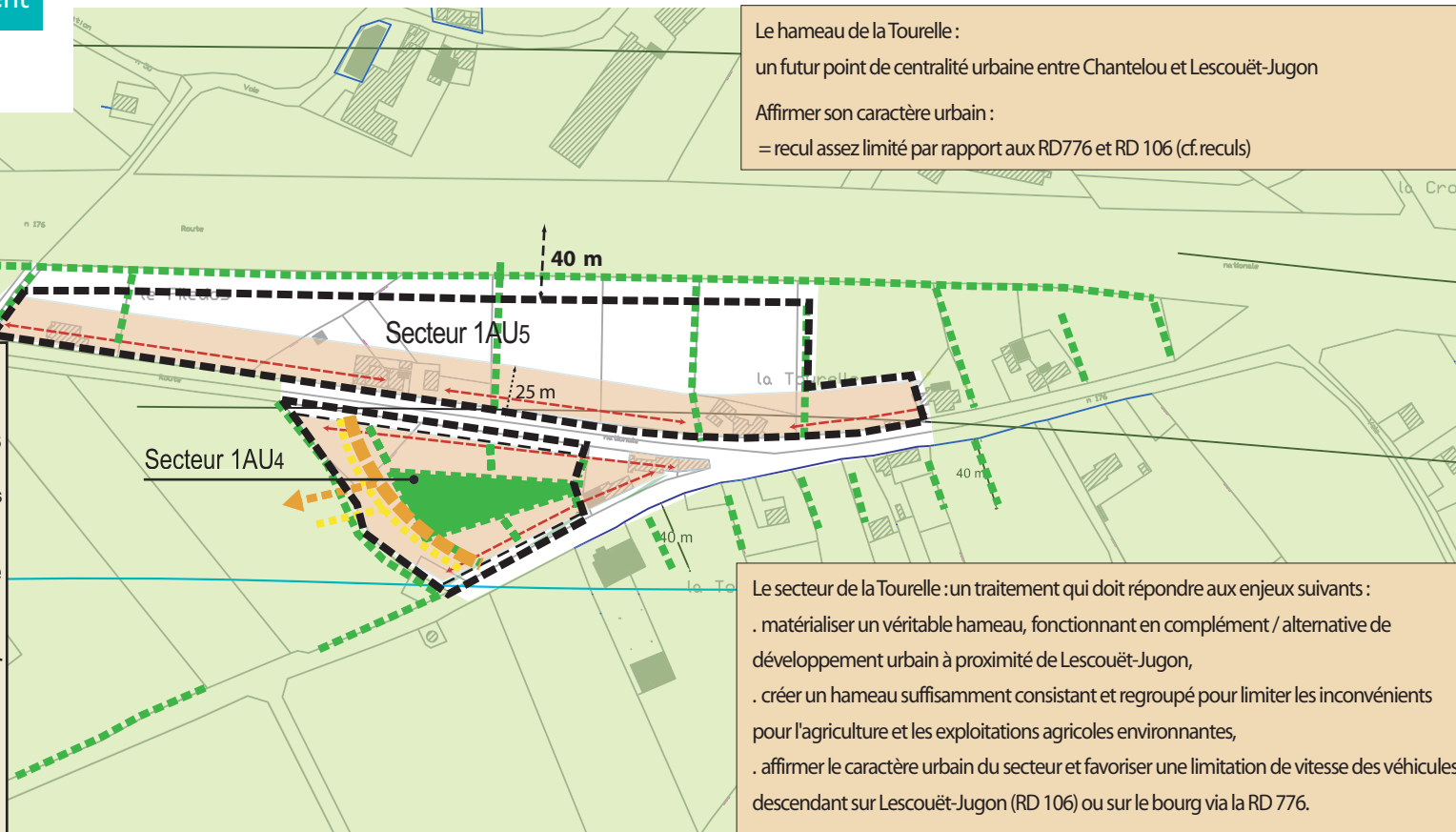
Interdire la création de tout accès direct sur la RN 176

Privilégier des accès directs jumelés sur les voies départementales (RD 776 et RD 106) (sous réserve d'obtenir l'aval du gestionnaire de la voirie visée et sous réserve de s'accompagner d'une signalétique adaptée limitant la vitesse de véhicules au sein de ce hameau)

En secteur 1AU4, concevoir le cas échéant une voirie de desserte (accompagnée de liaison "douce") qui :

- . offre la possibilité de relier la RD 776 et la RD 106 pour faciliter la ventilation des flux générés par l'opération d'aménagement
- . puisse optimiser l'utilisation de l'espace par l'urbanisation

Favoriser la réalisation de cheminements piétonniers / cyclables pouvant relier le hameau de la Tourelle à Lescouët-Jugon.

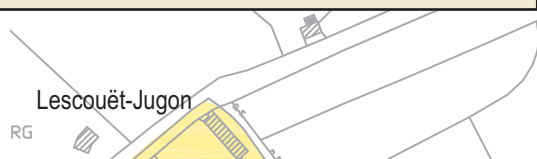


Le secteur de la Tourelle : un traitement qui doit répondre aux enjeux suivants :

- . matérialiser un véritable hameau, fonctionnant en complément / alternative de développement urbain à proximité de Lescouët-Jugon,
- . créer un hameau suffisamment consistant et regroupé pour limiter les inconvénients pour l'agriculture et les exploitations agricoles environnantes,
- . affirmer le caractère urbain du secteur et favoriser une limitation de vitesse des véhicules descendant sur Lescouët-Jugon (RD 106) ou sur le bourg via la RD 776.

Légende

- Voirie de desserte à créer
- Possibilités d'extension de voirie (à ménager)
- Liaisons piétonnières / cycles
- Recul d'inconstructibilité (/ RN 176 et RD 776, RD 106)
- Secteur constructible, où sont admises les constructions principales et leurs annexes et dépendances
- Orientation générale des lignes de faïtage escomptée
- Ilot végétal urbain / ensemble d'espaces verts privatifs ou espace vert collectif
- Haies, arbres à planter



0 100 m 200 m

Echelle :
1/4000



Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

