

## **SOMMAIRE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1- INTRODUCTION</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ESPACES PUBLICS</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ESPACES PRIVATIFS</b> | <b>6</b>  |
| <b>4- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>5- PORT BLANC</b>  | <b>21</b> |
| <b>6- BUGUELES</b>  | <b>28</b> |

## 1- INTRODUCTION

L'article L-123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter « des orientations particulières d'aménagement, relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les élus de Penvénan ont souhaité préciser certains principes d'aménagement pour les zones d'habitat qui seront urbanisées dans le court terme. Ces principes visent à une consommation économe de l'espace, à l'aménagement d'accès sécurisé, à l'insertion paysagère de la future urbanisation.

Ils découlent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et se traduisent également dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme :

- sur le plan de zonage,
- dans les différents articles du règlement.

### **Note importante :**

La participation financière des propriétaires, aménageurs ou lotisseurs de ces zones ou secteurs, sera sollicitée au cas par cas, par le biais des différents outils prévus (ou à prévoir) par le code de l'urbanisme : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), Participation pour création de Voirie et Réseaux (PVR), etc.

## 2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ESPACES PUBLICS

source : plan de développement urbain, cabinet Square, 2009.



### Composition

- \* **prise en compte du paysage environnant** et des éléments structurants visibles depuis le site ou dans le site : arbres remarquables, patrimoine bâti, ruisseau ...
- \* **diversité** des espaces publics, des ambiances proposées
- \* **polyvalence** de certains aménagements pour répondre aux attentes du plus grand nombre d'usagers et dans un souci d'économie d'espace
- \* **espaces conviviaux** favorisant les rencontres : cours, placettes, verger collectif ...
- \* **mise en réseau** des différents espaces publics et équipements, notamment par des sentiers piétonniers
- \* **confort et sécurité des usagers** : ensoleillement, vent, bruit, circulation ...



### Matériaux / Mobilier urbain / Eclairage

- \* utilisation de **produits peu polluants et/ou peu énergivores**
- \* de préférence **matériaux locaux, de récupération et/ou renouvelables**
- \* **sobriété et simplicité** dans le choix des formes et de couleurs (qualité cadre de vie) et bon « vieillissement »
- \* **implantation réfléchie** du mobilier urbain : bancs, poubelles, conteneurs, transformateurs ...
- \* **nécessité et optimisation de l'éclairage** : implantation, choix technique, gestion ...

### Circulations



- \* **trame de voiries s'appuyant sur les composantes paysagères du site** : topographie, perspectives, trame végétale ...
- \* **maillage cohérent**, hiérarchisé des voies, raccourcissement des distances
- \* **juste dimensionnement** de l'emprise de voirie
- \* tracé de la voirie primaire contrarié pour **ralentir la circulation**
- \* tracé des dessertes secondaires conçu de manière à **éviter la multiplication des carrefours et l'allongement des parcours**
- \* **bonne desserte** de tous les logements et équipements, en évitant au maximum les voies en impasse et les palettes de retournement
- \* **raccordement** aux cheminements existants et anticipation sur le raccordement aux futurs projets
- \* **voiries partagées ou dissociées** pour les circulations automobiles et les circulations douces
- \* **accessibilité des personnes à mobilité réduite** à rechercher absolument

### Stationnement



- \* **calcul au plus juste du nombre** de stationnement et de la surface à utiliser
- \* **implantation** du stationnement sur des linéaires pas trop important et bien répartis
- \* sur des **espaces d'usage polyvalent**
- \* de préférence avec des **revêtements perméables et adaptés à la fréquence d'utilisation** : pavés à joints creux, sablé ou gazon renforcé
- \* **accompagnement végétal souhaité** (ombre, vent, aspect)

25

### Gestion des eaux pluviales



- \* **réduction à minima des surfaces imperméabilisées**
- \* **aménagement** de noues, de fossés, de bassins à ciel ouvert **pour favoriser la rétention, l'infiltration de l'eau dans le site**
- \* utilisation de l'eau comme **élément d'agrément**
- \* **récupération et stockage pour des besoins collectifs** (services techniques)

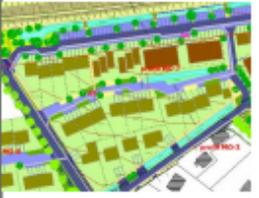
### Espaces verts



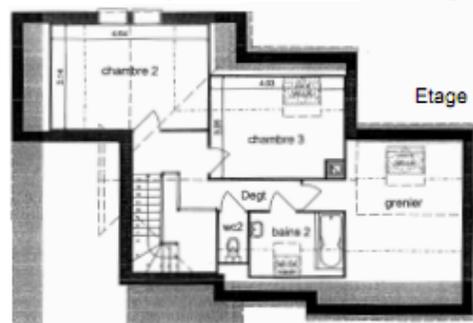
- \* **respect du biotope en place** : zones humides, maillage de haies bocagères...
- \* **valorisation voire confortation des arbres remarquables ou compositions végétales existantes** : haies bocagères, bosquets ...
- \* **plantation sur un mode généreux**, en contrepartie d'une plus forte densité bâtie (accompagnement végétal des voiries, du bâti ...)
- \* **choix de végétaux adaptés aux exigences du site** : ensoleillement, climat, besoin en eau, nature du sol et développement de la plante
- \* de préférence plantation d'**essences locales**
- \* **entretien minimisé et raisonné** des espaces verts
- \* préverdissement à envisager pour optimiser l'intégration paysagère de l'opération



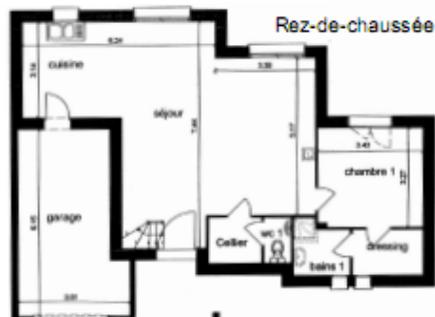
### 3- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR LES ESPACES PRIVATIFS

|   |   |   |
|---|---|---|
|  |  | <p><b>Composition du parcellaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* choix de <b>parcelles plutôt étroites</b>, afin d'économiser le linéaire de voirie et inciter à la mitoyenneté des habitations ( économie de foncier et d'énergie)</li> <li>* <b>parcelles de taille variée</b> mais toujours dans un <b>souci d'économie de foncier</b> ( mixité sociale )</li> </ul>  |
|  |  | <p><b>Insertion paysagère du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* recherche de <b>formes simples, compactes, respectant les gabarits et principes de constructifs locaux</b></li> <li>* <b>mitoyenneté à favoriser</b> (voire la double mitoyenneté)</li> <li>* <b>implantation du bâti</b> : <b>à l'alignement</b> (façade ou pignon sur rue)<br/><b>volumes les plus importants au point bas</b>, de préférence</li> <li>* <b>ligne de faitage</b> à déterminer au besoin</li> <li>* Au Sud de la rue, implantation de l'habitation au contact de la rue</li> <li>* Au Nord de la rue, implantation de l'habitation en retrait de la rue, avec possibilité d'implantation du garage à l'alignement de la rue</li> <li>* <b>attention aux remblais / déblais</b> pour une bonne insertion paysagère à la fois dans le terrain et dans le paysage</li> </ul> |
|  |  | <p><b>Diversité du bâti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>diversité de l'offre en terme de types de logements</b> : logements sociaux ou aidés, en accession, lots à bâtir...</li> <li>* <b>diversité de forme d'habitats, de taille de logements et de parcelles</b> : maisons individuelles, habitats groupés, intermédiaires, collectifs ...</li> <li>* incitation à une <b>conception architecturale adaptée au contexte</b></li> <li>* <b>nouvelles conceptions architecturales</b> autour de notions telles qu'habitat écologique, éco-construction, logements bio-climatiques ou HQE, avec des matériaux nouveaux et écologiques</li> </ul>  |

un exemple de logement bien orienté et bien conçu



Etage



Rez-de-chaussée



Façade Nord-Est



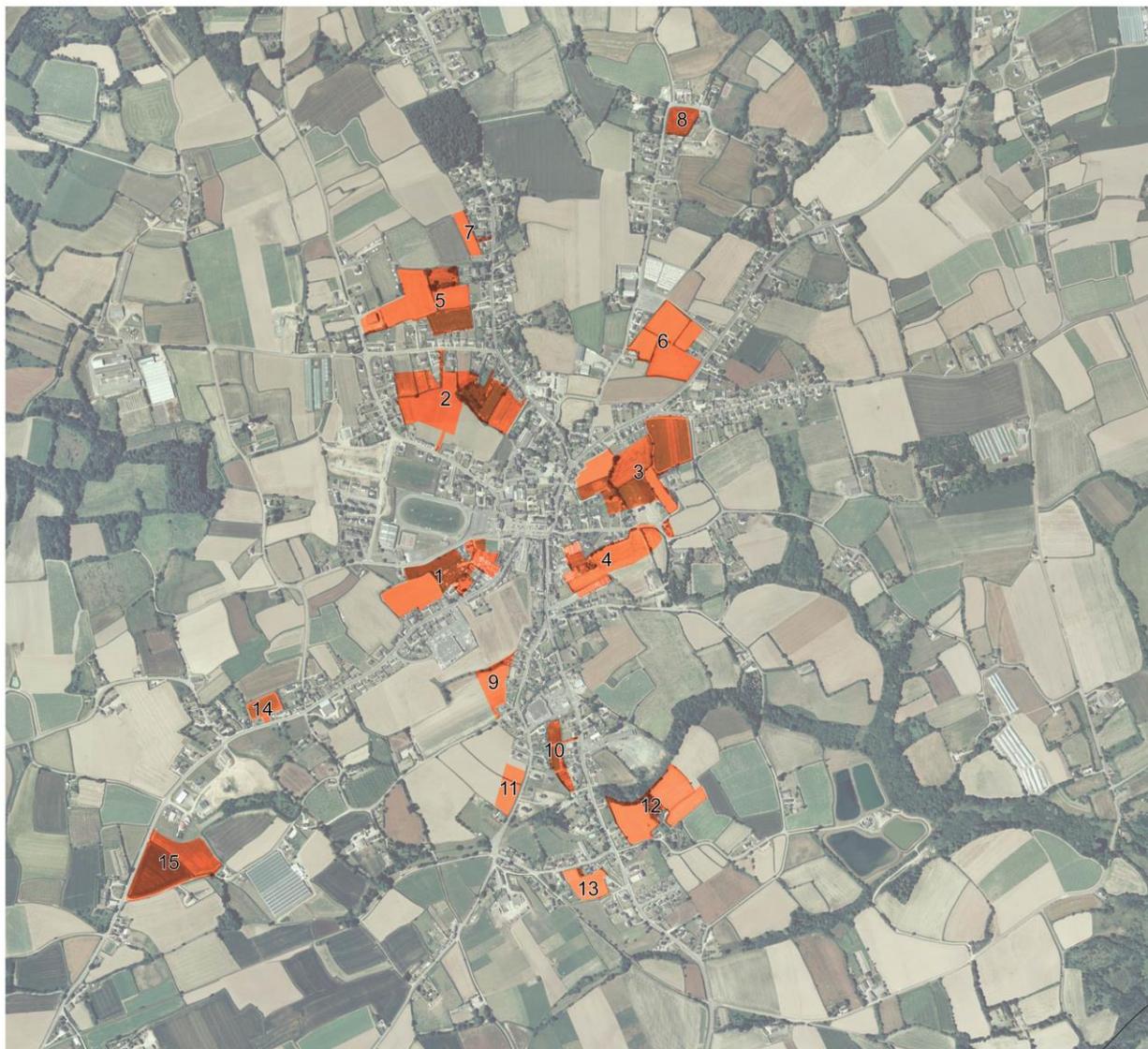
Façade Sud-Ouest

## Performance énergétique des logements

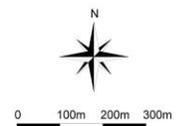
- \* **implantation :**  
 enveloppe assez compacte et pas trop épaisse de la construction (chauffage)  
 implantation en mitoyenneté des habitations voisines (chauffage)  
 façade, de Sud-Est à Sud-Ouest, la plus longue possible (ensoleillement)
- \* **volumes :**  
 maison à étage à préférer à la maison de plain pied (maisons de villes, R+1, R+1+C)  
 grandes hauteurs sous-plafonds, mezzanines à éviter (chauffage)
- \* **orientations, ouvertures :**  
**plus que tout autre principe bioclimatique :**  
 pièces de vie de préférence ouverte au sud (hors cuisine ou salle d'eau)  
 et en façade nord, « espaces tampons » à privilégier (garage, cellier, rangement,...) et ouvertures à minimiser
- \* **isolation et mode de chauffage**  
 choix des principes, modes et matériaux, de construction, d'isolation, de chauffage, en fonction de leur niveau de performance par rapport au coût de fonctionnement du logement (y compris au moyen de solutions de chauffage collectif à envisager ...)
- \* **énergies renouvelables :**  
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production d'électricité ...  
 solaire, éolien, « bois énergie », géothermique, aérothermique, ...  
 équipements à prévoir dès la conception, pour une bonne intégration dans le bâtiment et dans le paysage
- \* **couleur du bâti :**  
 enduits ou peintures des façades de couleur blanche fortement déconseillés
- \* **gestion des eaux pluviales de toiture :**  
 récupération et stockage des eaux pluviales à encourager  
 pour diminuer la demande en eau potable pour des usages peu exigeants sur la qualité de l'eau (arrosage du jardin, chasse d'eau des toilettes, lessive ...)

28

## 4- CONFORTER ET DEVELOPPER LE BOURG



PENVENAN  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :  
Secteur du BOURG  
Révision du Plan Local d'Urbanisme



GÉOLITT - bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGE ENVIRONNEMENT

## **Secteur 1 :**

### **Zones 1AUA1 et 1AUB11 de la rue des promenades**

Ce secteur est stratégique pour l'urbanisation et la densification du centre-bourg. Il englobe les hangars de l'entreprise Gelgon.

L'aménagement du site de la rue des Promenades sera réalisé en 2 phases :

- en partie Ouest, l'aménagement du prolongement du quartier d'habitat réalisé à l'Ouest (lotissement de Balleyour),
- en partie Est, une opération de renouvellement urbain (destruction des bâtiments d'activité après le départ de la concession de bateaux) pour créer un secteur mixte d'habitat dense avec commerce en rez-de-chaussée, reprenant la typologie du cœur du bourg.

#### **● Accès**

A terme, le quartier aura trois accès principaux :

- un donnant sur l'actuel lotissement de Balleyour (rue de l'abbé Yves Feutren),
- un donnant route de Lannion (parcelle AE 182),
- un donnant rue des promenades (place du Général Leclerc).

Les accès direct de véhicules aux habitations depuis la rue des Promenades seront limités.

#### **● Voirie**

L'irrigation du quartier reposera sur la création d'un nouvel axe de circulation permettant de desservir les ilots bâtis. Les trois accès ci-dessus identifiés seront raccordés entre eux.

Un emplacement réservé (n°42) est créé pour mettre en place une voie urbaine reliant la rue des Promenades, au droit de la place du Général Leclerc, à la route de Lannion.

Le gabarit des chaussées sera limité à 10,00 m de large maximum.

Les voies seront hiérarchisées entre elles : axe principal d'accès au quartier, axes de desserte locale, venelle, ...

#### **● Liaisons piétonnes**

Des liaisons douces (piétons et cyclistes) seront intégrées aux voiries à créer.

Un cheminement piétonnier traversant sera créé entre la rue des Promenades et la route de Lannion.



**● Habitat**

La démolition éventuelle des hangars d'activité permettra d'optimiser une surface située au cœur du bourg pour une zone mixte d'habitat et si possible de commerces. En partie Est (zone 1AUA1), sera créé un front bâti le long de la rue des promenades et de la route de Lannion, si possible en R+1+C avec un rez-de-chaussée commercial.

Le reste de la zone (zone 1AUB11) est destinée à l'accueil d'habitat individuel. Il y est prévu la construction de 35 logements dont une partie pour des logements intermédiaires en locatif social (R+1).

La densité moyenne minimale est de 15 logements/ha.

**● Espace public**

Le quartier proposera des espaces collectifs offrant des points de centralité et de convivialité (espaces verts, stationnement, ...). Des placettes seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé. Elles feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

**● Paysage et espaces naturels**

Le quartier s'intégrera à la trame verte environnante en recréant les motifs paysagers existants (talus).

Les linéaires de talus supprimés devront être recréés, dans les mêmes proportions que les linéaires détruits, à des endroits plus adaptés à l'aménagement envisagé.

Les clôtures en limite séparative seront de préférence végétales. Elles auront, entre autre, pour fonctions de créer une ambiance champêtre, s'intégrant au caractère rural de la commune.

Le maintien d'éléments de nature « ordinaire » sera un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques.

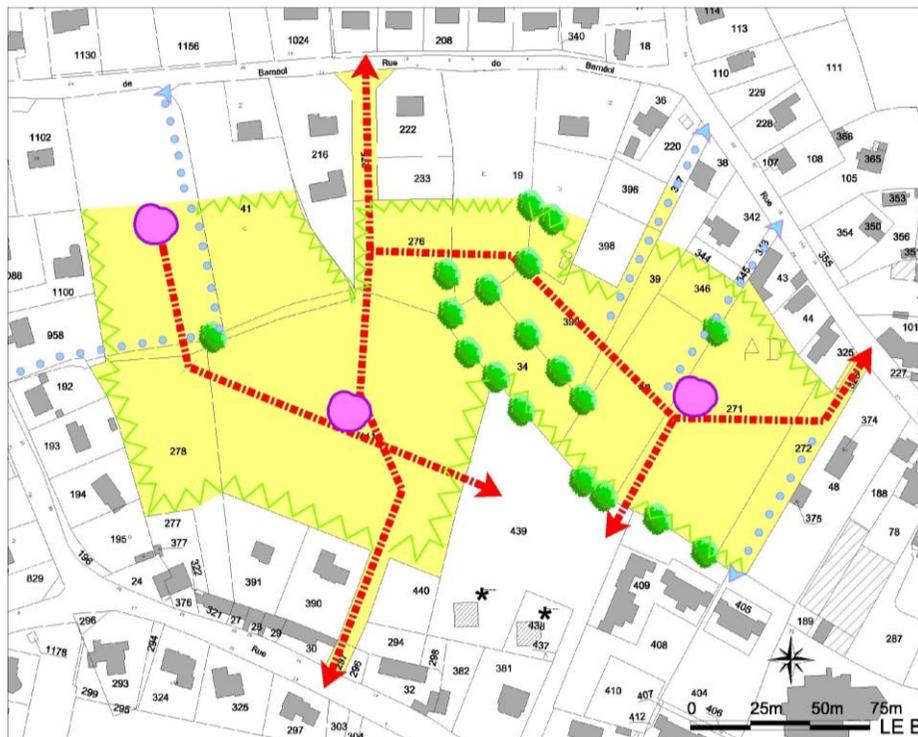
**● Gestion des eaux pluviales**

Les voiries seront volontairement limitées pour une imperméabilisation minimum.

Le SDAP prévoit, pour la partie Nord de la zone, la création d'un ouvrage de régulation de 90 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 4 l/s vers le réseau de la rue des promenades.

**● Réseaux**

Les futures constructions devront se raccorder aux réseaux existants et l'aménagement prévoira des fourreaux en attente pour le passage futur de la fibre optique.



## Secteur 2 : Zone 2AU de Poulpiquet

Le projet devra prévoir :

- Une mixité urbaine, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées.
- Une voie de desserte de type « rue de village », traversant l'ensemble du futur quartier permettra de relier la rue de Barnéol à la rue de Poulpiquet. Cette voie de desserte sera conçue de façon sécurisée (tracé sinueux, gabarit limité) afin qu'elle ne devienne pas un « raccourci » pour automobilistes.
- Des cheminements doux permettront de créer des liaisons plus directes afin de favoriser les déplacements piétons et cyclistes.
- Des placettes seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.
- Les éléments de paysage (haies et talus) sont à préserver, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions et les fonds de parcelles devront faire l'objet de plantations afin de garantir la transition avec les autres constructions.

## Secteurs 3 et 4 :

### Zones 2AU de Pen Prat et de Kerial

Le projet devra prévoir :

- Une mixité urbaine, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées.

- Une voie de desserte de type « rue de village », traversant l'ensemble du futur quartier. Cette voie de desserte sera conçue de façon sécurisée (tracé sinueux, gabarit limité) afin qu'elle ne devienne pas un « raccourci ». Le chemin rural situé à l'Est sera ainsi préservé.

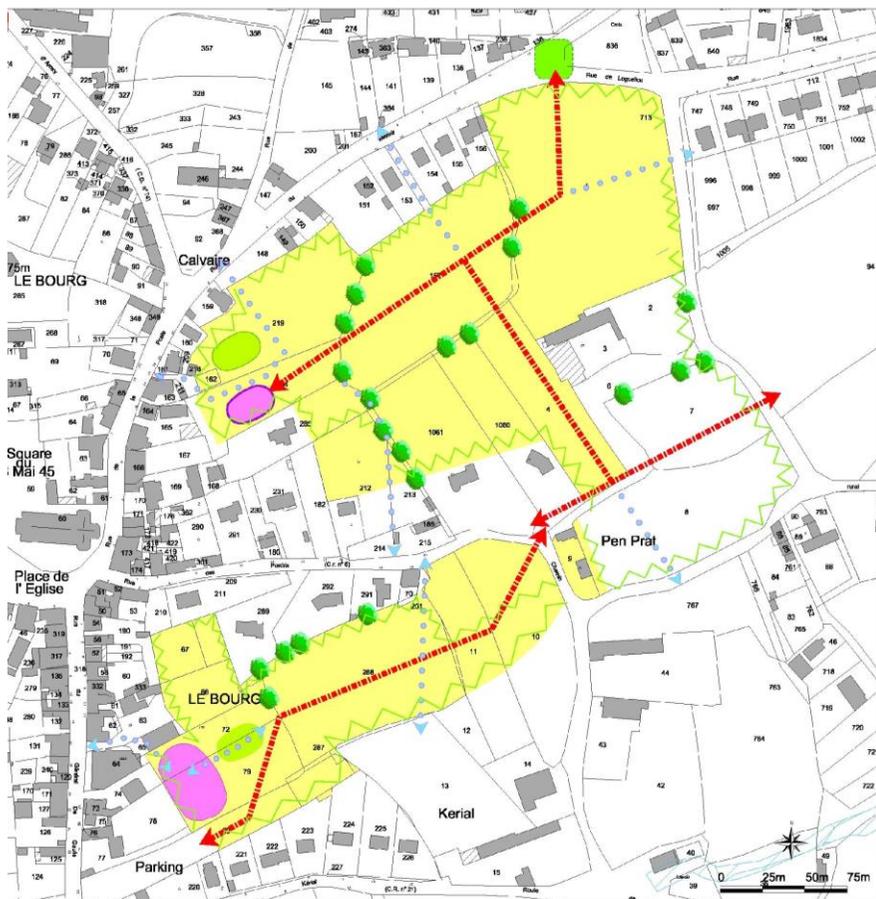
Zone 2AU de Pen Prat : liaison rue des Perdrix à la rue de Loguellou

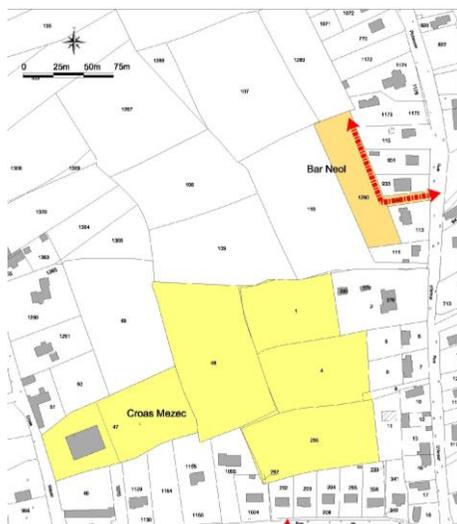
Zone 2AU de Kerial : liaison rue du Général de Gaulle, par le parking déjà aménagé, au chemin rural et à la zone de Pen Prat située au nord.

- Des cheminements doux permettront de créer des liaisons plus directes afin de favoriser les déplacements piétons et cyclistes.

- Des placettes seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité : espace de stationnement et espace vert sont prévus.

- Les éléments de paysage (haies et talus) sont à préserver, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions et les fonds de parcelles devront faire l'objet de plantations afin de garantir la transition avec les autres constructions.





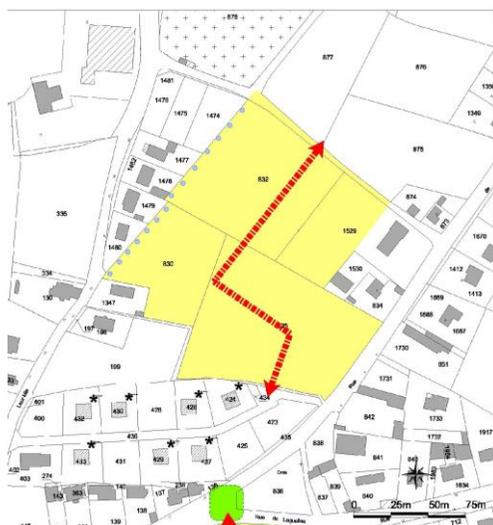
## Secteurs 5 et 7 :

### Zone 1AUB4 de Croas Mezec

Une voie de desserte permettant de desservir les 3 logements minimum imposés au règlement devra être aménagée.

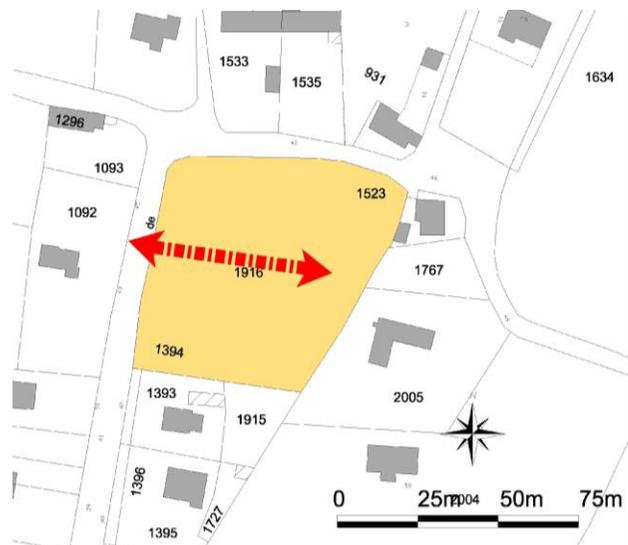
### Zone 3AU de Croas Mezec

La desserte de la zone se fera par la rue d'Armor (ER n°38) et par la rue de Keranclouac'h.



## Secteur 6 : Zone 2AU du cimetière

Une voie de desserte permettra de lier le lotissement situé au sud et la rue longeant le cimetière.



### Secteur 8 : Zone 1AUB6 de Leur Min

6 logements minimum sont imposés.

Une voie de desserte permettant de desservir l'ensemble des logements devra être aménagée.

## Secteur 9 : Zone 1AUB10 de Poul Yaouank

L'aménagement du site de Poul Yaouank s'entend comme le prolongement du quartier d'habitat réalisé au Nord-Est (lotissement de Kerellis).

### ● Accès

A terme, le quartier aura deux accès principaux : l'un donnant sur le lotissement de Kerellis, l'autre donnant sur la rue de Kerfino, par l'aménagement qui sera réalisé à l'ouest de la zone (espace de promenade, aires de jeux, équipement de traitement des eaux pluviales).

### ● Voirie

L'irrigation du quartier reposera sur la création d'un nouvel axe de circulation permettant de desservir les ilots bâtis. Le gabarit des chaussées sera limité à 10,00 m de large maximum.

Les voies seront hiérarchisées entre elles : axe principal d'accès au quartier, axes de desserte locale, venelle, ...

### ● Liaisons piétonnes

Des liaisons douces seront intégrées aux voiries à créer.

Un cheminement piétonnier bordant le cours d'eau sera créé en bordure Nord du secteur. Il sera raccordé à un cheminement en projet sur la partie Ouest de la parcelle n°829.

### ● Habitat

La zone est destinée à l'accueil d'habitat individuel. Il y est prévu la construction de 12 logements en lots individuels de 400 à 500 m<sup>2</sup> et en maisons de ville jumelées.

La densité de construction sera donc de l'ordre de 17 logements/ha ce qui est en adéquation avec la densité moyenne minimale qui sera inscrite dans les Orientations d'Aménagement de 15 logements/ha.

### ● Espace public

Le quartier proposera des espaces collectifs offrant des points de centralité et de convivialité tels que des espaces de stationnement, une bordure verte le long du cours d'eau au Nord pour préserver la zone humide et offrir un espace de détente,...

### ● Paysage et espaces naturels

Le quartier s'intégrera à la trame verte environnante en préservant les motifs paysagers existants (talus, zone humide).

Les clôtures en limite séparative seront de préférence végétales. Elles auront, entre autre, pour fonctions de créer une ambiance champêtre, s'intégrant au caractère rural de la commune.

Un aménagement d'espace vert de 185 m<sup>2</sup> le long du cours d'eau, associé au maintien d'un talus planté sur la limite Nord de la parcelle, doublé d'un cheminement piétonnier permettant la préservation de la zone humide et garantissant son isolement par rapport au secteur aménagé, est prévu dans les Orientations d'Aménagement.

Le maintien d'éléments de nature « ordinaire » sera un plus au niveau de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces éléments seront maintenus par l'obligation définie dans les Orientations d'Aménagement de préserver et/ou conforter les haies.

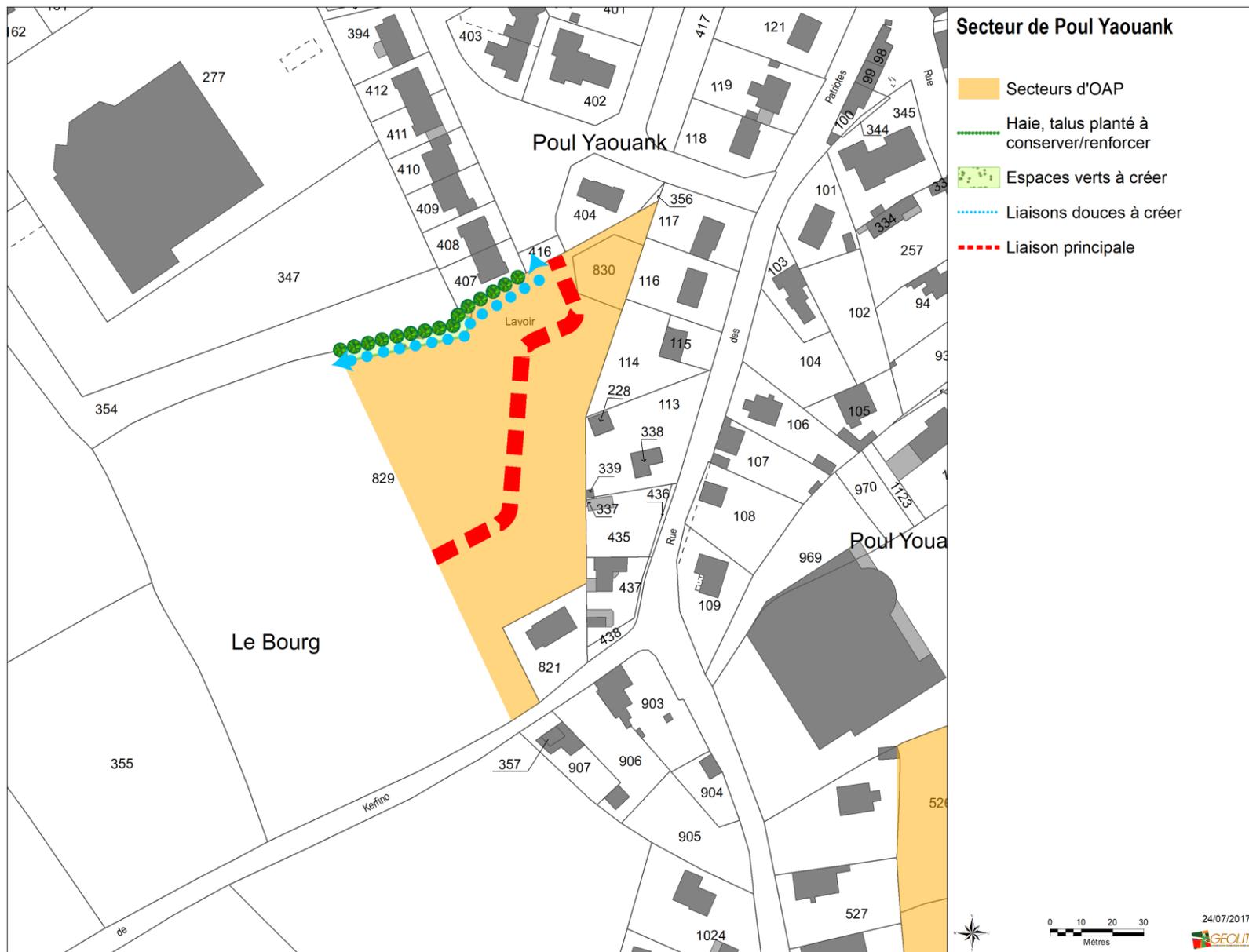
#### ● **Gestion des eaux pluviales**

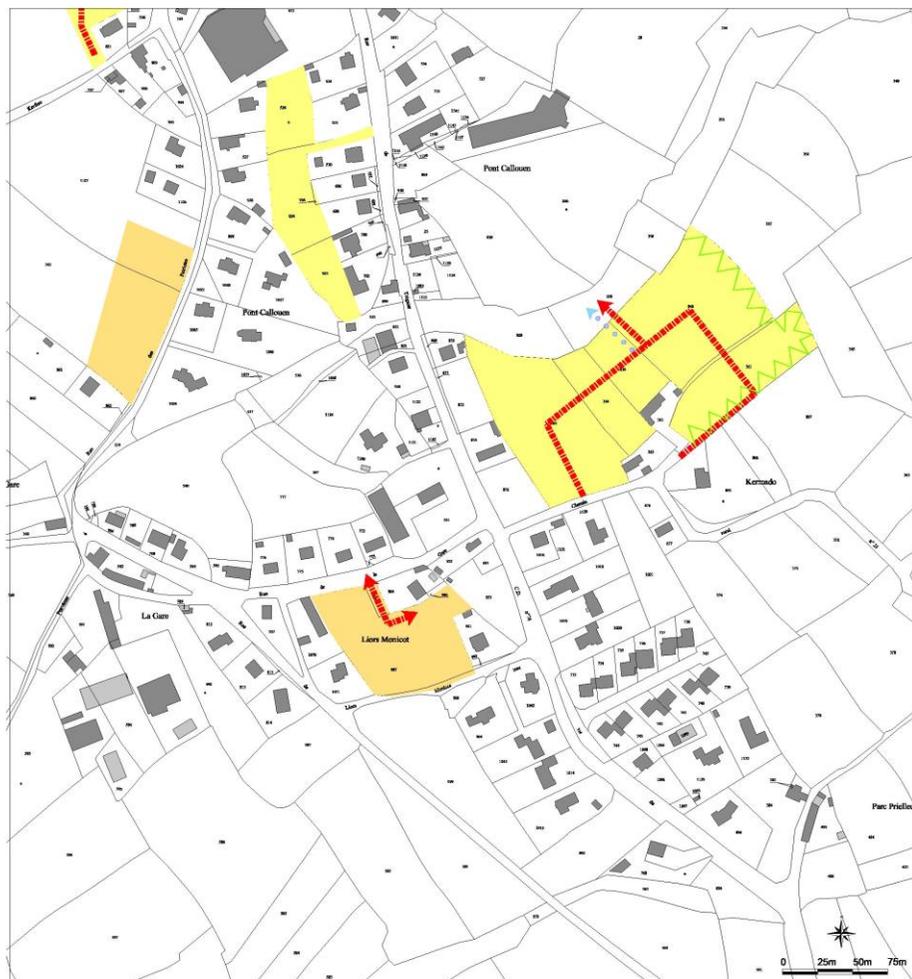
Les voiries seront volontairement limitées pour une imperméabilisation minimum.

Les eaux pluviales seront gérées par l'équipement prévu en partie Ouest de la parcelle n°829. En effet, ce bassin écrêteur de 80 m<sup>3</sup> en cours d'étude permettra à terme de réguler les eaux pluviales de l'ensemble des quartiers ouest du bourg.

#### ● **Réseaux**

Les futures constructions devront se raccorder aux réseaux existants et l'aménagement prévoira des fourreaux en attente pour le passage futur de la fibre optique.





### **Secteur 10 : Zone 2AU de Pont Callouen**

Une voie de desserte commune devra desservir la zone.

### **Secteur 11 : Zone 1AUB2, rue des patriotes**

6 logements minimum sont imposés.

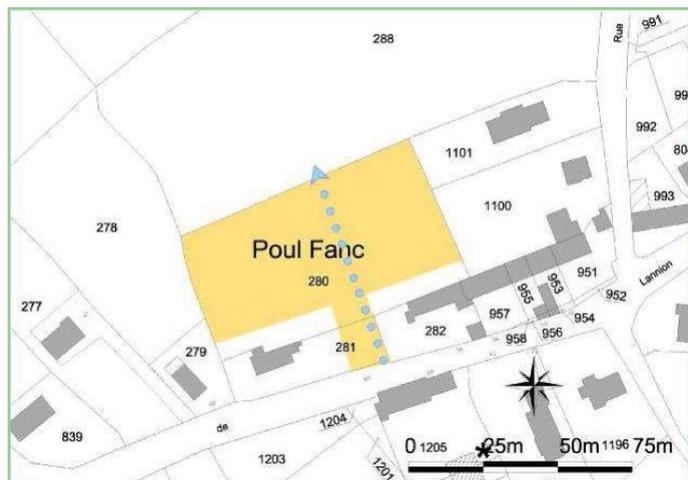
### **Secteur 12 : Zones 2AUE de Kermado**

Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics.  
Elle devra être raccordée à la zone UE (salle des fêtes) située au nord, par un accès automobile et/ou piéton.

Des haies d'essences locales devront être maintenues et/ou créées en transition avec la zone agricole.

### **Secteur 13 : Zones 1AUB3 de Liors Monicot**

5 logements minimum sont imposés.

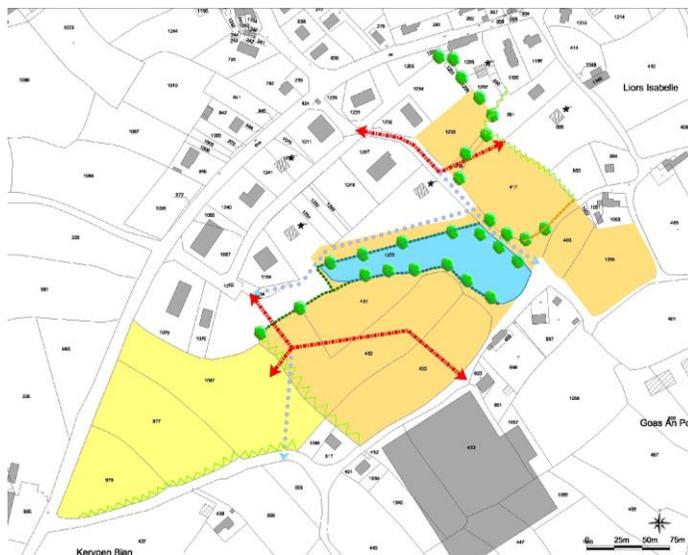


### Secteur 14 : Zone 1AUb9 de Poul Fanc

5 logements minimum sont imposés.

Une voie de desserte commune devra desservir la zone.

Une emprise nécessaire à la réalisation d'une liaison piétonne avec les terrains situés côté Nord devra être maintenue dans l'éventualité où ces terrains seraient à terme aménagés.



### Secteur 15 : Zones 1AUy et 2AUy de Pen ar Guer

La prairie humide entourée de haies, pourra servir de bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, sous réserve de l'acceptation du dossier loi sur l'Eau.

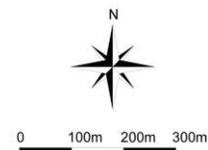
Les talus bordant la zone seront maintenus et plantés, afin d'intégrer les futures constructions dans le paysage rural. Par ailleurs un recul de 25 mètres des constructions est maintenu vis-à-vis de l'axe de la RD, et devra être paysagé, la zone de Pen ar Guer constituant l'entrée sud du bourg de Penvénan.

La création d'un cheminement piéton bordant la prairie humide, et qui constituera l'espace public central de la zone d'activités est imposé.

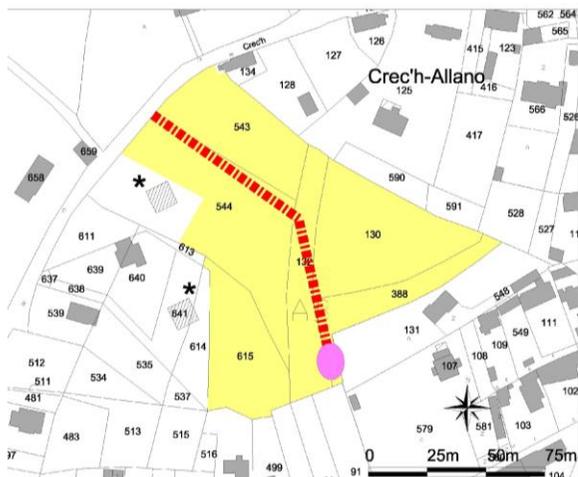
## 5- PORT BLANC



PENVENAN  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :  
Secteur de PORT-BLANC  
Révision du Plan Local d'Urbanisme



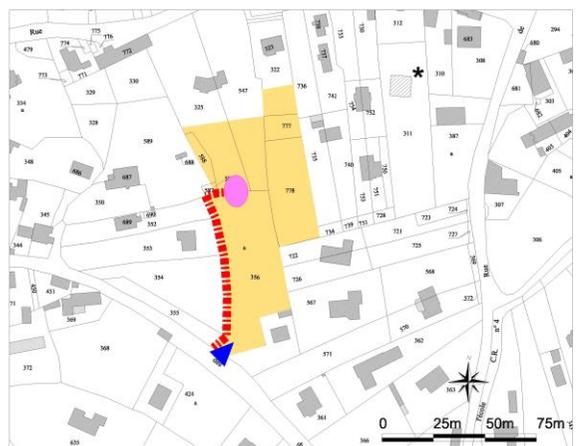
GÉOLITT - Bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENT



### Secteur 16 : Zone 2AU de Crec'h Allano

Le projet devra prévoir :

- Une ruelle à vocation mixte, conçue de façon sécurisée (gabarit limité), prioritaire pour les piétons et cyclistes permettant de desservir l'ensemble des parcelles, et d'assurer une continuité des cheminements doux.
- Une placette de retournement permettant un stationnement mutualisé.
- La proximité du secteur patrimonial implique une architecture qui réponde aux gabarits de l'architecture traditionnelle et à l'implantation du bâti sur la parcelle.



### Secteur 17 : Zone 1AUB8 rue des dunes

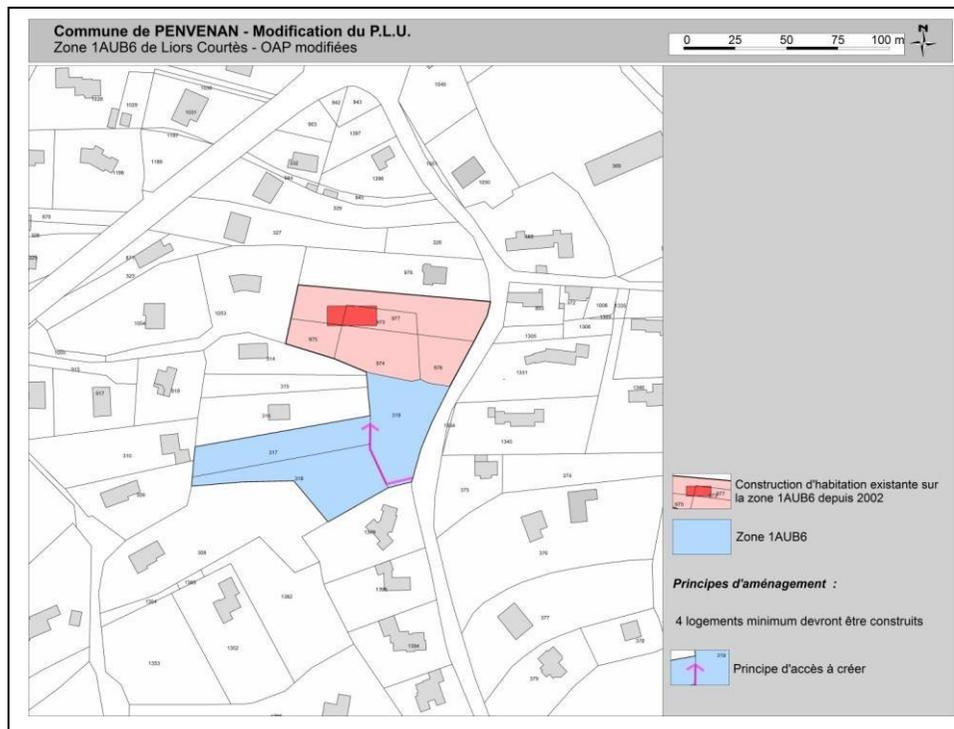
5 logements minimum sont imposés.

Le projet devra prévoir :

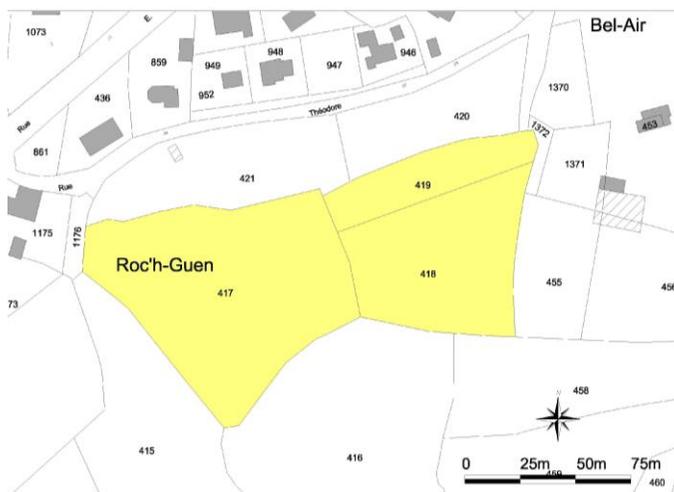
- L'accès se fera par la rue des dunes.
- Une ruelle à vocation mixte, conçue de façon sécurisée (gabarit limité), prioritaire pour les piétons et cyclistes permettra de desservir l'ensemble des parcelles.
- Une placette de retournement permettant un stationnement mutualisé.



### Secteur 19 : Zone 1AUB6 de Liors Courtès



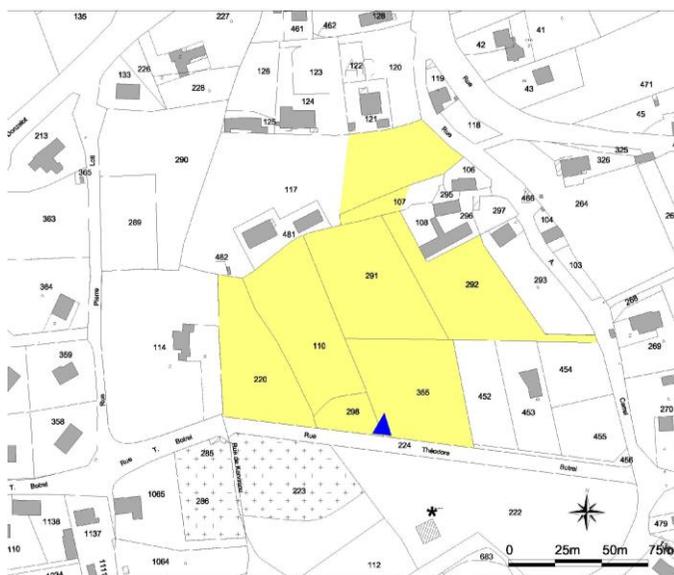
4 logements minimum devront être construits.



## Secteur 20 : Zone 2AUT2 de Roch Guen

Le projet accueillera un projet d'hébergement touristique de type camping ou PRL.

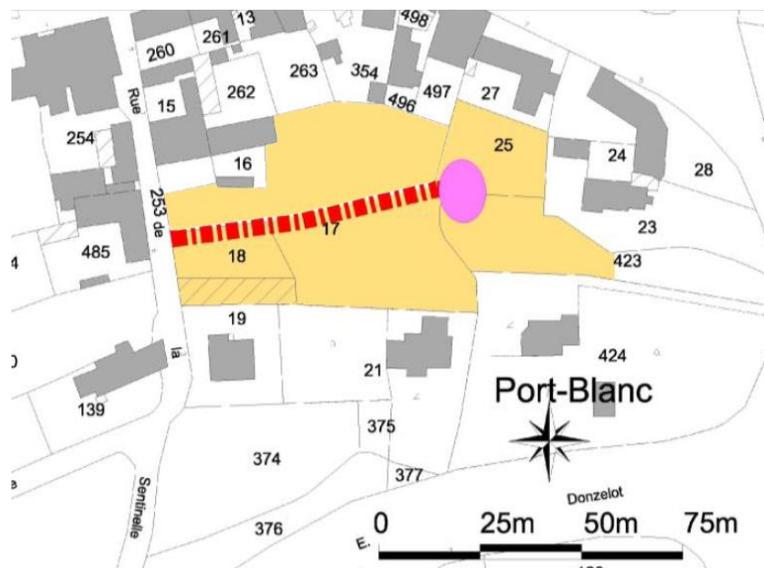
La végétation existante (pins) sera protégée au maximum afin d'assurer l'insertion des constructions et assurer la transition avec l'espace boisé situé au sud.



## Secteur 21 : Zone 2AU rue de Botrel

Le projet devra prévoir :

- Deux accès sont possibles, rue Loti à l'ouest et rue Botrel au sud. La présence d'une habitation au centre de la zone empêche la création d'une voie traversante.
- Les éléments de paysage (pins) sont à préserver, afin de maintenir le paysage balnéaire du site, ou sont à remplacer par une végétation plus locale et résistant mieux aux intempéries.



## Secteur 22 : Zone 1AUB7 rue de la sentinelle

Le projet devra prévoir :

- Un minimum de 7 logements.
- Une voie de desserte de l'ensemble des parcelles et une aire de retournement des véhicules.

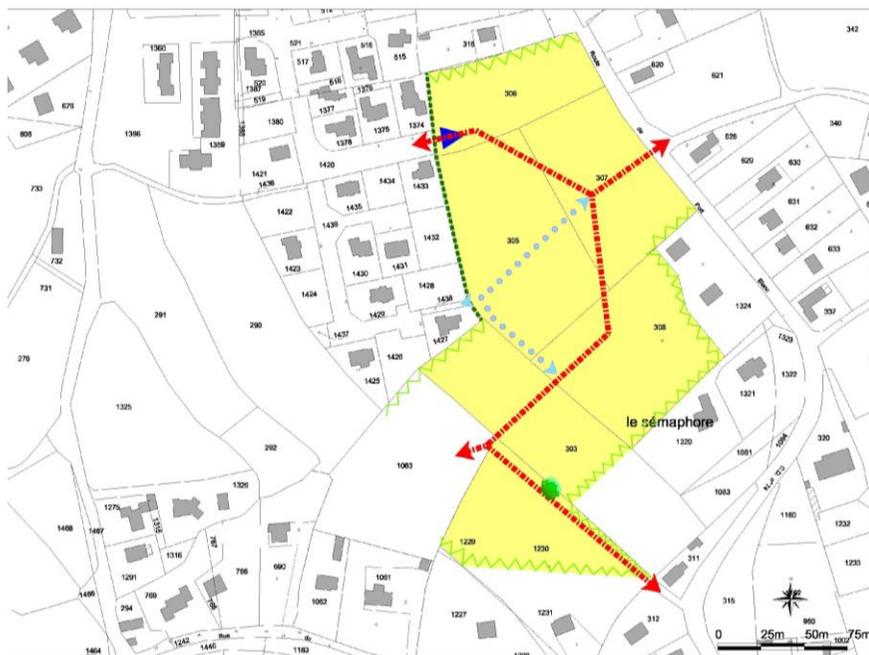
Une liaison douce traversante pourra être étudiée en phase opérationnelle du projet.

Tous les éléments d'intérêt patrimonial et paysager situés dans cette zone doivent faire l'objet d'une attention particulière et être intégrés dans la mesure du possible à la définition du projet urbain.

Il s'agit notamment du mur en pierre situé rue de la sentinelle et des talus existants.

Cet espace situé en cœur d'ilôt devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'intégrer les nouvelles constructions au sein du tissu existant.

## Secteur 23 : Zone 2AU du Sémaphore



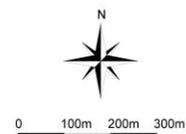
Le projet devra prévoir :

- Une mixité urbaine, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées.
- Une voie de desserte de type « rue de village », traversant l'ensemble du futur quartier afin de relier le nouveau lotissement. Un seul accès sera autorisé sur la rue de Port Blanc (RD), et un autre accès limité à une venelle située au sud-est. Une continuité devra être réservée vers la zone Aa, en prévision d'une extension à très long terme. Cette voie de desserte sera conçue de façon sécurisée (tracé sinueux, gabarit limité).
- Des cheminements doux permettront de créer des raccourcis afin de favoriser les déplacements piétons et cyclistes.
- Des placettes seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.
- Les éléments de paysage (haies et talus) sont à préserver, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions et les fonds de parcelles devront faire l'objet de plantation afin de garantir la transition avec les autres constructions.

## 6- BUGUELES

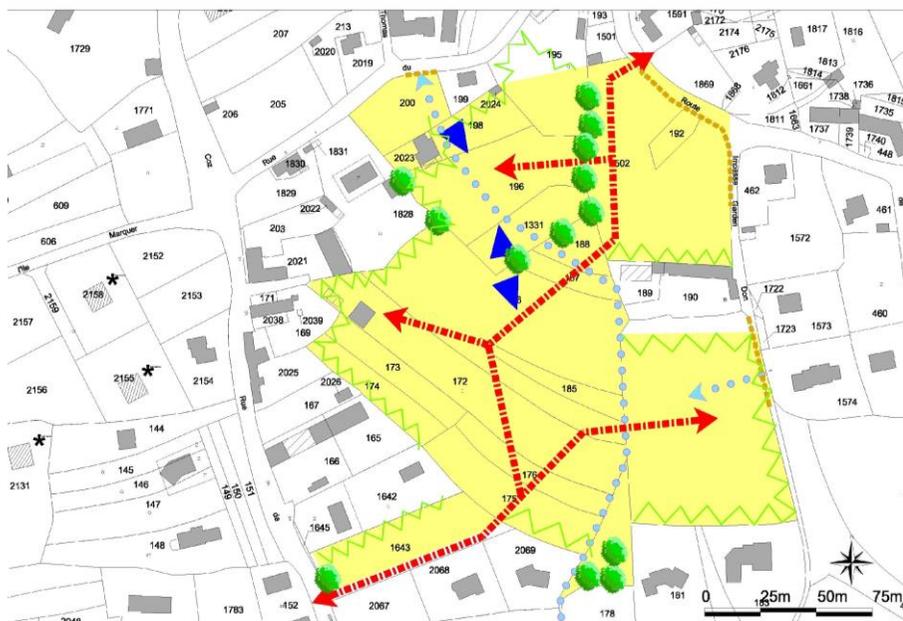


PENVENAN  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :  
Secteur de BUGUELES  
Révision du Plan Local d'Urbanisme



GÉOLITT - Bureau d'études en AMÉNAGEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENT

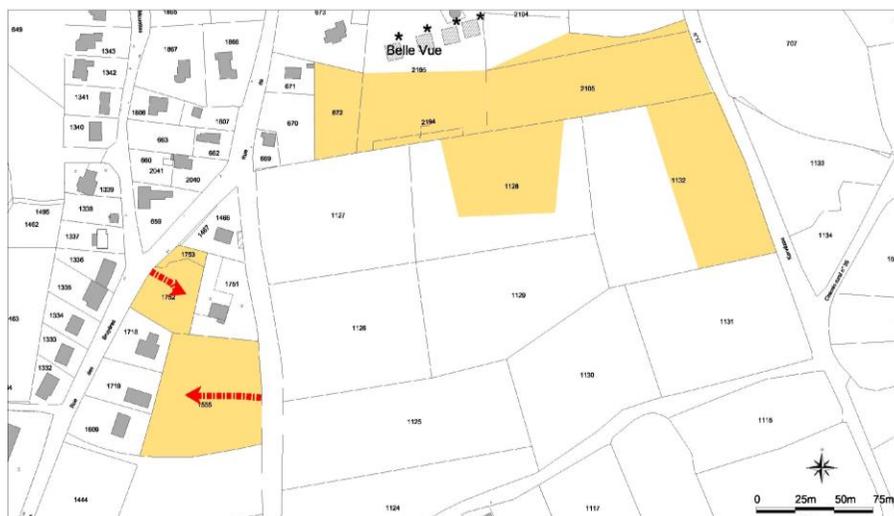




## Secteur 25 : Zone 2AU de la route de Guermel

Le projet devra prévoir :

- Une ruelle de village, traversant le futur quartier de façon à le mailler avec le reste du village. Cette rue sera conçue de façon sécurisée (gabarit limité), prioritaire pour les piétons et cyclistes. Elle devra permettre de desservir l'ensemble des parcelles, et de par sa continuité, n'impose pas la placette de retournement.
- La proximité du secteur patrimonial implique une architecture qui réponde aux gabarits de l'architecture traditionnelle et à l'implantation du bâti sur la parcelle.
- La préservation du muret qui la borde au nord.
- La préservation des éléments de végétation pré-existant.
- L'inscription des constructions dans la pente.
- Des cheminements doux permettant de favoriser les accès piétons au rivage, en se raccrochant aux sentiers de randonnée existant.



### Secteur 26 : Zone 1AUT4 des hauts de Buguéès

Le projet devra prévoir :

- Un cheminement piéton permettra de rejoindre l'impasse de Bellevue.

### Secteur 27 : Zone 1AUC7 des hauts de Buguéès

Le projet devra prévoir :

- 6 logements minimum
- deux accès sont possibles : par la rue des bruyères, et par le chemin situé à l'Est de la zone.
- ce chemin devra garder un caractère « rural » : ni bitumé, sans éclairage public, car il constitue également un sentier de randonnée.

## Légende des orientations d'aménagement



Zone d'urbanisation à court terme



Zone d'urbanisation à long terme



Circulation automobile



Circulation piétonne



Espace public



Espace vert



Accompagnement paysager



Boisement à conserver



Haie et talus à conserver



Mur à conserver



Mur - talus à conserver  
(pas de sortie possible)



Sens de faitage



Front bâti, si possible commercial  
de hauteur minimal R+1