

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

.....**PLUI H**

3.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation « secteurs de projets »

- Pièce modifiée par la modification n°1 du PLUI approuvée le 3 octobre 2023
et par la révision allégée n°1 approuvée le 5 mai 2026



INTRODUCTION

1. Contenu du document

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLUi.

Selon l'échelle, les secteurs de projet sont présentés :

- Par une OAP globale pour la commune,
- Ou par plusieurs OAP au sein de la même commune.

Chaque OAP présente :

- le contexte des secteurs de projets
- les objectifs d'aménagement et la programmation
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés.

2. Remarques préalables et lecture du document

- **Le contexte des secteurs de projets**

Le cas échéant sont mentionnés des enjeux particuliers auxquels des secteurs de projets s'attachent à répondre. Ils visent à mettre l'accent sur un choix et/ou un objectif permettant une meilleure compréhension de l'OAP. Ils ne visent pas à expliciter les objectifs communs qui ont présidé au choix de l'ensemble des secteurs de projets résidentiels et qui sont la traduction du projet territorial de LCBC.

En effet, l'ensemble de ces secteurs de projets a été déterminé :

- Pour contribuer à la réponse aux besoins en logements exprimés dans le PADD et précisés dans le POA ;
- Dans une logique systématique de mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine existante, d'économie de l'espace et d'organisation de lisières urbaines cohérentes avec une insertion de qualité dans la matrice paysagère et environnementale ;
- Avec une exigence toute particulière d'évitement des impacts sur le fonctionnement agricole (fractionnement des terres, principe de réciprocité...).
- Afin de renforcer les centres bourgs en recherchant notamment la proximité des secteurs de développements avec ces centres, les possibilités d'accroître leur accessibilité via notamment des itinéraires doux, ou encore de recréer une perméabilité entre quartiers.

- **Les objectifs d'aménagement et de programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques. Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi, et qui sont traduits dans le règlement.

- **Les principes de tracé viaire**

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

- **Localisation des espaces publics**

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

3. Définitions

Définitions de termes et références utilisés dans les objectifs d'aménagement et de programmation.

- **La vocation résidentielle :** comprend les fonctions d'habitat mais aussi d'équipements (notamment de proximité), de services/commerces et d'artisanat urbain (compatibles avec la proximité de l'habitat) caractéristiques d'un tissu urbain mixte de bourgs.
- **Offre de logement et forme urbaine :** Il s'agit ici d'explicitier l'orientation générale de l'offre d'habitat à l'échelle de l'ensemble de la commune, les secteurs de projets contribuent à cette offre. Le POA précise toute la politique de l'habitat.
- **Le rappel des objectifs de densité :** il s'agit ici de rappeler l'OAP thématique 3.2.1 relative à l'aménagement qui détermine par commune l'objectif moyen de densité minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations de la commune.

SOMMAIRE

1. Espace de vie de Guerlédan 5

Guerlédan : OAP 1 - Mûr de Bretagne	6
Guerlédan : OAP 2 - Saint-Guen	10

Caurel	13
Saint-Gilles-Vieux-Marché	15
Saint-Mayeux	18

2. Espace de vie d'Uzel 20

Allineuc	21
----------	----

Grâce-Uzel / Saint-Hervé : ZA de Turlanquin	24
---	----

Merléac	27
Le Quillio	29
Saint-Hervé	31
Saint-Thélo	34

Uzel : OAP 1 - -Bourg	36
Uzel : OAP 2- ZA de Berlouze	39

3. Espace de vie de Corlay 41

Corlay	42
--------	----

Le Haut-Corlay : OAP 1 - Centre-Bourg	45
Le Haut-Corlay : OAP 2 – La Croix	47

Plussulien	50
Saint-Martin-des-Près	52

4. Espace de vie de Loudéac 54

Hémonstoir	55
La Motte : OAP 1 – Nord	57
La Motte : OAP 2 – Sud	60

Loudéac : OAP 1 – Nord et Ouest	64
Loudéac : OAP 2 – Les Blinfaux	69
Loudéac : OAP 3 – Secteurs « rue du Mené » et Peupliers-Porhoët	71
Loudéac : OAP 4 – ZI Sud	76
Loudéac : OAP 5 – Les Parnpareux	79

Saint-Barnabé	82
Saint-Caradec	85
Saint-Maudan	87
Trévé	89

5. Espace de vie de Plémet / La Chèze 92

La Chèze	93
La Prénessaye	96
Le Cambout : ZA du Penneret	99

Plémet : OAP 1 – Les Landelles	101
Plémet : OAP 2 – Croix Hyava et Les Marteaux	104
Plémet : OAP 4 – La Ferrière	107
Plémet : OAP 3 – ZAE	109

Plumieux : OAP 1 – Bourg	112
Plumieux : OAP 2 – ZA La Cohue	115
St-Etienne-du-Gué-de-l'Isle : OAP 1 – Bourg	117
St-Etienne-du-Gué-de-l'Isle : OAP 2 – ZAE Sud	119

6. Espace de vie de Plouguenast 122

Plouguenast-Langast : OAP 1 – Bourg de Langast	123
Plouguenast-Langast : OAP 2 – Langast, ZA du Cocantin	126
Plouguenast-Langast : OAP 3 – Plouguenast Nord	128
Plouguenast-Langast : OAP 4 – Plouguenast Nord Sud-Est	131
Plouguenast-Langast : OAP 5 - Plouguenast, Parc d'activité du Pateureux	134
Plouguenast-Langast : OAP 6 - Plouguenast, ZA de la Lande du Cran	136
Gausson	139

7. Espace de vie de Merdrignac 141

Merdrignac : OAP 1 - Bourg	142
Merdrignac : OAP 2 – Parc d'activité Racine 2 et 3	149
Trémoriel : OAP 1 - Bourg	155
Trémoriel : OAP 2 - ZAE	160
Illifaut	163
Saint-Vran	165
Gomené	167
Laurenan	169
Saint-Launeuc : Espace d'activités économiques	172

8. Espace de vie du Mené 174

Collinée : OAP 1 - Bourg	175
Collinée : OAP 2 - ZAE	179
Langourla	181
Le Gouray	183
Plessala : OAP 1 - Bourg	186
Plessala : OAP 2 - ZAE	191
Saint-Gilles-du-Mené	193
Saint-Gouéno	195
Saint-Jacut-du-Mené	197

ESPACE DE VIE DE GUERLEDAN

GUERLÉDAN : OAP 1 – MÎR DE BRETAGNE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4	5
Surface, en ha	1,97	0,6	0,71	1,81	1

Les secteurs de projets renforcent l'armature du bourg. En effet, les secteurs 2, 3, 4 et 5 sont localisés dans l'enveloppe urbaine et le secteur 1, en extension, quant à lui « finalise » pour partie la lisière urbaine existante bordant le côté est de la Route de Quénécan. Ils s'inscrivent ainsi tous dans un contexte périurbain (tissu pavillonnaire et/ou peu dense) qu'ils contribuent à structurer et densifier.

Contexte environnemental

Le bourg de Mîr de Bretagne est localisé à mi-distance entre les Gorges du Poulancré et le Lac de Guerlédan, sites touristiques stratégiques. Les Gorges du Poulancré (site Natura 2000) à environ 1,5 km au Nord et en amont du bourg sont séparées des espaces urbanisés par la N164, des espaces agri-naturels ainsi que par des massifs forestiers. Le cours aval du Poulancré contourne le bourg par le Sud, à distance des espaces urbanisés, pour ensuite rejoindre le Blavet. Le Blavet à l'exutoire du lac accueille dans ce secteur une ZNIEFF de type 1 couvrant le plan d'eau et ses abords immédiats. L'agglomération possède une trame bocagère peu dense, mais marquée par l'ancienne voie ferrée devenue voie verte. Le bourg s'inscrit dans un espace agricole ouvert au Sud et marqué par un réseau boisé au Nord

La zone de projet la plus proche de la RN 164 se trouve à plus de 700 m de la voie. Tous les secteurs se situent dans un contexte périurbain, sans matrice bocagère ; le secteur 4 bordant la voie verte constitue cependant un appui pour étoffer le maillage de haies en milieu urbain et conforter ainsi celui de la voie verte. Les secteurs 2, 3, 4 et 5 localisés dans l'enveloppe urbaine sont séparés de zones humides plus en aval, au Sud, par des espaces bâtis.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Culture	Non
4	Culture	Non
5	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



Secteur 2

Une nouvelle voirie principale traversera ce secteur afin de créer une connexion entre la rue de Styvel et la cité de Kerrouail bordant le secteur de projet au Nord Est.

Secteur 3

Le secteur sera équipé d'une voie interne se raccordant à la rue des Hortensias (bordant le secteur au Nord) et détenant un second point d'accès au Sud Ouest du secteur (vers la cité Kerrouail).

Secteur 4

Une voirie pour la desserte principale de ce secteur sera créée. Elle reliera en 2 points d'accès la rue du Hentreze pour organiser un bouclage viaire au sein du secteur. L'accès le plus à l'Est bénéficiera d'un aménagement tout particulièrement soigné pour plus de lisibilité et de sécurité. A minima une liaison douce sera organisée en lien avec la voie verte passant au nord du secteur.

Secteur 5

Le secteur devra être équipé d'une voie interne principale se raccordant la rue du Styvel (bordant le secteur au sud). Le programme cherchera si possible à raccorder cette voie au maillage viaire des lotissements bordant le secteur 5 au nord (notamment vers le secteur de projet 3), afin d'organiser un quartier traversant. Ce raccordement peut s'envisager par un ou plusieurs points d'accès au maillage viaire de ces lotissements. Le projet facilitera la pratique des modes doux, et favorisera les itinéraires entre la rue du Styvel et les lotissements jouxtant le secteur au nord.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

L'aménagement du secteur prévoira la préservation d'une haie de qualité le long de la route de Quénécan. Cette haie sera accompagnée d'un espace vert tampon qui contribuera à la mettre en valeur et à maintenir ainsi une structuration paysagère forte et lisible de l'entrée du bourg. L'ensemble (haie et espace vert tampon) contribuera aussi à atténuer les nuisances les plus directes de la route de Quénécan vis à vis de l'espace résidentiel projeté.

La création d'une haie au Nord Est du secteur permettrait de constituer une respiration verte tout en organisant la transition morphologique entre ce secteur résidentiel et un bâti d'activité existant.

Secteurs 2, 4 et 5

Les haies de qualité seront préservées. Dans le secteur 3, la création d'une haie au sud du secteur sera privilégiée comme moyen pour organiser une respiration verte au sein du tissu urbain (localisation indicative au schéma d'aménagement ci-avant). Le cas échéant, elle sera adaptée pour permettre la réalisation d'accès ou de voiries entre les secteurs de projet 3 et 5.

Fonctionnement environnemental

Schéma d'aménagement du secteur 4



	Trame viaire principale et accès		Elément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Tous les secteurs

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine. De manière générale, les projets visent à être les plus neutres possibles pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

Les haies à préserver et à créer contribuent à soutenir la trame verte et bleue et à minimiser les flux pluviaux vers l'aval. A l'intérieur des secteurs de projets, en particulier le secteur 1, d'autres haies pourront être prévues pour développer la trame verte urbaine et l'associer à des espaces de convivialité pour les habitants.

Secteur 2, 3 et 5

Les haies à préserver et à créer contribuent à la lutte contre les ruissellements et flux de pollutions vers le cours d'eau et les zones humides plus en aval, au Sud de ces 3 secteurs

Dans le secteur 3, l'aménagement d'une haie en limite sud du secteur mériterait d'être associée à un talus pour à la fois réintroduire des marqueurs paysagers caractéristiques du bocage traditionnel et renforcer le rôle hydraulique de la haie. Le cas échéant, cet aménagement sera adapté pour permettre la réalisation d'accès ou de voiries entre les secteurs de projet 3 et 5.

Secteur 4

Les haies à préserver et à créer contribuent à épaissir la trame environnementale autour de la voie verte et à maintenir une perméabilité écologique entre cette voie et les zones humides plus au Sud du secteur de projet, après la rue du Hentreze.

Sauf autres dispositions particulières prévues au règlement du PLUIH qui dans ce cas prévalent, les nouveaux logements observeront un retrait de 15 m par rapport à l'emprise publique de la voie verte afin de préserver les arbres en alignement de cette voie.

GUERLÉDAN : OAP 2 - SAINT-GUEN

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,67	0,2

Le secteur 1, au Sud-Ouest du bourg, est séparé du tissu existant par un plan d'eau et est au contact de l'axe principal (rue de la Libération) au Nord. Cette localisation vise à limiter les impacts sur le fonctionnement agricole et à structurer l'entrée de bourg en lien avec le centre, tout en préservant la trame bleue.

Le secteur 2, à l'Est, se situe à proximité immédiate du centre-bourg dans un contexte de tissu pavillonnaire en lisière urbaine.

Contexte environnemental

Saint-Guen est situé au Sud-Est et à environ 3 km en aval de la vallée du Poulancre (site natura 2000), et au Nord de la RN 164. L'agglomération possède une trame bocagère soulignant ses limites à l'Est et au Sud, à l'appui de l'ancienne voie ferrée devenue voie verte. Le bourg s'inscrit cependant dans un espace agricole ouvert.

La zone de projet la plus proche de la RN 164 se trouve à plus de 600 m de la voie. Tous les secteurs se situent dans la matrice agrobocagère. Le secteur 1 est à proximité d'une zone humide (au Sud), sans toutefois la jouxter. Cette zone s'inscrit dans une continuité qui rejoint le ruisseau de Saint-Guen. Cette continuité comprend le plan d'eau de loisirs de la commune et sa station d'épuration.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



-  Secteur de projet résidentiel
-  Secteur de projet économie
-  Secteur de projet équipement
-  Secteur de projet loisirs
-  Périmètre de 500m autours des monuments historiques
-  Périmètre de protection autous des zone de captage
-  Zones humides
-  Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, et 2
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1 et 2 sont destinés à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. La commune compte déjà une quinzaine de logements locatifs sociaux. Les besoins en logements supplémentaires de ce type sont limités.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		14
> Autres objectifs particuliers Secteur 1 A proximité d'espaces intégrés à la trame bleue, et avec des enjeux de co-visibilité depuis les espaces agricoles avoisinants, ce secteur doit bénéficier d'une intégration soignée du projet dans la trame paysagère et environnementale.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès au secteur 1 ne se fera pas depuis la voie départementale, sinon depuis une voie nouvelle interne créée en parallèle de la rue de la Libération, dans le prolongement de la rue de Surcouf. Un itinéraire doux doit être possible pour rejoindre la voie verte, soit via la liaison douce existante au nord du secteur de projet et le chemin qui le borde à l'ouest, soit via un passage prévu à cet effet au Sud du secteur. La liaison douce au Nord doit être assurée pour rejoindre le centre-bourg et l'espace de loisir. Une aire de stationnement mutualisé peut être envisagée dans le secteur.

Secteur 2

La trame viaire devra permettre une connexion entre la rue Théodore Botrel et la rue du Sénéchal.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

La création d'une nouvelle haie au Nord du secteur contribuera à soutenir la perspective visuelle en entrée de bourg et à insérer le projet dans l'ambiance paysagère de l'espace de loisirs qui le borde. Cela contribuera aussi à l'atténuation des nuisances de la route départementale à l'égard des logements.

Secteur 2

La haie existante doit être conservée.

Schéma d'aménagement



Fonctionnement environnemental

Les haies créées ou conservées contribuent à la continuité de la trame verte et bleue.

Secteur 1

Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales, afin d'éviter les transferts de pollution vers les espaces humides plus en aval du secteur.

Secteurs 2

Le projet sera être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

1. Caractéristiques du secteur

Surface et Contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,87

A l'Ouest du centre-bourg, le secteur de projet donne directement sur la RD111, qui mène notamment au Lac de Guerlédan, plus au Sud. Bordé par des maisons individuelles, de part et d'autre de la route départementale, il est inséré dans un tissu urbain très lâche. Entre la route du Lac et la rue de la Croix, le site est légèrement en pente, orientée Sud.

Contexte environnemental

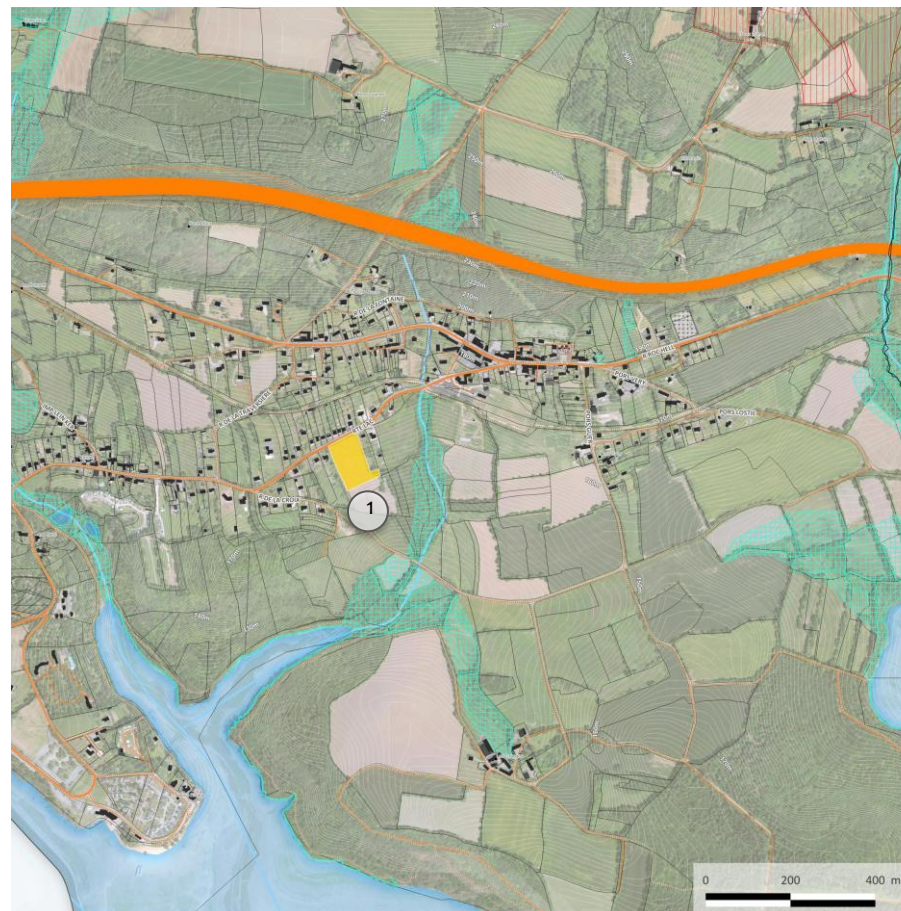
Le bourg de Caurel est implanté entre la N164 et le lac de Guerlédan. Toutefois, le secteur de projet est situé à plus de 500m de la route dont il est séparé par le centre-bourg et son prolongement à l'Ouest. Il s'inscrit au sein d'un ensemble bocager particulièrement dense et est distant de moins de 150 m d'une zone humide, à l'Est.

Le secteur étudié se situe en amont du Lac de Guerlédan et à 6 km environ des gorges de Daoulas et des Etangs du Fourneau et des Salles, site NATURA 2000, dans un contexte communal marqué par des perméabilités écologiques fortes.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine : Le secteur 1 est le seul secteur de projet de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Caurel. Cette offre sera très majoritairement réalisée sous forme de logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		11
> Autres objectifs particuliers Secteur 1 Il contribue à renforcer le maillage viaire et la structure urbaine du tissu urbain lâche dans lequel il s'inscrit.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle voie devra être créée au sein du secteur afin de desservir les logements neufs, tout en recherchant à relier la route du Lac et la rue de la Croix. Un itinéraire doux s'appuiera sur cette voie et complètera ainsi le maillage existant de la commune.

Intégration urbaine et paysagère

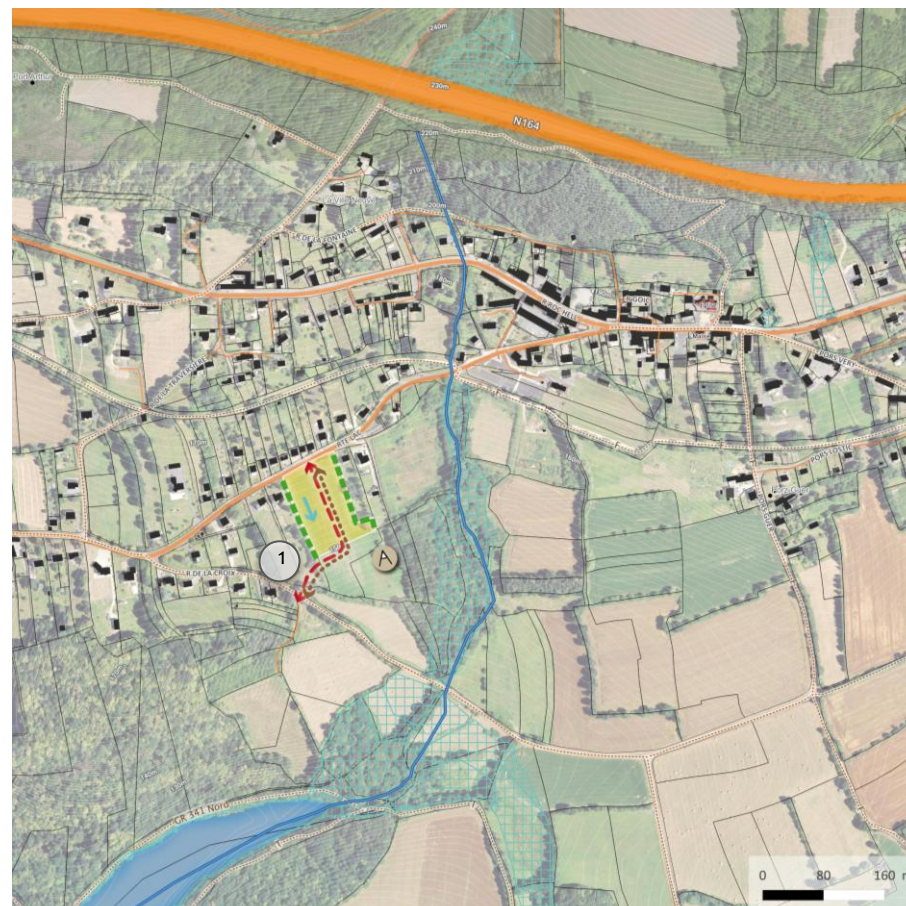
Des haies ont vocation à encadrer le secteur de projets sur ses côtés Est et Ouest. Leur orientation vers le Sud contribuera à soutenir des perspectives visuelles de qualité en direction de la vallée et à insérer le bâti dans une ambiance bocagère communale déjà très marquée par un réseau de haies denses. Leur protection et l'amélioration de leur composition tiendront compte des haies et arbres de qualité existant afin d'assurer des linéaires de haies harmonieux et caractéristiques du bocage local.

Fonctionnement environnemental

Les parcelles concernées ont une pente marquée vers le Sud. Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées, réparties au fil de la pente.

La haie existante à l'Ouest fera l'objet d'un regarnissage ; ce qui renforcera ainsi le rôle du maillage bocager dans lequel cette haie s'inscrit pour la régulation des flux pluviaux (cette haie se prolonge au sud du secteur de projets par une haie perpendiculaire à la pente). La pente et l'exposition au sud des terrains sont favorables à une composition urbaine prenant en compte les principes du bioclimatisme.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

SAINT-GILLES-VIEUX-MARCHÉ

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	1,65	0,54

Les 2 secteurs de projet se situent au Nord et en prolongement du centre-bourg de Saint-Gilles-Vieux-Marché.

Le secteur 1 constitue une extension, reliée au tissu urbain existant par sa pointe Sud, donnant sur la RD69. Il longe, à l'Est, une voie communale, qui le sépare de vastes terrains agricoles.

Le secteur 2 donne quant à lui directement sur la rue des Roses. Il se situe en extension, en continuité directe du centre-bourg.

Contexte environnemental

Le bourg de Saint Gilles-Vieux-Marché jouxte au Sud Est le site NATURA 2000 de la vallée du Poulancre (site Natura 2000). Le ruisseau du Gourveau qui serpente au Sud du bourg assure la connexion avec le site naturel. Toutefois, les abords du bourg sont cultivés et la trame bocagère y est aérée. Le bourg s'appuie sur un coteau en pente orienté vers le Sud. Les secteurs de projets sont localisés au Nord du bourg, dans la direction opposée au Site Natura 2000 et au ruisseau.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Prairie	Oui, mais le périmètre sanitaire du bâtiment agricole situé à l'Est du secteur vient border la limite Est du secteur

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie
 - Secteur de projet équipement
 - Secteur de projet loisirs
 - Périmètre de 500m autours des monuments historiques
 - Périmètre de protection autours des zone de captage
 - Zones humides
 - Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU**
- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1 et 2 sont destinés à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		11
> Autres objectifs particuliers Secteurs 1 et 2 Ils contribuent à la fois au renforcement du centre-bourg et la structuration de l'entrée Nord.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle trame viaire mixte desservira le site selon un axe Nord-Sud, et les accès depuis la RD69 seront limités. Leur aménagement sera par ailleurs soigné pour plus de lisibilité et de sécurité. Un espace de convivialité pourra être créé sur le secteur, et s'inscrira harmonieusement dans la pente de manière à valoriser les vues sur la vallée. Il pourra servir d'aire de retournement pour répondre au besoin d'aménagement du secteur. De nouvelles plantations et surfaces végétalisées pourront venir prendre appui sur cet espace. Un cheminement piétons / cycles reliera la RD69 au Sud à l'espace vert créé au nord.

Secteur 2

La desserte viaire du secteur sera organisée en privilégiant comme point d'accès le croisement de la rue des roses et de la voie communale se développant vers le nord. Toutefois, ce point d'accès ne pourra pas être créé dans la patte d'Oie : il devra s'inscrire dans un aménagement cohérent de cette intersection, notamment en prévoyant un dégagement qui positionne l'entrée du secteur de projet en retrait de la départementale. Cet aménagement du carrefour sera conçu de manière à garantir une gestion sécurisée des flux et bénéficiera d'un traitement soigné pour une meilleure insertion paysagère. Une voie nouvelle pourra également desservir le site plus en profondeur si nécessaire.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront préservées et de nouvelles pourront être plantées, afin de permettre une bonne intégration paysagère des projets, et marquer les limites séparatives entre espaces résidentiels et espaces agricoles.

Schéma d'aménagement



Fonctionnement environnemental et agricole

Secteur 1

Du fait de la topographie, il sera nécessaire de gérer les eaux pluviales en les répartissant au fil de la pente. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur à l'appui des phases de l'aménagement. Une approche globale est cependant nécessaire en vue de mutualiser les ouvrages au mieux. Ce secteur est actuellement totalement ouvert, et les plantations prévues permettront de créer un maillage bocager autour du site, en même temps qu'une transition vers les espaces cultivés à l'Ouest. Cette plantation pourra être utilement complétée par d'autres plantations en interne, notamment à mi-pente, en lien avec la voirie à créer.

Secteur 2

La gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval. Des techniques de rétention à la parcelle seraient ici intéressantes. Le renforcement de la perméabilité écologique est un enjeu à l'échelle du bourg de Saint Gilles Vieux Marché : la haie située dans le périmètre du secteur 2 devrait pouvoir être conservée, en particulier les plus beaux arbres, en grande partie grâce au découpage parcellaire qui y sera prévu.

L'interférence du périmètre sanitaire sur le secteur 2 se limite à la bordure Est, qui est déjà structurée par une haie arborée à préserver, permettant ainsi de prendre appui dessus pour gérer le rapport entre le bâti agricole et le secteur de projet.

SAINT-MAYEUX

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,76

Le secteur de projet se situe au Nord du centre-bourg, en retrait de la rue des Ecoles (RD69). Il s'ouvre sur des terrains agricoles à l'Est, et jouxte de petits pavillons à l'Ouest et au Sud.

Il est localisé à moins de 500 mètres des monuments historiques inscrits que sont le clocher de l'église et la croix en granit du XVIII^e siècle dans le cimetière.

Contexte environnemental

Saint-Mayeux est situé à environ 3 km au Nord-Ouest et en amont de la vallée du Poulancre, site NATURA 2000.

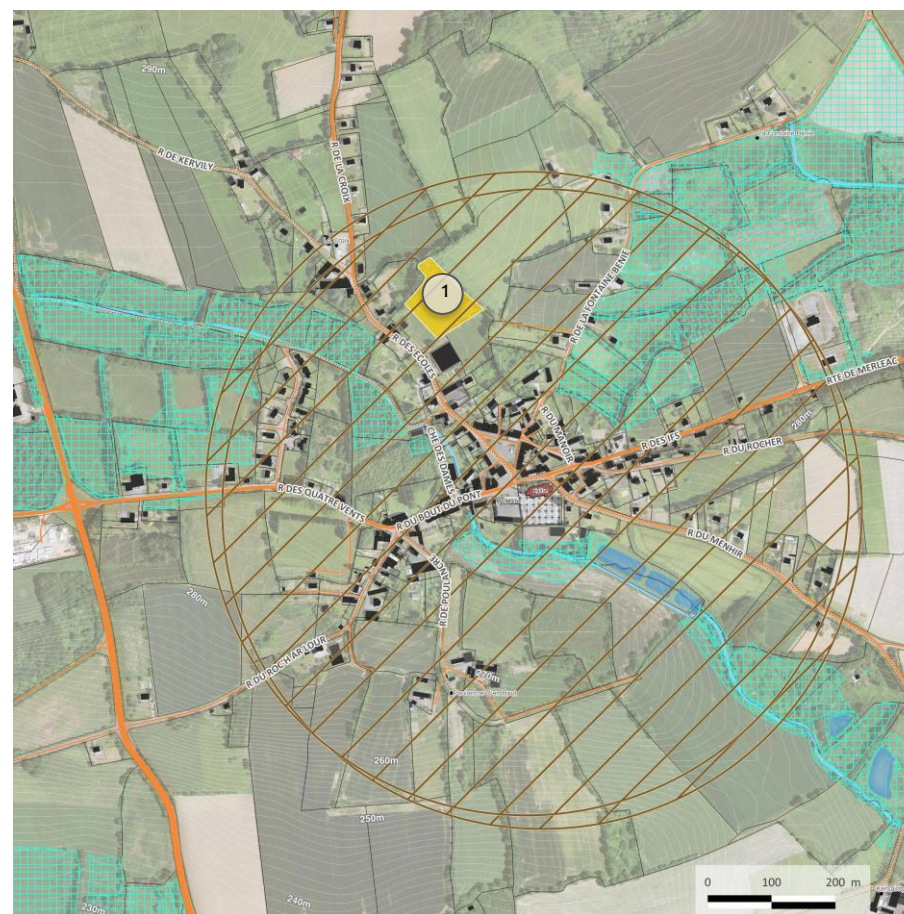
Le secteur de projet se situe dans la matrice agrobocagère qui à l'échelle de la commune détient un maillage de haies relativement dense et en connexion avec les zones humides entourant le bourg.

L'implantation du secteur 1 a été définie notamment pour privilégier une localisation la plus éloignée possible par rapport au réseau de zones humide qui environne le bourg à l'Ouest au Sud et à l'Est. En outre, le secteur de projet est encore bien isolé par des haies de qualité qui le bordent et participe à la gestion des ruissellements vers l'aval et les zones humides.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Saint-Mayeux. Les logements seront très majoritairement réalisés sous forme d'individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. La commune compte déjà un noyau de logements locatifs sociaux. Les besoins en logements supplémentaires de ce type sont limités.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		11

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès au secteur s'effectuera depuis la rue des Ecoles, sera nécessaire. Son aménagement devra être soignée, en lien avec la liaison douce passant actuellement sur la RD69. Cet accès du secteur de projet sera conçu en tenant compte des éventuelles possibilités de mutualisation avec la desserte de la parcelle accolée au côté sud du secteur.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être conservées, permettant à la fois une gestion des ruissellements, le maintien des continuités écologiques et une transition douce avec les espaces agricoles environnants. De nouvelles haies pourront également être créées afin de protéger l'intimité des résidents actuels et futurs.

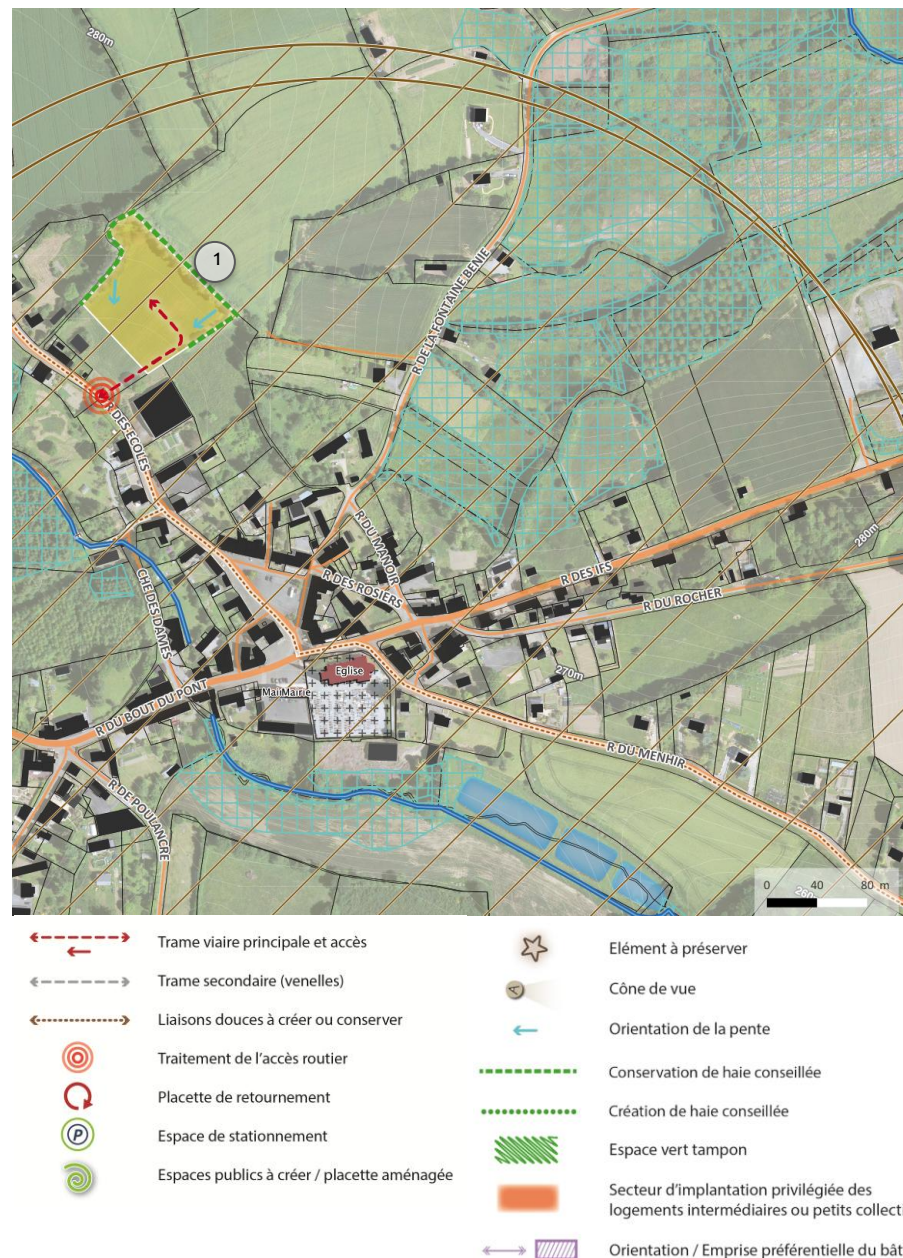
Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Le secteur est déjà bien isolé par des haies qui l'entourent sur les 2/3 de son périmètre. Une plantation pourrait fermer ce maillage au Sud-Ouest, ce qui serait tout à fait pertinent sur le plan de la connectivité des éléments du bocage et contribuerait plus fortement encore à la préservation de la zone humide localisée en aval, au Sud de la rue des écoles. Cette zone est en effet insérée dans le maillage bocager.

Au plan environnemental, il serait donc intéressant d'utiliser le potentiel de ce site pour conforter la trame bocagère et améliorer ainsi la qualité des relations bocage / zone humide. Dans cette optique, la portion de haie située au Sud-Est devrait toutefois faire l'objet d'un regarnissage, celle-ci étant discontinue mais pouvant jouer un rôle anti-érosif.

Schéma d'aménagement



ESPACE DE VIE D'UZEL

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,7	1,22

Le secteur 1 est situé au Nord, en prolongement du bourg d'Allineuc, et borde la route des 4 chemins (RD41A). Le secteur 2 prolonge le centre bourg à l'Est et desservie par l'allée Toulmine. Ces 2 secteurs en extension de l'enveloppe s'inscrivent dans un contexte de tissu urbain peu dense, à l'interface d'espaces agricoles.

Au Nord du secteur 2, un élément patrimonial remarquable est identifié, une maison rurale du 17^e siècle.

Contexte environnemental

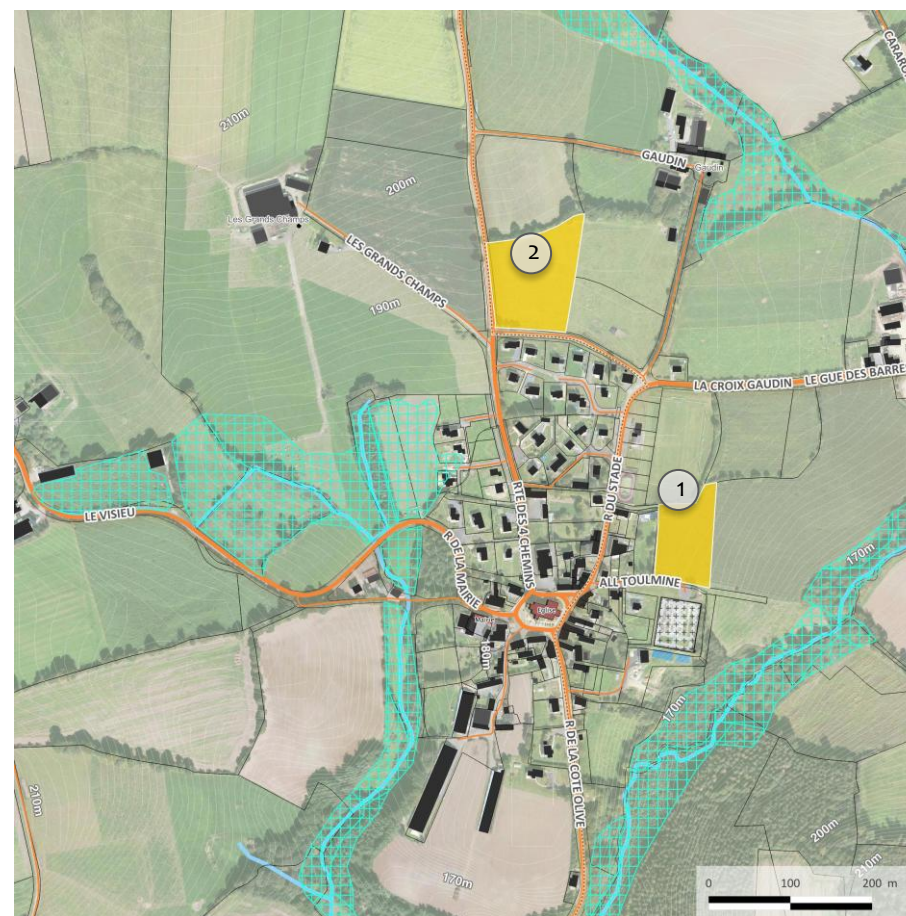
Allineuc se situe dans la vallée du Mézel, à environ 2 km à l'Est du site inscrit de l'étang de Bosméléac sur l'Oust.

Du fait de la présence de cette retenue sur la commune (barrage de classe B), un risque de rupture de barrage a été défini pour la commune. Le bourg et les secteurs de projet sont éloignés de la RD 700 et des nuisances sonores associées.

Les 2 secteurs se situent dans la matrice culturale et aucun d'eux ne jouxte des zones humides. Le maillage bocage est peu ou pas représenté dans la trame environnementale au sein desquels ces secteurs s'inscrivent.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Prairie	Non



2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée. La réalisation de quelques logements sous une forme plus regroupée en locatif social est également possible, principalement dans le secteur 1 plus proche du centre-bourg.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		13

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Les accès sont identifiés par l'allée Toulmine et par le chemin connectant à la rue du stade. Ce dernier devra être adapté, et le cas échéant conforté, au besoin des constructions à desservir. La jonction avec la rue du stade devra être soignée pour une bonne sécurisation des circulations.

Secteur 2

Une nouvelle voie sera créée afin de desservir les nouveaux logements. L'accès Est permettra de se raccorder au programme résidentiel en cours. Le second accès se fera par la route communale bordant la limite Sud du site. Ce point d'accès au futur lotissement depuis la voie communale sera positionné en observant une distance de sécurité vis-à-vis de l'intersection entre cette voie et la route départementale plus à l'ouest. Cette distance sera supérieure à la longueur de quelques véhicules le long de la voie communale.

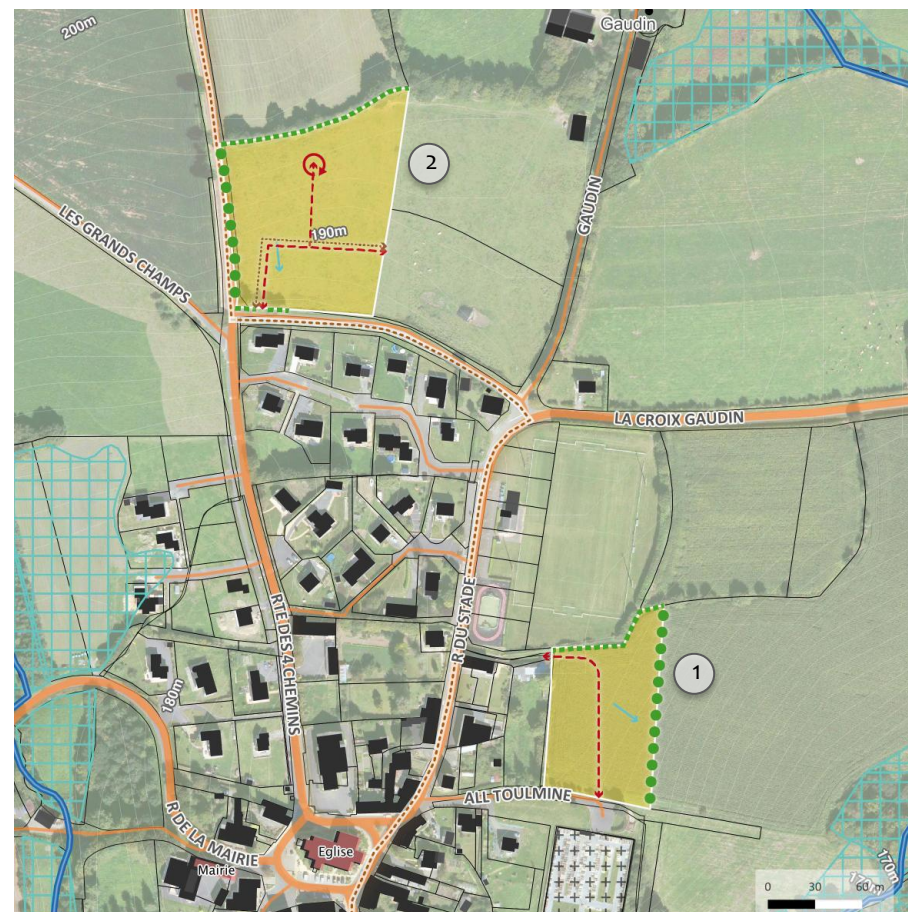
La nouvelle voie créée sera relayée par une autre voie dirigeant vers le Nord afin de desservir le secteur de projet plus en profondeur (un espace de retournement sera prévu). Un cheminement piétons/cycles pourra également suivre ce tracé, et de nouvelles plantations pourront venir prendre appui sur la trame. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la départementale bordant le site à l'ouest.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront préservées, notamment au Nord des 2 secteurs. La plantation de nouvelles haies sera favorisée afin de protéger les nouveaux logements des nuisances directes en provenance de la RD (secteur 2), d'assurer une transition douce avec les espaces agricoles environnants (Est du secteur 1) et de contribuer ainsi à renforcer la qualité de la silhouette paysagère du bourg (notamment en entrée de bourg pour le secteur 2).

Fonctionnement environnemental

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues en particulier) devraient être privilégiées au vu de la configuration des secteurs.

Secteur 1

Des plantations en limite Est du site permettront de renforcer le maillage de haies et pourront participer à la maîtrise des ruissellements.

Secteur 2

Ce secteur est déjà bien isolé au Nord par une haie dense. En lisière Ouest, une plantation permettra de compléter ce maillage, en lien avec les plus beaux arbres situés à l'angle Sud-Ouest de la parcelle qui devront être préservés.

Pour les deux secteurs, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties en aval. Il conviendra donc de bien vérifier la capacité du réseau pluvial au Sud, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes.

GRÂCE-UZEL – SAINT-HERVÉ – Zone d'Activités de Tournalquin

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	7,4

A cheval entre la commune de Grâce-Uzel et celle de Saint-Hervé, la zone d'activités de Tournalquin est isolée du tissu urbain, s'inscrivant dans un contexte principalement à vocation agricole. Elle s'étend le long de la RD700, ce qui permet une desserte aisée du site. Elle est aussi aisément accessible depuis le bourg de Saint-Hervé, par la RD53.

Le secteur de projet consiste à une extension de la zone d'activités existante, vers l'ouest, soit en arrière-plan des entreprises bordant la D700. Son périmètre traduit la volonté d'inscrire cette extension dans le maillage bocager au Nord et de donner plus d'épaisseur à l'espace urbanisé existant au Sud en limitant la fragmentation des terres agricoles.

Contexte environnemental

La commune de Grâce-Uzel se trouve à l'Est de la RD700, dans le bassin versant d'un ruisseau affluent de l'Oust.

Le secteur à aménager se trouve pour partie à moins de 100 m de la RD 700 (marge de recul à respecter – Loi Barnier). Toutefois, seul le terrain bordant la D700 est concerné par cette bande de recul (identifié par un contour vert à l'illustration ci-contre). La présente OAP du secteur de projet (en tant que nouvelle urbanisation) intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, permettant d'abaisser ce recul selon les exigences fixées par la Loi (dérogation au titre de l'amendement Dupont).

Le secteur de projet n'interfère pas avec le périmètre de protection du captage de source de « Patautiv » à La Motte. Il est en effet séparé de ce périmètre par la D700, ainsi que par les entreprises de la zone d'activités actuelle et les boisements localisés côté Est de la Départementale. Le secteur se trouve dans la matrice agrobocagère. La partie Nord du site accueille 2 taillis boisés qui ne sont pas identifiés par des inventaires nationaux ou européens. La partie sud du site est quant à elle très ouverte ; quelques segments de haies sont identifiés.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie et Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ce secteur est dédié à l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales...), dans la continuité de la zone existante de Turlanquin. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère du projet.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Le développement de la desserte viaire des espaces aménagés s'organisera en s'appuyant sur le maillage de voiries de la zone d'activité existante et la voie communale (est-ouest) médiane du site, afin de constituer un réseau cohérent garantissant une circulation fluide et sécurisée. Un accès pourra aussi être prévu depuis la voie communale bordant le site au Sud : il fera l'objet d'un aménagement soigné et de qualité afin d'assurer une gestion fluide et sécurisée des circulations. Les tracés et gabarits des nouvelles voiries et accès seront adaptés aux besoins des entreprises et de la desserte interne du site. Des espaces de stationnement mutualisé pourront être prévus. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la D700 afin de garantir fluidité et sécurité des circulations sur la départementale.

Intégration urbaine et paysagère

L'intégration paysagère et la préservation des plantations existantes devront guider le projet. Ainsi, les talus plantés au sein du site seront préservés au maximum ou reconfigurés pour les intégrer au projet. Les haies à conserver identifiées en limite du secteur de projet seront maintenues. En outre, le bâti observera une marge de recul de 50 m depuis l'axe de la D700.

Pour le terrain concerné par la Loi Barnier (cf. contexte environnemental ci-avant) :

- La profondeur de la marge de recul de 50 m (cf. ci-avant) permettra d'aménager un espace tampon (d'au moins 20 m à partir de l'alignement avec la D700) principalement traité en engazonnement et bosquets, afin notamment d'atténuer les nuisances (bruit et pollution).
- Une unité de traitement de la façade donnant directement sur la RD 700 sera recherchée (suite cohérente de l'urbanisation et du traitement paysager aux abords et la départementale). L'aménagement paysager des abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 recherchera aussi une unité de traitement avec le paysagement de l'espace tampon (cf. ci-avant).
- L'aménagement prévoira qu'une haie borde la limite nord du terrain en direction de la départementale afin d'étoffer au maillage vert interne de la zone (et de son extension) et de faciliter les perméabilités écologiques en direction des boisements et haies existant de l'autre côté de la D700 (vers l'est). La configuration de l'espace tampon prévu en bordure de la D700 (espace végétalisé, bosquets...) participe de cette perméabilité. Le parti d'aménagement vise ainsi à maintenir/améliorer la transparence environnementale de la D700.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

- Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné. Le traitement architectural de ces façades recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes.
- Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la D700. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la départementale.

Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.

Au Nord, côté St-Hervé, la mise en place de nouvelles haies sera favorisée au sein du secteur de projet afin de rechercher des connexions vertes (continues ou discontinues) entre la matrice bocagère à l'ouest et la départementale à l'Est.

Au Sud, côté Grâce-Uzel, une nouvelle haie pourra être créée en limite ouest du site Ouest, afin de marquer une séparation avec les activités agricoles environnantes et de limiter les covisibilités grâce à des plantations de qualité. Pour la conception de cette haie il conviendra toutefois de veiller aux besoins de desserte viaire interne du site et d'anticiper l'aménagement en cas d'extension ultérieure de la zone d'activité. Ainsi cette haie peut s'appuyer sur une nouvelle voirie ou être organisée pour permettre à terme la création d'une voirie (cette anticipation vise à optimiser l'usage de l'espace).

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, l'usage des techniques alternatives, et le maintien de surfaces perméables. Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur la RD 700, ni sur le captage en aval. Il conviendra donc de vérifier la capacité du réseau pluvial de collecte, afin d'éviter tout débordement et de dimensionner les éventuelles traversées sous voirie pour la pluie centennale future.

Le secteur comporte déjà plusieurs haies périphériques qui constituent un maillage intéressant pour la biodiversité et la transparence environnementale de la D700 (cf. ci-avant intégration urbaine et paysagère). De nouvelles plantations à l'ouest permettraient de fermer la zone et consoliderait ainsi le maillage bocager existant tout en contribuant à la gestion des flux pluviaux. D'autres haies internes au site peuvent être prévues pour séparer les lots et aboutir ainsi le maillage d'un bocage urbain global valorisant la zone et sa perméabilité.

MERLEAC

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,88

Le secteur 1 prolonge le centre-bourg à l'Est en longeant la route d'Uzel. Il renforce l'armature urbaine interne en reliant le centre bourg au lotissement localisé à proximité, plus à l'Est.

Contexte environnemental

Merléac se situe entre la vallée du ruisseau de Kersaudy et la Rigole d'Hilvern. Du fait de la présence de la retenue de Bosméléc à Allineuc (barrage de classe B), un risque de rupture de barrage a été défini pour la commune. Les secteurs sont tous localisés dans la matrice culturelle.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Merléac. Situé dans la continuité immédiate du centre-bourg à l'Est, il est destiné à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. Compte tenu de sa localisation, il n'est pas exclu d'y implanter 1 à 2 logements locatifs sociaux si le besoin s'en fait sentir.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		11

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle trame viaire interne sera nécessaire pour accéder aux parcelles. Les logements les plus denses donneront préférentiellement sur rue, dans la continuité du tissu existant. La création d'accès route d'Uzel devra répondre aux exigences de sécurité et prévoir les triangles de visibilité qui seraient nécessaires compte tenu de la présence d'arbres d'alignement le long de cette route.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront préservées, et de nouvelles pourront être créées pour une meilleure intégration paysagère des projets. Il s'agira de prendre en considération les pentes afin que les haies créées puissent jouer un rôle dans la gestion des ruissellements (positionnement perpendiculaire à la pente). Un espace vert tampon pourra être envisagé sur le point bas, à l'Est, jouant ainsi le rôle de liant avec les espaces agricoles environnants.

Fonctionnement environnemental

Le projet sera conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues en particulier) seront privilégiées. Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties adjacentes. Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial au Sud, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Les haies présentes sont de bonne qualité. Des plantations en lisière compléteront ce maillage, afin d'améliorer la connectivité des éléments du bocage. Ces plantations auront également un effet bénéfique sur les ruissellements.

La zone tampon prévue à l'Est pourra être utilement conçue pour accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales (sur une partie non humide), qui seront paysagés. Une haie de ceinture perpendiculaire à la pente aurait également un effet bénéfique sur les ruissellements de ce secteur.

Schéma d'aménagement



LE QUILLIO

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en Ha	0.96

Le secteur 1 s'inscrit en extension de l'enveloppe, dans une logique de renforcement de la structure urbaine du bourg en liant le centre à un tissu urbain peu dense.

Contexte environnemental

La commune de Le Quillio se situe en bordure de la route départementale 35.

Les abords du bourg sont cultivés et la trame bocagère est aérée.

Le secteur 1 est à proximité d'une zone humide (au Nord).

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle

Secteur(s) N° : 1

> Offre de logement et forme urbaine :

Le secteur 1 est le seul secteur de projet de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Le Quillio. Il est destiné à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1)

13

> Autres objectifs particuliers

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

La circulation routière est prévue sous la forme d'un sens unique ; l'entrée se fera à l'est à partir de la RD35 puis de la voie existante desservant une habitation au lieu-dit Le Fontainiau ; la sortie implique la création d'une voie traversant la parcelle ZC76 au sud puis empruntant le tracé d'un chemin communal vers la voie de desserte de 4 habitations au lieu-dit Le Penher qui rejoint la RD35. Une liaison douce piétons-cycles reliera l'impasse du Penher au lotissement.

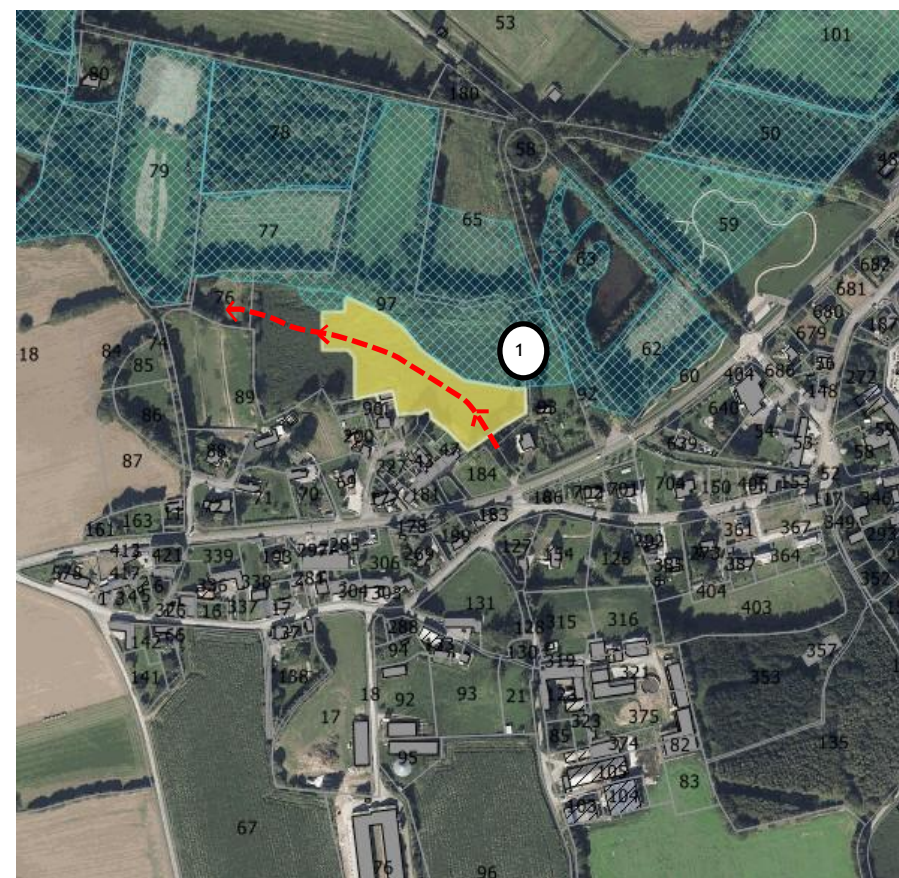
Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront maintenues voire confortées, et de nouvelles pourront être créées dans des objectifs d'intégration paysagère, de gestion des ruissellements, de limitation des conflits d'usages en lisière de secteur, etc...

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Schéma d'aménagement



SAINT-HERVE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4
Surface, en ha	0,57	0,65	0,98	0,52

Les secteurs 1 et 2 s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du bourg dont ils contribuent à renforcer le centre. Le secteur 1, au Sud-Ouest du centre-bourg (à 50 mètres de la mairie), jouxte le cimetière communal et les services techniques municipaux (au Sud). Le secteur 2, entre la rue Es Beurel et la rue de Cléguérec, se situe à proximité d'un étang et du ruisseau de Rozan, au Nord du centre-bourg.

Le secteur 3 s'inscrit quant à lui en extension de l'enveloppe, dans une logique de renforcement de la structure urbaine du bourg en liant le centre à un tissu urbain peu dense.

Le secteur 4, au sud est destiné à un équipement public.

Contexte environnemental

Saint-Hervé se trouve dans la vallée du Ruisseau de Rozan. Aucun des secteurs de projets n'interfère avec les espaces exposés aux risques industriels, ni avec les captages souterrains de « Berlouze ».

Ils sont situés à plus de 900 m de la D700 (classée en catégorie 3 et 4 pour le risque de transport de matières dangereuses).

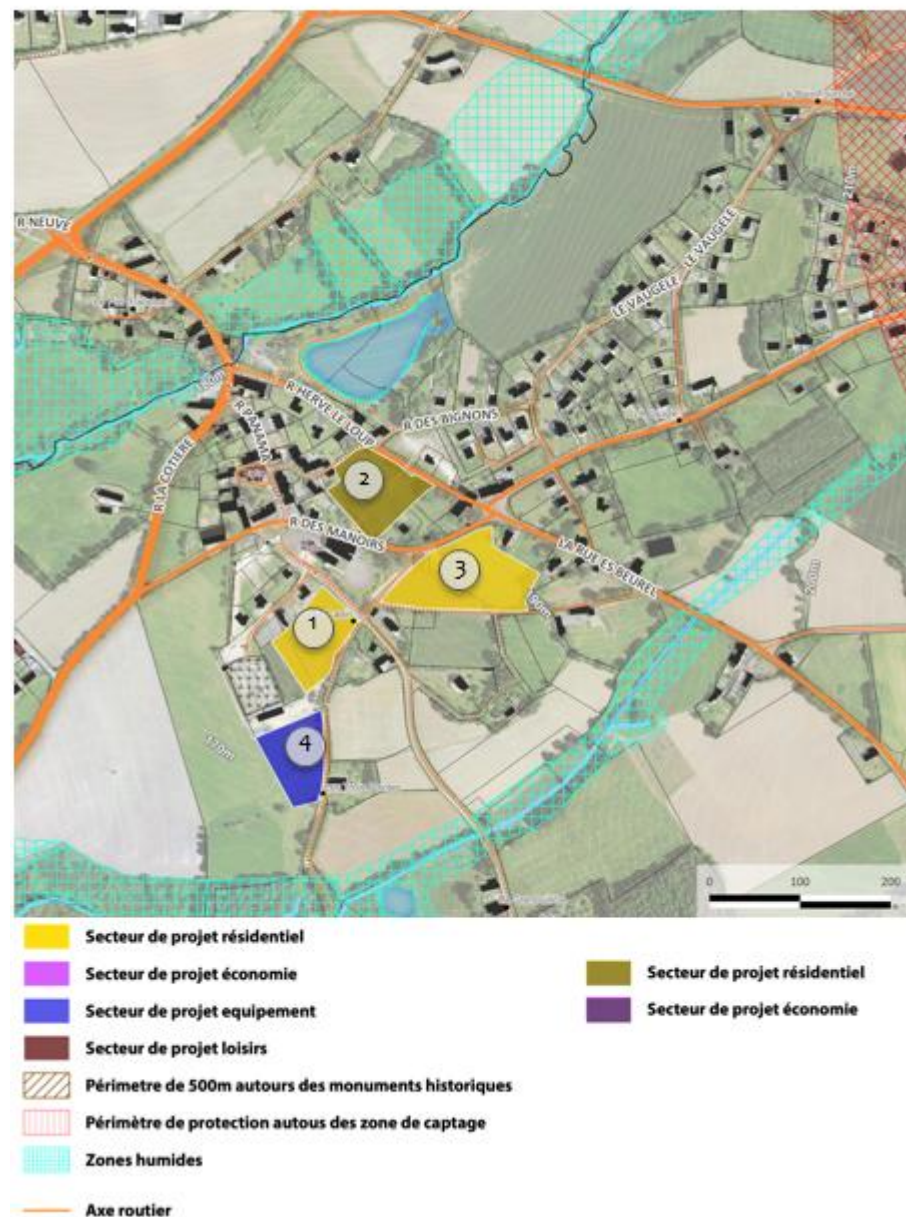
La commune de Saint-Hervé dispose d'un schéma directeur, comprenant un volet eaux pluviales.

Les 4 secteurs sont localisés dans la matrice culturelle. Une haie bocagère longe le secteur 1 à l'Est ; le secteur 3 comprend quant à lui un maillage bocager plus dense (limites Nord et Sud).

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Prairie	Non
4	Prairie	Non

Contexte et situation de l'OAP



2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2 et 3
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1, 2 et 3 ont vocation à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée. La réalisation de 2 à 3 logements locatifs sociaux dans une forme plus dense est envisageable sur l'un ou l'autre des 3 secteurs.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i> 11		
> Autres objectifs particuliers Le développement des 3 secteurs contribuera à renforcer le centre-bourg de par leur localisation à proximité et grâce aux itinéraires doux qui seront facilités vers le centre.		
Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 4
Bassin d'orage / gestion des eaux pluviales notamment		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle voie, en sens unique, desservira le site et permettra de relier les rues des 4 couleurs et Annaick Le Léard. Afin de compléter le maillage des liaisons douces, un nouveau cheminement partira de la voie communale jusqu'à celui longeant le cimetière situé à l'Ouest du secteur.

Secteur 2

Les accès se feront par la rue de Cléguerec Bréhand au Sud. Une nouvelle trame, en double sens avec espace de retournement, sera alors réalisée afin de faciliter la desserte des nouveaux logements. Un nouveau cheminement piéton sera également aménagé à l'Est du secteur.

Secteur 3

Une nouvelle voie reliera la rue de Cléguerec Bréhand et la voie communale au Sud. Afin de gérer au mieux la cohabitation des différentes mobilités (présence d'une liaison douce), l'accès Sud devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies et talus plantés existants (Sud du secteur 2, ainsi que Nord et Est du secteur 3 en particulier) seront préservés et entretenus dans une logique de continuité paysagère et écologique.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Fonctionnement environnemental

Secteurs 1, 2 et 3

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite.

Les 3 secteurs sont assez peu bocagers, malgré la présence de haies de bonne qualité sur le secteur 3 (limites Nord et Est). L'existant sera préservé, et des plantations complémentaires permettraient d'améliorer la connectivité et la fermeture de maille.

Secteur 1

Il conviendra d'être vigilant sur le raccordement des rejets éventuels d'eaux pluviales de ce secteur en vérifiant la présence (fossé ou réseau enterré) et la capacité du réseau pluvial en aval du rejet.

Secteur 4

La création de haies en limite Sud et Ouest du secteur de projet sera favorisée.

SAINT-THELO

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,09

Les secteurs 1 constitue une dent creuse dans le tissu résidentiel, en prolongement du centre-bourg qu'il contribue à renforcer.

Il s'inscrit dans le périmètre des 500 mètres autour de la croix du cimetière, un monument historique inscrit.

Contexte environnemental

Saint-Thélo se trouve dans la vallée de l'Oust, sur la rive Est.

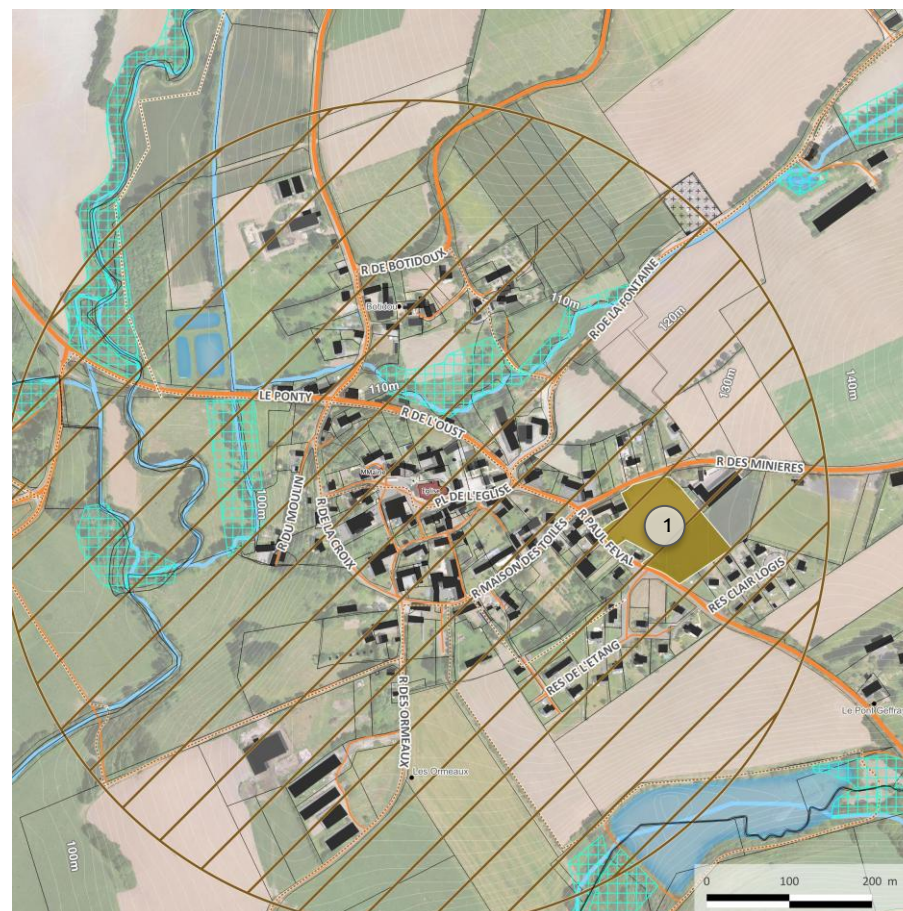
Du fait de la présence de la retenue de Bosméléac à Allineuc (barrage de classe B), un risque de rupture de barrage a été défini pour la commune.

Le secteur de projet est localisé dans la matrice agrobocagère. Plusieurs zones humides ont été recensées sur la commune, mais aucune ne se situe à proximité de la zone à urbaniser.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie
 - Secteur de projet équipement
 - Secteur de projet loisirs
 - Périmètre de 500m autours des monuments historiques
 - Périmètre de protection autours des zone de captage
 - Zones humides
 - Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU**
- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine : Le secteur 1 est le seul secteur de projet de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Saint-Thélo. Il est destiné à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. La commune est déjà bien dotée en logements locatifs sociaux, les besoins sont a priori limités.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		11
> Autres objectifs particuliers		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle voie de desserte mixte, reliant la rue des Minières à la rue Paul Féval, sera réalisée. De même, une liaison douce, bordant le site au Sud, sera créée entre la rue Paul Féval et les équipements sportifs existants à l'Est de la parcelle. Un autre accès pourra être prévu par la rue Paul Féval (en partie Ouest du secteur de projet), soit pour desservir du bâti en façade de cette rue, soit pour compléter le maillage viaire du secteur de projet. Les points de raccordement entre la RD 69 et le réseau viaire desservant en interne le secteur de projet répondront aux exigences de sécurité et prévoiront les triangles de visibilité qui seraient nécessaires compte tenu des courbes de la départementale.

Si nécessaire, un accès aux engins agricoles sera prévu au Nord-Est du site tant que l'usage de la parcelle au Nord demeure agricole.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront maintenues voire confortées, et de nouvelles pourront être créées dans des objectifs d'intégration paysagère, de gestion des ruissellements, de limitation des conflits d'usages en lisière de secteur, etc.

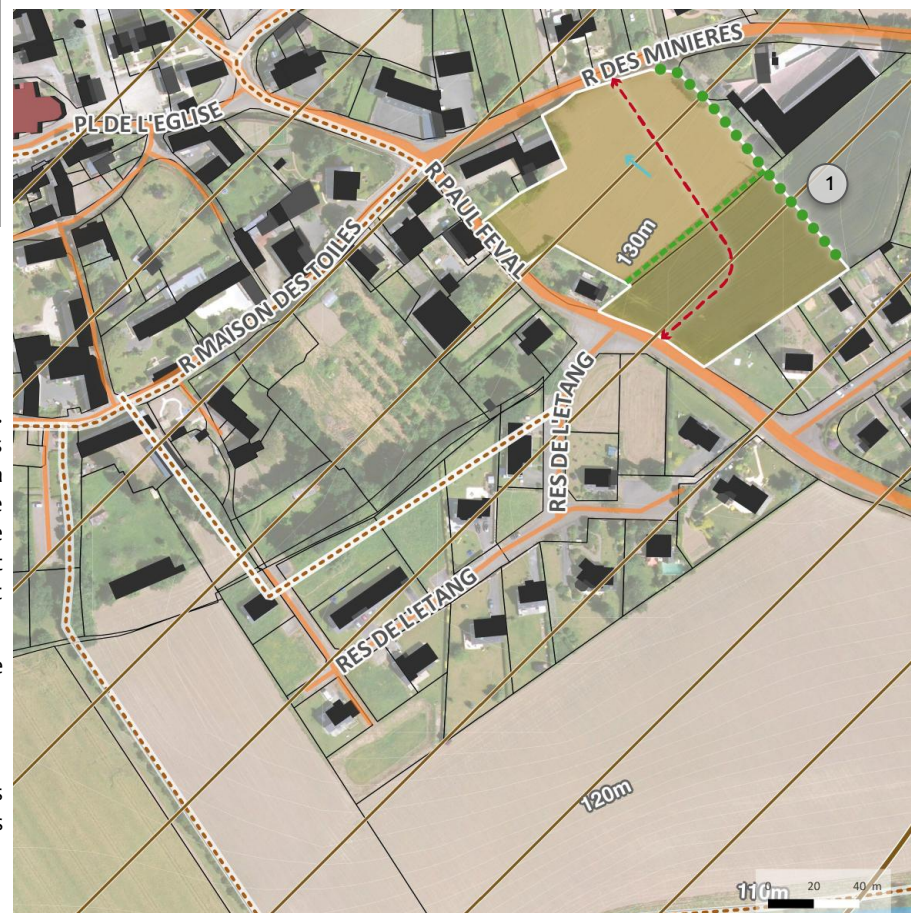
Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues en particulier) devraient être privilégiées.

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties en aval. Il conviendra donc de vérifier la capacité du réseau pluvial rue des Minières, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Le secteur de projet présente un maillage bocager résiduel déstructuré, qui sera efficacement complété par de nouvelles plantations, afin d'améliorer la connectivité des éléments du bocage. Le maintien de la haie située à mi-pente du secteur aura un intérêt supplémentaire pour la gestion des ruissellements sur cette parcelle.

Schéma d'aménagement



UZEL : OAP 1 - Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,65	2,15

Le secteur 1 se situe au Nord-Est du centre-bourg (quartier de Bonne Nouvelle), en cœur d'îlot d'un ensemble résidentiel pavillonnaire.

Le secteur 2 se situe en extension des lotissements situés au Nord du centre d'Uzel, à environ 150 mètres de la mairie. Il est desservi par la rue de la Croix au Sud et par la rue des Cailles à l'Est.

Les secteurs de projet 2 jouxtent mais se situent en dehors du périmètre autour de la maison Le Potier de 1788, un monument historique inscrit.

Contexte environnemental

La commune d'Uzel est située dans la vallée du Ruisseau de Mahler. Du fait de la présence de la retenue de Bosméléac à Alineuc (barrage de classe B), un risque de rupture de barrage a été défini pour la commune.

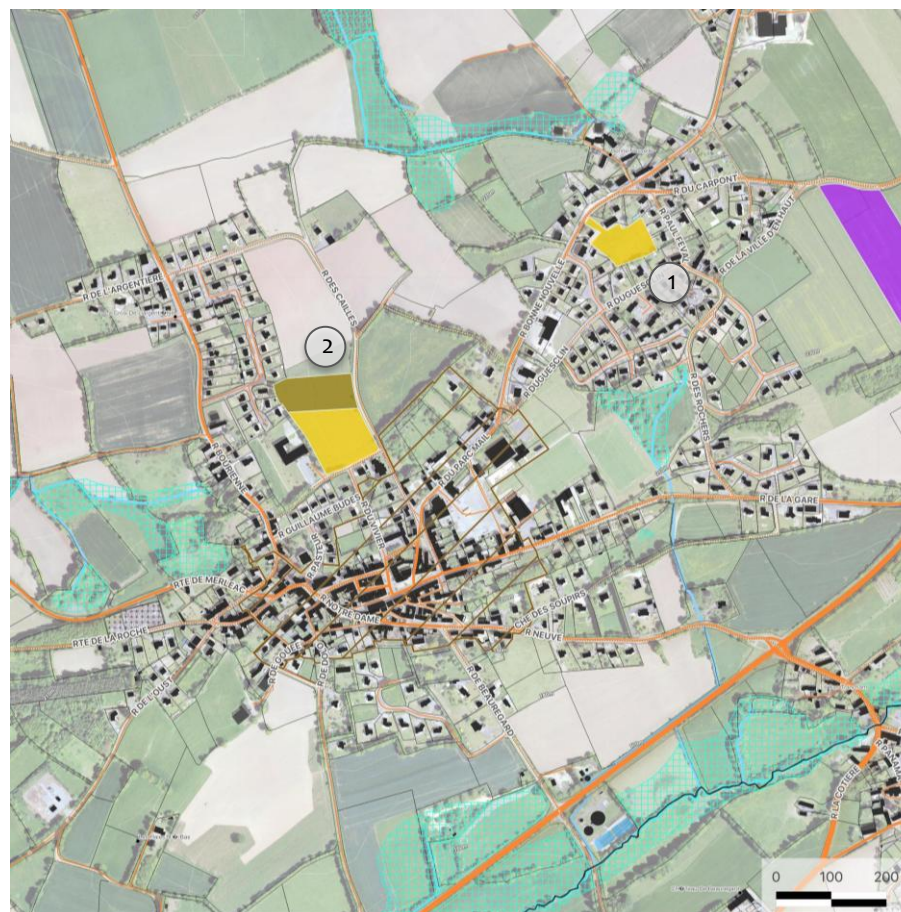
Aucun des secteurs de projet ne se situe à proximité de zones humides, ni à moins de 100 m de la D 700, ni dans le périmètre de protection des captages souterrains de « Berlouze » (impliquant les territoires communaux d'Uzel et Saint-Hervé).

La commune d'Uzel dispose d'un schéma pluvial.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=> Secteur(s) N° : 1 et 2
Compte tenu de sa localisation proche du centre-bourg et de sa superficie, le secteur 2 est davantage destiné, a priori, à l'implantation de formes urbaines et de logements de statuts d'occupation un peu plus diversifiés.	
> Offre de logement et forme urbaine :	
Secteur 1 La vocation du secteur 1 est essentiellement d'accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille varié.	
Secteur 2 Outre l'implantation de logements individuels en accession à la propriété, le secteur 2 est potentiellement susceptible d'accueillir des opérations plus denses (individuel groupé, voire petit collectif). La réalisation de logements locatifs sociaux est également envisageable.	
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>	
	14

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès se fera par la rue Bonne Nouvelle. Une voie de desserte interne sera prévue et un espace de retournement sera organisé.

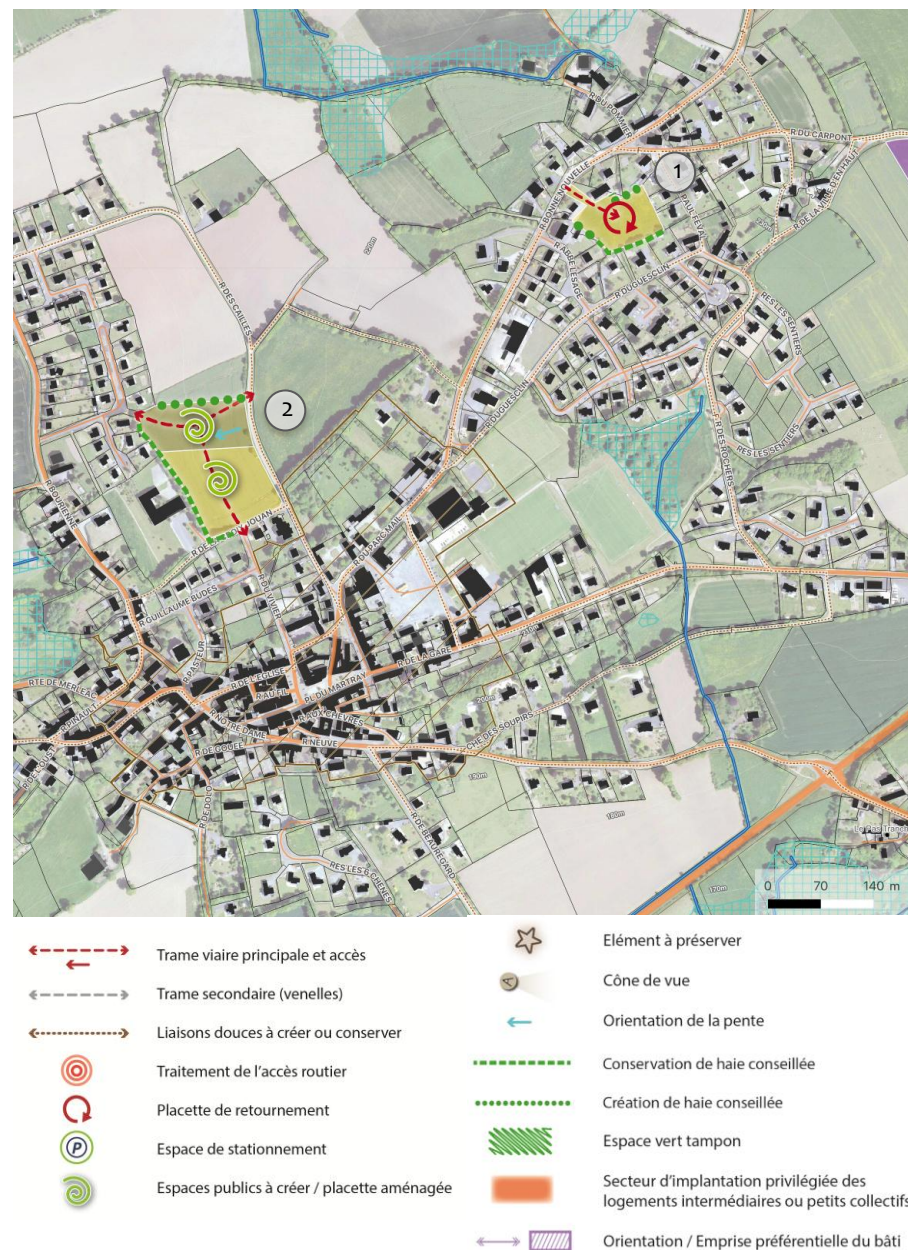
Secteur 2

Une nouvelle trame viaire interne sera aménagée afin de connecter les nouveaux logements au réseau existant (connexion au lotissement au nord et à la rue de la Croix Jouan au sud). Cette trame pourra aussi être connectée à la rue des Cailles. Le long du nouvel axe Nord/Sud, deux espaces publics (espace vert et placette) seront aménagés afin de créer de nouveaux espaces de convivialité. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé sur la placette. Une attention particulière sera également portée aux cheminements doux (piétons et cycles), vers les lotissements existants et l'école intercommunale située au Sud-Ouest de la zone. Les parcelles les plus denses seront localisées de préférence au Sud du secteur, à proximité du centre-bourg.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies et talus seront conservés dans un souci de continuité du maillage bocager (secteur 2), mais aussi pour offrir un espace de vie agréable et préservant l'intimité des résidents (secteur 1).

Schéma d'aménagement



Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Le règlement du schéma pluvial définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite.

Les 2 secteurs présentent un maillage bocager résiduel déstructuré, qui sera efficacement complété par de nouvelles plantations, jouant un rôle sur le plan de la connectivité des éléments du bocage et de la gestion des ruissellements (secteur 2). Dans le secteur 1, les plantations nouvelles seront plutôt créées en limite de site côtés Ouest et Nord afin de tenir compte de l'ensoleillement du site.

UZEL : OAP 2 – ZAE – Berlouze

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	4,44

Cette zone économique existante de Berlouze est localisée entre la lisière Est du bourg d'Uzel et la D700 (axe économique structurant) à laquelle elle est connectée via le rond-point. Cette localisation permet un haut niveau de desserte de la zone et de flécher les grands flux vers la D700 et d'éviter ainsi les conflits d'usages en termes de trafic dans le bourg. La zone est aussi aisément accessible depuis le bourg d'Uzel (elle est à 170 m des premiers quartiers résidentiels) ; et de St-Hervé par la RD 35.

Le secteur de projet consiste à une extension de la zone économique existante (PA de Berlouze), vers l'ouest, soit en arrière-plan des commerces et activités bordant la D35 et le Rond-Point connectant à la D700. Son périmètre traduit la volonté d'une organisation cohérente avec la zone existante tant au plan fonctionnel (desserte viaire interne, hiérarchisation des flux en lien avec la D700) qu'au plan paysager en définissant des limites urbaines lisibles et préservant un espace agricole entre le site et le bourg.

Contexte environnemental

La commune d'Uzel est située dans la vallée du Ruisseau de Mahler. Du fait de la présence de la retenue de Bosméléac à Allineuc (barrage de classe B), un risque de rupture de barrage a été défini pour la commune.

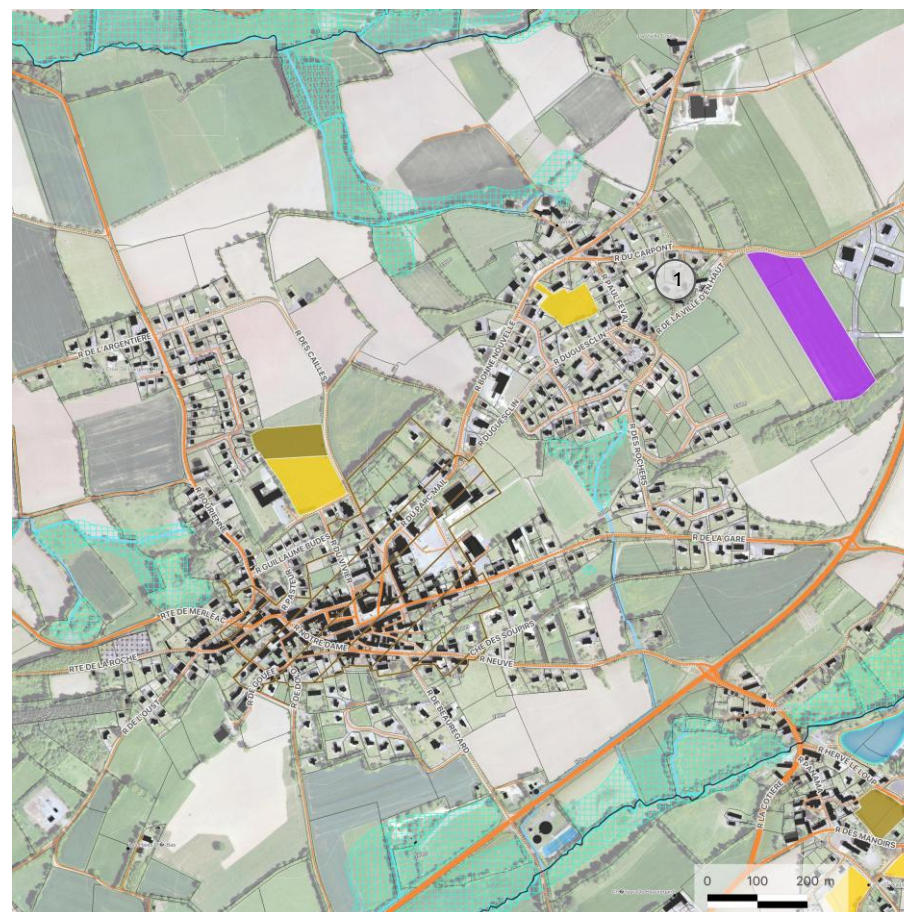
Le secteur de projet ne se situe ni à proximité de zones humides, ni à moins de 100 m de la D 700, ni dans le périmètre de protection des captages souterrains de « Berlouze » (impliquant les territoires communaux d'Uzel et Saint-Hervé). Les parcelles impliquées sont occupées par des terres cultivées, sans bocage ni boisement. En outre, la définition du périmètre du secteur de projet a pris soin de borner la limite sud du site pour ne pas interférer avec le boisement existant.

La commune d'Uzel dispose d'un schéma pluvial.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ce secteur est dédié à l'implantation de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales), dans la continuité de la zone existante de Berlouze. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère du projet et à la gestion hiérarchisée des flux.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès aux espaces à aménager s'effectuera depuis la Rue du Carpont et fera l'objet d'un aménagement soigné et de qualité garantissant la sécurité et la fluidité des circulations. Le développement de la voirie interne et le stationnement seront organisés pour éviter tout risque de remontée de file dans la rue du Carpont. Le tracé et le gabarit des voies ainsi que les espaces de retournement seront précisés en vue de proposer aux établissements et entreprises à accueillir des lots et une desserte adaptée à leurs besoins fonctionnels. Des espaces de stationnement mutualisé pourront être prévus.

Une liaison douce sera développée au nord du secteur de projet, en prolongement de celle aménagée sur la zone d'activité existante afin de faciliter les itinéraires piétons (voire cyclables) entre le centre-bourg, la zone de Berlouze et le site de covoiturage existant à proximité du rond-point. Des accès doux au secteur de projet pourront être organisés depuis cette liaison.

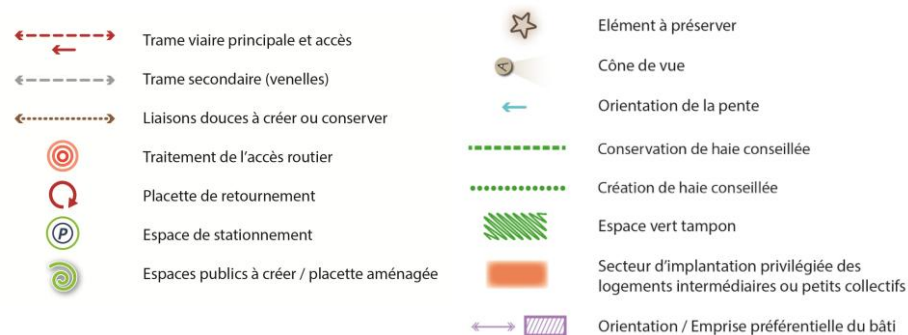
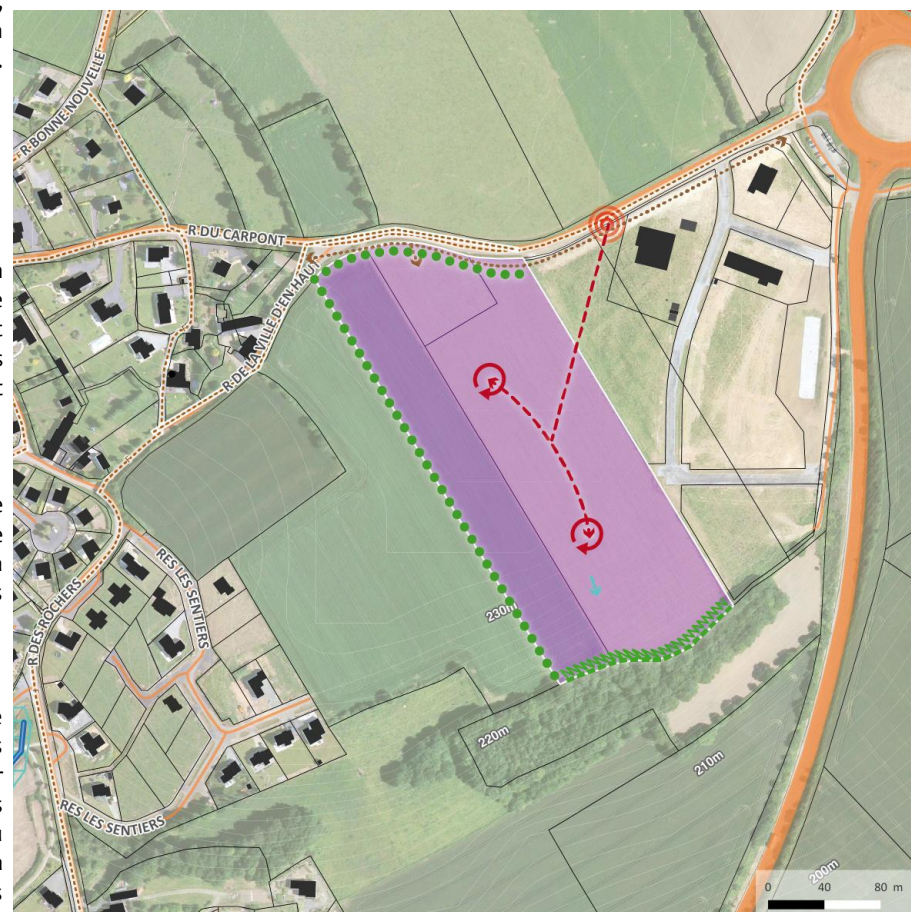
Intégration urbaine et paysagère

En limite Sud du secteur, la lisière forestière sera préservée et un espace vert tampon (de type espace enherbé par exemple) permettra de maintenir une respiration entre les constructions et cette lisière. Une nouvelle haie délimitera le secteur de projet à l'Ouest afin d'organiser l'insertion du bâti du secteur de projet dans le paysage environnant, réduire les covisibilités avec le bourg et de fixer ainsi une silhouette qualitative depuis le boisement existant jusqu'au maillage de haies implanté de l'autre côté de la rue Carpont. Une nouvelle haie agrémentera aussi le côté Nord du secteur en recherchant une unité dans les formes végétales avec celles de la haie plantée dans la zone d'activité existante.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Le règlement du schéma pluvial définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite. La haie à créer en limite Ouest du secteur de projet mériterait une composition végétale de type bocager afin de conforter le maillage écologique et la connectivité autour du boisement existant. Elle contribuera aussi à la gestion des ruissellements, tout comme l'espace vert tampon en lisière du boisement (limite sud du secteur de projet).

Schéma d'aménagement



ESPACE DE VIE DE CORLAY

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	0,97	0,38	1,53

L'ensemble des secteurs de projet se situe au Sud du bourg. Les secteurs 1 et 2 s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante qu'il contribue à densifier. Le secteur 3, en extension du tissu urbain, est à vocation d'équipement.

Le secteur 1 (« Secteur du Parc Corel ») constitue la 2nd tranche d'un projet d'aménagement déjà en cours sur la parcelle limitrophe à l'Ouest. Il fait face à la maison de retraite et contribue à structurer ce cœur d'îlot et les espaces pavillonnaires voisins autour de cet équipement. Au Nord, il est bordé par un espace arboré.

Le secteur 2, en dents creuses, occupe un espace interstitiel entre le tissu résidentiel organisé autour de la route de Kerguel, et les terrains de sport au nord.

Le secteur 3 est en majorité dans les périmètres des 500 mètres autour des monuments historiques que sont les vestiges du château (monument historique inscrit), l'église Saint-Sauveur (monument historique inscrit) et la façade d'une maison de la place de l'église (monument historique partiel).

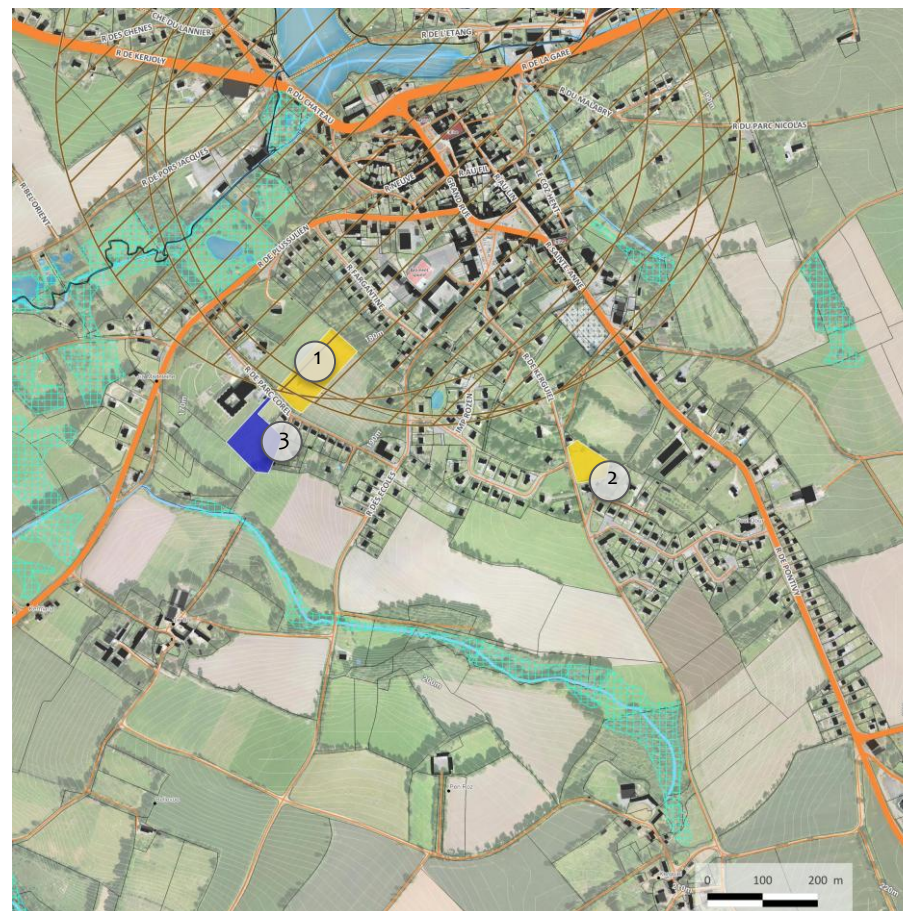
Contexte environnemental

Le bourg est situé en tête de bassin versant du Blavet. La rivière de Corlay, en limite Nord du bourg, a façonné un relief marqué. Le bourg est distant de plus de 5 km et en aval du site NATURA 2000 « Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cime de Kerchouan ».

Au Sud, la vallée du ruisseau du Travers est identifiée à la fois par son bocage et ses zones humides. Toutefois, les pentes des secteurs de projets sont toutes orientées vers la rivière de Corlay au Nord Ouest, et non vers le val du Travers. Les secteurs de projets ne sont pas implantés à proximité de la rivière de Corlay. La commune s'inscrit dans la matrice agrobocagère.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Prairie	Non



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
Les secteurs 1 et 2 contribuent à densifier l'enveloppe urbaine existante du bourg, tout en lui donnant une structure urbaine et paysagère plus forte dans la partie sud.		
> Offre de logement et forme urbaine :		
Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. Compte tenu de la fonction de polarité de la commune, la réalisation de formes d'habitat plus regroupées n'est pas à exclure. Si du locatif social n'est pas à exclure non plus, l'offre existante dans cette typologie est déjà fournie dans la commune.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14

Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 3
Extension de la maison de retraite notamment		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle trame viaire desservira le secteur en se greffant sur celle organisée pour la première tranche du projet (parcelle contiguë au côté ouest du secteur de projet). Cette dernière assure un accès à l'ensemble du projet d'aménagement par le sud, depuis la rue du Parc de Corel. Un cheminement doux connectera le nord du site aux liaisons existantes, menant notamment au plan d'eau situé au Nord-Ouest du terrain.

Un espace de convivialité pourra être aménagé, comprenant notamment un espace paysager et un espace de stationnement.

Les logements implantés au Nord de l'opération seront plus denses que sur le reste de la parcelle.

Secteurs 2

Les logements seront accessibles par une nouvelle voie, partant de la rue de Kerguel, et une placette centrale paysagée assurera la desserte de l'opération.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être conservées. En outre, en limite Nord-Ouest du secteur 1 un espace vert paysagé sera organisé en cohérence avec les aménagements de la tranche 1. Il pourrait comprendre dans sa composition notamment une haie et un dispositif végétalisé pour la gestion des eaux pluviales (hydraulique douce).

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Fonctionnement environnemental

Compte-tenu des pentes, les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Il sera donc nécessaire de gérer les eaux pluviales en les répartissant au fil de la pente. Les techniques alternatives (noues) sont ainsi privilégiées.

Secteurs 1 et 3

La conservation des haies existantes en limite de secteurs permettra d'améliorer la connectivité des éléments du bocage et de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.

En outre, sur le secteur 1, l'organisation de la trame viaire parallèle aux courbes de niveau est l'occasion de répartir des noues au fil des pentes. De nouvelles haies pourront être prévues en limite Est du secteur 1, notamment pour organiser la transition avec la parcelle agricole adjacente.

Secteur 2

Ces 3 projets pouvant être exemptés de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval. Des techniques de rétention à la parcelle seraient pertinentes. Ici également, la conservation des haies existantes permettra de préserver le maillage bocager et de gérer les eaux pluviales.

LE HAUT-CORLAY : OAP 1 – Centre-bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,82

Au Sud-Est de la place principale du Haut-Corlay, le secteur 1 prolonge le centre-bourg afin de le renforcer et d'organiser une enveloppe urbaine à la fois plus compacte et insérée dans le trame bocagère. Donnant sur la rue Belle Fontaine, il s'inscrit en contexte de lisière urbaine en interstice des parties urbanisées haute et basse du bourg. Le secteur est marqué par une forte pente, orientée Sud, et s'ouvre sur des espaces agricoles à l'Est. Il est inclus dans les périmètres des 500 mètres autour des monuments historiques relevant notamment des vestiges du château, de l'église Saint-Sauveur et d'une façade protégée, place de l'église.

Contexte environnemental

Le bourg est distant de plus de 5 km et en aval du site NATURA 2000 « Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cime de Kerchouan ». Il est situé en tête de bassin versant du Blavet et accueille un plan d'eau à vocation touristique. La rivière de Corlay a façonné un relief marqué. Le secteur de projet est borné à l'Est par une haie reliée à une petite poche bocagère dense. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité du secteur de projet.

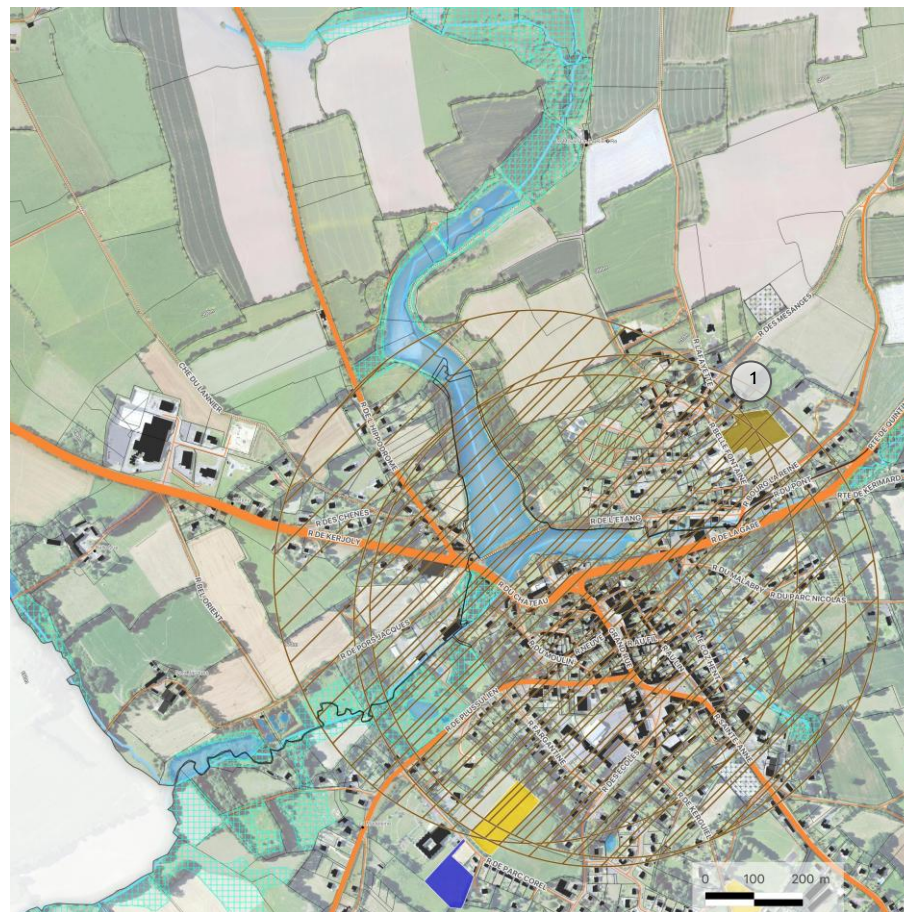
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation <u>résidentielle</u>	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine : Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel du bourg et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle du Haut-Corlay. Il est destiné à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. Compte tenu de la fonction de polarité de la commune, la réalisation de formes d'habitat plus regroupées ainsi que de locatifs sociaux n'est pas à exclure, d'autant que la commune est aujourd'hui assez peu pourvue. <i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		
		14

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie
 - Secteur de projet équipement
 - Secteur de projet loisirs
 - Périmètre de 500m autours des monuments historiques
 - Périmètre de protection autours des zone de captage
 - Zones humides
 - Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle trame viaire desservira le secteur depuis la rue Belle Fontaine, qui borde le site à l'Ouest. Son tracé se fera principalement perpendiculairement à la pente. Elle permettra un accès aux logements situés en fond de parcelle et au sud du site. Un réseau secondaire pourra compléter le maillage viaire afin d'optimiser l'occupation de l'espace dans le cadre d'une composition urbaine adaptée à la pente. En limite sud du site, le projet urbain pourra prévoir l'espace (au sein de la haie à créer) pour la mise en place d'un accès afin de ne pas obérer à terme les possibilités de connecter le secteur à la rue du Bourg la Reine.

De nouveaux cheminements piétons/cycles (notamment en appui du talus bocager au Nord et à l'Est du site, et desservant les nouveaux espaces publics) pourront être créés et raccordés au réseau existant (vers la rue Bourg la Reine). Des espaces publics paysagers pourront être aménagés au sein du secteur, mettant en valeur les perspectives ouvertes sur la vallée. Les logements aux typologies les plus denses s'implanteront à proximité du centre-bourg, soit au nord du site.

Intégration urbaine et paysagère

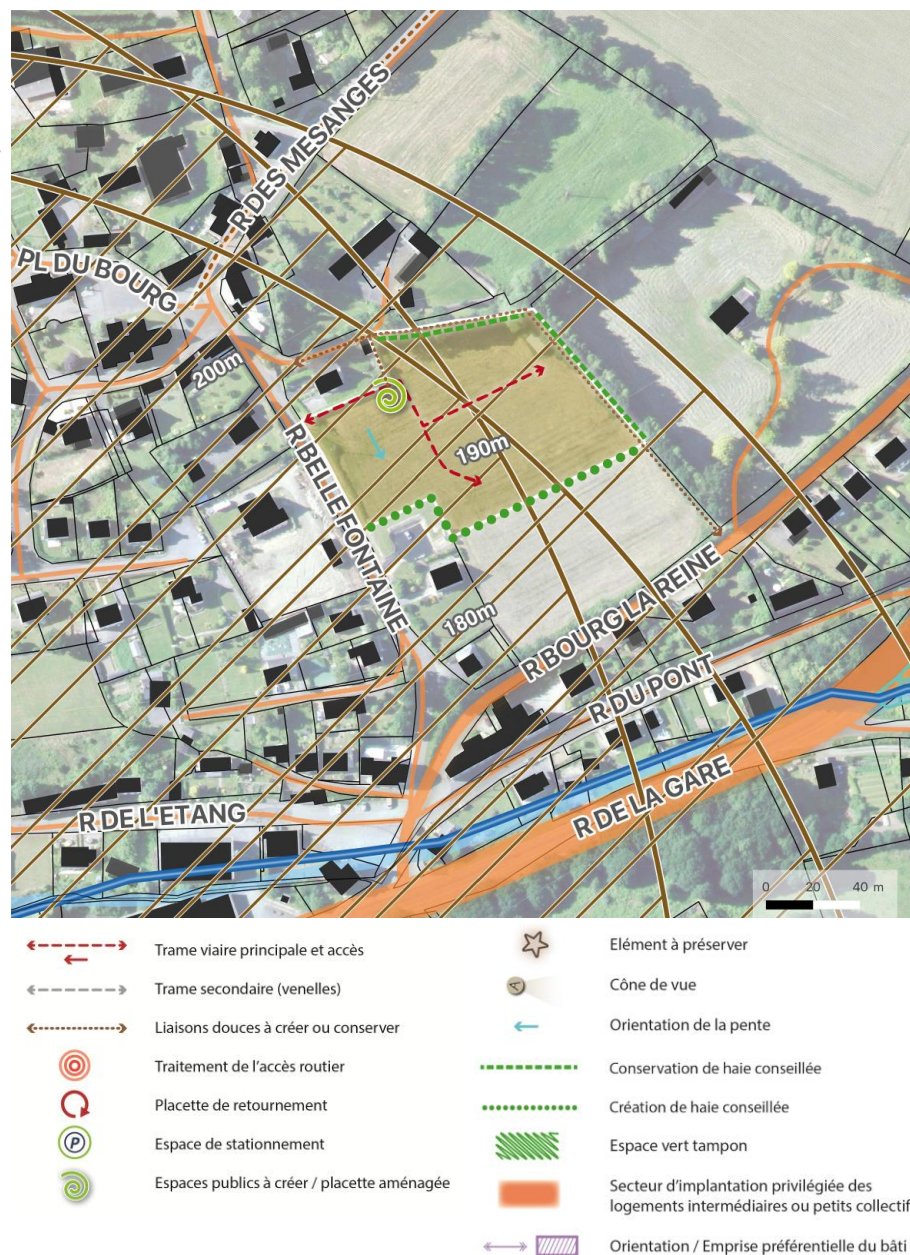
Les haies bocagères et talus situés en périphérie du site devront être conservés, ou remplacés le cas échéant. Au Sud du site, une nouvelle haie pourra être plantée, perpendiculairement à la pente, afin de compléter le maillage bocager existant.

Fonctionnement environnemental

Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval. Des techniques de rétention à la parcelle seraient ici pertinentes et/ou la mise en place de noues le long de la trame viaire perpendiculaire à la pente.

La conservation des haies existantes et une plantation nouvelle en limite Sud permettront d'améliorer la connectivité des éléments du bocage et de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.

Schéma d'aménagement



LE HAUT-CORLAY : OAP 2 – La Croix

Contexte et situation de l'OAP

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,26

Ce secteur de projet est situé à l'Est du bourg, dans le village de La Croix (à 150m de l'église). Il donne directement sur la rue des Marronniers (RD790), axe urbain principal du village et route classée route à grande circulation. Il contribue à donner de l'épaisseur urbaine, en continuité du centre, et à structurer une entrée de qualité dans le village. Sa localisation vise aussi à optimiser l'usage de l'espace, en impliquant un terrain encadré par 3 voies et une haie (au sud).

La totalité de sa surface est comprise au sein du périmètre de protection du monument historique inscrit de la Croix.

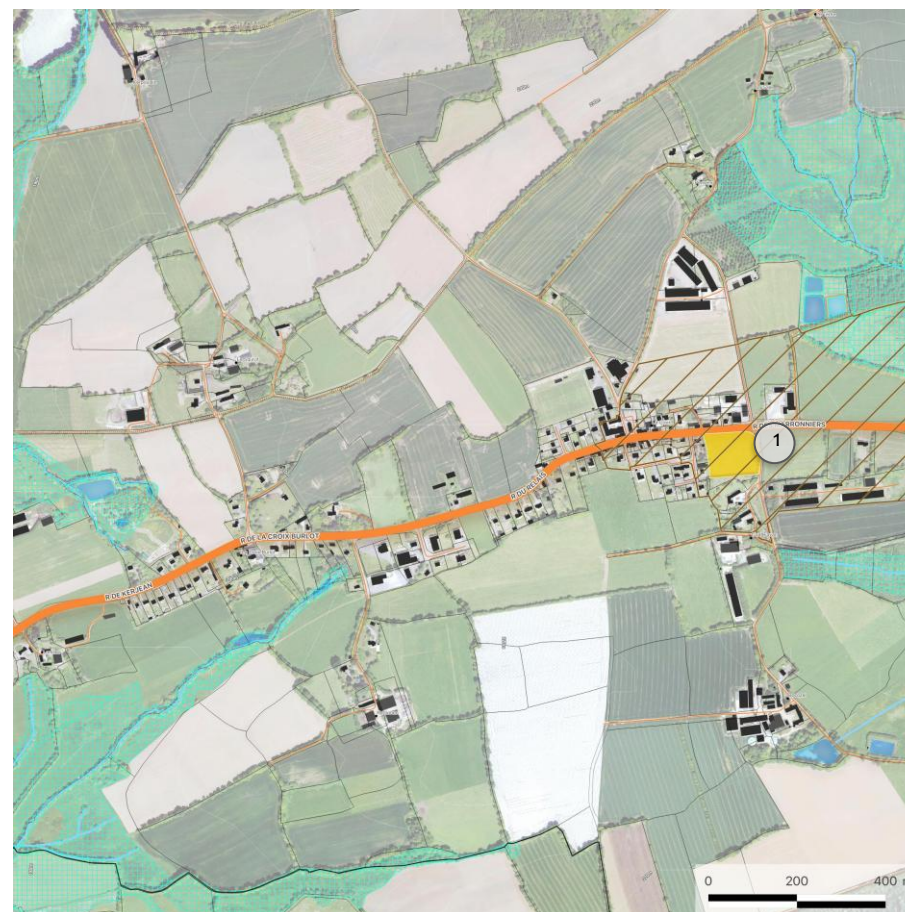
Contexte environnemental

Le quartier de la Croix est distant de 2,5 km en moyenne et en aval du site NATURA 2000 « Forêt de Lorge, Landes de Lanfains, Cime de Kerchouan ». Il est situé en tête de bassin versant en amont d'un affluent de la rivière de Corlay. Le secteur de projet est entouré d'espaces anthropisés (constructions, routes). Une haie bocagère de qualité existe en limite Ouest du site. Côté Est, la haie n'est pas dense : elle se compose de quelques sujets épars, et relève d'un bocage relictuel. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité.

La D790, voie classée à grande circulation, implique le respect des mesures acoustiques, ainsi qu'un recul du bâti de 75 m en dehors des espaces déjà urbanisés, sauf dérogations prévues dans le cadre de l'amendement Dupont relatif aux entrées de villes (Loi Barnier). La présente OAP du secteur de projet (en tant que nouvelle urbanisation) intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, permettant d'abaisser ce recul selon les exigences fixées par la Loi.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non



Secteur de projet résidentiel

Secteur de projet économie

Secteur de projet équipement

Secteur de projet loisirs

Périmètre de 500m autour des monuments historiques

Périmètre de protection autour des zones de captage

Zones humides

Axe routier

Secteur de projet classé en zone 2 AU

Secteur de projet résidentiel

Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Les logements les plus denses s'implanteront au Nord du site, parallèlement à la rue des Marronniers, afin de constituer un front urbain. Ils devront respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la route départementale. Ce front contribuera à jouer un rôle d'écran limitant la propagation du bruit vers le sud du secteur. Une orientation vers le Sud des façades principales bénéficierait à la qualité d'ensoleillement des constructions tout en s'ouvrant sur des espaces paisibles.

Le traitement de l'accès devra prendre en compte la croix en tant que monument historique située au carrefour avec la rue des Marronniers.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur, en les répartissant au fil de la pente et au point bas du secteur (côté Sud du secteur).

Le maintien et l'amélioration des haies existantes (cf. ci-avant) ainsi qu'une nouvelle plantation le long de la D790 contribueront à renforcer la connectivité des éléments du bocage et à maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,69

Le secteur 1 s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine, vers l'est. Sa localisation découle d'un parti d'aménagement ayant plusieurs objectifs : structurer la lisière urbaine Est du bourg marquée aujourd'hui par un tissu bâti peu dense, organiser la proximité au centre-bourg via notamment le secteur des terrains de sports auxquels le site fait face, éviter la proximité avec les zones humides localisées au Nord et au Sud du bourg, et éviter l'enclavement de terrains agricoles.

Contexte environnemental

Le bourg se situe en tête de bassin versant du Daoulas, affluent du Blavet. En limite Sud du bourg, la tête de cours d'eau comprend un secteur de zone humide.

Le bourg s'inscrit dans la matrice agro-bocagère de par le maillage de haies existant. Aucune zone humide à proximité immédiate du secteur de projet n'est identifiée.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Plussulien. Les logements seront très majoritairement réalisés sous forme d'individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. La réalisation de formes d'habitat plus regroupées en locatif social n'est pas à exclure.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		11



-  Secteur de projet résidentiel
-  Secteur de projet économie
-  Secteur de projet équipement
-  Secteur de projet loisirs
-  Périmètre de 500m autours des monuments historiques
-  Périmètre de protection autous des zone de captage
-  Zones humides
-  Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle trame viaire sera créée, depuis la rue des Lauriers pour accéder aux nouveaux logements. Une placette paysagère sera aménagée au Nord de la parcelle afin de permettre le retournement des voitures.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies devront être préservées : elle contribueront à l'intégration paysagère du projet tout en soutenant les continuités bocagères. La plantation de nouvelles haies sera favorisée en limites Est et Sud du secteur afin de marquer la limite séparative entre les espaces construits et les terrains agricoles environnants, et de renforcer ainsi la place du bocage dans la silhouette paysagère globale du bourg.

L'accès au site en continuité de la rue du Stade contribuera à structurer l'armature urbaine autour des terrains de Sports, en prolongement du centre-bourg.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Le secteur est actuellement largement ouvert et les plantations proposées (cf. ci-avant) permettront de recréer un maillage bocager autour du site, en même temps qu'une transition vers les espaces cultivés à l'Est.

Schéma d'aménagement



SAINT-MARTIN-DES-PRÈS

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,53

Le secteur de projet constitue une extension de l'enveloppe urbaine vers le Nord, en prolongement du centre-bourg. Dans une logique d'insertion dans le maillage bocager, la localisation de ce secteur contribue à organiser une entrée qualitative du bourg. Elle vise aussi à relier au plan urbain le petit espace résidentiel à l'est (de l'autre côté de la rue des Fours à chaux) pour une meilleure cohésion globale du tissu urbain.

Contexte environnemental

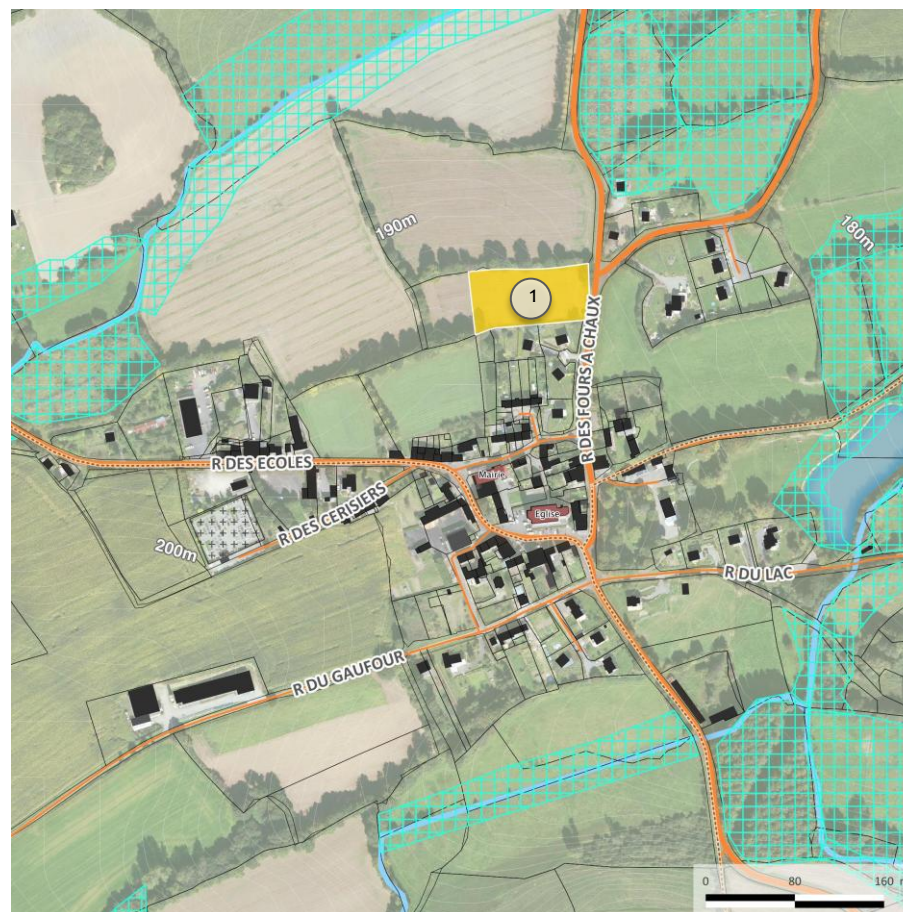
Le bourg est situé le long d'un ruisseau qui se jette à 1,5 km dans l'Oust en amont de l'étang de Bosméléac, ZNIEFF de type 1, zone de loisirs et notamment plan d'eau de baignade. Ce ruisseau passe par le Sud et l'Est du bourg. Le secteur de projet est localisé quant à lui au Nord du bourg et donc à distance de ce ruisseau et séparé de celui-ci par les zones urbanisées du centre-bourg. Il est séparé par les zones urbanisées de la

Le secteur de projet s'inscrit dans un maillage bocager dense. Il est ainsi bien isolé par les haies de qualité qui l'entourent (talus etc.) ; ce qui participe à la maîtrise des écoulements pluviaux vers l'aval et des conflits d'usages à l'égard de l'agriculture. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité immédiate du site.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine : Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Saint-Martin-des-Prés. Il est destiné à accueillir principalement des logements en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		11
> Autres objectifs particuliers		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle voie sera créée depuis la rue des fours à chaux (secteur 3) afin de desservir les nouveaux logements. L'intersection fera l'objet d'un aménagement soigné, et aucun accès individuel ne sera autorisé depuis cette rue afin d'optimiser la lisibilité du secteur ainsi que la sécurité des circulations. Le point de raccordement à la rue des Fours à Chaux (RD 63) sera positionné et configuré de manière à permettre l'aménagement cohérent d'un carrefour connectant la voirie interne du secteur de projet et la jonction de la RD63 avec la voie existante plus à l'est qui s'y raccorde. Il répondra aux exigences de sécurité et de visibilité pour les usagers de la route.

Intégration urbaine et paysagère

Le maillage bocager étant dense, le projet se développera en veillant à la conservation des haies existantes (nord du secteur). De nouvelles plantations en limite de secteur pourront également permettre de marquer plus encore la trame bocagère dans le paysage d'entrée de bourg avec des haies de qualité, mais aussi de limiter les conflits d'usage à l'égard de l'agriculture.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur, en les répartissant au fil de la pente et/ou aux points bas. De nouvelles plantations en lisière pourront fermer ce maillage, ce qui sera tout à fait pertinent sur le plan de la connectivité des éléments du bocage.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

ESPACE DE VIE DE LOUDEAC

HEMONSTOIR

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,53

Au Nord du centre-bourg, le secteur 1 se situe au croisement des rues du Général de Gaulle et de Belle Noé. Il s'inscrit en prolongement du centre-bourg qu'il contribue à renforcer, en lui donnant plus de profondeur tout en structurant et qualifiant l'entrée de bourg. En effet, le tissu urbain faisant face au secteur de projet est caractérisé par du résidentiel peu dense. Ce secteur est concerné par le périmètre de 500 mètres autour de la Croix à l'entrée du cimetière, un monument historique inscrit.

Contexte environnemental

La commune d'Hémonstoir, se situe au Sud-Ouest de Loudéac, dans la vallée de l'Oust. Le secteur de projet se situe à environ 1 km de l'Oust, inscrits dans une zone de matrice culturale. En effet, la trame bocagère n'y est plus que résiduelle. En outre, aucun cours d'eau ou zone humide n'est recensé près du secteur à aménager.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet de la commune et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle d'Hémonstoir. Il a vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées est également envisageable.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 13</i>		
> Autres objectifs particuliers		
Il contribue à renforcer le centre bourg, en lui donnant plus de profondeur tout en structurant l'entrée de bourg.		

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle voie interne principale sera créée pour desservir les nouveaux logements depuis la rue du Général de Gaulle. Le tracé et la configuration de cette voie prendront aussi en compte les possibilités de la connecter, à terme, à la rue Auguste Boudard. Des voies secondaires permettront de mailler la parcelle. Un ou plusieurs espaces publics pourront être envisagés au sein du secteur, afin de créer de petites centralités, et l'accès routier fera l'objet d'un aménagement soigné pour sécuriser les flux et organiser une entrée de qualité au plan paysager. Le maillage d'itinéraires doux sera développé en s'appuyant notamment sur la trame viaire principale et le réseau de haies / espaces verts internes à la zone.

Intégration urbaine et paysagère

Les espaces donnant sur des jardins privés pourront être séparés par une haie, afin d'offrir un cadre de vie agréable préservant l'intimité des résidents. En outre, la création d'une haie en limite Sud du secteur de projet contribuerait à organiser une transition douce avec les espaces urbanisés existants adjacents.

La mise en place de nouvelles plantations sera aussi favorisée en limites Nord et Est du secteur pour marquer la séparation entre le projet développé et les espaces agricoles environnants et organiser ainsi une lisière urbaine de qualité confortant la place du bocage dans les motifs paysagers de la commune. L'opportunité de créer une haie en limite Est du site ainsi que la configuration de cette haie (tracé, essences végétales utilisées, haie continue / discontinue...) seront étudiées en prenant en compte l'enjeu d'assurer la bonne fonctionnalité des lots à bâtir riverains à cette haie, mais aussi de veiller à la cohérence d'aménagement globale du site (au plan environnemental comme urbain) en cas d'extension de l'urbanisation dans le long terme (au-delà de l'échéance du PLUI), vers la rue Auguste Boudard.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

En complément des créations de haies proposées en périphérie du site, le traitement des espaces publics sur le secteur de projet devra intégrer la reconstitution d'éléments de maillage bocager cohérents, en lien avec les liaisons douces et le traitement paysager des voiries.

Schéma d'aménagement



LA MOTTE : OAP 1 – Nord

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	0,95	0,19	0,55

Le parti d'aménagement de la commune est de développer de nouvelles capacités d'accueil résidentiel en privilégiant des sites dans l'enveloppe urbaine et localisés au nord de la D768 afin de conforter le centre-bourg et de faciliter des itinéraires doux sécurisés (la D768 détient une morphologie très routière peu propice au développement de quartier plus au Sud). Ce choix s'articule aussi avec l'objectif de privilégier des espaces d'urbanisation qui ne sont pas à proximité de zones humides et de limiter le fractionnement de l'espace agricole. Les 3 secteurs de projets étudiés se situent ainsi au Nord du bourg de la Motte.

Le secteur 1 est longé à l'ouest par la rue de la Poste (RD53). Sur une parcelle inclinée vers l'Ouest, vers le plan d'eau à proximité, il se situe à l'arrière de l'EHPAD et jouxte, par l'Est, un lotissement composé de maisons individuelles peu denses. Il est à vocation d'équipement.

Le secteur 2 se situe quant à lui en dent creuse, environné par un tissu principalement résidentiel (lotissement récent) au Nord, et le centre-bourg au Sud. Il jouxte des équipements scolaires. Actuellement en friche, il se situe légèrement en retrait de la rue de la Douve aux Louais, à l'Est.

Le secteur 3 a pour objectif de réinvestir le cœur d'îlot d'un espace pavillonnaire existant, et de densifier ainsi l'enveloppe urbaine par une offre résidentielle à proximité du centre-bourg.

Contexte environnemental

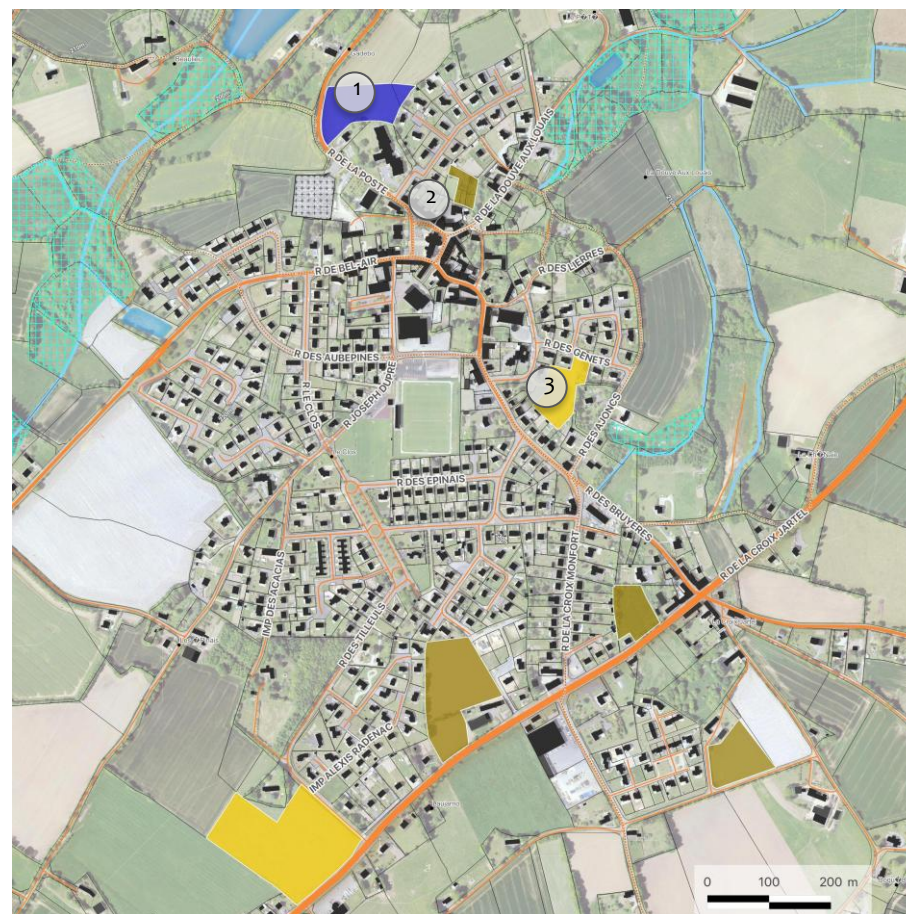
La commune de La Motte, se situe au Nord-Est de Loudéac, à la limite du réservoir boisé de la forêt domaniale de Loudéac, dans un secteur de forte connectivité, même si l'enveloppe urbaine n'est située dans la matrice agrobocagère associée que pour ses parties Nord / Ouest (cf. Carte TVB). La commune comporte un site classé SEVESO seuil haut (Stockage d'explosifs), toutefois, la zone de risque ne concerne pas les secteurs de projet.

A proximité d'un plan d'eau, situé au Nord-Ouest, le secteur 1 s'insère dans une trame bocagère pourtant peu dense : des haies le bordent au Sud et à l'Est.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Interstice dans le tissu	Non

Contexte et situation de l'OAP



■ Secteur de projet résidentiel	■ Secteur de projet résidentiel
■ Secteur de projet économie	■ Secteur de projet économie
■ Secteur de projet équipement	
■ Secteur de projet loisirs	
■ Périmètre de 500m autour des monuments historiques	
■ Périmètre de protection autour des zones de captage	
■ Zones humides	
— Axe routier	

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle =>

Secteur(s) N° : 2 et 3

Ces 2 secteurs développent l'offre résidentielle dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate du centre-bourg qu'ils contribuent ainsi à renforcer.

> Offre de logement et forme urbaine :

Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de La Motte a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).

Proche du centre, les secteurs 2 et 3 sont susceptibles de participer à cette diversification.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 14

Secteur(s) à vocation d'équipement =>

Secteur(s) N° : 1

Ce secteur à vocation d'équipement public pourra en outre répondre aux besoins futurs pour l'extension de l'EHPAD.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

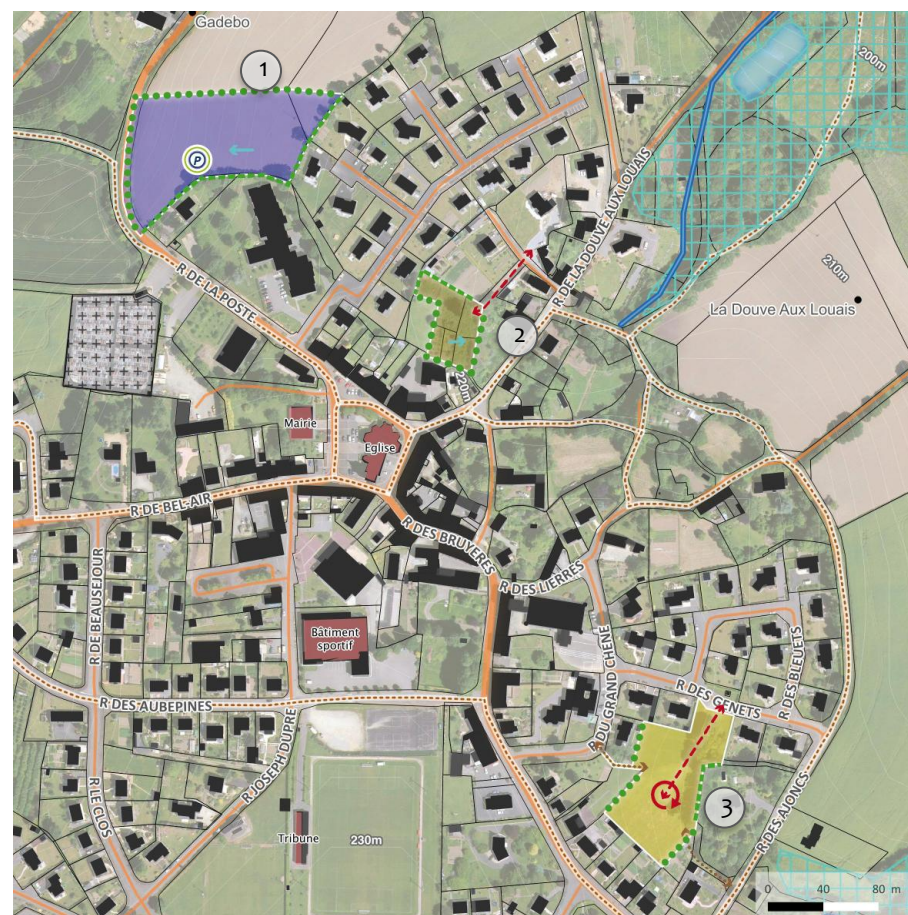
Les nouveaux équipements créés sur la parcelle seront accessibles depuis l'EHPAD déjà existant au sud. Une nouvelle voie interne pourra venir les desservir et son tracé sera ajusté en fonction de leur implantation et de leur taille. Elle s'adaptera cependant à la topographie particulière du site. La création de tout nouvel accès routier à partir de la départementale est interdit, et les marges de recul en vigueur liées à cette départementale seront respectées.

Des cheminements doux pourront venir y prendre appui, et se raccorder de manière sécurisée aux liaisons douces déjà existantes rue de la Poste. Un espace de stationnement mutualisé et paysagé pourra prendre place sur le site, dont l'emplacement sera à adapter en fonction des besoins.

Secteur 2

L'accès au secteur 2 se fera par le Nord, depuis une voie de desserte existante au sein du lotissement. Des cheminements doux pourront également être aménagés afin de permettre aux résidents un accès direct au centre-bourg, situé juste au Sud.

Schéma d'aménagement



- | | | | |
|-------|---|-----|--|
| → → → | Trame viaire principale et accès | ★ | Élément à préserver |
| → → → | Trame secondaire (venelles) | ☉ | Cône de vue |
| → → → | Liaisons douces à créer ou conserver | ↗ | Orientation de la pente |
| ⊙ | Traitement de l'accès routier | --- | Conservation de haie conseillée |
| ↻ | Placette de retournement | ... | Création de haie conseillée |
| Ⓟ | Espace de stationnement | ▨ | Espace vert tampon |
| Ⓢ | Espaces publics à créer / placette aménagée | ■ | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | ↔ | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

Secteur 3

L'accès se fera par le Nord, depuis la rue des Genêts. La voirie interne prévoira un espace de retournement et son tracé sera configuré au mieux pour desservir les nouveaux logements. Des cheminements doux sont prévus afin de rejoindre les rues du Grand Chêne et des Ajoncs. L'aménagement du secteur de projet facilite ainsi l'accès au centre-bourg par les modes doux, tant pour les résidents du site que pour ceux des espaces résidentiels adjacents au Sud (le secteur de projet est traversant).

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront conservées, et de nouvelles seront plantées, en limite de secteurs, afin de compléter le maillage bocager existant. En outre, pour les secteurs 2 et 3, elles permettront de marquer les limites séparatives avec les espaces urbanisés existants qui bordent les projets, tout en offrant des respirations vertes au sein du tissu urbain et des espaces de vie préservant l'intimité. Dans le secteur 3, le maillage de haies tient compte des enjeux d'ensoleillement tant dans le site qu'à l'égard du bâti existant périphérique.

Les haies en limite du secteur 1 permettront quant à elles de marquer une séparation entre le secteur de projet et les espaces agricoles s'ouvrant au Nord.

Fonctionnement environnemental

La trame bocagère sera préservée en périphérie du site, participant à l'isolement visuel de cette nouvelle urbanisation et à l'épuration des eaux de ruissellement.

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés.

Par ailleurs, dans le secteur 2 d'anciens jardins possèdent quelques arbres. Ces derniers seront pris en compte pour organiser la trame verte du projet et les liens avec les haies en périphérie du site ; ce qui contribuera à maintenir une perméabilité biologique certaine.

LA MOTTE : OAP 2 – Sud

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4
Surface, en ha	0,49	0,67	1,64	2,54

La partie Sud du bourg de La Motte comporte 4 secteurs de projets ; en déclinaison du parti d'aménagement global de la commune explicité à l'OAP 1 ci-avant (cf. La Motte : OAP 1 - Nord). Les secteurs 1 et 3 utilisent les capacités de l'enveloppe urbaine pour densifier l'offre résidentielle du bourg, tout en contribuant à structurer et qualifier la lisière urbaine en bordure de la D768. Ils concernent des espaces agricoles enclavés dans le tissu urbain et accessibles seulement par les chemins d'exploitation. Leur mobilisation foncière complexe pourra impliquer un délai de mise en œuvre des opérations plus important que pour les 2 autres secteurs. Le secteur 2 vise à aboutir le développement d'un espace résidentiel récent, tout en le limitant. En effet, l'objectif est à la fois de prioriser le développement communal côté nord de la D768 et, pour le côté Sud, de favoriser le rabattement des mobilités de proximité (notamment douces) vers la rue de la Croix Montfort plutôt que vers l'intersection de la Croix Jartel (Intersection des rues de la Croix Jartel et des Bruyères). En effet, cette dernière détient une morphologie très routière et est le point de convergence de flux multiples : elle est moins propice aux mobilités douces. En outre, le secteur 2 est borné à l'est ; ce qui permet de maintenir depuis la D768 une continuité agricole et naturelle s'étendant en direction du Sud Est (espaces agricoles).

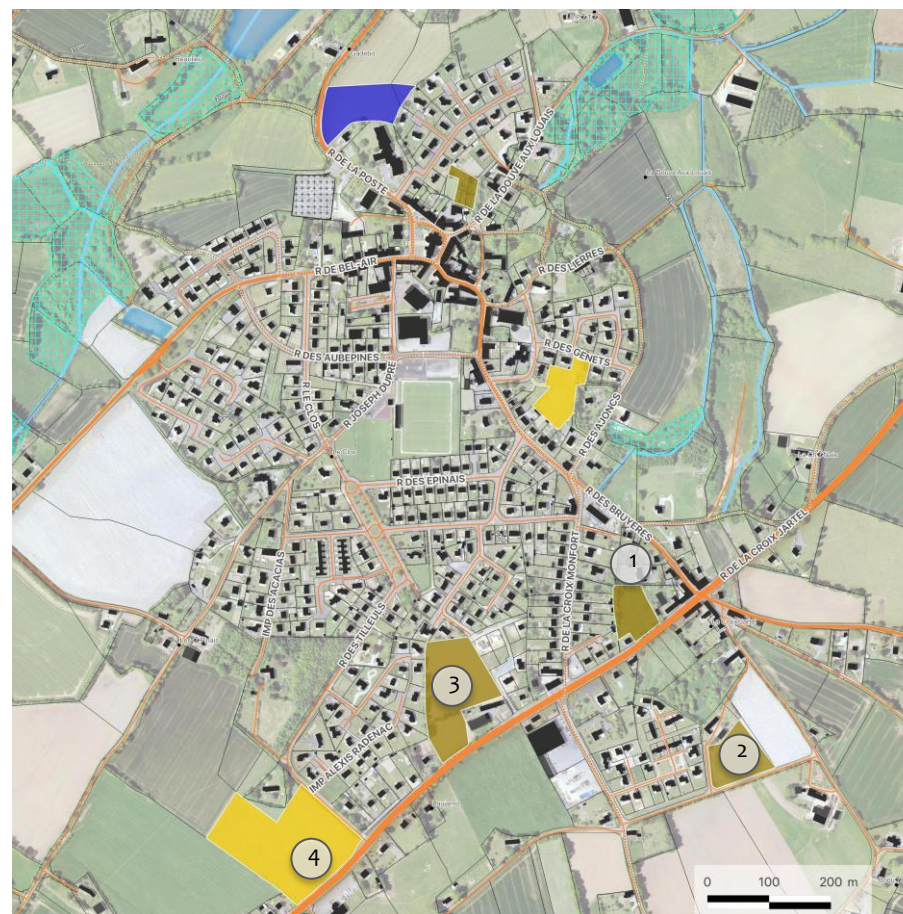
Le secteur 4 constitue une extension de l'enveloppe urbaine au Sud Ouest du bourg, bordant la D768. Cette localisation résulte du choix de limiter les impacts sur l'activité agricole au regard des autres secteurs en partie Nord du Bourg, d'éviter la proximité avec les zones humides et d'utiliser le potentiel de ce secteur pour valoriser le Sud Ouest du bourg notamment en travaillant sur la qualité des espaces publics et de l'offre en itinéraires doux menant vers le centre-bourg par la rue des Tilleuls. Le secteur 4 contribue aussi à structurer et qualifier la lisière urbaine en bordure de la D768.

Contexte environnemental

La commune de La Motte se situe au Nord-Est de Loudéac, à la limite du réservoir boisé de la forêt domaniale de Loudéac. Cette position privilégiée en fait une unité de forte connectivité, même si l'enveloppe urbaine n'est située dans la matrice agrobocagère que pour ses parties Nord / Ouest. Mais le bourg ne possède pas de connexion avec les captages situés sur d'autres têtes de bassin versant au Nord et à l'Est.

La commune comporte un site classé SEVESO seuil haut (Stockage d'explosifs), toutefois, la zone de risque ne concerne aucun des secteurs de projet. En outre, aucune zone humide n'est identifiée à proximité des secteurs de projet.

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie
 - Secteur de projet équipement
 - Secteur de projet loisirs
 - Périmètre de 500m autours des monuments historiques
 - Périmètre de protection autours des zone de captage
 - Zones humides
 - Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU
 - Secteur de projet économie

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Culture	Non
3	Culture	Non
4	Prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=> Secteur(s) N° : 1, 2, 3 et 4
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1, 2, 3 et 4 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de locatifs sociaux n'est pas à exclure.	
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i> 14	
> Autres objectifs particuliers Secteur 1, 3 et 4 Structurer et qualifier la lisière urbaine du bourg le long de la D768.	

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle trame viaire mixte organisera l'accès aux logements situés en cœur de parcelle. L'accès par la RD768 sera unique (après accord du Département) et devra faire l'objet d'un aménagement soigné garantissant une gestion sécurisée des flux et un traitement paysager de qualité. Un nouveau cheminement piétons / cycles est également envisagé vers les lotissements bordant le secteur au Nord. Il permettrait ainsi de rejoindre le site depuis le centre-bourg ainsi que la liaison douce existante en bordure de la D768.

Secteur 2

Une nouvelle trame viaire sera créée depuis la voie communale bordant le côté ouest du secteur de projet. Les itinéraires doux seront organisés en cohérence avec les liaisons douces aménagées plus à l'Ouest et menant vers la rue de la croix Montfort.

Secteurs 3

L'accès au secteur se fera grâce à la création d'un point d'accès au Nord du site et, le cas échéant, d'un second point d'accès à l'Est, qui se raccorderont en cohérence avec la trame viaire

Schéma d'aménagement des secteurs 1 et 2



existante des lotissements limitrophes. Une voirie principale au sein du secteur sera développée (tracé indicatif au schéma ci-contre) à partir d'un ou des 2 points d'accès ci-avant afin de desservir au mieux les nouveaux logements prévus par le projet et de proposer une organisation viaire interne limitant le recours aux impasses. Le programme prévoira les aires de aires de retournements nécessaires. Aucun nouvel accès routier ne sera créé sur la rue de la Croix Jartel au Sud du site. L'organisation d'un nouveau nouvel itinéraire doux sera favorisé vers les lotissements bordant le secteur au Nord. Cela permettrait ainsi de rejoindre le site depuis le centre-bourg ainsi que la liaison douce existante en bordure de la D768.

Secteurs 4

Une nouvelle trame viaire sera créée depuis la rue des Tilleuls pour desservir les nouveaux logements. Aucun nouvel accès routier ne sera créé sur la D768. L'accès à la rue des Tilleuls fera l'objet d'un aménagement soigné en vue d'en faire un espace de convivialité organisant la couture urbaine avec le lotissement voisin (via une placette ou un espace vert paysager par exemple), et de l'articuler avec le maillage d'itinéraire doux à développer sur la rue des Tilleuls.

Le secteur de projet proposera en interne une offre en itinéraire doux cohérente avec le maillage existant et à développer le long de la rue des Tilleuls et de la D768.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront préservées. Le cas échéant elles seront ponctuellement reconfigurées en vue tout à la fois d'harmoniser la trame verte avec le projet urbain (création d'accès...) et d'améliorer la qualité du maillage bocager (configuration et essence végétale des haies...).

La mise en place de nouvelles haies permettra de densifier le réseau bocager urbain, et en lisière des urbanisations. En particulier en limites des secteurs de projets bordant la D768, les haies à créer devront contribuer à la fois à qualifier les abords routiers au plan paysager et à réduire les nuisances directes (visuelles et sonores) de la départementale sur les logements nouveaux (secteurs 3 et 4). Suivant cette même logique, des espaces verts tampon pouvant aussi jouer le rôle d'espace de convivialité, seront organisés en relai de ces haies. Ils impliqueront un retrait des nouvelles constructions par rapport à la D768 (retrait de 35 m qui sera précisé par le règlement du PLUI). Ils contribueront aussi à donner un cadre agréable à la pratique des modes doux le long de la D768.

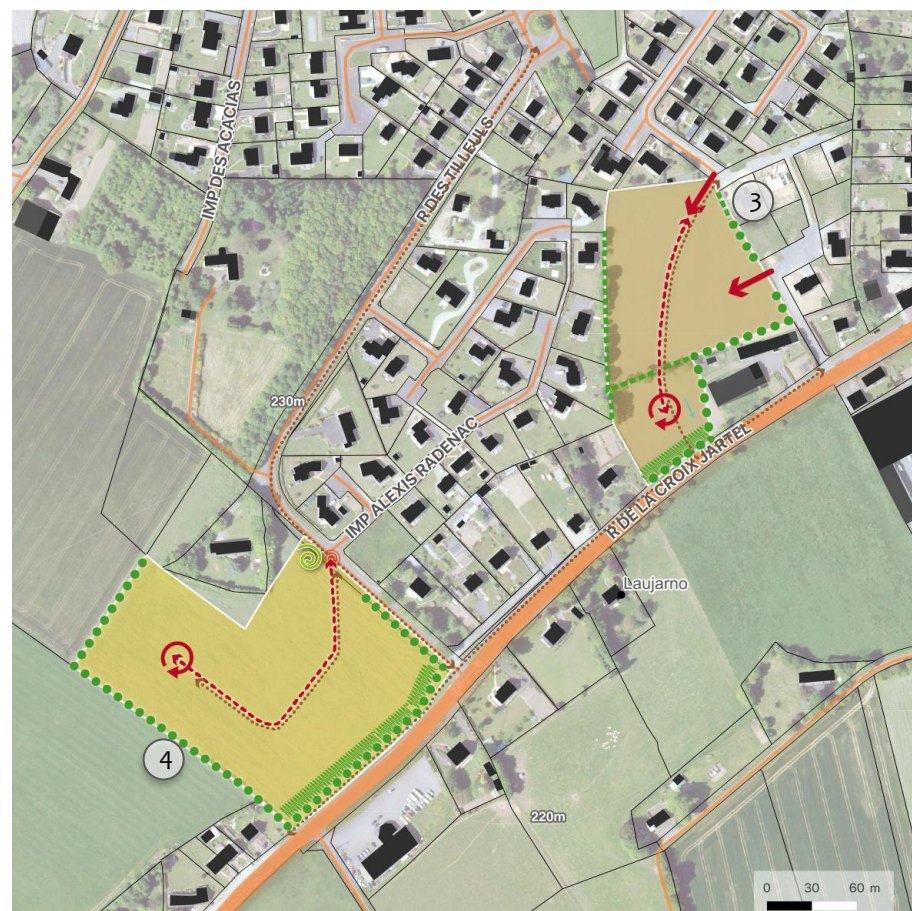
Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Secteur 1

Afin de maintenir une continuité bocagère au sein du tissu urbain, et de compenser les besoins d'ouverture des haies existantes pour organiser les accès des secteurs 1 et 3, les haies en limite sud du site feront l'objet d'un regarnissage sur les sections conservées et la préservation des plus beaux sujets sera privilégiée. Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial en aval

Schéma d'aménagement des secteurs 3 et 4



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

de ce secteur, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (de période 20 à 50 ans).

Secteur2

La conception du réseau d'eaux pluviales privilégiera une approche d'ensemble et cohérente en tenant compte des réseaux et dispositifs de gestion des eaux pluviales qui existent en périphérie du site.

Les haies en limite Ouest du secteur pourraient être associées à des espaces de gestion des eaux pluviales, si les techniques et la configuration du projet le permettent.

Secteur3

Afin de maintenir une continuité bocagère au sein du tissu urbain, et de compenser les besoins d'ouverture des haies existantes pour organiser les accès des secteurs 1 et 3, les haies en limite sud du site feront l'objet d'un regarnissage sur les sections conservées et la préservation des plus beaux sujets sera privilégiée.

La haie qualitative présente en cœur de site devra être préservée, ou replantée le cas échéant. De nouvelles haies pourront être plantées à l'Est du site, afin de limiter la co-visibilité des nouveaux logements avec la ferme et sa parcelle agricole qui la jouxte.

Secteur4

La mise en place des haies nouvelles en limite Sud Ouest et Nord Ouest du secteur privilégieront des compositions et essences végétales relevant de celles du bocage traditionnel local.

LOUDEAC : OAP 1 – Nord et Ouest

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4	5	6
Surface, en ha	1,69	1,03	2,37	1,66	5,96	1,17

Les secteurs de projets déclinent le projet urbain de la Ville de Loudéac, explicité au PADD et à l'OAP thématique « Aménagement » du PLUI. Ils visent ainsi en priorité à renforcer les capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine par la mutation de cœurs d'îlots et dents creuses (secteur 1 et 2). Par leur aménagement, ces projets en renouvellement urbain contribuent en outre à développer les perméabilités inter-quartiers, un des axes majeurs du projet de la Ville.

Les secteurs de projets visent aussi à aboutir les lisières urbaines de la ville et leur qualification paysagère par quelques secteurs en extension : pour la partie nord de Loudéac cela concerne le Vieux Haras (le secteur 3). Le village de Cadéac doit aussi être consolidé au plan résidentiel dans une logique de centralité de quartier (secteur 4).

Enfin, le parti d'aménagement de la Ville et la stratégie du PLUI amènent à organiser le renforcement, la qualification et la mise en valeur de l'offre d'équipements, notamment sportifs / de loisirs et de grand rayonnement. Le secteur 5, en lien avec le quartier de St-Bugan auquel il s'agit de redonner une nouvelle attractivité, accueillera des équipements sportifs - loisirs (terrains de Foot...) pour renforcer l'offre existante. Le secteur 6 accompagnera le développement de l'offre d'équipements en lien avec le Palais des Sports.

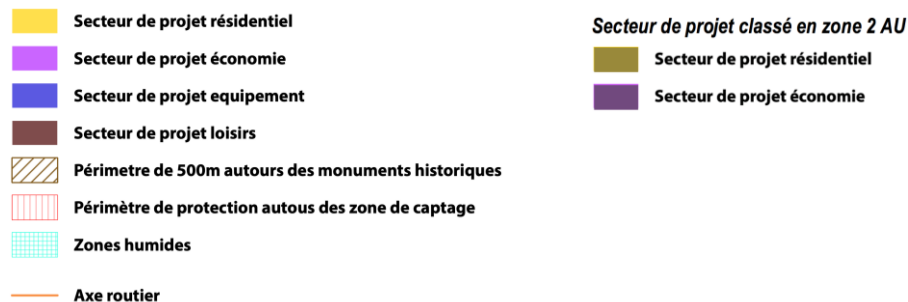
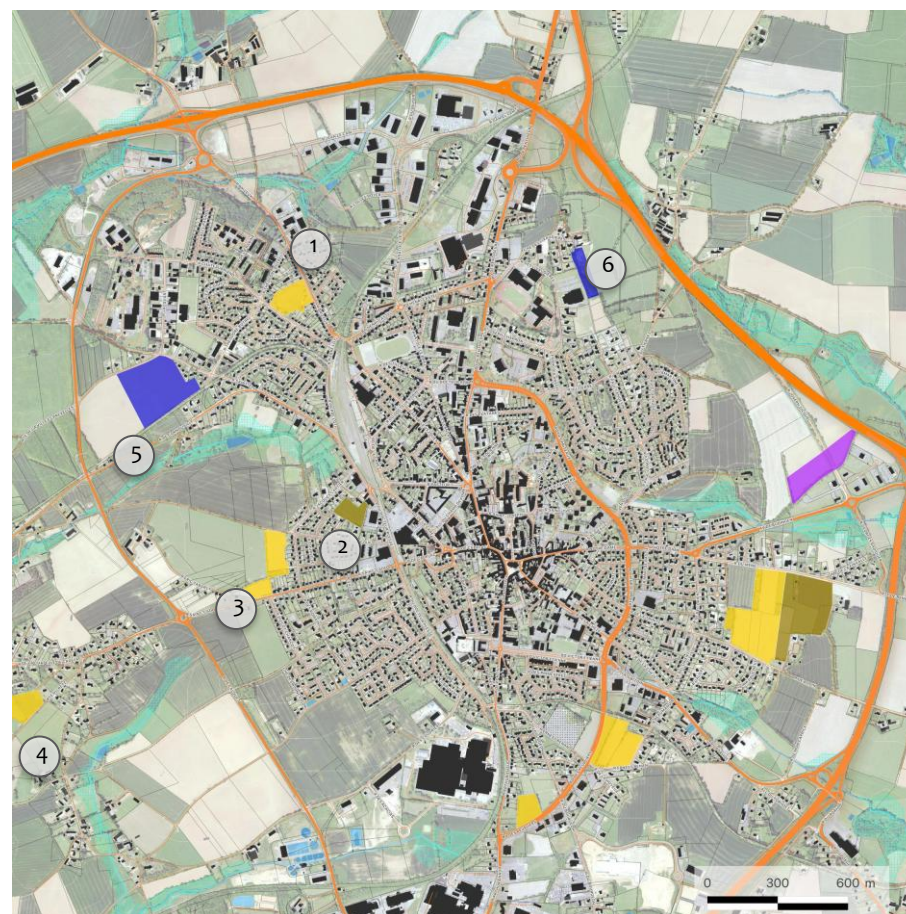
Contexte environnemental

Les secteurs de projets se situent dans le tissu urbain existant (secteur 1 et 2) ou dans un contexte de lisière urbaine qu'ils étendent (secteurs 3, 4, 5 et 6). Aucun de ces secteurs n'est situé à proximité de zones humides identifiées. En outre, ils sont éloignés des grands axes routiers classés à grande circulation. Toutefois, la D 41, qui se prolonge dans la Ville par la rue de Brizeux, est un axe circulant qui impliquera de veiller à la sécurisation des accès routiers donnant sur cette rue.

La Ville détient un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAEP – annexé au PLUi).

Le parti d'aménagement de la Ville vise à préserver la trame écologique et paysagère et à développer ses prolongements dans l'espace urbain. La poursuite de l'aménagement de la voie verte constitue aussi un axe majeur associant trame environnementale urbaine et mobilités douces et touristiques.

Contexte et situation de l'OAP



Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Culture	Non
4	Prairie	Non
5		Non
6		Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2, 3, et 4
> Offre de logement et forme urbaine : Principale polarité du territoire de la Communauté de Communes, la ville de Loudéac a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée à la fois en matière de forme urbaine (individuel sur des terrains de taille variée, forme d'habitat plus regroupée, petit collectif), de statut d'occupation (accession à la propriété, locatif privé, locatif social), de taille (du T1 au T5 et plus). Les secteurs 1, 2, 3, et 4 sont susceptibles de participer à cette diversification.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		18

Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 5 et 6
Ils ont vocation à accueillir des équipements et services sportifs / de loisirs. Le secteur 5 accueillera notamment des équipements sportifs - loisirs (terrains de Foot...). Le secteur 6 accompagnera le développement de l'offre d'équipements en lien avec le Palais des Sports.		
> Autres objectifs particuliers L'aménagement de ces 2 secteurs intégreront les principes d'économie de l'espace, de gestion sécurisée des flux ainsi que ceux d'intégration environnementale, tels que prévus à l'OAP thématique « trame verte et bleue » du présent PLUI. En outre, l'aménagement paysager, des accès et des itinéraires doux du secteur 5 devra être organisé dans le cadre d'une approche globale de projet prenant en compte le quartier de St-Bugan (au nord du secteur) et la voie verte (passant en limite sud du secteur). Il s'agira en effet d'utiliser les potentiels de ce secteur pour contribuer à valoriser le quartier de St-Bugan et développer les liaisons douces et paysagères du Nord Ouest de Loudéac avec le centre-ville. Il est important de respecter le caractère naturel de la voie verte présente au sud du secteur de projet.		

3. Principes d'aménagement

>> Secteur de projet 1 : rue de Brizeux

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une voirie principale desservira le secteur et reliera les rues Chateaubriand et Brizeux. Son tracé et sa configuration seront précisés et adaptés dans le cadre de l'opération d'aménagement afin de desservir au mieux les nouveaux logements et d'assurer le positionnement de l'accès rue de Brizeux le plus pertinent au regard des besoins de lisibilité et de sécurité de l'intersection. Cette voirie sera relayée le cas échéant par un maillage de voies secondaires en privilégiant une logique de réseau plutôt que d'impasse et un accès sera prévu pour desservir les fonds de jardins voisins localisés au sud du secteur de projet (à l'extérieur du secteur de projet). Aucun autre accès routier ne sera créé rue de Brizeux pour desservir la zone. Une offre en itinéraire doux sera organisée dans le secteur de projet en s'appuyant notamment sur la voirie principale. Elle aura pour objectif de se connecter au réseau viaire externe au secteur de manière à assurer des circulations sécurisées pour les usagers.

Intégration urbaine et paysagère

Le projet urbain intégrera une trame verte s'appuyant sur des espaces verts paysagers, des haies ou mails d'arbres plantés. Les limites Sud et Est du secteur sont des espaces privilégiés pour l'organisation cette trame (tout en veillant à permettre les créations d'accès viaires nécessaires au Sud -cf. ci-avant). La voirie principale pourrait aussi être organisée avec liaison verte traversant le site (mail d'arbres, etc.) afin de densifier la trame. D'autres espaces verts et paysagers pourront être aménagés.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Le règlement du schéma d'eaux pluviales définit un coefficient d'imperméabilisation maximal. Les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein de la ville.

Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial en aval de ces secteurs, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle située à l'Ouest pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Schéma d'aménagement du secteur 1



>> Secteurs de projet 2 et 3 : rue des 2 corsaires et Vieux Haras

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur2

Les accès seront organisés depuis les rues des 2 corsaires et du docteur Plesse. Une voirie interne sera réfléchiée en fonction de la composition urbaine et des besoins de desserte de logement. Cette composition urbaine privilégiera les possibilités de mutualisation des stationnements et de limitation des surfaces de voirie afin de valoriser au mieux le potentiel foncier du secteur en termes d'intensification urbaine mais aussi de composition paysagère (respirations vertes).

Secteur3

Une voirie principale desservira le secteur et reliera les rues Surcouf et Saint-Cado. Son tracé et sa configuration seront précisés et adaptés dans le cadre de l'opération d'aménagement afin de desservir au mieux les nouveaux logements. Les accès rues Surcouf et Saint-Cado, feront l'objet d'un aménagement soigné afin d'assurer une gestion sécurisée des flux et un traitement paysager de qualité. Un élargissement de la rue Surcouf est par ailleurs prévu, et s'accompagnera d'une sécurisation des accès. Une liaison douce desservira le centre du site, dans la continuité de la rue Suffren.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur2

Les haies existantes seront préservées. Le cas échéant elles seront ponctuellement reconfigurées en vue tout à la fois d'harmoniser la trame verte avec le projet urbain et d'améliorer la qualité du maillage bocager (configuration et essence végétale des haies...).

Secteur3

Les haies existantes seront conservées au maximum et de nouvelles haies pourront être plantées afin de maquer plus encore la lisière de la ville (et ses 2 entrées via les rues Surcourf et Saint-Cado) par les motifs bocagers.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

La préservation des haies en périphérie maintiendra la perméabilité écologique des sites.

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal. Les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein de la ville.

PLUi H LOUDEAC COMMUNAUTE > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement des secteurs 2 et 3



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Trame viaire principale et accès |  | Élément à préserver |
|  | Trame secondaire (venelles) |  | Cône de vue |
|  | Liaisons douces à créer ou conserver |  | Orientation de la pente |
|  | Traitement de l'accès routier |  | Conservation de haie conseillée |
|  | Placette de retournement |  | Création de haie conseillée |
|  | Espace de stationnement |  | Espace vert tampon |
|  | Espaces publics à créer / placette aménagée |  | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | |  | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial en aval de ces secteurs, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle située à l'Ouest pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

>> Secteur de projet 4 : Cadélaç

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle route sera aménagée depuis la route du Retz au Sud afin de desservir si besoin les logements créés en fond de parcelle. Des accès directs seront également autorisés depuis la voie existante. Des cheminements piétons-cycles pourront venir s'appuyer sur la nouvelle trame viaire, en lien avec la RD69 plus au nord.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être conservées au maximum, ou replantées le cas échéant. De nouveaux talus pourront venir compléter le maillage existant, notamment en limite de site, afin de marquer la séparation entre les espaces agricoles et les nouveaux logements.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Des plantations de haies en périphérie d'opération renforceront la trame verte dans ce secteur ouvert. Le cahier des charges de cession de terrain pourra prioriser les clôtures végétales en limite d'opération pour gérer la cohabitation espace agricole – espace habité.

Le projet limitera les surfaces imperméabilisées pour garantir un coefficient maximal d'imperméabilisation. Les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein de la ville.

Schéma d'aménagement du secteur 4



LOUDEAC : OAP 2 – Les Blinfaux

Contexte et situation de l'OAP

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	3,18

À l'Est de l'agglomération, ce site de projet compte constitue une extension du Parc d'activités existant « Synergie » bordant l'avenue de Budingén et la N164.

Contexte environnemental

L'Est du secteur est délimité par la RN 164. Cette voie constitue une rupture de continuité écologique que les aménagements prévus doivent permettre d'atténuer. Le secteur de projet s'inscrit en arrière-plan du parc d'activité existant par rapport l'avenue de Budingén et détient des haies bocagères ; l'ensemble contribuant à isoler le secteur des zones humides localisées plus au Sud, au-delà de l'avenue.

La N 164 implique le respect des mesures acoustiques, ainsi qu'un recul du bâti de 100 m en dehors des espaces déjà urbanisés, sauf dérogations prévues dans le cadre de l'amendement Dupont relatif aux entrées de villes (Loi Barnier). Cette bande de 100 m concerne la partie Est du secteur de projet (bordant la nationale) sur une profondeur d'environ 70 m. La présente OAP du secteur de projet (en tant que nouvelle urbanisation) intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, permettant d'abaisser ce recul de 100 m à 50 m selon les exigences fixées par la Loi Barnier.

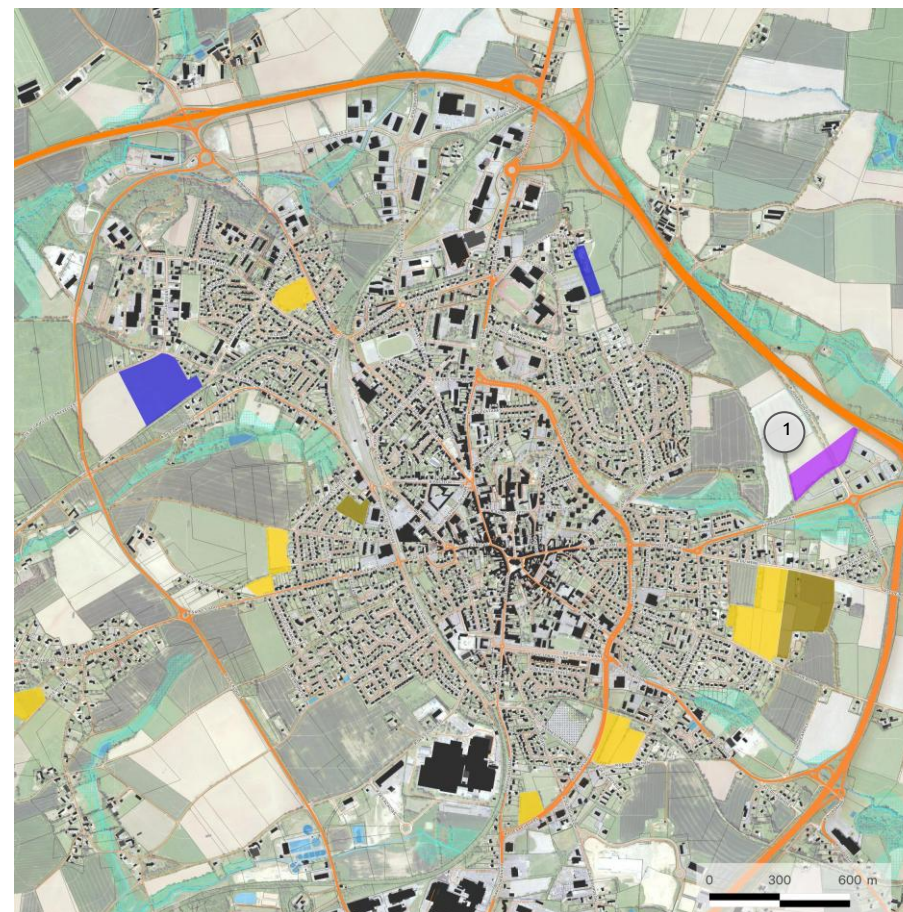
La Ville détient un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAEP – annexé au PLUi).

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur à vocation à accueillir des activités tertiaires, notamment grâce à son accessibilité.



- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie
 - Secteur de projet équipement
 - Secteur de projet loisirs
 - Périmètre de 500m autour des monuments historiques
 - Périmètre de protection autour des zones de captage
 - Zones humides
 - Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU**
- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès aux nouvelles activités se fera depuis la rue J. Guicquel ainsi que par une voirie interne permettant le bouclage avec le parc d'activité Synergie côté Ouest du secteur de projet. Des voies secondaires pourront être prévues. Le site sera relié au réseau de cheminements doux environnants (cycles, piétons).

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront conservées.

La mise en place de nouvelles plantations sera favorisée afin :

- d'atténuer les covisibilités entre des constructions à grand développé (grand volume) du site et les espaces résidentiels avoisinants ainsi que la N 164 ;
- de promouvoir un cadre paysager valorisant pour les entreprises tertiaires à accueillir.

L'opportunité de nouvelles plantations en limite Nord du site ainsi que leur configuration (localisation précise, essences végétales utilisées, haie continue / discontinue...) seront étudiées en prenant aussi en compte :

- l'enjeu d'assurer la bonne fonctionnalité des lots pour les entreprises ;
- les perspectives d'évolution du site sur le long terme (au-delà de l'échéance du PLUI). Il s'agit en effet de ne pas obérer les possibilités d'extension du secteur et de garantir un aménagement cohérent de l'ensemble du site sur le long terme.

Les constructions seront implantées en recul de 50m par rapport à l'axe de la N164. La profondeur de la marge de recul depuis la RN 164 (50 m) permettra de réduire l'exposition des usagers aux nuisances (bruit et pollution), en relai des normes d'isolation acoustique des bâtiments qui s'imposent et des plantations hautes existantes et projetées qui formeront un écran vert dense au global. En effet, vue la forme étroite du terrain en bordure de la N164, les plantations hautes existantes et projetées doteront la pointe du secteur d'un couvert arboré dense, dans la continuité du talus végétalisé existant bordant la nationale.

Fonctionnement environnemental

Le projet veillera à limiter les surfaces imperméabilisées. Les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein de la ville. Il devra éviter toute pollution de la zone humide en aval. Le traitement paysager des abords des trames viaires principales pourra enrichir la perméabilité du projet : plantations, noues...

Le classement en catégorie 3 de la RN 164 génère la mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté pour les immeubles situés à moins de 100 m.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

LOUDEAC – OAP 3 – Secteurs « rue du Mené » et Peupliers / Porhoët

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	5,92	3,14	1,1

Les secteurs de projets déclinent le projet urbain de la Ville de Loudéac, explicité au PADD et à l'OAP thématique « Aménagement » du PLUi : cf. ci-avant, LOUDEAC : OAP 1 – Nord et Ouest. Ainsi les secteurs 2 et 3 à vocation résidentielle mobilisent des espaces au sein de l'enveloppe urbaine de la Ville. Le secteur 2 doit contribuer par ailleurs à la valorisation de la voie verte qui le borde par son côté nord. Le secteur 1, à destination résidentielle, est en extension. Ce dernier confirme l'ambition d'une armature urbaine équilibrée car organisant les capacités de développement dans une logique de liens et de proximité au centre-ville (logique de développement concentrique) mais aussi de renforcement des perméabilités interquartiers. Sa localisation répond aussi à des objectifs de cohérence et de qualification de la lisière urbaine Est de la ville, tout en évitant la proximité avec les zones humides ainsi que les risques de conflits d'usages avec les zones économiques plus au Sud.

Contexte environnemental

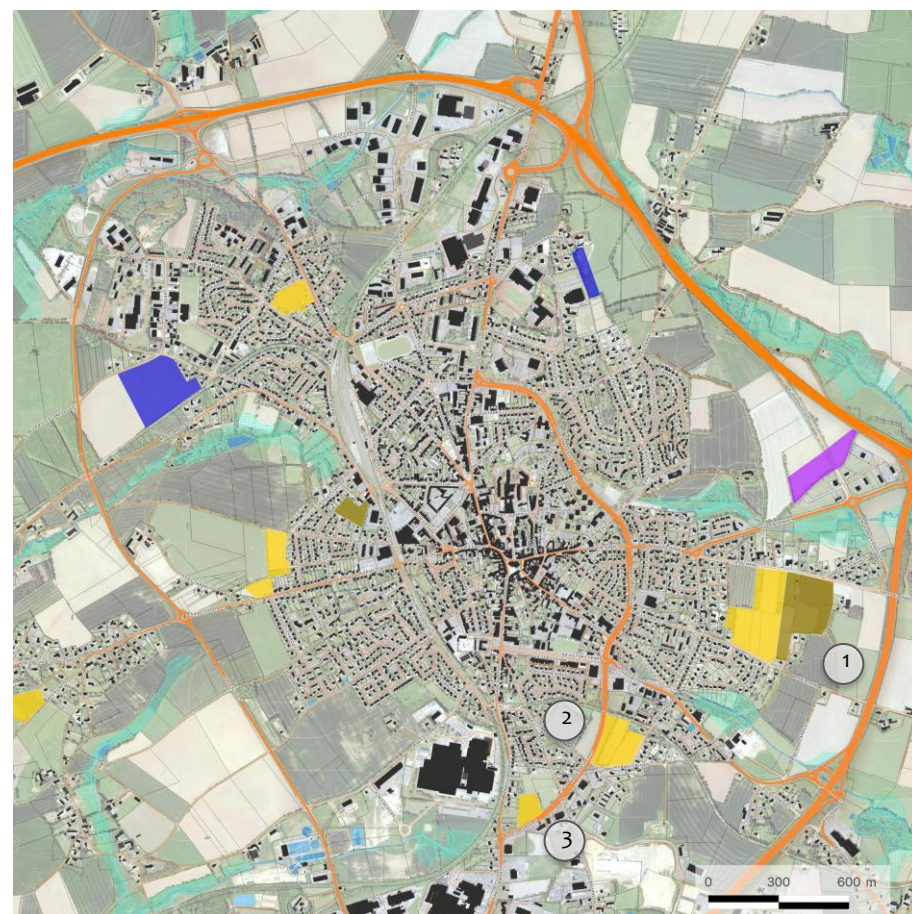
Les secteurs de projets s'inscrivent dans une matrice bocagère très aérée : ponctuellement quelques haies de qualité existent. Aucun secteur ne se situe à proximité d'une zone humide ou d'un cours d'eau identifié.

La Ville détient un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAEP – annexé au PLUi).

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Non
3		Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs

- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

Secteur de projet classé en zone 2 AU

- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2 et 3
> Offre de logement et forme urbaine :		
Principale polarité du territoire de la Communauté de Communes, la ville de Loudéac a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée à la fois en matière de forme urbaine (individuel sur des terrains de taille variée, forme d'habitat plus regroupée, petit collectif), de statut d'occupation (accession à la propriété, locatif privé, locatif social), de taille (du T1 au T5 et plus). Les secteurs 1 et 2 sont susceptibles de participer à cette diversification.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		18
> Autres objectifs particuliers		
Secteur 2 Son aménagement tient compte de la voie verte bordant sa limite Nord afin de la valoriser		

3. Principes d'aménagement

>> Secteur de projet 1 : « rue du Mené »

Fonctionnement viaire et espaces publics

La trame viaire principale doit permettre un accès à la rue du Mené et à la rue de Bodin en évitant le trafic de transit. L'accès à ces rues doit faire l'objet d'un aménagement sécurisé et adapté aux flux attendus relativement conséquents à terme sur le secteur.

L'ensemble du réseau viaire et de liaisons douces doit anticiper un potentiel aménagement à long terme à l'Est, le cas échéant.

Un réseau de ruelles et venelles visera à aménager des espaces avec un trafic réduit et à participer au développement des liaisons douces (tracé indicatif non opposable). Son tracé et sa configuration seront précisés et adaptés au projet urbain de la zone, lors des opérations d'aménagement.

Les liaisons douces veilleront notamment à assurer les liens avec l'existant.

Afin de tirer parti de la végétation existante, un espace public récréatif est prévu au centre de la parcelle. Des espaces de stationnement mutualisés peuvent également être envisagés sur le site, afin d'optimiser l'espace.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes sont un élément d'insertion des formes urbaines les plus denses. Elles seront à conserver en limite de site (marquant notamment une séparation entre les nouveaux logements et les espaces agricoles environnants, à l'Est). Dans la mesure du possible, le parti d'aménagement paysager et urbain du programme intégrera les segments de haies de qualité localisés au cœur du secteur. De nouvelles haies pourront être créées en cœur de parcelle pour étoffer le maillage bocager existant.

Les orientations Sud sont à privilégier, et participent à la définition de la trame viaire.

Fonctionnement environnemental

Les haies créées ou conservées contribuent à la continuité de la trame verte et à la gestion des eaux de ruissellement. Les plantations prévues dans les espaces publics, collectifs ou en clôture au sein de l'opération développent des continuités de la trame verte aujourd'hui absente.

Le projet limitera les surfaces imperméabilisées, et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein de la ville.

Le réseau viaire de direction Est-Ouest est une opportunité pour la rétention des eaux pluviales sous forme de noues et/ou de tranchées drainantes mutualisables avec le paysagement du projet.

Schéma d'aménagement du secteur 1



>> Secteur de projet 2 : «Peupliers / Porhoët»

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 2

Une nouvelle trame viaire, entre la rue Beaumanoir et la rue Ernest Renan permettra un accès facilité aux nouveaux logements. L'accès Sud fera l'objet d'un aménagement sécurisé, étant situé à proximité d'une intersection. Les logements les plus denses s'implanteront préférentiellement de part et d'autre de ce nouvel axe, afin de créer un front bâti procurant une ambiance plus urbaine au secteur. Le secteur de projet proposera une offre d'itinéraires doux connectée à la voie verte qui borde le côté nord du site.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 2

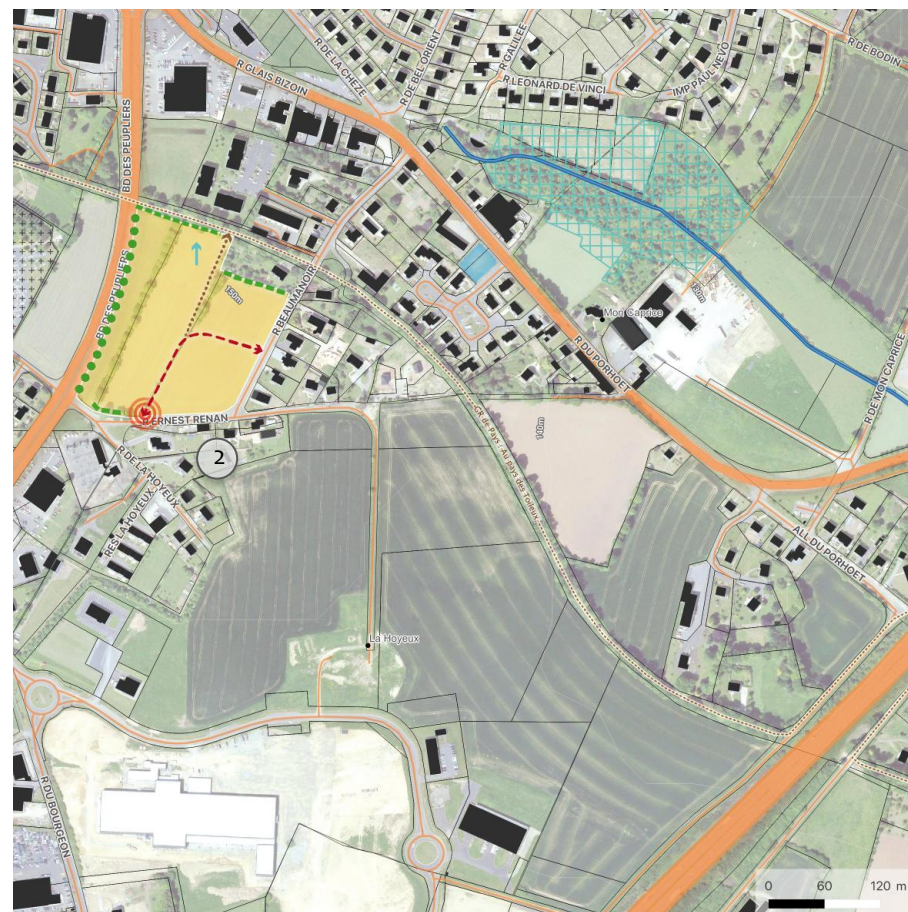
Les aménagements prévus devront se faire tout en respectant les continuités paysagères et écologiques existantes : les haies devront être préservées, voire confortées, maillées avec la voie verte. Sauf autres dispositions particulières prévues au règlement du PLUIH qui dans ce cas prévalent, les nouveaux logements observeront un retrait de 15 m par rapport à l'emprise publique de la voie verte afin de préserver les arbres en alignement de cette voie.

Fonctionnement environnemental

Les abords de la voie verte sont confirmés dans leur rôle de continuité écologique : le regarnissage des haies existantes peut être ponctuellement nécessaire.

Les projets limiteront les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein des secteurs de projets.

Schéma d'aménagement du secteur 2



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

>> Secteurs de projets 3 : «Peupliers»

Fonctionnement viaire et espaces publics

La desserte du secteur nécessitera une trame viaire interne. Le tracé et la configuration de cette trame seront organisés au mieux pour desservir les nouveaux logements. L'accès s'effectuera depuis le Boulevard des Peupliers. Ce dernier fera l'objet d'un aménagement soigné et de qualité afin de garantir une gestion sécurisée et fluide des circulations. Le secteur de projet proposera une offre d'itinéraires doux, connectée notamment au boulevard.

Intégration urbaine et paysagère

La conservation des haies identifiées et le développement de nouvelles haies permettront de maintenir / étoffer la connectivité des éléments du bocage et de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales. Côté boulevard, en limite du secteur, la mise en place de haies / espaces verts paysagers (continus ou discontinus – en pas japonais) permettrait d'organiser une transition paysagère de qualité tout en atténuant les nuisances directes (visuelles et sonores) provenant du boulevard.

Fonctionnement environnemental

Le projet limitera les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein du secteur. La gestion des eaux pluviales du site veillera à éviter les débordements vers les espaces bâtis limitrophes et le boulevard des Peupliers. Elle ne génèrera pas de surcharge des réseaux pluviaux périphériques au secteur.

Schéma d'aménagement du secteur 3



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

LOUDEAC : OAP 4 – ZI Sud

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	31,1

Le secteur de projet constitue une extension de l'actuelle Zone Industrielle Sud, en parallèle à la RD700, route de Pontivy. Le zonage du PLUi définit 2 zones pour ce même secteur du PLUi :

- 1 zone 1AUy, à l'Ouest, couvrant 20 hectares en continuité directe de la zone d'activité existante,
- 1 zone 2AUy, constituant le prolongement de la zone 1AUy ci-avant. Sa surface est de 11,1 ha.

Contexte environnemental

Les secteurs de projet s'inscrivent dans la matrice culturelle. Leurs limites Nord sont localisées à une 50aine de mètres d'un affluent direct de l'Oust et sa vallée humide. La vallée de l'Oust en aval est inondable. Un bosquet et une zone humide sont au contact de la zone 2AUy mentionnée ci-avant. Il est prévu d'assurer leur protection dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Par ailleurs, les secteurs de projet longent la voie verte et la RD 700 ; ce qui implique la mise en œuvre des principes de qualité urbaine et paysagère, de prise en compte de la sécurité et des nuisances relatifs à l'aménagement en entrée de ville aux abords des grands axes de circulation.

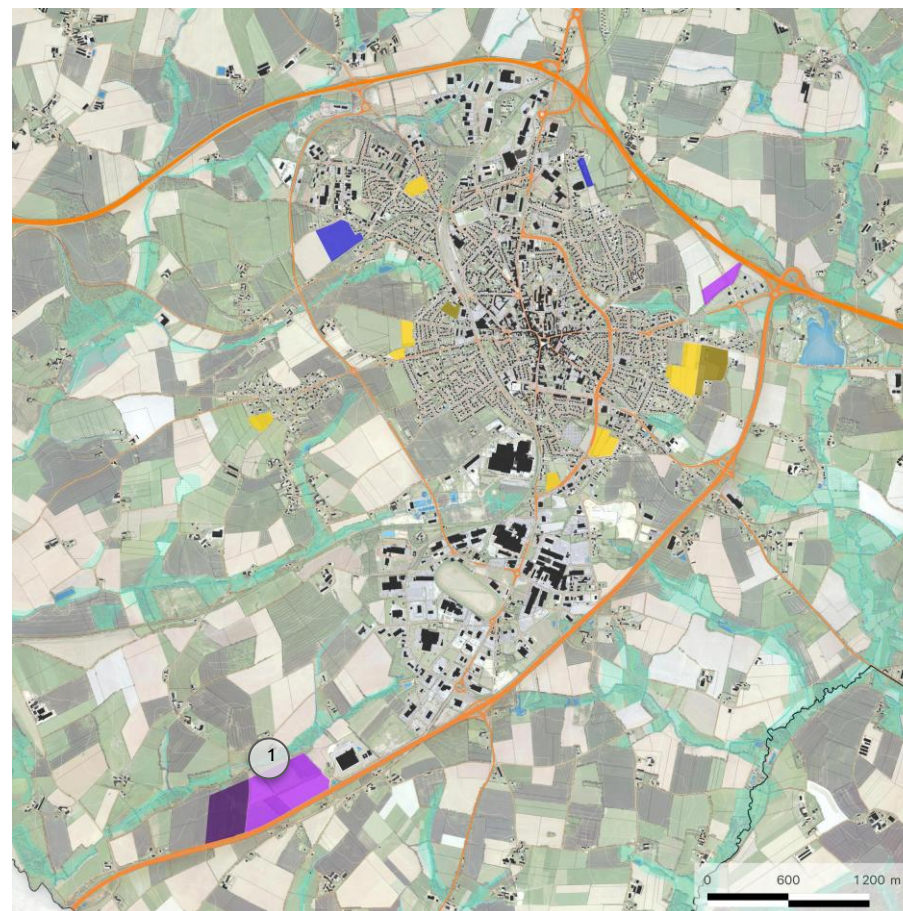
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Cette extension a pour vocation d'accueillir de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, de services tertiaires...) au Sud de Loudéac, dans la continuité de la zone industrielle existante.

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie
 - Secteur de projet équipement
 - Secteur de projet loisirs
 - Périmètre de 500m autours des monuments historiques
 - Périmètre de protection autours des zone de captage
 - Zones humides
 - Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU**
- Secteur de projet résidentiel
 - Secteur de projet économie

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle voie principale sera créée en parallèle de la RD 700 avec des prolongements vers l'intérieur du secteur de projet pour permettre l'accès aux nouvelles activités. Le tracé et la configuration de cette voie seront précisés et adaptés en fonction de l'implantation et de la taille des locaux d'activités à accueillir ainsi que des niveaux de flux à gérer. Des voies de desserte secondaires pourront compléter la trame viaire principale ; l'ensemble devant assurer des circulations fluides et sécurisées. Les placettes nécessaires au retournement des véhicules seront prévues, et des espaces de stationnement mutualisés pourront être créés. Aucun accès routier ne sera autorisé depuis la RD700 pour sécuriser les flux.

Intégration urbaine et paysagère

Des haies bocagères seront créées afin d'assurer une transition douce avec le paysage agricole environnant et serviront de zones tampon avec les espaces humides. Les talus plantés existants seront conservés ou reconfigurés le cas échéant, selon l'implantation des activités. En cas de reconfiguration de ces haies, une logique de connexion devra être maintenue entre ces haies et celles à créer en limites du secteur de projet.

Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la D700 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec cet espace tampon. Le traitement architectural de ces façades recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes.

Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la D700. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la départementale.

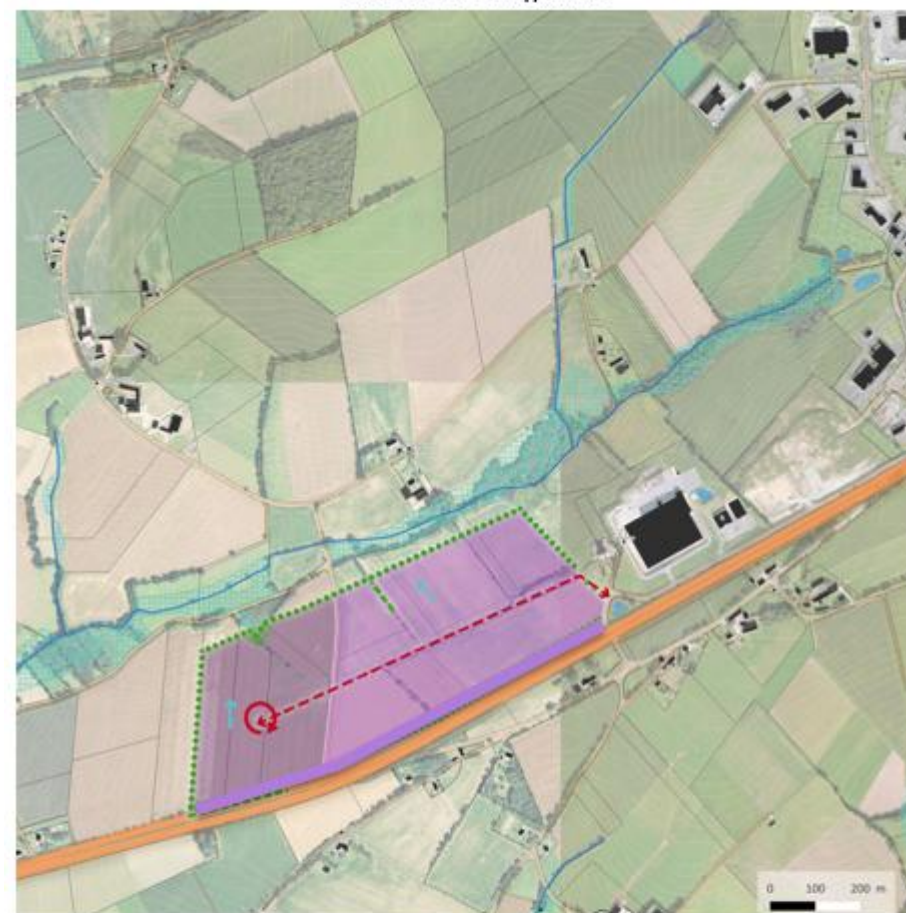
Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.

Fonctionnement environnemental

La lisière avec la zone humide sera traitée de manière à préserver la perméabilité écologique entre les milieux et à maintenir son alimentation en eau : les haies existantes (à l'extérieur du site) seront conservées, voire regarnies. La haie prévue en limite nord du secteur de projet contribuera à ce dispositif.

En bordure de la zone humide qui est au contact du secteur de projet sur quelques mètres, au Nord, un espace vert tampon (par exemple un espace maintenu en herbe) accompagnera la haie à créer afin de renforcer la régulation hydraulique en amont de la zone et sa perméabilité écologique. Il permettra ainsi de préserver les abords de la zone

Schéma d'aménagement



humide et intégrera la haie et les arbres de haut jet existants pour les préserver durablement, voire pour permettre des travaux de restauration / amélioration écologique.

Le règlement du schéma d'eau pluviale de la Ville définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite.

LOUDEAC : OAP 5 – Les Parpareux

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	2,67	4,13

Tout à l'Est de la commune, la zone d'activités des Parpareux, desservie par la RN164 et la RD16, est isolée du centre-ville. Elle s'organise de part et d'autre de la Nationale.

Le secteur de projet N°1, au Nord, consiste en une extension en continuité de la zone en cours d'aménagement située sur les terrains contigus à l'ouest du secteur. Les accès et réseaux en entrée du secteur sont déjà mis en place, en cohérence avec l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Le secteur N°2, au Sud, consiste en une extension vers l'Est de la zone d'activité existante des Parpareux afin notamment de répondre aux besoins d'évolution d'une entreprise déjà installée sur cette zone. Il occupe un interstice entre les espaces d'activités longeant la RD16 et la N164. Sa localisation permet d'assurer une évolution cohérente du périmètre du parc d'activité existant tant au plan fonctionnel que paysager. En effet, elle permet de raccrocher le futur réseau viaire du secteur de projet à la voirie interne déjà en place dans le parc existant. Cette voirie interne détient un dimensionnement adapté à l'usage du parc d'activité et sa configuration organise les flux internes au parc avant de rejoindre la RD 16 ; ce qui permet ainsi d'assurer la sécurité et la fluidité des trafics sur cette départementale et d'éviter les créations de nouveaux accès sur la RD 16. Le périmètre du secteur répond aussi à l'objectif d'assurer une insertion qualitative du développement dans le paysage environnant. Il s'agit notamment de poursuivre sur ce secteur le parti d'aménagement paysager qui a déjà été mis en œuvre pour organiser façade du parc d'activités existant vis-à-vis de la N164. La volonté est d'assurer la cohésion et la qualité du paysage autour de la N164 tout en apportant une image valorisante du parc.

Un espace d'environ 0,5 ha du secteur 2 est occupé par le bâti d'une exploitation qui, sur ce site, quitte l'activité agricole. Cet espace est ainsi intégré à l'aménagement de l'extension du parc d'activité.

Contexte environnemental

Le parc d'activités borde la RN 164 qui le dessert depuis un échangeur. Il s'inscrit sur un point haut, en amont du ruisseau du Frameux au Sud et de celui de la Bellière au Nord. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité immédiate des 2 secteurs de projet. La plus proche est localisée à plus de 65m à l'est du secteur 2 dont elle est séparée par des prairies et, au Nord, par un bassin de rétention d'eaux pluviales qui crée une rupture (artificialisation). La N164 constitue une rupture importante aux échanges biologiques et aux flux hydrauliques entre les sites nord et sud qui bordent la nationale.

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

La forêt de Loudéac, ZNIEFF de type 1 et réservoir boisé, est riveraine du secteur de projet N°1 au Nord de la RN. La proximité de la forêt impose une gestion attentive du risque feu de forêt.

La Ville détient un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAEP – annexé au PLUi). Les eaux usées des entreprises seront gérées à la parcelle, en l'absence de réseau collectif des eaux usées.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Prairie	Non (le bâti d'exploitation sur site quitte l'activité agricole)

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Les secteurs de projet ont pour vocation l'accueil de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, ...).

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

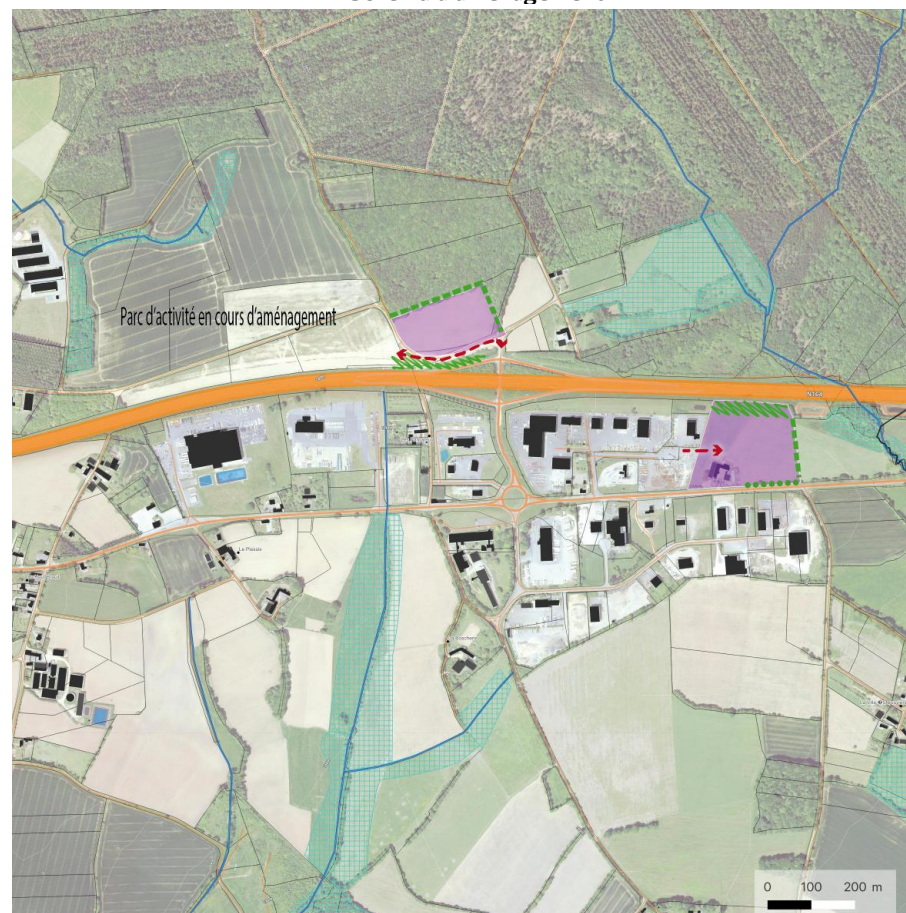
L'accès au secteur se fera par la trame viaire principale créée depuis l'échangeur de la RN164 et desservant le parc d'activité en cours d'aménagement situé directement à l'ouest du secteur de projet.

Secteur 2

L'accès au secteur 2 s'effectuera à partir de la trame viaire interne qui dessert le parc d'activité existant situé directement à l'ouest du site de projet. Aucun nouvel accès routier sur la N164 ne sera permis pour desservir directement le secteur 2.

Le voirie interne au secteur de projet sera positionnée et configurée pour répondre aux besoins des entreprises à accueillir et prévoir, le cas échéant, les aires de retournement nécessaires. Elle sera conçue en cohérence avec la trame viaire du parc d'activité existant ; l'ensemble devant assurer des circulations fluides et sécurisées au sein du parc d'activité ainsi qu'au point d'accès existant du parc depuis la Rd16. Il s'agit aussi d'éviter les risques de remontées de file sur la Rd16.

Schéma d'aménagement



- Trame viaire principale et accès
- Trame secondaire (venelles)
- Liaisons douces à créer ou conserver
- Traitement de l'accès routier
- Placette de retournement
- Espace de stationnement
- Espaces publics à créer / placette aménagée
- Élément à préserver
- Cône de vue
- Orientation de la pente
- Conservation de haie conseillée
- Création de haie conseillée
- Espace vert tampon
- Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
- Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Intégration urbaine et paysagère

Des espaces verts tampon faisant face à la N164 seront aménagés au Sud du secteur 1 et dans le nord du secteur 2. Ils contribueront à atténuer les nuisances sonores provenant de la nationale et organiseront une frange paysagère de qualité. Les nouveaux bâtiments d'activité respecteront une marge de recul d'au moins 50 m par rapport à la RN 164 (Loi Barnier). En outre, dans le secteur 2, ce recul sera prévu pour que les façades des bâtiments donnant directement sur la N164 observent un alignement cohérent avec le front urbain existant du parc d'activité limitrophe (front urbain discontinu donnant sur la N164).

Cette marge de recul sera traitée en espace vert engazonné et pourra accueillir des circulations et des stationnements à condition que leur présence visuelle depuis la N164 soit atténuée par des plantations arbustives et qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Des arbres de haut jet seront plantés en fonction de l'implantation des bâtiments pour à terme valoriser l'effet monumental et à l'échelle de ces arbres tout en gardant la transparence sur les façades des bâtiments qui feront l'objet du plus grand soin quant à leur aspect.

Une attention particulière devra être apportée à la qualité architecturale des projets : les constructions devront avoir des formes simples, dans une palette de couleurs courte. Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés. Les projets devront veiller à l'intégration paysagère des dépôts extérieurs.

En outre, dans le secteur 2, les abords des bâtiments d'activité faisant directement face à la N164 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec l'espace vert tampon prévu ci-avant.

Fonctionnement environnemental

Secteurs 1 et 2

Les projets limiteront les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein du parc d'activité. Ils devront éviter toute pollution des zones humides en aval.

Secteur 1

La lisière forestière sera préservée et un espace tampon (accueillant une végétation raze / espace enherbé) bordant cette lisière doit être ménagé pour faciliter la gestion du risque incendie à l'interface forêt – zone d'activité, mais aussi pour préserver les fonctionnalités écologiques de la lisière boisée.

Secteur 2

La haie existante longeant la D16 sera conservée au maximum (limite sud du site), et le cas échéant réorganisée, afin d'améliorer sa qualité et/ou son insertion dans le projet.

Une haie sera créée en limite Est du site. Elle sera configurée (formes et essences des plantations) de manière à organiser une transition paysagère douce avec l'espace agricole limitrophe, à assurer un lien paysager harmonieux avec les plantations bordant la N164 et à limiter/réguler les écoulements pluviaux superficiels en direction du cours d'eau (et des zones humides associées) localisé plus à l'Est du secteur de projet.

SAINT-BARNABÉ

Contexte et situation de l'OAP

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4
Surface, en ha	1,3	1,08	1,72	0,64

Les secteurs 1 et 2 se situent à l'extrémité Nord du bourg, à l'angle de la rue des Mésanges (RD109) et de la rue du Plessis. Ils s'inscrivent dans un contexte de tissu résidentiel très lâche, qu'ils contribuent à structurer tout en configurant une nouvelle lisière urbaine cohérente.

Proche du centre-bourg, le secteur 3 s'inscrit dans un redent existant de la lisière urbaine, en seconde ligne des maisons individuelles donnant sur la rue du Général de Gaulle. Il vise à donner une profondeur urbaine au tissu linéaire actuel et à densifier l'offre de logement à proximité du centre-bourg.

Le secteur 4 occupe une dent creuse dans un contexte de tissu pavillonnaire.

Contexte environnemental

La commune s'inscrit dans la trame agricole : le maillage bocager étant peu dense ou absent. Elle se situe en amont d'un affluent du Frameux, ruisseau lui-même affluent du Lié.

Les secteurs de projets 1, 2 et 3 constituent une opportunité pour renforcer le maillage de haies en lisière du bourg.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Non
3	Culture	Non
4	Interstice dans le tissu	Non
5	Interstice dans le tissu	Non



Secteur de projet résidentiel

Secteur de projet économie

Secteur de projet équipement

Secteur de projet loisirs

Périmètre de 500m autour des monuments historiques

Périmètre de protection autour des zones de captage

Zones humides

Axe routier

Secteur de projet classé en zone 2 AU

Secteur de projet résidentiel

Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2 et 3
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1, 2, 3 et 4 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable. L'ensemble des secteurs 1, 2, 3 et 4 est susceptible de participer à cette diversification.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		13

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteurs 1 et 2

Une nouvelle trame viaire désenclavera ces deux secteurs depuis la rue du Plessis, au Nord. L'accès unique (aucun accès individuel ne sera autorisé), fera l'objet d'un aménagement sécurisé car il se situe à proximité d'une intersection existante. Le projet prévoira une liaison piétonne connectant les 2 secteurs et cherchera à la raccorder au maillage doux qui existerait aux abords immédiats de ces 2 sites. Aucun nouvel accès routier à la RD 109 ne sera autorisé.

Secteur 3

Une nouvelle voie desservira le site depuis la rue du Général de Gaulle. Le point d'accès à cette dernière rue fera l'objet d'un aménagement soigné garantissant la gestion sécurisée des flux (carrefour sécurisé, visibilité pour les usagers de la route). Son tracé prendra en compte les besoins à long terme de connecter cette voie à la rue Georges Brassens. Des voies de secondaires pourront également faciliter l'accès aux logements du secteur de projet.

Au sein de ce site pourra être envisagé l'aménagement d'un espace partagé, de respiration et de convivialité pour les futurs résidents. Un cheminement doux passera au Sud de la parcelle, reliant également les deux voies communales, vers les étangs à l'Est.

Secteur 4

La desserte du secteur se fera par des accès depuis la rue Pierre Rouxel.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être conservées au maximum afin de préserver le maillage bocager existant. Sur les secteurs 1, 2 et 3, la mise en place de nouvelles haies sera favorisée en limite des secteurs de projet pour compléter et développer le maillage, et renforcer ainsi la place de ce motif paysager dans la commune. Ces haies contribuent aussi à organiser une

Schéma d'aménagement des secteurs de projet 1, 2 et 3



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Sur le secteur 4, la mise en place de nouvelles haies privilégiera les limites Nord et Sud Est du secteur. Sur cette dernière limite, il s'agit de compléter le maillage de haies et de renforcer ainsi son rôle pour la régulation des flux pluviaux, compte tenu de la direction de la pente du terrain. Si des haies ou espaces verts paysagers étaient envisagés en limite ouest du secteur (organisés en fonction des accès de desserte du secteur); la composition des plantations pourrait chercher à varier les hauteurs et densités des sujets plantés pour dynamiser la séquence paysagère le long de rue Pierre Rouxel.

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

La gestion des eaux pluviales devra être réfléchi de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval. Une plantation complémentaire en lisière permettra de fermer le maillage existant.

Ce secteur est actuellement totalement ouvert et se situe en tête de bassin versant. De nouvelles plantations permettront de créer un maillage bocager autour du site, en même temps qu'une transition vers les espaces cultivés à l'Est. Cette plantation pourra être utilement complétée par d'autres plantations en interne.

Cf. ci-avant intégration urbaine et paysagère.

- PLUi H LOUDEAC COMMUNAUTÉ > Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,95	0,89

Les 2 secteurs de projet s'inscrivent à l'extrémité Sud du centre-bourg de Saint-Caradec, à l'emplacement de cultures agricoles. Tous deux sont desservis par la rue de Beauséjour, à proximité de lotissements peu denses. En outre, ils sont compris dans le périmètre des 500 mètres autour de la Croix à l'entrée du village, monument historique inscrit.

Contexte environnemental

La commune de Saint-Caradec se situe dans la vallée de l'Oust, à environ 1 km au Nord de la RN 164 (future RD). Cette commune se trouve dans la matrice agrobocagère, dans une unité de forte connectivité, du fait de la proximité de l'Oust, qui longe le bourg et de nombreuses zones humides en fond de vallée. Toutefois, la RN 164 génère une rupture de continuité écologique.

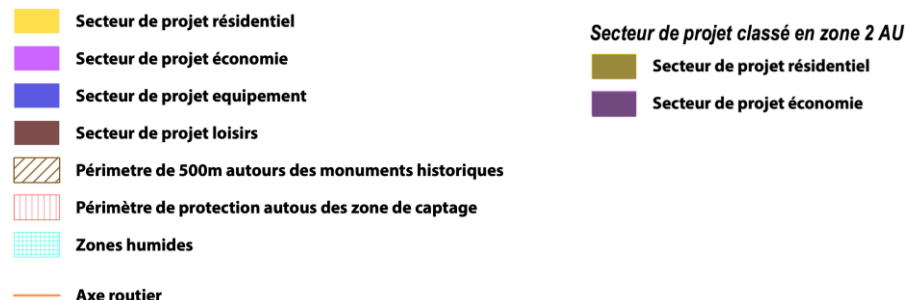
La vallée de l'Oust connaît des débordements qui impactent la limite Nord Est du bourg, à l'opposé des secteurs de projet. Les sites de projet sont situés à plus de 400 m de la RN 164, hors des secteurs d'isolement acoustique à prévoir en raison des risques de nuisances sonores le long de la RN 164. L'ICPE recensée sur la commune correspond aux abattoirs le long de la vallée de l'Oust au Nord Est, à l'opposé des secteurs de projet.

Entre le bourg et les secteurs de projet, l'ancienne voie ferrée aujourd'hui reconvertie en voie verte renforce la trame verte du bord de l'Oust.

Les deux terrains, légèrement en pente, s'inscrivent au sein d'un maillage bocager dense (espaces boisés au Sud des secteurs 1 et 2, et au Nord du secteur 3). Une zone humide a été recensée à environ 200 mètres en aval des sites au Sud-Est. Elle est cependant séparée des secteurs de projet par la D 130 qui constitue une rupture, des terrains agricoles ainsi que par un réseau de haies et boisements en ceinture de la zone humide.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Interstice dans le tissu	Non



2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine : Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Saint Caradec a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social. L'ensemble des secteurs 1 et 2 est susceptible de participer à cette diversification.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Les accès aux secteurs se feront depuis les voies communales existantes (dont la voie de desserte du lotissement existant au nord, pour le secteur 1).

Des cheminements doux pourront être envisagés afin de relier les parcelles au réseau existant (par exemple, impasse de Beauséjour).

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront préservées afin de conserver le maillage bocager. De nouveaux talus pourront être plantés afin de marquer la séparation entre les différents lotissements et ainsi préserver l'intimité des résidents.

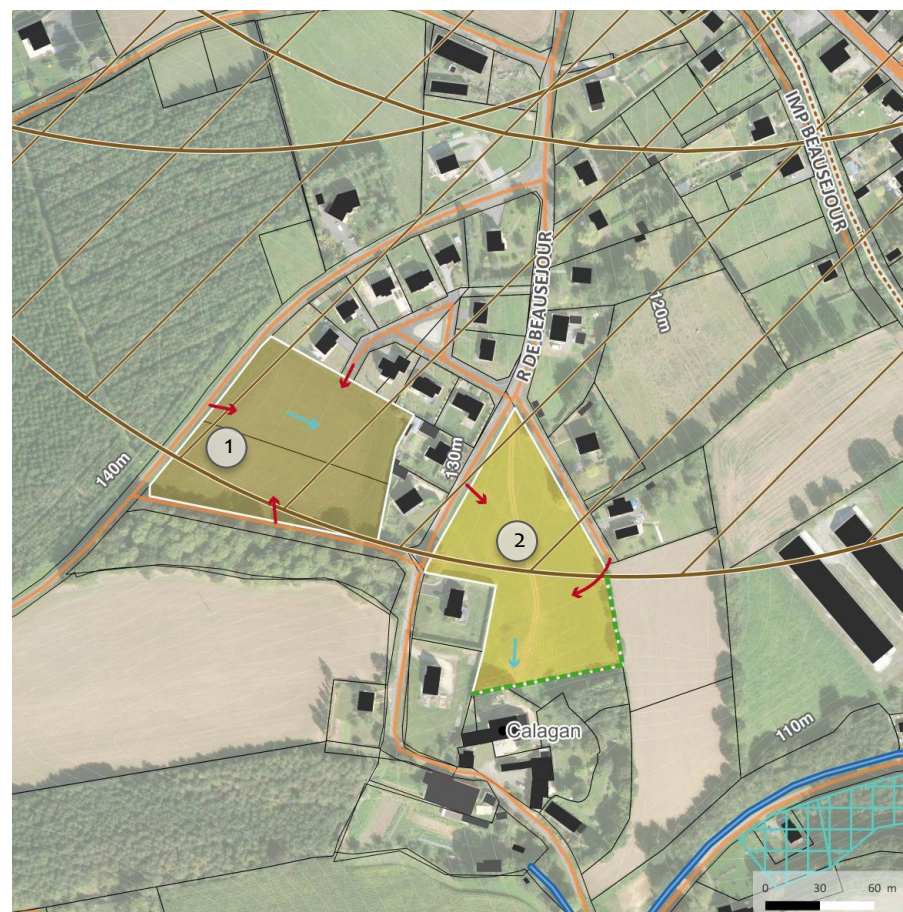
La topographie du site permet de limiter la co-visibilité des futures constructions du secteur 2 avec le site agricole plus au sud. Ce dénivelé couplé avec le maillage bocager permet de fermer les perspectives visuelles vers le site d'exploitation.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables afin de ne pas aggraver les problématiques d'inondation en aval.

La préservation des haies et lisères boisées existantes en périphérie maintiendra la perméabilité écologique, et en particulier le linéaire parallèle aux courbes de niveau. Ces écrans végétaux sont également à maintenir vis-à-vis de la RN 164, et de la zone humide plus en aval. Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial en aval de ces secteurs, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

SAINT-MAUDAN

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,82	1,07

Le secteur 1 se situe entre la rue de la Fontaine et la rue des Ifs, au Nord du centre-bourg, à 50 mètres de l'Eglise. Il s'inscrit dans une légère pente, dans la continuité du tissu urbain existant, très peu dense (maisons individuelles, petites activités), et à proximité immédiate du centre-bourg qu'il contribue à renforcer. Le secteur 2, plus à l'Est, fait face au secteur 1 et prolonge les espaces résidentiels existants.

Contexte environnemental

La commune de Saint-Maudan se situe à environ 6 km au Sud de Loudéac. Elle s'inscrit dans la matrice culturelle et ne présente pas d'enjeu majeur vis-à-vis de la trame verte et bleue, hormis dans la vallée de l'Oust à l'Ouest et du Larhon à l'Est. Des zones humides sont recensées en bordure de l'Oust, et sont éloignées des secteurs de projets. Ces derniers se situent dans des zones très ouvertes où le bocage n'est plus que relictuel.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture et prairie	Non
2	Culture et prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

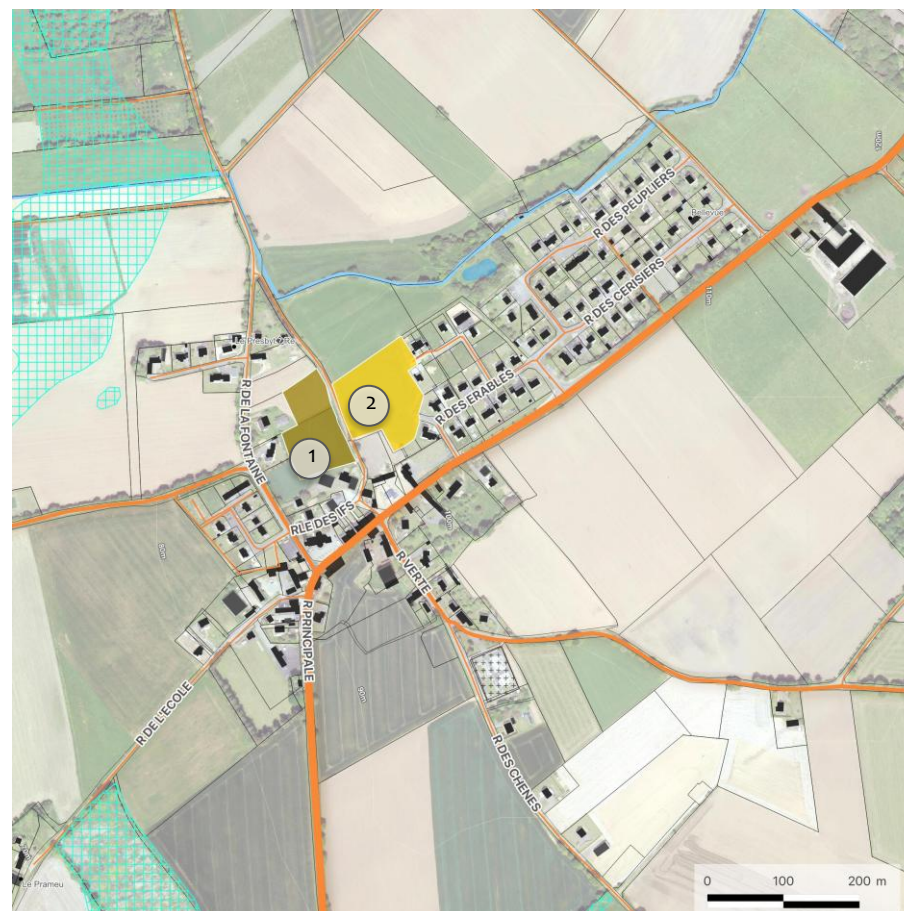
Secteur(s) à vocation résidentielle => Secteur(s) N° : 1 et 2

> Offre de logement et forme urbaine :

Les secteurs 1 et 2 étofferont l'offre résidentielle de Saint-Maudan. Ils ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 13

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Les accès au secteur 1 se feront directement depuis la rue des Ifs, relayés le cas échéant par une voirie de desserte interne minimale afin de desservir les logements. L'objectif est de développer une composition urbaine de qualité tout en minimisant l'emprise de la voirie.

Le secteur 2 sera accessible depuis la voie communale bordant le site à l'ouest (face au secteur 1) et depuis le réseau viaire des lotissements existant à l'est.

Intégration urbaine et paysagère

La mise en place de nouvelles haies sera favorisée afin de renforcer le maillage de la commune et la qualification paysagère de la lisière du bourg. Ces haies contribuent aussi à préserver l'intimité des résidents en marquant une séparation entre les différentes parcelles, et entre espaces résidentiels et espaces agricoles.

Fonctionnement environnemental

La trame bocagère sera renforcée par de nouvelles plantations, participant à l'isolement visuel de cette nouvelle urbanisation. Toutefois, la connectivité de ces haies restera faible, le bocage étant assez déstructuré aux alentours.

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial sur lequel se raccorderaient les secteurs de projet, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle et sur la voirie publique, pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	2,23	0,5	4,53

Au Nord-Ouest du centre-bourg, le secteur 1 à vocation d'équipement est desservi par la RD69 et la RD41. Il s'inscrit à l'Ouest d'un lotissement récent, aménagé en bordure d'un plan d'eau.

Au Sud-Est du centre-bourg, le secteur 3 mobilise une dent creuse, entre la rue du 4 août 1944 et la Cité de Queneha. Il est environné par un tissu essentiellement résidentiel, peu dense.

Plus au Nord, le secteur 3 se situe en extension du tissu urbain existant, à proximité du centre-bourg qu'il contribue à renforcer. Il s'inscrit légèrement en retrait de la rue de la Croix Rieux, derrière des maisons individuelles et à vocation à structurer cet espace résidentiel par un aménagement très qualitatif. Il contribuera à donner au bourg une lisière compacte, et des espaces de vie bien reliés au centre-ville. La moitié Sud du secteur est classée en zone 1AU au PLUI, alors que la moitié nord relève d'un classement en 2AUa. Il s'ouvre au Nord-Est sur des terrains agricoles.

Contexte environnemental

La commune de Trévé se situe à environ 4 km au Nord Ouest de Loudéac ; elle fait partie du bassin versant du ruisseau de Kerbiquet. Tous les secteurs s'inscrivent dans la matrice culturelle ; le bocage étant très lâche, voire absent. Les haies y sont discontinues et de faible qualité biologique et paysagère.

Le secteur 1, situé le plus au Nord, est à moins de 200 m d'un affluent du ruisseau de Kerbiquet, qui compte un plan d'eau et de nombreuses zones humides en fond de vallée.

Les 2 autres secteurs ne présentent pas d'enjeu majeur.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Culture	Non



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier
- Secteur de projet classé en zone 2 AU
- Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 2 et 3
> Offre de logement et forme urbaine : Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Trévé a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social. L'ensemble des secteurs 2 et 3 est susceptible de participer à cette diversification.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14
> Autres objectifs particuliers Le secteur 3 est le seul projet résidentiel de la commune, en dehors du secteur 2 de 0,5 ha en dent creuse. Il constitue ainsi le potentiel principal pour étoffer l'offre en logements et service de Trévé. Il a vocation à renforcer le centre-bourg et à organiser une lisière urbaine de qualité.		
Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 1
Equipeement public, notamment une salle des fêtes		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Le secteur 1 bénéficie d'une bonne accessibilité, grâce à la présence des deux routes départementales qui le bordent. Un espace de stationnement, pour les usagers et employés de l'équipement, sera créé au Nord du site, irrigué par une nouvelle voie de desserte. Une liaison douce traversera le site, jusqu'à la forêt au Sud. L'accès au secteur de projet se fera par le nord, depuis la départementale, et sera positionné le plus loin possible de l'intersection RD 41 et RD 69. Il sera particulièrement soigné, afin de garantir la lisibilité du secteur et la sécurité des différents flux.

Secteur 2

L'accès aux logements se fera depuis le lotissement de Quénéha, un accès par la RD n'étant pas envisageable pour des questions de sécurité et de dénivelé.

Secteur 3

A terme, une nouvelle voie mixte traversera le secteur de part en part, entre la rue Beauséjour et la voie communale en limite nord du site, accompagnée d'une liaison douce, réservée aux piétons et aux cycles. Cette voie pourra être aménagée en plusieurs phases, correspondant à la mise en œuvre des zones 1AUa et 2AUa (cf. ci-avant, surface et contexte urbain). L'accès

PLUi H LOUDEAC COMMUNAUTE > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

nord pourra aussi être positionné autour de l'intersection entre la voie communale et la rue Croix Rieux, plus à l'Ouest.

Des voies secondaires pourront également être créées pour un accès facilité aux logements. Le schéma d'aménagement ci-contre est indicatif. Il s'agit toutefois de tenir compte de la topographie pour organiser le maillage de voies secondaires et de liaisons douces, accompagnées le cas échéant d'espaces verts tampon (végétalisés, pouvant comprendre des haies) pour agrémenter le cadre de vie de proximité, assurer une insertion de qualité du secteur dans le grand paysage, mais aussi contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Intégration urbaine et paysagère

Des espaces verts tampon seront organisés au sein du secteur afin de conserver des espaces de respiration et de convivialité dans le futur lotissement. Leur tracé et leur configuration seront adaptés et précisés dans le cadre des opérations d'aménagement (en fonction des besoins fonctionnels des espaces et de la topographie) et permettront également de ménager des vues dégagées sur l'Eglise et sur la vallée. L'arbre isolé au Nord du secteur devra être conservé.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Secteur 1

Les haies conservées et créées contribuent à la continuité de la trame verte et à la gestion des eaux de ruissellement, notamment en vue de la protection de la zone humide en aval et du ruisseau. De plus, cela maintient la connectivité avec la zone boisée située au Sud du secteur de projet, tout en isolant les futurs bâtiments de la circulation.

Secteur 3

Les haies conservées et créées ainsi que les espaces verts tampon contribuent à la reconstitution de la trame verte et à la gestion des eaux de ruissellement. Une partie des espaces verts tampon pourrait être utilisée pertinemment pour retenir une partie des eaux pluviales au moyen de techniques alternatives. Il conviendra de vérifier la capacité du réseau pluvial en aval de ce secteur, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

ESPACE DE VIE DE PLEMET / LA CHEZE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	0,43	1,26	0,31

A l'extrémité Nord du bourg, près de l'étang de La Chèze, le secteur 1 s'inscrit entre le chemin d'Aliénor, qui mène au camping municipal au Nord, et la rue de Loudéac (RD778). Il mobilise un redent de l'enveloppe urbaine (enclave dans le tissu urbain) entre une zone urbaine à l'ouest et l'urbanisation peu dense au Sud du secteur ainsi que le long de la rue de Loudéac. Le paysage environnant est marqué par des boisements et un bocage denses.

Le secteur 2 s'inscrit entre la rue de Bellevue, au Sud, et la rue des Rosiers, au Nord. Il se situe en extension de lotissements existants, à l'Est du centre-bourg qu'il contribue à renforcer.

Le secteur 3, à vocation d'équipement, se situe quant à lui dans la continuité du cimetière communal, le long de la rue de Lanthenac. Il est implanté en amont du Lié et d'une importante zone humide, au Nord-Ouest. Les terrains visés sont déjà en grande partie anthropisés.

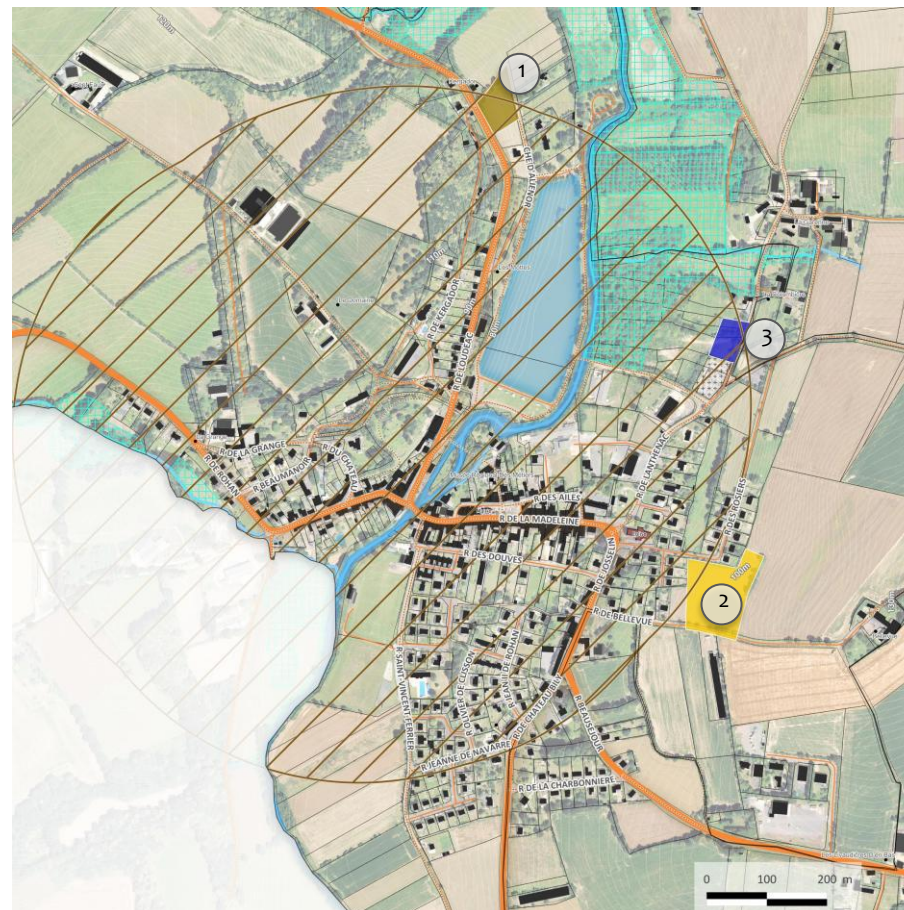
Les secteurs de projet se situent pour partie dans le périmètre des 500 mètres du monument historique inscrit portant sur les ruines du château.

Contexte environnemental

La commune de La Chèze se situe dans la vallée du Lié. Le Lié fait d'ailleurs l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la Prénessaye. La commune a connu des inondations lors de la crue de 2013 au niveau du bourg. Tous les secteurs se situent dans la matrice culturale. Une vaste zone humide au Nord couvre des espaces boisés et bocagers s'articulant avec le Lié. L'ensemble des secteurs s'inscrit dans une légère pente, orientée Ouest vers le Lié.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Culture	Oui, mais le périmètre sanitaire du bâtiment agricole situé au Sud du secteur, correspond à un site d'élevage hors-sol désaffecté depuis plusieurs années
3	Terrain de loisirs	Non



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1 et 2 sont destinés à accueillir majoritairement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable, notamment dans le secteur 2 proche du centre-bourg.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 13</i>		
> Autres objectifs particuliers		
Secteur 2 Il contribue à renforcer le centre-bourg de par sa proximité avec lui et son potentiel pour développer la perméabilité entre les espaces résidentiels.		
Secteur 1 « Finalise » la lisière urbaine au Nord du bourg.		
Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 3
Ce secteur est à destination d'équipements publics.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès au secteur se fera directement depuis la voie communale existante (Chemin d'Aliénor), à l'Est. Les cheminements doux piétons / cycles seront préservés, afin de permettre un accès aisé au plan d'eau situé au Sud.

Secteur 2

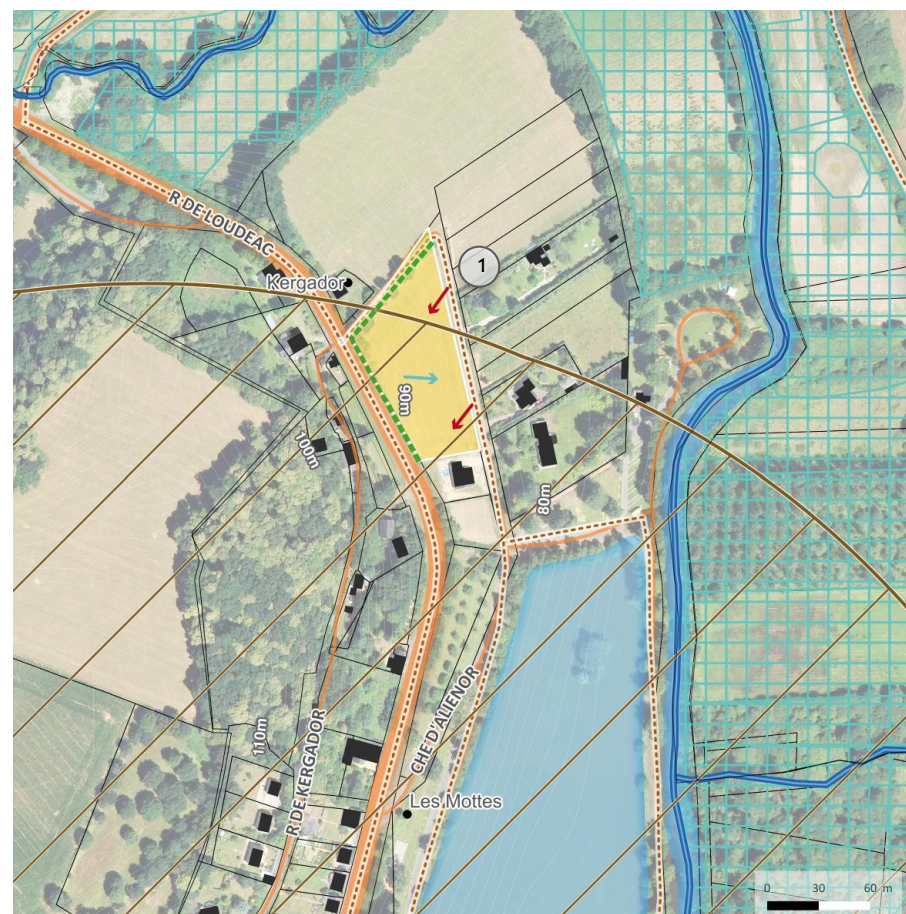
Il sera traversé par une nouvelle voie partant de la rue de Bellevue. L'aménagement du point de raccordement à la rue de Bellevue fera l'objet d'un traitement soigné pour assurer une bonne visibilité et une gestion sécurisée des flux. Des voies secondaires pourront également être créées afin de desservir les logements neufs. De même, une liaison piétonne sera créée pour une connexion avec les espaces résidentiels au Nord (rue des Rosiers).

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

Les haies existantes seront conservées pour maintenir les perméabilités bocagères en lien avec les espaces boisés plus l'Ouest et les abords du Lié. L'implantation du bâti se fera en prenant en compte le dénivelé du terrain, afin de favoriser l'intégration paysagère des logements. Le

Schéma d'aménagement du secteur 1



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

projet veillera au respect des marges de recul en vigueur concernant l'implantation du bâti par rapport aux routes départementales.

Secteur 2

Les haies existantes seront préservées, et le cas échéant reconfigurées afin de les intégrer au projet urbain et d'améliorer leur qualité (regarnissage, remplacement des sujets / essences...). La mise en place de nouvelles plantations complèteront le maillage en privilégiant les limites Est et Ouest du secteur de projet afin de souligner le relief au plan paysager (ces haies étant parallèles aux courbes de niveau) tout en contribuant à la maîtrise des ruissèlements.

Fonctionnement environnemental et agricole

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties en aval. Il conviendra donc de vérifier la capacité du réseau pluvial, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Secteur 1

Le secteur constitue une enclave dans le tissu urbain. Les plantations prévues dans l'opération permettront de regagner en biodiversité et d'améliorer la continuité de la trame bleue via la qualification de la rive du Lié.

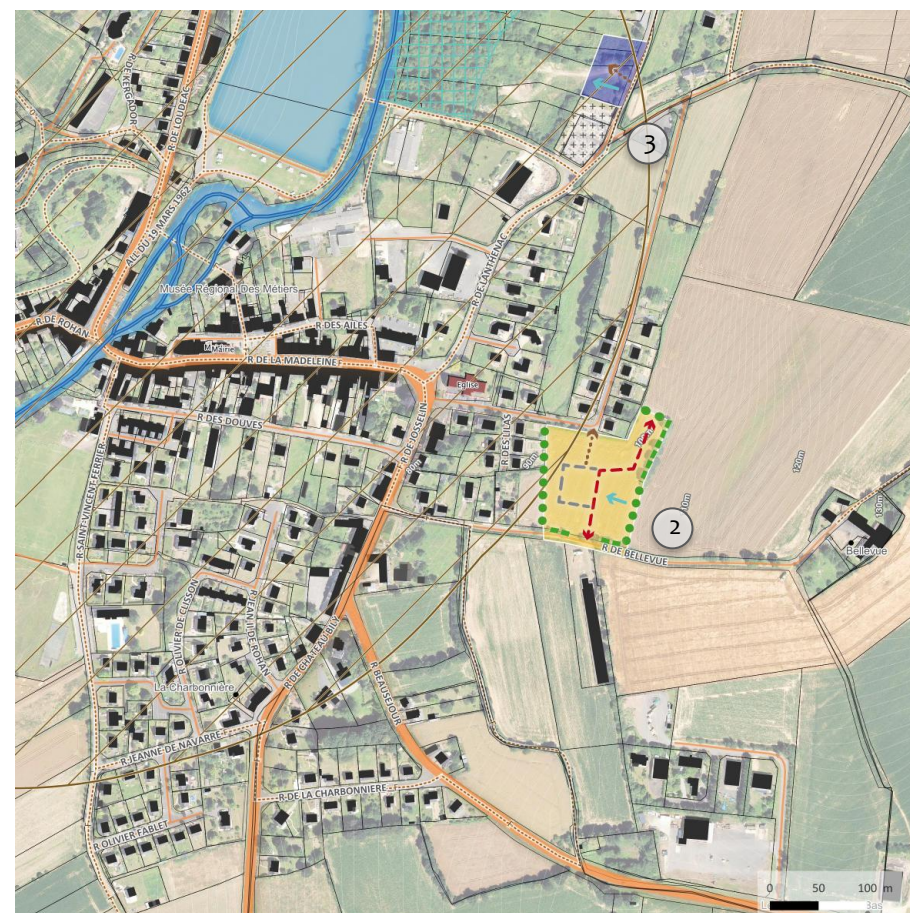
Aucun rejet d'eaux pluviales ne pourra se faire en direction de la zone humide. Celle-ci devra être préservée de tout impact (drainage, pollutions...).

Secteur 2

De nouvelles plantations en lisière et parallèlement aux courbes de niveau permettront de regagner en biodiversité et de limiter le ruissellement.

L'interférence du périmètre sanitaire sur le secteur 2 se limite à la partie Sud, le long de la rue de Bellevue, qui est déjà structurée par un alignement d'arbres, permettant ainsi de prendre appui dessus pour gérer le rapport entre le bâti agricole désaffecté et le secteur de projet.

Schéma d'aménagement des secteurs 2 et 3



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

LA PRÉNESSAYE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4
Surface, en ha	0,29	0,25	1,07	0,6

Le parti d'aménagement vise à concentrer le développement de logement en recherchant la proximité la plus rapprochée possible au centre-bourg, tout en évitant/limitant la fragmentation des espaces agricoles et naturels ainsi que les abords des zones humides.

Ainsi, au Nord, le secteur 3 se développe en continuité d'un lotissement existant et à proximité du cimetière communal. Il s'ouvre au Nord sur de vastes parcelles agricoles. A l'Ouest, le secteur 2 à vocation d'équipement s'inscrit dans la continuité du cimetière communal.

Le long de la rue de la ville Prenée, le secteur 4 s'inscrit en dent creuse dans le tissu urbain existant. A l'est le secteur 1 se situe en extension, le long de la rue Buissonnière.

Contexte environnemental

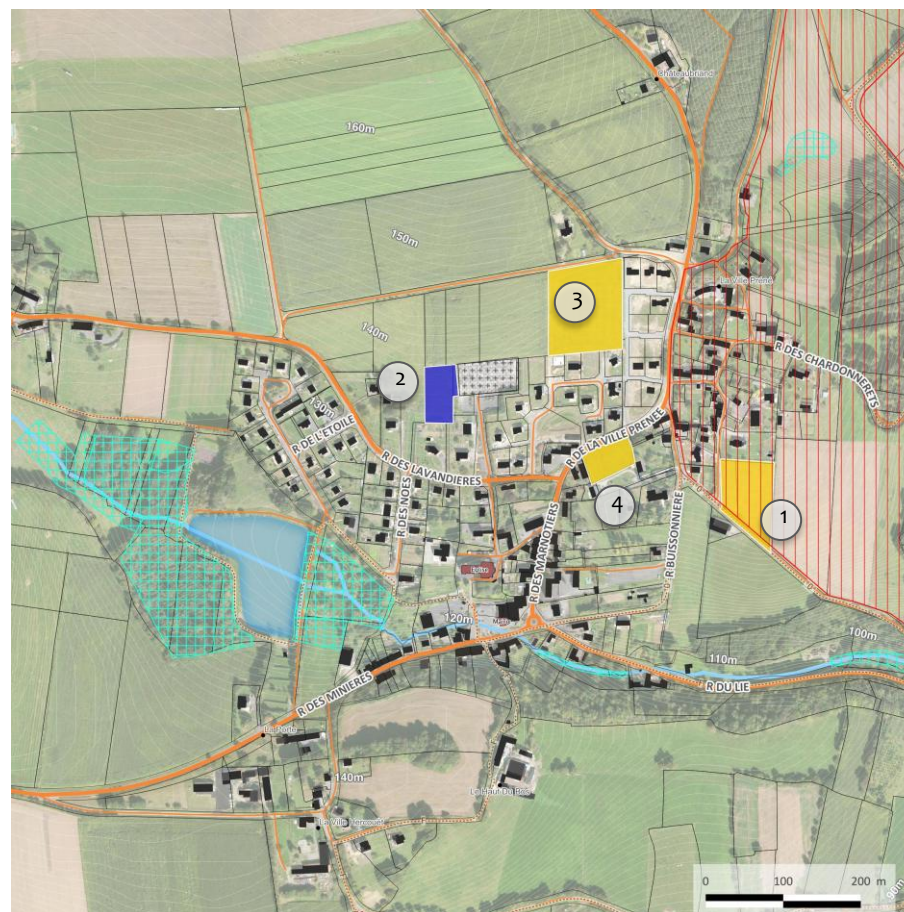
La Prénessaye se situe à 1 km au Nord de la RN164, à l'Est de la vallée du Lié. Le Lié fait d'ailleurs l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le bourg est distant de 1,5 km de la carrière de Saint Lubin, en activité. Le secteur 1 est compris dans le Périmètre de Protection Rapprochée autour de la zone de captage de « Pont Querra ». Le projet développé sur ce secteur est permis par l'arrêté préfectoral applicable à ce captage, il devra cependant être conforme aux exigences techniques de l'arrêté préfectoral.

Aucune zone humide identifiée ne se situe à proximité des secteurs de projet. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 600 m à l'Est du bourg. Tous les secteurs se situent dans la matrice culturelle. Ils sont très ouverts et quasiment aucune haie n'y est présente.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Prairie	Non
3	Culture	Non
4	Interstice dans le tissu	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 3 et 4
> Offre de logement et forme urbaine :		
Les secteurs 1, 3 et 4 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de forme d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable, notamment dans le secteur 4 situé au cœur du centre-bourg.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		13
Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 2
Le secteur est à destination d'équipements publics		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle trame interne sera créée, depuis la rue des Hirondelles. L'accès pourra aussi se faire depuis la limite Sud du secteur en s'appuyant sur le chemin existant, qui dans ce cas nécessitera d'être adapté / conforté pour répondre au besoin de desserte des constructions et aux exigences des normes de voirie. Le gabarit de cette voie sera adapté aux besoins de circulation constatés, et son tracé devra prendre en compte le dénivelé du site.

Secteur 3

Une nouvelle trame interne au secteur sera nécessaire, reliant le lotissement existant au Sud, à la voie communale au Nord. En parallèle, de nouveaux cheminements piétons viendront compléter le maillage existant.

Secteur 4

L'accès s'effectuera depuis la rue de la ville Prenée.

Secteur 2

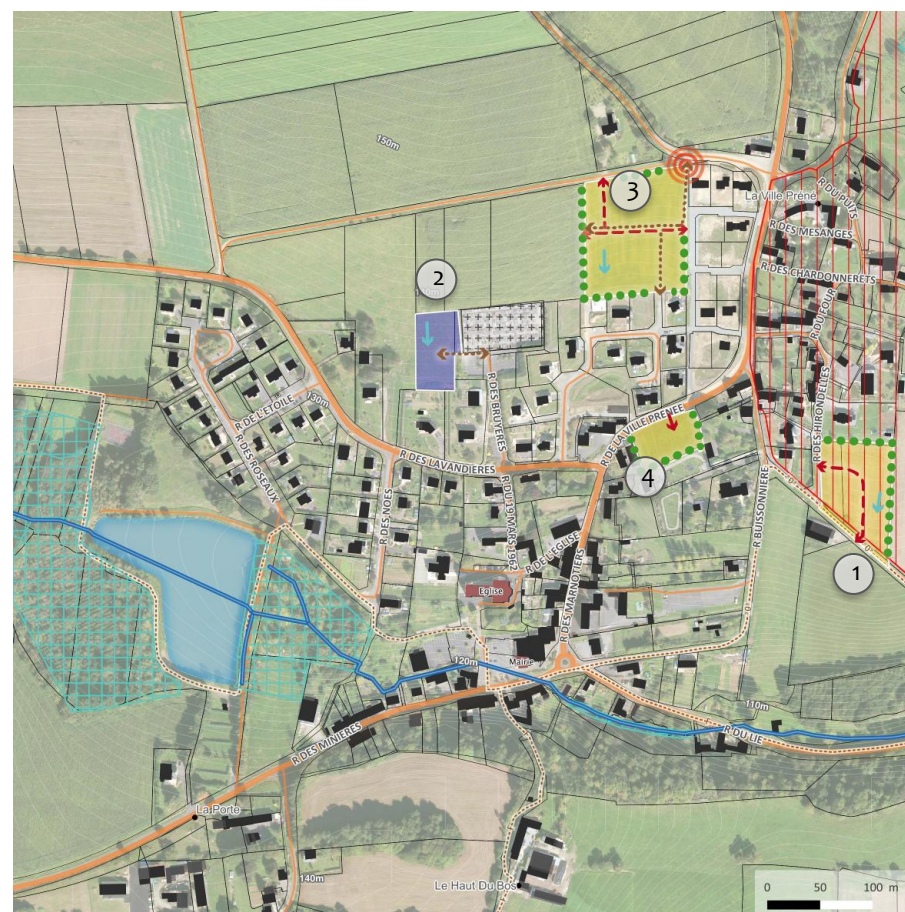
Le secteur 2 prévoira une connexion à la voie douce passant devant le cimetière.

Intégration urbaine et paysagère

La mise en place de nouvelles haies sera favorisée afin d'organiser une intégration paysagère harmonieuse des projets et de renforcer le motif bocager dans le paysage communal, en particulier en secteur de lisière urbaine (secteurs 1, 3 et 4). La topographie devra également être prise en compte lors du choix des emplacements bâtis, afin de valoriser les vues sur la vallée et d'éviter les déblais et remblais excessifs déqualifiant le paysage.

PLUI H LOUDEAC COMMUNAUTE > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables, compte tenu du caractère inondable de la vallée du Lié à l'Est.

Secteurs 1 et 3

Ces secteurs sont actuellement totalement ouverts et les plantations prévues permettront de recréer un maillage bocager autour de ces sites, en même temps qu'une transition vers les espaces cultivés alentours. Ces plantations pourront être utilement complétées par d'autres plantations en interne, notamment à mi-pente, en lien avec les voiries à créer.

Du fait de la topographie, il sera nécessaire de gérer les eaux pluviales en les répartissant au fil de la pente. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur.

Secteur 4

Ce secteur est actuellement totalement nu et les plantations prévues permettront de recréer un maillage bocager cohérent, tout en isolant le site des zones bâties les plus proches. Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval.

LE CAMBOUT : ZA du Penneret

Contexte et situation de l'OAP

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,25

A l'Ouest de la commune, la zone artisanale du Penneret se situe en limite de Saint-Etienne du Gué de l'Isle. Elle longe la RD778 à l'Ouest, axe Nord-Sud structurant. Le secteur de projet consiste en l'extension de cette zone.

Contexte environnemental

La commune du Cambout se situe dans le bassin versant du ruisseau de Blaye.

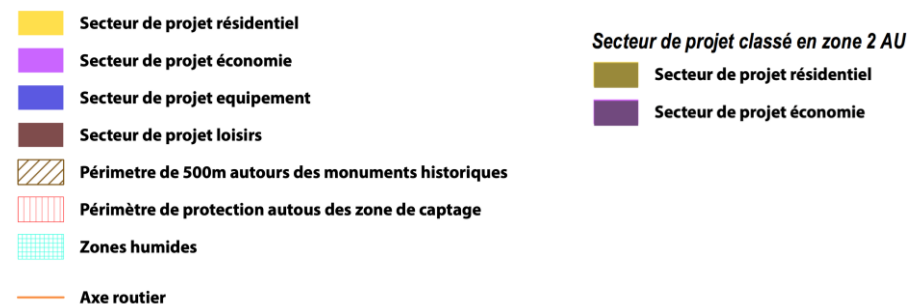
Le secteur concerné est inclus dans la matrice culturelle, dans un paysage très ouvert, sur un point haut, le long de la RD778.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

De nouvelles activités artisanales devraient venir s'implanter sur le secteur de projet, profitant de la desserte permise par la RD778.



3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD778, pour des questions de lisibilité et de sécurité des flux. Ainsi, c'est par un prolongement de l'actuelle voie communale desservant la ZA du Penneret que les nouvelles activités seront desservies. La placette de retournement pourra s'accompagner d'un espace de stationnement mutualisé. Le tracé de la voie nouvelle n'est qu'indicatif et s'adaptera aux besoins des entreprises, et à leur taille. De même, des voies de desserte secondaires pourront être envisagées.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes seront conservées au maximum (Est du site) et de nouvelles pourront être plantées (au Sud), dans l'objectif de marquer les limites séparatives entre activités et espaces agricoles, et permettre une bonne intégration paysagère des projets (écran visuel). Une haie sera également plantée le long de la RD778 afin de protéger les activités des nuisances de la voie (pollution, bruit).

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Le maillage de haies sera complété au Sud et à l'Ouest par une plantation. Des haies internes pourront également être créées dans le cadre du projet, en lien avec les futures voiries.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

PLÉMET : OAP 1 – Les Landelles

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	2,94	2,91	0,52

Cet ensemble de projets est situé au Nord-Ouest de l'agglomération de Plémet. Ils traduisent l'objectif de concentrer le développement de logement en recherchant la proximité la plus rapprochée possible au centre-bourg, tout en évitant/limitant la fragmentation des espaces agricoles et bocagers et les espaces inondables (à l'est). Ils visent aussi à limiter les proximités avec les zones humides.

Le secteur 1 s'inscrit entre le cimetière paysagé, à l'Est, à l'arrière de maisons individuelles donnant sur la rue de la Gare au Sud, et s'ouvre sur des espaces agricoles et naturels au Nord.

Le secteur 2 (site des Landelles) constitue une extension en continuité du lotissement structuré autour de la rue Neuve, ainsi que du cimetière communal accolé à la limite Sud du secteur de projet.

Le secteur 3 se situe en plein cœur de ville, en retrait de la rue du 6 août, en cœur d'îlot. La rue des Ecoles longe le site au Nord.

Contexte environnemental

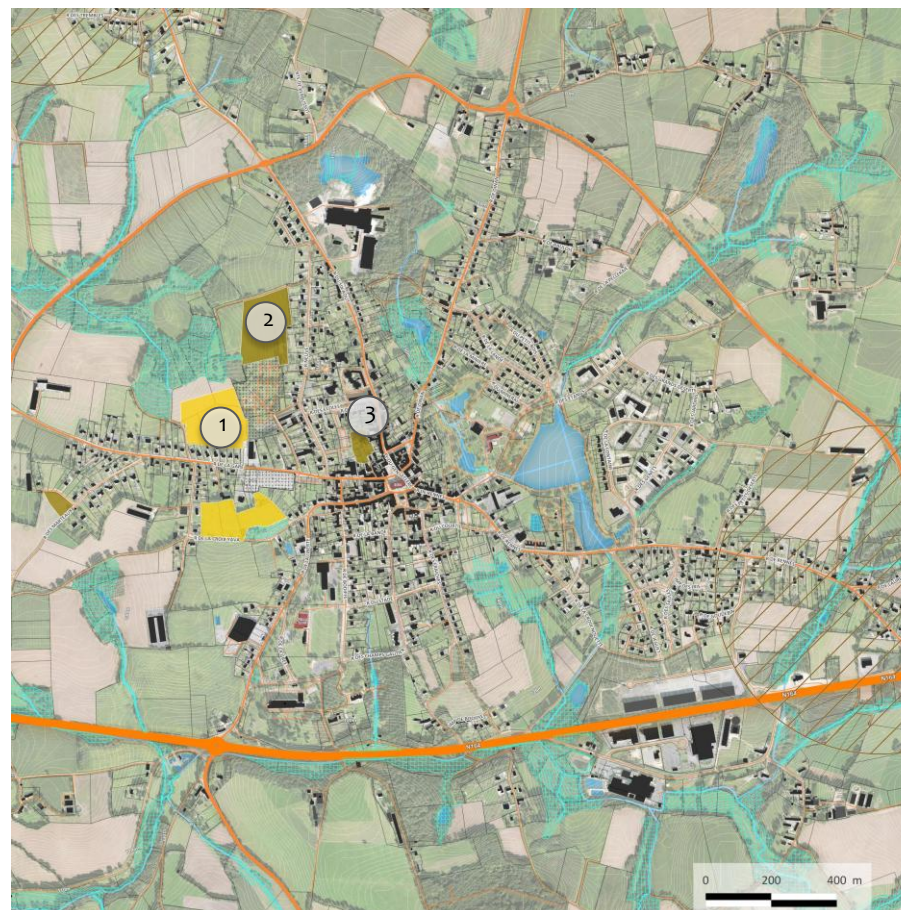
La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. La zone la plus proche de la RN est le secteur 1, à plus de 900 m. Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune, et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation. La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial.

Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg. Les secteurs se situent dans la matrice agrobocagère, et le secteur 2 fait partie d'une unité de forte connectivité. Les secteurs 1 et 2 sont localisés en amont d'une zone humide. Seul un espace faible de cette zone jouxte la limite Ouest du secteur 2.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Non
3	Interstice dans le tissu	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=> Secteur(s) N° : 1, 2 et 3
Compte tenu de sa localisation au cœur du centre-bourg, le secteur 3 est davantage destiné, a priori, à l'implantation de formes urbaines plus denses (individuel groupé, voire petit collectif) et de logements de statut locatif.	
> Offre de logement et forme urbaine :	
Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plémet a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).	
Secteur 1 et 2	
La vocation des secteurs 1 et 2 est essentiellement d'accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. La réalisation de formes d'habitat plus dense, notamment de statut locatif social, n'est cependant pas à exclure.	
Secteur 3	
Outre l'implantation de logements individuels en accession à la propriété, le secteur 3 est propice à l'accueil d'opérations plus denses (individuel groupé, voire petit collectif) ainsi que de logements locatifs sociaux.	
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>	

14

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

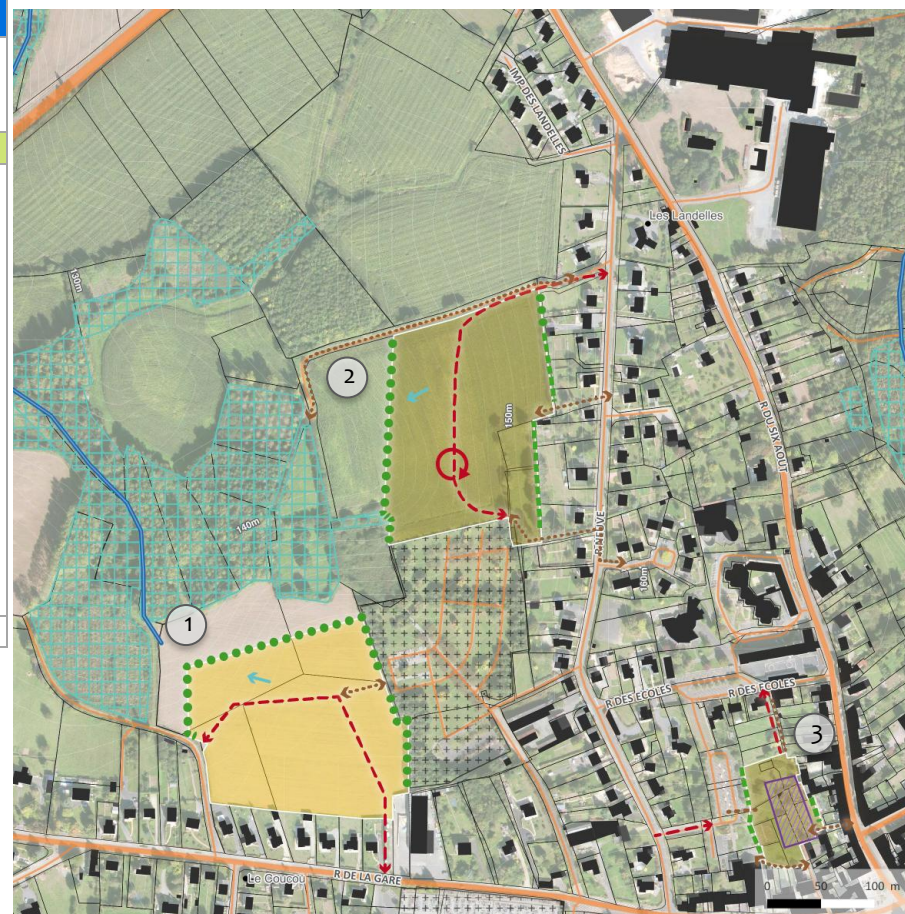
En retrait de la rue de la Gare, le secteur 1 est aujourd'hui partiellement enclavé. Une nouvelle voie mixte interne, depuis la voie communale à l'Ouest, est alors nécessaire pour desservir les nouveaux logements. Cette nouvelle voie rejoindra directement la rue de la Gare, au Sud-Est du secteur. En parallèle, une nouvelle liaison douce sera créée en direction du cimetière communal, à l'Est. Le projet veillera au respect des marges de recul en vigueur concernant l'implantation du bâti par rapport aux routes départementales.

Secteur 2

Un nouvel axe Nord-Sud desservira le secteur 2, en reliant deux voies communales. Cette nouvelle voie sera aussi bien praticable par les voitures, que par les piétons et cycles, afin de compléter le maillage de liaisons douces existant, permettant notamment un accès à la zone humide et boisée, à l'Ouest. L'accès se fera par la rue Neuve et / ou la Cité des Landelles plus au Nord ; ce dernier pouvant en outre constituer un accès d'autant plus pertinent si dans le long terme le site du projet était amené à se développer vers le Nord (au-delà de l'échéance du présent PLUI).

PLUI H LOUDEAC COMMUNAUTE > Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Secteur 3

Situé en cœur d'îlot, le secteur 3 sera desservi par de nouvelles voies depuis les rues environnantes : rue Neuve à l'Ouest, rue des Ecoles au Nord. Elles permettront un accès au parking existant et donc aux nouveaux logements. Des cheminements piétons et cycles, bénéficiant d'un aménagement sécurisé (proximité d'écoles), permettront de rejoindre la rue du 6 août, à l'Est, et la rue de la Gare, au Sud. En plein centre-ville, le bâti sera plus dense que sur les autres secteurs étudiés.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies bocagères existantes seront préservées (comme au sein du secteur 2 par exemple), et de nouvelles pourront être créées en limite de site afin de marquer la séparation entre les espaces résidentiels et agricoles, et améliorer l'intégration paysagère du projet.

Fonctionnement environnemental

Le règlement définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite.

Les projets seront conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et/ou le maintien de surfaces perméables.

Secteur 1

Ce secteur dispose d'un potentiel important du point de vue des connexions biologiques car il se situe dans un contexte environnant alliant la présence de zones humides et boisées. Toutefois, il n'y a pas aujourd'hui de maillage interne à la parcelle. Le cimetière qui jouxte la parcelle à l'Est peut constituer également un intérêt du fait des plantations en petites unités, qui y sont présentes en limite avec le secteur.

De ce fait, les plantations prévues en périphérie du site seront importantes pour assurer une transition naturelle avec la zone humide boisée. La haie située à l'Est en limite du cimetière, devrait faire l'objet d'un regarnissage, afin d'obtenir une qualité biologique suffisante pour l'accueil de petite faune. Il serait nécessaire que le projet intègre d'autres plantations internes à la parcelle, pour renforcer le maillage bocager et mieux gérer les ruissellements sur la zone.

Concernant la gestion des eaux pluviales, ce secteur est orienté topographiquement vers la zone humide Nord-Ouest. Par conséquent, les dispositifs mis en place devront éviter toute pollution ou drainage de la zone humide en aval. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur, en les répartissant au fil de la pente.

Secteur 2

Le contexte bocager est peu dense sur ce secteur, bien qu'une haie soit déjà présente en limite Sud-Est. Les conservations et plantations proposées vont permettre d'améliorer la connectivité des haies sur le site. Cette plantation sera couplée avec des dispositifs de rétention des eaux pluviales (noues). Les dispositifs mis en place devront éviter toute pollution ou drainage de la zone humide en aval. Dans tous les cas une haie, voire un espace vert tampon, devra être prévu en limite Sud Est du secteur 2 afin d'organiser une transition naturelle avec la zone humide boisée.

PLÉMET : OAP 2 – Croix Hyava et Les Marteaux

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	1,3	0,2

A l'Ouest du centre-bourg de Plémet 2 autres secteurs de projet ont été identifiés. Ils constituent des extensions du tissu urbain existant.

Le secteur 1, le plus proche du bourg (site de la Croix Hyava), est borné au Sud par la rue de la Liberté, où est aménagé un chemin réservé aux cycles et aux piétons. Sa position en promontoire permet le dégagement de vues sur le centre-ville, et plus particulièrement sur l'Eglise de Plémet. Le secteur 2, à l'extrémité Ouest du bourg, est accolé à la fois à l'impasse et à la rue des Marteaux. Il se situe dans le prolongement d'un tissu résidentiel peu dense.

Contexte environnemental

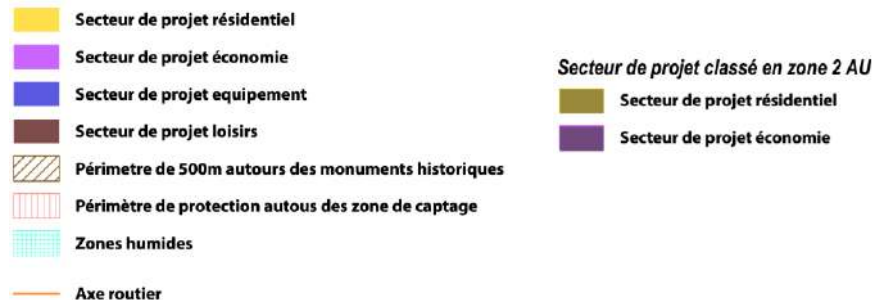
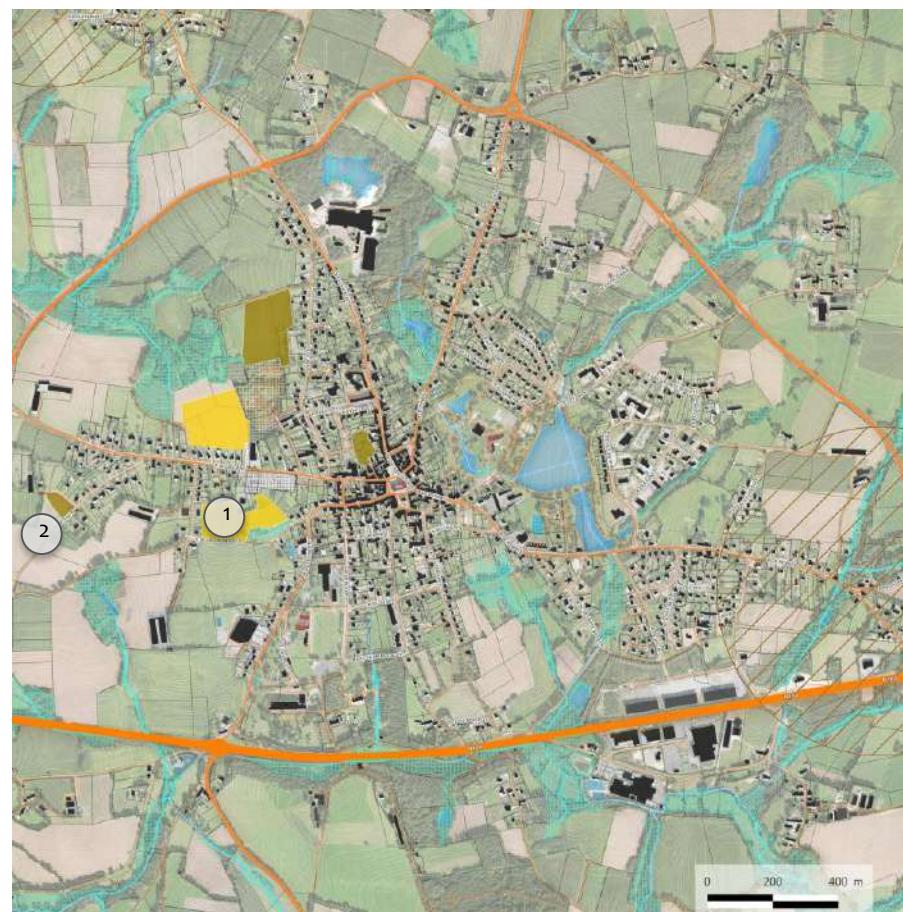
La ville de Plémet s'est développée immédiatement au Nord de la RN164, à l'Ouest de la vallée du Lié. La zone la plus proche de la RN est le secteur 5, à plus de 200 m. Le Périmètre de Protection de Captage de Pont Querra se trouve sur la partie Ouest de la commune et ne concerne aucun des secteurs d'urbanisation. Le Lié fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de la commune, en amont du bourg. Le Lié est également inondable pour les crues centennales, toutefois, la zone d'expansion des crues ne s'étend pas au-delà de la vallée, à plus de 800 m du bourg.

La commune de Plémet dispose d'un schéma pluvial. Le secteur 1 jouxte une zone humide (qui est au contact de zones urbanisées existantes), sans toutefois interférer sur son périmètre. Ils se situe aussi dans la matrice agrobocagère et présentent un maillage bocager résiduel. Le secteur 2 est actuellement dépourvu de haies, même s'il s'intègre dans la matrice agrobocagère (maillage plus dense à l'Ouest du site). Le site accuse une légère pente au Nord-Ouest, en direction d'une zone humide, plus en aval.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Culture	Non

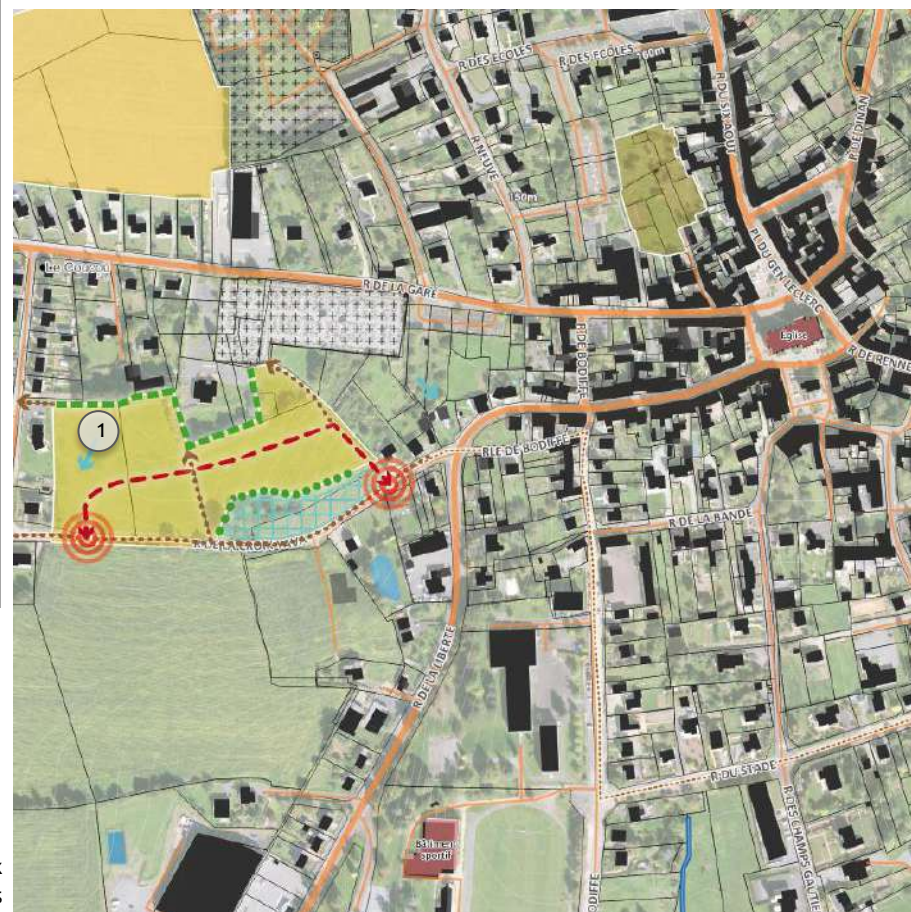
Contexte et situation de l'OAP



2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=> Secteur(s) N° : 1 et 2
Compte tenu de sa localisation à proximité du centre-bourg, le secteur 1 est davantage destiné, a priori, à l'implantation de formes urbaines plus denses (individuel groupé notamment) et de logements de statut locatif.	
> Offre de logement et forme urbaine :	
Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plémet a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).	
Secteur 1	
Outre l'implantation de logements individuels en accession à la propriété, ce secteur est propice à l'accueil d'opérations plus denses (individuel groupé notamment) ainsi que de logements locatifs sociaux.	
Secteur 2	
La superficie du secteur 2 et son implantation le destinent, a priori, à l'accueil de logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.	
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :	
	14

Schéma d'aménagement du secteur 1



3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Une nouvelle trame mixte sera créée depuis la rue de la Liberté pour la desserte des nouveaux logements. Les accès seront sécurisés pour permettre la coexistence des différentes mobilités et renforcer le maillage des liaisons douces. De nouveaux cheminements seront d'ailleurs valorisés, vers le cimetière au Nord et les lotissements existants. Ils seront préférentiellement aménagés de manière à permettre aux promeneurs de profiter de vues ouvertes vers la campagne au Sud, et l'Eglise de Plémet. L'implantation des logements se fera en tenant compte des courbes de niveau, afin qu'ils bénéficient de perspectives ouvertes et d'un ensoleillement optimal.

Secteur 2

Bénéficiant d'ores-et-déjà d'une bonne desserte, aucune création de voie ne sera nécessaire pour accéder aux nouveaux logements. Les accès s'effectueront donc directement de la rue et de l'impasse des Marteaux.



Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

La position en promontoire du secteur constitue un réel atout pour le projet : les aménagements devront alors être réalisés en veillant à la conservation de vues dégagées vers la campagne environnante et à la préservation du maillage bocager existant. De nouvelles haies pourront par ailleurs être créées afin de permettre une transition douce entre les espaces bâtis et les espaces agricoles environnants.

Secteur 2

Le site n'étant pas pourvu de haies, la création de nouveaux talus seraient pertinentes, notamment en limite de parcelle, afin de marquer les limites séparatives avec les espaces agricoles environnants.

Fonctionnement environnemental

Le règlement pluvial en vigueur définit un coefficient d'imperméabilisation maximal et un débit de fuite maximal, fixé pour rappel à 3 l/s/ha. Compte tenu des enjeux de gestion des ruissellements, le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et/ou le maintien de surfaces perméables.

En cas de mise en place de bassins de rétention ceux-ci pourraient être couplés avec l'aménagement d'espaces publics conviviaux pour un cadre paysager de qualité.

Secteur 1

Ce secteur dispose d'un potentiel à développer du point de vue des connexions biologiques car une zone humide se trouve à proximité. Toutefois, il n'y a pas aujourd'hui de maillage bocager interne aux parcelles. Les haies existantes devront alors être conservées et renforcées. Il serait également nécessaire que le projet intègre d'autres plantations internes à chaque parcelle, pour renforcer le maillage bocager et mieux gérer les ruissellements sur la zone. Aucun rejet ne devra se faire directement dans la zone humide.

Secteur 2

Le règlement pluvial en vigueur définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux du fait de sa surface, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchi de manière à éviter les débordements vers la zone humide existante en aval : la création d'une haie en limite Sud du secteur contribuera à la maîtrise des ruissellements. Des techniques de rétention à la parcelle seraient ici pertinentes.



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

PLÉMET : OAP 3 – LA FERRIERE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,59

Le secteur de projet 1 s'inscrit en continuité du centre-bourg de la Ferrière et contribue à le renforcer (le centre est peu dense). Il s'ouvre à l'Est sur des espaces agricoles.

Il est inclus dans le périmètre des 500 mètres autour du monument historique inscrit portant sur l'église de La Ferrière.

Contexte environnemental

La commune de La Ferrière se situe dans la vallée du Lié. Le Lié fait d'ailleurs l'objet d'un classement en ZNIEFF de type I, pour son cours situé sur la partie Nord de La Prénessaye.

Le secteur de projet se situe dans la matrice agrobocagère. Une zone humide est identifiée à proximité, au Sud.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel du bourg et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de La Ferrière. Compte tenu de sa localisation, il est principalement destiné à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

A partir du chemin Saint Laurent, une nouvelle trame desservira le secteur de projet en interne. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la D120 (rue Jhéan Crès) pour la desserte du secteur de projet. Le projet prévoira les espaces de retournement nécessaires ainsi qu'un accès au secteur de projet en mode doux depuis la rue Jhéan Crès". Un cheminement réservé aux piétons et aux cycles sera créé afin de relier le lavoir existant au Sud-Est de la parcelle à l'Eglise communale.

Intégration urbaine et paysagère

A l'Est et au Sud-Est du secteur, un espace vert tampon sera créé en limite de la zone humide bordant le site pour une transition paysagère douce qui contribue en outre à la maîtrise des ruissèlements.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plu neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Les plantations prévues en lisière, et parallèlement aux courbes de niveau permettront de regagner en biodiversité et de limiter le ruissellement en vue de la préservation de la zone humide à l'Est. Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas avoir d'impact sur les zones bâties en aval, situées sur la rue principale. Il conviendra donc de vérifier la capacité du réseau pluvial, afin d'éviter tout débordement en zone résidentielle pour les pluies importantes (20 à 50 ans).

Schéma d'aménagement



PLÉMET : OAP – ZAE ouest

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	3,9

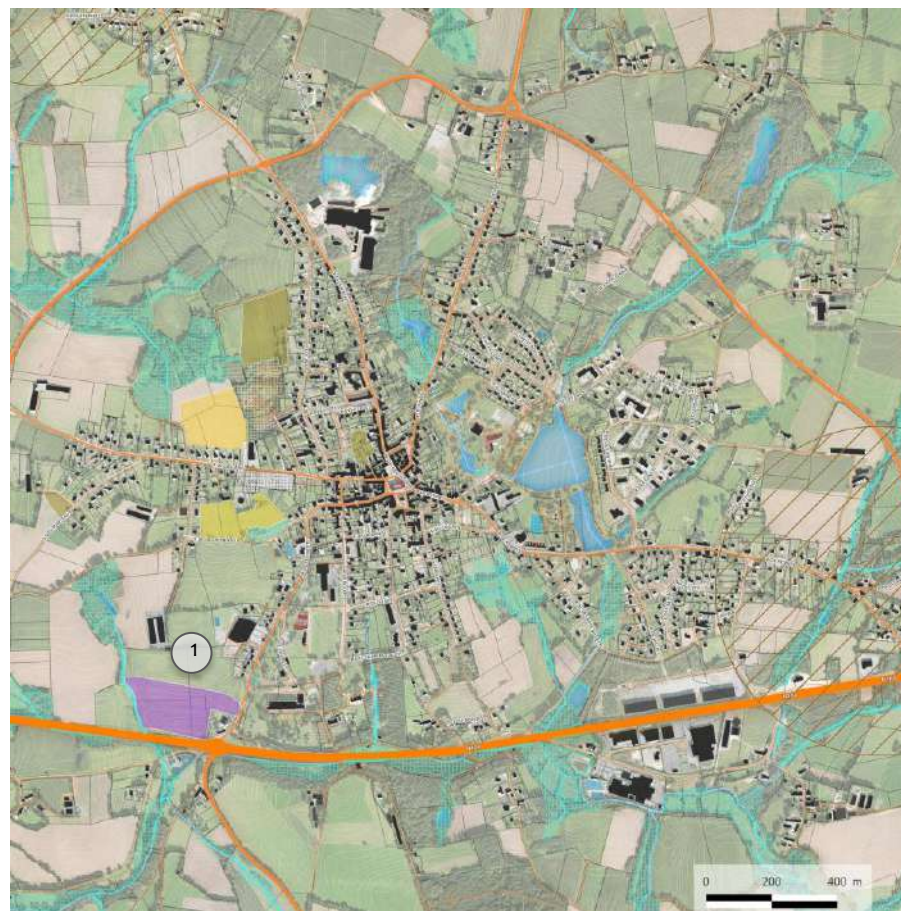
Le secteur de projet consiste en la création d'un parc d'activité s'organisant autour du projet d'aménagement de la N164 : échangeur ouest de Plémet et son raccordement à la rue de la Liberté menant au centre-bourg. Il tient donc compte de ce projet et utilise ainsi l'espace interstitiel encadré par la N164 et les nouvelles infrastructures associées qui seront créées (échangeur et raccordement vers le bourg) : cf. illustration ci-dessous du projet d'aménagement de la N164. Le secteur de projet prolonge l'enveloppe urbaine du bourg vers le sud ouest, en continuité d'un secteur d'équipement (accueillant notamment la gendarmerie et l'hôpital Pennker) et du tissu urbain mixte (commerce, habitations).



Contexte environnemental

Le secteur de projet s'inscrit dans la trame culturelle (sans réseau bocager constitué) qui sera fortement fragmentée par les aménagements associés au projet de N164 (rupture, terrassement...). En limite ouest du secteur, il existe un cours d'eau et quelques zones humides riveraines de très faible superficie (étude d'impact du projet de N164). Le périmètre du secteur de projet a été délimité pour ne pas interférer avec ce cours d'eau sur lequel le projet de N164 prévoit des aménagements hydrauliques. Le secteur de projet n'interfère pas non plus avec d'autres cours d'eau ou zone humide, un périmètre de captage ou des espaces écologiques reconnus au niveau national ou européen (Znieff, natura 2000...).

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

La N 164 implique le respect des mesures acoustiques, ainsi qu'un recul du bâti de 100 m en dehors des espaces déjà urbanisés, sauf dérogations prévues dans le cadre de l'amendement Dupont relatif aux entrées de villes (Loi Barnier). Cette bande de 100 m concerne la moitié Sud du secteur de projet (bordant la nationale). La présente OAP du secteur de projet (en tant que nouvelle urbanisation) intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, permettant d'abaisser ce recul de 100 m à 50 m selon les exigences fixées par la Loi Barnier.

Plémet détient un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur de projet à pour vocation l'accueil de nouvelles activités économiques (industrielles, artisanales, ...).

3. Principes d'aménagement

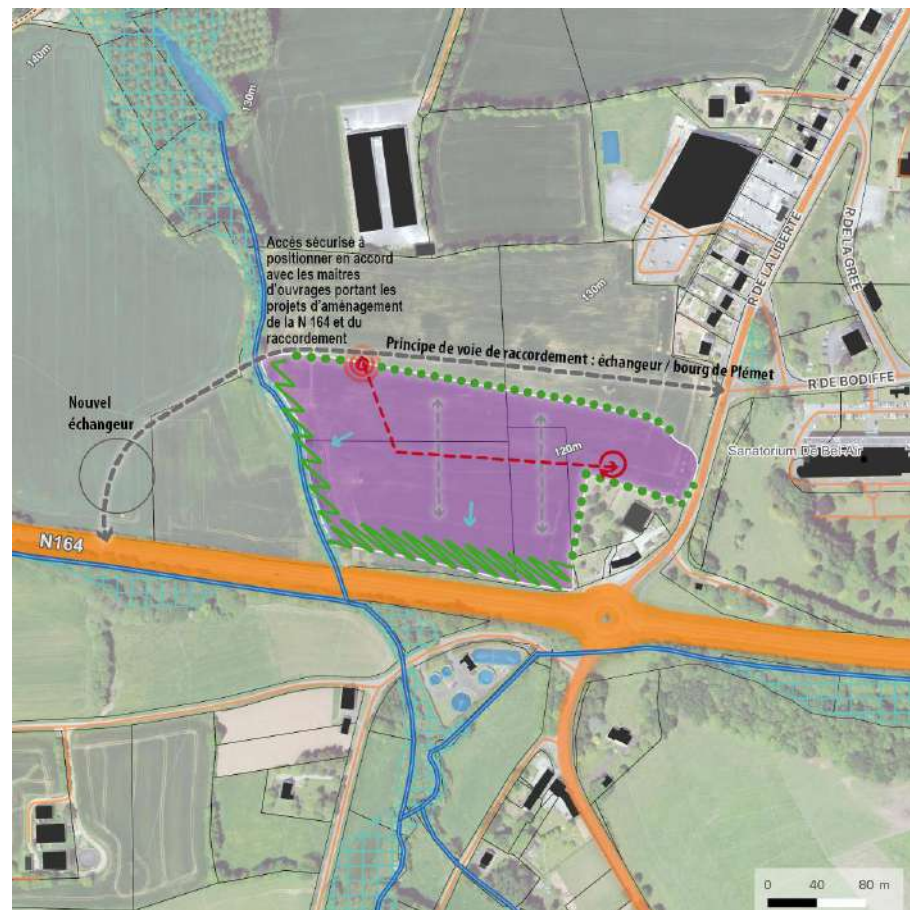
Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès au secteur de projet sera positionné en accord avec les maîtres d'ouvrages portant les aménagements de la N164 et de la voie de raccordement à l'échangeur ouest afin d'assurer la cohérence des configurations viaires et de garantir des circulations fluides et sécurisées. Cet accès sera ainsi organisé au Nord Ouest du secteur de projet pour se greffer en cohérence avec l'aménagement du giratoire (échangeur) et de la voie de raccordement menant au bourg de Plémet dans le cadre de la mise à 2x2 voies de la RN164. Cela permettra aussi d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux locaux et des espaces de compensation environnementale prévus par les aménagements de la RN 164. La configuration interne au secteur de projet en termes de voirie et de stationnement devra garantir l'absence de toute remontée de file sur les 2 axes routiers précités. En relai de la voirie principale (assortie d'espaces de retournement), des voiries secondaires pourront être prévues pour desservir le secteur en interne. Les tracés et gabarits de ces nouvelles voies seront adaptés aux besoins des entreprises et des espaces de stationnement mutualisé seront favorisés. L'ensemble de la trame viaire tiendra compte de la topographie afin de réduire les besoins d'exhaussement / affouillement du sol. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la N 164 pour la desserte du site.

Intégration urbaine et paysagère

Le bâti observera une marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la N164 (Loi Barnier). Afin de limiter les nuisances (bruit et pollution) provenant de la nationale, la profondeur de cette

Schéma d'aménagement



marge de recul depuis la RN 164 (50 m) sera traitée en espace tampon principalement engazonné et planté de haies ou végétation haute. Pourront y être admises des circulations et stationnements dans la mesure où leur effet visuel est atténué par des plantations arbustives. Les normes qui s'imposent pour l'isolation acoustique du bâti seront respectées.

La composition urbaine recherchera une orientation de la première ligne bâtie (faisant face à la N164) parallèle à la nationale. Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la N164 feront alors l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec l'espace tampon prévu (cf. ci-avant). Des arbres de haut jet seront plantés en fonction de l'implantation des bâtiments pour à terme valoriser l'effet monumental de ces arbres, souligner l'ambiance arborée du paysage environnant tout en gardant la transparence sur les façades des bâtiments qui feront l'objet du plus grand soin quant à leur aspect.

Le traitement architectural du bâti favorisera les volumes de bâti simples et recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes. Il privilégiera un nombre limité de combinaisons de couleurs et de matériaux (par exemple trois matériaux ou couleurs selon le principe : une couleur principale plus une ou deux d'accent) afin d'obtenir des bâtiments sobres et élégants à l'impact visuel limité. Les espaces d'entreposage ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçu depuis la N164. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la nationale.

Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés.

Fonctionnement environnemental

En complément des objectifs pour la qualité urbaine et paysagère, un espace vert tampon sera organisé sur une bande d'environ 10/15m bordant la limite ouest du secteur de projet afin d'organiser une transition la plus naturelle possible avec le cours d'eau et ses corridors naturels riverains (préservation de la ripisylve etc.). En effet, l'objectif est d'articuler les aménagements du secteur de projet avec ceux prévus dans le cadre du projet N164 afin de contribuer à la fonctionnalité du cours d'eau (bordant le site à l'ouest) et de limiter les facteurs de pressions sur lui. Cet espace tampon pourra être associé à des dispositifs d'hydraulique douce, dès lors que la maîtrise des débits et pollutions est assurée.

La mise en place de haies nouvelles sera favorisée pour accompagner l'insertion paysagère du projet, notamment en limite nord du secteur ainsi qu'au sein du secteur dans une logique de trame verte urbaine.

Les projets limiteront les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein du parc d'activité. Cette dernière pourrait servir d'appui à une stratégie de gestion des eaux pluviales par hydraulique douce. A l'échelle du site, la régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié à la N164 et à la voie de raccordement à l'échangeur. Ils devront empêcher tout risque de débordement sur ces axes routiers, et ni aggraver ceux du cours d'eau (bordant le site à l'ouest). Ils devront éviter toute pollution de ce cours d'eau.

PLUMIEUX : OAP 1 – Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	0,32	1,56	0,68

Le parti urbain de la commune vise à renforcer le centre-bourg à l'appui de projets de qualité.

Ainsi, les secteurs de projet 1 et 3 se situent en prolongement direct du centre-bourg, et contribuent à le renforcer. Le secteur 2 jouxte le cimetière communal au Sud-Ouest. Le secteur 3 s'inscrit dans un redent de l'enveloppe urbaine (enclave du tissu urbain) et mobilise des parcelles en lanières occupées par des jardins, directement à l'arrière du centre-bourg.

Le secteur 2, au Sud-Est du centre-bourg, se situe entre la rue du Porhoët et la rue des Flories. Il s'inscrit dans un environnement urbain principalement résidentiel (lotissement du Moulin au Sud) et peu dense.

La croix du cimetière, monument historique classé, a fait l'objet d'un périmètre de protection adapté dans lequel le secteur de projet 1 est inclus.

Contexte environnemental

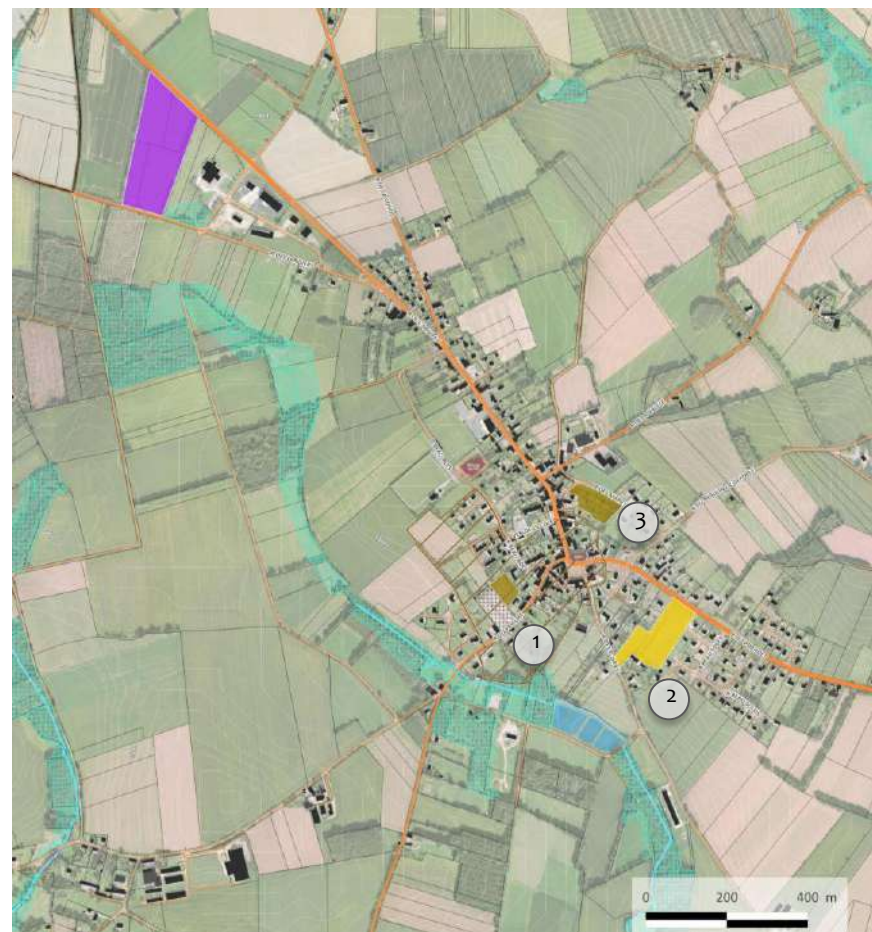
Plumieux est localisé sur 2 bassins versants principaux : le bassin du Lié et le bassin du Ninian. La commune dispose d'un schéma pluvial. Tous les secteurs se situent dans la matrice culturale.

Le secteur 1 se trouve à environ 100 m d'une zone humide recensée au Sud-Ouest, dont il est cependant séparé par le cimetière et des espaces urbanisés existants.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Culture	Non
3	Jardins	Oui, mais le périmètre sanitaire du bâtiment agricole situé au Nord-Ouest du secteur, rue de la Vallée, vient border la limite Nord-Ouest du secteur

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs

- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

- Secteur de projet classé en zone 2 AU
- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2 et 3
> Offre de logement et forme urbaine :		
Les secteurs 1, 2 et 3 sont destinés à accueillir majoritairement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de petits logements sera plus particulièrement recherchée dans le secteur 3, compte tenu de son hyper proximité au centre-bourg.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		13

Secteur(s) à vocation loisirs	=>	Secteur(s) N° : 4
Il est destiné à la pratique d'activités de loisirs liées à la qualité de l'environnement naturel et paysager		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès au secteur se fera depuis la rue du Prieuré (RD66), le long du cimetière communal. L'aménagement de ce point d'accès à la RD 66 répondra aux exigences de sécurité et prévoira les triangles de visibilité qui seraient nécessaires compte tenu de la présence du mur du cimetière et de l'habitation voisine (à la charge du projet d'aménagement). Un cheminement piéton/cycles sera aménagé en parallèle de la nouvelle voie mixte. L'intersection avec la RD66 devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

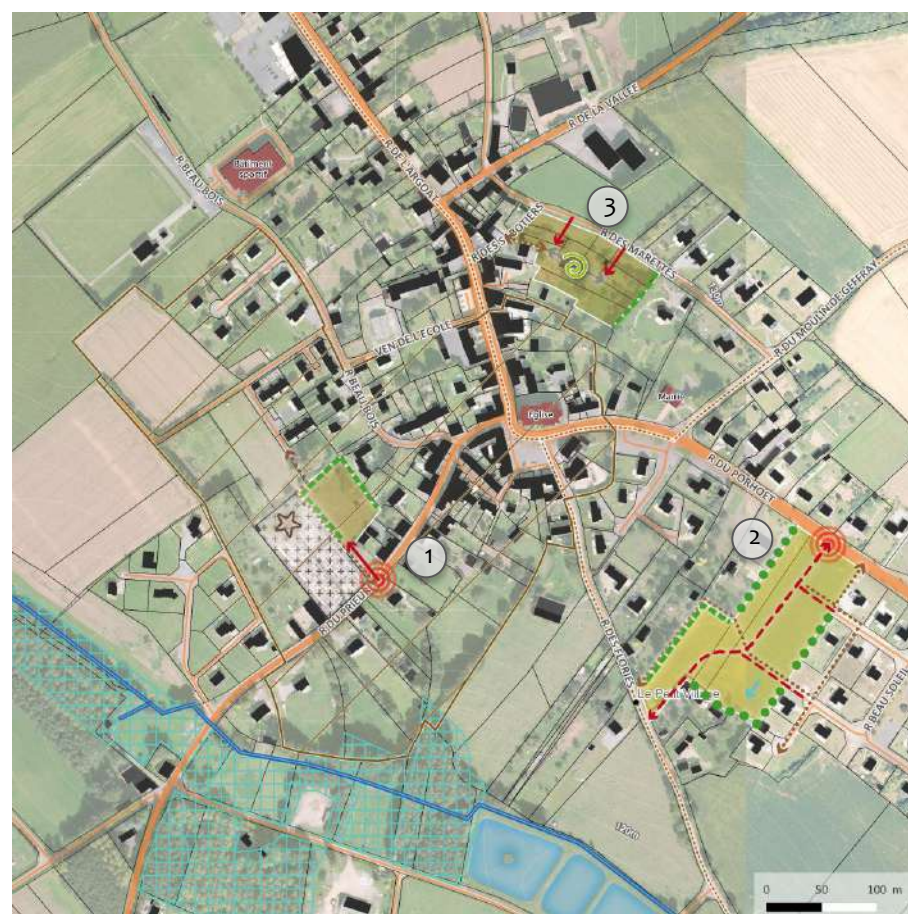
Secteur 2

Un nouveau maillage viaire, hiérarchisé, sera organisé au sein de ce secteur, permettant de nouvelles connexions entre les rues du Porhoët et des Flories. Il s'accompagnera de nouvelles liaisons douces. L'accès depuis la RD66 (rue du Porhoët) devra faire l'objet d'un traitement soigné, pour des questions de sécurité et de lisibilité. Dans ce cadre, l'aménagement de cet accès prévoira les triangles de visibilité qui seraient nécessaires (à la charge du projet d'aménagement). Par ailleurs, aucun accès individuel ne pourra se faire directement depuis la rue du Porhoët.

Secteur 3

L'accès se fera par la rue des Marrettes. La configuration du site est propice à un aménagement cherchant à limiter la place de la voirie, via par exemple, des accès relayés par une voirie secondaire. Cela d'autant plus si le projet accueillait une offre en petits logements, et/ou logements groupés. Cette trame viaire sera précisée et adaptée au projet en fonction des besoins opérationnels. En outre, un espace public associé à un verger conservatoire pourrait

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

prendre place dans la composition urbaine et paysagère de ce projet. Une offre en itinéraires doux sera prévu pour rejoindre le centre-bourg, par exemple en s'appuyant sur l'impasse des Sabotiers.

Intégration urbaine et paysagère

L'aménagement des différents secteurs prendra en compte la préservation du bocage existant. De ce fait, les haies existantes seront conservées, et de nouvelles haies pourront être plantées dans l'objectif de préserver les continuités écologiques, gérer les ruissellements des eaux pluviales, marquer la limite entre sphère privée et espaces publics.

Le périmètre de protection adapté pour la croix du cimetière prend appui sur des éléments naturels pour gérer la co-visibilité. De ce fait, les haies existantes au sein du secteur 1 devront être prises en compte dans la gestion de la relation avec le monument historique classé.

Fonctionnement environnemental et agricole

Le règlement pluvial en vigueur définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Secteurs 1

Ce secteur est intéressant du point de vue des connexions biologiques, car il y subsiste quelques éléments de maillage bocager de qualité. De ce fait, les plantations déjà prévues en périphérie du site seront essentielles pour maintenir cette connectivité.

Concernant la gestion des eaux pluviales, une rétention à la parcelle ou des techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées au vu de la taille du secteur.

Secteur 2

Ce secteur s'inscrit dans un bocage dégradé où subsistent de beaux arbres et tronçons de haies. Ces éléments devront être préservés dans le projet et notamment les beaux arbres présents en cœur de parcelle. Des plantations de haies permettront d'obtenir un maillage plus cohérent autour du site, en même temps qu'un isolement vis-à-vis du bâti existant.

Secteur 3

Ce secteur détient une haie et quelques arbres isolés de qualité. La préservation de la haie existante contribuera ainsi à maintenir une connectivité biologique au cœur de l'îlot urbain (délimité par les Rue de l'Argoat, du Moulin de Geffray, des Marettes, des Sabotiers. Les arbres isolés en cœur de parcelles mériteraient d'être intégrés au parti paysager du projet, dans la mesure du possible.

L'interférence du périmètre sanitaire sur le secteur 3 se limite à la frange Nord-Ouest, qui est une portion du secteur à préserver en jardins en arrière des habitats à créer sur cette partie de ce secteur de projet, permettant ainsi de gérer le rapport entre le bâti agricole et le secteur de projet.

PLUMIEUX : OAP 2 – ZA La Cohue

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	3,7

La zone d'activités La Cohue se situe au Nord-Ouest de Plumieux, entre la RD14, menant à La Chèze, et la rue des Landiers.

Le secteur de projet consiste en une extension de la zone d'activité existante.

Contexte environnemental

Plumieux est localisé sur 2 bassins versants principaux : le bassin du Lié et le bassin du Ninian. La commune dispose d'un schéma pluvial.

Ce secteur se situe dans la matrice culturale, à proximité immédiate d'une petite zone humide recensée à l'angle Sud-Est du site, et à 100 m d'une autre zone au Sud (dont il est séparé par des espaces agricole, mais aussi par la rue des Landiers qui crée une rupture).

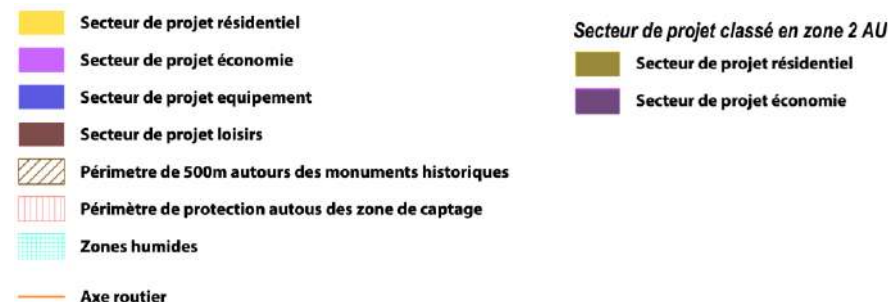
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

L'extension de la zone artisanale a vocation à accueillir de nouvelles entreprises (industrielles, artisanales...). La proximité de la RD14 constitue un atout pour les futures activités, facilement accessibles.

Contexte et situation de l'OAP



3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle voie sera créée afin de desservir les nouvelles activités économiques. Elle partira de la VC4 (rue des Landiers) au Sud, et se terminera en impasse. Les accès depuis la route départementale ne seront en effet pas autorisés. Le tracé de la trame n'a ici qu'une valeur indicative. Il pourra être modifié en fonction des activités implantées (taille des locaux) et des besoins fonctionnels pour les entreprises à accueillir.

Les constructions ne pourront pas être implantées à moins de 25 mètres de la RD14.

Intégration urbaine et paysagère

Le projet devra veiller à conserver le maillage bocager existant, afin de permettre une bonne intégration paysagère du projet, ne pas rompre les continuités écologiques existantes et préserver les activités des nuisances en provenance de la route départementale. Des plantations pourront ainsi être envisagées au sein même du site, servant dans le même temps à structurer les parcelles.

Fonctionnement environnemental

Le règlement pluvial en vigueur définit un coefficient d'imperméabilisation maximal, et un débit de fuite.

Le secteur présente un maillage bocager résiduel en périphérie qui sera maintenu. Toutefois, celui-ci est assez peu qualitatif. Toutes les haies sauf celle située au Nord devront donc faire l'objet d'une regarnissage par des plantations ponctuelles pour en améliorer la qualité, tant biologique que paysagère.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne pourra se faire en direction de la zone humide qui touche le point bas du site (au Sud-Est). Celle-ci devra être préservée de tout impact (drainage, pollutions...). A cet effet, quelques plantations de haies internes à la zone auraient un impact positif sur les ruissellements. Elles seront à prévoir dans le cadre du projet.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

ST-ÉTIENNE-DU-GUÉ-DE-L'ISLE : OAP 1 – Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,73	0,68

Les 2 secteurs de projets sont en prolongement direct du centre-bourg et ils contribuent à le renforcer. Ils ont vocation ensemble à mettre en œuvre un projet global et cohérent dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Secteur 1

Ce secteur en dent creuse mobilise des terrains en arrière plan de la Mairie et des 2 rues principales du bourg (avenue des Merisiers, Impasse de la Mairie). Il s'ouvre à l'Est sur des espaces agricoles.

Secteur 2

Il prolonge le secteur 1 en façade de l'avenue des Merisiers

Les deux secteurs de projet s'inscrivent dans le périmètre des 500 mètres autour de deux monuments historiques inscrits, la croix du cimetière située avenue des Merisiers et la porte du mur Sud de l'église.

Contexte environnemental

La commune de Saint-Étienne-du-Gué-de-L'Isle se trouve immédiatement à l'Est du Lié. La zone inondable du Lié concerne donc la partie Ouest de la commune, mais ne s'étend sur aucun des secteurs étudiés ici.

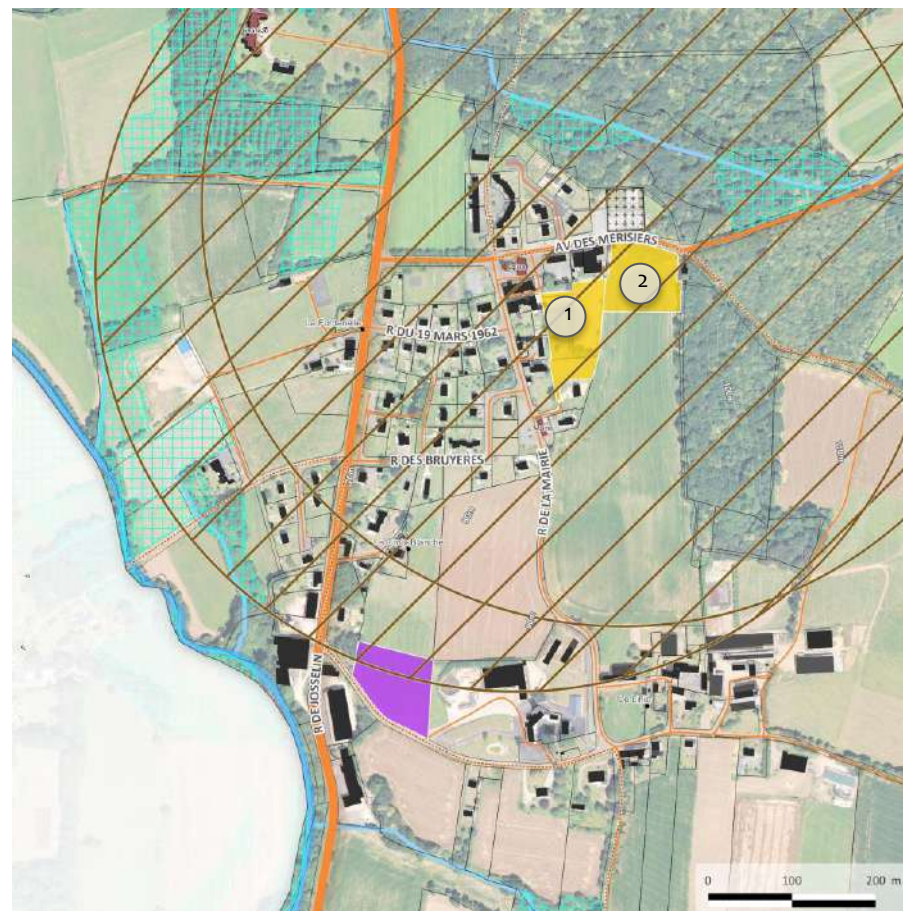
Les 2 secteurs concernés sont inclus dans la matrice culturelle : la présence de haie se limite à un linéaire relictuel dans le secteur 1.

Le secteur 2 se situe en lisière d'un bois, à l'Est.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine :		
Les secteurs 1 et 2 sont destinés à accueillir majoritairement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		11

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteurs 1 et 2

Une nouvelle voie mixte interne sera créée. Cette voie principale rejoindra à terme la mairie l'avenue des Merisiers. Elle sera relayée par une trame viaire secondaire pour desservir les logements dans le secteur 2. Le projet définira le besoin de réserver un espace pour une deuxième voie secondaire dans le secteur 1, afin d'anticiper une éventuelle extension du secteur dans le long terme (au-delà de l'échéance du PLUI). L'accès par l'avenue des Merisiers fera l'objet d'un aménagement soigné et organisant une gestion sécurisée des flux.

Un espace de stationnement sera favorisé à l'entrée Sud du secteur 1, près de la Mairie. Il fera l'objet d'un aménagement soigné associant si possible un espace végétalisé / paysager pouvant jouer le rôle d'espace de convivialité.

Une offre en itinéraire doux sera organisée, en s'appuyant sur la trame viaire interne et en développant de nouveaux cheminements par exemple vers l'Eglise et l'espace tampon en bordure de la lisière forestière.

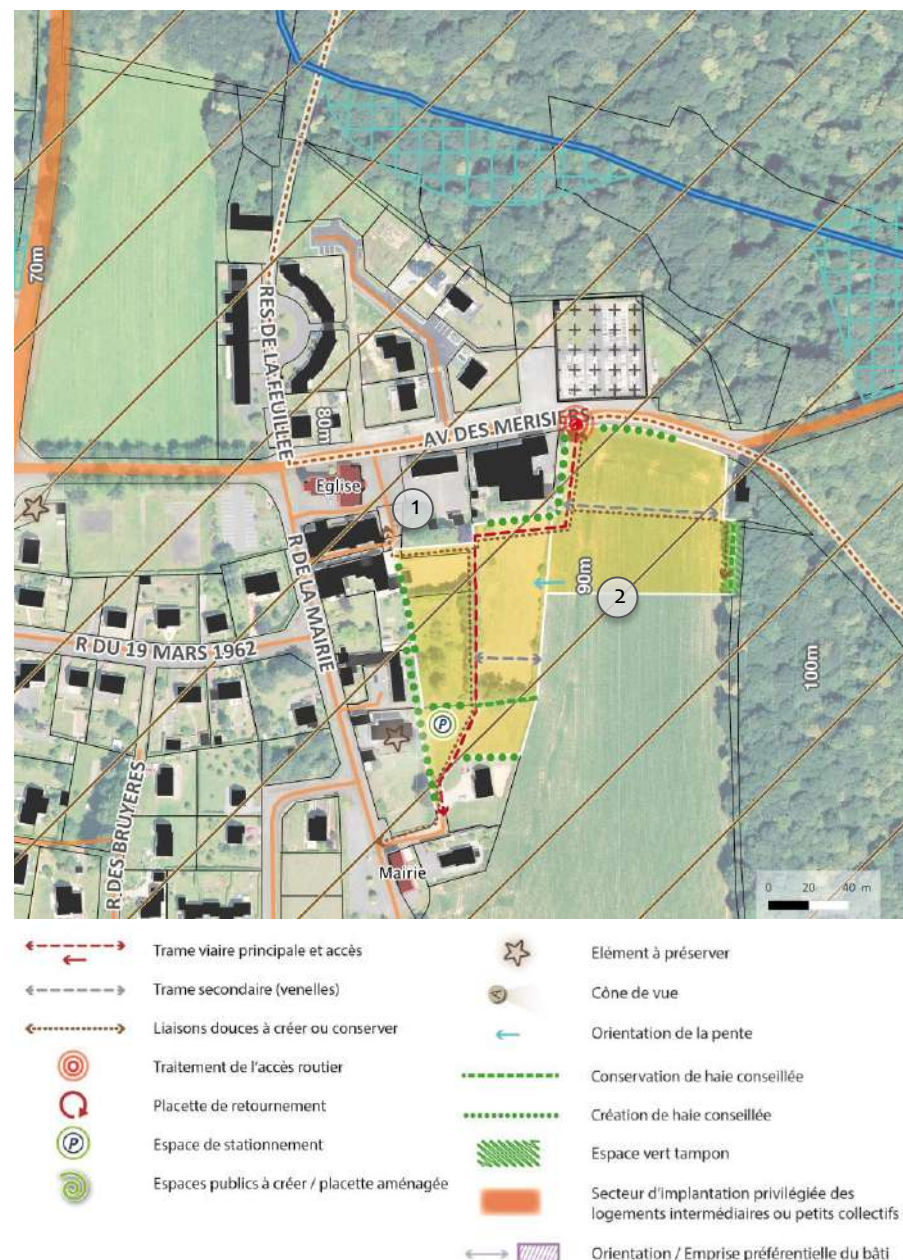
Intégration urbaine et paysagère

Secteurs 1 et 2

L'espace tampon prévu en limite Est du secteur 1 pourra être valorisé comme espace d'agrément (itinéraire doux, espace paysager...). La haie existante dans le cœur du secteur sera prise en compte dans le parti paysager de l'opération d'aménagement afin de la valoriser autant que le permettent la mise en œuvre de la trame viaire et des accès aux différents lots. Le projet cherchera ainsi, si possible, leur maintien (cela vise notamment la haie à préserver identifiée à l'illustration ci-contre). Si cette préservation n'est pas possible, le projet cherchera à accompagner la voirie d'un alignement d'arbres, d'une haie, ou d'un espace végétalisé.

La création d'une haie / alignement d'arbres sera favorisé notamment en limites Ouest et Sud du secteur 1 et ainsi qu'en limite Est du secteur 2.

Schéma d'aménagement



Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

La lisière forestière sera préservée. Un espace vert tampon sera organisé afin d'éviter une proximité trop rapprochée du bâti (prévention contre l'incendie) et de maintenir une respiration bénéficiant au fonctionnement écologique de la lisière.

Des haies internes supplémentaires pourront être créées, en lien avec les futures voiries ou les limites séparatives des lots afin de favoriser des connexions vertes entre le Bois à l'Est et le centre-bourg.

ST-ÉTIENNE-DU-GUÉ-DE-L'ISLE : OAP 2 – ZAE Sud

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,72

Le secteur de projet consiste en une extension de la zone d'activité existante (le Linio) localisée au Sud du centre-bourg. Il jouxte à l'Ouest et au Nord des activités déjà implantées (Breizh Algae School, garage...), et s'ouvre au Sud sur des parcelles agricoles. Quelques maisons individuelles bordent le site à l'Est. En retrait de la rue de Josselin (RD778), le site est desservi au Sud par une voie communale, doublée d'un cheminement piétons / cycles.

A proximité du Lié, qui coule à l'Ouest, le site accuse une pente prononcée sur sa partie Nord-Est.

Contexte environnemental

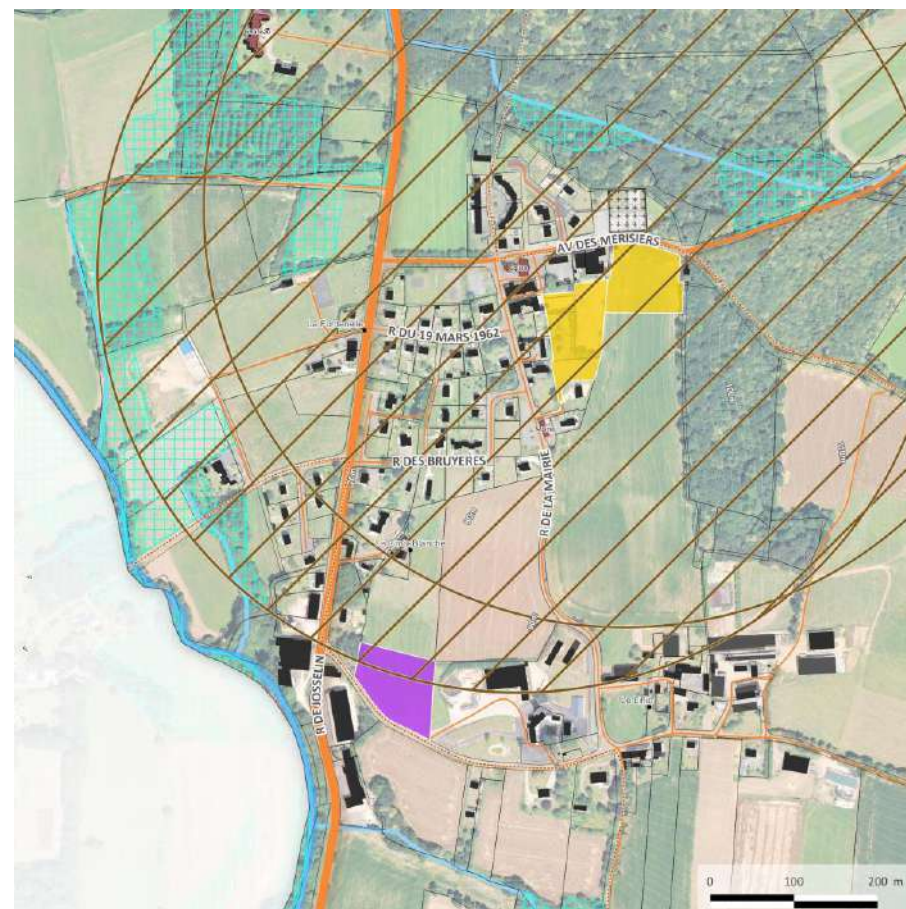
La commune de Saint-Étienne-du-Gué-de-L'Isle se trouve immédiatement à l'Est du Lié. La zone inondable du Lié concerne donc la partie Ouest de la commune, mais ne s'étend pas sur le secteur étudié ici.

Le secteur de projet est localisé sur des terrains cultivés, dans un interstice du tissu urbain. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité immédiate du secteur.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ce secteur de projet a pour vocation l'accueil de nouvelles entreprises (artisanat, industrie, tertiaire productif,...).

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle trame desservira le secteur, depuis la voie communale située au Sud. L'accès au site et le tracé de la voirie seront précisés et adaptés en fonctions des besoins fonctionnels pour les entreprises à accueillir (les tracés à l'illustration ci-contre sont indicatifs). La configuration du projet urbain privilégiera cependant les possibilités de mutualisation de cet accès avec celui existant qui dessert l'espace d'activité adjacent à l'Est. Elle privilégiera aussi un tracé de voie tenant compte de la topographie en évitant d'affronter la pente directement. La placette de retournement pourra s'accompagner d'un espace de stationnement mutualisé.

Intégration urbaine et paysagère

Un espace vert tampon sera mis en place en bordure de la voie communale pour à la fois à la fois doter le talus existant d'un aménagement paysager valorisant la zone, positionner le bâti en recul du talus et maîtriser les ruissellements. La topographie marquée des terrains, expose le secteur de projet vers le Sud. La mise en place d'une haie en limite Ouest du secteur contribuerait alors à améliorer l'insertion de la zone dans le grand paysage, et donnerait plus densité au bosquet implanté sur la parcelle limitrophe.

Fonctionnement environnemental

La mise en place d'une nouvelle haie en limite Nord du secteur contribuera à réduire les flux pluviaux des terrains cultivés en amont. La configuration de cette haie et de l'espace tampon prévu au sud pourrait servir d'appui à une stratégie de gestion des eaux pluviales par hydraulique douce. Cela pourrait impliquer la mise en place de dispositifs supplémentaires au sein du secteur (au fil de la pente).

Dans tous les cas, le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits (éventuellement organisées par des dispositifs mutualisés avec l'espace d'activité existant à l'Ouest) devront empêcher tout débordement sur la voie communale en contre bas, et toute pollution du cours d'eau en aval.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

ESPACE DE VIE DE PLOUGUENAST-LANGAST

PLOUGUENAST-LANGAST : OAP 1 – Bourg de Langast

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3
Surface, en ha	0,82	0,45	1,16

Les secteurs de projets visent à renforcer le centre-bourg tout en configurant autour de lui une lisière urbaine lisible. Ainsi, en prolongement du centre-bourg, côté Ouest, les secteurs 1 et 2, contigus, s'insèrent entre les rues de la Mairie et de Loudéac, derrière les équipements communaux (groupe scolaire et mairie à l'Est) et en continuité d'un projet d'urbanisation en cours le long de la rue de la Mairie. Le secteur 1 comprend en outre des terrains qui ont été occupés par d'anciens poulaillers et organise ainsi la mutation de ces espaces artificialisés. Le secteur 2 est à vocation d'équipements.

Côté Est, le secteur 3 s'insère entre la rue du Vauglin et une voie communale au Sud.

L'ensemble des secteurs est concerné par les périmètres de 500 mètres autour de l'église Saint-Gal et de la chapelle Saint-Jean, deux monuments historiques classés.

Contexte environnemental

Le bourg de Langast se situe à proximité d'un ruisseau qui se jette dans le Lié, juste en amont de la Forêt de Loudéac, à 3 km au Sud. Il s'inscrit dans la matrice agrobocagère. Toutefois, les secteurs de projet ne détiennent pas de bocage constitué ni ne sont en contact avec un réseau externe de haies bocagères. Aucune zone humide n'est identifiée à proximité immédiate de ces secteurs.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture et ancien poulaillers	Non
2	Culture	Non
3	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 3
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1 et 3 sont destinés à accueillir majoritairement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable, les 2 secteurs étant tous les deux proches du centre.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14

Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 2
Le secteur 2 est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteurs 1

Une nouvelle voie mixte sera créée depuis la rue de la Mairie afin de desservir les nouveaux logements. Elle tiendra compte de la trame viaire de l'opération contiguë qui est en cours. Des voies de désenclavement secondaires (Est-Ouest) pourront également être envisagées. L'aménagement de cheminements doux (associés à la voie nouvelle, ou en site propre), connectant les équipements et les lotissements entre eux, devra également être intégré à la réflexion. Un parking et/ou un espace de convivialité pourrait être aménagé.

Secteurs 2

L'accès routier à ce secteur d'équipement se fera par la rue de Loudéac. L'aménagement du secteur de projet sera conçu en intégrant les enjeux d'abaissement du talus existant en façade de la rue de Loudéac afin de garantir que l'accès au site depuis cette rue bénéficie de bonnes conditions de visibilité pour les usagers de la route.

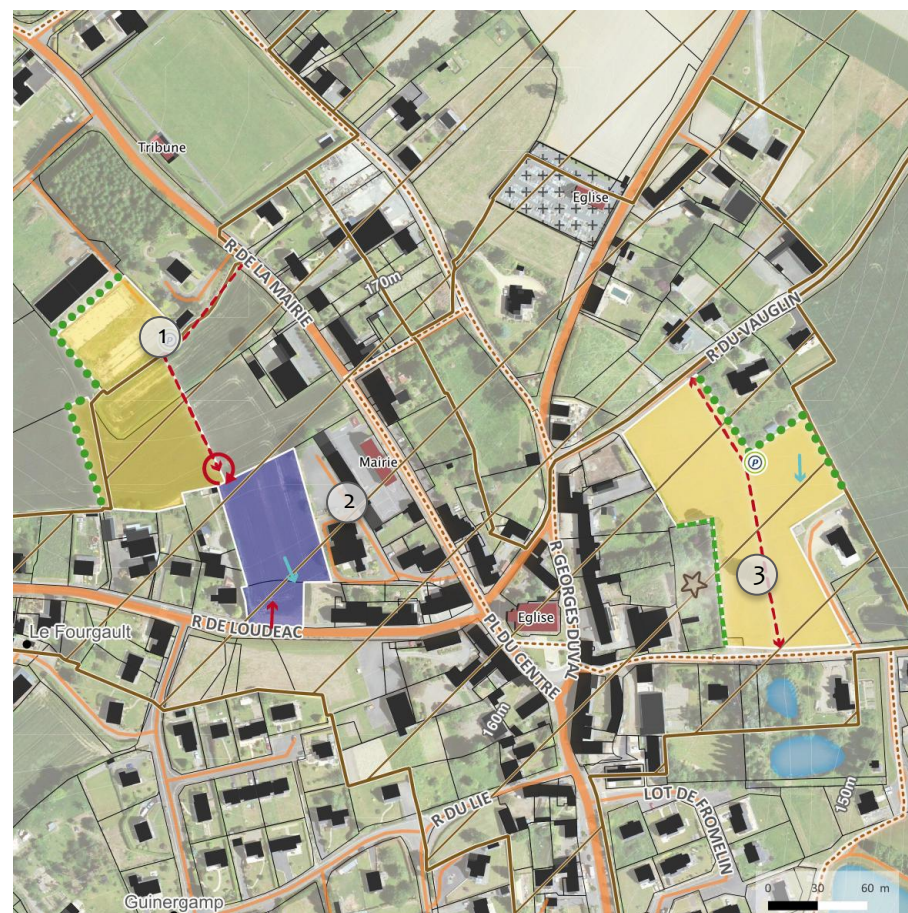
Secteur 3

La rue du Vauglin et la voie communale au Sud pourront être reliées par un nouvel axe Nord-Sud, permettant d'accéder aux logements neufs en cœur de parcelle. Des accès individuels pourront également avoir lieu depuis la voie communale au Sud. Un parking et/ou un espace de convivialité pourrait être aménagé.

Intégration urbaine et paysagère

Le secteur 1 se situant en surplomb des voies qui le bordent, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des terrassements. Les plus beaux arbres du parc paysagé au Sud-Ouest du secteur 3 ainsi que les haies existantes seront conservées et

Schéma d'aménagement



valorisées. La mise en place de nouvelles haies sera favorisée dans l'objectif de permettre des transitions cohérentes entre les nouveaux logements et les espaces agricoles environnants (à l'Ouest du secteur 1 et à l'Est du secteur 3), mais aussi d'utiliser le potentiel des nouvelles opérations d'aménagement pour renforcer la trame verte dans l'espace urbain.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Au sein du secteur 3, on trouve de beaux arbres. Un repérage des plus beaux sujets en amont de la viabilisation et en vue de leur protection maintiendra le haut niveau de connectivité et assurera le pré verdissement des lots à bâtir.

Des plantations sont prévues en lisière des 3 secteurs de projets pour fermer le maillage bocager, ce qui sera tout à fait pertinent sur le plan de la connectivité des éléments du bocage et de la gestion des limites avec l'espace agricole.

PLOUGUENAST-LANGAST : OAP 2 – Langast, ZA du Cocantin

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	2,36

Le secteur étudié se situe à l'extrémité Nord de Langast, en limite de Plémy. Il constitue l'extension de la Zone d'Activités existante du Cocantin, laquelle s'inscrit dans un contexte à dominante agricole.

Le site est bordé au Nord-Ouest par la RD768.

Contexte environnemental

Le secteur se situe sur un point haut. Il est isolé des têtes de ruisseau par les axes routiers.

Il s'inscrit dans la matrice agrobocagère mais ne déteint pas de maillage bocager constitué, ni n'est localisé à proximité immédiate d'une zone humide identifiée.

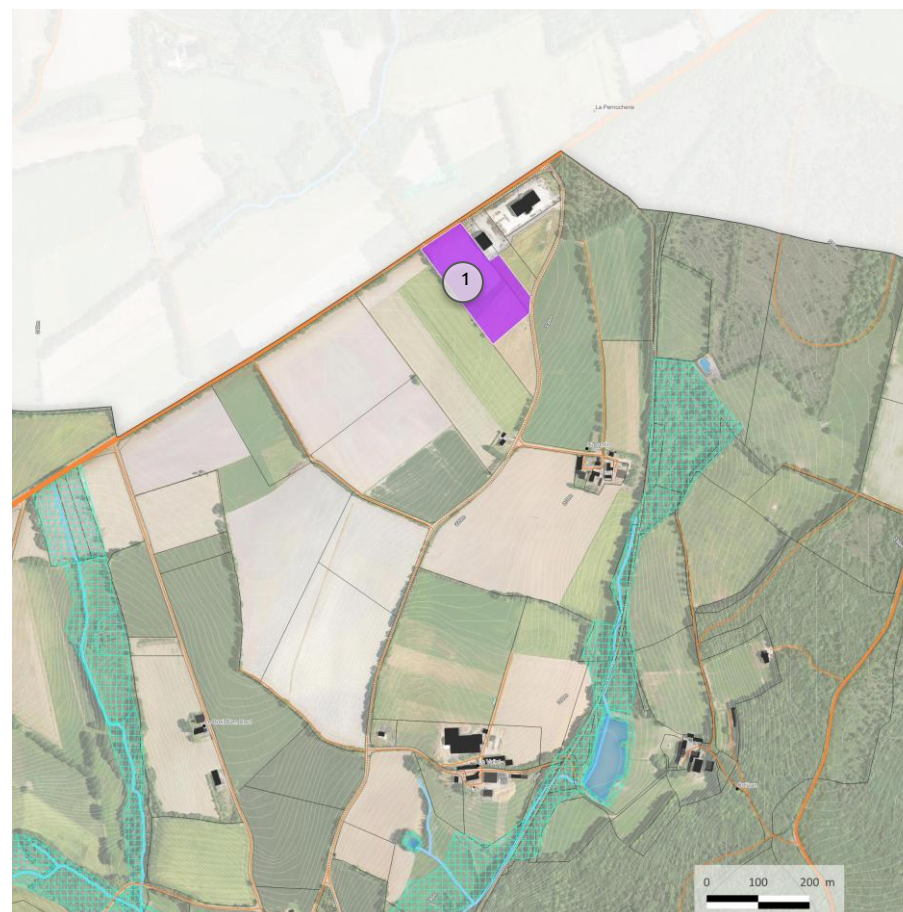
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil d'activités économiques (industrielles, artisanales...), en continuité de celles déjà implantées. La présence de la RD768 constitue dans ce cadre un atout pour le projet, qui bénéficiera d'une bonne desserte.

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une nouvelle trame viaire sera nécessaire pour assurer l'accès aux activités, depuis la voie communale au Sud-Est. Aucun accès ne sera permis depuis la RD768 afin de garantir la sécurité des usagers et donner davantage de lisibilité à la zone d'activités. L'accès par la voie communale fera l'objet d'un aménagement soigné garantissant la gestion sécurisée des flux.

Des voies de desserte secondaires pourront être créées en fonction des besoins des entreprises implantées. Un espace de stationnement mutualisé pourra également être aménagé au sein du secteur, afin d'optimiser la composition urbaine de la parcelle.

Intégration urbaine et paysagère

Pour renforcer le maillage bocager existant et l'intégration du projet dans la trame paysagère, la mise en place de nouvelles haies sera favorisée en lisière Nord, Est et Ouest du secteur de projet. En outre, un talus boisé pourra être créé le long de la RD768, servant d'espace tampon afin de protéger des nuisances en provenance de la voie et de contribuer à la qualification paysagère aux abords de la départementale.

Fonctionnement environnemental

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur. Leur mise en œuvre tiendra compte de la pente plus marquée au Sud Est et des possibilités de gérer les eaux pluviales en les répartissant au fil de la pente.

La gestion des eaux usées répondra aux exigences du schéma d'assainissement en vigueur. Pour mémoire, à la date de réalisation de la présente OAP, le schéma d'assainissement prévoit un assainissement non collectif.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

PLOUGUENAST-LANGAST : OAP 3 – Plouguenast Nord

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4
Surface, en ha	0,54	0,31	1,87	1,77

Ce premier ensemble de secteurs de projet se situe au Nord-Ouest du centre-ville de Plouguenast, en extension du tissu urbain existant. Ils doivent contribuer au renforcement de Plouguenast en tant que pôle de proximité dans l'armature urbaine du territoire. A l'échelle communale, ces secteurs visent aussi à renforcer la cohésion du tissu urbain et de la lisière Nord Ouest du bourg.

Les secteurs 1 et 2 sont ainsi localisés en continuité d'un lotissement structuré autour de la rue Théodore Botrel et composé essentiellement de maisons individuelles. Un stade jouxte le secteur 2 à l'Est. Ils s'inscrivent tous deux en pente, ce qui s'explique par la présence du Lié, qui coule à l'Ouest.

Les secteurs 3 et 4, plus au Nord, s'inscrivent entre la rue de la Motte Parent au Sud et la rue Jolie Brise à l'Est. Le tissu environnant est plus disparate, entre maisons isolées, activités le long de la RD768 (jardinerie), équipements (stade) et anciens bâtiments agricoles. Le secteur 4 contribue d'autant plus à la structuration de cette partie du bourg qu'il est localisé dans une enclave de l'enveloppe urbaine comprenant notamment d'anciennes installations agricoles ayant vocation à être désamiantées et démolies.

Contexte environnemental

Le bourg de Plouguenast est implanté dans la confluence du Lié et de deux de ses affluents. La topographie des secteurs 1 et 2 est de ce fait très marquée. Les secteurs de projet s'inscrivent dans un secteur de bocage aéré, où la préservation des perméabilités pour la trame bleue doit être recherchée. Aucun secteur de projet n'est en contact avec les zones humides identifiées.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Culture	Non
3	Culture	Non
4	Culture et prairie	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier
- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2, 3 et 4
> Offre de logement et forme urbaine : Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plouguenast-Langast a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3). Les secteurs 1, 2, 3 et 4 sont tous susceptibles de participer à cette diversification.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteurs 1 et 2

Les accès aux nouveaux logements pourront se faire directement depuis la voie communale existante. Une trame viaire interne sera organisée si nécessaire pour desservir les secteurs plus en profondeur et/ou pour anticiper sur le long terme les besoins de desserte d'urbanisations futures en continuité de ces secteurs (au-delà de l'échéance du présent PLUi).

Secteur 3

Une nouvelle voie interne reliera les voies communales qui bordent le secteur de projet à l'Ouest et au Sud (rue de la Motte Parent). Un nouveau cheminement piéton / cycle sera créé notamment dans la partie Est du secteur afin de renforcer le maillage existant, en reliant les équipements au cœur de bourg et au verger. En outre, pour l'organisation de l'offre en liaisons douces, il sera étudié l'intérêt de relier l'espace bâti existant au Nord Ouest du secteur de projet avec le maillage doux mis en place en partie Est, en s'appuyant par exemple sur la haie à créer en limite nord du site ou la trame viaire principale.

Secteur 4

Le site est traversé d'Est en Ouest par une voie communale. Les accès aux logements prendront appui sur cette rue existante. Une trame viaire secondaire pourra être développée pour desservir le secteur plus en profondeur.

Intégration urbaine et paysagère

Le long de la limite Nord du secteur 3, la mise en place d'une nouvelle haie sera favorisée afin de conforter le maillage bocager existant et d'accroître plus encore l'isolement hydraulique du site vis à vis des zones humides en aval. Sur les autres secteurs, la plantation de nouvelles haies sera favorisée en limite Ouest des sites pour organiser une transition paysagère et

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

environnementale douce entre espaces résidentiels et espaces agricoles. L'aménagement de la voie douce à l'Est du secteur 3 mériterait d'être accompagnée de nouvelles plantations afin de mettre en valeur le cheminement et de prolonger la trame verte dans l'urbain.

La haie en limite nord du secteur 4 sera maintenue et reconfigurée le cas échéant afin d'améliorer la qualité des plantations et essences végétales.

Fonctionnement environnemental

Tous les secteurs

Les projets seront conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par le maintien de surfaces perméables.

Les plantations prévues permettront de fermer le maillage bocager, ce qui améliorera la connectivité des éléments du bocage, en amont de la vallée du Lié et des zones humides.

Secteurs 1 et 2

Compte tenu de leur surface, ces secteurs de projets peuvent être exemptés de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux. L'infiltration à la parcelle est privilégiée. Toutefois, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval, ainsi que le ruissellement d'eaux chargées.

Secteurs 3 et 4

Du fait de la topographie des secteurs, il sera nécessaire de gérer les eaux pluviales en les répartissant au fil de la pente. Les techniques alternatives (noues) ou des rétentions à la parcelle pourraient être privilégiées sur les secteurs 3 et 4. Les ouvrages de gestion des eaux devront être mutualisés au maximum entre les différentes parcelles.

PLOUGUENAST-LANGAST : OAP 4 – **Plouguenast Sud-Est**

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,57	1,1

En bordure du Lié, le secteur 1 se situe à proximité immédiate du centre-ville, auquel il est directement relié par la rue du Général de Gaulle.

Le second secteur de projet, plus à l'Est, se situe à l'arrière d'un lotissement récent, à l'Ouest, et borde la RD76 à l'Est. Il s'ouvre sur des espaces agricoles, au Sud, et donne sur une maison et des petites activités (vente de chaussures, panneaux publicitaires) à l'Est, de l'autre côté de la route départementale. Il contribue à structurer la lisière urbaine à l'entrée Sud Est du bourg (entrée secondaire du bourg)

Contexte environnemental

Le bourg de Plouguenast est implanté dans la confluence du Lié et de deux de ses affluents. Le maillage bocager du secteur 1 est très dense, du fait notamment de la proximité du Lié. La préservation des perméabilités pour la trame bleue doit être recherchée.

Les deux secteurs de projet s'inscrivent dans une légère pente, en direction de la rivière. Toutefois, le secteur 2 est éloigné du Lié et le secteur 1, bien que plus porche, en est séparé par la voirie communale, des boisements et des espaces déjà urbanisés.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier
- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle

=> Secteur(s) N° : 1 et 2

> Offre de logement et forme urbaine :

Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plouguenast-Langast a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3).

Les secteurs 1 et 2, situés à proximité du centre sont plus particulièrement aptes à participer à cette diversification.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 14

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

La rue du Val sera prolongée vers le Nord afin d'assurer la desserte des logements neufs. Au Nord-Est de la parcelle, un petit espace public pourra être aménagé, valorisant les vues sur la vallée et les espaces boisés alentours. Il pourra être relié à la placette de retournement paysagère par une liaison piétonne. En complément, de nouveaux cheminements piétons/cycles pourront venir étoffer le maillage existant et faciliter l'accès des résidents au centre-ville et au Lié.

Secteur 2

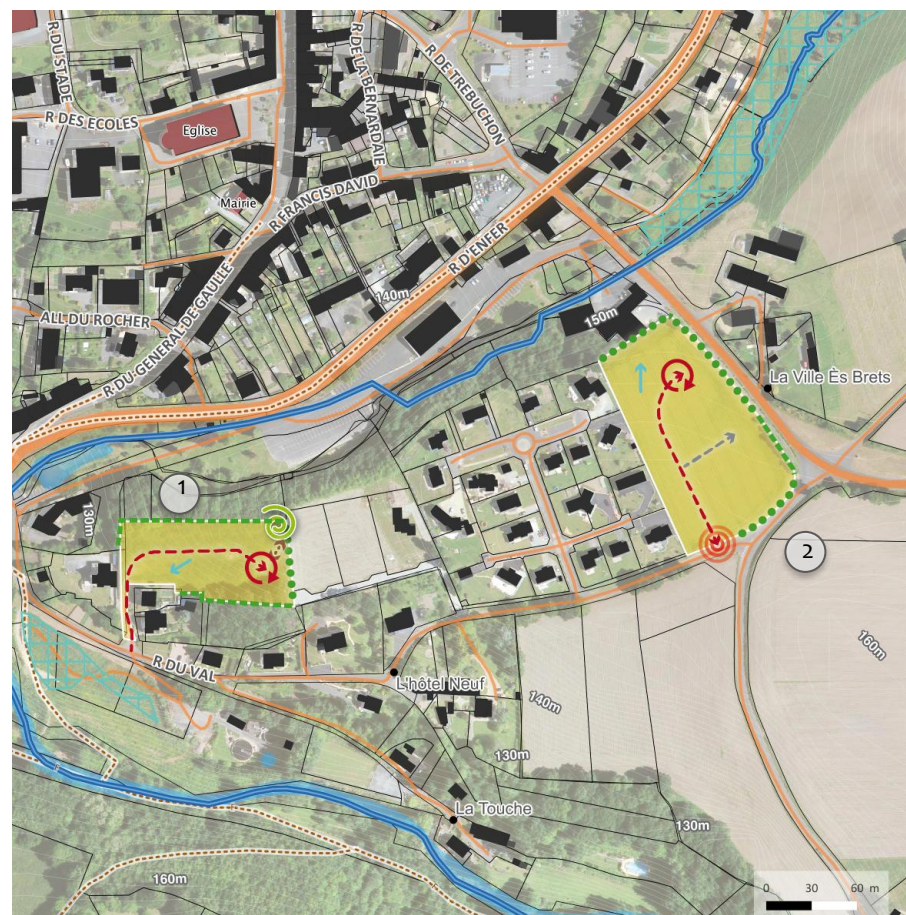
Une nouvelle trame sera créée, depuis la voie communale au Sud. Aucun accès ne sera autorisé depuis la route départementale 76 à l'Est, la parcelle étant localisée en contre-haut de la voie. L'accès Sud sera soigné afin de sécuriser les circulations. Une voie secondaire pourra également desservir le Sud-Est de la parcelle.

Intégration urbaine et paysagère

Dans un souci de préservation des continuités écologiques, les espaces boisés et plantés devront être préservés et de nouvelles haies pourront venir compléter le maillage existant, en permettant des transitions douces entre les nouveaux espaces résidentiels créés et les espaces agricoles environnants.

Sur le secteur 2 notamment, de nouvelles plantations permettront d'atténuer les nuisances de la RD76 et contribueront à la qualification de l'entrée de bourg en offrant une séquence verte soulignant les perspectives visuelles vers le centre-ville.

Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Du fait de la topographie, il sera nécessaire de gérer les eaux pluviales en les répartissant au fil de la pente. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ces secteurs.

Secteur 1

Ce projet pouvant être exempté de contraintes réglementaires en matière de rétention des eaux, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval, ainsi que le ruissellement d'eaux chargées.

En limite Est du secteur, la lisière forestière mériterait d'être prolongée par une haie (basse de préférence) afin de boucler la ceinture verte autour du projet.

Secteur 2

Les plantations prévues en lisière permettront d'améliorer la connectivité des éléments du bocage, en lien avec les bosquets qui marquent le coteau au Nord.

PLOUGUENAST-LANGAST : OAP 5 – Parc d'Activité du Pateureux

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,86

Le secteur de projet vise à étendre le parc d'activité existant du Pateureux, vers le Sud, en longeant la rue de Moncontour (un permis d'aménager est déjà en préparation et à vocation à être mis en œuvre à court terme).

La limite Sud du secteur est bornée au droit de celle du parc d'activité existant de la Villeneuve, sis de l'autre côté de la rue de Moncontour, afin de constituer un ensemble cohérent au plan urbain et paysager.

Contexte environnemental

Le bourg de Plouguenast est implanté dans la confluence du Lié et de deux de ses affluents. Le maillage bocager du secteur 1 est très dense, du fait notamment de la proximité du Lié. La préservation des perméabilités pour la trame bleue doit être recherchée.

Le secteur de projet est à proximité d'un affluent du Lié, dont il est cependant séparé par des boisements longeant le cours d'eau. Des zones humides sont identifiées sur la rive opposée à celle où le secteur de projet est implanté. Ce dernier n'est donc pas en contact direct avec ces zones humides.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil d'activités économiques (industrielles, artisanales...) en continuité du parc d'activité du Pateureux, dont les aménagements viaires existants permettent une desserte adaptée du secteur sans impliquer la création de nouvel accès sur la rue de Moncontour.

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs

- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

Secteur de projet classé en zone 2 AU

- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès au secteur se fera par le parc d'activité existant. Aucun nouvel accès routier pour la desserte du secteur ne sera créé depuis la rue de Moncontour. Le tracé et la configuration de la voirie interne seront précisés et adaptés en fonction de la taille et de l'implantation des nouveaux lots ainsi que des besoins opérationnels pour la desserte des entreprises à accueillir. Ils prendront aussi en compte le rond-point existant au Nord Est du secteur (dans le parc d'activité existant) afin d'assurer un fonctionnement cohérent des circulations et d'optimiser la réponse aux besoins en espace de retournement.

Intégration urbaine et paysagère

Dans un souci de préservation des continuités écologiques et de maîtrise des ruissellements, une lisière boisée devra être maintenue durablement en limite Sud Est du secteur. Cette lisière sera accompagnée d'un espace vert tampon. Ce dernier impliquera un recul du bâti par rapport à la limite du secteur afin de maintenir une respiration verte (végétation basse, espace enherbé...) favorisant le fonctionnement écologique de la lisière boisée, et pouvant le cas échéant accueillir des dispositifs d'hydraulique douce pour la gestion des eaux pluviales.

La création d'une nouvelle haie ou d'un espace végétalisé le long de la rue Moncontour sera favorisée afin d'organiser un aménagement paysager de qualité valorisant à la fois le parc d'activité et les abords de la rue.

Fonctionnement environnemental

La mise en place de nouvelles haies en limite Sud et Est du site contribuera au renforcement des connexions biologiques avec les boisements bordant le cours d'eau, tout comme elle participera de la maîtrise des eaux pluviales, en complément de l'espace tampon prévu (en limite Sud Est du secteur de projet, cf. ci-avant).

Le projet limitera les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein du parc d'activité.

Dans tous les cas, le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits (éventuellement organisées par des dispositifs mutualisés avec ceux du parc d'activité existant) devront empêcher tout débordement sur la rue Moncontour et toute pollution du cours d'eau et des zones humides en aval.

Schéma d'aménagement



PLOUGUENAST-LANGAST : OAP 6 – **Plouguenast, ZA de la Lande du Cran**

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	13,83

A l'extrémité Ouest de Plouguenast, le secteur de projet est bordé au Nord par la RD76, reliant le centre-bourg de Plouguenast à Saint-Hervé, et connectant ainsi le secteur de projet à la RD700. Il s'inscrit en continuité de la ZA existante de la Lande du Cran qui longe la RD976 côté nord. Cette dernière zone accueille l'entreprise de biotechnologie LLDC Algae.

Contexte environnemental

Le secteur est situé à l'écart de l'agglomération de Plouguenast. Il se situe en tête de bassin versant d'affluents du Lié et s'inscrit dans la matrice agro-bocagère.

Aucun cours d'eau n'est situé à proximité immédiate du projet.

Le site comprend une zone humide d'une superficie de 1 hectare dont les modalités de préservation sont précisées à l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du présent PLUI.

Contexte agricole

Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité immédiate (100 mètres et moins) de la zone d'activités de la Lande du Cran. La limite Sud Ouest de ce secteur de projet est à plus de 200 mètres des bâtiments d'exploitations agricoles localisés au lieu du Haut de la Cour sur la commune voisine de La Motte.

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture et prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

La zone artisanale vise à accueillir de nouvelles activités, confortant l'attractivité économique de Plouguenast. La présence de la RD76 et de la RD700 constitue un atout pour les futures activités, reliées directement à Saint-Hervé et à Plouguenast.

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Le secteur est bordé au Nord par la RD76, axe structurant de la commune. Il conviendra de développer la trame viaire afin de desservir les nouvelles activités économiques. Elle sera connectée à la RD 76. La trame explicitée au schéma d'aménagement ci-contre sera précisée et adaptée en fonction des besoins fonctionnels et de la taille des activités à accueillir. La zone humide située au centre du site devra être prise en compte lors du tracé définitif des voies nouvelles. Un espace vert récréatif et paysager pourra y être aménagé.

Les accès se raccordant à la route départementale ou à des voies mixtes (existence de cheminements doux) devront faire l'objet d'un aménagement soigné, pour garantir la sécurité des usagers et la lisibilité des voies.

Intégration urbaine et paysagère

Le secteur de projet s'insère dans un maillage bocager très dense, qu'il convient de conserver au maximum, aussi bien en limite de site, qu'en interne. Cela permettra un marquage des séparations entre les différentes activités et une meilleure intégration paysagère. L'espace boisé à l'Est du site, le long de la RD76, devra être conservé afin de ne pas rompre les continuités écologiques existantes, et constitue une zone tampon entre les nuisances de la route départementale et les futures activités.

Fonctionnement environnemental

Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales, afin d'éviter les transferts de pollution vers les espaces humides situés en aval, au Sud, ou leur drainage.

La gestion des eaux usées constitue un enjeu fort car elle devra être réalisée via une installation autonome adaptée aux usages et aux exigences relatives à la qualité des eaux à restituer au milieu.

Les besoins en énergie propres au projet pourront faire l'objet d'une approche innovante en vue d'un fonctionnement le plus économe et autonome possible du fait de sa proximité avec les installations de la ferme de cultures hydroponiques.

La bande boisée, les haies et talus seront le plus possibles respectés en vue de maintenir les habitats et les espèces contactées sur le site et dont la destruction est interdite.

En amont de la conception du projet d'aménagement, la présence des espèces et de leurs habitats protégés devra être confirmée par un repérage sur le terrain via une prospection naturaliste à des périodes favorables pour leur identification.

Les levés topographiques nécessaires, préalablement à la réflexion opérationnelle, reporteront ces périmètres afin qu'ils soient intégrés en continu dans la conception du projet et que l'ensemble des alternatives puissent être étudiées dans le sens de leur protection.

Schéma d'aménagement



Toutefois, pour des motifs de bonne économie de l'aménagement, la réduction localisée de ces périmètres pourrait être justifiée. Elle nécessitera alors une procédure au titre du code de l'environnement encadrant la mise en place de mesures compensatoires en vue du déplacement d'espèces protégées.

Par ailleurs, la destruction éventuelle de la zone humide fonctionnelle identifiée dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter, ne pourra être envisagée qu'à la condition de s'inscrire dans le cadre réglementaire défini par le code de l'environnement et le SAGE Vilaine.

La prise en compte des espèces et de leurs habitats protégés ainsi que celle des zones humides par le porteur de projet devra satisfaire aux étapes suivantes :

- Disposer des données précises sur les espèces, habitats et zones humides potentiellement impactés et notamment les superficies concernées et les enjeux fonctionnels ;
- Réduire au maximum, dans sa conception, les impacts du projet en fonction des sensibilités des espaces concernés : positionnement et dimensionnement des emprises, adaptation des usages ;
- Compenser la destruction des zones humides par la restauration fonctionnelle de secteurs dégradés dans le cadre défini par le SDAGE et le SAGE ;
- Mettre en place les modalités de déplacement des espèces protégées selon les dispositions du Code de l'environnement.

GAUSSON

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,1

Le secteur de projet est localisé à l'Est du centre-bourg, en prolongement d'espace résidentiel existante. Il est bordé au Nord par la route de Plouguenast (RD27) et par une voie communale au Sud.

Contexte environnemental

Le bourg de Gausson est situé à 3 km à l'Est de la Forêt de la Perche, dans un secteur faiblement bocager. Le secteur de projet se situe à l'opposé.

La route de Plouguenast est située sur une crête. Une zone humide est identifiée à proximité du secteur (au sud ouest). Le secteur ne jouxte pas cette zone dont il est séparé à la fois par une haie bocagère dense, une voie communale et une bande de terrain agricole cultivée.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est destiné à accueillir majoritairement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de formes d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		13

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'impasse existante à l'Ouest du site pourra être prolongée afin de desservir les logements créés en cœur de parcelle, s'accompagnant d'une placette de retournement, dont l'aménagement sera soigné.

Intégration urbaine et paysagère

La haie existante sera conservée conservées, et de nouvelles haies pourront être plantées afin de marquer les limites séparatives entre les différents espaces (résidentiel, agricole, boisé, route départementale).

Fonctionnement environnemental

Le projet sera conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées sur ce secteur. La gestion des eaux pluviales veillera à éviter tout risque de débordement (lors de pluies importantes) sur la voie communale bordant le site au Sud.

Schéma d'aménagement



ESPACE DE VIE DE MERDRIGNAC

MERDRIGNAC : OAP 1 - Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4	5	6	7	8
Surface, en ha	0,76	0,94	0,22	1,79	1,48	3,68	2	0,9

Le parti urbain pour la commune vise à renforcer le centre-bourg et la cohésion tant urbaine que paysagère de la lisière urbaine autour du centre. Ainsi, les secteurs de projets résidentiels sont fléchés dans l'enveloppe urbaine existante (secteur 2) ainsi que sur des terrains en extension mobilisant des enclaves du tissu urbain (secteurs 1, 4 et 7) :

- Le secteur 1 est localisé dans un espace interstitiel du tissu urbain. En continuité d'un lotissement, il est entouré de bâtis au Nord, à l'Ouest et au Sud et il fait face à des équipements sportifs, côté Est.
- Le secteur 2 mobilise un cœur d'îlot en prolongement du centre-bourg.
- Le secteur 4 est localisé entre 2 espaces urbanisés à l'est et à l'Ouest. Sa localisation et son périmètre permettent de préserver un espace agricole et naturel en bordure d'un affluent du l'Hivet.
- Le secteur 7 est borné à l'Est et au Nord par un tissu résidentiel peu dense et, à l'Ouest, par le Collège.

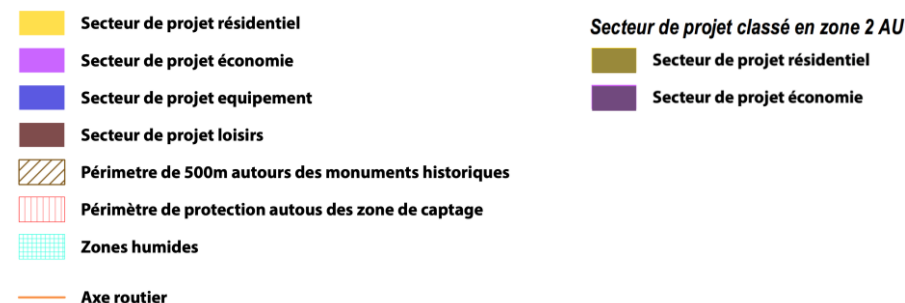
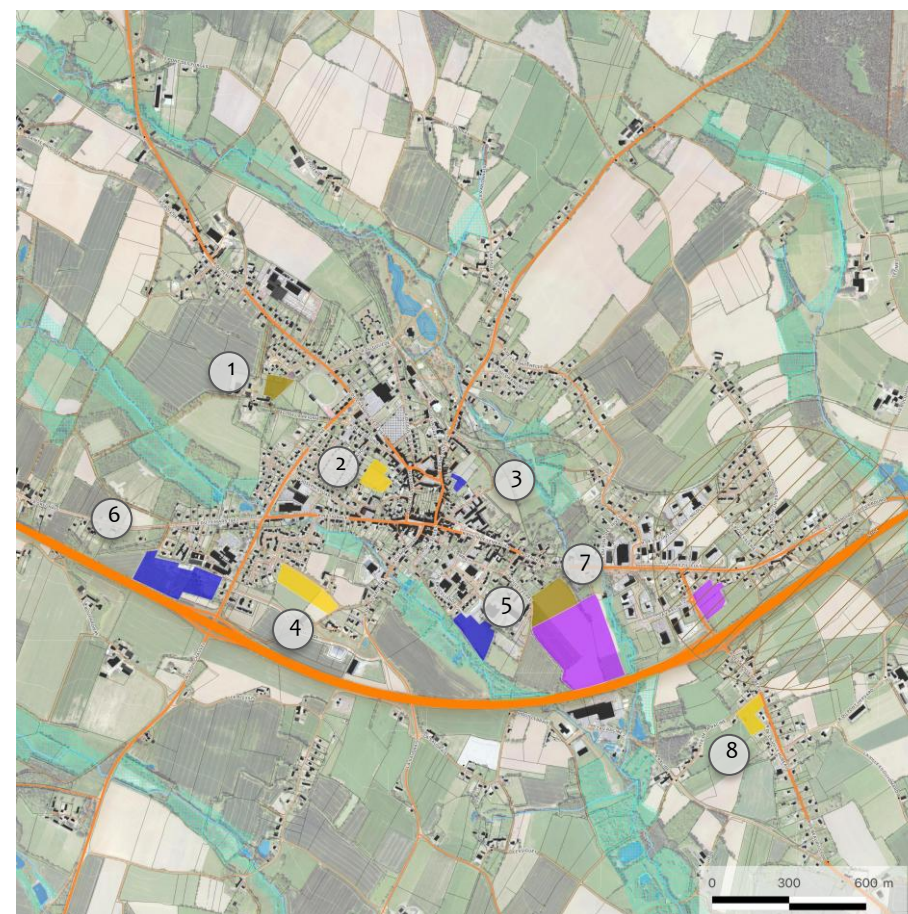
Le secteur 8 concerne le hameau de la Ville Hubeau (sud-ouest du bourg) et s'appuie sur des terrains en dent creuse du tissu existant et en extension. Il vise à organiser une extension de faible superficie pour mieux réinvestir des terrains en dent creuse localisés dans sa partie Est tout en dotant le hameau d'une lisière plus cohérente. Il apporte en effet une épaisseur urbaine ponctuelle à ce tissu urbain existant caractérisé par une urbanisation linéaire peu dense.

Les secteurs 3, 5 et 6 ont quant à eux vocation à accueillir des équipements publics, notamment l'extension du Lycée Horticole (lycée & CFA du Mené – Merdrignac) fléchée sur le secteur 6 et des équipements en prolongement du secteur du collège (secteur 5). Le secteur 6 est pour partie compris dans le périmètre de la DUP relative à l'aménagement de la N164, à savoir sur une bande d'environ 35m à compter de la limite Sud du secteur la plus proche de la N164. A la date de réalisation du présent document, le projet d'aménagement de la N 164 ne prévoit sur le secteur de projet 6 que la mise en place d'un merlon anti-bruit en limite Sud-Ouest du secteur.

Contexte environnemental

Le cours de l'Hivet et les milieux humides associés contournent le centre-bourg par le Nord puis par l'Est. Ils constituent ainsi une pénétrante « bleue » entre le centre-bourg et les espaces résidentiels et économiques plus à l'Est (Parcs d'activité de l'Hivet et Racine) organisés jusqu'à la N164, de part et d'autre de l'avenue du Capitaine Legrand et de la rue du Manoir du Vieux Bourg. Un affluent de l'Hivet (le Duc) passe à l'Ouest du bourg, puis connaît une traversée urbaine près de l'intersection des rues Nationale et du Mené,

Contexte et situation de l'OAP



avant de courir le long de la lisière urbaine Sud du centre-bourg. La zone de confluence de ces 2 rivières se situe au Sud Est du bourg, au-delà de la N164 qui constitue une véritable rupture pour les continuités humides.

La localisation des secteurs de projets a cherché à éviter les interférences avec ces cours d'eau et les zones humides qui les bordent. Ainsi, aucun site de projets résidentiel et d'équipements ne bordent de zones humides ou aquatiques, excepté le secteur 5 (à vocation d'équipement) pour lequel des mesures doivent être prises afin d'éviter/réduire les risques de pression en termes de pollution comme de flux hydrauliques.

Les secteurs de projet ne sont pas concernés par les espaces de l'atlas des zones inondables.

Les 2 znieff de type 1 sont éloignées du bourg et sans connexion hydrographique avec lui : elles concernent l'Etang de la Hardouinais plus en amont et à l'Est et la tourbière du Pont de Fer tout au Sud de la commune. Les secteurs de projets n'interfèrent pas non plus avec le corridor écologique identifié à la trame verte et bleue du territoire connectant la forêt de la Hardouinais à l'Hivet plus au sud, via un talweg humide et bocager courant à l'extrémité Est du bourg (cf. OAP thématique « Trame verte et bleu » du PLUI).

Enfin, la N 164, voie express classée à grande circulation, implique le respect des mesures acoustiques, ainsi qu'un recul du bâti de 100 m en dehors des espaces déjà urbanisés, sauf dérogations prévues dans le cadre de l'amendement Dupont relatif aux entrées de villes (Loi Barnier). Seul le secteur de projet 6, en tant que nouvelle urbanisation, est concerné par la Loi Barnier. La présente OAP du secteur de projet 6 intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, permettant d'abaisser ce recul selon les exigences fixées par la Loi.

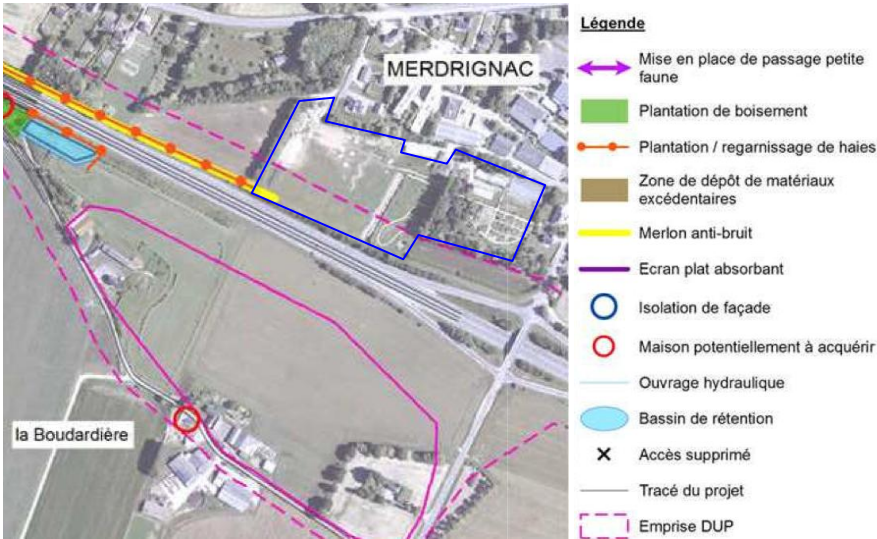
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation): oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Prairie	Non
4	Culture	Non
5	Prairie	Non
6	Prairie	Non
7	Culture	Non
8	Interstice	-

Secteur de projet 6



Secteur de projet 6 (contour en bleu) et projet d'aménagement de la N164



2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2, 4, 7, 8
> Offre de logement et forme urbaine : Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Merdrignac a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3). Les secteurs 2 et 4, situés à proximité du centre sont particulièrement aptes à participer à cette diversification.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14
Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 3, 5 et 6
Ces secteurs ont vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Notamment le secteur 6 vise à répondre aux besoins d'extension du Lycée Horticole (lycée & CFA du Mené – Merdrignac)		
> Autres objectifs particuliers Secteur 6 Ce secteur intègre des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage, afin de déroger aux marges de recul de 100 m par rapport à la N 164, dans le cadre de l'application de la Loi Barnier.		

3. Principes d'aménagement

Note : les objectifs ci-après ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et ouvrages liés au programme d'aménagement de la N164 Déclaré d'Utilité Publique (DUP). En effet, le PLUi doit être compatible avec ce programme et vise à faciliter sa mise en œuvre. Ainsi, les objectifs des OAP du PLUi concernent les nouvelles urbanisations résidentielle, économique et à vocation d'équipement découlant du projet territorial du PLUi porté par le PADD. Ils prennent en compte le projet de la N164, au stade actuel de connaissance du projet. Toutefois, lors des opérations d'aménagement et autorisation d'urbanisme pour l'urbanisation des secteurs de projet du PLUi, ces objectifs devront le cas échéant être adaptés en fonction des besoins liés à la mise en œuvre opérationnelle de la N164 (découlant de l'avancement des procédures du projet de N164) afin d'assurer un aménagement cohérent avec ceux réalisés pour la N164. La constructibilité des espaces couverts par la DUP doit respecter les exigences liées à la mise œuvre des travaux, aménagements, ouvrages et acquisition des terrains pour l'aménagement de la N164.

Dans la présente OAP, seule la partie Sud du secteur de projet 6 est concerné par la DUP : cf. contexte urbain ci-avant.

Le secteur de projet sera desservi par une voie mixte principale connectée à la Rue Jules Ferry. Le tracé et la configuration de cette voie seront précisés dans le cadre du projet afin de desservir au mieux les nouveaux logements en tenant compte de la topographie (plus marquée à l'Est et au Sud Ouest du secteur) et en privilégiant une logique de bouclage de la trame viaire plutôt que le recours à une voirie principale en impasse. La possibilité de réaliser un second accès à la rue Jules Ferry par le Sud Ouest du secteur sera étudiée dans le cadre du projet. Un tel accès pourra être admis à condition qu'il soit compatible avec le fonctionnement de la desserte du collège (localisé à l'Ouest du secteur de projet) tant en termes de flux que de sécurité des usagers. Ce deuxième accès permettrait de concevoir un tracé de la trame viaire interne principale plus performant pour organiser les circulations et limiter les surfaces imperméabilisées.

Une trame viaire secondaire (indicative au schéma ci-avant) pourra être organisée afin d'irriguer plus finement le secteur ; le projet visera dans ce sens à favoriser une organisation des voies en réseau tout en minimisant la place de la voirie afin d'optimiser l'usage de l'espace et de limiter l'imperméabilisation. La voirie principale sera organisée pour faciliter les déplacements doux.

Secteur 8

Les accès au secteur et aux nouveaux logements s'effectueront à partir de la Rte de la Racine. Une trame viaire interne pourra être développée pour desservir au mieux les futurs logements implantés plus en profondeur dans le secteur de projet.

Intégration urbaine et paysagère

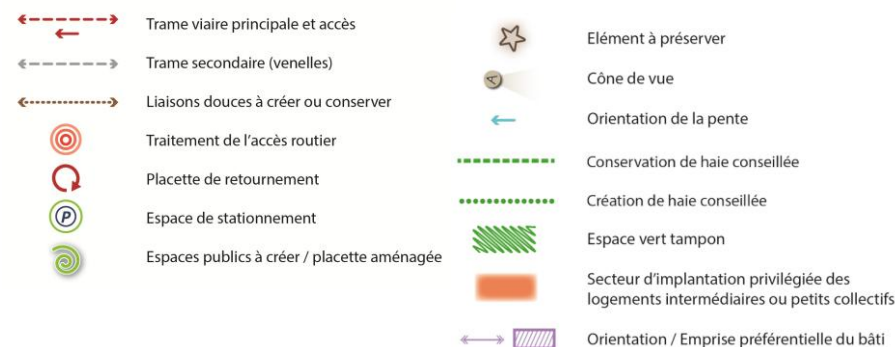
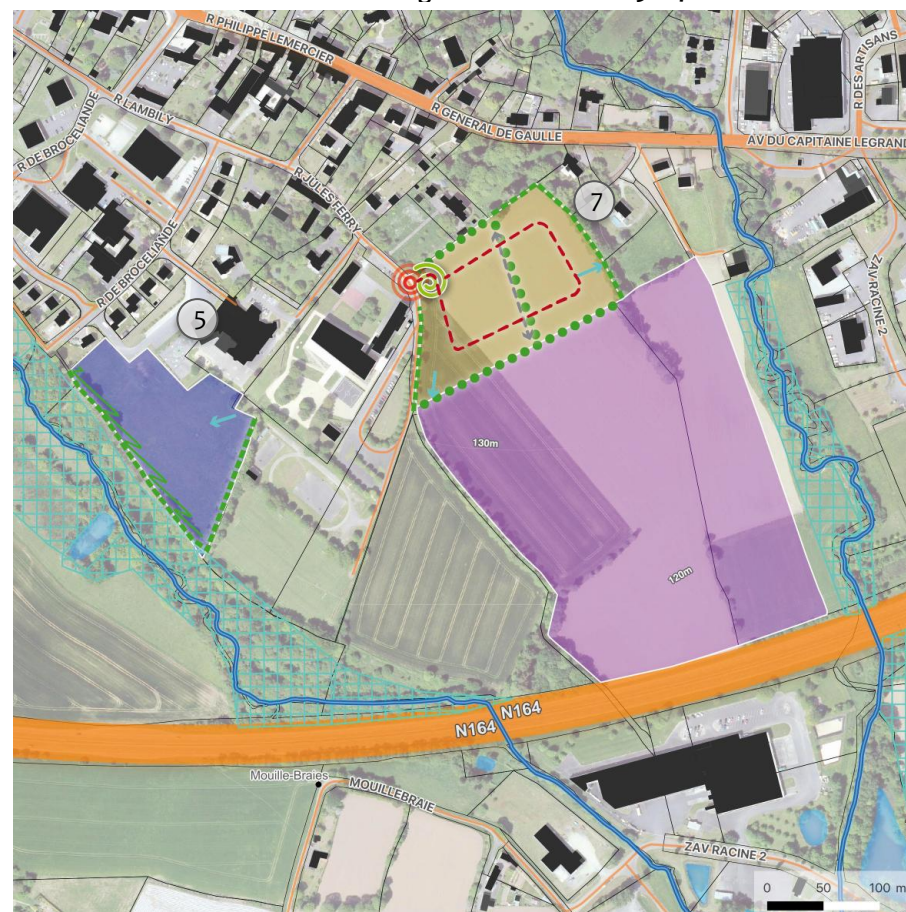
Les haies à préserver identifiées aux schémas ci-avant seront maintenues, et le cas échéant reconfigurées pour améliorer leur qualité.

- Une reconfiguration sera aussi possible pour les segments de haies localisés au cœur du secteur 4 afin d'adapter leur localisation/configuration dans le projet.
- En limite Est du secteur 5, la préservation des haies devra aussi permettre l'adaptation/reconfiguration du linéaire planté existant en fonction des besoins de création ou renforcement des accès entre le secteur de projet et le collège. Il en est de même pour l'adaptation de la haie en limite Est du secteur 7 au regard des besoins d'accès au site par la rue Jules Ferry.

De nouvelles haies seront aussi favorisées pour organiser une transition naturelle entre les secteurs de projets et les espaces agricoles voisins ou pour préserver l'intimité des espaces de vie des résidents lorsque le secteur de projet borde d'autres espaces urbanisés. Ces haies contribuent aussi à la maîtrise des ruissellements.

En outre, dans le secteur 7, une haie formant écran devra être prévue en cohérence avec le développement de l'espace d'activité bordant la limite Sud du site. Cette haie devra contribuer à limiter les nuisances visuelles et sonores les plus directes vis à vis des résidents et sera relayée par un espace vert tampon mis en place dans l'espace d'activité (cf. OAP suivante). Enfin, dans ce secteur, la mise en place d'une haie / espace vert planté nord-Sud au centre du secteur de projet permettrait de densifier le maillage bocager et de valoriser l'ambiance boisée en lien avec le boisement plus au Nord, localisé entre le secteur de projet et la rue du Général de Gaulle.

Schéma d'aménagement des secteurs 5 et 7



Secteur 6

Afin d'organiser l'intégration urbaine et paysagère du projet du secteur 6 au regard de la N164, les haies existantes identifiées aux schémas ci-avant seront préservées, et le cas échéant reconfigurées pour améliorer leur qualité et/ou pour faciliter les travaux et aménagements liés à la N164.

Les haies seront accompagnées d'un espace vert tampon en bordure des limites Sud, Sud Ouest et Sud Est du site qui sont les plus proches de la N164 (cf. schéma ci-avant).

- D'une largeur de l'ordre de 25m, cet espace pourra relever d'espaces enherbés, plantés d'arbres / arbustes, paysagers ou encore d'espaces cultivés. Il prendra en compte les aménagements liés à la N164, notamment les merlons prévus.
- Il pourra aussi comprendre des installations et constructions à usage agricole et utilitaire en lien avec le fonctionnement du Lycée horticole, dès lors qu'ils ne contrarient pas les aménagements de la N164.

Les constructions éventuellement envisagées pour l'hébergement et aux fonctions d'habitat en général observeront en recul d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la N164 ; ce recul pouvant être augmenté si les besoins pour l'aménagement de la N164 le nécessitaient.

Ce recul, la protection des haies existantes et la mise en place d'un espace vert tampon permettront ensemble d'atténuer / limiter fortement la présence visuelle de bâti, vis à vis de la N 164. Cette atténuation est en outre facilitée par la position en décaissé de la N 164 par rapport au secteur de projet. Les objectifs d'aménagement ci-avant contribueront aussi à limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores directes de la nationale.

Enfin, les nouvelles constructions les plus proches de la N164 (hors bâti utilitaire, installation, serres etc...) devront détenir un aspect extérieur soigné.

D'autres haies pourront être prévues pour compléter le maillage bocager au sein du secteur de projet, et accompagner l'insertion paysagère du bâti projeté.

Fonctionnement environnemental

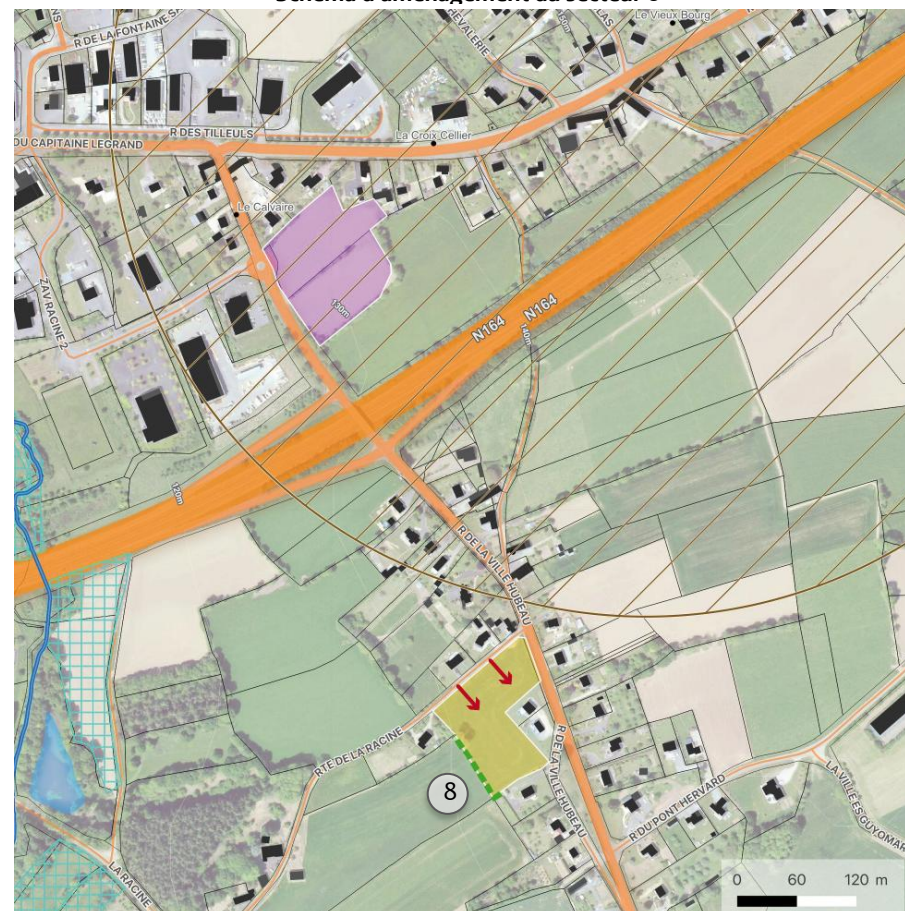
Tous les secteurs

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine. De manière générale, les projets visent à être les plus neutres possibles pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

Le maillage de haies à conserver et à créer prévu (cf. ci-avant intégration urbaine et paysagère) contribuera à la maîtrise des ruissellements.

Secteurs 4 et 5

Schéma d'aménagement du secteur 8



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

Le maillage de haies renforcera l'isolement hydraulique (ruissèlements) des secteurs 4 et 5 vis à vis de l'affluent de l'Hivet et contribuera à la perméabilité écologique de ses abords.

- Dans le secteur 5, la mise en place de l'espace vert tampon prévu ci-avant devra avoir pour objectif d'éviter/limiter les pressions sur les milieux humides qui jouxtent le secteur. Cet espace devra ainsi détenir un faciès le plus naturel possible et ne devra pas recevoir d'ouvrage en dur pour la rétention des eaux pluviales. En outre, la gestion des eaux pluviales dans le secteur 5 devra garantir l'absence de rejet direct générant des débordements dans la zone humide en aval ainsi que l'absence de pollution ou drainage impactant la fonctionnalité de cette zone.
- Dans le secteur 4, le maillage bocager existant ou à créer pourrait servir d'appui à une stratégie de gestion des eaux pluviales par hydraulique douce et à l'aménagement d'espaces publics conviviaux.

Secteur 6

Le classement en catégorie 3 de la RN 164 impliquera la mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté pour les immeubles situés à moins de 100 m de l'infrastructure.

Le maillage de haie et l'espace tampon prévus ci-avant constituent une trame verte intéressante pour la transparence de la N164, car elle permet d'accroître la connectivité d'espaces végétalisés et naturels bordant la nationale avec la poche boisée et bocagère située plus au Nord du secteur de projet, autour de l'affluent de l'Hivet (localisé au Nord de la rue du 19 mars 1962).

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié à la N164 et devront empêcher tout risque de débordement sur la nationale en contre bas.

MERDRIGNAC : OAP 2 – Parcs d'Activité Racine 2 et 3

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	7,8	1,23

Les 2 secteurs de projets ont pour objectif de développer le pôle économique de Merdrignac implanté à l'entrée Est du Bourg. Ils visent ainsi à accroître l'offre en espace d'activité en lien avec le Parc d'activité existant Racine 2 localisé entre la N164 et l'Avenue du Capitaine Legrand portée par l'axe routier connectant le centre-bourg jusqu'à la sortie de la N164, à l'Est :

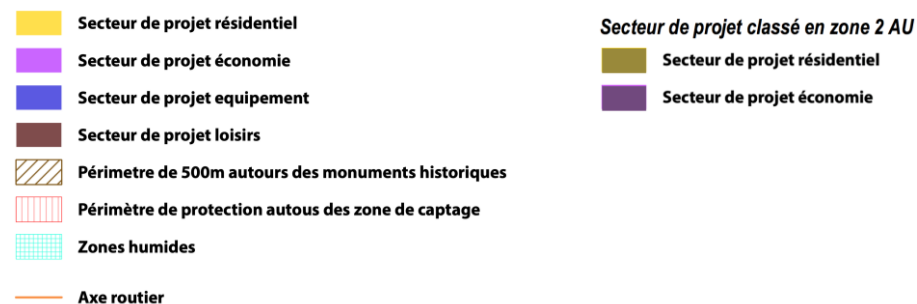
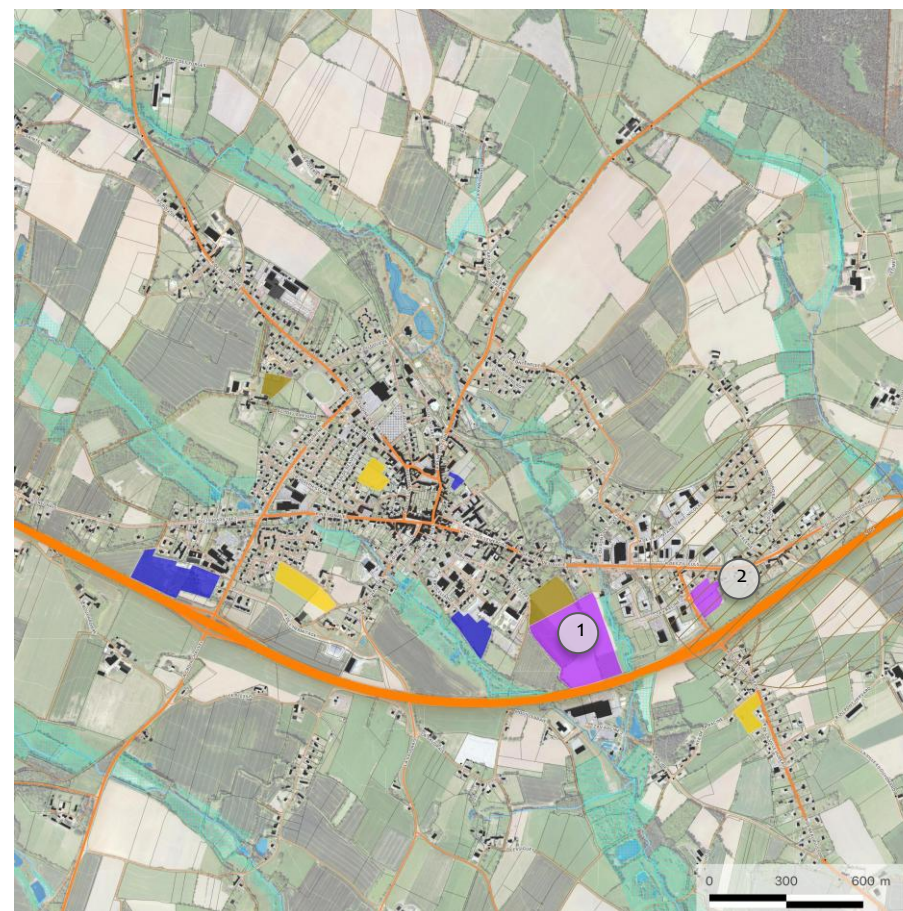
- Le secteur 1 (Racine 3) consiste en un nouveau parc d'activité situé à l'Ouest du Parc existant Racine 2. Il est bordé au Sud par la N164. Au Nord, il jouxte un secteur de projet résidentiel (cf. Merdrignac OAP1) ; ce qui implique de prévoir des objectifs d'intégration paysagère et urbaine pour organiser la transition entre le parc d'activité et l'espace résidentiel
- Le secteur 2 (racine 2) relève d'une extension en continuité directe du Parc existant Racine, vers l'Est, et relié à celui-ci par la rue La Calvaire. Cette rue est connectée à la N164 via l'échangeur de la Ville Hubeau. Le programme d'aménagement de N 164 prévoit de compléter cet échangeur pour en faire un échangeur complet (via notamment la création d'une bretelle de sortie vers Merdrignac depuis Rennes) ; ce qui renforcera fortement la qualité de desserte du parc d'activité et réduira les flux de poids lourds sur les autres voies communales. Le secteur est bordé au Nord par quelques habitations et par des espaces agricoles au Sud est à l'Est. Ces derniers seront en partie impactés par le projet d'aménagement de la N164 (mise en place d'une bretelle). Le secteur de projet est compris dans le périmètre de la DUP de la N164. Toutefois, à la date de réalisation du présent document, aucun aménagement lié à la nationale n'est identifié sur le secteur de projet (cf. illustration ci-après).

Contexte environnemental

Le contexte environnemental général du bourg est décrit ci-avant à l'OAP Merdrignac –OAP 1 – Bourg. Plus spécifiquement pour les secteurs de projets 1 et 2 :

- Le secteur 2 ne présente pas d'enjeu particulier au plan environnemental. Toutefois quelques haies de bonne qualité existent en limite Sud et Sud Est du site : elles participent de l'isolement hydraulique du secteur et peuvent détenir un rôle d'écran vert valorisant le projet et son insertion dans le paysage. En outre, en partie Sud du secteur, une bande d'environ 16 m est située à moins de 100 m de la N164 ;

Contexte et situation de l'OAP



ce qui implique le respect de normes acoustiques ainsi que des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage afin de déroger au recul de 100 m imposé par la Loi Barnier.

- Le secteur 1 borde les zones humides associée à l'Hivet. Son aménagement devra respecter les objectifs de préservations prévus au SAGE Vilaine pour les cours d'eau et zones humides, et assurer une intégration environnementale de qualité. Les berges de l'Hivet accueillent une ripisylve dense qui contribue au fonctionnement du cours d'eau et à la limitation des pressions externes. Quelques reliquats de haies bocagères existent en limite Sud Ouest et Nord Est du site : elles peuvent cependant contribuer à la connectivité des boisements auxquelles elles sont rattachées (ces boisements sont localisés plus au Nord et au Sud du secteur de projet). En outre en partie Sud du secteur, une bande d'environ 87 m est située à moins de 100 m de la N164 ; ce qui implique le respect de normes acoustiques ainsi que des objectifs de qualité en termes d'urbanisme, de sécurité, d'environnement et de paysage afin de déroger au recul de 100 m imposé par la Loi Barnier.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

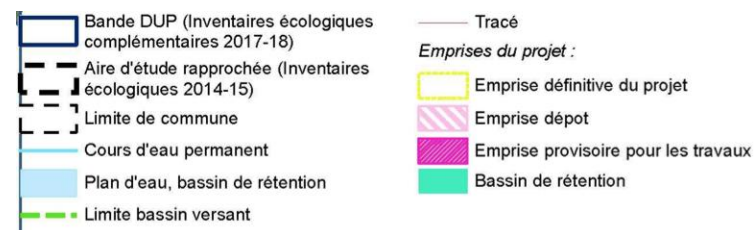
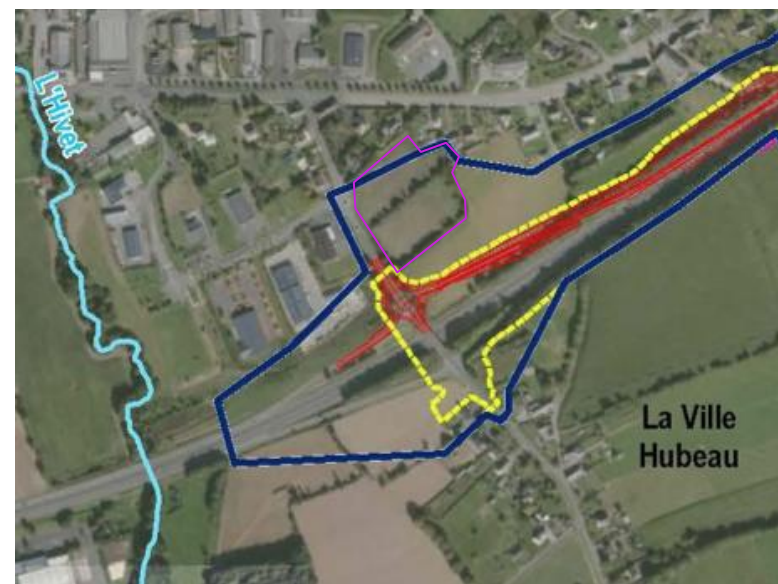
Les secteurs de projet ont pour vocation l'accueil d'activités économiques (industrielles, artisanales...). Ils bénéficieront du renforcement de la desserte routière grâce à l'aménagement de l'échangeur complet de la Ville Hubeau.

Leur aménagement s'inscrit aussi dans un parti urbain global contribuant à la qualification de la lisière urbaine Sud du bourg et de l'entrée de ville (Loi Barnier). Dans ce sens, l'objectif est de s'appuyer sur les abords de la N164 pour organiser des espaces verts / végétalisés qui à la fois contribuent à la transparence de l'infrastructure et dote cette partie du bourg d'une silhouette paysagère lisible et valorisant les ambiances caractéristiques de la matrice agrobocagère du territoire. Il s'agit aussi de réduire l'exposition aux nuisances sonores de la nationale.

Secteur de projet 2



Secteur de projet 2 (contour en violet) et projet d'aménagement de la N164



3. Principes d'aménagement

Note : les objectifs ci-après ne s'appliquent pas aux travaux, aménagements et ouvrages liés au programme d'aménagement de la N164 Déclaré d'Utilité Publique (DUP). En effet, le PLUi doit être compatible avec ce programme et vise à faciliter sa mise en œuvre. Ainsi, les objectifs des OAP du PLUi concernent les nouvelles urbanisations résidentielle, économique et à vocation d'équipement découlant du projet territorial du PLUi porté par le PADD. Ils prennent en compte le projet de la N164, au stade actuel de connaissance du projet. Toutefois, lors des opérations d'aménagement et autorisation d'urbanisme pour l'urbanisation des secteurs de projet du PLUi, ces objectifs devront le cas échéant être adaptés en fonction des besoins liés à la mise en œuvre opérationnelle de la N164 (découlant de l'avancement des procédures du projet de N164) afin d'assurer un aménagement cohérent avec ceux réalisés pour la N164. La constructibilité des espaces couverts par la DUP doit respecter les exigences liées à la mise œuvre des travaux, aménagements, ouvrages et acquisition des terrains pour l'aménagement de la N164.

Dans la présente OAP, seul le secteur de projet 2 est concerné par la DUP : cf. contexte urbain ci-avant.

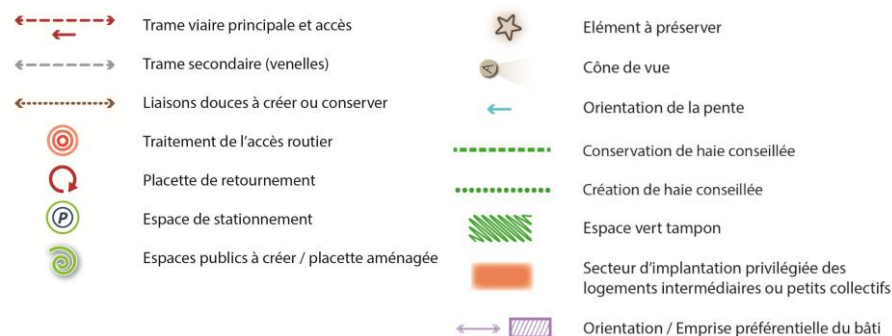
Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès devra être positionné pour desservir le site depuis le secteur du parc d'activité Racine 2 tout en évitant les impacts sur les zones humides et le cours d'eau localisés à l'Est du secteur de projet. Le tracé et la configuration de l'accès devront être précisés lors de la phase projet et des procédures réglementaires qui s'imposeront à lui, notamment en matière d'environnement.

- Les obligations réglementaires prévus par le Code de l'environnement, le SAGE Vilaine et le SDAGE seront respectées.
- En cas d'organisation d'un franchissement, celui-ci devra être conçu avec un enjambement suffisant pour ne pas porter atteinte aux surfaces des zones humides qui seront précisées durant la phase de projet, ni à la fonctionnalité de ces zones, ni à l'espace de fonctionnement de l'Hivet (espace de débordement pour une crue centennale, zone rivulaire...). Ce franchissement ne devra pas accroître les débits ruisselés et ni les aléas d'inondation en aval.
- Toute destruction d'arbres ou éléments de ripisylve qui ne pourra être évitée devra faire l'objet de mesures de réduction des impacts et de compensation des éléments détruits. Ces mesures devront être fixées pour garantir la neutralisation des impacts sur le fonctionnement hydraulique de l'Hivet en aval et en amont, ou pour contribuer à l'amélioration du fonctionnement naturel du cours d'eau.
- Les aménagements liés à l'accès ne devront pas non plus générer un risque de drainage des zones humides en aval et les eaux ruisselées issues de la voirie de desserte du site devront être traitées avant rejet dans le milieu naturel. Ce rejet devra être compatible avec la sensibilité du milieu « récepteur », tant en termes de qualité des eaux restituées au milieu naturel que de débits de fuite.

Schéma d'aménagement des secteurs 1 et 2



Depuis cet accès une trame viaire interne principale sera organisée, relayée par un espace de retournement et, le cas échéant, par des voies secondaires afin de desservir au mieux les entreprises. Le tracé et la configuration de la trame viaire interne au secteur seront précisés et adaptés à la taille des lots et aux besoins fonctionnels des entreprises à accueillir. Dans tous les cas, aucun nouvel accès routier direct pour desservir le secteur ne sera créé depuis la N164.

La composition urbaine, paysagère et des espaces verts/plantés du projet sera conçue dans le cadre d'une approche globale d'aménagement intégré à l'environnement. Dans ce sens, la voirie et la trame verte interne du projet (indicative à l'illustration ci-avant) seront réfléchies ensemble afin de mailler le secteur d'un réseau d'espaces verts et de haies permettant de réduire l'imperméabilisation, de gérer les ruissellements et pollutions de manière répartie afin d'assurer en aval, côté Hivet, une transition la plus naturelle possible entre le secteur de projet et le cours d'eau (et les zones humides). Ce maillage visera aussi à étoffer les continuités bocagères en lien avec les boisements et haies extérieurs au site : la N164, le boisement jouxtant le secteur de projet en limite sud d'ouest, le réseau de haies du secteur de projet résidentiel jouxtant le site au Nord, ainsi que les abords de l'Hivet. L'organisation du réseau interne de haies et espaces végétalisés cherchera ainsi les possibilités de connexion avec les plantations existantes ou à créer en ceinture du secteur de projet.

Secteur 2

L'accès se fera par le rond-point existant de la rue Le Calvaire. Le cas échéant, il sera repositionné / reconfiguré afin de tenir compte des aménagements de l'échangeur « La Ville Hubeau » et de garantir ainsi une gestion fluide et sécurisée des circulations dans la rue Le Calvaire et le nouvel échangeur. Une voirie interne pourra être prévue au sein du secteur :

- Son tracé et sa configuration seront précisés et adaptés à la taille des lots et aux besoins fonctionnels des entreprises à accueillir ;
- Cette voirie et les espaces de stationnement seront dimensionnés pour garantir des circulations fluides dans le secteur de projet et pour éviter tout risque de remontée de file sur la rue Le Calvaire.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

Dans le cadre des objectifs d'aménagement fixés ci-avant pour le fonctionnement viaire, les haies à préserver en limite Ouest et Nord Est du secteur seront préservées. D'autres haies et espaces verts seront créés afin d'organiser une insertion soignée et qualitative du projet dans le paysage :

- En limite Sud du projet, une haie accompagnée d'un espace vert tampon sur une bande de l'ordre de 25/30m par rapport à cette limite permettront de protéger les activités implantées des nuisances en provenance de la N164, tout comme il contribuera à l'insertion qualitative du projet dans le paysage. Les abords des bâtiments d'activités faisant face à la N164 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec cet espace tampon. Le traitement architectural de ces façades recourra à des matériaux

assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes. En outre, les constructions observeront un recul de 50m par rapport à l'axe de la N164.

- En limite Nord du site, une haie sera organisée en cohérence avec celle prévue pour le secteur de projet résidentiel jouxtant le site. Un espace vert tampon bordant cette limite (sur une bande de l'ordre de 15m par rapport à cette limite) sera également organisé afin de limiter les nuisances visuelles et sonores directes sur le quartier résidentiel. Pour plus d'efficacité, la haie mériterait d'être plantée sur talus. Dans la mesure du possible, le projet d'aménagement du site privilégiera l'implantation des entreprises générant le moins de nuisances sonores sur les lots d'activités bordant la limite Nord du secteur de projet. En outre, sur ces lots, il sera favorisé, aux abords de l'espace vert tampon, une implantation des bâtiments qui :
 - Conduise à limiter la création de nuisances sonores directes sur les habitations situées à proximité immédiate ;
 - Permette aux bâtiments implantés d'avoir pour effet de faire obstacle au bruit plutôt que de générer des nuisances sonores directes.

Ceci conduira notamment à rechercher à orienter les éventuelles aires de chargement ainsi que les accès et voies spécifiques à fort trafic vers l'intérieur du secteur de projet (au surplus des dispositifs particuliers de lutte contre le bruit qui seront éventuellement nécessaires).

- Les espaces d'entrepôt ouverts ne devront pas générer un aspect dévalorisant de la zone perçue depuis la N164. Ils seront pour cela positionnés ou accompagnés d'un aménagement paysagé (végétalisation, haie formant écran,...) afin d'éviter une surexposition visuelle brutale vis à vis de la nationale.
- En limite Est du site, une haie dense et un espace vert tampon sur une bande de l'ordre de 10m par rapport à cette limite) seront organisés en cohérence avec le positionnement de l'accès au secteur de projet. Au surplus du rôle pour la maîtrise des ruissellements et la limitation des pollutions à l'égard de l'Hivet et de ses zones humides plus à l'Est, ce dispositif (haie et espace vert tampon) devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné et de qualité.

Secteur 2

Les haies en limites Sud, Sud Ouest et Est du projet seront préservées, voire reconfigurées pour améliorer leur qualité ou pour permettre l'aménagement du projet d'échangeur (N164) et de l'accès au site. En outre, le projet prendra en compte la haie existante au cœur du secteur afin de la préserver ou de l'adapter au projet urbain tout en recherchant une logique de liaison verte entre l'Est et l'Ouest du secteur.

De nouvelles haies / espaces plantés seront prévus pour compléter le maillage vert en ceinture du secteur. En particulier, en limite Nord du secteur de projet, ces plantations devront organiser une transition paysagère de qualité avec l'espace résidentiel limitrophe.

Fonctionnement environnemental

Tous les secteurs

Le classement en catégorie 3 de la RN 164 impliquera la mise en œuvre d'un isolement acoustique adapté pour les immeubles situés à moins de 100 m de l'infrastructure.

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce). De manière générale, les projets visent à être les plus neutres possibles pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

Le maillage de haies à conserver et à créer prévu (cf. ci-avant les objectifs pour le fonctionnement viaire et l'intégration urbaine et paysagère).

Secteur 1

Le maillage de haie et les espaces verts tampon prévus permettront le maintien d'une perméabilité environnementale vis à vis de l'Hivet (et de ses zones humides), tout en limitant les facteurs de pressions tant au plan hydraulique que des pollutions. Cette perméabilité environnementale contribue aussi à améliorer la transparence écologique de la N164 (cf. ci-avant les objectifs pour le fonctionnement viaire et l'intégration urbaine et paysagère)

- L'espace vert tampon prévu en limite Est du secteur de projet devra détenir un faciès le plus naturel possible et ne devra pas recevoir d'ouvrage en dur pour la rétention des eaux pluviales. La plantation des nouvelles haies sur talus est ici à envisager, ainsi que des espaces de végétation rase hydrophile.
- La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié à la N164 et devront empêcher tout risque de débordement sur la nationale. Elles devront aussi garantir l'absence de rejet direct générant des débordements dans la zone humide en aval (et l'Hivet) ainsi que l'absence de pollution ou drainage impactant la fonctionnalité de cette zone.
- La trame verte interne du projet pourrait servir d'appui à une stratégie de gestion des eaux pluviales par hydraulique douce et à l'aménagement de coulées vertes.

Les partis architecturaux et dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants seront favorisés : par exemple les murs ou toits végétalisés, la mise en place d'espace de stationnement non imperméabilisés...

Secteur 2

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront empêcher tout risque de débordement sur la rue Le Calvaire.

TRÉMOREL : OAP 1 - Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4	5
Surface, en ha	0,46	3,25	1,27	1,43	0,68

Le parti urbain pour la commune vise à renforcer le bourg et la cohésion tant urbaine que paysagère de sa lisière urbaine. Ainsi, les secteurs de projets résidentiels sont fléchés dans l'enveloppe urbaine existante (secteurs 3 et 5) ainsi que sur des terrains en extension mobilisant des enclaves du tissu urbain (secteurs 1, 4 et 5) et recherchant la proximité la plus rapprochée possible au centre-bourg (tous les secteurs, dont le secteur 2) :

- Le secteur 1 est localisé dans un espace interstitiel du tissu urbain, entre la voie verte et des habitations existantes le long de la rue des Meuniers (à l'Est) et la place de l'Eglise (au Sud). Il contribue à donner une épaisseur urbaine structurée à l'entrée Nord du Bourg.
- Le secteur 2 s'inscrit en prolongement du centre-bourg (vers l'Ouest), entre les rues Fontaine St-Germain et des Ajoncs d'Or qu'il contribue à relier dans une logique de maillage urbain structuré.
- Le secteur 3, s'inscrit dans l'enveloppe urbaine, en continuité de la zone d'équipements existante au Sud et des espaces urbanisés à l'est et au Nord comportant de l'habitat et quelques activités économiques.
- Les secteurs 4 et 5 contribuent à aboutir la lisière urbaine du bourg au Sud, en mobilisant des interstices et enclave du tissu urbain existant. Notamment, le secteur 4 borde la D764, limite Sud du bourg. Le secteur 5 est inclus dans le périmètre des 500 m autour d'habitat de caractère inscrit.

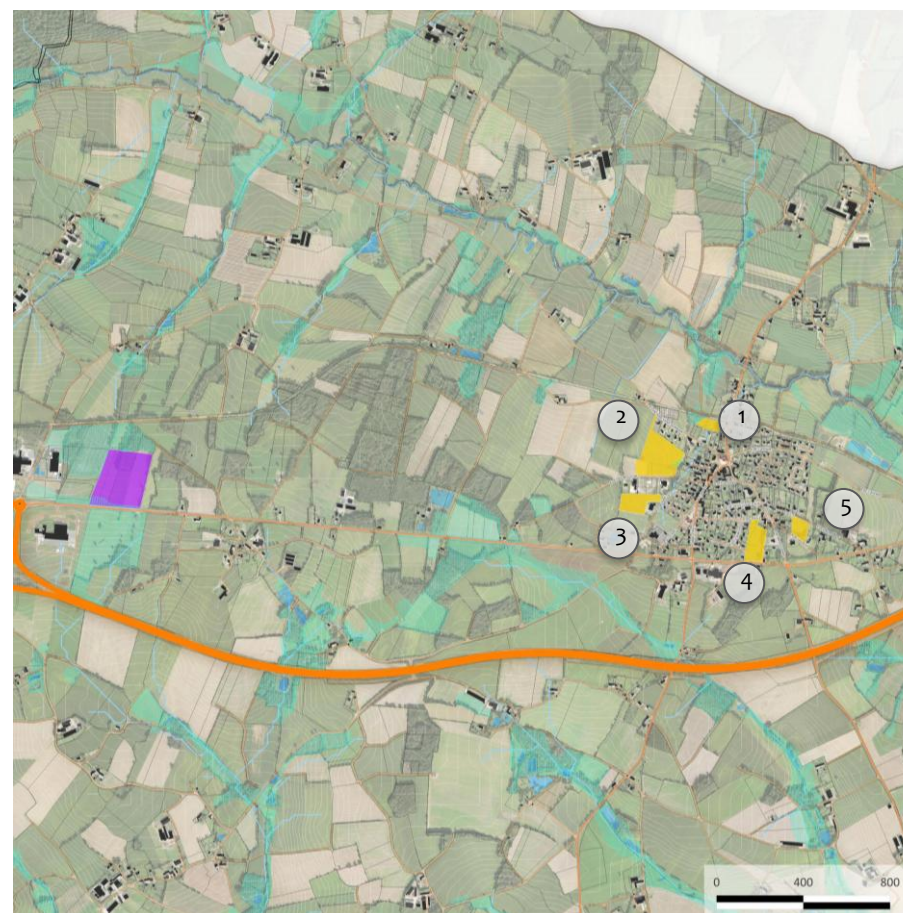
Contexte environnemental

Le bourg est contourné au Nord par le Meu (affluent de la Vilaine) et au Sud par le ruisseau la Fronchais. Les secteurs de projets sont éloignés de ces cours d'eau, le plus proche étant le secteur 1 situé à plus de 250 m du Meu et séparé de celui-ci par la voie verte et des espaces agricoles et bocagers. Ils sont éloignés du réseau humide identifié sur la commune, à l'exception du secteur 1 qui est jouté à l'Ouest par une zone de faible taille connectée par l'Ouest (côté opposé au secteur de projet) à un ru confluant avec le Meu plus au Nord. La voie verte et des voies communales existantes créent des ruptures de la continuité humide entre cette zone et celles plus en aval.

Les secteurs de projet sont situés à plus de 450 m de la N164 et impliquent des terrains où le réseau bocager est globalement peu présent, voire absent. Toutefois, le secteur 2 détient en limite Est, Sud et Nord des haies bocagères de bonne qualité. Il en est de même pour le secteur 4, sur une partie de sa limite Est.

Contexte agricole

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Culture	Oui, mais le périmètre sanitaire du bâtiment agricole situé à l'Est du secteur, dans le tissu bâti du bourg, correspond à un hangar ouvert de stockage de matériel et de fourrage, dont l'interférence sur le secteur est limitée à la marge.
3	Culture	Non
4	Prairie	Non
5	Interstice dans le tissu	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2, 3, 4 et 5
> Offre de logement et forme urbaine : Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Trémoré a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3). Les secteurs 1 et 2 proches du centre sont particulièrement aptes à participer à cette diversification.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		14

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

La desserte du site se fera par l'accès déjà prévu donnant sur la rue des Meuniers. Une voirie interne permettra de desservir au mieux les nouveaux logements et un espace de retournement sera organisé si nécessaire. Sauf autres dispositions particulières prévues au règlement du PLUIH qui dans ce cas prévalent, les nouveaux logements observeront un retrait de 15 m par rapport à l'emprise publique de la voie verte afin de préserver les arbres en alignement de cette voie.

Secteur 2

Une voirie interne principale sera organisée (indicative au schéma ci-contre) depuis les accès donnant sur les rues des Ajoncs d'Or et Fontaine Saint-Germain. Elle permettra ainsi de configurer un quartier traversant qui relie ces 2 rues. Elle sera relayée le cas échéant par une voirie secondaire pour desservir plus finement les nouveaux logements. L'offre en itinéraire doux du site cherchera à faciliter les déplacements piétons et cycles vers les voies douces existantes en périphérie et permettant de rejoindre le bourg ainsi que la voie verte localisée au Nord du Bourg. L'accès donnant sur la rue des Ajoncs d'Or le plus à l'Ouest fera l'objet d'un aménagement soigné qui garantira la sécurité des flux.

Secteur 3

Une voirie interne principale sera organisée (indicative au schéma ci-contre) depuis l'accès donnant sur la rue des Ajoncs d'Or, et le cas échéant depuis la rue Fontaine de Glé. Un accès doux et /ou routier pourra aussi être prévu au Sud Ouest du secteur de projet, en perspective à terme d'une liaison avec la rue des Ajoncs d'Or qui contourne les équipements sportifs au Sud. L'offre en itinéraire doux du site cherchera à faciliter les déplacements piétons et cycles notamment vers la liaison douce existante qui connecte la rue Fontaine de Glé à la voie verte, et vers le centre-bourg.

Secteur 4

Une voirie interne principale sera organisée depuis les accès donnant sur la rue Nouvelle au Nord, le lotissement existant à l'Ouest et la voie communale (à l'Est) qui rejoint la D764. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la D764 pour desservir le secteur de projet.

L'offre en itinéraire doux du site cherchera à faciliter les déplacements piétons et cycles notamment vers la liaison douce existante qui borde le secteur de projet à l'Ouest.

Secteur 5

Les accès aux lots à bâtir pourront se faire directement depuis la rue du Puits au Nord et la rue de la Croix au Sud.

L'offre en itinéraire doux du site cherchera à faciliter les déplacements piétons et cycles notamment vers le centre-bourg.

Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

Intégration urbaine et paysagère

Les haies à préserver identifiées aux schémas ci-avant seront maintenues, et le cas échéant reconfigurées pour améliorer leur qualité.

De nouvelles haies seront aussi favorisées pour organiser une transition naturelle entre les secteurs de projets et les espaces agricoles voisins ou pour préserver l'intimité des espaces de vie des résidents lorsque le secteur de projet borde d'autres espaces urbanisés. Ces haies contribuent à la maîtrise des ruissellements ainsi qu'au renforcement du bocage comme motif paysager identitaire valorisant les lisières urbaines du bourg.

En outre, dans les secteurs 1, 2 et 4, des espaces verts tampon seront organisés :

- Pour le secteur 1, cet espace tampon au Nord bénéficiera d'un aménagement paysager de qualité afin de valoriser tout à la fois le site du projet et la voie verte qui le borde. En limite Ouest du secteur, une haie nouvelle devra être créée et sera accompagnée d'un espace vert tampon afin d'organiser une transition naturelle avec la zone humide adjacente et de permettre ainsi l'évitement/ la réduction des pressions sur cette zone.
- Pour le secteur 2 un espace vert tampon longera la limite Est du Site. Il permettra de protéger durablement la zone humide identifiée si sa présence est confirmée dans le cadre d'investigations menées lors de la conception du projet. Les abords de cette zone humide mériteraient d'être mis en valeur au plan paysager afin de constituer un espace de convivialité agréable pour les habitants, tout en renforçant la préservation de la zone humide.
- Pour le secteur 4, un espace vert tampon bordera la D 764 et bénéficiera d'un aménagement paysager de qualité. Sa composition cherchera une harmonie avec les aménagements des espaces verts mis en œuvre dans la commune en bordure de cette départementale, et notamment ceux de l'intersection entre la D764 et la rue de Brocéliande, côté Nord. Elle contribuera aussi à limiter l'exposition aux nuisances les plus directes de la départementale vis à vis des nouveaux logements. La mise en place de cet espace tampon impliquera un recul des constructions à usage de logement par rapport à l'axe de la D764. Le projet privilégiera enfin une densité de logement plus forte côté Sud du secteur de projet.

Fonctionnement environnemental et agricole

Tous les secteurs

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, les projets visent à être les plus neutres possibles pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

Le maillage de haies à conserver et à créer prévu (cf. ci-avant intégration urbaine et paysagère) contribuera à la maîtrise des ruissellements.

Secteur1

Le maillage de haie et l'espace tampon prévus contribueront à une transition naturelle entre le secteur de projet et la zone humide qui le borde, côté Ouest. La partie de l'espace tampon bordant la zone humide ne comprendra pas d'ouvrage en dur pour la gestion des eaux pluviales afin de ne pas générer de risque de drainage de la zone humide en aval. En outre, la gestion des eaux pluviales dans le secteur devra garantir l'absence de rejet direct générant des débordements dans cette zone humide ainsi que l'absence de pollution pouvant impacter la fonctionnalité de la zone.

Secteur2

Le projet pourra préciser le périmètre de la zone humide afin de la protéger durablement (si la présence de cette zone est confirmée). L'espace tampon bordant la zone humide visera les mêmes objectifs que ceux explicités ci-avant pour le secteur 1.

La création d'une haie en limite Ouest du secteur contribuera à maîtriser les flux pluviaux provenant des espaces agricoles contigus à l'Ouest. Des plantations sur talus amélioreront l'efficacité hydraulique de la haie.

L'interférence du périmètre sanitaire sur le secteur 2 se limite à son extrême Est, qui est déjà structurée par une haie et alignement d'arbres, permettant ainsi de prendre appui dessus pour gérer le rapport entre le hangar agricole ouvert et le secteur de projet.

Secteur 4

Le maillage de haie et l'espace tampon prévus ci-avant constituent une trame verte urbaine intéressante pour la transparence de la D764, car elle permet d'accroître la connectivité d'espaces végétalisés et naturels bordant la départementale ainsi que de favoriser la nature en ville et un lien (en pas japonais) avec les espaces boisés localisés de l'autre côté de la départementale.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié à la D764 et devront empêcher tout risque de débordement sur la départementale.

Secteur 5

La préservation de la haie identifiée en limite Est du secteur de projet permettra de maintenir une connectivité avec la poche bocagère relativement dense qui existe dans cette partie Sud Est du Bourg.

TRÉMOREL : OAP 2 – ZA Les Landes d'Ifflet

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	5,75

Le secteur de projet a pour objectif d'étendre la zone d'activités existante des Landes d'Ifflet, située à l'extrémité Ouest de la Commune, en bordure de la D 764. Le secteur de projet est isolé du bourg et s'inscrit dans la matrice agrobocagère ; excepté côté Ouest où il est bordé par des espaces d'activité existants.

La zone d'activité des Landes d'Ifflet bénéficie déjà d'une desserte routière efficace. Cette desserte sera renforcée grâce au projet d'aménagement de la N164 qui prévoit la complétude de l'échangeur des Trois Moineaux situé tout à proximité du secteur de projet, plus au Sud.

Contexte environnemental

Le secteur de projet est éloigné du Meu passant à plus de 1,5 km au Nord du site. Il s'inscrit dans la matrice agrobocagère marquée par un réseau de boisements en prolongement vers l'Est de la Forêt de la Hardouinais où s'intercalent des terres agricoles. Des zones humides sont identifiées à l'échelle du PLUi en bordure externe du secteur de projet côté Nord, mais aussi en partie Sud du secteur. Ces espaces présumés humides compris dans le secteur de projet sont de faible taille et s'inscrivent dans un environnement physique anthropisé : ils sont en effet occupés par des terres cultivées et les abords immédiats de la D764. Cette dernière constitue une rupture anthropique forte entre ces espaces et d'autres zones humides identifiées de l'autre côté de la départementale, au Sud.

Les modalités de préservation des zones humides identifiées dans le secteur de projet sont précisées à l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du présent PLUi.

Le secteur de projet n'est pas concerné par le périmètre de la DUP de la N164 et se situe à plus de 450 m de l'axe de la nationale.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Le secteur de projet a pour vocation l'accueil d'activités économiques (industrielles, artisanales...). Il bénéficiera du renforcement de la desserte routière grâce à l'aménagement de l'échangeur complet des trois Moineaux.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Le secteur de projet sera desservi par une nouvelle voie principale se raccordant à celle du Parc d'activité existant, à l'Ouest.

Une nouvelle trame principale sera créée pour desservir les entreprises au sein du secteur de projet. Son point d'accès s'effectuera depuis la voie du parc d'activité existant, à l'Ouest. Elle comprendra un espace de retournement et pourra si nécessaire être complétée par un réseau de voies secondaires pour desservir au mieux les entreprises. La trame viaire explicitée au schéma d'aménagement ci-contre sera précisée et adaptée en fonction des besoins fonctionnels et de la taille des activités à accueillir. Aucun nouvel accès routier ne sera créé depuis la D764 pour desservir le secteur de projet. Une offre en mobilité douce sera prévue en lien avec celle du parc d'activité existant.

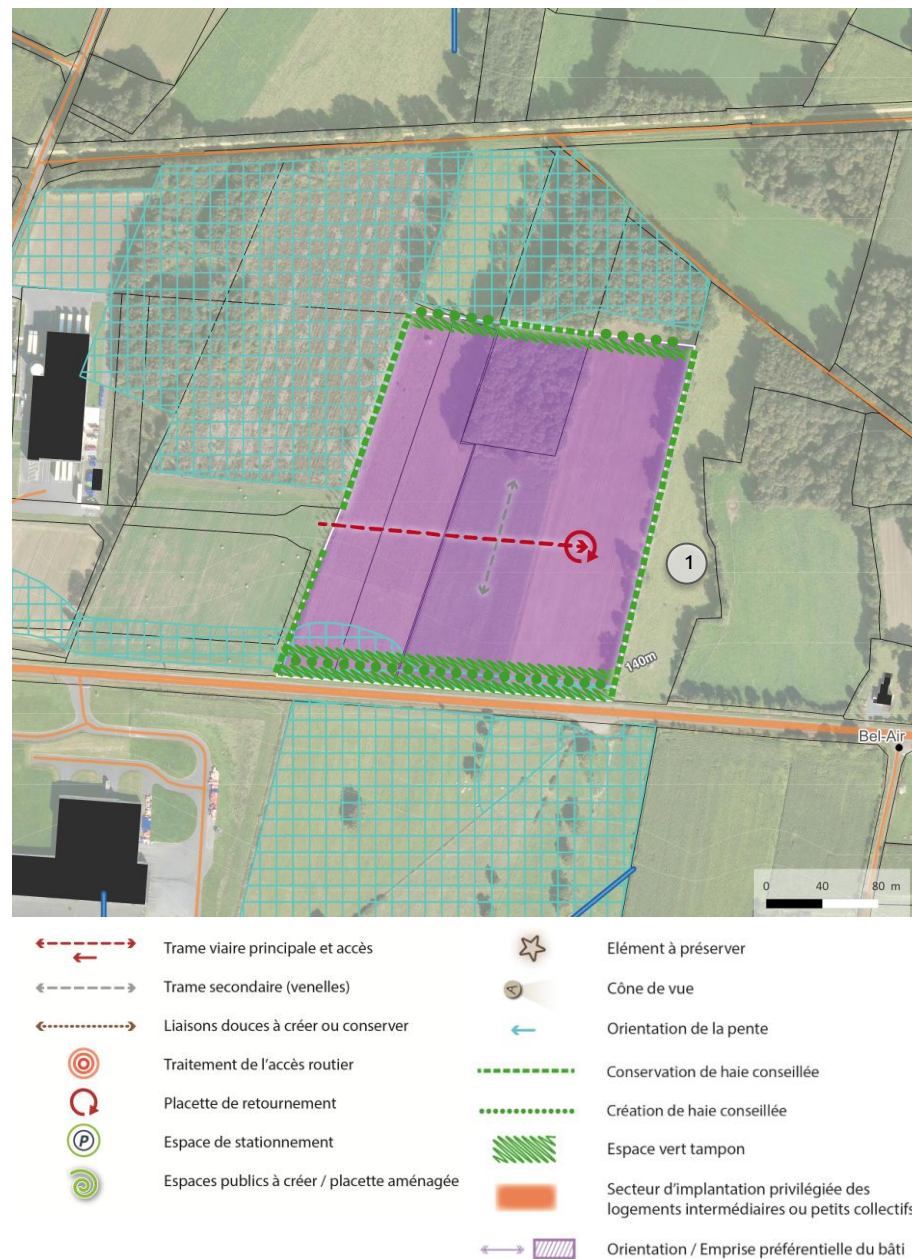
Intégration urbaine et paysagère

Dans un souci de préservation des continuités écologiques et de maîtrise des ruissellements, les haies existantes à conserver identifiées en ceinture du secteur de projet au schéma ci-contre seront maintenues, voir reconfigurées pour améliorer leur qualité.

De nouvelles haies seront créées, en limites Nord et Sud du secteur de projet. Elles s'accompagneront de 2 espaces verts tampon :

- L'espace vert tampon au Nord vise à organiser une transition paysagère avec un faciès le plus naturel possible entre les espaces d'activités et les boisements et zones humides jouxtant le secteur de projet.
- L'espace vert tampon au Sud, contribue à la fois à organiser un aménagement paysager de qualité en façade de la D764, mais aussi à permettre le maintien d'espaces non imperméabilisés et humides en bordure de la départementale. Cet espace tampon mobilisera une bande d'une largeur similaire à celle déjà mise en place sur les parcelles riveraines à la D764 du parc d'activité existant (largeur de l'ordre de 20/25 m à compter de l'alignement de la départementale). La mise en place d'une nouvelle haie et de l'espace tampon contribuera à limiter l'exposition aux nuisances les plus directes de la D764 sur les espaces d'activités, mais aussi à réduire et accompagner au plan paysager les covisibilités du bâti vis à vis de la départementale. Les abords des bâtiments d'activités les plus proches de la D764 feront l'objet d'un aménagement paysager simple et soigné, et recherchant une unité de traitement avec cet espace tampon.

Schéma d'aménagement



Les partis architecturaux innovants, recourant par exemple à des murs ou toits végétalisés, seront encouragés. Le traitement architectural des façades du bâti donnant sur la D764 recourra à des matériaux assurant un aspect soigné des constructions dans le temps et des teintes évitant les couleurs criardes.

Fonctionnement environnemental

La lisière avec la zone humide au Nord du site sera traitée de manière à préserver la perméabilité écologique entre les milieux et à maintenir son alimentation en eau : des haies seront ainsi créées selon une logique de connexion avec le boisement existant en limite du secteur de projet. L'espace tampon prévu (cf. ci-avant Intégration urbaine et paysagère) contribuera aussi à organiser une transition la plus naturelle possible entre les espaces d'activités et la zone humide.

- Précisions : les zones humides identifiées sur les parcelles déjà aménagées du parc d'activité existant ont déjà fait l'objet de mesures de compensation en vue de l'urbanisation des terrains concernés.

Au Sud du secteur de projet, la destruction éventuelle de la zone humide identifiée dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter, ne pourra être envisagée qu'à la condition de s'inscrire dans le cadre réglementaire défini par le code de l'environnement tout en tenant compte du Sage Vilaine. L'OAP thématique « Trame Verte et bleue » du présent PLUI précise des objectifs spécifiques pour la prise en compte et la gestion de la zone humide dans ce secteur de projet : cf. OAP 3.2.2 « Trame Verte et Bleue ».

Le maintien de haies de qualité en limite Est et Ouest du secteur contribuera à la perméabilité écologique du projet selon les logiques de connexion du maillage bocager environnant. D'autres haies pourraient être créées au sein du secteur de projet afin de densifier le maillage et de renforcer plus encore les dispositifs naturels en faveur de la maîtrise des ruissellements et de la gestion des flux pluviaux.

De manière générale, le projet vise à être le plus neutre possibles pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables (hydraulique douce). Il limitera les surfaces imperméabilisées et les surfaces non imperméabilisées seront traitées en espaces végétalisés pour enrichir la trame verte au sein du parc d'activité.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié à la D764 et devront empêcher tout risque de débordement sur la Départementale. Elles devront aussi garantir l'absence de rejet direct générant des débordements des zones humides bordant le site en aval ainsi que l'absence de pollution ou drainage impactant la fonctionnalité de ces zones.

ILLIFAUT

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	1,05

Le secteur 1 est localisé en prolongement du centre-bourg et contribue à le renfoncer. Il contribue aussi à améliorer la cohésion au tissu bâti en donnant plus d'épaisseur urbaine entre le centre historique et le secteur d'équipements (école, stade) situé plus au Nord, à l'intersection des rues de l'Ecole et du Stade.

Contexte environnemental

Le secteur de projet borde un espace urbain à l'Est et des espaces agricoles ouverts à l'Ouest. Quelques haies de qualité existent en limite Nord et Nord Est du secteur de projet.

Aucun cours d'eau ni zone humide n'est identifié à proximité du secteur.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel du bourg et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle d'Illifaut. Il a vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée. La réalisation de quelques logements sous une forme plus regroupée en locatif social est également envisageable.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		13

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès au secteur de projet se fera par l'accès existant donnant sur la rue du Stade. Il conviendra de veiller à conserver la visibilité de cet accès existant. Une trame viaire principale sera nécessaire pour desservir les nouveaux logements. Un espace de retournement sera prévu, ainsi qu'un cheminement doux ayant vocation à terme à relier le stade à la rue du Charron, via le secteur de projet.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes identifiées au schéma ci-contre seront préservées. La mise en place de nouvelles haies sera favorisée en limites Ouest et Sud du secteur afin d'organiser une transition paysagère douce entre le secteur de projet et les espaces agricoles et résidentiels voisins, mais aussi pour préserver l'intimité des espaces de vie des résidents.

Fonctionnement environnemental

La conservation des haies existantes et des plantations nouvelles en limite Ouest et Sud du secteur permettront d'améliorer la connectivité actuelle des éléments du bocage et contribueront à la maîtrise des flux pluviaux.

Le projet devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées.

Schéma d'aménagement



	Trame viaire principale et accès		Élément à préserver
	Trame secondaire (venelles)		Cône de vue
	Liaisons douces à créer ou conserver		Orientation de la pente
	Traitement de l'accès routier		Conservation de haie conseillée
	Placette de retournement		Création de haie conseillée
	Espace de stationnement		Espace vert tampon
	Espaces publics à créer / placette aménagée		Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
			Orientation / Emprise préférentielle du bâti

SAINT VRAN

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,66	1,0

Les 2 secteurs de projets s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine du bourg qu'ils contribuent à renforcer. Le secteur 2, le plus proche du centre-bourg, vise à donner de l'épaisseur urbaine en arrière-plan de l'urbanisation linéaire le long de la rue principale du bourg. Il est bordé à l'Ouest par l'impasse du Chemin Vert. Le secteur 1 prolonge l'espace bâti bordant la rue principale (à l'Est) jusqu'au lotissement existant (à l'Est) dénommé l'Orée du Bourg. Il est bordé par la voie communale du Vieux Bourg.

Contexte environnemental

Le centre-bourg se situe au Nord, à environ 800 m en amont du Meu et de la forêt de la Hardouinais. Aucun des cours d'eaux et zones humides identifiés à l'échelle du PLUI n'est situé à proximité des secteurs de projet. Ces derniers s'inscrivent dans la matrice culturelle et en interstice du tissu urbain. Quelques arbres et segments de haies sont toutefois présents ponctuellement.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non
2	Interstice dans le tissu	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle =>

Secteur(s) N° : 1 et 2

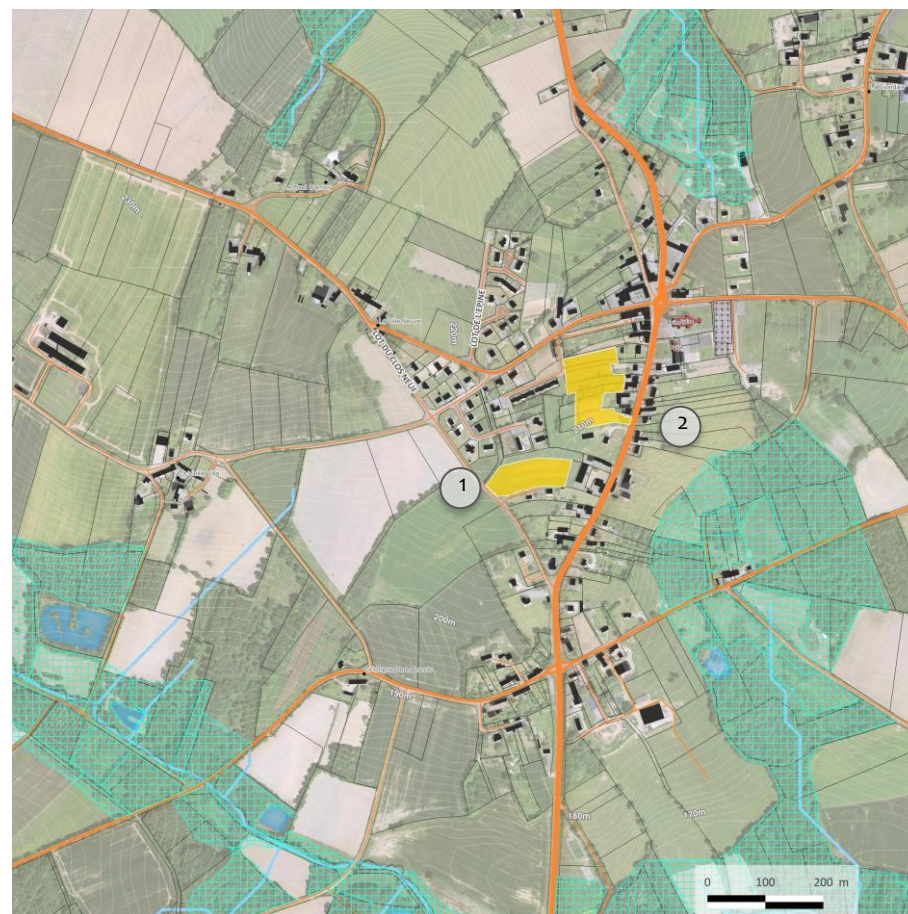
> Offre de logement et forme urbaine :

Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de quelques logements sous une forme plus regroupée, en locatif social notamment, est également envisageable, particulièrement dans le secteur 2 proche du centre.

Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :

11

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Les logements des secteurs de projet seront desservis par une voirie principale dont l'accès se fera par la voie communale du Vieux Bourg pour le secteur 1 et l'impasse du Chemin Vert pour le secteur 2. Le tracé et la configuration de cette voirie (indicative au schéma ci-contre) seront précisés et adaptés afin de desservir au mieux les nouveaux logements. Cette voirie sera accompagnée de voies secondaires si nécessaire ainsi que d'espaces de retournement.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes en limite de secteur identifiées au schéma ci-contre seront préservées. En outre, la haie située au cœur du secteur 2 (identifiée en haie à conserver au schéma ci-contre) sera prise en compte afin de la conserver si possible ou de l'adapter à la nouvelle composition urbaine et paysagère du projet.

La mise en place de nouvelles haies sera favorisée afin de compléter un maillage en privilégiant les plantations sur les côtés Nord et Ouest des secteurs de projets (protection contre les intempéries), mais aussi en limite Sud du secteur 2 et en limite Est du secteur 1 (préservation de l'intimité des espaces de vie des habitants). En limite ouest du secteur 2, la création de la haie ou d'un espace vert tiendra compte des aménagements paysagers existant sur les parcelles limitrophes du lotissement du Chemin Vert afin de rechercher une unité d'aspect, des liaisons paysagères entre ces 2 espaces.

Fonctionnement environnemental

Le maillage de haie proposé ci-avant (cf. intégration urbaine et paysagère) contribuera à la maîtrise des ruissellements ainsi qu'au renforcement du bocage comme motif paysager identitaire valorisant la trame verte urbaine du bourg.

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées et s'articuler avec des espaces paysagers valorisant l'espace de vie des résidents. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les habitations existantes en aval.

Schéma d'aménagement



GOMENÉ

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,27

Le secteur de projet est localisé à la lisière nord du centre-bourg et borde la rte du Mené (Rd22). Il s'agit du seul secteur de projet de la commune donnant lieu à une zone à urbaniser (AU) identifiée au zonage du PLUIH. Il est destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. A ce stade, est envisagé l'aménagement du parking de la salle des fêtes ; cette dernière étant situé à proximité immédiate de l'autre côté de la route du Mené.

Contexte environnemental

Gomené est marqué par un réseau dense de boisements, de taille variable, occupant principalement les points hauts, versants en pente ou fond de talweg. Notamment à l'ouest du centre-bourg, ce réseau est interconnecté avec des poches bocagères. Le centre-bourg est distant de plus de 4km de la vallée du Ninian à l'Ouest et se situe à l'Est du ruisseau de la Ramée (affluent de l'Hivet) qui occupe un talweg différent de celui du bourg (autre « vallée »), passant plus au Nord.

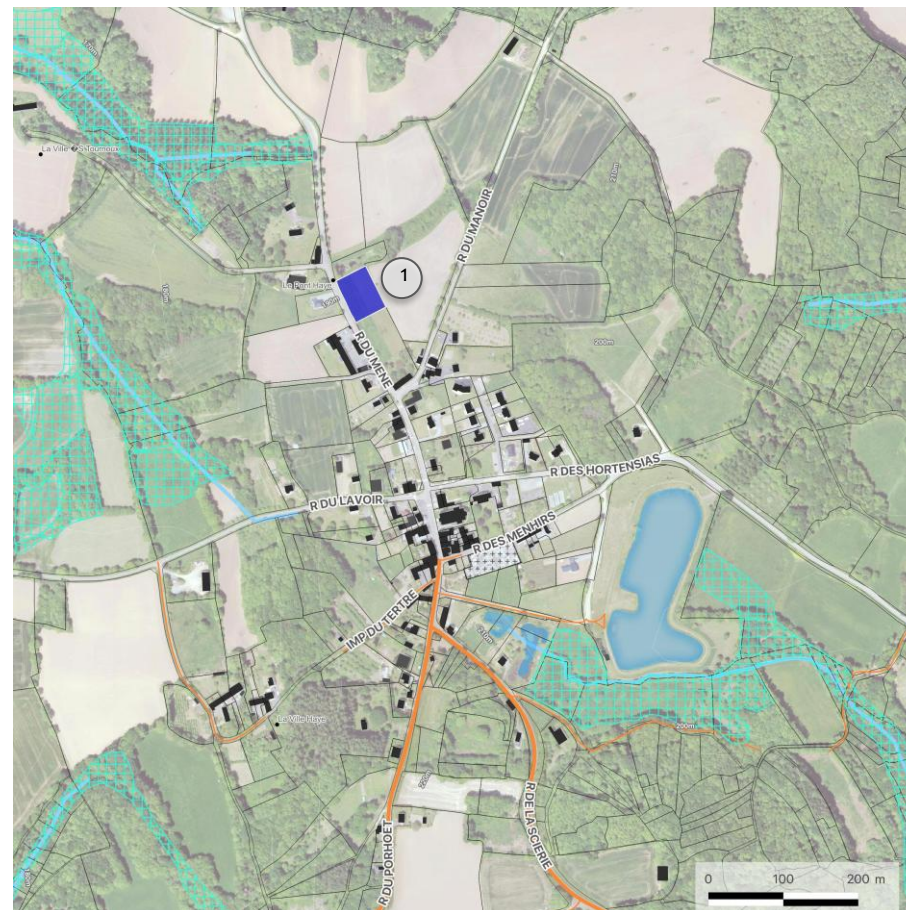
Le secteur de projet quant à lui s'inscrit dans un espace ouvert occupé par une prairie se prolongeant vers l'est par des terres agricoles cultivées.

Aucun cours d'eau ni zone humide n'est identifié (dans le PLUIH) à proximité du secteur de projet.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation d'équipement

=> Secteur(s) N° : 1

Le secteur 1 à vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

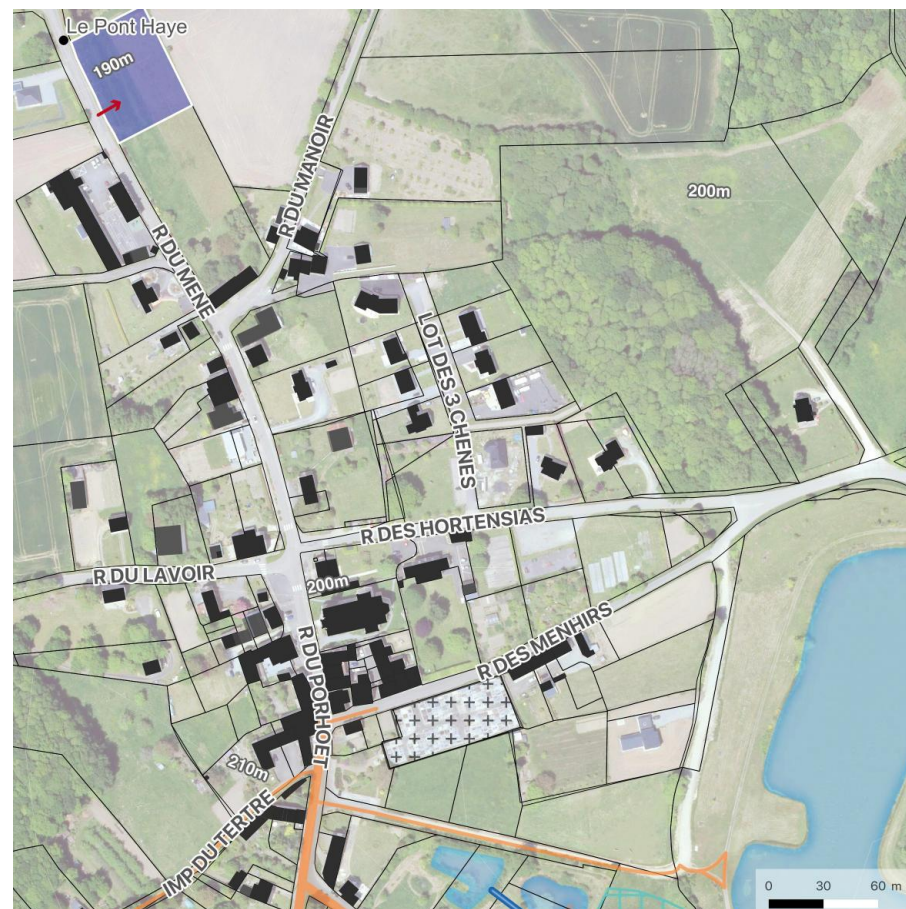
L'accès au secteur de projet sera organisé depuis la rte du Mené (Rd22). Des triangles de visibilité seront demandés pour tout accès créé sur la RD 22 (Route du Mené).

Intégration urbaine et paysagère – fonctionnement environnemental

Le projet prévoira des plantations en accompagnement

Stationnement : Le stationnement sera accompagné de plantations et d'un traitement paysager mettant en valeur l'entrée du bourg. Il sera aussi recherché la réalisation d'aménagements favorables à l'environnement : stationnement perméable ,...

Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

LAURENAN

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,42	0,44

Le parti urbain pour la commune vise à renforcer le bourg tout en mettant l'accent sur la diversité fonctionnelle, la qualité des urbanisations et sur la valorisation de la voie verte. Le secteur 1 se situe ainsi en prolongement du centre-bourg, au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'organise autour de la rue de l'Argoat, axe structurant médian du bourg connectant le centre et le secteur de la gare plus à l'Est. Le secteur 1 est à vocation résidentielle. Il est accessible depuis l'impasse « Prim'terre » et la rue d'Argoat.

Plus à l'est du centre-bourg, le secteur de la gare accueille un projet (secteur 2) à vocation résidentielle. En extension d'un lotissement récent, ce secteur jouxte par sa limite Nord l'ancienne plateforme ferroviaire qui a vocation à être valorisée au profit d'activités de plein air (dans l'esprit des lieux : activités de nature...) en lien avec la voie verte.

Contexte environnemental

Le Bourg de Laurenan est à 300 m environ du Ninian, dont il est séparé par la voie verte. Les secteurs de projets ne sont pas localisés à proximité de cette rivière ni d'autres cours d'eau ou zones humides identifiés, excepté le secteur 3 (secteur de la Gare à l'Est du bourg) situé à 25/30m d'une zone humide plus à l'est. Toutefois, ce dernier secteur est séparé de la zone humide par un cordon boisé dense. Il détient également quelques haies. Le secteur 1 s'inscrit dans un interstice du tissu urbain, sans maillage bocager constitué.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Prairie	Non

Contexte et situation de l'OAP



Secteur de projet résidentiel

Secteur de projet économie

Secteur de projet équipement

Secteur de projet loisirs

Périmètre de 500m autour des monuments historiques

Périmètre de protection autour des zones de captage

Zones humides

Axe routier

Secteur de projet classé en zone 2 AU

Secteur de projet résidentiel

Secteur de projet économie

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1 et 3 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de quelques logements sous une forme plus regroupée (petit collectif, intermédiaire...) et/ou en locatif social notamment, est également envisageable, particulièrement dans les secteurs 1 et 2 proches du centre.		
<i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :</i>		13
> Autres objectifs particuliers		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Les nouveaux logements seront desservis par une voirie principale connectant l'impasse « Prim'terre » à la rue de l'Argoat. Le tracé et la configuration de cette voirie (indicative au schéma ci-contre) seront précisés et adaptés afin de desservir au mieux les nouveaux logements et de prendre en compte les enjeux de visibilité au point d'accès à la rue de l'Argoat (mise en place des triangles de visibilité qui seraient nécessaires, à la charge du projet d'aménagement). Un itinéraire doux sera prévu en s'appuyant sur cette voirie (voie partagée...).

Secteur 2

Les accès aux nouveaux logements se feront depuis la voie du lotissement existant (trait rouge à l'illustration ci-contre). Cette dernière voie pourra être prolongée pour desservir plus en profondeur le secteur de projet : le tracé et la configuration de ce prolongement seront précisés et adaptés afin de desservir au mieux les nouveaux logements.

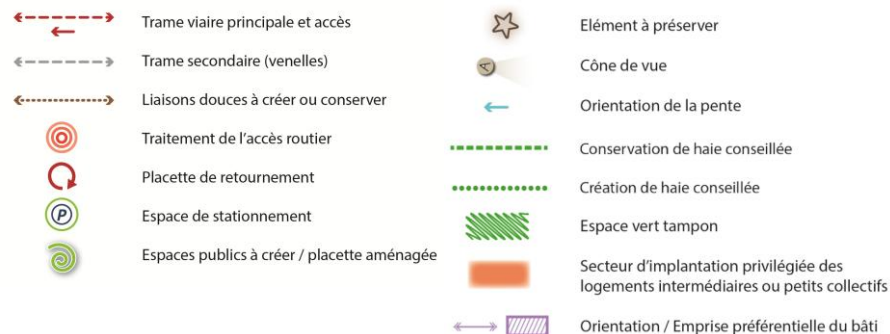
Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

Les haies et segments de haies en limite de secteur (cf. schéma ci-contre) seront préservés ou reconfigurés afin de les adapter au projet urbain et d'améliorer leur qualité. La mise en place de nouvelles plantations sera favorisée afin de compléter le maillage de haies en limite Ouest du secteur 1, mais aussi d'accompagner la voirie principale d'un traitement paysager, via par exemple des arbres ponctuels.

Secteur 2

Schéma d'aménagement



Le projet veillera à préserver les haies en limite de secteur Nord et Ouest afin de soutenir l'ambiance paysagère du site (ambiance de clairière dans un environnement boisé) et de maîtriser les ruissellements. Les haies existantes au cœur du secteur de projet (identifiées au schéma ci-contre comme haie à préserver) seront prises en compte afin de les conserver si possible ou de les adapter à la nouvelle composition urbaine et paysagère du projet. Dans ce sens, on privilégiera le maintien ou la plantation de haies parallèles aux courbes de niveau et les possibilités de les connecter aux haies situées en ceinture du secteur de projet.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées et s'articuler avec des espaces paysagers valorisant l'espace de vie des résidents. Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements vers les rues en aval.

En outre, dans le secteur 2, la gestion des eaux pluviales ne devra pas avoir pour effet de générer des débordements ou pollutions sur la zone humide en aval, ni de drainer cette zone.

SAINT LAUNEUC : Espace d'activités économiques

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,919

Le secteur de projet consiste en la création d'un espace d'activités économiques dans le domaine du tourisme (incluant les services, hébergements et équipements associés ainsi que les activités dérivées), en prolongement du centre-bourg. Il est encadré par un tissu urbain lâche au Nord, à l'Est et au Sud ; il s'ouvre à l'ouest sur des espaces agricoles et des boisements. Il est accessible au Nord et au Sud depuis les 2 rues principales du bourg portées par la D76 et D793.

Contexte environnemental

Le contexte environnemental du secteur de projet ne détient pas d'enjeu particulier. Aucun des cours d'eau ou zones humides identifiés à l'échelle du PLUI n'est situé à proximité du secteur. Ce dernier s'inscrit dans la matrice culturelle, sans réseau bocager constitué.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Agricole	non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ce secteur à vocation à accueillir des activités économiques, services et équipements en lien avec le secteur du tourisme et des loisirs, ainsi que les fonctions liées et dérivées (hébergement hôtelier,...).

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autours des monuments historiques
- Périmètre de protection autours des zone de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Le secteur pourra être directement desservi par la D76 et la rue de la Gaudinais, parallèle à la D793. Le tracé et la configuration de la voirie interne seront adaptés en fonction des activités, services et équipements à accueillir. L'accès par la D76 fera l'objet d'un aménagement soigné garantissant une gestion fluide et sécurisée des circulations. Il sera accompagné d'un traitement paysager de qualité et des triangles de visibilité nécessaires. L'aménagement d'un accès de desserte de la zone par la rue de la Gautraie et la RD 76 devra garantir une gestion sécurisée des circulations et sa configuration sera adaptée aux flux générés par l'opération : un carrefour sécurisé sera à prévoir si nécessaire.

L'offre en stationnement répondra au besoin de l'opération et fera l'objet d'une insertion paysagère soignée dans le projet afin de correspondre à la vocation de la zone et de ne générer un aspect dévalorisant des abords du centre-bourg.

Intégration urbaine et paysagère

Le programme devra veiller à la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble et rechercher une inscription du projet dans le site prenant en compte les caractéristiques morphologiques et patrimoniales anciennes du centre-bourg afin d'assurer une liaison paysagère harmonieuse. Cela n'exclut pas l'innovation, qui au contraire pourrait être recherchée, tout en utilisant les possibilités de reprendre des motifs caractéristiques de l'architecture ou du paysage traditionnel local, ou de les réinterpréter d'une manière plus contemporaine.

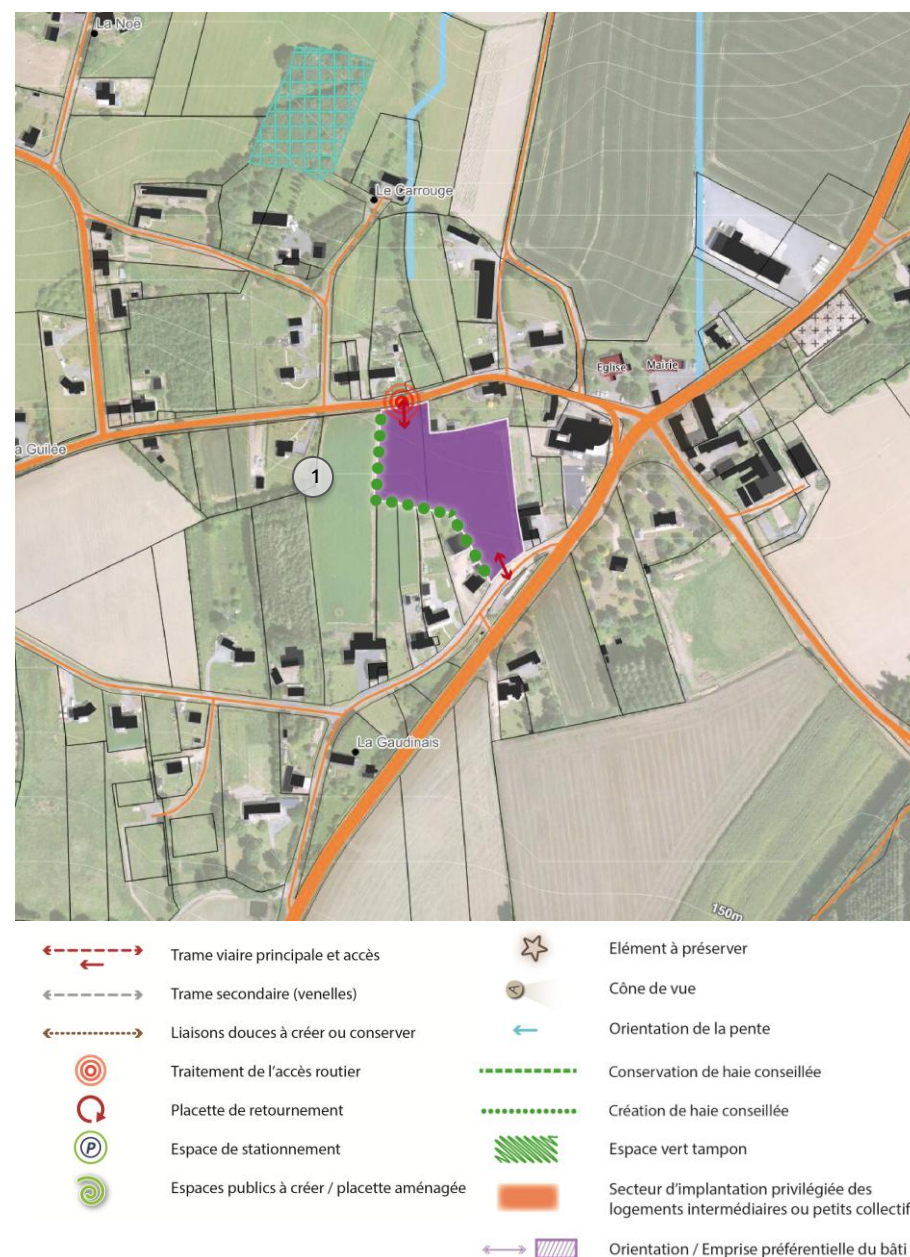
Fonctionnement environnemental

La mise en place d'une haie ou d'un espace vert paysager en limite Ouest du secteur permettrait de contribuer à la gestion des flux pluviaux tout en organisant une transition paysagère valorisant le cadre d'implantation des activités du secteur de projet.

Le programme devra être conçu de manière à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Les techniques alternatives (noues) pourraient être privilégiées et s'articuler avec des espaces paysagers et une trame verte interne au projet.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits seront réfléchies de manière à éviter les débordements sur la D76.

Schéma d'aménagement



ESPACE DE VIE DU MENE

COLLINÉE : OAP 1 - Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4	5
Surface, en ha	0,39	0,82	0,91	0,25	0,54

Le parti urbain pour la commune a pour objectif de renforcer le centre-bourg et d'aboutir des lisières urbaines du bourg dans une logique de moindre impact sur l'agriculture et le fonctionnement de la trame verte et bleue.

Ainsi, les secteurs de projet 1 et 2 à vocation résidentielle se situent dans l'enveloppe urbaine du bourg et réinvestissent des dents creuses et cœurs d'îlots dans un tissu bâti lâche. Le secteur 2 est le plus proche du centre-bourg ancien. Le secteur 1 est proximité de la mairie du Mené.

Le secteur 3, à vocation résidentielle, est quant à lui localisé en bordure de la rue André Gilles, au Sud Est du centre-bourg. A proximité du Collège, ce secteur finalise la structuration de cette rue connectant le bourg au secteur résidentiel de la Bosse plus à l'Est. Il s'ouvre au Sud sur des espaces agricole.

Les secteurs 4 et 5 sont destinés à l'accueil d'équipements publics.

Contexte environnemental

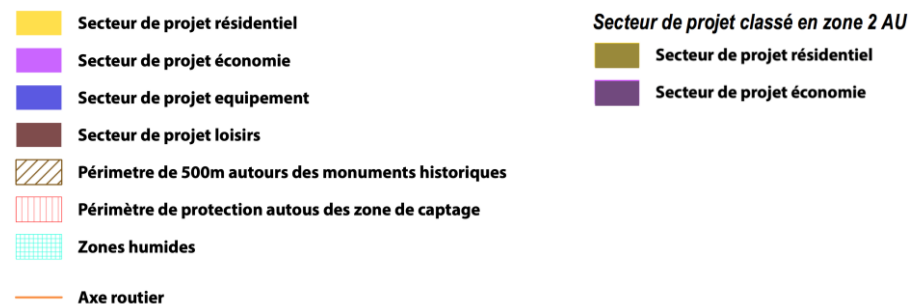
Collinée accueille la source de la Rance, situé à environ 1,5 km à l'Ouest du centre-bourg. Les secteurs de projets n'ont pas de proximité ni de relation fonctionnelle directe au plan environnemental avec la Rance et sa source.

Le bourg de Collinée est implanté sur un point haut. Au Sud du centre-bourg un talweg traverse l'enveloppe urbaine et présente des caractéristiques physiques et écologiques fortement modifiées par les activités humaines. Il accueille un bocage relictuel mais détenant encore quelques ceintures de haies de bonne qualité qui s'inscrivent dans un contexte urbain et périurbain. Il accueille aussi des zones humides, ainsi que des ouvrages hydrauliques (bassins de rétention, station d'épuration etc...).

Les secteurs de projet ne sont pas en contact avec la trame humide. Le secteur 1, le plus proche d'une zone humide (par rapport aux autres secteurs de projet), mobilise un terrain de faible superficie et déjà anthropisé. Une poche bocagère dense le sépare des zones humides plus en aval. Le secteur 2 mobilise des fonds de jardins arborés.

Le secteur 3 concerne un terrain agricole cultivé, sans maillage bocager constitué.

Contexte et situation de l'OAP



Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Interstice dans le tissu	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Culture	Non
4	Interstice dans le tissu	Non
5	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2 et 3
> Offre de logement et forme urbaine : Les secteurs 1, 2 et 3 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée. L'implantation de forme d'habitat plus regroupées et de quelques logements locatifs sociaux est également envisageable, notamment dans le secteur 2 situé au cœur du centre-bourg. <i>Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) : 14</i>		

Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 4 et 5
Les secteurs de projets ont vocation à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Les logements seront desservis par une voirie principale dont l'accès se fera par l'impasse des Fougères bordant le lotissement limitrophe. Le tracé et la configuration de cette voirie (indicative au schéma ci-contre) seront précisés et adaptés afin de desservir au mieux les nouveaux logements. Cette voirie sera accompagnée de voies secondaires si nécessaire ainsi que d'un espace de retournement.

Secteur 2

Les logements seront desservis par une voirie principale dont l'accès se fera par l'impasse du Verger donnant sur la rue du Doué Chanu. Le tracé et la configuration de cette voirie (indicative au schéma ci-contre) seront précisés et adaptés afin de desservir au mieux les nouveaux logements. L'objectif est de minimiser l'emprise de la voirie pour donner plus de potentiel à organiser une composition paysagère de qualité. Ainsi, les espaces de retournements pourraient être aménagés sous forme de placette associées à un espace vert ou de convivialité. L'offre en itinéraire doux du secteur facilitera les points d'accès aux liaisons douces externes, vers les rues du Vieux Lavoir, du Doué Chanu et du Baillot.

Secteur 3

La desserte des lots à bâtir pourra se faire directement depuis la rue André Gilles, tout en veillant à ce que la configuration des accès donnant sur cette rue permette une insertion paysagère de qualité du secteur de projet et une gestion sécurisée des circulations. Cette gestion sécurisée amènera notamment à prendre en compte le fonctionnement des circulations liées à la desserte de l'espace d'équipement faisant face à au secteur de projet, de l'autre côté de la rue A. Gilles, et à l'intersection existante avec la rue du Calvaire. Les accès figurant au schéma d'aménagement ci-après formalisent le principe de desserte directe des lots du secteur, leur nombre et leur localisation seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Les points d'accès à la liaison douce existante de l'autre côté de la rue André Gilles seront facilités.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

Le programme prévoira d'insérer la nouvelle urbanisation au sein des haies qui ceinturent le secteur de projet à l'Est, au Sud et à l'Ouest. Ces haies seront maintenues, voire améliorées car elles contribuent à limiter les nuisances sonores directes de la départementale à l'Ouest et à isoler hydrauliquement le secteur de projet vis-à-vis des zones humides en aval. Les nouvelles habitations observeront un recul d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la D792 conformément aux règles du règlement du présent PLUIH.

Secteur 2

La recomposition ou la création de nouvelles haies sera favorisée en ceinture du secteur de projet afin de préserver l'intimité des espaces de vie des résidents et de proposer une composition paysagère de qualité. D'autres haies ou espaces verts pourront être prévus au cœur du secteur de projet : les haies / espaces verts perpendiculaires à la pente seront

Schéma d'aménagement des secteurs 1 et 2



privilegiés. Le programme cherchera aussi les possibilités d'organiser des espaces de convivialité (paysager) afin de bien insérer le projet dans le tissu urbain du bourg (cf. aussi ci-avant fonctionnement viaire et espaces publics).

Secteur 3

La mise en place de nouvelles haies sera favorisée en limite Sud et Ouest du secteur de projet. En limite Est, le programme privilégiera le maintien du tronçon de haie existant. En façade de la rue André Gilles, des plantations / espaces verts paysagers (haies discontinues, d'alignements d'arbres...) organisés avec les accès aux constructions contribueraient à l'insertion paysagère du secteur et à l'atténuation des nuisances sonores directes de cette rue sur le nouvel espace résidentiel. L'Esprit de cet aménagement paysager n'est pas de cacher tout le bâti mais d'organiser avec lui des plantations qui ensemble composent un paysage et contribue à valoriser à la fois les espaces de vie des résidents et les abords de la rue A. Gilles.

Fonctionnement environnemental

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, les projets visent à être les plus neutres possibles pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront respecter les normes de rejets admissibles vers le réseau lié aux routes départementales et devront empêcher tout risque de débordement sur ces routes. En outre, dans le secteur 1, elles devront aussi garantir l'absence de rejet direct générant des débordements des zones humides proche du site en aval ainsi que l'absence de pollution ou drainage impactant la fonctionnalité de ces zones.

Le maillage de haie et les espaces verts proposés ci-avant (cf. fonctionnement viaire et espace publics, et cf. intégration urbaine et paysagère) contribueront à la maîtrise des flux pluviaux. Dans ce sens, en limite Sud du secteur 2, le programme de l'opération favorisera la recomposition ou la création d'une haie sur talus car la pente est plus accentuée dans cette partie du secteur. Toujours dans ce secteur, le programme prendra en compte les opportunités de gérer les eaux pluviales de manière répartie dans la pente via des dispositifs d'hydrauliques douces et une trame verte urbaine.

Schéma d'aménagement du secteur 3



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viaire principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

COLLINÉE : OAP 2 - ZAE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,39

Le secteur de projet 1 consiste en la création d'un espace d'activités pour l'irrigation économique de proximité (à l'échelle du PLUI). Il s'inscrit en continuité d'un secteur d'équipements sportifs en développement et fait face à un secteur de projet résidentiel, de l'autre côté de la rue André Gilles : cf. ci-avant COLLINÉE : OAP 1 - Bourg. Ainsi ces 3 secteurs contribuent à structurer le lien urbain le long de la rue Andrée Gilles entre le centre-bourg (à l'Ouest) et le quartier de La Bosse (à l'Est). Ils participent aussi au développement de la mixité fonctionnelle du bourg.

Contexte environnemental

Le secteur de projet ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers (cf. aussi contexte environnemental de l'OAP précédente : COLLINÉE : OAP 1 – Bourg). Son périmètre mobilise un terrain cultivé de faible taille en s'insérant dans le maillage des haies existantes en limites Nord et Ouest du secteur. Il est borné à l'Est par une voie communale.

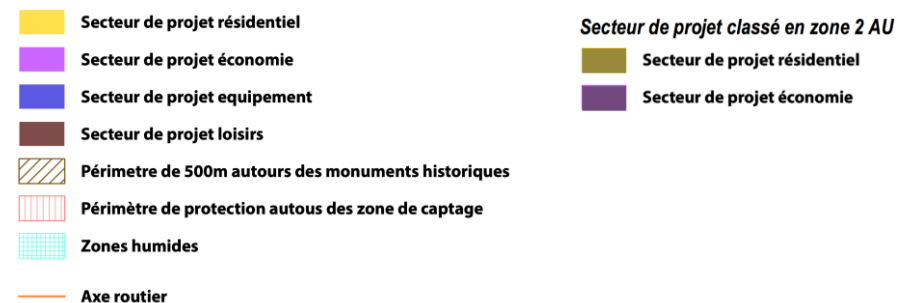
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ce secteur à vocation à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, services). La rue André Gilles qui le borde offre une connexion routière de qualité : elle permet de rejoindre rapidement la D6 et la D792, axes structurants dirigeant vers la N164 (à Plémet et Merdrignac), Moncontour, le Gouray puis, plus à l'Est, vers la N 176 entre Lamballe et Dinan.

Contexte et situation de l'OAP



3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Le programme organisera le point d'accès au secteur en s'appuyant sur la voie communale bordant le site à l'Est et l'intersection de la rue André Gilles, afin de limiter la création de croisements dans cette rue. Il conviendra d'aménager cet accès en cohérence avec celui du secteur de projet résidentiel implanté de l'autre côté de la rue André Gilles et de prendre en compte la voie douce existante bordant le site. Cet aménagement devra assurer une gestion sécurisée des circulations et une insertion paysagère de qualité.

Depuis ces accès une trame viaire sera organisée et accompagnée d'un espace de retournement. Le tracé et la configuration de cette voirie (indicative au schéma ci-contre) seront précisés et adaptés en fonctions de la taille des lots d'activité et des besoins fonctionnels des entreprises à accueillir.

Intégration urbaine et paysagère

Le programme devra prendre en compte l'aménagement paysager déjà mis en place entre la rue André Gilles et le secteur de projet (haies à double strate, voie douce) pour organiser un espace vert tampon de qualité et peu consommateur d'espace. Cet espace vert tampon vise à organiser le recul du bâti d'activité par rapport à la rue André Gilles et à offrir un cadre paysager valorisant les entreprises et la voie douce existante. En cas d'implantation de bâti de grand volume, un doublement de la haie existante sera à envisager dans cet espace tampon.

Les haies en limites Ouest et Nord du secteur seront conservées.

Une nouvelle haie pourra être plantée en limite Est du site afin de compléter le maillage en ceinture du projet d'aménagement. Sa configuration permettra de ménager l'espace nécessaire pour l'accès au site.

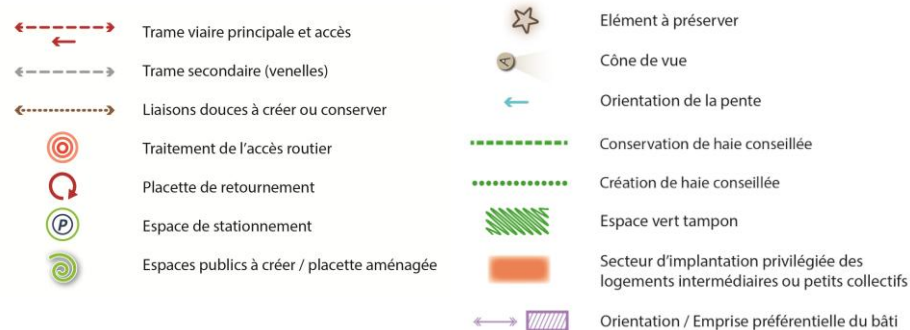
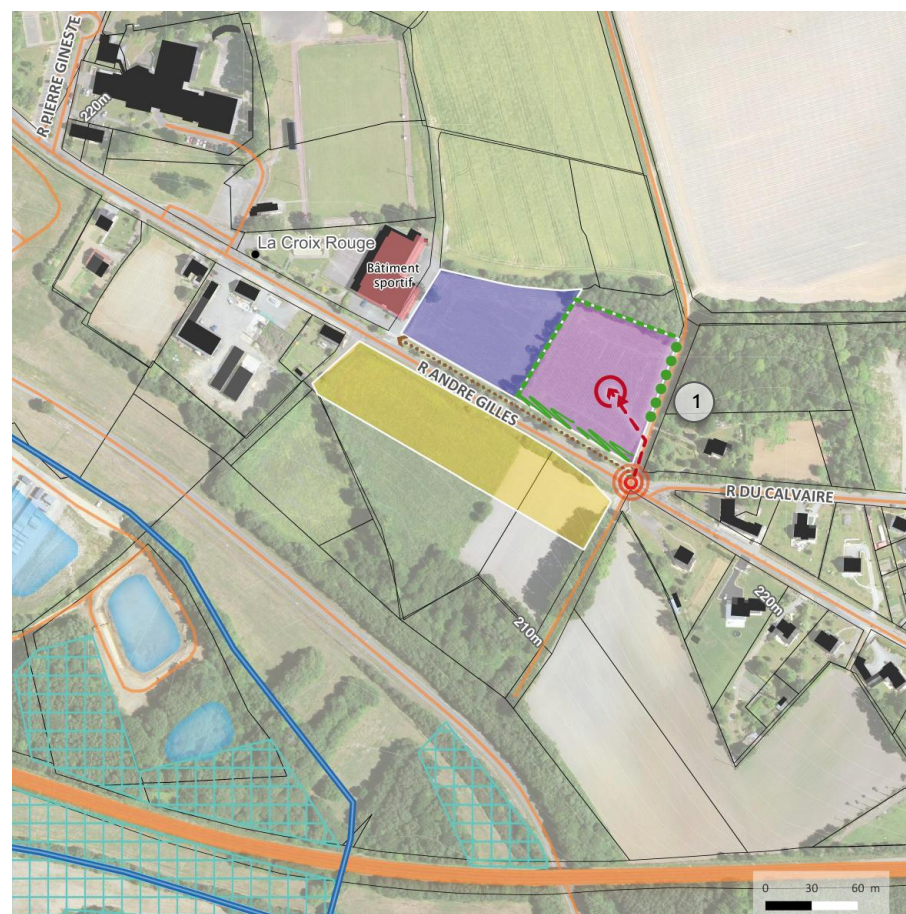
Fonctionnement environnemental

Le maillage de haies et l'espace tampon prévus ci-avant contribueront à la maîtrise des flux pluviaux ainsi qu'au maintien d'une connectivité écologique entre les boisements situés plus au Nord du secteur de projet.

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, les projets visent à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront empêcher tout risque de débordement sur la rue André Gilles.

Schéma d'aménagement



LANGOURLA

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,55

Le projet urbain pour la commune vise à renforcer le centre-bourg et la cohésion de l'enveloppe urbaine en densifiant l'interstice entre le centre-bourg et l'espace résidentiel plus au Nord, le long de la rue André Fauchet. Le secteur 1 traduit ainsi ce projet. Il est à vocation résidentielle et constitue une extension du centre-bourg. Le secteur de projet est compris dans le périmètre des 500 m des Monuments Historiques : Chapelle Saint-Eutrope.

Contexte environnemental

Le bourg se situe entre 2 talweg accueillant 2 petits affluents de la Rance, et s'inscrit dans la matrice agrobocagère connectée à la Forêt de Boquen (identifiée en Znieff de type 2) qui est localisée environ 1km plus au Nord. Cette matrice est toutefois peu dense en bocage et boisements aux pourtours immédiats du bourg.

Le secteur de projet n'est pas situé à proximité des éléments de la trame écologique ci-avant. Une zone humide est identifiée 150 m plus à l'Est du secteur. Il en est toutefois séparé par des prairies, une haie et par une voie communale existante qui interfère avec cette zone.

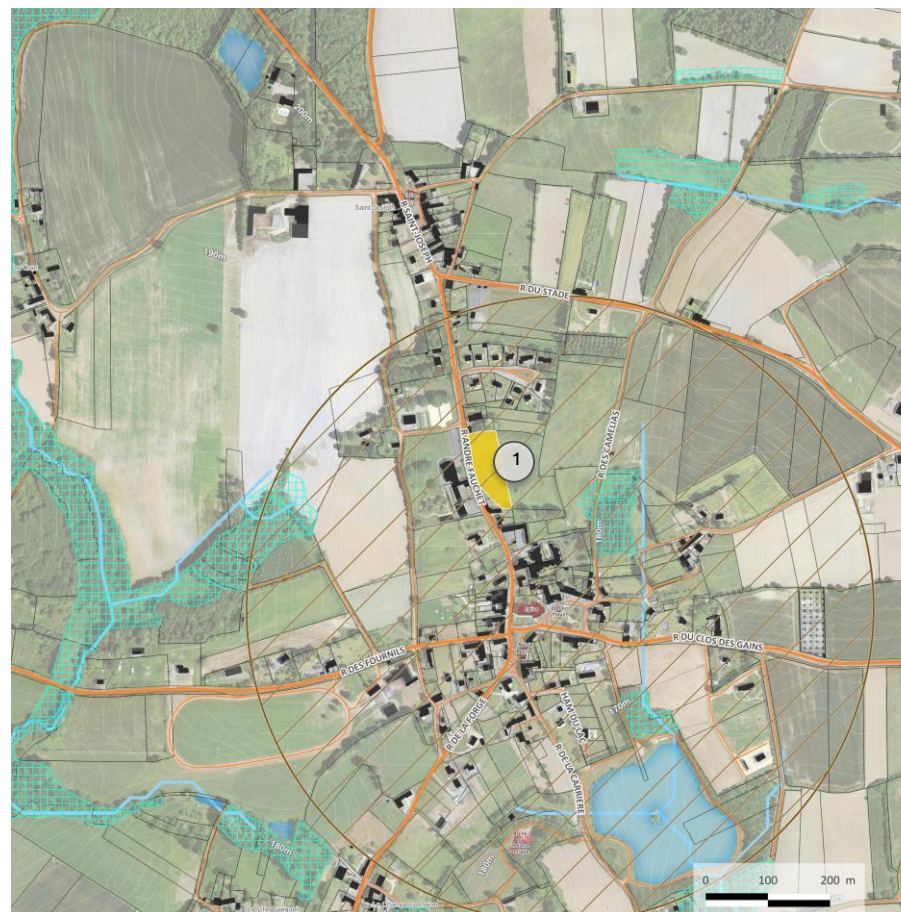
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1
> Offre de logement et forme urbaine :		
Le secteur 1 est le seul secteur de projet résidentiel du bourg et doit ainsi contribuer à étoffer l'offre résidentielle de Langourla. Il est destiné à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		11

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Une trame viaire interne au secteur sera développée à partir d'un seul accès routier à la rue A. Fauchet. Son tracé et à sa configuration seront définis dans l'objectif de desservir les nouveaux logements tout en utilisant au mieux l'espace afin d'organiser une composition paysagère de qualité (le schéma ci-contre est indicatif). En effet, l'objectif est à la fois de minimiser la place de la voirie et de rechercher une composition urbaine adaptée aux besoins fonctionnels d'aujourd'hui mais qui s'harmonise aussi avec le mode constructif ancien du bourg, notamment en évitant une implantation homogène du bâti. Le programme prévoira les triangles de visibilité qui seraient nécessaire sur l'accès créés rue A. Fauchet.

Intégration urbaine et paysagère

Les haies existantes en limite Nord et Sud du secteur de projet seront préservées. Une nouvelle haie sera prévue en limite Est du secteur afin d'organiser une transition douce avec l'espace agricole voisin et de maîtriser les flux pluviaux.

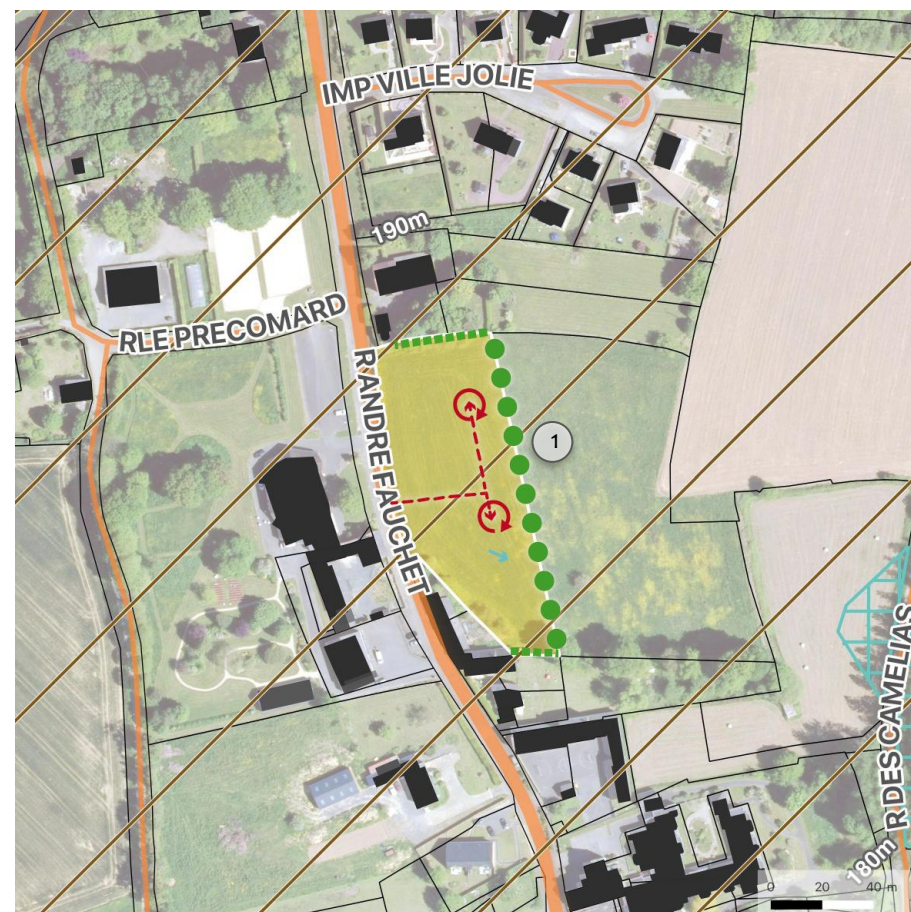
Fonctionnement environnemental

Le maillage de haies prévu ci-avant (cf. intégration urbaine et paysagère) contribuera à renforcer la préservation des zones humides en aval (maîtrise des ruissèlements et pollutions) et favorisera le prolongement de la trame verte dans l'espace urbain.

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, le projet cherchera à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits devront empêcher tout risque de débordement sur la rue A Fauchet ainsi que tout risque de pollution de la zone humide en aval.

Schéma d'aménagement



LE GOURAY

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	1,71	0,43

L'objectif est de renforcer ce pôle intermédiaire dans l'armature urbaine du PLUI. Le parti urbain pour la commune s'organise ainsi autour de 2 secteurs de projet :

- Le secteur 1, à vocation résidentielle, s'inscrit entre 2 espaces d'habitat existant au lieu-dit les Landes, après le cimetière communal. Il borde par son côté Sud une voie communale menant directement au centre-bourg situé de l'autre côté de la D792, axe routier important. Sa localisation traduit l'objectif de rechercher à la fois la proximité la plus rapprochée possible au centre-bourg et la limitation des interférences avec les espaces agricoles, la trame bleue et les nuisances sonores de la D792, dans un contexte topographique marqué. En effet, le centre bourg s'inscrit dans un environnement contraignant pour l'aménagement : il est implanté sur un point haut et est borné au Sud par la rivière de l'Arguenon, à l'Est par un petit affluent de cette rivière, à l'Ouest par la D792 et au Nord par des terrains en pente dominés par des boisements constituant des marqueurs fort du paysage (promontoires boisés).
- Le secteur 2, est à vocation d'équipement public et s'inscrit en continuité directe du centre-bourg.

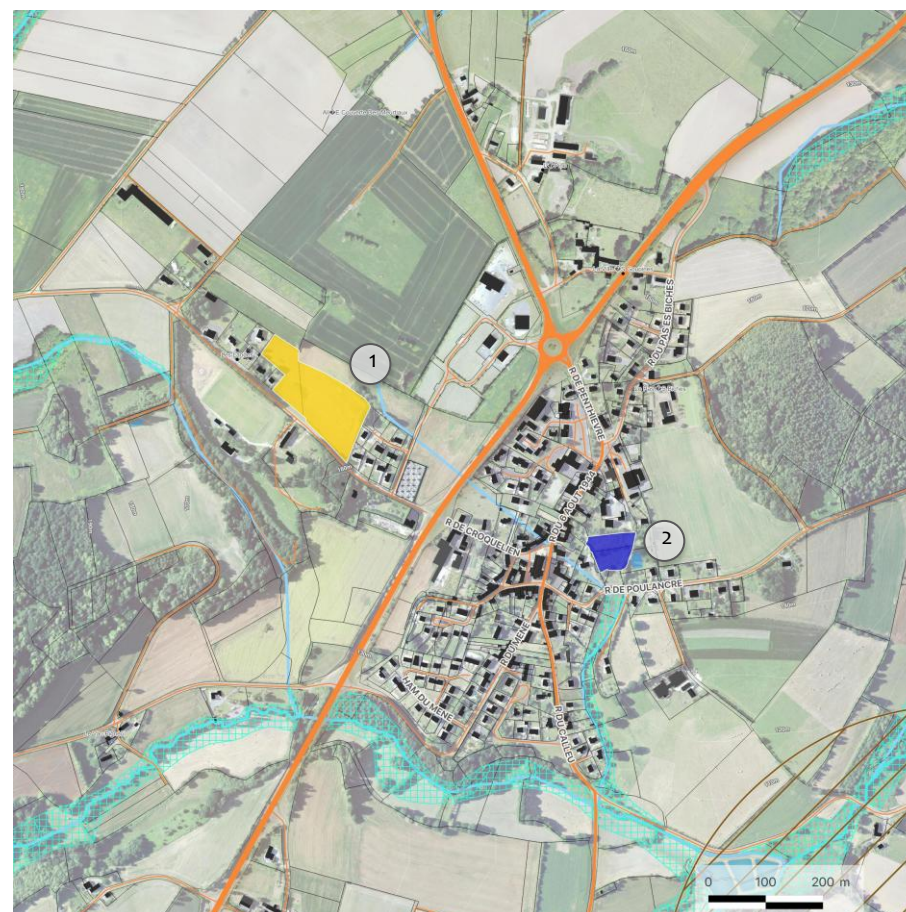
Contexte environnemental

La trame écologique de la commune s'appuie sur sa trame bleue composée d'un réseau d'affluents de la Rance (et des zones humides associées) se dirigeant vers le Nord Est et son réseau de boisements. Le centre-bourg est localisé environ à 2 km au nord de la forêt de Boquen, identifiée en znieff de type 2. Le maillage bocager est peu dense, voire localement absent. En revanche, les ripisylves accompagnant les cours d'eau sont denses et en général continues ; ce qui contribue à la préservation du milieu courant et des zones rivulaires.

Le secteur de projet 1 ne détient pas d'enjeu environnemental majeur : la pente orientée vers la D762 et l'absence de bocage impliquent cependant d'être attentif à la qualité d'insertion de l'urbanisation dans le paysage et à la maîtrise des ruissellements. Le secteur 2 est localisé à proximité immédiate d'une zone humide, dont il est cependant séparé par la rue de Poulancré qui constitue une rupture.

Contexte agricole

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

la D792. La transition paysagère douce qu'elles organiseront avec les espaces agricoles voisins évitera ainsi une surexposition brutale du bâti dans le paysage lointain. D'autres haies pourront être créées au cœur du secteur de projet (indicatives à l'illustration ci-avant) afin de densifier le maillage et d'organiser une silhouette paysagère combinant bâti et végétal.

Fonctionnement environnemental

Le maillage de haies en ceinture du secteur de projet prévu ci-avant (cf. intégration urbaine et paysagère) contribuera à limiter les ruissellements. La haie en limite Est du secteur pourrait être réalisée sur talus et/ou doublée d'un espace vert tampon afin d'accroître son efficacité hydraulique. La création de haies / mail d'arbre / espaces verts au sein du secteur pourrait accompagner le réseau viaire afin de favoriser une gestion répartie de la gestion des eaux pluviales (hydraulique douce).

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, le projet cherchera à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

En outre, le programme devra prévoir une gestion des eaux pluviales permettant d'éviter tout débordement pour les pluies importantes dans la zone d'habitat en aval (lotissement voisin) et sur la voie communale existante. Il conviendra d'être vigilant sur le raccordement des rejets éventuels d'eaux pluviales de ce secteur en vérifiant la présence (fossé ou réseau enterré) et la capacité du réseau pluvial en aval du rejet.

PLESSALA : OAP 1 - Bourg

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2	3	4	5
Surface, en ha	2	0,46	1,4	0,32	2,93

Plessala est un pôle de proximité. Son renforcement en tant que centralité dynamique doit contribuer à l'équilibre de l'armature territoriale, au Nord. Ainsi les secteurs de projets visent à donner de nouvelles capacités résidentielles s'organisant autour du centre-bourg et densifiant aussi l'enveloppe urbaine.

- Les secteurs de projets 1, 2 et 4 s'inscrivent dans le tissu urbain existant et sont à vocation résidentielle. Le secteur 1 mobilise les terrains d'un ancien stade, bordé par les rues du stade et de la Hte ville Es Robert. Le secteur 2 occupe des dents creuses entre les rues du Chemin Vert et de Bel air. Le secteur 3, occupe lui aussi une dent creuse, en 2 ligne du bâti existant le long des rues du village de retraite et de la Fontaine St-Père.
- Le secteur 3, en extension, vise à donner plus d'épaisseur urbaine à l'urbanisation linéaire existante en entrée directe du centre-bourg.
- Le secteur 5 est à destination d'équipements publics.

Contexte environnemental

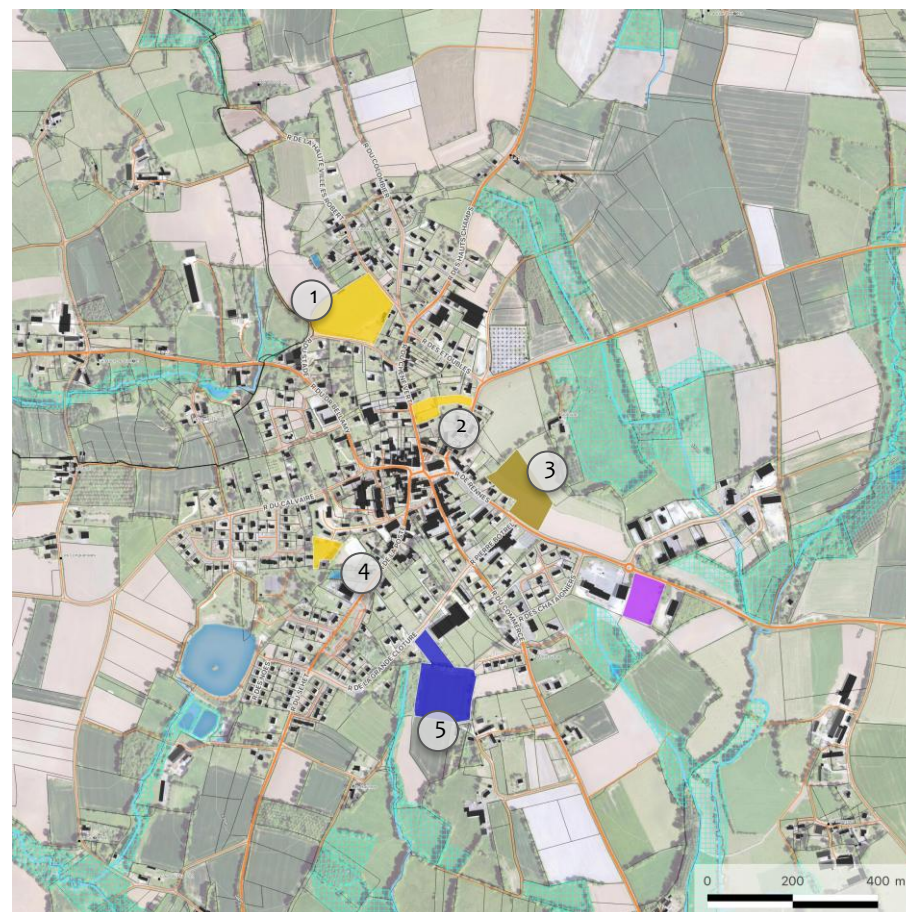
Le bourg de Plessala est entouré par des affluents du Lié, s'organisant selon un réseau orienté Nord Est / Sud Ouest, dont un des points de confluence se situe à plus de 1,5 km au Sud Ouest du centre-bourg.

La trame humide et les continuum bocagers suivent ce réseau hydrographique et ne présentent pas d'interférence forte avec le tissu urbain existant. Notons toutefois que la zone d'activités existante de la Perrière (située au Sud Est du centre-bourg) est traversée par un de ces affluents.

Le bocage est ainsi bien constitué au Sud et au Nord Ouest du centre-bourg. Il est plus épars, voire remplacé par des espaces agricoles ouverts, au Sud Ouest et à l'Est du bourg : quelques haies denses et de bonne qualité existent toutefois.

Aucun des secteurs de projets à vocation résidentielle ne jouxte de zones humides ou cours d'eau identifiés. Le secteur 3 est relativement isolé de la zone humide située plus au Nord Est : la pente des terrains étant plus orientée vers le l'Est et le Sud Est (vers le parc d'activité) et un boisement associé à une haie dense contribue à protéger cette zone. Le secteur 5 borde un boisement au milieu duquel passe un ru associé à une zone humide étroite. Le boisement contribue à l'isolement et la préservation de cette zone.

Contexte et situation de l'OAP



Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Terrain de sport	Non
2	Interstice dans le tissu	Non
3	Culture	Non
4	Interstice dans le tissu	Non
5	Culture	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1, 2, 3 et 4
> Offre de logement et forme urbaine : Etant donné son niveau d'équipement, de commerce et de service, la polarité de Plessala a vocation à accueillir une offre de logements diversifiée constituée en majorité de logements individuels en accession à la propriété sur des parcelles de taille variée, mais également de formes d'habitat plus regroupées d'individuels, voire de petits collectifs. La diversification de l'offre doit également concerner le statut d'occupation avec le locatif, notamment social et la typologie avec quelques produits de taille plus réduite (T1/T2/T3). Les secteurs 1, 2, 3 et 4 sont susceptibles de participer à cette diversification.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		14
Secteur(s) à vocation d'équipement	=>	Secteur(s) N° : 5
Le secteur 5 est à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif.		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Il sera desservi depuis les rues du Stade et de la Hte ville Es Robert. Les points d'accès créés ou réaménagés sur ces rues pour desservir une voirie principale interne au site détiendront un aménagement de qualité organisant des circulations fluides, pacifiées et sécurisées. Les constructions nouvelles donnant sur la rue de la Hte ville Es Robert pourront être desservies depuis cette rue. Des accès directs pourront se faire aussi depuis la rue du Stade si le programme les combine avec le maintien d'une haie ou d'un espace vert paysager (alignement d'arbres, etc.) discontinue mais de qualité, en limite du site Sud du secteur. Pour

Schéma d'aménagement des secteurs 1 et 2



← →	Trame viaire principale et accès	★	Élément à préserver
← - - - - - →	Trame secondaire (venelles)	👁	Cône de vue
← - - - - - →	Liaisons douces à créer ou conserver	↗	Orientation de la pente
🎯	Traitement de l'accès routier	⋯	Conservation de haie conseillée
🔄	Placette de retournement	⋯	Création de haie conseillée
🅑	Espace de stationnement	🌿	Espace vert tampon
🌀	Espaces publics à créer / placette aménagée	🏠	Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
		↔	Orientation / Emprise préférentielle du bâti

la création d'accès sur la rue du Stade, le projet devra prendre en compte les flux de circulation générés par ces accès et veiller à ce qu'ils (les flux) soient compatibles avec les capacités de la rue jusqu'à sa jonction avec la D1 (rue du chemin vert). Le cas échéant, un plan de circulation limitant les flux circulation et/ou des renforcements de la voirie dans cette rue seront prévus pour assurer cette compatibilité. La haie bordant la rue du stade tout à l'Ouest du secteur sera maintenue voire réorganisée pour améliorer sa qualité ou permettre un accès à une voirie principale qui sera nécessaire pour desservir le projet en interne. Dans tous les cas, les accès le long de cette rue devront garantir la sécurité des circulations et ne devront pas générer de débordements pluviaux sur la rue.

L'organisation d'une trame viaire interne (principale et relayée le cas échéant par une maille secondaire) privilégiera les possibilités de bouclage au sein du secteur de projet afin que celui-ci soit traversant (le schéma viaire ci-contre est indicatif). Le programme fixera le tracé et la configuration du réseau viaire interne afin de desservir au mieux les nouveaux logements. Un espace public / placette aménagée pourrait être organisé, notamment pour faire le lien viaire et paysager à l'entrée du site depuis la rue du Stade.

Secteur 2

Les accès se feront par les rues du Chemin Vert et de Bel Air. L'aménagement de l'accès à la RD 1 (rue du chemin vert) pour connecter la trame viaire principale desservant le secteur comprendra les triangles de visibilité nécessaires (à la charge du projet d'aménagement).

Secteur 3

L'accès au site pourra se faire notamment par la rue de Rennes. Le programme précisera son positionnement et sa configuration en vue d'assurer une gestion sécurisée des flux. Il prévoira les triangles de visibilité nécessaires en cas de création d'accès à la RD22 (rue de Rennes) pour connecter la trame viaire principale desservant le secteur (à la charge du projet d'aménagement). Une voirie interne sera organisée pour desservir au mieux les nouveaux logements et prévoira si nécessaire un espace de retournement.

La mise en place d'une itinéraire doux sera étudiée entre le site et le centre bourg (itinéraire indicatif au schéma ci-après).

Secteur 4

L'accès et la desserte des logements pourront se faire par la voirie déjà existante qui équipe le secteur de projet.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

La haie en limite Nord du site sera préservée ou réorganisée pour améliorer sa qualité.

En limite Sud du secteur, la haie pourra être réorganisée afin de l'adapter au projet et de configurer une accroche urbaine et paysagère de qualité avec l'espace bâti limitrophe (cf. ci-avant Fonctionnement viaire et espaces publics). En limite Ouest, l'objectif sera de maintenir une haie de qualité (pouvant comprendre le cas échéant un accès pour la desserte viaire du site).

Ce maillage favorisera ainsi le maintien d'une transition douce avec les espaces agricoles au Nord Ouest et permettra de mettre en valeur des liens paysagers avec le tissu urbain existant, rue du Stade.

Secteur 2

Au centre du secteur une haie (continue ou discontinue) pourrait être organisée (en s'appuyant sur les sujets plantés existants) comme agrément paysager qui contribuerait aussi à préserver l'intimité des résidents.

Secteurs 3 et 4

Les haies existantes en limite des sites (identifiées au schéma ci-contre) seront préservées.

En outre, secteur 3, la mise en place d'une haie sera favorisée en limites Est et Nord Est du site afin de permettre une bonne intégration paysagère du projet, et de marquer les limites séparatives entre espaces résidentiels et espaces agricoles. Un espace vert tampon pourrait être organisé en bordure de la rue de Rennes afin de prendre en compte le talus existant, et d'organiser un recul du bâti par rapport à la rue en tenant compte des perspectives visuelles vers l'Eglise (en centre-bourg).

Fonctionnement environnemental

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, les projets chercheront à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

En outre, pour les secteurs 1 et 3, les programmes devront prévoir une gestion des eaux pluviales permettant d'éviter tout débordement pour les pluies importantes sur la rue du Stade (secteur 1) et la rue de Rennes (secteur 3), et notamment si une reconfiguration des haies en limites Ouest et Sud du secteur 1 était envisagée. Il conviendra d'être vigilant sur le raccordement des rejets éventuels d'eaux pluviales de ce secteur en vérifiant la présence (fossé ou réseau enterré) et la capacité du réseau pluvial en aval du rejet.

Secteur 1

Le maillage de haies proposé en limites Nord et Ouest (cf. intégration urbaine et paysagère) contribuera à limiter les ruissellements et à maintenir des limites paysagères fortes entre le secteur et les espaces agricoles au Nord.

Secteur 4 et 5

Le maintien des haies identifiées au schéma d'aménagement a vocation à limiter les ruissellements et, pour le secteur 5, à contribuer à la préservation de la zone humide plus en aval. En limite Sud du secteur 5, la plantation d'une nouvelle haie et ou d'un espace vert

Schéma d'aménagement des secteurs 3, 4 et 5



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Trame viarie principale et accès | | Élément à préserver |
| | Trame secondaire (venelles) | | Cône de vue |
| | Liaisons douces à créer ou conserver | | Orientation de la pente |
| | Traitement de l'accès routier | | Conservation de haie conseillée |
| | Placette de retournement | | Création de haie conseillée |
| | Espace de stationnement | | Espace vert tampon |
| | Espaces publics à créer / placette aménagée | | Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs |
| | | | Orientation / Emprise préférentielle du bâti |

tampon sera particulièrement recherchée dans une logique de maîtrise des ruissellements. Elle pourrait s'insérer dans une politique de gestion des eaux pluviales par hydraulique douce, si le projet opte pour ce mode de gestion des eaux pluviales. Dans tous les cas, l'aménagement du secteur devra permettre d'éviter le débordement et tout risque de pollution du cours d'eau et de la zone humide en aval.

La régulation des eaux pluviales et la limitation des débits garantir l'absence de rejet direct générant des débordements de la zone humide en aval (proche du site) ainsi que l'absence de pollution ou drainage impactant la fonctionnalité de la zone.

PLESSALA : OAP 2 - ZAE

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1
Surface, en ha	0,77

Le secteur de projet à vocation économique constitue l'urbanisation d'une parcelle interstitielle de l'espace d'activité existant. Il est bordé au Nord par le D22 et par du bâti d'activité sur ses côtés Est et Ouest.

Contexte environnemental

Le secteur est proche d'une zone humide au Sud. En revanche, la topographie du site n'est pas orientée en direction de cette zone, mais vers la départementale (au Nord) et la parcelle déjà occupée par une entreprise à l'Ouest. Le secteur de projet est aussi séparé de la zone humide par un terrain agricole comprenant une haie perpendiculaire à la pente qui contribue à protéger cette zone.

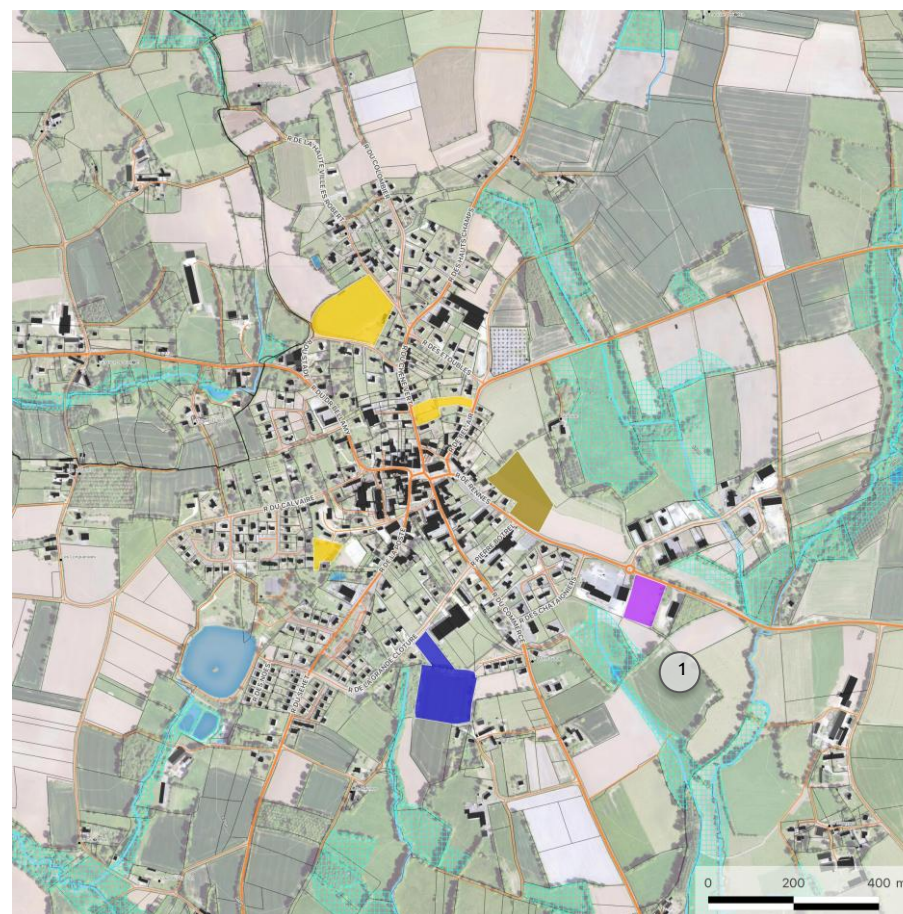
Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Oui, mais le bâtiment agricole est celui de la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) pour du stockage de matériel

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Ce secteur à vocation à accueillir des activités économiques (industrielles, artisanales, services).

Contexte et situation de l'OAP



	Secteur de projet résidentiel		Secteur de projet classé en zone 2 AU
	Secteur de projet économie		Secteur de projet économie
	Secteur de projet équipement		
	Secteur de projet loisirs		
	Périmètre de 500m autour des monuments historiques		
	Périmètre de protection autour des zones de captage		
	Zones humides		
	Axe routier		

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

L'accès se fera par la D22, en privilégiant, si possible, les possibilités de mutualisation avec des accès existants. Pour le positionnement et la configuration de l'accès au secteur, le programme prendra aussi en compte le rond-point existant sur la D22, au Nord Ouest du site, afin d'assurer au global une circulation fluide et sécurisée des flux, et d'organiser, de préférence, l'accès au site à partir de ce rond-point.

Une voirie interne au site pourra être mise en place en fonction des besoins fonctionnels des entreprises à accueillir.

Intégration urbaine et paysagère

Des haies en limites Ouest et Est du site seront maintenues et le cas échéant reconfigurées pour améliorer leur qualité ou permettre des connexions avec les parcelles d'activités riveraines.

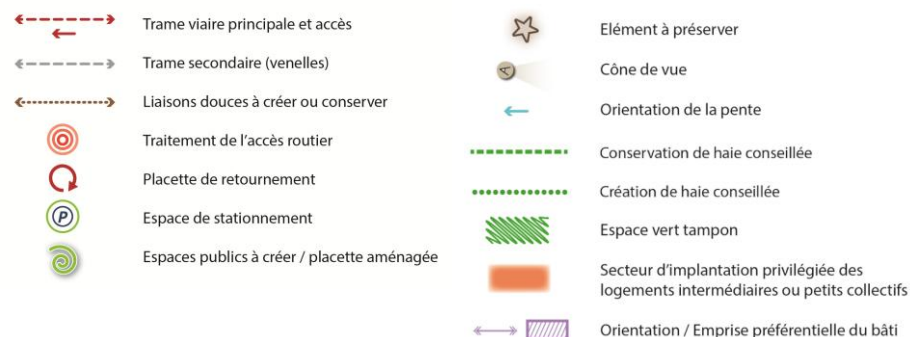
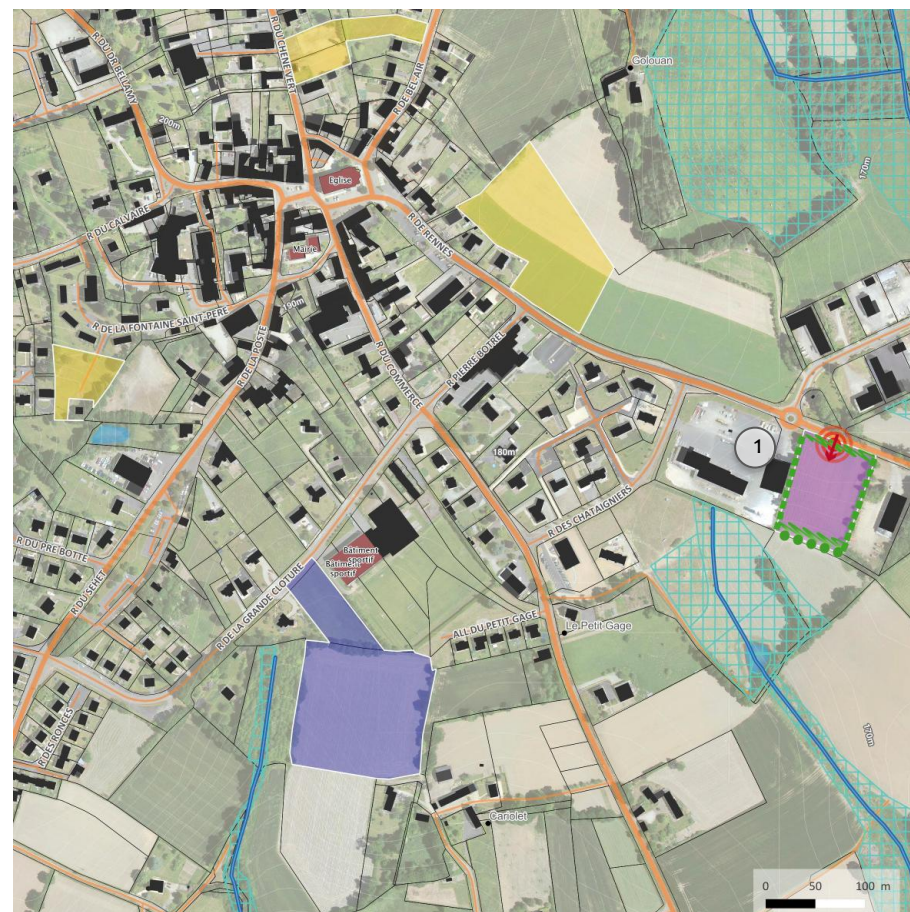
Un espace vert tampon sera prévu en limite Nord du secteur afin d'organiser le recul du bâti par rapport à la D22 et de contribuer à l'insertion paysagère du projet.

Fonctionnement environnemental

La gestion des eaux pluviales répondra aux exigences fixées dans la commune, en termes de dispositifs comme de maîtrise des rejets. Elle relèvera d'une approche globale à l'échelle du secteur de projet et du quartier dans lequel il s'inscrit afin de tenir compte des possibilités de raccordement aux dispositifs périphériques et d'optimiser l'insertion paysagère et spatiale des aménagements nécessaires à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans la nouvelle composition urbaine (hydraulique douce...). De manière générale, le projet cherchera à être le plus neutre possible pour le réseau d'eau pluviale présent dans la commune par la rétention à la parcelle et le maintien d'espaces perméables.

Une haie et/ou un espace vert tampon sera prévue en limite Sud du secteur afin de maîtriser les risques de ruissellement et de contribuer à la préservation de la zone humide plus en aval. La gestion des eaux pluviales permettra d'éviter tout débordement pour les pluies importantes sur la parcelle d'activité riveraine à l'Ouest, la zone humide au Sud et la D22. Elle garantira l'absence de rejet direct pouvant générer des pollutions sur la zone humide en aval.

Schéma d'aménagement



3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès se fera par la rue des Sabotiers. Une nouvelle voie interne sera prévue pour desservir au mieux les nouveaux logements, avec un espace de retournement si nécessaire.

Secteur

L'accès se fera par la rue de la Hutte. Une voie interne pourra être organisée pour desservir le secteur plus en profondeur.

Intégration urbaine et paysagère

En limite Est du secteur 2 la haie sera maintenue, voire reconfigurée pour améliorer sa qualité et/ou sa densité. Elle contribuera ainsi à la qualité d'insertion paysagère du projet mais aussi à celle de l'entrée du centre-bourg.

La mise en place de nouvelles haies sera favorisée en limite Nord du Secteur 1, et en ceinture de la partie Sud du secteur 1, afin notamment de préserver l'intimité des espaces de vie des résidents (secteur 1) et à souligner la silhouette paysagère du centre bourg (secteur 2). Les programmes pourront prévoir d'autres haies et espaces verts, notamment dans le secteur 1 pour organiser / compléter l'accroche paysagère du projet avec la rue des Sabotiers.

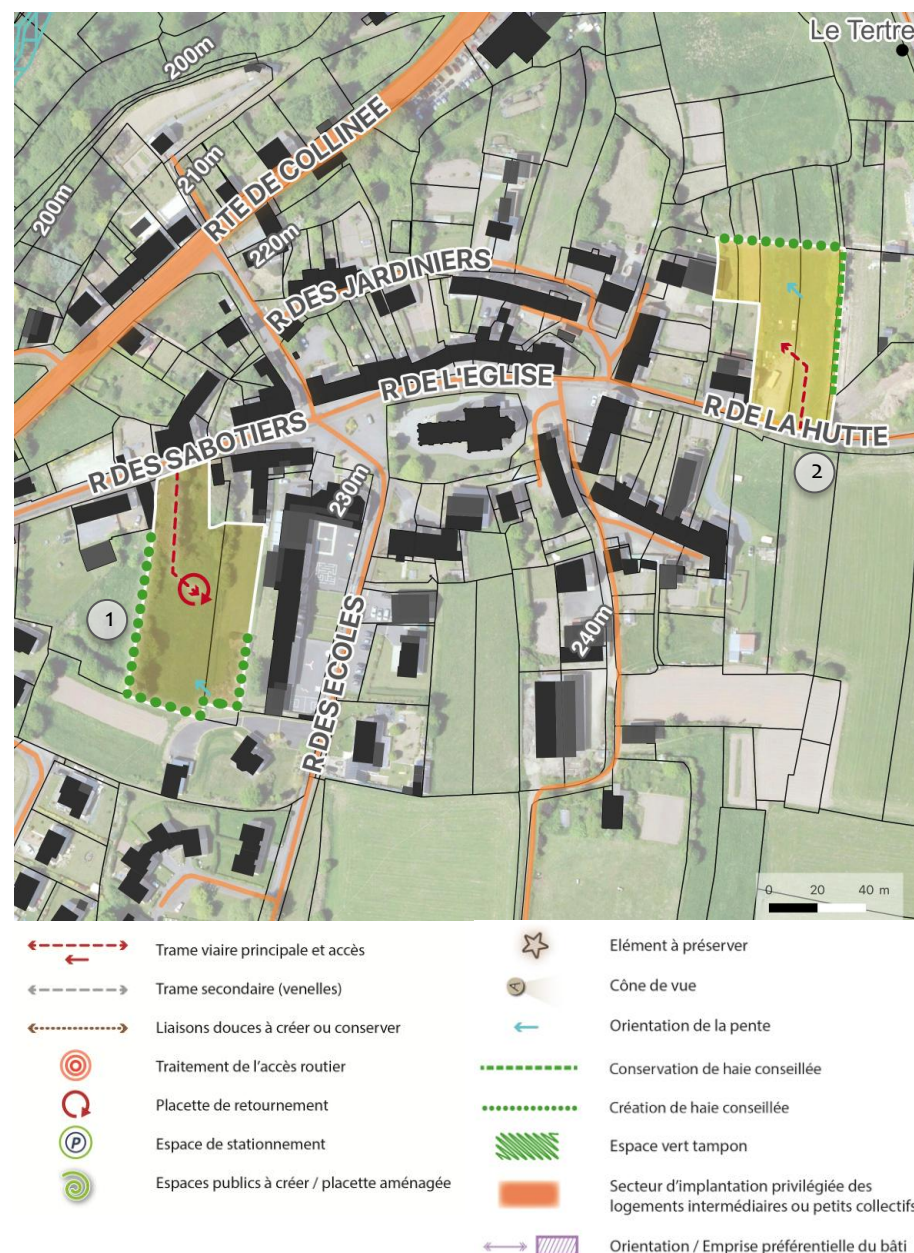
Fonctionnement environnemental

Le maillage de haie proposé ci-avant contribuera à la maîtrise des ruissellements, notamment à l'égard des parcelles bâties riveraines du secteur 1, côté Ouest.

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Des techniques de rétention / infiltration des eaux pluviales à la parcelle seraient ici intéressantes. Toutefois, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements pour les pluies importantes dans les zones d'habitat en aval.

Schéma d'aménagement



SAINT-GOUÉNO

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	0,38	0,82

Les 2 secteurs de projets visent à conforter le bourg de St-Guéno. Ils sont localisés en extension du tissu bâti existant. Ils utilisent des terrains dans des décrochés de l'enveloppe urbaine afin d'organiser une évolution cohérente de la silhouette du bourg et de minimiser les incidences sur l'agriculture. Le choix de ce parti urbain vise aussi à éviter les interférences avec la trame agrobocagère. Notamment, il s'agit de bien préserver la continuité boisée traversant le bourg du Nord au Sud.

Le secteur 1, à l'Ouest du centre-bourg, est ainsi localisé en prolongement d'un lotissement (à l'est), dans un redent de l'enveloppe urbaine. De faible superficie, il est bordé à l'Ouest par un chemin communal donnant sur la rue du Léry (rue principale du Bourg). Le secteur 2, à l'Est du bourg, borde partiellement la rue des Manoirs, et s'inscrit à l'arrière de l'école Sacré Cœur et d'un lotissement adjacent à l'Est. Il s'ouvre sur des espaces agricoles ouverts au Nord.

Contexte environnemental

Les 2 secteurs de impliquent des terrains localisés dans un contexte de lisière urbaine. Le secteur 2 borde la continuité boisée traversant le bourg. Une haie dense de résineux ordinaires le sépare des boisements. Le secteur est à environ 80 m d'une zone humide localisée plus au Sud, dont il est cependant séparé par la D76 et par 2 lots bâtis. En outre, la topographie oriente la pente du site vers le lotissement à l'Est ; c'est à dire à l'opposé de la continuité boisée et sans ligne directe vers la zone humide. Les risques d'interférences sont donc faibles. Le secteur 1 est prolongé au Sud par des terres agricoles accueillant quelques haies de bonne qualité.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Culture	Non

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine :		
Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		11

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

L'accès des constructions pourra se faire directement depuis le chemin communal bordant le site à l'Ouest. Ce dernier sera conforté et adapté à la desserte des nouvelles constructions.

Secteur 2

Le secteur sera desservi depuis la rue du Manoir. Une trame viaire interne permettra de desservir les nouveaux logements localisés plus en profondeur. Un espace de retournement sera organisé si nécessaire. L'aménagement de l'accès à la RD 76 (rue du Manoir) pour connecter la trame viaire principale desservant le secteur comprendra les triangles de visibilité nécessaires (à la charge du projet d'aménagement).

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

La haie en limite sud du secteur sera préservée.

Secteur 2

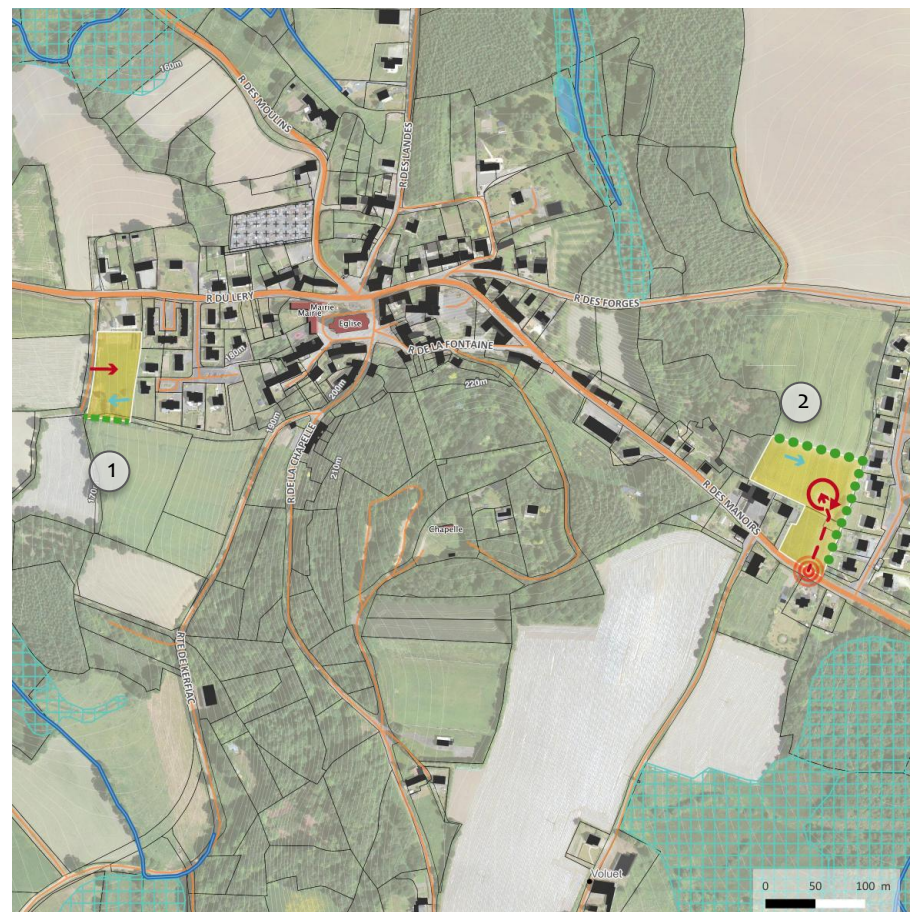
La mise en place d'une nouvelle haie en limite Nord du secteur sera favorisée afin de permettre une bonne intégration paysagère du projet, et de marquer les limites séparatives entre espaces résidentiels et espaces agricoles.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables.

Des techniques de rétention / infiltration des eaux pluviales à la parcelle seraient ici intéressantes. Toutefois, dans le secteur 2, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchie de manière à éviter les débordements pour les pluies importantes dans les zones d'habitat en aval et sur la rue des manoirs. Dans ce cadre, en limite Est du secteur 2, la création d'une haie / d'un espace vert tampon pourrait être étudiée pour tamponner les flux pluviaux, s'articuler avec des dispositifs d'hydraulique douce.

Schéma d'aménagement



-  Trame viaire principale et accès
-  Trame secondaire (venelles)
-  Liaisons douces à créer ou conserver
-  Traitement de l'accès routier
-  Placette de retournement
-  Espace de stationnement
-  Espaces publics à créer / placette aménagée
-  Élément à préserver
-  Cône de vue
-  Orientation de la pente
-  Conservation de haie conseillée
-  Création de haie conseillée
-  Espace vert tampon
-  Secteur d'implantation privilégiée des logements intermédiaires ou petits collectifs
-  Orientation / Emprise préférentielle du bâti

SAINT JACUT DU MENÉ

1. Caractéristiques du secteur

Surface et contexte urbain

Secteur	1	2
Surface, en ha	1,14	0,94

Le parti urbain pour la commune vise à renforcer le centre-bourg en donnant des capacités de développement au cœur urbain ancien (secteur 2). Il est aussi de finaliser l'urbanisation d'un espace en interstice du tissu urbain existant, dans le secteur de Bellevue, au Nord Ouest du centre-bourg (secteur 1). Ce dernier secteur est traversé par la rue des Roseaux. Il est aussi jouxté au Nord par une voirie secondaire et au Sud Est par la placette de retournement de l'impasse des Bruyères.

Contexte environnemental

Le secteur 1 s'inscrit dans l'enveloppe urbaine et est entouré par du bâti existant, principalement résidentiel, au Nord, à l'est et au Sud. Aucun cours d'eau ou zone humide identifié au PLUI n'est situé à proximité de ce secteur qui est déjà sous forte influence anthropique.

Le secteur 2 jouxte pour partie à l'Ouest une zone boisée humide. Il est situé sur une zone de replat, la pente du terrain peu marquée étant cependant orientée vers le Sud.

Contexte agricole

Secteur	Occupation dominante actuelle	Présence d'une exploitation agricole à proximité immédiate (au sens du périmètre de sanitaire d'exploitation) : oui / non
1	Prairie	Non
2	Prairie	Non

2. Objectifs d'aménagement et programmation

Secteur(s) à vocation résidentielle	=>	Secteur(s) N° : 1 et 2
> Offre de logement et forme urbaine :		
Les secteurs 1 et 2 ont vocation à accueillir principalement des logements individuels en accession à la propriété sur des terrains de taille variée.		
Rappel de l'objectif de densité en nombre de logements / ha (orientation 3.2.1) :		11

Contexte et situation de l'OAP



- Secteur de projet résidentiel
- Secteur de projet économie
- Secteur de projet équipement
- Secteur de projet loisirs
- Périmètre de 500m autour des monuments historiques
- Périmètre de protection autour des zones de captage
- Zones humides
- Axe routier

3. Principes d'aménagement

Fonctionnement viaire et espaces publics

Secteur 1

Les accès se feront à partir de la trame viaire existante traversant le site (voie principale : rue de Roseaux) et en périphérie (voirie secondaire jouxtant le site au Nord et Impasse des Bruyères). Ils seront complétés si nécessaire par une voirie secondaire (et espaces de retournement, le cas échéant) afin de desservir au mieux les nouveaux logements.

Secteur 2

Le secteur 2 sera desservi à partir de la rue du 19 mars 1962 (au Nord) et de la rue des forges (au Sud). Le programme définira le tracé et la configuration adaptés de la trame viaire pour desservir au mieux les nouveaux logements. Il privilégiera si possible une trame connectant les 2 rues précitées (via une voirie principale relayée le cas échéant par des voies secondaires). A défaut des espaces de retournement seront à prévoir. L'objectif est de rechercher une composition urbaine minimisant la place de la voirie. le programme veillera à ce que les accès et réseau viaire créés ne génèrent pas de ruissellements vers la zone humide à l'Ouest.

Intégration urbaine et paysagère

Secteur 1

La mise en place de haies sera favorisée en limite Nord est et Sud Ouest du site afin de permettre une bonne intégration paysagère du projet et valoriser la qualité de l'espace de vie pour les résidents.

Secteur 2

Les haies et la lisière boisée identifiées en ceinture du secteur seront préservées afin de mettre en valeur l'esprit des lieux et de maintenir une trame végétale jouant un rôle tampon au plan hydraulique. Le programme cherchera à maintenir autant que possible la haie localisée au cœur du secteur, en partie médiane, afin de l'intégrer dans la composition urbaine et de la reconfigurer le cas échéant pour ménager l'espace nécessaire à un accès/voirie.

Fonctionnement environnemental

Les projets devront être conçus de manière à être les plus neutres possible pour le réseau d'eau pluviale de la commune par la rétention à la parcelle, et le maintien de surfaces perméables. Dans le secteur 1, les techniques de rétention / infiltration des eaux pluviales à la parcelle seraient ici intéressantes.

Dans le secteur 2, la gestion des eaux pluviales devra y être réfléchi de manière à éviter les transferts de pollution vers la zone humide située à l'Ouest du secteur, ou son drainage. Aucun rejet direct d'eau pluviale ne fera dans la zone humide. En outre, un espace vert tampon (végétation rase, herbacée...) sera prévu en bordure de la lisière forestière localisé en limite Ouest du secteur (cf. schéma ci-contre). Il contribuera à la protection de la zone humide, à organiser une transition la plus naturelle possible avec le boisement (pour préserver l'effet lisière au plan écologique) et à la maîtrise des ruissellements.

Schéma d'aménagement

