

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

5

//O.A.P//

|                                                                                     |                  |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|  | Prescription     | 21 mars 2008  |
|  | Arrêt            | 20 mars 2017  |
|  | Approbation      | 04 avril 2018 |
|  | Rendu exécutoire |               |



## SOMMAIRE

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| SOMMAIRE .....                                                         | 1  |
| INTRODUCTION .....                                                     | 2  |
| PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U.....                            | 2  |
| PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES AU.....                           | 3  |
| 1. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions..... | 3  |
| 2. Voiries et circulations piétonnes .....                             | 3  |
| 3. Paysage.....                                                        | 3  |
| 4. Réseaux et gestion des déchets .....                                | 3  |
| ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU.....       | 4  |
| 1. Zone 1AU1.....                                                      | 4  |
| 1.1. Données de cadrage .....                                          | 4  |
| 1.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 4  |
| 1.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 4  |
| 1.2.2. Fonctionnement .....                                            | 4  |
| 2. Zone 1AU2.....                                                      | 4  |
| 2.1. Données de cadrage .....                                          | 4  |
| 2.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 4  |
| 2.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 4  |
| 2.2.2. Fonctionnement .....                                            | 4  |
| 3. Zone 2AU3.....                                                      | 5  |
| 3.1. Données de cadrage .....                                          | 5  |
| 3.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 5  |
| 3.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 5  |
| 3.2.2. Fonctionnement .....                                            | 5  |
| 4. Zone 2AU4 .....                                                     | 5  |
| 4.1. Données de cadrage .....                                          | 5  |
| 4.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 5  |
| 4.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 5  |
| 4.2.2. Fonctionnement .....                                            | 5  |
| 5. Zone 2AU5 .....                                                     | 6  |
| 5.1. Données de cadrage .....                                          | 6  |
| 5.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 6  |
| 5.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 6  |
| 5.2.2. Fonctionnement .....                                            | 6  |
| 6. Zone 1AU6.....                                                      | 6  |
| 6.1. Données de cadrage .....                                          | 6  |
| 6.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 6  |
| 6.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 6  |
| 7. Zone 1AU7.....                                                      | 6  |
| 7.1. Données de cadrage .....                                          | 6  |
| 7.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 6  |
| 7.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 6  |
| 8. Zone 1AUMs.....                                                     | 7  |
| 8.1. Données de cadrage .....                                          | 7  |
| 8.2. Voiries et circulations piétonnes .....                           | 7  |
| 8.2.1. Echanges avec les voies périphériques.....                      | 7  |
| IMAGES DE REFERENCE .....                                              | 9  |
| 1. Hiérarchisation du réseau viaire et partage de la voie.....         | 9  |
| 2. Formes urbaines denses .....                                        | 10 |
| 3. Agencement des constructions .....                                  | 10 |
| 4. Espaces publics.....                                                | 11 |



## INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité. Elles ont pour objectif de fixer les grands principes de fonctionnement des zones dont il s'agit.

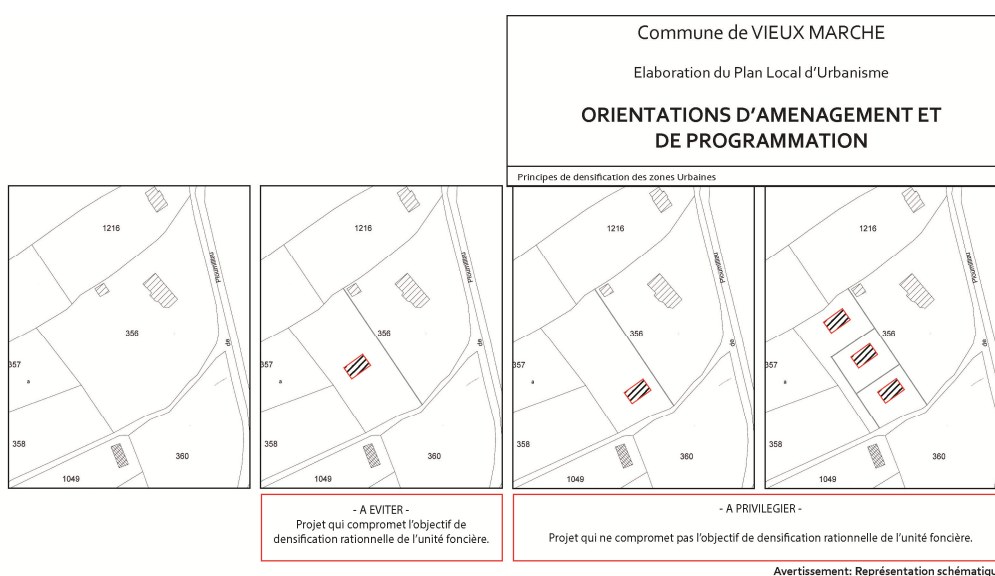
## PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ZONES U

Les U (UA et UC notamment) correspondent aux secteurs urbanisés de la commune (Le bourg et le Rhun). Ces secteurs correspondent pour l'essentiel à des parcelles bâties, sachant que le règlement d'urbanisme associé à ces zones ne fait pas obstacle à la densification de ce tissu urbain (extension des constructions existantes, constructions nouvelles,...).

Ces capacités offertes par le règlement doivent néanmoins être confrontées au principe de gestion économe de l'espace consacré notamment par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles admises dans ces zones U devront donc veiller (par leur implantation et au regard de la taille de l'unité foncière sur lequel elles prennent places) à ne pas faire obstacle à ce principe de gestion économe de l'espace et ne pas contrarier une densification rationnelle des zones urbanisées.

Ces principes seront bien évidemment à confronter avec la taille et la forme de l'unité foncière.





## PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES AU

### 1. FORMES URBAINES, PARCELLAIRE ET DISTRIBUTION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières concernant les formes urbaines, la distribution ou l'implantation des constructions. Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé concernant la densité minimale de logements à édifier dans la zone.

### 2. VOIRIES ET CIRCULATIONS PIETONNES

Le plan de fonctionnement et de circulation devra être conçu dans un rapport de compatibilité avec les principes figurés au document graphique. Le tracé des voies (routières et piétonnes) est schématique.

Il s'agira notamment de :

- Hiérarchiser le réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Voie principale, voie secondaire, ruelle, venelle, cours,...
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)
- Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.
- Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives

### 3. PAYSAGE

La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux, sécurité des déplacements,...).

L'emprise des lisières et espaces tampons à créer définis au document graphique n'est pas déterminée. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage. Cette emprise devra néanmoins être suffisamment étendue afin d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et la bonne intégration des futures constructions dans le site.

### 4. RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...) sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, volume d'eaux pluviales à récolter...).

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit également être privilégié.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation des sols ou d'employer toute autre technique favorisant la pénétration des eaux de pluie pour la réalisation des aires et places de stationnement.





## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU

### 1. ZONE 1AU1

#### 1.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 1,1 ha          |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

#### 1.2. Voiries et circulations piétonnes

##### 1.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie d'accès depuis la rue Ar C'hozti
- Positionner la zone d'échange aux abords de l'angle Nord-Ouest du site pour des raisons de sécurité.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Ar C'hozti sauf exception prévue par le document graphique.

##### 1.2.2. Fonctionnement

- Ménager des possibilités de desserte des terrains agricoles situés côté Sud dans l'éventualité où ces derniers pourraient, à moyen ou long terme, constituer des secteurs d'extension urbaine.

### 2. ZONE 1AU2

#### 2.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 2,50 ha         |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

#### 2.2. Voiries et circulations piétonnes

##### 2.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie traversante depuis la rue Ar C'hozti côté Sud et la rue Armand Robin coté Nord-Est.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Ar C'hozti sauf exception prévue par le document graphique.

##### 2.2.2. Fonctionnement

- Créer une voie principale traversante entre les deux accès mentionnés ci-dessus.



### 3. ZONE 2AU<sub>3</sub>

#### 3.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 0,50 ha         |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

#### 3.2. Voiries et circulations piétonnes

##### 3.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie d'accès depuis la rue Ar C'Hozti.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Ar C'hozti sauf exception prévue par le document graphique.

##### 3.2.2. Fonctionnement

- Ménager des possibilités de desserte des terrains situés coté Est.

### 4. ZONE 2AU<sub>4</sub>

#### 4.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 0,30 ha         |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

#### 4.2. Voiries et circulations piétonnes

##### 4.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie d'accès depuis la rue Ar C'Hozti.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Ar C'hozti sauf exception prévue par le document graphique.

##### 4.2.2. Fonctionnement

- Ménager des possibilités de desserte des terrains situés côté Ouest.



## 5. ZONE 2AU5

### 5.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 2,05 ha         |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

### 5.2. Voiries et circulations piétonnes

#### 5.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer au moins deux accès depuis la rue Sant Harbod.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Sant Harbod sauf exception prévue par le document graphique.

#### 5.2.2. Fonctionnement

- Ménager des possibilités de desserte des terrains agricoles situés coté Est dans l'éventualité où ces derniers pourraient, à moyen ou long terme, constituer des secteurs d'extension urbaine.

## 6. ZONE 1AU6

### 6.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 0,60 ha         |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

### 6.2. Voiries et circulations piétonnes

#### 6.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie d'accès depuis la rue Bellevue.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Bellevue sauf exception prévue par le document graphique.

## 7. ZONE 1AU7

### 7.1. Données de cadrage

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Surface                                   | 0,55 ha         |
| Vocation principale                       | Habitat         |
| Densité minimale de logements à respecter | 12 logements/ha |
| Formes urbaines                           | Sans objet      |

### 7.2. Voiries et circulations piétonnes

#### 7.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie d'accès depuis la rue Bellevue.
- Autoriser les accès individuels directs depuis la rue Bellevue sauf exception prévue par le document graphique.



## 8. ZONE 1AUMs

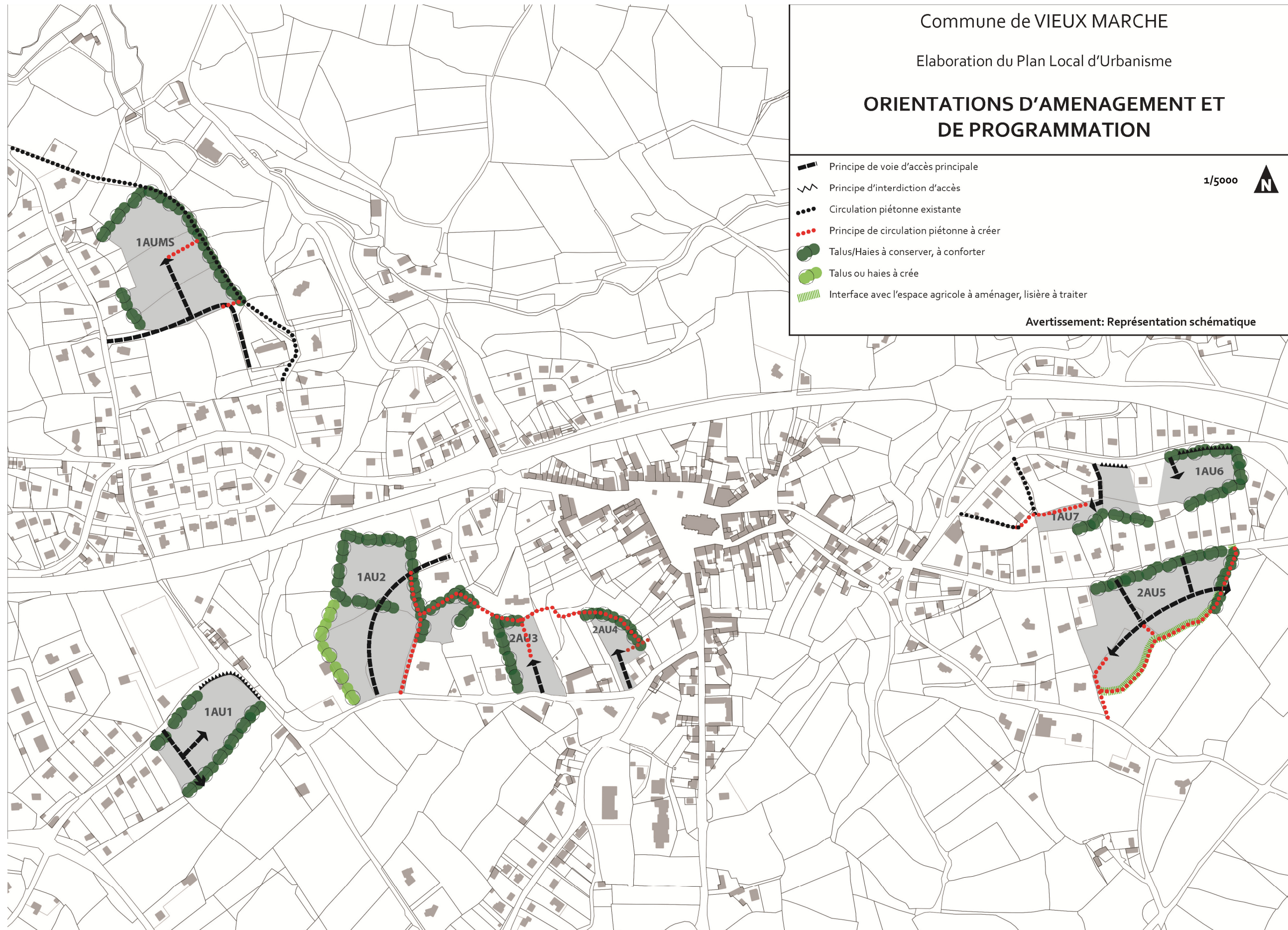
### 8.1. Données de cadrage

|                                           |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface                                   | 1,90 ha                                                                                                                     |
| Vocation principale                       | Activités médicales et sociales<br>Installations et constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif |
| Densité minimale de logements à respecter | Sans objet                                                                                                                  |
| Formes urbaines                           | Sans objet                                                                                                                  |

### 8.2. Voiries et circulations piétonnes

#### 8.2.1. Echanges avec les voies périphériques

- Créer une voie d'accès depuis la rue Kerloc'Hie.
- Ménager si nécessaire une possibilité de liaison avec les équipements situés en zone UC côté Sud.







## IMAGES DE REFERENCE

Les images suivantes ont pour seul objet d'exprimer certains principes mentionnés ci-avant. Elles sont pour partie issues de la publication du CAUE 56 « le Lotissement : pour un projet de qualité ». Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.

### 1. HIERARCHISATION DU RESEAU VIAIRE ET PARTAGE DE LA VOIE



La voie principale (pour les quartiers qui se développent sur de grandes emprises)



La ruelle (piétons, cycles, véhicules se partagent la voie)



La venelle





## 2. FORMES URBAINES DENSES



Habitat intermédiaire (Le Rheu)



Habitat individuel groupé (Le Rheu)

## 3. AGENCEMENT DES CONSTRUCTIONS



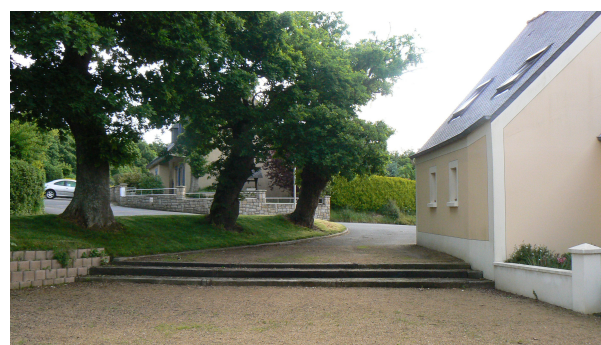
Bâti à l'alignement d'une circulation piétonne (Plaintel)



Bâti à l'alignement d'une circulation piétonne (Le Rheu)



Front urbain discontinu, avec jeu de retrait/alignement qui ménage des places de stationnement (Plaintel)



Construction à l'alignement d'une place (Plaintel)





Alignement sur voie publique (Batz sur mer)



Garages à l'alignement (maisons en retrait pour bénéficier au maximum des apports solaires)



Volume principal en retrait, garage à l'alignement (Acigné)

## 4. ESPACES PUBLICS



Espaces publics polyvalents (Stationnement, Agrément, Jeux,...)



Place structurée par le bâti disposé à l'alignement (Acigné)





## Principes d'aménagement à privilégier

