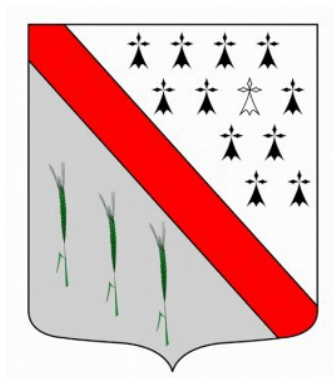




COMMUNE DE PLUMERGAT DEPARTEMENT DU MORBIHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE 3

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX 4

1.1. CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR	4
1.1.1. INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT	4
1.1.2. DENSITE URBAINE, MIXITE ET ECONOMIE DU SOL	4
1.1.3. ESPACES PUBLICS	4
1.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EFFICACITE ENERGETIQUE	4
1.2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	4
1.2.1. RACCORDEMENT SUR LE MAILLAGE EXISTANT	4
1.2.2. STATIONNEMENTS	4
1.2.3. CHEMINEMENTS DOUX	4
1.2.4. ENTREES DE VILLE	4
1.3. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	4
1.3.1. TRAME HYDRAULIQUE	4
1.3.2. TRAME VEGETALE	5
1.4. PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS A URBANISER	5

2. LEGENDE 7**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT 8****4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 29****5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE D'EQUIPEMENT 31**

⇒ Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Plumergat est organisé en deux parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : principes généraux ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques par secteur

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de documents d'urbanisme, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Conformément à l'article L.152-1 Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation : Principes généraux

1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de densité de 20 logements à l'hectare en extension de l'urbanisation et 15 logements par hectare en densification du tissu urbain. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, commerciale, d'équipements, compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat et en formes architecturales, ainsi qu'en fonctions urbaines.

Concernant la mixité, il est question de logements sociaux et d'accession aidée. Pour rappel, voici comment **l'accession** est définie dans le PLH : « *Est considérée comme accession aidée : la PSLA (location- accession) ; les lots commercialisés comme des lotissements communaux à prix maîtrisés ; les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 à 30% au-dessous du marché et la cession de logements sociaux ou communaux* ».

1.1.3. Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourraient être aménagés.

1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

1.2.2. Stationnements

Les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat devront intégrer des espaces de stationnement public à raison d'une place au minimum pour 4 logements.

1.2.3. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global, en se basant sur les sentiers et chemins creux existants, pensés à l'échelle de la commune de Plumergat. Ils permettront à la fois les circulations vers les centralités (le bourg et Mériadec) et les circulations transversales.

1.2.4. Entrées de ville

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagères. La gestion des eaux pluviales s'effectuera préférentiellement à l'échelle du site.

1.3.2. Trame végétale

Les chemins creux accompagnés de haies bocagères forment une trame végétale naturelle qui sera sauvegardée.

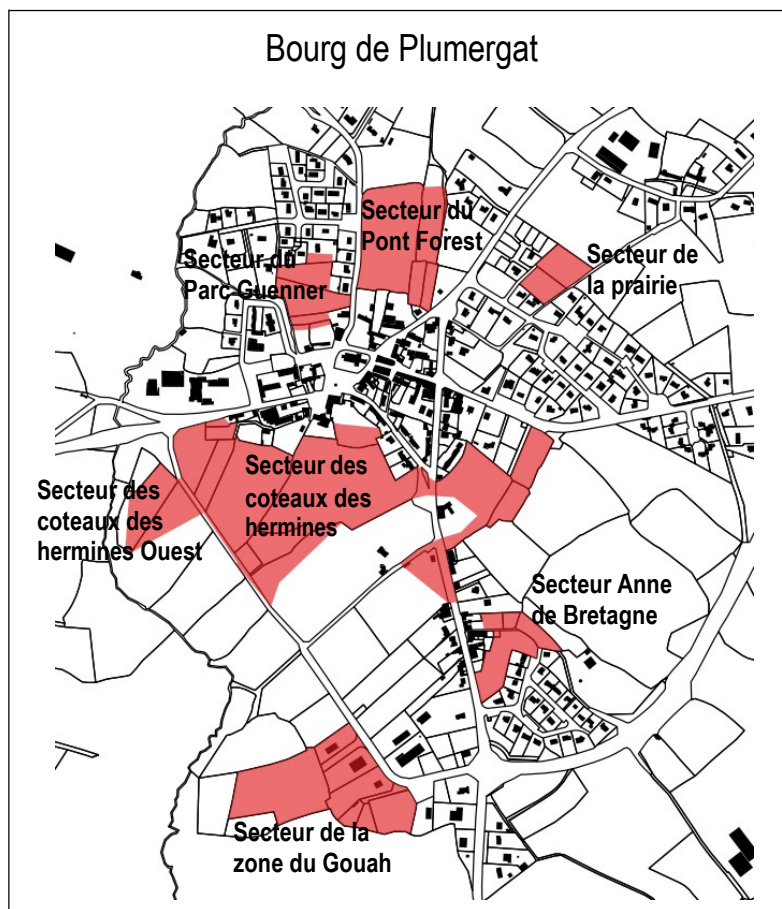
Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du bourg et le long des axes routiers principaux.

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce ou d'une espèce mieux adaptée à la nature du sol et au projet paysager, sur des secteurs propices à leur développement.

Le rôle des aménagements paysagers (ou trames paysagères), qu'ils soient linéaires ou surfaciques, est de créer une composante commune dans le bourg (par l'utilisation d'une gamme de végétaux identiques ou de plantations aux teintes similaires...). Ils peuvent prendre différentes formes : massifs, haies buissonnantes, haies bocagères, alignements d'arbres...

1.4. Programmation de l'aménagement des secteurs à urbaniser

La commune de Plumergat compte 9 secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ces secteurs sont cartographiés ci-dessous.



				
Localisation	Secteur	Vocation	Surface (hectares)	Zone
Bourg	Parc Guenner	Habitat	0,9	U
	Pont Forest	Habitat	2,2	1AU
	La prairie	Habitat	0,5	1AU
	Anne de Bretagne	Habitat	0,8	1AU
	Coteaux des hermines	Habitat	8	1AU
	Zone du Gouah	Economie / STEP	2,8	Ui, 1AUi et 1AUe
	Coteaux des hermines Ouest	Equipement	0,9	1AUe
Mériadec	Rue de la Paix	Habitat	1,3	U
	Saint-Roch	Habitat	0,8	U

Le PLU prévoit des orientations d'aménagement et de programmation à dominante habitat sur environ 14,5 ha dont 11,5 ha en extension de l'urbanisation et sur environ 2,9 ha à dominante d'activité.

2. Légende

Aménagements urbains

	Emplacement réservé
	Emplacement privilégié pour l'implantation de logements collectifs
	Espace de stationnement
	Emplacement privilégié pour l'implantation d'équipements sportifs
	Zone d'implantation d'activités économiques en augmentant la densité actuelle de la zone du Gouah
	Exemple de découpage parcellaire envisageable.
	Traduction possible de l'implantation du bâti répondant à des objectifs de densification
	Future station d'épuration
	Front bâti à créer
	Mur de pierre existant
	Mur ou murêt de pierre à créer

Insertion paysagère et environnement

	Axe visuel à maintenir
	Arbre ou bosquet à maintenir
	Aménagement paysager à créer
	Zone non imperméabilisée à maintenir
	Haie ou trame végétale existante
	Haie ou trame végétale à créer

Desserte et circulation

	Desserte principale à créer
	Desserte en impasse intégrant une placette de retournement à créer
	Accès à créer
	Accès à sens unique à créer
	Carrefour à aménager pour assurer le ralentissement des voitures et la sécurité de la circulation
	Carrefour à aménager pour assurer la sécurité des cheminements doux
	Cheminement doux existant
	Cheminement doux à créer
	Futur accès possible à maintenir non urbanisé
	Future desserte possible

	Limite communale
	Limite du secteur soumis à OAP

Les zones non colorées correspondent aux espaces à vocation d'habitat ou d'activités à urbaniser

3. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante habitat



Secteur du Parc Guenner Zone U Bourg de Plumergat



CONTEXTE

Le secteur est situé dans le bourg de Plumergat, en dent creuse, au sein d'une zone d'habitat, à proximité des commerces et équipements.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi à l'est par la rue du Pont Forest. Un chemin creux fait la limite sud-ouest du secteur.

Au sud du secteur on trouve des habitations anciennes denses (antérieures à 1949) ainsi qu'une aire de jeux. Au nord, ce sont des maisons pavillonnaires récentes.

Le site est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site présente une légère pente vers le point bas au nord-ouest.

Une double haie bocagère accompagne le chemin creux. Un petit boisement est présent au niveau du point bas.

- ➡ Accès possible
- ➡ Accès possible décalant l'entrée du sentier



Parc et aire de jeux

Rue du Parc Guenner

Rue du Pont Forest



1 – Chemin creux au sud-ouest du secteur



2 – Vue sur l'accès possible rue du Pont Forest

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant des constructions denses du bourg vers l'habitat pavillonnaire lâche au nord

- Connecter le projet au réseau viaire existant notamment aux cheminements doux

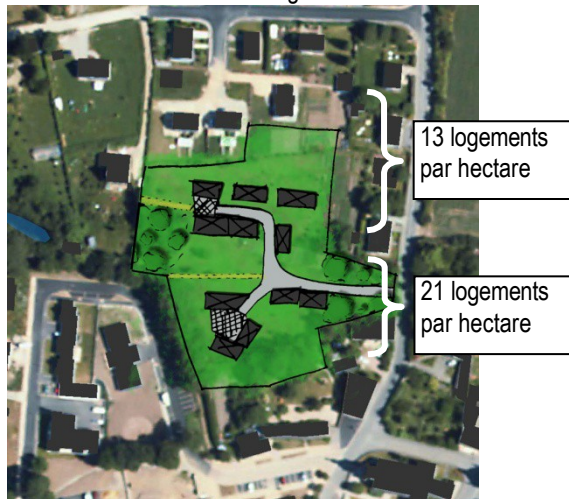
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Le bâti devra s'intégrer avec les formes urbaines environnantes, un gradient de densité sera donc appliqué du sud (plus dense), vers le nord (moins dense).

Au sud, les maisons pourront être mitoyennes ou implantées en bande, rappelant ainsi les formes longitudinales des habitations du bourg. Les aménagements sont soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Schéma indicatif illustrant le gradient de densité



ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Tous les logements construits devront être desservis par les voiries à créer.

La desserte interne à créer devra favoriser au maximum des dessertes de lots de part et d'autre des voies.

Un accès sera créé depuis la rue du Pont Forest, il devra être signalé pour assurer la sécurité du carrefour.

Des parkings visiteurs pourront être aménagés en fond d'impasse, ils feront l'objet d'un traitement paysager, limitant l'imperméabilisation des sols.

Un cheminement doux sera créé pour relier le quartier à ceux existants au sud-ouest.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

L'accès à l'est devra faire l'objet d'un traitement particulier permettant de mettre en valeur le mur de pierre le long de la rue du Pont Forest (aménagement paysager, retrait des habitations, emploi de matériaux similaires...)

Sur la partie ouest du secteur, les boisements seront conservés pour leur rôle dans l'infiltration d'eau et la mise en valeur des abords du chemin creux.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

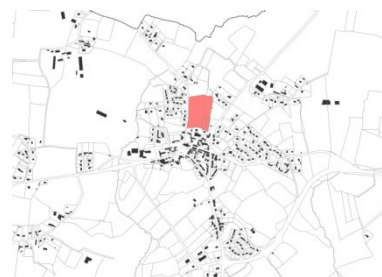
SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
0,9	15	3
0,84 (en excluant les boisements)	12	2



Secteur de la rue du Pont Forest

Zone 1AU

Bourg de Plumergat



CONTEXTE

Le secteur est situé dans le prolongement nord du bourg de Plumergat.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi à l'est par la D17 et à l'ouest par la rue du Pont Forest.

A l'est du secteur se situe le cimetière de Plumergat.

Au sud du secteur on trouve des habitations anciennes denses (antérieures à 1949). A l'ouest, ce sont des maisons pavillonnaires récentes.

Le site est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est en pente légère vers le nord. Une haie bocagère sur un talus sépare le secteur de la rue du Pont Forest.

Le site est peu visible depuis les environs grâce aux linéaires boisés à l'est et à l'ouest.





1 – Rue du Pont Forest



2 – Vue sur le secteur depuis le sud est

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant

- Connecter le projet au réseau viaire existant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Le bâti devra s'intégrer avec les formes urbaines environnantes, les formes et volumes des logements seront donc similaires à ceux des alentours.

Les aménagements sont soumis à l'avis de l'ABF.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Deux accès seront créés :

- un au nord-ouest sur la rue du Pont Forest qui sera implanté sur le carrefour existant. Ce carrefour fera l'objet d'un traitement particulier visant à signaler l'entrée de bourg, faire ralentir les voitures et assurer la sécurité des traversés piétons.

- un au sud-est directement depuis le giratoire de la rue des trois clochers

Un cheminement doux permettra de relier le secteur à la rue du Pont Forest au sud-ouest.

Tous les logements construits devront être desservis par les voiries à créer.

La desserte interne à créer devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Le mur de pierre situé au sud-ouest doit être mis en valeur dans l'aménagement du carrefour permettant l'accès au secteur.

Le talus et la haie bocagère à l'ouest sont à conserver pour leur rôle structurant, écologique et d'insertion paysagère. Le bosquet central et les arbres le long du cimetière sont à maintenir.

Le boisement au nord, situé à l'exutoire, est maintenu pour son rôle dans la gestion des eaux pluviales.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS LOCATIF SOCIAUX
2,2	44	9

PROGRAMMATION TEMPORELLE

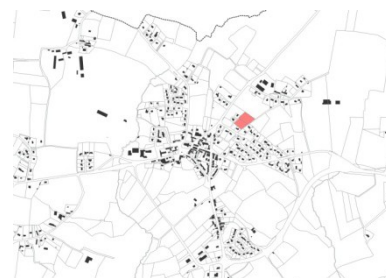
La réalisation du secteur est subordonnée à la réalisation d'environ 50% des logements prévus dans la ZAC du Coteau des Hermines. Dans le cadre d'un phasage de l'aménagement du site, l'urbanisation devra se faire dans une logique de continuité avec l'urbanisation existante (urbanisation du Sud au Nord de la zone)



Secteur de la prairie

Zone 1AU

Bourg de Plumergat



CONTEXTE

Le secteur est situé dans le prolongement du bourg de Plumergat, au nord-est.

Caractéristiques urbaines :

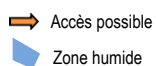
Le site est desservi par la rue de la prairie.

L'habitat environnant est uniquement composé de maisons pavillonnaires récentes et relativement uniformes.

Le site est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est plat, il est bordé à l'est par un chemin creux.



Rue de la prairie



1 – Vue depuis la rue de la prairie



2 – Vue sur le secteur depuis le sud-est

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant

- Connecter le projet au réseau viaire existant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

2 – Vue sur l'accès possible rue du Pont Forest

2 – Vue depuis le sud-est

Le bâti devra s'intégrer avec les formes urbaines environnantes, les formes et volumes seront donc similaires aux maisons pavillonnaires à proximité.

Les aménagements sont soumis à l'avis de l'ABF.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Le secteur sera connecté à la rue de la prairie.

Les logements construits seront desservis par la voirie existante ou celle à créer.

La desserte interne ne pourra pas permettre une circulation en boucle, mais devra favoriser la desserte de lots de part et d'autre des voies.

Une liaison douce permettra le rattachement au chemin creux.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères bordant le chemin creux sont à maintenir.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
0,5	10	2



Secteur Anne de Bretagne Zone 1AU

Bourg de Plumergat



CONTEXTE

Le secteur est situé en périphérie du bourg de Plumergat, à proximité des équipements, au cœur d'une zone d'habitat.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi via le lotissement Park er Velin et longe la rue Anne de Bretagne.

L'habitat alentour est constitué de maisons individuelles formant un front urbain. Au sud-est ces habitations récentes (années 2000) sont homogènes, à l'ouest, le long de la rue Anne de Bretagne les maisons sont diversifiées.

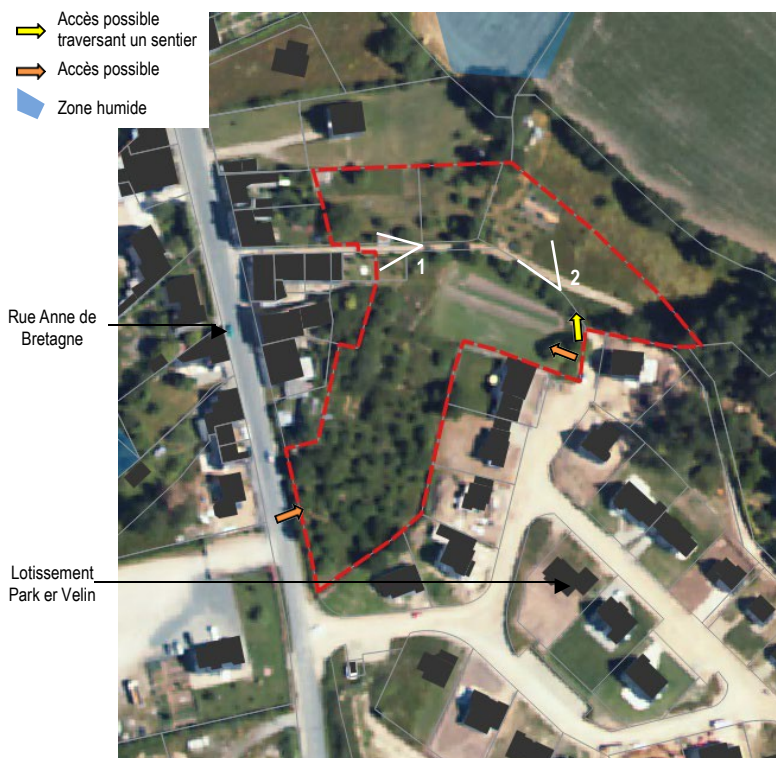
Un sentier piétonnier traverse d'est en ouest la moitié du secteur de l'OAP.

Le site est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est plat, occupé par des boisements sur la partie sud, et cerné de haies.

Des arbres remarquables sont présents sur le secteur : un chêne pédonculé ainsi que deux châtaigniers.





1 – Sentier de randonnée



2 – Vue sur le secteur

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant notamment le long de la rue Anne de Bretagne

- Connecter le projet au réseau viaire existant en intégrant le cheminement doux

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Les formes et volumes des constructions devront s'intégrer dans leur environnement.
Les aménagements sont soumis à l'avis de l'ABF.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Trois accès seront créés :

- deux depuis le lotissement Park er Velin, dont un vers le nord, permettant une circulation piétonne sécurisée.
- un depuis la rue Anne de Bretagne. Il devra être signalé pour assurer la sécurité du carrefour et de la circulation, notamment avec la proximité des accès des logements voisins.

La voie créée au nord desservira des logements uniquement vers le sud dont les fonds de parcelles donneront sur le sentier.
Un accès sera laissé vers le nord permettant un rattachement futur sur la rue Anne de Bretagne et la densification de cette zone.

Tous les logements construits devront être desservis par les voiries à créer.

L'emplacement réservé n° 22 se situe au Nord du secteur de l'OAP, il prévoit la création d'un chemin piéton.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

La partie du sentier du domaine public et les haies le bordant seront maintenus.

En fonction de l'orientation de l'accès est, desservant la partie sud du secteur, au moins un des deux châtaigniers remarquable sera conservé. Le chêne pédonculé sera maintenu.

L'accès le long de la rue Anne de Bretagne sera travaillé afin d'occulter les habitations futures : maintien du muret et de la haie, recul des habitations.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
0,8	17	3

PROGRAMMATION TEMPORELLE

La réalisation du secteur est subordonnée à la réalisation d'environ 50% des logements prévus dans la ZAC du Coteau des Hermines. Le secteur est divisé en deux tranches à urbaniser dans l'ordre suivant : la première tranche au sud (orange) et la deuxième tranche au nord (rouge) sont délimitées afin de faciliter l'aménagement du secteur.



Secteur du coteau des hermines

Zone 1AU

Bourg de Plumergat



CONTEXTE



Le secteur est situé au sud du bourg de Plumergat. Il est à proximité des habitats du centre-bourg ainsi que des services et équipements (terrains de sport, école...).

Le secteur fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée : la ZAC des coteaux des hermines.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi par trois axes routiers principaux : la rue Anne de Bretagne à l'est, la rue Jean-Baptiste Chaigneau au nord-est et la route du Gouah à l'ouest.

Les formes urbaines environnantes sont variées, les constructions se densifient vers le centre-bourg. L'habitat est linéaire le long de la rue Anne de Bretagne.

Le site est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site présente une pente vers le sud, il y a une forte covisibilité depuis les routes menant au bourg. Une zone humide est présente sur la partie sud du secteur.

Deux haies bocagères sont présentes sur le secteur : l'une au centre, l'autre à l'est.



1 – Vue depuis le sud du secteur

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant

- Connecter le projet au réseau viaire existant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT**FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI**

Le bâti devra s'intégrer avec les formes urbaines environnantes. Les logements semi-collectifs et collectifs seront disposés dans les zones les plus basses du secteur ainsi qu'à proximité du giratoire de la rue Joseph Evenas.

La zone au sud longeant la rue Anne de Bretagne pourra accueillir des infrastructures sportives. Les constructions devront présenter un front bâti le long de la rue permettant une meilleure lisibilité du carrefour grâce à des constructions continues de part et d'autre de la rue.

Les aménagements sont soumis à l'avis de l'ABF.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

4 accès seront créés :

- un au nord-est, sur la rue Jean-Baptiste Chaigneau
- deux de part et d'autre de la rue Anne de Bretagne, qui sera aménagée pour assurer la sécurité du carrefour et de la circulation des véhicules et des piétons.
- un depuis la route du Gouah

Les cheminements doux permettront de circuler parallèlement au bourg en desservant les équipements de la commune (école et salle des hermines au nord ; terrains sportifs au sud)

Tous les logements construits devront être desservis par les voiries à créer.

La desserte interne à créer devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Le sud du secteur permettra l'accueil de bassins de rétention d'eau et sera préservé assurer le maintien de la zone humide.

Les haies bocagères structurantes sont maintenues, au sud-est, celles-ci accompagneront les cheminements doux. Une haie est à créer au sud, en continuité avec la haie bocagère.

Pour limiter l'impact visuel des constructions et faciliter la lisibilité des carrefours et des voies de circulation, des aménagements paysagers seront créés au nord :

- à proximité du giratoire pour signaler l'entrée de ville.
- le long de la rue Jean-Baptiste Chaigneau.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

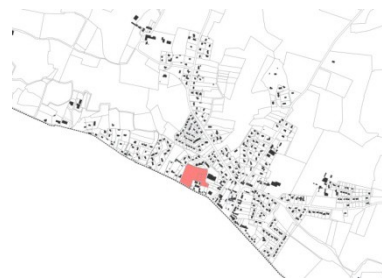
SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS AIDÉS
8	140 (dont 6 au sud est)	28 (dont 21 environ en locatif social et 7 environ en accession aidée)



Secteur Rue de la Paix

Zone U

Mériadec



CONTEXTE

Le secteur est situé dans le centre du village de Mériadec, en dent creuse, à proximité de l'école communale et de la salle polyvalente.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi au sud par la rue de la paix et au nord par la résidence Goh-Prad. Des cheminements doux permettent de relier le site à une aire de jeux ainsi qu'aux équipements publics du bourg.

Les formes urbaines alentours sont hétéroclites, composées à la fois de maisons pavillonnaires de différentes années, de bâtiments publics et d'habitats semi-collectifs.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est plat. Deux chênes pédonculés sont présents au nord-est du secteur, ainsi qu'une haie patrimoniale accompagnée d'un muret au sud-est.

➡ Accès possible



Rue de la paix

Résidence Goh-Prad

École



1 – Vue sur le secteur depuis le nord



2 – Vue depuis le sud-est

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant notamment avec l'école - Permettre une densification future du quartier	- Connecter le projet au réseau viaire existant notamment aux cheminements doux
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
Le bâti devra s'intégrer avec des formes urbaines environnantes : - les habitations le long de la rue de la paix seront implantées en retrait. - les habitations dans le secteur de densification future au sud-est auront une densité plus élevée.	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
Deux accès seront créés : - un au nord depuis la résidence Goh-Prad. - un au sud depuis la rue de la paix. Il devra être signalé pour assurer la sécurité du carrefour et de la circulation. Un troisième accès pourra être envisagé à long terme pour densifier à l'ouest du secteur. Une desserte interne pourra desservir en impasse la zone de densification vers le sud-est. Les aménagements devront permettre la création d'un accès futur vers l'ouest dans une optique de densification. Tous les logements construits devront être desservis par les voiries à créer. La desserte interne à créer devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies. Les cheminements doux devront relier celui déjà existant le long de l'école.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
La haie sur le muret au sud-est est à conserver. Deux chênes pédonculés sont à maintenir au nord-est du secteur. Ils seront accompagnés d'une plantation linéaire limitant les vis-à-vis avec les logements semi-collectifs. Cette haie jouera un rôle localisé de corridor écologique. Le retrait des implantations au sud du secteur permettra une bonne transition visuelle le long de la rue de la paix.	



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS AIDÉS
1,3	20	4 (dont 3 environ en locatif social et 1 environ en accession aidée)



Secteur Saint-Roch

Zone U

Mériadec



CONTEXTE

Le secteur est situé dans le village de Mériadec, en dent creuse, au sein d'une zone d'habitat pavillonnaire.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi au sud par la rue de la paix. Au nord, un espace permettant l'accès depuis la résidence des genêts est prévu.

Des cheminements doux le long d'une haie sur talus permettent de relier le site à une aire de jeux ainsi qu'aux équipements publics du bourg.

Les formes urbaines alentours sont constituées de maisons pavillonnaires hétéroclites.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est plat, cerné par des haies de particuliers et une haie diversifiée, sur talus, au nord.





1 – Vue sur le secteur depuis le nord



2 – Vue sur le secteur depuis le sud

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain

- Connecter le projet au réseau viaire existant notamment aux cheminements doux

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Le bâti devra s'intégrer avec des formes urbaines environnantes : les habitations le long de la rue de la paix seront implantées en retrait.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Un accès sera créé :

- au sud depuis la rue de la paix. Il devra être signalé pour assurer la sécurité du carrefour et de la circulation, notamment avec la proximité des accès des logements voisins.

Les aménagements devront permettre la création d'un accès futur vers l'est dans une optique de densification.

Tous les logements construits devront être desservis par les voiries à créer.

La desserte interne à créer devra favoriser l'implantation de lots de part et d'autre des voies.

Un cheminement doux permettra de relier le quartier à celui déjà existant au nord.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Le retrait des implantations au sud du secteur permettra une bonne transition visuelle le long de la rue de la paix.

La haie au nord du secteur est à maintenir pour son rôle structurant, écologique et patrimonial.



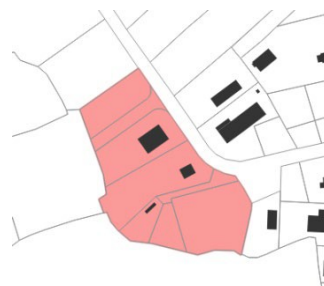
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	NOMBRE DE LOGEMENTS	DONT LOGEMENTS AIDÉS
0,8	12	2

4. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités économiques



Secteur du secteur du Gouah Zone 1AUi, 1AUe et Ui Bourg



CONTEXTE

Le secteur est situé en entrée de Bourg au sud-Est de celui-ci. Le site est en partie occupé par des activités économiques. La densification du secteur est nécessaire.

Caractéristiques urbaines :

Zone mixte au développement moyennement maîtrisé, avec une pression assez faible. Zone associant des activités d'artisanat et de service (restauration). Situation d'entrée de bourg avec une façade de petits volumes architecturaux sur la RD17 en articulation avec les habitations alentours. Zone traversée par la route du Gouah et inscrite dans un cadre paysager de qualité associant boisement et haies bocagères.

Principaux enjeux identifiés : Entrée de ville/bourg, interface avec rive bâtie et naturelle



Caractéristiques physiques et environnementales :

Une zone humide est à proximité, sur les parcelles au nord du site
Des haies bocagères structurantes sont présentes sur le secteur.



OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant
- Densifier la zone

- Valoriser l'entrée de ville Sud de la commune
- Valoriser et préserver les franges espaces urbanisés / espaces naturels

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Les bâtiments seront organisés de manière à densifier au maximum la zone. Le bâti le long de la RD17 devra permettre de valoriser l'entrée de ville. La future station d'épuration s'intégrera sur la parcelle à l'ouest.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

La densification du secteur s'appuiera sur les réseaux viaires existants :

- la RD 133 depuis le giratoire
- un accès secondaire sera créé afin de desservir les parcelles les plus au Sud

Tous les bâtiments devront être desservis par les voiries à créer.

La desserte interne à créer devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies.

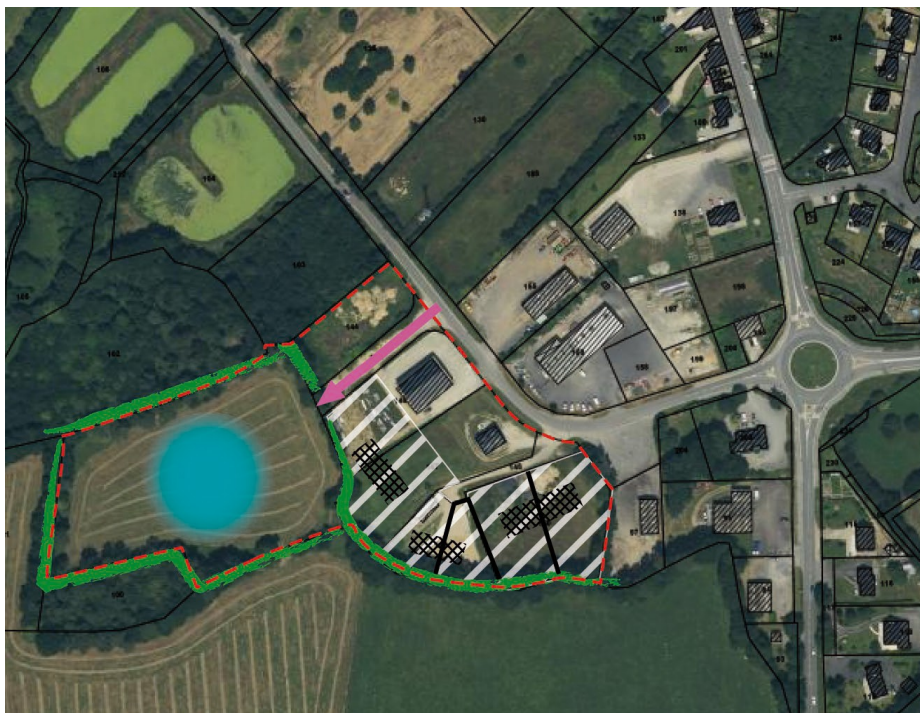
Un accès sera à aménager au nord-est afin de desservir la future station d'épuration.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères structurantes sont à maintenir pour leur intérêt écologique et paysager.

Un aménagement paysager sera réalisé le long de la RD 17. Son rôle est de limiter l'impact visuel des infrastructures depuis la route et de qualifier l'entrée de ville.

L'intégration paysagère de la future station d'épuration sera assurée par les haies bocagères présentes sur le contour de la parcelle.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)

2,8 hectares

5. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante d'équipement



Secteur du coteau des hermines Ouest
Zone 1AUe
 Bourg de Plumergat



CONTEXTE



Le secteur est situé au sud du bourg de Plumergat. Il est à la proximité de la ZAC des coteaux des hermines.

Caractéristiques urbaines :

Le site est desservi par la route du Gouah
 Les formes urbaines voisines sont essentiellement celles de la ZAC des coteaux des hermines, actuellement en cours de réalisation.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site présente une légère pente vers le sud, il y a une covisibilité depuis la route menant au bourg. Une zone humide est présente sur la partie ouest du secteur.

Plusieurs haies bocagères sont présentes sur la partie ouest, en prolongement du ruisseau de Kersourde.



1 – Vue depuis le sud du secteur (google maps)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Ce secteur est destiné à l'équipement, il doit également accueillir un parking à proximité des futurs équipements au nord.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

1 accès sera créé depuis la route de Gouah, au nord du secteur, il assurera la desserte directe du parking et du futur équipement. L'équipement devra être desservi par la voie créée.

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le paysage existant

- Permettre la création d'un parking et d'équipements

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères en périphérie ouest du secteur sont à préserver.
Pour limiter l'impact visuel de la future construction et faciliter la lisibilité du carrefour et des voies de circulation, des aménagements paysagers seront créés :
A l'est le long de la route du Gouah pour créer un rappel avec les aménagements de la ZAC.



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)

0,9 hectares