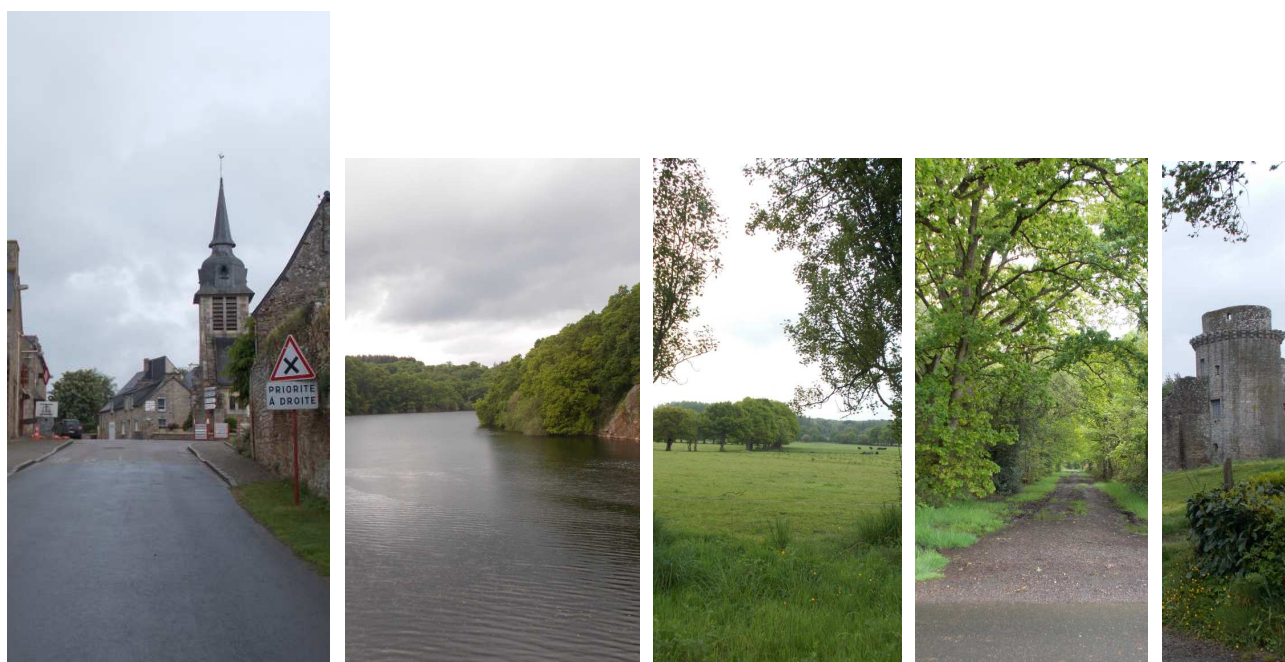


Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Elaboration du PLU 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 28 février 2008

Révision n°1 1-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 25 juillet 2019

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2022

Enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2022 inclus.

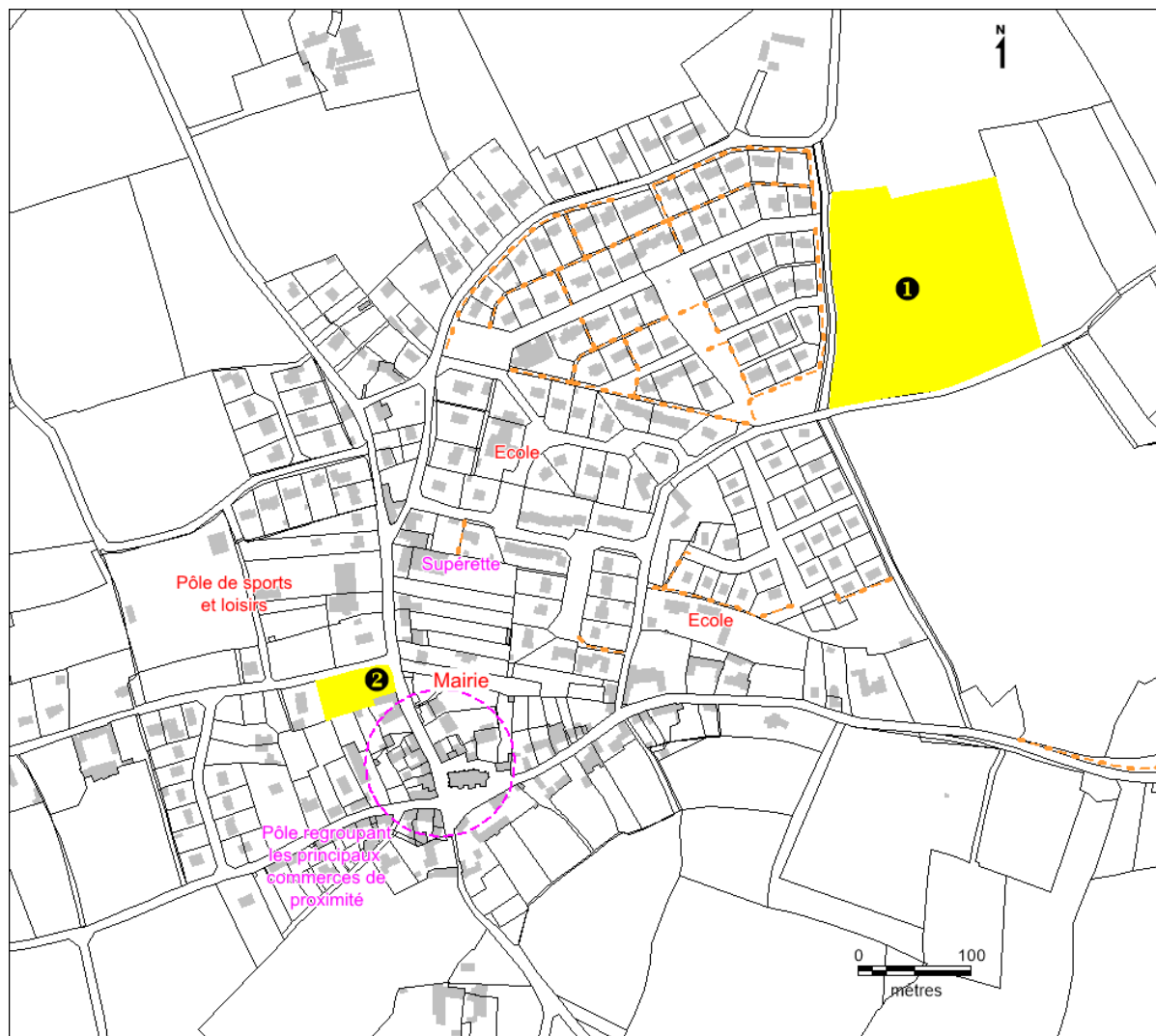
Approuvée par délibération du conseil municipal le 29 juin 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 29 juin 2023

Le Maire

Sites concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

En centre-bourg :



Site n°1 : Secteur de la forêt

Etat initial / enjeux



Etat initial :

Surface du site : environ 3 ha

Propriété communale aujourd'hui cultivée.

Le terrain est bordé en partie Ouest par une voie communale, et en partie Sud par un chemin rural assurant la desserte des îlots agricoles implantés de part et d'autre de ce dernier, et celle du massif forestier voisin.

Enjeux :

Cet ensemble s'inscrit en continuité des derniers lotissements développés en centre-bourg.

Sa position est relativement stratégique : elle permet un accès rapide aux équipements (*scolaires, sportifs, ...*) mais aussi aux commerces de proximité présents en centre-bourg.

Orientations proposées pour le secteur 1



Programmation :

Cette zone ne pourra être aménagée et urbanisée que lorsque les travaux sur le réseau d'assainissement et de création du nouveau site de traitement des eaux usées seront suffisamment avancés pour envisager leur raccordement.

Logements :

Accueil de 54 logements minimum (densité : 18 logements / ha) sous forme d'une opération d'ensemble qui pourra néanmoins être aménagée en plusieurs tranches. Dans ce cas une nouvelle tranche ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si la précédente présente un taux de remplissage de 80% (valeur de référence : permis déposés). 20 % des logements devront être constitués de logements à vocation sociale (accession / location) soit 11 logements (*).

Aucune obligation quantitative n'est imposée sur le type de logements à accueillir. En revanche, l'opération devra mixer les formes d'habitats (logements individuels, logements intermédiaires, logements individuels groupés, ...).

Accès / desserte du futur quartier :

La desserte de ce futur quartier devra être hiérarchisée : une voie principale assurant une desserte Nord-Sud (■ ■), qui sera complétée par plusieurs voie secondaires assurant des dessertes Est-Ouest (↔).

Deux accès sont prévus pour ce quartier : un en partie Nord se raccordant directement à la voie communale située en partie Ouest du futur quartier, et un en partie Sud qui sera aménagé sur une partie du chemin rural.

A minima deux accès réservés aux déplacements non motorisés (↔) devront être créés de façon à se raccorder au réseau existant sur les quartiers récemment créés en partie Ouest du quartier.

Paysage :

Les haies existantes () en partie Nord du quartier devront être préservées, et même étoffées.

Un alignement de chênes destiné à faire le pendant de l'allée de chênes bordant les quartiers récemment développés en partie ouest du quartier devra être créé ().

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l'aide de noues, et compléter par la création d'un bassin de gestion de ces eaux () si nécessaire.

L'aménagement des espaces libres de construction doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 60% de chaque parcelle.

RAPPELS :

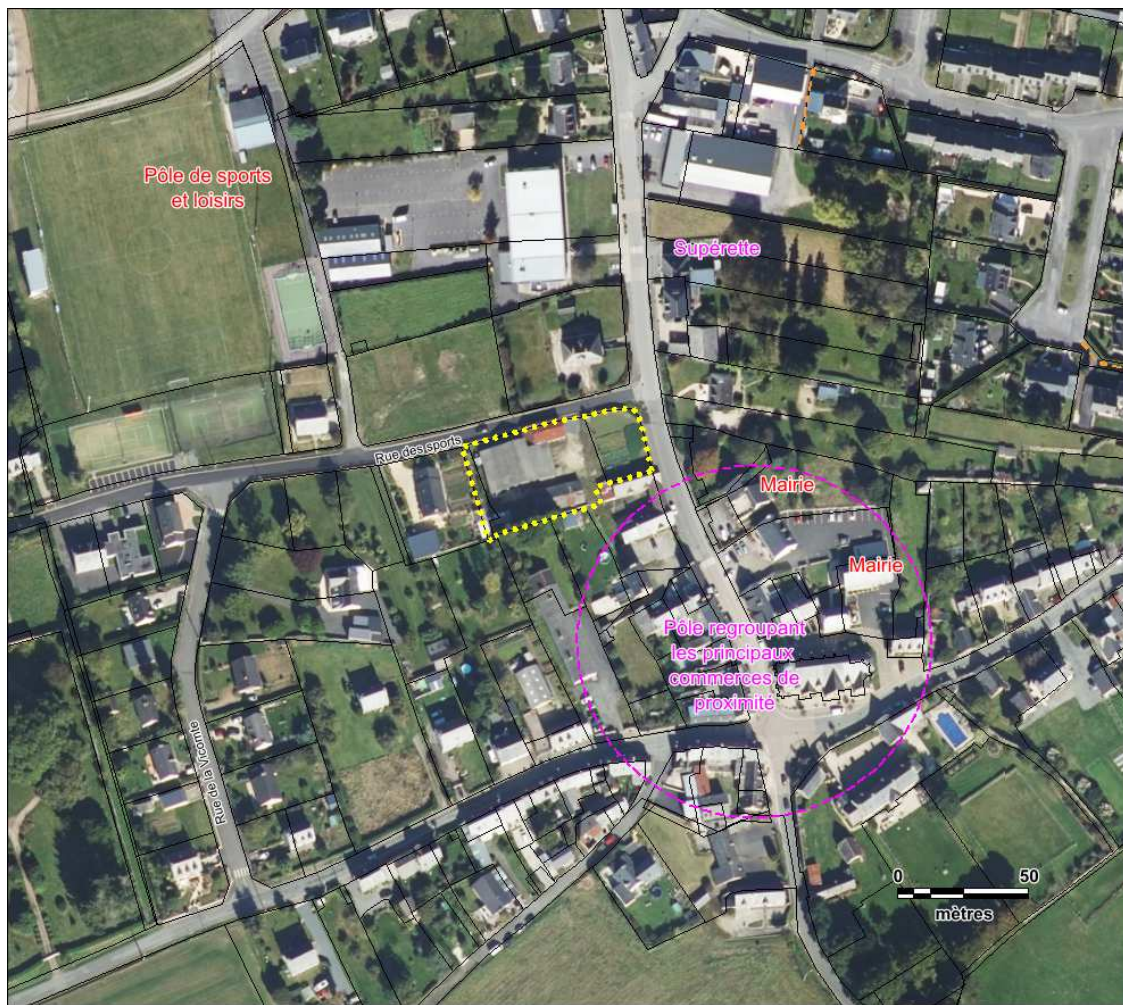
(*) : Concernant les objectifs de mixité sociale imposés

Dans la mesure du possible les objectifs de mixité devront être tenus.

Néanmoins, il ne faut pas que cette obligation remette en cause l'accueil de nouveaux logements sur le territoire, notamment si aucun bailleur ou investisseur ne souhaite investir au moment du lancement de l'opération.

Site n°2 : Site au carrefour de la Rue des sports et de la Rue d'Armor

Etat initial / enjeux



Etat initial :

Surface du site : 2 157 m²

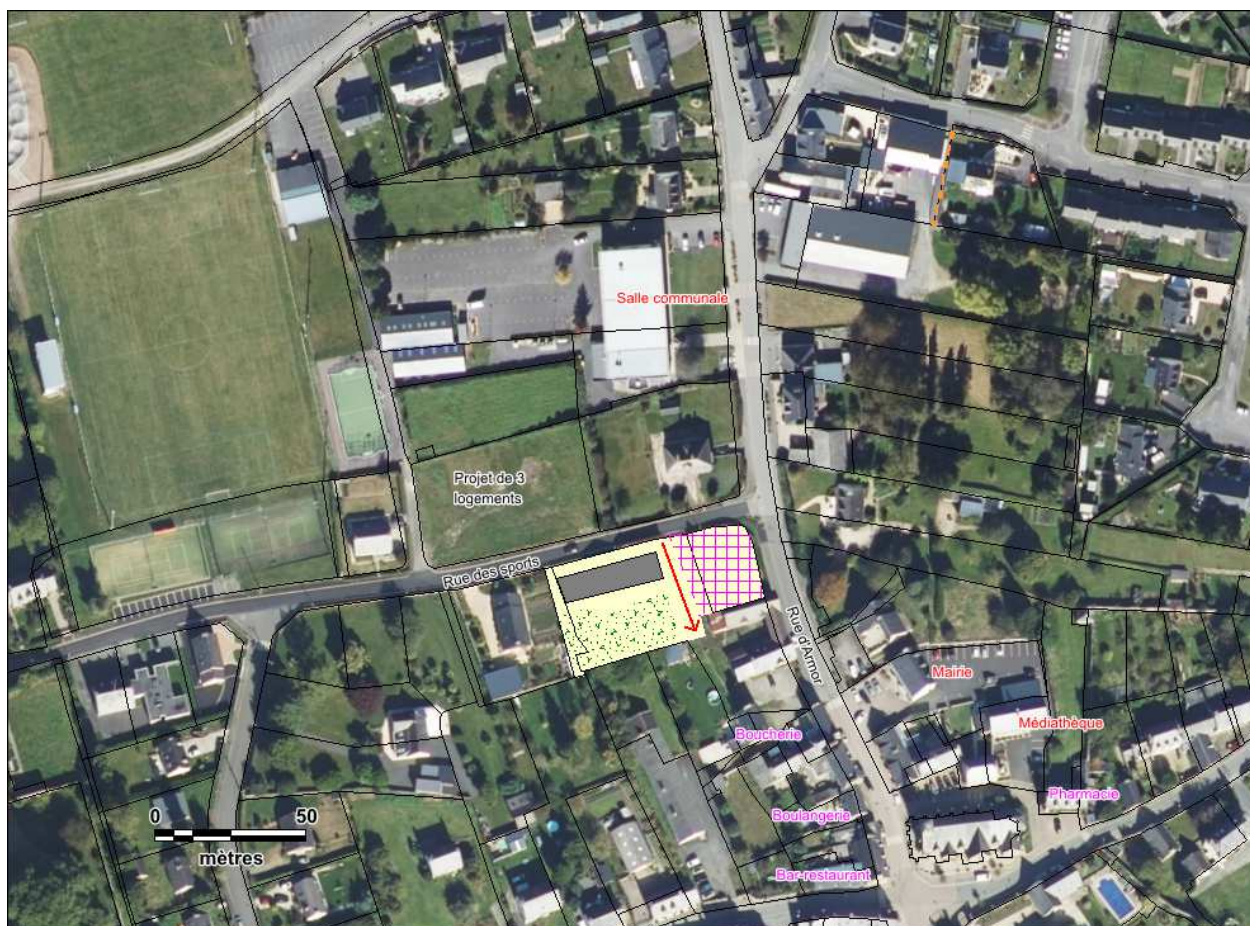
Ensemble foncier privé regroupant 2 ensembles distincts : d'une part d'anciens hangars agricoles en tôles (environ 1500 m²), et d'autre part un jardin potager (un peu moins de 500 m²). Entre ces 2 entités, on recense un accès qui permet d'accéder à l'ensemble immobilier implanté en partie Sud du site.

Enjeux :

Le jardin potager se trouvant au carrefour des rue des sports et d'Armor a l'avantage de se trouver le long de la rue d'Armor, rue principale du bourg, support d'un important trafic. Il se situe environ à mi-chemin entre la place de l'église regroupant l'essentiel des commerces de proximité, et la supérette.

Le site regroupant les hangars agricoles présente, pour leur part, un enjeu de renouvellement urbain. Le réinvestissement de ces hangars pour un usage agricole n'est, aujourd'hui, au vu de son positionnement au cœur du bourg, plus souhaitable.

Orientations proposées pour le secteur 2



Programmation :

Cette zone ne pourra être aménagée et urbanisée que lorsque les travaux sur le réseau d'assainissement et de création du nouveau site de traitement des eaux usées seront suffisamment avancés pour envisager leur raccordement.

Les 2 types de projets (résidentiel / commercial ou services) pourront être menés de manière indépendante.

L'urbanisation de l'ensemble présentant une vocation résidentielle est conditionnée à la démolition au préalable des hangars agricoles.

Logements :

Accueil de 4 logements minimum.

Les logements devront former un front bâti : ils ne pourront être implantés à plus de 5 m en recul de l'emprise de la rue des sports de manière à ce que l'essentiel de la partie privative des logements puisse être exposé au sud (☀️).

Offre commerciale :

La parcelle implantée au carrefour des rues des sports et d'Armor (🏠) est réservée à l'accueil d'un commerce de proximité et/ ou une activité de services accueillant une clientèle.

Accès / desserte / stationnement :

Si nécessaire, les 2 opérations d'aménagement devront être aménagées de façon à préserver un accès à l'ensemble immobilier implanté en partie sud de l'opération (➡️).

La création d'un nouveau commerce ou d'une éventuelle activité de services devra être accompagnée de l'aménagement d'un espace de stationnement correspondant aux besoins de l'activité accueillie.