

Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)



2 bis

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des principes d'aménagement sur les zones 1AU.

Il s'agit ici de définir un schéma d'organisation des zones 1AU. Ce schéma constitue un support sur lequel les aménageurs des zones devront s'inspirer pour présenter un projet d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit de disposer d'un guide. Les projets présentés devront respecter l'esprit des orientations. On parlera de **compatibilité** plutôt que de conformité.

Ce guide d'aménagement met en évidence les accès, la trame viaire, les principes de liaison, de cheminement piétonnier, les éléments naturels à protéger, les interdictions d'accès, la requalification d'espace bâti, la requalification d'espaces naturels, ...

La commune de PLEMY présente dans le cadre de la révision de son P.L.U plusieurs zones 1AU :

Agglomération du Bourg

- Zone 1AUc de La retaille.
- Zone 1AUc de Hénon.

Village de Saint Laurent

- Zone 1AUc de Saint Laurent.

Agglomération de Moncontour

- Zone 1AUc de la Tourelle.

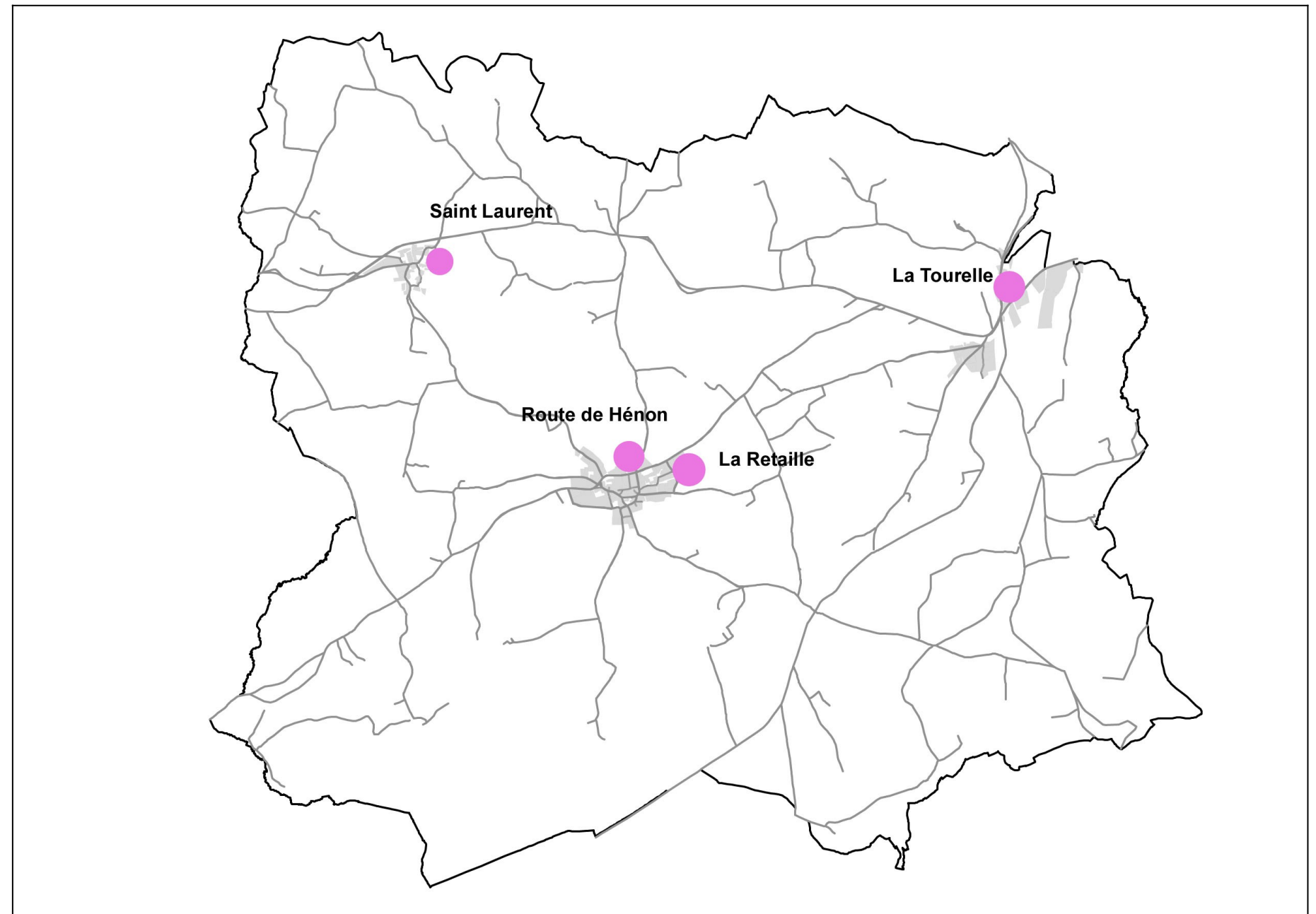
A ces dispositions de compatibilité, s'ajoutent des dispositions prescriptives issues du S.C.O.T du Pays de Saint Briec. Ces derniers relèvent de prescriptions et disposent d'un caractère opposable.

Ainsi :

- les documents d'urbanisme devront prévoir que toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de plus de 8 logements comportera au moins 20% de logements sociaux.
- dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 m².

Les orientations d'aménagement et de programmation proposées prennent en compte :

- l'insertion dans le site notamment la prise en compte des paysages naturels,
- la prise en compte de la structuration des dessertes, la création des réseaux de déplacements doux et la sécurisation des liaisons,
- la prise en compte des espaces naturels et de leur sensibilité vis-à-vis de l'urbanisation future,
- des terrains aptes à l'assainissement autonome ou raccordables à l'assainissement collectif,
- la protection de l'activité agricole.



Zone du bourg – Nord – Route de Henon

Superficie de la zone 1AUc : 1,64 ha
Zone bâtie : 0,31 – un hangar qui pourrait à terme faire l’objet d’une requalification.
Superficie réellement vierge : 1,33 ha

- Entrée d’agglomération depuis la route de Hénon.
- Eléments de paysage présents sur le site : talus enherbés et arbres ponctuellement ou en alignement pour isoler l’habitation présente.
- Sensibilité de la partie Est vis-à-vis de la zone humide située en contrebas.
- 2 espaces qui peuvent fonctionner indépendamment. Un lien à plus long terme, l’espace occupé par le hangar.
- Facilité des accès.
- Présence d’un hangar.



Vue sur la partie Est – Route de Hénon



Accès de la zone Ouest



Les éléments du paysage – talus ou arbres ponctuels



Orientations

- Traitement de la zone en 2 phases majeures.
Urbanisation des espaces vierges puis urbanisation de l’espace où se situe le hangar avec l’idée d’une liaison entre ces deux espaces (liaison piétonne).
- A l’Est, accès unique à partir de la route de Hénon avec une voirie interne qui réserve une opportunité d’accès en arrière de la zone AU.
- A l’Ouest, créer une liaison entre la route de Hénon et le chemin de Boussardet. Sécuriser la sortie sur la route de Hénon et composer avec l’espace de stationnement présent.
- Conservation des éléments majeurs du paysage notamment les talus et les arbres ponctuels ou en paquet.
- une densité est privilégiée et un minimum de 15logements sera demandé dans la mesure où la zone se situe à proximité du cœur de bourg.

Légende

- Axe majeur de circulation
- Axe secondaire de circulation
- Espace naturel
- Réserve urbaine
- Espace à requalifier
- Liaison à assurer sur du long terme
- Principe d’accès
- Principe de voirie
- Elément paysager à conserver ou à restaurer
- Phase 1 d’urbanisation
- Phase 2 d’urbanisation

Zone de la Retaille

Superficie de la zone 1AUc : 1,88 ha

- Espace en appui de l’agglomération.
- Aucun élément bâti sur la zone à l’exception d’une « petite cabane de fortune » le long de la RD35.
- Entrée d’agglomération depuis la route de Moncontour.
- Eléments de paysage présents en limite de site : talus sur une partie le long de la RD35 et des boisements en partie Sud, boisements linéaires.
- Sensibilité de la partie Est vis-à-vis de la zone humide située en contrebas.
- Facilité des accès depuis la rue du Bézier.



Vue depuis la partie Sud/Ouest



Une entrée de bourg avec des aménagements sécurisés pour le piéton.



Une zone où les éléments de végétation se situent en périphérie. Des éléments pas toujours de qualité et mono spécifiques.



Orientations

- Accès unique à partir de la rue du Bézier. Idéalement, l’accès devrait se faire en face de la rue du lotissement de la Retaille. Cela permet de disposer d’un carrefour mais également de libérer de l’espace en partie Sud pour les premières constructions en entrée de zone.
- Pas d’accès nouveau depuis la RD35, même si on se trouve en agglomération.
- Prévoir une liaison piétonne permettant d’assurer une continuité avec les cheminements existants le long de l’entrée de bourg.
- Une voie interne qui dessert l’ensemble des lots. Le nombre de logement minimum sera de 20 sur cet espace.
- Requalification des éléments de paysage en partie Sud.

Légende

- Axe majeur de circulation
- Axe secondaire de circulation
- Espace naturel
- Réserve urbaine
- interdiction d’accès
- cheminement doux
- Principe d'accès
- Principe de voirie
- Elément paysager à conserver ou à restaurer
- Elément paysager à requalifier

Zone de Saint Laurent

Superficie de la zone 1AUc : 0,69 ha

- Zone en continuité du village de Saint Laurent.
- Un accès unique en partie Ouest sur la route de Bon Repos à Languenan. Accès qui desservira l’ensemble des lots. Accès qui occupe 0, 7ha.
- Quelques éléments de paysage en limite Est.
- Un accès annexé en partie Nord, par une propriété.

Orientations

- Accès unique à partir de la rue de Bon Repos à Languenan.
- Voirie interne pour desservir les lots.
- Protection des éléments boisés, ponctuel en partie Est.
- Production minimale de 5 logements sur cet espace. Les accès étant limités, il convient de raisonner l’urbanisation mais aussi de composer avec le quartier aéré.

Légende

-  **Axe secondaire de circulation**
-  **Espace naturel**
-  **Réserve urbaine**
-  **Principe d'accès**
-  **Principe de voirie**
-  **Élément paysager à conserver ou à restaurer**



Vue d’ensemble de la zone de Saint Laurent



Accès à la zone de Saint Laurent

Zone de la Tourelle

Superficie de la zone 1AUC : 1,27 ha

- Parcelle vierge de toute urbanisation bien encadrée par un rideau végétal plus ou moins dense.
- Facilité d'accès depuis la voie communale n°4 dite du Bourgneuf. Une partie du terrain est en surplomb de la voie.
- Entrée Nord de Moncontour sur le plateau sportif.
- Topographie qui décline progressivement en direction des espaces naturels au Nord et au Sud.
- Sensibilité du site par rapport aux espaces naturels représentés par un boisement, vallon et zones humides.

Orientations

- 2 accès qui permettront de desservir la parcelle et les 15 logements minimum.
- Voirie interne pour desservir les lots.
- Protection des éléments de paysage en limite de site : linéaire boisé en partie Est, arbres ponctuels en partie Ouest, boisement au Nord.
- Assure la préservation des espaces naturels à proximité du site.
- En complément de l'urbanisation du site, prévoir l'aménagement de la voie pour la sécurisation des usagers.



Vue d'ensemble de la zone du plateau

A ces orientations d'aménagement des zones 1AU, s'ajoutent des orientations quant aux opportunités d'implantation des constructions et à leur nombre par parcelle au sein des hameaux et du village de Saint Laurent, et ce afin d'optimiser les parcelles classées en zone U

