



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAINS-SUR-OUST

3. Orientations d'aménagement et de programmation Approbation en date du 12 mai 2023



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	 Arradon (56)
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)	Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Port-Louis (56)

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Les orientations et schémas déclinés ci-après exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces principes dans leur projet.



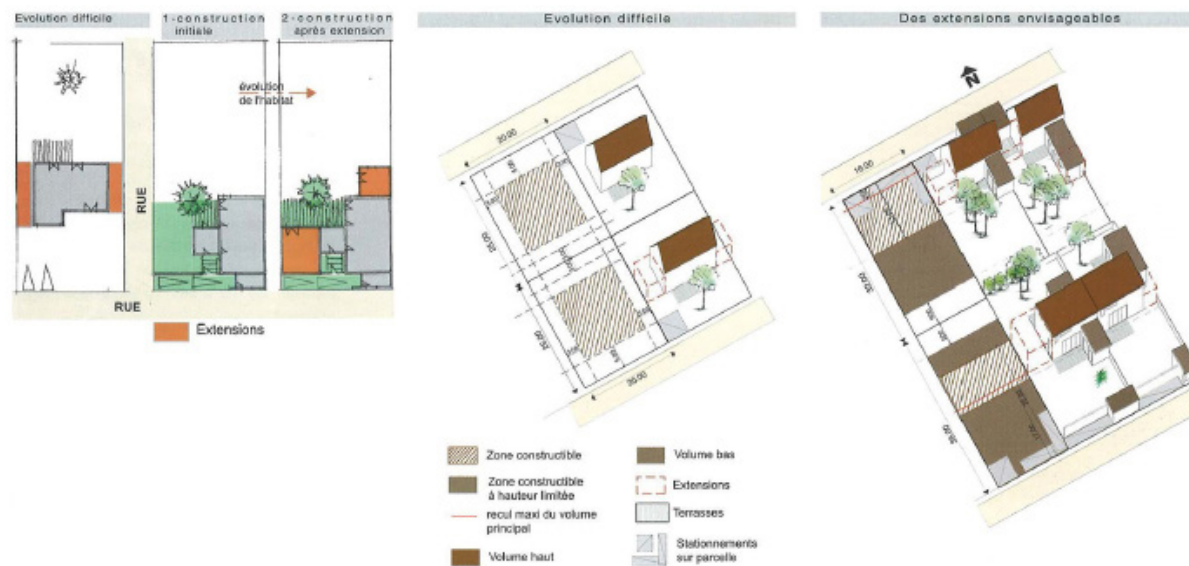
TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en limite de propriété facilite les possibilités d'extension. Des volumes secondaires peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

Le refus d'une implantation en limite de propriété, imposant un recul important par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation sur une limite permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Économie d'espace

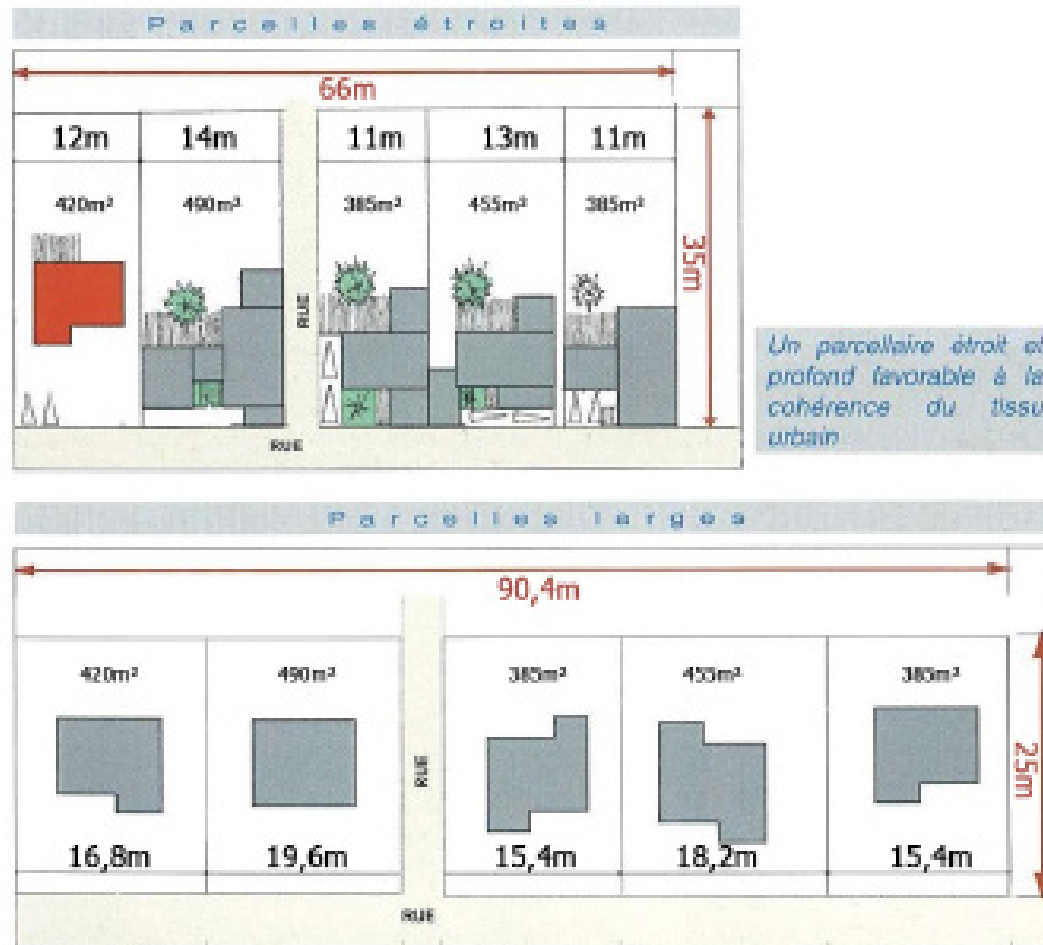
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté et la compacité du bâti.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait par exemple pas excéder 15 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Économie d'énergie

La disposition de la construction sur la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Il convient d'étudier la possibilité de favoriser une durée minimale d'ensoleillement du bâti et de limiter les ombres portées.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

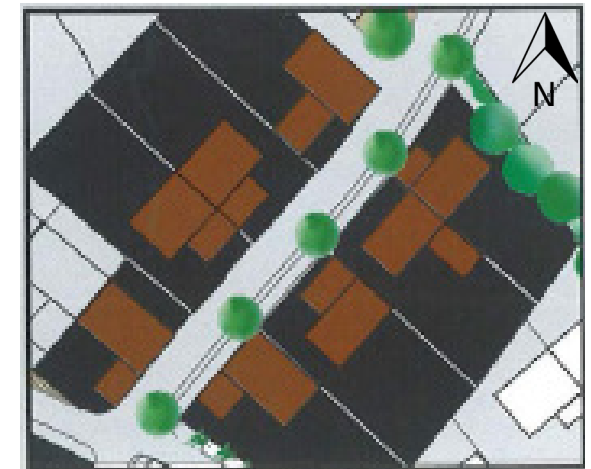
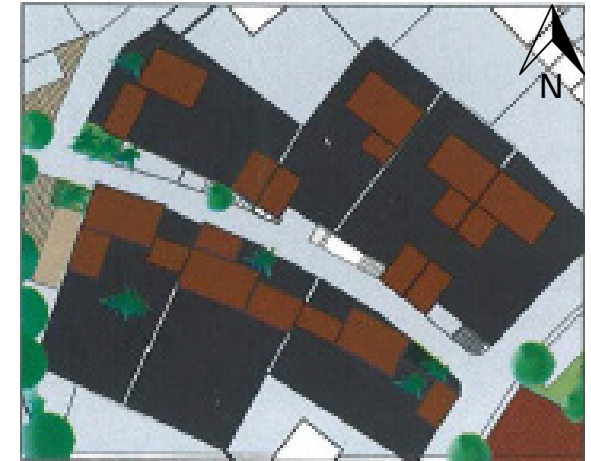
- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.

Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Économie d'énergie

Les constructions devront favoriser les apports solaires passifs en recherchant les façades et les ouvertures orientées au sud (organisation trame viaire et bâtiments) et en limitant les effets de masques.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- privilégiant un éclairage naturel des espaces communs et des logements afin de limiter la consommation énergétique des revêtements de sol, toitures et façades présentant un albédo élevé.
- privilégiant la double orientation des logements afin de favoriser un rafraîchissement en été (limitation de l'impact de l'Ilot de Chaleur Urbain).
- privilégiant dans chaque projet, des protections solaires extérieures (façades sud et ouest) («Éléments architecturaux»).
- en maximisant les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales : pleine terre, aménagements avec surfaces de terre suffisante (surfaces semi-perméables, toitures végétalisées...).

Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en :

- optimisant les démolitions et développant la réutilisation des matériaux sur place,
- privilégiant le réemploi de matériaux locaux, bio-sourcés , à faible émission de Gaz à Effet de Serre et ayant un potentiel de stockage carbone (exemple : bois) et les matériaux nécessitant peu de transformations (ex : terre crue, paille, chanvre) et disponibles à des distances raisonnables,
- privilégiant les circuits courts et soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions,

Enfin, les projets doivent inciter à la végétalisation du tissu urbain et au développement des trois strates de végétation dans les projets (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.



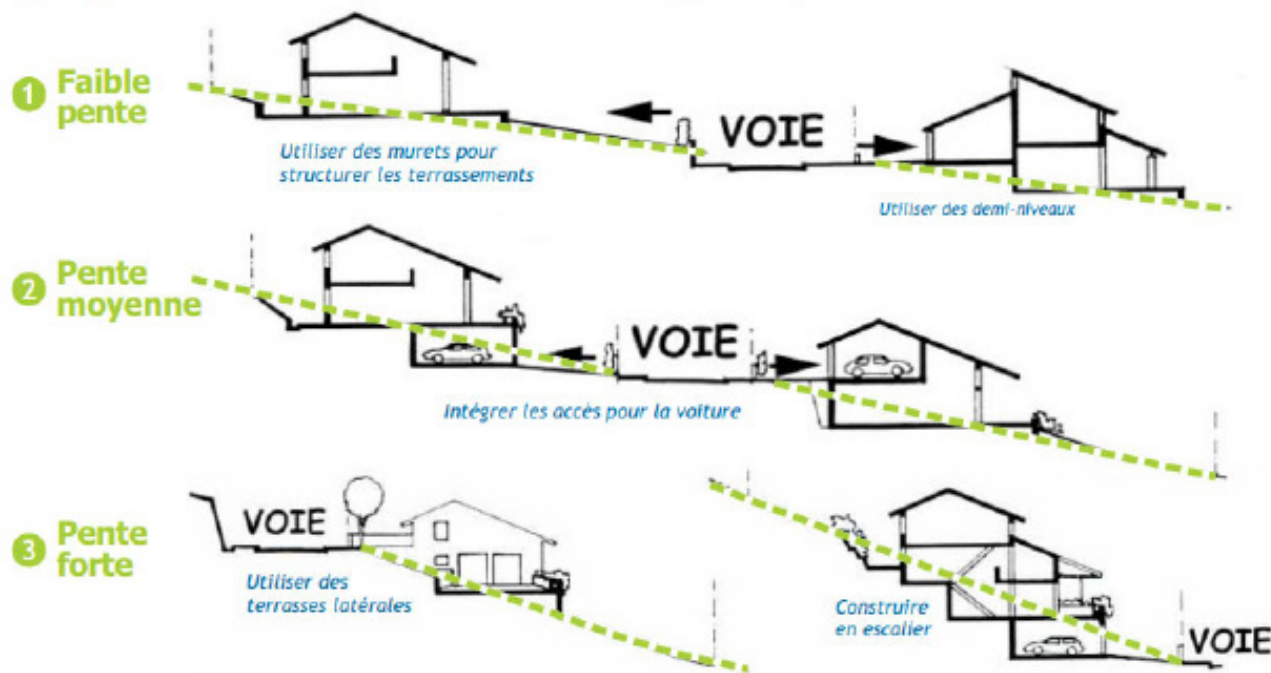
TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Construire dans la pente

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



LA TRAME VERTE ET BLEUE

CONTEXTE

La trame verte de BAINS-SUR-OUST est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et de grands boisements. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, dont l'Oust, les étangs, les zones humides et quelques mares.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de BAINS-SUR-OUST mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, étangs, bocage, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié en élément de paysage à préserver au règlement graphique du PLU doit être compensée.
- Restaurer les continuités écologiques terrestres permettant de relier les différents massifs boisés de la commune en prévoyant de reconstituer un maillage bocager partout où c'est possible.

b) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

c) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.



LA TRAME VERTE ET BLEUE

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver autant que faire se peut les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées aux abords des cours d'eau.

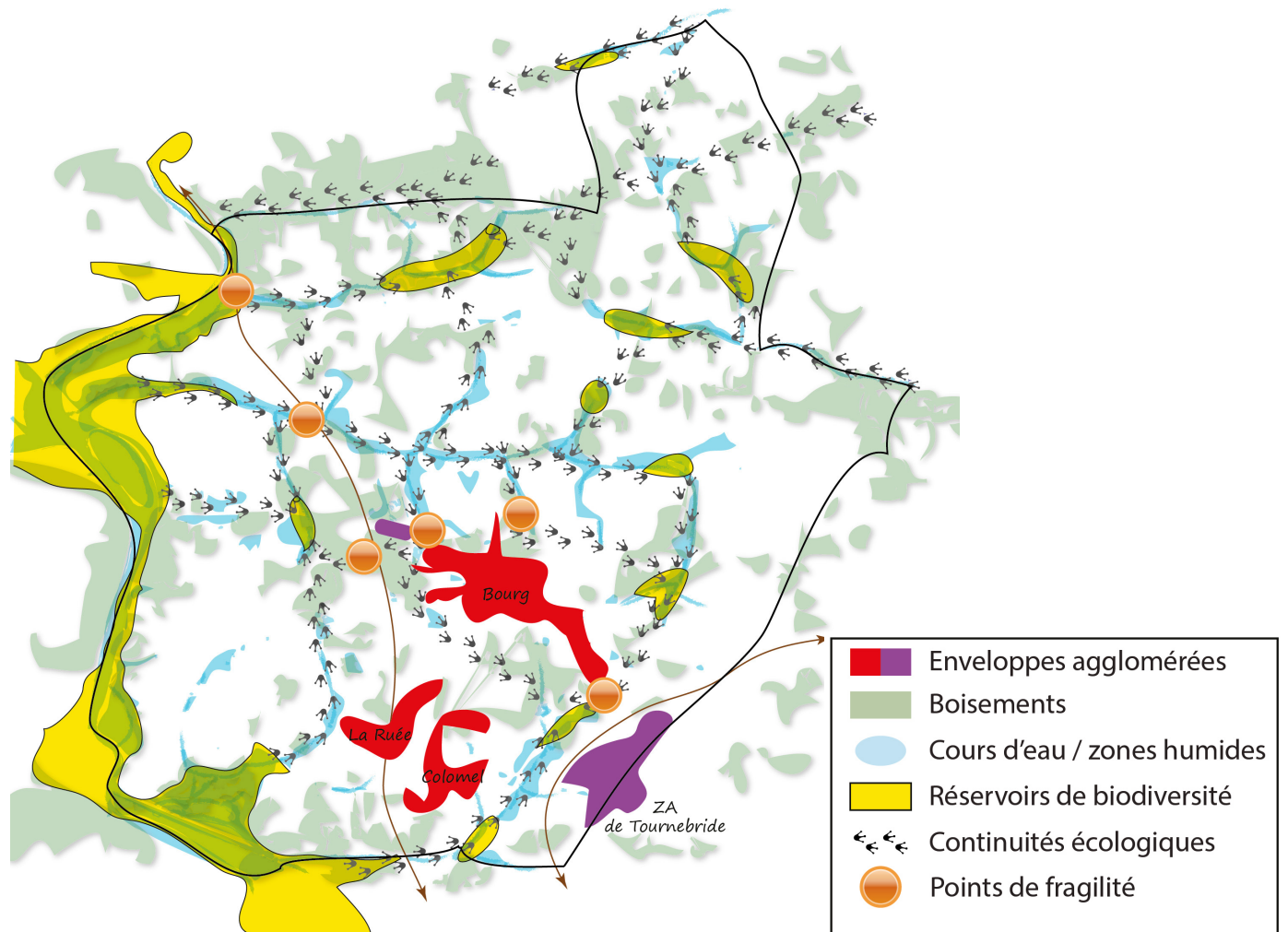
b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué notamment par l'Oust. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 5 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



LES DÉPLACEMENTS

La Voirie

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) que dans sa gestion et sa réglementation (classement en terme de vitesse autorisée, réglementation du stationnement). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc. La lisibilité du réseau de l'opération sera également assurée par :

- Des connexions cohérentes entre les voies créées et le réseau existant.
- Un maillage continu, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante.
- Une trame viaire évitant, dans la mesure du possible et compte tenu des contraintes physiques (topographie notamment), les tracés à la géométrie complexe et peu lisible.

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).



LES DÉPLACEMENTS

Les modes doux et le stationnement

Encore plus que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De la même manière, le principe de « perméabilité » des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à mettre les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, à la centralité, aux transports en commun, etc.

Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible des aménagements spécifiques permettant de limiter le stationnement sauvage seront mis en place.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée. Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place d'une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible, couverte et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons. Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la

parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions. Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables à 100% ou facilitant des utilisations multiples ;
- Matériaux ;
- Etc.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / etc.)

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront mis en oeuvre. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.



2.Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles déclinées ci-après prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

OAP n°	Secteur	Affectation principale	Page
1	Secteur de Brocéliande - la Ninochais	Habitat	16
2	Secteur du Plessis	Habitat	17
3	Secteur de la Souriais	Habitat	18
4	Secteur du chemin du Plessis	Habitat	19
5	Secteur du Bignon	Habitat	20
6	Secteur de la rue du stade	Habitat	21
7	Domaine de la Cantinais	Équipements collectifs	23
8	Secteur de Tournebride	Activités économiques	24
9	Impasse de la Tourelle	Activités économiques	26

Localisation des OAP sectorielles



Conception cartographique : L'Atelier d'Ys

1. Secteur de Brocéliande - La Ninochais

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'ouest du centre-bourg, ce secteur, pouvant être scindé en deux entités, couvre une superficie d'environ 0,7 ha.
- Accessible par la Grande Rue et les rues de Brocéliande et de la Ninochais, cet espace est composé de prairies urbaines.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des commerces et services.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- Le secteur nord sera réservé à de la mixité sociale (exemple : Logements pour seniors).

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

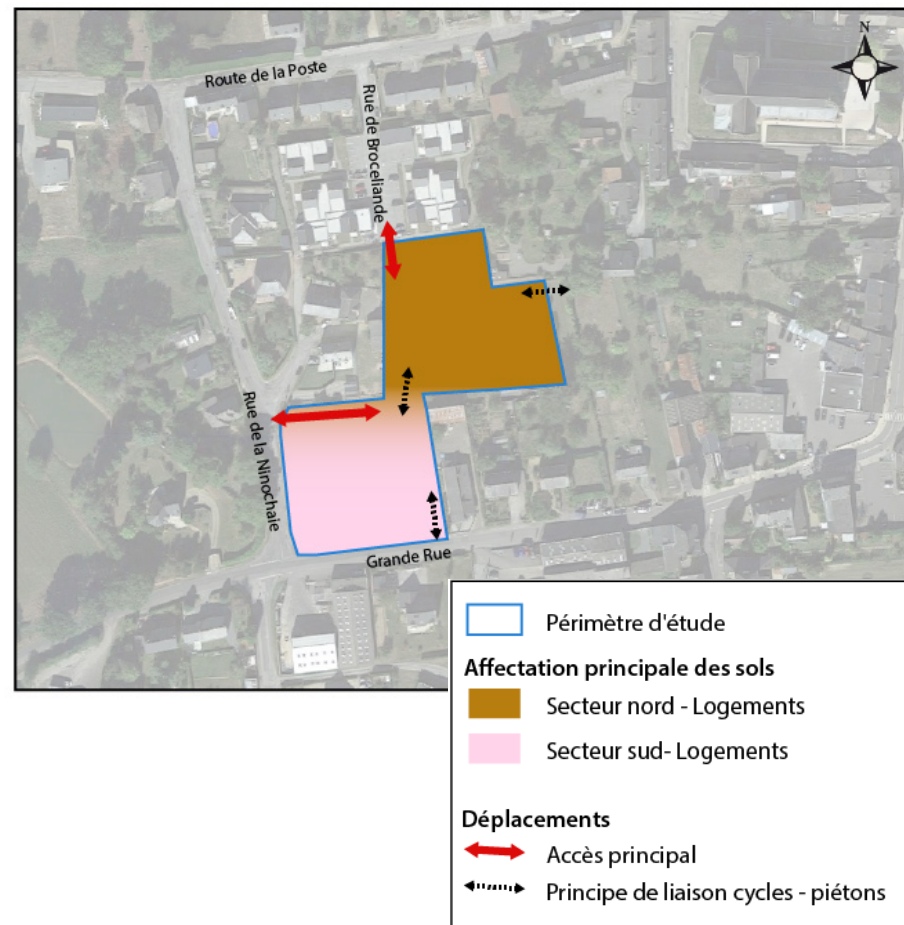
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie faisant la jonction entre la rue de la Ninochais et le secteur nord.
- Création d'un maillage piéton est-ouest et nord-sud.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

5. PROGRAMMATION

- Superficie constructible : 0,7 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- A titre d'information, le nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone est de 11.
- Nombre minimal de logements aidés : 10 logements.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



2.Secteur du Plessis

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé dans la continuité sud du centre-bourg, en coeur d'îlot, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,25 ha.
- Accessible par la rue du Plessis et la rue des Frêles, cet espace est composé d'une multitude de jardins privés.
- Ceinturé par des constructions, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des commerces et services.
 - La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.
- Ces constructions, implantées en coeur d'îlot, respecteront les gabarits du bâti environnant.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

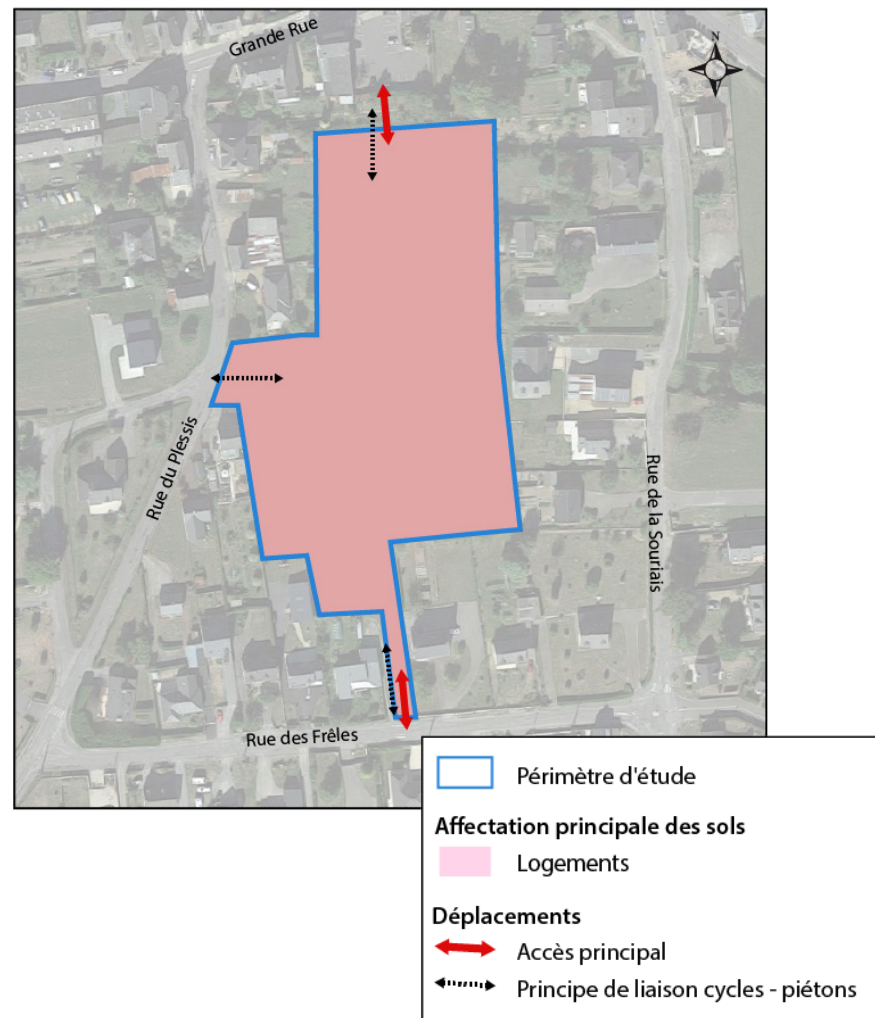
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue des Frêles et par la Grande Rue située au nord. Sous réserve d'une autorisation communale, un accès pourra être réalisé par la rue du Plessis.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie centrale faisant la jonction entre la Grande rue et la rue des Frêles.
- Création d'un maillage piéton est-ouest et nord-sud.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

5.PROGRAMMATION

- Superficie totale : 1,25 ha
 - Superficie constructible : 1,18 ha
 - Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
 - A titre d'information, le nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone est de 18.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



3.Secteur de la Souriais

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé en limite sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,46 ha.
- Accessible par la rue de la Souriais, cet espace est composé d'une prairie urbaine.
- Ceinturé par des végétaux et des constructions, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des commerces et services.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la rue de la Souriais.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

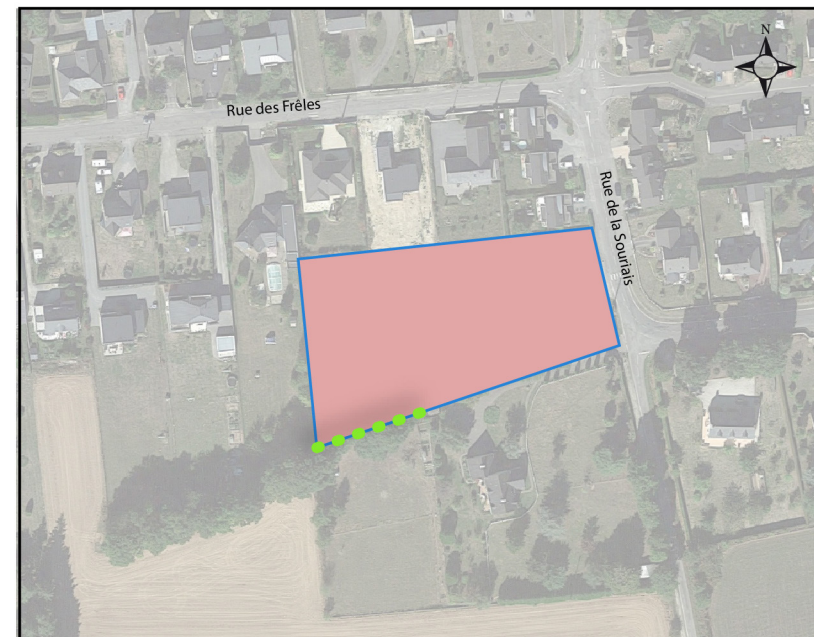
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

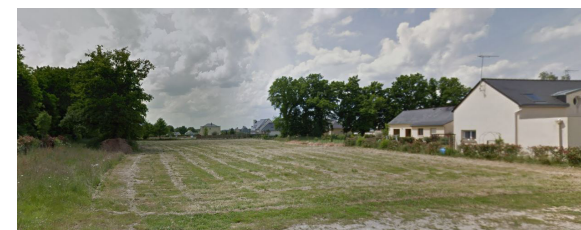
5.PROGRAMMATION

- Superficie constructible : 0,46 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- A titre d'information, le nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone est de 7.
- Nombre minimal de logements aidés : 3 logements.

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



	Périmètre d'étude
Affectation principale des sols	
	Logements
Éléments de paysage	
	Filtre végétal existant à intégrer



4.Secteur du chemin du Plessis

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé en extension sud du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,48 ha.
- Accessible par une voie communale, cet espace est composé d'une parcelle agricole.
- Ceinturé par des boisements, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

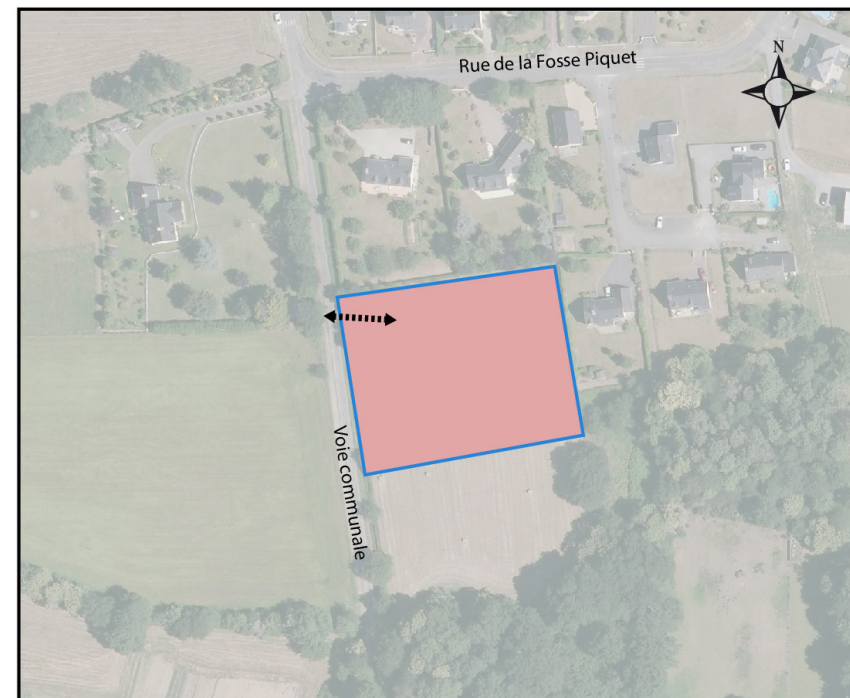
- Le ou les accès véhicules s'effectueront par le chemin communal ouest.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

5.PROGRAMMATION

- Superficie constructible : 0,48 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- A titre d'information, le nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone est de 7.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



Périmètre d'étude

Affectation principale des sols



Logements

Déplacements



Principe de liaison cycles - piétons



5.Secteur du Bignon

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé dans la continuité ouest du centre-bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,1 ha.
- Accessible par la rue du Clos Bignon, cet espace est composé d'une parcelle agricole.
- Ceinturé par des végétaux et des constructions, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

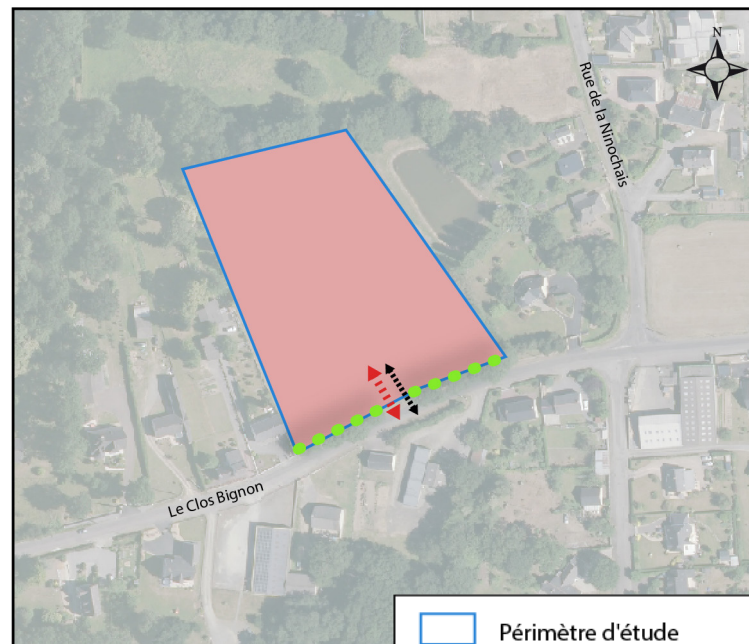
- Le/les accès véhicules s'effectueront par la rue du Clos Bignon.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

5.PROGRAMMATION

- Superficie constructible : 1,1 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- A titre d'information, le nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone est de 17.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



	Périmètre d'étude
Affectation principale des sols	
	Logements
Déplacements	
	Principe de liaison cycles - piétons
	Connexion véhicules
Éléments de paysage	
	Filtre végétal existant à intégrer



6.Secteur de la rue du stade

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé dans la continuité nord-est du centre-bourg, ce secteur boisé couvre une superficie d'environ 0,41 ha.
- Accessible par le parking de la rue du stade, cet espace est situé en entrée de ville.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des commerces et services.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou collectifs.
- En cas de réalisation de collectif, des cellules commerciales et/ou services pourront être intégrées dans tout ou partie de leur rez-de-chaussée.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par le parking de la rue du stade.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'un maillage piéton entre le parking et le cimetière.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

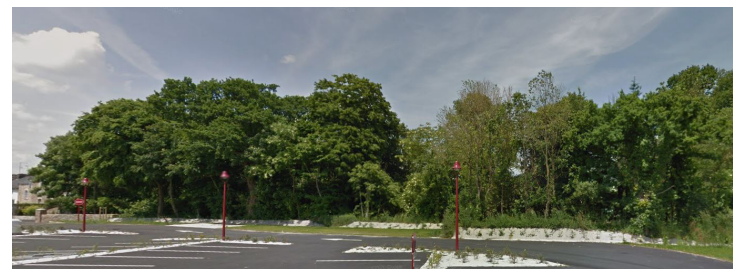
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

5.PROGRAMMATION

- Superficie constructible : 0,41 ha
- Densité minimale à l'opération de 15 logements par hectare.
- A titre d'information, le nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone est de 6.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



-  Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
-  Logements
- Déplacements**
-  Principe de liaison cycles - piétons



Programmation en logements

OAP n°	Secteur	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)
1	Secteur de Brocéliande - la Ninochais	11	0,7	15
2	Secteur du Plessis	18	1,25	15
3	Secteur de la Souriais	7	0,46	15
4	Secteur du chemin du Plessis	7	0,48	15
5	Secteur du Bignon	17	1,1	15
6	Secteur de la rue du stade	6	0,41	15
		65	4,4	15

7.Secteur de de la Cantinais

1.DESCRPTION DU SITE

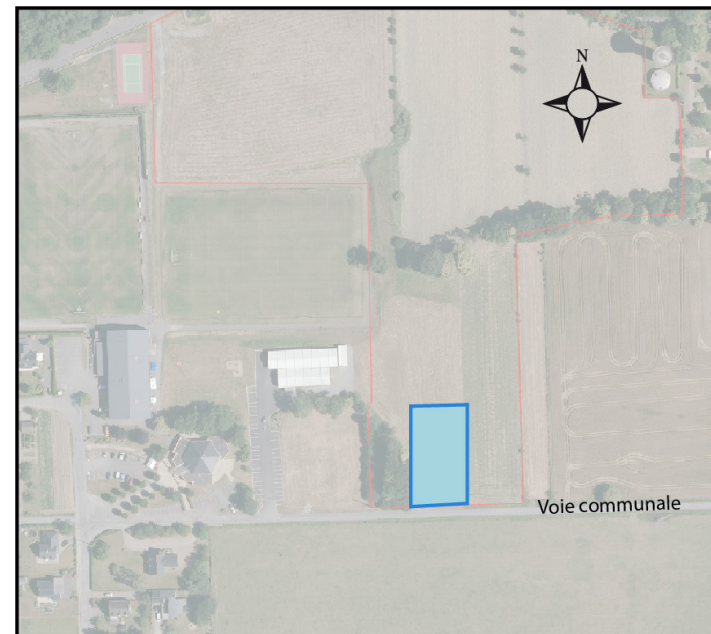
- Situé dans la continuité nord-est du bourg, ce secteur couvre une superficie d'environ 0,2 ha.
- Accessible par une voie communale sud, cet espace possède une vocation agricole.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'équipements collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la voie communale sud.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.



Périmètre d'étude

Affectation principale des sols



Équipements collectifs



8.Secteur de Tournebride (activités économiques)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement ouest du Parc d'activités Porte de Rennes Tournebride, ce secteur d'une superficie d'environ 10 ha est implanté entre la RD 177 (Rennes-Re-don) et la RD 67.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Aucun accès direct sur la RD 177 à 2x2 voies ne sera possible mais un échangeur au nord de la zone permettra l'accès au site via la RD 67.
- Au regard de la sécurité routière, le secteur sera donc desservi par la RD 67, une seule entrée sera créée depuis cette voie, elle sera aussi sécurisée. De là, une voie nouvelle desservira l'intérieur du parc d'activités. Les accès aux parcelles se feront uniquement depuis cette voie de desserte créée.
- Les accès et les voies internes seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

4.ORIENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

Le parti d'aménagement est le suivant :

- Créer un front bâti séquencé alternant des pleins et des vides pour ménager des ouvertures sur le paysage.
- D'une manière générale, il convient d'adapter les projets à la réalité du terrain : topographie, accès, orientation, perspective... Afin de minimiser l'impact dans le paysage (déblais, remblais...), une attention particulière sera portée à l'implantation altimétrique des bâtiments sur les terrains avec déclivité.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, est de 15 mètres (sauf exceptions).
- Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades participant à la vitrine du Parc d'activités économiques (le long de la 2x2 voies).
- Le choix des matériaux et des couleurs doit apporter à la fois une diversité et une identité à la future zone d'activités.

5.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le parti d'aménagement est le suivant :

- Dans le cas particulier des parcelles donnant sur la 2x2 voies (RD 177), les zones de quais sont interdites sur la façade orientée sur l'axe principal.
- Dans le cas particulier des parcelles donnant sur la 2x2 voies (RD 177), les zones de stockage extérieur sont interdites le long de cet axe principal.
- Si aucune haie n'est prévue dans le cadre de l'aménagement des espaces publics, ou qu'il n'y a aucune haie existante (talus), elle devra être créée sur parcelle privée, en limite de l'espace public.
- D'une manière générale, les clôtures sont incluses au sein d'une masse végétale créée ou existante : haies de part et d'autre, massif arbustif, boisement, etc.
- Le nombre d'enseignes est limité à 2 par bâtiment, et seront apposées sur le bâtiment (visibilité notamment le long de la RD 177).
- Les aménagements des espaces extérieurs chercheront à préserver au maximum les végétaux existants sur le site. Les haies, les fossés, les taillis, et les groupements d'arbres s'intégreront au dessin futur des espaces naturels.
- La gestion des eaux pluviales de la zone doit être compatible avec le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales. Il est nécessaire de s'y référer. Il est complémentaire au présent règlement et annexé au PLU.

6.PROGRAMMATION

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





Légende :



 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Activités économiques

 Espaces verts

Déplacements

 Accès

 Principes de liaisons douces/pistes cyclables

Éléments de paysage

 Marge de recul

 Filtre végétal existant à intégrer

9.Secteur de l'impasse de la Tourelle (commerce)

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé en coeur de bourg, impasse de la Tourelle, ce secteur d'une superficie d'environ 700 m² est implanté à proximité de la bibliothèque et de la rue du stade.
- Ce secteur est composé d'un bâtiment en pierre et de son environnement immédiat : petit espace vert, accès et parking.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

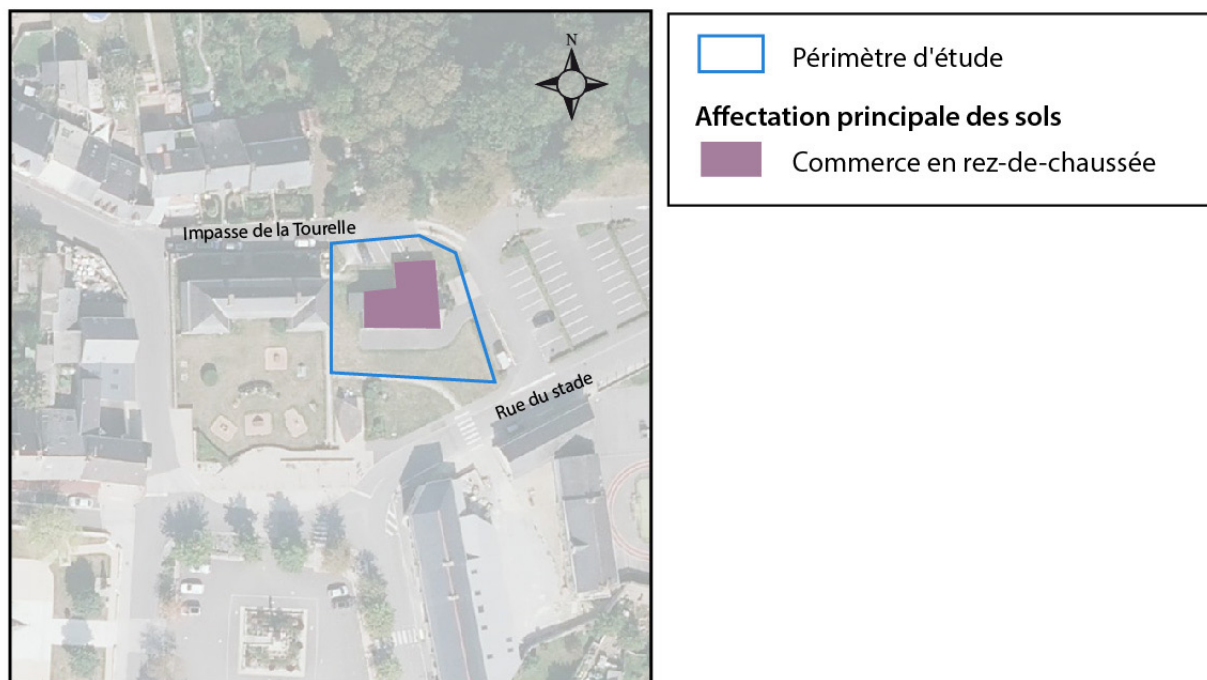
- Le rez-de-chaussée de la construction et de ses éventuelles extensions aura une vocation commerciale.
- L'étage pourra avoir une destination différente.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les parkings pourront être mutualisés avec les parkings existants.

4.ORIENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Les principales caractéristiques de la construction devront être conservées (façade en pierre apparente, ouvertures plus hautes que larges, toiture à deux pans en ardoise...).
- Sous réserve de la prise en compte de ces prescriptions, les extensions sont autorisées, ainsi que les nouveaux percements.





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

