



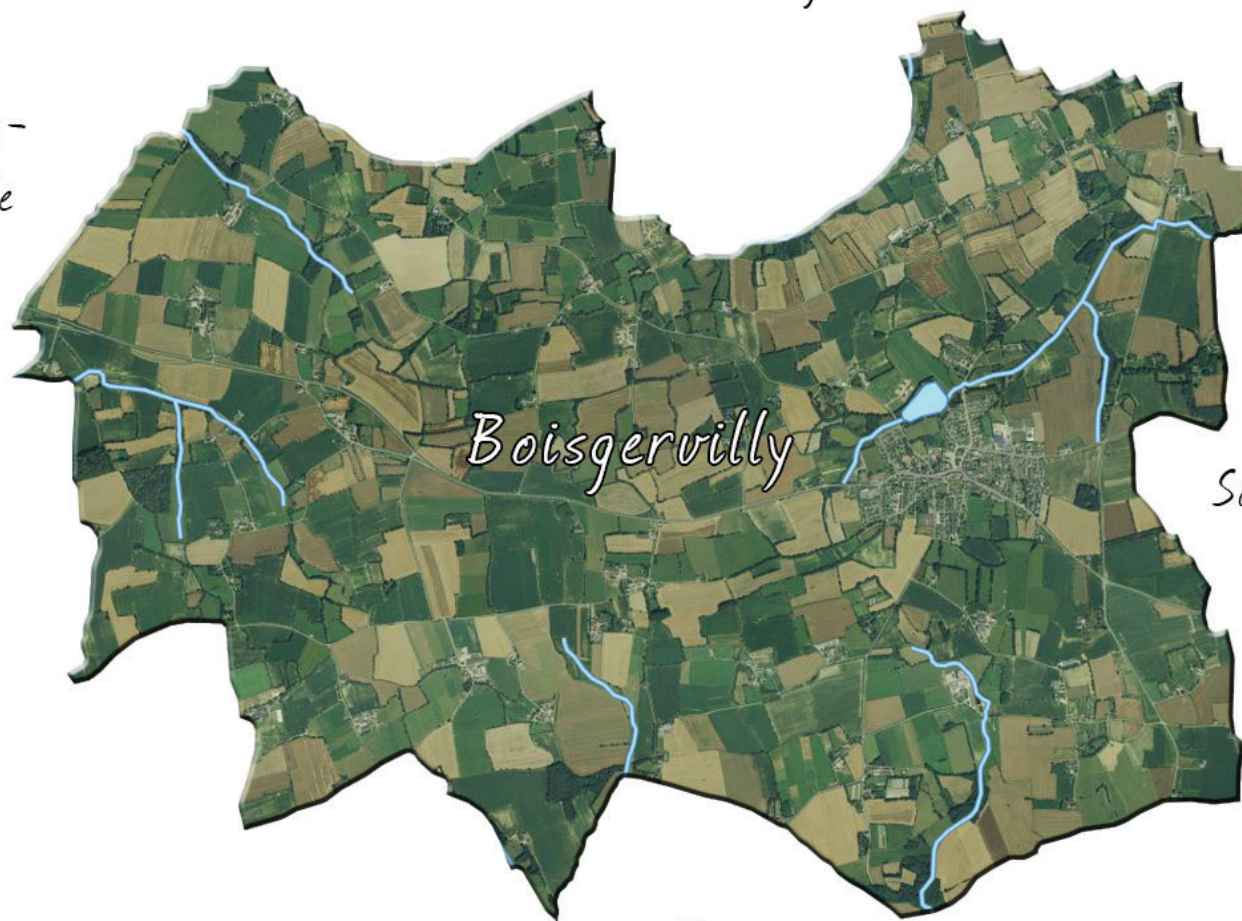
# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISGERVILLY**

## **N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Date d'approbation du PLU : 11 juillet 2018**

*Montauban-de-Bretagne*

*Saint-Onen-  
la-Chapelle*



*Saint-Uniac*

*Iffendic*



# 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.

Pour le PLU de la commune de BOISGERVILLY, il existe deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux deux zones à urbaniser et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, 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.

# LOCALISATION DES SITES



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> 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)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56

# Orientation d'aménagement et de programmation n°1

## Secteur sud-ouest du bourg

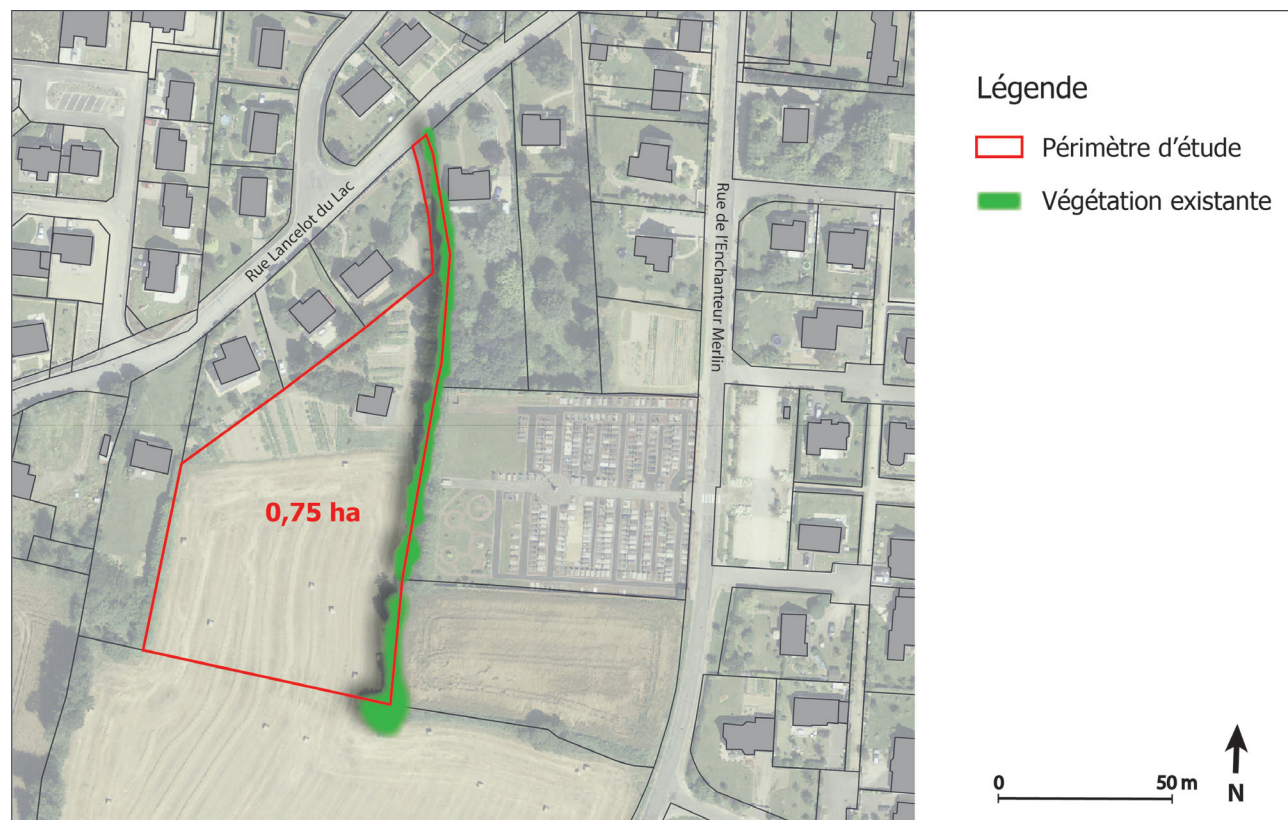
### DESCRIPTION DU SITE

Au sud-ouest du bourg, ce site est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons, d'autre part, par des parcelles agricoles et par le cimetière.

D'une superficie d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, le périmètre d'étude est actuellement exploité. Une seule construction, de type hangar, est présente sur la partie nord du site.

Une seule voie pour véhicules ou piétons peut desservir le site : la rue Lancelot du Lac (au nord et à l'ouest).

Du point de vue paysager, le site est peu visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue Lancelot du Lac et la rue de l'Enchanteur Merlin.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie ceinturant le site à l'est devra être intégrée au projet.

Une haie à caractère bocager devra être créée au sud du secteur afin d'intégrer l'opération dans le paysage.

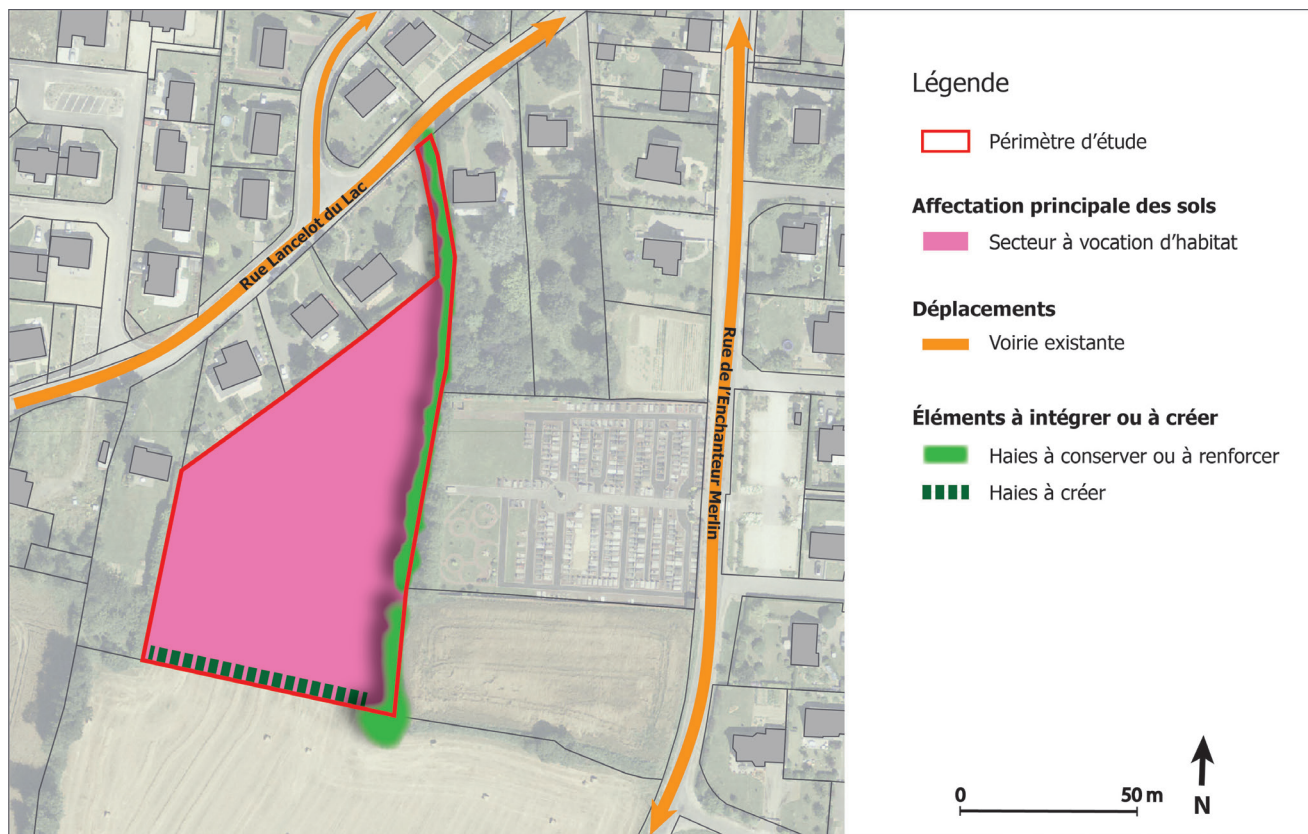
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 7 500 m<sup>2</sup>.

Nombre minimum de logements : 11 (densité brute de 15 logements par hectare).



# Orientation d'aménagement et de programmation n°2

## Secteur sud-est du bourg

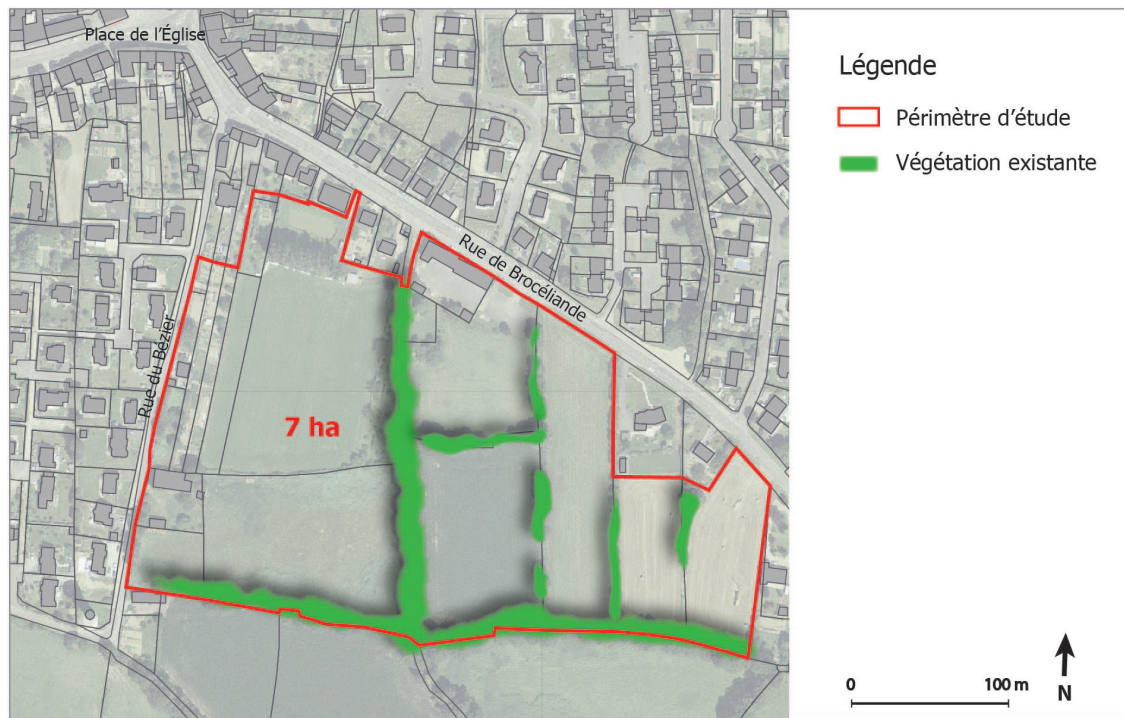
### DESCRIPTION DU SITE

Au sud-est du bourg, ce site est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons et, d'autre part, par des parcelles agricoles. D'une superficie d'environ 7 ha, le périmètre d'étude est actuellement exploité. Une construction, de type annexe de jardin, est présente sur le site.

Le site est actuellement accessible par la rue du Bézier (à l'ouest) et par la rue de Brocéliande (au nord).

Une liaison douce le traverse dans sa partie centrale.

Par sa situation le long de la rue de Brocéliande, le site est très visible et participe à la qualification de l'entrée de ville.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au cœur du bourg.
- Caractériser l'entrée de ville.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement le petit collectif.

Un front bâti devra être créé sur la rue de Brocéliande.

Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue du Bézier et la rue de Brocéliande (notamment par le giratoire existant).

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies répertoriées sur le schéma devront être intégrées au projet, jouant un rôle de filtre paysager.

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.

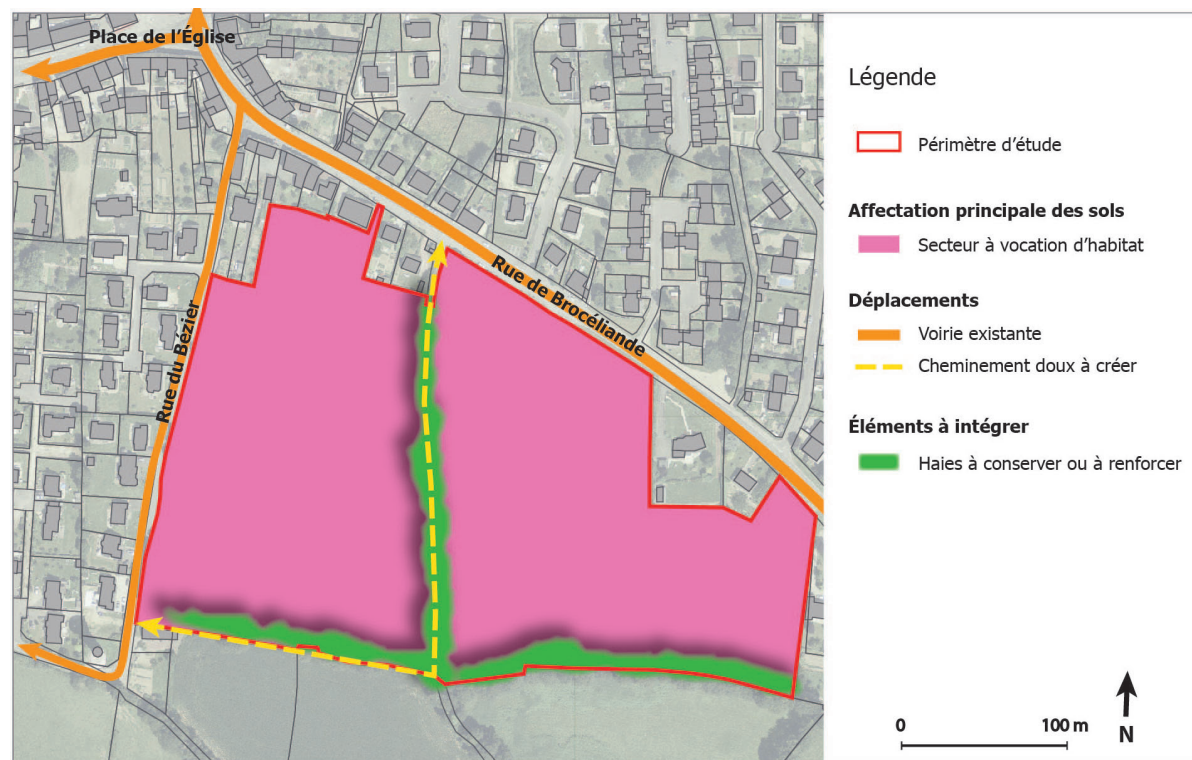
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : environ 7 ha.

Nombre minimum de logements : 105 (densité brute de 15 logements par hectare).

Pourcentage minimum de logements aidés : 10%.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« 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. »

## 2. PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet.

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

## 3. LES SECTEURS CONCERNÉS DANS LES OAP

LES OAP « SECTORIELLES » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. 8 OAP à vocation principale d'habitat ont été mises en place dans le cadre de la modification du PLU suite à l'analyse des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville de Boisgervilly :



- Secteur n°1,
- Secteur n°15,
- Secteur n°16,
- Secteur n°17,
- Secteur n°18,
- Secteur n°20,
- Secteur n°26,
- Secteur n°27.

Le tableau de synthèse ci-contre précise les objectifs de programmation des opérations (site par site) :

Nom	Surface (ha)	Nombre de logements minimal	Densité (logts/ha)
Secteur 1	0,17	2	12
Secteur 15	0,29	4	14
Secteur 16	0,11	2	18
Secteur 17	0,13	2	15
Secteur 18	0,16	3	19
Secteur 20	0,23	4	17
Secteur 26	0,15	3	20
Secteur 27	0,14	4	29
	<b>1,38</b>	<b>24</b>	<b>17</b>



## LEGENDE :

-  Périimètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

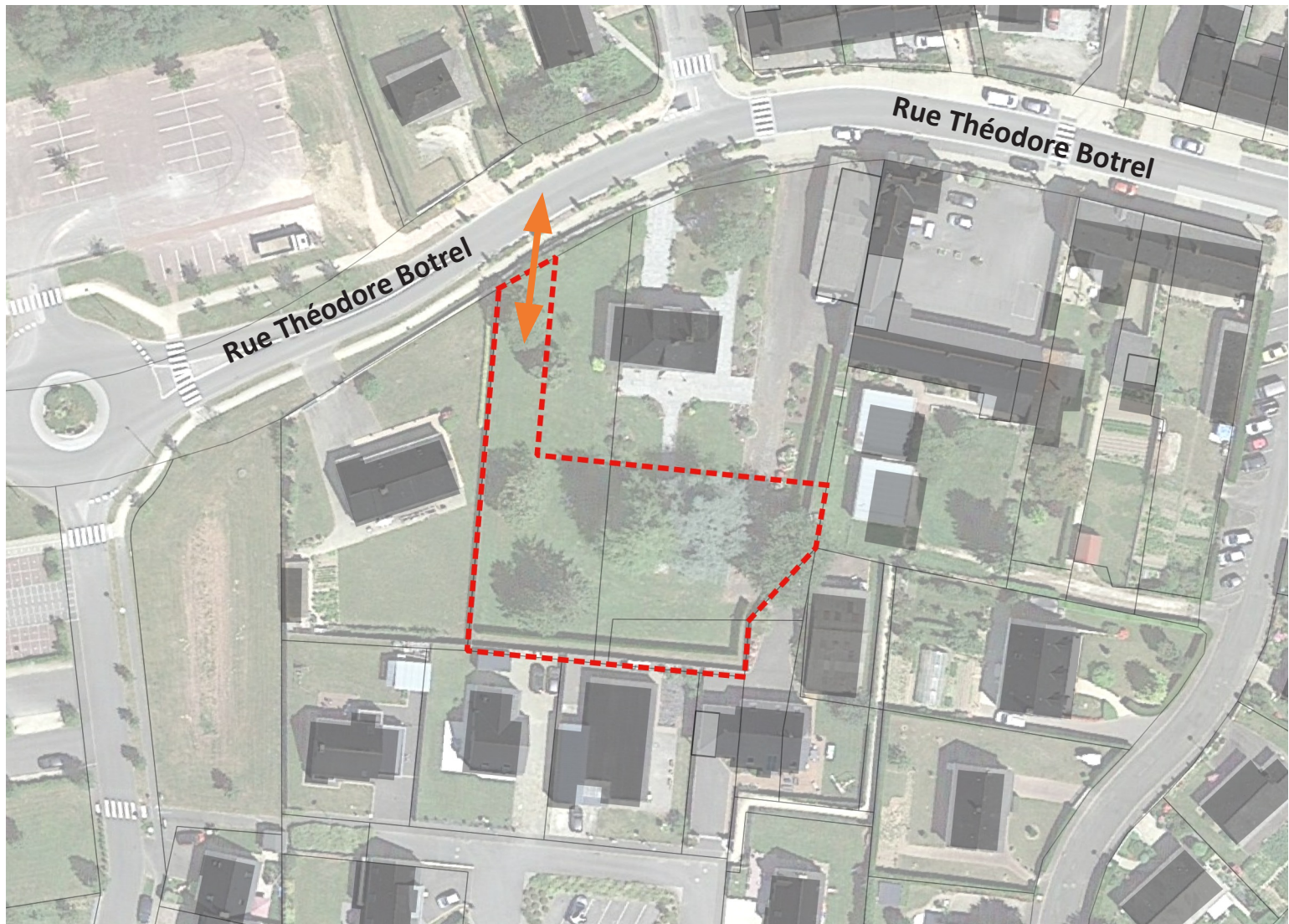
Le secteur devra accueillir au moins 2 logements afin de respecter une densité minimale de 12 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Les constructions pourront être de type individuel pur ou groupé ou en habitat intermédiaire du moment que l'objectif de densité est respecté.

L'accès automobile unique au secteur se fera par la rue Théodore Botrel et permettra de desservir tous les futurs logements.

**SURFACE DU SECTEUR**



**0.17hectare**



# Secteur n°15



**LEGENDE :**

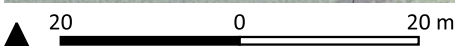
-  Périimètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

Le secteur devra accueillir au moins 4 logements afin de respecter une densité minimale de 14 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Les constructions pourront être de type individuel pur ou groupé ou en habitat intermédiaire ou collectif du moment que l'objectif de densité est respecté.

L'accès automobile au secteur se fera par la rue de l'Enchanteur Merlin et permettra à terme de desservir tous les futurs logements. Lors de l'opération, une attention particulière sera portée à la partie ouest du secteur où se trouvent des arbres fruitiers afin de conserver les sujets les plus qualitatifs.



<b>SURFACE DU SECTEUR</b>	<b>0.29hectare</b>
---------------------------	--------------------



# Secteur n°16



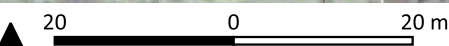
**LEGENDE :**

-  Périimètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

Le secteur devra accueillir au moins 2 logements afin de respecter une densité minimale de 18 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.



Les constructions seront de type individuel pur (maisons individuelles). L'accès automobile au secteur se fera par l'impasse le Biard et permettra de desservir tous les futurs logements.

**SURFACE DU SECTEUR** **0.11hectare**





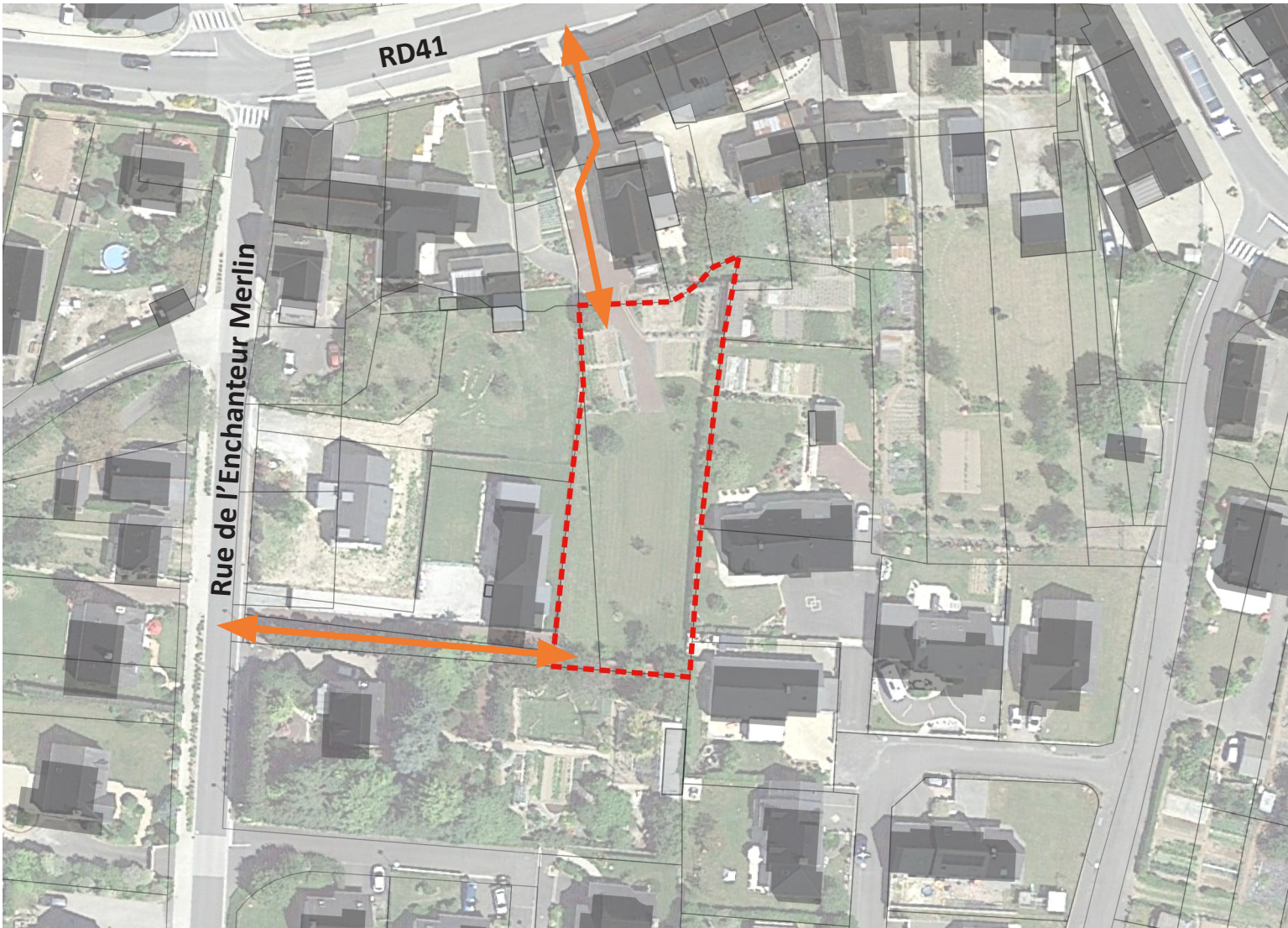
**LEGENDE :**

-  Périmètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

Le secteur devra accueillir au moins 2 logements afin de respecter une densité minimale de 15 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Les constructions seront de type individuel pur (maisons individuelles). L'accès automobile au secteur pourra se faire soit par la rue de l'Enchanteur Merlin et desservir les deux logements, soit par la RD41 et desservir les deux logements, soit un accès différent pour chaque logement.



**SURFACE DU SECTEUR** **0.13hectare**



# Secteur n°18



**LEGENDE :**

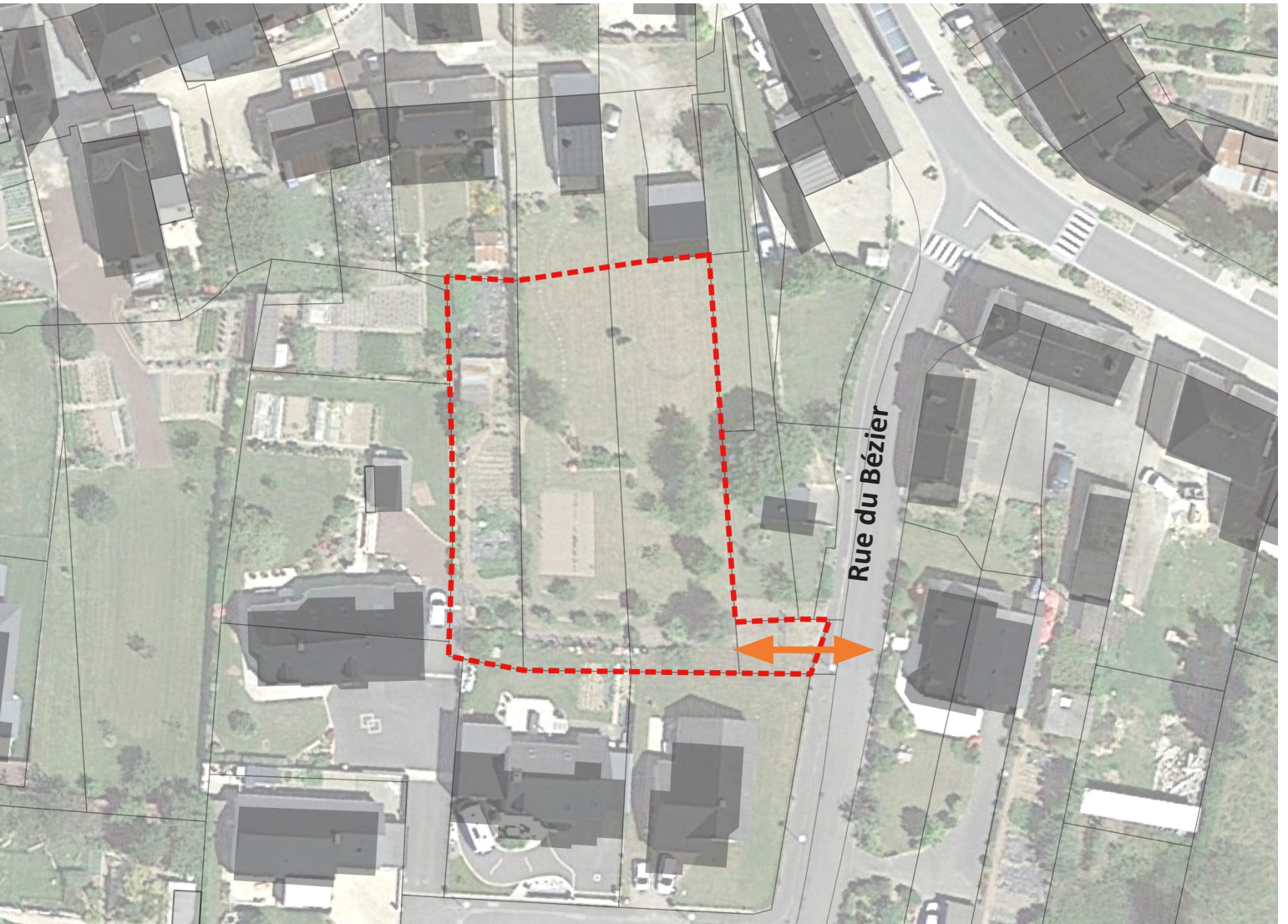
-  Périmètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

Le secteur devra accueillir au moins 3 logements afin de respecter une densité minimale de 19 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Les constructions pourront être de type individuel pur ou groupé ou en habitat intermédiaire ou collectif du moment que l'objectif de densité est respecté.

L'accès automobile au secteur se fera par la rue du Bézier et permettra de desservir tous les futurs logements.




**SURFACE DU SECTEUR** **0.16hectare**



# Secteur n°20



**LEGENDE :**

-  Périimètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)
-  Cheminement doux à conserver

Le secteur devra accueillir au moins 4 logements afin de respecter une densité minimale de 17 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Les constructions pourront être de type individuel pur ou groupé ou en habitat intermédiaire ou collectif du moment que l'objectif de densité est respecté.

L'accès automobile au secteur pourra se faire soit par la rue des Peupliers pour desservir tous les logements, soit par un axe traversant le secteur et reliant la rue des Peupliers et la rue de Brocéliande.

Le cheminement doux longeant la frange est du secteur devra être conservé.



**SURFACE DU SECTEUR** **0.23hectare**



# Secteur n°26



**LEGENDE :**

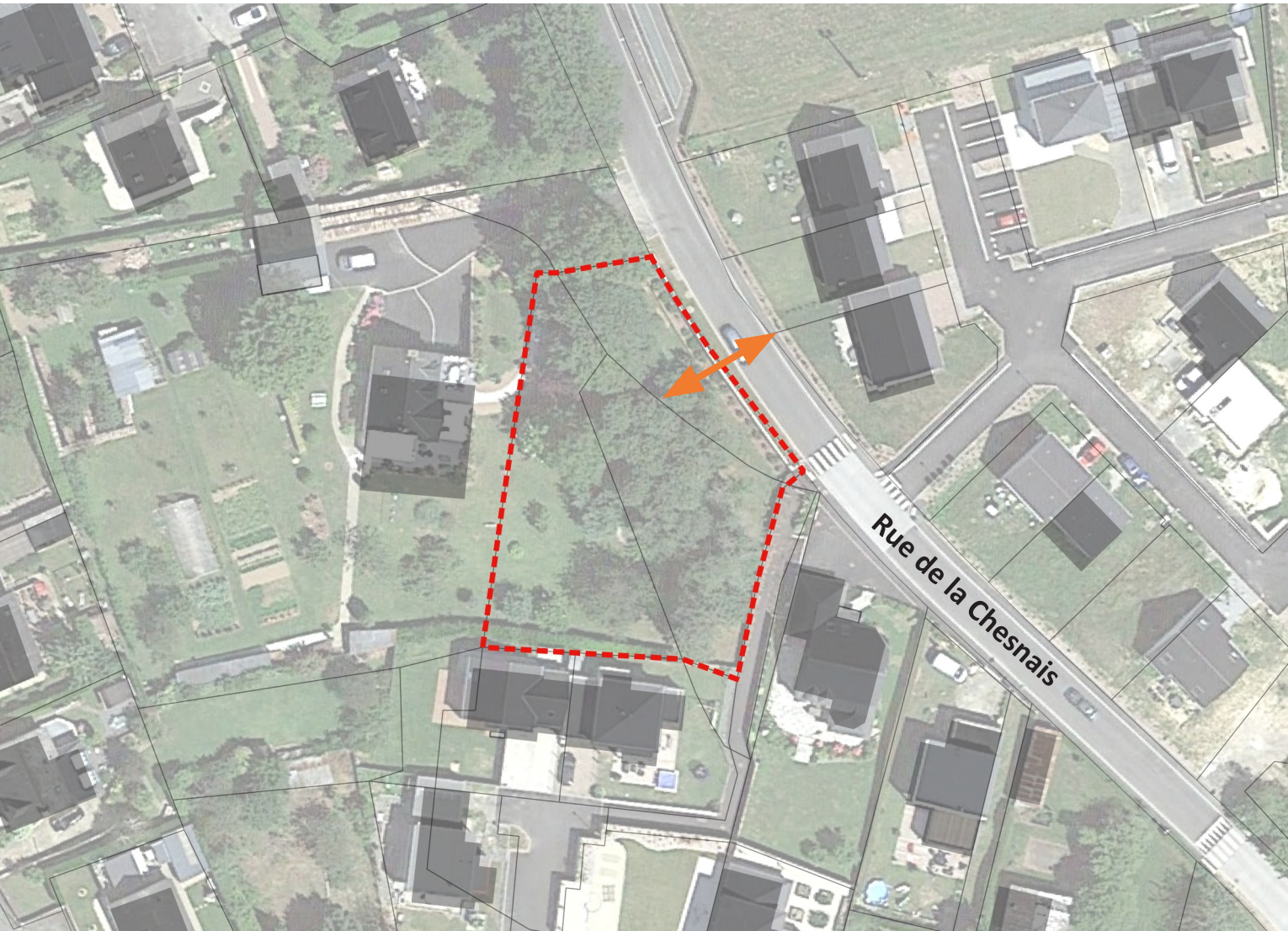
-  Périimètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

Le secteur devra accueillir au moins 3 logements afin de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Les constructions seront de type individuel pur (maisons individuelles). L'accès automobile unique au secteur se fera par la rue de la Chesnais et permettra de desservir tous les futurs logements.



L'aménagement du secteur préservera autant que possible les arbres (chênes) implantés sur le secteur afin de conserver l'ambiance paysagère boisée, notamment visible depuis la rue de la Chesnais..

**SURFACE DU SECTEUR** **0.15hectare**





**LEGENDE :**

-  Périimètre du secteur soumis à OAP et sur lequel s'applique l'objectif de densité
-  Accès automobile au secteur (position indicative)

Le secteur devra accueillir au moins 4 logements afin de respecter une densité minimale de 29 logements par hectare. L'opération pourra se faire de manière progressive du moment que tous les principes de l'OAP sont respectés.

Dans le cadre de l'opération, le hangar actuellement présent sur le secteur devra être démoli.

Les constructions pourront de type individuel groupé, intermédiaire ou collectif du moment que la densité est respectée. Les futures constructions devront constituer un ou plusieurs front bâti continu. Le ou les accès automobiles au secteur pourront se faire par la rue Saint-Eutrope et/ou la rue Pierre Legault.

<b>SURFACE DU SECTEUR</b>	<b>0.14hectare</b>
---------------------------	--------------------





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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

