



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BRIAC-SUR-MER

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. COMPLEMENTS ISSUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Pour approbation du 14 mars 2022



Sommaire

Préambule.....	3
Carte des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.....	5
Orientations générales relatives aux 5 secteurs sur l'implantation des constructions et la préservation patrimoniale	6
Préservation et possibilité de nouvelles implantations	6
Implantations et gabarits :	7
Orientations relatives aux annexes :	8
Secteur n°1 : La ville ès marinaux	9
Contexte	9
Ambiance du secteur :	9
Richesses écologiques et paysagères.....	12
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	13
Secteur n°2 : La duché / La Flairie	14
Contexte	14
Ambiance du secteur :	14
Richesses écologiques et paysagères.....	17
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	18
Secteur n°3 : La fosse.....	19
Contexte	19
Ambiance du secteur :	19
Richesses écologiques et paysagères.....	22
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	23
Secteur n°4 : La houlette.....	24
Contexte	24
Ambiance du secteur :	24
Richesses écologiques et paysagères.....	27
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	28
Secteur n°5 : La ville aux samsons	29
Contexte	29
Ambiance du secteur :	29
Richesses écologiques et paysagères.....	32
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	33

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article L151-6 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.

[...]

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.

OAP sectorielles

CARTE DES SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE



ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES AUX 5 SECTEURS SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LA PRESERVATION PATRIMONIALE

Préservation et possibilité de nouvelles implantations

► Les bâtiments identifiés comme patrimoniaux, correspondants aux constructions anciennes et repérés sur les plans des OAP doivent être préservés et à ce titre ne peuvent faire l'objet d'une démolition.

L'identification s'appuie sur la définition inscrite dans le règlement du PLU de bâti de caractère : « Est bâti de caractère tout bâtiment ancien (début ou avant le XXème siècle, en pierres) »

► Les parties « récentes » de ces constructions (extensions, véranda, surélévations...) peuvent faire l'objet d'une démolition dès lors que celle-ci a pour objet d'améliorer l'harmonie de la construction ou de réaliser une extension visant à améliorer l'harmonie de la construction.

► Un bâtiment identifié comme patrimonial peut faire l'objet d'une extension, dès lors que celle-ci assure une intégration harmonieuse avec la construction existante et participera à la mise en valeur du patrimoine ancien. Dans le cadre de longères et constructions mitoyennes, une attention spécifique sera portée à conserver le rythme des décrochés existants.

► Les bâtiments non identifiés comme patrimoniaux peuvent faire l'objet d'évolution (extensions, démolitions/reconstruction...) en veillant à reproduire les implantations et compositions existantes sur le secteur lorsque cela s'avère possible, notamment dans le cadre de parcelles donnant sur la rue principale du secteur. A noter que sauf exception spécifiquement identifiée les annexes ne peuvent pas être transformées en volume principal.

► Toute annexe peut faire l'objet d'un renouvellement sur la base de son emprise au sol initiale ou jusqu'à 20m² sauf indication graphique.

► La création d'annexes est possible dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Les bâtiments identifiés comme patrimoniaux sont repérés sur les plans des OAP de la manière suivante :



Les sens de faitage sont matérialisés par la ligne.

Implantations et gabarits :

Sens du faîtage

► Le volume principal des nouvelles constructions doit tenir compte de l'orientation générale du faîtage des bâtiments patrimoniaux et veiller à respecter une cohérence avec celui-ci sauf indication graphique imposant un sens de faîtage spécifique.

voir sens sur schéma de l'OAP

► Au regard de l'amplitude des sens de faîtages des constructions anciennes (celles-ci n'étant pas strictement parallèles, mais plutôt respectant globalement une même orientation), une orientation identique ne sera pas imposée mais pourra observer un angle par rapport à celle-ci.

A noter que ce léger décalage des sens de faîtage peut permettre à la fois à mieux s'intégrer vis-à-vis des voiries existantes parfois non rectilignes mais aussi à créer de légers décrochages et ainsi former des interstices triangulaires en front de rue (*voir point suivant*) ou au contraire gérer un alignement sur rue.

Alignement à l'emprise publique

► Lorsque les implantations sont le long des axes principaux des hameaux, l'alignement sur voie ou emprise publique est recherché afin de participer à la rythmicité globale de la rue et donc contribuer à sa valorisation.

► Toutefois cette implantation à l'alignement ne concerne pas nécessairement l'ensemble de la façade ou du pignon mais peut être implanté avec un angle avec la voirie ou l'emprise publique créant ainsi de petits délaissés (triangulaires) pouvant être utilisés à différentes fins privés (plantations, espaces de vie, stationnement...) ou publiques.

Aspect et architecture

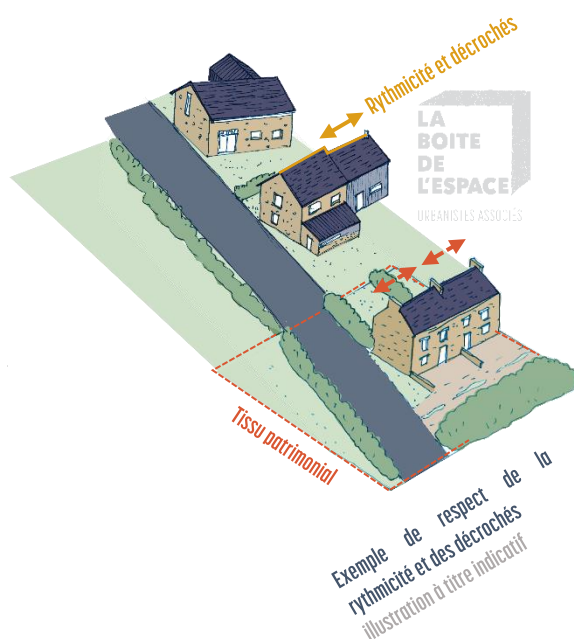
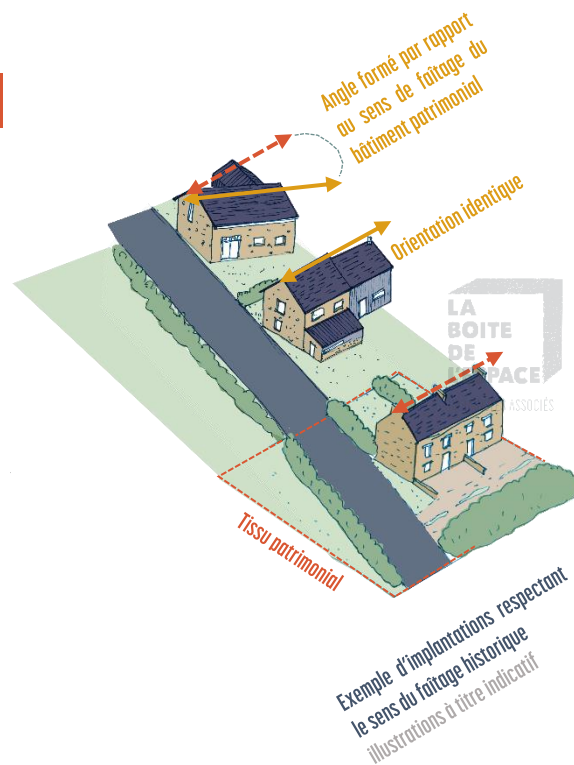
► Si les nouvelles constructions se font dans l'alignement ou à proximité d'un groupement bâti patrimonial, elles devront respecter la rythmicité générale des décrochés.

► Dans le cas où la façade d'une nouvelle construction fait plus de 12m de long, celle-ci doit rechercher des décrochés en hauteur ou en largeur afin de respecter le rythme des bâtiments patrimoniaux du hameau.

► Les éléments fonctionnels des bâtiments devront au maximum s'intégrer dans les structures bâties comme la climatisation, les hottes, sorties d'aération, antennes... Les climatisations ne devront pas être visible depuis la rue (voie publique ou privée)

Hauteur

► La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 m au faîtage, sauf indication spécifique précisée dans l'OAP du secteur concerné.



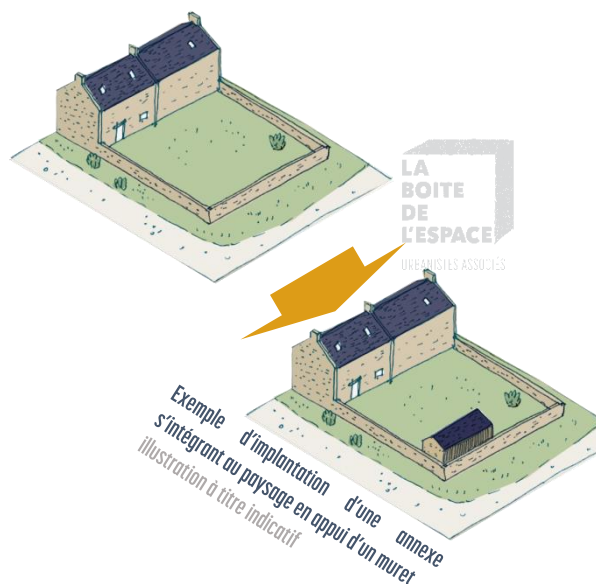
Orientations relatives aux annexes :

Sens du faîtage

- L'annexe devra être positionnée en respectant le sens général du faîtage des bâtiments patrimoniaux
- Dans le cas où la configuration décrite ci-dessus pose des problématiques de visibilité pour la circulation routière, compromet les arbres et boisements d'intérêt écologique ou paysager, ou ne permet plus l'accès à la parcelle, l'annexe pourra se positionner sur une limite perpendiculaire au sens du faîtage
- La hauteur des annexes est limitée à 4,5 m au faîtage.

Aspect et matérialité

- Lorsque les limites parcellaires sont constituées d'un mur ou d'un muret en pierre de pays maçonné de façon traditionnelle, l'annexe doit l'intégrer dans sa façade et en laissant la pierre apparente ou en s'y adossant.
- Si l'annexe est positionnée à l'alignement de l'emprise publique, la façade sur rue doit être constituée à minima d'une maçonnerie en pierre de pays sur une hauteur de 1,20m. Cette hauteur peut être revue à la baisse si l'annexe s'insère à l'alignement de muret en pierre plus bas. Dans ce cas, la hauteur pourra être la même que les murets dans son alignement.



Exemples d'annexes s'appuyant sur des murets en pierre :



SECTEUR N°1 : LA VILLE ES MARINIAUX

Contexte

Carte de localisation du secteur



Superficie du secteur :
1,26 ha

La Ville-es-Marinaux est un hameau situé au sud de la commune de Saint-Briac-sur-Mer. Le hameau s'inscrit dans un contexte agricole. Il se trouve à la jonction entre les parcelles bocagères et les parcelles ayant fait office du remembrement, plus ouvertes. Le nord du hameau est boisé en continuité de la ripisylve.

Ambiance du secteur :

Le hameau est structuré autour d'un petit carrefour qui s'articule avec une motte jardinée. Des ensembles bâtis du XVII^e et XVIII^e sont répartis à une cinquantaine de mètres les uns des autres. Ces longères et pentys sont orientées de manière générale sur une axe est-ouest, avec une adaptation avec pignons ou façades alignés à la rue.

La rue centrale et principale est cadrée par des haies ou des murs en pierres. Elle est légèrement encaissée aux extrémités du hameau où les niveaux des jardins se trouvent à environ 1,5 mètres au dessus du niveau de la route.

Dans le hameau, se succèdent les fronts de façades, les jardins clôturés dont la végétation débordante et les jardins ouverts ou clos par de petits murets, très présents, qui offrent des respirations.

La composition des pentys en mitoyenneté présente des décrochés en profondeur et en hauteur rythmant les séquences

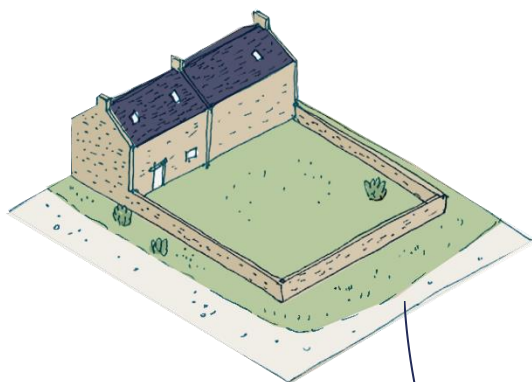
bâties. Des murets délimitent les cours en devant de la construction.

Des longères plus massives et plus hautes ont une façade en front. Quelques rares habitations plus récentes se trouvent en recul de la voirie et sont souvent camouflées par la végétation.

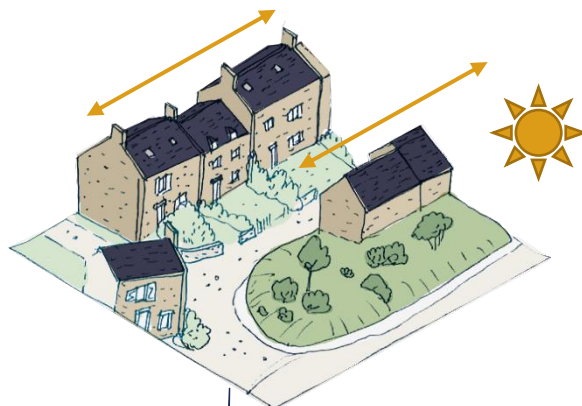
Directement, en sortie du hameau, se trouvent des parcelles cultivées et des pâtûres. Depuis la route plus à l'est, le hameau apparaît en léger contrebas et se révèle par ses pignons en pierre et l'alignement des pentys avec un arrière-plan arboré.



Les jardins clos avec murs en pierres
en continuité des pignons des longères



Un alignement du faîtage des pentys
sur un axe Est-Ouest



Une motte jardinée ouverte



LA
BOÎTE
DE
L'ESPACE

Richesses écologiques et paysagères

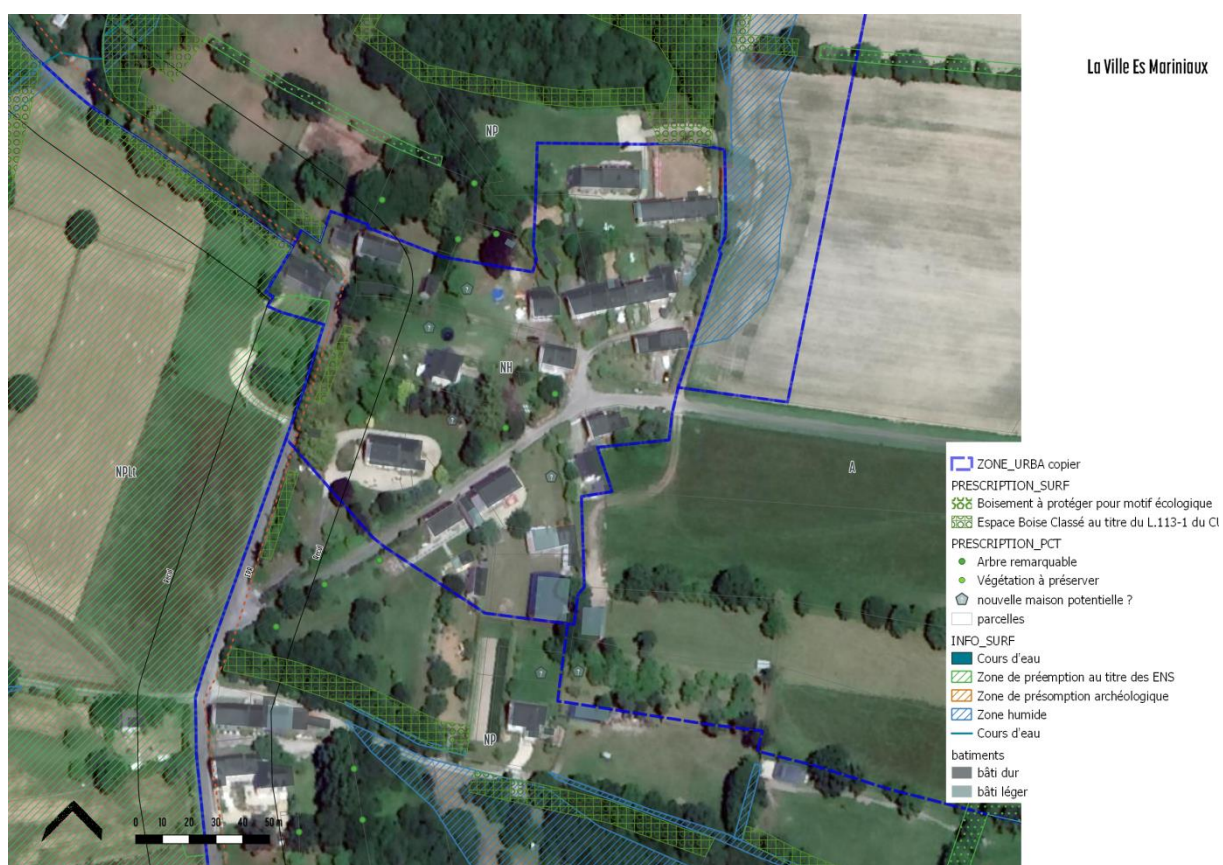
Le hameau de la Ville-es-Mariniaux est concerné par plusieurs protections et prescription écologiques et paysagères inscrites dans les pièces réglementaires du PLU.

Au cœur du hameau, plusieurs arbres font l'objet d'une protection, notamment dans la jonction entre les deux ensembles bâti patrimoniaux.

Le nord-est du secteur est marqué par la présence d'une zone humide.

La frange nord est largement boisée avec plusieurs protections (des boisements à protéger au titre du L151-23 du CU et des Espace Boisé Classés).

Au sud des bocages denses rejoignent le secteur.



Principes généraux d'aménagements du secteur



Éléments du patrimoine à préserver et valoriser

-  Haie arborée ou arbre isolé à préserver
-  Massif arboré à préserver
-  Zones humide à préserver
-  Murs à préserver
-  Arbre à préserver identifié au règlement graphique
-  Espace boisé classé identifié au règlement graphique
-  Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles
-  Secteur à préserver de toute construction

Orientations relatives à la constructibilité du secteur

-  Bâtiment patrimonial caractérisant le sens des lignes de faîtage historique à préserver
-  Bâtiments pouvant faire l'objet de renouvellement
-  Secteur d'implantation de nouvelle construction
-  Secteur d'implantation de nouvelle construction principale pouvant faire l'objet d'une emprise supplémentaire en cas de démolition reconstruction
-  Ligne de faîtage similaire au sens du faîtage des constructions voisines

Principes généraux d'implantation à respecter : voir page 6 et suivantes.

SECTEUR N°2 : LA DUCHE / LA FLAIRIE

Contexte

Carte de localisation du secteur



Superficie du secteur :
2,14 ha

La duché et la flairie sont deux hameaux accolés les plus méridionaux de la commune. La flairie est traversée par une rue sur un axe nord-sud qui mène à la duché, une rue axée est-ouest.

Ambiance du secteur :

Un groupement de penty, toutes en mitoyenneté dessinent une ruelle perpendiculaire à la rue de la Flairie. Assez conséquent par sa taille, son ensemble est peu visible depuis la rue et le rythme donné par les variations de volumes atténue son ampleur. Les jardins en lanière au sud sont boisés et donnent davantage de discrétion à cet ilot en longueur central au hameau avec l'ampleur des arbres.

L'alignement à la perpendiculaire à la rue offre des perspectives sur le paysage agricole à travers les jardins lorsque ceux-ci ne sont pas clos ou que les limites ne sont pas opaques. En patchwork avec les parcelles habitées, des parcelles agricoles, cultivées, pâturées ou en friche.

Les constructions nouvelles se trouvent en second voire troisième rideau donnant lieu à de longues allées privées. Ces habitations néo-bretonnes témoignent de divisions parcellaires et induisent une lisibilité plus difficile du hameau.

A la Duché, au sud, se trouve un habitat aux dimensions généreuses dans une grande parcelle ouverte ne laissant pas perceptibles les limites du hameau.

S'y trouve également un ensemble architectural agricole.

Le traitement des limites et des clôtures est disparate sur l'ensemble du hameau. Quelques chemins creux bordés par haies arborées rejoignent le hameau depuis l'est et depuis l'ouest. Cette présence végétale offre des arrière-plans tandis que les parcelles agricoles sont souvent ouvertes.



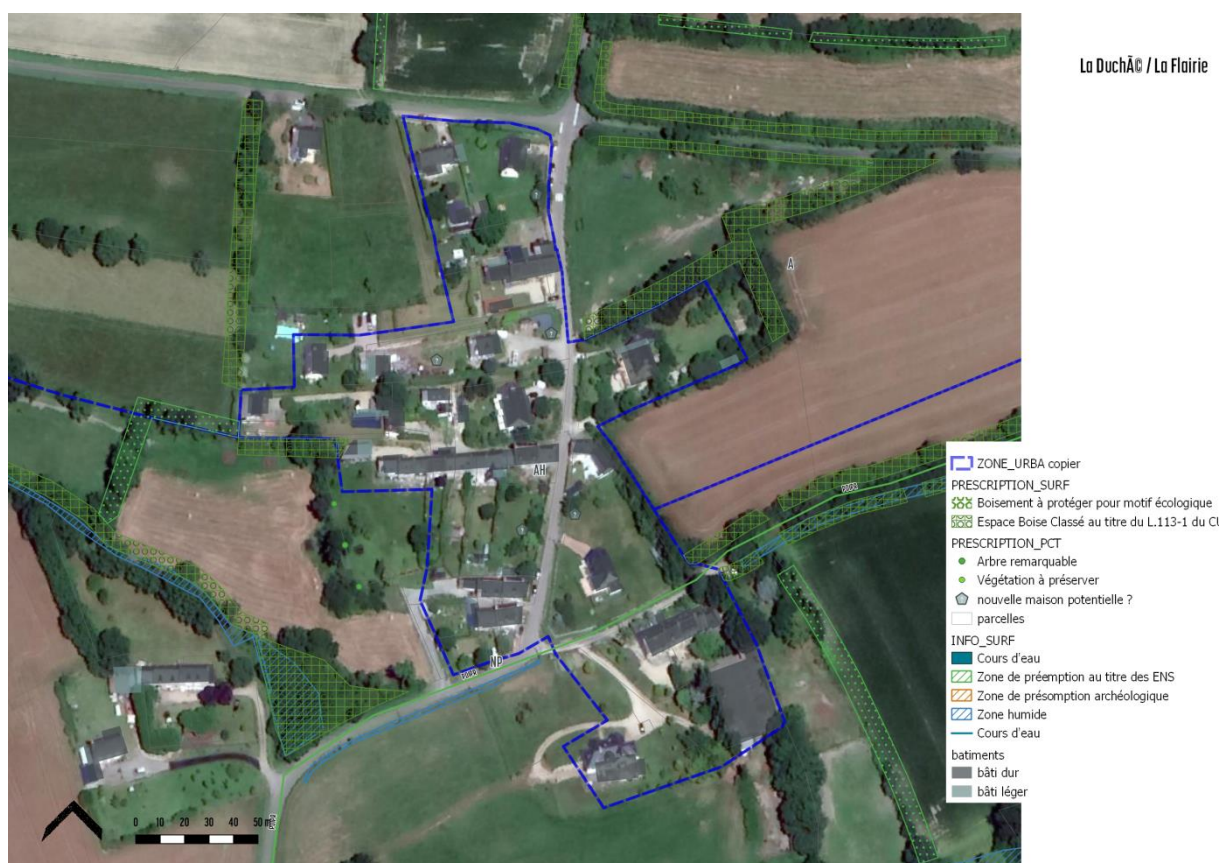


Richesses écologiques et paysagères

La présence arborée du hameau se caractérise surtout par des arbres isolés au cœur des jardins et relativement peu en limite séparative hormis en frange est où ils sont beaucoup plus marqués. Un chemin creux arboré vient notamment marquer une partie de la limite Est.

Plusieurs protections et prescription écologiques et paysagères inscrites dans les pièces réglementaires du PLU sont présente en frange extérieure du secteur.

Une zone humide est également présente au sud de la route marquant la limite sud.



Principes généraux d'aménagements du secteur



Éléments du patrimoine à préserver et valoriser

-  Haie arborée ou arbre isolé à préserver
-  Massif arboré à préserver
-  Zones humide à préserver
-  Murs à préserver
-  Arbre à préserver identifié au règlement graphique
-  Espace boisé classé identifié au règlement graphique
-  Patrimoine végétal recensé au titre de l'art. 123-1-5-7 du CU
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial

Orientations relatives à la constructibilité du secteur

-  Bâtiment patrimonial caractérisant le sens des lignes de faitage historique à préserver
-  Bâtiments pouvant faire l'objet de renouvellement
-  Secteur d'implantation de nouvelle construction
-  Ligne de faitage similaire au sens du faitage des constructions voisines

Principes généraux d'implantation à respecter : voir page 6 et suivantes.

SECTEUR N°3 : LA FOSSE

Contexte



Superficie du secteur :
1,91 ha

Carte de localisation du secteur

La fosse est un hameau au nord-est de Saint-Briac-sur-Mer, à la limite de la commune de Saint-Lunaire

Ambiance du secteur :

Le hameau s'étire le long d'une rue est-ouest et s'articule autour d'une placette.

Le hameau apparaît assez dense avec des pentys en pierre en mitoyenneté. Les ensembles architecturaux en longueur sont légèrement décalés de la rue, avec un faitage qui suit un axe sud /ouest-nord-est. Les habitations présentent un retrait plus ou moins grand de la rue cassant l'effet linéaire mais les murets bas en pierre à l'alignement structurent la rue. Les variations de volumes entre chaque habitation ainsi que le traitement des lucarnes et des menuiseries rythment la rue.

Une propriété divise la rue en deux et dessine la limite entre la partie ancienne et la partie plus récente du hameau.

A l'ouest du secteur à l'intersection avec le lieu-dit du Mesnil, les habitations plus récentes sont en retrait de la rue et des autres constructions. Les parcelles au nord de la rue sont en contrebas, laissant percevoir les différents plans construits par la végétation. Les arrières plans sont boisés.

Au sud-est du hameau se trouve un fossé qui s'adosse à la présence de murs en pierre en fond de jardine et accueille un cours d'eau.

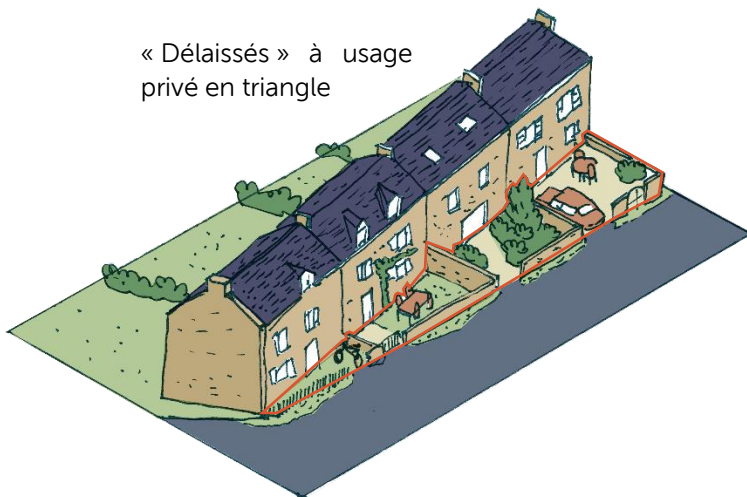
Au sud du hameau une grande prairie fait coupure en partie sud de la rue avec le lieu-dit du Mesnil.

Le bruit des vagues laisse deviner la proximité avec la mer.



La Fosse

« Délaissés » à usage
privé en triangle



Richesses écologiques et paysagères

Le hameau de la Fosse est concerné par plusieurs protections et prescription écologiques et paysagères inscrites dans les pièces réglementaires du PLU.

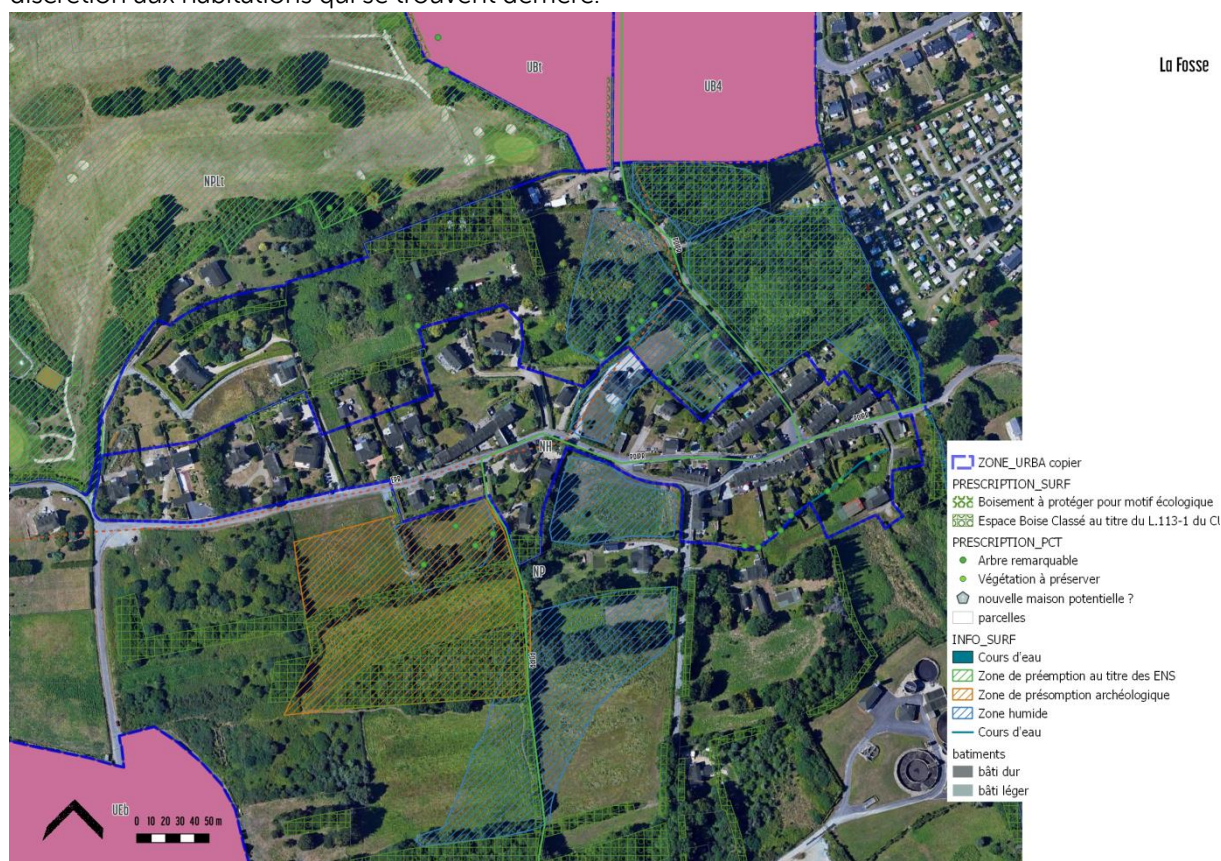
Au sein du hameau et en limite, plusieurs arbres font l'objet d'une protection, le long du cours d'eau. De nombreuses protections sont déjà existantes sur les haies et boisements en limite avec des boisements à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et des Espace Boisé Classés.

Une zone humide traverse du nord au sud le hameau

Les pourtours du hameau sont boisés et bocagers. La limite du hameau à l'est qui est la limite communale est également une limite naturelle : légèrement encaissée, constituée d'une zone humide au nord de la route donnant naissance à un cours d'eau au sud de la route, la limite est renforcée par un corridor boisé marquant le seuil entre la commune de Saint-Briac-sur-mer et la commune de Saint-Lunaire.

Le fossé au sud du hameau dessine un couloir large et ouvert révélant le bâti. Une mégaphorbiaie (friche végétale associée à la présence de l'eau) s'y épanouit à la limite des murs.

La parcelle en pâture qui fait la jonction avec le lieu-dit du Mesnil est cadrée par un bocage arboré lâche à l'ouest. Il apporte une discrétion aux habitations qui se trouvent derrière.



Principes généraux d'aménagements du secteur



Éléments du patrimoine à préserver et valoriser

- Haie arborée ou arbre isolé à préserver
- Massif arboré à préserver
- Zones humide à préserver
- Murs à préserver
- Arbre à préserver identifié au règlement graphique
- Espace boisé classé identifié au règlement graphique
- Zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles

Orientations relatives à la constructibilité du secteur

- Bâtiment patrimonial caractérisant le sens des lignes de faitage historique à préserver
- Bâtiments pouvant faire l'objet de renouvellement
- Secteur d'implantation de nouvelle construction
- Secteur d'implantation de nouvelle construction principale pouvant faire l'objet d'une emprise supplémentaire en cas de démolition reconstruction
- Ligne de faitage similaire au sens du faitage des constructions voisines
- Observation spécifique à l'implantation détaillée ci-après

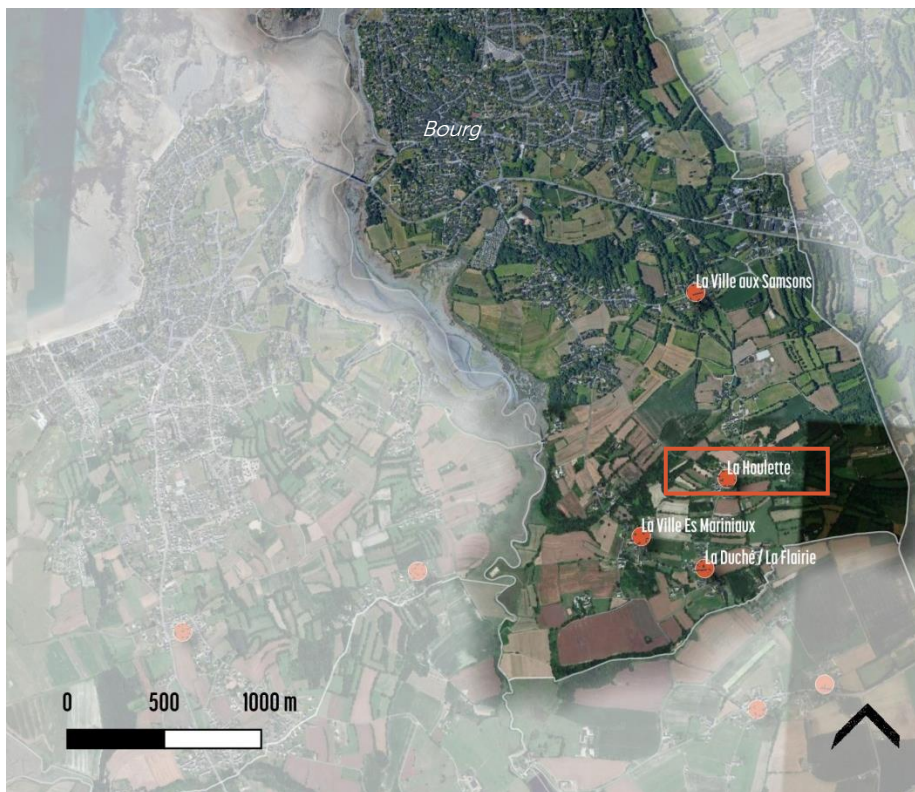
Principes généraux d'implantation à respecter : voir page 6 et suivantes.

Orientations relatives à la constructibilité des cas particuliers

- ① La construction ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment à l'est
- ② La nouvelle construction est conditionnée à la démolition de la construction principale située au sud de la parcelle.

SECTEUR N°4 : LA HOULETTE

Contexte



Superficie du secteur :
2,05 ha

Carte de localisation du secteur

La houlette est un hameau au sud de la commune, dans le secteur agricole. Il est traversé par une rue nord-est /sud-ouest.

Ambiance du secteur :

La houlette est un hameau qui se caractérise par une orientation du bâti à la perpendiculaire de la rue ne dessinant pas un front bâti et conférant une ambiance moins dense.

Les bâtis anciens en pierre sont composés de deux ou trois habitations en mitoyenneté. Les limites entre les propriétés côtés rue sont plantées de haies arbustives en retrait de la rue. Le bas-côté est enherbé ou alors en fossé. La forte présence végétale sur rue renforce une ambiance urbaine moins dense que sur les autres secteurs.

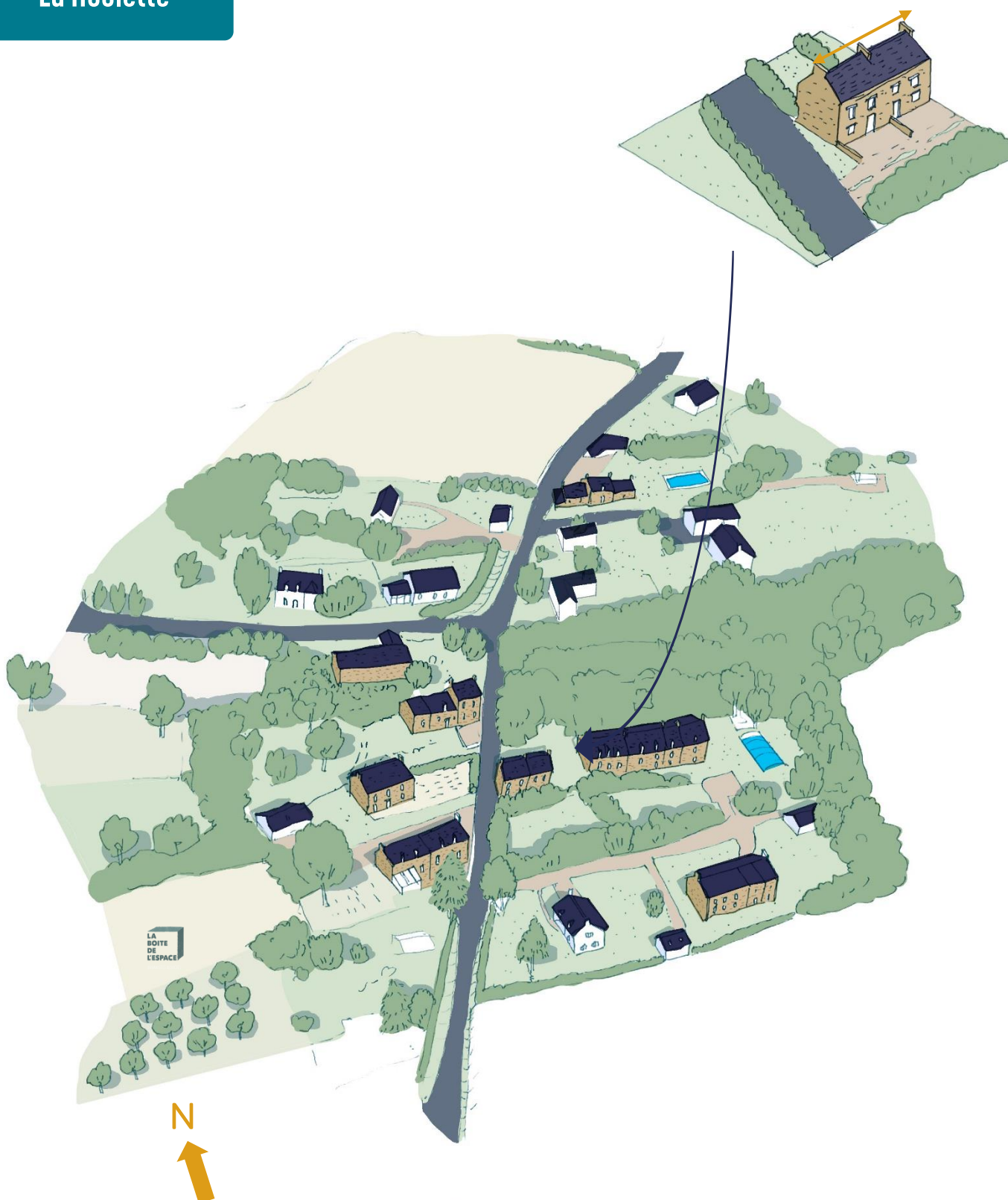
Des constructions plus récentes se trouvent autour du hameau historique mais sont moins visibles, en recul derrière les haies denses.

Les limites au nord et au sud du hameau sont marquées par des champs offrant une ouverture sur leurs limites bocagères.



La Houlette

Pignon sur rue



Richesses écologiques et paysagères

Le hameau de la Houlette est concerné par plusieurs protections et prescription écologiques et paysagères inscrites dans les pièces réglementaires du PLU.

Au cœur du hameau, un chemin creux est protégé de part et d'autre par un classement en Espace Boisé classé du bocage associé et au sud de celui-ci, plusieurs arbres font l'objet d'une protection.

Certains jardins sont composés avec des arbres en grands sujets qui prolongent le paysage boisé et bocager du hameau. Ils créent de l'intimité pour les habitations avoisinantes.

Le bocage qui cadre les parcelles agricoles en lanière est encore bien présent. Ces langues boisées qui se sont étoffées avec le temps s'insèrent jusqu'au sein de hameau. Les haies et boisements associés sont majoritairement protégés au titre du L151-23 du CU et des Espace Boisé Classés.

La limite nord-ouest du hameau est marquée par une présence arborée progressive qui se traduit dans son prolongement, par un boisement dense. Ce boisement forme un écrin marquant le seuil entre l'espace agricole et le hameau depuis la route venant du Veaupiard.



Principes généraux d'aménagements du secteur



Éléments du patrimoine à préserver et valoriser

-  Haie arborée ou arbre isolé à préserver
-  Massif arboré à préserver
-  Zones humide à préserver
-  Murs à préserver
-  Arbre à préserver identifié au règlement graphique
-  Espace boisé classé identifié au règlement graphique
-  Patrimoine végétal recensé au titre de l'art. 123-1-5-7 du CU

Orientations relatives à la constructibilité du secteur

-  Bâtiment patrimonial caractérisant le sens des lignes de faîtage historique à préserver
-  Bâtiments pouvant faire l'objet de renouvellement
-  Secteur d'implantation de nouvelle construction
-  Ligne de faîtage similaire au sens du faîtage des constructions voisines

Principes généraux d'implantation à respecter : voir page 6 et suivantes.

SECTEUR N°5 : LA VILLE AUX SAMSONS

Contexte



Superficie du secteur :
2,30 ha

Carte de localisation du secteur

La ville aux Samsons est un hameau au centre de la commune et au sud de la RD603, route départementale qui dessert le bourg de Saint-Briac-sur-mer depuis Saint-Malo.

Le hameau s'étire le long de la rue sur un axe sud-ouest / nord-est.

Ambiance du secteur :

Le long de la rue s'alignent des longères et pentys en mitoyenneté. A l'est, à la limite, quelques maisons en pierre sont en retrait de la rue. Ce sont les murs en pierres et les annexes qui viennent à l'alignement. Outre ces quelques grappes, des constructions plus récentes se sont construites de façon plus sporadique sur les parcelles en lanière perpendiculaire à la rue et avec des orientations qui s'appuient davantage sur ces axes perpendiculaires.

S'alterne les fronts bâtis aux pieds de murs fleuris, les murets en pierres, les annexes aux matériaux et gabarits divers ainsi que des fossés enherbés et des haies ornementales.

Le hameau est très structuré en son centre et se relâche rapidement à l'ouest.

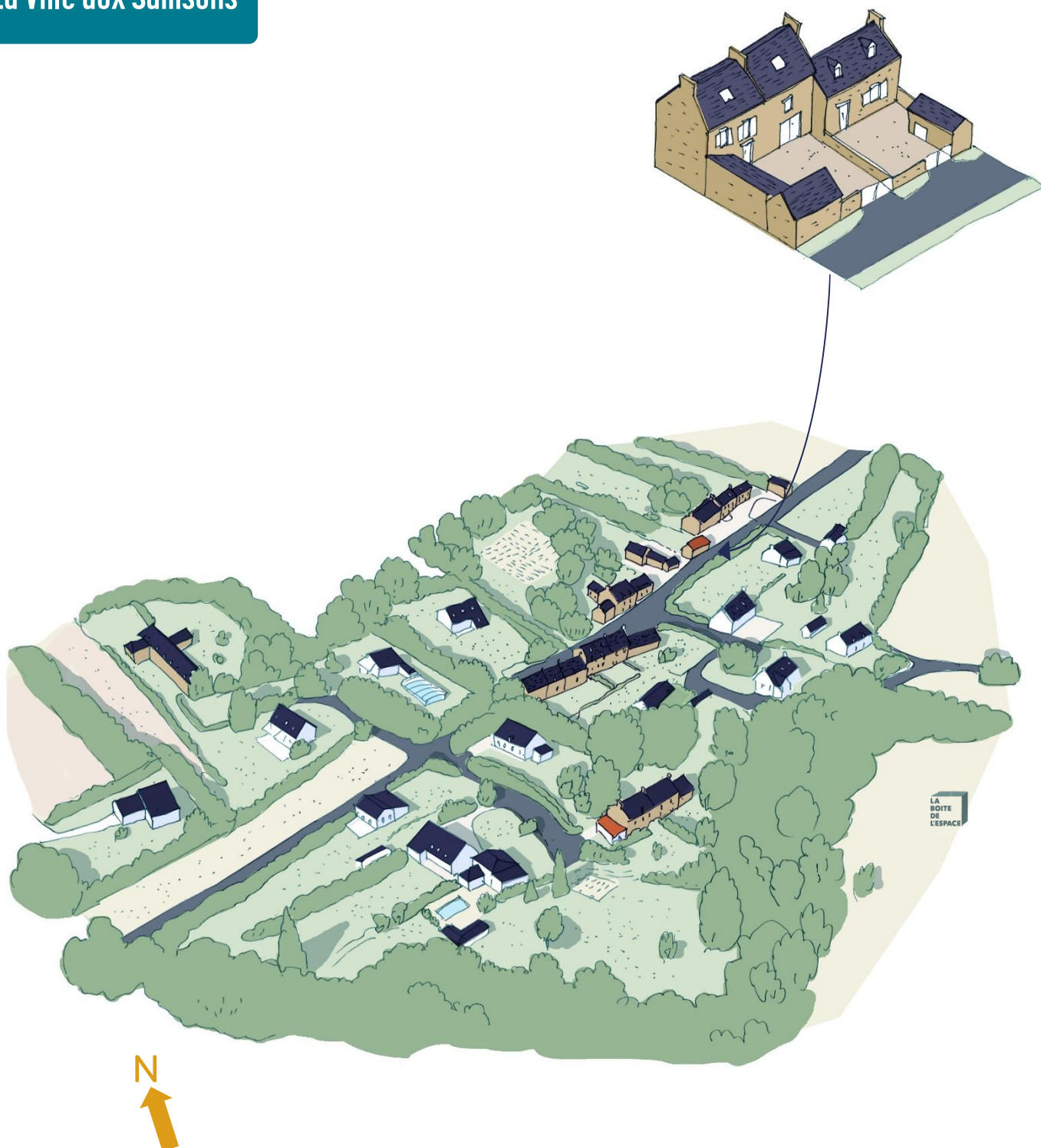
Les parcelles au nord de la rue ont conservé leur formes en lanière qui est accentuée avec les haies qui dessinent leurs limites.

A l'ouest du hameau, une longue parcelle peu profonde longe la route. En arrière plan deux habitations récentes émergent derrière des haies.



La Ville aux Samsons

Annexe en alignement sur la rue



Richesses écologiques et paysagères

Le hameau est largement arboré, notamment avec une présence quasi-systématique de haies en limites séparatives et sur rue en cas de retrait des constructions.

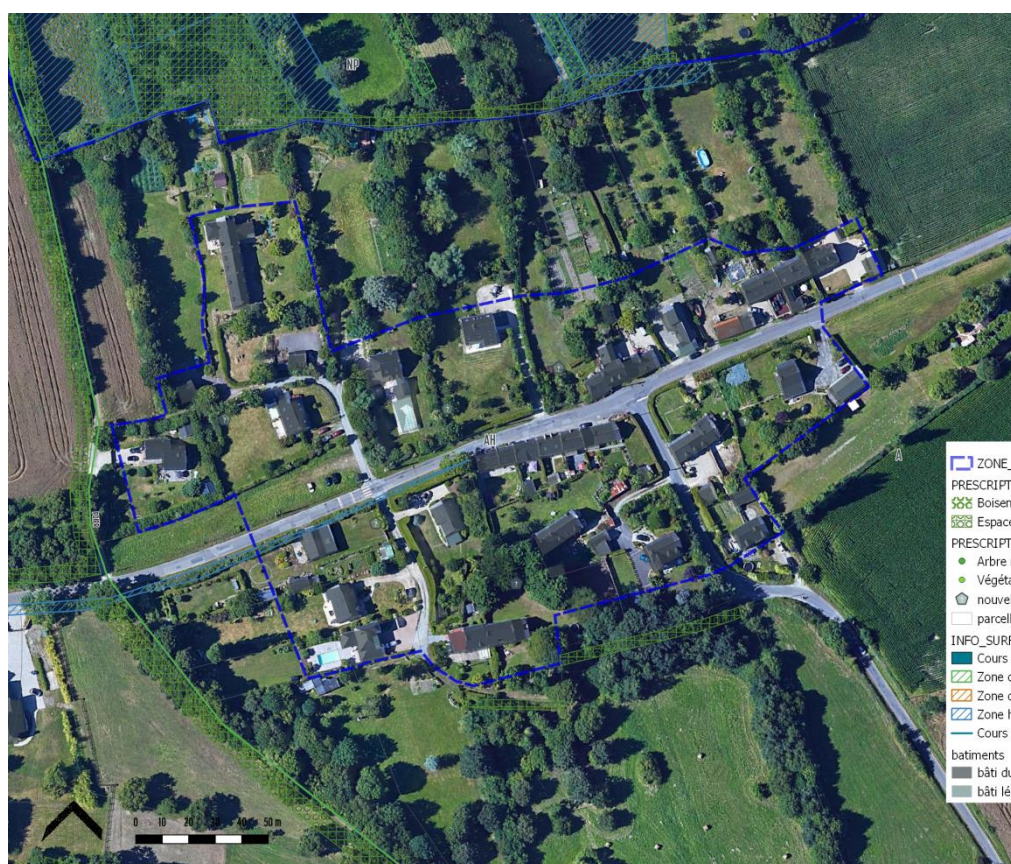
Les franges nord et sud sont particulièrement boisées avec un bocage dense qui s'avance progressivement jusqu'à la rue principale.

Au nord, le boisement s'accompagne d'une zone humide, située à l'extérieure des limites du hameau.

Au sud, un chemin creux, faisant l'objet d'une protection en Espace Boisé Classé vient marque la limite.

A l'est une ceinture arborée vient marque la limite au-delà de quelques parcelles non bâties.

A l'est, le hameau se fini par des parcelles agricoles ouvertes.



La Ville aux Samsons

- ZONE_URBA copier
- PREScription_SURF
 - Boisement à protéger pour motif écologique
 - Espace Boisé Classé au titre du L.113-1 du CI
- PREScription_PCT
 - Arbre remarquable
 - Végétation à préserver
 - nouvelle maison potentielle ?
 - parcelles
- INFO_SURF
 - Cours d'eau
 - Zone de préemption au titre des ENS
 - Zone de présomption archéologique
 - Zone humide
 - Cours d'eau
- batiments
 - bâti dur
 - bâti léger

Principes généraux d'aménagements du secteur



Éléments du patrimoine à préserver et valoriser

-  Haie arborée ou arbre isolé à préserver
-  Massif arboré à préserver
-  Zones humide à préserver
-  Murs à préserver
-  Arbre à préserver identifié au règlement graphique
-  Espace boisé classé identifié au règlement graphique
-  Patrimoine végétal recensé au titre de l'art. 123-1-5-7 du CU

Orientations relatives à la constructibilité du secteur

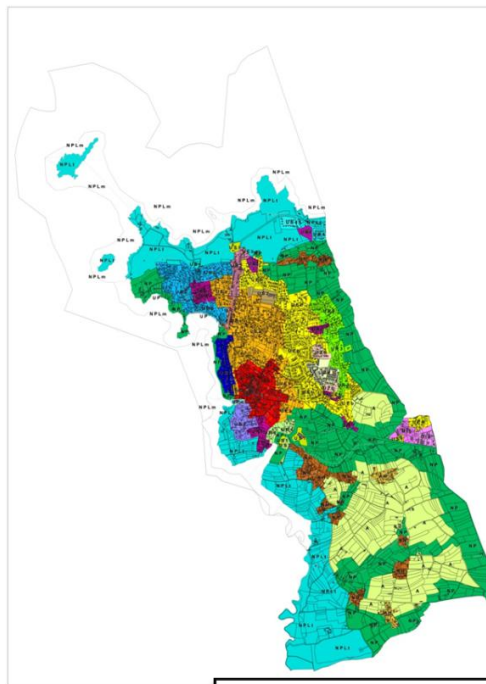
-  Bâtiment patrimonial caractérisant le sens des lignes de faîtage historique à préserver
-  Bâtiments pouvant faire l'objet de renouvellement
-  Secteur d'implantation de nouvelle construction
-  Ligne de faîtage similaire au sens du faîtage des constructions voisines
-  Espace public et voirie à aménager
-  Observation spécifique à l'implantation détaillée ci-après

Principes généraux d'implantation à respecter : voir page 6 et suivantes.

Orientations relatives à la constructibilité des cas particuliers

① La réalisation d'une seule construction est possible. Dans le cas où 2 constructions sont réalisées, elles devront faire l'objet d'une opération d'ensemble.

4- Orientations d'Aménagement et de Programmation



Document arrêté le : 28 avril 2015

Document approuvé le : 05 février 2016

Document modifié le :

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage:



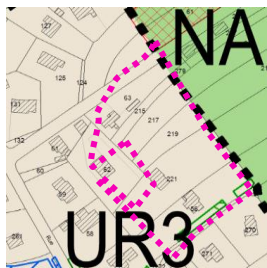
Pour ces secteurs, des schémas, d'aménagement ont été établis.

Il est fixé pour ces secteurs, un objectif minimum de 20 logements/ha, correspondant aux orientations définies par le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

La maîtrise de la demande en énergie et le développement des énergies renouvelables sont à encourager chaque fois que possible dans ces secteurs.

La liste des secteurs comportant des schémas d'aménagement est la suivante:

- 1) rue de Saint Lunaire
- 2) rue du Chemin
- 3) rue de la Ville Brunet
- 4) rue des Belles Noës
- 5) rue de Saint Lunaire (Tertre Gâtinais)
- 6) rue des Ecoles 1 (parcelle AO 202)
- 7) rue des Ecole 2 (parcelle AO 123)



Ce secteur de densification (zone UR3) se situe de part et d'autre de la rue de Saint Lunaire en limite Est de la commune (Zone NP). Les parcelles situées au sud de la rue sont sous propriété publique (syndicat intercommunal). Celles situées au nord de la rue sont sous propriété privée.

L'orientation d'aménagement s'appuie sur deux schémas distincts, l'un pour la partie Sud et l'autre pour la partie Nord. Ces schémas sont susceptibles d'être mis en place dans des délais différents mais sont organisés chacun autour d'un accès situé au même niveau de la rue.

Le schéma d'organisation au Sud :

- création d'une voie de desserte simplement aménagée, transversale à la rue de St Lunaire, avec un traitement de celle-ci (entrée de bourg); cette voie se retournera pour desservir le centre de l'îlot et se prolongera par une liaison douce en site propre,
- le bâti s'organisera en favorisant les orientations bâties au Sud (pièces à vivre et jardins) tout en alignant une partie de ce bâti le long de la voie (garage, annexe, partie du bâtiment principal..); ce secteur pourra être réalisé selon le mode du lotissement privé dense ou du permis groupé et devra respecter les caractéristiques des formes urbaines du quartier (R+1+C); cette disposition pourra ultérieurement se poursuivre vers des terrains situés plus au Sud (intention indiquée par une flèche),
- le principe des maisons accolées sera privilégié;
- 10 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Le schéma d'organisation au Nord :

- au Nord de la rue de Saint Lunaire, le bâti s'organisera autour d'une voie d'accès qui rejoindra au Nord l'accès aux propriétés existantes; cette voie de desserte simplement aménagée, sera transversale à la rue de St Lunaire, avec un traitement de celle-ci (entrée de bourg);
- le bâti s'organisera en favorisant les orientations bâties au Sud Est (pièces à vivre et jardins) tout en alignant une partie de ce bâti selon l'orientation de la route de Saint-Lunaire; ce secteur pourra être réalisé selon le mode du lotissement privé dense ou du permis groupé et devra respecter les caractéristiques des formes urbaines du quartier (R+1+C),
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

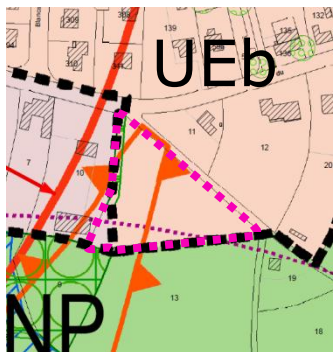
Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- Liaison piétonne
- ↗ Accès à conserver
- /// Principe d'implantation du bâti



Il s'agit d'un secteur bordé au Nord par la rue du Chemin et au Nord Est par un chemin rural, et situé de part et d'autre en continuité des constructions existantes.

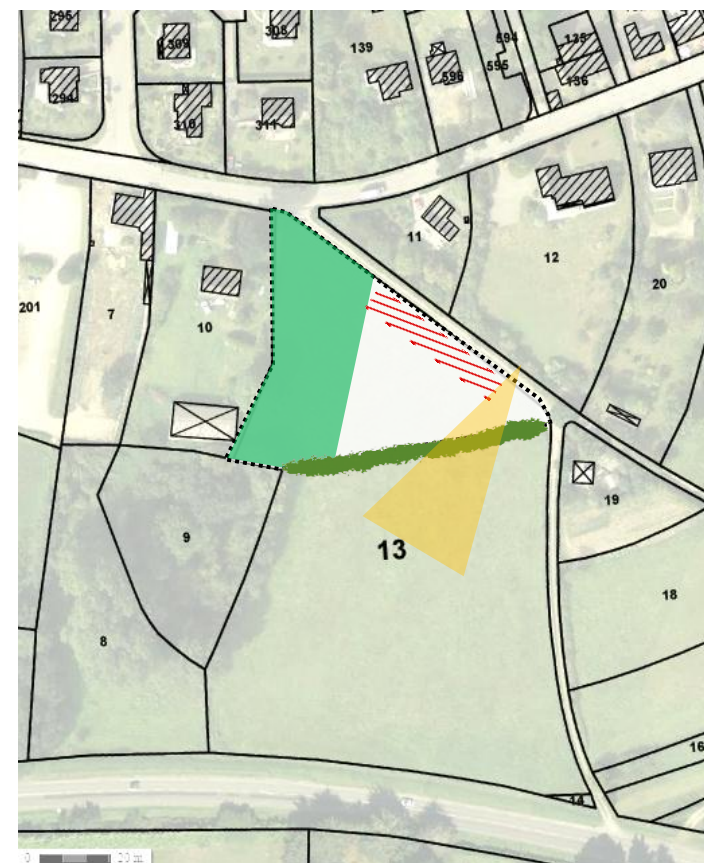
En outre, une partie Ouest de cette surface est incluse dans le périmètre de l'espace proche du rivage et devra faire l'objet le cas échéant, pour cette partie, d'une densité en rapport avec celle de l'environnement proche.

Un cône de visibilité sur le Frémur, présent dans la partie Est, devra être pris en compte dans l'aménagement.

L'organisation de ce secteur sera la suivante :

- desserte par la partie Nord du chemin,
- implantation des façades des futures constructions au plus près des limites Nord de la zone,
- choix autant que possible de maisons accolées accompagnées de jardins étroits mais de grande profondeur.
- 3 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

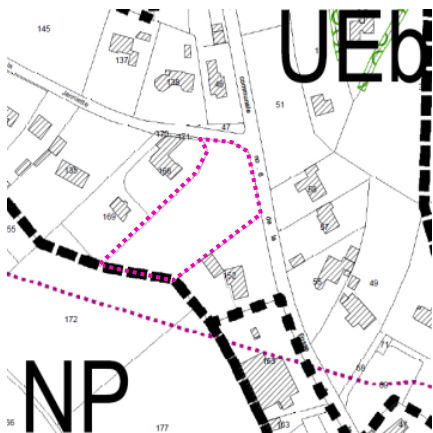
■ ■ ■ Voie de desserte

/// Accroche du bâti

■ Coulée verte

■ Haie à créer

▲ Cône de visibilité à préserver



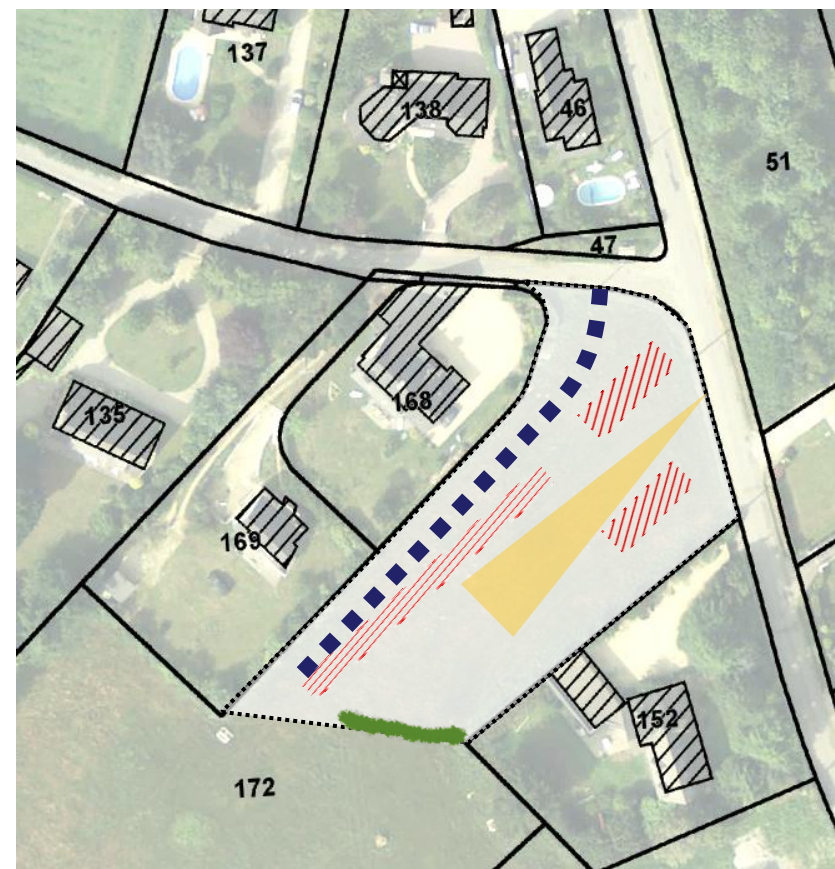
Il s'agit d'un secteur situé au carrefour de la rue de la Jeanniette et de la Ville brunet en continuité, de part et d'autre, des constructions existantes.

L'existence d'un cône de visibilité sur le Frémur sur la bordure sud de la parcelle, devra être prise en compte.

L'organisation de ce secteur pourrait être la suivante :

- création d'une voie démarrant chemin de la Jeanniette, pour des raison de facilité d'accès et de sortie,
- création de lots perpendiculaires à cette voie, et disposant de jardins au Sud,
- aire de collecte des ordures ménagères à aménager à l'entrée du secteur.
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

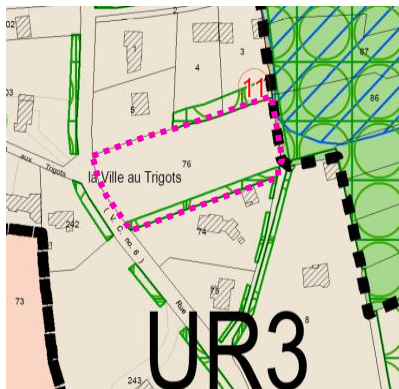
Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- /// Accroche du bâti
- Espace naturel
- Haie à créer
- ▲ Cône de visibilité à préserver



Le quartier des Belles Noës (UR3), irrigué par la rue du même nom et implanté en bordure de la zone naturelle qui limite l'urbanisation de Saint Briac à l'Est, offre un paysage très vert, presque champêtre. Les terrains sont bordés de haies qui camouflent les habitations généralement bâties en recul par rapport à la voie.

L'organisation générale du secteur sera la suivante :

- conservation des haies boisées cernant le terrain, l'une d'elle étant située en Espace Boisé Classé (limite Sud),
 - afin de préserver l'identité des abords de la rue, décalage en profondeur (6 à 10 à mètres) des constructions et plantation de cet espace en essences bocagères,
 - création d'une voie d'accès traitée très simplement, de faible largeur (allée, voie de desserte sans trottoirs...), en limite Nord,
 - création d'un espace commun pour les poubelles à l'entrée,
 - inscription du bâti en limite parcellaire Nord des lots, afin de dégager des espaces de jardins au Sud tout en permettant des décrochements légers et aléatoires dans la ligne des façades,
 - choix de maisons de ville accolées par les pignons (lotissement dense et permis groupé) afin d'atteindre au minimum 20 logements à l'hectare, mais respecter le gabarit et se caler sur les hauteurs des constructions voisines.
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

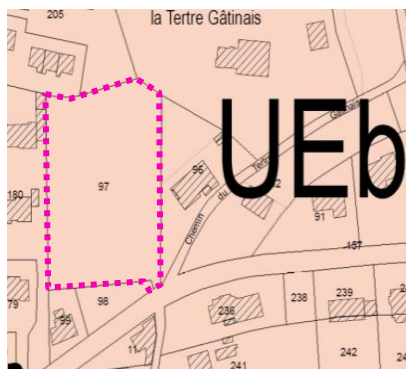
Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- /// Principe d'organisation du bâti
- Haies à conserver ou à créer
- Espace naturel – retrait des constructions



Ce secteur de la rue de Saint Lunaire, situé en zone UEb au Tertre Gâtinais, est limitrophe au Nord d'un lotissement aux maisons accolées, et débouche au Sud au croisement de la rue de Saint Lunaire et du chemin du Tertre Gâtinais.

L'organisation de cette parcelle visera à respecter les critères suivants :

- création d'une voie latérale suivant la limite Ouest du terrain avec une ligne de stationnement pour les véhicules.
- création d'une aire de stockage des poubelles à l'entrée de la voie,
- organisation des lots libres en drapeau (pavillons ou deux maisons accolées R+1+C) à partir de cette voie, avec une densité de 20 logements à l'hectare,
- pour les constructions, respect des hauteurs et des gabarits des constructions voisines existantes,
- au nord de la parcelle, des maisons accolées pourront être implantées en limite parcellaire tout en ménageant une aire de retournement,
- 10 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- ➔ Desserte des lots
- /// Principe d'organisation du bâti

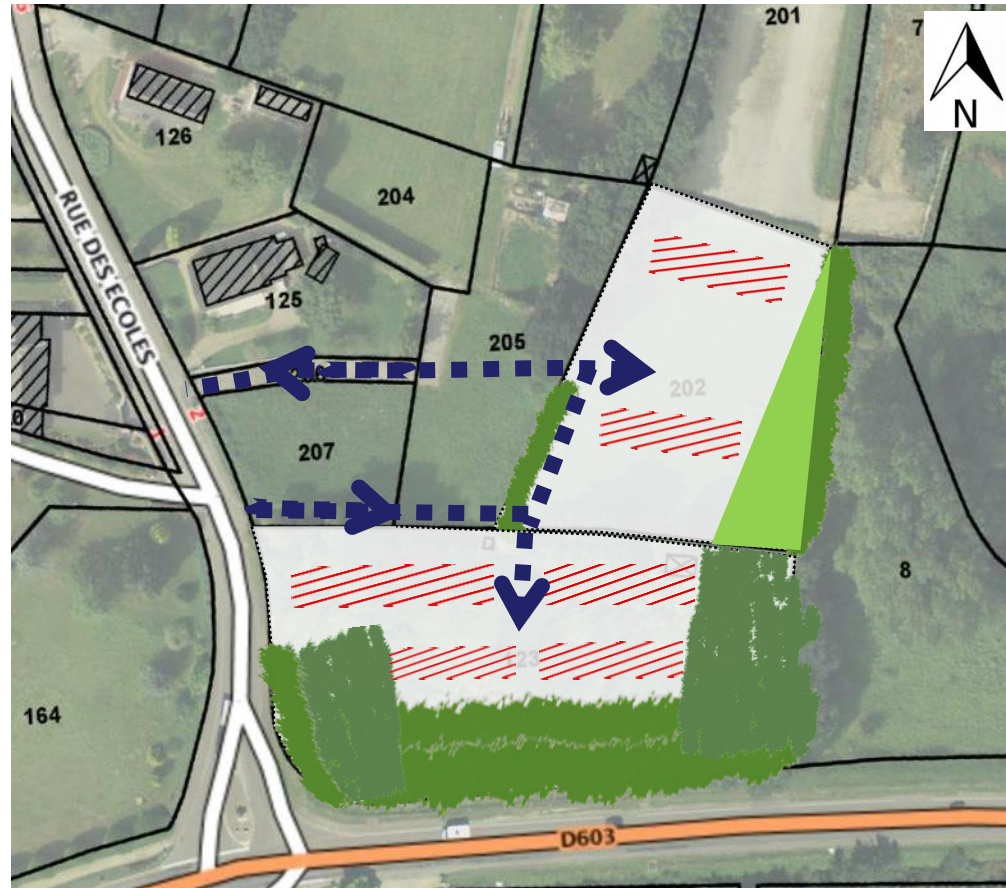


Ce secteur situé sur la parcelle AO 202 (zone UEa) se situe à l'Est de la rue des Ecoles. La limite parcellaire Est se situe elle-même en bordure immédiate d'une zone humide. La limite parcellaire Sud se situe en bordure de la parcelle AO 123, parcelle assortie elle aussi d'un schéma d'aménagement (voir l'OAP n° 7).

Le principe d'organisation sera le suivant :

- L'entrée de la parcelle AO 202 se fait par la limite sud des parcelles AO 207 et AO 205,
- La sortie de la parcelle AO 202 se fait par le milieu de la parcelle 205 et par la parcelle 206 (il s'agit donc d'une boucle entrée-sortie en sens unique),
- organisation en maisons éventuellement accolées R+1+C, autant que cela sera possible, avec un front bâti plutôt orienté Est-Ouest et des façades orientées vers le Sud,
- en bordure Est de la parcelle, située en zone NP et bordant la zone humide, accueil possible d'une fraction des jardins qui sont en jardins repérés,
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

- LEGENDE :**
- ■ ■ Desserte
 - /// Principe d'implantation du bâti
 - Espaces Boisés Classés dans zone NP
 - Jardins repérés dans zone NP

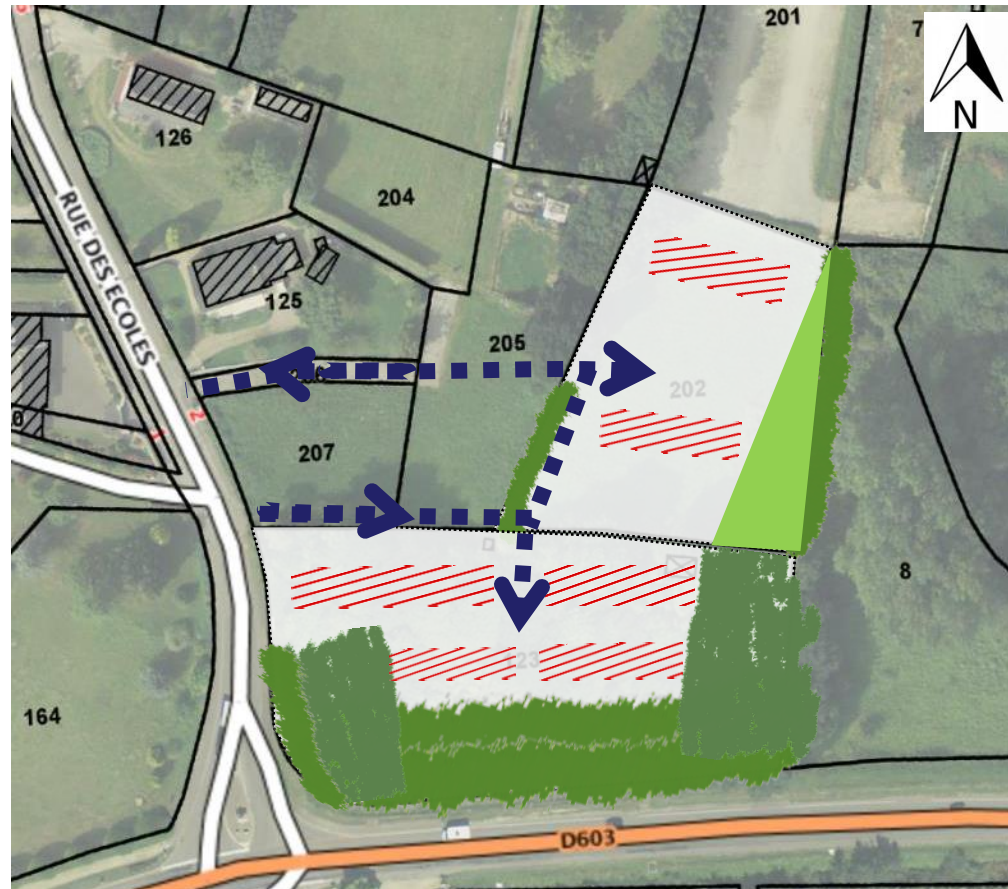


Ce secteur situé sur la parcelle AO 123 (zone UEa) se trouve à l'Est de la rue des Ecoles. Il est classé en NP et en Espaces Boisés Classés dans la limite Sud de la parcelle. Ces EBC sont destinés à assurer la qualité paysagère de l'entrée du bourg. Ce secteur est bordé dans sa limite Est par une zone humide.

Le principe d'organisation sera le suivant :

- l'accès se fait depuis la rue des Ecoles par la limite Sud des parcelles AO 207 et AO 205
- La sortie se fait en remontant par la limite Ouest de la parcelle AO 202 puis par le milieu de la parcelle AO 205 et enfin par la parcelle AO 206 (il s'agit donc d'une boucle entrée-sortie en sens unique),
- les fronts bâtis sont autant que possible orientés Est-Ouest avec des façades orientées Sud.
- le principe de maisons accolées R+1+C est retenu et celui de maisons accolées peut l'être aussi.
- les espaces EBC existant sur cette parcelle peuvent constituer une partie des fonds de jardins.
- 12 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

- LEGENDE :**
- ■ ■ Desserte
 - /// Principe d'implantation du bâti
 - Jardins repérés dans zone NP
 - Espaces Boisés Classés dans zone NP