

→ COMMUNE DE FEGREAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Orientations d'aménagement et de programmation

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 juillet 2007			
Révision n°1	15 avril 2013	21 septembre 2016	10 mai 2017



Sommaire

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES	3
II. INTRODUCTION	4
II ORIENTATIONS PAR ZONES AU	5
2.1 La zone 1 AUb du Chemin de l'amour.....	5
2.1.1 Descriptif du site.....	5
2.1.2 Objectif de l'orientation.....	5
2.2 La zone 1 AUb de la Bande Jolie	7
2.2.1 Descriptif du site.....	7
2.2.2 Objectif de l'orientation.....	7
2.3 La zone 2 AUb Est Rue des Bossettes	9
2.3.1 Descriptif du site.....	9
2.3.2 Objectif de l'orientation.....	9
2.4 La zone 1 AUb Ouest Rue des Bossettes	11
2.4.1 Descriptif du site.....	11
2.4.2 Objectif de l'orientation.....	11
2.5 La zone 1 AUb Lotissement de l'Ilette	13
2.5.1 Descriptif du site.....	13
2.5.2 Objectif de l'orientation.....	13
2.7 La zone 2 AUb Pont Miny / Carrefour de l'Ilette	15
2.7.1 Descriptif du site.....	15
2.7.2 Objectif de l'orientation.....	15
2.8 La zone 2 AUe (future zone d'activité artisanale)	17

I. REFERENCES REGLEMENTAIRES

En application des articles L.151-6, L.151-7, 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

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](#).

II. INTRODUCTION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AU, ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme d'un texte explicatif et d'un document graphique qui illustre les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles définissent le cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Ces intentions seront à affiner lors des études de faisabilités qui seront-elles beaucoup plus détaillées.

Cependant tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies ci-dessous et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.

Il est également conseillé de faire appel à un architecte ou à un paysagiste afin de présenter un aménagement d'ensemble cohérent avec le bourg.

II ORIENTATIONS PAR ZONES AU

2.1 La zone 1 AUb du Chemin de l'amour

2.1.1 Descriptif du site

La zone 1 AUb du Chemin de l'Amour (1.74 hectare) se situe au cœur du bourg à 200 m de la place de l'église et des différents commerces. C'est un espace non occupé au sein d'un secteur déjà urbanisé.

2.1.2 Objectif de l'orientation

Urbaniser « un vide » du bourg en permettant une densification moyenne pour un secteur proche de la place de l'église.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 27 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches.

La zone 1 AUb du Tertre est déjà desservie par la rue du Tertre au nord, par la voie communale n°20 dite chemin de l'amour à l'ouest.

Il est identifié un emplacement réservé (n°2) afin de permettre un accès routier au sud est de la zone pour un accès sur la Rue Grégoire Orain à hauteur du centre de secours.

La zone sera également desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération. Un accès routier et piéton devra être prévu.

Etablir un maillage piéton et permettre des liaisons piétonnes

- Avec le lotissement de la Bande Jolie où une desserte piétonne inutilisée débouche sur cette zone
- Avec le centre bourg et la Rue Grégoire Orain où deux emplacements réservés sont identifiés au PLU (n°2 et n°3) pour permettre une liaison piétonne

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).

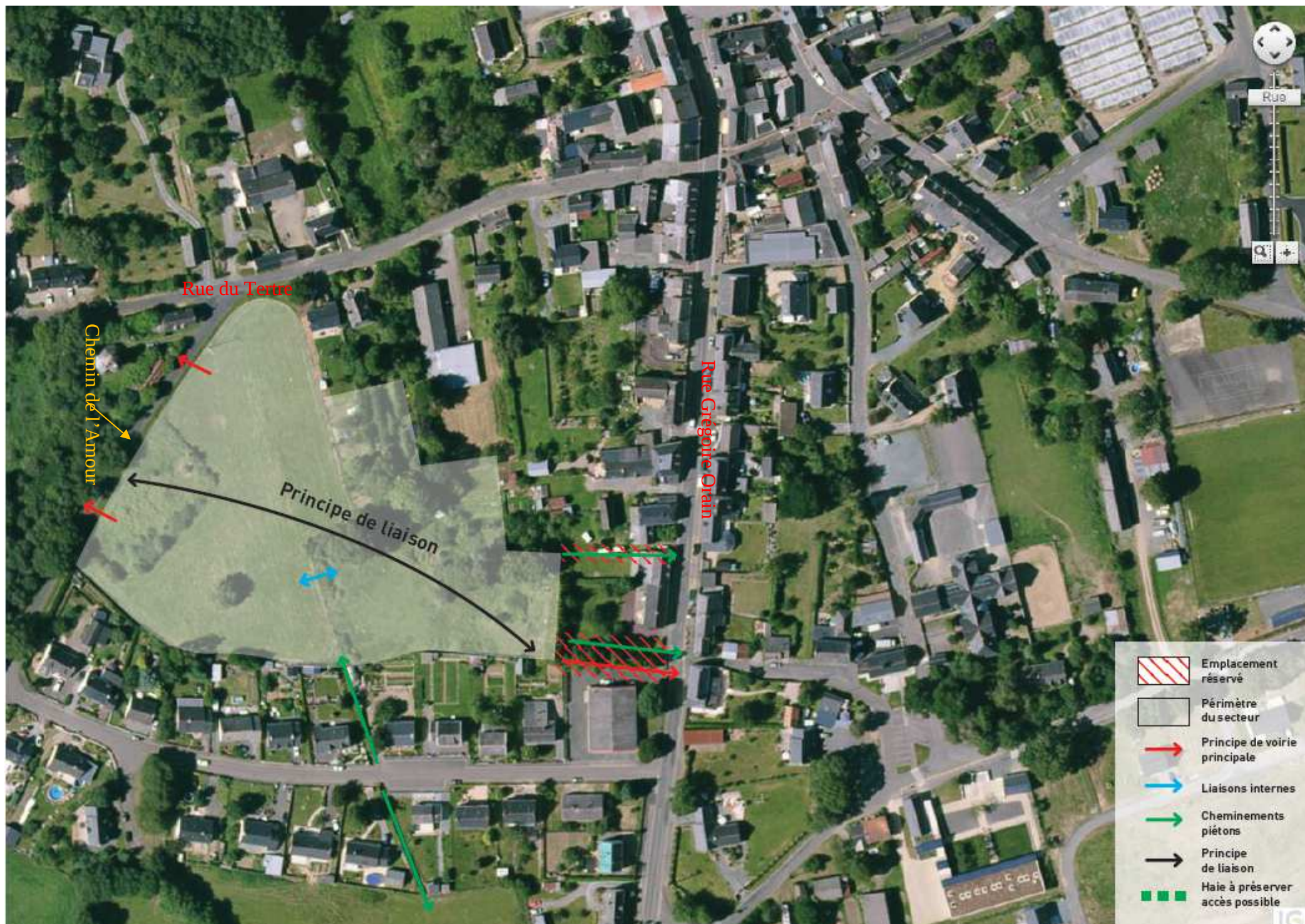
Pour une construction collective, il sera au moins créée une place de stationnement par logement.

La zone ne présente pas un intérêt paysager particulier ni une végétation particulière, elle est dépourvue de haies par exemple.

Un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.

Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.



Rue du Terre

Chemin de l'Amour

Principe de liaison

Rue Grégoire Drain

-  Emplacement réservé
-  Périmètre du secteur
-  Principe de voirie principale
-  Liaisons internes
-  Cheminements piétons
-  Principe de liaison
-  Haie à préserver accès possible

2.2 La zone 1 AUb de la Bande Jolie

2.2.1 Descriptif du site

La zone 1 AUb de la Bande Jolie (3600 m²) se situe dans le bourg au sud à 400 m de l'église. C'est un espace non occupé au sein d'un secteur déjà urbanisé (lotissement de la Bande Jolie au nord et lotissement du Grand Moulin à l'ouest)

2.2.2 Objectif de l'orientation

Relier deux espaces urbanisés par l'urbanisation d'un vide au sein de l'agglomération.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 6 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui sera réalisée en une tranche.

La zone 1 AUb de la Bande Jolie est déjà desservie par un accès communal depuis la Rue de la Bande Jolie.

D'autres accès sont également possibles depuis la Rue du Grand Moulin, par la Rue Grégoire Orain.

La zone sera également desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Etablir un maillage piéton et permettre des liaisons piétonnes

- Avec le lotissement de la Bande Jolie où une desserte piétonne inutilisée débouche sur cette zone
- Avec le lotissement du Grand Moulin

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).

Pour une construction collective, il sera au moins créé une place de stationnement par logement.

La zone ne présente pas un intérêt paysager particulier.

Un aménagement paysager, sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Une haie est présente le long de la rue du Grand Moulin, cette haie est à prolonger sur la zone 1 AUb afin d'avoir une continuité.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.

Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.



Zone 1 AUb de la Bande Jolie

2.3 La zone 2 AUb Est Rue des Bossettes

2.3.1 Descriptif du site

La zone 2 AUb (1.02 hectare) se situe au cœur du bourg en face de la mairie. C'est un secteur occupé par des serres liées à une activité maraîchère, aucun repreneur n'est prévu étant donné que le maraîcher souhaite vendre les parcelles pour urbanisation

2.3.2 Objectif de l'orientation

Développer le bourg et relier l'urbanisation existante en permettant une densification moyenne pour un secteur proche de l'hyper centre de Fégréac, de ses équipements et commerces.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 16 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui pourra être réalisée en plusieurs tranches.

La zone 2 AUb est déjà desservie par la rue des Bossettes à l'ouest et par la rue de la mairie au nord. Des accès seront donc créés depuis ces voies pour la desserte de la zone.

La zone sera également desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération.

Un accès routier et piéton devra être également prévu pour une possible urbanisation future à l'est de la zone.

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).

Pour une construction collective, il sera au moins créé une place de stationnement par logement.

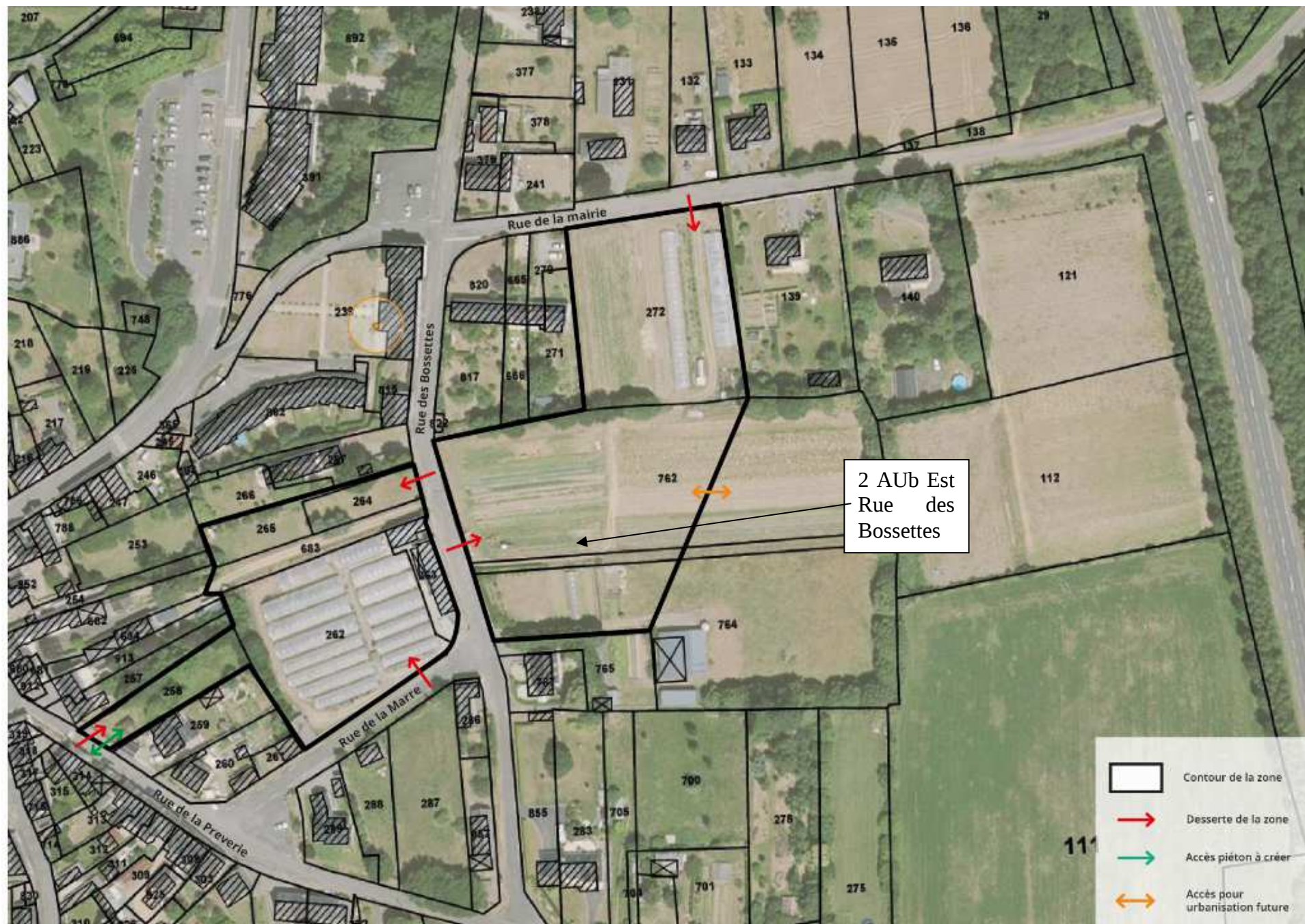
Le site n'est pas desservi par de liaison piétonne. Il pourra être créé un cheminement piéton à l'intérieur de la zone.

La zone ne présente pas un intérêt paysager particulier ni une végétation particulière. La zone est dépourvue de haies par exemple.

Un aménagement paysager, sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.

Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.



2.4 La zone 1 AUb Ouest Rue des Bossettes

2.4.1 Descriptif du site

La zone 1 AUb (6300 m²) se situe au cœur du bourg en face de la mairie. C'est un secteur occupé par des serres liées à une activité maraîchère, aucun repreneur n'est prévu étant donné que le maraîcher souhaite vendre les parcelles pour urbanisation.

2.4.2 Objectif de l'orientation

Densifier le centre bourg, combler un vide au sein de l'urbanisation et relier l'urbanisation existante en permettant une densification moyenne pour un secteur proche de l'hyper centre de Fégréac, de ses équipements et commerces.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 10 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches.

La zone 1 AUb est déjà desservie par la rue des Bossettes à l'est.

Un accès sera également possible depuis la rue de la Marre ainsi que depuis la rue de la Préverie à l'ouest.

La zone sera également desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Un cheminement piéton débouchant sur la rue de la Préverie sera créé. Il permettra de relier tout l'est du bourg au centre bourg.

Si l'opération d'ensemble est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra veiller à ne pas enclaver le reste de l'opération.

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).

Pour une construction collective, il sera au moins créé une place de stationnement par logement.

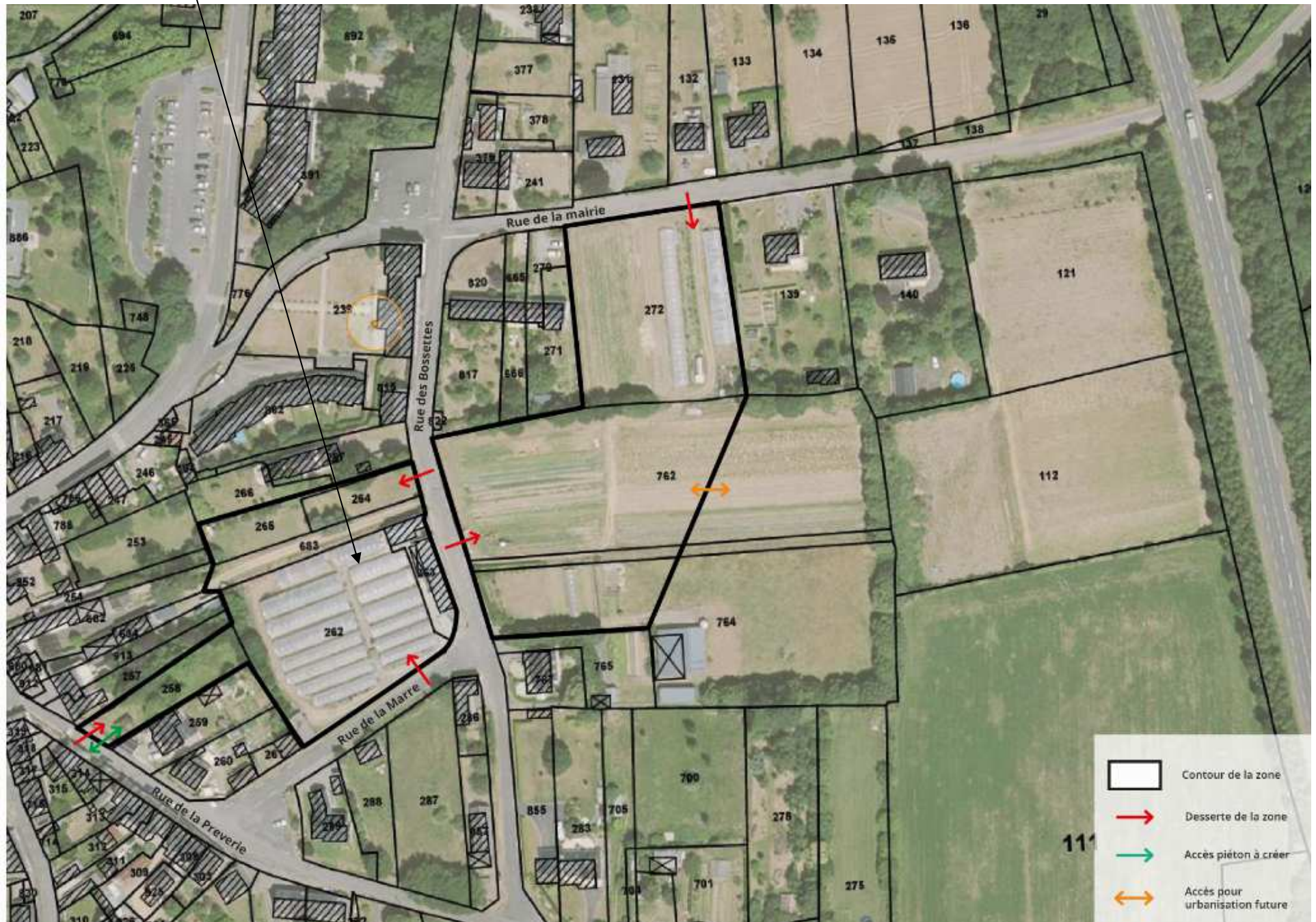
La zone ne présente pas un intérêt paysager particulier ni une végétation particulière, elle est dépourvue de haies par exemple.

Un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.

Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.

1 AUb ouest rue des Bossettes



2.5 La zone 1 AUb Lotissement de l'ilette

2.5.1 Descriptif du site

La zone 1 AUb (6400 m²) se situe au sud du bourg au sein d'un espace urbanisé. Ce secteur se compose de plusieurs parcelles non urbanisées privées (jardins, terrains d'agrément, fonds de parcelles).

Ces parcelles ne peuvent pas être urbanisées dans le cadre d'une division de parcelle, faute d'accès.

Une opération d'ensemble permettra d'urbaniser ces parcelles, de densifier le centre bourg et évite ainsi la consommation d'espace agricole.

2.5.2 Objectif de l'orientation

Densifier le centre bourg, combler un vide au sein de l'urbanisation et relier l'urbanisation existante en permettant une densification moyenne pour un secteur non urbanisé de Fégréac.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 10 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en une ou plusieurs tranches.

La zone 1 AUb sera desservie depuis la rue de la Préverie. Un accès sera créé depuis cette rue pour la desserte de la zone.

Un accès pourrait être également possible depuis la parcelle 155 propriété communale, après accord de la municipalité.

La zone sera également desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Il n'existe pas de cheminement piéton à proximité de la zone. Il sera créé un cheminement piéton débouchant sur le parking de l'école maternelle.

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle, garage compris.

Pour une construction collective, il sera au moins créée une place de stationnement par logement.

La zone ne présente pas un intérêt paysager particulier ni une végétation particulière, elle est dépourvue de haies par exemple.

Un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.

Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.



2.7 La zone 2 AUb Pont Miny / Carrefour de l'Ilette

2.7.1 Descriptif du site

La zone 2 AUb (8600 m²) se situe au sud du bourg. Ce secteur se situe en prolongement sud du bourg, il n'est pas urbanisé actuellement.

Les élus souhaitent urbaniser cette parcelle afin de créer une continuité entre le bourg et la continuité urbaine en direction de Pont Miny au niveau du carrefour de l'Ilette.

2.7.2 Objectif de l'orientation

Comblant un vide au sein de l'urbanisation et relier l'urbanisation existante de Pont Miny, en permettant une densification moyenne pour un secteur non urbanisé de Fégréac.

Atteindre un minimum de 15 logements à l'hectare, soit la création d'un minimum de 12 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en une ou plusieurs tranches.

La zone 2 AUb sera desservie depuis la rue de Pont Miny et depuis la RD 124. Un accès ou plusieurs accès seront créés depuis ces axes pour la desserte de la zone.

La zone sera également desservie par des voiries internes dont les tracés et profils sont à adapter aux besoins de l'opération d'ensemble.

Il n'existe pas de cheminement piéton à proximité de la zone. Il sera créé un cheminement piéton sur le bord de la zone dans le cadre de l'emplacement réservé n°7, des trouées sécurisées pourront être effectuées pour les accès à la zone.

Le découpage des lots comprendra un espace suffisant pour le stationnement d'au moins deux véhicules sur la parcelle en cas de construction individuelle (garage compris).

Pour une construction collective, il sera au moins créée une place de stationnement par logement.

La zone ne présente pas un intérêt paysager particulier ni une végétation particulière, elle est dépourvue de haies par exemple.

Un aménagement paysager sera réalisé dans le cadre de la création de l'opération d'ensemble.

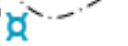
Utiliser des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions, si possible.

Le bâti sera orienté de façon à recevoir un maximum d'ensoleillement et ainsi favoriser les économies d'énergie.



2.8 La zone 2 AUe (future zone d'activité artisanale)



	Haie existante à conserver¶ Une suppression est uniquement envisageable le long de la rue de l'Isac en vue d'y créer la desserte interne à la zone d'activité.¶	¶
	Aménagement paysager de la limite avec le cimetière sous forme de plantation bocagère, permettant de masquer les arrières.¶	¶
	Accès unique à la zone artisanale depuis la rue de l'Isac¶	¶
	Marge de recul de 50 m et de 30 m¶ NB°: entre 50 et 30 m de marge, les installations devront garantir la pérennité de la haie en talus.¶ Un soin particulier sera porté au traitement des installations et à leur gestion afin de ne pas générer d'incidences sur les abords°: dispersion de matériaux, déchets, ruissellement...¶	¶
	Traitement de la bande de terrain dans la marge des 30 m°: Le traitement de la marge de recul non aménageable (excepté pour les équipements d'intérêt public ou collectif de type bassin de rétention, incendie) se fera sous une forme simple permettant un entretien facile (engazonnement). Les clôtures seront constituées dès l'installation de l'entreprise et de manière pérenne en vue de garantir la limite domaine privé/domaine départemental.¶	¶