

Plan Local d'Urbanisme¹ / intercommunal (PLUi)

3.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles



Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Bretagne Romantique, en date du 16 décembre 2024, Fait à La Chapelle-aux-Filtzméens

Loïc REGEARD,
Président de la Communauté de Communes



Sommaire

Préambule.....	11
Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	12
Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....	13
Présentation générale des différents types d'OAP.....	14
Clefs de lecture des OAP.....	15
Mode d'emploi.....	17
Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?.....	17
Quels effets de l'OAP Secteur sur mon projet ?.....	17
Contenu et lecture du dossier.....	18
La méthode de lecture des OAP.....	18
Lexique des OAP.....	20
Une légende commune pour établir le diagnostic.....	22
Une légende commune pour élaborer les OAP.....	24
Principes des OAP.....	25
Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP.....	27
1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie.....	27
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie.....	28
3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager.....	29
4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti.....	30



5. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....	31
---	----

Orientations d'Aménagement et de Programmation.....33

COMMUNE DE BONNEMAIN.....34

Marre Boutier.....	36
Route de la Gare.....	38
Rue de Frémisson.....	40
Secteur d'équipement.....	42
Secteur économique.....	44

COMMUNE DE CARDROC.....46

Brocéliande.....	48
Les Antes.....	50

COMMUNE DE COMBOURG.....52

Avenue du Général De Gaulle.....	54
Duchesse Anne.....	56
George Sand.....	58
Longues Pierres.....	60
Melesse.....	62
Secteur d'équipement.....	64
Théodore Botrel.....	66
Moulin Madame.....	68

COMMUNE DE CUGUEN.....70

Rue du Menhir.....	72
Secteur d'équipement.....	74

**COMMUNE DE DINGÉ.....76**

L'Ile.....	78
Secteur d'équipement.....	80

COMMUNE DE HÉDÉ-BAZOUGES.....82

Quatre Frères Trotoux.....	84
Ruelle de l'Hôpital.....	86
ZAC de Hédé.....	88

COMMUNE DE LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS.....90

Aubépine.....	92
Le Clos des Chênes.....	94
Rue de Chipie.....	96

COMMUNE DE LANRIGAN.....98

Le Fresne.....	100
----------------	-----

COMMUNE DE LES IFFS.....102

Rue de l'Ancienne École.....	104
Secteur d'équipement.....	106

COMMUNE DE LONGAULNAY.....108

Beaumont.....	110
---------------	-----

COMMUNE DE MEILLAC.....112

Bénazé Nord.....	114
------------------	-----



Bénazé Sud.....	116
Docteurs Pêle.....	118
Les Mouliniers.....	120
Les Rives du Fersac.....	122

COMMUNE DE MESNIL-ROC'H.....124

Centre - Cœur de bourg.....	126
Jean Charcot.....	128
Le Grand Clos.....	130
L'Ourme.....	132
Rue du Bignon Nord.....	134
Tressé.....	136
Secteur d'équipement.....	138
Secteur économique.....	140

COMMUNE DE PLESDER.....142

L'Armorique.....	144
Le Chêne Huby.....	146
L'Oisellerie.....	148

COMMUNE DE PLEUGUENEUC.....150

Bouyere.....	152
Coetquen.....	154
Lorgeril.....	156

COMMUNE DE QUÉBRIAC.....158

Gromillais.....	160
Le Liberté.....	162

**COMMUNE DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS.....164**

Le Lin et le Chanvre 1.....	166
Le Lin et le Chanvre 2.....	168

COMMUNE DE SAINT-DOMINEUC.....170

Centre Bourg Ouest.....	172
Chemin des Dames.....	174
La Crapaudière.....	176
Rue du Noc.....	178
Secteur "Maison de retraite"	180
Terrasses du canal.....	182
Secteur économique	184

COMMUNE DE SAINT-THUAL.....186

Les Ormes.....	188
----------------	-----

COMMUNE DE TINTÉNIAC.....190

Bourg Centre.....	192
La Croix Sifflet.....	194
Rue du Prieuré.....	196
Rue Jeanne de Laval.....	198
Villiers de l'Isle Adam.....	200
Secteur d'équipement.....	202
Secteur économique 1.....	204

COMMUNE DE TRÉMEHEUC.....206

Les Ormeaux.....	208
------------------	-----



COMMUNE DE TRÉVÉRIEN.....210

La Forge.....212

COMMUNE DE TRIMER.....214

Rue de la Noé.....216





A photograph showing three people from behind, walking away on a gravel path. The path is flanked by a dense green hedge on the left and a grassy field on the right. In the background, there are trees and a line of houses under a vast, cloudy sky with sunlight breaking through on the left.

Préambule

Un travail de terrain imbriqué dans un cadre supra-communal



Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code l'Urbanisme prévoit notamment que : « *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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

L'article L.151-7 du Code l'Urbanisme précise que : « *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 ;

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.

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. ».

Le PLUi de Bretagne Romantique définit un projet d'aménagement global du territoire qui est fondé sur un principe de gestion raisonnée et qualitative du foncier dans le cadre de la création future de logements, d'équipements, ou d'espaces d'activités économiques.

Ainsi, les secteurs de projet identifiés dans le PLUi sont doublement encadrés : par le règlement (écrit et graphique) mais également par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP ont pour objectif d'assurer la mise en œuvre des orientations définies dans le PADD, notamment en matière de limitation de la consommation d'espace, tout en encadrant les grands principes d'intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions. Les OAP permettent également de cadrer l'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voiries et espaces publics.

Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire

Des OAP construites progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Les secteurs d'OAP ont fait l'objet de plusieurs temps d'échange et de travail afin d'affiner à la parcelle leur élaboration pour construire un projet partagé avec les acteurs du territoire.

Après une première étape de recensement des secteurs de projet par les communes, ces derniers ont été priorisés en fonction de critères urbains, environnementaux, paysagers, et de capacités.

Le deuxième étape s'est déroulée sur le terrain. Les secteurs de projet ont fait l'objet de visites pour que élus et techniciens puissent confronter les projets imaginés avec les réalités des sites et ainsi mieux définir les projets.

Une troisième session de travail a permis d'affiner l'organisation et les invariants des projets. Des rencontres communales ont eu lieu pour cela et ont notamment servi à finaliser les esquisses de projet.

Parallèlement, et tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi, de nombreux échanges ont permis de mieux cerner, de mieux définir les projets, pour répondre au mieux aux besoins et aux objectifs définis dans le PADD.





Présentation générale des différents types d'OAP

Les OAP Sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont vocation à répondre à un projet concret et spécifique, sur un périmètre défini. Ainsi l'OAP sectorielle a pour objectif de répondre aux enjeux particuliers du secteur de projet et donc de proposer un projet respectueux et compatible avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les orientations présentées dans les OAP prennent en compte les spécificités de chaque site et indiquent au porteur de projet les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Les orientations contenues dans les OAP ne sont pas des règles auxquelles se conformer mais des principes d'aménagements avec lesquelles le projet doit être compatible.

Le service instructeur veillera au moment du dépôt de permis que le projet s'inscrive dans les orientations de l'OAP.

Les OAP Thématiques

Les OAP thématiques ne s'attachent pas à un secteur ou à un projet précis. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, à l'ensemble des projets qui méritent une attention particulière sur des enjeux précis.

Deux OAP thématiques ont été élaborées dans le cadre du PLUi de la Communauté de communes Bretagne Romantique : l'une portant sur l'habitat et la densification, l'autre sur la Trame Verte et Bleue.

L'OAP thématique Habitat/densification vise à promouvoir une densification qualitative des espaces urbanisés tout en préservant la qualité de vie.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue poursuit, quant à elle, trois objectifs : la protection de la biodiversité, la préservation de la fonctionnalité des milieux, et le renforcement de la végétation dans les espaces urbanisés.

Le point commun de ces deux OAP thématiques est qu'elles concernent toutes deux la qualité du cadre de vie sur le territoire rural de la Bretagne Romantique.

A photograph of a rural landscape. In the background, a long, single-story stone building with a tiled roof and several windows is partially obscured by a dense line of green trees. The foreground is filled with tall, vibrant green grass and some wildflowers. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds. The overall scene is peaceful and scenic.

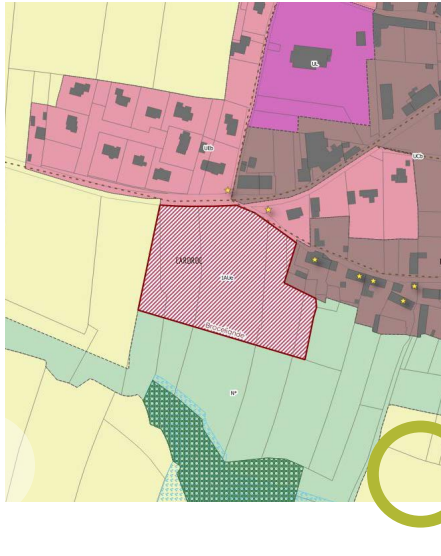
Clefs de lecture des OAP



Mode d'emploi

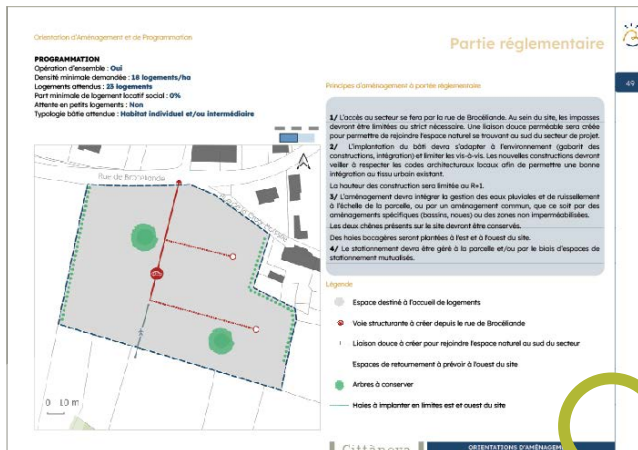
Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?

> Etape 1 : Je me réfère au plan de zonage



Les OAP sont indiquées sur le plan de zonage (règlement graphique) par un périmètre rouge. La référence de l'OAP Secteur est indiquée par un texte rouge.

> Etape 2 : Je me réfère à la fiche OAP correspondante



Si votre projet se situe sur une ou des parcelles concernées par cette prescription, alors vous pourrez vous référer aux pages correspondantes de ce document pour connaître les principes d'aménagement avec lesquels votre projet doit être compatible.

Quels effets de l'OAP Secteur sur mon projet ?

> Quelles règles m'imposent l'OAP pour mon projet ?

Contrairement au règlement (règlement écrit et document graphique) qui génère un rapport de conformité, l'OAP édicte des principes de compatibilité.

Elle présente les intentions urbaines de la collectivité sur un site à enjeux en termes de programmation, de densité, de desserte et de performances environnementales et paysagères. Le pétitionnaire doit prendre en compte ces principes dans son projet afin de s'inscrire dans l'ambition du territoire. Contrairement au règlement qu'il s'agit d'appliquer à la lettre, l'OAP est un outil de co-construction entre le porteur de projet et la collectivité.

Contenu et lecture du dossier

La méthode de lecture des OAP

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Règlement graphique rattaché au secteur d'OAP
et superficie totale référée au zonage

Commune et **dénomination** de l'OAP

Photographie(s) actuelle(s) du site

Description contextuelle et caractéristiques techniques

Etat des lieux du site (visuel + légende) et de ses éléments caractérisants (incluant le RPG2019)

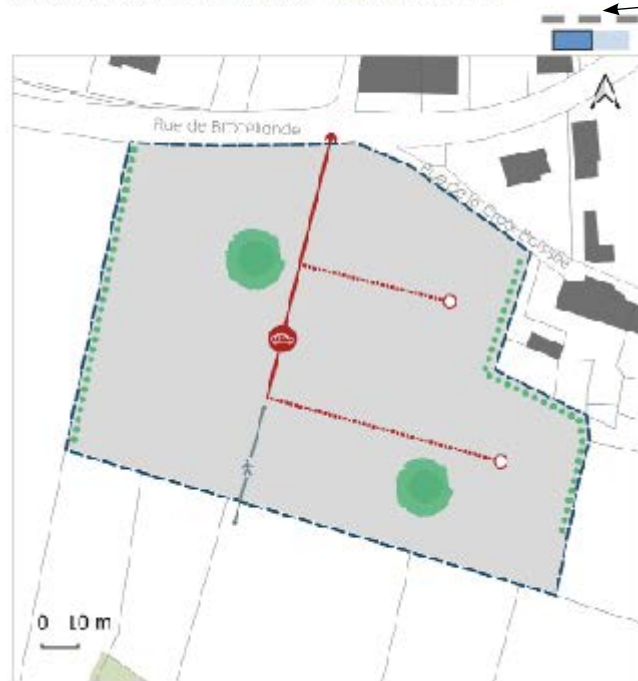
Les **enjeux fort du site**, lignes directrices de l'OAP
(à prendre en compte quelque soit l'aménagement
proposé)



Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : Oui
 Densité minimale demandée : 18 logements/ha
 Logements attendus : 23 logements
 Part minimale de logement locatif social : 0%
 Attente en petits logements : Non
 Typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou intermédiaire



Partie réglementaire

Principes d'aménagement à portée réglementaire

- 1/ L'accès au secteur se fera par la rue de Brocéliande. Au sein du site, les impasses devront être limitées au strict nécessaire. Une liaison douce perméable sera créée pour permettre de rejoindre l'espace naturel se trouvant au sud du secteur de projet.
- 2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.
La hauteur des constructions sera limitée au R+1.
- 3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées. Les deux chênes présents sur le site devront être conservés.
Des haies bocagères seront plantées à l'est et à l'ouest du site.
- 4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue de Brocéliande
- Liaison douce à créer pour rejoindre l'espace naturel au sud du secteur
- Espaces de retournement à prévoir à l'ouest du site
- Arbres à conserver
- Haies à planter en limites est et ouest du site

Cittànova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Données de programmation de l'OAP. Cela inclut la part de logements locatifs social (LLS) attendu et de petits logements (2 pièces et moins)

Echéance estimée du projet

Définition des **règles encadrant l'OAP** selon quatre critères :

- 1/ Accessibilité et aménagement des abords ;
- 2/ Armature urbaine, implantation et insertion architecturale ;
- 3/ Ecologie de l'aménagement ;
- 4/ Qualité constructive, stationnement et performances énergétiques.

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.

MISE EN FORME DU PROJET



Lexique des OAP

Opération d'ensemble : Une OAP soumise à une opération d'ensemble (ou "opération d'aménagement d'ensemble") est une OAP sur laquelle un aménagement au coup par coup n'est pas souhaité. Aussi, l'exigence d'une opération d'ensemble induit qu'une demande d'autorisation d'urbanisme soit déposée sur la totalité du secteur, *ou a minima*, sur plusieurs de ses terrains. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la réalisation des voiries doit être pensée pour l'entier du secteur de projet.

Typologie bâtie attendue : Les OAP précisent quels types de bâtiments sont attendus sur les différents secteurs de projet. Pour l'habitat, peuvent figurer quatre types de constructions attendues :



L'habitat individuel et l'habitat individuel groupé (ou mitoyen) :

Il s'agit d'un seul logement dans un seul bâtiment. Dans le cas de l'habitat individuel groupé, les deux bâtiments sont accolés.



L'habitat intermédiaire :

Il s'agit de plusieurs logements au sein d'une même construction et dans laquelle chaque logement dispose d'un accès individuel et éventuellement d'espaces privatifs et/ou communs.



L'habitat collectif :

Il s'agit de plusieurs logements au sein d'une même construction et dans laquelle les espaces, notamment l'accès et les circulations, sont communs.

Dans le cas où il est attendu plusieurs typologies bâties attendues (par exemple "habitat individuel et intermédiaire"), l'aménagement devra comporter à minima un habitat de chaque type.



Une légende commune pour établir le diagnostic

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain. Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur devra répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

LEGENDE DES CARTES DE SITUATION

REALITES TOPOGRAPHIQUES		CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL		CONTRAINTES SPECIFIQUES		VOIES ET ACCES	
	Point haut du site	TEXTE	Libellé de rue		Cône de vue à préserver		Voie douce existante
	Point bas du site	Texte	Elément de contexte		Zone humide à protéger ou surface dédiée au bon fonctionnement pluvial		Voirie existante
	Rupture de pente		Angle de la photographie		Fossé à préserver		Accès piéton existant sur le site
			Ensemble végétal à préserver		Ligne électrique aérienne HT ou THT		
					Constructions en cours		

Une légende commune pour élaborer les OAP

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune ci-dessous.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.

LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION			
VOCATION PRINCIPALE DES ESPACES	ACCES / DESSERTE / STATIONNEMENT	IMPLANTATION / FORME URBAINE	PAYSAGE / ENVIRONNEMENT
Espace destiné à l'accueil de logements	Voie structurante à créer ou valoriser (position indicative)	Bâtiment existant à conserver	Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver
Espace destiné à la création de bâtiments d'activités	Voirie secondaire à créer ou valoriser (position indicative)	Périmètre du projet	Végétation/haies à planter/conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages
Espace destiné à l'accueil d'équipement public	Amorce viaire à prévoir	Bande d'inconstructibilité	Haie à créer
	Espace de retournement	Principe de placette urbaine	Cône de vue à préserver
	Liaison douce à créer (position indicative)	Espace de plus forte densité	Espace de bon fonctionnement naturel à préserver
	Position préférentielle d'un espace de stationnement mutualisé	Point d'apport volontaire	Fossé à conserver / Noue à prévoir
	Accès direct aux lots depuis la voie (position indicative)	Alignement des constructions	Arbre à conserver
	Aménagement de sécurisation		
	Accès aux parcelles agricoles		
	Parking de covoiturage à créer ou à conserver		
	Aménagement d'une halte pour les bus		



Principes des OAP

Principes généraux applicables aux OAP

Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- Mettre en oeuvre la densité minimale prévue par le SCoT

Pour atteindre ces objectifs de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme.

Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement que sur une partie du terrain, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).

- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant

L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.

Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.



Cittànova

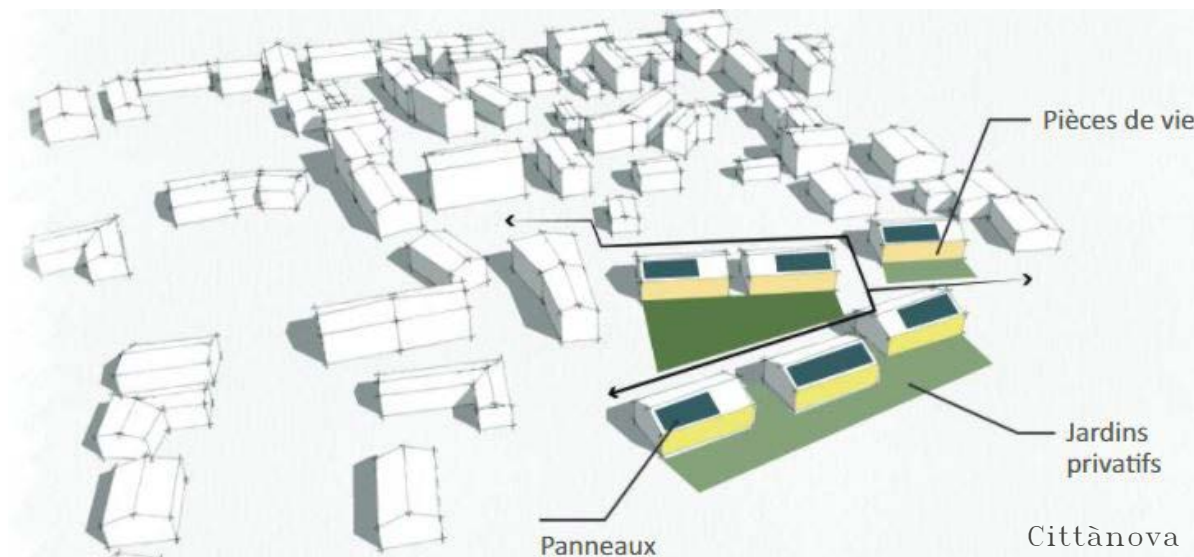
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privés. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

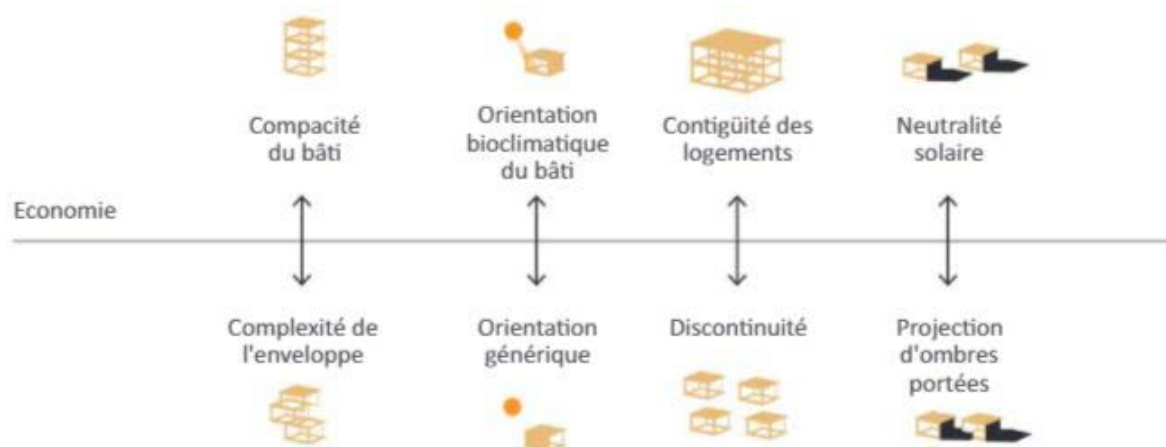


- Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contigüité des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchi en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié.



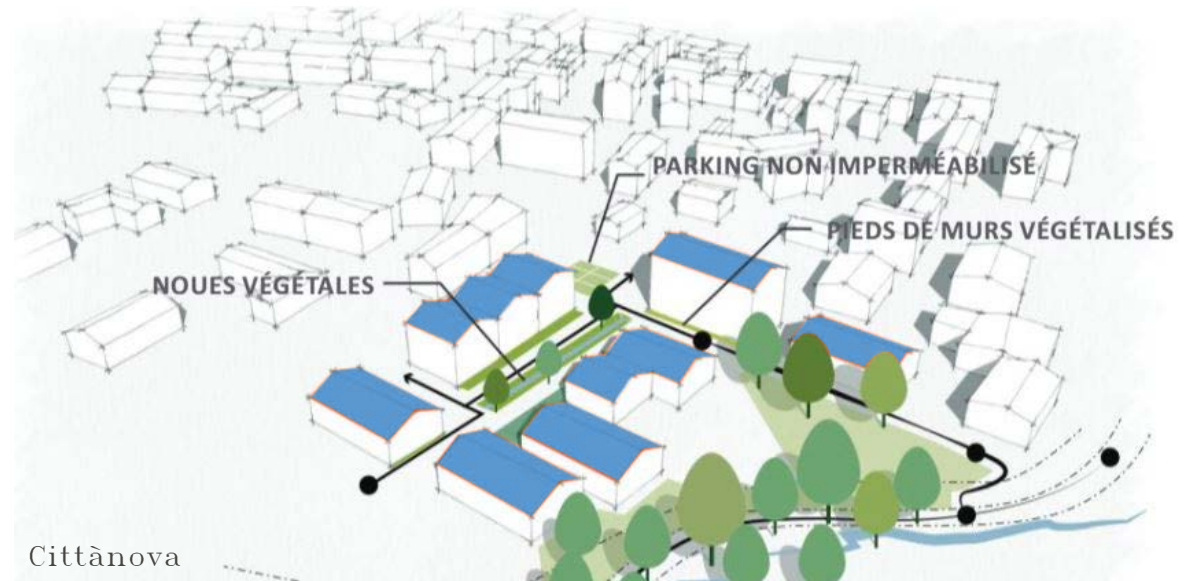
3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).



Cittànova

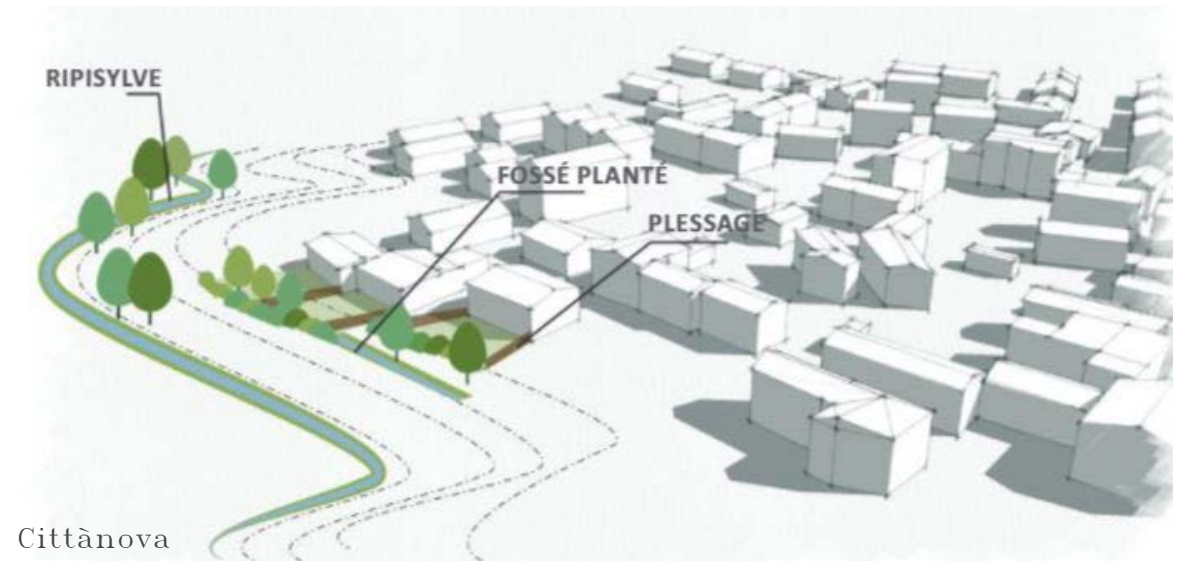
- Préférer des haies vives en clôture

Le territoire possède un bocage, parfois fragilisé, où la haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.)

Les haies vives devront être mise en oeuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, la suppression d'arbres au sein des secteurs de projet devra faire l'objet d'une compensation lors de l'aménagement.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont rivaux à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.



Cittànova

4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

- Assurer les alignements et reprises de hauteur

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.

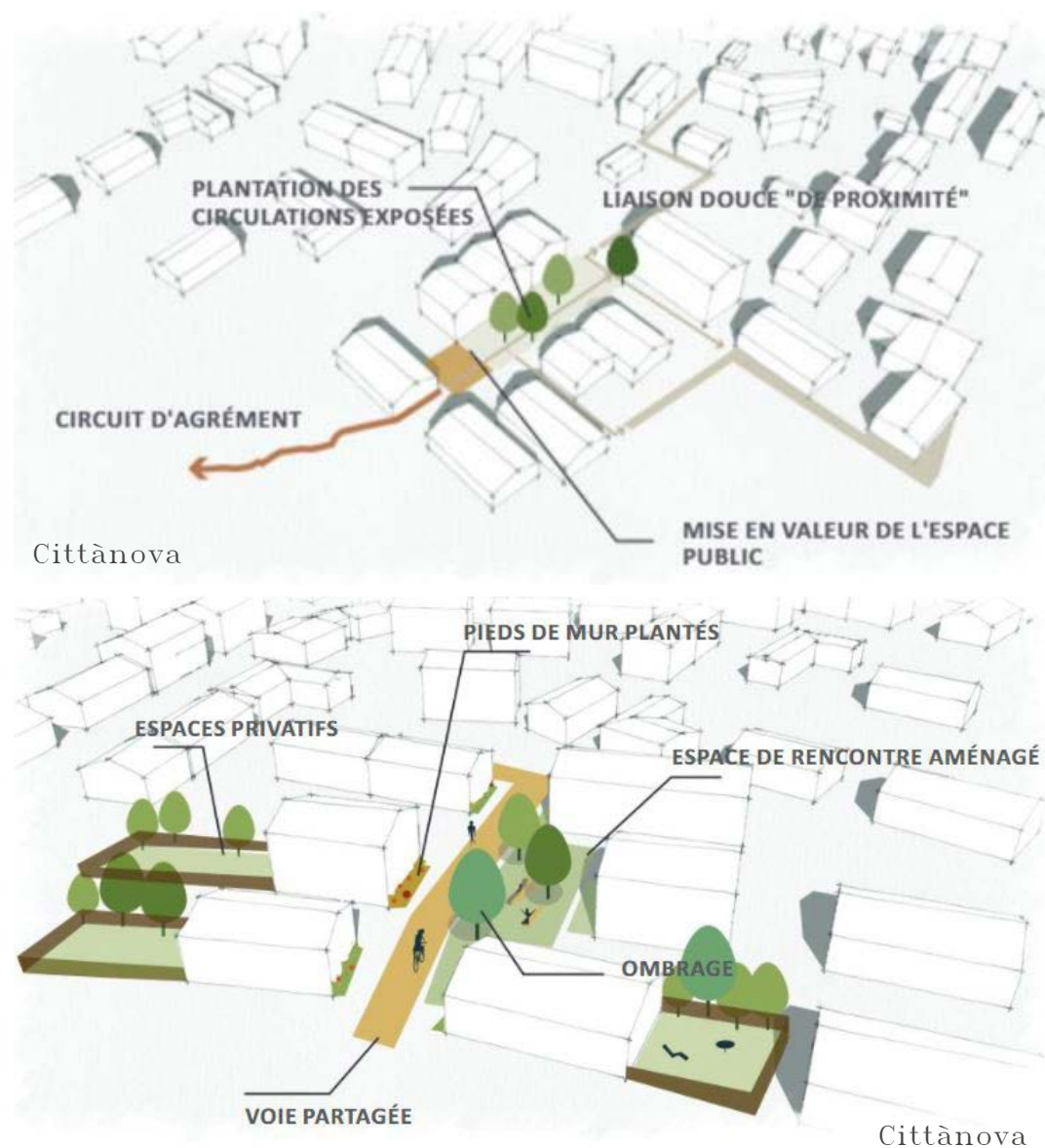
- Connecter la nouvelle opération à l'existant

La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.

- Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes. Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobiliers urbains, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.



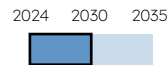
Cittànova

5. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité, d'où des échéances plus courtes.

Pour chaque site de projet faisant l'objet d'une OAP, l'échéancier est représenté dans la partie projet sous une forme graphique, en indiquant par un cadre noir la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation.



Les projets sont répartis selon deux pas de temps : du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2030 et du 1^{er} janvier 2031 au 31 décembre 2035.

Pour certains secteurs de projet, notamment s'ils prévoient un grand nombre de logement, un phasage est prévu .

Pour ces secteurs, à chaque phase est associé un échéancier.

- S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- > Pour les secteurs de projet en densification, l'ouverture prévisionnelle peut être modulée. En effet, ces secteurs peuvent être fortement impactés par la disponibilité du foncier, puisque bien souvent situés sur des fonds de jardin. Leur mobilisation est donc incertaine.
- > Pour les secteurs d'équipement, l'ouverture prévisionnelle peut également être modulée pour répondre aux besoins de la population.

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a grassy field. Several trees are scattered across the middle ground, some with green leaves and others with some autumn-colored foliage. In the background, there are several buildings, including a white house with a dark roof and a larger building with a prominent dark dome or cupola. The sky is overcast with grey clouds.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schémas et principes d'aménagement, secteur de projet par secteur
de projet



COMMUNE DE BONNEMAIN

34





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
BONNEMAIN	Marre Boutier	0,46 ha	0 ha
	Route de la Gare	0,96 ha	0,90 ha
	Rue de Fremisson	0,87 ha	0,87 ha
	Secteur d'équipement	0,51 ha	0,51 ha
	Secteur économique	1,99 ha	1,99 ha
TOTAL			4,27 ha



BONNEMAIN Marre Boutier



État des lieux

Superficie du projet : 0,46 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

A l'est de la commune, ce secteur de projet en densification de près de 0,5 hectares est intégré dans le tissu urbain. Au nord et à l'ouest, un lotissement en construction entoure le site et prévoit 16 logements.

Une haie bocagère au nord de la parcelle assure une séparation entre le secteur de projet et le projet au nord.

Un chemin passe à l'ouest du secteur de projet et traverse le champs voisin.

Un dénivelé d'est en ouest est présent sur la parcelle.

Un accès existe sur la Rue de la Marre Boutier.

Tous les réseaux arrivent au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale
- Constructions en cours
- Voirie existante

Caractéristiques techniques

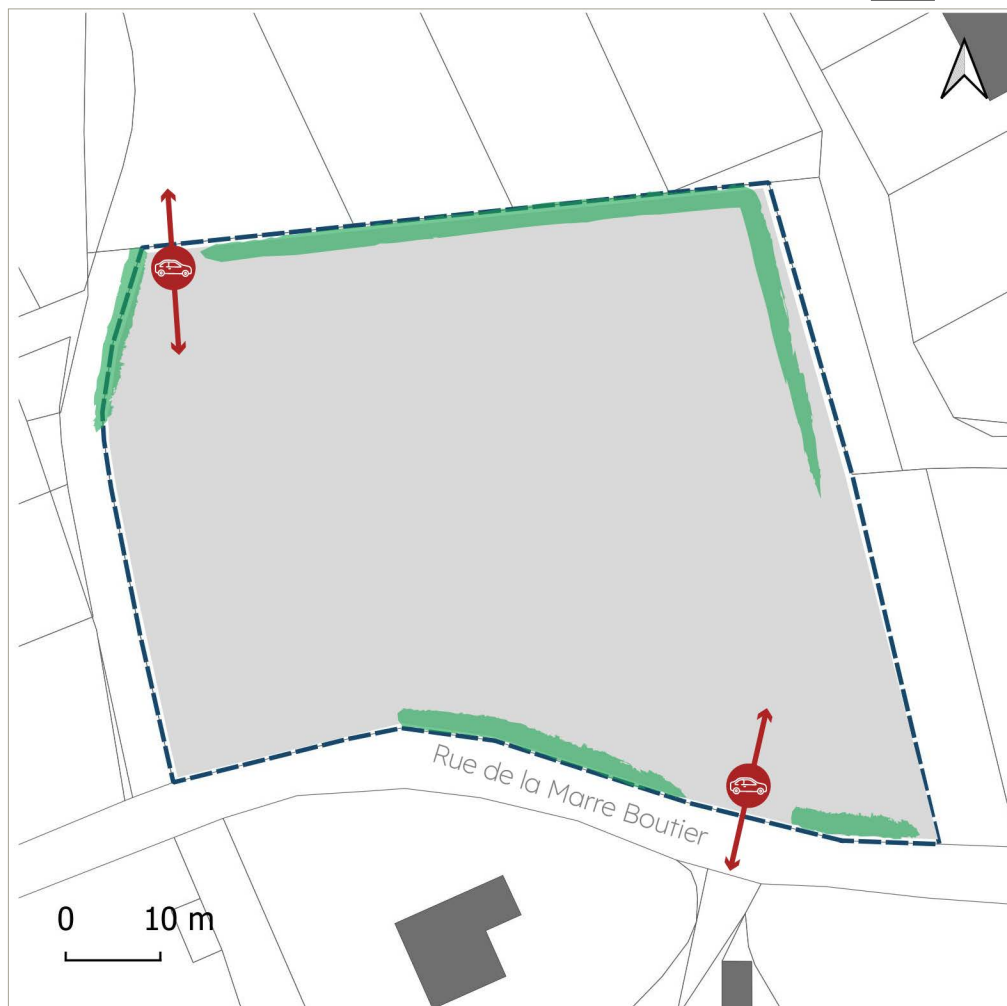
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer au tissu urbain existant
- >> Permettre un lien viaire avec le projet au nord et à l'ouest
- >> Redéfinir l'occupation du site par la destruction du bâti existant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **8**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Deux accès au site pourront être créés : l'un au niveau de celui existant sur la rue de la Marre Boutier, l'autre au nord, pour connecter le site au lotissement en construction.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Une diversité de taille des parcelles est recherchée afin de permettre une plus grande variété de statut d'occupation des logements dans ce secteur central de la commune à proximité des commerces.

L'habitation existante n'a pas vocation à être conservée.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les haies bocagères des parties nord et sud du site devront être préservées.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés au plus proche de la rue de la Marre Boutier.

Légende



Espace destiné à l'accueil de logements



Voirie structurante à créer à partir de la rue de la Marre Boutier et depuis le futur lotissement au nord du site



Végétation à conserver en limites nord et sud du site



BONNEMAIN Route de la Gare



État des lieux

Superficie du projet : 0,96 ha

Surface consommée (AU) : 0,90 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, d'une superficie de près de 0,96 hectares, est situé au nord du bourg de Bonnemain. Situé entre la rue d'Armorique et la route de la gare, il est à proximité du centre-ville et de tous les commerces, ainsi que de la maison de santé.

Une parcelle de ce terrain sont identifiées comme étant un prairie temporaire au Registre Parcellaire Graphique.

Des espaces boisés sont situés à l'est et sud-est du site.
Le site est accessible depuis la route de la Gare.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue de la photo
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif
- Non-collectif

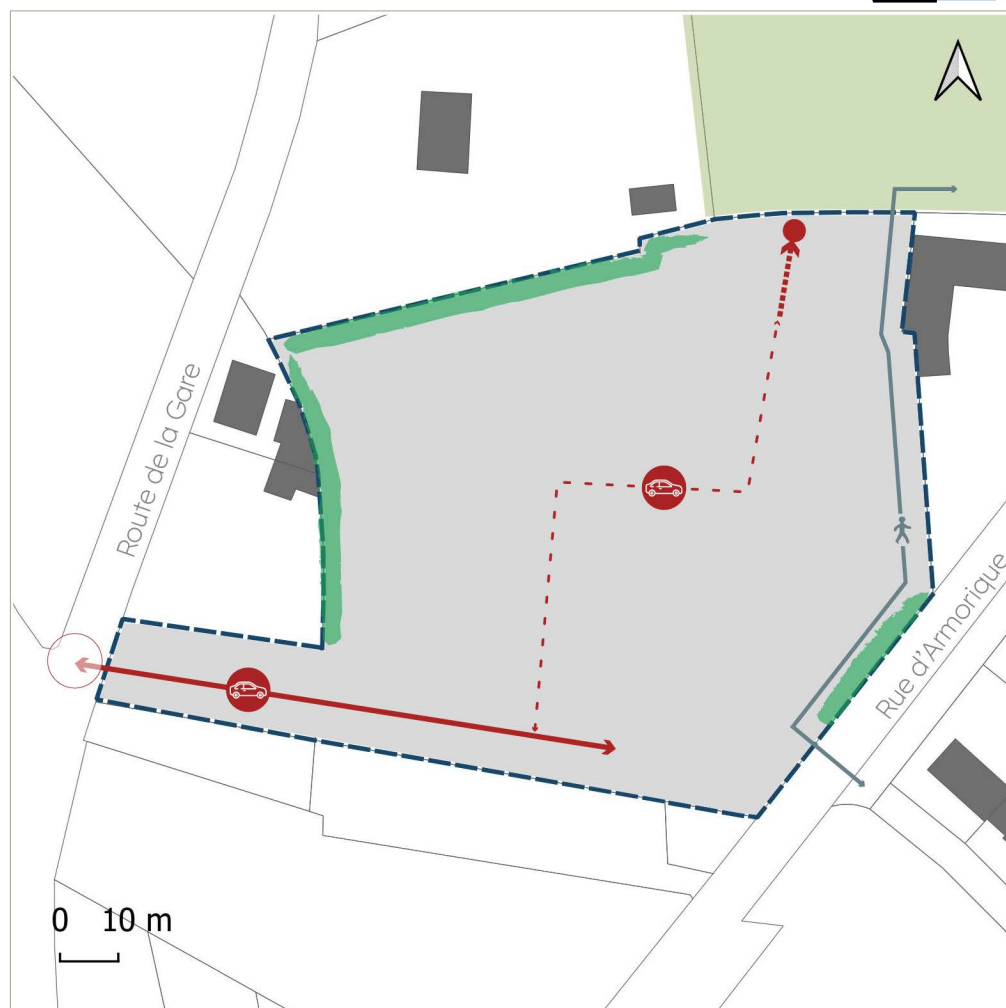
Enjeux

>> Proposer un quartier connecté au centre bourg via des liaisons douces

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole au nord

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **17**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et individuel groupé et semi-collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

39

1/ Le site sera desservi par la création d'un accès sur la route départementale à l'ouest (route de la Gare).

Cet accès devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

Une amorce viaire pourra être prévue au nord pour anticiper un éventuel développement du secteur de projet vers le nord.

Des liaisons douces devront être créées à l'intérieur du site pour permettre de le relier au centre-bourg de la commune, ainsi qu'à un chemin piétonnier allant vers le nord.

2/ La partie sud du site pourra accueillir des logements semi-collectifs, individuels et individuels groupés. La partie nord pourra accueillir des logements individuels et individuels groupés.

Une variété de logements devra être proposée, alliant accession à la propriété ainsi que locatif.

Les constructions seront en ordre continu ou semi continu. Une attention devra être portée à la cohérence architecturale des ensembles bâtis. La volumétrie des constructions devra être pensée en harmonie avec les constructions voisines préexistantes.

Les logements devront être implantés dans la continuité de l'existant et favoriseront une exposition au sud.

3/ Préserver les haies existantes sur les limites nord et ouest du site.

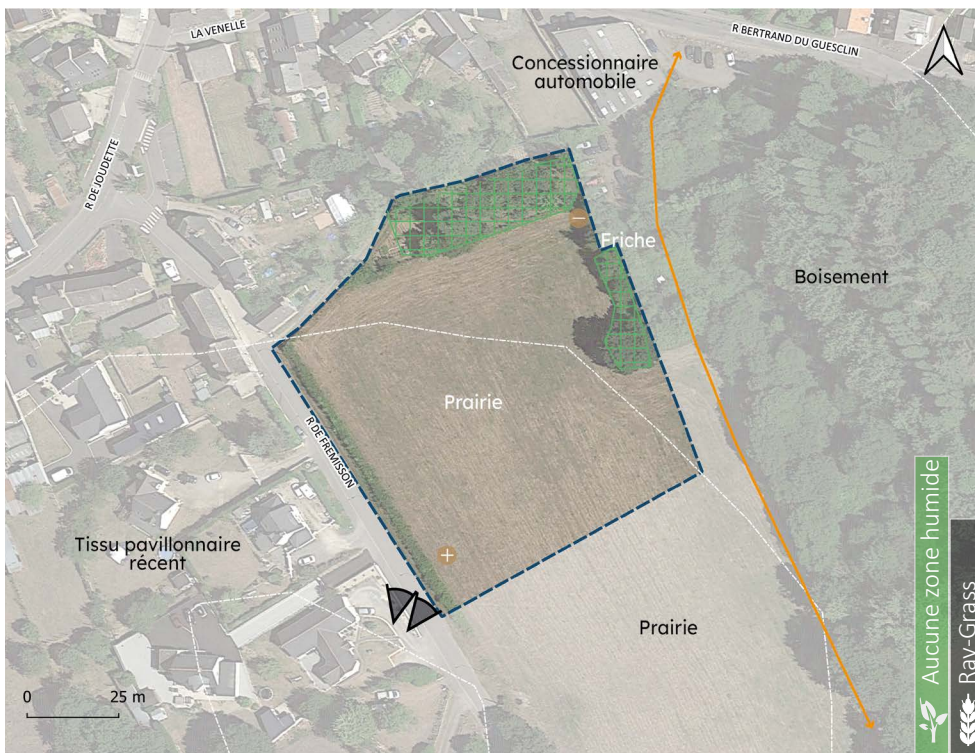
4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer depuis la route de la Gare
- Voie secondaire à créer pour relier les deux voies
- Amorce viaire à prévoir au nord du site
- Liaison douce à créer pour permettre la traversée nord-sud du site
- Végétation à conserver à conserver au nord et à l'est du site
- Aménagement sécurisé à prévoir pour l'accès nord du site



BONNEMAIN Rue de Frémisson



État des lieux

Superficie du projet : 0,87 ha

Surface consommée (AU) : 0,87 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site de ce projet occupe une superficie de 0,87 hectare au sein de la commune de Bonnemain. Situé à proximité de l'école Henri Matisse (rue du Guesclin), le site est bordé par la partie urbanisée au nord et à l'ouest. Un espace boisé et une prairie sont situés respectivement sur ses flancs est et sud.

Le PLUi prévoit également le passage d'une liaison douce à l'est du site sur toute la longueur via un emplacement réservé.

Le secteur, identifié comme étant une prairie au Registre Parcellaire Graphique, connaît un léger dénivelé vers le sud-est. Outre l'espace de prairie, des arbres et une friche sont présents sur le site. Deux accès existent le long de la rue de Frémisson.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale
- Future liaison douce à l'est du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

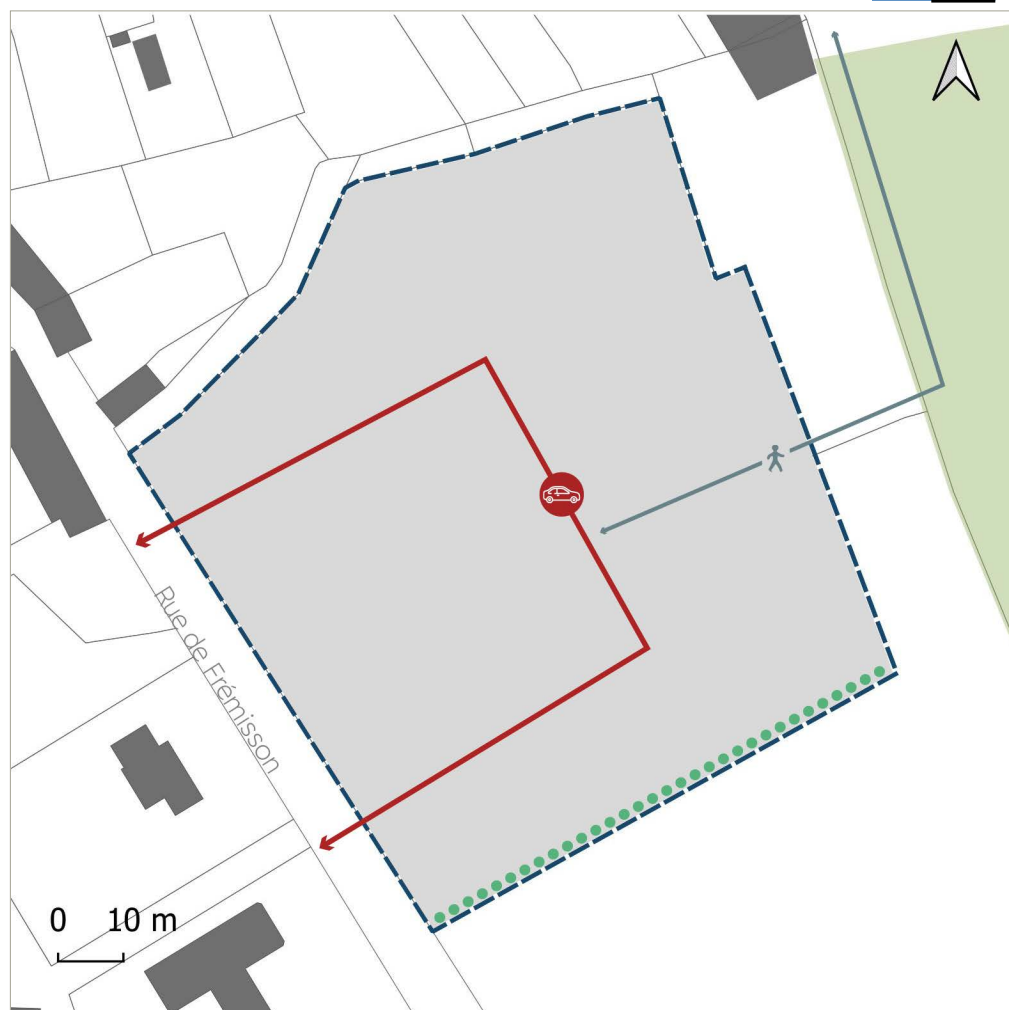
>> S'intégrer dans le respect du tissu urbain environnant.

>> Prévoir un aménagement compatible avec l'activité agricole au sud et le boisement situé à l'est du site.

>> Favoriser les déplacements doux, notamment vers l'école Henri Matisse à l'est.

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **16**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Les accès au site pourront être créés par la rue de Frémisson et pourront être connectés afin de permettre un bouclage et éviter les impasses.

Des cheminements doux seront créés pour permettre de connecter le secteur au centre-bourg, et notamment permettre de rejoindre la rue du Guesclin et l'école Henri Matisse de manière sécurisée, via l'emplacement réservé se trouvant à l'est du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

En limite sud du secteur, une haie sur talus devra être implantée afin de constituer une séparation franche avec l'activité agricole voisine du site.

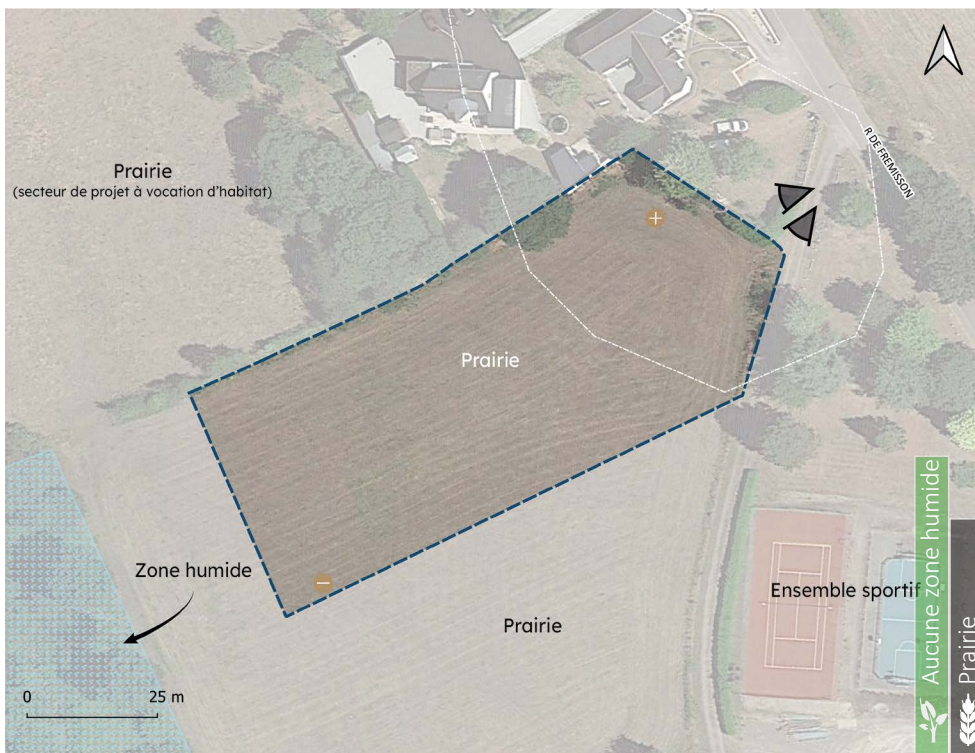
4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer en connexion avec la rue de Frémisson
- Liaison douce à créer pour relier le site au futur chemin donnant sur la rue du Guesclin
- Haie bocagère sur talus à planter au sud du site



BONNEMAIN Secteur d'équipement



État des lieux

Superficie du projet : 0,51 ha

Surface consommée (AU) : 0,51 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur, d'une superficie de 0,51 hectares est situé sur un terrain identifié comme prairie au sud du bourg de Bonnemain. Bordé au nord par de l'habitat et par un futur secteur d'habitat, il se situe à l'est d'un futur site d'activité économique lié à Delta Dore. Sur son flanc est se trouvent des équipements sportifs et au sud une prairie.

Identifié au Registre Parcellaire Graphique comme prairie, le site a des limites sud et ouest composées de haies bocagères. Le terrain est bordé à l'est par un chemin à partir duquel peut se faire l'accès. Un très léger dénivelé est existant du nord-est vers le sud-ouest du site.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine au sud du site

>> Permettre aux habitants d'accéder à ce secteur d'équipement par des liaisons douces.

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Typologie bâtie attendue : **Équipement**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

43



1/ L'accès au site se fera par le chemin situé à l'est et donnant sur la rue de Frémisson. Un autre accès pourra être créé au nord pour assurer une continuité avec le futur secteur d'habitat. Le cas échéant, les deux accès devront être connectés.

Une liaison piétonne devra permettre d'accéder au site depuis le nouveau secteur d'habitat au nord et relier le site aux équipements sportifs situés à l'ouest.

2/ L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

Les haies existantes devront être conservées afin de permettre une séparation entre ce secteur d'équipement et le secteur économique à l'ouest d'une part, et avec la zone agricole au sud d'autre part.

4/ Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés à l'intérieur même de l'opération.

La perméabilité des stationnements est recommandée.

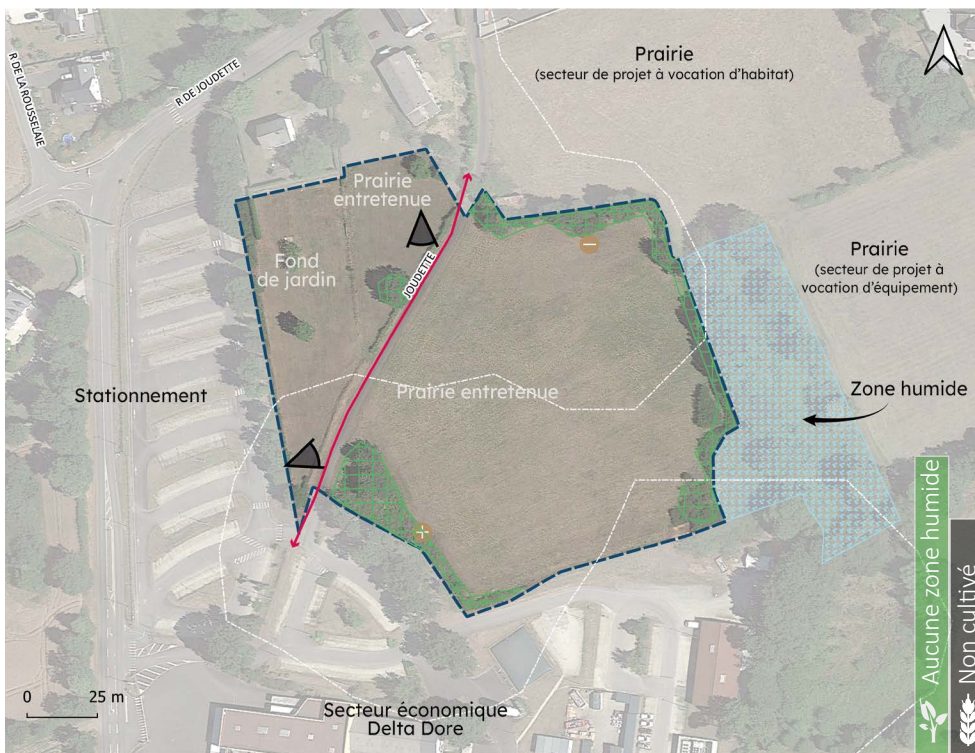
Légende

- Espace destiné à l'accueil d'équipements
- Voirie structurante à créer pour permettre l'accès au site par le chemin donnant sur la rue de Frémisson à l'est
- Voie secondaire à envisager permettant une potentielle liaison avec le secteur de projet à vocation d'habitat au nord
- Liaison douce à créer pour permettre la liaison entre le futur secteur d'habitat et le chemin à l'est
- Végétation à conserver à l'ouest et au sud du secteur de projet



BONNEMAIN Secteur économique

44



État des lieux

Superficie du projet : 1,99 ha

Surface consommée (AU) : 1,99 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur d'une superficie proche de 2 hectares est situé au Sud du bourg de Bonnemain. Il est bordé par la zone d'activité de Delta Dore, entreprise industrielle de taille internationale qui oeuvre dans le domaine du logement connecté et de la domotique, au sud et à l'ouest, par de l'habitat au nord, et par un futur secteur d'équipement à l'est.

Le site n'est pas cultivé mais il est entretenu. Un très léger dénivelé est existant du sud-ouest vers le nord-est du site. Des haies bocagères sont existantes à l'Est et au sud-ouest du site. Une route, la Joudette, passe à travers le site. Elle relie la Rue de Joudette et le stationnement de l'usine Delta-Dore.

L'eau potable et l'assainissement arrivent au droit du secteur.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale
- Voirie existante

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

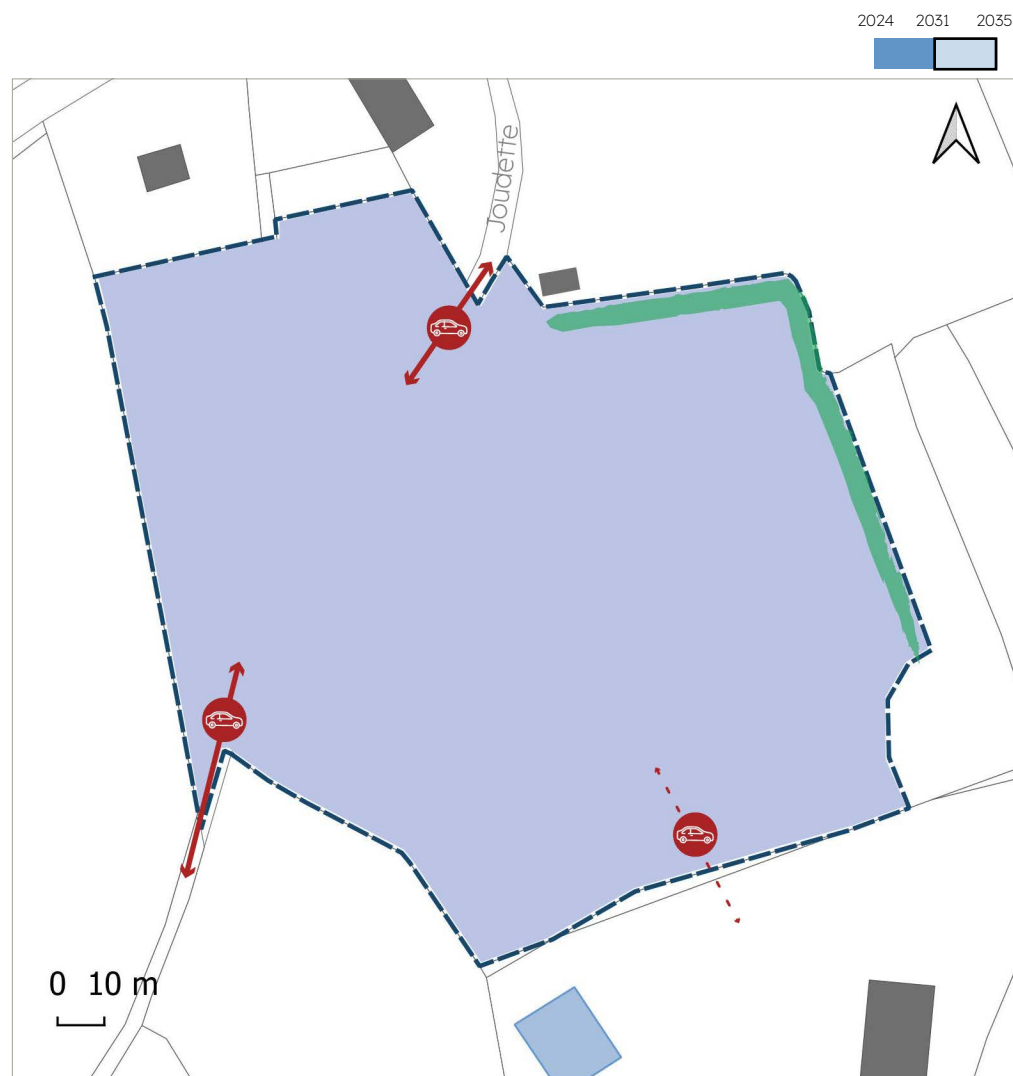
Enjeux

- >> Préserver la qualité du cadre de vie de l'habitat au nord
- >> Assurer une intégration paysagère des nouvelles constructions avec l'environnement existant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

45



1/ L'accès au site se fera soit par la Joudette au nord du secteur si le dimensionnement de la voirie le permet ou par le parking de l'usine Delta-Dore au sud-ouest. Un accès pourra également être prévu directement par le secteur économique de Delta-Dore au sud du site.

La voirie existante sur le secteur pourra être conservée ou non selon les besoins.

2/ L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative. Les constructions qui accueilleront des activités susceptibles d'occasionner des nuisances pour les habitats voisins devront être implantées de manière privilégiée au Sud de la parcelle afin d'être éloignées au maximum des habitations voisines.





3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

Pour séparer les activités et préserver la qualité paysagère du site, la haie bordant le secteur de projet à l'est devra être maintenue afin de créer une séparation entre le secteur d'activité économique et les secteurs à vocation d'habitat et d'équipement.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Les stationnements devront répondre aux besoins du projet.

La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée.

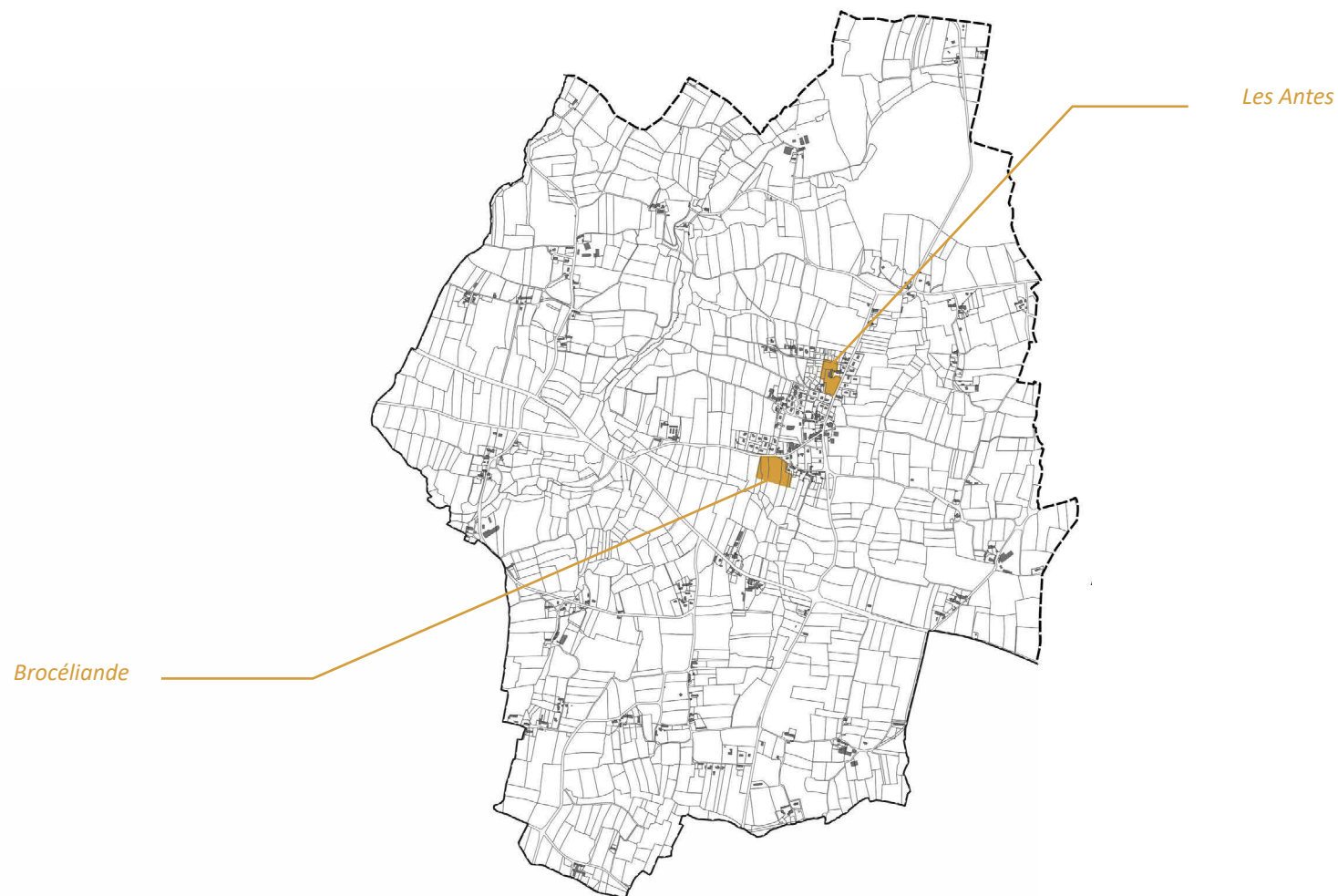
Légende

-  Espace destiné à l'accueil de bâtiments d'activité
-  Voie structurante à créer ou à recalibrer pour desservir le site
-  Accès secondaire possible par le site Delta-Dore
-  Végétation à conserver au Nord et à l'Ouest du site



COMMUNE DE CARDROC

46





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
CARDROC	Brocéliande	1,32 ha	1,32 ha
	Les Antes	0,78 ha	0 ha
TOTAL			1,32 ha



CARDROC Brocéliande

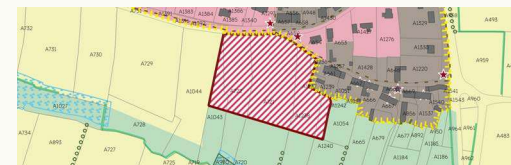
48



État des lieux

Superficie du projet : 1,32 ha

Surface consommée (AU) : 1,32 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une superficie de 1,32 ha est situé au sud du bourg de Cardroc.

Une zone humide se trouve au sud du site. L'est est bordé du tissu bâti ancien, le nord par du tissu pavillonnaire récent et à l'ouest du secteur s'étend une zone agricole.

Le site n'est pas cultivé, il s'agit d'une friche agricole dont l'accès se fait au nord par la rue de Brocéliande.

Quelques arbres jalonnent le secteur de projet.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende



Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole à l'ouest du site

>> Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions du secteur

>> Maintenir la zone humide située au sud du site

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **23 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au secteur se fera par la rue de Brocéliande. Au sein du site, les impasses devront être limitées au strict nécessaire. Une liaison douce perméable sera créée pour permettre de rejoindre l'espace naturel se trouvant au sud du secteur de projet.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La hauteur des construction sera limitée au R+1.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les deux chênes présents sur le site devront être conservés.

Des haies bocagères seront plantées à l'est et à l'ouest du site.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

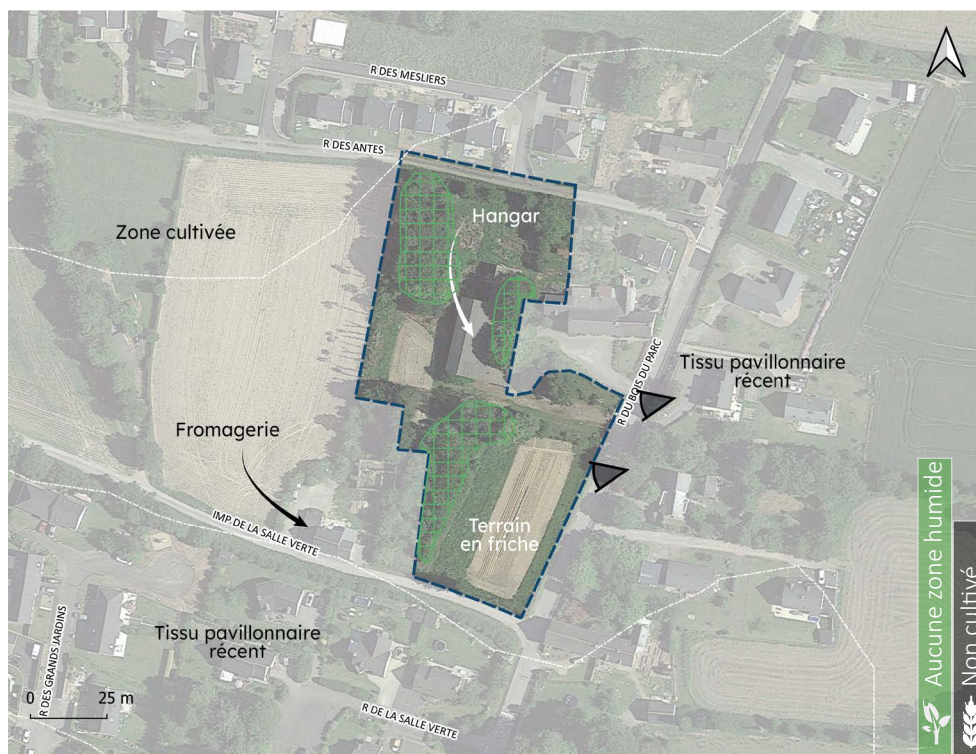
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis le rue de Brocéliande
- Liaison douce à créer pour rejoindre l'espace naturel au sud du secteur
- Espaces de retournement à prévoir à l'ouest du site
- Arbres à conserver
- Haies à planter en limites est et ouest du site



CARDROC Les Antes

50



État des lieux

Superficie du projet : 0,78 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie de 0,78 hectare et se situe en plein cœur de la commune de Cardroc. Il se situe au bord de la rue du Bois du Parc (D79). Il est entouré à l'ouest par un terrain urbanisé et par le tissu bâti ancien à l'est.

Le site n'est actuellement pas cultivé, il un jardin, un verger et un hangar agricole dans sa partie nord. Quelques arbres peuplent le site qui est accessible depuis la départementale à l'est.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende






Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle 
Assainissement : Collectif  Non-collectif 

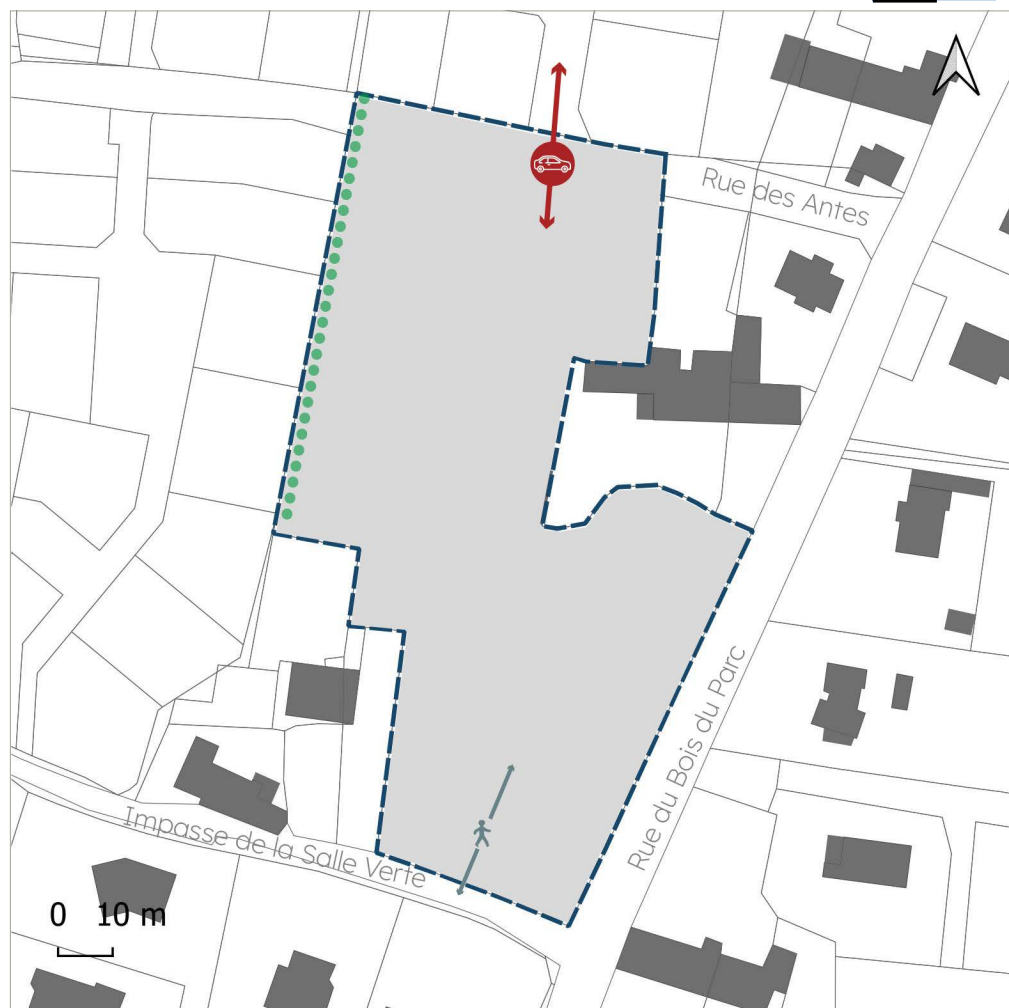
Enjeux

>> Permettre une densification qualitative du bourg de la commune

>> Reconquérir les friches en centre-bourg

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **14 logements**Part minimale de logement locatif social : **15%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au secteur se fera par la route des Antes au Nord du secteur.

Les voiries créées devront permettre les circulations douces.

Un accès piéton permettra de relier le site à l'impasse de la Salle Verte au sud du secteur.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Le hangar présent sur le site n'a pas vocation à être conservé.

Le muret en pierres sèches situé le long de la rue du Bois du Parc devra être préservé.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La préservation de la végétation présente sur le site est fortement encouragée.

L'implantation d'une haie en bordure des unités foncière à l'ouest est imposée.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

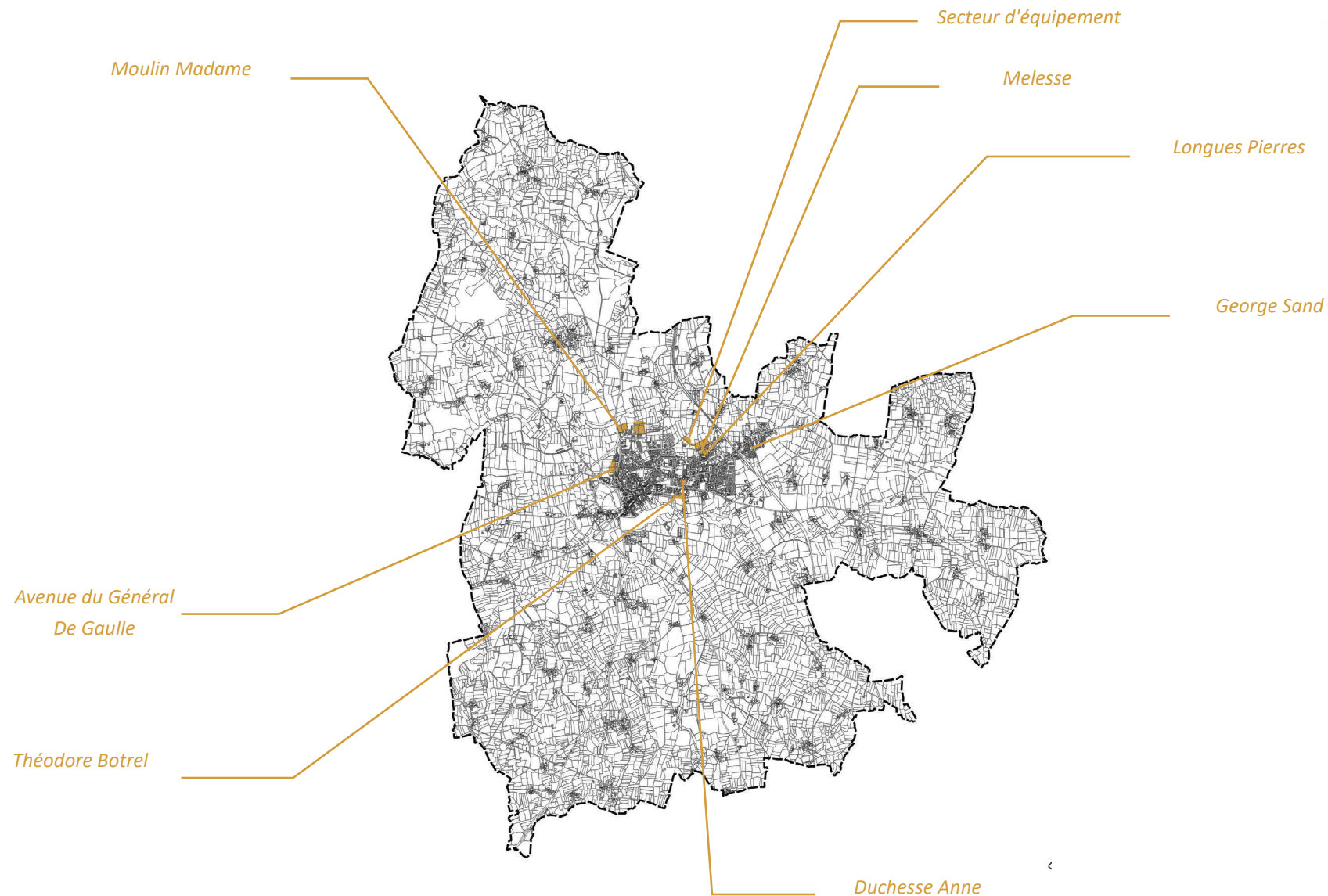
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la route des Antes
- Création d'une liaison douce vers l'impasse de la Salle Verte
- Implantation d'une haie recommandée à l'ouest



COMMUNE DE COMBOURG

52





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
COMBOURG	Avenue du Général De Gaulle	1,16 ha	0,91 ha
	Duchesse Anne	0,50 ha	0 ha
	George Sand	0,13 ha	0 ha
	Longues Pierres	0,82 ha	0 ha
	Melesse	1,92 ha	1,92 ha
	Secteur d'équipement	0,74 ha	0,74 ha
	Théodore Botrel	0,91 ha	0,91 ha
	Moulin Madame	4,15 ha	4,15 ha
TOTAL			8,64 ha



COMBOURG Avenue du Général De Gaulle



État des lieux

Superficie du projet : 1,16 ha

Surface consommée (AU) : 0,91 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une surface de 1,16 hectares est situé tout à l'ouest du bourg de Combours. L'ouest du secteur est composé de terrains cultivés, tandis que les côtés nord et est sont limitrophes du tissu pavillonnaire. Au sud du secteur se trouve le collège Saint-Gilduin.

Ce secteur est principalement occupé par un espace boisé dans sa partie nord, et un champs de maïs au sud.

Le site ne connaît un léger dénivelé. Le point haut est à l'est tandis que le point bas est au sud-ouest.

L'accès au site se fait par une dent creuse donnant sur l'Avenue du Général De Gaulle.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant

>> Ne pas entraver l'activité agricole à l'Ouest du site

>> Proposer un comblement de l'urbanisation à proximité des équipements scolaires

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **35**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera en trois endroits : au nord par le prolongement de la route Les Coutures, à l'est par l'avenue du Général De Gaulle, et au sud par le secteur d'équipement.

Un accès agricole devra être maintenu pour les parcelles situées à l'ouest du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.




La hauteur des logements est limitée au R+1.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie bocagère devra être implantée sur la limite ouest des unités foncières limitrophes avec la zone A voisine.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à créer pour desservir le site
-  Accès agricole à maintenir à l'ouest du secteur



COMBOURG Duchesse Anne



État des lieux

Superficie du projet : 0,50 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification est situé au centre du bourg de Combours. Sur une superficie de 0,50 hectares, le site est situé entre l'avenue de la Libération au nord et la rue de la Duchesse Anne au sud-est, il est enserré dans le tissu urbain de la commune et situé à proximité de logements collectifs.

Le site n'est pas cultivé. Il est jonché de quelques arbres. Son accès se fait par la rue de la Duchesse Anne, un emplacement réservé a d'ailleurs été ajouté au règlement graphique pour l'accès au site.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

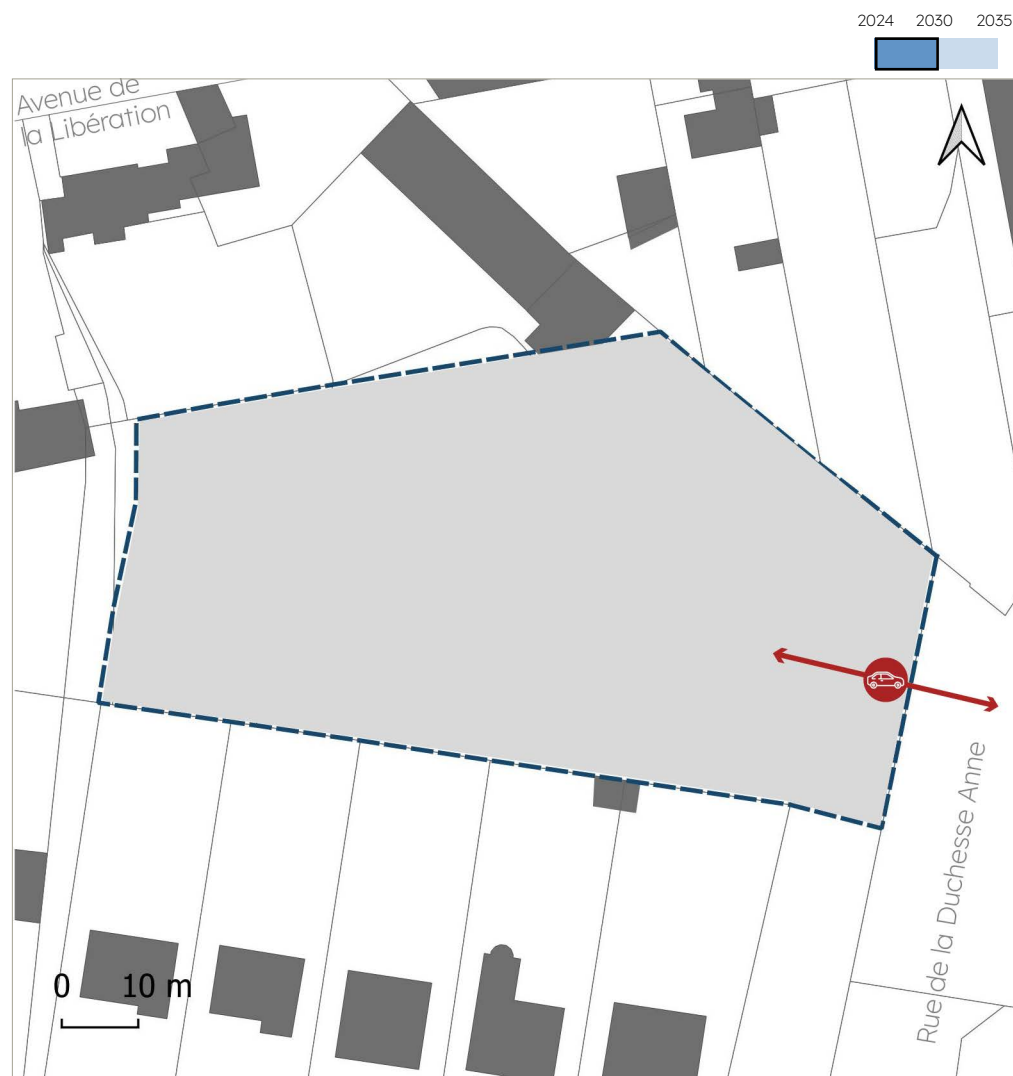
- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer au tissu urbain existant
- >> Permettre une densification qualitative au cœur du tissu urbain
- >> Optimiser l'espace foncier en développant une réflexion sur le potentiel en densification

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **15**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera à l'est par la rue de la Duchesse Anne, via l'emplacement réservé prévu à cet effet.

Une liaison douce pourra être créée au Nord du site afin de permettre de joindre le site à l'avenue de la Libération.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

L'opération devra être végétalisée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés. Dans tous les cas, les espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante pour accéder au site par la rue de la Duchesse Anne
- Liaison douce à créer vers l'avenue de la Libération au nord



COMBOURG George Sand

État des lieux

Superficie du projet : 0,13 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification d'un secteur pavillonnaire est situé à l'ouest du bourg de Combourg. Sur une superficie d'environ 1 300 m², le site est entouré par des habitations pavillonnaires récentes.

Le site est aujourd'hui clôturé et enherbé.

Quelques arbres sont implantés en son sein et une construction en tôle est située tout au nord du site.

Il n'y a que très peu de dénivelé sur le site.

Le secteur est accessible à l'est depuis la rue George Sand.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.



Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant

>> Densifier un secteur pavillonnaire

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **4**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par la rue George Sand.**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Les espaces non bâtis et non dédiés à la circulation et au stationnement devront être perméables et végétalisés.

Les arbres présents sur le site pourront être maintenus.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et leur intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière.

Légende



Espace destiné à l'accueil de logements



Voie structurante à créer pour desservir le site depuis la rue George Sand



COMBOURG Longues Pierres

60



État des lieux

Superficie du projet : 0,82 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site, d'une superficie légèrement supérieure à 0,8 hectare est composé de fonds de jardins d'habitations existantes et se trouve en densification de l'enveloppe urbaine. Il est situé au nord du bourg de Combourg, inséré dans le tissu pavillonnaire et jouxtant une zone d'activité. Les deux entreprises installées à l'est du site sont un concessionnaire automobile et une entreprise de transport public.

Le site est densément végétalisé et n'a, pour le moment, pas d'accès autre que les habitations existantes.

Le secteur ne connaît pas de dénivelé, ce qui le rend facilement aménageable.

Le site peut être accessible via l'amorce viaire prévue dans l'allée du Levant.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'inscrire en harmonie avec le tissu urbain et les habitations existantes

>> Densifier l'enveloppe urbaine

>> Se préserver des potentielles nuisances issues de la zone d'activité voisine

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **25 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au sud par la création d'un accès sur la rue des Longues Pierres et à l'ouest par le prolongement de l'allée du Levant. Les deux accès seront communicants et permettront de desservir l'ensemble des lots.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Un alignement d'arbres devra être conservé en limite sud du site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

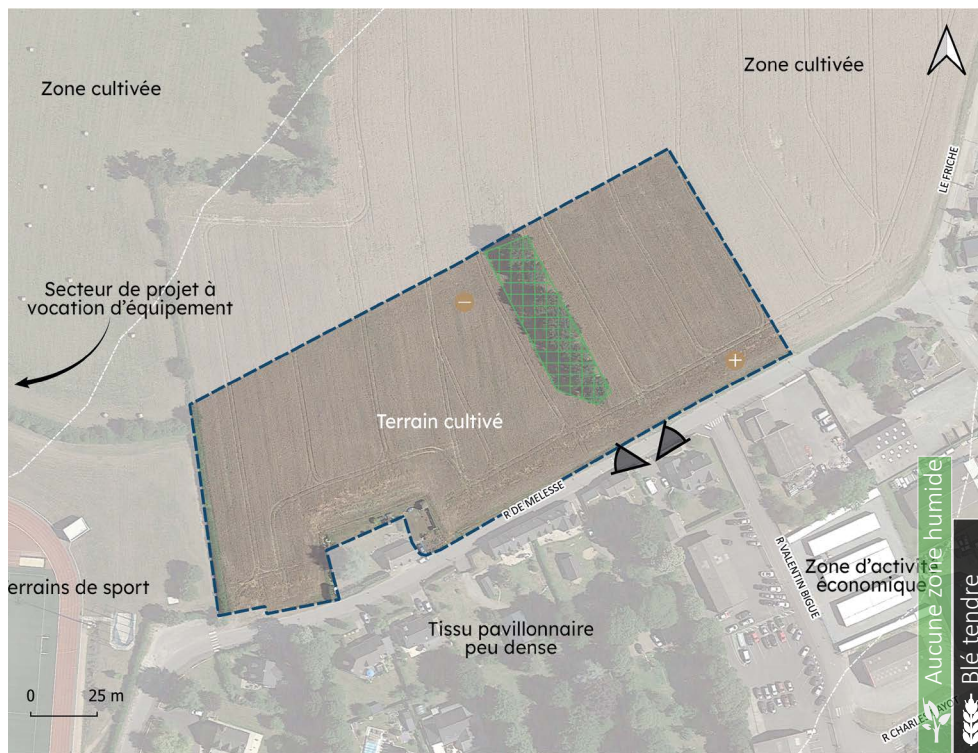
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer entre la rue des Longues Pierres et l'Allée du Levant
- Végétation à conserver au sud du site



COMBOURG Melesse

62



État des lieux

Superficie du projet : 1,92 ha

Surface consommée (AU) : 1,92 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site, d'une superficie légèrement supérieure à 1,9 hectare est situé au nord du bourg de la commune de Combours. Il est situé à l'est d'un secteur d'équipement et de sa zone d'extension, et au nord d'un secteur d'habitat et d'un secteur économique.

Le site est actuellement occupé par l'activité agricole, il s'agit d'une culture de blé tendre selon le Registre Parcellaire Graphique.

Le secteur est traversé par une haie composée d'arbres de hautes tiges.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'inscrire en harmonie avec le tissu urbain et les habitations existantes

>> Se préserver des potentielles nuisances issues de la zone d'activité voisine

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **57 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au sud par la création de deux accès communicants sur la rue de Melesse. Ces accès devront être reliés à un accès au futur secteur d'équipement situé à l'ouest du site.

Un accès piéton devra également être créé et être relié au futur secteur d'équipement à l'ouest.





2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies devront être plantées sur les limites nord et est du secteur afin d'assurer une transition avec l'activité agricole qui prend place sur les parcelles voisines.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à créer depuis la rue de Melesse
-  Liaison douce à créer
-  Haie à créer sur les limites nord et est du site



COMBOURG Secteur d'équipement

64



État des lieux

Superficie du projet : 0,74 ha

Surface consommée (AU) : 0,74 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site occupe une surface d'environ 0,75 hectares au Nord du bourg de Combourg. Le secteur est principalement entouré de terrains agricoles. A l'est se trouve un futur secteur d'habitat (zone 1AUe) Au sud, se trouvent des équipements sportifs. Plus loin, au sud-ouest, se trouvent un centre aquatique et les collèges et lycées François-René de Chateaubriand.

Le secteur de projet est un champ de blé, sur lequel il n'y a que peu de végétation hormis deux linéaires bocagers sur les limites sud et ouest.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende



Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●

Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

>> Assurer une bonne cohabitation avec l'activité agricole qui entoure le secteur

>> Permettre le développement d'équipements publics dans une commune pôle du territoire

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Équipement**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au sud-est par la rue de Melesse et à l'ouest par la route de Lourmais. Les deux accès devront être communicants.

Une liaison douce devra être créée pour relier le site au futur secteur d'habitat à l'est du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées. Deux haies devront être conservées en limites sud et est du secteur. .

Des haies devront être créées sur les limites nord du site, pour assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine.

4/ Les éventuels espaces de stationnements devront être perméables à hauteur de 50% de leur surface s'ils comptent plus de 30 places.

Légende



Espace destiné à l'accueil d'équipement



Voies structurantes à créer depuis la rue de Melesse et la route de Lourmais



Composante végétale à planter entre les parties habitat et équipement



Végétation à conserver au sud du site



Aménagement sécurisé à prévoir pour l'accès sur la D895



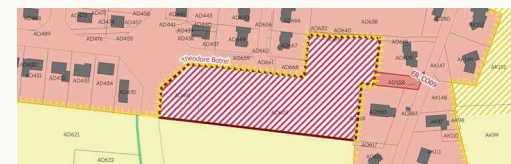
COMBOURG Théodore Botrel



État des lieux

Superficie du projet : 0,91 ha

Surface consommée (AU) : 0,91 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une surface de 0,91 hectares est situé au sud du bourg de Combours. Le sud du secteur est composé de terrains cultivés, tandis que les côtés est et ouest sont au contact du tissu pavillonnaire de la commune. Au nord du site se trouve un atelier de métallerie.

Ce secteur est actuellement un espace cultivé. Le Registre Parcellaire Graphique le recense comme champs de maïs.

Le site ne connaît un léger dénivelé. Le point haut est au nord-est tandis que le point bas est au sud-ouest.

L'accès au site se fait par le prolongement de la rue du lotissement Victor Hugo au nord.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

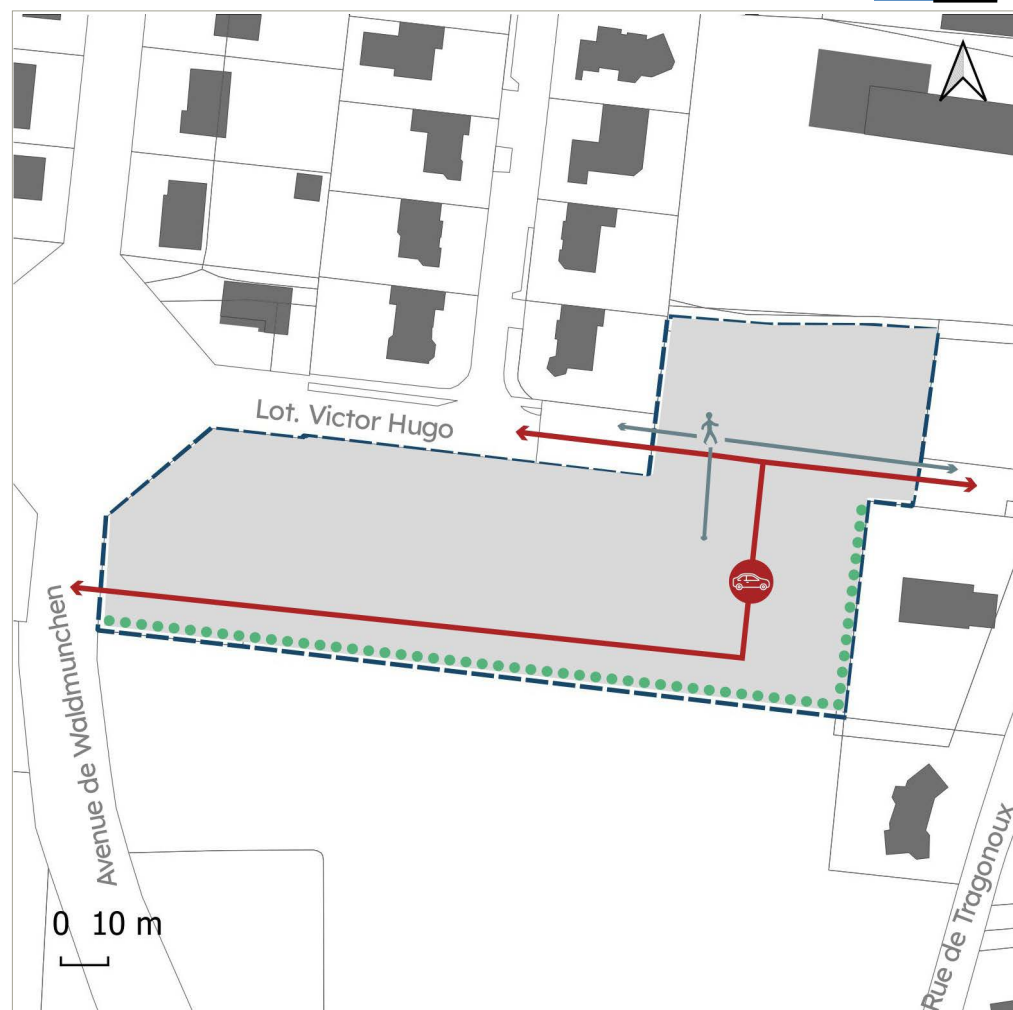
>> S'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant

>> Proposer un quartier connecté au tissu urbain de la commune

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole au sud

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **27**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Le site disposera de trois accès : un sur l'avenue de Waldmunchen, un autre par le prolongement de la rue du lotissement Victor Hugo et le dernier via l'emplacement réservé qui donne sur la rue de Tragonoux.

La voirie devra éviter la création d'impasse et les trois accès devront être communicants.

Le site devra être maillé de liaisons douces, notamment pour rejoindre la rue Victor Hugo et la rue de Tragonoux.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie bocagère devra être implantée sur les limites sud et est du site afin d'assurer une transition avec l'activité agricole et les habitations voisines.

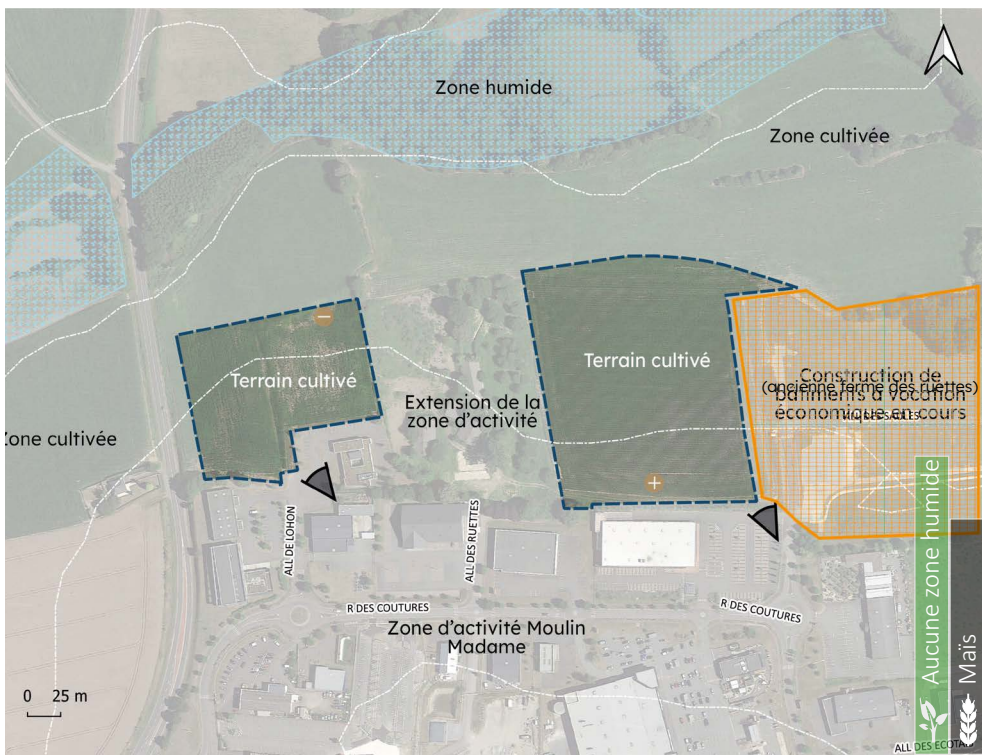
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés à l'échelle de la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer pour desservir le site
- Liaisons douces à créer (positions indicatives)
- Haies à planter en limites sud et est du site



COMBOURG Moulin Madame



État des lieux

Superficie du projet : 4,15 ha

Surface consommée (AU) : 4,15 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet du nord du bourg de Combourg s'étend sur une superficie de 4,15 hectares. Il est divisé en deux sites le long de la départementale 895, au nord d'un secteur économique, la zone d'activité Moulin Madame, et bordé d'un terrain cultivé au nord. Une friche en cours de réhabilitation pour agrandir la zone d'activité est située entre les deux sites. A l'est se trouve un secteur en cours de construction pour étendre la zone d'activités.

Le terrain dispose d'un accès au nord-ouest, sur la départementale. Il est aujourd'hui répertorié sur le Registre Parcellaire Graphique comme étant une culture de maïs.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Veiller à assurer une transition végétale avec les espaces agricoles et naturels bordants le secteur

>> Assurer la qualité paysagère d'entrée de ville

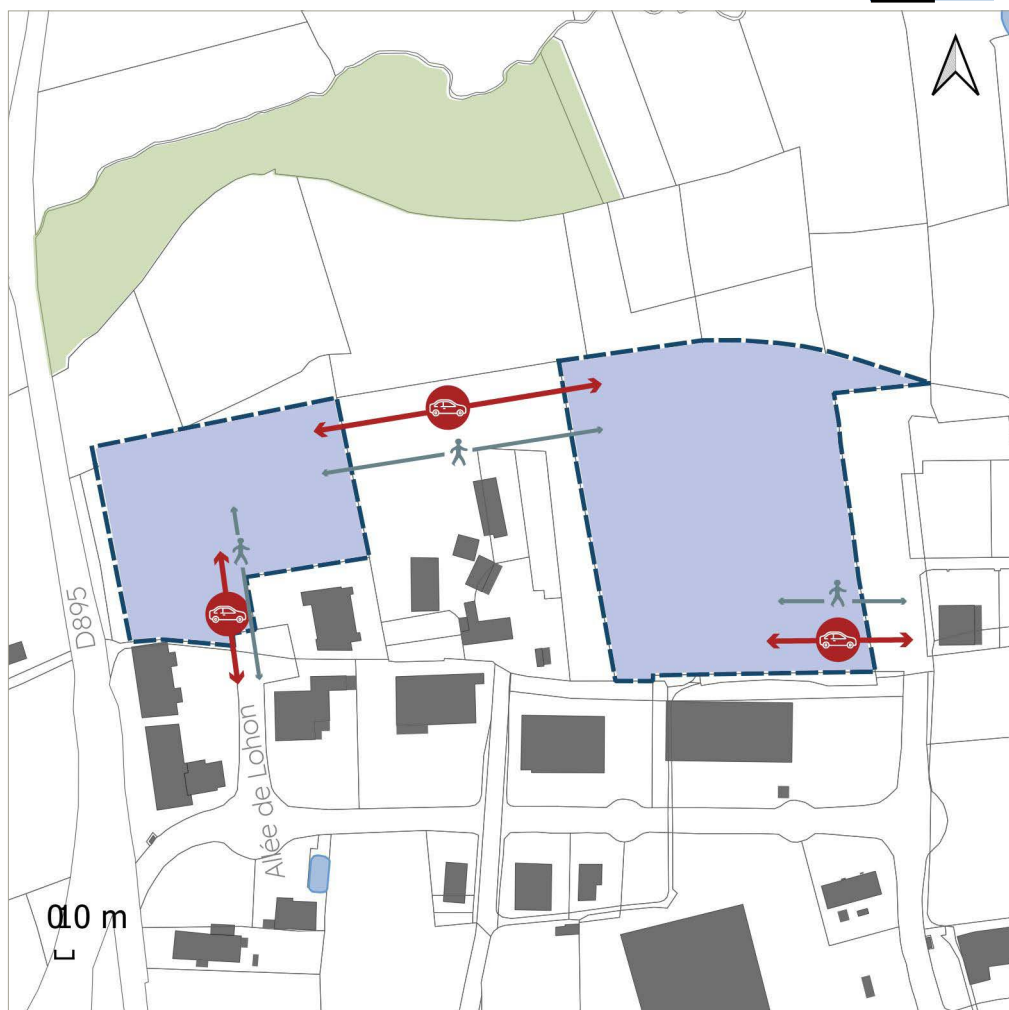
>> Permettre les liaisons avec le secteur économique au sud

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

69

2024 2030 2035



1/ L'accès aux deux sites se fera par la zone d'activité existante au sud. Les deux sites devront être communicant via l'ancienne ferme des ruettes.

Des accès piéton devront également être mis en place à côté des nouvelles voies créées.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.




L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

La partie sud du secteur est accueillera des activités commerciales. Le reste des deux secteurs accueillera des activités artisanales et industrielles.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés.

Légende

-  Espace destiné à l'activité économique
-  Voiries structurantes à créer
-  Liaison douce à créer



COMMUNE DE CUGUEN

70

Secteur d'équipement



Rue du Menhir



COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
CUGUEN	Rue du Menhir	0,90 ha	0,90 ha
	Secteur d'équipement	0,24 ha	0,20 ha
TOTAL			1,10 ha



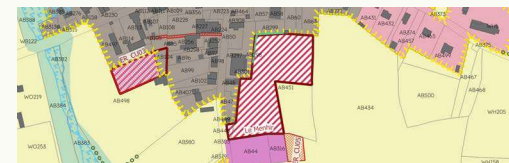
CUGUEN Rue du Menhir



État des lieux

Superficie du projet : 0,90 ha

Surface consommée (AU) : 0,90 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie de 0,9 hectare au sud du bourg de Cuguen. Il est situé à proximité d'un espace agricole au sud et à l'est et de commerces au nord et à l'ouest (garage et boulangerie).

Le site est accessible au sud-ouest par la Rue du Menhir.

Une légère pente structure le site du nord au sud.

Le terrain semble cultivé mais n'apparaît pas comme tel au Registre Parcellaire Graphique.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine
- >> Implanter de l'habitat à proximité des commerces
- >> Assurer la tranquillité du site vis-à-vis des activités économiques à proximité

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **20 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera en double sens au sud-ouest par la rue du Menhir.

Une liaison piétonne devra être créée afin de permettre de relier le site aux commerces et services à l'ouest du site, ainsi qu'au nord pour relier le site à la rue du Fournil.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.





La création d'un espace public est conseillée sur le site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies bocagères devront être implantées au nord du site pour assurer une rupture avec les commerces existants, ainsi qu'à l'est et à l'ouest afin d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du secteur et permettre une séparation du site et de la boulangerie.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à créer depuis la rue du Menhir
-  Liaison douce à créer pour relier le site aux commerces à proximité
-  Haie à planter sur les limites nord- est et ouest du site



CUGUEN Secteur d'équipement



État des lieux

Superficie du projet : 0,24 ha

Surface consommée (AU) : 0,20 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, d'une superficie de 0,24 hectares est situé au sud-ouest du bourg de Cuguen. Il est situé au sud de l'école communale et à proximité d'habitations à l'est. Le reste du site est entouré d'un terrain cultivé.

L'accès au site peut se faire au nord par le parking de l'école.

Le secteur est en partie référencé au Registre Parcellaire Graphique comme étant le lieu d'une culture de maïs ensilage sur sa partie ouest.

Des arbres sont présents sur la partie est du site.

L'ensemble des réseaux arrivent au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

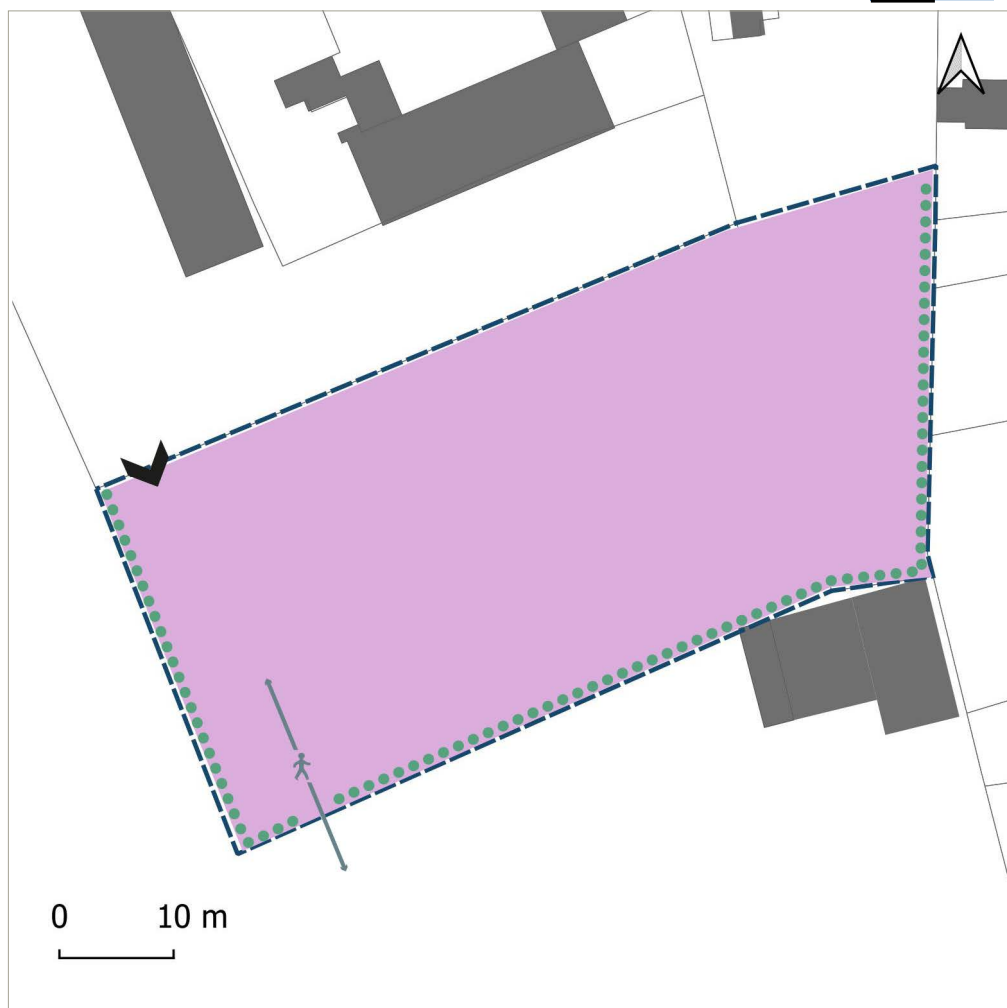
>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine

>> S'intégrer harmonieusement avec les bâtiments d'équipements existants

>> Permettre le déploiement de l'équipement scolaire en poursuite avec l'existant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au nord par le prolongement du parking de l'école.

Une liaison douce sera à créer au sud du site pour permettre de rejoindre la rue du Menhir en passant par le futur espace public qui s'étendra au sud du secteur de projet.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement. Les nouvelles constructions devront veiller à s'intégrer en continuité de l'existant sur le plan architectural.**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

Des haies bocagères devront être implantées à l'ouest, au sud et à l'est du site afin d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine, ainsi qu'avec les espaces d'habitation situés à l'est.

Il est conseillé de conserver les arbres d'intérêt existants.

4/ Les éventuels stationnement devront être gérés à l'intérieur même de l'opération. La perméabilité des stationnement est recommandée.

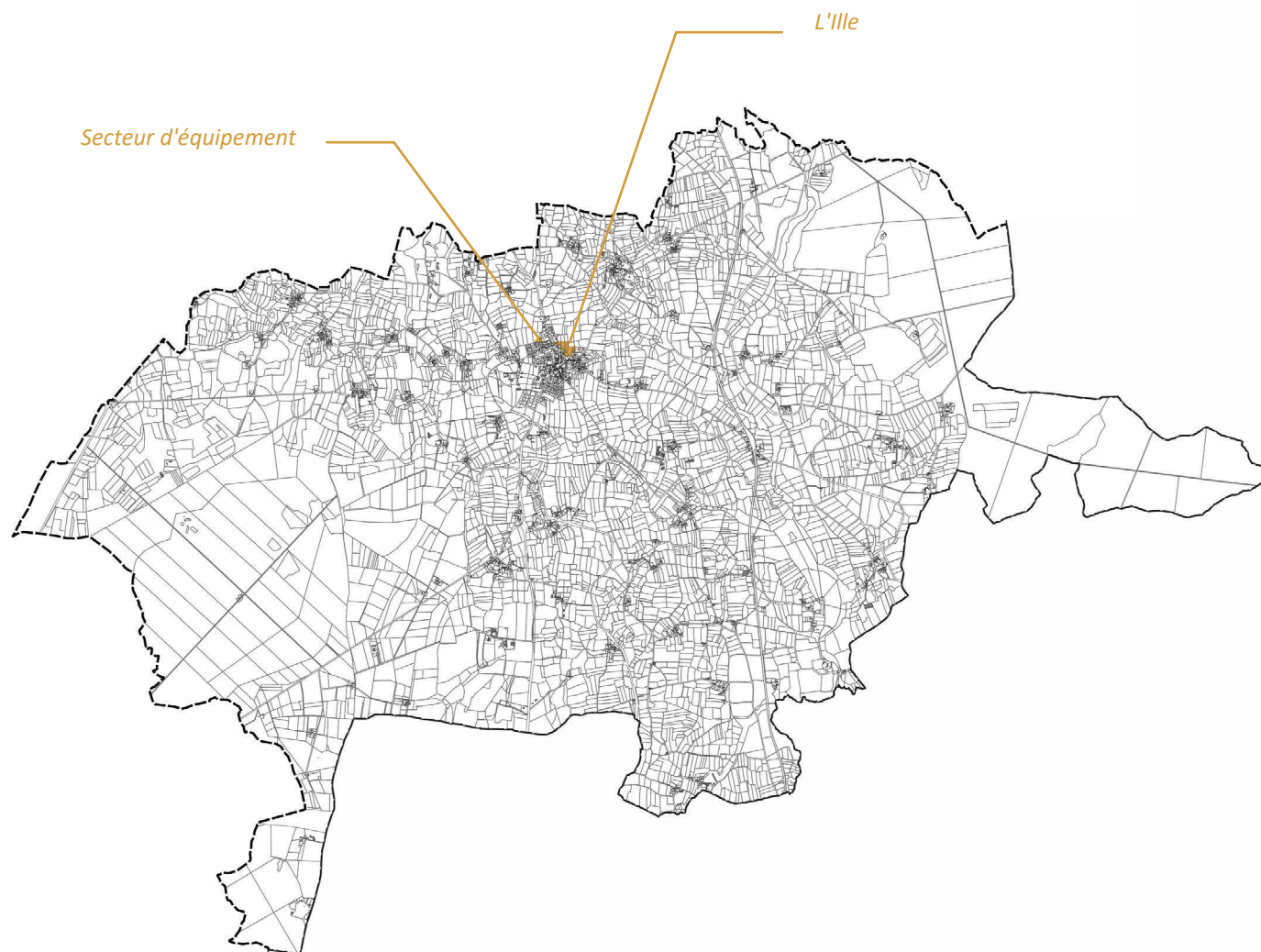
Légende

- Espace destiné à l'accueil d'équipement public
- Accès direct au site depuis le parking de l'école
- Liaison douce à créer pour rejoindre le futur espace public au sud du site
- Composante végétale à planter en limites est, sud et ouest du site



COMMUNE DE DINGÉ

76





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
DINGE	L'Île	1,55 ha	1,52 ha
	Secteur d'équipement	0,18 ha	0,18 ha
TOTAL			1,70 ha



DINGÉ L'Île

78



État des lieux

Superficie du projet : 1,55 ha

Surface consommée (AU) : 1,52 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une superficie de 1,55 hectares est situé au nord du bourg de Dingé. Il est frontalier de terrains agricoles au nord et du tissu ancien de Dingé ainsi que de tissus pavillonnaires au sud. Il est également proche de l'école publique Anne Sylvestre qui est située au nord-ouest du site.

Identifié dans le Registre Parcellaire Graphique comme champs de blé, le secteur comporte un linéaire végétal intéressant en son cœur et disposé du nord vers le sud.

Une légère pente structure le site du nord au sud.

Il dispose via un chemin donnant sur la rue de l'Île, d'un accès à l'est et d'un deuxième accès par la dent creuse située au nord-ouest

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

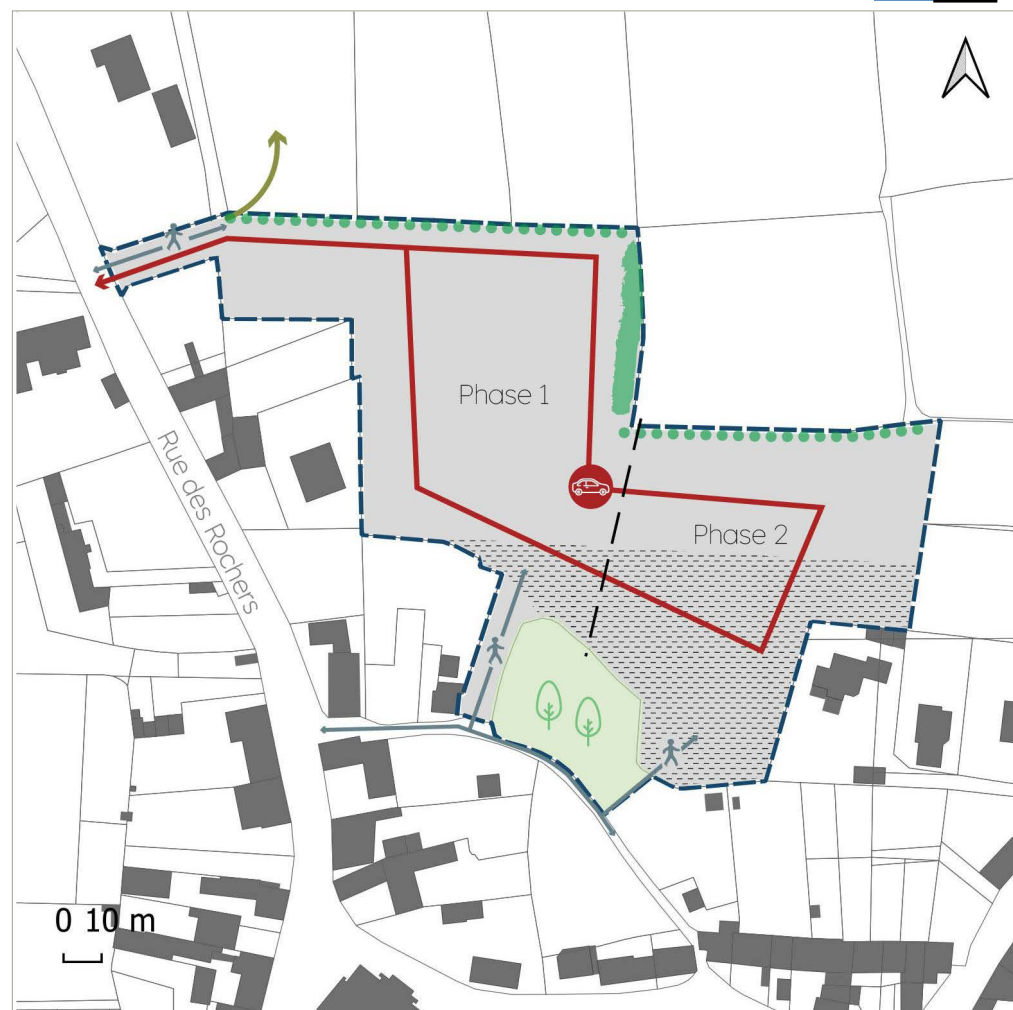
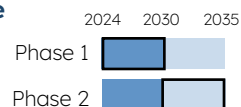
- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale
- Chemin piéton au sud du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Créer un quartier intégré au reste de la commune
- >> Concevoir un cheminement doux vers le centre-bourg et l'école Anne Sylvestre
- >> Préserver au maximum la végétation existante
- >> Assurer une transition végétale avec les secteurs cultivés
- >> Proposer un projet d'ensemble comportant des espaces publics

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **20 logements/ha**Logements attendus : **28 logements**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

79

L'aménagement du site se fera en deux phases.

1/ L'accès au site se fera à l'ouest par la rue des Rochers.

Des liaisons douces sont également à créer à partir de cette rue et notamment vers l'école à l'ouest. Deux autres liaisons douces sont à mettre en place entre le Chemin Vieux et le site.

Un accès agricoles pour les parcelles cultivées au nord devra être maintenu.

2/ L'organisation urbaine veillera à respecter les formes urbaines traditionnelles du bourg. Un espace commun sera réalisé au "centre" du site et l'urbanisation sera plus dense à ses abords (bâti mitoyen et/ou semi-collectifs). L'urbanisation pourra également être plus dense au sud du secteur, à proximité de l'espace vert. La hauteur des constructions sera limitée au R+1+c, à l'exception des logements sociaux qui pourront atteindre une hauteur de R+2.**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La haie bocagère existante en limite nord devra être maintenue.

Une haie devra être implantée en limite nord du site afin d'assurer une transition avec l'activité agricole.

Un espace vert devra être maintenu/créé en partie sud du site, afin d'assurer un espace de respiration à l'échelle de l'opération.

De manière générale, la végétalisation du site est encouragée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

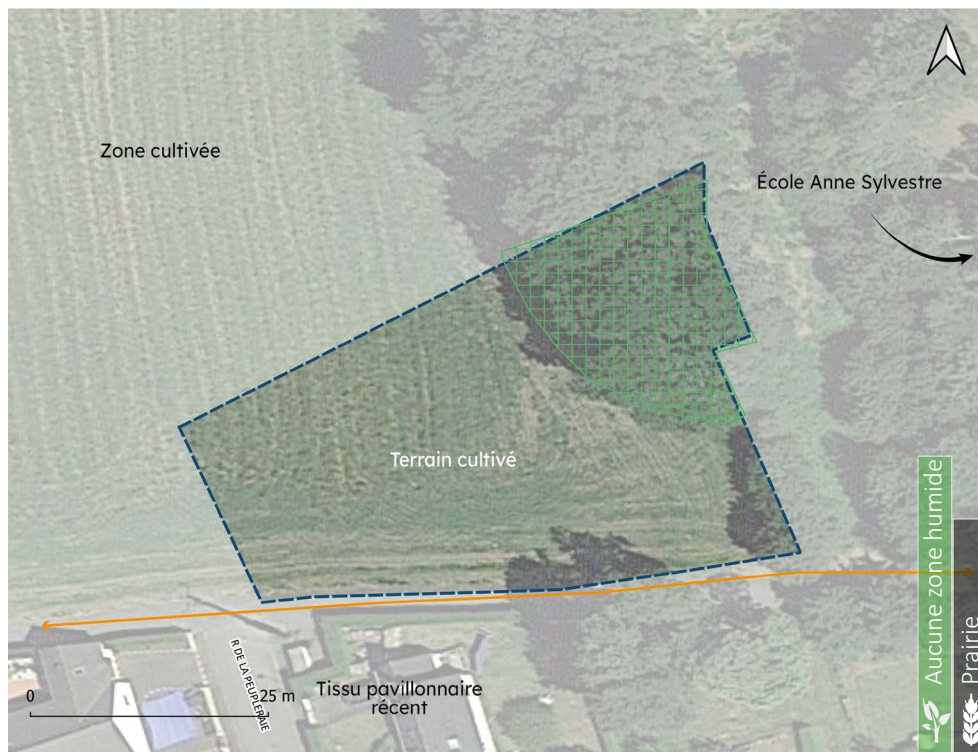
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes avec bouclage à créer depuis la rue des Rochers.
- Liaison douce à créer au sud et à l'ouest du site
- Espace de plus forte densité
- Accès agricole à maintenir au nord du site
- Haie à conserver
- Composante végétale à planter
- Espace vert à créer



DINGÉ Secteur d'équipement

80



État des lieux

Superficie du projet : 0,18 ha

Surface consommée (AU) : 0,18 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Situé à proximité immédiate de l'école Anne Sylvestre située à l'est, ce secteur de projet du nord du Bourg de Dingé s'étend sur une surface de 0,18 hectare. Outre l'école, le site est bordé au sud par le tissu pavillonnaire et ses côtés ouest et nord sont contiguës de champs. Un chemin au sud permet une liaison douce vers l'école.

Le terrain dispose d'un accès existant au sud-est et n'apparaît pas comme étant cultivé sur le Registre Parcellaire Graphique, bien qu'il ait l'air entretenu.

Le site ne connaît pas de dénivelé.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale à préserver
- Chemin piéton au sud du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Permettre le développement du secteur d'équipement
- >> S'adapter aux besoins de l'école
- >> Assurer une coupure avec l'activité agricole limitrophe du secteur.
- >> Connecter le secteur à l'école voisine

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Typologie bâtie attendue : **Équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au secteur se fera par une liaison douce qui devra notamment relier le site à l'école voisine.

Les véhicules devront pouvoir accéder au secteur, notamment pour desservir les bâtiments d'équipement (livraison, secours, etc.).

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une transition végétale devra être mise en place au nord et à l'ouest du secteur afin d'assurer une rupture avec le secteur cultivé et une intégration visuelle du site.

Les boisements existant sur la partie est du secteur de projet devront être conservés.

4/ Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération. La perméabilité des stationnement est recommandée.

Légende

- Espace destiné à l'accueil d'équipement public
- Liaison douce à créer pour accéder au site et le relier à l'école située à l'est
- Boisements à conserver à l'est du site
- Haie à planter au nord et à l'ouest du site



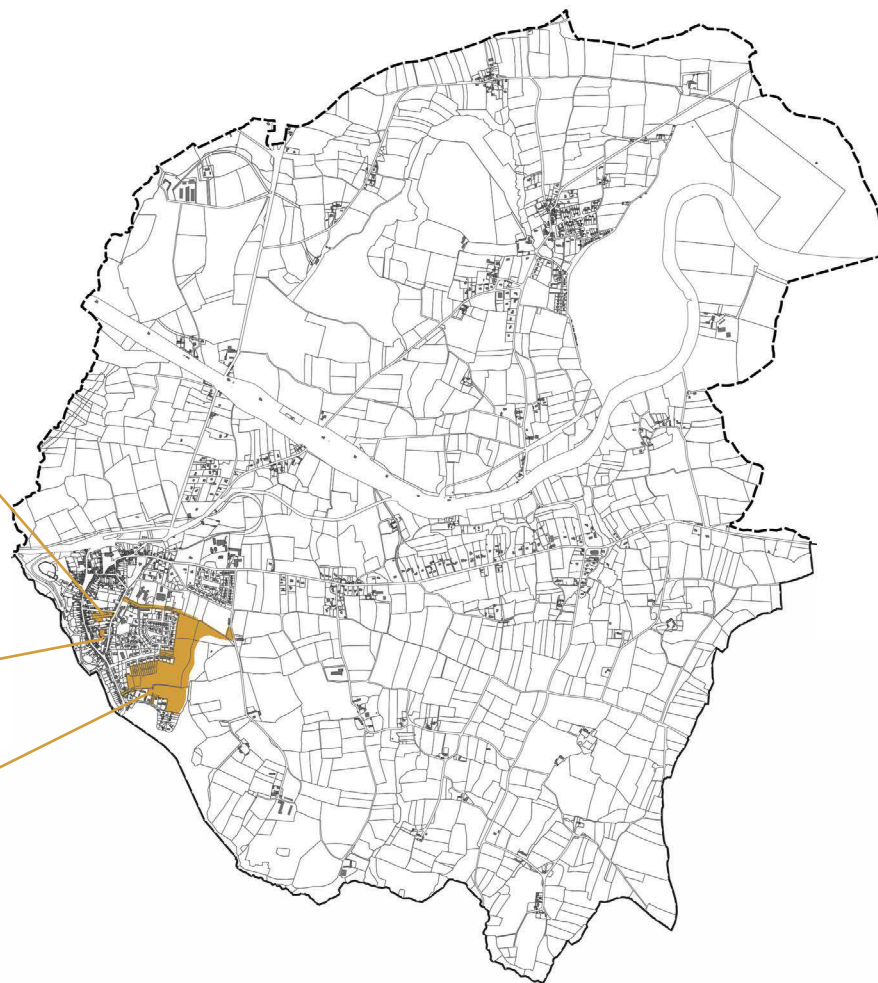
COMMUNE DE HÉDÉ-BAZOUGES

82

Quatre Frères Trottroux

Ruelle de l'Hôpital

ZAC de Hédé



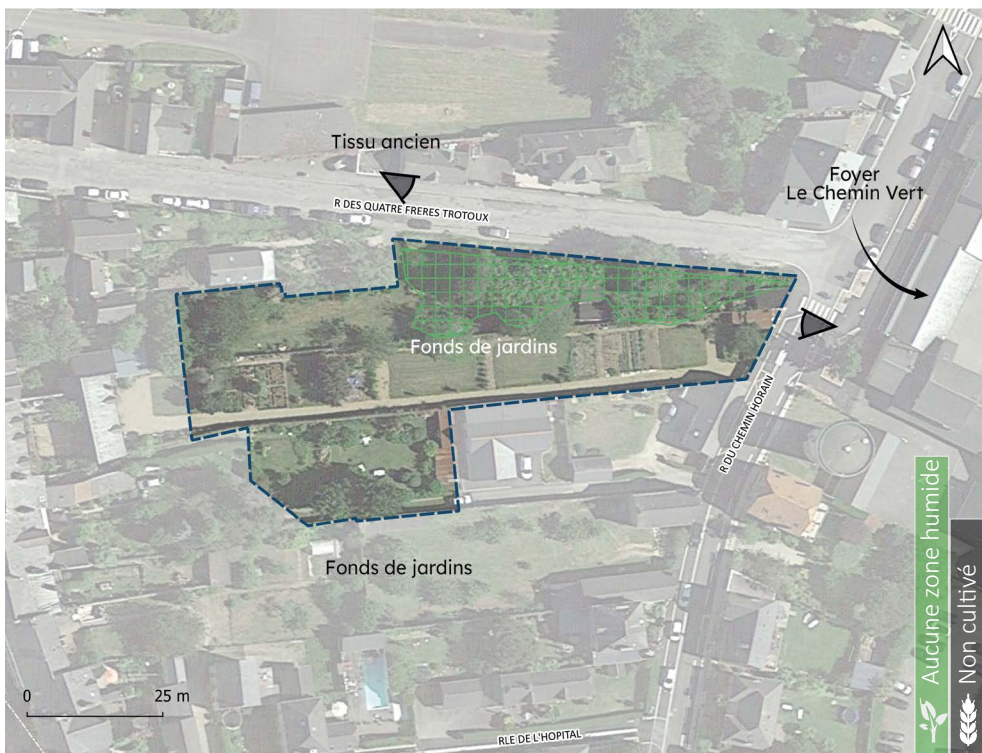


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
HÉDÉ-BAZOUGES	Quatre Frères Trottroux	0,34 ha	0 ha
	Ruelle de l'Hôpital	0,06 ha	0 ha
	ZAC de Hédé	9,77 ha	6,32 ha
TOTAL			6,32 ha



HÉDÉ-BAZOUGES Quatre Frères Trotoux

84



État des lieux

Superficie du projet : 0,34 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification, d'une superficie de 3 400 m² est situé en plein centre de la commune de Hédé-Bazouges. Le long de la rue des Quatre Frères Trotoux, le site est entouré par le tissu dense et ancien de la commune.

Le site est composé des fonds de jardins des habitations environnantes. Un accès existe actuellement sur la rue du Chemin Horain.

Le site est plat, il n'y a pas de dénivelé.

Le secteur de projet abrite quelques arbres en son sein sur la partie nord.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du cœur de bourg

>> S'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **7**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par la rue des Quatre Frères Trottroux. Cet accès devra permettre de desservir l'ensemble des lots.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Les constructions éventuelles sur la rue du Chemin Horain devront être alignées sur la voirie en poursuite des constructions existantes.



3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun.

La végétalisation du site est fortement recommandée.

Les arbres d'intérêt existants présents en bordure de rue qui participent au paysage de la rue seront conservés.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

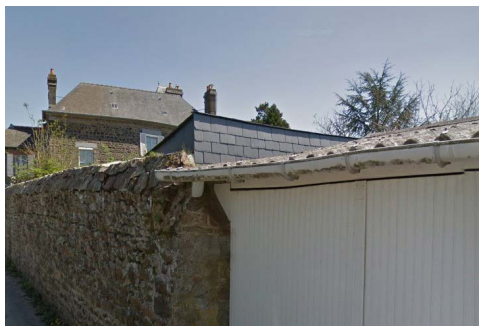
Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Accès à créer depuis la rue des Quatre Frères Trottroux pour desservir l'ensemble des lots



HÉDÉ-BAZOUGES

Ruelle de l'Hôpital



État des lieux

Superficie du projet : 0,06 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en disification s'étend sur une superficie de 620 m² au cœur du bourg de Hédé-Bazouges, le long de la ruelle de l'Hopital. Il est entouré par le tissu ancien et dense du centre historique de la commune.

Le site est actuellement le fond de jardin de l'habitation voisine. Son accès se fait donc par ladite habitation. Le secteur de projet comporte de nombreux arbres.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

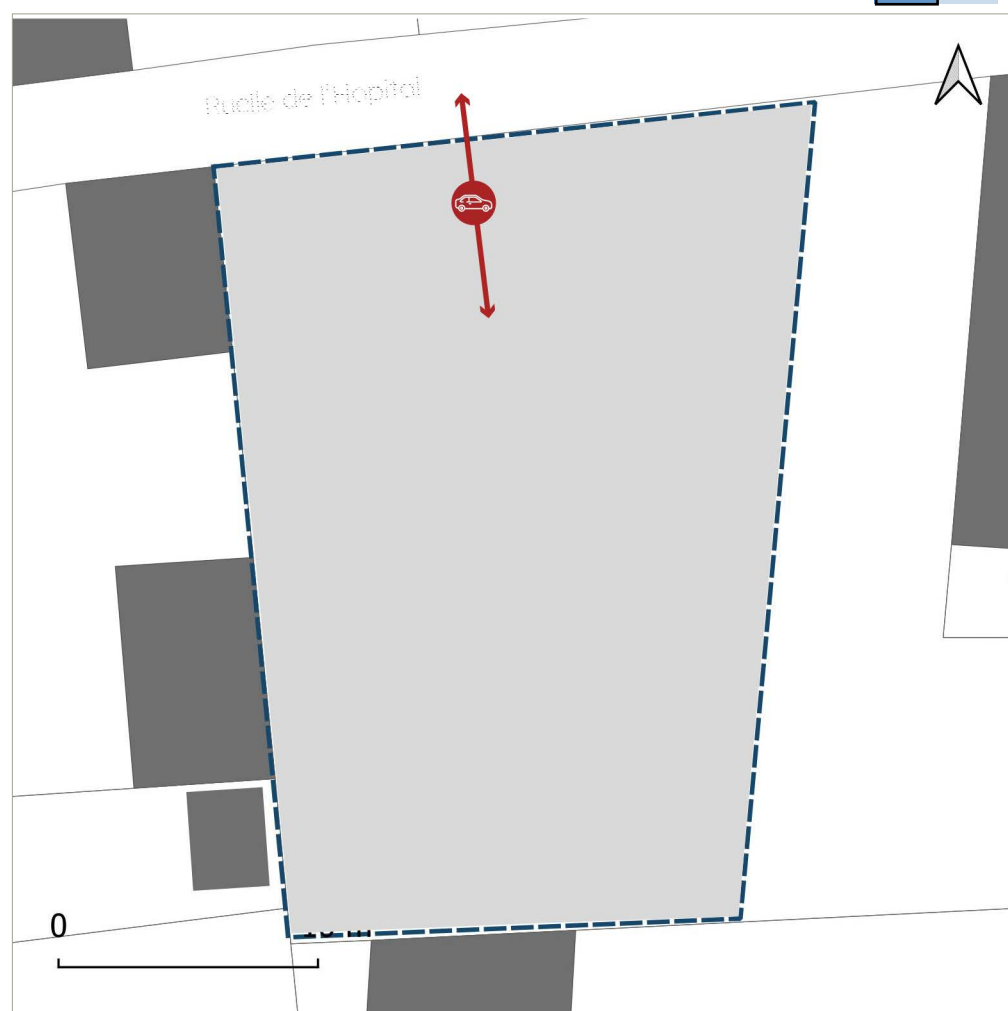
Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du cœur de bourg

>> S'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **2**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par la ruelle de l'Hôpital. Celui ci devra desservir les deux lots du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La végétalisation du site est fortement recommandée.

Il est conseillé de conserver les arbres d'intérêt existants.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

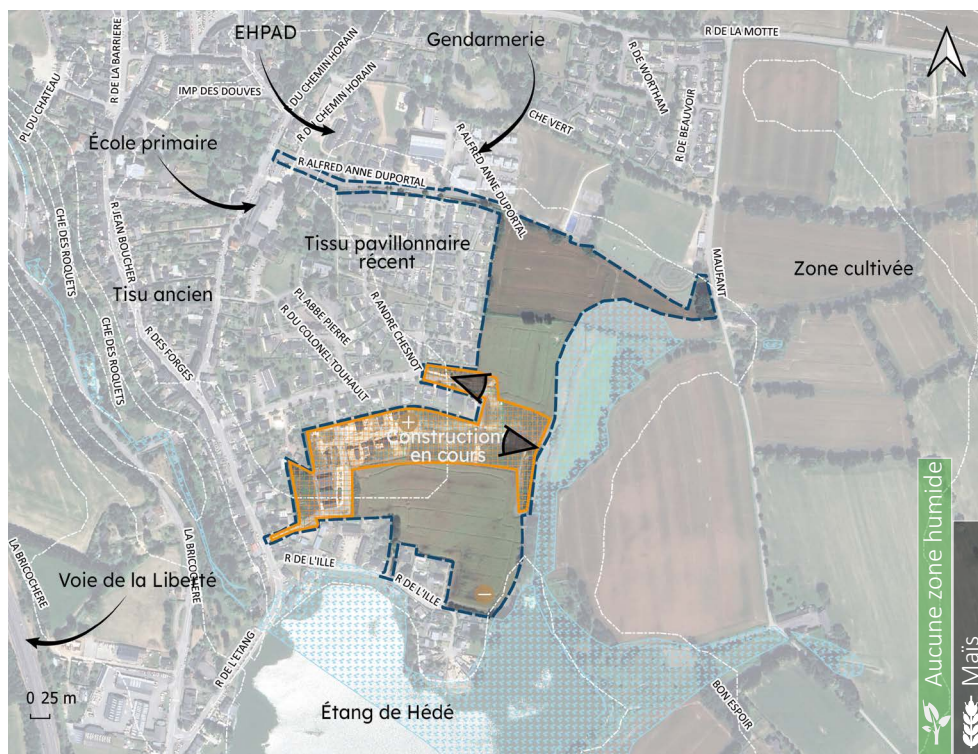


Espace destiné à l'accueil de logements



Accès à créer depuis la ruelle de l'Hôpital pour desservir l'ensemble des lots

HÉDÉ-BAZOUGES
ZAC de Hédé



État des lieux

Superficie du projet : 9,77 ha

Surface consommée (AU) : 6,32 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet de 9,77 hectares est situé à l'est du bourg de Hédé-Bazouges. Il est bordé à l'ouest par du tissu pavillonnaire récent et à l'est par une zone cultivée dans laquelle se situent des zones humides. Au sud du site se trouve l'étang de Hédé.

Le Registre Parcellaire Graphique recense ce secteur comme culture de maïs. Plusieurs accès permettent de rejoindre le terrain.

Au sud, deux accès sont possibles sur la Rue de l'Île, à l'ouest deux accès sont possibles : l'un via la Rue du Général Maurice Guillaudot, l'autre par la rue Alfred Anne Duportal.

Le site est bordé de quelques haies bocagères, notamment au sud-est.

Un léger dénivelé structure le site. Le point bas est situé à proximité de l'étang au sud tandis que le point haut est au centre du secteur.

Ce secteur de projet est défini par le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concertée dont les constructions ont débuté dans la partie centrale.

L'ensemble des réseaux arrivent au droit du site.

Légende



Angle de vue des photos



Point haut du site



Point bas du site

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

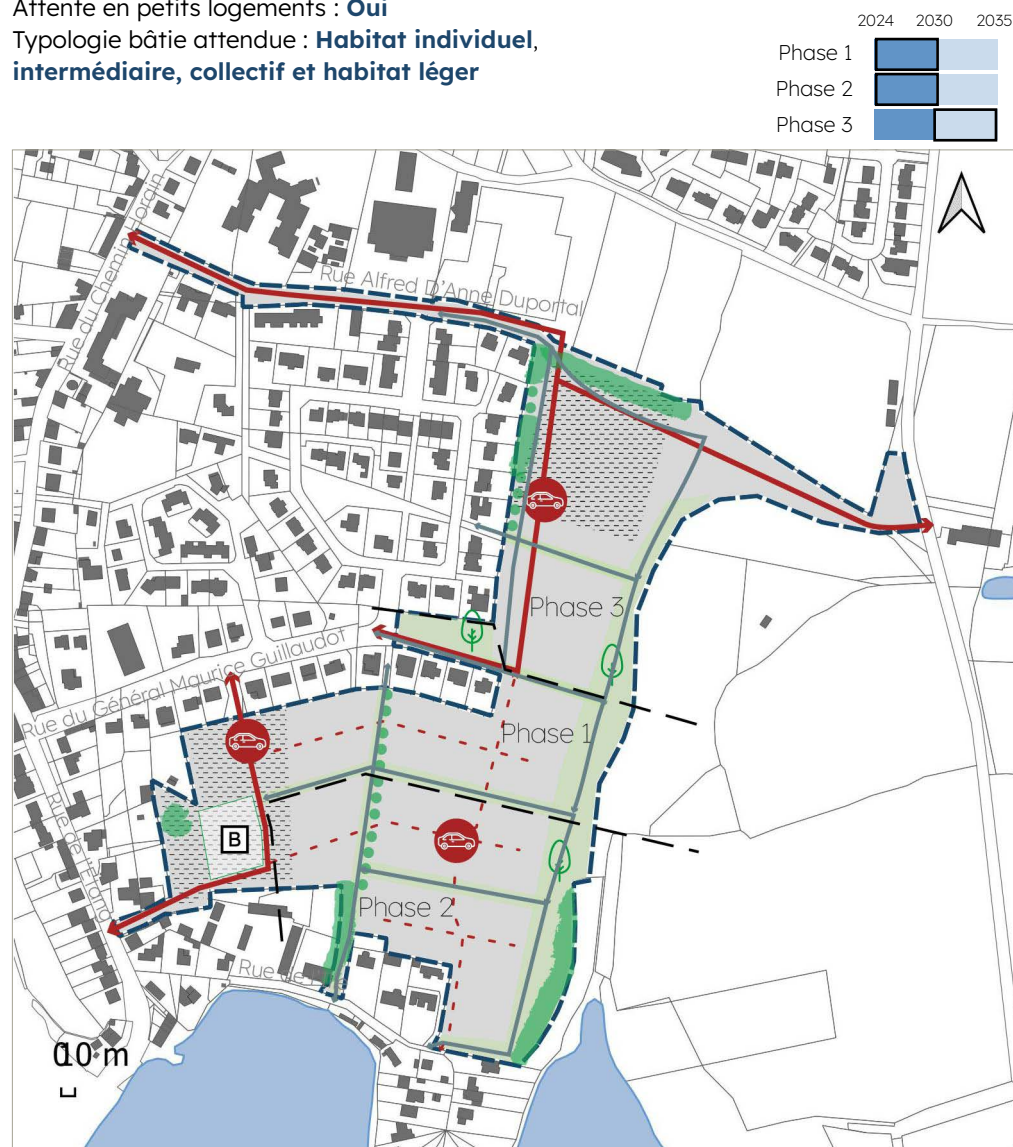
Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

>> Assurer une transition végétale pour préserver les zones humides à l'est du secteur

>> Favoriser les déplacement doux pour rejoindre le centre-bourg

>> Développer un cadre de vie agréable

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **185 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel, intermédiaire, collectif et habitat léger**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

89

Le projet devra être phasé en trois tranches.

1/ L'accès au secteur pourra se faire au sud par la Rue de l'Île et par la Rue de l'Étang. A l'ouest l'accès se fera par l'amorce viaire prévue sur la Rue du Général Maurice Guillaudot, ainsi que par le prolongement de cette même rue et par la Rue Alfred Anne Duportal. Une axe routier au nord-est du site permettra également de rejoindre la route de Maufant. Le projet devra également développer un maillage de liaisons piétonnes et cyclables. En outre, une halte pour les bus devra être aménagée sur la placette au sud-ouest du site.

2/ En entrée nord et sud du secteur, les espaces d'habitat seront plus denses. Ils seront composés de logements collectifs, intermédiaires et de lots denses. Sur le reste du site on trouvera majoritairement de l'habitat individuel implanté sur des lots denses afin d'assurer une gestion économe de l'espace.

Sur l'ensemble du site, l'orientation des constructions se fera dans le sens nord-sud ou est-ouest.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ Une trame verte et bleue est à créer sur le site. Elle servira de support aux liaisons douces et à la gestion des eaux pluviales sous forme de fossés et de noues paysagères.

Une transition végétale sera aménagée entre le secteur d'urbanisation et les espaces naturels et agricoles de l'est et du sud du secteur. Cette transition végétale sera faite sous forme d'espaces verts support de liaisons douces, puis d'un espace protégé de préservation de la zone humide.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

Légende

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Espace destiné à l'accueil de logements | Espace naturel à aménager/préserver |
| Voies structurantes à créer | Espace de plus forte densité |
| Voies secondaires à créer | Principe de placette urbaine |
| Liaison douce à créer | Halte de bus |
| Végétation à conserver | |
| Composante végétale à planter | |



COMMUNE DE LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS

90

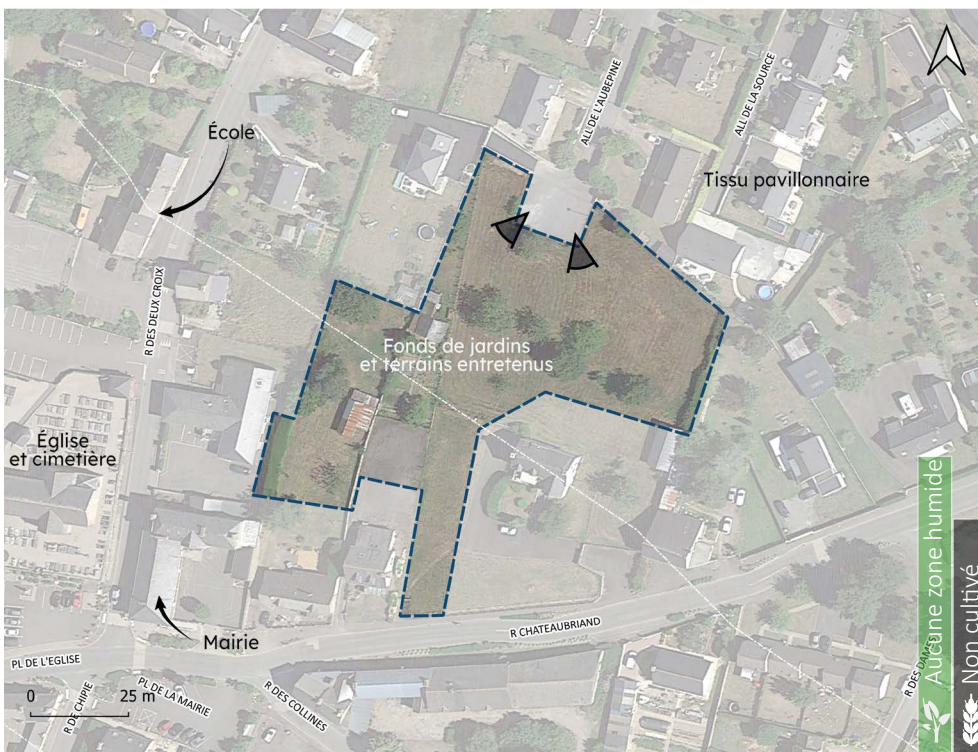




COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LA CHAPELLE-AUX- FILTZMÉENS	Aubépine	0,58 ha	0 ha
	Rue de Chipie	0,13 ha	0 ha
	Le Clos des Chênes	0,58 ha	0,58 ha
TOTAL			0,58 ha



LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS Aubépine



État des lieux

Superficie du projet : 0,58 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification occupe près de 0,6 hectares au cœur du bourg de la commune de La Chapelle-aux-Filtzméens. Il est essentiellement entouré d'habitations, anciennes au sud ou plus récentes au nord.

Le site est accessible à deux endroits : au nord par l'amorce prévue dans le prolongement de l'Allée de la Source et au sud par la Rue Chateaubriand.

Il n'est pas cultivé et abrite quelques arbres en son sein. Sont également présents quelques bâtiments légers de type abris de jardin.

Il n'y a pas de dénivelé sur le site.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende



Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●
Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

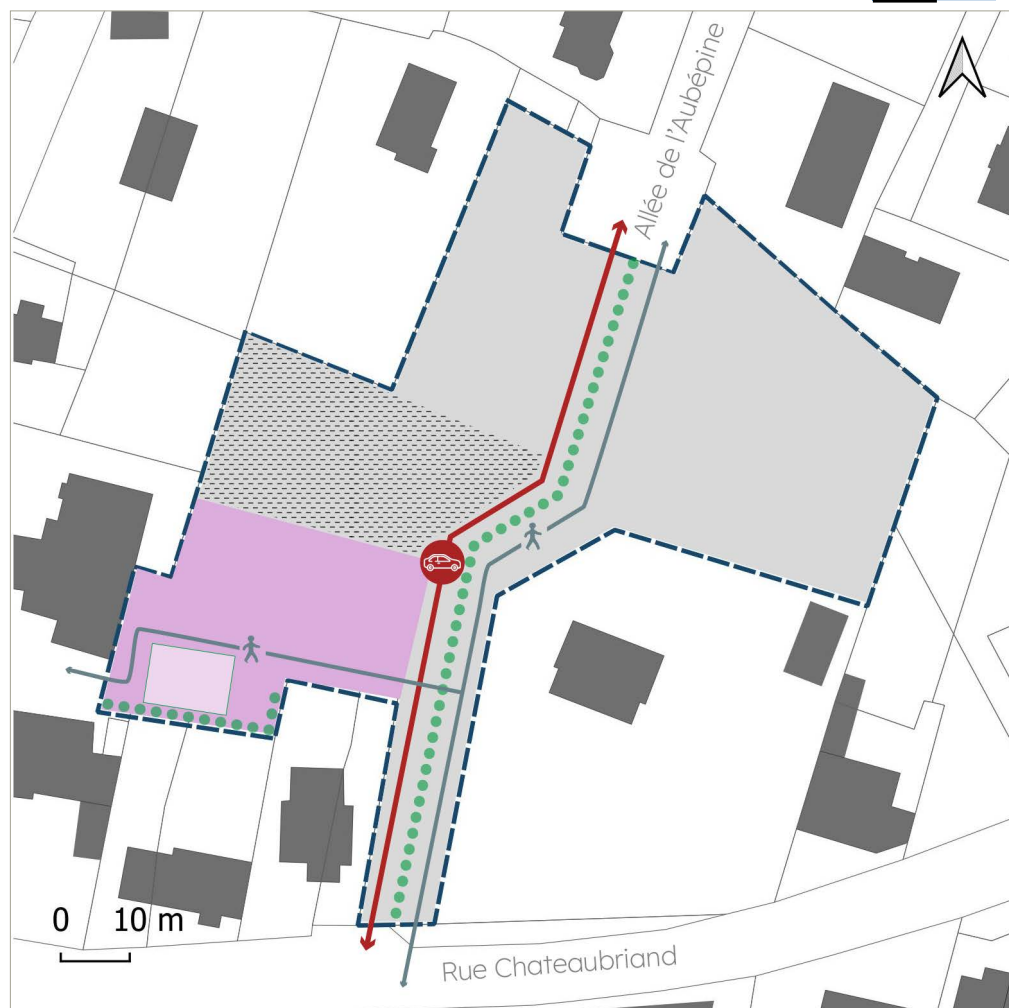
>> S'intégrer harmonieusement dans le bourg de la commune

>> Densifier et optimiser les espaces libres au sein du bourg

>> Permettre de relier le secteur aux équipements à proximité via des liaisons douces

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **10**Part minimale de logement locatif social : **40%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif et équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au nord par une voirie unique qui reliera l'amorce viaire prévue au bout de l'Allée de l'Aubépine à la Rue de Chateaubriand au sud.

En parallèle, une liaison douce proposera de relier ces deux accès. Une autre liaison douce permettra de relier la première liaison douce à l'extérieur du site, en passant par l'arrière de la mairie à l'ouest.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Une plus forte densité d'habitations est attendue à l'ouest du secteur, à proximité de la zone d'équipement.

Une partie du site sera dédiée à l'accueil d'un bâtiment d'équipement.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun.

Les haies bocagères du sud et de l'ouest du site devront être conservées.

Au aire de respiration sera créée au centre de l'aménagement, incluant des essences d'arbres similaires à celles existantes sur le site (arbres fruitiers).

4/ Les éventuels espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Espace destiné à l'accueil d'équipements à l'Ouest du secteur de projet
- Voie structurante à créer entre la rue Chateaubriand et l'allée de l'Aubépine
- Liaison douce à créer entre la rue Chateaubriand et l'allée de l'Aubépine et au nord de la placette urbaine
- Végétation à planter pour séparer la voirie de la liaison douce ainsi qu'au sud de la placette urbaine
- Placette urbaine
- Espace de plus forte densité à l'ouest du site



LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS

Rue de Chipie



État des lieux

Superficie du projet : 0,13 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, d'une superficie de 1 300 m², est situé au coeur du bourg de la commune de La Chapelle-aux-Filtzméens. Il est entouré au nord et à l'ouest par le tissu ancien de la commune, et au sud et à l'est par un tissu pavillonnaire récent.

Le site est actuellement accessible par les habitations situées au nord. Il est composé des fonds de jardin de ces habitations. Quelques arbres le jalonnent.

Le secteur ne connaît pas de dénivelé.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende



Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●
Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

>> S'intégrer harmonieusement dans le bourg de la commune

>> Permettre une densification qualitative du bourg de la commune

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **2**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera à l'est par la rue de Chipie. Idéalement, un accès mutualisé permettra la desserte des deux lots.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Les constructions en second rideau sont interdites.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

4/ Le stationnement devra être géré à la parcelle.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Accès direct aux lots depuis la rue de Chipie



LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS

Le Clos des Chênes



État des lieux

Superficie du projet : 0,58 ha

Surface consommée (AU) : 0,58 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet du nord-est du bourg de La Chapelle-aux-Filtzméens occupe une superficie de 0,58 hectares. Situé au nord de l'impasse du Lavoir, il est entouré du tissu pavillonnaire au sud et à l'ouest et de l'activité agricole au nord et à l'est.

Accessible via l'impasse du Lavoir, le site n'apparaît pas comme étant cultivé au Registre Parcellaire Graphique mais il semble avoir un usage de prairie.

Des arbres bordent le site au sud et à l'est.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine

>> S'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant

>> Permettre d'accéder à l'école voisine via les modes actifs de manière sécurisée

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **10 logements**Part minimale de logement locatif social : **10%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au sud-ouest depuis l'impasse du Lavoir.

Des liaisons douces devront être créées, notamment pour accéder au site depuis l'impasse du Lavoir, mais également au sud pour rejoindre le chemin existant.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les arbres qui bordent le site au sud et à l'est devront être conservés.

Une haie devra être plantée en limite nord du site pour assurer une transition avec l'activité agricole.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

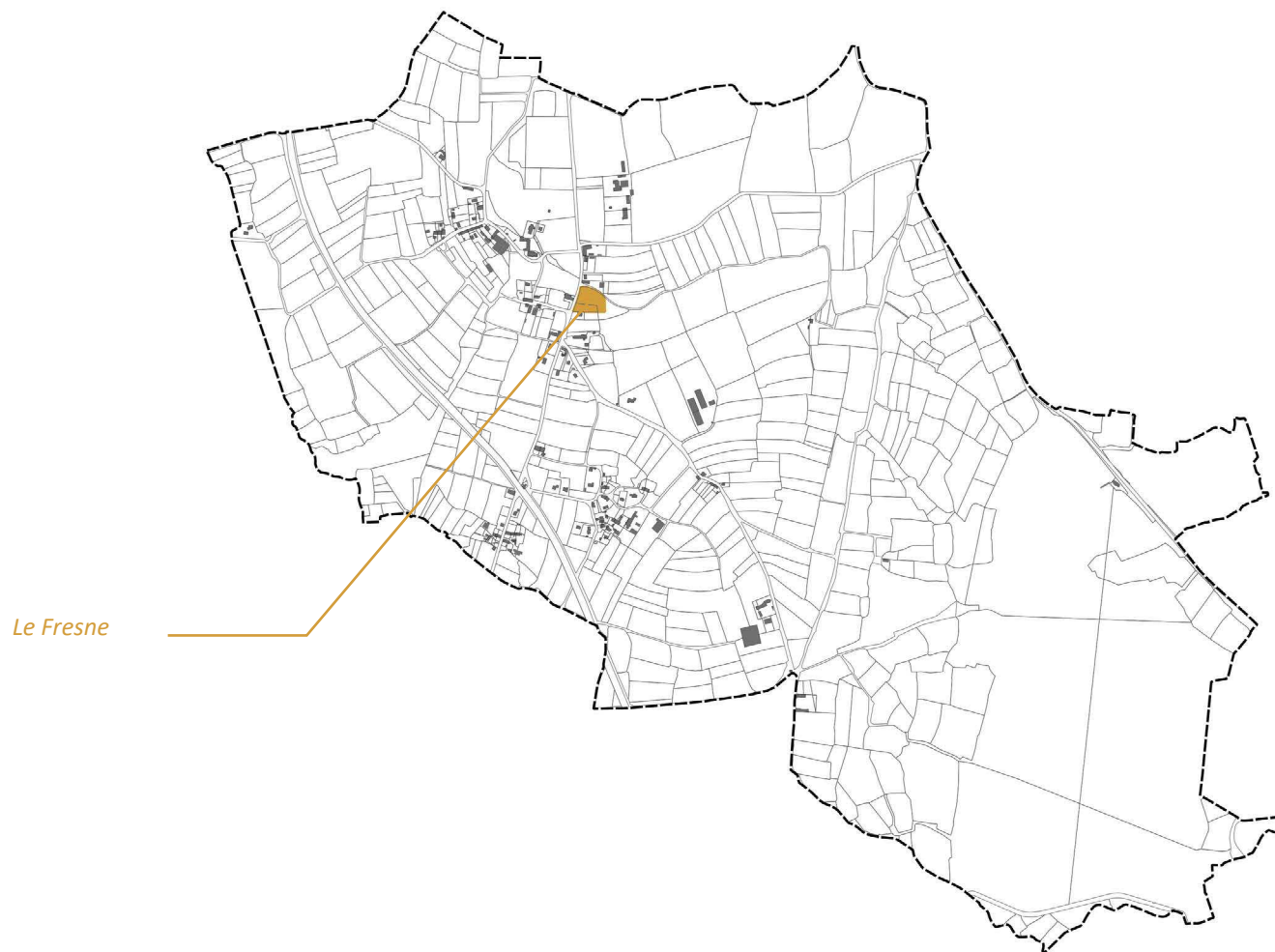
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue des Coteaux
- Liaison douce à créer pour relier le site au secteur d'équipement
- Haie à conserver en limite du site



COMMUNE DE LANRIGAN

98





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LANRIGAN	Le Fresne	0,47 ha	0,47 ha
TOTAL			0,47 ha



LANRIGAN Le Fresne

100



État des lieux

Superficie du projet : 0,47 ha

Surface consommée (AU) : 0,47 ha





Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, situé à l'est du bourg de Lanrigan, s'étend sur une superficie de 0,47 hectares. Le long de la route départementale qui traverse le bourg, le site jouxte un chemin au nord et bénéficie d'une position pouvant donner vue sur le Château de Lanrigan.




Accessible depuis la route départementale, le site sert actuellement de prairie en rotation longue. Une haie bocagère assure la transition entre le terrain et le chemin situé au nord du site et des arbres de haute tige sont présents sur sa partie sud.

L'eau potable arrive au droit de la parcelle, l'assainissement est individuel sur la commune de Lanrigan.

Légende

-  Angle de vue des photos
-  Composante végétale

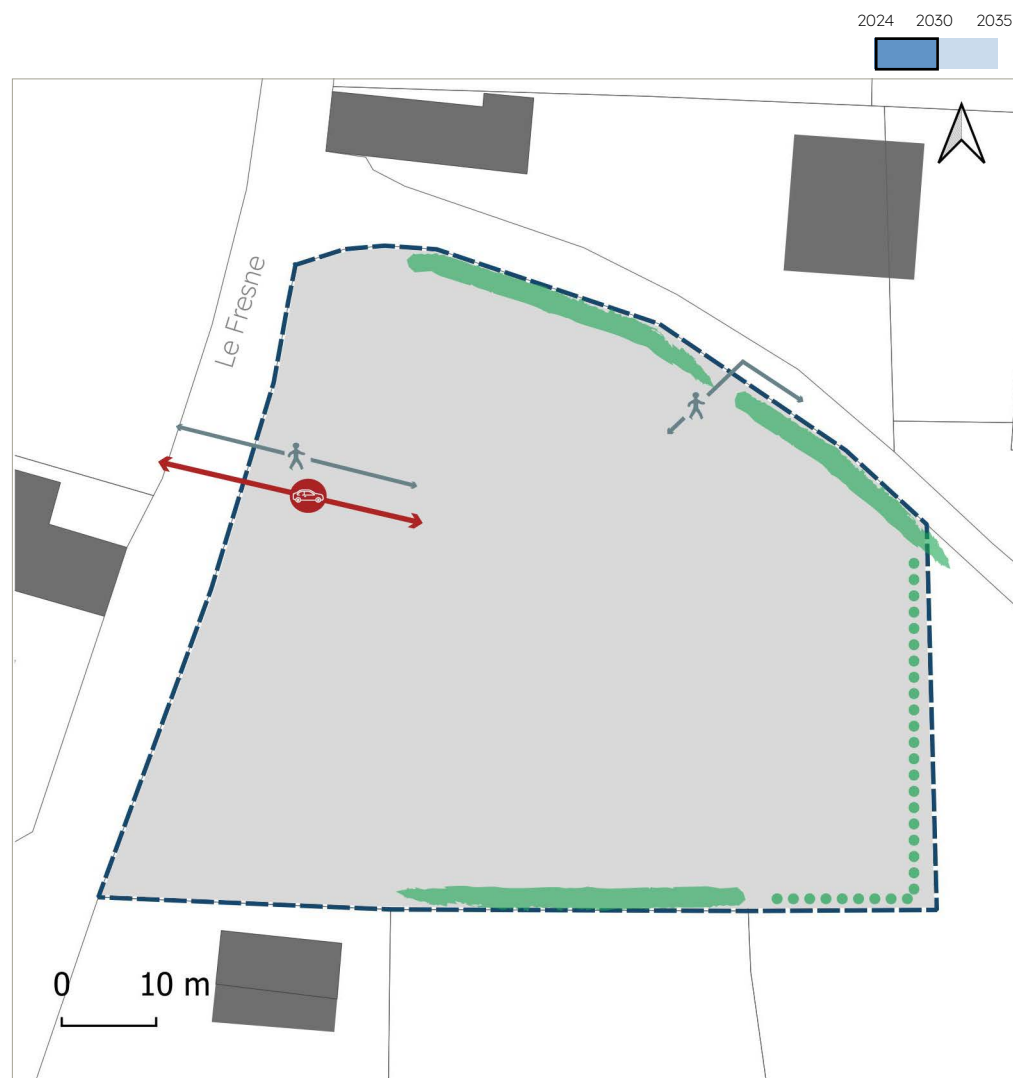
Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle 
- Assainissement : Collectif  Non-collectif 

Enjeux

>> Préserver le chemin et la haie bocagère au nord du site et les arbres de haute tige au sud

>> Assurer une intégration paysagère de qualité du secteur de projet

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **9 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par l'ouest, via la rue Le Fresno.

L'ensemble de la voirie sera partagée avec les modes actifs. Une liaison douce pourra être créée au nord du site pour rejoindre le chemin creux existant.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions pourront atteindre une hauteur de R+2 maximum.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative, celles-ci devront tendre vers des matériaux nobles, en harmonie avec le contexte bâti de la commune et en cohérence avec l'implantation du bourg dans lequel elles s'inscrivent.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les haies bocagères situées au nord et au sud du secteur devront être conservées.

4/ Un espace de stationnement mutualisé devra être créé à proximité de l'entrée du site.

Un point d'apport volontaire sera également implanté au niveau de l'espace de stationnement.

Un dispositif de compostage sera prévu soit de façon individuelle, soit de façon mutualisée.



COMMUNE DE LES IFFS

102

Secteur d'équipement

Rue de l'Ancienne École





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LES IFFS	Rue de l'Ancienne École	0,76 ha	0,76 ha
	Secteur d'équipement	0,12 ha	0,12 ha
TOTAL			0,88 ha



LES IFFS Rue de l'Ancienne École



État des lieux

Superficie du projet : 0,76 ha

Surface consommée (AU) : 0,76 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie légèrement supérieure à 0,75 hectare à l'ouest du bourg des Iffs. Il s'insère entre des espaces bâtis et est bordé de terrains cultivés à l'ouest et au sud-est. Le site est divisé en deux par la rue de l'Ancienne École.

Selon le Registre Parcellaire Graphique, la partie ouest du secteur est située sur un champs d'orge (et une légère partie au nord sur de la culture de maïs). La partie est est occupée par un jardin. Au sud de la partie est, un linéaire végétal est présent. Par ailleurs, les deux parties du secteur sont séparées de la route par des talus.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

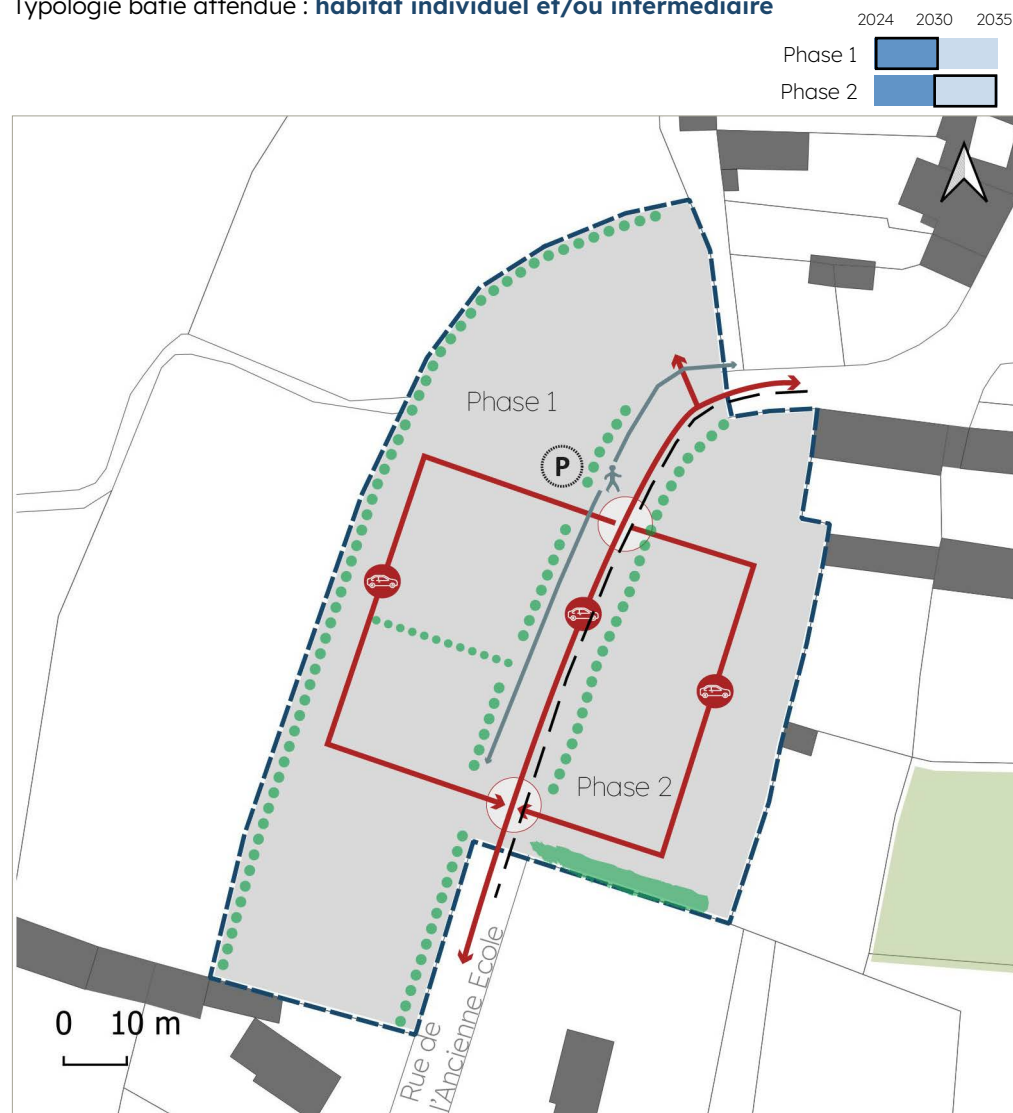
- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Talus

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'inscrire en poursuite du tissu urbain existant
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole
- >> Assurer des accès sécurisés au site

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **15 logements/ha**Logements attendus : **11**Part de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou intermédiaire**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

105

L'aménagement du site se fera en deux phases.

1/ L'accès au site se fera par la rue de l'Ancienne École. A l'intérieur du secteur de projet, au nord de la partie ouest, un accès pourra être créé pour desservir quelques logements. Les voiries internes seront en sens unique (dans le sens nord-sud). Les intersections avec la rue de l'Ancienne École devront être aménagées de manière à sécuriser la sortie du virage.

Une liaison douce sera créée à l'est du site afin de permettre de rejoindre le centre-bourg de la commune.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies bocagères seront implantées le long des limites ouest et est du secteur, dans le but d'assurer une séparation entre l'habitat futur et l'activité agricole. Des haies seront également implantées de part et d'autre de la rue de l'Ancienne École et entre les parcelles.

Par ailleurs, des arbres devront être conservés au sud-est du secteur de projet.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et des espaces de stationnement mutualisés pourront être créés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à conserver et à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à conserver au sud-est du site
- Composante végétale à planter de chaque côté de la route principale et en limite ouest du secteur de projet
- Espace de stationnement mutualisé au nord-ouest du site



LES IFFS Secteur d'équipement

106



État des lieux

Superficie du projet : 0,12 ha

Surface consommée (AU) : 0,12 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site, au nord du bourg des Iffs, s'étend sur une surface de 0,12 hectare. Situé le long de la rue du Bourg, il est limitrophe d'une surface cultivée au nord et du bourg de la commune pour le reste des ses côtés.

Le site n'est pas identifié comme étant cultivé selon le Registre Parcellaire Graphique mais est un espace de prairie entretenu.

Un léger talus borde le secteur le long de la rue de l'Eglise Saint-Ouen.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Talus

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Assurer l'intégration de l'équipement : cimetière
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site
- >> Limiter l'impact sur le talus

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Typologie bâtie attendue : **Équipement**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

107



1/ L'accès au secteur se fera par la Rue de l'Eglise Saint-Ouen à l'angle sud-est du site. Aucun accès ne pourra être créé au détriment du talus existant.

2/ L'implantation des éventuels bâtis devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des éventuelles constructions devra être encadrée de manière qualitative.

Le muret présent en limite est du secteur devra être préservé.




3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

L'arbre existant au nord-ouest du site devra être conservé.

Il est recommandé d'implanter des haies de type bocagères sur les limites du secteur de projet afin d'intégrer harmonieusement l'aménagement dans son environnement.

4/ Il n'y aura pas d'espace de stationnement sur le site.

Légende

-  Espace destiné à l'accueil d'équipement
-  Accès direct au site depuis la rue de l'Eglise Saint-Ouen
-  Arbre à conserver au nord-ouest du site



COMMUNE DE LONGAULNAY

108



Beaumont

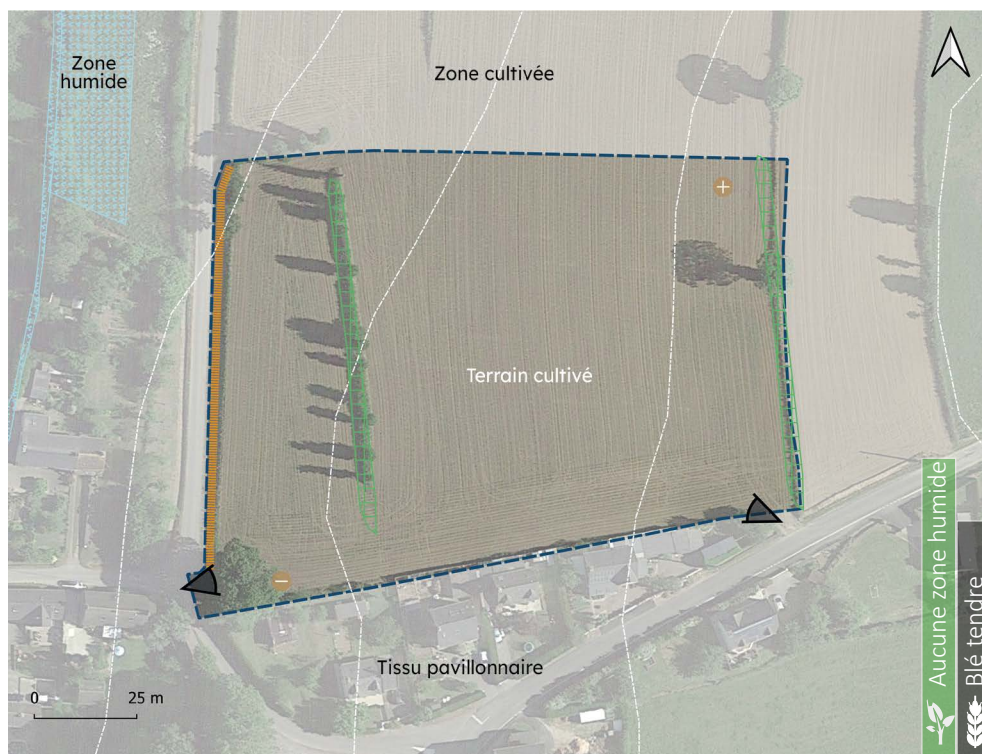


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LONGAULNAY	Beaumont	1,41 ha	1,38 ha
TOTAL			1,38 ha



LONGAULNAY Beaumont

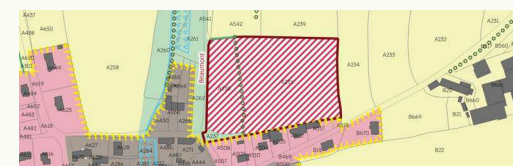
110



État des lieux

Superficie du projet : 1,41 ha

Surface consommée (AU) : 1,38 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site, situé au nord du bourg de la commune de Longaulnay, s'étend sur une superficie de 1,41 hectares. Le nord et l'est du site sont occupé par l'activité agricole. Au sud et à l'ouest se trouvent des constructions pavillonnaires du bourg de la commune.

L'accès au site se fait en deux endroits au sud du site : dans le prolongement de la rue du Bas Bourg, ainsi que par la route départementale 70.

Le secteur est identifié au Registre Parcellaire Graphique comme espace de culture de blé tendre d'hiver. Une haie bocagère existe au cœur même du site.

Un dénivelé structure le site. Le point haut est situé au nord-est tandis que le point bas est situé au sud-ouest. Un talus marque une rupture entre le site et la route du Refour à l'ouest.

L'eau potable arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale
- Talus

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine
- >> Assurer une intégration paysagère de qualité
- >> Préserver le talus à l'ouest au maximum

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **24 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

111

1/ Un accès desservira le secteur depuis la RD70. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur la route du Refour. L'ensemble du réseau viaire devra être réalisé en une seule fois.

Des liaisons douces devront être créées en complément de la voirie principale, notamment pour un accès vers l'est et le long de la haie bocagère au centre du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.







Une haie bocagère sera implantée au nord et à l'est afin de créer une transition végétale entre les habitation et l'activité agricole voisine et d'assurer une bonne insertion paysagère du site.

La haie existante au centre du site devra être maintenue autant que possible.

Un espace vert devra être créé au sud-ouest du site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à conserver au centre du site
-  Composante végétale à planter en limites nord et est du site
-  Espace vert à aménager



COMMUNE DE MEILLAC

112



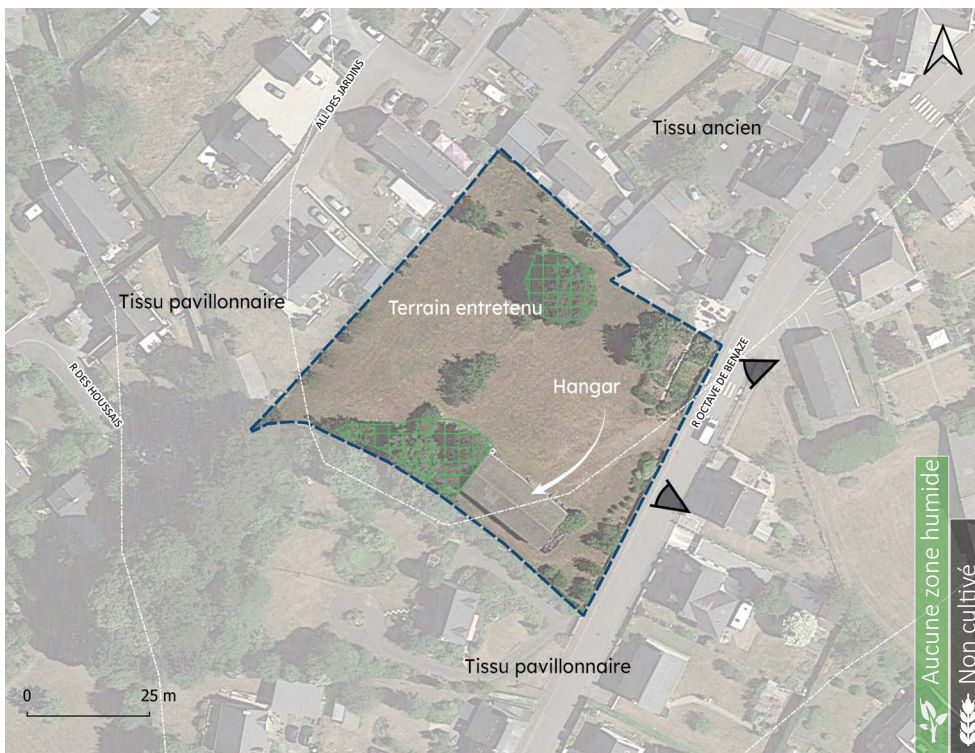


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MEILLAC	Bénazé Nord	0,42 ha	0 ha
	Bénazé Sud	0,18 ha	0 ha
	Docteurs Pêle	0,96 ha	0,96 ha
	Les Mouliniers	2,22 ha	1,62 ha
	Les Rives du Fersac	1,95 ha	1,90 ha
TOTAL			4,48 ha



MEILLAC Bénazé Nord

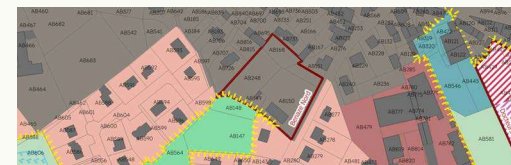
114



État des lieux

Superficie du projet : 0,42 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification est situé en plein cœur du bourg de la commune de Meillac. Il occupe une superficie de 4 200 m² et est bordé au nord par le tissu ancien de la commune, à l'est par des pavillons et au sud par un espace vert.

Accessible par la rue Octave de Bénazé, le site est actuellement un terrain entretenu et occupé par un hangar. Quelques arbres sans intérêt notable peuplent le secteur de projet.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du bourg de la commune

>> S'insérer harmonieusement à proximité du tissu ancien de la commune en proposant des implantations adaptées

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **28 logements/ha**Logements attendus : **12**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

115

1/ L'accès au secteur se fera par la rue Octave de Bénazé. La mutualisation de l'accès est fortement recommandée.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Le hangar présent sur le site pourra être détruit.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Un arbre existant en partie nord du site devra être conservé afin d'assurer la qualité paysagère interne du secteur.

L'aménagement veillera à ne pas altérer la haie située sur la parcelle voisine au sud.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue Octave de Bénazé
- Arbre à conserver en partie nord du site



MEILLAC Bénazé Sud

116



État des lieux

Superficie du projet : 0,18 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, d'une superficie de 1 800 m² est situé en plein cœur du bourg de la commune de Meillac. Il est entouré par le tissu pavillonnaire de la commune et par un espace vert à l'ouest.

Le site n'apparaît pas comme étant cultivé au Registre Parcellaire Graphique, il est constitué d'une pelouse entretenue, bordé d'une haie bocagère au sud et à l'est. Quelques arbres sans intérêt notable sont présents au centre du site.

Le secteur est accessible depuis la rue Octave de Bénazé.

Le site ne connaît pas de dénivelé particulier.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du bourg de la commune

>> Optimiser le foncier en centre-bourg de Meillac

>> Maintenir les transitions végétales

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **26 logements/ha**Logements attendus : **5**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

117

1/ L'accès au secteur d'habitat se fera par la rue Octave de Bénazé, celui-ci devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé. La mutualisation de l'accès pour desservir l'ensemble des lots et fortement recommandée.

Pour la voirie interne, un bouclage est encouragé. S'il n'y a pas de bouclage, des aires de retournement suffisamment dimensionnées devront être créées.

Une liaison douce pourra être créée à l'ouest pour relier l'espace vert existant.

2/ Dans la partie habitat, l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La haie existante au sud du secteur devra être conservée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'un espace de stationnement mutualisé.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Accès mutualisé à créer depuis la rue Octave de Bénazé
- Haie à conserver au sud et à l'ouest du site
- Aménagement sécurisé au niveau de l'accès sur la rue Octave de Bénazé



MEILLAC Docteurs Pêlé

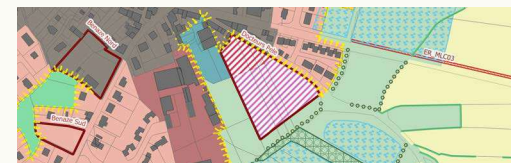
118



État des lieux

Superficie du projet : 0,96 ha

Surface consommée (AU) : 0,96 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site se trouve au sud-est du bourg de la commune de Meillac. Au nord comme à l'ouest, il est bordé d'entreprises, à l'est se trouvent des habitations et au sud une zone naturelle avec notamment un bosquet et un étang.

Accessible via la Rue des Docteurs Pelé, le site n'est pas identifié comme étant cultivé selon le Registre Parcellaire Graphique. Il comporte toutefois un alignement d'arbres intéressants à l'est.

Le site connaît un dénivelé descendant du nord vers le sud-est.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

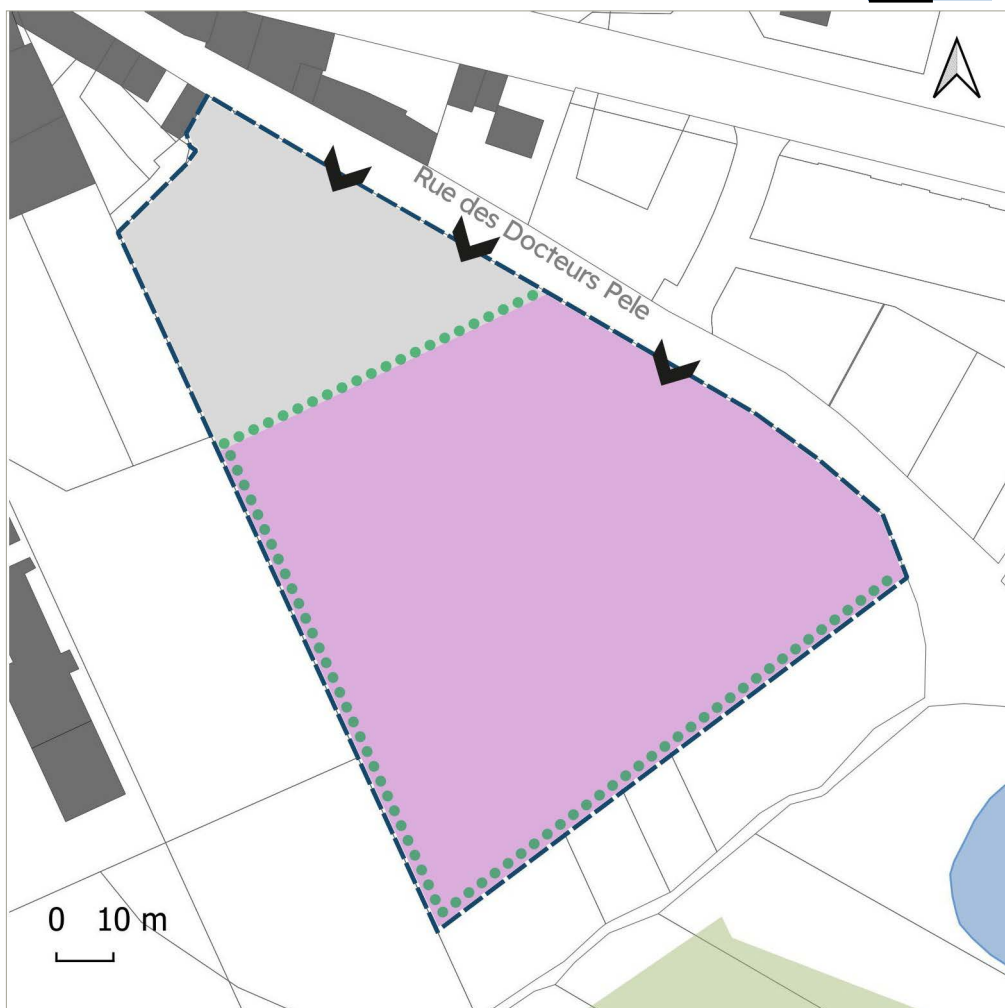
Enjeux

>> Accompagner les projets d'équipements dans le cœur du bourg de Meillac

>> Se prémunir des éventuelles nuisances occasionnée par les activités économiques voisines

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **4 logements (sur la partie habitat)**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et équipement pour la partie équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au secteur d'habitat se fera par la rue des Docteurs Pêlé. Les accès devront préférentiellement être mutualisés.

L'accès au secteur d'équipement se fera également par la rue des Docteurs Pêlé. Le fonctionnement viaire interne devra répondre aux besoins de l'équipement.

2/ Dans la partie habitat, les constructions seront implantées en front de rue et pourront être groupées afin de prendre les codes architecturaux du centre-bourg. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Dans la partie équipement, l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site. Les ombres portées des bâtiments d'équipement ne devront pas nuire à l'ensoleillement de l'habitat.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie devra être implantée entre le secteur d'habitat et le secteur d'équipement pour assurer une transition entre les deux espaces. des haies devront également être plantées sur les limites sud et ouest du secteur d'habitat pour assurer une transition avec les espaces naturels voisins.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Espace destiné à l'accueil d'équipement
- Accès direct au secteur d'équipement depuis la rue des Docteurs Pêlé
- Voie structurante à créer depuis la rue des Docteurs Pêlé pour desservir les habitations
- Composante végétale à planter entre les parties habitat et équipement



MEILLAC Les Mouliniers

120



État des lieux

Superficie du projet : 2,22 ha

Surface consommée (AU) : 1,62 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site est situé au nord-est du bourg de la commune de Meillac. Il s'étend sur 2,22 hectares et est entouré par le tissu pavillonnaire de la commune au sud, l'activité agricole au nord et à l'est, une entreprise au nord et un secteur d'équipement à l'ouest de l'autre côté de la rue Emile Rouxin.

Accessible depuis la rue Emile Rouxin et la rue des Mouliniers, le site est identifié au Registre Parcellaire Graphique comme support d'une culture de maïs à l'est, et comme une prairie à au centre. Sa partie est est composée de hangars inutilisés. Une haie bocagère existe au nord-est du site et quelques arbres séparent les hangars de la partie actuellement agricole du site.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

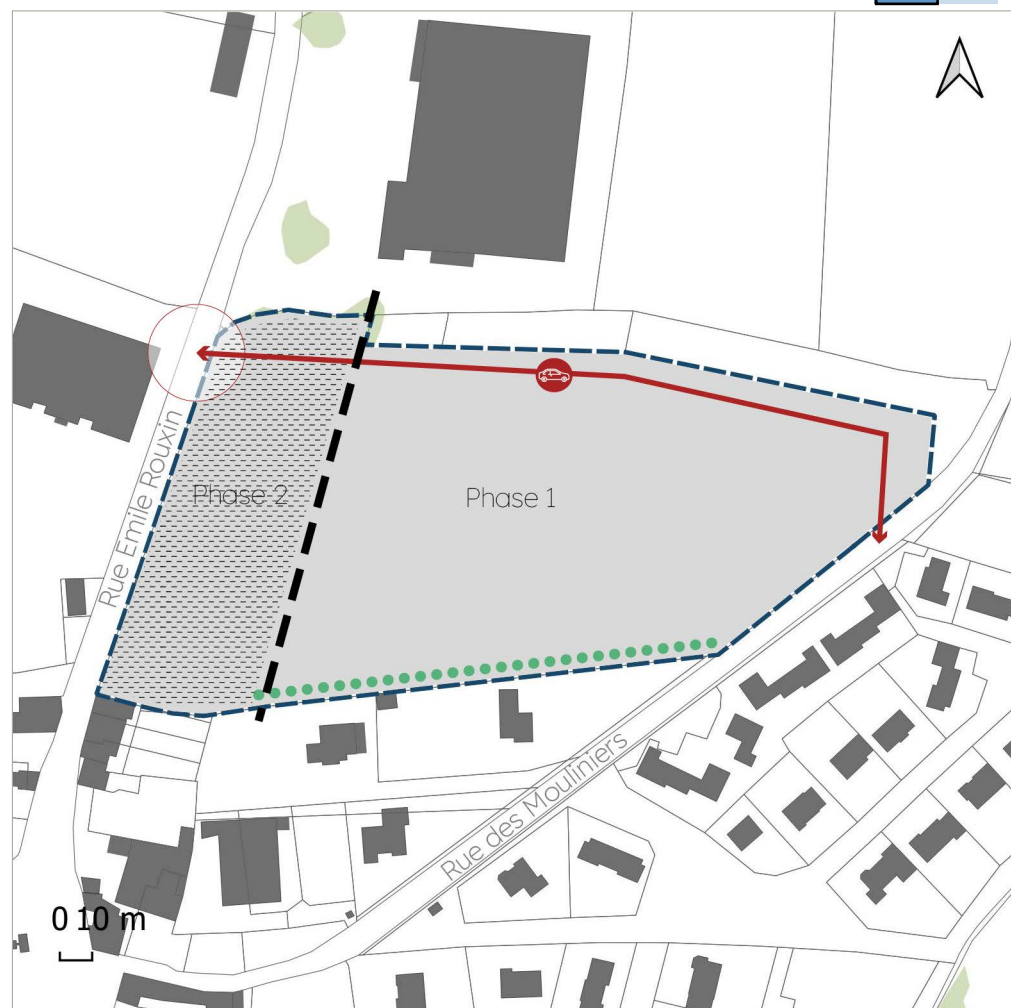
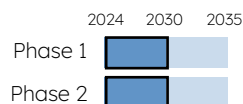
- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Assurer une transition végétale avec la zone naturelle au Nord du site
- >> Reconquérir les friches dans le bourg de la commune
- >> Se prémunir des éventuelles nuisances occasionnée par les activités économiques voisines

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **24 logements/ha**Logements attendus : **53**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

121

L'aménagement du site se fera en deux phases.

1/ L'accès au secteur se fera par la création d'une voie traversante est-ouest qui reliera la rue Emile Rouxin et la rue des Mouliniers.

2/ Dans la partie habitat, l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Sur la partie ouest du site, les volumes des constructions pourront être équivalents à ceux des hangars existants.

La densité sera d'ailleurs plus élevée à l'ouest du site du fait du volume des constructions plus important.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie devra être plantée en limite sud du site pour assurer une transition avec les habitations existantes.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

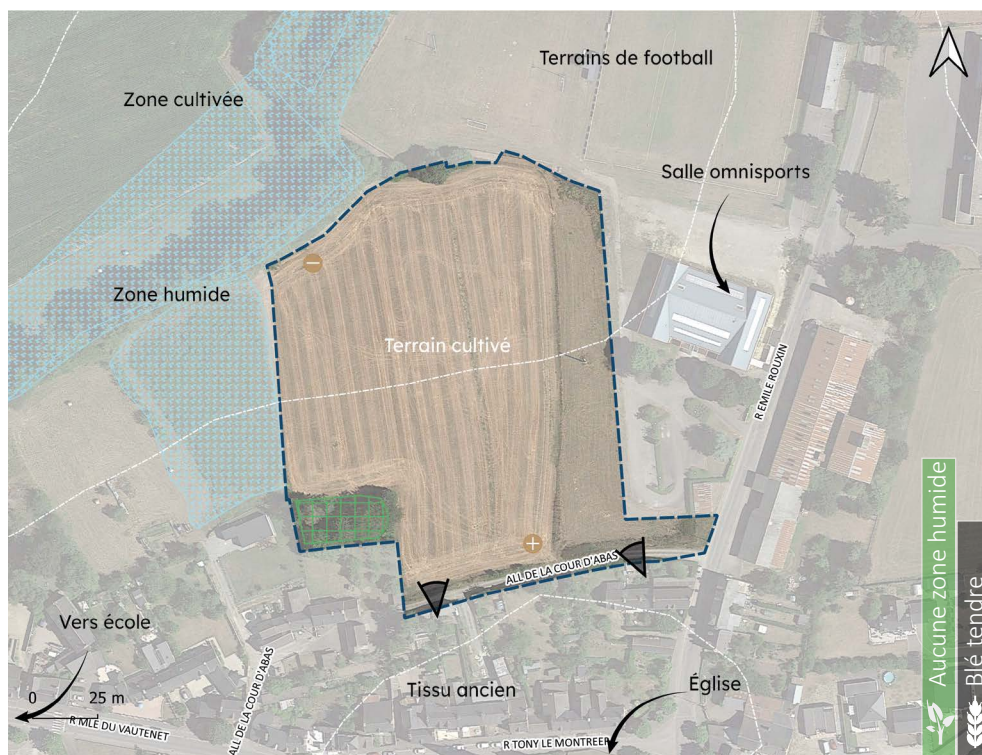
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer depuis les rues des Mouliniers et Emile Rouxin
- Espace de plus forte densité à l'ouest du site
- Haie à planter au sud du secteur



MEILLAC Les Rives du Fersac

122



État des lieux

Superficie du projet : 1,95 ha

Surface consommée (AU) : 1,90 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site est situé au nord du bourg de la commune de Meillac. Il s'étend sur une surface de 1,96 hectares. Il est bordé au sud par le tissu ancien de la commune, au nord par une petite zone naturelle et un chemin rural et à l'est par des équipements tels que la salle omnisport et des terrains de football. Une zone humide est présente à l'ouest du secteur de projet.

Accessible via la rue Emile Rouxin, le site est en partie cultivé. Le Registre Parcellaire Graphique indique que la culture de ce site est le blé tendre d'hiver. Le site ne dispose que de peu d'arbres, il en existe un petit nombre au sud du site.

Le secteur de projet est en pente du sud vers le nord-ouest.

L'ensemble des réseaux sont présents au droit du secteur.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec la zone naturelle au nord du site

>> S'insérer harmonieusement à proximité du tissu ancien de la commune

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **20 logements/ha**Logements attendus : **40**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

123

1/ L'accès au site se fera à l'est depuis la rue Emile Rouxin par une voie interne proposant un bouclage et évitant les impasses.

Une liaison douce sera créée au nord du site. Une autre permettra d'accéder au site depuis le sud, depuis l'allée de la Cour d'Abas.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant. La hauteur des constructions n'excèdera pas le R+2.

L'aménagement devra proposer une diversité de logements et de taille de parcelles.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une transition végétale devra être créée au nord pour préserver la zone humide et assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Une haie bocagère sera implantée à l'ouest du secteur afin d'assurer une transition végétale avec la zone humide.

A l'est du site, une transition paysagère sera créée le long des équipements sportifs.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

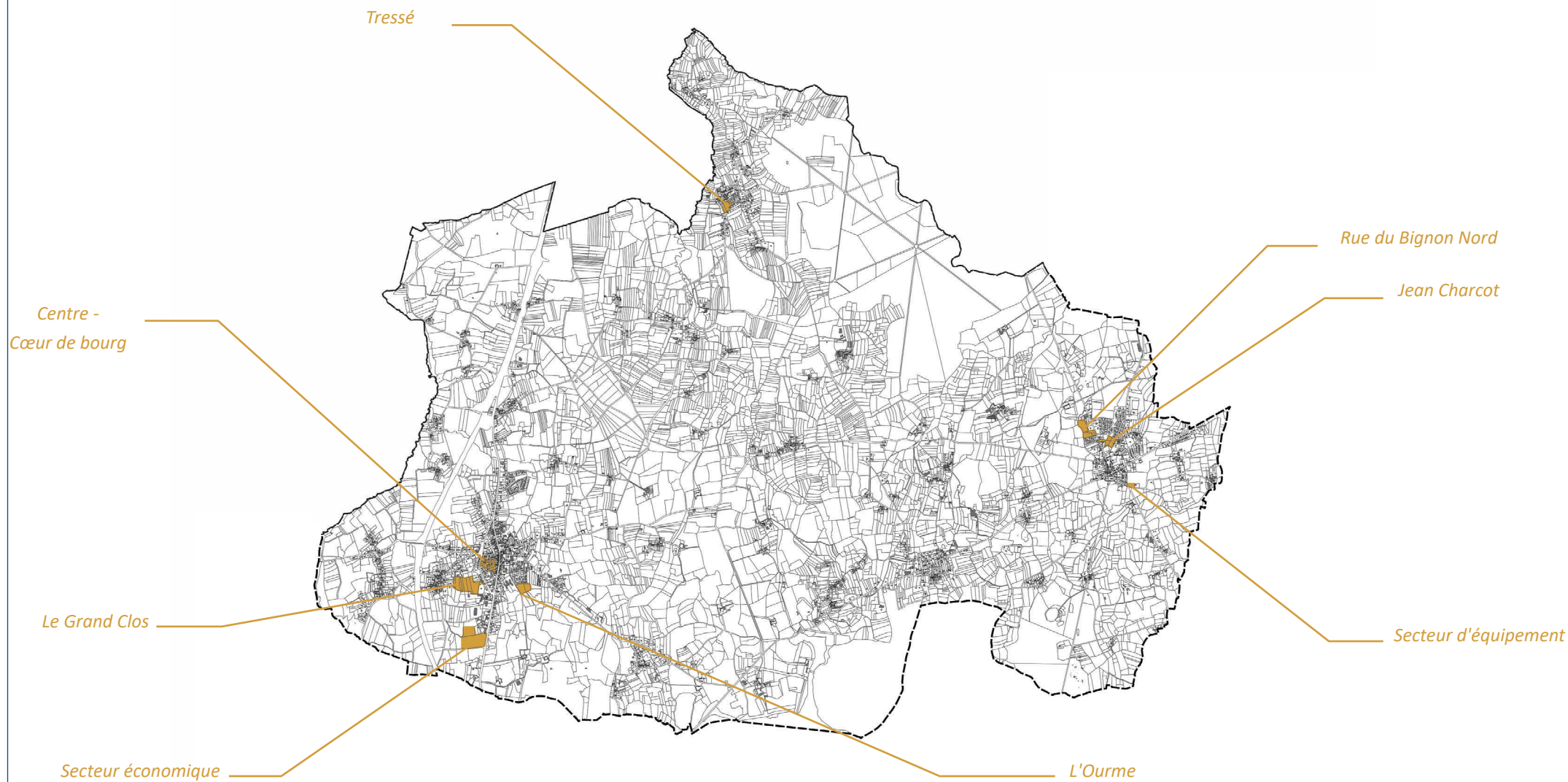
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue E.Rouxin
- Liaisons douces à créer
- Haie bocagère à planter à l'est et à l'ouest du secteur
- Transition végétale à créer au nord



COMMUNE DE MESNIL-ROC'H

124



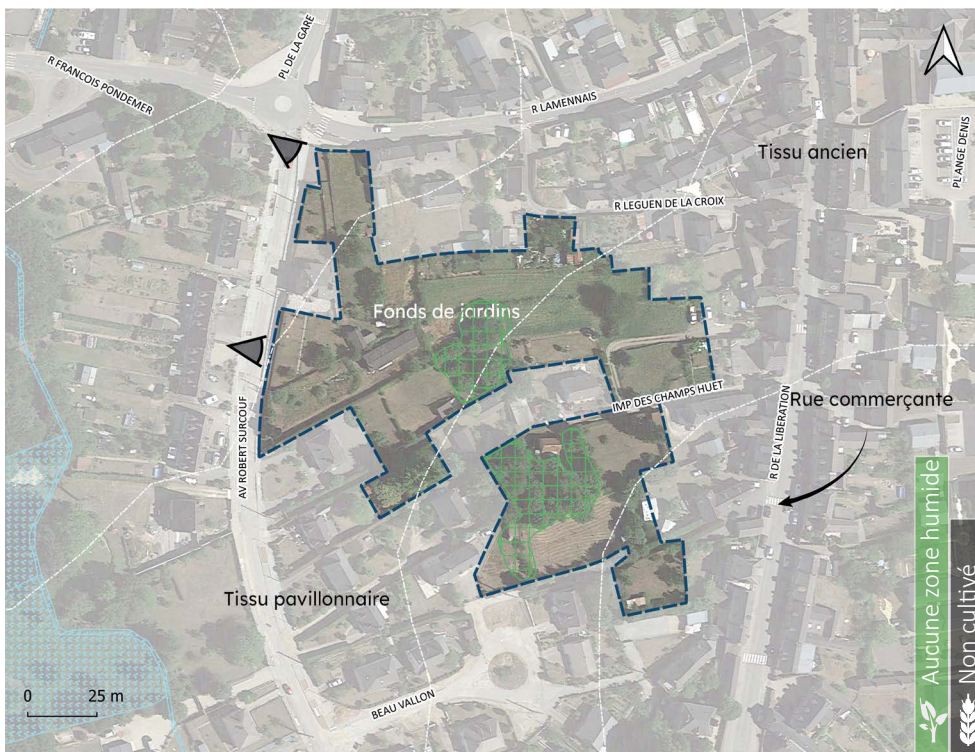
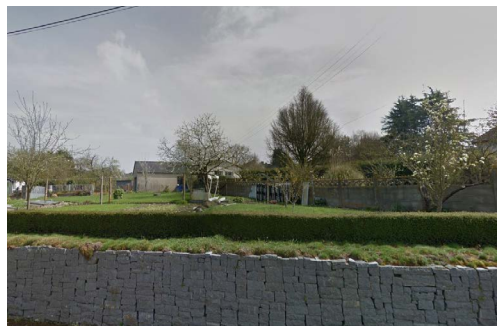


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MESNIL-ROC'H	Centre - Cœur de bourg	1,31 ha	0 ha
	Jean Charcot	0,99 ha	0 ha
	Le Grand Clos	3,60 ha	3,56 ha
	L'Ourme	1,14 ha	1,14 ha
	Rue du Bignon Nord	1,59 ha	1,59 ha
	Tressé	0,69 ha	0,69 ha
	Secteur d'équipement	0,25 ha	0,25 ha
	Secteur économique	4,25 ha	4,25 ha
TOTAL			12,44 ha



MESNIL-ROC'H Centre - Cœur de bourg

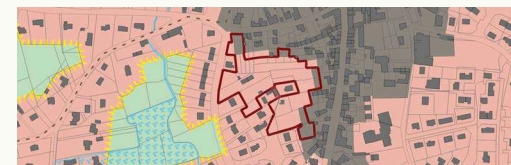
126



État des lieux

Superficie du projet : 1,31 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site est un secteur de projet en densification de 1,31 hectares situé en cœur d'îlot à proximité immédiate du centre bourg de Saint-Pierre de Plesguen et de sa rue commerçante. Il est bordé sur ses flancs nord et est par le tissu ancien de la commune, et sur ses limites sud et ouest par du tissu pavillonnaire.

Le site est essentiellement composé de fonds de jardins dont les propriétaires sont multiples. Deux ensembles boisés et plusieurs arbres sont présents sur le secteur. Trois accès sont envisageables : via le rond-point de la Place de la Gare, via l'Avenue Robert Surcouf, et via l'impasse des Champs Huet.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

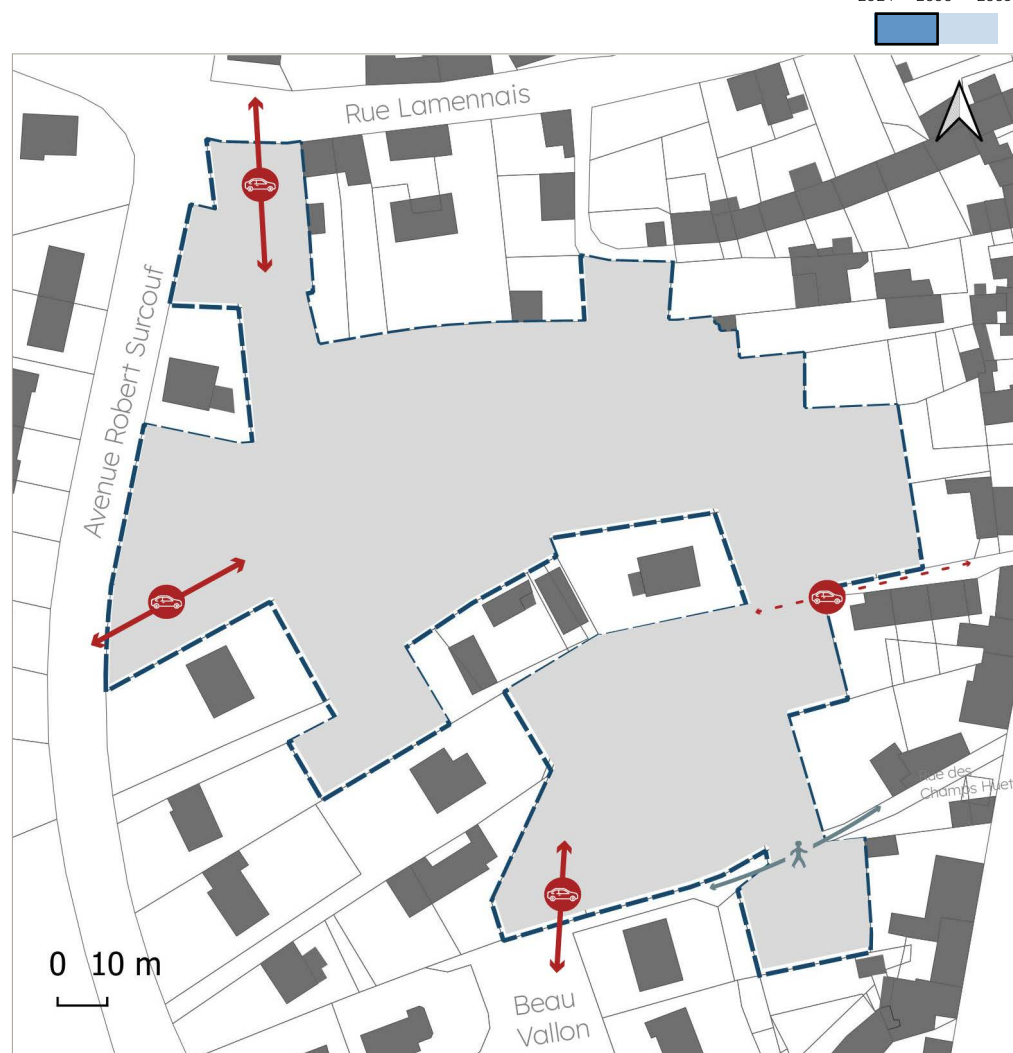
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer harmonieusement entre le tissu ancien et le tissu plus récent de la commune
- >> Optimiser le foncier en cœur de bourg
- >> Préserver de la végétation dans ce cœur d'îlot
- >> Faciliter la perméabilité du cœur d'îlot par rapport aux rues structurantes de la commune (accès facilité aux commerces et services)

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **27 logements/ha**Logements attendus : **35 logements**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera en trois endroits : par l'avenue Robert Surcouf, par la rue Beau Vallon et par la rue Lamennais

Un autre accès pourra être créé par la rue des Champs Huet.

Les impasses devront être évitées tant que possible, les bouclages seront privilégiés.

Une liaison douce est à prévoir au sud du secteur pour lier la rue des Champs Huet et le Beau Vallon. De manière générale, des liaisons douces devront faciliter l'accès au centre-bourg.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Un maximum d'arbres et de végétation existants devront être conservés sur le site dans le but de maintenir des îlots de respiration et garantir une qualité environnementale au secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer
- Voies secondaires à créer depuis la rue des Champs Huet
- Liaison douce à créer au sud du site



MESNIL-ROC'H Jean Charcot

128



État des lieux

Superficie du projet : 0,99 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet est un secteur de densification d'une superficie de près de 1 hectare situé au cœur du bourg de Lanhélin. Il est bordé au sud par le tissu ancien de la commune et au nord par le tissu pavillonnaire.

Le site est un espace enherbé qui est entretenu. Quelques arbres sans intérêt paysager sont présents sur le site.

Il est accessible en deux endroits : par la rue Jean Charcot à l'ouest et par la rue René Laennec à l'est.

Le site est entièrement plat.

La présence de la zone humide située au nord du site n'a pas été confirmée lors de l'inventaire des zones humides mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Assurer une densification qualitative du bourg de la commune
- >> Optimiser le foncier dans le bourg
- >> S'intégrer harmonieusement avec le tissu urbain ancien de la commune à proximité
- >> Assurer une connexion traversante et sécurisée

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **18**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

129

1/ L'accès au site se fera en deux endroits : par la rue Jean Charcot et par la rue René Laennec. Ces deux accès devront être communicants et faire l'objet d'aménagements sécurisés. La création d'impasses est interdite.

Une liaison douce est à prévoir pour traverser le site entre la rue des Vieux Gréments et le secteur d'équipement au sud. De manière générale, des liaisons douces devront faciliter l'accès vers le centre-bourg et ses services.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les haies présentes au nord-est et au sud de la zone devront être conservées au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

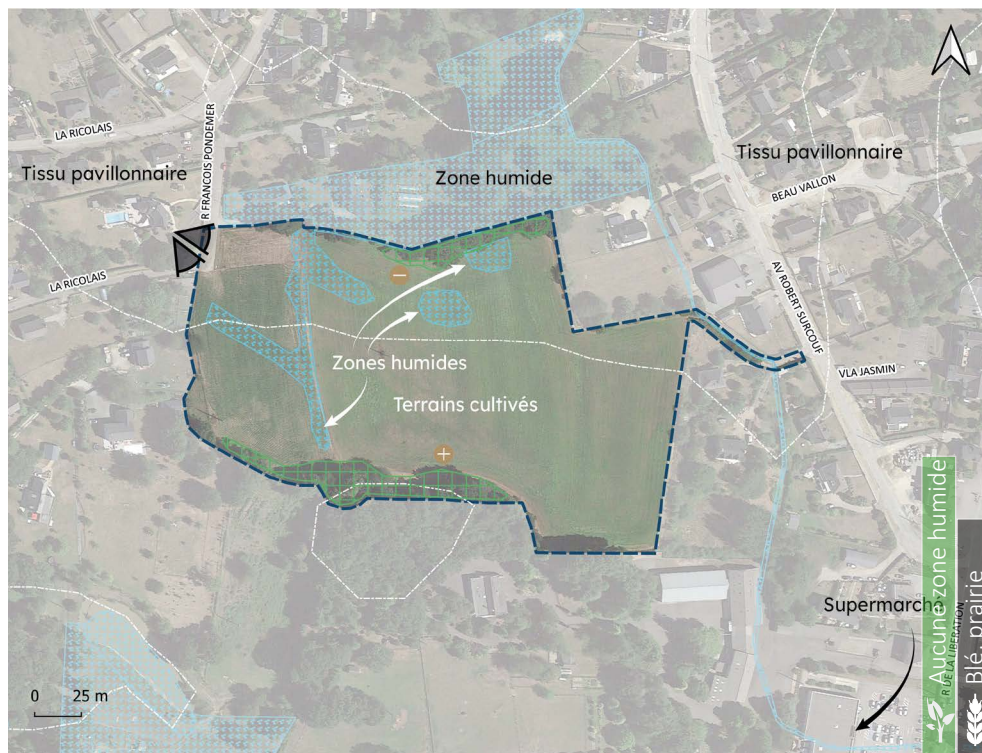
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer entre les rue René Laennec et Jean Charcot
- Liaison douce nord-sud à créer
- Végétation à conserver en limites sud et nord-ouest du site
- Aménagement sécurisé au niveau des accès
- Espace de plus forte densité au sud du site



MESNIL-ROC'H Le Grand Clos

130



État des lieux

Superficie du projet : 3,60 ha

Surface consommée (AU) : 3,56 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, d'une superficie légèrement supérieure à 3,6 hectares est situé au sud du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen. Il est situé entre deux zones naturelles au nord et au sud et deux zones d'extension pavillonnaire à l'est et à l'ouest.

Le site recensé au Registre Parcellaire Graphique comme étant une prairie à l'est et une culture de blé à l'ouest. Quelques arbres sont présents sur les limites nord et sud du site. Deux accès existent : l'un au nord-ouest depuis la rue La Ricolais. L'autre à l'est donnant sur l'avenue Robert Surcouf.

Le site connaît une légère pente, du sud vers le nord.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Assurer une transition végétale avec les zones naturelles au nord et au sud du secteur de projet
- >> S'intégrer harmonieusement entre deux zones du tissu pavillonnaire de la commune
- >> Proposer un quartier connecté et complet

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **27 logements/ha**Logements attendus : **96**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

131

1/ L'accès au site se fera en deux endroits : à l'est depuis l'avenue Robert Surcouf et au nord-ouest depuis la rue La Ricolais. Les deux accès devront être connectés. Plusieurs voies de desserte interne devront pouvoir desservir tout le secteur sans créer d'impasses.

Une liaison douce devra également être créée pour traverser le site d'est en ouest.

De manière générale, des liaisons piétonnes devront faciliter l'accès au reste de la ville et devront être intégrées dans l'aménagement du secteur.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La diversité typologique du bâti doit être recherchée dans ce secteur de projet à proximité du centre-bourg.

La densité sera plus importante dans la partie est de la zone.

Des zones de vie de quartier et de respiration devront être intégrées dans l'aménagement du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les haies bocagères au nord et au sud de la zone devront être préservées afin d'assurer une transition végétale avec les zones naturelles.

Une haie bocagère sera implantée en limite ouest du site afin d'assurer une séparation avec les habitation présentes.

De manière générale, la végétalisation du site est encouragée.

Les zones humides présentes sur le site devront être préservées et pourront être consitutives d'un parc paysager.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par des espaces de stationnement mutualisés.

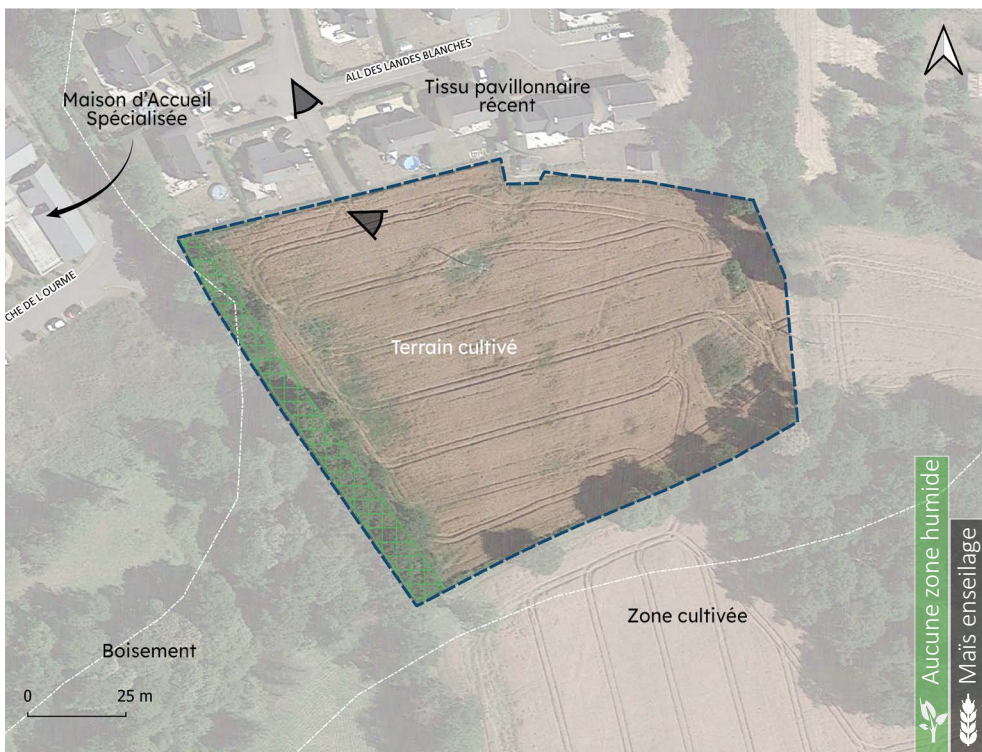
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer de l'avenue Robert Surcouf à La Ricolais
- Liaison douce à créer pour traverser le site
- Haie à préserver au nord et au sud du site
- Composante végétale à planter à l'est du site
- Zone humide à préserver



MESNIL-ROC'H L'Ourme

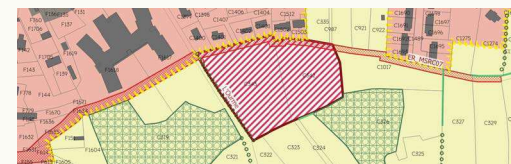
132



État des lieux

Superficie du projet : 1,14 ha

Surface consommée (AU) : 1,14 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie de 1,14 hectare au sud du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen. Il est bordé au nord par le tissu pavillonnaire de la commune ainsi que par la Maison d'Accueil Spécialisée des Petites Pierres. A l'ouest le site est bordé par une zone boisée, tandis qu'au sud et à l'est le site est mitoyen d'une zone agricole. Au nord-est du site se trouve un secteur de projet pour une urbanisation future.

Le site est identifié au Registre Parcellaire Graphique comme étant une culture de maïs ensilage. Il dispose d'une haie à l'ouest mais d'aucune autre végétation. Il est plat.

Son accès se fait par une amorce prévue au nord. Un emplacement réservé traverse le site d'est en ouest au nord pour la création d'un accès.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende



Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●

Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

>> S'inscrire en poursuite du tissu urbain existant

>> Assurer une transition végétale avec la zone agricole au sud

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **34 logements**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Les accès au site se feront par l'emplacement réservé qui traverse le site d'est en ouest au nord. Un autre accès sera fait depuis l'amorce viaire prévue sur l'allée des Landes.

La voirie interne devra privilégier la réalisation d'un bouclage et éviter la création d'impasses.

Des liaisons piétonnes devront faciliter l'accès au centre-ville et à ses services.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La haie bocagère à l'ouest du secteur de projet devra être maintenue.

Une haie bocagère sera implantée en limite sud du site afin d'assurer une transition végétale avec la zone agricole voisine du secteur.

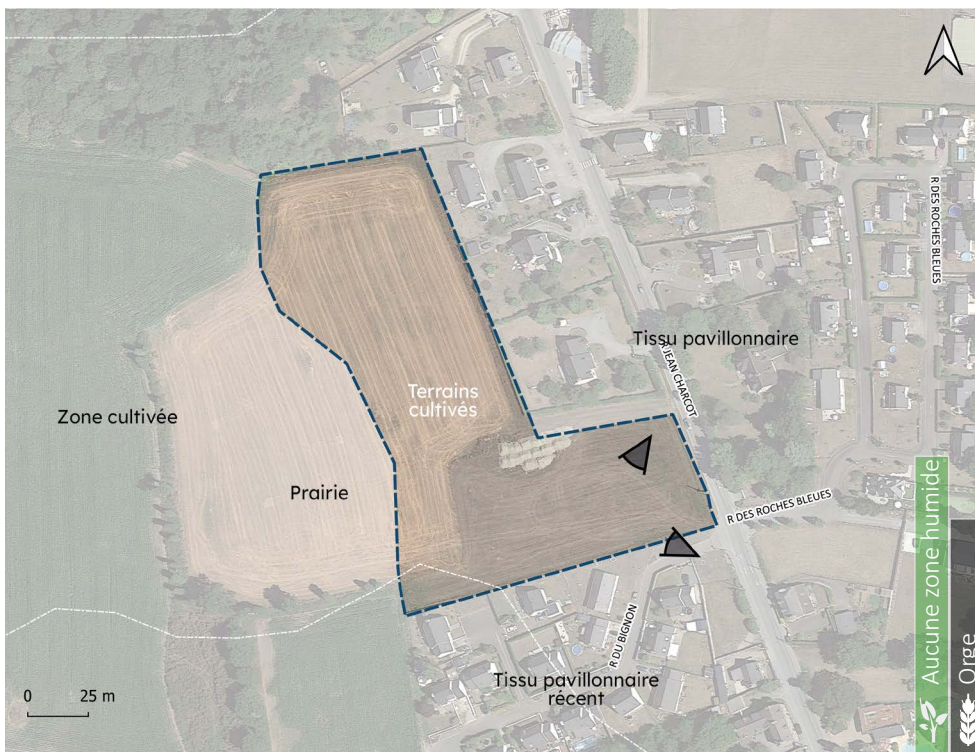
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par des espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer
- Liaison douce à créer vers le centre-ville
- Haie à conserver à l'ouest du site
- Haie à planter en limite ouest du secteur



MESNIL-ROC'H Rue du Bignon Nord



État des lieux

Superficie du projet : 1,59 ha

Surface consommée (AU) : 1,59 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site est situé au nord-ouest du bourg de Lanhélin. Il s'étend sur une superficie de près de 1,6 hectares. Il est situé entre le tissu pavillonnaire de la commune à l'ouest et une zone cultivée à l'est.

Identifié au Registre Parcellaire Graphique comme étant support d'une culture d'orge, le site semble en réalité être une prairie entretenue. Il ne comporte pas de végétation particulière et son accès se fait depuis la D73 à l'est.

Un emplacement réservé a été prévu au nord du site pour créer un accès sur la D73.

Un autre emplacement réservé longe la partie sud-ouest du secteur pour la création d'un autre accès.

Le terrain ne connaît pas de dénivelé particulier.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende



Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●
Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

>> S'intégrer au tissu urbain existant

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site

>> S'intégrer dans le grand paysage

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **35**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

135

1/ L'accès au site se fera à deux endroits au sud sur la rue du Bignon. Un autre accès pourra être créé au sud-ouest via l'emplacement réservé prévu à cet effet. Un bouclage devra être créé et les impasses devront être évitées au maximum.

Des liaisons douces devront faciliter l'accès au centre-bourg. L'une d'entre-elles pourra prendre appui sur la haie bocagère à l'ouest et traverser l'ensemble du secteur.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La densité de logement sera plus importante au sud-est, le long de la D73.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie bocagère sera implantée en limite ouest du site afin d'assurer une transition végétale avec la zone cultivée voisine du secteur. Elle pourra servir de support à une liaison douce.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par des espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer
- Voie secondaire à créer
- Liaisons douces à créer
- Haie à planter en limite ouest
- Espace de plus forte densité le long de la D73



MESNIL-ROC'H Tressé

136



État des lieux

Superficie du projet : 0,69 ha

Surface consommée (AU) : 0,69 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet est situé au sud-ouest du bourg de Tressé (Mesnil Roc'h). Il s'étend sur une surface de 0,69 hectares. Il est bordé au nord par le tissu ancien de Tressé, à l'ouest par le tissu pavillonnaire récent de la commune et au sud et à l'ouest par des zones cultivées.

Le site semble cultivé mais n'est pas recensé au Registre Parcellaire Graphique. Quelques potagers occupent le côté ouest du secteur et de petits boisements sont présents sur le site. L'accès au site peut se faire au sud-est sur la voie communale.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du secteur.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

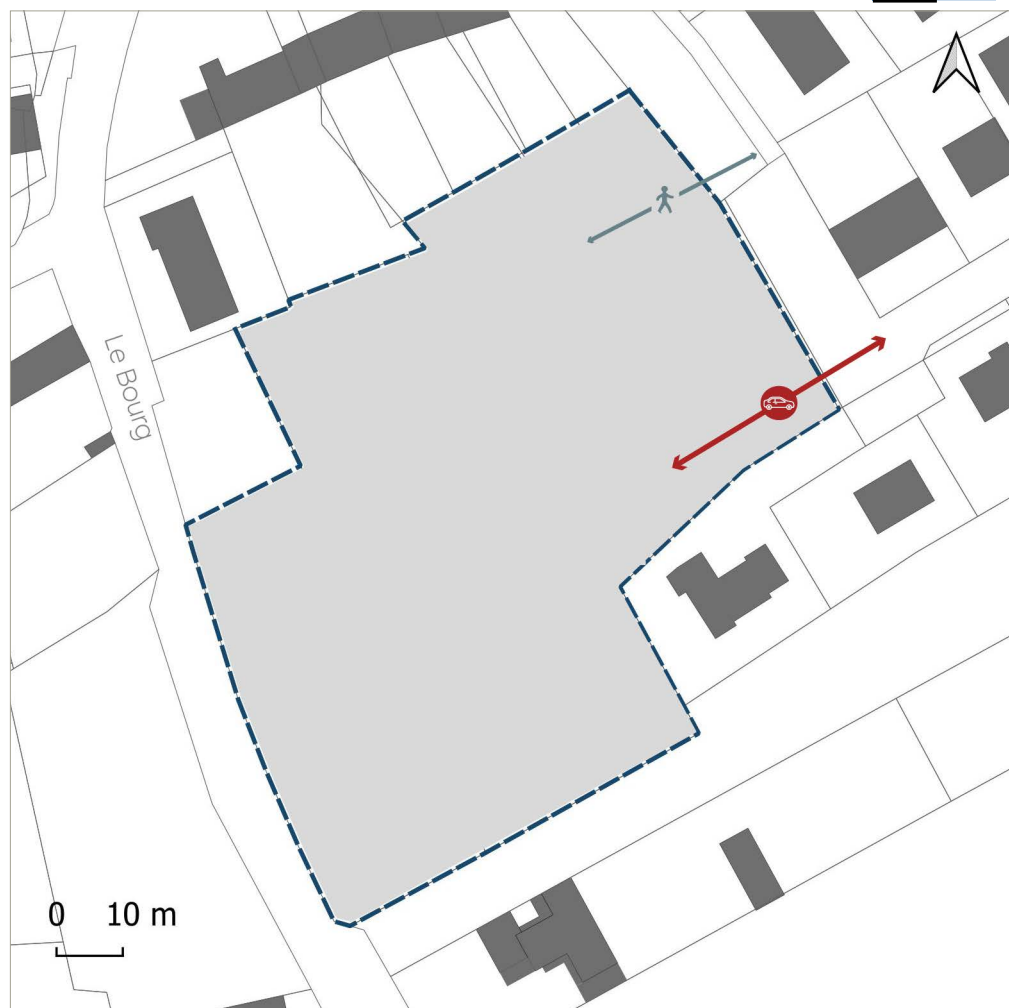
Enjeux

>> S'insérer harmonieusement entre le tissu ancien et le tissu récent

>> Préserver un maximum de végétation sur le site.

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **15 logements/ha**Logements attendus : **10 logements**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

137

1/ L'accès au site pourra à l'est par le prolongement de l'amorce prévue à cet effet. Des liaisons douces devront faciliter l'accès au centre-bourg de Tressé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

L'implantation des constructions sur la route existante devra être en retrait.

La diversité typologique du bâti est encouragée à proximité du bourg.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les arbres existants devront être préservés dès que ce sera possible.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et des espaces de stationnement mutualisés pourront être créés.

Légende



Espace destiné à l'accueil de logements



Voies structurantes à créer depuis la voie communale à l'est et depuis le prolongement de l'amorce viaire prévue à l'est



Liaison douce à créer en direction du centre-bourg de Tressé



MESNIL-ROC'H Secteur d'équipement

138



État des lieux

Superficie du projet : 0,25 ha

Surface consommée (AU) : 0,25 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet est situé au sud-ouest du bourg de Lanhélin (Mesnil-Roc'h) et s'étend sur une superficie de 0,25 hectares. Les rues François-René de Chateaubriand et La Bénéttrie longent le site au sud. Le nord et l'est du secteur sont occupés par l'activité agricole tandis que l'ouest est occupé par des pavillons.

Le site est actuellement recensé au Registre Parcellaire Graphique comme étant support d'une culture de maïs. Un accès au site est existant au sud-ouest, sur la rue François René de Chateaubriand.

Un léger dénivelé existe au site qui est en pente du nord-ouest vers le sud-est.

Le site comporte une zone humide située en son centre.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

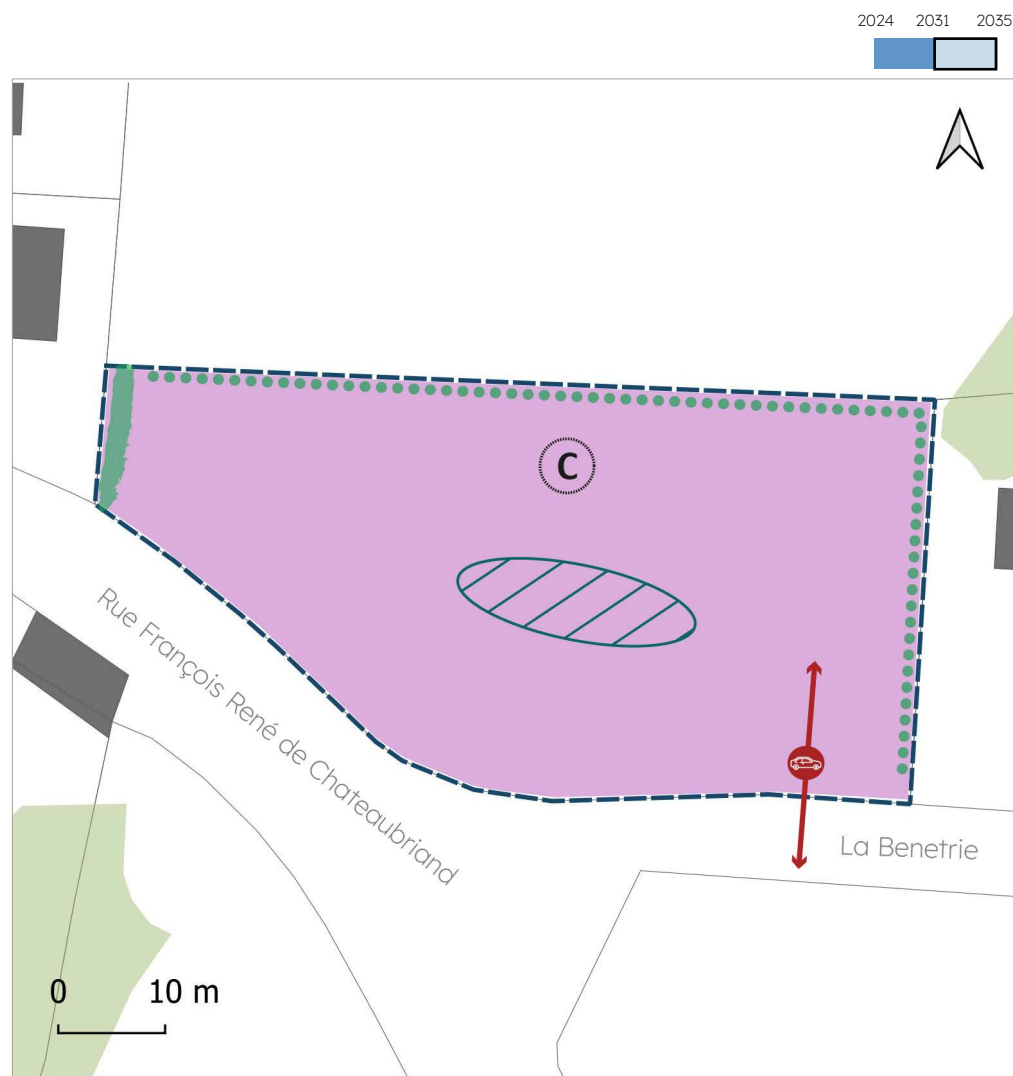
>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole au nord du site

>> Préserver la zone humide au centre du site

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Équipement**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

139

**1/** L'accès au secteur se fera de préférence au sud-est par la route La Benetrie.**2/** Il n'y aura pas de construction sur le site, celui-ci est dédié à la création d'une aire de covoiturage, d'une aire de stationnement pour les bus, d'une aire de vidange pour camping-car et de bornes de recharge électriques.**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

La haie présente à l'ouest du site devra être conservée.

Des haies devront être implantées au nord et à l'est du site afin d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole.

L'aménagement du site devra tenir compte de la présence d'une zone humide en son sein et veiller à ne pas l'altérer.

La plantation d'arbre est encouragée sur le secteur afin de ne pas créer d'ilot de chaleur et améliorer l'insertion paysagère du site.

4/ La perméabilité des stationnements est fortement recommandée. Elle est par ailleurs imposée à hauteur de 50% si plus de 30 places de stationnement sont réalisées.**Légende**

- Espace destiné à l'accueil d'une aire de covoiturage
- Voie structurante à créer depuis la route La Benetrie au sud-est du site
- Végétation à conserver à l'ouest du site
- Composante végétale à implanter à l'est et au nord du site
- Ⓒ Aire de covoiturage
- ⦶ Zone humide à préserver



MESNIL-ROC'H Secteur économique

140



État des lieux

Superficie du projet : 4,25 ha

Surface consommée (AU) : 4,25 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet est situé au sud du bourg de Saint-Pierre-de-Plesguen et s'étend sur une superficie de 4,25 hectares. Le site est situé le long de la RD637 et est à proximité de la salle omnisport de la commune, et d'une zone d'activité qui accueille quelques entreprises au nord-ouest.

Le site est recensé au Registre Parcellaire Graphique comme étant le support d'une culture de maïs.

Le site comporte peu de végétation. Il est situé au nord d'une petite zone humide située de l'autre côté de la route au sud.

Le secteur est accessible par une voie située au sud.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Voirie existante

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Permettre le développement d'activités économiques dans une commune pôle du territoire

>> Ne pas altérer la zone humide située à proximité

>> Assurer une bonne intégration paysagère du site en entrée de ville

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

141



1/ L'accès au site pourra se faire via la voirie située au sud du site. Des voiries internes pourront être créées pour desservir l'ensemble des lots.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies devront être implantées en limites nord, sud et ouest du site.

L'aménagement devra veiller à ne pas altérer la zone humide qui se trouve au sud du site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés.

Légende

● Espace destiné à l'activité économique

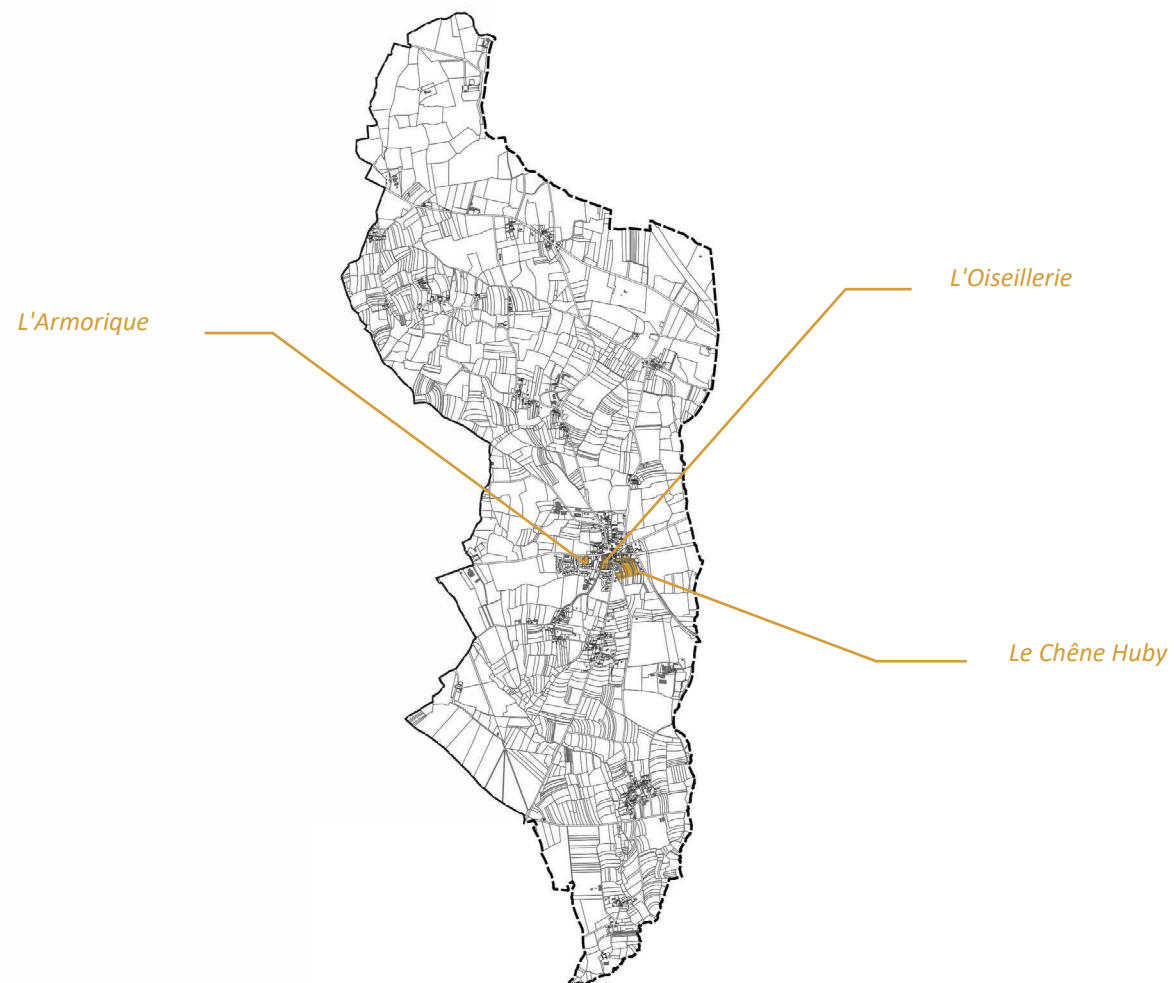
—●— Voie existante à conserver

..... Haies à planter sur les limites nord, sud et ouest du secteur



COMMUNE DE PLESDER

142





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
PLESDER	L'Armorique	0,16 ha	0 ha
	Le Chêne Huby	1,56 ha	1,49 ha
	L'Oiseillerie	0,29 ha	0 ha
TOTAL			1,49 ha



PLESDER L'Armorique

144



État des lieux

Superficie du projet : 0,16 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification, situé à l'ouest du bourg de Plesder, s'étend sur une superficie de 0,16 hectares. Le site est entouré de logements pavillonnaires récents et se trouve à proximité de l'école de la commune.

Le terrain n'est pas cultivé mais il est entretenu. Quelques arbres occupent la partie sud du site qui n'est pas boisé par ailleurs.

L'accès au site se fait par le nord, sur la rue d'Armorique.

Le secteur de projet est entièrement plat et facilement aménageable.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

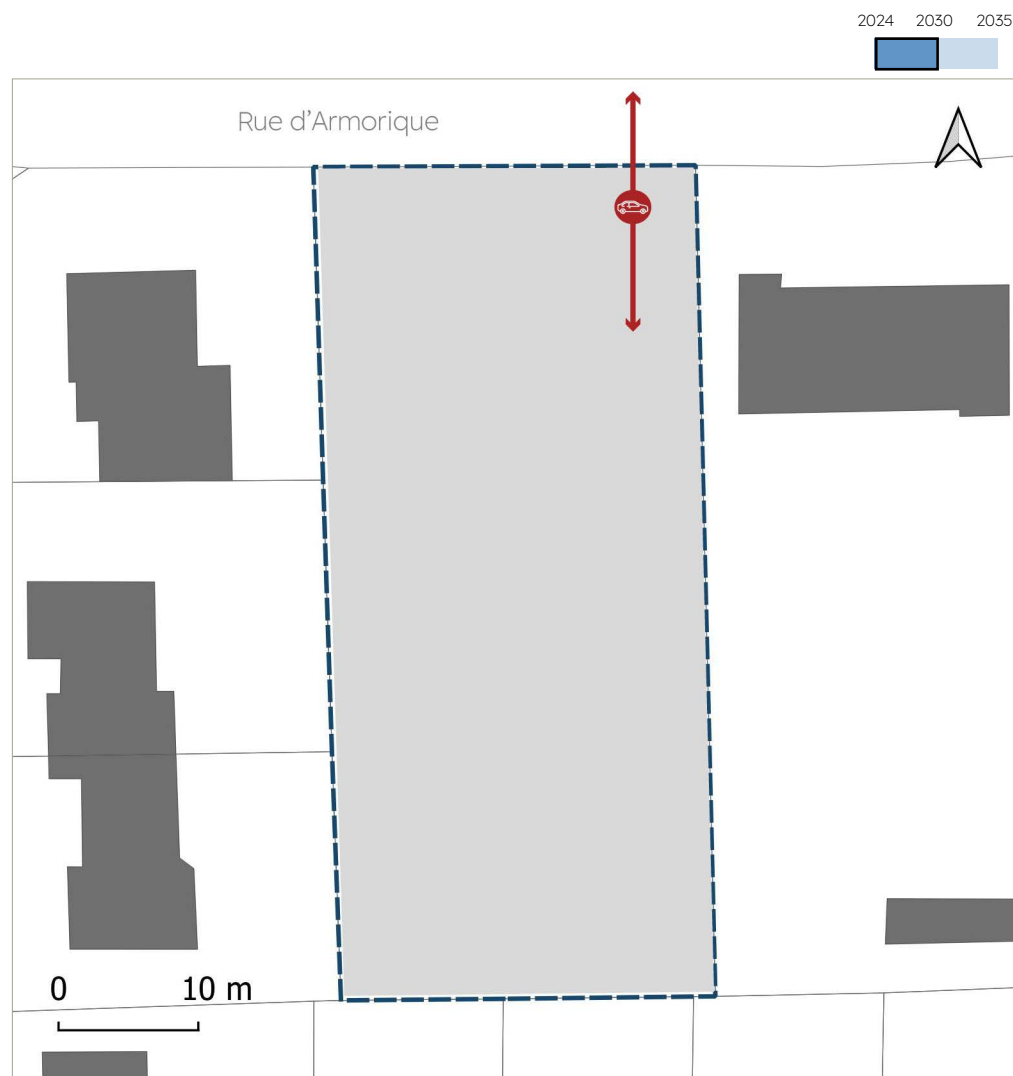
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'insérer harmonieusement dans le tissu existant

>> Optimiser le foncier du bourg de Plesder

>> Limiter le vis-à-vis avec les habitations existantes

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **3 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au nord, par l'accès existant donnant sur la rue d'Armorique. L'ensemble des lots devront être desservis par cette voirie. Une aire de retournement pourra être prévue si nécessaire.

Le secteur devra être connecté aux liaisons douces à proximité qui mènent notamment vers l'école et l'arrêt de bus.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à s'intégrer harmonieusement avec le tissu bâti environnant.

Les jardins des nouvelles habitations devront être préférentiellement orientés vers les jardins des autres maisons.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- ● ← Voie structurante à créer depuis la rue d'Armorique

PLESDER Le Chêne Huby



État des lieux

Superficie du projet : 1,56 ha

Surface consommée (AU) : 1,49 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site, d'une superficie de 1,56 hectares, se situe au sud-est du bourg de Plesder. Il est bordé à l'ouest par des constructions pavillonnaires récentes et au sud par une zone cultivée. Le secteur s'étend au nord jusqu'à l'impasse de Beaumanoir.

Le site est recensé au Registre Parcellaire Graphique comme étant une parcelle exploitée. Quelques boisements existent au nord.

Un accès existe à l'ouest du site et permet de le desservir.

Le site est légèrement en pente du nord au sud-ouest.

L'assainissement est collectif, et l'eau potable arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine

>> Proposer un quartier connecté et cohérent

Partie réglementaire

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**

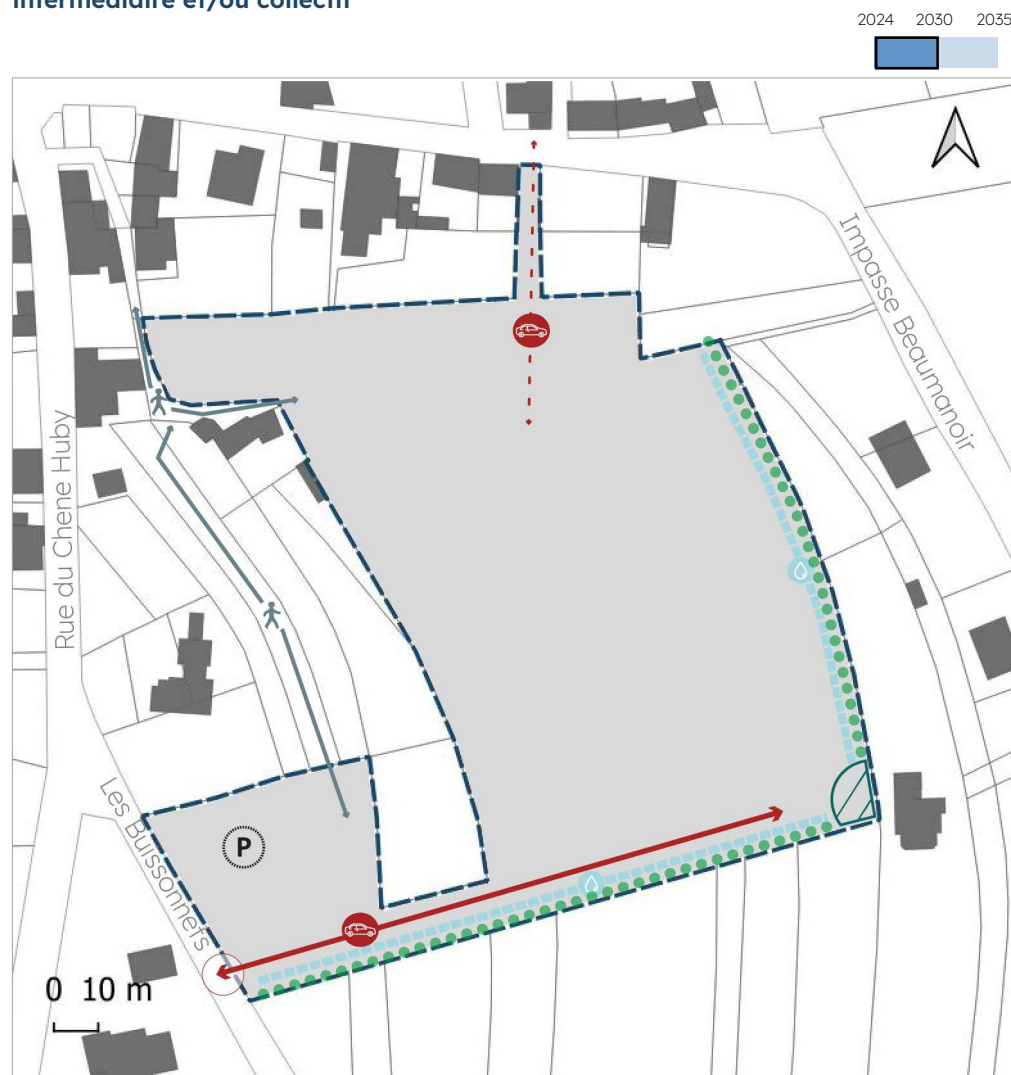
Densité minimale demandée : **22 logements/ha**

Logements attendus : **34 logements**

Part minimale de logement locatif social : **10%**

Attente en petits logements : **Oui**

Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera principalement à l'ouest par la rue des Buissonnets. L'accès au site devra être sécurisé. L'ensemble du réseau viaire devra être réalisé en une seule fois, dès le début des travaux.

Un second accès pourra être réalisé au nord depuis l'impasse Beaumanoir.

Des liaisons douces devront être créées à l'intérieur du site pour rejoindre notamment le centre bourg via la venelle du Puits.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à s'intégrer harmonieusement avec le tissu bâti environnant.

Une diversité typologique du bâti est attendue sur ce secteur pour proposer une variété d'habitat répondant aux besoins de chacun.

Un point d'apport volontaire devra être aménagé sur le site.










3/ La gestion des eaux pluviales se fera par le biais de noues créées à l'est ainsi qu'au sud du site et convergeant vers un bassin de rétention implanté au sud-est du secteur de projet.

Des haies devront être plantées en limites sud et est du site afin d'assurer la transition végétale avec l'activité agricole et le voisinage.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Un espace de stationnement mutualisé devra être réalisé en entrée de site.

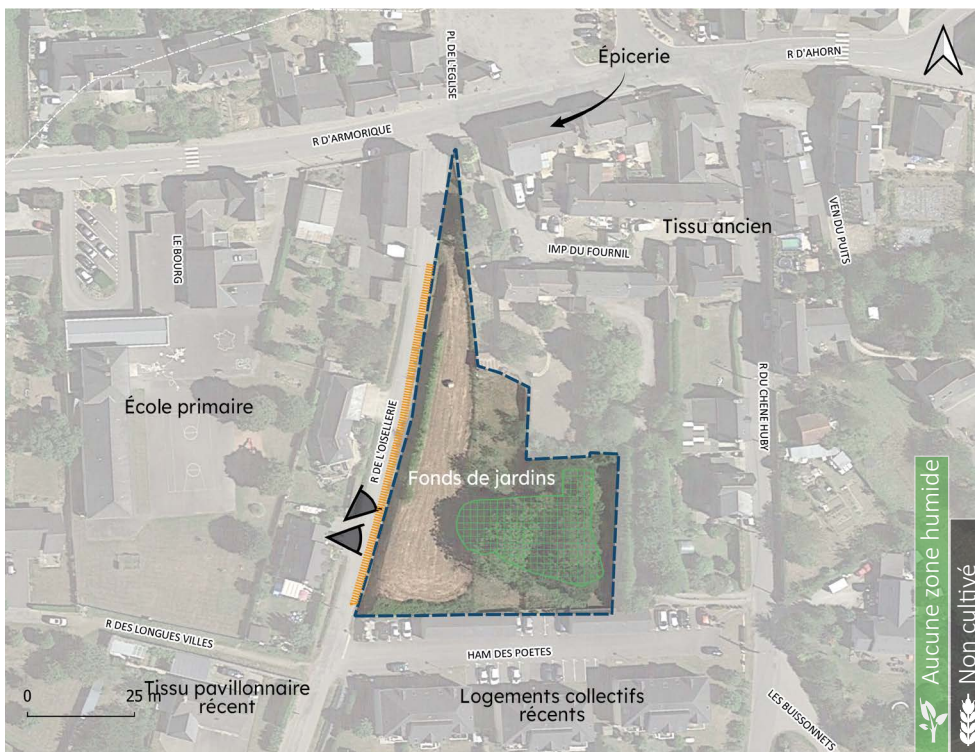
Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Voie structurante à double sens
-  Voirie secondaire à créer depuis la rue d'Armorique
-  Liaisons douces à créer depuis la venelle du Puits
-  Aménagements sécurisés sur la rue des Buissonnets
-  Espace de stationnement mutualisé en entrée de site
-  Haie à implanter au sud et à l'est du secteur de projet
-  Bassin de rétention au sud-est du secteur
-  Noues paysagères en direction du bassin de rétention



PLESDER L'Oiseillerie

148



État des lieux

Superficie du projet : 0,29 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification d'une superficie de 0,29 hectares est situé au cœur du bourg de la commune de Plesder. Il est bordé au nord par le tissu ancien de la commune, et au sud par des logements récents dont certains sont des logements collectifs.

Le site n'est pas cultivé, il est composé de fonds de jardins des habitations voisines. Quelques arbres occupent le centre du terrain, tandis que la partie est est composée d'une haie. Le site est surélevé par rapport à la rue de l'Oiseillerie, d'où la présence d'un talus, l'accès peut donc aujourd'hui se faire par la D79 sur laquelle un accès existe déjà.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Talus

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant, à proximité du tissu bâti ancien de la commune

>> Optimiser le foncier disponible en cœur de bourg

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **5 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

149

1/ L'accès au site se fera par la rue de l'Oiseillerie à l'ouest et sera mutualisé pour desservir l'ensemble des lots.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à s'intégrer harmonieusement avec le tissu bâti environnant.

L'aménagement du site devra limiter les déblais et les remblais.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende



Espace destiné à l'accueil de logements



Voies structurantes à créer depuis la rue de l'Oiseillerie à l'ouest



COMMUNE DE PLEUGUENEUC

150





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
PLEUGUENEUC	Bouyere	0,86 ha	0,86 ha
	Coetquen	0,88 ha	0,88 ha
	Lorgeril	0,67 ha	0 ha
TOTAL			1,74 ha



PLEUGUENEUC Bouyere

152



État des lieux

Superficie du projet : 0,86 ha

Surface consommée (AU) : 0,86 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet s'étend sur 0,86 hectares et est situé au sud-est du bourg de Pleugueneuc. Il est bordé à l'ouest par des habitations récentes, au nord par un secteur d'équipement et à l'est ainsi qu'au sud par une zone cultivée.

Le Registre Parcellaire Graphique identifie le terrain comme utilisé pour de la culture de maïs. Quelques arbres et une haie sont implantés au sud-ouest du site qui est actuellement accessible par un chemin situé au nord ainsi que par une amorce viaire prévue à l'ouest sur la rue de Bouyere.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende






Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle 
Assainissement : Collectif  Non-collectif 

Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site

>> Veiller à la qualité paysagère du site situé en entrée de bourg

>> Assurer un bouclage à l'intérieur du site

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **20 logements/ha**Logements attendus : **17 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

153

1/ L'accès au site se fera par l'ouest en deux endroits : par la rue de Bouyere et par la voirie nouvellement créée au nord-ouest du secteur. Les deux accès devront être communicants.

Une liaison douce devra permettre de connecter le site au chemin qui passe au nord.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Au sud et à l'est du site, une haie sera plantée afin d'assurer une transition avec l'activité agricole voisine du site.

4/ Des espaces de stationnement mutualisés pourront être créés.

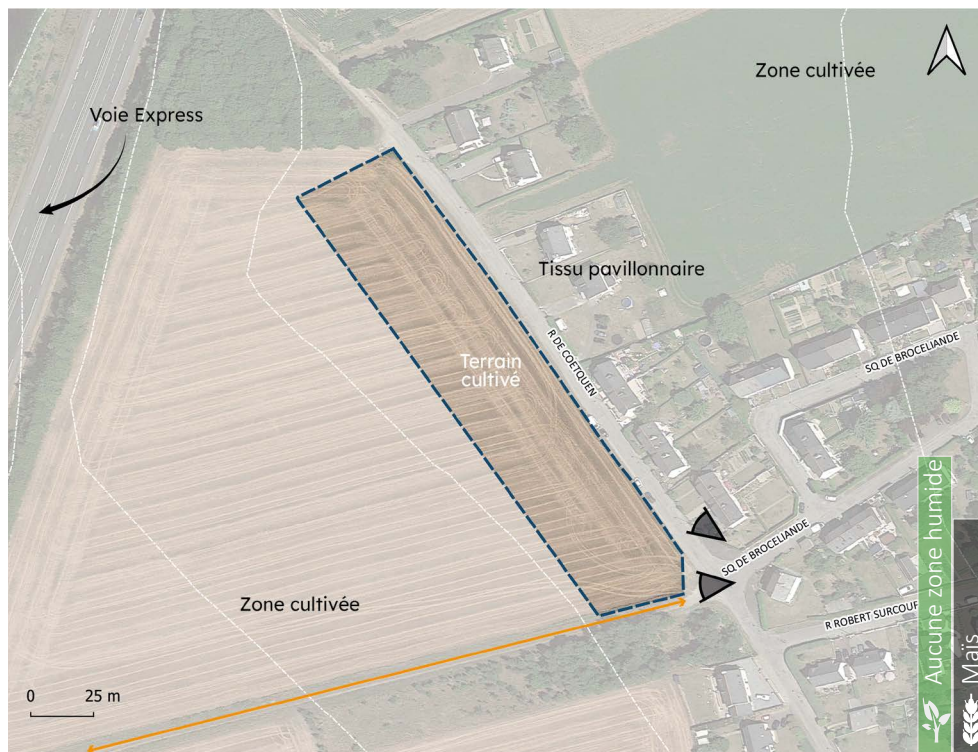
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer
- Liaison douce à créer pour rejoindre le chemin au nord du site
- Composante végétale à planter au sud et à l'est du site



PLEUGUENEUC Coetquen

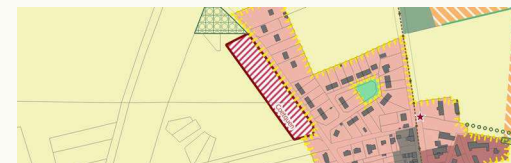
154



État des lieux

Superficie du projet : 0,88 ha

Surface consommée (AU) : 0,88 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une superficie de près de 0,9 hectare est situé au nord du bourg de la commune de Pleugueneuc. Il est limitrophe du tissu pavillonnaire de la commune à l'est et de surfaces cultivées à l'ouest. Un chemin le borde sur sa limite sud.

Le Registre Parcellaire Graphique identifie le site comme support d'une culture de maïs. Il n'y a pas d'autre végétation sur la zone et l'accès se fait actuellement par la rue de Coetquen au sud-est.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende



Angle de vue des photos



Chemin existant au sud du site

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●

Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site et limiter les nuisances sonores de la voie express

>> Assurer une bonne intégration paysagère des futures constructions

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **20 logements/ha**Logements attendus : **17**Part minimale de logement locatif social : **10%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ Les accès se feront depuis la rue de Coetquen. Leur mutualisation est recommandée.




2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

A l'est du site, une haie bocagère sera implantée afin d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine et une coupure sonore vis-à-vis de la voie express.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisé.

Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Accès aux lots depuis la rue de Coetquen
-  Haie à planter au sud et à l'est du site



PLEUGUENEUC Lorgeril

156



État des lieux

Superficie du projet : 0,67 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification d'une superficie de 0,72 hectares est situé dans le bourg de Pleugueneuc, à proximité immédiate du tissu ancien de la commune. Au nord se trouve un petit secteur d'activité.

Le site est parsemé de quelques arbres et de potagers, ainsi que de cabanes de jardins.

Il est accessible depuis la rue Louis de Lorgeril à l'ouest ainsi que par une ruelle située sur la rue de la Libération.

Le site est plat et facilement aménageable en cœur de bourg.

Tous les réseaux sont disponibles au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

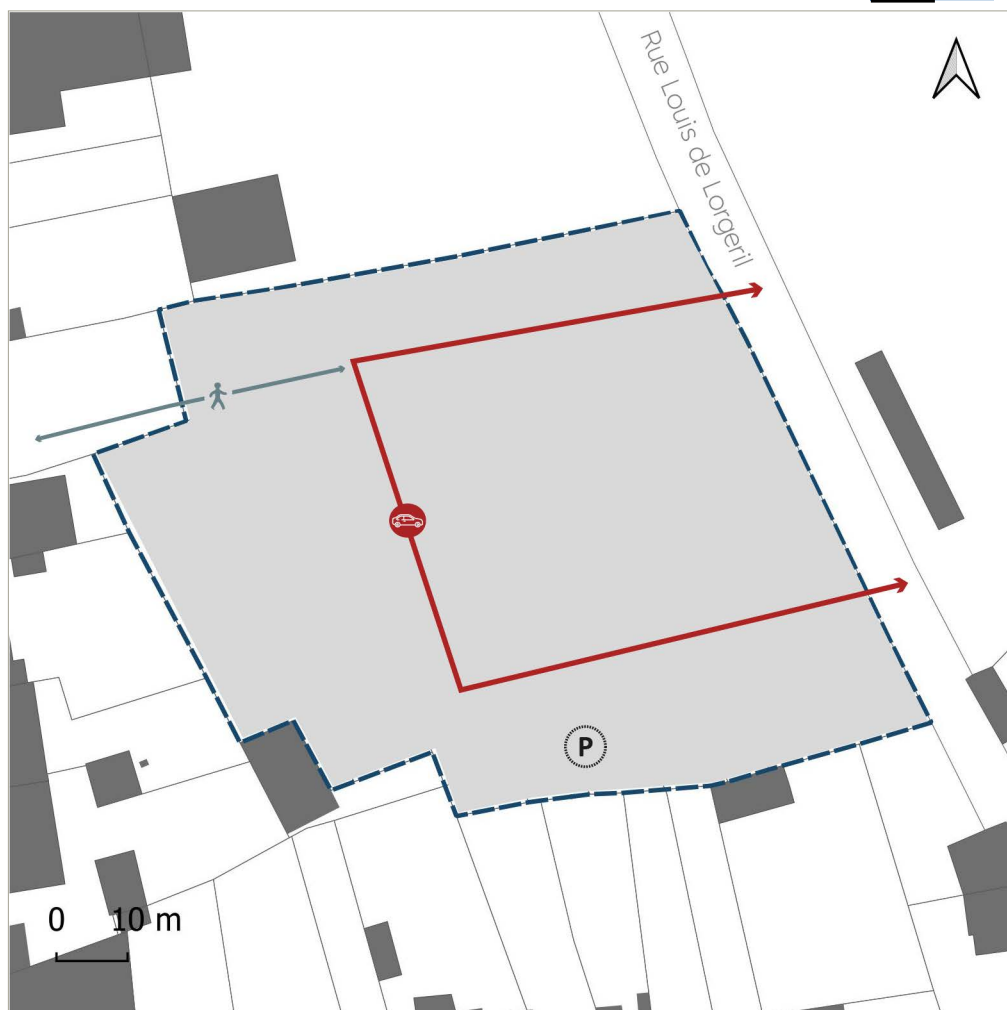
>> Assurer une intégration qualitative dans le tissu urbain existant

>> Favoriser les déplacements doux

>> Optimiser le foncier dans le bourg de la commune

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **20 logements/ha**Logements attendus : **13 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

157

1/ L'accès au site se fera par la rue Louis de Lorgeril à l'est du site. La voie devra créer un bouclage et ne pas créer d'impasse.

Une liaison douce permettra d'accéder au site depuis la rue de la Libération.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Les logements sociaux seront préférentiellement implantés à l'est, le long de la rue de Lorgeril

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Un espace vert public sera aménagé sur le secteur.

L'aménagement veillera à soigner l'articulation du secteur avec les jardins qui l'environnent. Cela peut passer par exemple par une limitation du vis-à-vis et/ou par la création de transitions végétales.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé au sud du secteur de projet.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue Louis de Lorgeril
- Liaison douce à créer depuis la rue de la Libération
- Espace de stationnement mutualisé au sud du secteur de projet



COMMUNE DE QUÉBRIAC

158



Gromillais

Le Liberté



COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
QUÉBRIAC	Gromillais	1,10 ha	1,10 ha
	Le Liberté	0,33 ha	0 ha
TOTAL			1,10 ha



QUÉBRIAC Gromillais

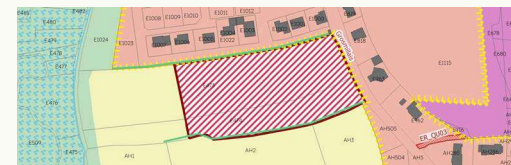
160



État des lieux

Superficie du projet : 1,10 ha

Surface consommée (AU) : 1,10 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, d'une superficie légèrement supérieure à 1 hectare, est situé à l'ouest de la commune de Québriac, entre les rues de la Basse ville et de la Gromillais, à proximité du Canal d'Ille et Rance. Il est bordé à l'ouest et au sud par des terrains cultivés et par le tissu pavillonnaire de la commune sur ses autres côtés.

Répertorié comme des champs de maïs au Registre Parcellaire Graphique, le site est bordé d'une haie bocagère au sud.

Un dénivelé de presque 10 mètres existe entre le point haut du site, au sud-est, et le point bas, au nord-ouest.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photo
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

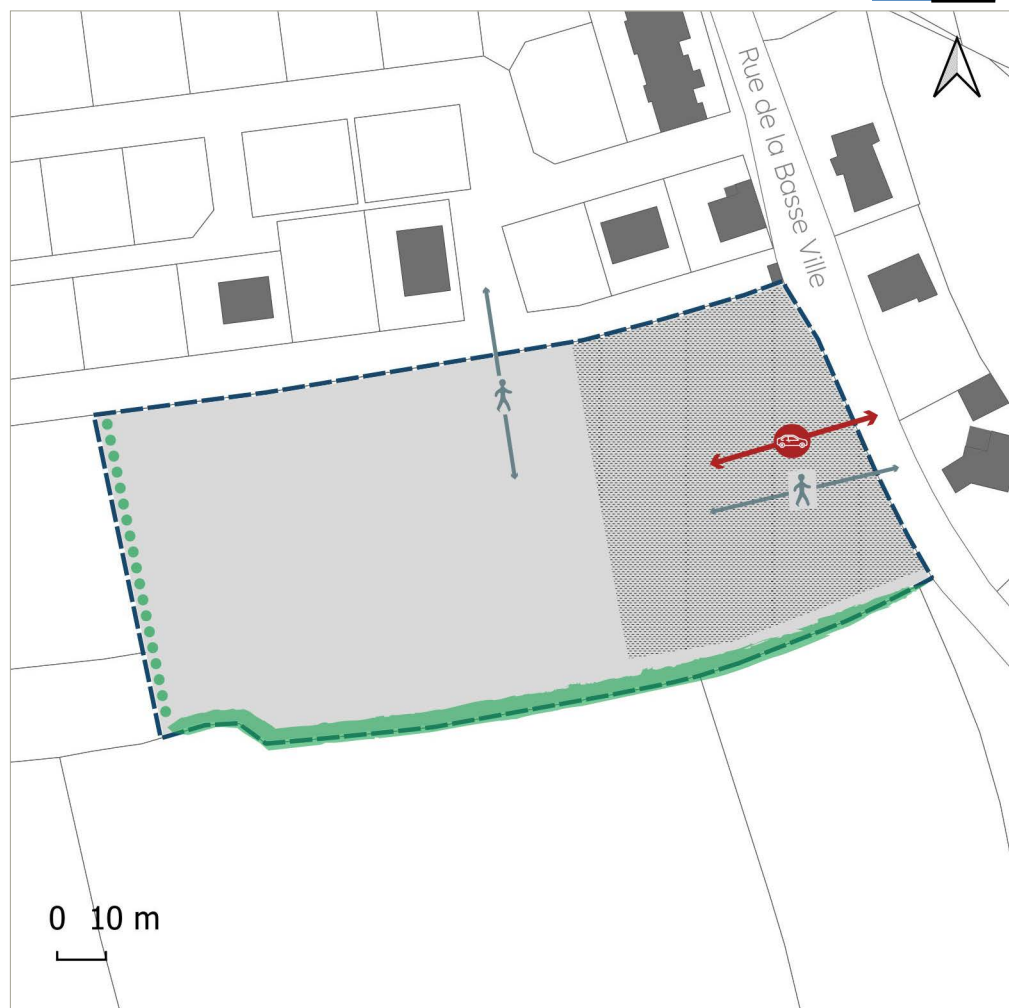
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'insérer dans le tissu urbain existant
- >> Préserver les espaces naturels à l'ouest du secteur
- >> Accompagner la création d'un quartier structuré et connecté

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **25 logements/ha**Logements attendus : **27 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par la création d'un accès sur la rue de la Basse Ville.

Cet accès sera doublé avec une liaison douce. Une liaison douce sera également réalisée au nord du site vers le lotissement déjà construit.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La densité de logement sera plus importante à mesure que l'on se rapproche de l'est du secteur.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les haies existantes au Nord et au Sud du secteur seront intégrées au projet et conservées. En limite Ouest de la zone, un filtre végétal sera créé afin de préserver la biodiversité de la zone naturelle proche du site et de limiter l'impact de l'opération sur le paysage.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer depuis la rue de la Basse Ville à l'est et depuis la rue de la Grosmillais au sud
- Liaison douce à créer pour traverser le site du nord au sud
- Végétation à conserver au nord et au centre du site
- Composante végétale à planter à l'ouest du secteur de projet
- Espace de plus forte densité à l'est du site



QUÉBRIAC Le Liberté

162



État des lieux

Superficie du projet : 0,33 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce site en densification de 0,33 hectare est situé au cœur du bourg de Québriac. Il se trouve au fond de la rue du Clos de la Rabine et est bordé d'un côté par le tissu bâti ancien de la commune et de l'autre par du tissu pavillonnaire plus récent.

L'église de la commune est visible depuis la limite est du site, au niveau de la rue du Clos de la Rabine.

Le terrain est actuellement un espace vert traversé par un chemin piéton.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du secteur.

Légende

- Angle de vue des photos
- Accès piéton au site
- Composante végétale
- Liaison douce existante

Caractéristiques techniques

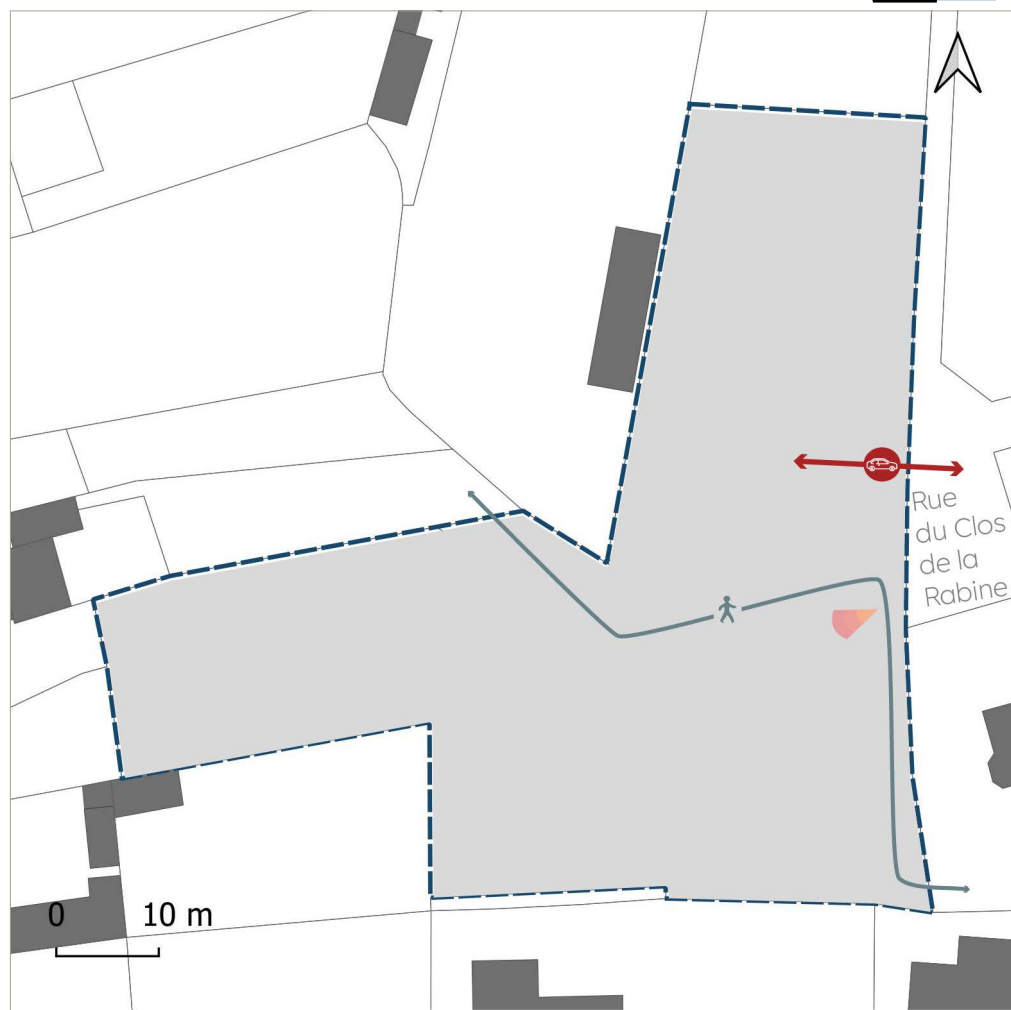
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer harmonieusement aux côtés des tissus anciens et récent de la commune
- >> Préserver la liaison douce existante
- >> Optimiser le foncier dans le cœur de bourg de Québriac
- >> Préserver la vue existante sur l'église

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **20 logements/ha**Logements attendus : **7**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

163

1/ L'accès au site se fera par le prolongement de la rue du Clos de la Rabine. Tous les lots devront pouvoir être desservis par cette voie.

Les accès piéton existants, au sud-est et à l'ouest du site, seront maintenus.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La vue vers l'église depuis la nouvelle voirie devra être maintenue, notamment en limitant la hauteur des constructions au sud du site : celles-ci devront être de plain-pied.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun.

La végétation présente sur le site sera préférentiellement maintenue et l'implantation de végétaux est fortement recommandée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

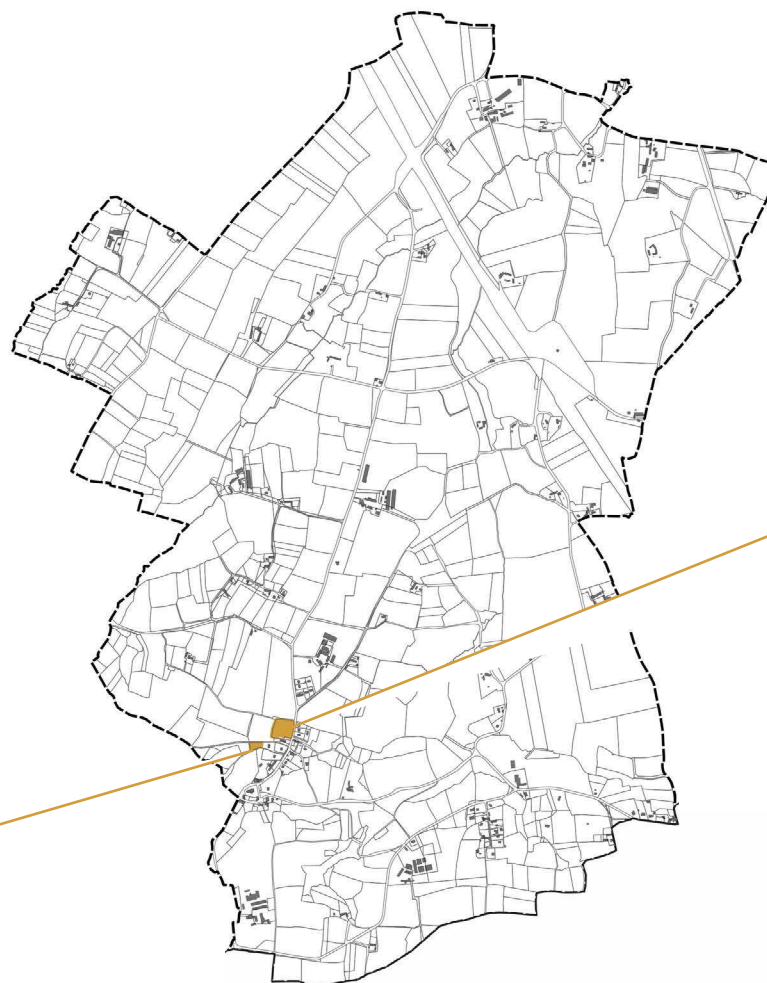
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue du Clos de la Rabine à l'est
- Liaison douce existante à conserver
- Cône de vue vers l'église à préserver



COMMUNE DE SAINT-BRIEUC-DES-IFFS

164



Le Lin et le Chanvre 1

Le Lin et le Chanvre 2



COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-BRIEUC-DES-IFFS	Le Lin et le Chanvre 1	0,68 ha	0,65 ha
	Le Lin et le Chanvre 2	0,14 ha	0,14 ha
TOTAL			0,79 ha



SAINT-BRIEUC-DES-IFFS

Le Lin et le Chanvre 1



État des lieux

Superficie du projet : 0,68 ha

Surface consommée (AU) : 0,65 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une superficie de 0,84 hectare est situé au nord de la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs. Au bord de la rue du Lin et du Chanvre, le site est bordé de terrains cultivés et de tissu pavillonnaire à l'est.

Identifié au Registre Parcellaire Graphique comme champs de maïs (et d'orge dans la partie sud), le secteur dispose de deux linéaires végétaux au sud.

L'accès au site se fait actuellement sur la rue du Lin et du Chanvre.

L'eau potable arrive au droit de la parcelle. L'assainissement est individuel sur la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer au tissu pavillonnaire existant
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **15 logements/ha**Logements attendus : **10 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par le chemin situé au nord du secteur.

Une liaison douce devra être créée traversant le site du nord au sud à l'ouest de la zone qui servira à créer un espace tampon entre la zone et l'activité agricole voisine.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie bocagère devra être implantée à l'ouest du secteur, dans le but d'assurer une séparation entre l'habitat futur et l'activité agricole. Les haies bocagères existantes au sud du site devront être préservées voire renforcées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

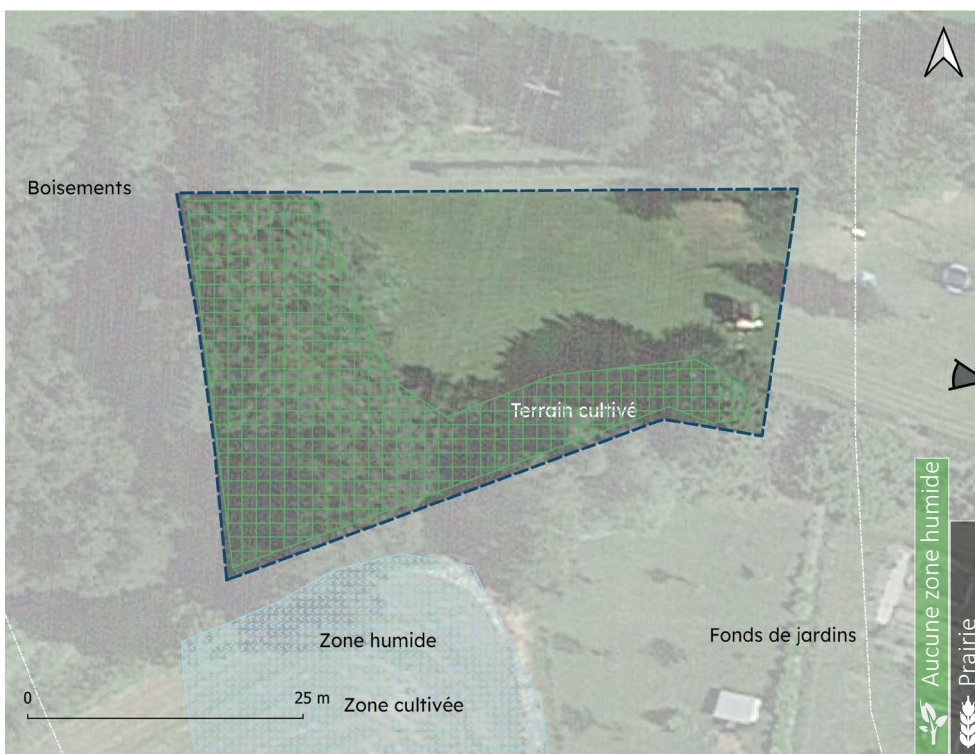
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis le chemin au nord du site
- Liaisons douces à créer à l'est et au sud du site
- Végétation à conserver au sud du secteur de projet
- Composante végétale à planter à l'ouest du site



SAINT-BRIEUC-DES-IFFS

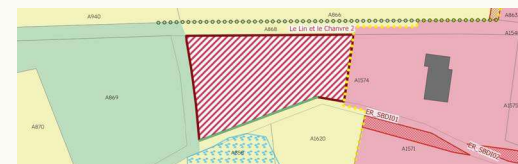
Le Lin et le Chanvre 2



État des lieux

Superficie du projet : 0,14 ha

Surface consommée (AU) : 0,14 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet s'étend sur 0,14 hectare à l'ouest du bourg de la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs. Il est bordé au nord et au sud par l'activité agricole, à l'est par de l'habitat et à l'ouest par une zone naturelle.

Identifié au Registre Parcellaire Graphique comme étant une prairie, le secteur est entouré au sud et à l'ouest par des arbres.

Le site est accessible au nord par le chemin La Picaïs et au sud-est par un chemin existant.

L'eau potable arrive au droit de la parcelle. L'assainissement est individuel sur la commune de Saint-Brieuc-des-Iffs.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

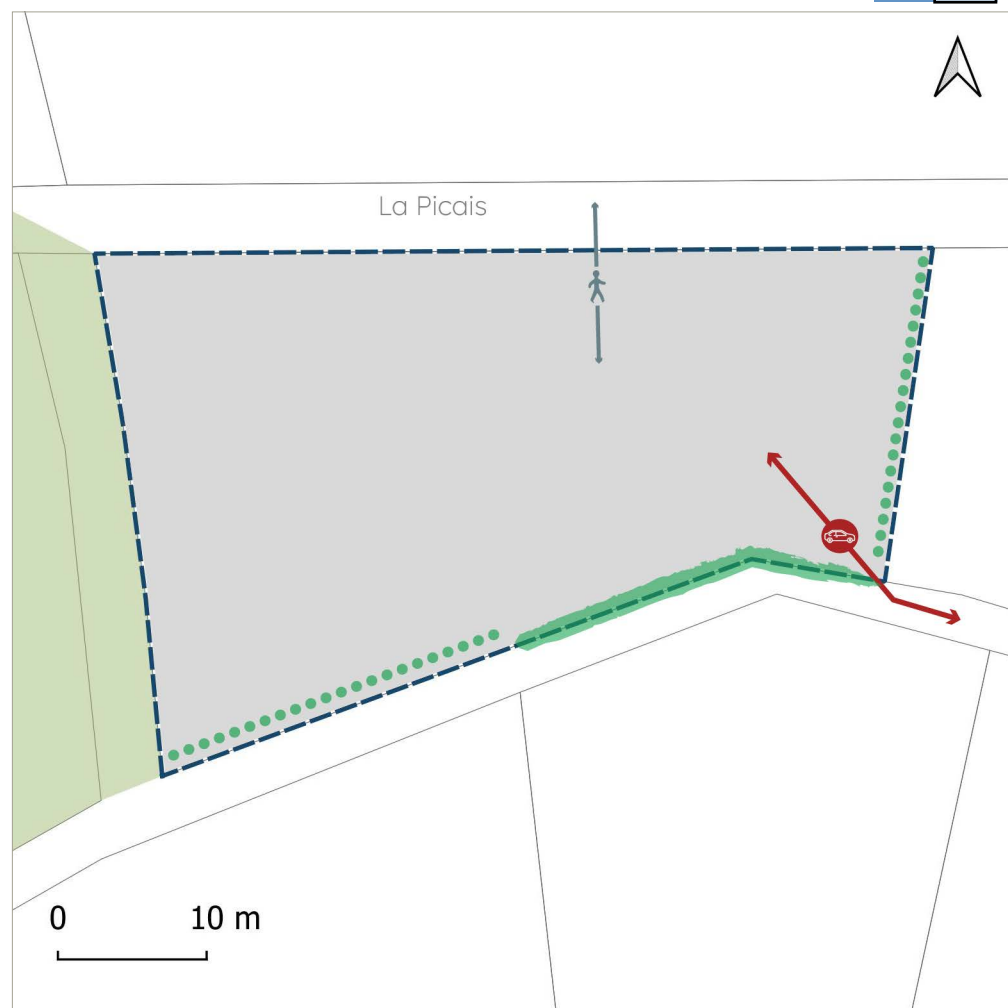
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer au tissu pavillonnaire existant
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole
- >> S'inscrire en lisière de commune

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Non**Densité minimale demandée : **15 logements/ha**Logements attendus : **2**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

169

1/ L'accès au site se fera au sud-est par l'accès existant.

Une liaison douce reliera le secteur au chemin La Picais situé au nord de la zone.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

Des haies bocagères devront être implantées sur les limites est et sud du site afin d'assurer une séparation avec les habitations voisines et d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine.

La haie bocagère située au sud du secteur devra être maintenue.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

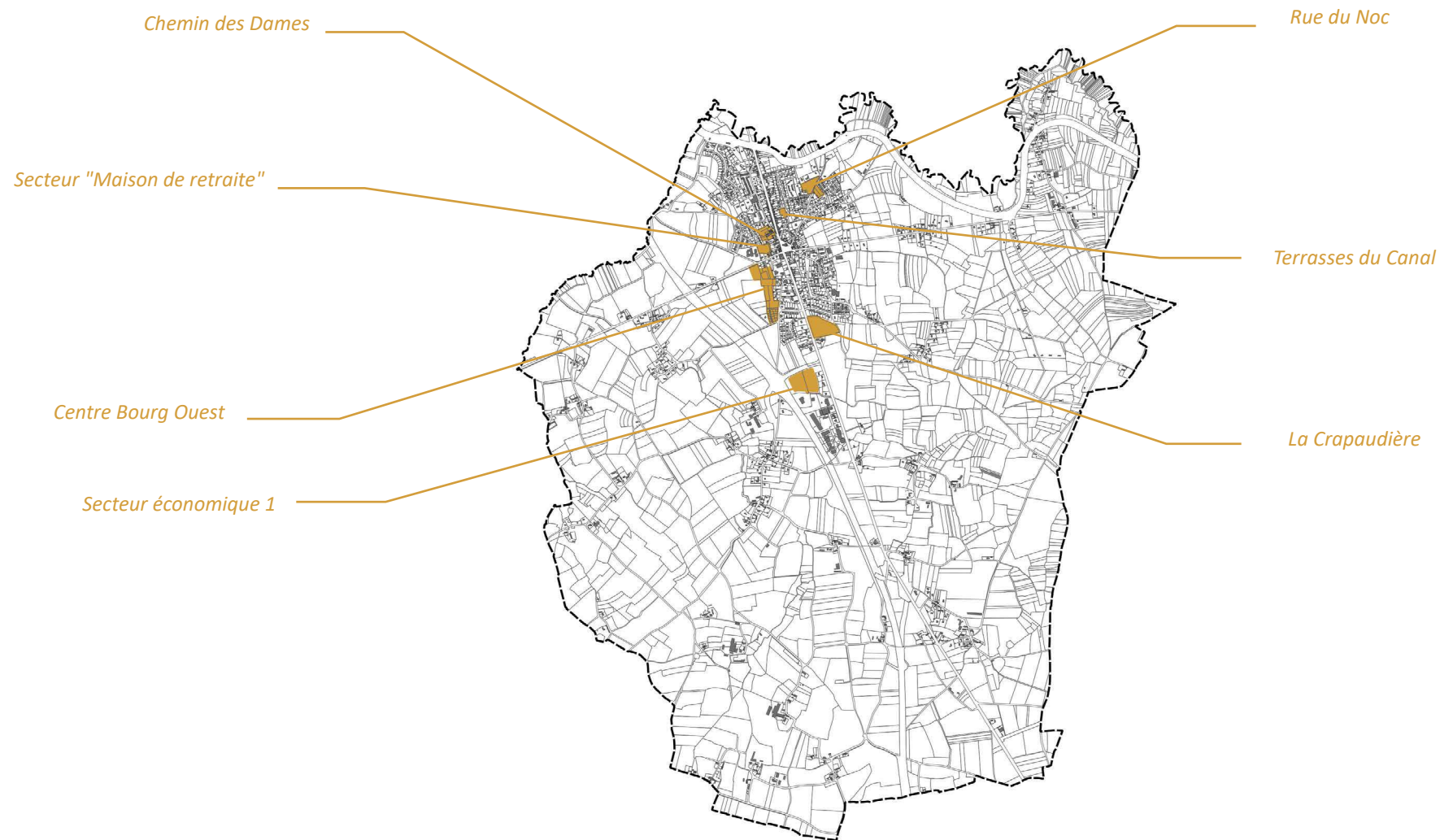
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer
- Liaison douce à créer au nord
- Végétation à conserver au centre du secteur de projet
- Composante végétale à planter sur les limites du site



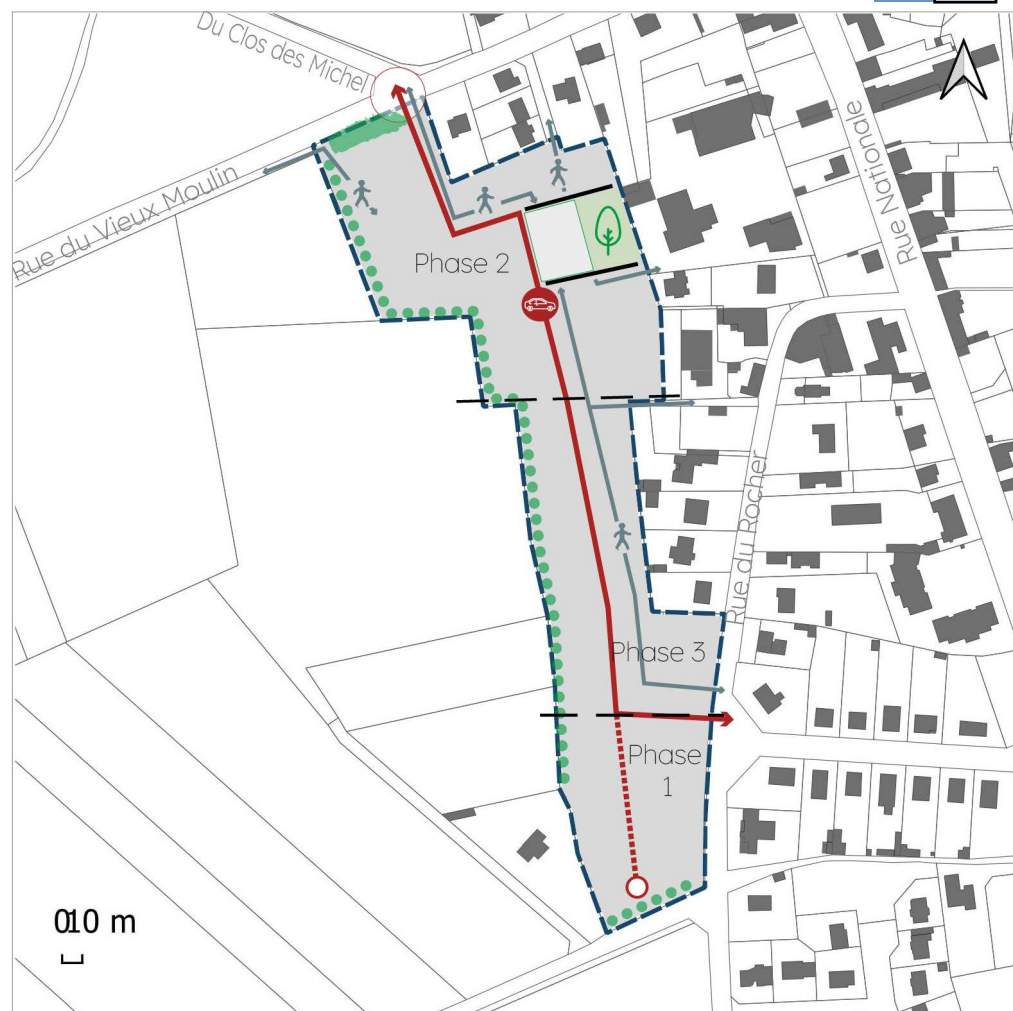
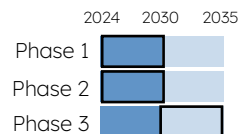
COMMUNE DE SAINT-DOMINEUC

170





COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-DOMINEUC	Centre Bourg Ouest	3,32 ha	2,66 ha
	Chemin des Dames	0,77 ha	0 ha
	La Crapaudière	2,05 ha	2,05 ha
	Rue du Noc	1,06 ha	0 ha
	Secteur "Maison de retraite"	0,55 ha	0 ha
	Terrasses du Canal	0,18ha	0 ha
	Secteur économique 1	2,25 ha	2,25 ha
TOTAL			6,96 ha

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **27 logements/ha**Logements attendus : **89**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

173

L'aménagement du secteur se fera en trois phases. Chaque phase ne pourra débuter que dès lors que 70% des permis de construire de la phase précédente auront été délivrés.

1/ L'accès au site se fera par un axe principal qui reliera la rue du Vieux Moulin à la rue du Rocher. L'accès sur la rue du Vieux Moulin se fera au niveau du carrefour existant avec la rue du Clos des Michel. Ce carrefour devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Une esplanade sera aménagée dans le secteur de la deuxième phase. Cette esplanade sera refermée par des constructions formant un alignement en ordre continu. La densité sera plus importante autour de l'esplanade que dans le reste du site.

Les rez-de-chaussée des constructions bordant l'esplanade seront affectés à des activités de commerces et de services.

3/ La haie existante le long de la rue du Vieux Moulin devra être conservée. Pour se faire, une marge de recul de 8m s'applique sur cette limite. Cet espace servira à la gestion des eaux pluviales.

Une haie bocagère devra être implantée sur les limites sud et ouest du site, en limite de propriété des différents lots.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante entre les rues du Vieux Moulin et du Rocher
- Espace de retournement à prévoir
- Liaisons douces à créer
- Aménagement sécurisé à prévoir

- Haie à conserver
- Haies à planter
- Espace vert à créer
- Placette urbaine à créer
- Alignement des constructions



SAINT-DOMINEUC Chemin des Dames

174



État des lieux

Superficie du projet : 0,77 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification occupe une superficie de 0,77 hectares dans le tissu ancien de la commune de Saint-Domineuc. Le site est situé le long du Chemin des Dames et est limitrophe d'un secteur pavillonnaire. Un emplacement réservé est situé au sud du site dans le but de réaliser une liaison douce.

Le site est composé d'un ancien corps de ferme et de plusieurs bâtiments agricoles, ainsi que d'un espace jardiné et de quelques arbres en partie nord. Il est accessible en deux endroits du Chemin des Dames.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'intégrer harmonieusement au tissu ancien de la commune
- >> Assurer une densification qualitative du bourg de la commune
- >> Reconquérir une friche agricole en cœur de bourg
- >> Optimiser le foncier disponible dans le bourg de la commune

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **27 logements/ha**Logements attendus : **21**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

175

1/ L'accès au site se fera à l'est par un bouclage depuis le Chemin des Dames, avec un sens unique entrant au sud et un double sens au nord. Ces voies permettront de desservir l'ensemble des lots.

Une liaison douce permettra de relier le site à l'emplacement réservé situé au sud.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Il est recommandé de proposer une variété de typologie compte tenu de la localisation du secteur en centre-bourg.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La végétalisation du site est imposée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

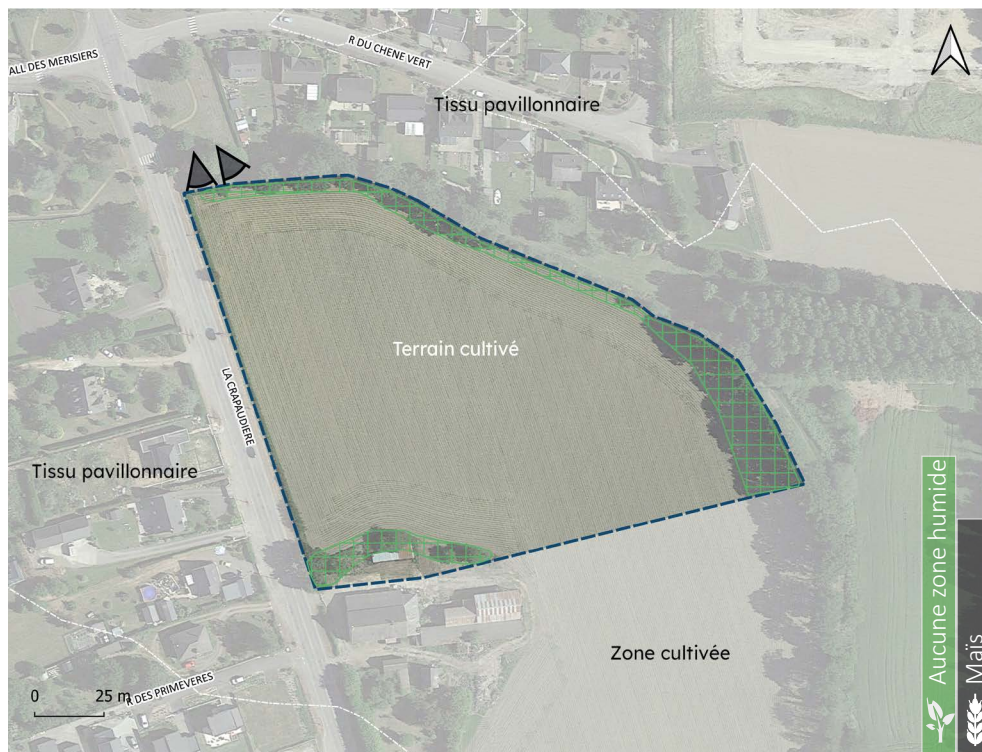
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer depuis le Chemin des Dames
- Liaisons douces à créer au sud de la zone



SAINT-DOMINEUC La Crapaudière

176



État des lieux

Superficie du projet : 2,05 ha

Surface consommée (AU) : 2,05 ha



Caractéristiques du secteur de projet



Ce secteur de projet d'une surface légèrement supérieure à 2 hectares est situé au sud-est du bourg de Saint-Domineuc, le long de la rue La Crapaudière. Situé au nord d'un terrain cultivé, le site est entouré de tissu pavillonnaire.

Recensé au Registre Parcellaire Graphique comme étant support d'une culture de maïs, le terrain est bordé au nord et à l'est par une haie bocagère structurante qu'il convient de maintenir. Le site dispose d'un accès à l'ouest sur La Crapaudière.




Le site est plat, il n'y a pas de dénivelé.

L'ensemble des réseaux arrive au droit de la parcelle.

Légende

-  Angle de vue des photos
-  Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle 
- Assainissement : Collectif  Non-collectif 

Enjeux

>> S'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du secteur

>> Proposer un accès sécuritaire

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **27 logements/ha**Logements attendus : **55 logements**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

177

1/ L'accès au site se fera par la rue La Crapaudière. Une desserte complémentaire en sens unique depuis la rue du Chêne Vert sera possible. Une réserve pour une éventuelle future liaison est à prévoir au sud.

Une liaison douce est à prévoir en limite sud du secteur et un cheminement entre cette liaison et la rue du Chêne Vert devra être aménagée.

2/ Les constructions sur la rue La Crapaudière devront former un front bâti plus ou moins continu. Le volume principal des constructions devra présenter une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Il devra être couvert par une toiture à deux pans symétriques, avec des pentes comprises entre 38° et 45°.

La densité de logements sera plus importante pour les constructions sur la rue La Crapaudière que sur le reste du secteur. L'habitat intermédiaire peut y être préférentiellement implanté.

3/ L'ensemble des haies bocagères et boisements présents au nord et à l'est devra être préservé. Pour assurer la protection de ces haies, un recul de 8 mètres pour les constructions est à respecter. Cet espace sera utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

Une haie bocagère sera à planter le long de la limite sud du secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

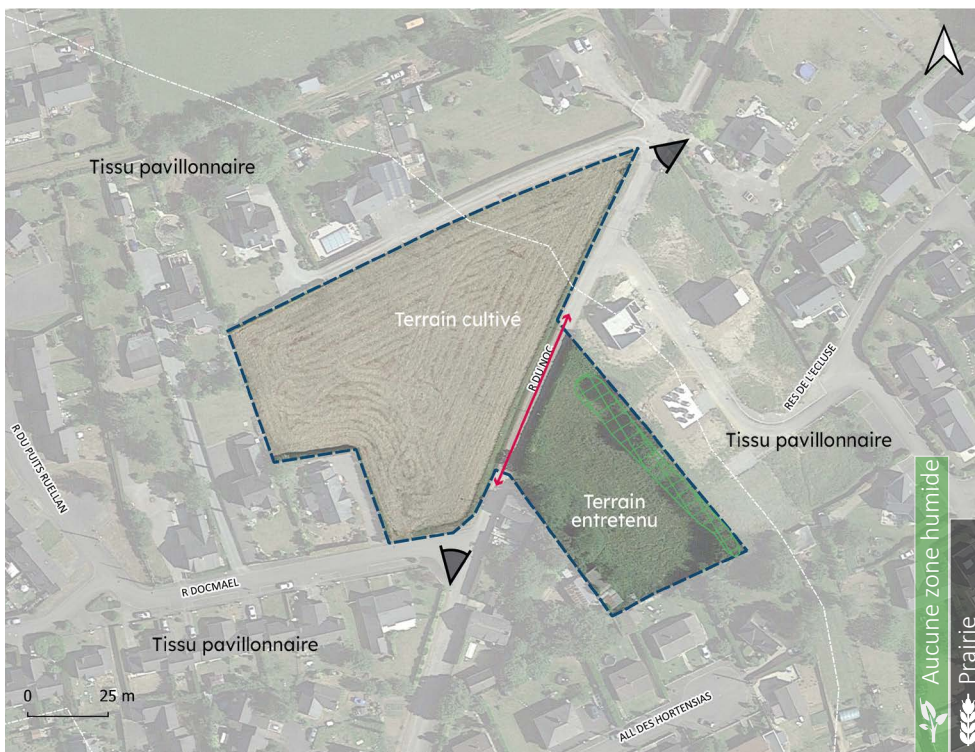
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Bande de recul des constructions au nord et à l'est
- Voie structurante à créer depuis la rue La Crapaudière
- Amorce viaire à prévoir au sud du site
- Liaisons douces à créer
- Végétation à conserver au maximum à l'est du site
- Composante végétale à planter au sud du secteur
- Aménagements sécurisés pour les accès sur La Crapaudière
- Espace de plus forte densité à l'ouest



SAINT-DOMINEUC Rue du Noc

178



État des lieux

Superficie du projet : 1,06 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification occupe une superficie de légèrement plus de 1 hectare. Il est situé au nord-ouest de Saint-Domineuc, de part et d'autre de la rue du Noc. Il est encerclé par le tissu pavillonnaire récent de la commune.

La partie nord du secteur de projet est recensée au Registre Parcellaire Graphique comme étant une prairie en rotation longue. La partie sud n'est, quant à elle, pas cultivée. Il y a quelques arbres en limite est de la partie sud. L'accès à la partie sud se fait depuis la rue du Noc, l'accès de la partie nord se fait depuis l'ouest de la zone.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Voirie existante (rue du Noc)

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Répondre aux objectifs de densification
- >> Densifier la commune tout en préservant la qualité du cadre de vie
- >> Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **22**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

179

L'aménagement de la phase 2 ne pourra débuter qu'une fois l'ensemble des permis de construire de la phase 1 délivré.

1/ L'accès à la phase 1 se fera par une voie en double sens en impasse depuis la résidence de l'Écluse ou une voie en sens unique sortant sur la rue du Noc.

Une liaison douce en site propre sera aménagée sur la rue du Noc.

L'accès à la phase 2 se fera par une voie en double sens depuis la rue du Noc et/ou une voie en sens unique entrant depuis la rue Docmaël.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Un espace vert devra être aménagé en cœur de la phase 2.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voirie structurante à créer (ou à conserver pour la rue du Noc)
- Voie secondaire à créer
- Liaison douce à créer pour traverser la partie sud
- Espace vert à aménager dans la partie nord de la zone



SAINT-DOMINEUC Secteur "Maison de retraite"



État des lieux

Superficie du projet : 0,55 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification est situé à l'ouest du bourg de Saint-Domineuc. Il s'étend sur 0,55 hectare et est bordé par le tissu bâti ancien à l'est et le tissu d'extension plus récent à l'est.

Le site n'est pas cultivé, il semble être composé d'une prairie entretenue, bordée de quelques arbres. Son accès se fait au sud, par la rue du Vieux Moulin.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du bourg de la commune de Saint-Domineuc

>> Permettre une bonne intégration au tissu bâti ancien de la commune à proximité

>> Assurer une transition végétale avec la maison de retraite voisine à l'ouest

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **25 logements/ha**Logements attendus : **14**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par une voirie en sens unique depuis la rue du Vieux Moulin au sud vers le Domaine des Chênes au nord-ouest.

Une liaison douce permettra de rejoindre l'emplacement réservé au nord-est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Une haie bocagère devra être implantée en limite ouest du site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer entre la rue du Vieux Moulin au sud et l'amorce viaire de la résidence du Domaine des Chênes au nord-ouest
- Liaison douce à créer depuis l'emplacement réservé au nord-est
- Haie à planter à l'ouest du secteur de projet



SAINT-DOMINEUC Terrasses du canal



État des lieux

Superficie du projet : 0,18 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification s'étend sur une superficie de près de 1 800m² au cœur du bourg de la commune de Saint-Domineuc. Il est entouré à l'est par le tissu pavillonnaire de la commune et à l'ouest par un tissu plus ancien et commercial de Saint-Domineuc.

Le site est actuellement composé de fonds de jardins des habitations voisines. A ce titre, quelques arbres occupent notamment la partie sud de la zone. L'accès au secteur se fait par les habitations existantes à l'ouest.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende






Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle 
Assainissement : Collectif  Non-collectif 

Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du bourg de la commune

>> S'intégrer harmonieusement à proximité du tissu ancien de la commune

>> Optimiser le foncier dans le bourg de Saint-Domineuc

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **22 logements/ha**Logements attendus : **4**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

183

1/ L'accès au site se fera à l'est par le lotissement Les Terrasses du Canal. Cet accès devra permettre la desserte de l'ensemble des lots de la zone.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La hauteur des constructions est limitée au R+2.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

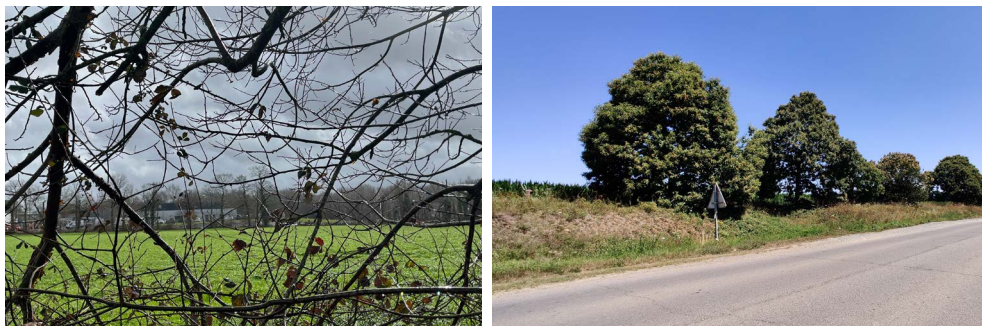


Espace destiné à l'accueil de logements



Accès au site depuis le lotissement Les Terrasses du Canal

SAINT-DOMINEUC Secteur économique



État des lieux

Superficie du projet : 2,25 ha

Surface consommée (AU) : 2,25 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet du sud du bourg de Saint-Domineuc, s'étend sur 2,25 hectares. Il est situé entre la voie express et la route de la Crapaudière, à proximité immédiate de l'échangeur de la voie express, au nord d'une zone d'activité ainsi qu'au sud et à l'ouest de terrain cultivés.

Apparaissant au Registre Parcellaire Graphique comme terrains de culture de maïs, le site dispose de haies bocagères au nord, au sud et à l'ouest. Il est accessible au sud par une route qui passe au nord de la zone d'activité existante.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du secteur.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Voirie existante

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

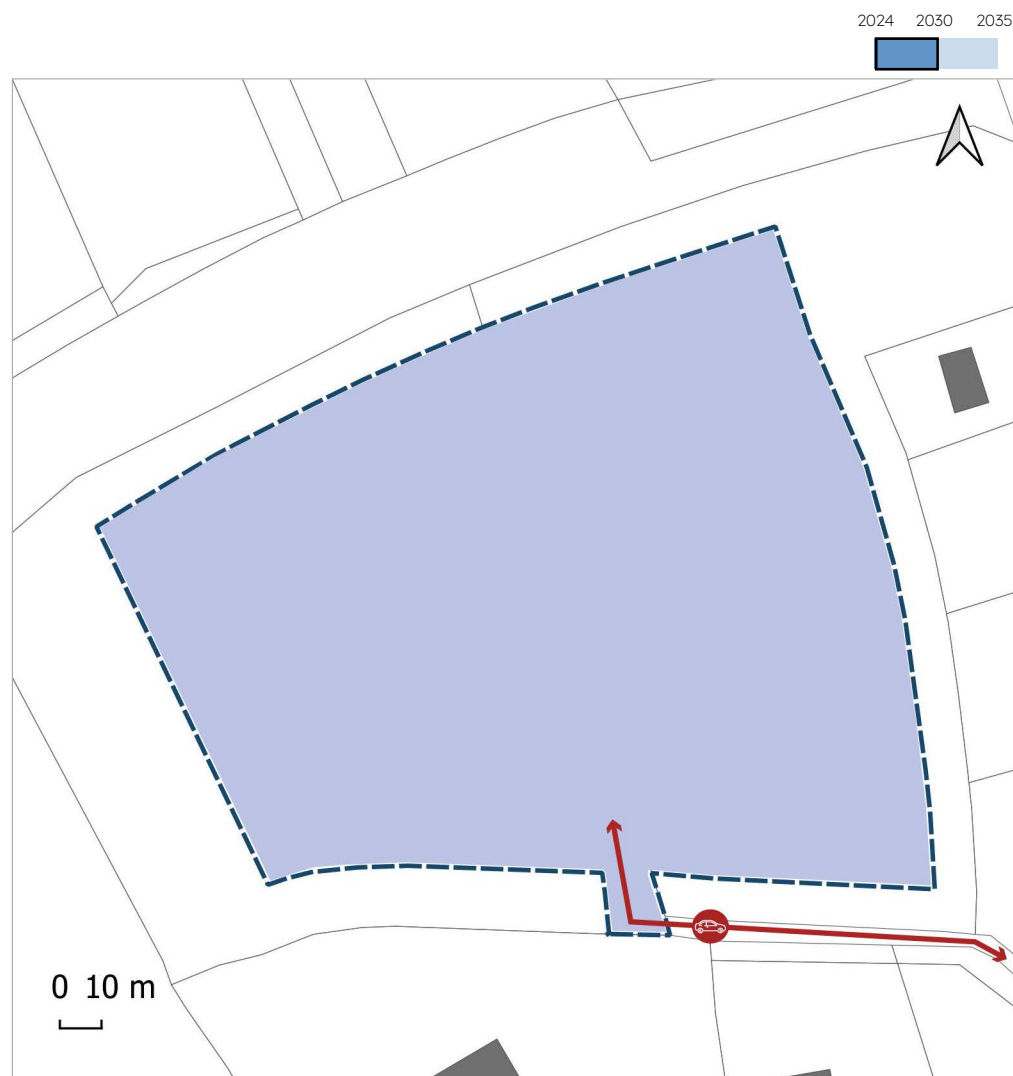
Enjeux

>> Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en consolidant les zones d'activités existantes et en permettant le développement de nouvelles activités

>> Assurer une bonne intégration paysagère du site en entrée de ville

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**

Principes d'aménagement à portée réglementaire 185



1/ L'accès au site pourra se faire au sud via la voirie existante. Des voiries internes pourront être créées en évitant les impasses.

2/ L'aménagement du site, à proximité de la Voie de la Liberté, est soumis à la réalisation d'une étude loi Barnier.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

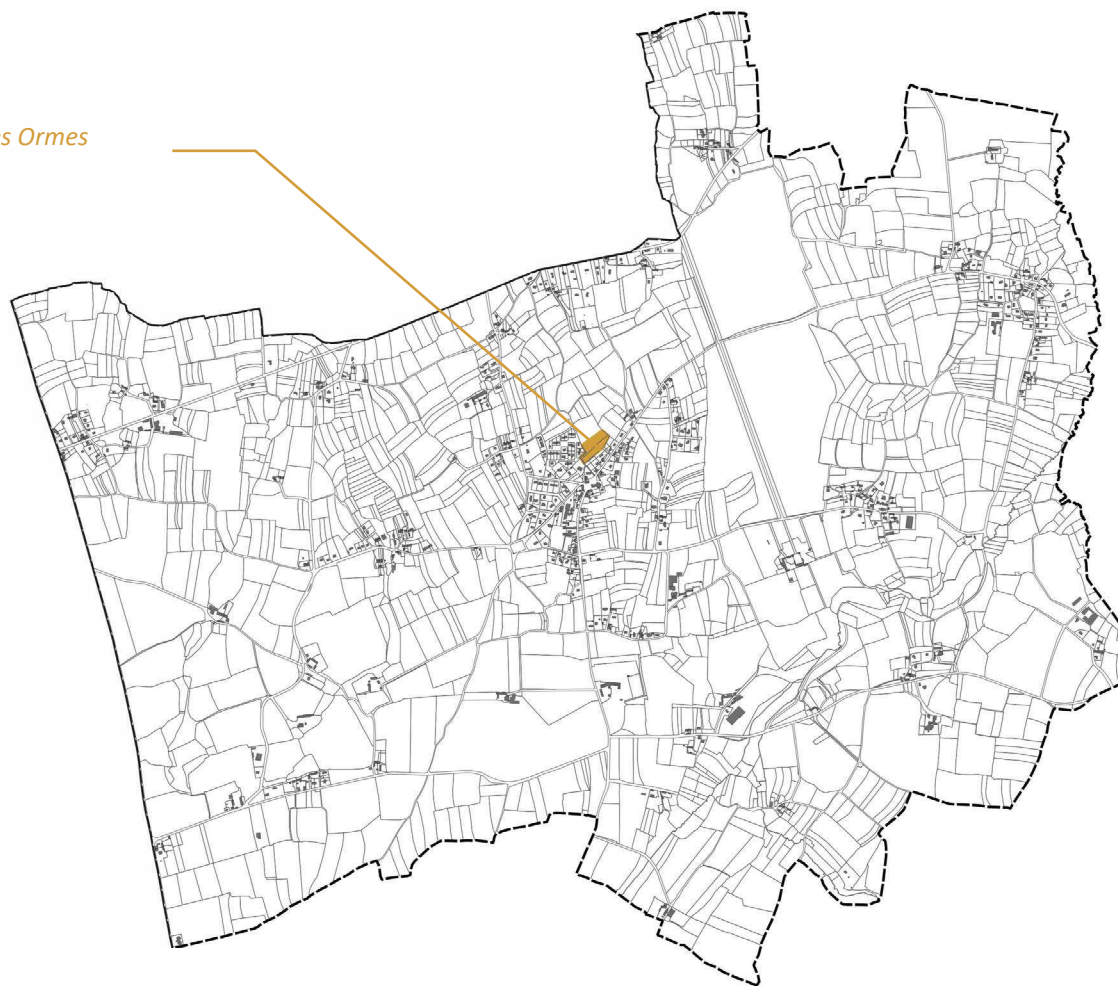
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée.



COMMUNE DE SAINT-THUAL

186

Les Ormes



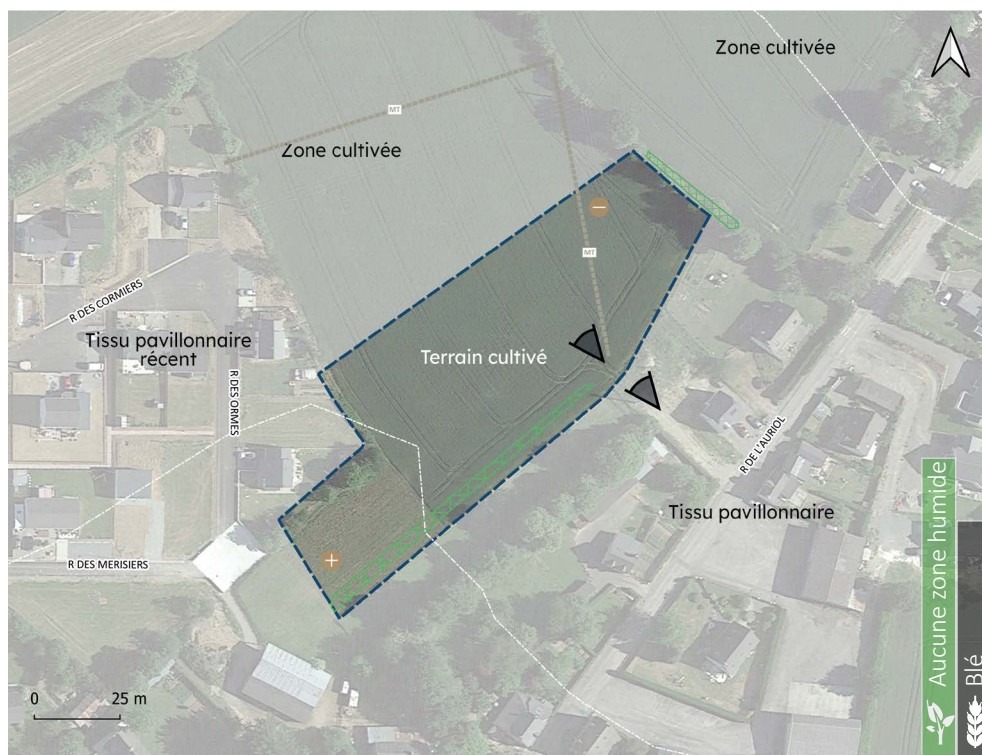


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-THUAL	Les Ormes	0,80 ha	0,80 ha
TOTAL			0,80 ha



SAINT-THUAL Les Ormes

188



État des lieux

Superficie du projet : 0,80 ha

Surface consommée (AU) : 0,80 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet de 0,80 hectare est situé au nord du bourg de Saint-Thual, à proximité de la rue de l'Auriol. Il est entouré au sud et à l'ouest par le tissu pavillonnaire de la commune, et au nord et à l'est par une zone cultivée.

Répertorié au Registre Parcellaire Graphique comme champs de blé, le secteur est entouré de haies bocagères au sud et à l'est. L'accès au terrain se fait par la rue de l'Auriol et le site offre une vue dégagée sur les paysages au nord et à l'est.

Un dénivelé structure le site qui est en pente du sud-ouest vers le nord-est.

Le site propose des points de vue intéressants sur la campagne environnante.

L'eau potable arrive au droit du site. L'assainissement est collectif sur la commune de Saint-Thual.

Légende



Angle de vue des photos



Composante végétale



Ligne électrique moyenne tension

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

>> S'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant

>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole à l'est et au nord du site

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **14**Part minimale de logement locatif social : **15%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par la mobilisation de l'accès existant au sud, rue de l'Auriol. Un autre accès pourra également être créé depuis l'ouest, via le lotissement existant.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La densité de logement pourra être plus importante sur la partie sud du secteur.

L'implantation des nouvelles constructions devra tenir compte tant que possible de la ligne moyenne tension traversant le site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La végétation présente sur le site sera maintenue au maximum, notamment à l'est et au sud du site, et l'implantation de végétaux est fortement recommandée sur l'ensemble du secteur.

Il faudra maintenir des points de vue sur la campagne environnante.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés pourront également être créés.

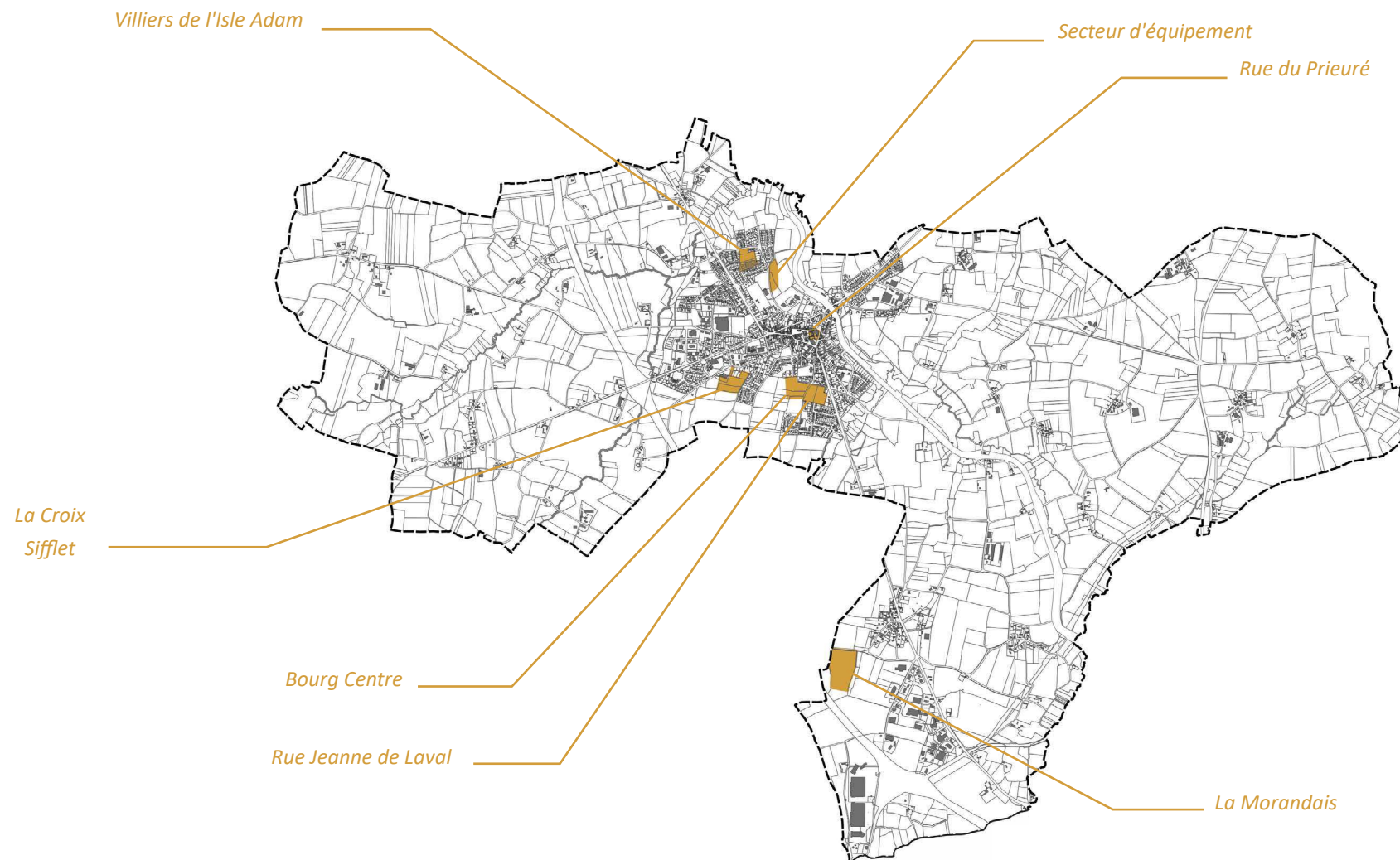
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer au sud du site
- Voie secondaire à créer à l'ouest du site
- Végétation à conserver à l'est et au sud du secteur de projet
- Cône de vue à préserver



COMMUNE DE TINTÉNIAC

190



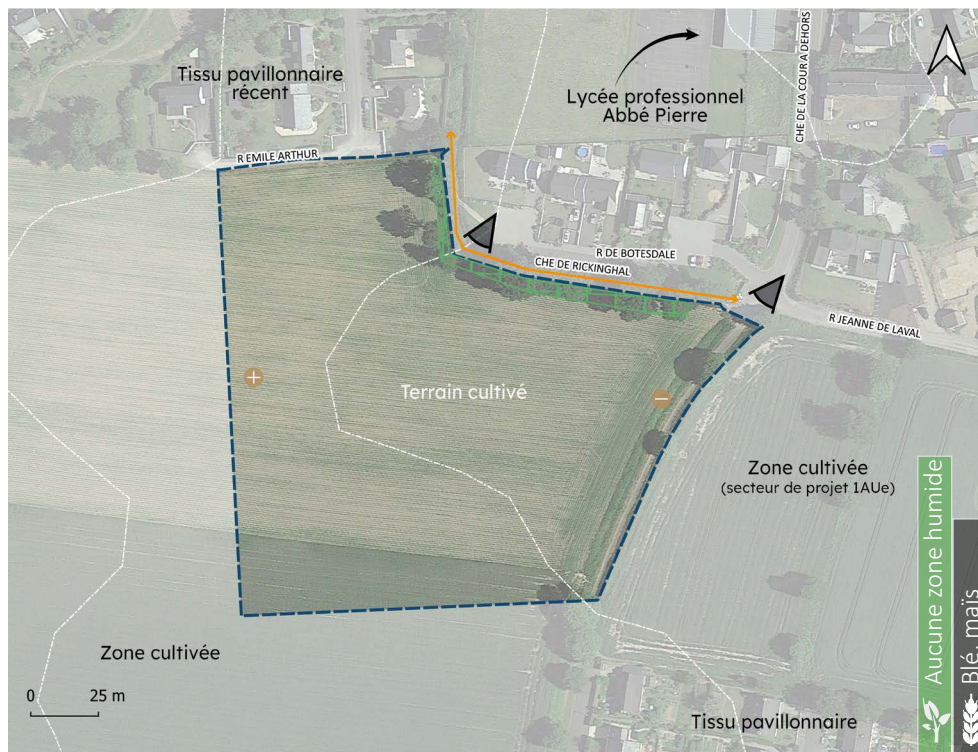


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
TINTÉNIAC	Bourg Centre	2,32 ha	2,32 ha
	La Croix Sifflet	2,29 ha	2,22 ha
	Rue Jeanne de Laval	1,98 ha	1,98 ha
	Rue du Prieuré	0,48 ha	0 ha
	Villiers de l'Isle Adam	1,83 ha	0 ha
	Secteur d'équipement	1,22 ha	1,22 ha
	La Morandais	5,55 ha	5,55 ha
TOTAL			20,69 ha



TINTÉNIAC Bourg Centre

192



État des lieux

Superficie du projet : 2,32 ha

Surface consommée (AU) : 2,32 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie totale de 2,32 hectares au sud du bourg de la commune de Tinténiac. Une partie du site est classée en 2AUe dans le PLUi, signifiant une ouverture future à l'urbanisation. Seule la partie nord-est est immédiatement urbanisable (1AUe). Il est entouré par le tissu pavillonnaire récent de la commune à l'exception de ses parties sud et ouest qui sont bordées par l'activité agricole.

Le Registre Parcellaire Graphique identifie les terrains comme étant supports de cultures de maïs et de blé. Quelques arbres sont présents en limites nord du site.

Un accès existe aujourd'hui dans le prolongement de la rue Jeanne de Laval.

Un dénivelé structure le site qui est en pente du de l'ouest vers l'est.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Talus à l'ouest du site

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Diversifier l'offre de logements
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole au sud et à l'ouest
- >> Favoriser les modes doux

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **70**

Part minimale de logement locatif social et/ou petits

logements : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif et équipement**

	2024	2031	2035
Phase 1			
Phase 2			



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera en deux endroits : depuis la rue Emile Arthur au nord, et depuis le chemin de la Cour A Dehors au nord-est.

Des liaisons douces seront créées au nord et au sud du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Environ 1% de la surface du projet sera réservé à une zone d'espace de loisir collectif.

Un espace pourra être aménagé pour la réalisation d'un équipement public.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies devront être conservées au nord de la zone.

Des haies bocagères devront être implantées au sud et à l'ouest du site afin de créer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer
- Liaisons douces à créer
- Végétation à conserver au nord et au sud-est du secteur
- Composante végétale à planter au sud du site



TINTÉNIAC La Croix Sifflet

194



État des lieux

Superficie du projet : 2,29 ha

Surface consommée (AU) : 2,22 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie de 2,29 hectares au sud de Tinténiaac. Il est bordé au sud et à l'ouest par l'activité agricole et sur ses autres flancs par le tissu pavillonnaire récent et le pôle de santé ainsi que le collège Théophile Briant au nord.

Les terrains sont répertoriés au Registre Parcellaire Graphique comme étant des cultures de colza et de blé. Quelques arbres jalonnent le site et deux accès existent au nord : l'un sur la rue du Haut Champs, l'autre sur la rue Arthur Regnault.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Diversifier l'offre de logements
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole au sud
- >> Favoriser les modes doux

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **32 logements/ha**Logements attendus : **73**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel, intermédiaire, collectif et équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

195

1/ L'accès au site se fera à l'est par le prolongement du boulevard Eugène Bodin et au nord par la rue du Haut Champ.

Une liaison douce permettra de relier le site au chemin de la Croix Sifflet à l'est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La hauteur des logements est limitée au R+2.

Une surface d'environ 1% du projet sera réservée à une zone d'espace de loisir collectif.

L'aménagement pourra intégrer des équipements collectifs.

A l'ouest du secteur, une partie du site est réservée à un éventuel agrandissement futur de la maison de santé.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies devront être plantées autour du pôle de santé au nord et sur toute les limites sud et est du site pour assurer une transition végétale avec l'activité agricole.

De manière générale, l'implantation de végétaux est demandée sur l'ensemble du secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Espace destiné à l'accueil de bâtiments d'équipement
- Voies structurantes à créer au nord et au sud du site
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Haie à créer autour du pôle de santé et au sud du site

TINTÉNIAC Rue du Prieuré



État des lieux

Superficie du projet : 0,48 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification s'étend sur près de 0,5 hectare dans le tissu ancien de la commune de Tinténac. Il est limitrophe de l'église de la Sainte-Trinité, classée Monument Historique depuis 2016.

Le site est actuellement occupé par la maison Saint-Anne de l'Hospitalité Saint-Thomas qui est un établissement médico-social privé à but non lucratif. Il n'y a pas de végétation particulière sur le site dont l'accès se fait par la rue du Prieuré

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende



Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

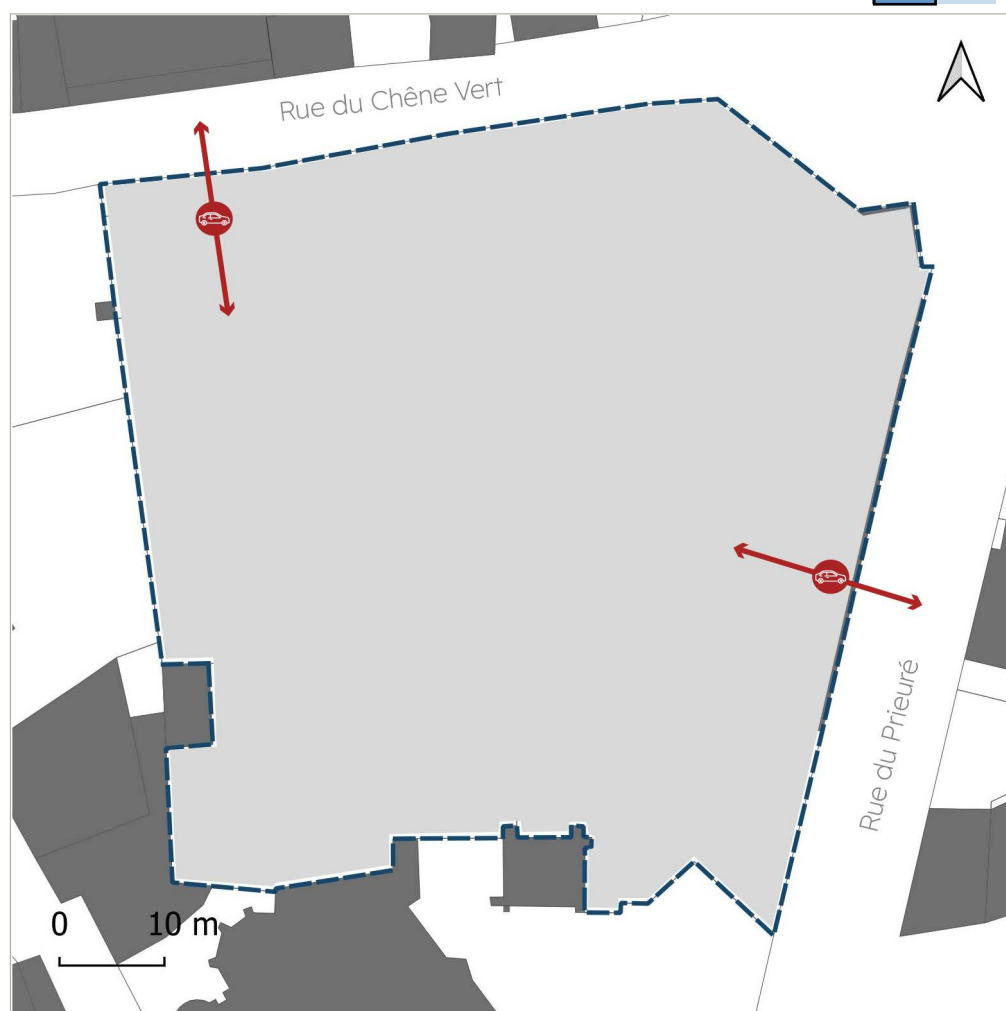
Réseau eau potable au droit de la parcelle ●
Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

- >> Assurer une densification qualitative du bourg de Tinténac
- >> Assurer une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu ancien de la commune
- >> Diversifier l'offre de logements
- >> Assurer une bonne cohérence avec le tissu économique du bourg
- >> Assurer la mixité fonctionnelle du secteur (logement, équipement, bureaux, etc.)

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **35 logements/ha**Logements attendus : **17**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat intermédiaire et/ou collectif**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

197

1/ L'accès au site se fera à l'est par la rue du Prieuré et au nord par la rue du Chêne Vert.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Les éventuelles nouvelles constructions pourront être implantées sur rue, et avoir des hauteurs similaires aux bâtiments existants.

Les constructions existantes pourront être maintenues si nécessaire.

L'aménagement du secteur devra prévoir une mixité fonctionnelle liant de l'habitat et de l'artisanat et des commerces de détail et éventuellement un équipement public.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La végétalisation de la zone est recommandée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace destiné à l'accueil de logements

Voie structurante à créer sur les rues du Prieuré et du Chêne Vert



TINTÉNIAC

Rue Jeanne de Laval

198



État des lieux

Superficie du projet : 1,98 ha

Surface consommée (AU) : 1,98 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet, d'une superficie de près de 2 hectares, est situé au sud de Tinténac. Il est bordé à l'Ouest par des terrains cultivés et sujets à des projets (zones à urbaniser) et sur ses autres flancs par le tissu pavillonnaire récent de la commune.

Identifié au Registre Parcellaire graphique comme support de cultures de maïs et d'orge d'hiver, le site est coupé en deux par une haie bocagère. Une autre haie bocagère est située en limites est et sud du secteur de projet. L'accès au site se fait au nord-est par la rue Jeanne de Laval.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du secteur de projet.

Légende






Angle de vue des photos



Composante végétale

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle 
Assainissement : Collectif  Non-collectif 

Enjeux

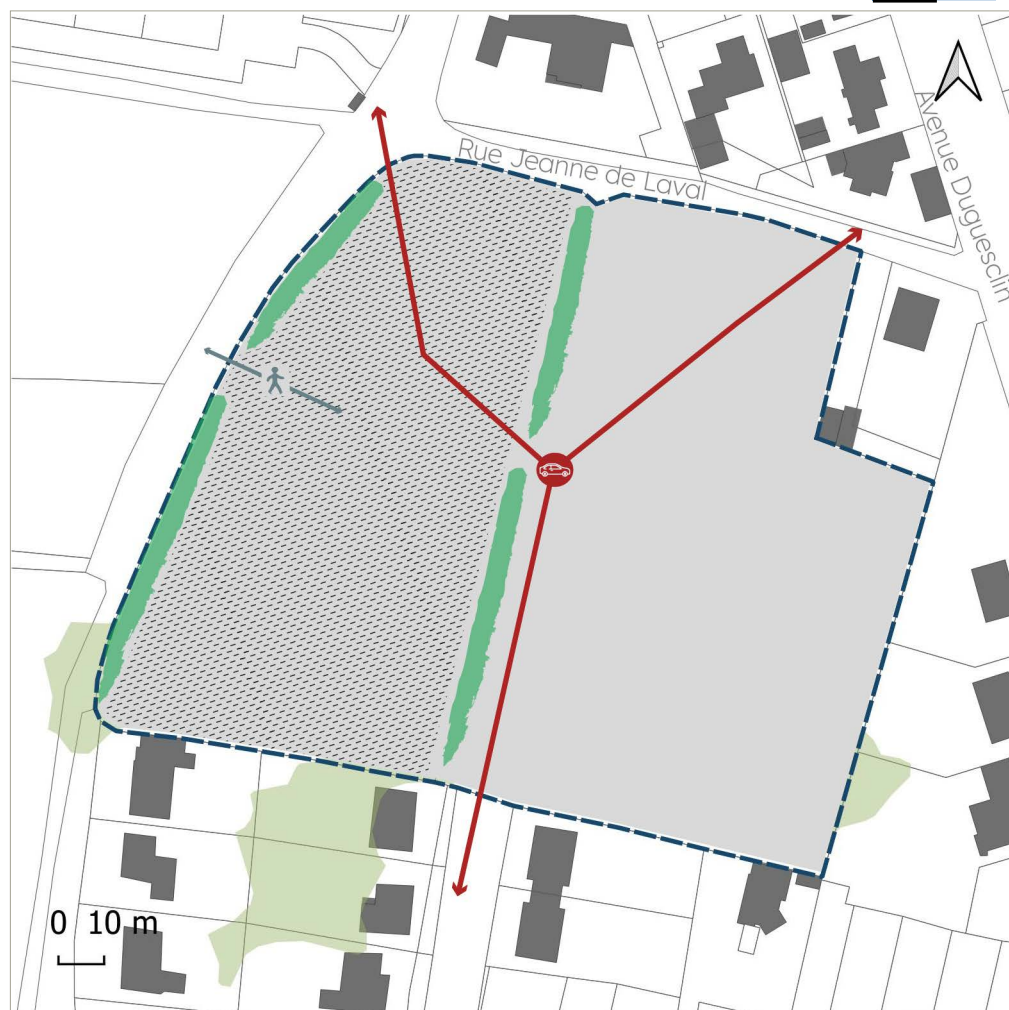
>> Protéger la trame verte existante

>> Favoriser les modes doux

>> Assurer une bonne intégration dans le tissu bâti

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **30 logements/ha**Logements attendus : **59 logements**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif et équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

199

1/ L'accès au site se fera par deux entrées rue Jeanne de Laval au nord et par une entrée rue de Laval Châtillon au sud. Plusieurs accès sont possibles pour créer des bouclages internes et limiter les impasses.

Une liaison douce permettra de relier le site au chemin situé à l'ouest.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

Les éventuels logements collectifs ne pourront être implantés que sur la partie ouest du site.

Un quota d'environ 1,5% de la surface du projet sera réservé à une zone de loisir collectif.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La végétation présente sur le site sera maintenue, notamment à l'ouest et au centre du site. L'implantation de végétaux est fortement exigée sur l'ensemble du secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voies structurantes à créer au nord et au sud du site
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Végétation à conserver au centre et à l'ouest du secteur de projet
- Espace de plus forte densité à l'ouest du site



TINTÉNIAC Villiers de l'Isle Adam

200



État des lieux

Superficie du projet : 1,83 ha

Surface consommée (AU) : 0 ha





Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet en densification occupe une superficie légèrement supérieure à 1,8 hectares au nord du bourg de Tinténac. Il est entouré du tissu pavillonnaire récent de la commune. Un emplacement réservé est présent au sud-est du site pour créer une liaison douce.




Les terrains sont déjà en cours de construction dans la partie sud du secteur. La partie nord semble encore cultivée. Le site est accessible en deux endroits donnant sur le boulevard Villiers de l'Isle Adam par les rues Théophile Briant et Jean Guehenno.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

-  Angle de vue des photos
-  Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle 
- Assainissement : Collectif  Non-collectif 

Enjeux

>> Assurer une densification qualitative du bourg de Tinténac

>> S'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant

>> Poursuivre l'opération en densification en cours

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **35 logements/ha**Logements attendus : **12 logements et un EHPAD**Part minimale de logement locatif social : **25%**Attente en petits logements : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif et équipement**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

201

1/ La desserte du site se fera par la création d'un accès au nord sur le boulevard Villiers de l'Isle Adam.

Une liaison douce sera réalisée au sud-est du site pour le connecter à l'emplacement réservé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.






La partie ouest du site est réservée à l'implantation d'équipements à destination des seniors.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Un espace paysager, incluant une haie sera réalisée au sud de site, le long de la liaison douce.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

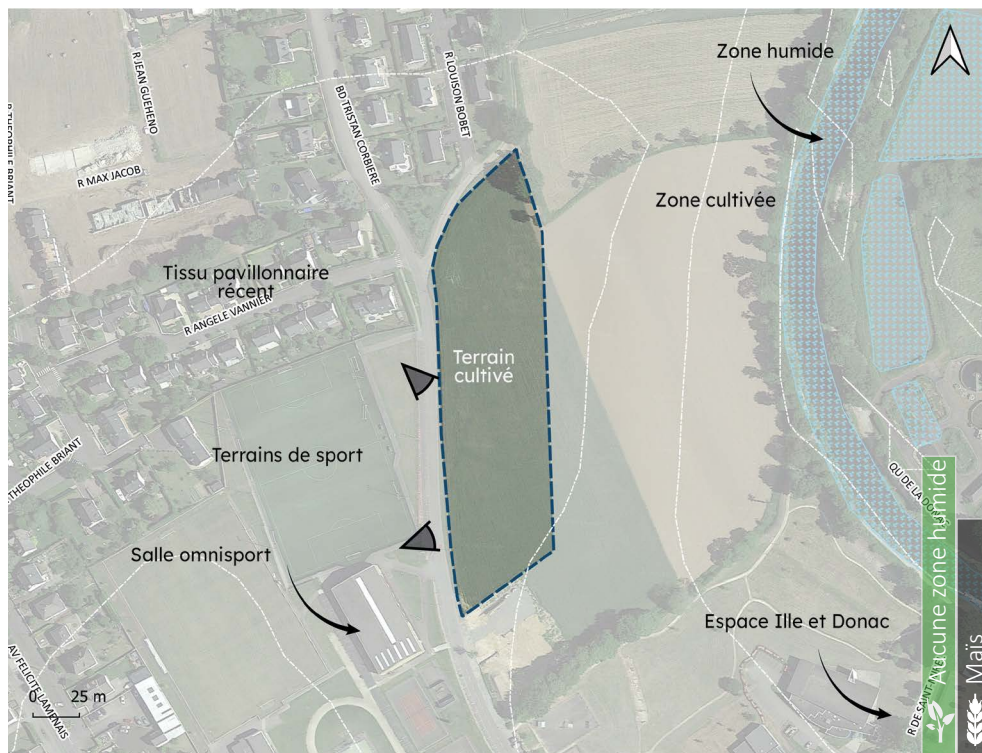
Légende

-  Espace destiné à l'accueil de logements
-  Espace dédié à l'accueil d'un équipement public
-  Voies structurantes à créer
-  Liaison douce à créer au sud-est de la zone
-  Espace vert à créer au sud du site et le long de la voirie principale



TINTÉNIAC Secteur d'équipement

202



État des lieux

Superficie du projet : 1,22 ha

Surface consommée (AU) : 1,22 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie de 1,22 hectares au nord de la commune de Tinténia. Il est limitrophe sur sa partie ouest d'un secteur d'équipements et d'un secteur d'habitat et d'une zone cultivée à l'est.

Le Registre Parcellaire Graphique recense le site comme étant support d'une culture de colza. L'accès actuel au champ est situé à l'ouest du site.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende



Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle ●
Assainissement : Collectif ● Non-collectif ●

Enjeux

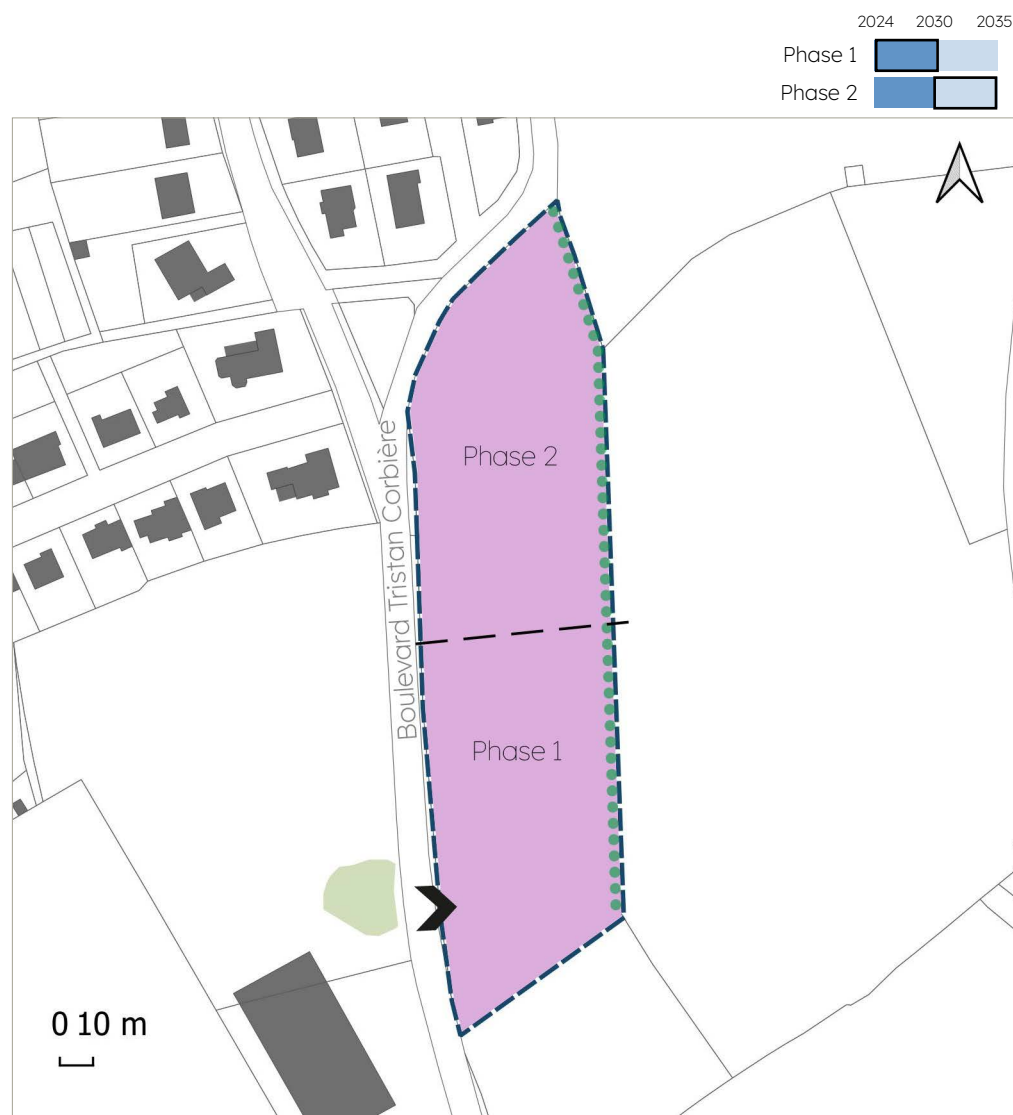
>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site

>> Permettre le développement d'équipements publics dans une commune pôle du territoire

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Équipements**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

203



L'aménagement du site se fera en deux phases.

1/ L'accès au site se fera à l'ouest sur le boulevard Tristan Corbière.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies devront être implantées en limite est du site afin d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés.

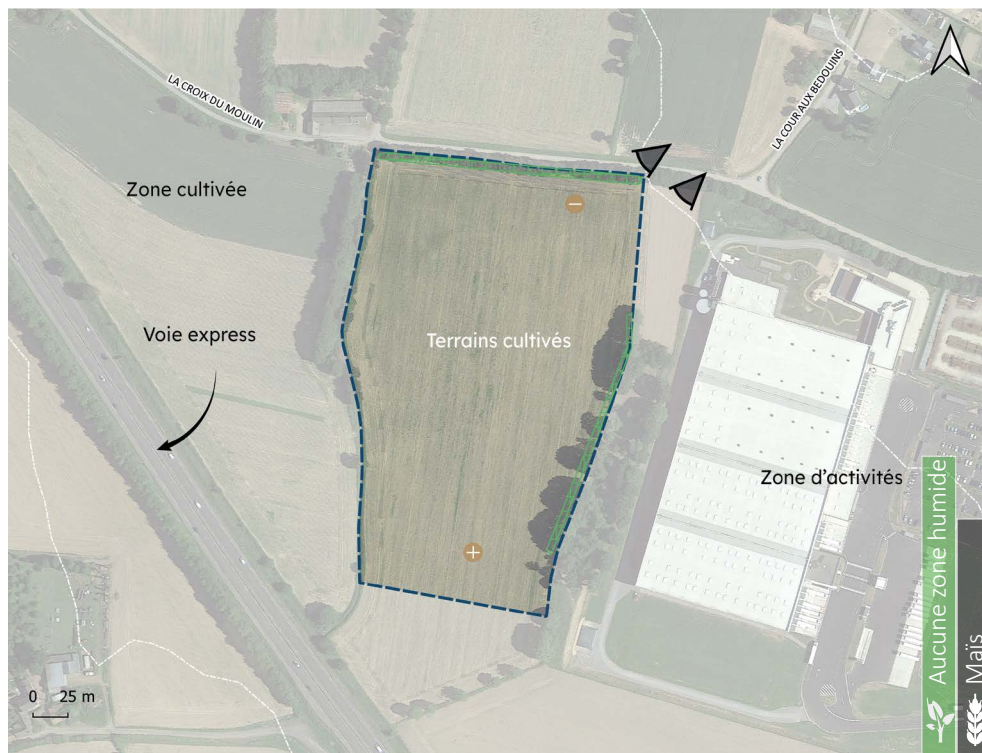
Légende

- Espace destiné à l'accueil d'équipements publics
- Accès au site sur le boulevard Tristan Corbière
- Haies à planter au nord et à l'est du secteur



TINTÉNIAC La Morandais

204



État des lieux

Superficie du projet : 5,55 ha

Surface consommée (AU) : 5,55 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet occupe une superficie de 5,55 hectares au sud de la commune de Tinténac. Il est limitrophe de la zone d'activité de la Morandais à l'est et de l'activité agricole sur les reste de ces côtés.

Le Registre Parcellaire Graphique recense le site comme étant support d'une culture de maïs. Le secteur est bordé au nord et à l'ouest par des linéaires de haies. L'accès actuel au champ est situé au sud du site.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

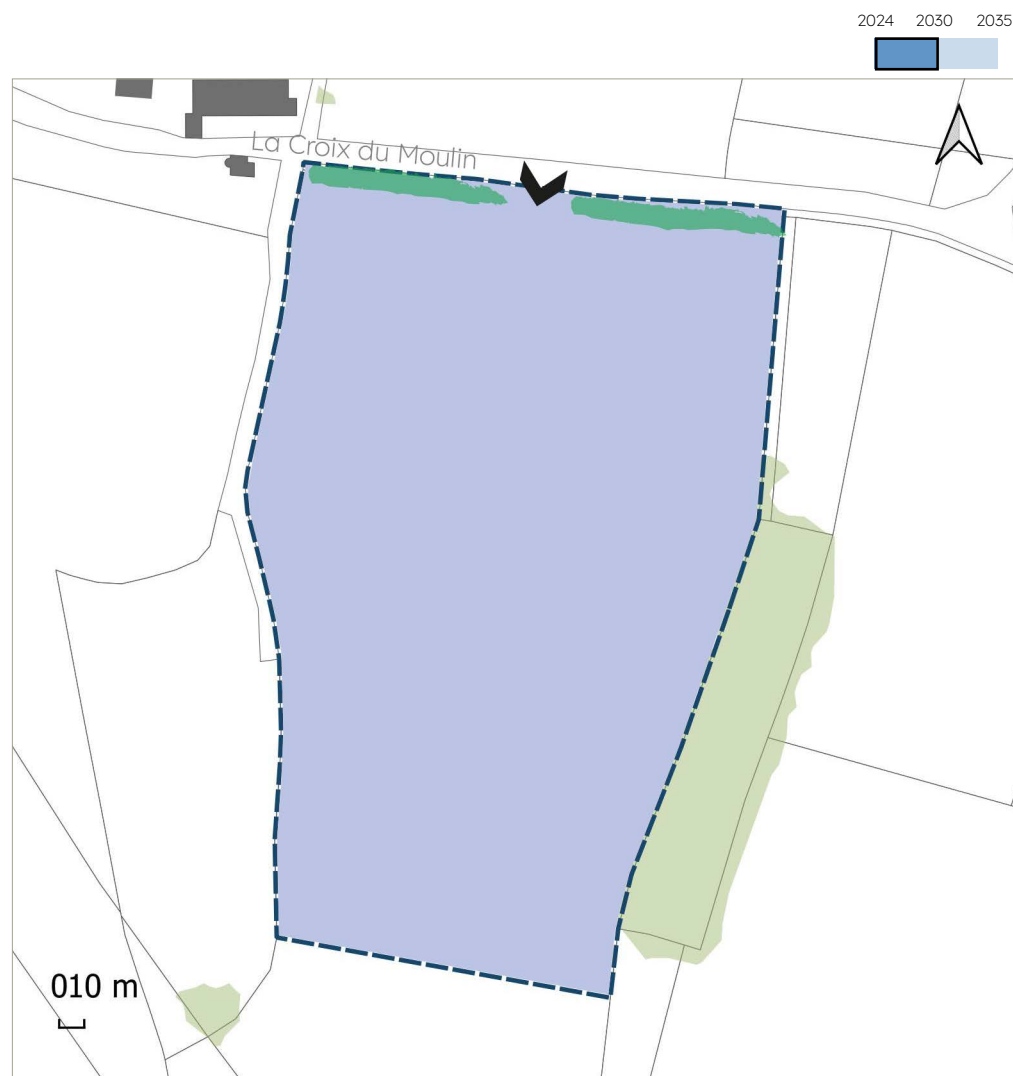
>> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site

>> Permettre l'implantation d'activités économiques dans une zone d'activité d'une commune pôle du territoire

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Typologie bâtie attendue : **Économie**

Principes d'aménagement à portée réglementaire

205

**1/** L'accès au site se fera au nord sur la route de la Croix du Moulin.**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les haies existantes au nord du site devront être conservées, sauf pour l'accès au site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même de l'opération. La perméabilité des espaces de stationnement est recommandée. Il est conseillé de mettre en place des espaces de stationnement arborés.

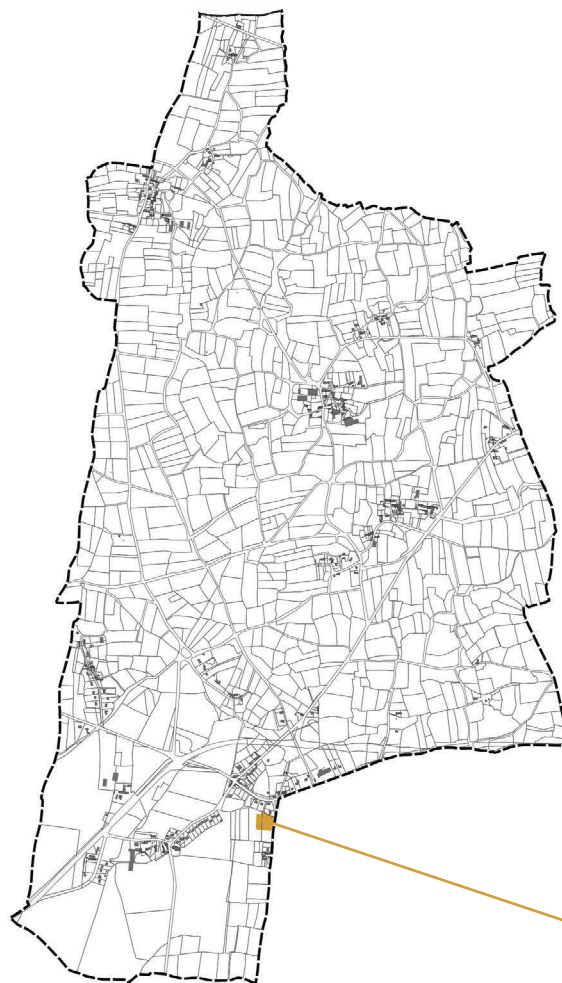
Légende

- Espace destiné à l'activité économique
- Accès au nord du site
- ~ Haies à préserver au nord du secteur



COMMUNE DE TRÉMEHEUC

206



Les Ormeaux



COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
TRÉMEHEUC	Les Ormeaux	0,47 ha	0,47 ha
TOTAL			0,47 ha



TRÉMEHEUC Les Ormeaux

208



État des lieux

Superficie du projet : 0,47 ha

Surface consommée (AU) : 0,47 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le site est situé au sud du bourg de Trémeheuc, le long de la rue des Ormeaux, et occupe une superficie de 0,47 hectares. Au nord, il est limitrophe du tissu pavillonnaire récent de la commune tandis que ses trois autres côtés sont au contact de l'activité agricole.

Le Registre Parcellaire Graphique ne recense pas le site comme étant cultivé. L'observation de ce dernier semble indiquer que le terrain est un espace enherbé entretenu. Le site ne comporte pas de végétation particulière. Son accès se fait au nord-est par la rue des Ormeaux. Une zone humide est présente au nord-ouest du site.

L'eau potable arrive au droit de la parcelle, il n'y a pas d'assainissement collectif sur la commune de Trémeheuc.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> S'insérer dans le tissu urbain existant avec harmonie
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine du site
- >> Intégration paysagère du site dans la plaine agricole

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **8**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera par une voirie donnant sur la rue des Ormeaux. Cette voirie devra intégrer un espace de retournement.

Une liaison douce pourra être créée au nord-ouest du site vers le chemin existant.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

La diversité de typologie du bâti et de la taille des parcelles est encouragée.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Des haies bocagères seront implantées sur les limites sud et ouest du site afin d'assurer une transition végétale avec la zone cultivée voisine.

L'aménagement du secteur devra veiller à ne pas altérer la zone humide située au nord-ouest du site.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

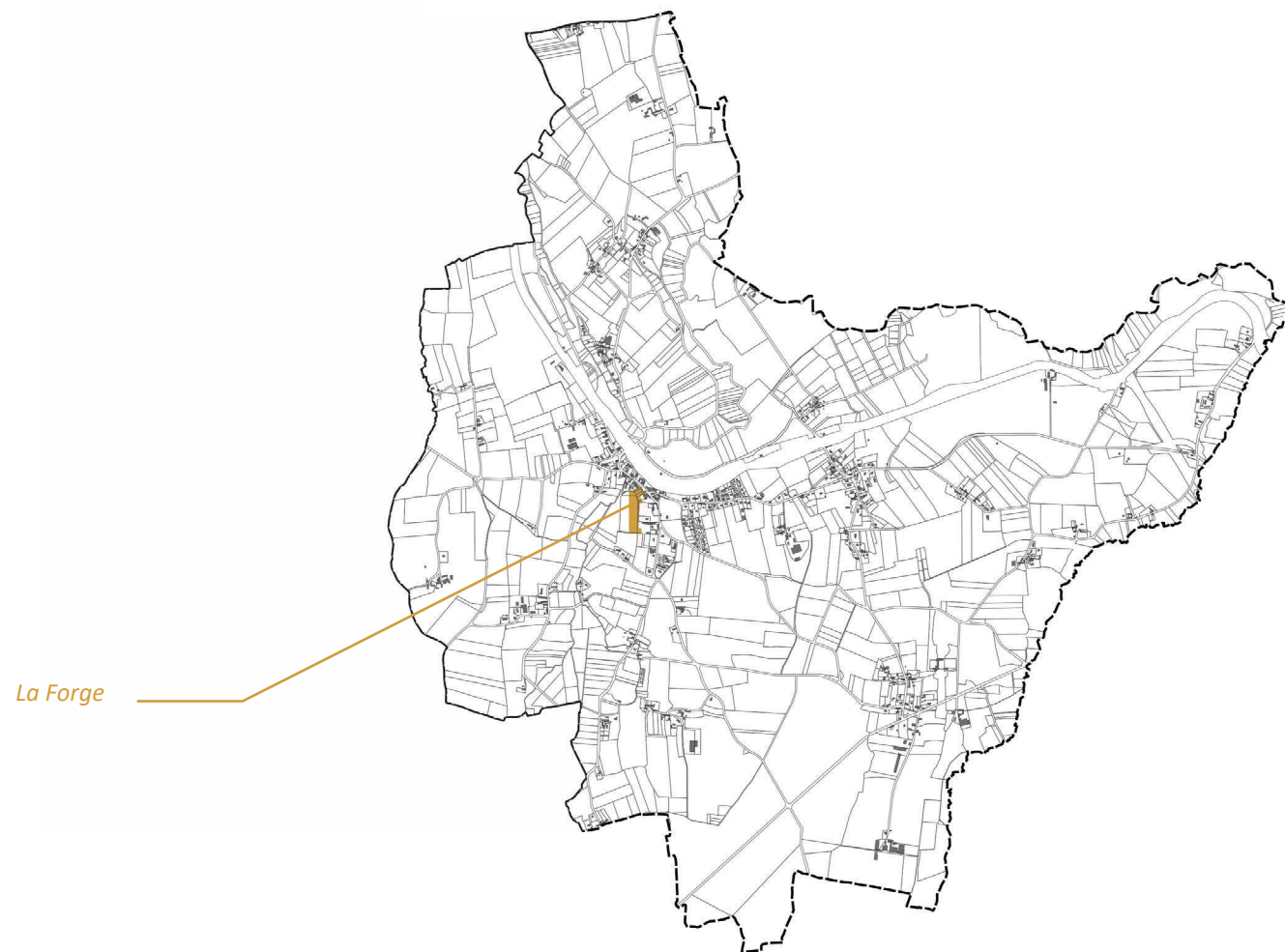
Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante en sens unique à créer
- Espace de retournement à prévoir
- Haie à planter au sud et à l'est du site



COMMUNE DE TRÉVÉRIEN

210



La Forge

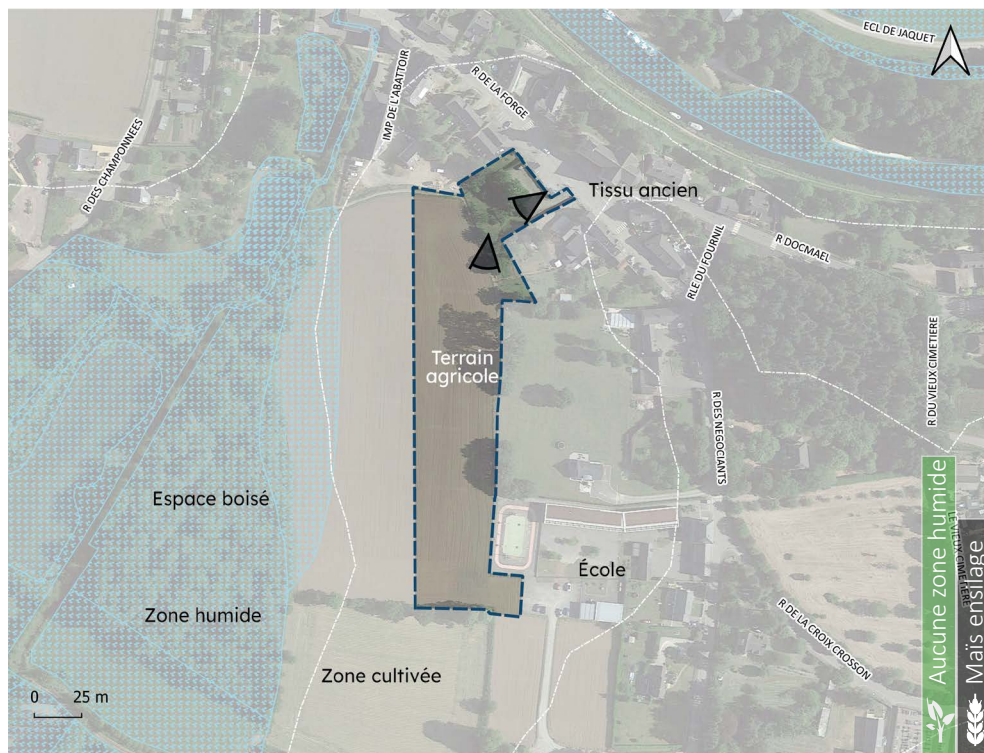


COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
TRÉVÉRIEN	La Forge	1,16 ha	1,03 ha
TOTAL			1,03 ha



TRÉVÉRIEN La Forge

212



État des lieux

Superficie du projet : 1,16 ha

Surface consommée (AU) : 1,03 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet est situé au sud du bourg de la commune de Trévérien. Il s'étend sur une superficie de 1,16 hectares et est bordé au nord et à l'est par le tissu ancien de la commune, au sud par l'activité agricole et à l'ouest par une zone naturelle.

Recensé au Registre Parcellaire Graphique comme support d'une culture de maïs, le site dispose de quelques arbres à l'est. L'accès au site se fait au nord-est par la rue de la Forge. Par ailleurs, un chemin existe à l'est et au nord du secteur de projet.

L'ensemble des réseaux arrive au droit du site.

Légende

- Angle de vue des photos
- Composante végétale
- Liaison douce existante

Caractéristiques techniques

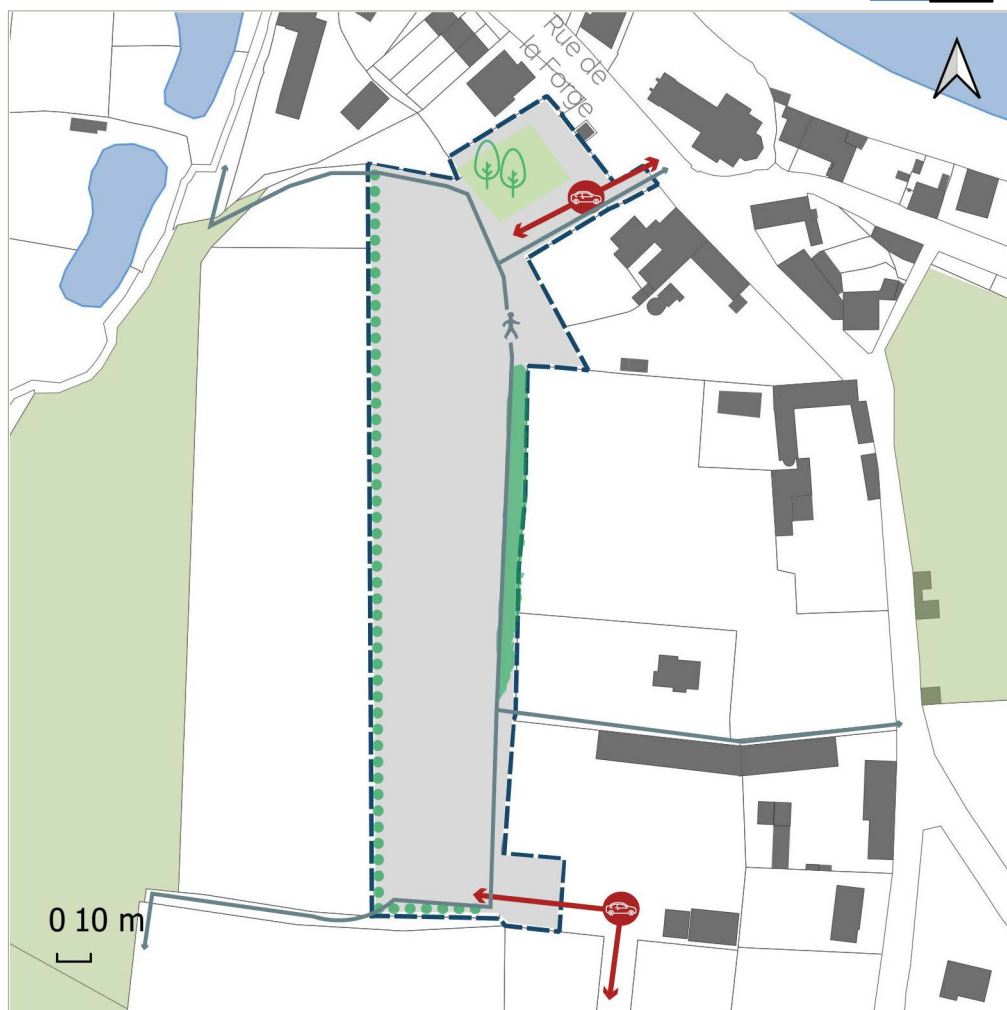
- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

Enjeux

- >> Favoriser les déplacements doux
- >> Assurer une transition végétale avec l'activité agricole voisine
- >> Assurer une intégration de qualité au tissu bâti ancien de la commune

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **18 logements/ha**Logements attendus : **20**Part minimale de logement locatif social : **20%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et intermédiaire**

2024 2031 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

213

1/ L'accès au site se fera par l'accès existant sur la rue de la Forge ainsi qu'au sud-est du site. Les deux accès devront être communicants.

Une liaison douce parcourra le site pour le relier au chemin existant au nord.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La conservation de la haie à l'est du secteur est imposée.

Une haie sera implantée au sud du site afin d'assurer une transition végétale avec l'activité agricole.

Un espace vert sera créé au nord du site, en limite de la rue de la Forge, et accueillera un espace commun.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue de la Forge au nord-est et au sud-est depuis l'emplacement réservé
- Liaison douce à créer en direction du nord du site
- Haie à conserver au centre de la zone
- Haie à créer au sud du secteur
- Espace vert à créer au nord est



COMMUNE DE TRIMER

214



Rue de la Noé



COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
TRIMER	Rue de la Noé	0,18 ha	0,18 ha
TOTAL			0,18 ha



TRIMER Rue de la Noé

216



État des lieux

Superficie du projet : 0,18 ha

Surface consommée (AU) : 0,18 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Ce secteur de projet d'une superficie de 0,18 hectares est situé au nord du bourg de Trimer. Il est entouré par de l'habitat pavillonnaire au sud, par des espaces naturels à l'est et au nord et par l'activité agricole à l'ouest.

Le site n'est pas cultivé. Des arbres et haies existent sur les limites sud et est du secteur. L'accès se fait actuellement par la rue de la Noé.

L'assainissement est individuel sur la commune de Trimer. L'eau potable arrive au droit de la parcelle.

Légende

- Angle de vue des photos
- Point haut du site
- Point bas du site
- Composante végétale

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
- Assainissement : Collectif Non-collectif

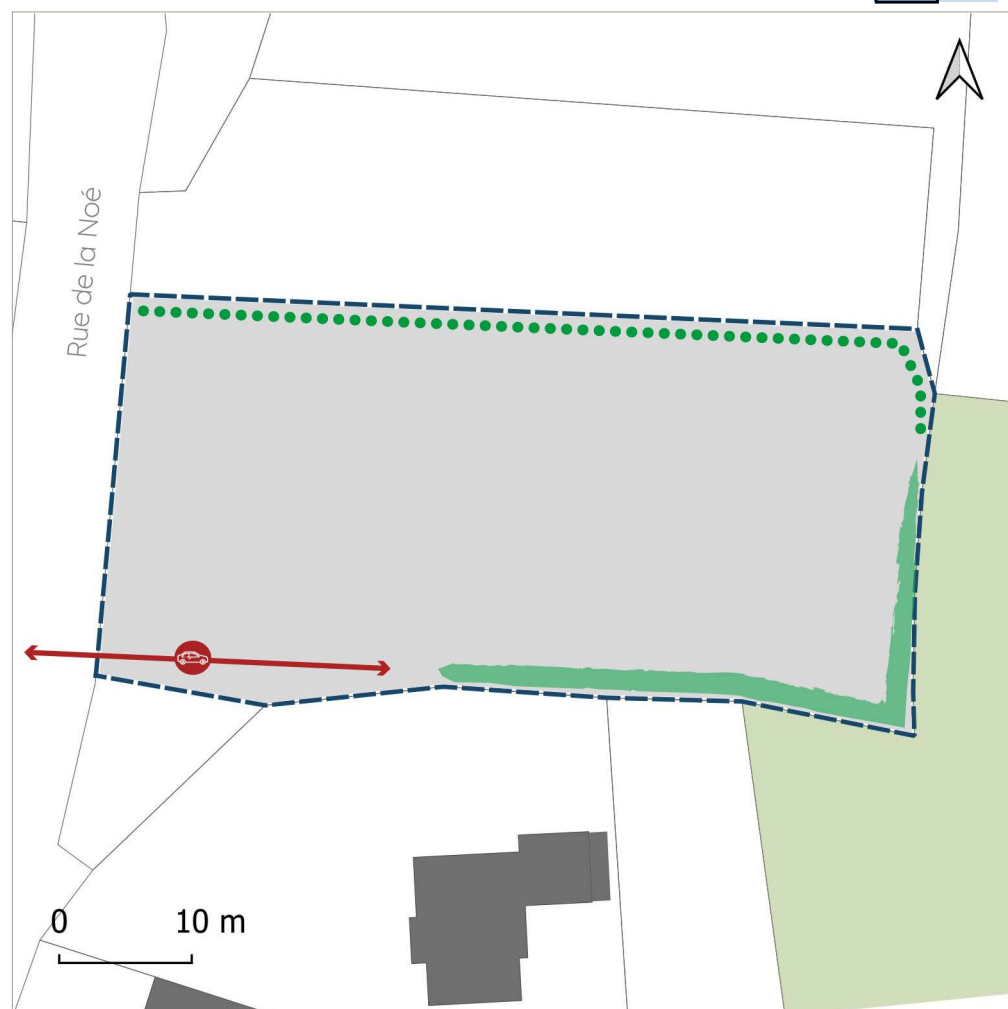
Enjeux

>> Assurer une transition végétale avec les espaces naturels et agricoles au nord

>> S'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant

PROGRAMMATIONOpération d'ensemble : **Oui**Densité minimale demandée : **15 logements/ha**Logements attendus : **3 logements**Part minimale de logement locatif social : **0%**Attente en petits logements : **Non**Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**

2024 2030 2035



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site se fera au sud-ouest par la rue de la Noé.**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant.**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle.

La haie située au sud et à l'est du site sera conservée au maximum.

Une haie sera implantée au nord du secteur afin d'assurer une transition végétale avec le site naturel au nord, en limite des lots.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Voie structurante à créer depuis la rue de la Noé
- Haie à conserver au sud et à l'est du site
- Haie à créer au nord du secteur de projet



22, rue des Coteaux
35190 LA CHAPELLE-AUX-FILTZMÉENS

02 99 45 23 45
<https://bretagneromantique.fr/>

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr

