

Commune de GUER

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU : 1^{er} avril 2016

Révision allégée n°1 : 14 décembre 2018

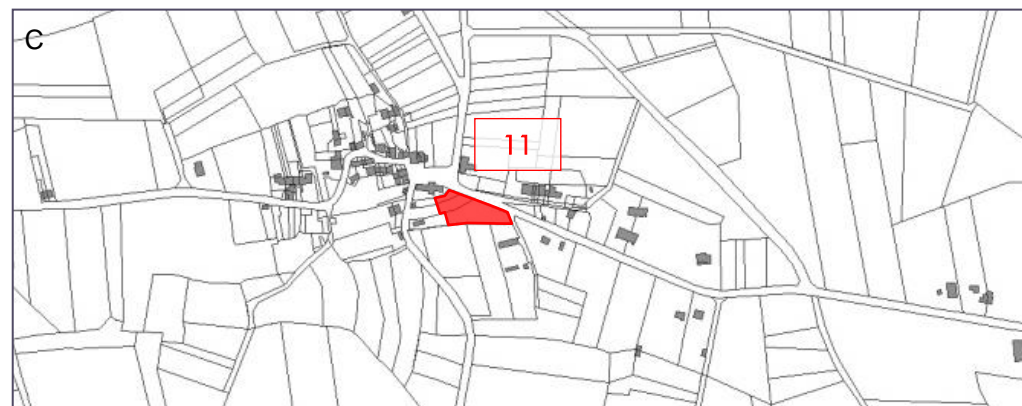
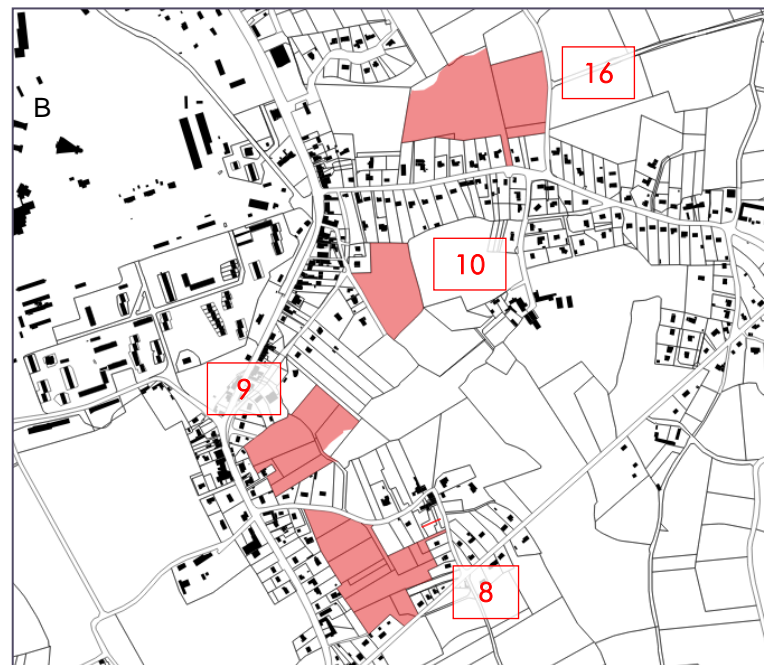
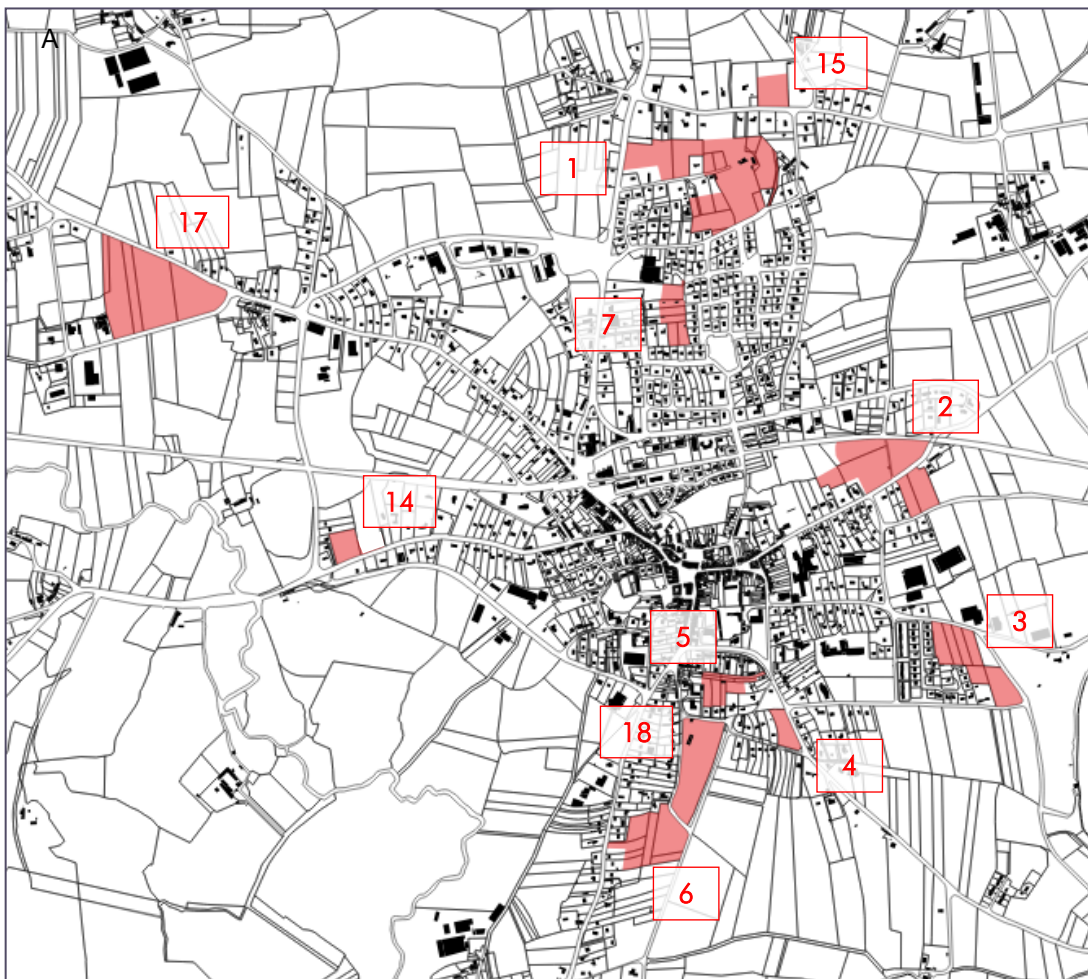
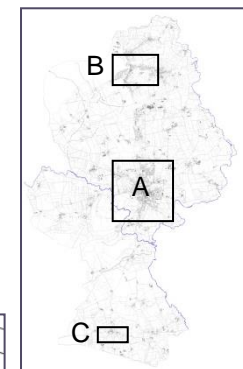
Modification n°1 : 2 avril 2021

Modification simplifiée n°1 : 23 septembre 2022

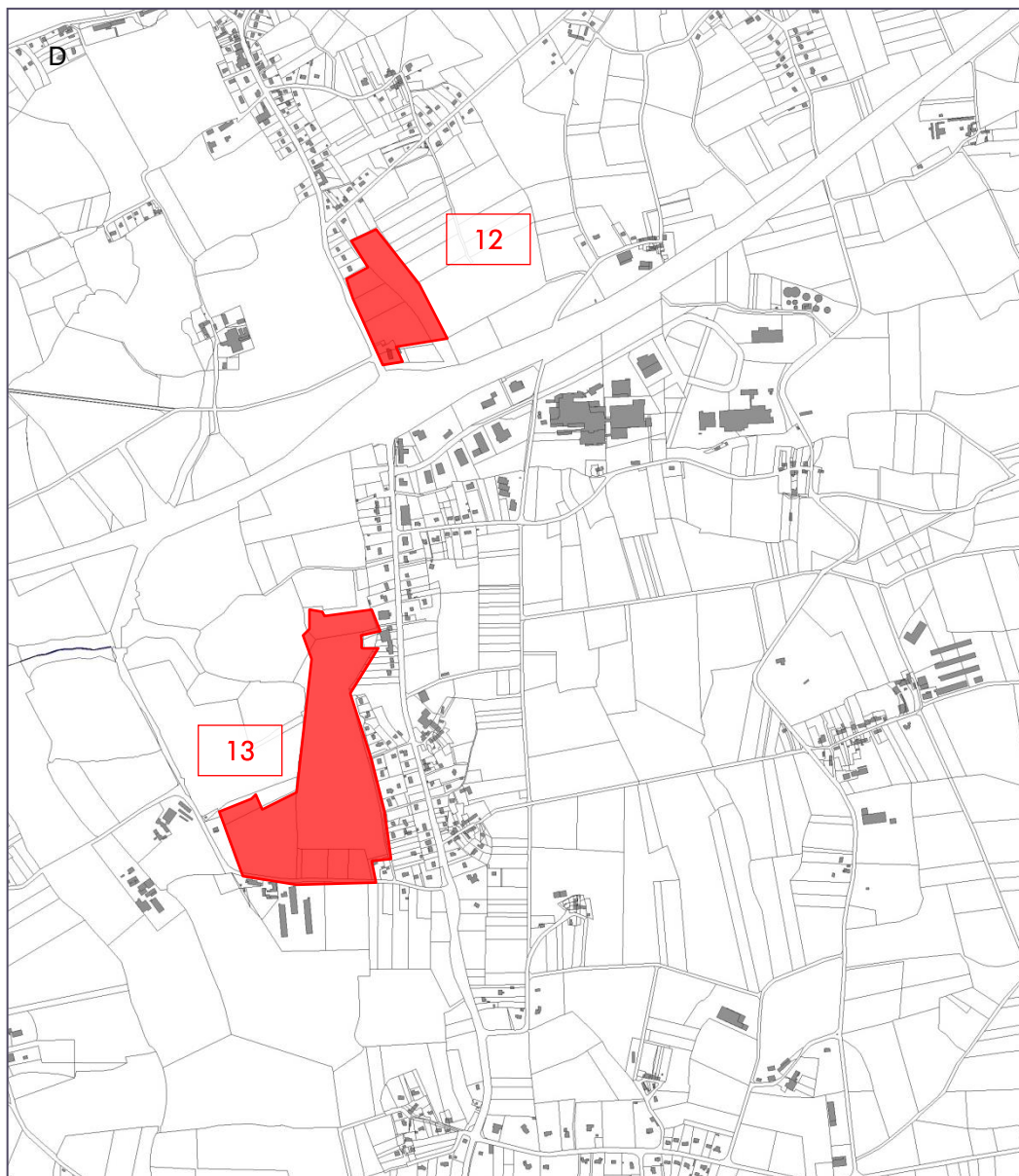
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2022

LOCALISATION DES SECTEURS 1AU_a SOUMIS À OAP

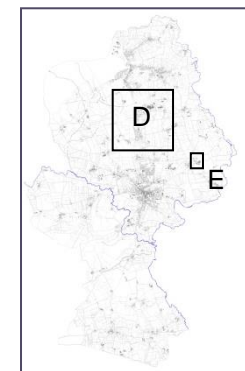
- | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Secteur les dépendances de l'Abbaye Nord, Sud et Est | 7. Secteur des Camélias | 16. Secteur de Bellevue |
| 2. Secteur de Rencontre | 8. Secteur Eteuneuc Sud | 17. Secteur des Bourgeois |
| 3. Secteur de Vaux | 9. Secteur Eteuneuc Nord | 18. Secteur du Fouillé |
| 4. Secteur Les Hauts Rogniers | 10. Secteur l'Abbaye Jarnot | |
| 5. Secteur des écoles | 11. Secteur La Telhaie | |
| 6. Secteur des champs de la Pie Blanche | 14. Rue de la Roche | |
| | 15. Rue des Chênes | |



LOCALISATION DES SECTEURS 1AUi SOUMIS À OAP



- 12. Le bois Guénion
- 13. Val Coric



RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

Conditions d'application des orientations d'aménagement et de programmation

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Les OAP du PLU de GUER sont composées de deux types : les OAP thématiques qui portent sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et les OAP sectorielles qui portent à la fois sur les principes d'aménagement et les programmes de construction de certains secteurs de la commune.

Densités :

La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute. Le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être plus important.

Notion d'aménagement global :

Les zones à urbaniser, soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur au-moins 80% des assiettes foncières indiquées graphiquement dans les orientations, sauf si d'autres conditions sont mentionnées, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. On entend par assiette foncière soit le périmètre global identifié dans les OAP soit, dans le cas d'un aménagement par secteur, le secteur opérationnel. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique, y compris sur l'éventuel reliquat, par autorisation d'urbanisme. **Une étude d'ombres portées** sera demandée pour chaque autorisation d'urbanisme.

Notion de façade principale:

Les façades principales accueillent Les pièces de vie, qui sont les pièces principales (séjour, salon, salle à manger), au sens de l'article R.111-10 du code de la construction et de l'habitation. L'orientation vers le Sud, de ces pièces nécessitant une durée de chauffe importante, devra être recherchée.

Les typologies d'habitat :

Les maisons individuelles

Immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements.

- Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

Ce type est apparu avec l'habitat patronal du XIXème siècle et a connu une forte expansion à partir des années 1970.

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

Conditions d'application des orientations d'aménagement et de programmation

- Les maisons en bandes : également appelée maison de ville. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maison peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Selon les époques et les modes opératoires, les architectures des maisons peuvent être variées ou répétitives, reproduisant le même modèle de base. Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune. Cette forme est traditionnelle sur le territoire de Guer. Elle constitue un bâti ancien typique.

L'habitat collectif

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.

L'habitat intermédiaire

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

Prescriptions hydrologiques: se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et au zonage d'assainissement pluvial annexés au PLU. Le débit de fuite maximum autorisé est de 3l/S/ha

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le tableau ci-dessous fixe les échéances pour l'obtention des autorisations d'urbanisme, selon les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Les échéances sont données à titre prévisionnel, elles fixent un délais minimum à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Echéance d'obtention des autorisations d'urbanisme :

- Court terme : 0 à 3 ans
- Moyen terme : 4 à 5 ans
- Long terme : au-delà de 5 ans.

SECTEURS	TRANCHES	SURFACE (ha)	VOCATION	OBJECTIF DE DENSITE DE LGT	NB DE LGT PROJÉTÉS	Echéancier
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Nord S1	0,89	Habitat	15	14	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Sud S3	0,94	Habitat	15	14	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Centre S2	1,09	Habitat	12	13	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Centre S2bis	1,27	Habitat	12	15	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Est S4	0,65	Habitat	12	8	Court terme
Rue rencontre	3	3,34	Habitat	22	74	Court terme
Secteur de Vaux		2,04	Habitat	22	45	Court terme
Les Hauts Rogniers		0,47	Habitat	20	10	Long terme
Secteur des écoles (Densification)	S1	0,83 0,42	Habitat	22	19 9	Court terme
Secteur des écoles (Densification)	S2	0,37	Habitat	22	8	Court terme
la Pie Blanche		1,5	Habitat	20	30	Long terme
Secteur des Camélias (Densification)		0,89	Habitat	22	20	Moyen terme
Eteneuc Sud		2,99	Habitat	20	60	Long terme
Eteneuc nord		2,17	Habitat	20	44	Long terme
L'abbaye Jarnot		1,48	Habitat	20	30	Long terme
La Telhaie (Densification)		0,24	Habitat	20	5	Long terme
Le Fouillé (Densification)		2,2	Habitat	20	44	Court terme
Rue de la Roche (Densification)		0,52	Habitat	20	10	Court terme
Rue des Chênes (Densification)		0,63	Habitat	15	9	Court terme
Secteur de Bellevue		4	Equipements			Long terme
Secteur des Bourgeois		5,8	Activités éco			Long terme
Le Bois Guénion	S1	3,88	Activités éco			Moyen terme
Le Bois Guénion	S2	0,26	Activités éco			Court terme
Val Coric		16,9	Activités éco			Court terme

OAP thématiques : qualité urbaine, architectural, environnementale et paysagère des projets

Qualité architecturale et urbaine

Les projets assureront la qualité du paysage urbain en travaillant l'implantation, la volumétrie et la composition des façades. L'espace public est rythmé par le bâti, qui peut en l'absence de réflexion approfondie sur ces points conduire à une banalisation du paysage.

Les projets veilleront à favoriser les implantations parallèles ou perpendiculaires aux voies, tout en optimisant le foncier et les apports solaires.

La variation des hauteurs et des accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être gérée de manière à structurer le paysage urbain. Les projets devront favoriser l'harmonie des constructions entre elles.

Les transitions entre l'espace public et privé devront être soignées pour créer un cadre de vie de qualité. Le traitement des clôtures est un élément essentiel à la qualité de cette transition.



*Exemple de traitement de la rue par le végétal et d'accroche des bâtiments par les garages.
Environ 22 lgt/ha. Surzur (56)*

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

Afin de limiter les déplacements motorisés et d'ouvrir les futurs quartiers sur leur environnement, la composition des projets d'aménagement favorisera un maillage des voies de circulation à l'intérieur des opérations et en connexion avec les quartiers environnants.

Les voies de circulation seront hiérarchisées, en adaptant leurs profils à leurs usages (voie principale, voie de desserte, venelle, etc.).

Les projets veilleront à favoriser les déplacements doux au sein des opérations et vers les centralités proches (commerces et services, terrains de sports, voie verte, etc.).

L'aménagement de voies sous forme de zones de rencontre devra être privilégié à l'intérieur des opérations, pour inciter aux déplacements doux et créer des espaces publics de qualité.

Les projets veilleront à gérer le stationnement de manière qualitative, plutôt sous forme de petites poches de stationnement, qui s'intègrent mieux dans le paysage que de vastes aires. Le recours à des matériaux perméables, adaptés aux usages et à la fréquentation des voies et des stationnements sera favorisé.



Qualité environnementale et paysagère

Les projets participeront, le cas échéant, à améliorer la qualité des entrées de ville, en privilégiant une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains. Le choix des aménagements devra concourir à apaiser la vitesse de circulation et à partager l'usage des voies de circulation. Le choix des essences végétales se fera en cohérence et en continuité avec le paysage alentour.

Les projets veilleront à assurer la structuration du paysage urbain et sa lisibilité en évitant les ruptures d'échelle et de typologies bâties entre les constructions. Toutefois, dans les opérations de grande ampleur, afin d'éviter toute monotonie, la qualité pourra se trouver dans une diversité organisée des densités et des volumétries.

Les projets devront composer avec les éléments structurant existants et à venir (haies, talus, arbres remarquables, etc.), en ouvrant des perspectives vers ces derniers. De manière générale, le végétal sera une composante essentielle de l'aménagement urbain.

Les projets devront limiter l'imperméabilité des sols et devront participer au bon fonctionnement hydraulique des secteurs concernés. L'utilisation de matériaux perméables dans les espaces publics et privés et l'intégration paysagère des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales participeront à la qualité environnementale et paysagère des opérations.



*Exemple de gestion des eaux pluviales en aérien, espace public en centre-bourg.
Saint-Philibert (56)*

OAP sectorielles : principes d'aménagement et programmes de construction des projets

DÉFINITIONS DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

-  **Périmètre à aménager:** emprise foncière concernée par les orientations d'aménagement et de programmation
-  **Accès autorisé:** débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  **Accès provisoire possible**
-  **Accès véhicule interdit:** aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.
-  **Accès individuel autorisé:** les entrées et sorties sont ponctuellement autorisées sur le linéaire de voie. L'emplacement est indicatif, le nombre est fixe.
-  **Carrefour à aménager**
-  **Principe de desserte de voie structurante:** le tracé des voies est indicatif. Les flèches indiquent les sens de circulation autorisés.
-  **Continuité entre les voies de circulation motorisée:** des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir entre les secteurs.
-  **Zone de rencontre à aménager :** Les piétons ont la priorité absolue et sont autorisés à circuler sur la chaussée, même si des trottoirs existent. La vitesse de circulation des autres usagers est limitée à 20km/h.
- Liaisons douces:** les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.
-  **Liaison douce existante**
-  **Voie verte**
-  **Liaison douce à créer:** tracé indicatif
-  **Point de raccordement entre les liaisons douces:** les liaisons douces existantes (chemin, trottoirs, etc.) doivent être prolongés à l'intérieur de la zone.
-  **Continuité entre les liaisons douces :** des continuités entre les liaisons douces internes aux opérations sont à prévoir entre les secteurs.
-  **Passage véhicule motorisé possible à aménager:** concerne les traversées de voies douces par une voie de circulation automobile. Indique une possibilité, non une obligation. Elle doit prévoir la mise en œuvre de dispositif de sécurité pour la traversée des piétons et des cycles. Emplacement indicatif.
-  **Haie existante à préserver.**
-  **Arbre existant à préserver**
-  **Alignement d'arbres existant à préserver**
-  **Frange végétale à créer: dispositif paysager visant à créer une transition entre 2 secteurs.** Notamment, haie vive composée d'essences locales, incluant ou non des arbres (emprise de 2,00m de large minimum); bande enherbée d'au moins 2,50m de large.
-  **Alignement d'arbres à créer**
-  **Espace vert pouvant accueillir une rétention**

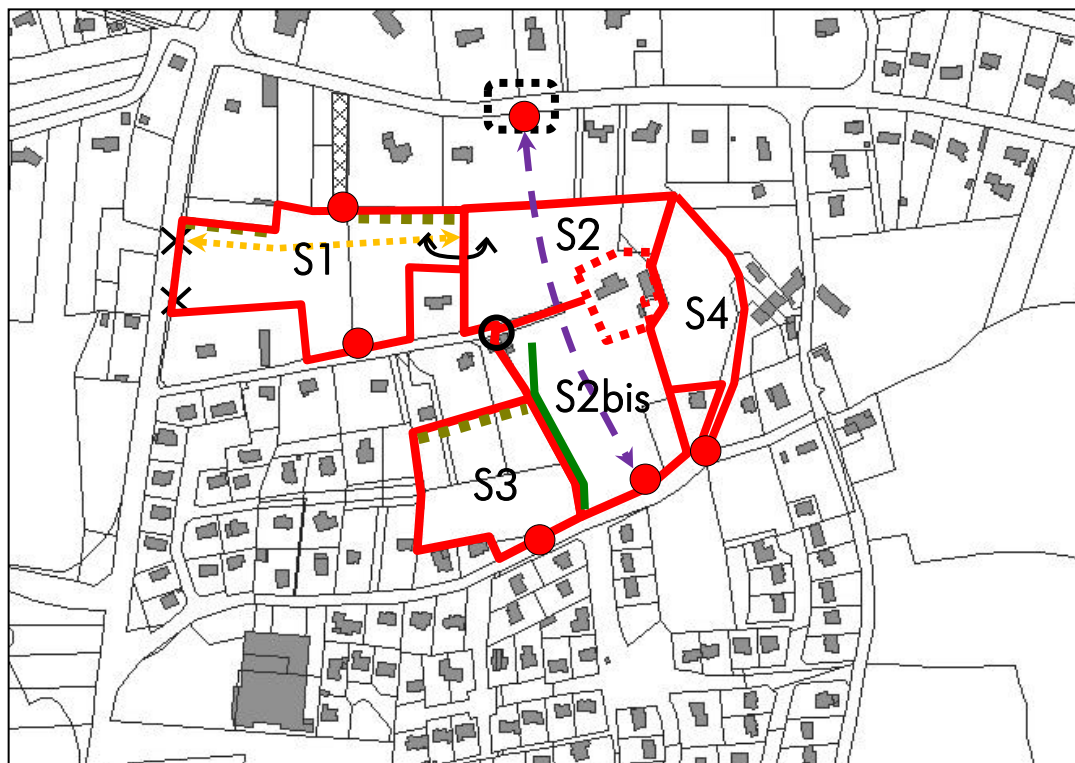
1 - Secteur Les Dépendances de l'Abbaye Nord et Sud – zonage 1AUa – Secteur Nord : environ 0,89 Ha – Secteur Sud : environ 0,94 Ha – Secteur Est : environ 3,26 Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Périmètre hors aménagement : limites à définir par l'opération d'aménagement.
- - - Cheminement à créer
- Espace vert existant
- Partie naturelle en contact avec l'espace vert au Sud
- ↙ Sens de la pente
- Altitude

1 - Secteur Les Dépendances de l'Abbaye Nord et Sud – zonage 1AUa – Secteur Nord (S1) : environ 0,89 Ha – Secteur Sud (S3) : environ 0,94 Ha – Secteur Est (S4) : environ 0,65Ha – Secteur Centre S2 : 1,09ha et S2bis : 1,27ha



- Périmètre à aménager
- Périmètre hors aménagement : limites à définir par l'opération d'aménagement.
- Accès autorisé
- Accès en sens unique autorisé
- × Accès véhicule interdit
- ↔ Zone de rencontre traversante
- Sécurisation du carrefour par un aménagement de type plateau
- ↻ Continuité entre les voies de circulation motorisée
- Liaison douce à créer
- Haie existante à préserver
- ■ ■ ■ Frange verte à créer

Principes d'aménagement à retenir :

5 secteurs S1; S2; S2bis; S3 et S4

Densité de 15logts/ha pour les secteurs S1 et S3

Densité de 12logts/ha pour les secteurs S2, S2bis et S4

Programme de construction :

Habitat individuel: maisons en bande et/ou pavillonnaires. Logements intermédiaires et collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Le secteur Nord comporte deux entrées possibles, l'une au Sud et l'autre à partir de l'emplacement réservé. Sur le secteur Sud l'accès est prévu sur la rue des Châtaigniers. Une liaison piétonne est à prévoir pour rejoindre le cheminement à créer suite à l'emplacement réservé.

L'accès au secteur 2 par le Nord se fera pas un carrefour sécurisé par un aménagement de type plateau surélevé.

La voie traversante des secteur 2 et 2 bis sera aménagée en zone de rencontre (priorité aux piétons) afin de sécuriser les circulations et d'en faire un véritable espace public partagé.

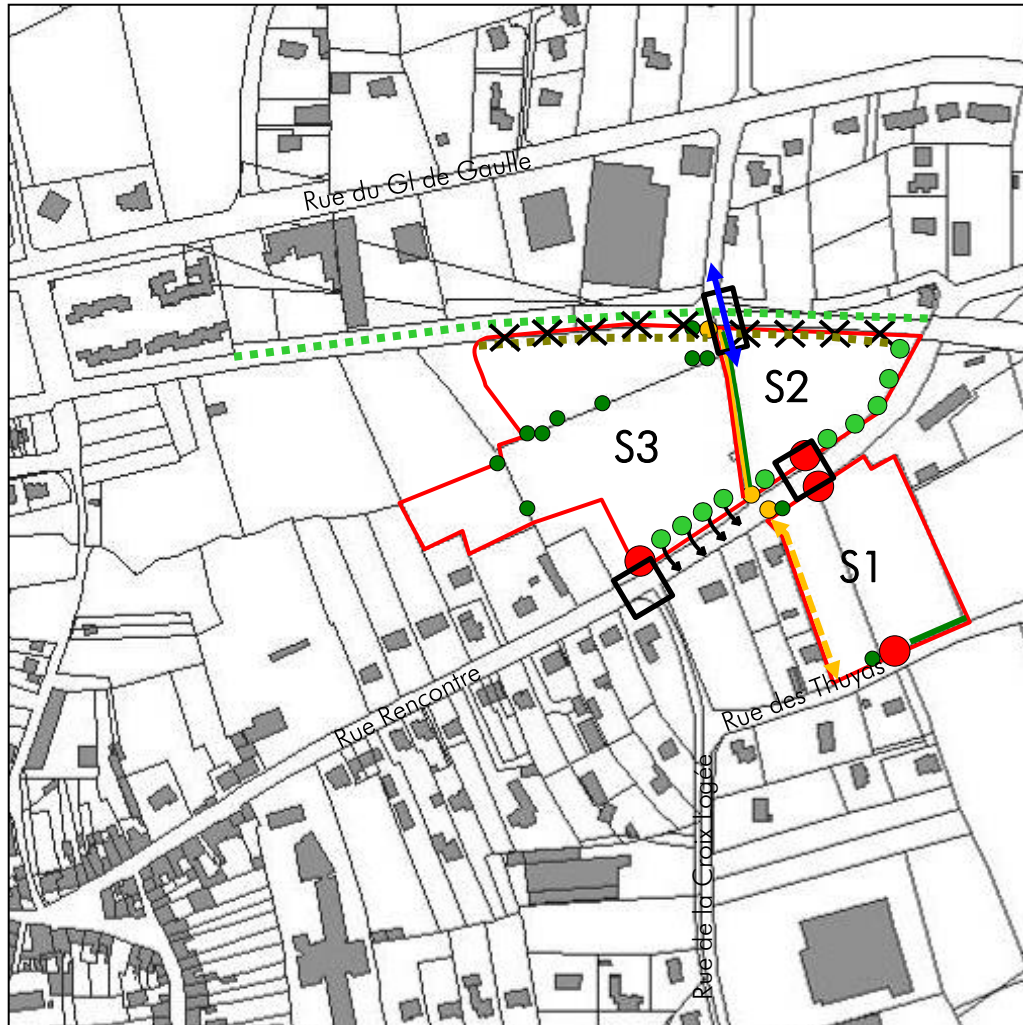
2 - Secteur rue Rencontre – zonage 1AUa – environ 3,34 Ha
















Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Cheminement existant
- - - Voie verte
- Espace vert
- ↙ Sens de la pente
- Altitude
- 53m
- Haie existante à préserver.
- Arbre existant à préserver

2 - Secteur rue Rencontre – zonage 1AUa – environ 3,34 Ha



Légende :

	Périmètre à aménager		Accès véhicule interdit		Voie verte		Haie existante à préserver
	Accès autorisé		Carrefour à aménager		Arbre existant à préserver		Arbre existant à préserver
	Passage véhicule motorisé possible		Accès individuels autorisés (4 maximum)		Frange verte à créer		Frange verte à créer
			Liaison douce existante		Point de raccordement entre les liaisons douces		Alignement d'arbres à créer

Principes d'aménagement à retenir :

3 secteurs S1 ; S2 ; S3. Densité de 22logts/ha pour chaque secteur.

Programme de construction :

Programme diversifié comportant au moins 2 types d'habitat parmi les 4 types suivants: pavillonnaire, maisons en bande, intermédiaire, collectif.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Les entrées des 3 secteurs se font par la rue Rencontre : 2 carrefours à organiser. Le secteur 1 bénéficie d'un 2^{ème} accès rue des Thuyas.

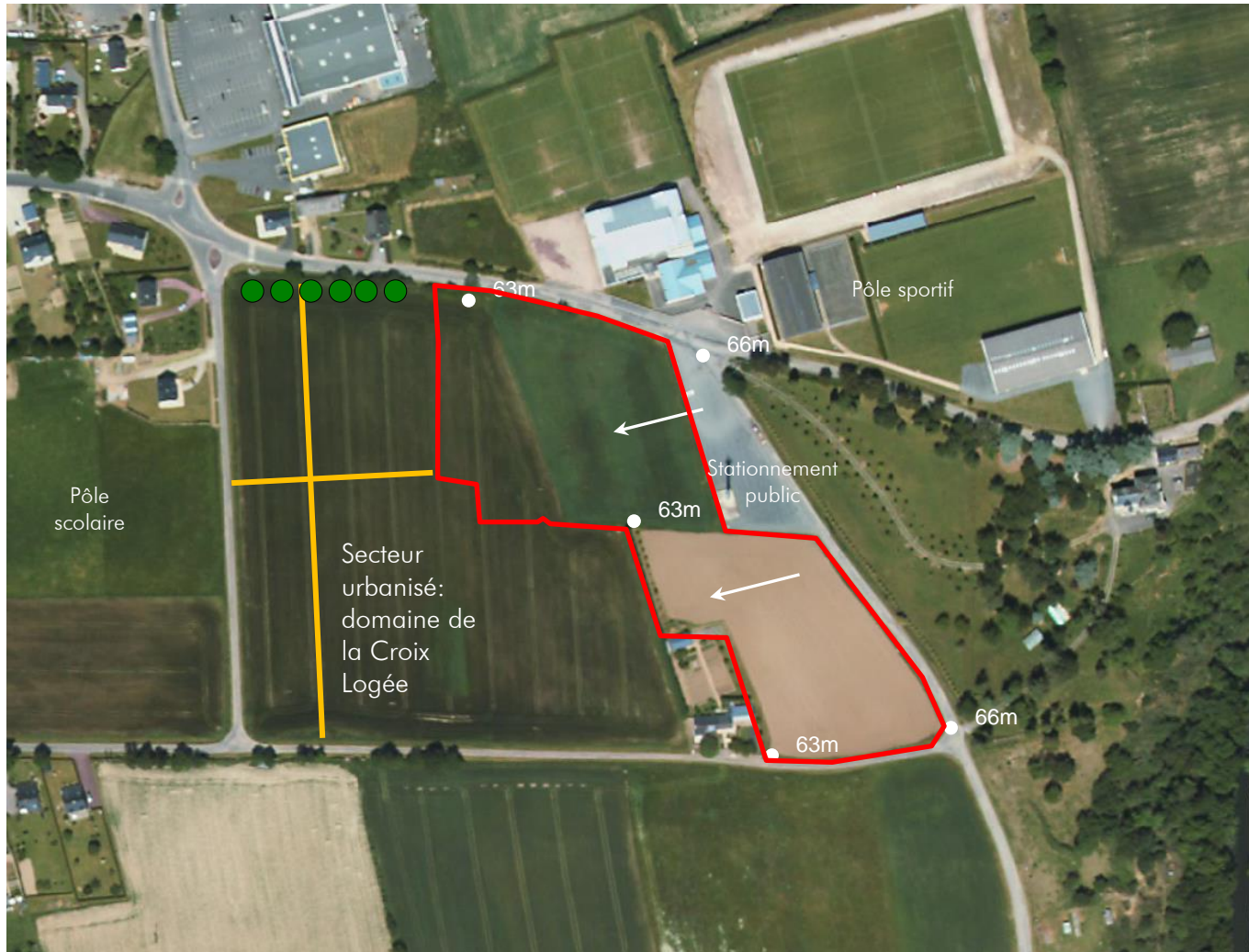
Le secteur 1 intègre un cheminement doux entre la Rue Rencontre et la Rue des Thuyas prolongeant le chemin existant en secteur 2.

Les sorties individuelles peuvent être autorisées rue Rencontre dans la limite de 4.

Une traversée de la voie verte pourra être autorisée pour permettre de relier les terrains de sports. Les accès individuels au secteur 3 depuis cette voie sont interdits.

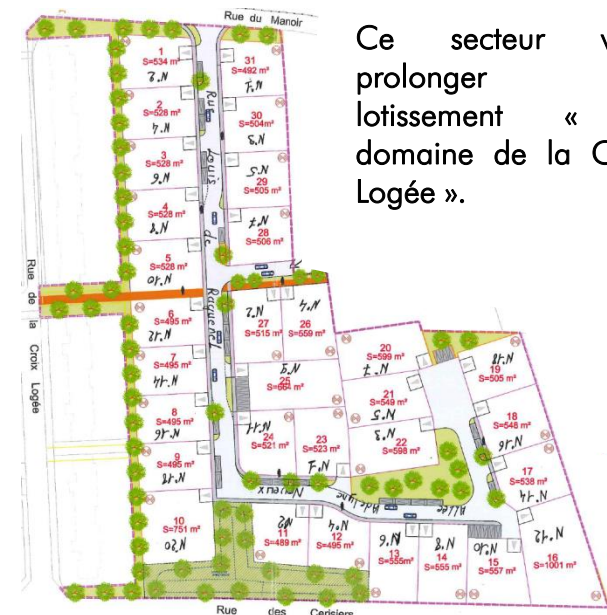
Espaces Verts: poursuivre l'alignement d'arbres existant le long de la rue Rencontre; accompagnement végétal de la voie verte (arbres ou arbustes)

3 - Secteur de Vaux – zonage 1AUa – environ 2,04 Ha



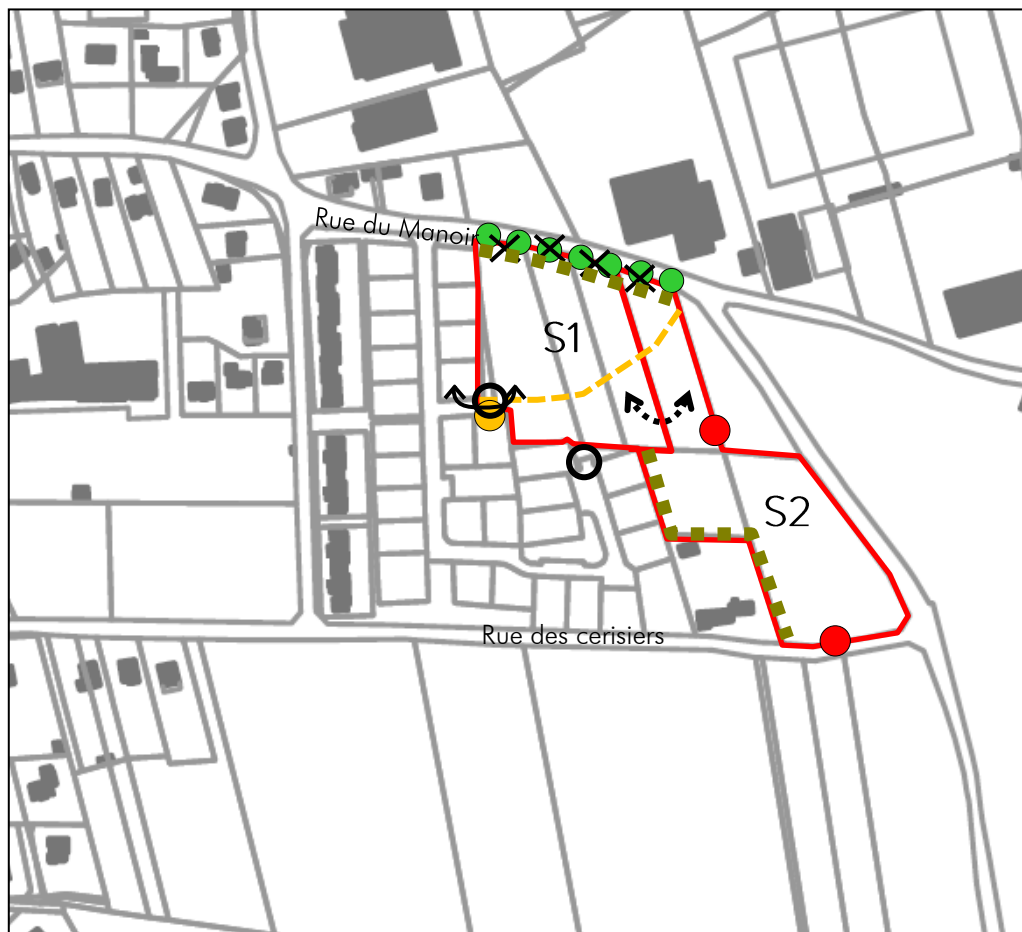
Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Stationnement
- Sens de la pente
- Altitude
- Alignement d'arbres existant
- Liaison douce



Ce secteur vient prolonger le lotissement « le domaine de la Croix Logée ».

3 - Secteur de Vaux – zonage 1AUa – environ 2,04 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

2 secteurs S1 et S2. Densité de 22logts/ha pour chaque secteur.

Programme de construction :

Programme diversifié comportant au moins 2 types d'habitat parmi les 4 types suivants: pavillonnaire, maisons en bande, intermédiaire, collectif.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Les accès principaux se font par l'Est et le Sud, par la rue des Vaux et la rue des Cerisiers.

Deux accès secondaires sont également possibles au Sud et à l'Ouest du secteur 1, par le Domaine de La Croix Logée.

La continuité entre les voies de desserte du secteur 1 et 2 est possible, afin d'optimiser les conditions de circulations.

Un cheminement doux se raccorde au cheminement existant sur la limite Ouest et doit permettre de rejoindre le pôle sportif (lien avec l'école). Ce cheminement devra être accompagné de plantation, dans la continuité de l'aménagement du Domaine de la Croix Logée.

Espaces Verts: un alignement d'arbres le long de la rue du manoir poursuit l'aménagement du Domaine de la Croix Logée. De plus, un espace vert de qualité devra être aménagé dans ce secteur.

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- Accès secondaire possible
- × Accès véhicule interdit
- ↻ Continuité entre les voies de circulation motorisée
- ↔ Continuité entre les voies de circulation motorisée possible
- Point de raccordement entre les liaisons douces
- Liaison douce à créer
- Frange verte à créer
- Alignement d'arbres à créer

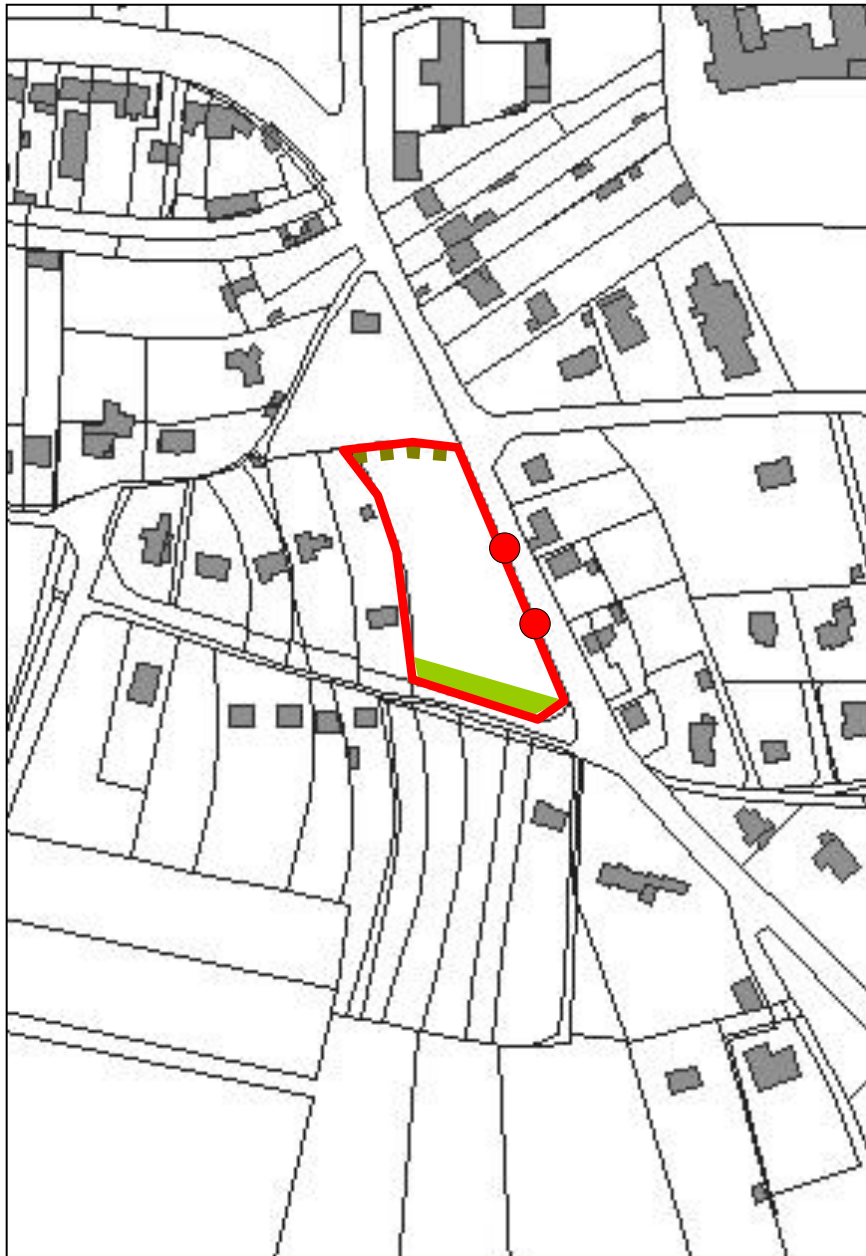
4 - Secteur Les Hauts Rogniers – zonage 1AUa – environ 0,47Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
 - Sens de la pente
 - Altitude
- 53m

4 - Secteur Les Hauts Rogniers – zonage 1AUa – environ 0,47Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 20logts/ha

Programme de construction :

Maisons en bande et/ou pavillonnaires. Logements intermédiaires et collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Deux entrées possibles rue des Hauts Rogniers, pas d'accès individuel sur le rue des Hauts Rogniers, ni sur la rue des Déportés.

Légende :

— Périmètre à aménager

● Accès autorisé

■ Frange verte à créer

■ Espace vert pouvant accueillir une rétention

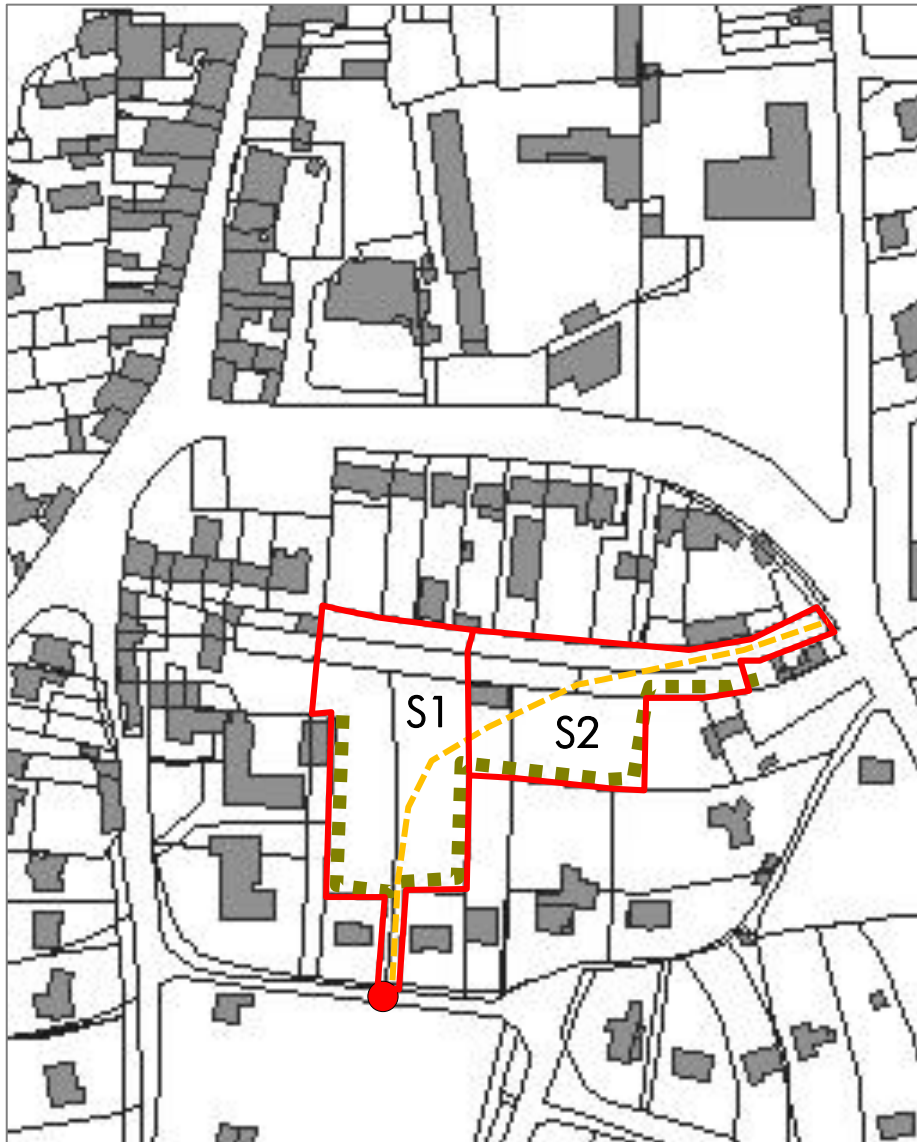
5 - Secteur des écoles – zonage Uba – environ 0,83Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Sens de la pente
- Altitude
53m
- Liaison douce

5 - Secteur des écoles– zonage Uba – environ 0,79Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 22 logts/ha

2 secteurs : S1 (0,42ha) et S2 (0,37ha)

Programme de construction :

Maisons pavillonnaires ou en bande. Logements intermédiaires et collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Un accès véhicule par la rue des Déportés.

Une liaison douce de la rue des Déportés à la Rue du Champ de Foire.

Légende :

— Périmètre à aménager

● Accès autorisé

■ ■ ■ ■ ■ Frange verte à créer

— — — — — Liaison douce à créer

6 - Secteur les champs de la Pie Blanche – zonage 1AUa – environ 1,80 Ha







Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Sens de la pente
- Altitude
53m

6 - Secteur les champs de la Pie Blanche – zonage 1AUa – environ 1,80 Ha (hors ER 5)



Légende :

- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Périmètres à aménager |  | Accès véhicule interdit |
|  | Limite à définir par l'opération d'aménagement. |  | Accès provisoire possible pour le sous-secteur 1 |

Principes d'aménagement à retenir :

Secteur 1 (S1): 4 à 5 logements attendus

Secteur 2 (S1): densité de 20 logts/ha

Secteur 3 (S1): densité de 20 logts/ha

Secteur 4 (S1): la limite Ouest peut être déplacée dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble du secteur. 3 à 4 logements attendus.

Programme de construction :

S1 et S4: habitat individuel (pavillonnaire ou en bande), logements intermédiaires ou collectifs possibles.

S2 et S3: programme diversifié comportant au moins 2 types d'habitat parmi les 4 types suivants: pavillonnaire, maisons en bande, intermédiaire, collectif.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

L'emplacement réservé d'une emprise de 15m est destiné à l'aménagement d'une voie entre la rue des Tilleuls à l'Ouest et le chemin de la Touche Boulard à l'Est. Cette voie intègrera un cheminement doux. La desserte des parties Nord et Sud se fera à partir de cette voie, à l'exclusion de tout autre accès par les rues et chemins existants bordant le secteur. Toutefois, le secteur 1 pourra bénéficier d'un accès provisoire rue des Tilleuls jusqu'à ce que la voie principale (ER5) soit réalisée.

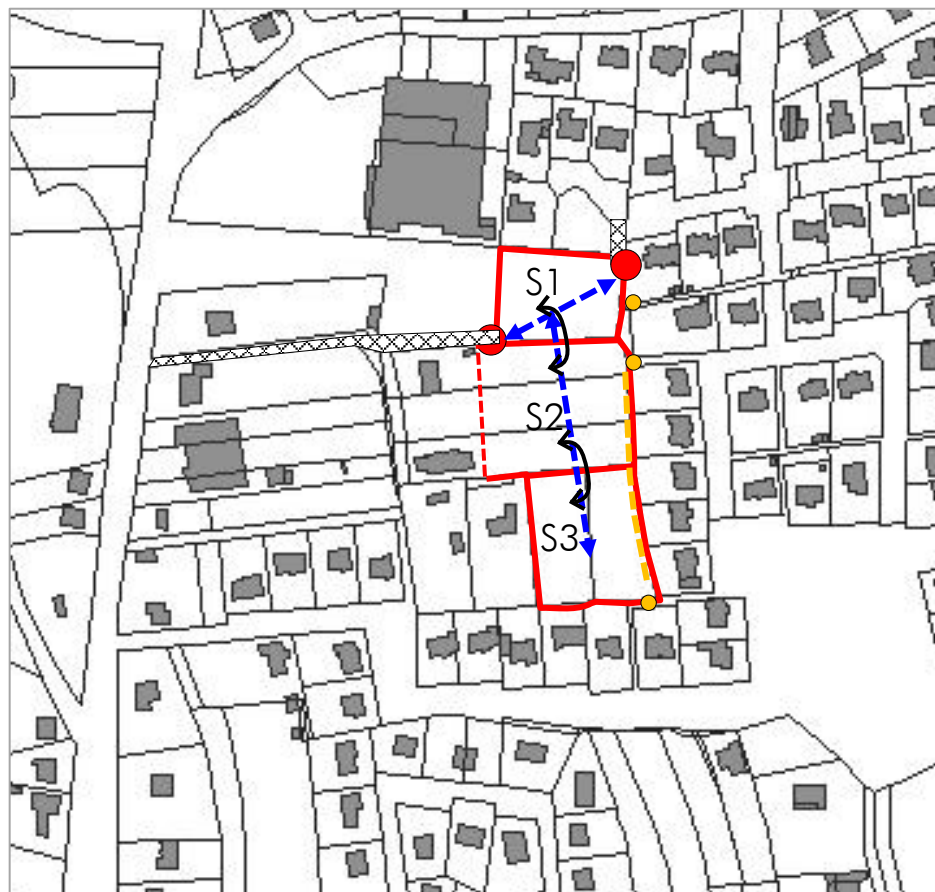
7 - Secteur des Camélias – zonage Ubb – environ 0,89 Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Cheminement existant
- Sens de la pente
- Altitude
- 53m

7 - Secteur des Camélias – zonage Ubb – environ 0,89 Ha



Légende :

— Périimètre à aménager

- - - Limite à définir par l'opération d'aménagement.

● Accès autorisé

↪ Continuité entre les voies de circulation motorisée à prévoir

↔ Principe de desserte de voie structurante

● Point de raccordement entre les liaisons douces

- - - Liaison douce à créer

Principes d'aménagement à retenir :

Secteur 1 (S1): 4 logements attendus

Secteur 2 (S2): la limite Ouest peut être déplacée dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble du secteur. 9 logements attendus.

Secteur 3 (S3): 7 logements attendus

Densité moyenne de 22 logts/ha

Programme de construction :

Habitat individuel: pavillonnaire et/ou maisons en bande.







Logements intermédiaires ou collectifs possibles.

Déplacements :

Un accès est possible par le Nord-Est du secteur 1. Un 2nd accès est possible par l'Ouest des secteurs 1 et 2, au Sud de l'aire de livraison du supermarché. Le secteur 2 est desservi par le secteur 1 ou directement depuis le point d'accès à l'Ouest. Le secteur 3 est desservi par le secteur 2.

8 - Secteur Eteuneuc Sud – zonage 1AUa – environ 2,99 Ha

Plan de situation

-  Périmètre à aménager
-  Cheminement existant
-  Friche
-  Arbre existant à conserver
-  Sens de la pente
-  Altitude



8 - Secteur Eteuneuc Sud – zonage 1AUa – environ 2,99 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

60 logements attendus.

Densité moyenne de 20 logts/ha

Programme de construction :

Maisons en bande et/ou pavillonnaires, logements intermédiaires ou collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Trois accès sont prévus avec une jonction entre le nord et le sud du secteur. L'accès Nord Ouest permet un aménagement indépendant de la pointe. Un maillage de cheminement doux permet de desservir la zone, ils s'appuient sur la trame verte.

Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↔ Principe de desserte
- - - Liaison douce à créer
- Haie existante à préserver.
- - - Frange verte à créer
- Arbre existant à préserver
- ↘ Accès individuel autorisé
- Point de raccordement entre les liaisons douces
- Espace vert pouvant accueillir une rétention

9 - Secteur Eteuneuc Nord – zonage 1AUa – environ 2,17 Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
- Chemin à aménager en accès
- ● ● ● Arbres existants
- ↙ Sens de la pente
- Altitude

53m

9 - Secteur Eteuneuc Nord – zonage 1AUa – environ 2,17 Ha



Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 20 logts/ha

Programme de construction :

Maisons en bande et/ou pavillonnaires, logements intermédiaires ou collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Deux accès sont possibles, avec une jonction entre les deux.

Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↔ Principe de desserte
- Haie existante à préserver.
- - - Frange verte à créer
- Espace vert pouvant accueillir une rétention

10 - Secteur L'Abbaye Jarnot – zonage 1AUa – environ 1,48 Ha



Plan de situation

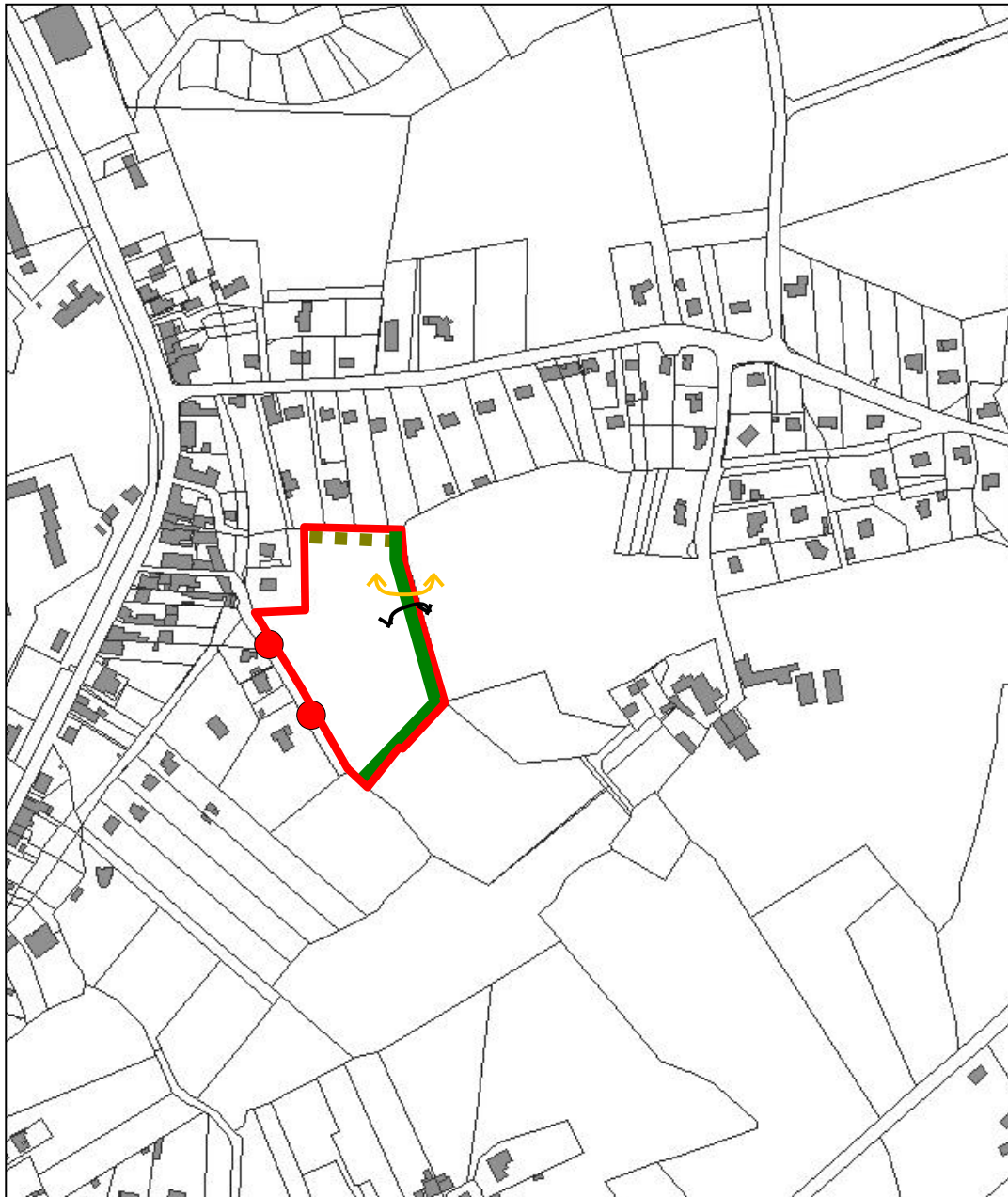
— Périimètre à aménager

● ● ● ● Arbres existants

↙ Sens de la pente

● Altitude
53m

10 - Secteur L'Abbaye Jarnot – zonage 1AUa – environ 1,48 Ha.



Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 20 logts/ha

Programme de construction :

Maisons en bande et/ou pavillonnaires, logements intermédiaires ou collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Deux accès véhicules possibles à l'Ouest: un accès principal avec une jonction à anticiper en limite Est; un accès secondaire permettant de boucler la trame viaire.

Une liaison douce permettant la jonction avec le terrain à l'Est est à prévoir également.

Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- ↪ Continuité entre les voies de circulation motorisée à prévoir
- ↪ Continuité entre liaisons douces à prévoir
- Haie existante à préserver.
- - - Frange verte à créer

11 - Secteur La Telhaie – zonage Uab – environ 0,24 Ha



Plan de situation

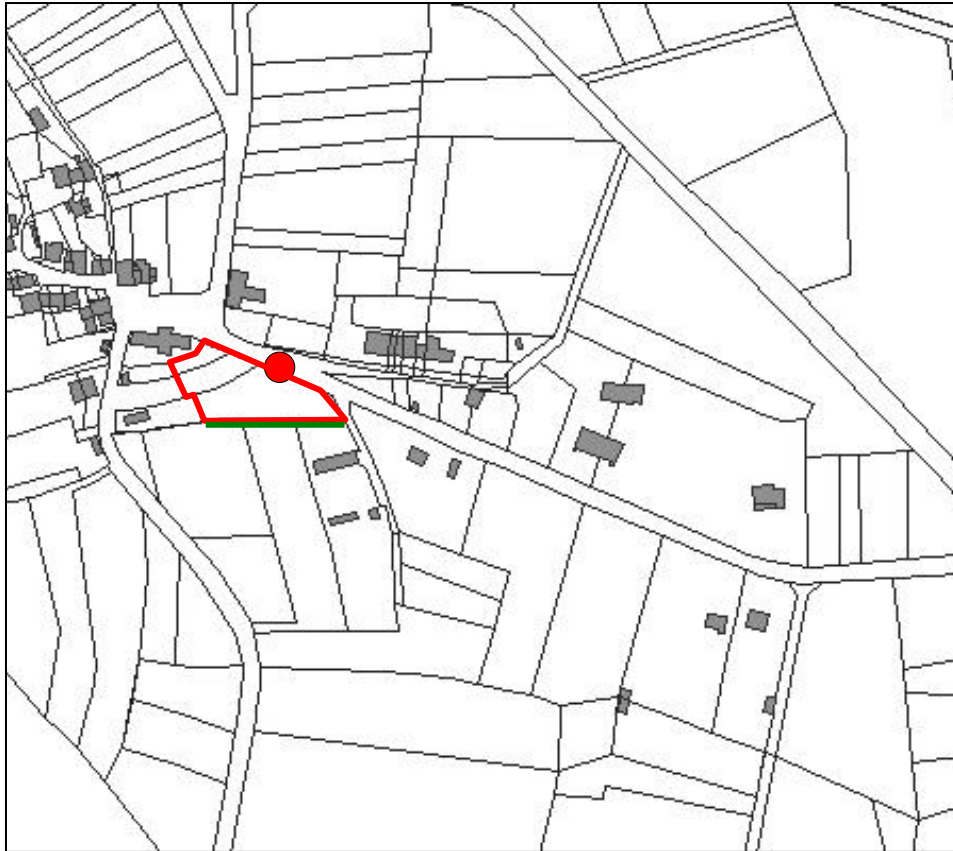
— Périmètre à aménager

● ● ● ● Arbres existants

↙ Sens de la pente

● Altitude
53m

11 - Secteur La Telhaie – zonage Uab – environ 0,24Ha



Principes d'aménagement à retenir :

5 logements minimum attendus.

Programme de construction :

Habitat individuel : pavillonnaire et/ou maisons en bande.

Logements intermédiaires ou collectifs possibles.

Implantation du bâti :

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise des voies, ou bien en recul d'au moins 1 m. L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Pour des raisons de sécurité, un seul accès est autorisé route de la Telhaie.

Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- Haie existante à préserver.

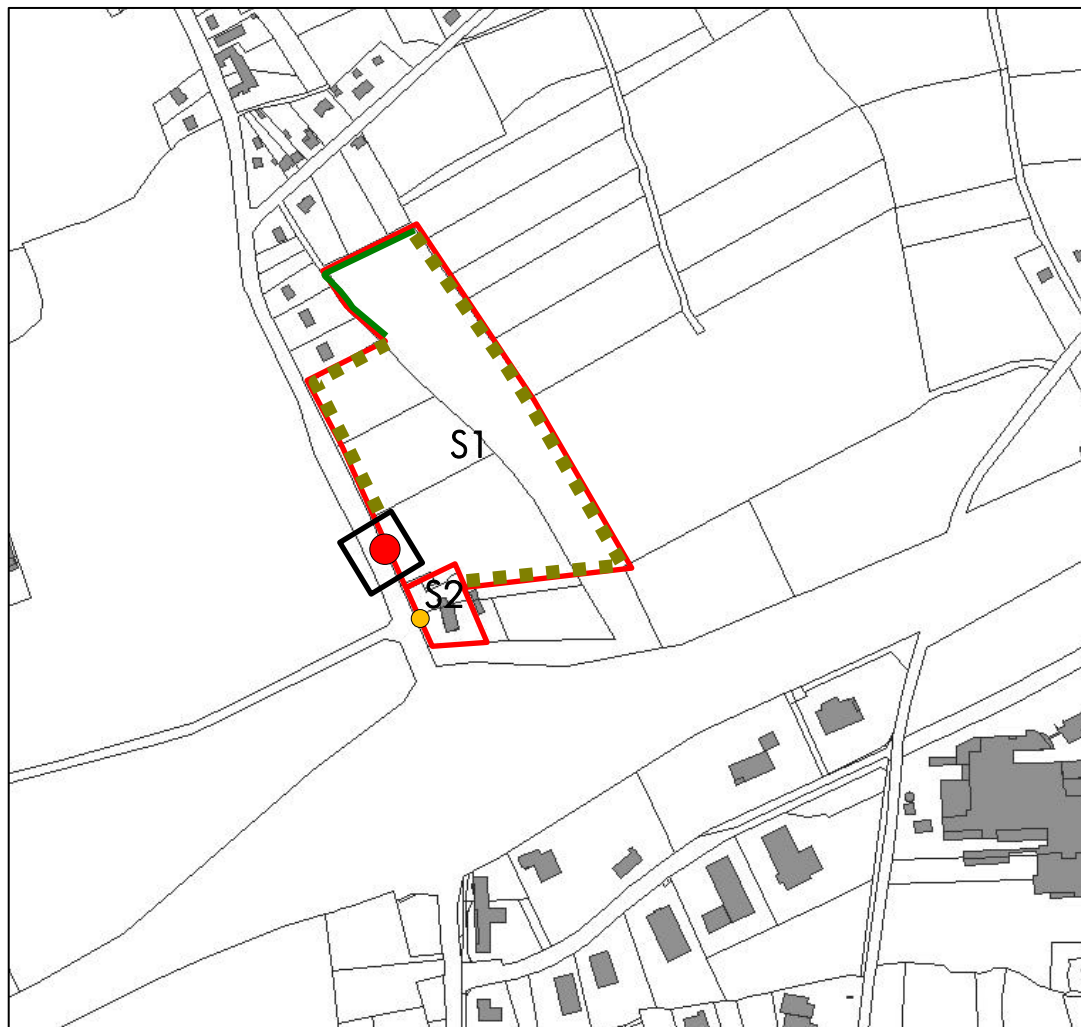
12 - Secteur du Bois Guénion- zonage 1AUi – environ 4,14Ha



Plan de situation

- Périimètre à aménager
- ● ● ● Arbres existants
- - - Liaison douce en projet: tracé indicatif
- ↙ Sens de la pente
- Altitude

12 - Secteur du Bois Guénion– zonage 1AUib – environ 4,14Ha









Principes d'aménagement à retenir :

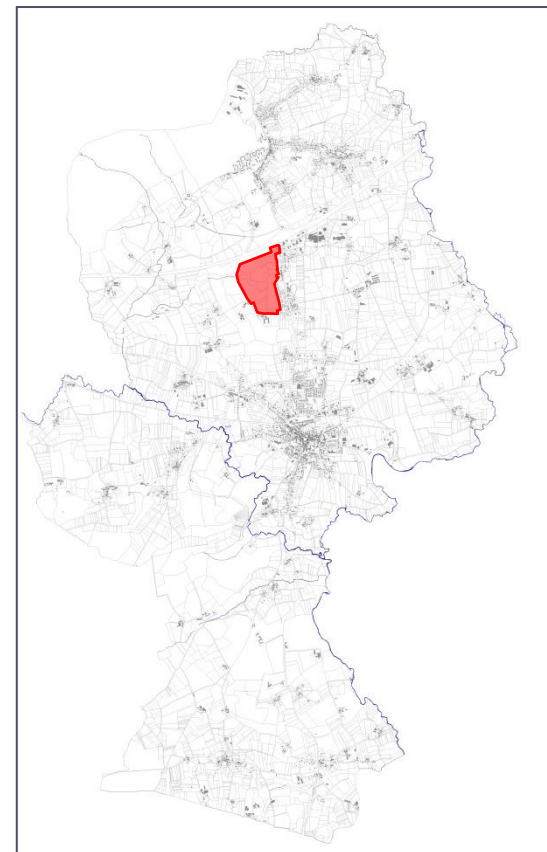
Le secteur 1 (3,88ha) et le secteur 2 (0,26ha) peuvent être aménagés de manière indépendante.

Le secteur 2 pourra accueillir une activité économique par réhabilitation du bâtiment existant. Dans ce cas, l'accès devra se faire par l'entrée existante.

Légende :

-  Périmètre à aménager
-  Accès autorisé
-  Accès secondaire possible par l'entrée existante
-  Carrefour à aménager
-  Frange verte à créer
-  Haie existante à préserver.

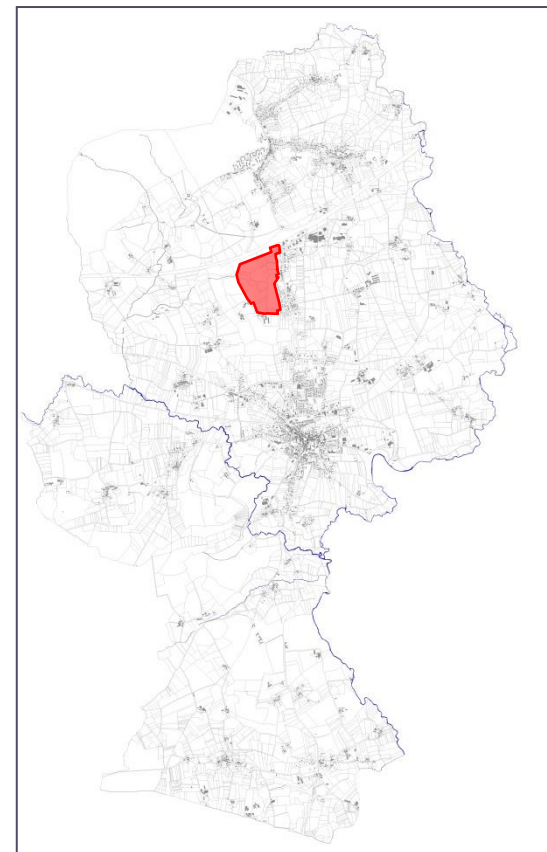
13 - Secteur de Val Coric – zonage Ui2 et 1AUi – environ 48,26Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ● ● ● Arbres existants
- Boisement
- Sens de la pente
- Altitude
53m

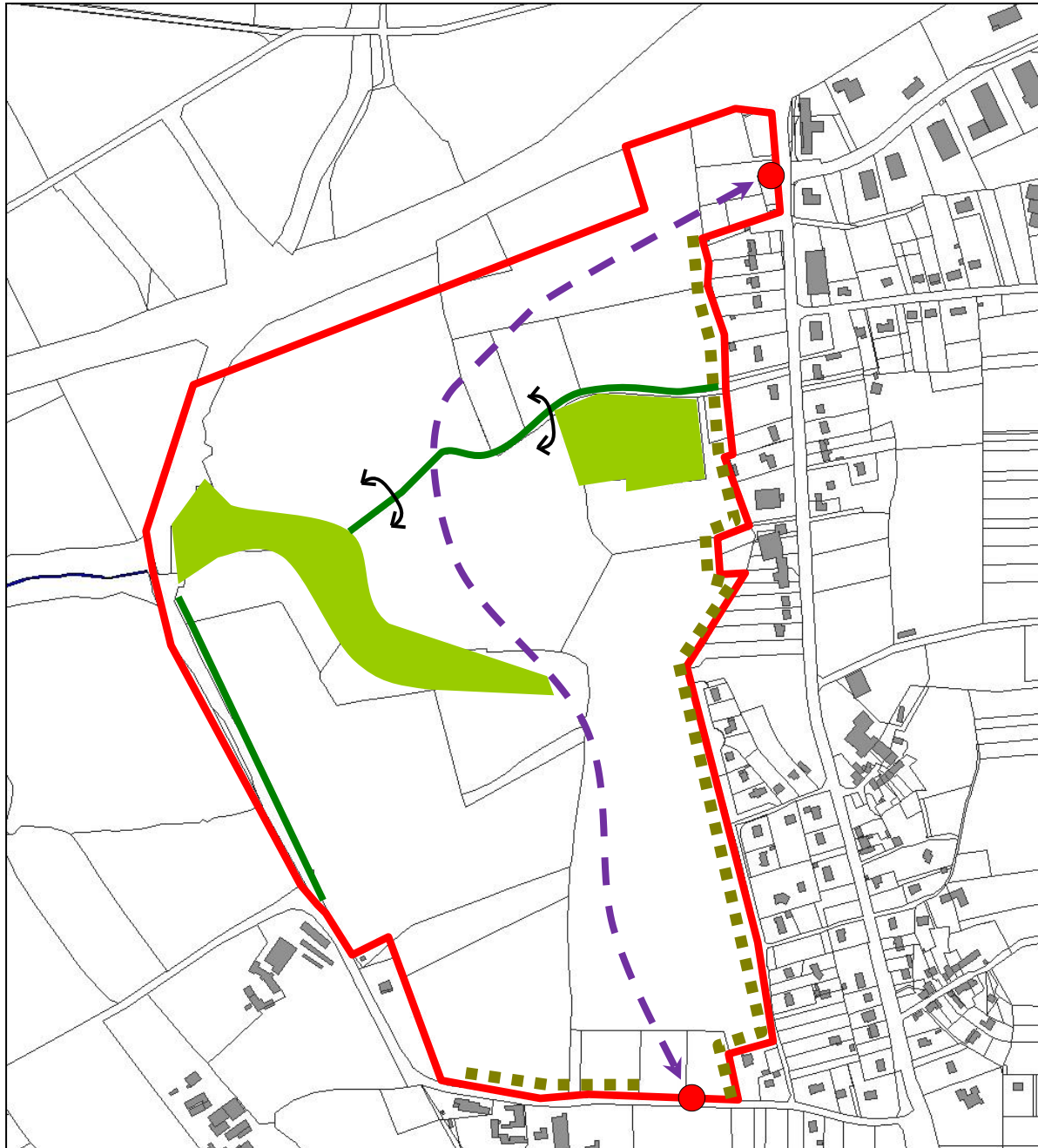
13 - Secteur de Val Coric – zonage Ui2 et 1AUi – environ 48,26Ha



Plan de situation

- Périmètre à aménager
- ● ● ● Arbres existants
- Boisement
- Sens de la pente
- Altitude
53m

13 - Secteur de Val Coric – zonage 1AUib – environ 48,26Ha



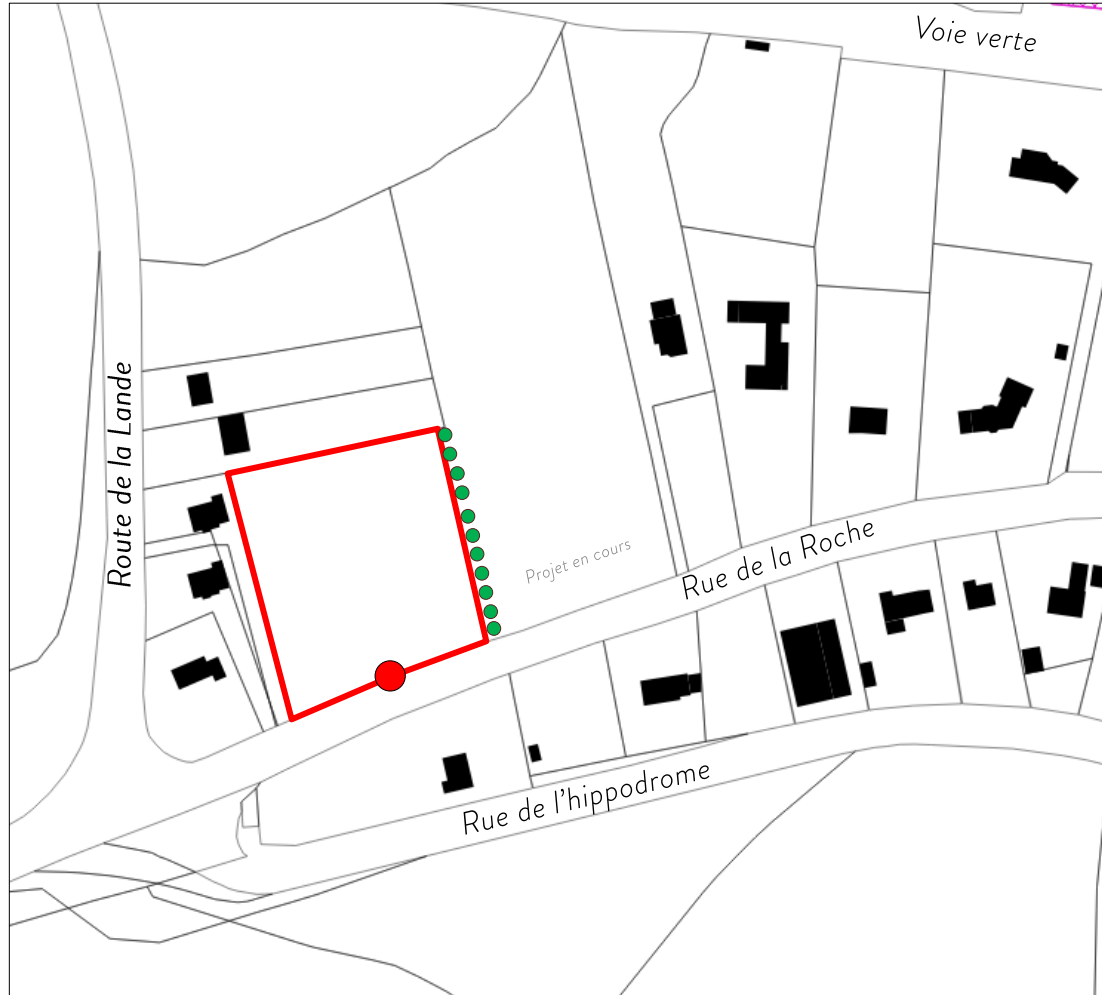
Maîtrise d'ouvrage CCPG

Projet soumis à étude d'impact

Légende :

- Périmètre à aménager
- Accès autorisé
- Continuité entre les voies de circulation motorisée
- - - voie structurante supportant un trafic de transit
- Haie existante à préserver.
- - - Frange verte à créer
- Espace de nature à conserver

14 – Secteur de la Rue de la Roche – zonage Ubb – environ 0,52Ha



Périmètre à aménager
 ● Accès autorisé
 ●●● Haie existante à préserver

Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 20lgt/ha pour chaque secteur

Programme de construction :

Programme de construction diversifié, au moins 2 types parmi les 4 types suivants : pavillonnaire, maison en bande, intermédiaire, collectif

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser l'orientation des façades principales au Sud-Ouest/Sud/Sud-Est

Déplacements :

Le secteur bénéficie d'un accès unique depuis la Rue de la Roche, à partir duquel les constructions à l'intérieur de l'opération seront desservies.

Espaces verts :

Les haies existantes orientées Nord-Sud et repérées aux planches graphiques du PLU sont à préserver

15 – Secteur de la Rue des Chênes – zonage Ubb – environ 0,63Ha



- Périmètre à aménager
 ●●● Haie existante à préserver
● Accès autorisé
 ●●● Possibilité de haie à planter en compensation

Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 15lgt/ha.

Programme de construction :

Habitat individuel pavillonnaire ou en bande. Logements intermédiaires et collectifs possibles.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser l'orientation des façades principales au Sud-Ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

Les constructions seront desservies par un accès unique depuis la Rue des Chênes.

Espaces verts :

Les haies existantes seront préservées. Toutefois, un passage à travers la haie située au Sud de la zone sera autorisée pour permettre de desservir les constructions. La trouée devra être dimensionnée selon les besoins de l'opération et limiter les incidences sur l'environnement. En compensation, une haie pourra être replantée selon un axe Nord-sud au Sud-est de la zone.

16 - Secteur de Bellevue – zonage 1AUe – environ 4Ha



- Périmètre à aménager
- Haie existante à préserver
- Accès autorisé
- Zone tampon pour préserver le cours d'eau et les zones humides

Principes d'aménagement à retenir :

L'aménagement du secteur devra tenir compte de la proximité immédiate d'un cours d'eau, de zones humides et d'ensembles boisés au Nord de la zone.

Programme de construction :

La zone a vocation à accueillir des équipements publics d'intérêt collectif.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser l'orientation des façades principales au Sud-Ouest/Sud/Sud-Est. Elle devra également tenir compte des éléments de patrimoine naturel existant au Nord de la zone.

Déplacements :

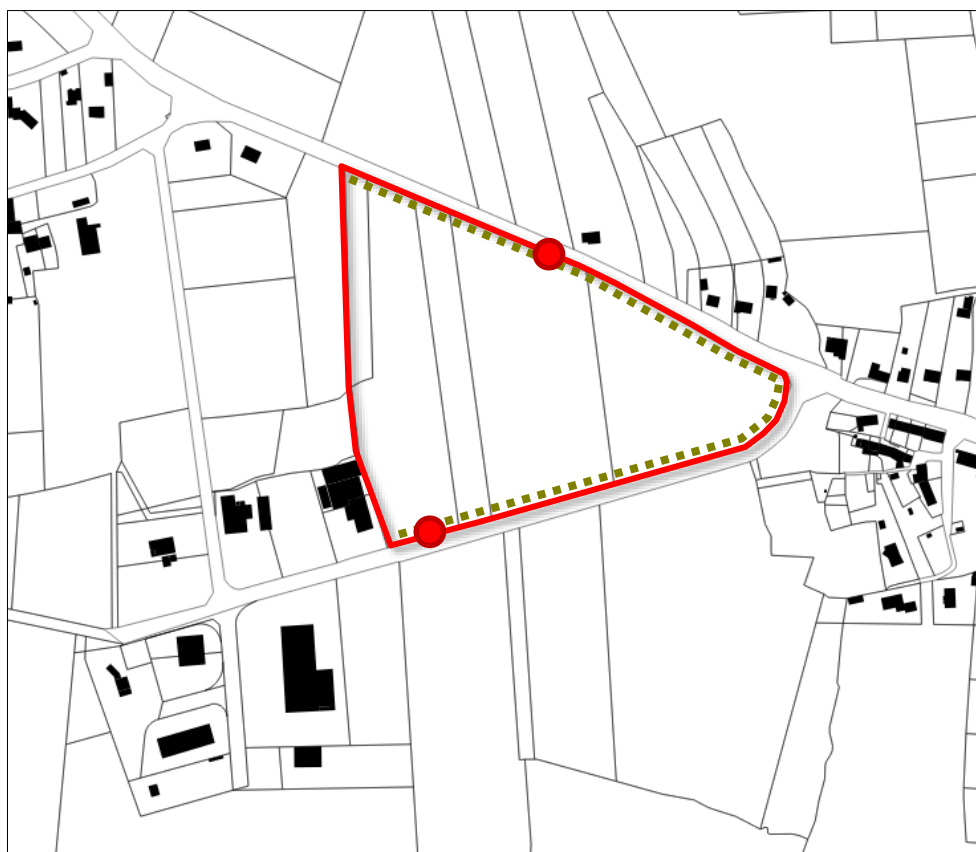
Les accès pourront se faire par la rue du Cahélo et par la route de la Ruézie.

Espaces verts :


Les haies existantes seront préservées.

Au Nord du secteur, une zone tampon devra être aménagée afin de préserver la zone humide et le cours d'eau. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront y être réalisés.

17 - Secteur des Bourgeais – zonage 1AUia – environ 5,8Ha



 Périmètre à aménager

 Traitement paysager le long des voies de circulation principales

 Accès autorisé

Le Bourgeais – zonage 1AUia – environ 5,8ha

Principes d'aménagement à retenir :

L'aménagement du secteur devra favoriser la transition paysagère entre la campagne et l'entrée Ouest du centre-ville.

Programme de construction :

La zone a vocation à accueillir des activités économiques.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une utilisation économique de l'espace et l'optimisation foncière du secteur.

Déplacements :

Les accès pourront se faire par la RD772, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental, et par la route au Sud de la zone. Une voie principale traversante pourra être aménagée.

Espaces verts :

Des aménagements paysagers devront être réalisés à la fois pour traiter de manière qualitative l'entrée Ouest du centre-ville et pour favoriser l'intégration paysagère des constructions.

18 - Secteur du Fouillé – zonage Uab – environ 2,2Ha



— Périètre à aménager

● Accès autorisé

↔ Zone de rencontre traversante

●●●● Alignement d'arbres à créer

■ ■ ■ ■ Traitement qualitatif de l'entrée de ville

Principes d'aménagement à retenir :

Densité de 20logts/ha.

Programme de construction :

Programme diversifié comportant au moins 2 types d'habitat parmi les 4 types suivants : pavillonnaire, maisons en bande, intermédiaire, collectif.

Implantation du bâti :

L'implantation des constructions devra favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientation des façades principales Sud-ouest/Sud/Sud-Est.

Déplacements :

La voie traversante orientée Nord-sud sera aménagée en zone de rencontre (priorité aux piétons) afin de sécuriser les circulations et d'en faire un véritable espace public partagé.

Des liaisons douces traversantes pourront également être aménagées.

Espaces Verts:

Le long de la façade orientale du secteur, un traitement paysager de qualité devra être aménagé, afin d'assurer l'intégration paysagère du futur quartier et de marquer l'entrée de ville.

La haie existante au Sud-ouest de la zone devra être préservée.