

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Elaboration du PLU 0-0
Révision du PLU 1-0

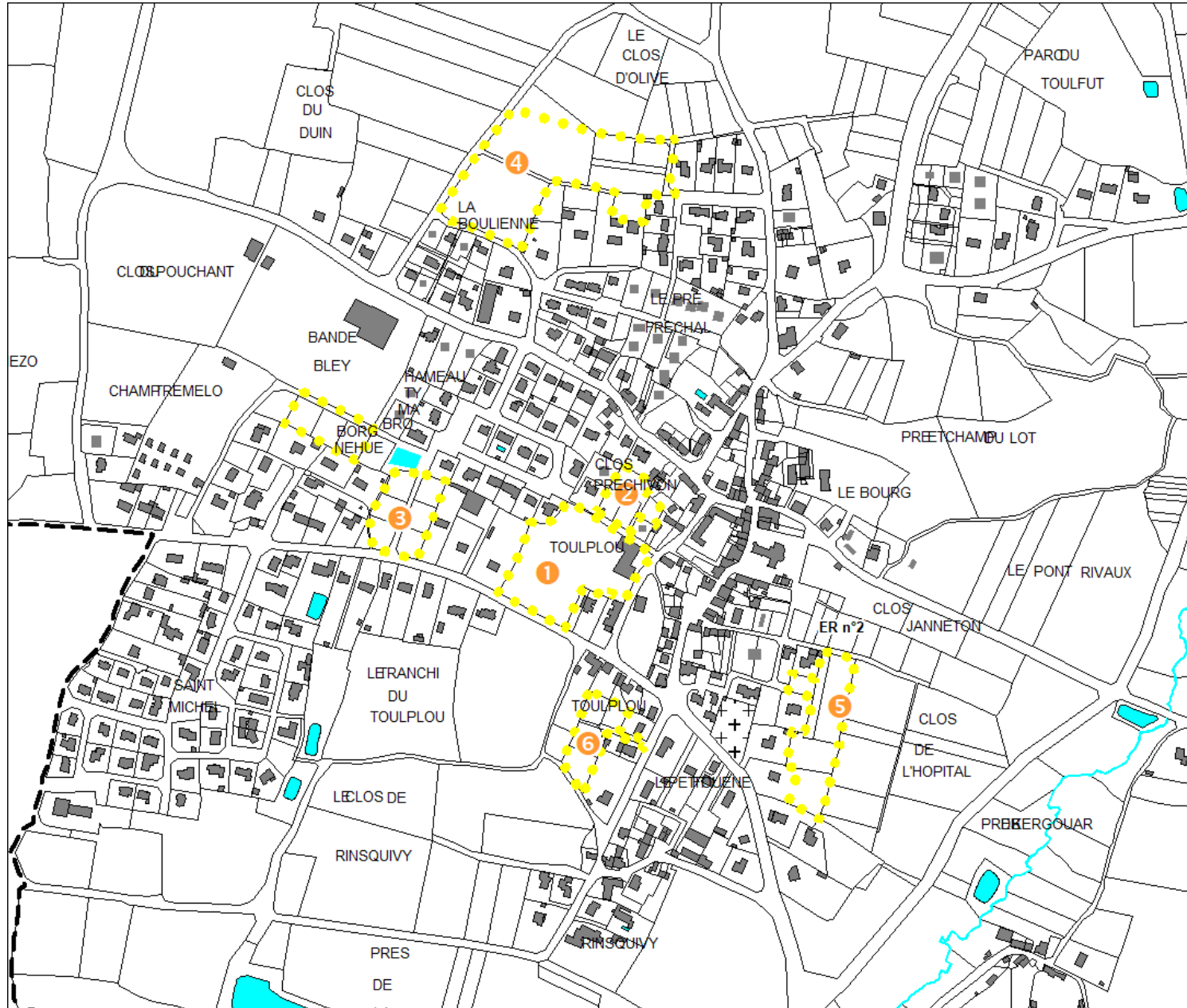
Approuvée par délibération du conseil municipal le 8 novembre 2012
Prescrite par délibération du conseil municipal le 27 février 2017

Arrêtée par délibération du conseil municipal le 15 février 2021
Enquête publique du 18 octobre au 19 novembre 2021 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal le

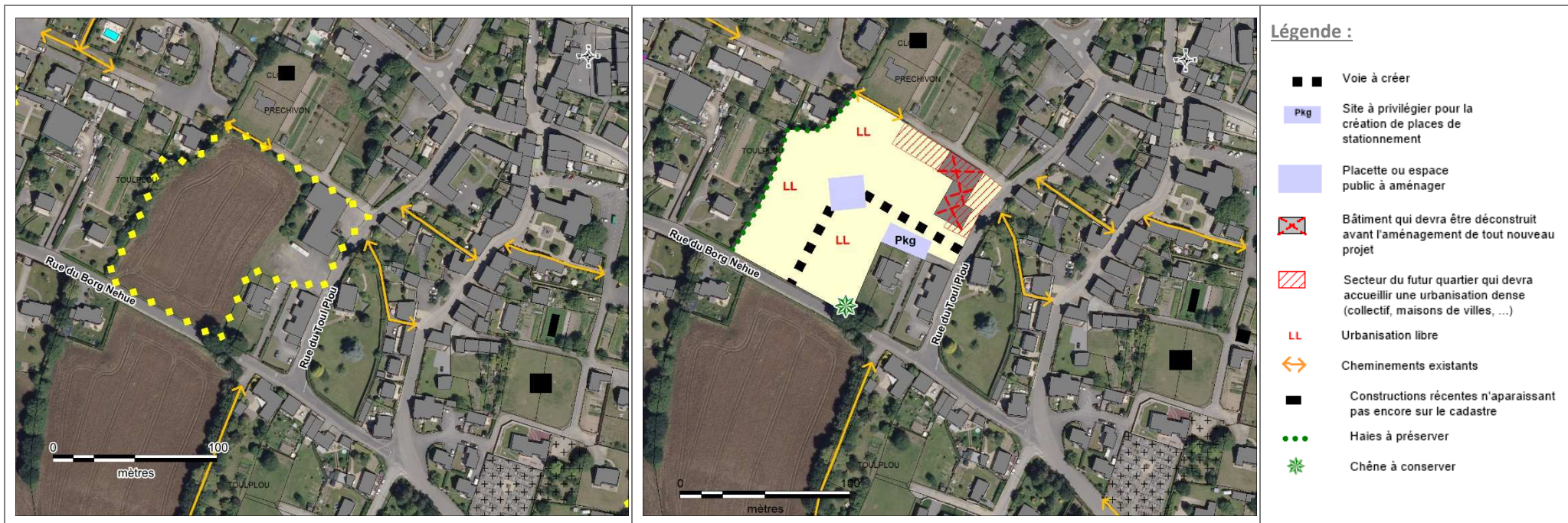
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire :

Les différents secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Secteur 1 : Secteur de TOULPLOU au cœur du bourg



Légende :

- ■ Voie à créer
- Pkg Site à privilégier pour la création de places de stationnement
- Placette ou espace public à aménager
- ⊠ Bâtiment qui devra être déconstruit avant l'aménagement de tout nouveau projet
- ▨ Secteur du futur quartier qui devra accueillir une urbanisation dense (collectif, maisons de villes, ...)
- LL Urbanisation libre
- ↔ Cheminements existants
- Constructions récentes n'apparaissant pas encore sur le cadastre
- Haies à préserver
- ★ Chêne à conserver

Description du site / contexte : Secteur formant un espace de dent creuse au cœur du bourg. Il regroupe environ 1,1 hectare. Cet ensemble regroupe un espace agricole ainsi qu'un hangar et son aire de stockage, aujourd'hui utilisés par un transporteur pour y garer des bus. Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux.

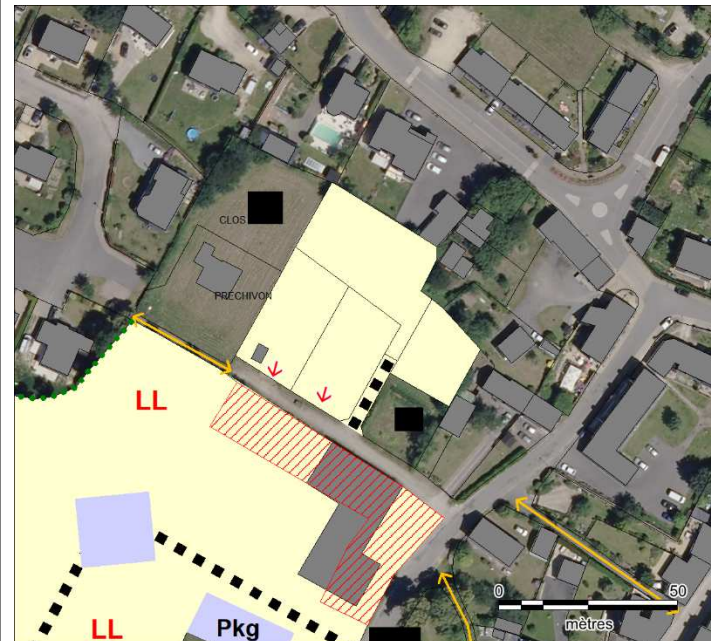
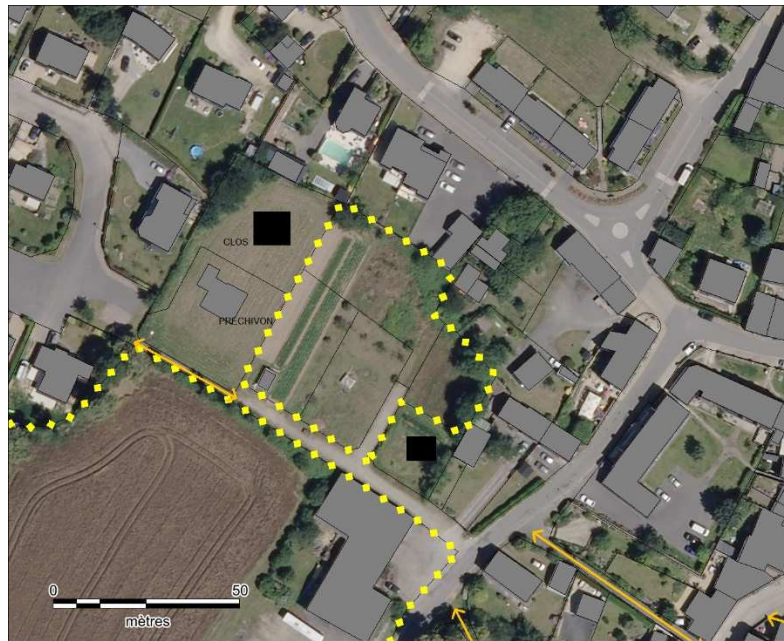
Programmation / Conditions d'urbanisation : Il peut être urbanisé dès l'approbation du PLU, néanmoins l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la déconstruction du hangar en place. Ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Son aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches.

Accès/ Voies / Parking / Espace public : Une voie devra être créée entre les rues de Borg Nehue et Tou Plou. Cette voirie pourra être à double sens, ou en sens unique. Les espaces de stationnement pourront être réalisés en partie supérieure des constructions déjà implantées en partie Sud-Est de cet îlot de manière à former un espace tampon entre les constructions existantes et le futur quartier. Une placette ou un espace public devra être aménagé au cœur du quartier.

Nombre de logements / mode d'urbanisation : Au total, l'opération devra accueillir un minimum de 19 logements (soit une densité de l'ordre de 19 logements par hectare). Sur l'ancien site du hangar, l'urbanisation devra être plus dense (collectif, maison de ville, ...) et établi plutôt en alignement des voies existantes. Sur le reste de l'opération, aucune contrainte urbanistique n'est imposée.

Paysage : Le chêne isolé présent en partie Sud du futur quartier devra être préservé dans le cadre de l'aménagement. Les haies existantes en partie Ouest de la zone devront être préservées.

Secteur 2 : Secteur du Clos Préchivon au cœur du bourg



Légende :

- ■ ■ Voie à créer
- ➔ Accès direct à la voie existante possible
- ↔ Cheminements existants à conserver

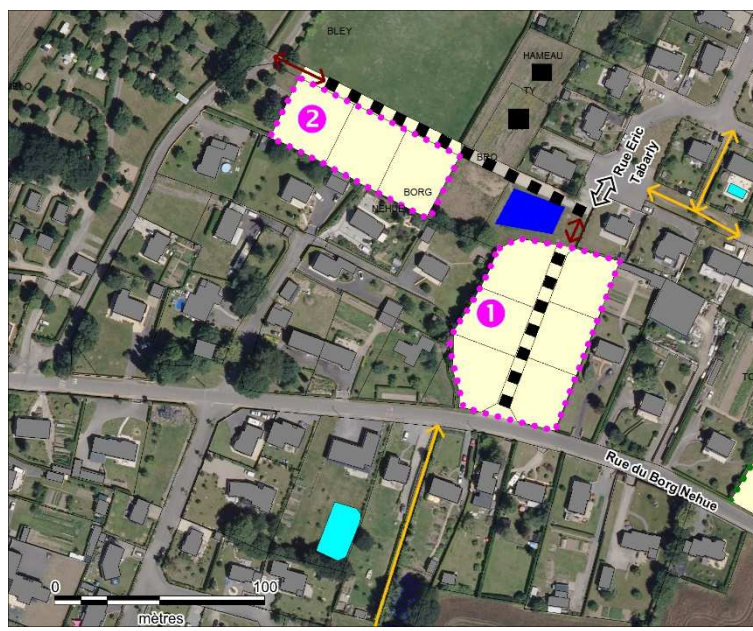
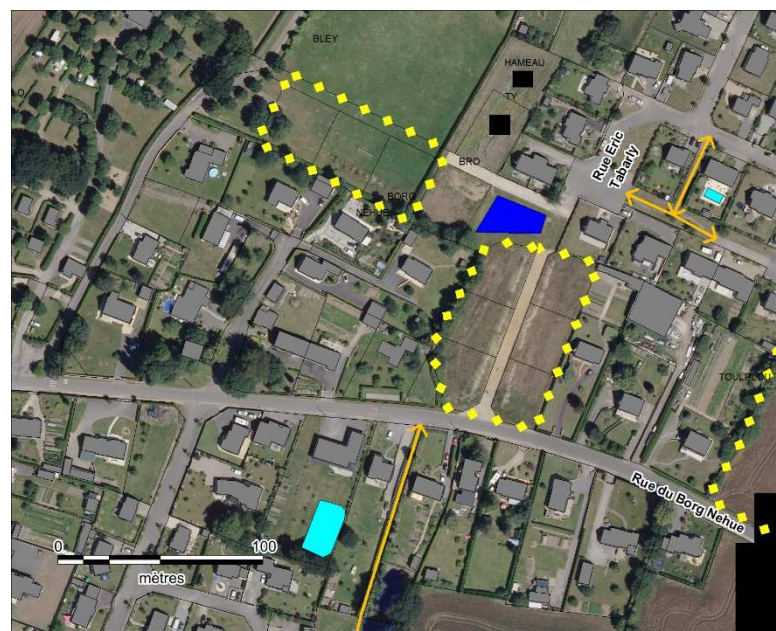
Description du site / contexte : Secteur formant un espace composé d'anciens jardins et fonds de parcelles au cœur du bourg. Il regroupe environ 2 590 m² au total. Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux. Ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Accès : Deux logements pourront présenter un accès direct sur l'impasse existante en partie Sud du futur quartier. Pour les logements qui seront créés en arrière-plan, un accès commun devra être créé pour les desservir.

Nombre de logements : Au total, l'opération devra accueillir un minimum de 4 logements (soit une densité de l'ordre de 16 logements par hectare).

Programmation / Conditions d'urbanisation : L'urbanisation ne pourra débuter qu'après la création de la voie de desserte interne à l'opération.

Secteur 3 : Secteur de Borg Nehue au cœur du bourg



Légende :

- ■ Voie à créer
- ↔ Accès automobile à la Rue Eric Tabarly
Il ne permettra la desserte que d'une partie du secteur 2
- ↔ Cheminements existants
- ↔ Cheminements à créer
- Bassin de gestion des eaux pluviales existant
- Secteurs dont l'aménagement pourra être réalisé de manière indépendante

Description du site / contexte : Ce secteur regroupe une surface totale d'environ 8 125 m². Il est constitué de deux ensembles fonciers distincts (secteurs délimités par une ligne pointillée) séparés par un bassin de gestion des eaux pluviales et une parcelle qui va être bâtie.

L'ensemble est desservi par l'ensemble des réseaux.

Programmation / Conditions d'urbanisation : Il peut être urbanisé dès l'approbation du PLU. Ce secteur pourra être aménagé sous forme de 2 opérations indépendantes.

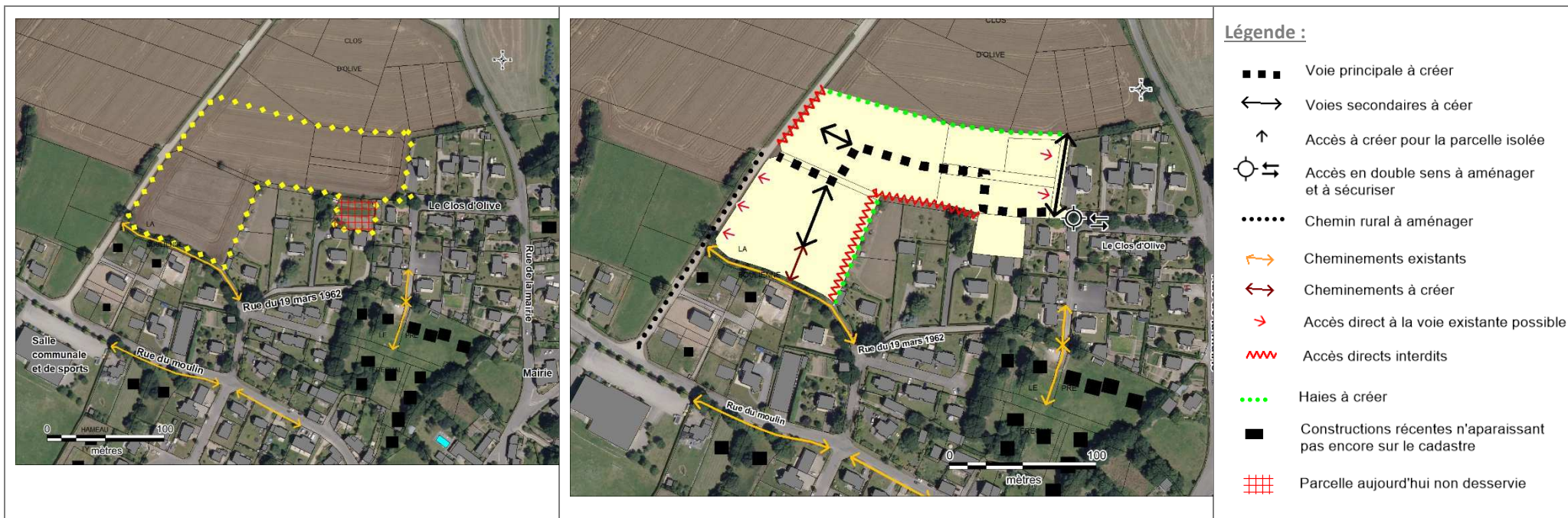
Accès / Parking :

Le secteur 1 est déjà desservi par une voie centrale. La voie sera complétée en partie Nord par un cheminement réservé aux déplacements non motorisés qui permettra de relier la rue Tabarly.

Sur le secteur 2, les logements seront desservis depuis la rue Tabarly dans la continuité de la voie existante créée en partie Nord du bassin de gestion des eaux pluviales. La jonction entre la future voie de desserte et le chemin longeant le camping ne devra être assurée que par un cheminement réservé aux déplacements non motorisés.

Nombre de logements / Urbanisation : Au total, l'opération devra accueillir un minimum de 12 logements (soit une densité correspondant à environ 15 logements par hectare) : 8 devront être accueillis sur le secteur 1, et 4 sur le secteur 2.

Secteur 4 : Secteur de la Boulienne au Nord du bourg



Description du site / contexte : Secteur regroupant au total environ 1,8 hectare. L'ensemble est desservi par l'ensemble des réseaux. La parcelle hachurée en rouge est une parcelle qui a été raccordée au périmètre du futur quartier car elle ne dispose d'aucun accès.

Programmation / Conditions d'urbanisation : Il peut être urbanisé dès l'approbation du PLU. Ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Il pourra néanmoins être aménagé en plusieurs tranches.

Accès / Parking : Le secteur sera desservi par une voie principale traversante qui sera complétée de voies secondaires. Une liaison réservée aux déplacements non motorisés reliera le cheminement existant débouchant rue du 19 mars 1962.

L'accès du Clos d'Olive devra être aménagé de manière à faciliter, simplifier et sécuriser l'accès aux différents espaces déjà urbanisés et à urbaniser (aujourd'hui 2 voies parallèles sont séparées par une haie bocagère, l'une desservant les 4 logements au Nord, et l'autre l'opération d'ensemble aménagée au Sud).

Le chemin rural situé en partie Ouest du futur quartier devra faire l'objet d'un aménagement à terme de manière à permettre une fréquentation automobile régulière.

Nombre de logements / Urbanisation : Au total, l'opération devra accueillir un minimum de 29 logements (correspondant à une densité de 16 logements/ha).

Secteur 5 : Secteur du Clos de l'Hôpital en partie Est du bourg



Description du site / contexte : Secteur regroupant au total environ 6 800 m².

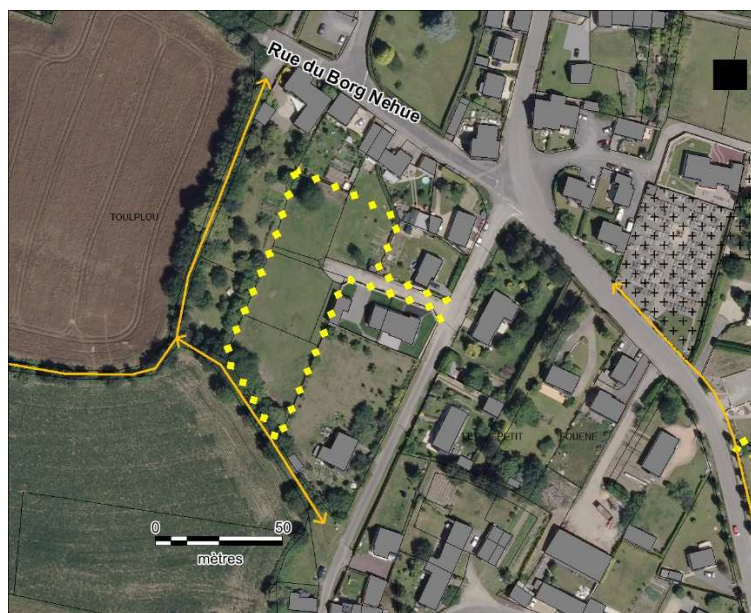
Programmation / Conditions d'urbanisation : Ce secteur peut être urbanisé dès l'approbation du PLU. Il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Accès : Deux accès à ce futur quartier sont envisageables. Un des 2 accès pourra être réservé aux déplacements non motorisés.





Nombre de logements / Urbanisation : Au total, l'opération devra accueillir un minimum de 10 logements (correspondant à une densité d'environ 16 logements/ha).

Paysage : Les haies bocagères existantes seront préservées. Des nouvelles haies devront être plantées en parties Est de la zone.

Secteur 6 : Secteur de TOULPLOU en partie Sud du bourg



Légende :

-  Voie à créer de manière à desservir le futur quartier
-  Accès motorisés interdits sur chemin rural
-  Chemin rural existant à préserver
-  Constructions récentes n'apparaissant pas encore sur le cadastre

Description du site / contexte : Secteur formant un espace de « dent creuse » au sein d'un espace déjà urbanisé regroupant environ 3 350 m².

Programmation / Conditions d'urbanisation : Ce secteur peut être urbanisé dès l'approbation du PLU. Il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Accès : Le secteur sera desservi par une voie commune à aménager. Aucun accès motorisé ne se fera sur le chemin rural implanté en partie Sud de cette opération.

Nombre de logements / Urbanisation : Au total, l'opération devra accueillir un minimum de 6 logements (correspondant à une densité d'environ 18 logements/ha).

Paysage : Les haies bocagères existantes en partie Sud seront préservées.