

DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

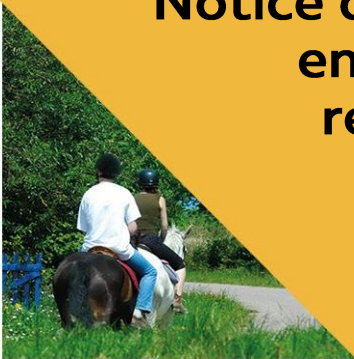
PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION de DROIT COMMUN N°3

Notice de présentation des modifications
en lien avec des démarches de
revitalisation des centralités



M1.A : BROONS - Modification des OAP n° 20-1, 20-2 et 20-3, création de 4 OAP, extension du linéaire commercial, modification du zonage de la ZA du Chalet du Uyc vers Uy1, modification de l'ER n°6 et création de 4 emplacements réservés	3
M1.B : CAULNES - Création d'une OAP	24
M1.C : CREHEN - Modification des OAP n° 49-5, 49-7 et 49-8, regroupement des OAP n° 49-3 et 49-4 et création d'une nouvelle OAP secteur « Ilot Centre ».....	28
M1.D : MATIGNON - Modification des OAP n°143-2, 143-5 et 143-1, création d'une OAP et création d'un emplacement réservé37	
M1.E : PLANCÖET - Création de 6 emplacements réservés, modification des OAP n°172-1 et 172-2, création de 3 OAP, modification du linéaire commercial, demande de classement d'une zone 1AUh1 vers 1AUe et changement de zonage sur la reconversion du site Point P	47
M1.F : PLUMAUDAN - Création de 5 OAP, modification du linéaire commercial et création de 2 emplacements réservés	61
M1.G : SAINT-JUVAT - Création de 3 OAP et ajout d'un emplacement réservé	76
M1.H : SAINT-SAMSON-SUR-RANCE - Modification de l'OAP n°327-1 et création de 2 OAP	88
M1.I : TRELIVAN - Création de 4 OAP, création de 2 emplacements réservés et suppression d'un linéaire de haie lieu-dit la Férulais.....	97

M1.A : BROONS - Modification des OAP n° 20-1, 20-2 et 20-3, création de 4 OAP, extension du linéaire commercial, modification du zonage de la ZA du Chalet du Uyc vers Uy1, modification de l'ER n°6 et création de 4 emplacements réservés

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (PADD) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter les périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

La modification du PLUiH est également l'occasion de corriger des erreurs matérielles et d'effectuer des modifications mineures du règlement littéral, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou du zonage. Ainsi, la procédure de modification viendra corriger une erreur concernant la Zone d'Activité du Chalet en modifiant le zonage d'une zone Uyc à Uy1.

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés sont définis pour :

- La création d'accès ou d'aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voiries ou de carrefours)
- La création de cheminements doux
- La réhabilitation d'équipements collectifs, ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie, les propriétaires des unités foncières classées en emplacements réservés peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en annexe du règlement graphique exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

L'étude urbaine de Broons a été menée par le bureau d'étude PluReal entre 2021 et 2022. La ville de Broons est l'une des 5 communes lauréates du programme Petites Villes de Demain, sur le territoire de Dinan Agglomération. Ce programme vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et à leurs intercommunalités, qui exercent des fonctions de centralités, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuse de l'environnement.

Parmi les actions de la convention Petites Villes de Demain, la commune de Broons souhaite étudier les conditions de renouvellement, de revitalisation et de développement du centre-ville en disposant d'une feuille de route pour les 10 à 15 ans qui viennent. Au-delà de la définition du schéma directeur global à l'échelle du centre-ville, des réflexions ciblées seront dessinées sur des secteurs spécifiques à enjeux de la commune. De même, l'entrée de ville, la place Duguesclin ou encore l'aire de loisirs de la Planchette seront des secteurs prioritaires de l'étude.

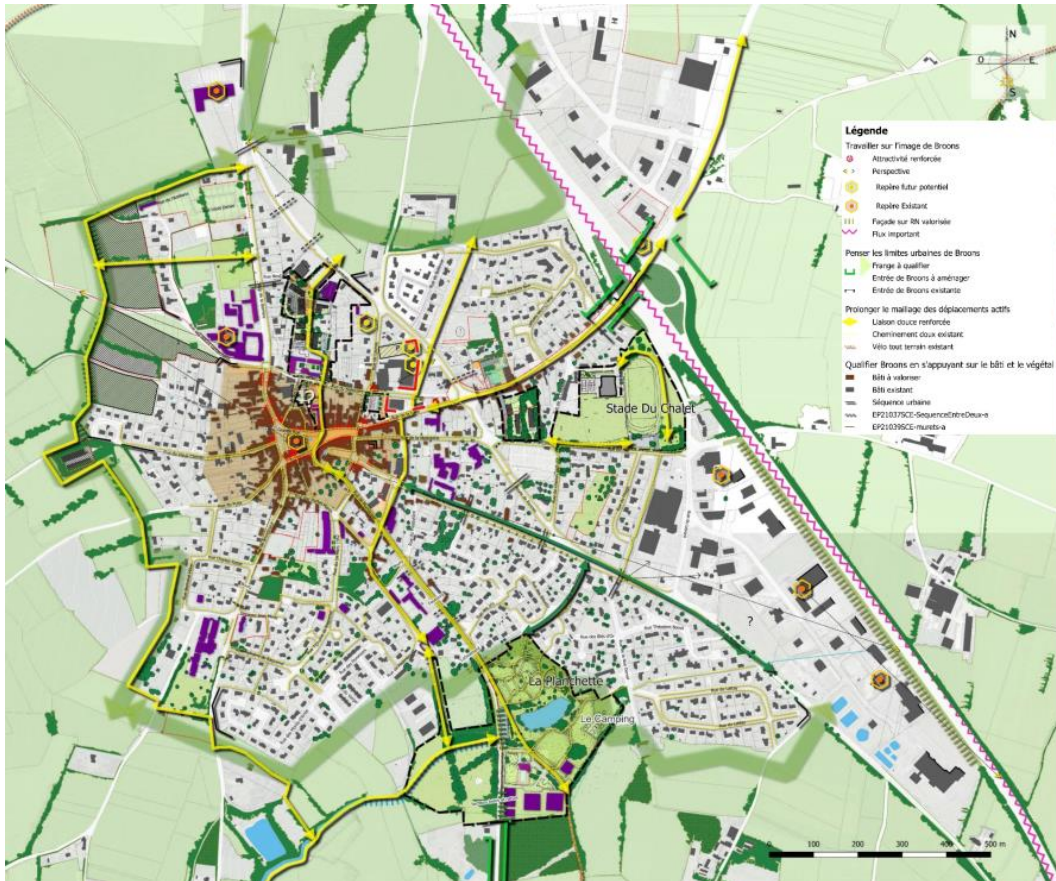
Cette étude urbaine s'est déroulée en plusieurs phases. La première phase a permis de réaliser un bilan des études existantes et d'ajouter des compléments de diagnostic. La seconde phase concerne la mise en place des scénarios d'aménagement et d'intervention.

La troisième et dernière phase est celle de l'élaboration du programme d'action. Tout au long de l'étude, le bureau d'études a organisé des permanences en mairie ainsi qu'une réunion publique de restitution. Ainsi cette démarche collaborative avec les citoyens permet de passer d'une démarche de projet articulée à une démarche de coproduction avec les citoyens.

Les différentes phases de cette étude ont permis d'aboutir au schéma de référence suivant :



Photographie d'un atelier participatif à destination des habitants



Le schéma de référence retrace sous forme dessinées, les différentes actions à mener afin de concrétiser les projets de territoire pour conforter Broons, comme ville dynamique, où il fait bon vivre et respectueuse de l'environnement.

Les grands objectifs visent à :

- **Développer une offre d'habitat** au sein de la zone urbaine en proposant une diversité d'offres de logements, de tailles et de formes différentes, pour maximiser le potentiel de renouvellement urbain à commencer par le site de l'ancien collège, et limiter l'impact du développement sur la frange du Nord-Ouest ;
- **Affirmer le centre-bourg comme véritable centralité vivante** en contenant l'offre dans les deux zones d'activités périphériques (Chalet et Pilaga) et en soutenant le parcours marchand dans le centre sur un linéaire commercial étendu ;
- **Élargir les atouts de la « ville étape »** à terme aux dimensions de « station verte » et de « commune du patrimoine rural de Bretagne » en améliorant la lisibilité de Broons sur les patrimoines végétal et bâti, grâce en partie au secteur paysager de la Planchette ;
- **Valoriser les entrées de ville**, depuis la RN12 et la gare vers le centre-bourg, notamment sur la rue de la Gare, et aussi sur les portes plus rurales, par des connexions renforcées au profit des itinéraires doux sécurisés.

Huit actions seront déclinées en fiches. Quatre focus thématiques sont également présentés.

Modification de l'OAP n° 20-1 :

La modification de cette OAP à vocation à apporter davantage de précisions comme :

- Construire le bâti à l'alignement de la rue, en lien avec l'étude du site.
- Indiquer un nombre de logements à créer. Le PLUIH préconise dans cette zone une densité de logement de 25 logements par hectare. La parcelle concernée par l'OAP ayant une superficie d'environ 3200 m², le nombre de logements doit ici être de 8 logements minimum.

Ancienne OAP :

Broons – n°020-1		Zone UAp
		<p>« Rue de Brondineuf »</p> <p>Superficie : 0.32ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 3</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe à la limite Sud du centre-bourg.</p> <p>Il est entouré par du bâti ancien de qualité au nord et au sud, la rue de Brondineuf à l'ouest et par des jardins à l'est.</p> <p>Un mur délimite le site au sud, le site dispose également d'un point de vue dégagé à l'est.</p> <p>Le secteur est actuellement occupé par une prairie.</p>	<p>Site en densification</p>	
<p>Photographies du secteur</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>A</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>B</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>C</p> </div>		

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations pour ce secteur sont :

- Créer un front bâti en accord avec les formes urbaines environnantes.
- Réaliser un accès groupé aux parcelles en fond de site, les habitations à l'alignement sur la rue de Brondineuf pourront bénéficier d'un accès piéton individuel sur la rue.
- Conserver le mur au sud du site.
- Aménager une voie douce traversante au sud du secteur longeant le mur en direction de l'EPHAD.

Légende

- Délimitation du secteur
- Principe d'accès groupé
- Mur à conserver
- Liasion douce à créer

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-1

Nouvelle fiche OAP :

Broons – n°020-1		Zone UAp
		<p>« Rue de Brondineuf »</p> <p>Superficie : 0.32ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 8</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe à la limite Sud du centre-bourg.</p> <p>Il est entouré par du bâti ancien de qualité au nord et au sud, la rue de Brondineuf à l'ouest et par des jardins à l'est.</p> <p>Un mur délimite le site au sud, le site dispose également d'un point de vue dégagé à l'est.</p> <p>Le secteur est actuellement occupé par une prairie.</p>	<p>Site en densification</p>	
<p>Photographies du secteur</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>A</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>B</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>C</p> </div>		

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations pour ce secteur sont :

- Créer un front bâti en accord avec les formes urbaines environnantes.
- Réaliser un accès groupé aux parcelles en fond de site, les habitations à l'alignement sur la rue de Brondineuf, pourront bénéficier d'un accès piéton individuel sur la rue.
- Conserver le mur au sud du site.
- Aménager une voie douce traversante au sud du secteur longeant le mur en direction de l'EPHAD.
- Construire le bâti à l'alignement de la rue conformément à l'étude urbaine.

Légende

- Délimitation du secteur
- Principe d'accès groupé
- Mur à conserver
- Liasion douce à créer
- Connexion possible avec l'OAP n°20-8








Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-1

Modification de l'OAP n°20-2 :


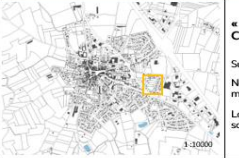





La modification de l'OAP n°20-2 permet d'apporter davantage de précisions comme :

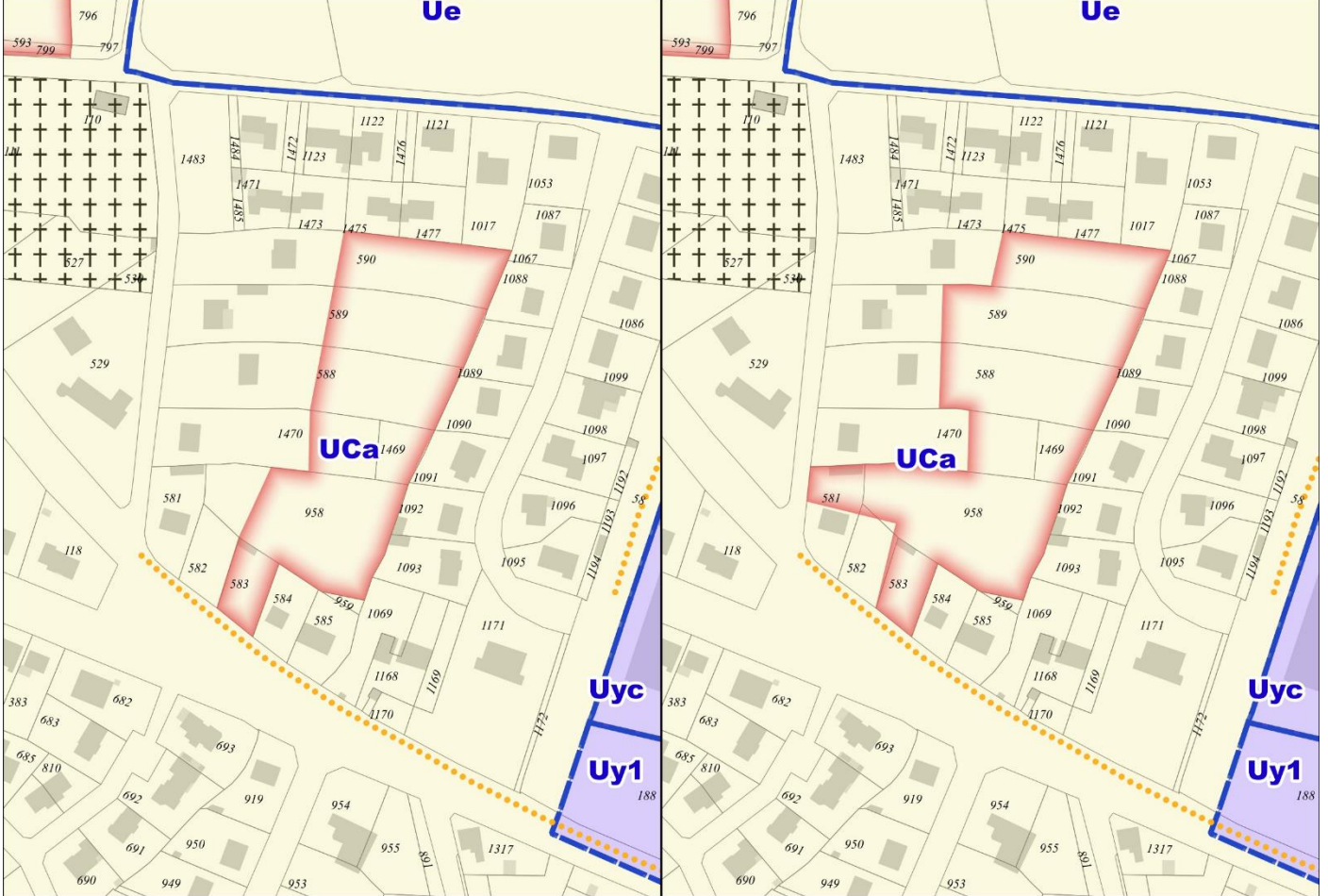
- La modification du périmètre de l'OAP existante.
- La densité et le nombre de logement à prévoir sur ces parcelles.
- La mise en place d'un principe de bouclage avec des voiries primaires et secondaires pour desservir l'ensemble de la zone.

Ancienne OAP :

Broons – n°020-2		Zone UCa
  <p>« Lotissement du Chemin Vert » Superficie : 0.86ha Nombre de logements minimum : 8 Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. L'urbanisation du secteur est réalisable par le biais d'opérations successives sous réserve du respect d'un plan d'ensemble validé par la mairie. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès au sud du secteur sur la RD 712. Cet accès sera sécurisé par un aménagement adapté - Créer un accès à l'ouest du secteur sur la rue du chemin vert, un emplacement réservé inscrit au règlement délimite cet accès. - D'autres accès via des servitudes de passages sur les parcelles privées adjacentes sont réalisables. 	
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce site est constitué de fonds de jardins. Il est entouré par des maisons pavillonnaires. Les lots disposés à l'Ouest possèdent de larges parcelles.</p>	<p>Site en densification</p> 	
<p>Photographies du secteur</p> <p>A</p>   <p>C</p> 		
		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur ➔ Principe d'accès groupé ⊗ Accès à sécuriser
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-2</p> 

Nouvelle fiche OAP :

Broons – n°020-2		Zone UCa
  <p>« Lotissement du Chemin Vert » Superficie : 0.86ha Nombre de logements minimum : 10 Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. L'urbanisation du secteur est réalisable par le biais d'opérations successives sous réserve du respect d'un plan d'ensemble validé par la mairie. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès au sud du secteur sur la RD 712. Cet accès sera sécurisé par un aménagement adapté - Créer un accès à l'ouest du secteur sur la rue du chemin vert, un emplacement réservé inscrit au règlement délimite cet accès. - D'autres accès via des servitudes de passages sur les parcelles privées adjacentes sont réalisables. 	
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce site est constitué de fonds de jardins. Il est entouré par des maisons pavillonnaires. Les lots disposés à l'Ouest possèdent de larges parcelles.</p>	<p>Site en densification</p> 	
<p>Photographies du secteur</p> <p>A</p>   <p>C</p> 		
		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur — Principe de voirie - - - Liaison douce
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-2</p> 






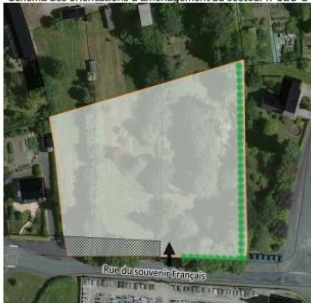


Modification de l'OAP n°20-3 :

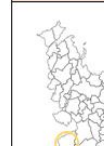




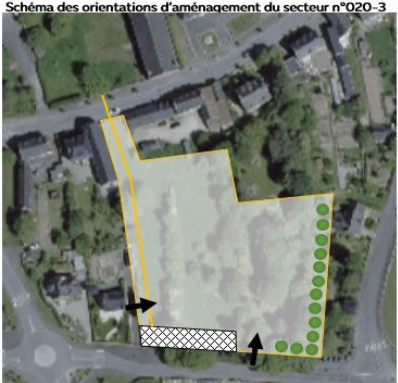
La modification de l'OAP n°20-3 permet d'apporter davantage de précisions comme :

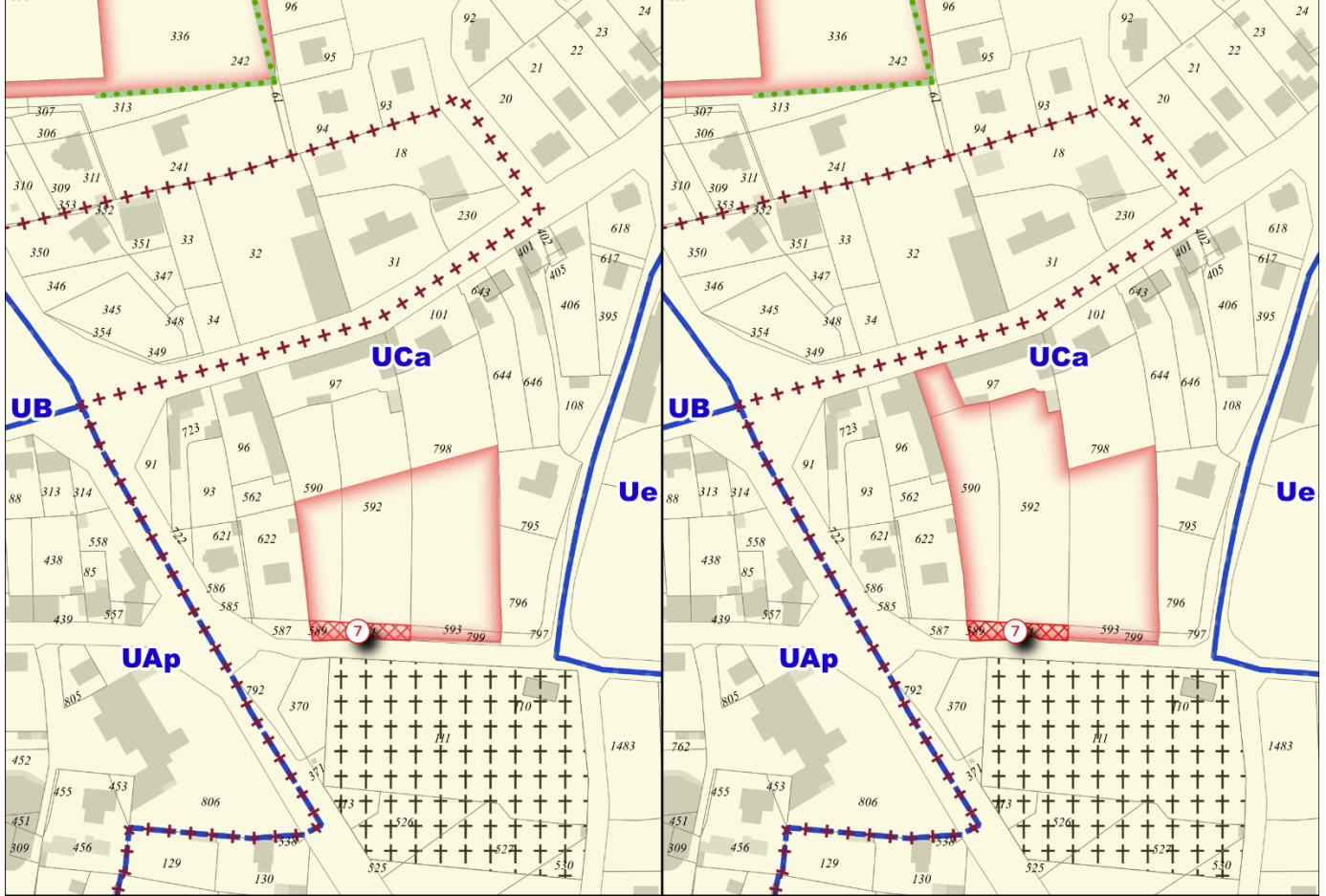
- La nécessité de retravailler le pourcentage d'arbres à repérer notamment à l'est du site.
- Indiquer un nombre de logements à créer. Le PLUIH préconise dans cette zone une densité de logements de 25 logements par hectare. La parcelle concernée par l'OAP faisant 5200 m² le nombre de logements doit ici être de 13 logements minimum.
- La mise en place d'un nouvel accès nord-sud sur la partie ouest de la zone.

Ancienne fiche OAP :

Broons – n°020-3		Zone UCa
  <p>« Rue du souvenir Français » Superficie : 0.52ha Nombre de logements minimum : 6 Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès au sud du secteur sur la Rue du souvenir Français - Conserver les alignements d'arbres présents aux limites du secteur - Des places de parking seront créées sur l'emplacement réservé disposé au sud-ouest du secteur. - Conserver une partie des arbres indiqués sur le schéma - Une attention particulière sera portée au sein du secteur concernant l'inventaire et la préservation des arbres les plus remarquables. 	
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est situé à l'Est du centre-bourg. Il est constitué de fonds de jardins. Il est entouré par des maisons pavillonnaires et un cimetière au Sud.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur ▨ Emplacement réservé pour la création de places de stationnement ➔ Principe d'accès groupé ●●● Alignement d'arbres à conserver
<p>Photographies du secteur</p>  		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-3</p> 



Nouvelle fiche OAP :

Broons – n°020-3		Zone UCa
  <p>« Rue du souvenir Français » Superficie : 0.52ha Nombre de logements minimum : 13 Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès au sud du secteur sur la Rue du souvenir Français - Conserver les alignements d'arbres présents aux limites du secteur - Des places de parking seront créées sur l'emplacement réservé disposé au sud-ouest du secteur. - Conserver une partie des arbres indiqués sur le schéma - Une attention particulière sera portée au sein du secteur concernant l'inventaire et la préservation des arbres les plus remarquables. - Mettre en place un nouvel accès sur la partie ouest de la zone. 	
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est situé à l'Est du centre-bourg. Il est constitué de fonds de jardins. Il est entouré par des maisons pavillonnaires et un cimetière au Sud.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur ▨ Emplacement réservé pour la création de places de stationnement ➔ Principe d'accès groupé ●●● Alignement d'arbres à conserver
<p>Photographies du secteur</p>  		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-3</p> 







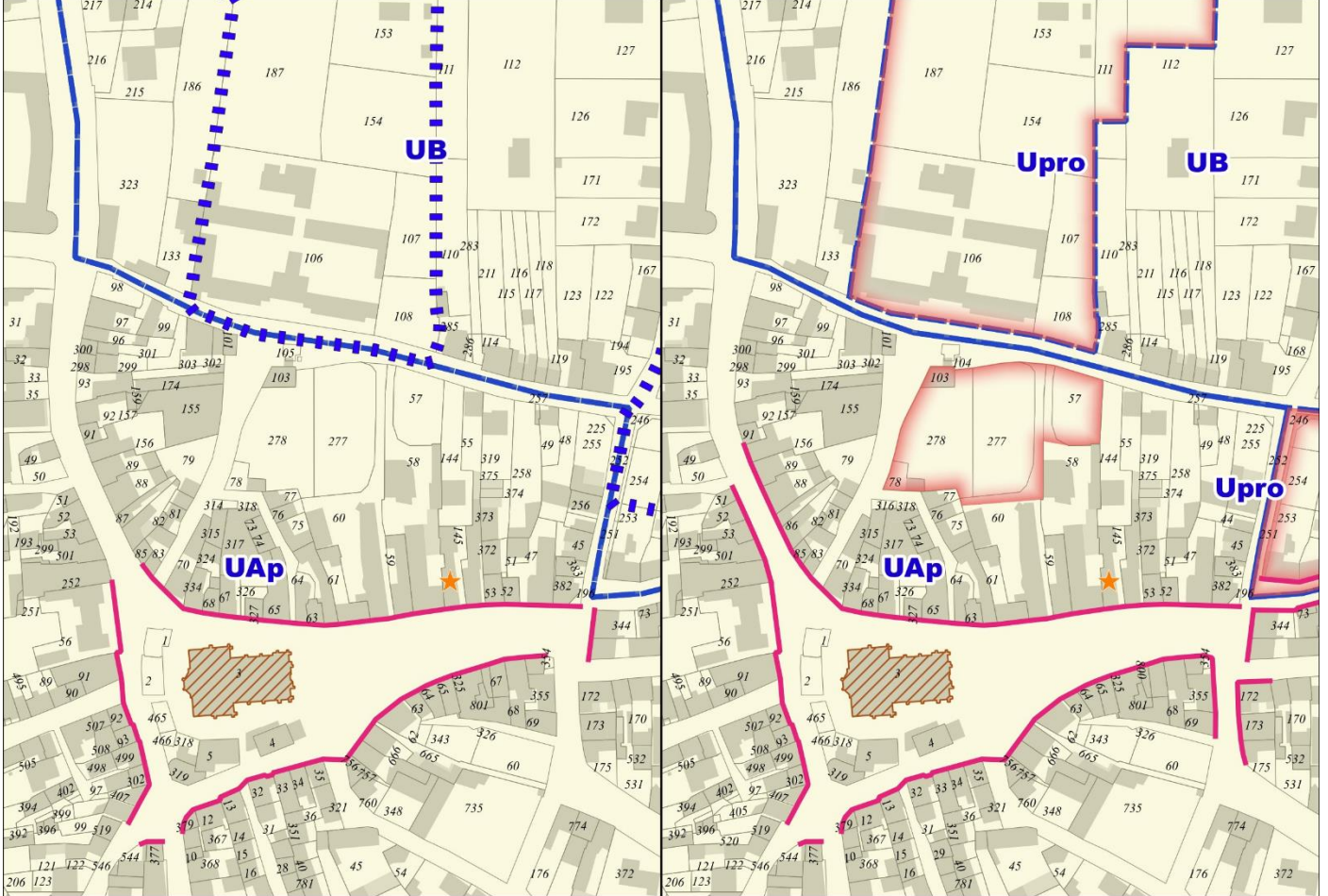
Création de l'OAP n°20-7 – Place Jean Labbé :

La création de cet OAP met l'accent sur l'importance de l'alignement du bâti et permet aussi d'appuyer le futur projet. L'OAP répond également à l'action n°2 de l'étude urbaine détaillée ci-dessous :

Objectif de l'action <ul style="list-style-type: none"> - Un retournement du bâti créant ainsi un avant sur cette place : capacité d'extension de l'équipement. - Une nouvelle façade est créée avec de l'habitat intermédiaire sur le pan ouest. - Une nouvelle ruelle relie la place à la rue des Ecoles. - La place conserve une grande partie de son stationnement. - Une végétalisation de pied de mur sur le pan est adoucie le côté minéral du lieu. 	
Programme espace public <ul style="list-style-type: none"> - Une place verte ouvrant sur les équipements, les logements et la rue 	Préalables : Constitution d'un projet culturel et associatif avec les acteurs locaux et Dinan agglomération Pilote de l'action : Commune de Broons Partenaires éventuels : Dinan Agglo, Associations locales (OISCL, Jumelage, Danse, caritatives...), DRAC
Programme bâti <ul style="list-style-type: none"> - Secteur ouest et est : Logements - Secteur Sud : extension de la médiathèque/ équipement culturel 	
Ambiance : Une place aux vocations mixtes donnant une place au végétal : exemple de Riec sur Belon et Cuesta	
	
Des équipements ouverts sur la ville : exemple du Troisième lieu de Benet	
	

Fiche OAP :

BROONS – n°020-7		Zone Ub - Uap
		<p>« Place Jean Labbé »</p> <p>Superficie : 0.37 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 9</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>
Caractéristiques du Site Ce secteur se situe au nord du centre-bourg. Il est situé à proximité de tous les commerces et aménités dont dispose la commune de Broons.	Site en densification 	
Photographies du secteur		
Objectifs généraux d'aménagement du site Ce secteur est à vocation mixte. Les orientations retenues sont : <ul style="list-style-type: none"> - Structurer la nouvelle place avec de l'habitat intermédiaire sur le pan ouest - La création d'une nouvelle ruelle reliant la place à la rue des Ecoles - La place à l'est pourra conserver une grande partie de son stationnement avec un accès par la rue Jean Labbé - A l'ouest du secteur, le bâti devra être implanté à l'alignement - Au sud, la médiathèque pourra être agrandie en fonction du projet lui offrant alors une façade sur la place 		
Légende <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Liaissons douces à préserver Principes d'accès groupé Lisière urbaine à traiter Espace à vocation équipement Principe d'alignement du bâti Traitement de l'angle 		
Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-7		
		
↑ N		



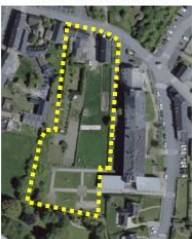
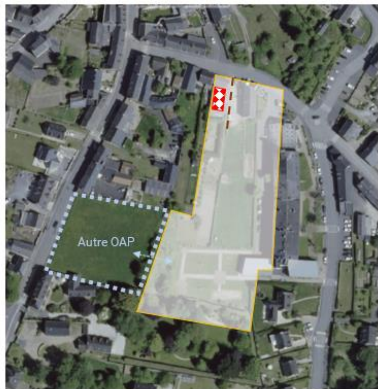


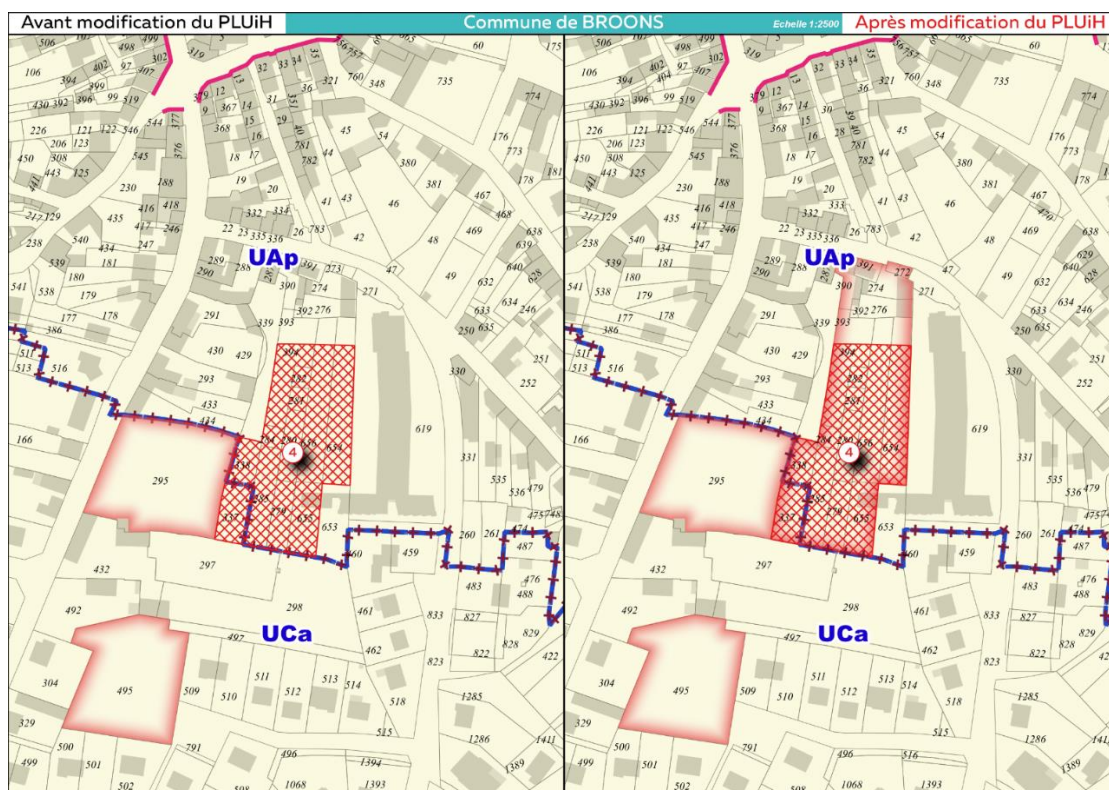
Création de l'OAP n°20-8 – Rue des Portes Mares :

La création de cette OAP permet d'appuyer les enjeux du futur aménagement en lien avec l'OAP 20-1 (Rue de Brondineuf) qui sont les suivants :

- Accès/connexion piétonne
- Dessertes
- Nombre de logements

Fiche OAP :

BROONS – n°O20-8		Zone UAp	Objectifs généraux d'aménagement du site
		<p>« Place Rue des Portes Mares »</p> <p>Superficie : 0.6 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 15</p> <p>Logements collectifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation habitat, les orientations retenues pour l'aménagement du site sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement de ce secteur devra prévoir un accès et une connexion piétonne avec le reste de la commune. - Un principe de desserte devra également être pensé en amont du projet.
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au sud du centre-bourg.</p> <p>Il est inséré à proximité de l'EHPAD Michel LAMARCHE.</p> <p>La parcelle en dent creuse à l'ouest est régit par l'OAP n°O20-1.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Connexion possible avec l'OAP n°20-1 Bâtiments à démolir Liaison douce 	
<p style="text-align: center;">Photographies du secteur</p>			

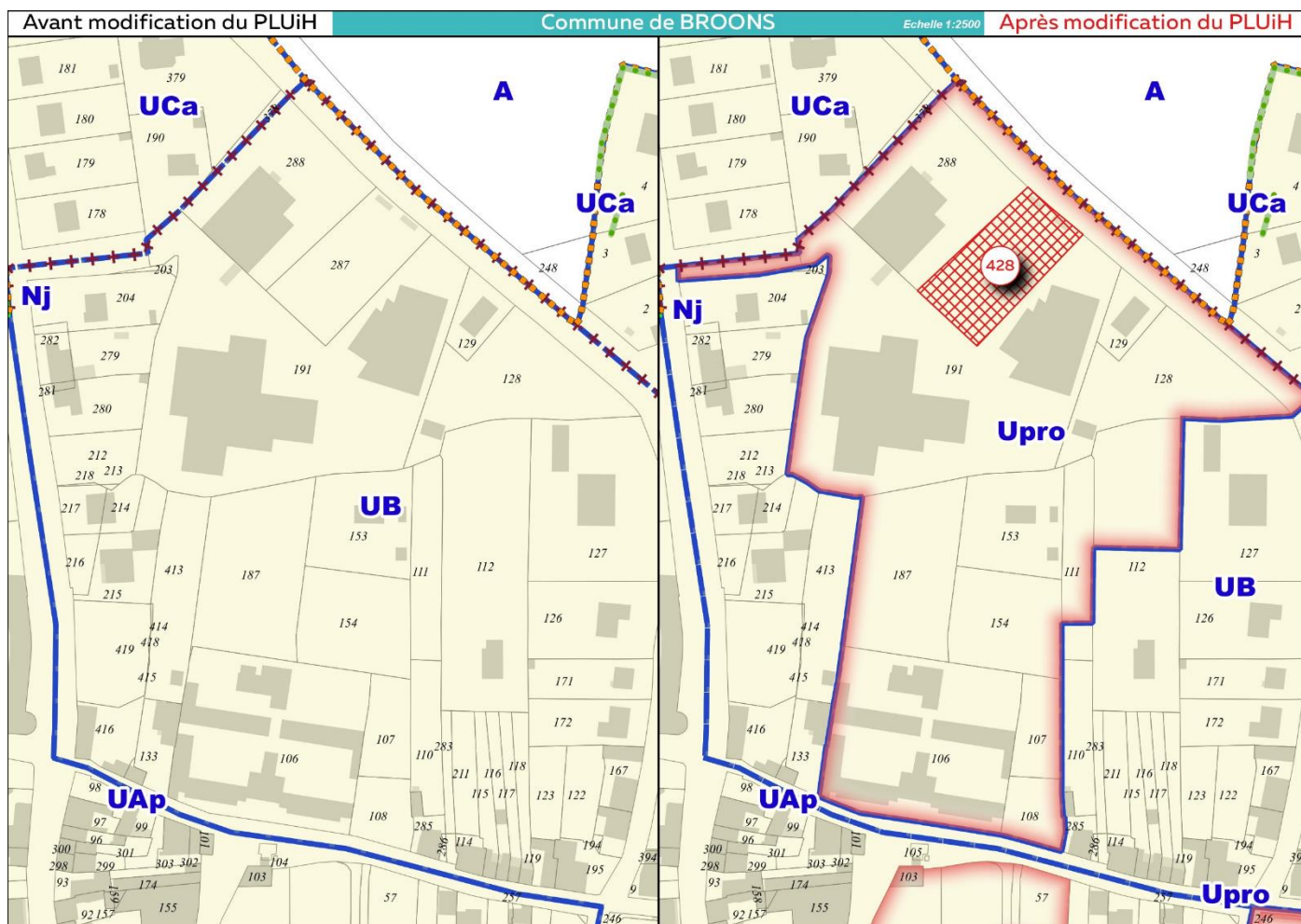


Création de l'OAP en Upro n°20-10 – Secteur Ancien Collège Jean Monnet :




La création de cette OAP valant règlement met l'accent sur plusieurs enjeux comme l'importance de retravailler les espaces publics, la nécessité de faire apparaître l'accès nord-sud, de renseigner la capacité de logements minimum proposée par le cabinet d'étude Pluréel tout en faisant le lien avec le potentiel élargissement du secteur de réflexion.

L'OAP permet également de répondre à l'action n°1 de l'étude urbaine détaillée ci-dessous :

Objectif de l'action <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les bâtiments existants - Créer un site dédié aux associations 	
Programme espace public <ul style="list-style-type: none"> - Parc et cheminements doux Programme bâti <ul style="list-style-type: none"> - Ancien collège : associations - Secteur Sud : Equipements dans bâti existant avec capacité d'extension 	Préalables : <ul style="list-style-type: none"> • Désamiantage • Mise aux normes : incendie, PMR... Pilote de l'action : Commune de Broons et Dinan Agglomération Partenaires éventuels : État, Région, SEM Breizh, Département



Fiche OAP :

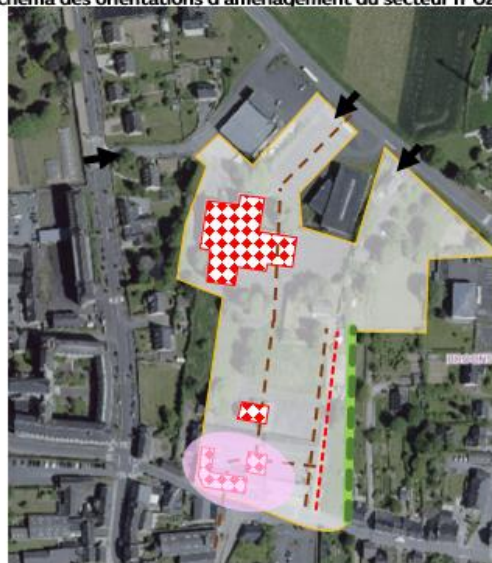
BROONS – n°020-10		Zone Upro <small>urbanisation</small>
		<p>« Secteur Collège »</p> <p>Superficie : 3.4 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 85</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au nord du centre-bourg.</p> <p>Ce secteur est inséré entre des équipements de loisirs, de services, des commerces et une école.</p> <p>Au sein du secteur se trouvent l'ancien collège Jean Monnet et sa salle de sport.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement. Cette dernière s'inscrit dans la continuité de l'étude urbaine réalisée en 2022 par le bureau Purbaud.</p> <p>L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou par le biais d'opérations individuelles successives. Dans le cas d'opérations individuelles, un plan d'aménagement d'ensemble devra être validé par la mairie. • Etre pensé dans une logique d'optimisation de l'espace. Ainsi, les bâtiments, stationnements et les espaces communs, devront présenter des emprises et des implantations, permettant de limiter les espaces résiduels. <p>En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validés par la commune, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accès au lot <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certains bâtis seront conservés et d'autres démolis (cf. schéma d'aménagement). • Les arbres présents initialement sur le site devront autant que possible être préservés. • Le cône de visibilité vers le grand paysage devra être conservé. • Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'opération totale. Cette surface pourra être diminuée à 20%, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisées, ...) sont mis en place sur l'ensemble de l'opération. • Certains bâtiments identifiés au plan de composition pourront être démolis <p>En matière de mixité fonctionnelle et sociale :</p> <p>Ce secteur est majoritairement à vocation habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de 80 à 120 logements dont 20% dédiés aux logements locatifs sociaux. • L'aménagement du secteur devra comprendre des formes urbaines diversifiées (petits collectifs, logements intermédiaires, logements individuels groupés) sans dépasser le gabarit maximum de R+2+combles. • Au sud du secteur, un espace sera dédié à la vocation équipement d'intérêt collectif et service public. <p>En matière de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements devra être privilégié en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. • Chaque logement pourra disposer de 1,5 places. Ces dernières pourront être mutualisées avec les parkings publics du secteur. • Le traitement des stationnements aériens devra être perméable, sauf en cas de contraintes réglementaires (places PMR, ...) • Du végétal prendra place sur les parkings <p>En matière de desserte par les transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le réseau BreizhGo propose une ligne Dinan-Broons (ligne 16). Cette ligne dessert la commune de Broons au niveau de la Gare au nord-est de la commune puis rue de la Gare. • La commune de Broons est desservie par une gare au nord-est de la commune. Cette dernière se situe à environ 3km du centre de la commune et desservie par une piste cyclable sécurisée. <p>En matière de desserte des terrains par les voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place d'un ou plusieurs accès nord-sud sera à faire apparaître dans le projet d'aménagement. <p>En matière de desserte des terrains par les réseaux :</p>
<p>Photographies du secteur</p>		

- Les eaux pluviales seront infiltrées par projet avant d'être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou traitées à l'échelle de la parcelle. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Les lots seront desservis en électricité.

Légende

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Délimitation du secteur |  | Principe de voirie à créer |
|  | Principe de liaisons douces à créer |  | Futur secteur d'équipement d'intérêt collectif et service public |
|  | Bâtiment démolis |  | Principe d'accès groupé |
|  | Lisière urbaine à conserver | | |

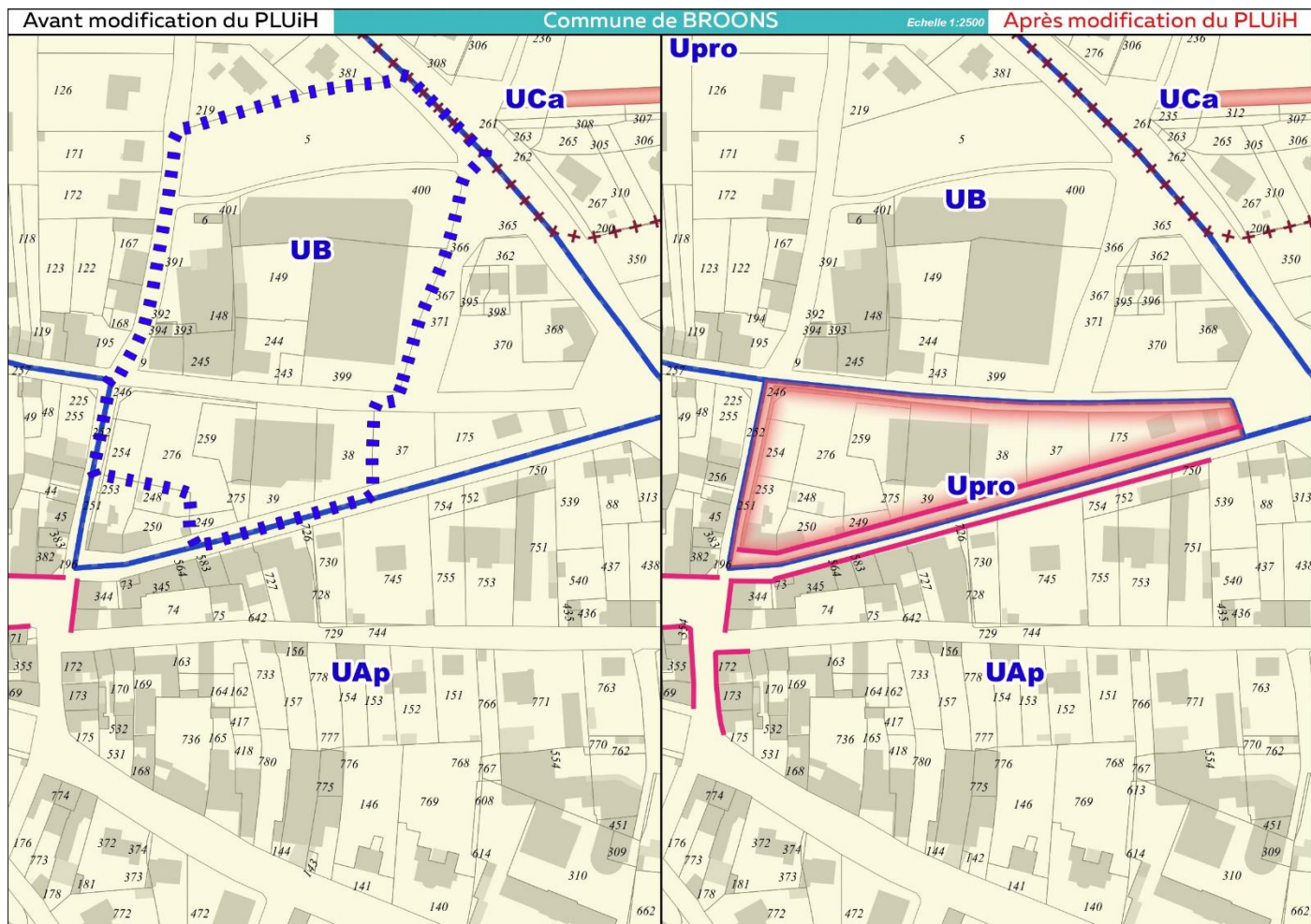
Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-10







Création de l'OAP en Upro n°20-9 – Îlot de la Gare :

La création de cette OAP valant règlement permet d'appuyer l'obligation de densité prévue dans le PLUIH qui est de 25 logements par hectare, de réfléchir sur la mise en place d'un nouvel accès nord-sud au niveau de la parcelle AB 276. La parcelle AB 175 pourra aussi être intégrée dans l'OAP afin de créer une cohérence d'ensemble sur la totalité de l'îlot.

L'OAP viendra aussi encadrer le projet de création de nouvelles cellules commerciales et de logements sur le secteur.



Fiche OAP :

BROONS – n°020-9		Zone Upro
		<p>« lot de la Gare »</p> <p>Superficie : 0,7 ha</p> <p>Nombre de logements minimum :</p> <p>Secteur A : 3 logements</p> <p>Secteur B : 6 logements</p> <p>Secteur C : 2 logements</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum :</p> <p>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p> <p>1 : 5000</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de la commune de Broons.</p> <p>L'îlot est inséré à proximité de nombreux commerces et locaux de services. Aujourd'hui, le secteur accueilli un marché d'ameublement et de décoration ainsi que des bâtiments ayant une vocation d'habitation et commerce en RDC.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site :</p> <p>La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement. Cette dernière s'inscrit dans la continuité de l'étude urbaine réalisée en 2022 par le bureau d'étude Bureau, et de l'étude de restructuration du secteur A par le cabinet Rigout et Associés en 2023.</p> <p>L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets s'implantant sur les 3 tranches du projet pourront faire l'objet de 3 autorisations d'urbanisme distinctes. Dans ce cas, le premier porteur de projet présentera un plan d'aménagement d'ensemble validé par la commune. Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Ainsi, les bâtiments, les stationnements et les espaces communs devront présenter des emprises et implantations, permettant de limiter les espaces résiduels. Chaque espace devra être dévolu à une fonction. Il s'agit de limiter les délaisés et autres espaces sans utilité concrète. Le site devra être traversant et s'inscrira dans les circulations du quartier. Un espace public ouvert sera créé en recul de la rue de la Gare afin d'optimiser la lisibilité des RDC commerciaux. <p>En matière de qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère :</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> Un principe de desserte devra être créé afin de rendre accessible les parcelles AB 248, AB 253 et AB 254. Le bâti situé au sud-ouest de la zone pourra être rénové en logement tout en conservant, en partie, une vocation commerciale. Un espace public sera créé afin d'ouvrir la rue étroite et créer un nouveau lieu de vie. Le cœur d'îlot vert à l'ouest du site devra être préservé autant que possible. Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'opération totale. Cette surface pourra être diminuée à 20%, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisées, ...) sont mis en place sur l'ensemble de l'opération. <p>Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte des constructions avoisinantes du site de type maison de bourg (R+1+C ou R+2+C, soit 12m maximum au faîtage).</p> <p>Leur intégration sera appréciée par rapport à l'indication graphique portée au plan de composition et validée par la commune, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> Accès au lot <p>En matière de mixité fonctionnelle et sociale :</p> <p>Ce secteur est à vocation mixte : les activités présentes sur le site seront maintenues alors que la maison au sud de la zone pourra éventuellement accueillir plusieurs des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> Prescriptions liées à l'activité commerciale : <ul style="list-style-type: none"> L'activité présente initialement sur le secteur peut conserver son bâtiment. Sa façade commerciale doit participer à l'espace public. Le bâtiment existant en front de rue (1-3 Rue de la gare) pourra être réhabilité et accueillir de nouvelles fonctionnalités tout en conservant, en partie, une vocation commerciale. Le ou les nouveaux bâtiments auront vocation à accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée avec une ouverture sur l'espace public. Prescriptions liées à l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment existant en front de rue (1-3 Rue de la gare) pourra être réhabilité et accueillir de nouvelles fonctionnalités tout en conservant, en partie, une vocation commerciale. Le ou les nouveaux bâtiments en RDC commercial auront vocation à accueillir des logements sur les étages supérieurs. <p>En matière de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements devra être privilégié en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Sur l'ensemble de l'opération, chaque logement pourra disposer de 1,5 places. Des possibilités de stationnement mutualisé pourront être envisagées, sous réserve de la démonstration de la réponse aux besoins globaux sur le site.
<p>Photographies du secteur</p> 		

- Le traitement des stationnements aériens devra être perméable, sauf en cas de contraintes réglementaires (places PMR, ...).
- Sur le secteur A et B, du végétal prendra place sur les parkings.
- Au nord-ouest, une poche de stationnement d'environ 15 places sera aménagée (en secteur A) afin de desservir les nouvelles aménités.

En matière de desserte par les transports en commun :

- Le réseau **BreizhGo** propose une ligne Dinan-Broons (ligne 16). Cette ligne dessert la commune de Broons au niveau de la Gare au nord-est de la commune puis rue de la Gare.
- La commune de Broons est desservie par une gare au nord-est de la commune. Cette dernière se situe à environ 3km du centre de la commune et reliée par une piste cyclable sécurisée.

En matière de desserte des terrains par les voies :

- L'aménagement de la zone nécessite la création d'un accès traversant le secteur du Nord au Sud permettant de desservir les parcelles AB 248, AB 253 et AB 254.
- Permettre des perméabilités piétonnes à travers le projet pour conserver le lien avec les aménagements présents aux alentours.

En matière de desserte des terrains par les réseaux :

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront infiltrées par projet avant d'être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou traitées à l'échelle de la parcelle. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Les lots seront desservis en électricité.

Légende

	Délimitation des secteurs A, B et C		Bâtiment à conserver
	Principe d'accès groupé		Espace dédié au stationnement
	Voie à créer		Traitement qualitatif de l'interface public/privé (bâti, végétal, ...)
	Espace public ouvert		Liaison douce
	Cœur d'îlot vert		Implantation du futur bâti

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-9

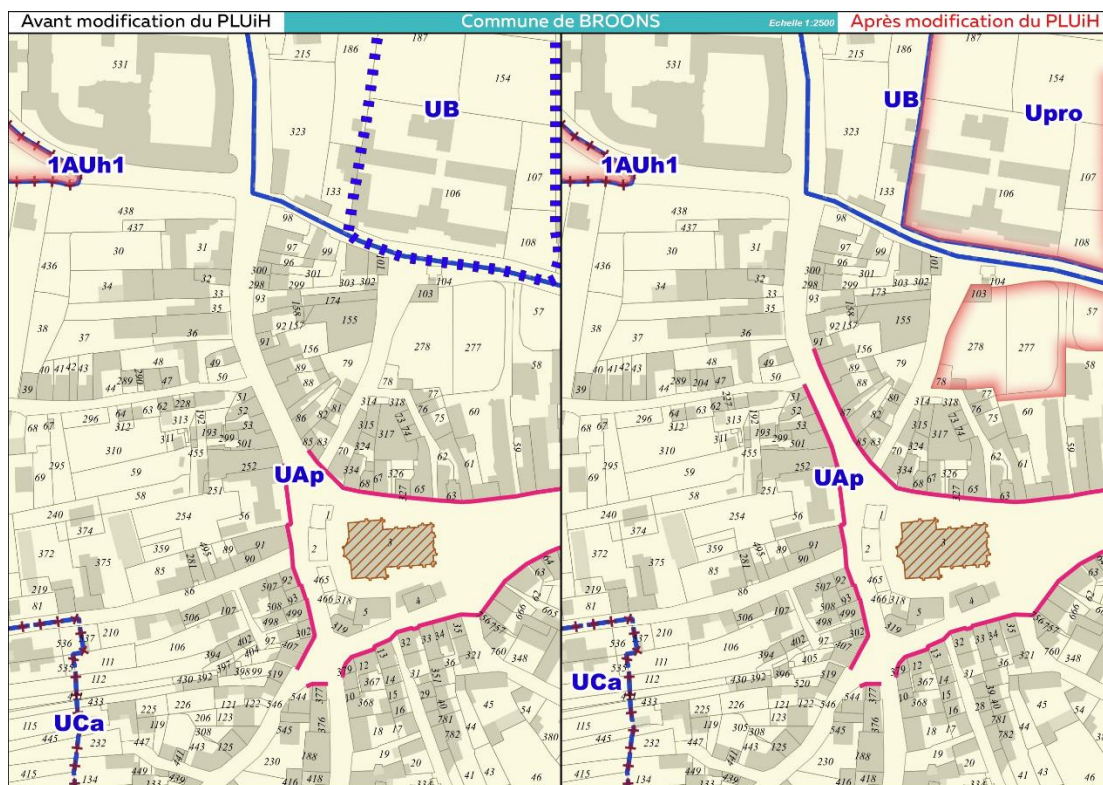


Modification du linéaire commercial :

L'actuel linéaire commercial est de plus de 200m. A titre de comparaison, le linéaire commercial de Plouballay est de 350m et celui de Matignon d'environ 250m. Pour les communes de taille similaire, il est conseillé par les professionnels de se cantonner à 250m pour que le linéaire soit efficace et maintienne une activité sans engendrer de la vacance commerciale.

La rue de la Barrière derrière l'Eglise et remontant au nord n'est pas spécialement conseillée. En effet, cette dernière est localisée en arrière et subit déjà des phénomènes de vacances commerciales.

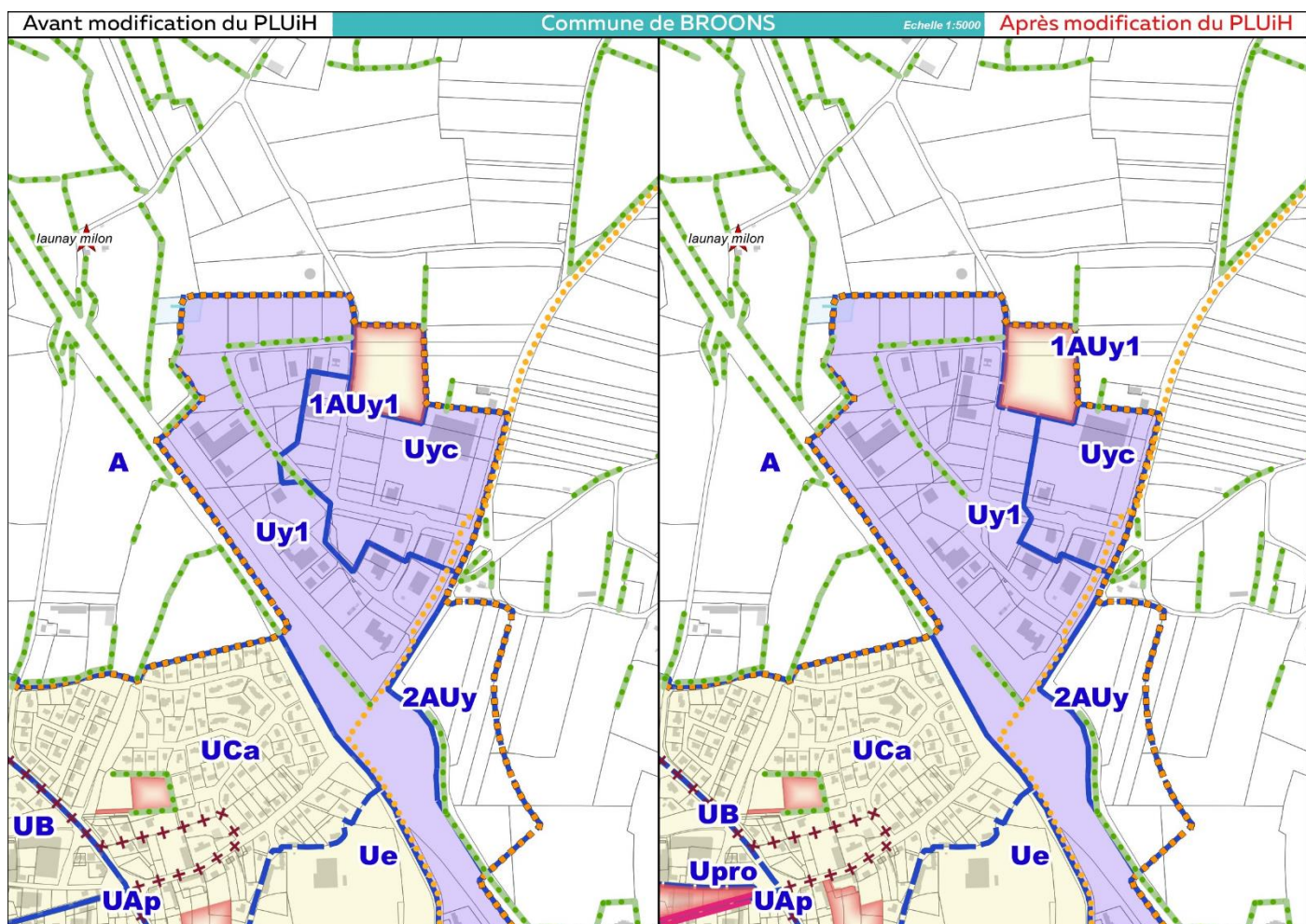
La Rue de la Gare est une vitrine, le linéaire peut alors être prolongé jusqu'à cette dernière pour maintenir l'accroche d'entrée de ville. L'angle de la Rue de la Barrière peut aussi être prolongé dans un souci de cohérence avec le commerce existant déjà sur la parcelle 85. Le linéaire commercial préexistant est représenté en rouge sur la carte. Le linéaire commercial ajouté suite à la modification n°3 du PLUiH est représenté en vert.



Changement de zone Uyc en Uy1 :

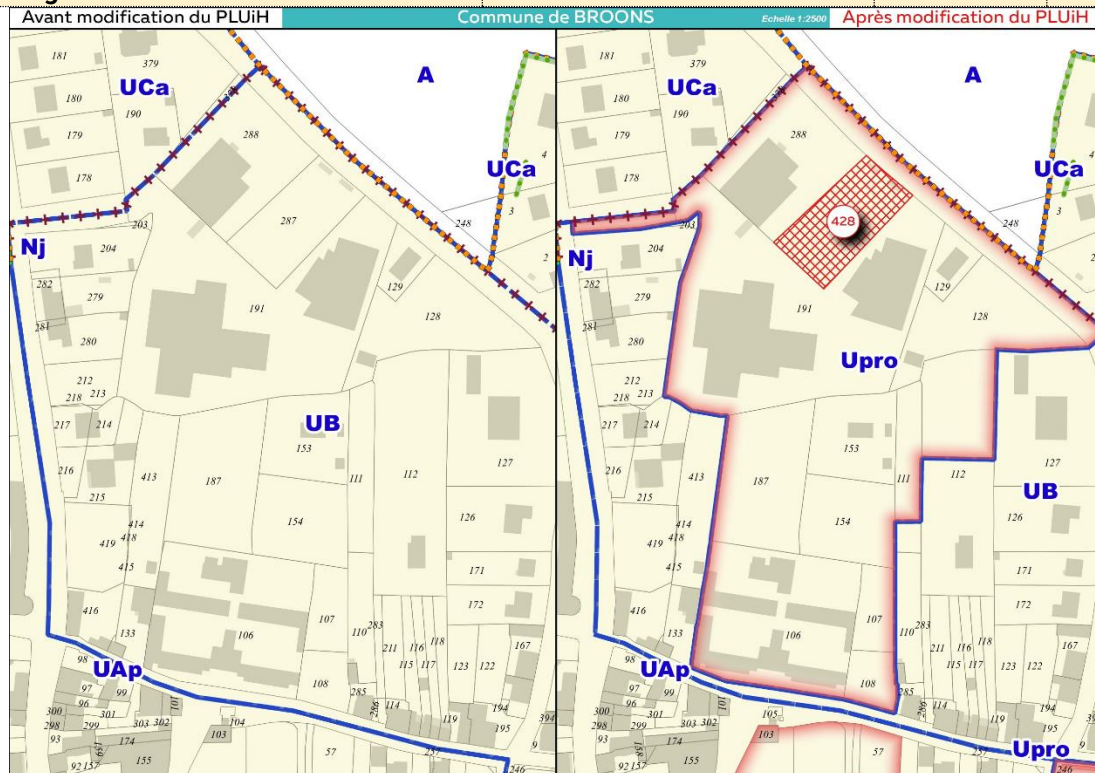
L'objectif de cette modification est le passage en Uy1 d'une zone initialement en zonage Uyc. Pour rappel, la zone Uyc (zone urbaine à vocation commerciale) concerne les zones d'aménagements à vocation commerciale et définies dans le SCoT. Ces zones permettent l'implantation de commerces de plus de 300m² de surface de vente, l'implantation de restaurants et des hébergements hôteliers et touristiques. La zone Uy1 (zone urbaine à vocation activité) concerne quant à elle les zones structurantes définies et ayant vocation à accueillir des activités économiques telles que l'industrie ou l'artisanat.

La réduction de la zone Uyc participe à la revitalisation de la centralité en limitant les possibilités de développement commercial en périphérie.

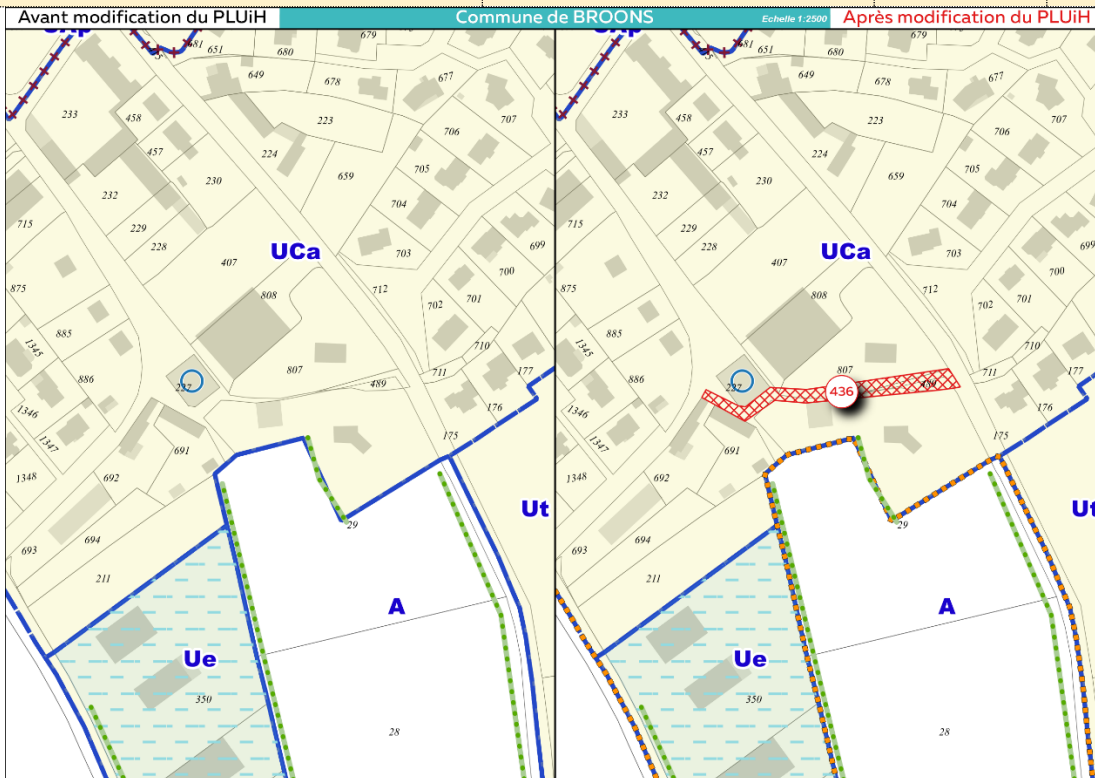


Modification de l'ER n°6 et création de 4 nouveaux emplacements réservés :

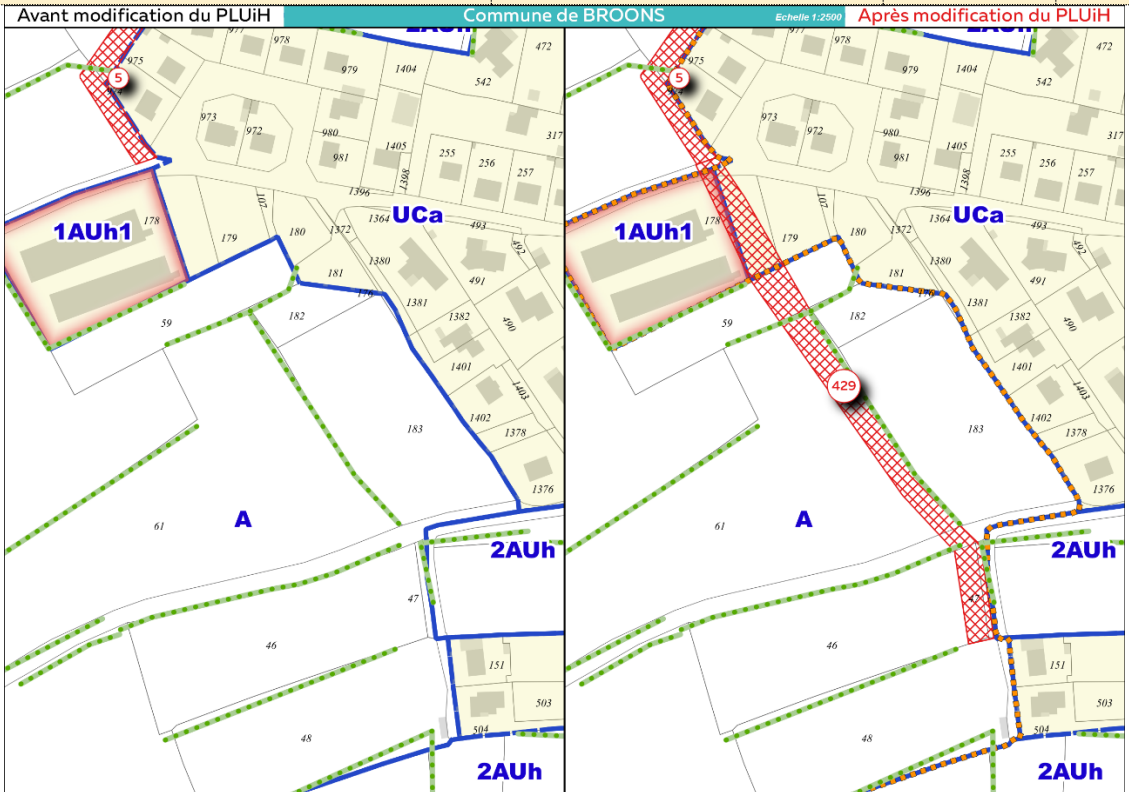
Numéro	Localisation	Description de l'emplacement	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
428	Broons – Création d'un ER au niveau du secteur du collège pour garantir un accès	Accès	Commune	2 000 m ²



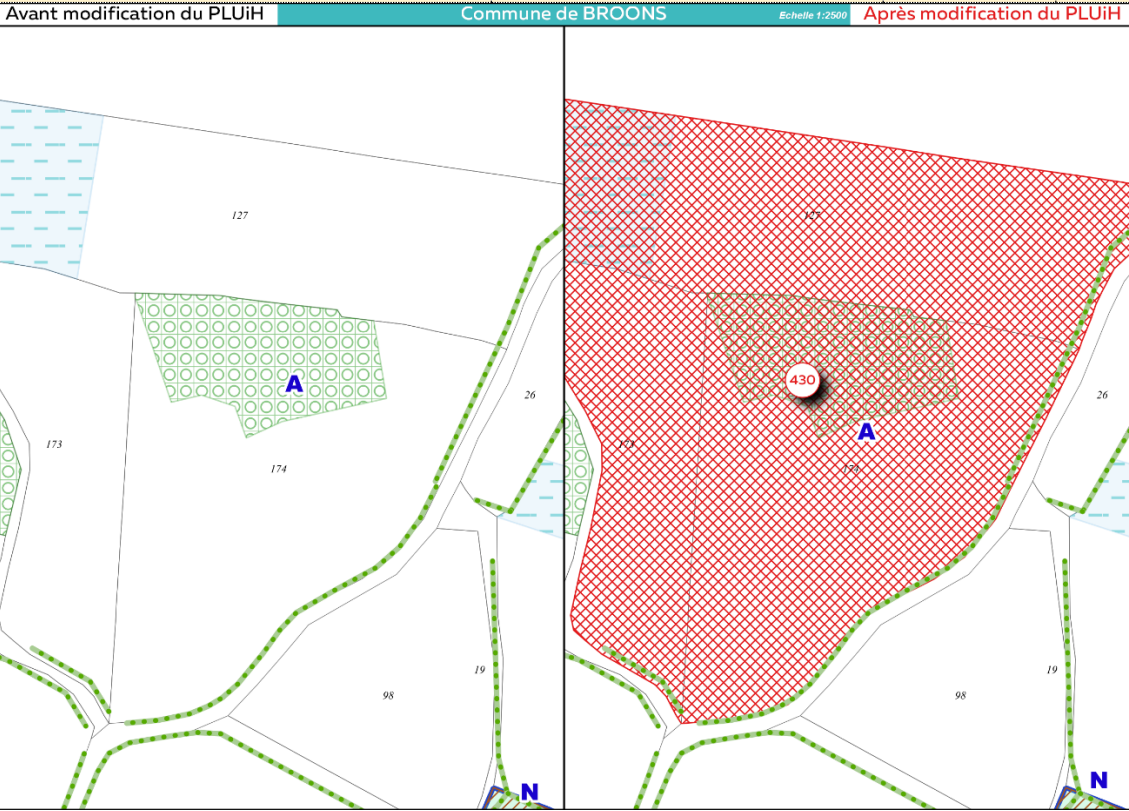
436	Broons - Création d'un ER circulation douce entre la rue de Pédenhouet et la Planchette	Liaison douce	Commune	880 m ²
-----	--	---------------	---------	--------------------

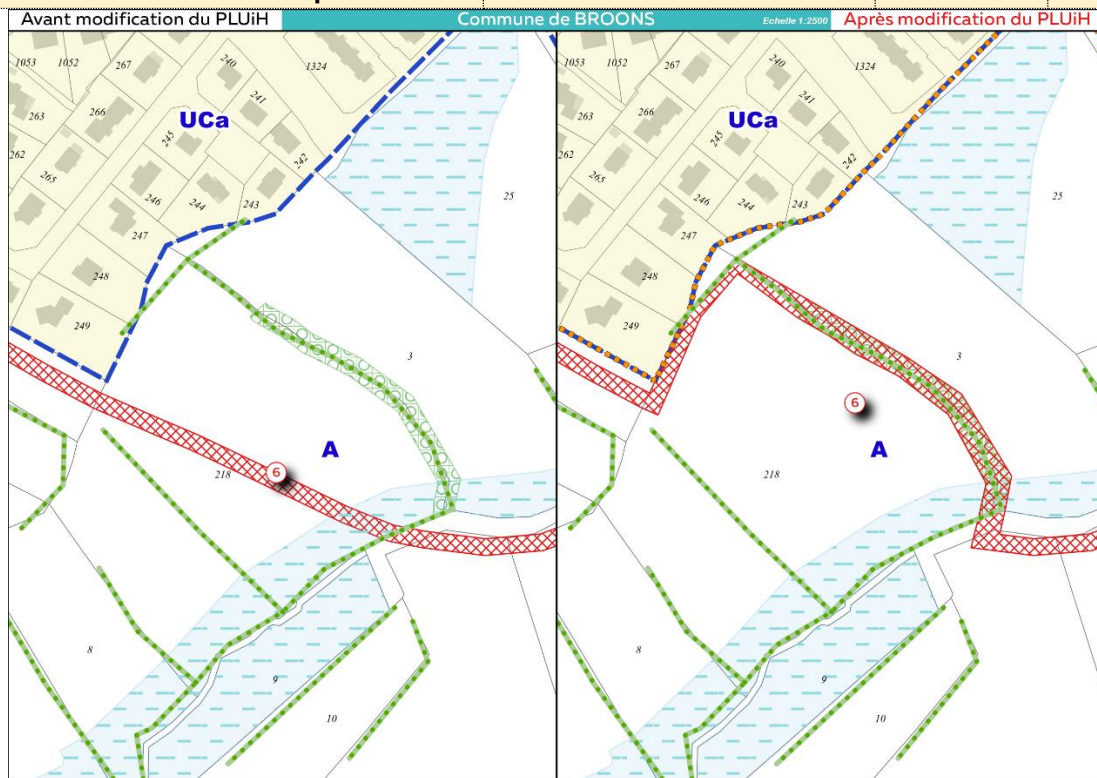


429	Broons - Création d'un ER circulation douce au bout des rues des rameaux, du Vieux Chemin et du Puits	Liaison douce	Commune	3 420 m ²
-----	--	---------------	---------	----------------------



430	Broons - Création d'un ER secteur Sud Planchette pour la mise en valeur de la Motte Féodale		Commune	54 000 m ²
-----	--	--	---------	-----------------------





Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.B : CAULNES - Création d'une OAP

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagements 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 L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

L'objet de l'étude urbaine menée par le cabinet Lestoux & Associés en 2018-2019 était de répondre à la question suivante : « Quelle place la centralité doit-elle jouer demain dans l'armature du territoire ? ». Ainsi, tout le programme de revitalisation du cœur de ville tend à répondre à cet objectif. Pour parvenir à cela, quatre fonctions stratégiques doivent nécessairement s'intégrer dans le centre-ville afin d'agir comme un facteur de commercialité. Les fonctions en question sont : la fonction économique, la fonction identité, la fonction habitat et la fonction services.

Le plan d'intervention de cette étude était divisé en 3 étapes :

- Phase 1 : Analyse du site, de son environnement et du marché
- Phase 2 : Programmation du centre-bourg et scénarii d'aménagement sur les secteurs stratégiques
- Phase 3 : Approfondissement d'un scénario, études pré-opérationnelles et fiches actions

Extrait des résultats de l'une des étapes de participation citoyenne intitulée « en marchant ». L'objectif était ici de réaliser un parcours de 2h au sein du centre-bourg afin d'appréhender avec les habitants différents enjeux portant sur les espaces publics, la perception architecturale, les commerces et les services.

49%

La part des participants jugeant l'espace public de mauvaise qualité s'élève à 49% pour la place de la mairie. Ce résultat est expliqué par une place de la voiture trop importante qui ne rend pas agréable et sécurisée la pratique pour les autres usagers (piétons, vélos, ...). La place du végétal faible a largement été mentionnée. La praticité, l'organisation de l'espace et notamment celle du stationnement ont fortement contribué à dégrader la perception des participants sur cet espace.

43%

Les participants ont estimé par ailleurs que la Place de la Mairie possède une identité architecturale et urbaine forte, positive pour le centre-bourg et la commune. La qualité du bâti, la présence de l'église et du bâtiment de la Poste et de la Mairie confère un attachement fort des habitants à cet espace.

25%

L'attractivité commerciale de la place de la Mairie est bien perçue pour 25% des participants, ce qui est relativement faible. A noter qu'une grande part des participants n'ont pas souhaité répondre aux question relatives à la commercialité de cet espace. La visibilité, l'accessibilité des commerces ont ne importance considérable pour les habitants. Selon les participants des efforts sont à fournir pour améliorer la continuité commerciale avec les rues de Dinan et de la Gare ainsi que la qualité générale de l'offre commerciale sur la Place.



« La Place de la Mairie est encombrée de voitures, les places de stationnement y sont étroites et en général les gens sont mal garés. D'ailleurs souvent c'est problématiques quand nous sommes plusieurs à vouloir partir. »

« Au centre de la Place, il existe un puit. Une pompe à l'angle du bâtiment actuel de la poste permettait de prendre de l'eau. »

« Auparavant, au rez-de-Chaussée du bâtiment de la poste se trouvait une halle. Elle a été ensuite fermée. Le rez-de-chaussée servait alors de salle de bal et de lieu pour les jeunes »

Les différentes phases de cette étude ont permis d'aboutir au schéma de référence suivant :

LAI

Le plan guide

Rappel des priorités

12

Secteur 1 : Le cœur de bourg

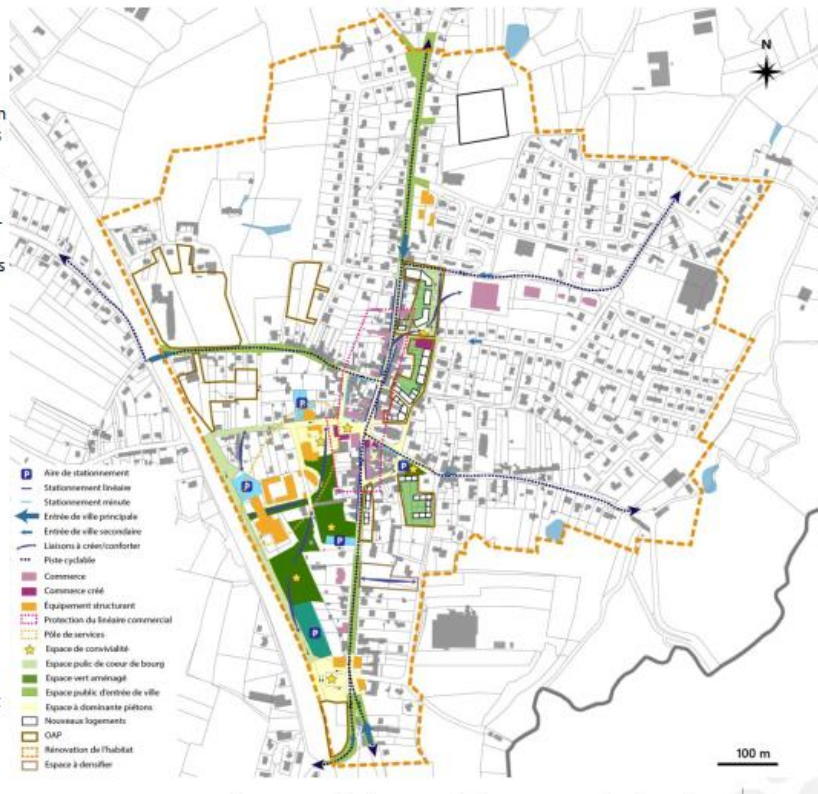
- Transformer la place de l'église pour en faire un nouveau lieu de vie partagé par l'ensemble des habitants
- Une valorisation des espaces publics et de leur convivialité
- Permettre une accessibilité optimale du centre-bourg
- Une connexion améliorée avec les équipements publics et les quartier périphériques
- Relocalisation des services publics (mairie et poste) dans la maison intercommunale)
- Relocaliser des commerces sur la place de la Mairie
- Densifier le centre-bourg en logements

Secteur 2 : le secteur gare

- Un parvis multimodal reconfiguré
- Un parking réaménagé
- Une aire de camping car relocalisés
- Une meilleur connexion piétonne et vélo au centre-bourg et au reste de la ville
- Une entrée de ville apaisée
- Une offre tertiaire
- Une possible offre d'hébergement touristique

Secteur 3 : Le secteur de la zone commerciale

- Déplacement de la station service Intermarché
- Démolition et reconstruction du magasin Blanc Brun
- Création d'une voirie nouvelle dans le prolongement de la rue Ludovic Jan et d'une placette au niveau de la rue



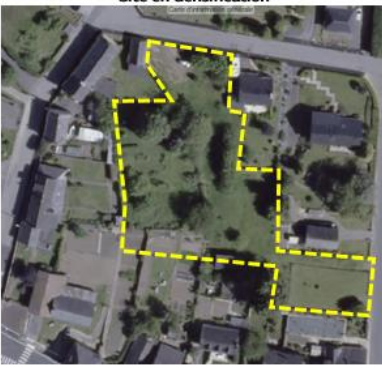


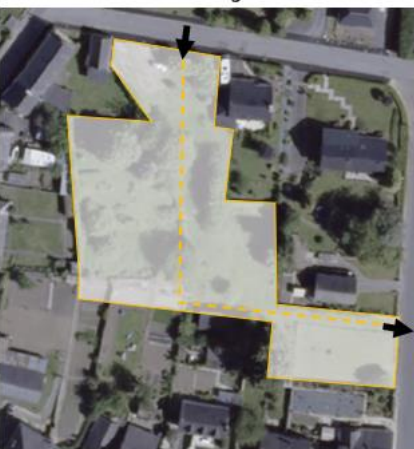


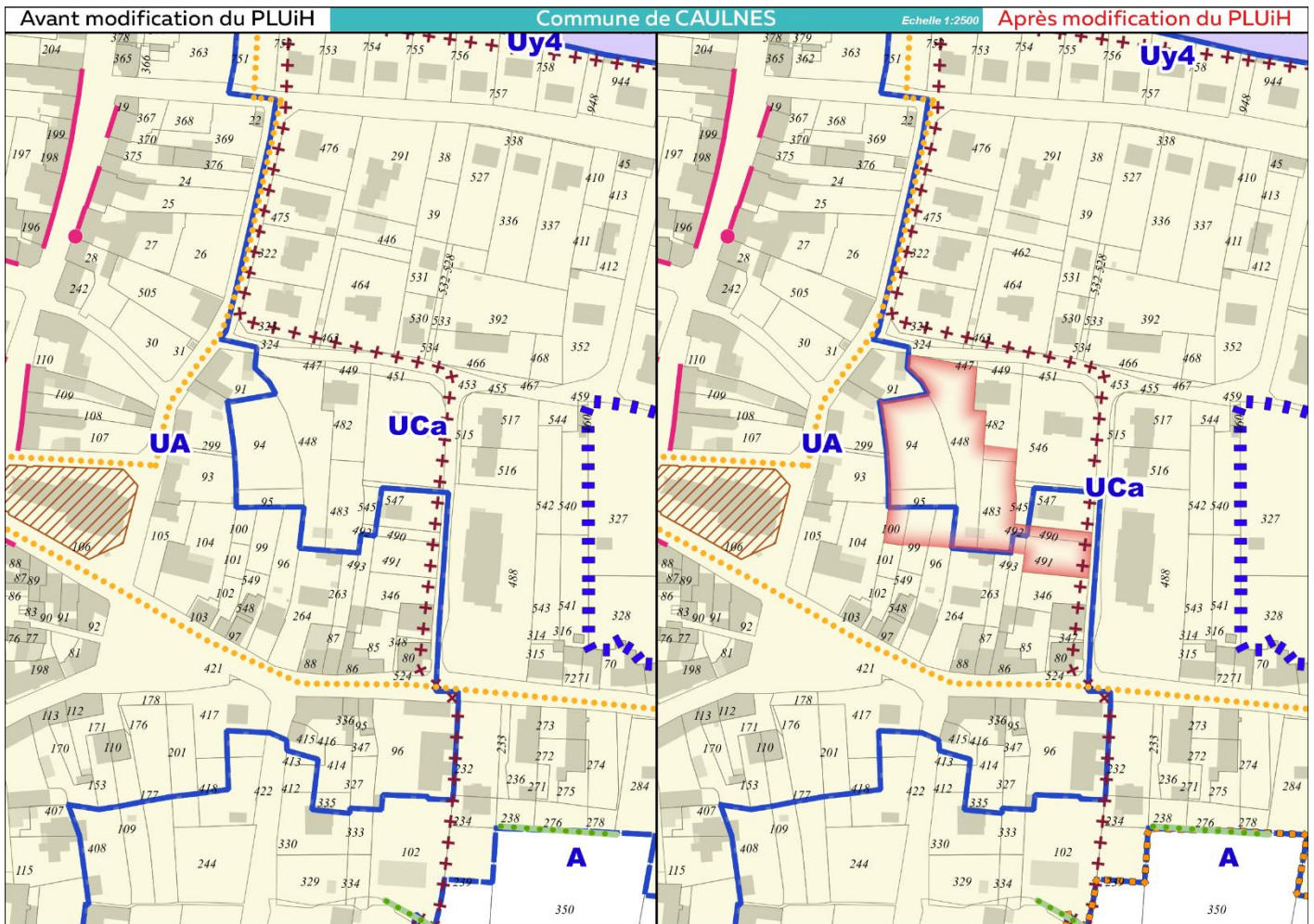
Cette étude urbaine a été traduite dans le PLUiH via la modification n°2. Pour autant, la commune de Caulnes, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer une nouvelle OAP. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée s'appuie sur le rapport final de l'étude urbaine menée par le bureau d'étude Lestoux & Associés ainsi que les partenaires tels que Dinan Agglomération, la DDTM, l'EPF Bretagne et le CAUE 22.

Création de l'OAP n°32-5 – Rue de la Hutte :

Création d'une OAP sur le périmètre proposé comprenant les parcelles AB 448-94-95-483-492-490 afin de prévoir un accès depuis la Rue de la Hutte jusqu'à la Rue Basse. L'OAP permettra également de fixer des objectifs de densité sur l'ensemble des parcelles.

Fiche OAP :

CAULNES – n°032-5		Zone UCa <small>Urbanisme</small>
	 1:5000	<p>« Rue de la Hutte »</p> <p>Superficie : 0.37 ha Nombre de logements minimum : 6 Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe à proximité du cœur de bourg commercial.</p> <p>Il est inséré dans zone à vocation habitat. Le foncier disponible est alors une ressource potentielle pour réaliser des projets de densification en BIMBY.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prévision d'un accès depuis la rue de la Hutte jusqu'à la rue Basse. - Le secteur à vocation à accueillir une opération cohérente avec un objectif de densité minimale de 25 log/ha. - La mise en place d'un accès parcourant le site depuis la rue de la Hutte jusqu'à la rue Basse. - La végétation présente sur le site pourra autant que possible être préservée.
		<p>Légende</p> <p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès groupé</p>
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°032-5</p>  <p style="text-align: right;">↑N</p>
Photographies du secteur		



Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.C : CREHEN - Modification des OAP n° 49-5, 49-7 et 49-8, regroupement des OAP n° 49-3 et 49-4 et création d'une nouvelle OAP secteur « Ilot Centre »

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagements 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 L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

L'étude urbaine menée par Origami et plusieurs collaborateurs s'est déroulée entre 2021 et 2022.

Afin de réaliser un diagnostic complet et d'intégrer les habitants dans la conception du schéma de développement de leur commune, des enquêtes sociologiques, une balade urbaine et des ateliers participatifs ont été animés par le bureau d'étude. Ainsi, chacun a eu l'opportunité de partager ses idées dans le but de prévoir l'évolution de Créhen pour les années à venir.

C'est dans ce cadre que la commune de Créhen, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite modifier les OAP n°49-5, 49-7 et 49-8, regrouper les OAP 49-3 et 49-4 et créer une nouvelle OAP.

L'objectif de cette modification est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune et revitaliser les centralités dans la commune en prenant en compte les résultats de l'étude urbaine menée récemment.

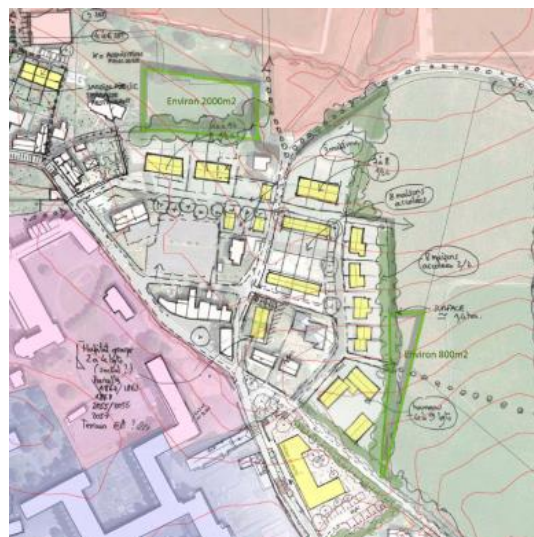


Regroupement des OAP n°49-3 et 49-4 – Secteur Rue de la Fontaine :



Schéma directeur de l'OAP

- Périmètre OAP
- Lisière bocagère
- Maillage doux à créer
- Accès automobile
- Principe de desserte

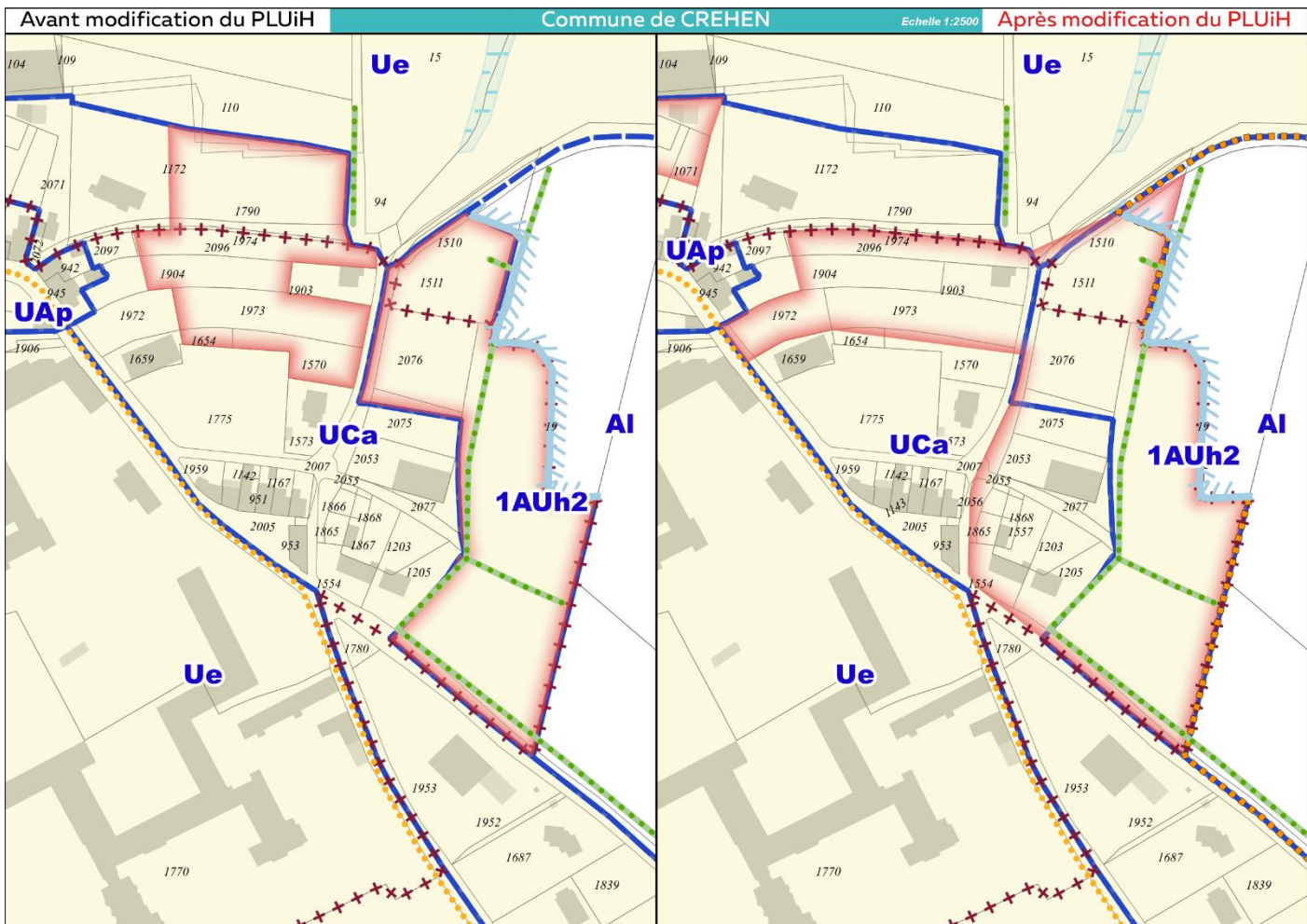


Proposition d'aménagement de l'OAP

Fiche OAP :

CREHEN – n°49-3 et 49-4		Zone 1AUh2 et UCa	Objectifs généraux d'aménagement du site
	<p>« Impasse de la Fontaine »</p> <p>Superficie : 1,96 ha</p> <p>Nombre de logements minimum selon le scénario de l'étude urbaine : 40</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations pour ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traiter le maintien du linéaire boisé du secteur par la conservation des plantations existantes. - Créer deux accès : un au nord-ouest débouchant sur l'impasse de la Fontaine et un au sud sur la rue de la Fontaine. - Traiter la lisière urbaine à l'est du secteur par la création d'une haie afin d'intégrer le projet dans le paysage existant. - Conserver les arbres inscrits cependant, l'alignement présent au sud du secteur pourra être rompu afin de créer une voie. - Aménager la voirie à l'est du secteur si l'accès nord est réalisé. 	
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe à l'Est de l'agglomération, à proximité du centre-bourg et regroupe les OAP préexistantes n°49-3 et 49-4.</p> <p>Il est inséré entre un parking, du bâti ancien, un bâtiment d'activité et des terres agricoles et est en parti constitué d'un ensemble de fonds de jardins.</p> <p>Le secteur est actuellement cultivé.</p> <p>Une zone humide est présente en lisière Nord du secteur.</p>	<p>Site en densification</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Liaisons douces Voiries à créer → Principe d'accès groupé Lisière urbaine à traiter Haies à conserver — Limite de zone humide 	
<p>Photographies du secteur</p>		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°49-3 et 49-4</p>	

Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)



Création de l'OAP n°49-9 – Ilot Centre

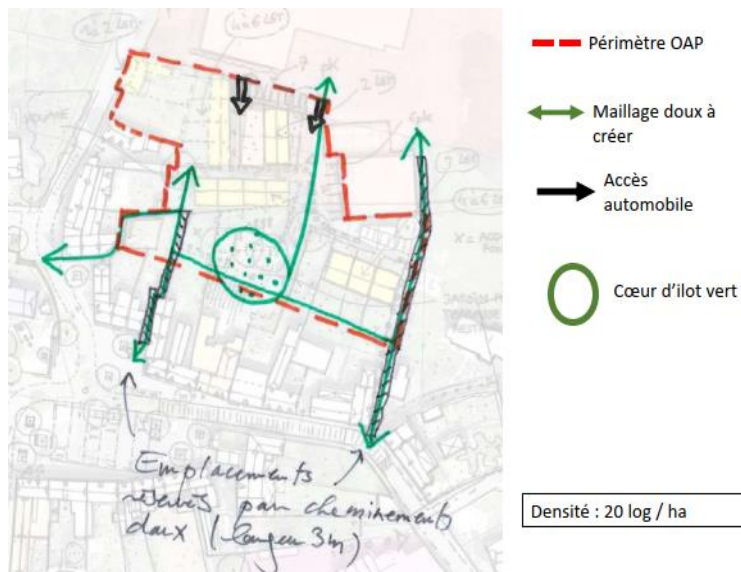


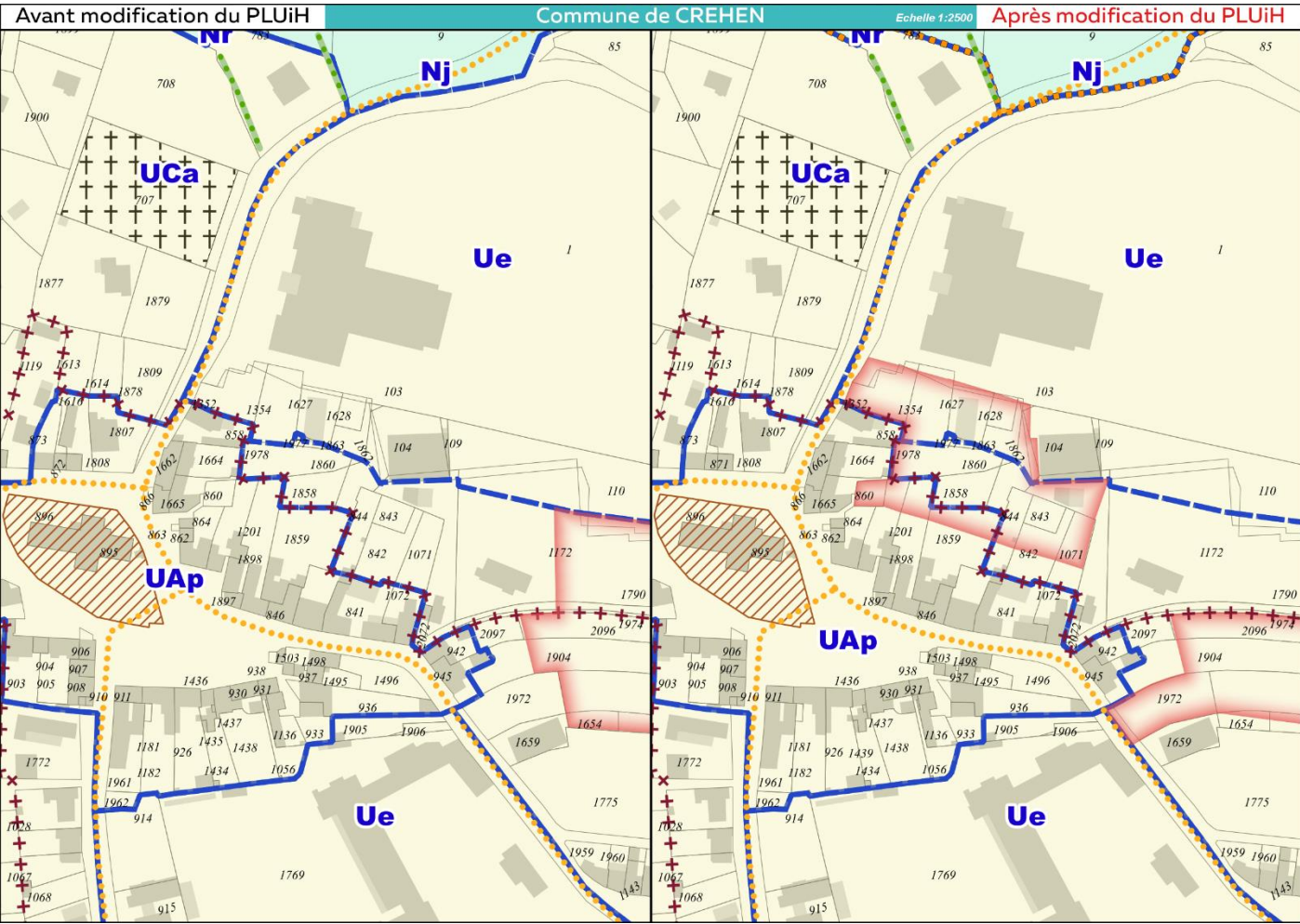
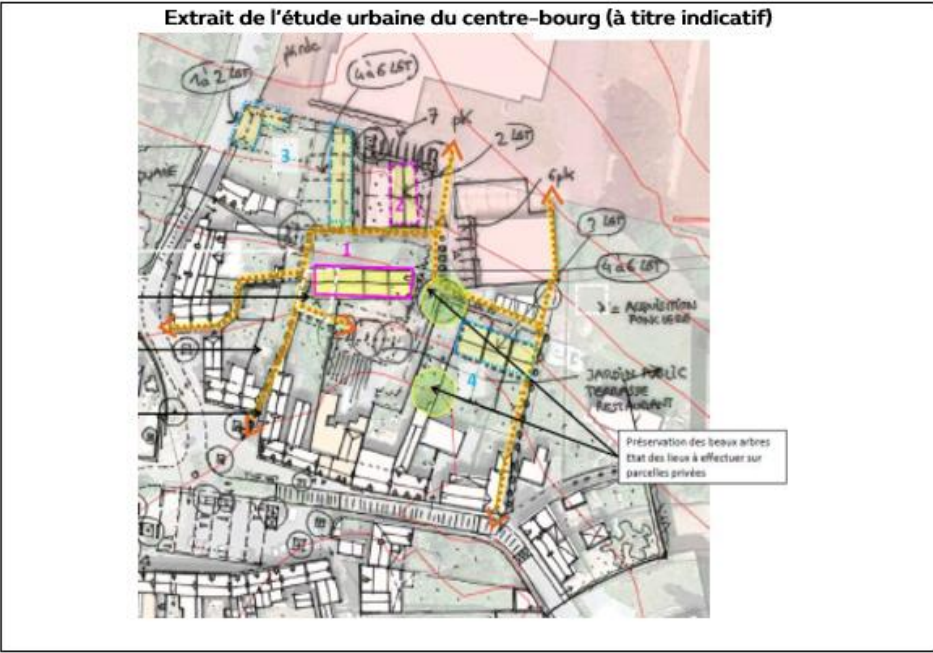
Schéma directeur de l'OAP



Proposition d'aménagement de l'OAP

Fiche OAP :

CREHEN – n°O49-9		Zone Uca	Objectifs généraux d'aménagement du site
	<p>« Ilot Centre »</p> <p>Superficie : 0.47 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 14 à 17</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer deux accès automobiles au nord du secteur - Mise en place de liaisons douces permettant aux piétons de traverser le secteur du nord au sud et de l'est à l'ouest. Certains sont aujourd'hui matérialisés par des emplacements réservés. 	<p>— Délimitation du secteur</p> <p>— Liaisons douces à créer</p> <p>→ Principe d'accès groupé</p> <p>○ Arbres à conserver</p> <p>■ Emplacements réservés</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au nord de la place centrale de la commune.</p> <p>Il est inséré entre la Place de l'Eglise et les équipements.</p>	<p>Site en densification</p>	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°O49-9</p> <p>↑N</p>	
<p>Photographies du secteur</p>			



Modification de l'OAP n° 49-5 – Secteur entrée Ouest

Secteur
entrée Ouest



Densité : 20 log / ha

- Périmètre OAP
 - Lisière bocagère ou arborée
 - Maillage doux à créer
 - Accès automobile
 - Principe de cœur de quartier vert
 - Bosquets à préserver
- Principe de frontage de rue en maçonnerie pierre (muret, construction, etc..)
- Accès parcelle 2042 imposé

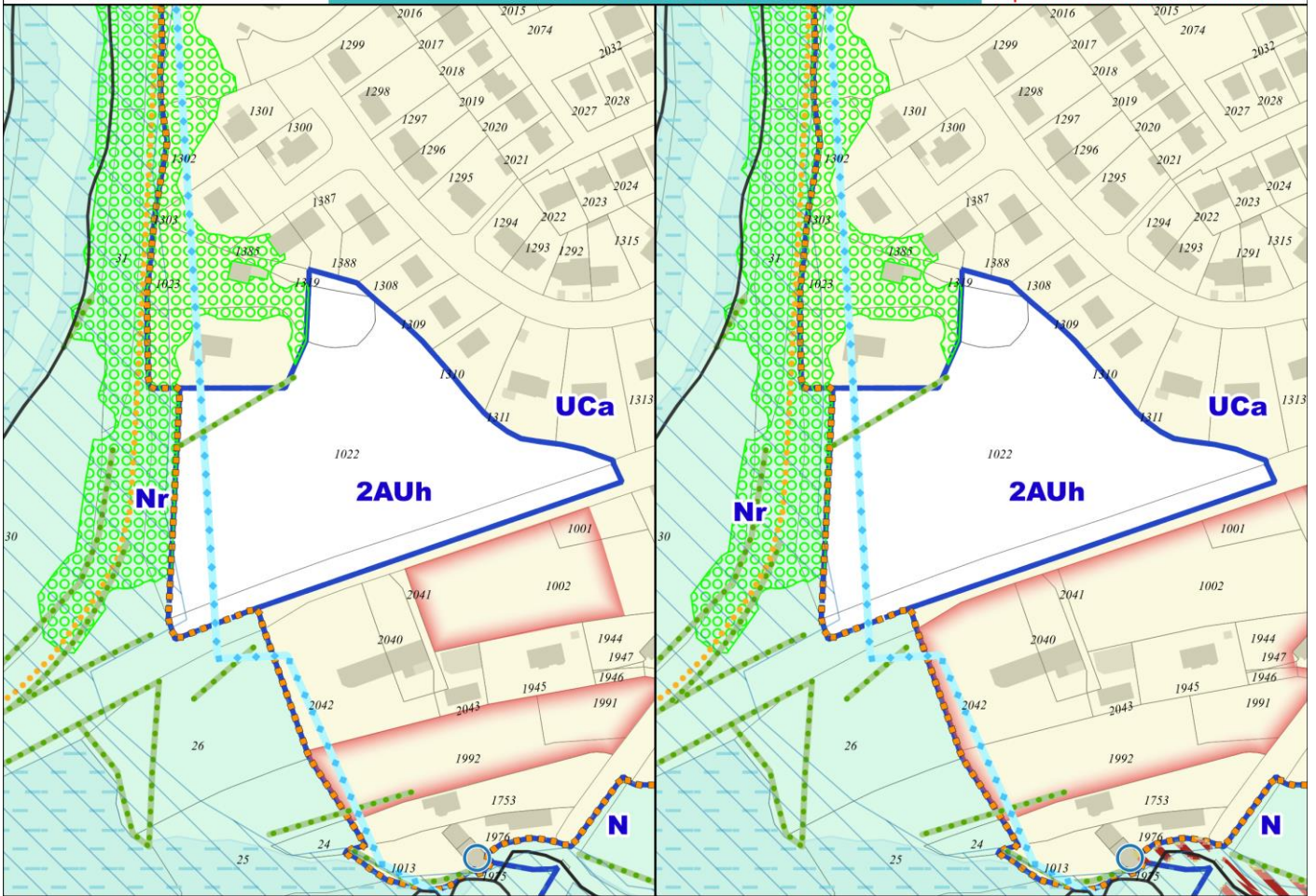


Proposition d'aménagement de l'OAP

Schéma directeur de l'OAP

Fiche OAP :





Créhen – n°049-5		Zone UCa
		<p>« Secteur entrée Ouest »</p> <p>Superficie : 1.46 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 21</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : -</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en entrée Ouest du bourg de la commune.</p> <p>Il est constitué d'un secteur déjà urbanisé et comprend une ZPPA (Zone de Présomption de Prescription Archéologique) sur le secteur.</p>	<p>Site en renouvellement urbain</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations pour ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès groupé sécurisé sur la route départementale - Les constructions doivent respecter le principe création d'un front de rue - L'accès se fera prioritairement via la parcelle A2042
<p>Photographie du site</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Principe d'accès groupé Liaison douce à créer 	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°049-5</p>



Modification de l'OAP n°49-8 – Secteur Hameau de la Touche



Schéma directeur de l'OAP

-  Périmètre OAP
-  Lisière bocagère existante et/ou à créer
-  Accès automobile
-  Cœur d'îlot vert

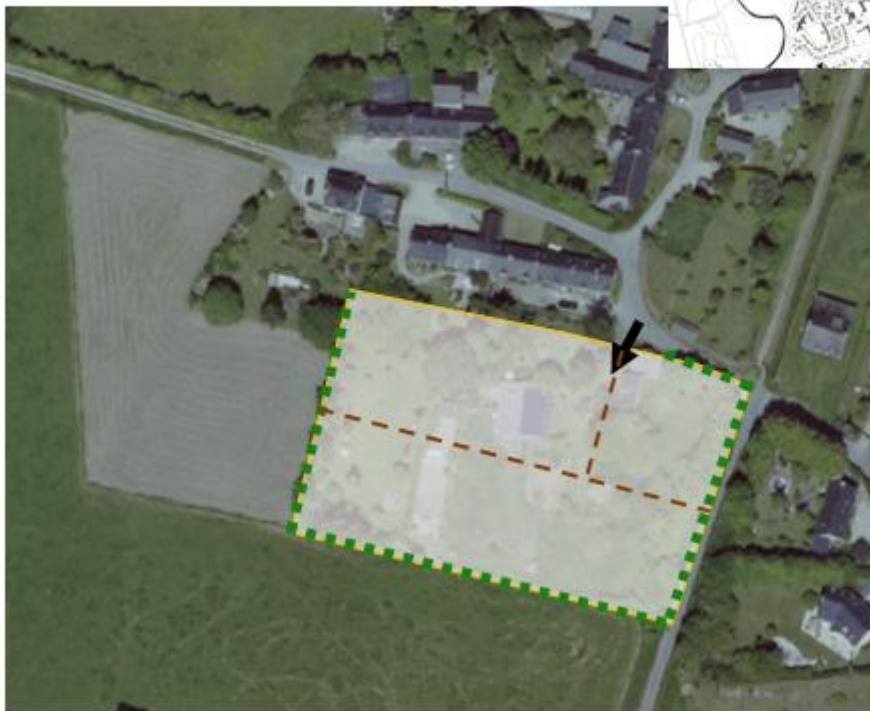
Les habitations doivent être construites en décalées

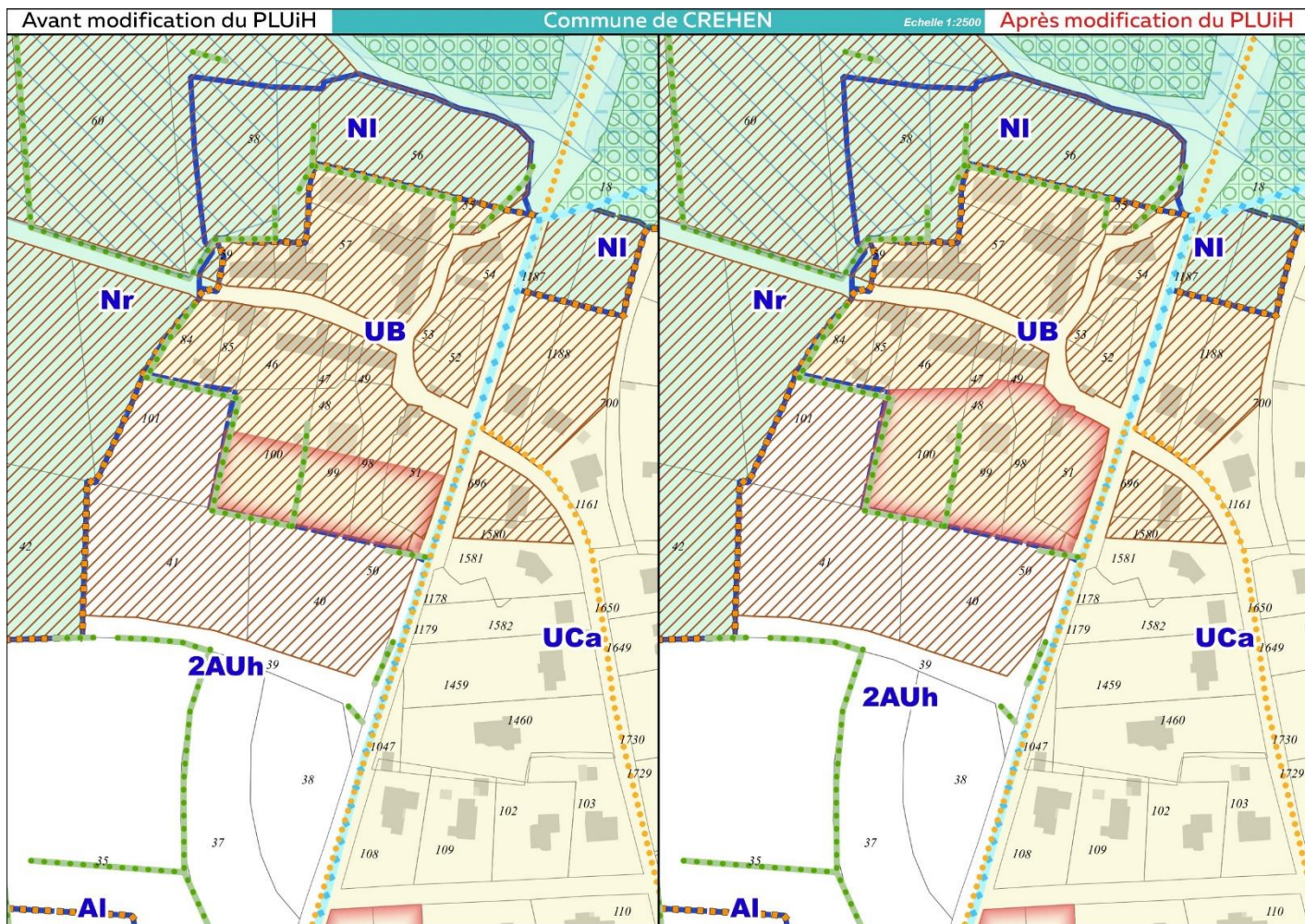


Proposition d'aménagement de l'OAP

Fiche OAP :

OAP DENSITE n°049-8
10 logements minimum sur 3000m²





Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.D : MATIGNON - Modification des OAP n°143-2, 143-5 et 143-1, création d'une OAP et création d'un emplacement réservé

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagements 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 L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés sont définis pour :

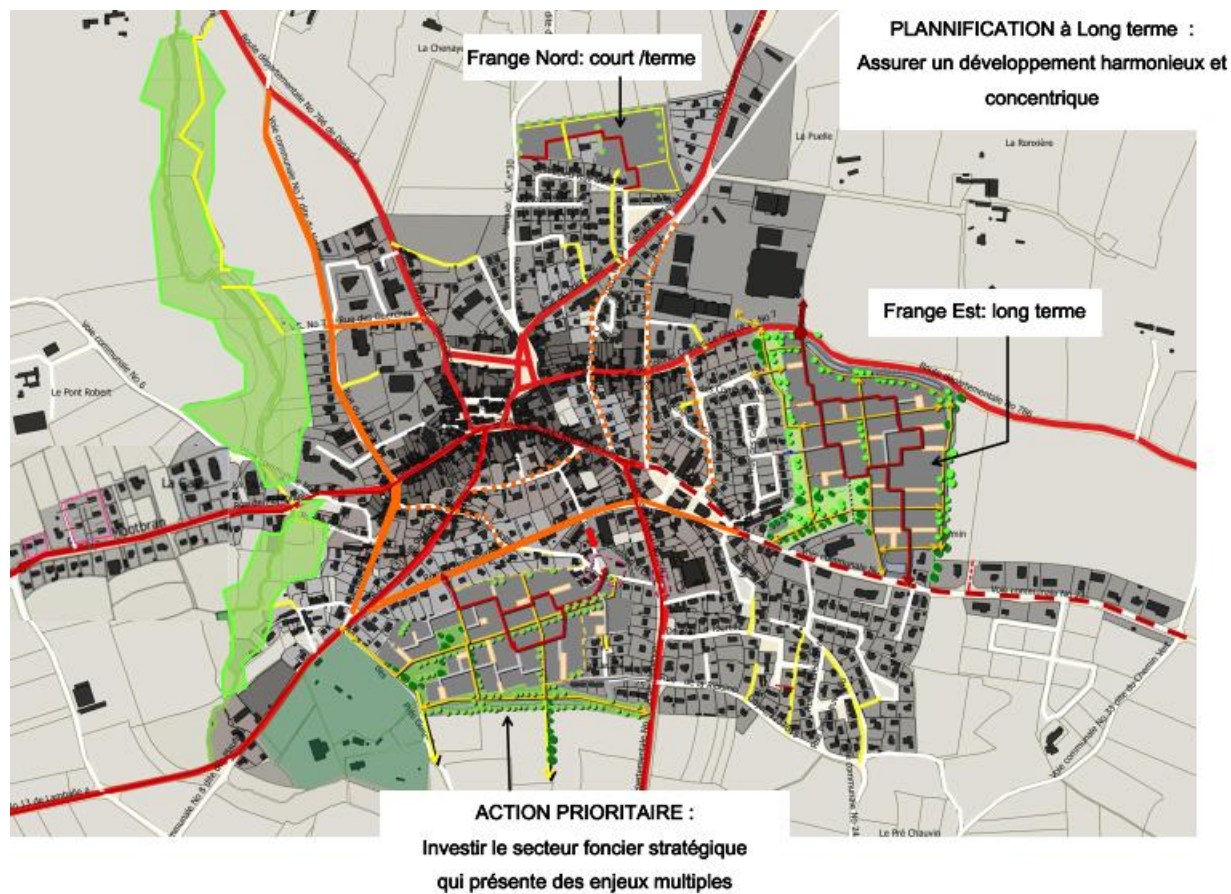
- La création d'accès ou d'aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voiries ou de carrefours)
- La création de cheminements doux
- La réhabilitation d'équipements collectifs, ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en annexe du règlement graphique exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

L'étude urbaine menée à Matignon s'est déroulée sous la direction de l'Atelier du Marais en 2018. Cette étude a été réalisée en suivant différentes étapes comme le diagnostic et la détermination des enjeux, la mise en place de scénarios et enfin la présentation de fiches action à court, moyen et long terme.






Le schéma global du plan de développement urbain lié à l'étude est le suivant :

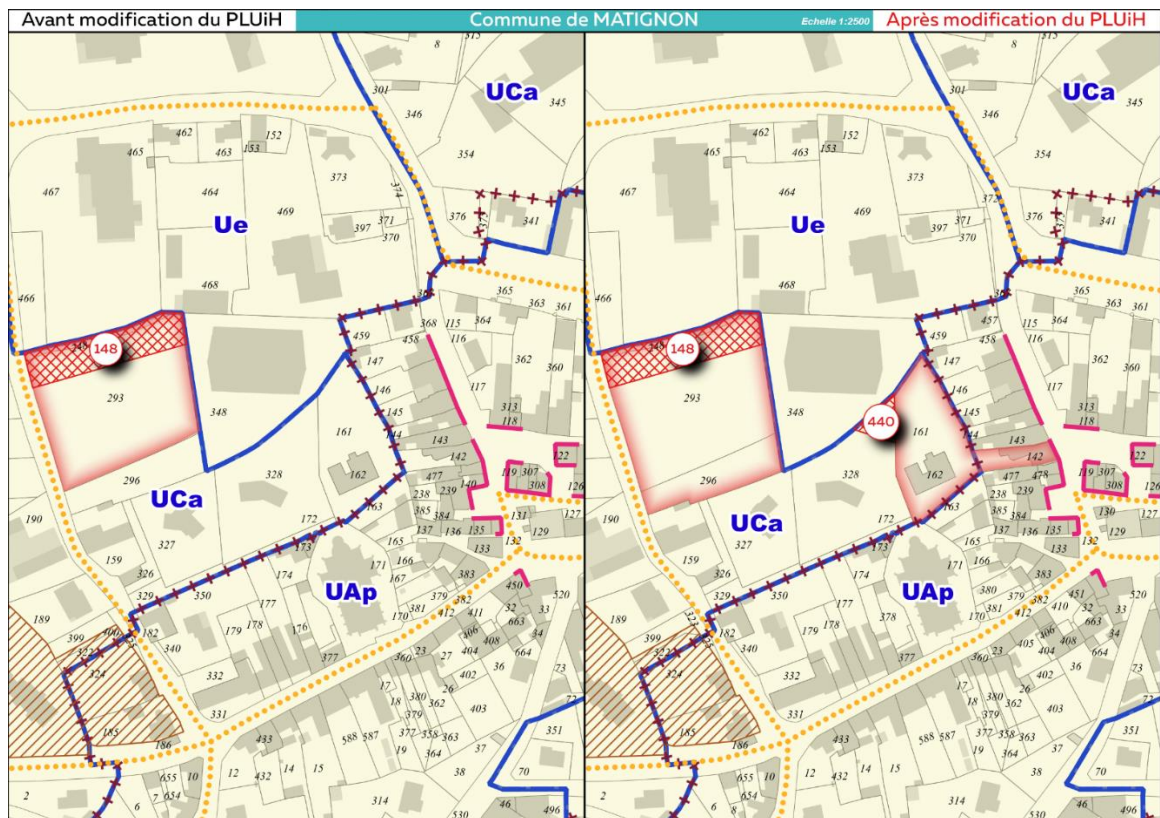


Création de l'OAP n°143-9 – Rue Saint-Germain :

Création d'une OAP sur le périmètre proposé des parcelles AB142, AB161 et AB162 Rue Saint-Germain. Sur ces espaces, la densité est fixée à 5 logements minimum sur les parcelles AB 161 et AB 162 et 1 logement sur la parcelle AB 142.

Fiche OAP :

MATIGNON – n°143-9		Zone Uca
		<p>« Rue Saint-Germain »</p> <p>Superficie : 0,22 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 5 logements sur les parcelles AB 161 et AB 162 et 1 logement (existant) sur la parcelle AB 142</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg entre la place de l'église et les rues commerçantes. Des infrastructures d'équipements sont présentes au nord de des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Le secteur est actuellement urbanisé.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès à l'ouest du secteur - Un emplacement réservé (parcelle AB 328) permet, au nord, d'avoir un accès possible par la rue de Heugne via le terrain communal derrière la salle omnisport - Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site pourront être préservés.
<p>Photographies du secteur</p> <div style="border: 1px dashed black; height: 40px; width: 100%;"></div>		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Principe d'accès groupé Emplacement réservé pour prévoir l'accès via la parcelle Uca au nord-ouest
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°143-9</p> 
		



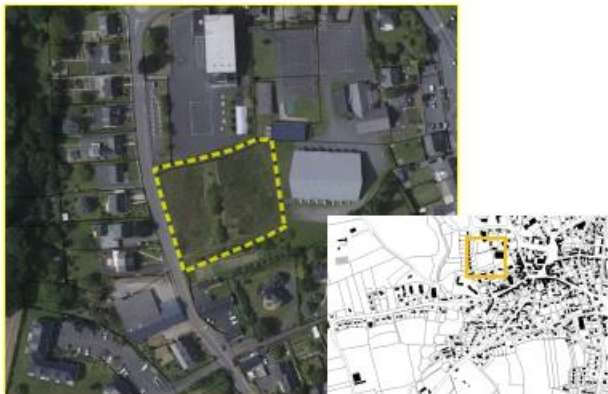
Modification de l'OAP n°143-5 – Rue de Heume :

Modification du périmètre de l'OAP 143-5 Rue de Heume. Un agrandissement de 500 m² sera ajouté sur la parcelle AB196.

Le nombre de logement de l'OAP sera également modifié. Finalement, au Sud, le terrain sera essentiellement consacré aux stationnements.

Ancienne fiche OAP :

OAP Densité n°143-5 « Rue du Heume »
7 logements minimum sur 0.43 hectares, zonage 1AUh1

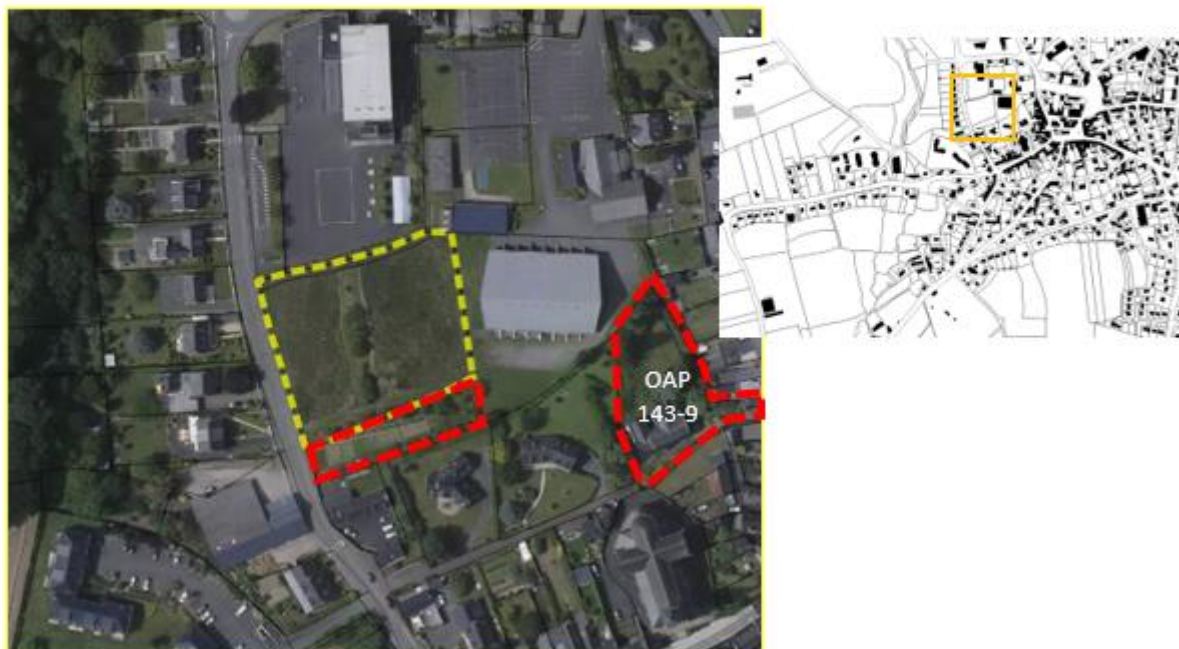


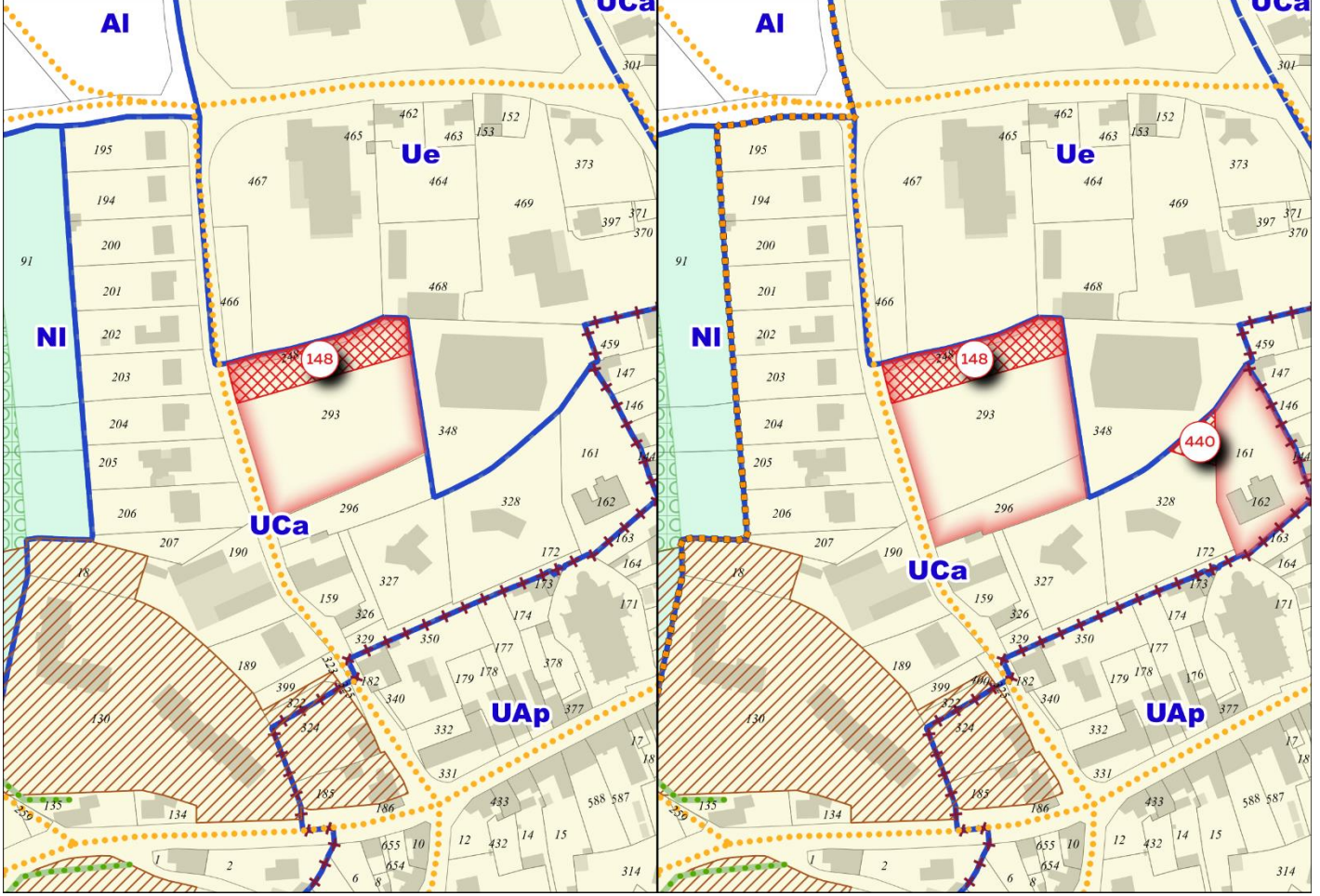
Nouvelle fiche OAP :

OAP Densité n°143-5 « Rue du Heume »

9 logements minimum sur 0.53 hectares, zonage 1AUh1

La partie au Sud du terrain pourra être consacrée aux stationnements ainsi qu'à la création d'un accès éventuel à l'OAP 143-9.



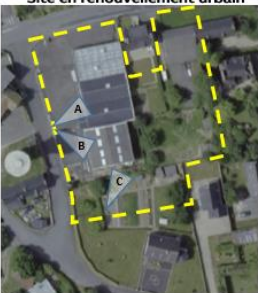





Modification de l'OAP en Upro n°143-2 – Rue du Château d'Eau :

L'OAP 143-2 évoluera par un zonage Upro, une OAP valant règlement pour permettre plus de latitude à un projet de renouvellement urbain situé sur une friche. La densité sera également augmentée afin d'atteindre 17 logements minimum.

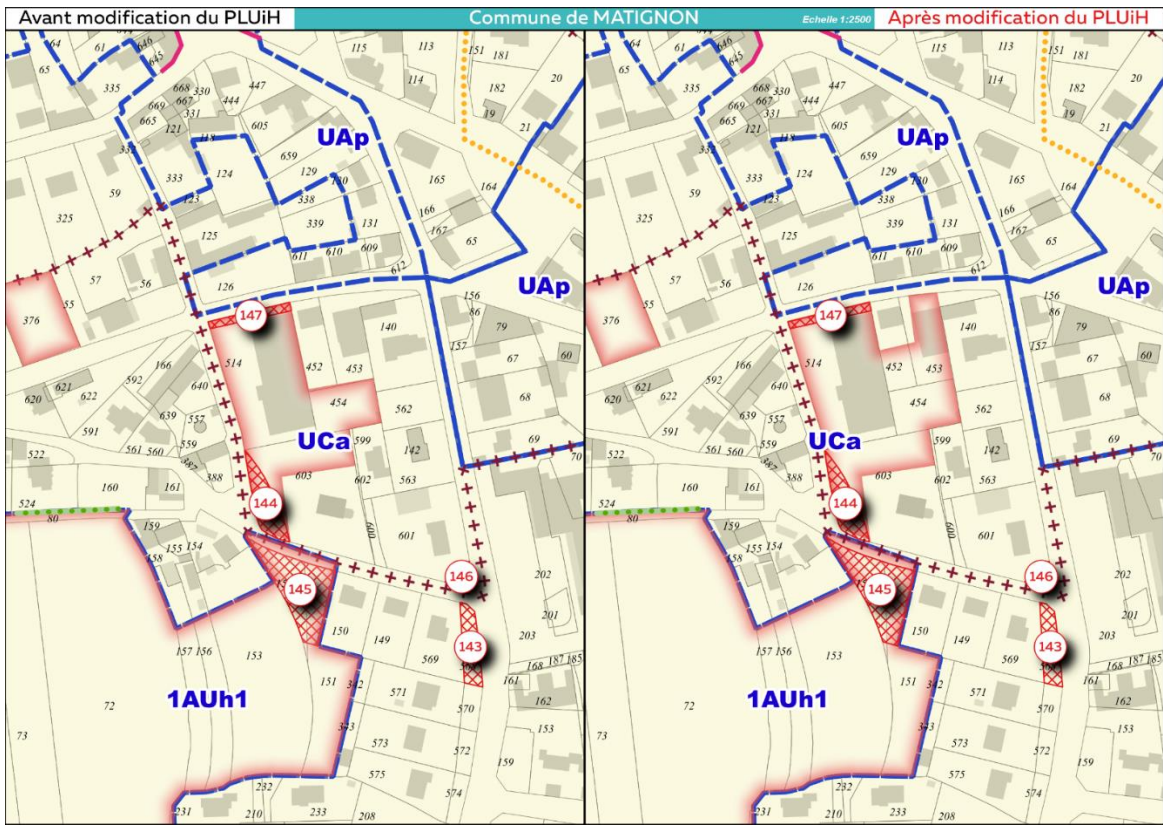
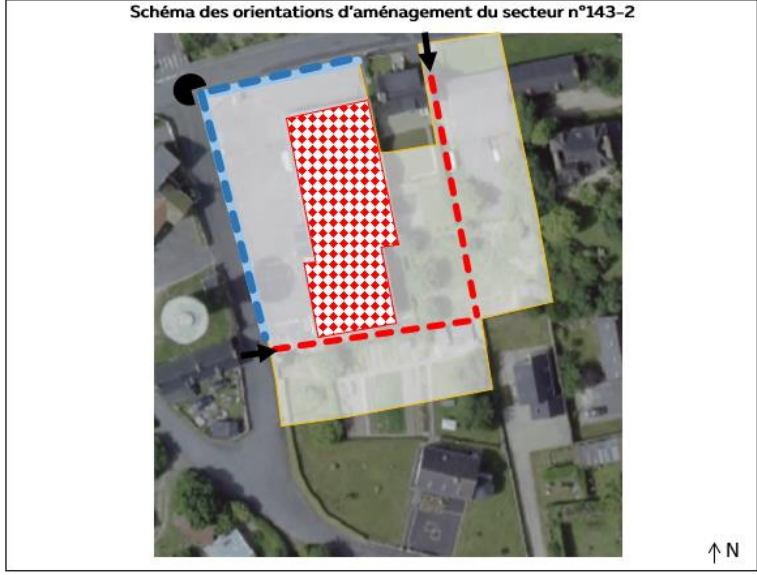
Nouvelle fiche OAP :

Matignon- n°143-2		Zone Upro
		<p>« Rue du Château d'Eau »</p> <p>Superficie : 0.46 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 21 (+ 5 ou 6)</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est situé à proximité du centre-bourg, au Sud.</p> <p>Il est constitué de fonds de jardin, d'une ancienne zone d'activité ainsi que de parcelles vides.</p> <p>Ce secteur se situe à proximité de la future zone d'extension.</p>	<p>Site en renouvellement urbain</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement.</p> <p>L'urbanisation peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou par le biais d'opérations individuelles successives. Dans le cas d'opérations individuelles, un plan d'aménagement d'ensemble devra être validé par la mairie.</p> <p>L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Ainsi, les bâtiments, les stationnements et les espaces communs devront présenter des emprises et implantations, permettant de limiter les espaces résiduels. • Un accès groupé au secteur sera réalisé à l'ouest par la rue du château d'eau. • Les bâtiments identifiés au plan de composition pourront être démolis <p>En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Les hauteurs pourront atteindre 12m maximum au faîtage tout en garantissant des formes urbaines qualitatives et variées.</p> <p>Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'opération totale. Cette surface pourra être diminuée à 20%, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisées, ...) sont mis en place sur l'ensemble de l'opération.</p> <p>Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validés par la commune, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accès au lot <p>Le projet peut être refusé où n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un principe de desserte groupé pourra être mis en place rue de Penthièvre (via la parcelle AD453) ou par la rue du Château d'Eau. • Une attention particulière sera portée sur l'alignement des bâtiments sur la rue du Château d'Eau • L'angle entre la rue de Penthièvre et la rue du Château d'Eau devra également être traité. <p>En matière de mixité fonctionnelle et sociale :</p> <p>Ce secteur est à vocation mixte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités professionnelles (bureaux, ...) et les commerces compatibles avec l'habitat pourront être accueillis sur le site. • L'aménagement du site garantira des formes urbaines variées et qualitatives. • Sur le secteur, la part de logements locatifs sociaux devra atteindre les 20% <p>En matière de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins logements devront être privilégiés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. • Chaque logement pourra disposer d'une place minimum de stationnement. Ces dernières pourront être mutualisées avec les parkings publics du secteur. <p>En matière de desserte par les transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune de Matignon dispose d'une offre de transport en commun avec le réseau Dinamo avec un passage par jour. • Le réseau BreizhCo et plus précisément la ligne 13 possède également un arrêt à Matignon qu'il dessert 6 fois par semaine. <p>En matière de desserte des terrains par les voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le terrain est desservi au nord par la rue de Penthièvre, au sud ainsi qu'à l'ouest par la rue du Château d'Eau.
<p>Photographies du secteur</p> 		

- Un principe de desserte sera mis en place au cœur de la zone en fonction des accès groupés afin de desservir l'ensemble des lots.
- En matière de desserte des terrains par les réseaux :
- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.
 - Les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire d'obstacle à l'écoulement de l'eau. Les surfaces créées devront autant que possible être perméable.
 - Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
 - Les lots seront desservis en électricité.

Légende


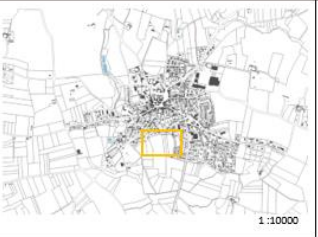






































- Délimitation du secteur
- Principe d'accès groupé
- Principe voie de desserte
- Traitement qualitatif de l'interface public/privé (bâti, végétal, ...)
- Traitement de l'angle
- Bâtiments à démolir

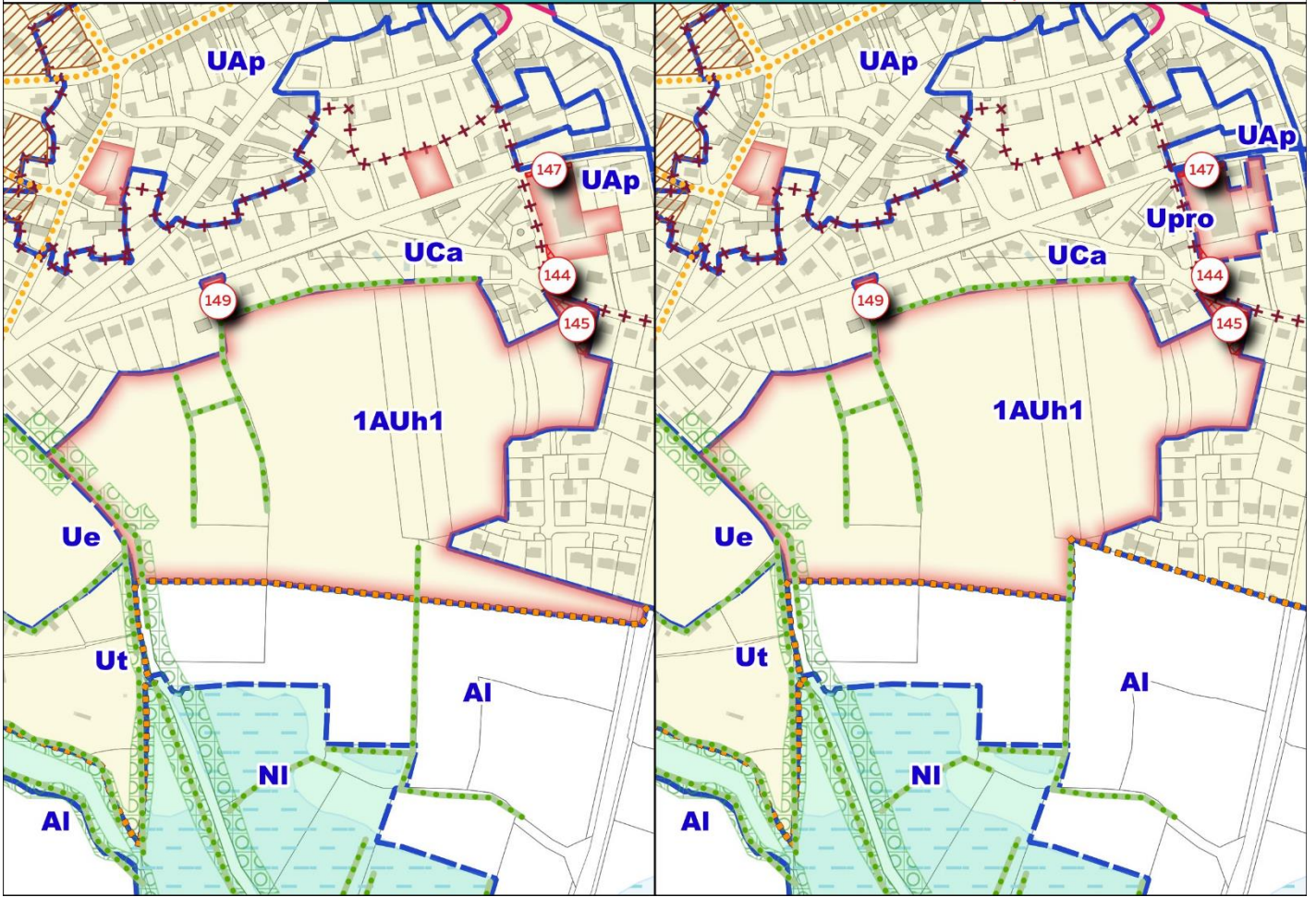


Modification de l'OAP n°143-1 – Rue de Penthièvre :

Modification de l'OAP 143-1 Rue de Penthièvre afin de classer la pointe sud de la zone 1AUh en zone agricole suite à l'abandon d'un accès sur la route départementale 794 dans le cadre de l'aménagement global du secteur (la surface concernée représente environ 5000 m²).

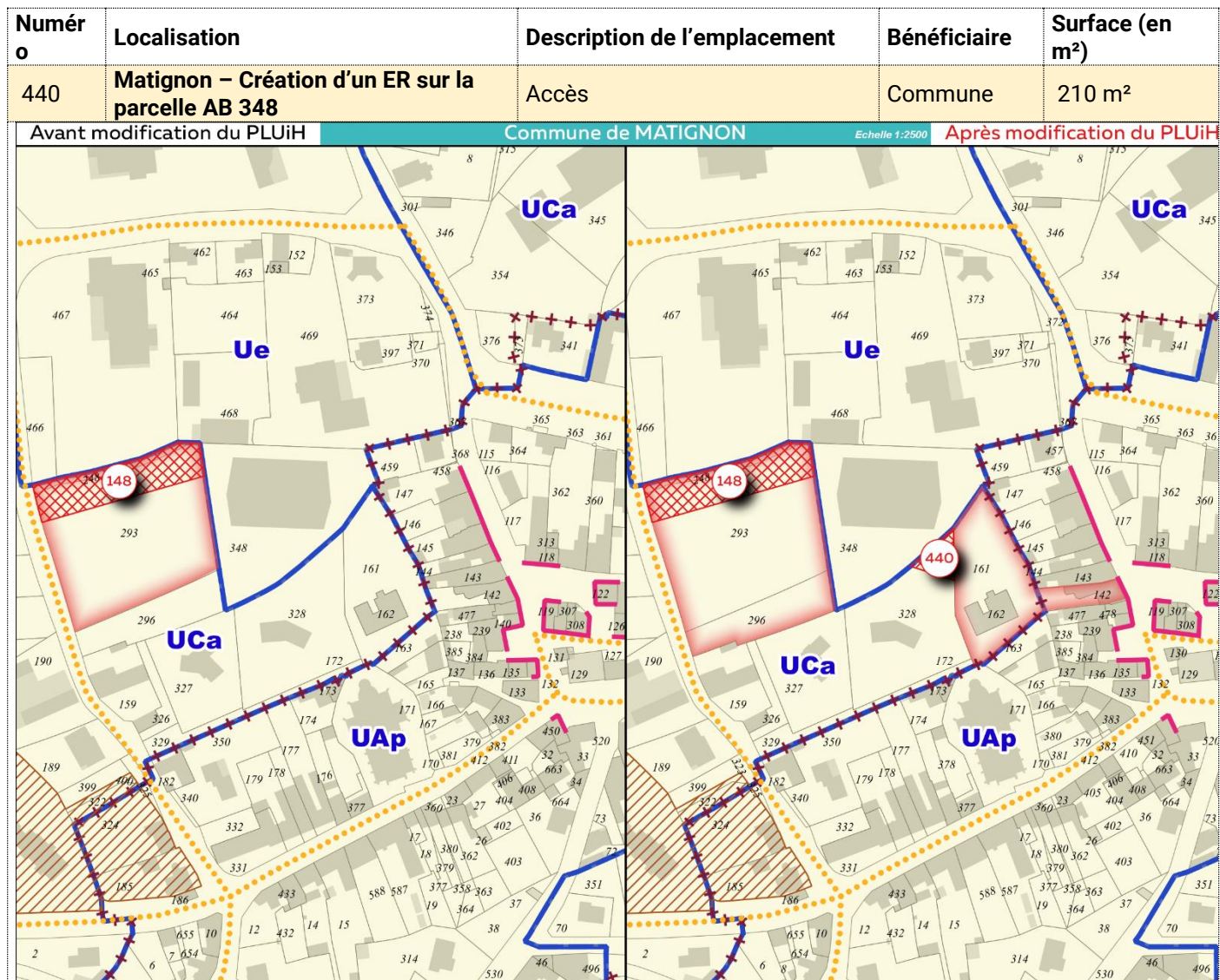
Nouvelle fiche OAP :

Matignon- n°143-1		Zone 1AUh1																
		<p>« Rue de Penthièvre »</p> <p>Superficie : 7.6 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 152</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p> <p>1:10000</p>																
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est situé au Sud de l'agglomération, il est entouré de maisons pavillonnaires au Nord et à l'Est, ainsi que d'exploitations agricoles au Sud.</p> <p>On notera la présence d'un espace d'équipements sportifs au Sud-Ouest de la zone.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'une étude urbaine.</p> <p>La partie rouge au Sud du secteur sera classée en zone agricole suite à l'abandon d'un accès sur la route départementale 794.</p>	<p>Site en extension</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat, les aménagements devront s'opérer par une opération d'ensemble réalisable par tranches. Les orientations pour ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la possibilité de créer des accès en double sens depuis la rue de Penthièvre, la RD 794, la Rue du Château d'eau et la rue des Prés Guiguen. Les accès et la structure interne des voiries ne devra pas permettre de créer une « voie de contournement du bourg ». - L'interdiction de raccordement de la voirie et des lots au lotissement « La Vallée de l'Emeraude » à la rue de Gallery au sud-est du site ainsi qu'à la rue des Prés Guiguen au sud-ouest. - L'accès au lotissement « La Vallée de l'Emeraude » à la rue de Gallery s'effectuera par deux liaisons douces. - La création de liaisons douces traversant le quartier, elles seront accompagnées d'un maillage piétons/cycles sur l'ensemble du secteur. - L'aménagement d'une « voie verte » arborée au sud du secteur au sein de l'espace vert tampon. Cet espace sera utilisé pour la gestion des eaux pluviales. - La conservation d'arbres et de la haie bocagère en lisière du secteur sur la rue des Prés Guiguen, ainsi qu'au sein du secteur. 																
		<p>Légende</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Délimitation du secteur</td> <td></td> <td>Voie secondaire à créer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Arbres à conserver</td> <td></td> <td>Liaison douce à créer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Espace vert à créer</td> <td></td> <td>Principe d'accès groupé</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interdiction d'accès viaire</td> <td></td> <td>Accès par une liaison douce</td> </tr> </table>		Délimitation du secteur		Voie secondaire à créer		Arbres à conserver		Liaison douce à créer		Espace vert à créer		Principe d'accès groupé		Interdiction d'accès viaire		Accès par une liaison douce
	Délimitation du secteur		Voie secondaire à créer															
	Arbres à conserver		Liaison douce à créer															
	Espace vert à créer		Principe d'accès groupé															
	Interdiction d'accès viaire		Accès par une liaison douce															
<p>Photographies du secteur</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>						<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°143-1</p> 												
																		
																		



Création d'un emplacement réservé :

Création d'un nouvel emplacement réservé en lien avec l'une des OAP créées. Il s'agit en effet de prévoir un emplacement réservé au Nord-Est de la parcelle cadastrée AB 328 pour un accès possible par la Rue du Heume via le terrain communal derrière la salle omnisports et la parcelle AB 296.



Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.E : PLANCÖET - Création de 6 emplacements réservés, modification des OAP n°172-1 et 172-2, création de 3 OAP, modification du linéaire commercial, demande de classement d'une zone 1AUh1 vers 1AUe et changement de zonage sur la reconversion du site Point P

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés sont définis pour :

- La création d'accès ou d'aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voiries ou de carrefours)
- La création de cheminements doux
- La réhabilitation d'équipements collectifs, ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en annexe du règlement graphique exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

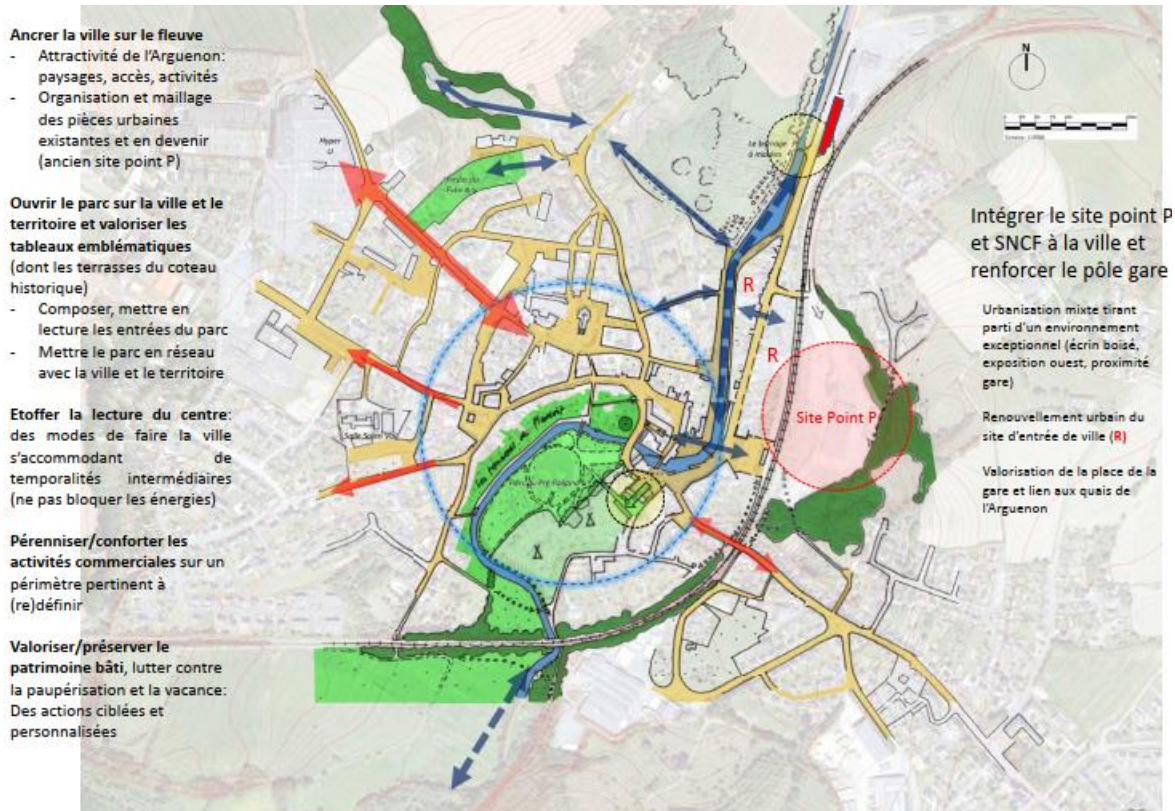
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

L'étude urbaine menée à Plancoët a été réalisée entre 2022 et 2023 par le bureau d'étude Origami avec plusieurs collaborateurs tels que Mana, Dominique BONNOT architecture, Intencité et PLCE. L'étude urbaine s'est déroulée en trois étapes qui sont respectivement : la phase de diagnostic, la proposition de plusieurs scénarii et enfin l'élaboration d'un plan guide. La population a été concertée à différentes périodes clés durant l'étude sous la forme d'atelier notamment. Ainsi, à l'issue du diagnostic, un atelier habitant a par exemple été mis en place afin que les participants puissent justifier les priorités d'actions sur leur secteur.

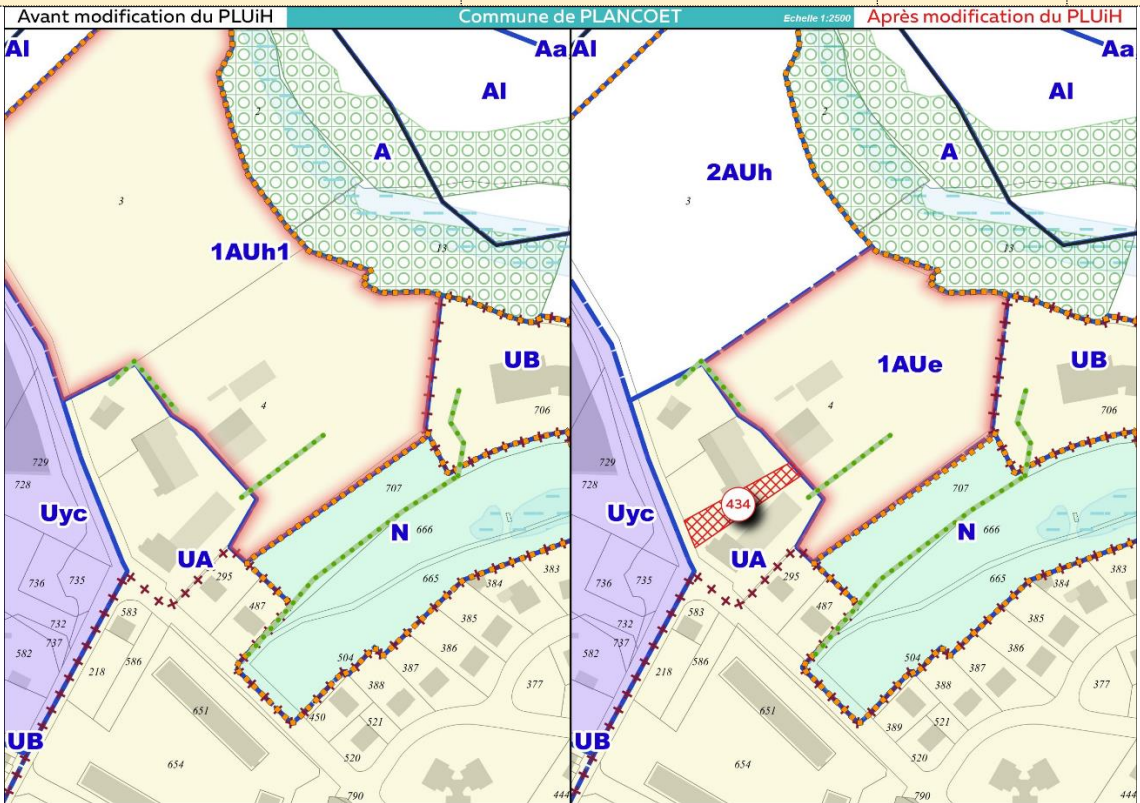
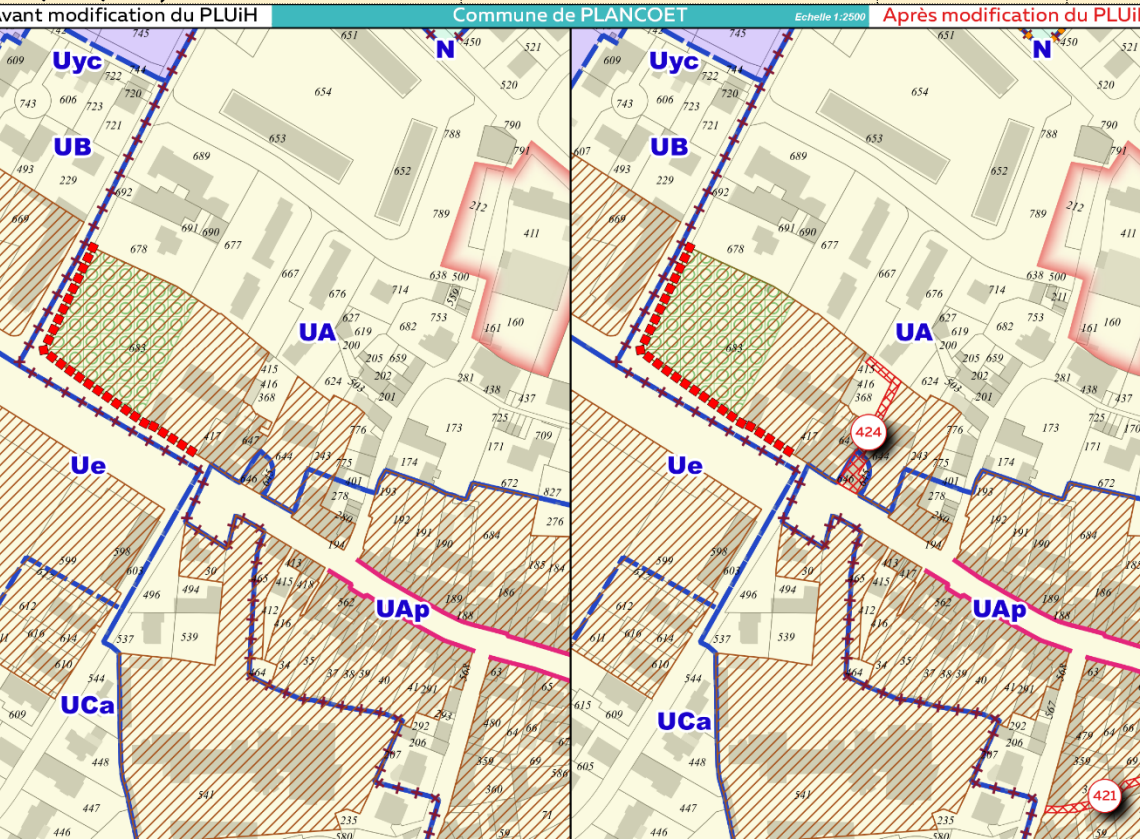
Finalement, l'étude a permis d'élaborer le plan de développement suivant :



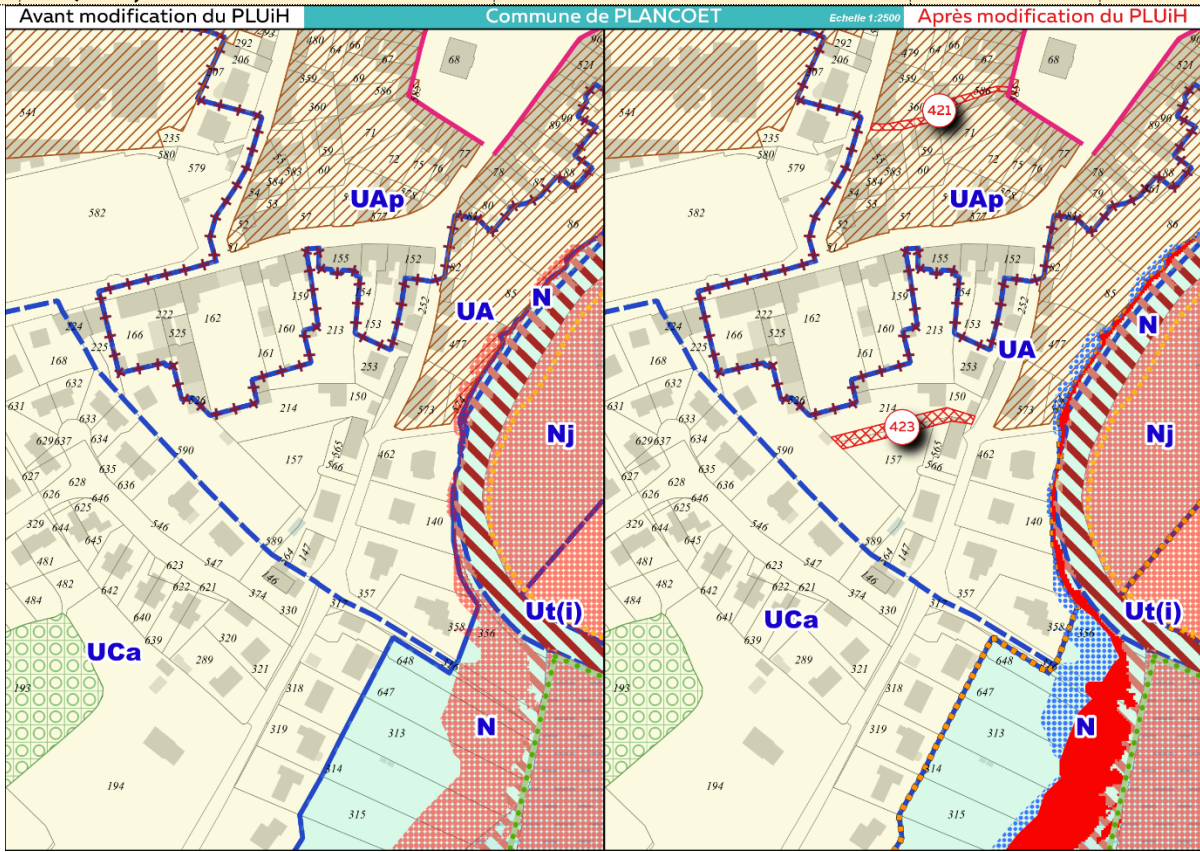
Habitants présents lors de l'atelier de concertation



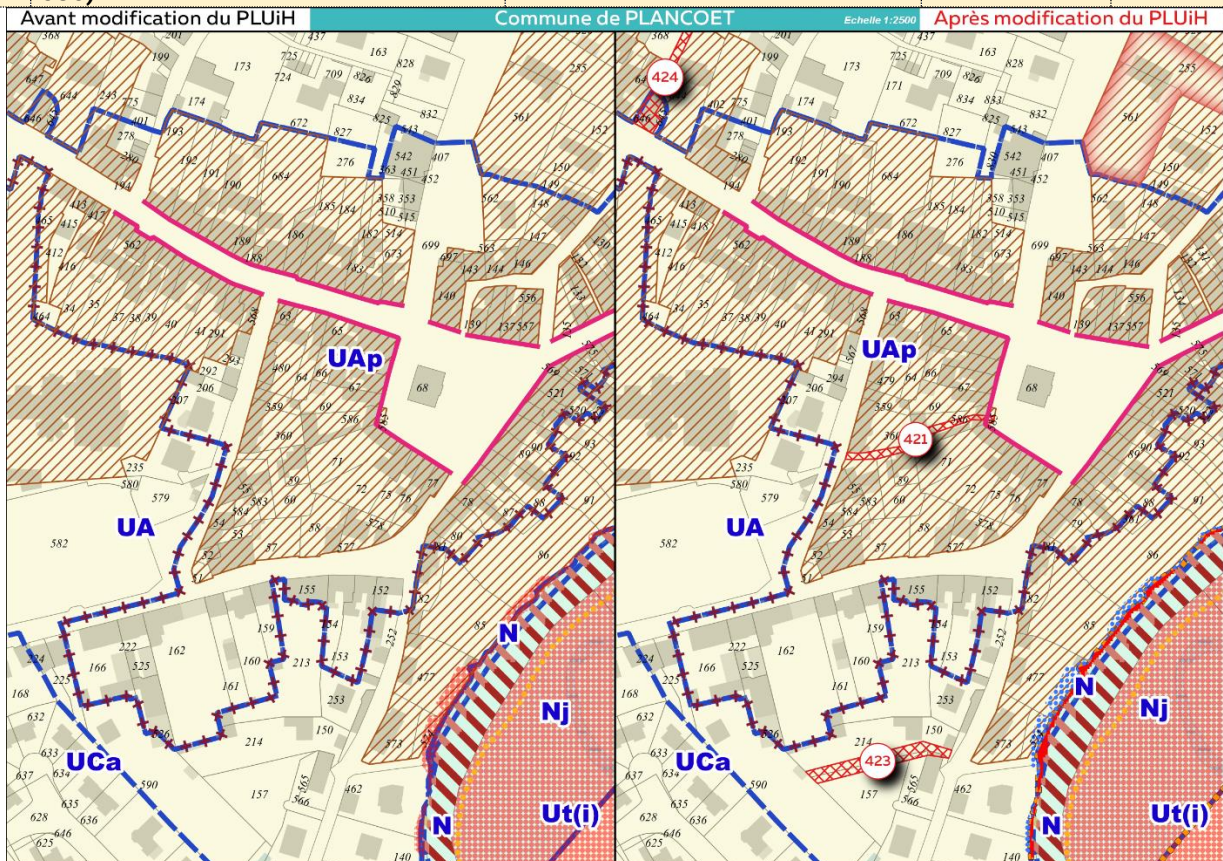
Création des 6 emplacements réservés :

Numéro	Localisation	Description de l'emplacement	Bénéficiaire	Surface (en m ²)																
434	Plancoët – Création d'un ER pour la zone 1AUe		Commune	630 m ²																
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black;">Avant modification du PLUiH</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">Commune de PLANCOËT</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">Echelle 1:2500</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">Après modification du PLUiH</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Commune de PLANCOËT</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Echelle 1:2500</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Après modification du PLUiH</td> </tr> </table> 					Avant modification du PLUiH	Commune de PLANCOËT	Echelle 1:2500	Après modification du PLUiH	Commune de PLANCOËT				Echelle 1:2500				Après modification du PLUiH			
Avant modification du PLUiH	Commune de PLANCOËT	Echelle 1:2500	Après modification du PLUiH																	
Commune de PLANCOËT																				
Echelle 1:2500																				
Après modification du PLUiH																				
424	Plancoët – Création d'une ER piéton Jules Ferry/Solenval (parcelles : AB 368, 644, 646)	Liaison douce	Commune	310 m ²																
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black;">Avant modification du PLUiH</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">Commune de PLANCOËT</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">Echelle 1:2500</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">Après modification du PLUiH</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Commune de PLANCOËT</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Echelle 1:2500</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Après modification du PLUiH</td> </tr> </table> 					Avant modification du PLUiH	Commune de PLANCOËT	Echelle 1:2500	Après modification du PLUiH	Commune de PLANCOËT				Echelle 1:2500				Après modification du PLUiH			
Avant modification du PLUiH	Commune de PLANCOËT	Echelle 1:2500	Après modification du PLUiH																	
Commune de PLANCOËT																				
Echelle 1:2500																				
Après modification du PLUiH																				

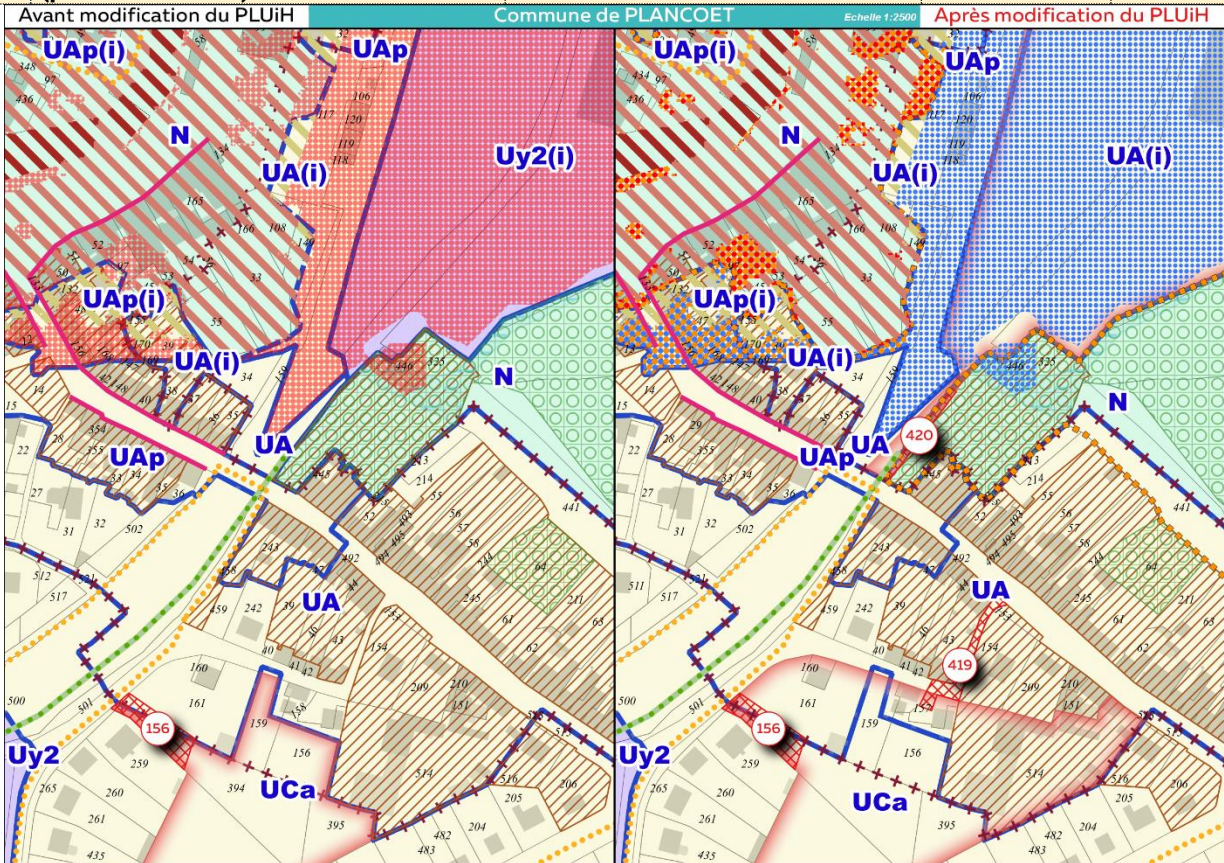
423	Plancoët – Création d'un ER piéton Solenval/Pré Rolland (parcelles AH 214, 257)	Liaison douce	Commune	370 m ²
-----	--	---------------	---------	--------------------



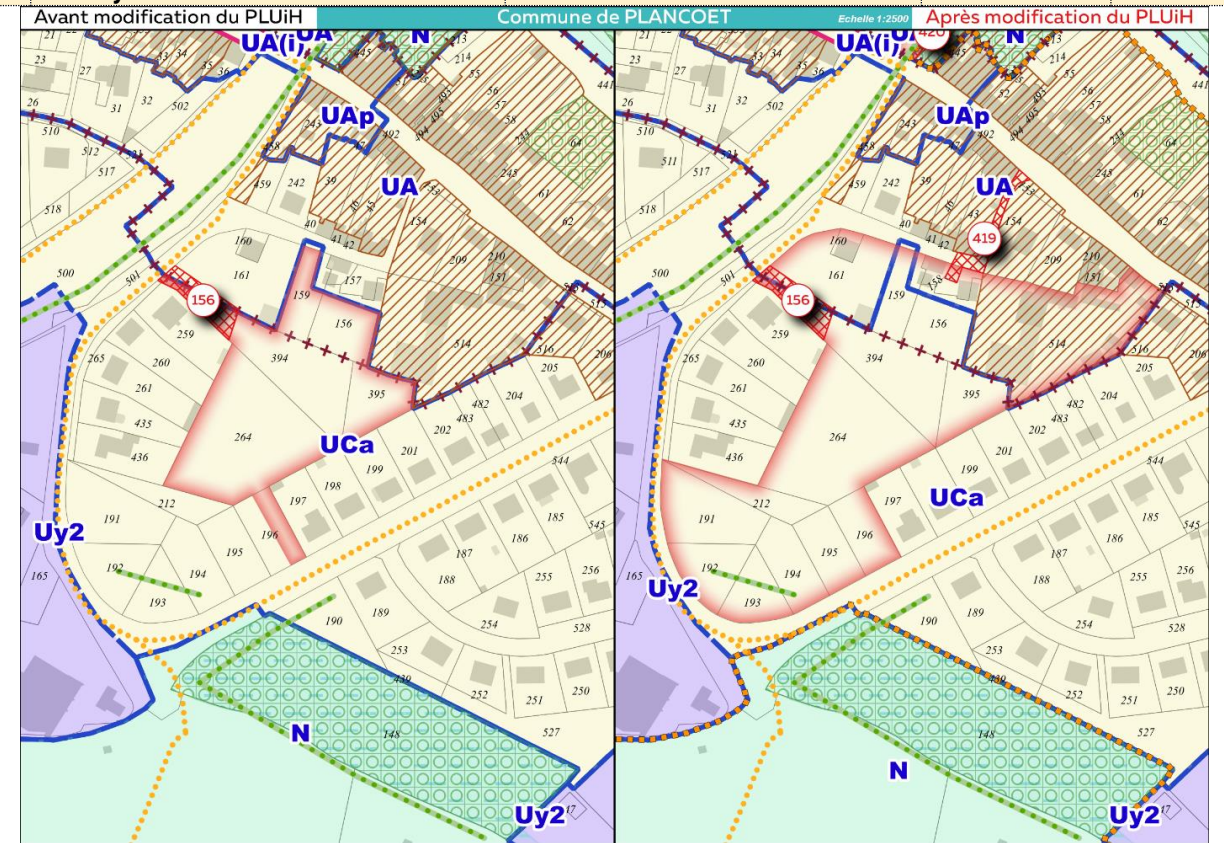
421	Plancoët – Création d'un ER piéton mairie/Solenval (parcelles : AH 59, 586)	Liaison douce	Commune	190 m ²
-----	--	---------------	---------	--------------------



420	Plancoët – Création d'un ER Point P/Nazareth parcelle : AH 325 (parcelle AH 325)	Voirie	Commune	130 m ²
-----	---	--------	---------	--------------------










419	Plancoët – Création d'un ER projet Sassy en lien avec l'OAP n° 172-2	Voirie	Commune	280 m ²
-----	---	--------	---------	--------------------




Modification de l'OAP n°172-1 :








Modification de l'OAP 172-1 afin de favoriser le renouvellement urbain dans le secteur.

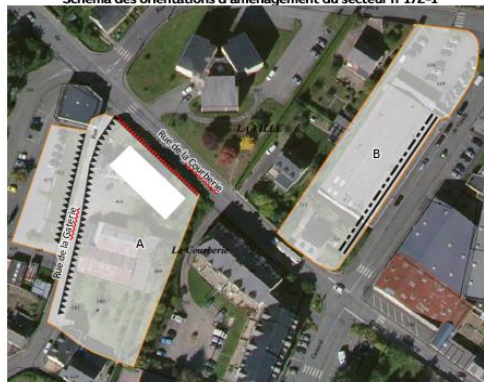
Ancienne fiche OAP :

Plancoët – n°172-1		Zone UA	
		<p>« Rue de la Courberie »</p> <p>Superficie : 0.43ha (A) 0.29ha (B)</p> <p>Nombre de logements minimum : 9 (A), 6(B)</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20% sur chaque secteur</p>	
<p>Caractéristiques des sites</p> <p>Ces secteurs sont situés à proximité du centre-ville, au Nord.</p> <p>Ils sont insérés dans un bâti diversifié, entre immeubles, maisons individuelles et bâtiments dédiés aux services.</p> <p>Le secteur A contient actuellement des anciens bâtiments agricoles et un parking.</p> <p>Le secteur B est un parking temporaire réalisé après la destruction d'un entrepôt.</p>	<p>Sites en renouvellement urbain</p> 		
<p>Photographies du secteur</p>			
			

Objectifs généraux d'aménagement des sites			
<p>Le secteur A est à vocation d'habitat, le secteur B est à vocation mixte et peut accueillir des logements, des services, des commerces ou autres. Les orientations retenues sont :</p> <p><u>Dans le secteur Ouest (A) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux logements ne pourra pas s'effectuer sur la Rue de la Courberie - Les accès pourront s'effectuer sur la Rue de la Gaterie - 9 logements seront réalisés au minimum sur le secteur <p><u>Dans le secteur Est (B) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments autres que les habitations devront s'aligner sur la rue comme indiqué sur le schéma. - 6 logements seront réalisés au minimum sur le secteur 			
<p>Légende</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès individuels ou groupés</p> <p>▼▼▼ Accès interdit</p> <p> Alignement à respecter</p> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <p> Principe d'implantation du bâti</p> </td> </tr> </table>		<p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès individuels ou groupés</p> <p>▼▼▼ Accès interdit</p> <p> Alignement à respecter</p>	<p> Principe d'implantation du bâti</p>
<p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès individuels ou groupés</p> <p>▼▼▼ Accès interdit</p> <p> Alignement à respecter</p>	<p> Principe d'implantation du bâti</p>		
<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-1</p>			
			

Nouvelle fiche OAP :

Plancoët – n°172-1		Zone UA	
		<p>« Rue de la Courberie »</p> <p>Superficie : 0.43ha (A) 0.29ha (B)</p> <p>Nombre de logements minimum : 9 (A), 6(B)</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20% sur chaque secteur</p>	
<p>Caractéristiques des Sites</p> <p>Ces secteurs sont situés à proximité du centre-ville, au Nord.</p> <p>Ils sont insérés dans un bâti diversifié, entre immeubles, maisons individuelles et bâtiments dédiés aux services.</p> <p>Le secteur A contient actuellement des anciens bâtiments agricoles et un parking.</p> <p>Le secteur B est un parking temporaire réalisé après la destruction d'un entrepôt.</p>	<p>Sites en renouvellement urbain</p> 		
<p>Photographies du secteur</p>			
			

Objectifs généraux d'aménagement des sites			
<p>Le secteur A est à vocation d'habitat, le secteur B est à vocation mixte et peut accueillir des logements, des services, des commerces ou autres. Les orientations retenues sont :</p> <p><u>Dans le secteur Ouest (A) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux logements ne pourra pas s'effectuer sur la Rue de la Courberie. - Les accès pourront s'effectuer sur la Rue de la Gaterie - 9 logements seront réalisés au minimum sur le secteur - Le secteur devra encourager le renouvellement urbain dans le secteur <p><u>Dans le secteur Est (B) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments autres que les habitations devront s'aligner sur la rue comme indiqué sur le schéma. - 6 logements seront réalisés au minimum sur le secteur 			
<p>Légende</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès individuels ou groupés</p> <p>▼▼▼ Accès interdit</p> <p> Alignement à respecter</p> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <p> Principe d'implantation du bâti</p> </td> </tr> </table>		<p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès individuels ou groupés</p> <p>▼▼▼ Accès interdit</p> <p> Alignement à respecter</p>	<p> Principe d'implantation du bâti</p>
<p> Délimitation du secteur</p> <p> Principe d'accès individuels ou groupés</p> <p>▼▼▼ Accès interdit</p> <p> Alignement à respecter</p>	<p> Principe d'implantation du bâti</p>		
<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-1</p>			
			

Modification de l'OAP n°172-2 :

Modification de l'OAP 172-2 avec pour objectif la densification du secteur de Sassay. Le périmètre sera étendu aux parcelles viabilisées (Chambrin Salonne) avec un pourcentage de logements sociaux et une densité de logements importante (volonté de logements collectifs). Des liaisons doivent également être pensées entre le projet en cours « Raffay » et le projet futur « Chambrin Salonne ».

Ancienne fiche OAP :

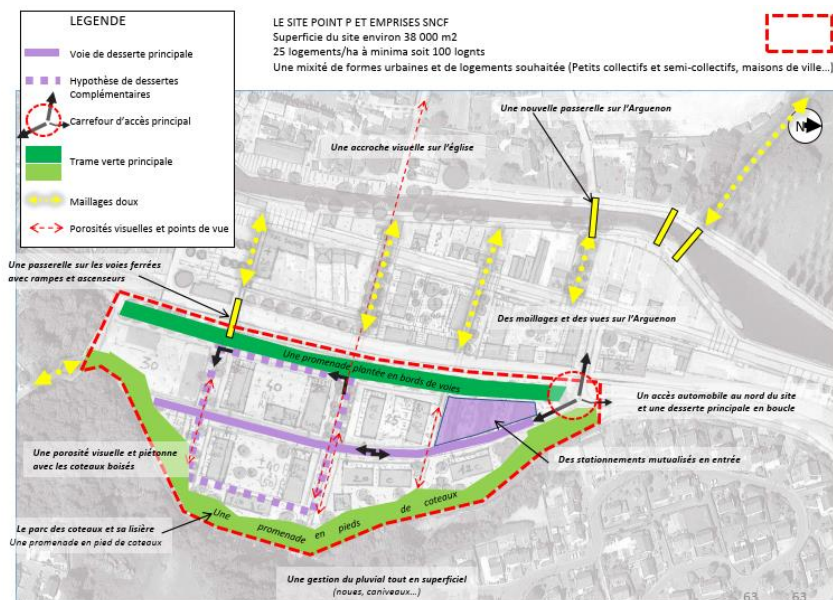
Plancoët – n°172-2		Zone UCa
		<p>« Avenue de Sassay »</p> <p>Superficie : 0,68ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 14</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est situé au Sud du centre-bourg, à proximité de l'usine de Plancoët.</p> <p>Il est inséré dans un tissu de maisons individuelles ainsi qu'un espace paysagé.</p> <p>Le secteur est aujourd'hui une friche gazonnée non utilisée.</p>	<p>Site en densification</p>	
<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès au sud du secteur sur l'Avenue de Sassay. Un traitement qualitatif de cet accès devra être effectué. - Créer soit un accès viaire au nord-ouest en agrandissant l'accès initial (Un emplacement réservé devra être mis en place), soit une liaison douce. - L'accès au nord s'effectuera de façon individuelle - Le bâtiment créé au nord du secteur devra s'aligner avec les constructions adjacentes 		
<p>Photographies du secteur</p>		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur ▬ Alignement à respecter ▼▼▼ Accès individuel réalisable ➔ Principe d'accès groupé, aménagement qualitatif à effectuer ➔ Accès viaire réalisable ou liaison douce
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-2</p>

Nouvelle fiche OAP :






Plancoët – n°172-2		Zone UCa
		<p>« Avenue de Sassay »</p> <p>Superficie : 1,68ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 42</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur est situé au Sud du centre-bourg, à proximité de l'usine de Plancoët.</p> <p>Il est inséré dans un tissu de maisons individuelles ainsi qu'un espace paysagé.</p> <p>Le secteur est aujourd'hui une friche gazonnée non utilisée avec la présence d'une ZPPA (Zone de Présomption de Prescription Archéologique)</p>	<p>Site en densification</p>	
<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <p>L'urbanisation peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou par le biais d'opérations successives. Dans ce cas, un plan d'aménagement d'ensemble devra être validé par la mairie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès au sud du secteur sur l'Avenue de Sassay. Un traitement qualitatif de cet accès devra être effectué. - Créer soit un accès viaire au nord-ouest en agrandissant l'accès initial (Un emplacement réservé devra être mis en place), soit une liaison douce. - L'accès au nord s'effectuera de façon individuelle - Le bâtiment créé au nord du secteur devra s'aligner avec les constructions adjacentes - Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site pourront être préservés. 		
<p>Photographies du secteur</p>		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur ▬ Alignement à respecter ▼▼▼ Accès individuel réalisable ➔ Principe d'accès groupé, aménagement qualitatif à effectuer ➔ Accès viaire réalisable ou liaison douce
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-2</p>

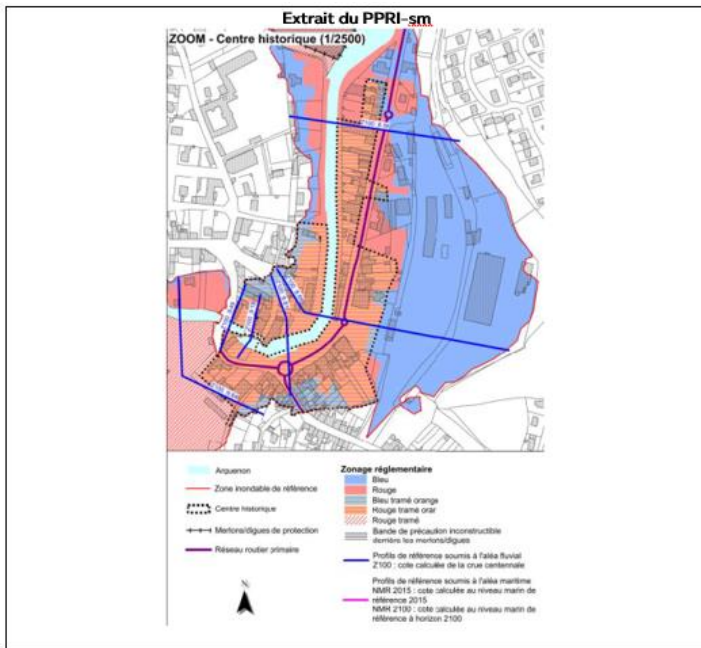
Création de l'OAP en Upro n°172-7 - « Point P » :

L'OAP « Point P » est une OAP en zone Upro d'une surface d'environ 38 000 m². Cette OAP vaudra alors règlement sur l'ensemble du secteur. Le zonage sera ici changé afin de permettre la création d'une zone mixte comportant à la fois des logements, des équipements et des activités. Cependant, l'OAP devra nécessairement être mise en comptabilité avec le PPRI (Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation). Une fois créée, l'OAP fixera les gabarits, les principes de desserte, le nombre et type de logements souhaités, la souplesse sur le nombre de stationnements ... Une convention d'étude et de veille foncière est actuellement en cours avec l'EPF. Un pré-projet a été proposé par Origami avec des densités allant de 25 à 50 logements par hectare. Sur cette emprise la création de logements serait alors de 100 à 200 logements avec une mixité de formes urbaines et de typologies de logements déterminée en amont.



Hypothèse pour la création de OAP

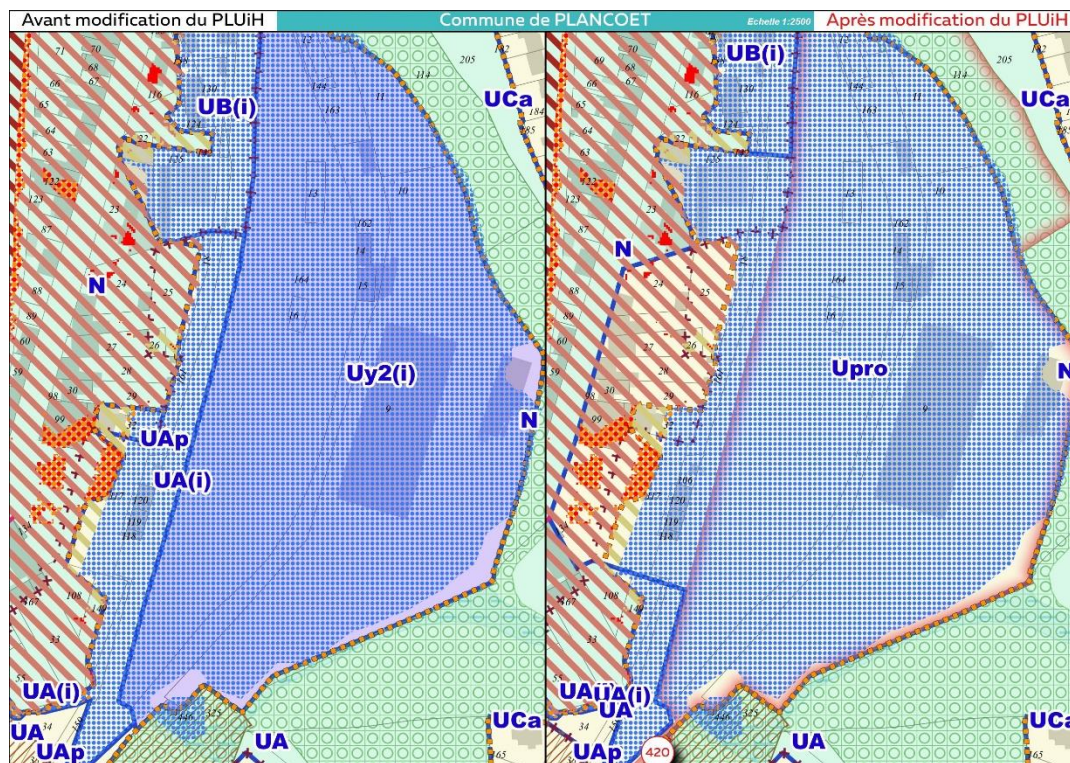
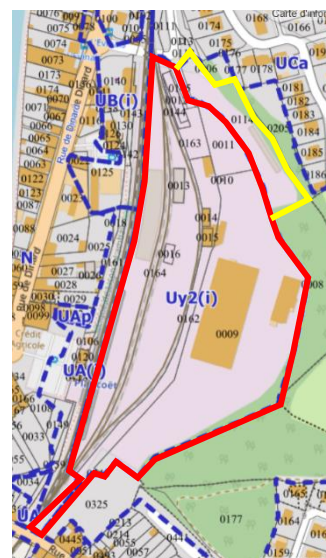
<h2 style="text-align: left;">PLANCOËT – n°172-7</h2> <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Zone Upro</div>		<p>« Point P »</p> <p>Superficie : 46 900 m²</p> <p>Nombre de logements minimum : 115</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p>
	<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe à l'est du cœur de ville de Plancoët.</p> <p>Il est inséré sur la friche de l'ancien site Point P et Réseau Ferré de France (RFF) situé dans le centre de Plancoët à proximité du fleuve de l'Arguenon en zone d'aléa moyen à faible du PPRI.</p>	
<p>Site en renouvellement urbain</p> 		<p>Photographies du secteur</p>
<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement. Cette dernière s'inscrit dans la continuité de l'étude urbaine réalisée en 2023 par Origami.</p> <p>L'aménagement du site répondra aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Ainsi, les bâtiments, les stationnements et les espaces communs devront présenter des emprises et implantations, permettant de limiter les espaces résiduels. Chaque espace devra être dévolu à une fonction. Il s'agit de limiter les délaissés et autres espaces sans utilité concrète. <p>En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les futurs projets devront conserver les maillages existants, les vues sur l'Arguenon et l'accroche visuelle sur l'église. • Une porosité visuelle et piétonne sera mise en place sur les coteaux boisés et vers le quartier de Nazareth. • Une promenade sera aménagée en pied de coteaux au sud du secteur selon le principe de recul de +/- 10m par rapport aux coteaux. • Ce secteur pourra accueillir une diversité de forme urbaine et de logements (collectifs, intermédiaire groupé, individuels, ...) allant jusqu'à une hauteur de R+2+attique+combles ou R+3+combles. • L'aménagement devra être conforme avec le PPRI. <p>En matière de mixité fonctionnelle et sociale :</p> <p>Ce secteur est à vocation principale mixte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités professionnelles (bureaux, ...) et les commerces compatibles avec l'habitat pourront être accueillis sur le site. <p>En matière de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaque logement pourra disposer de 1,5 places. Ces dernières pourront être mutualisées avec les parkings publics du secteur. • Le traitement des stationnements aériens pourra être perméable, sauf en cas de contrainte réglementaires (places PMR, ...). <p>En matière de desserte par les transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le réseau BreizhGo propose une ligne Dinan-Saint-Cast (ligne 13). Cette ligne dessert la commune de Plancoët à 4 arrêts différents dont l'arrêt Pompiers situé à 5 minutes du secteur de projet. <p>En matière de desserte des terrains par les voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place d'un accès automobile à l'est du site et une desserte principale en boucle. • Un nouveau franchissement pourra être mis en place au niveau de la voie ferrée. • Un principe de voies de distribution hiérarchisées sera mis en place. <p>En matière de desserte des terrains pas les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement sinon le traitement de l'eau pourra se faire directement sur le site. • Les eaux pluviales seront infiltrées par projet avant d'être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou traitées à l'échelle de la parcelle. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau. • Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. • Les lots seront desservis en électricité. 		
<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Principe d'accès existant Lisière boisée à préserver Principe d'aménagement des voies principales Principe d'aménagement des voies secondaires Principe d'aménagement de liaisons douces Cônes de visibilité à conserver 		
<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-7</p> 		
<p>L'Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un schéma indicatif d'aménagement • Un schéma de coupe proposé par le bureau d'étude Origami • Un extrait du PPRI-503 <p style="text-align: center;">Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)</p>  <p style="text-align: center;">Schéma de coupe proposé par Origami</p>  <p style="text-align: center;"><i>Profil général insertion dans le site, Origami (2022)</i></p>		



Changement de zonage de la zone Uy2(i) vers un zonage Upro (périmètre tracé en rouge). Le périmètre global de l'étude intègre également la zone détournée en jaune.

Cette modification permettra d'envisager un projet mixte dans une zone urbaine Upro et plus seulement dans une zone urbaine à vocation activités artisanales et de petites industries (Uy2).

Le projet ayant vocation à s'implanter sur cette emprise sera régi par l'OAP détaillée précédemment.

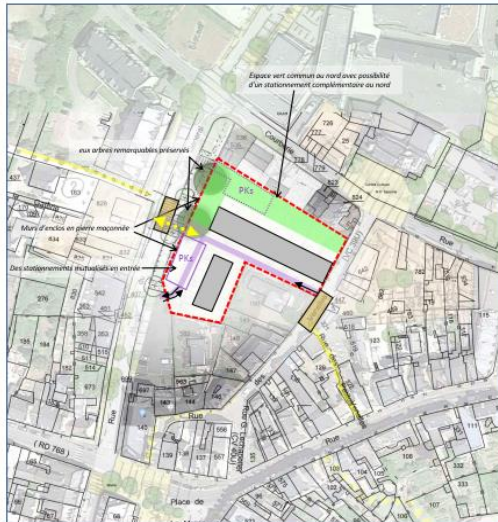


Création de l'OAP n°172-8 - « Cœur de ville » :

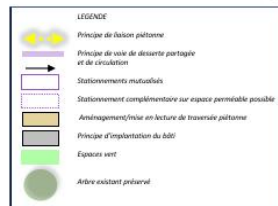
La création de l'OAP « Cœur de ville » sert à déterminer les principes de desserte et de traversée de l'îlot. Cette dernière permet également de déterminer les arbres à conserver et le nombre de logements créés en fonction de la densité recommandée dans le PLUiH.

Superficie du site 3 046 m²
20 logements à minima et/ou SDP 1500 m²
Une mixité de formes urbaines et de logements (Petits collectifs et/ou semi-collectifs/maisons de ville...)

ILOT B – GENERAL DE GAULE ORIENTATIONS DE PROPOSITIONS



- Cadre général:**
- Murs de clôture en pierre maçonnée préservés modulo ouvertures pour accès
 - 2 arbres remarquables préservés côté rue du général De Gaulle (classement EBC L130-1 ou élément de paysage protégé L123-1-5)
 - Un îlot à greffer sur les rues environnantes (général De Gaulle et Des Venelles) dans une perspective de maillages piétons structurants (rue des petites Venelles et cheminement vers l'îlot HLM à l'ouest)
 - Aménagements sur espace public à prévoir pour mettre en lecture les traversées)
- Organisation de l'îlot**
- Une venelle de desserte étroite (4m) en voie partagée assurant la porosité piétonne de l'îlot et la desserte automobile
 - Un stationnement mutualisé en entrée côté rue du général De Gaulle
 - Un assemblage de petits collectifs (2 ensembles de 8 logements) avec stationnement en sous-sol tirant partie de la topographie du site (accès par le point bas du site) et de maisons groupées
 - Un cadre arboré et des transitions avec les riverains à soigner



76

Hypothèse pour la création de OAP

Fiche OAP :

PLANCOËT – n°172-8		Zone Ua
		<p>« Cœur de ville »</p> <p>Superficie : 0,27 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 20</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe dans le centre-bourg de Plancoët.</p> <p>Il est inséré entre la place de l'Eglise, la mairie et les commerces.</p> <p>Le secteur est actuellement urbanisé et a donc vocation à être densifié.</p>	<p>Site en densification</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de 2 arbres remarquables côté rue du général de Gaulle - Un îlot à greffer sur les rues environnantes (général de Gaulle et des Venelles) dans une perspective de maillage piétons structurants (rue des petites Venelles et cheminement vers l'îlot HLM à l'ouest) - Aménagement sur l'espace public à prévoir sur le secteur. - Stationnement mutualisé en entrée côté rue du général De Gaulle - Un principe de desserte de type voie partagée sera mis en place afin de traverser l'îlot.
<p>Photographies du secteur</p>		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Orange : Délimitation du secteur Flèche noire : Principe d'accès groupé Vert clair : Lisière urbaine à traiter Vert foncé : Principe de voies et de dessertes partagées à créer Vert foncé : Arbres à préserver
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-8</p>

Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)



PARCELLES MOBILISEES	
parcelles	surfaces (m2)
254	199
255	993
561	1391
152	426
153	37
	3046

PROGRAMME	logements (nb)	Terrain	SDP	Stationnements
A	16C		1200	32 dont 23 en sous-sol
B	2 maisons	416		3 (dont 1 parcelle < 200m2)
C	3 maisons	590		5 (dont 1 parcelle > 200m2)
total	21 lognts			47 Pks dont 41 PLUi

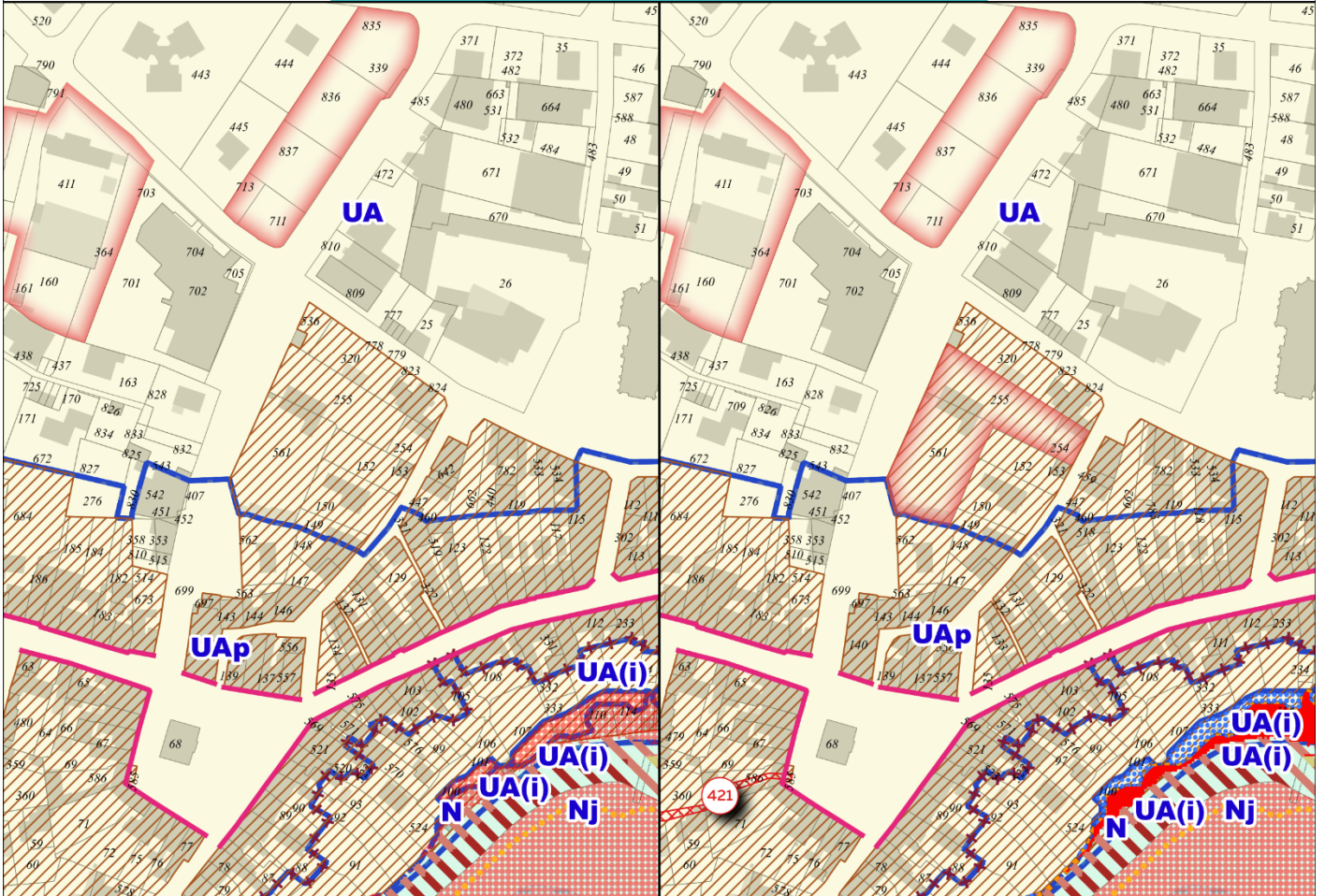


Avant modification du PLUiH

Commune de PLANCOET

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.F : PLUMAUDAN - Création de 5 OAP, modification du linéaire commercial et création de 2 emplacements réservés

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagements 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 L151-35 et L151-36.
- 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 de l'espace agricole intègre 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.

La revitalisation des centralités historique constitue un pilier du PLUiH de Dinan Agglomération. Pour traduire cet objectif, l'intercommunalité a utilisé plusieurs outils :

- Le zonage : qui permet d'autoriser, de limiter ou d'interdire le commerce en périphérie des bourgs.
- Le périmètre de centralité commerciale : ce sont les lieux privilégiés d'implantation du commerce et des activités de services avec accueil de clientèle. Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation commerce de détail et de services avec accueil de clientèle sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations. En dehors de ces périmètres, la construction de nouveaux commerces et services avec accueil de clientèle n'est pas autorisée.
- Les linéaires commerciaux : localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerces de détails, service avec accueil de clientèle, restauration et industrie sont admises*). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.

* la destination industrie est possible sous réserve de : la qualité de l'insertion paysagère du bâtiment à vocation activité, la compatibilité avec la vocation principale de la zone (habitat) notamment en termes de flux générés et de modularité du bâti (possibilité de reconversion vers une autre activité industrielle).

Le PLUiH a identifié plusieurs boisements protégés par l'article L151-19 de la Loi Paysage, certains boisements existants n'ont pas fait l'objet de protection.

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés sont définis pour :

- La création d'accès ou d'aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voiries ou de carrefours)
- La création de cheminements doux
- La réhabilitation d'équipements collectifs, ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en annexe du règlement graphique exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

L'étude urbaine réalisée sur Plumaudan a été menée sous la direction du bureau d'étude Ici Même entre 2022 et 2023. Commune rurale de 1333 habitants, Plumaudan présente un habitat individuel dispersé ainsi que de nombreux logements vacants apparus ces dernières décennies. Malgré cette attractivité, les élus observent des signes de fragilité notamment à travers la cessation d'activité et la disparition de commerces, les bâtiments vacants en centre-bourg et le manque d'espaces dédiés aux transports doux. La centralité avec une place de l'église très peu fréquentée quotidiennement manque donc d'attractivité.

Suite à ce constat, la commune a donc souhaité engager une réflexion globale permettant d'aboutir à un projet de développement général pour la commune, le renforcement de l'attractivité du centre-bourg et la requalification de certains secteurs clefs. Les objectifs sont multiples :

- L'adaptation de l'offre de logements, de commerces, services et des lieux de convivialité aux besoins actuels
- L'embellissement du bourg et la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- L'accessibilité pour tous les modes de transports
- La convivialité et la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- La recherche de la sobriété foncière

La mission s'est déroulée en 3 phases. La première portait sur l'analyse du site, son environnement et du marché. La seconde avait vocation à définir le programme global à l'échelle du centre-bourg, plusieurs ateliers citoyens se sont déroulés lors de cette phase. Enfin, la troisième et dernière phase a permis de définir le programme d'action et de le détailler sous forme de fiches actions à court, moyen et long terme.

La stratégie de développement finale est la suivante :



C'est dans ce cadre que la commune de Plumaudan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 5 OAP, modifier le linéaire commercial, inscrire en EBC des boisements et créer 2 emplacements réservés. L'objectif de cet OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune suite à l'étude urbaine menée par Ici Même.

Création de l'OAP n°239-2 – Friche Hervé :

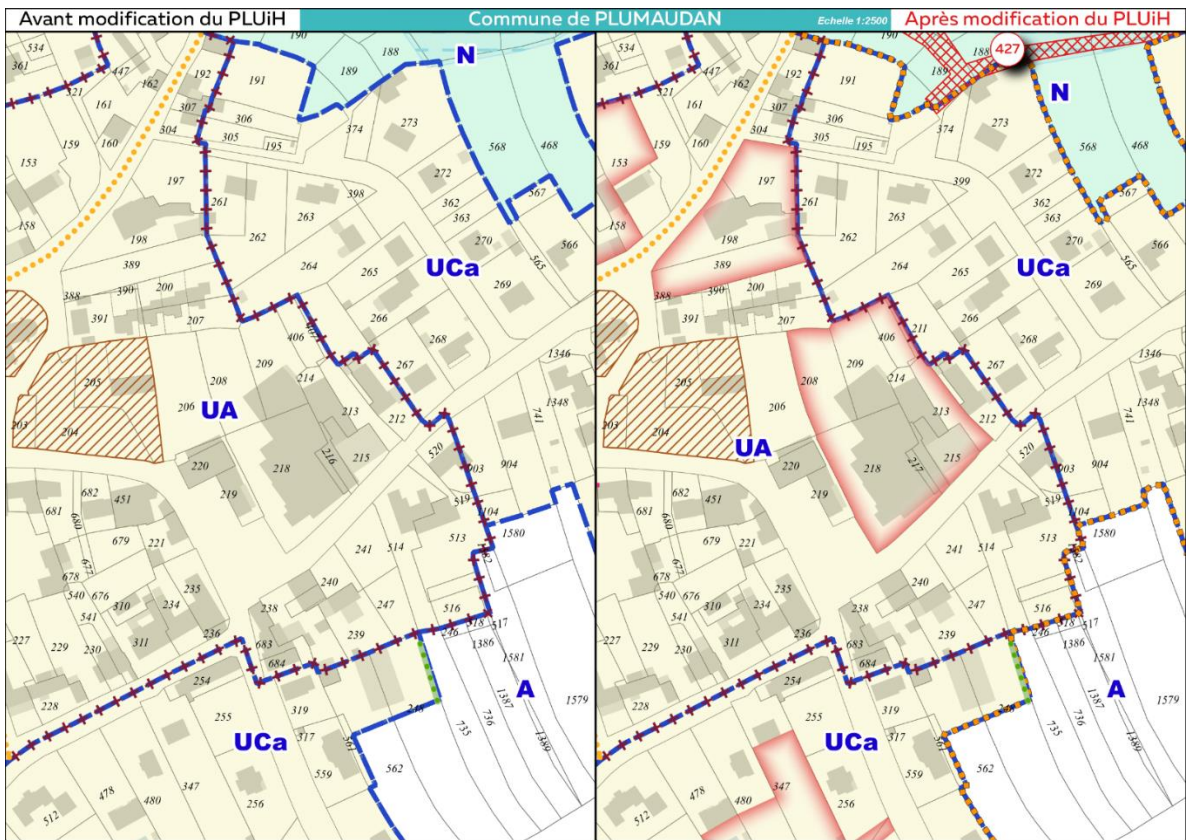
La création de l'OAP « Friche Hervé » est située sur les parcelles AB n°218 – 217 – 216 – 215 – 213 – 214 – 208 – 209 – 406 – 407 et 206. Les éléments à prendre en compte seront la densité de logements, la création d'un accès piéton sur la parcelle AB 206 et la création d'un accès véhicule sur la parcelle AB 213 en lien avec les scénarios présentés dans l'étude urbaine.



Hypothèse d'aménagement proposée dans l'étude urbaine

Fiche OAP :

PLUMAUDAN – n°239-2		Zone Ua	Objectifs généraux d'aménagement du site
		<p>« Friche Hervé »</p> <p>Superficie : 0.54 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 15</p> <p>Logements sociaux minimum : 20%</p>	<p>Ce secteur est à vocation mixte. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du site reposera sur un accès situé rue de Dinan - Des liaisons douces permettront de desservir les bâtis ainsi que de traverser et connecter l'opération sur un premier axe nord-sud depuis la rue de Fontaine Maudan à la rue de Dinan. Un second axe est-ouest permettra de connecter la centralité et l'opération - L'opération devra être végétalisée notamment par un espace vert important à proximité de la salle des fêtes - Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons mitoyennes (habitat individuel dense) et/ou de logements intermédiaires. Une emprise bâtie en alignement de la rue de Dinan aura pour objectif d'accueillir un équipement (pôle santé + pharmacie) - Une zone de stationnement est à prévoir au sein de l'opération de logements. Ce dernier devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux. - Une aire de stationnement est également à prévoir au nord de l'emprise
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg.</p> <p>Il est situé entre plusieurs projets d'habitations.</p> <p>Le secteur était auparavant occupé par les Etablissements Hervé mais depuis la cessation d'activité, le secteur est devenu une friche.</p>	<p>Site en renouvellement urbain</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur - - - Liaisons douces — Voies à aménager ➔ Principe d'accès groupé ■ Espace vert à créer ■ Espace à vocation mixte (équipement, commerce, service, habitat) ■ Espace à vocation habitat individuel dense (maisons mitoyennes) ■ Stationnements 	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°239-2</p>
<p>Photographies du secteur</p>			



Création de l'OAP n°239-3 – Rue des Cerisiers :

SUPPRIME SUITE A AVIS PPA DE LA COMMUNE

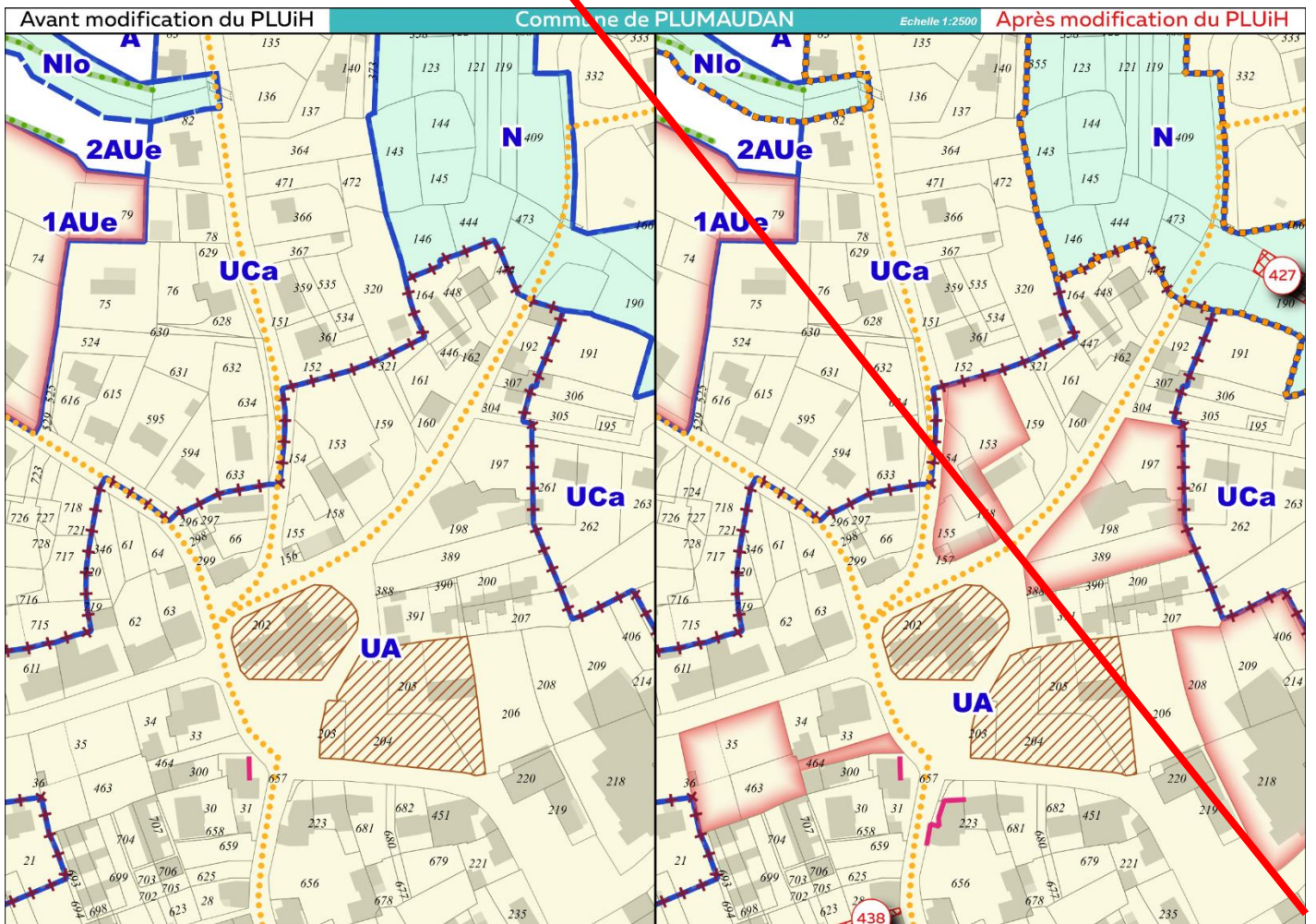
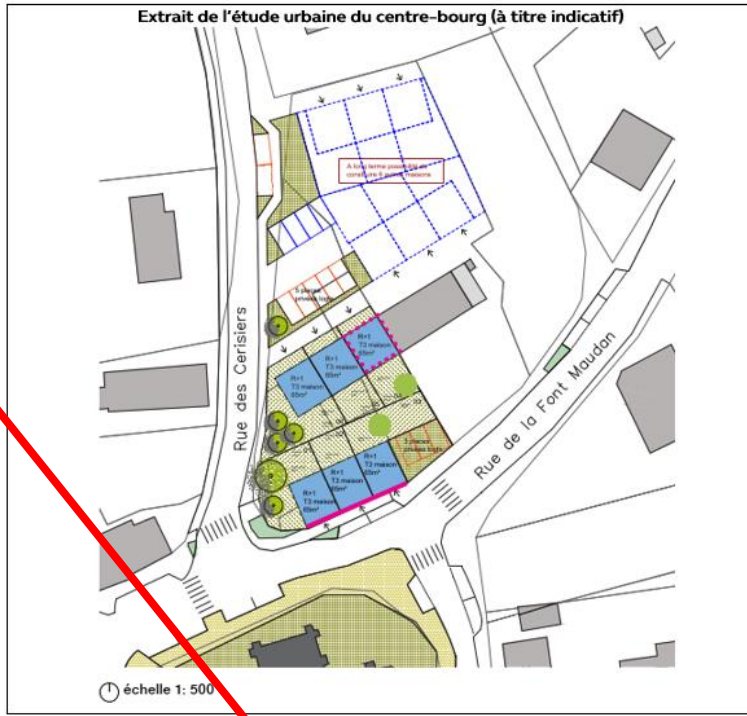
La création de l'OAP « Rue des Cerisiers » se situe sur les parcelles n° 153 – 154 – 158 – 155 – 156 et 157. Les éléments à prendre en compte lors de la création sont la conservation du bâti existant en front de rue face à l'église et la densité de logements à créer.



Hypothèse d'aménagement proposée dans l'étude urbaine

Fiche OAP :

PLUMAUDAN – n°239-3		Zone Ua
		<p>« Rue des Cerisiers »</p> <p>Superficie : 0.19 ha</p> <p>Nombre de logements : de 6 à 12</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg, autour de la place centrale de la commune.</p> <p>Il est inséré entre des zones à vocation habitat avec une densité peu élevée. La mise en place de cette OAP permet alors d'encourager la densification dans le secteur.</p>	<p>Site en densification</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Plusieurs opérations individuelles peuvent être autorisées sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble validé par la mairie. Néanmoins, le Nord et le Sud peuvent être aménagés séparément. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du site reposera sur un accès sur la rue des Cerisiers et rue de la Fontaine Maudan - Des liaisons douces permettront de desservir les bâtis de l'opération sur des axes est-ouest depuis la rue des Cerisiers - L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales - Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons mitoyennes (habitat dense) - La maison existante (en violet sur le schéma) pourra être conservée et réhabilitée ou changer de destination. - Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de l'opération. Ils devront être végétalisés et perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Leur regroupement est à privilégier.
	<p>Photographies du secteur</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur □ Réhabilitation possible de la maison en pierre existante — Voies à aménager ➔ Principe d'accès groupé ● Haies à conserver - - Liaisons douces ■ Habitat individuel dense ■ Maison existante à conserver, réhabiliter ou pouvant changer de destination
		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°239-3</p>



Création de l'OAP n°239-4 – Rue de la Fontaine St Maudan – Rue du Lavoir :




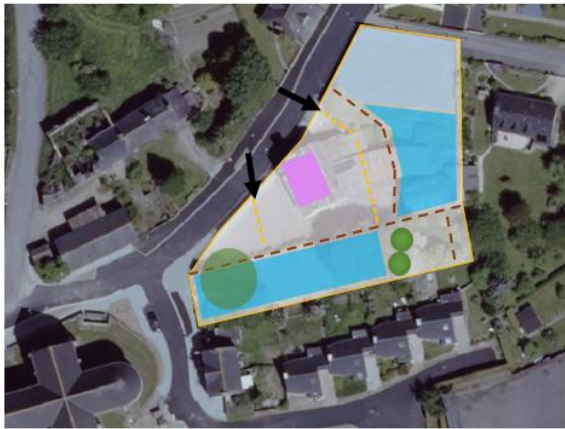
La création de l'OAP « Rue de la Fontaine St Maudan – Rue du Lavoir » se situe sur les parcelles AB n° 389 – 198 et 197 et à vocation à devenir une opération d'ensemble. Les éléments à prendre en compte lors de sa création sont les suivants :

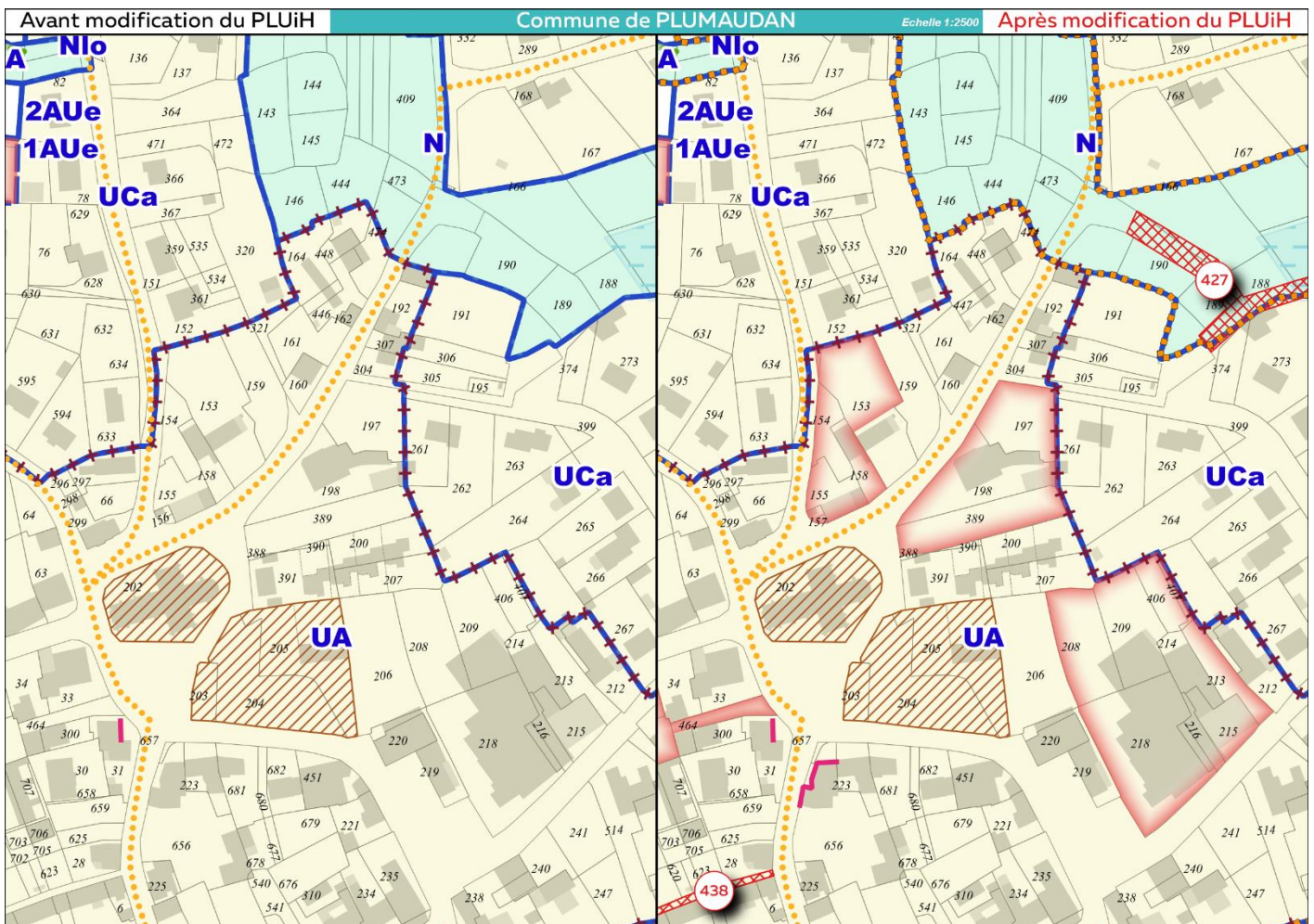
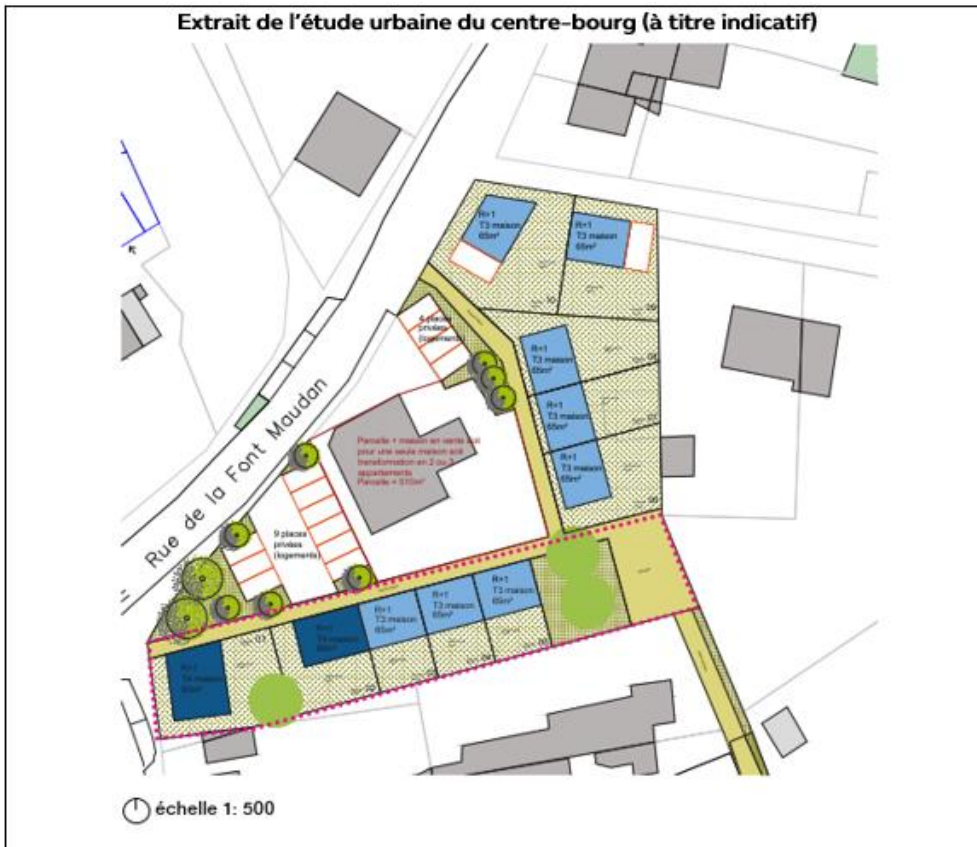
- Réintégrer la maison existante
- Implanter des espaces de stationnements au niveau de la parcelle AB 155 avec un jardin commun
- Réintégrer du bâti au nord de la zone sur la parcelle AB 389
- Conserver la proposition d'implantation du bâti au sud avec voirie de desserte



Hypothèse d'aménagement proposée dans l'étude urbaine

Fiche OAP :

PLUMAUDAN – n°239-4		Zone Ua	Objectifs généraux d'aménagement du site
		<p>« Rue de la Fontaine St Maudan – Rue du Lavoir »</p> <p>Superficie : 0.276 ha Nombre de logements minimum : 10 Logements locatifs sociaux minimum : Apprécie par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du site reposera sur un accès sur la rue de la Fontaine Maudan - Des liaisons douces permettront de desservir les bâtis ainsi que de traverser et connecter l'opération sur un premier axe nord-sud depuis la rue de la Fontaine Maudan à la rue de Dinan - Un second axe est-ouest permettra de connecter la centralité de l'opération - L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales - Le tissu bâti de l'opération pourra être composé de maisons mitoyennes (habitat dense) et de maisons individuelles - La maison existante (ancienne boucherie) témoigne de l'architecture Plumaudanaise. Elle devra être conservée et réhabilitée - Une zone de stationnement est à prévoir au sein de cette opération de logements et devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg.</p> <p>Il est inséré entre plusieurs projets d'habitations.</p> <p>Le secteur était auparavant occupé par la boucherie de la commune mais depuis la cessation d'activité, la maison auparavant occupé pour cette activités est inoccupée.</p>	<p>Site en renouvellement urbain</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur - - - Liaisons douces → Voies à aménager ➔ Principe d'accès groupé ■ Espace boisé à créer ● Haies à conserver ■ Habitat individuel dense (maisons mitoyennes) ■ Habitat individuel ■ Maison existante 	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°239-4</p> 
<p>Photographies du secteur</p>			




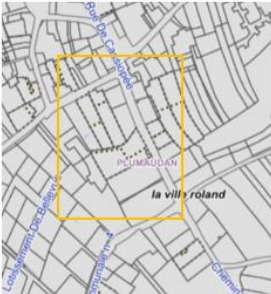





Création de l'OAP n° 239-5 – Rue du Stade (Brandily) :

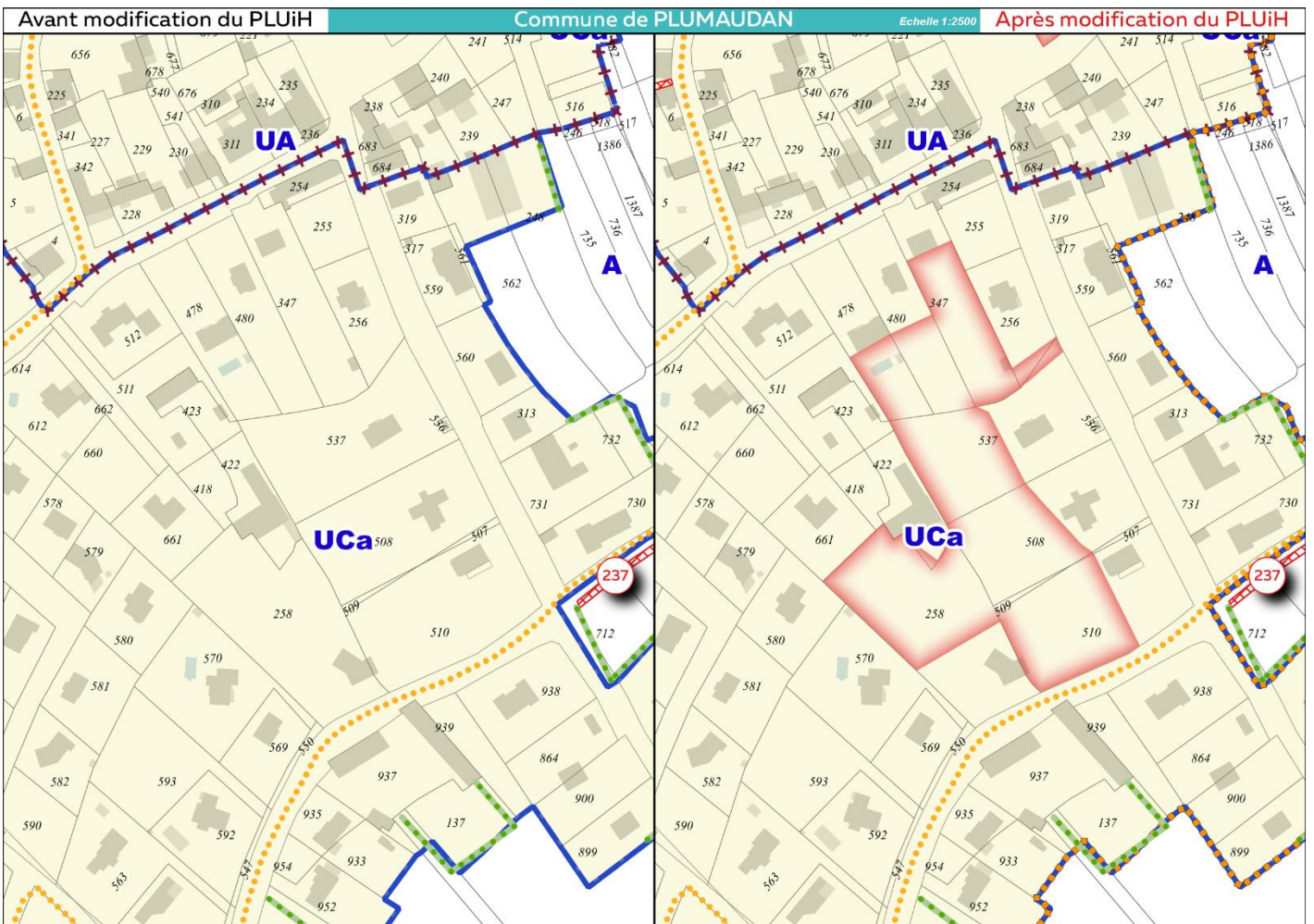
La création de l'OAP « Rue du Stade » se situera sur une partie des parcelles AB n°510 – 508 – 537 – 478 – 480 – 347 et 258. Les parcelles AB 478 – 480 et 347 pourront également être intégrées au périmètre de l'OAP. L'objectif de l'OAP permet d'envisager une opération d'ensemble.



Plan masse - 1:500e
Hypothèse d'aménagement proposée dans l'étude urbaine

Fiche OAP :

PLUMAUDAN – n°239-5		Zone UCa
		<p>« Rue du Stade (Brandily) »</p> <p>Superficie : 1 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 15</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au sud du centre-bourg.</p> <p>Il est inséré en fond de jardin de plusieurs habitations ayant des parcelles conséquentes. Le foncier disponible est alors une ressource potentielle pour réaliser des projets de densification en BIMBY.</p>	<p>Site en extension</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. L'urbanisation peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou par le biais d'opérations individuelles successives. Dans le cas d'opérations individuelles, un plan d'aménagement d'ensemble devra être validé par la mairie. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du site reposera sur une desserte de la parcelle depuis le rue de Caulnes au nord-est et la rue Villa Rolland - Une voie sera créée pour desservir le cœur de l'îlot - L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales - Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles - La végétation existante pourra être préservée autant que possible
<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">  Délimitation du secteur  Voies à créer  Habitat individuel 		
<p>Photographies du secteur</p>		
<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°239-5</p> 		



Création de l'OAP n° 239-6 – Rue du Lavoir (derrière la bibliothèque) :









La création de cette OAP se situe sur les parcelles AB n°35-463 et 464 afin d'envisager à terme, une opération d'ensemble. Les éléments à intégrer dans l'OAP portent sur la création d'un accès piéton via la parcelle AB 464 et débouchant sur la Rue de l'école. La densité dans cet espace devra également respecter la densité de 20 lgts/ha.



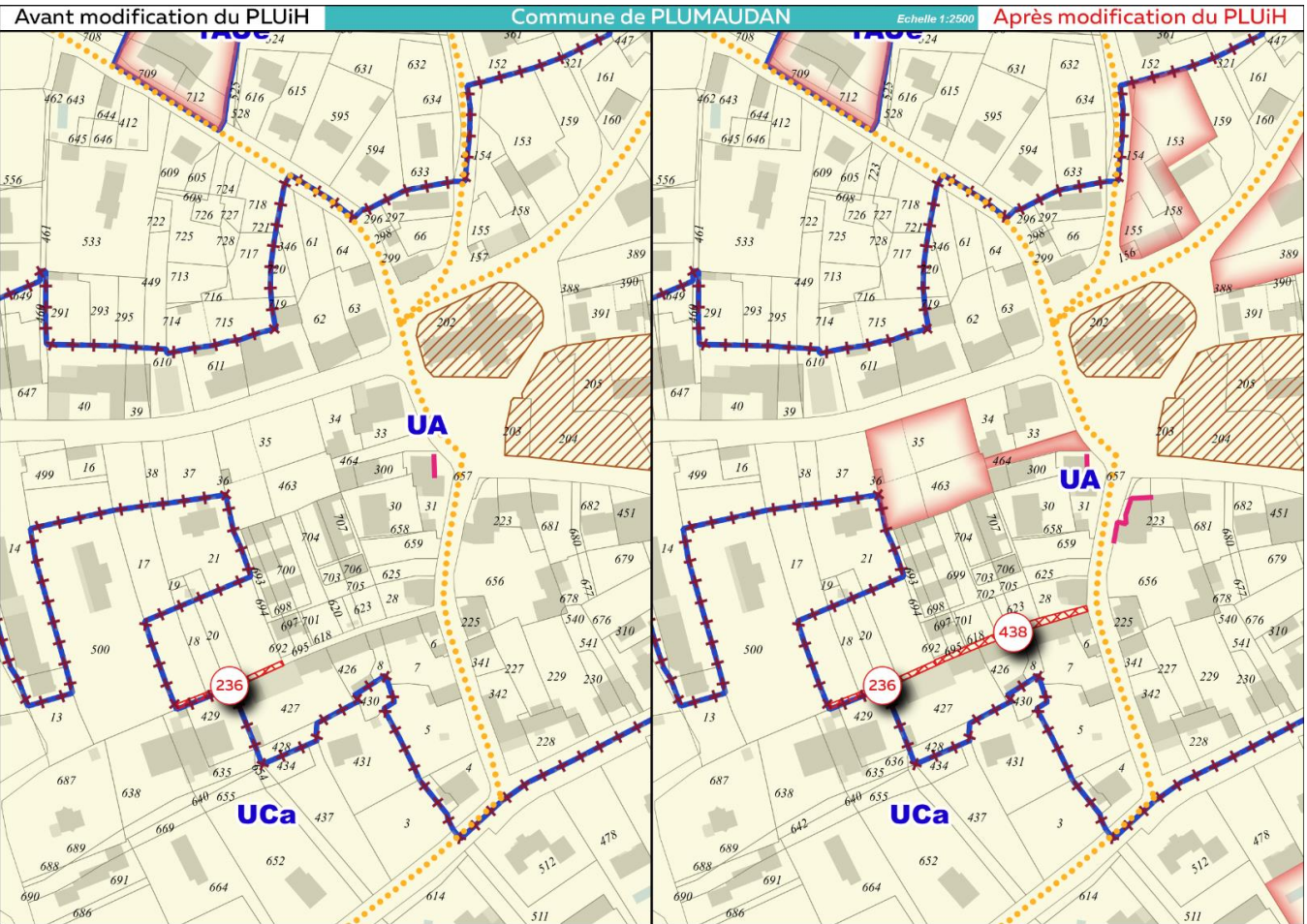
Scénario 1 - échelle 1:500e

Hypothèse d'aménagement proposée dans l'étude urbaine

Fiche OAP :

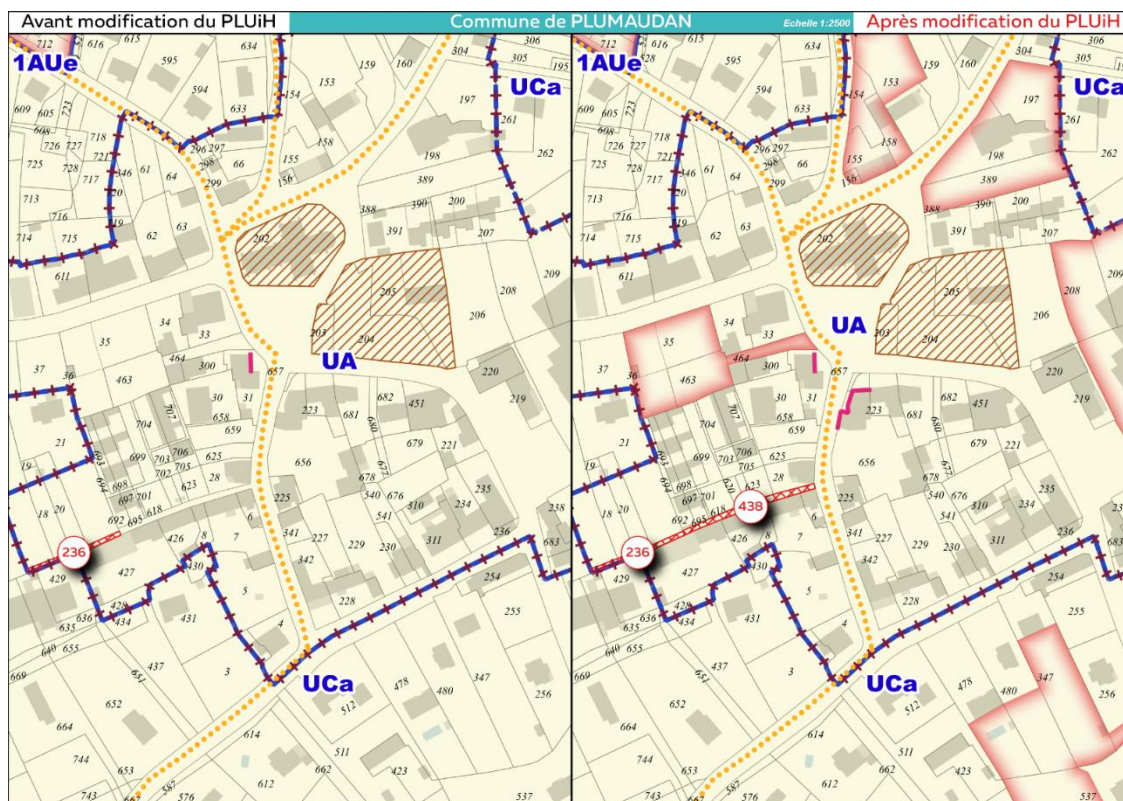
PLUMAUDAN – n°239-6		Zone Ua
		<p>« Rue du Lavoir Cerisiers »</p> <p>Superficie : 0.2 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 8</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 1</p> <p>Apprécié par la commune et Dinan</p> <p>Aménagement</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg.</p> <p>Il est situé entre des espaces à vocation habitat et équipement. Le secteur pourra alors permettre de continuer la production de logement débutée sur la parcelle du sud, accroître l'offre de logement et densifier le centre-bourg.</p>	 <p>Site en extension</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Les orientations retenues, pour ce secteur à vocations habitat et équipement, sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du premier site reposera sur un accès sur la rue de l'Ecole et rejoindra le quartier « Hironnelle ». Quant aux deuxième il se fera depuis le parking de l'école/accueil des loisirs et la rue du Champ de Foire - Des liaisons douces permettront de desservir et de traverser l'opération de la rue de l'Ecole la rue du Champ de Foire - L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales - Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons mitoyennes (habitat dense) - Du stationnement à la parcelle sera à prévoir et devra être végétalisé et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales - La végétation existante pourra être préservée autant que possible
	<p>Photographies du secteur</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">  Délimitation du secteur  Voie à aménager  Principe d'accès groupé  Liaisons douces
	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°239-6</p>  <p>↑ N</p>	

Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)



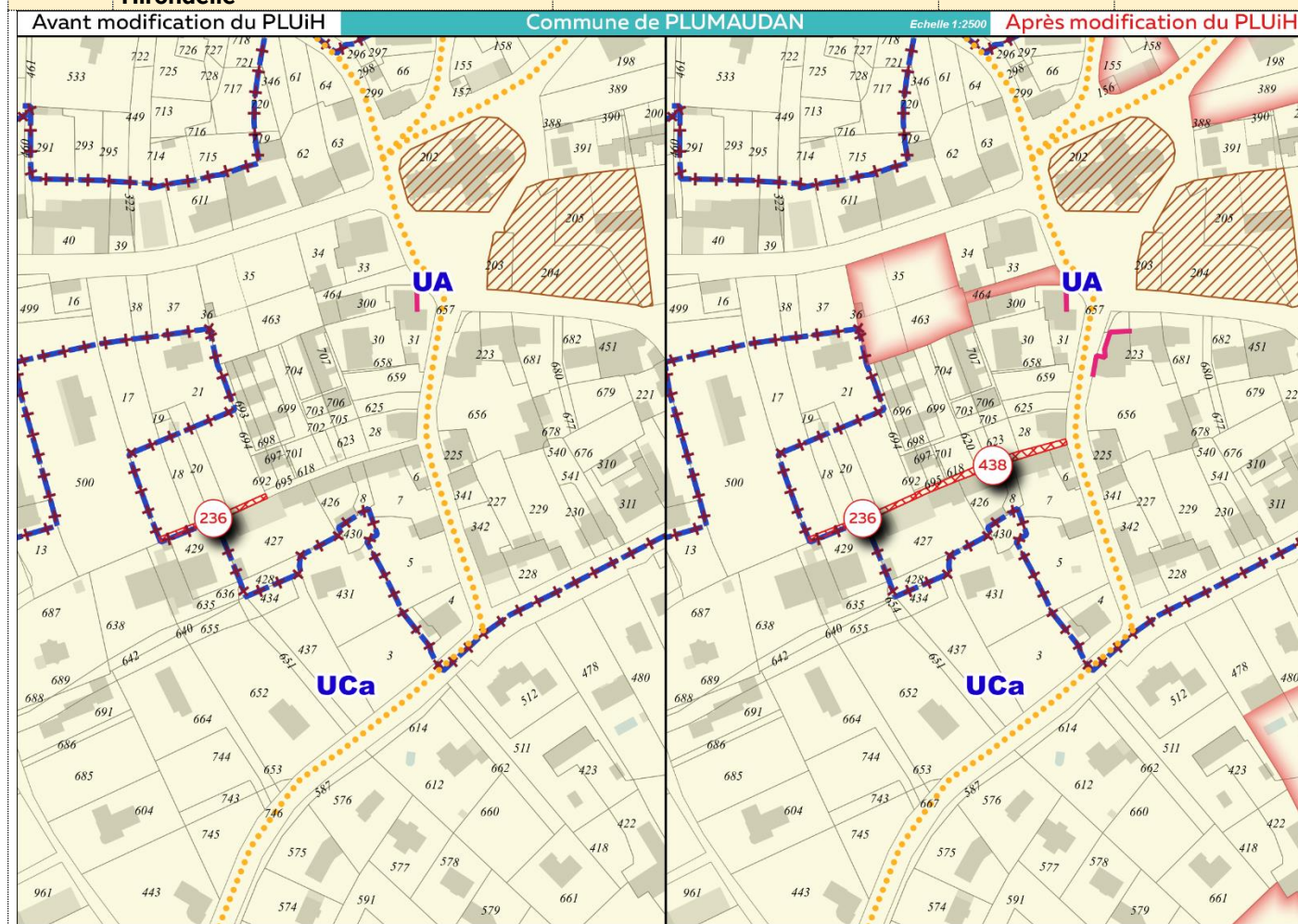
Modification du linéaire commercial :

La commune de Plumaudan souhaite étendre le linéaire commercial afin de préserver les locaux commerciaux présents dans le centre-bourg de la commune. En effet, les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés aux commerces et à l'artisanat ne peuvent faire l'objet de changement de destination, interdisant ainsi l'habitation, l'industrie, l'agriculture ou tout entrepôt. Ainsi, la commune de Plumaudan souhaite étendre son linéaire commercial au niveau de la pharmacie actuelle (en vert sur le schéma ci-dessous). Le linéaire commercial déjà en place est représenté en rouge.



Création de 1 emplacement réservé :

Numéro	Localisation	Description de l'emplacement	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
438	Plumaudan – Création d'un ER piéton/chemin reliant le secteur Hirondelle	Liaison douce	Commune	190 m ²



Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.G : SAINT-JUVAT - Création de 3 OAP et ajout d'un emplacement réservé

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

Conformément à l'article L-151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêts général ainsi qu'au espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés sont définis pour :

- La création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou de carrefour)
- La création de cheminements doux
- La réhabilitation d'équipements collectifs, ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie, les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

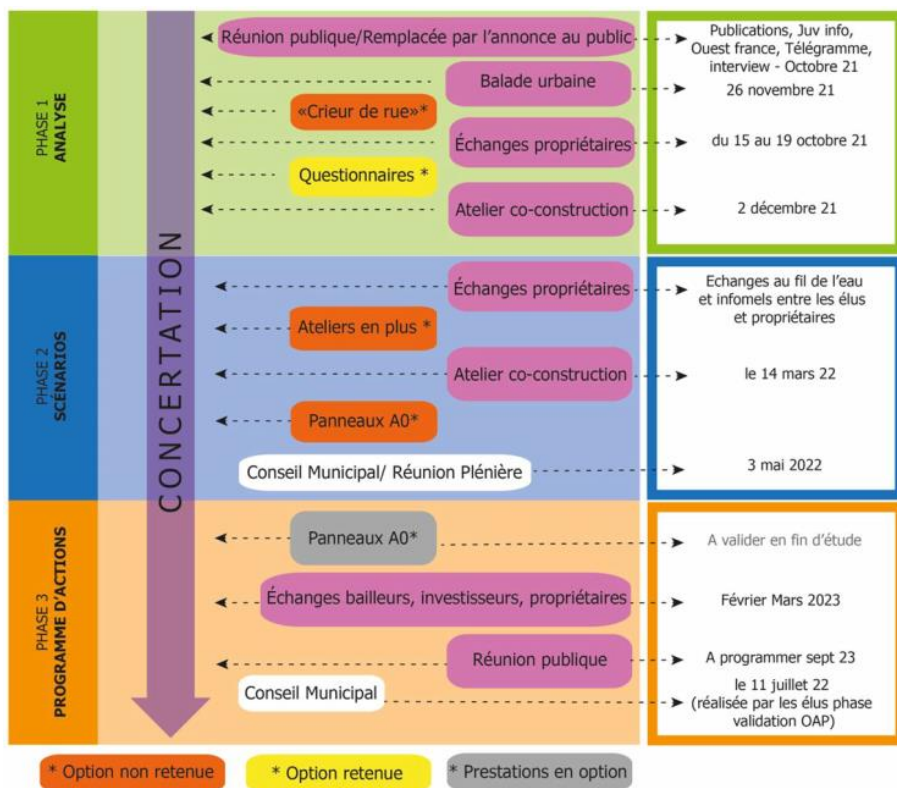
Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en annexe du règlement graphique exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

L'étude urbaine réalisée à Saint-Juvat s'est déroulée sous la direction de L'atelier d'Ys et Abeil entre Septembre 2021 et Février 2023.

Les grandes phases de cette étude sont :

- Phase 1 : Diagnostic
- Phase 2 : Scénarios
- Phase 3 : Fiches action

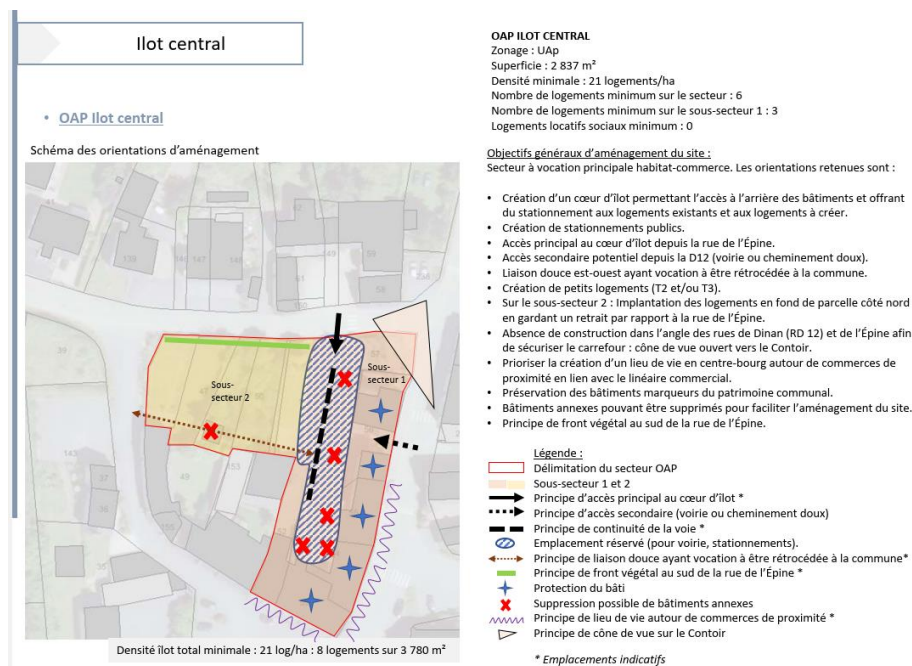
Pour chacune des phases présentées ci-dessus, les habitants de Saint-Juvat ont leur rôle à jouer lors d'ateliers, de balades urbaines, d'échanges et enfin pour la restitution finale.



Méthodes de concertation proposées lors des différentes phases

C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Juvat, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 3 OAP dont une nécessitant l'ajout d'un emplacement réservé afin de garantir un éloignement à la voirie et la mise en place d'une liaison douce. Les modifications présentées ci-dessous sont dans la continuité de l'étude urbaine menée par l'Atelier d'Ys depuis 2021. Cette étude a été réalisée avec l'aide de nombreux partenaires tels que Dinan Agglomération, la DDTM, l'EPF Bretagne et le CAUE 22. Cette étude urbaine a pour objectif d'établir un diagnostic, définir les principaux enjeux et dessiner un plan de développement pour les 10 à 20 prochaines années (Imaginons le Saint-Juvat de demain).

Création de l'OAP n°208-3 – Ilot central :



Le cahier des charges de l'OAP à créer est le suivant :

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement à vocation d'habitat et de commerce.
- Il s'agira de prioriser la création d'un lieu de vie en centre-bourg autour de commerces de proximité en lien avec le linéaire commercial. Les bars, hôtels, restaurants, magasins, commerces de bouche seront privilégiés.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et les logements intermédiaires.
- Il s'agira de créer des petits logements (T2 et/ou T3).
- Sur le sous-secteur 2, l'implantation des nouveaux logements se fera en fond de parcelle côté nord en gardant un retrait par rapport à la rue de l'Épine. Ce sous-secteur 2 comptera au minimum 3 logements.
- Les bâtiments marqueurs du patrimoine communal devront être réservés.
- Il est envisagé la possibilité de détruire les bâtiments annexes pour faciliter l'aménagement du site.
- Aucune construction ne sera établie dans l'angle des rues de Dinan (RD 12) et de l'Épine afin de sécuriser le carrefour et de créer un cône de vue ouvert vers le Contoir.
- La densité minimale devra être de 21 logements/ha.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE



- Il s'agira de créer un accès vers le secteur d'ilot permettant d'offrir du stationnement aux logements existants et aux logements à créer.
- Les accès véhicules s'effectueront via un accès principal depuis la rue de l'Épine et potentiellement via un accès secondaire depuis la D 12 (voirie ou cheminement doux).
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- L'aménagement comprendra la création de stationnements publics.
- Une liaison douce est-ouest sera créée. Celle-ci aura vocation à être rétrocédée à la commune.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un principe de front végétal au sud de la rue de l'Épine sera établi. Ce dernier sera privé ou public.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie, ...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Fiche OAP :

SAINT-JUVAT – n°308-3
Zone Uap

« Ilot central »

Superficie : 0.28 ha

Nombre de logements minimum : 10


Logements locatifs sociaux minimum : 0

Caractéristiques du Site


Ce secteur se situe en plein cœur de bourg.

Il est situé à proximité de tous les commerces et aménités dont dispose la commune de Saint-Juvat comme par exemple le bar l'Etoile.

Site en densification



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site


Ce secteur est à vocation mixte. Les orientations retenues sont :

- Création d'un cœur d'îlot permettant l'accès à l'arrière des bâtiments et offrant du stationnement aux logements existants ainsi qu'aux futurs logements à créer
- Création de stationnements publics
- Accès principal au cœur d'îlot depuis la rue de l'Épine
- Accès secondaire potentiel depuis la D12 (voirie ou cheminement doux)
- Liaison douce est-ouest
- Création de petits logements (T2 et/ou T3)
- Sur le sous-secteur 2 : implantation des logements en fond de parcelle côté nord en gardant un retrait par rapport à la rue de l'Épine
- Absence de construction dans l'angle des rues de Dinan (RD12) et de l'Épine afin de sécuriser le carrefour : cône de vue ouvert vers le Centre
- Prioriser la création d'un lieu de vie en centre-bourg autour de commerces de proximité en lien avec le linéaire commercial
- Préservation des bâtiments marqueurs du patrimoine communal
- Bâtiment annexes pouvant être supprimés pour faciliter l'aménagement du site
- Principe de front végétal au sud de la rue de l'Épine


Légende

<ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Liaissons douces à créer Principes d'accès groupé Voies à créer 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments pouvant être démolis ★ Protection du bâti Front végétal Emplacement réservé pour stationnements △ Cône de vue
--	--

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°308-3



Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)



Densité îlot total : 26 log/ha : 10 logements sur 3 780 m²

- 1 Bar – Hôtel – Restaurant + maison Coué (étage)
Besoin de stationnements à l'arrière donc destruction annexes
5 pk publics
Terrasse(s) pour le bar
Rénovation (gratit)
Terrasse 3 000 euros
- 2 Magasin et appartement à l'étage
1 appartement studio (20 m²)
Petit jardinet à l'arrière (40 m²)
1 pk
20 000 € de rénovation (commune)
- 3 Maisons accolées R+1 mixtes
4 maisons : T2 (40 m²) et T4 (100 m²)
Jardins privés (90 m²)
5 pk
120 000 € (gratit construction neuve*)
(commune ou constructeur)
- 4 2 maisons (Homo)
1 maison (120 m²) et 1 maison (80 m²)
Petits jardins privés
3 pk

Logements libres : 5


Logements sociaux : 3

Pk privé : 16

Pk public : 5

Espaces verts : 30% (780 m²)

* Prix de la construction neuve : maisons individuelles T4 (100m²) = 150 000 € / T2 atelier = 110 000 €
Prix de la construction en gros œuvre (matériaux de terre sur le site) : plus élevé sur une maison T4 en principe de terre type ACCEB = + 60 000 €



Densité îlot total : 29 log/ha : 11 logements sur 3 780 m²

- 1 2 maisons (Halvet + Coué) et bar
2 grandes maisons individuelles (150 m²)
Jardins à l'arrière (100 m²)
3 pk
140 000 € de rénovation (gratit)
- 2 Coworking
Cour extérieure (80 m²)
1 pk
3 500 € de rénovation (commune)
- 3 Maisons accolées RDC – séniors
5 maisons T2 (35 m²)
Jardins privés (75 m²)
5 pk
150 000 € (gratit construction neuve*)
(commune ou constructeur)
- 4 2 maisons (Homo)
1 maison (120 m²) et 1 maison (80 m²)
Petits jardins privés
2 pk

Logements libres : 3

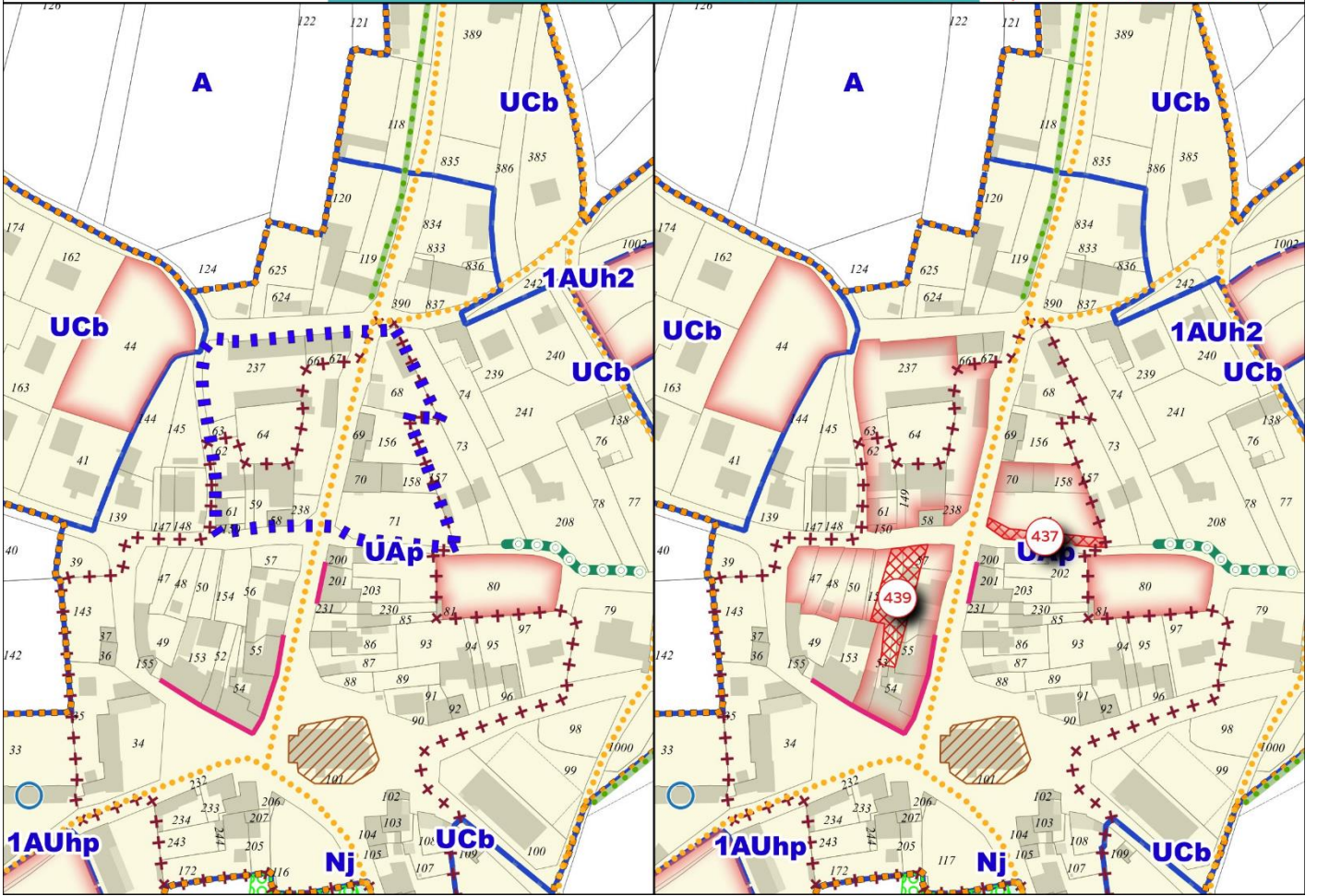
Logements sociaux : 6

Pk privé : 15

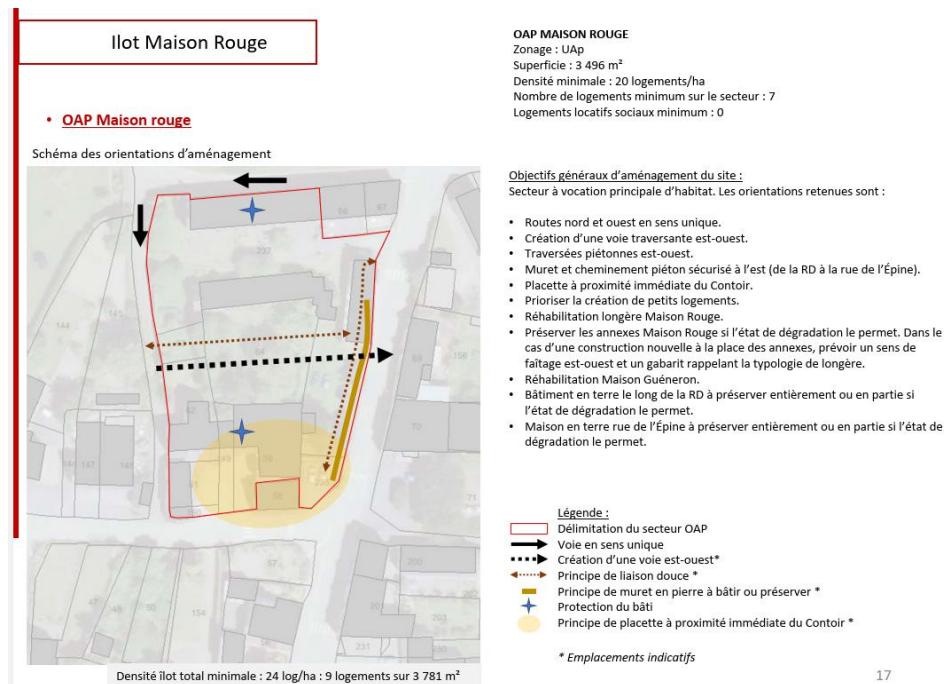
Pk public : 5

Espaces verts : 36% (956 m²)

* Prix de la construction en gros œuvre (matériaux de terre sur le site) : plus élevé sur une maison T4 en principe de terre type ACCEB = + 60 000 €



Création de l'OAP n°308-4 – Maison rouge :



Le cahier des charges de l'OAP à créer est le suivant :

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement à vocation habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.
- Il s'agira de prioriser la création de petits logements et de prioriser la mixité intergénérationnelle.
- La longère maison rouge devra être conservée et réhabilitée.
- Les annexes de la longère maison rouge devront être préservées si l'état de dégradation le permet. Dans le cas d'une construction nouvelle à la place des annexes, il faudra que la construction nouvelle ait un sens de faitage est-ouest et un gabarit rappelant la typologie de longère.
- La maison Guéneron devra être préservée.
- Le bâtiment en terre le long de la RD devra être conservé entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet.
- La maison en terre rue de l'Épine devra être préservée entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet.
- La densité minimale devra être 20 logements/ha.





ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- La route au nord et à l'ouest du secteur sera en sens unique.
- Les accès véhicule s'effectueront à la fois par la RD et par la rue à l'ouest.
- Une voie est-ouest sera créée, sa localisation précise n'est pas définie dans l'OAP.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Un nouveau maillage de liaison douce est-ouest sera créé. Le muret à l'est du secteur sera préservé ou reconstruit et une liaison douce nord-sud se situera derrière ce mur afin de créer une liaison douce permettant le déplacement sécurisé de la rue de Dinan à la rue de l'Épine.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Une placette prendra place à proximité immédiate du Contoir.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie, ...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Fiche OAP :

SAINT-JUVAT - n°308-4		Zone Uap
		<p>« Ilot Maison rouge »</p> <p>Superficie : 0.35 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 10</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe dans le centre de la commune.</p> <p>Aujourd'hui ce secteur se compose essentiellement d'habitation.</p>	<p>Site en densification</p> 	
<p>Photographies du secteur</p> 		

Objectifs généraux d'aménagement du site

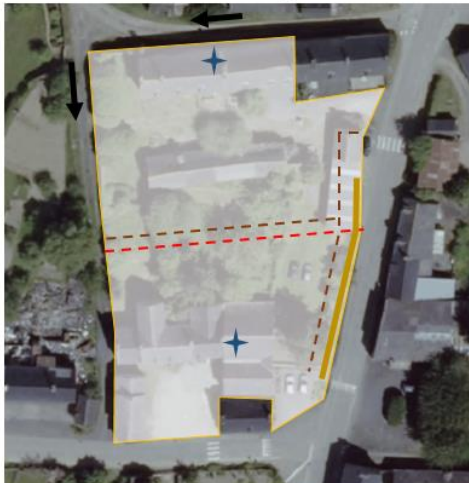
Ce secteur est à vocation **habitat**. Les orientations retenues sont :

- Des voiries en sens unique seront mises en place au nord et ouest
- Création d'une voie **transversante** est-ouest
- Traversées piétonnes est-ouest
- Muret et cheminement piéton sécurisé à l'est (de la RD à la rue de l'Epine)
- Placette à proximité immédiate du **Centoir**.
- Prioriser la création de petits logements
- Prévoir la réhabilitation de la **longère** Maison Rouge
- Préserver les annexes Maison Rouge si l'état de dégradation le permet. Dans le cas d'une construction nouvelle à la place des annexes, prévoir un sens de faitage est-ouest et un gabarit rappelant la typologie de **longère**
- Réhabilitation Maison **Cuénoron** (propriétaire : commune de Saint-Juvat)
- Bâtiment en terre le long de la RD à préserver entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet
- Maison en terre rue de l'Epine à préserver entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet
- Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site pourront être préservés

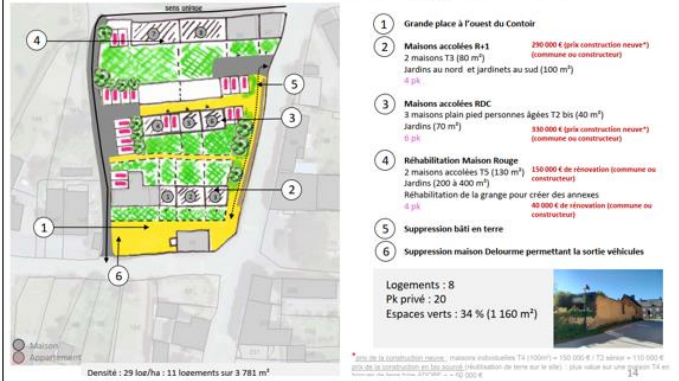
Légende

- Délimitation du secteur
- Protection du bâti
- Liaisons douces à créer
- Principe de muret en pierre à bâtir ou préserver
- Principes d'accès groupé
- Principe de voies à créer

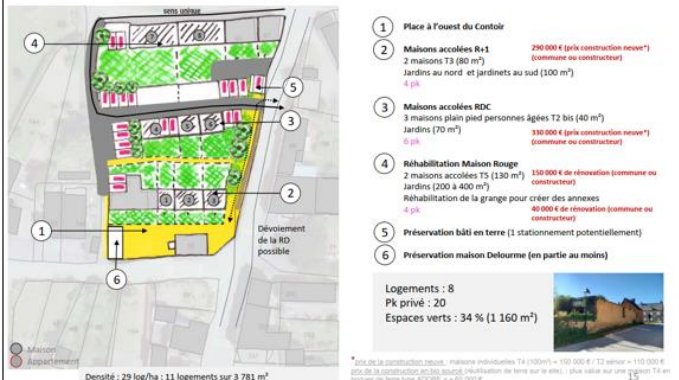
Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°308-4



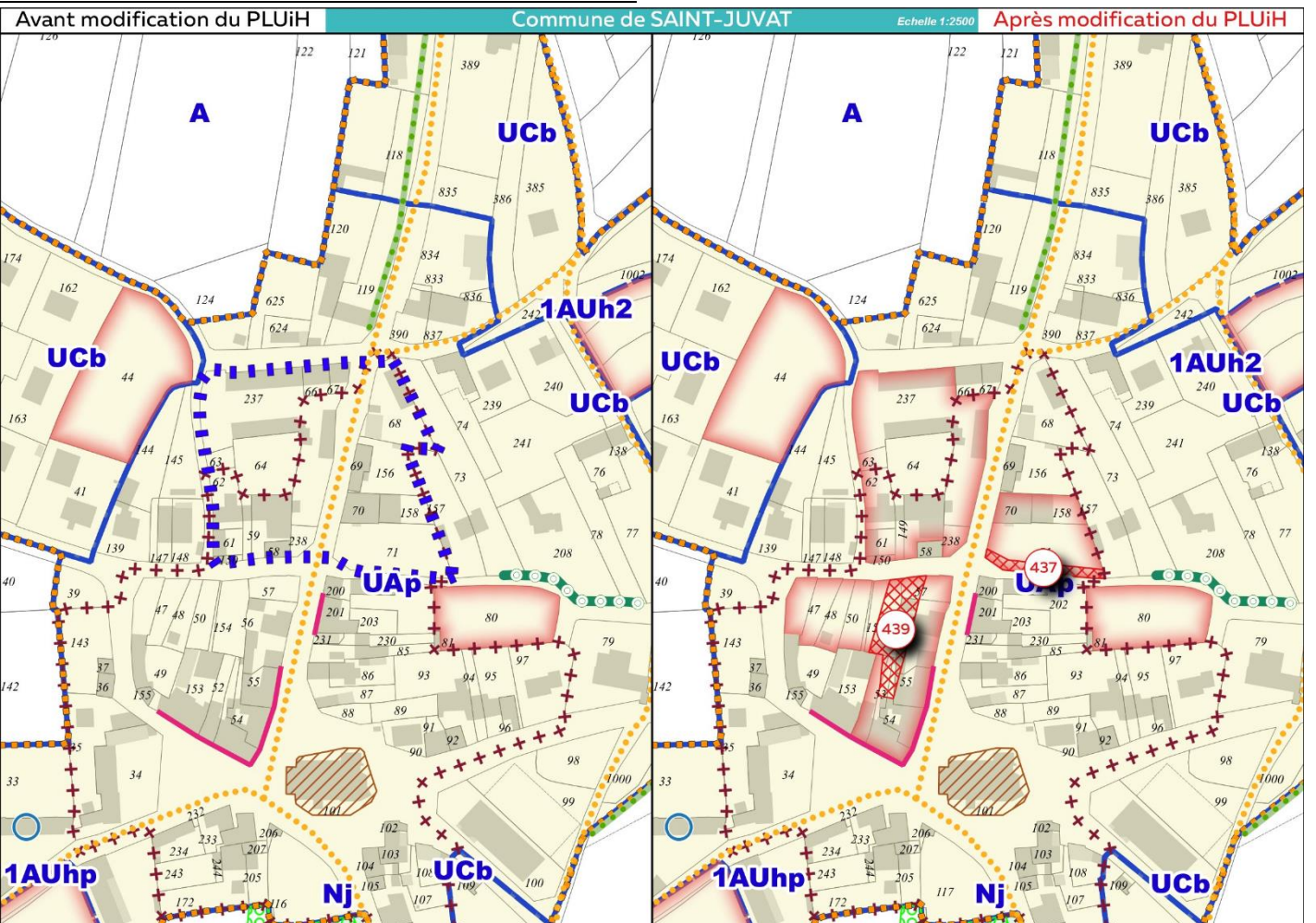
Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)



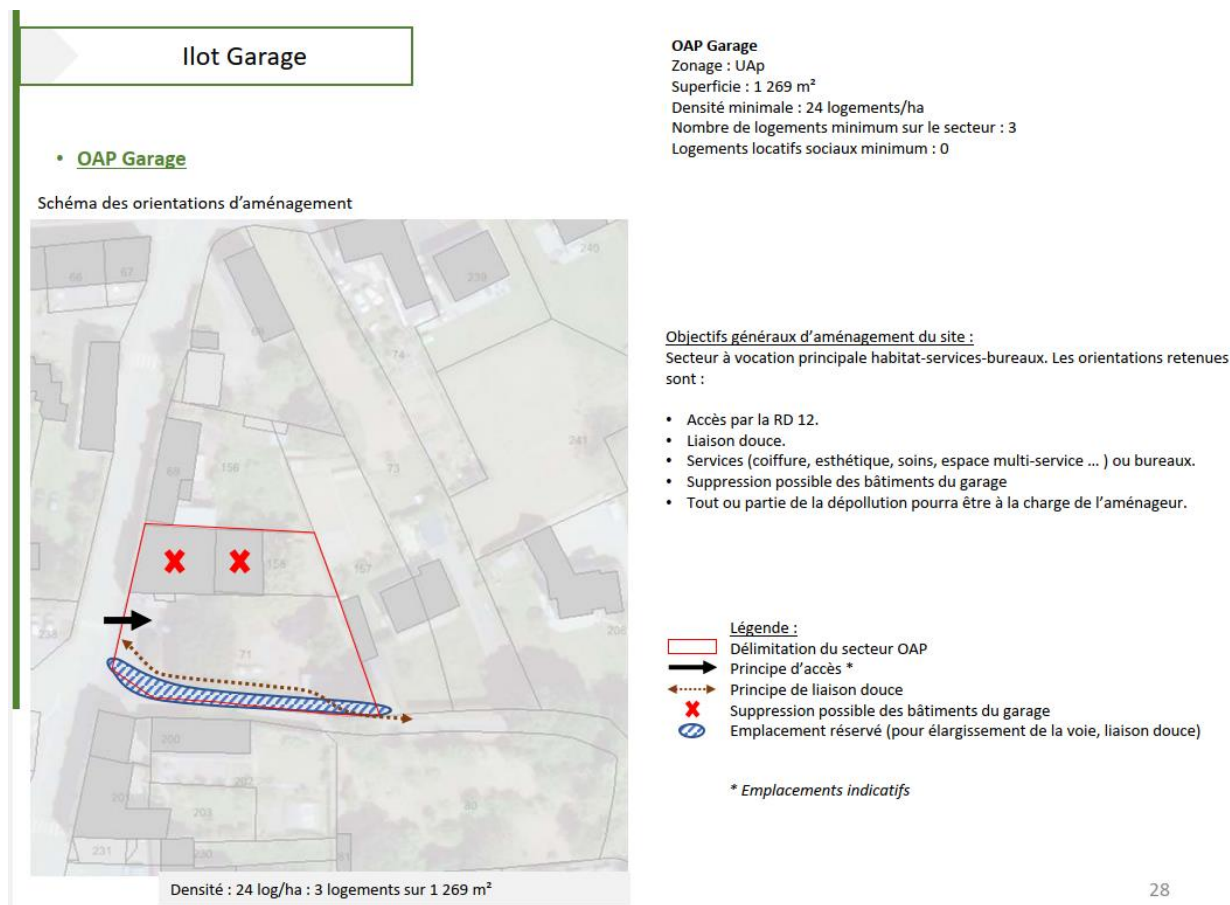
Scénario 1



Scénario 2



Création de l'OAP n°308-5 – Ilot Garage :



28

Création d'une OAP « Ilot Garage » sur les parcelles AB70, AB71, AB158 dont le cahier des charges est le suivant :

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur majoritairement à vocation habitat-services-bureaux.
- Les vocations privilégiées sont les activités de service (coiffure, esthétique, soins, espace multi-services, ...) ou bureaux. Ces activités prendront prioritairement place à l'emplacement de l'ancien garage.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et les collectifs.
- La destruction des bâtiments de l'ancien garage est envisagée.
- Tout ou partie de la dépollution pourra être à la charge de l'aménageur.
- La densité minimale devra être de 24 logements/ha.





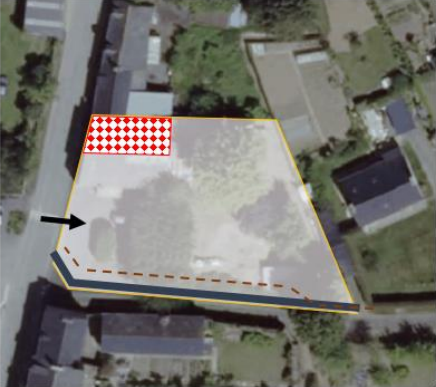
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la RD 12.
- Une liaison douce sera créée.
- Il est interdit de créer de nouveaux accès ou sorties véhicules par la rue de la Ville Boudet.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.


ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie, ...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Fiche OAP :

SAINT-JUVAT – n°308-5		Zone Uap
		<p>« Ilot Garage »</p> <p>Superficie : 0.1269 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 6</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p> <p>1:5000</p>
<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation mixte. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un accès par la RD 12 - Mise en place d'une liaison douce - Mise à disposition de différents services tels que la coiffure, l'esthétique, les soins, un espace multi-service, ...) et création de bureaux - La suppression des bâtiments du garage pourra être envisagée 		
<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Liaisons douces à créer Principes d'accès groupé Emplacement réservé (pour élargissement de la voie, liaison douce) Bâtiments pouvant être démolis 		
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg.</p> <p>Le secteur est aujourd'hui composé d'habitations.</p>		<p>Site en densification</p> 
<p>Photographies du secteur</p> 		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°308-5</p>  <p>↑ N</p>

Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)



Densité : 47 log/ha : 6 logements sur 1 260 m²

Densité : 55 log/ha : 7 logements sur 1 260 m²

- Activités commerciales**
Épicerie : 115 m²
Bar : 115 m² 103 500 € (commune ou constructeur)
+ terrasse
Surface totale : 230 m²
Préservation de la façade du garage
7 pk
- Petit collectif R+1 et R+2**
6 appartements 750 000 € (commune ou constructeur)
Cour partagée
6 pk (3 en extérieur / 3 en RDC : accès via la rue piétonne)
- Rue de la Ville Boudet permettant l'accès des voitures**

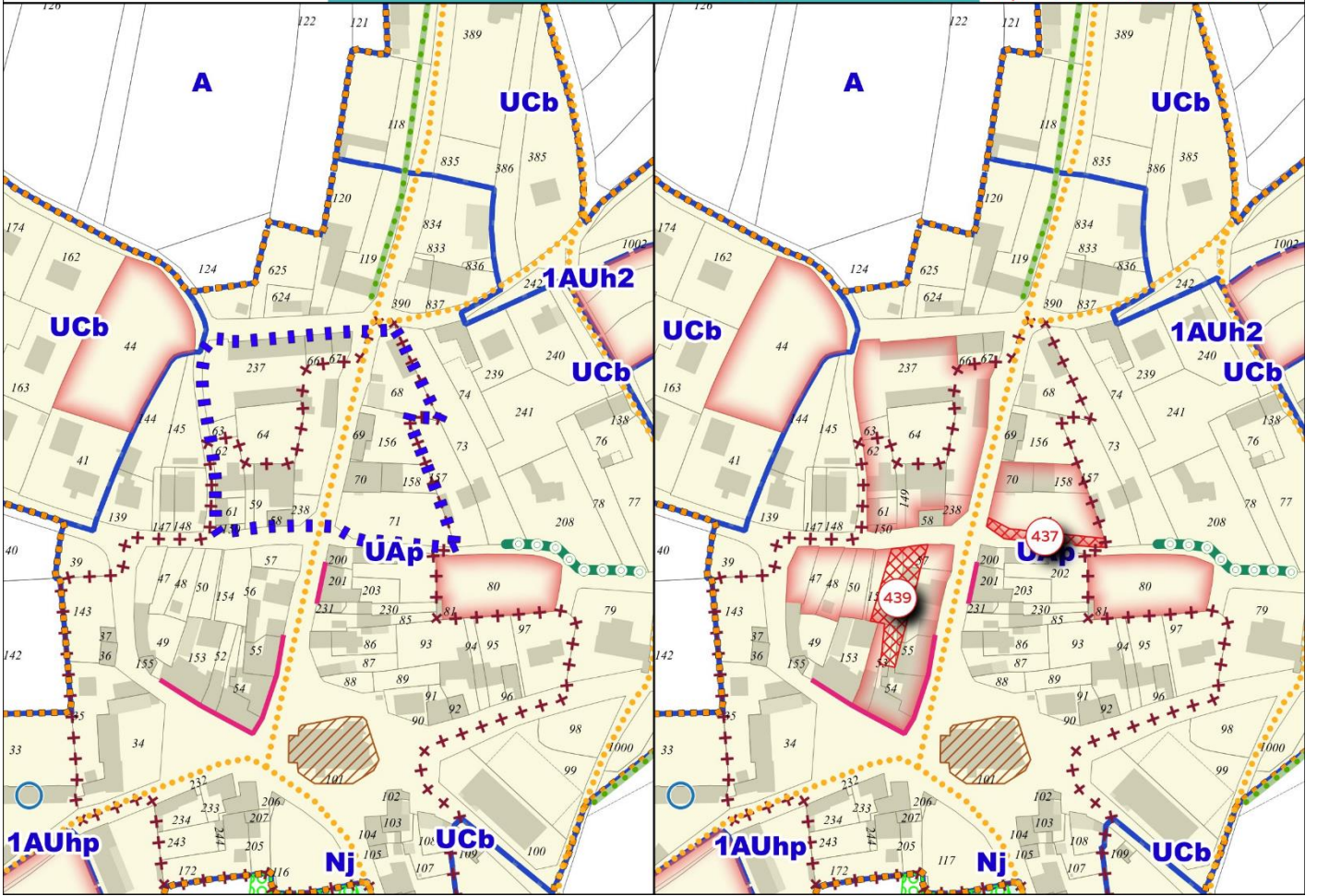
Logements sociaux : 6
Pk privé : 6
Pk public : 7
Espaces verts : 21 % (270 m²) : haies et/ou toitures végétalisées

- Services**
Coiffure, esthétique, soins, espace multi service ou bureaux sur une surface totale de 180 m². 72 000 € (commune ou constructeur)
Préservation de la façade du garage.
10 pk.
- Petit collectif R+1 et R+2**
7 appartements 750 000 € (commune ou constructeur)
7 pk (4 en extérieur / 3 en RDC)
- Rue de la Ville Boudet piétonne**

Logements sociaux : 0
Logements libres : 7
Pk privé : 7
Pk public : 10
Espaces verts : 20 % (250 m²) : haies et/ou toitures végétalisées

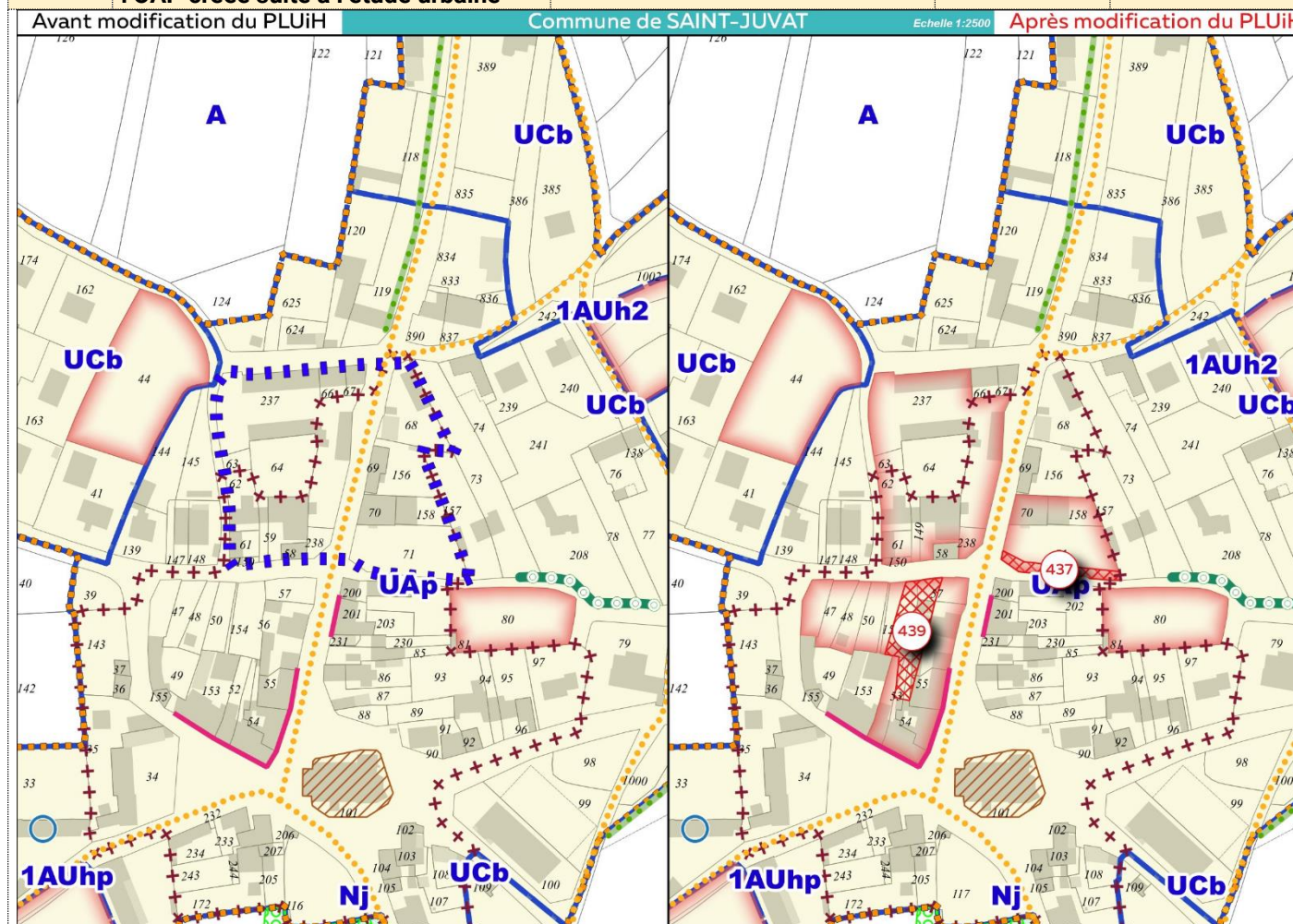
25

26



Création d'un emplacement réservé :

Numéro	Localisation	Description de l'emplacement	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
439	Saint-Juvat – Création d'un ER lié à l'OAP créée suite à l'étude urbaine	Voirie	Commune	570 m ²



Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.H : SAINT-SAMSON-SUR-RANCE - Modification de l'OAP n°327-1 et création de 2 OAP

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

La commune de Saint-Samson-sur-Rance a réalisé son étude urbaine avec les bureaux d'études : Univers, Cabinet Bourgois, UrbaFoncier, Mana et laosenn entre 2022 et 2023. Cette étude a réalisé une étude de marché afin mettre en place de la programmation urbaine par secteur dans un second temps. L'objectif est de programmer le développement de la commune sur plusieurs années.

Les habitants de Saint-Samson-sur-Rance ont été mis à contribution lors de la réalisation de cette étude afin qu'ils puissent à leur tour faire savoir quel avenir ils souhaitent pour leur commune.



Habitants présents lors d'un temps d'échange sur le devenir de Saint-Samson-sur-Rance

L'étude présente 2 scénarios de développement légèrement différents :

Scénario 1

Programmation :

- 11 lots libres
- 15 lots groupés dont deux dans le corps de ferme Chesnaie
- 1 bâti collectif de 4 logements ou 2 logements ou 2 logements + RDC commercial (120 m²)
- Conservation de la mairie et création d'un équipement périscolaire/bibliothèque

Soit 30 logements max.



Scénario 2

Programmation :

- 14 lots libres
- 17 lots groupés
- 1 bâti collectif de 4 logements ou 2 logements + RDC commercial (120 m²)
- Conservation de la mairie
- Création d'un équipement dédié au périscolaire et à la bibliothèque


Soit 35 logements max.



C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Samson-sur-Rance, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP et modifier l'OAP existante n°327-1. L'objectif des modifications suivantes est de favoriser la revitalisation des centralités et maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune suite aux recommandations de l'étude urbaine menée par le bureau d'étude Univers sur le bourg de Saint-Samson-sur-Rance.

Modification de l'OAP n° 327-1 :

Modification de l'OAP existante n° 327-1 avec pour objectif principal la densification. En effet, le nombre de logements sur la zone passera de 13 logements à un objectif de densité de 20 logements par hectares soit environ 25 logements sur l'emprise foncière de l'OAP.

<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- La création d'un quartier d'habitat dense, dans la continuité du centre-bourg, dont 20% minimum de logements sociaux,- Le développement d'une programmation diversifiée de lots individuels groupés, de lots individuels avec stationnements déportés et de lots libres, permettant de répondre à différentes typologies d'habitants,- L'aménagement de l'opération doit se réaliser en cohérence avec le centre-bourg paysager,- Le site doit comporter un réseau de cheminements et venelles piétonnes et cycles en connexion avec les équipements et commerces de la commune.												
 <p>LÉGENDE</p> <table border="0"><tr><td>Principes de végétalisation:</td><td>Stabilité:</td></tr><tr><td>● Conservation des arbres existants</td><td>■ Aménagement d'aires de stationnement</td></tr><tr><td>■ Traitement des franges paysagères</td><td>↔ Passage de route</td></tr><tr><td>■ Traitement des surfaces urbaines</td><td>■ Cheminement piétonnier & cyclable</td></tr><tr><td>■ Principaux équipements</td><td></td></tr><tr><td>■ Intégrer la densité et l'usage au Plan d'Usage des Zones d'Aménagement</td><td></td></tr></table>	Principes de végétalisation:	Stabilité:	● Conservation des arbres existants	■ Aménagement d'aires de stationnement	■ Traitement des franges paysagères	↔ Passage de route	■ Traitement des surfaces urbaines	■ Cheminement piétonnier & cyclable	■ Principaux équipements		■ Intégrer la densité et l'usage au Plan d'Usage des Zones d'Aménagement	
Principes de végétalisation:	Stabilité:											
● Conservation des arbres existants	■ Aménagement d'aires de stationnement											
■ Traitement des franges paysagères	↔ Passage de route											
■ Traitement des surfaces urbaines	■ Cheminement piétonnier & cyclable											
■ Principaux équipements												
■ Intégrer la densité et l'usage au Plan d'Usage des Zones d'Aménagement												

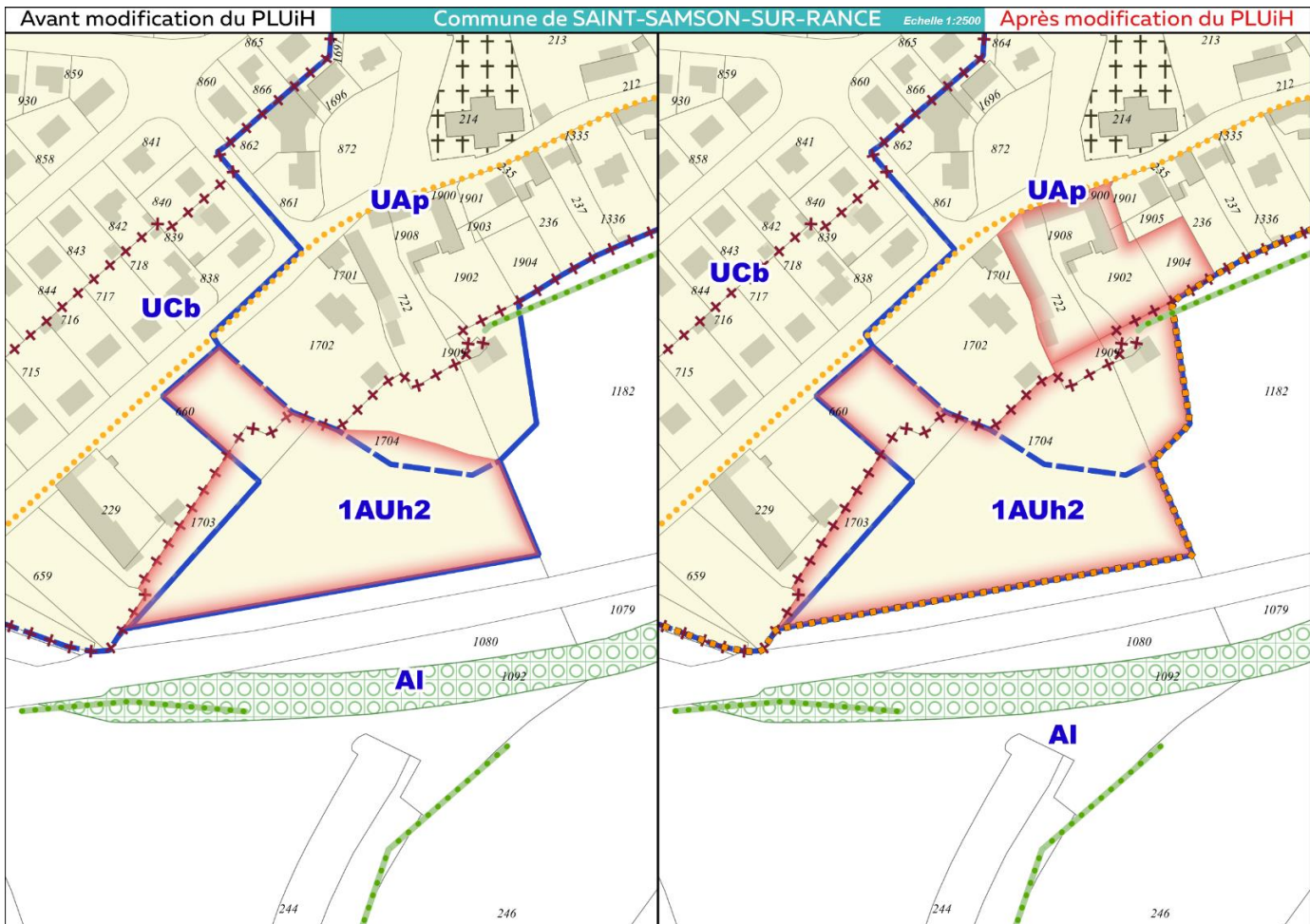
Proposition du bureau d'étude pour l'aménagement de l'OAP

Ancienne fiche OAP :

Saint Samson sur Rance- n°327-1		Zone 1AUh2	Objectifs généraux d'aménagement du site Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont : <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès sur la Rue de la Halte. - Réaliser une haie ou un alignement d'arbres sur la lisière urbaine au Sud du secteur afin de traiter le vis-à-vis avec la Départementale. Cette lisière pourra être située au sein de la marge de recul vis-à-vis de la route départementale. - Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.
		« Rue de la Halte » Superficie : 112ha Nombre de logements minimum : 13 Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération	Légende <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Principe d'accès groupé Lisière urbaine à traiter
Caractéristiques du Site Ce secteur est situé dans l'agglomération Ouest de la commune. Il est délimité par la Route Départementale n°57 au Sud et des maisons individuelles au Nord du secteur. Le secteur est actuellement cultivé.		Site en extension 	Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°327-1
Photographies du site 			

Nouvelle fiche OAP :

Saint Samson sur Rance- n°327-1		Zone 1AUh2	Objectifs généraux d'aménagement du site Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont : <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès sur la Rue de la Halte. - Réaliser une haie ou un alignement d'arbres sur la lisière urbaine au Sud du secteur afin de traiter le vis-à-vis avec la Départementale. - Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération. - Les lots individuels devront comporter une surface maximum de 550m² et l'aménagement de volumes d'extensions et des possibles divisions de terrain en cas de densification doivent être anticipées. - La création d'un quartier d'habitat dense, dans la continuité du centre-bourg, dont 20% minimum de logements sociaux. - Le développement d'une programmation diversifiée de lots individuels groupés, de lots individuels avec stationnements déportés et de lots libres, permettant de répondre à différentes typologies d'habitants. - L'aménagement de l'opération doit se réaliser en cohérence avec le centre-bourg paysager. - Le site doit comporter un réseau de cheminements et venelles piétonnes et cycles en connexion avec les équipements et commerces de la commune.
		« Rue de la Halte » Superficie : 112ha Nombre de logements minimum : 25 Logements locatifs sociaux minimum : 20%	Légende <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Principe d'accès groupé Traitement de la lisière urbaine Traitement des franges paysagères Travailler la densité et créer un front bâti en entrée d'opération Aménager l'entrée de l'opération Cheminement doux à connecter Conservation des arbres existants
Caractéristiques du Site Ce secteur est situé dans l'agglomération Ouest de la commune. Il est délimité par la Route Départementale n°57 au Sud et des maisons individuelles au Nord du secteur. Le secteur est actuellement cultivé.		Site en extension 	Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°327-1
Photographies du site 			



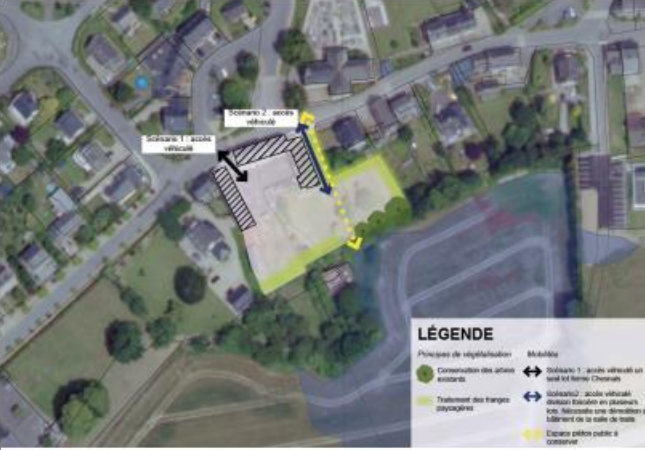
Création de l'OAP n°327-4 – Rue de la Halte :

L'OAP créée ici devra au minimum contenir 4 logements et favoriser la mixité fonctionnelle (activités commerciales, de services, d'habitat et/ou d'équipement). Une continuité piétonne sera également mise en place entre le secteur zone humide, le secteur 1AUh et le square de l'église.

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation mixte habitat- commerce, services et équipement. Les orientations retenues sont :

- La densification et le renouvellement urbain d'un ancien corps de ferme,
- L'ouverture et la connexion du secteur ferme Chesnais avec le square de l'église,
- La conservation d'une identité de centre-bourg paysager.



LÉGENDE

Principes de végétalisation

- Conservation des arbres existants
- Traitement des franges paysagères

Équipement



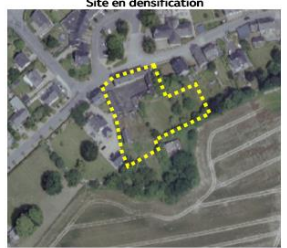

- Équipement public à conserver

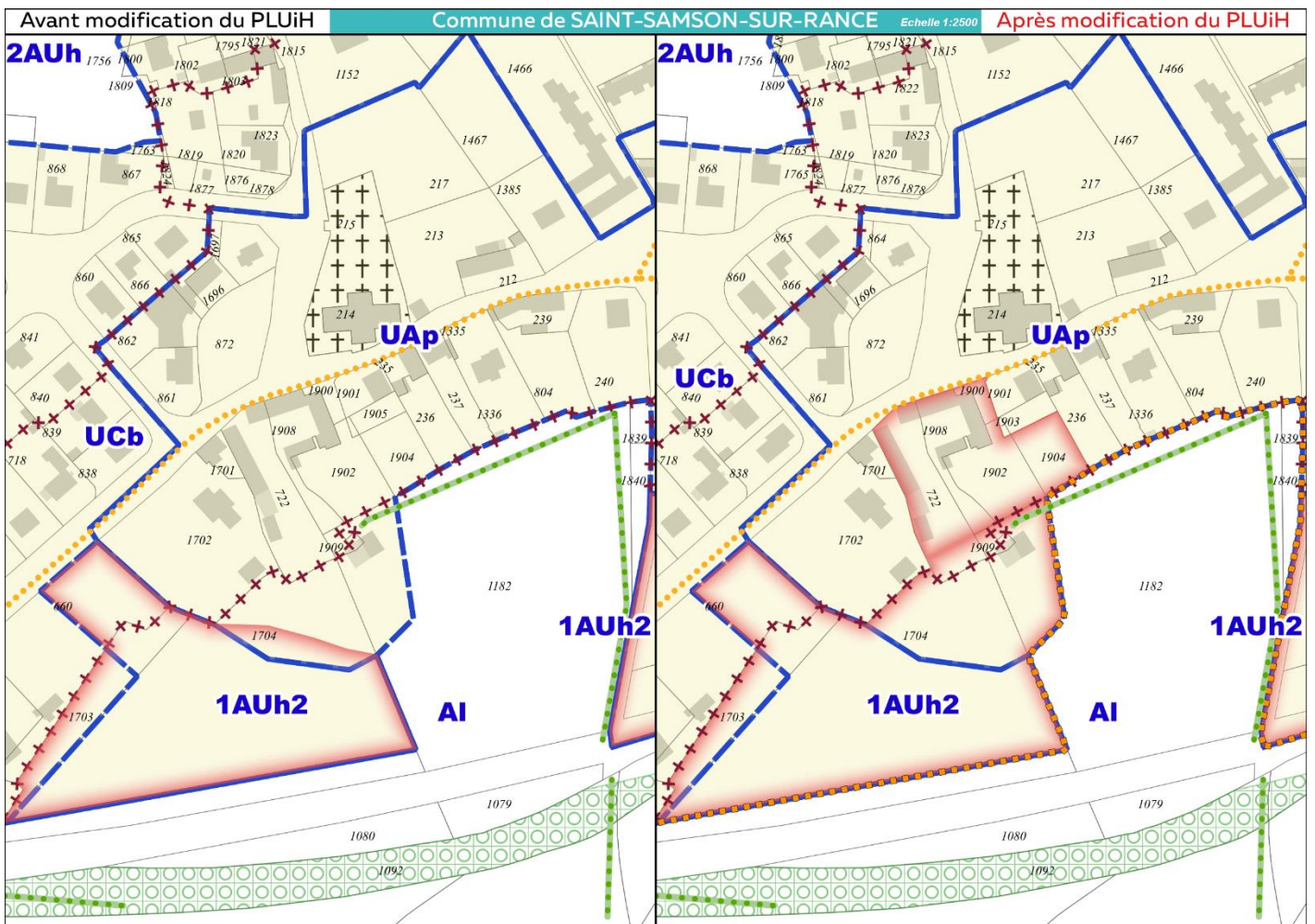
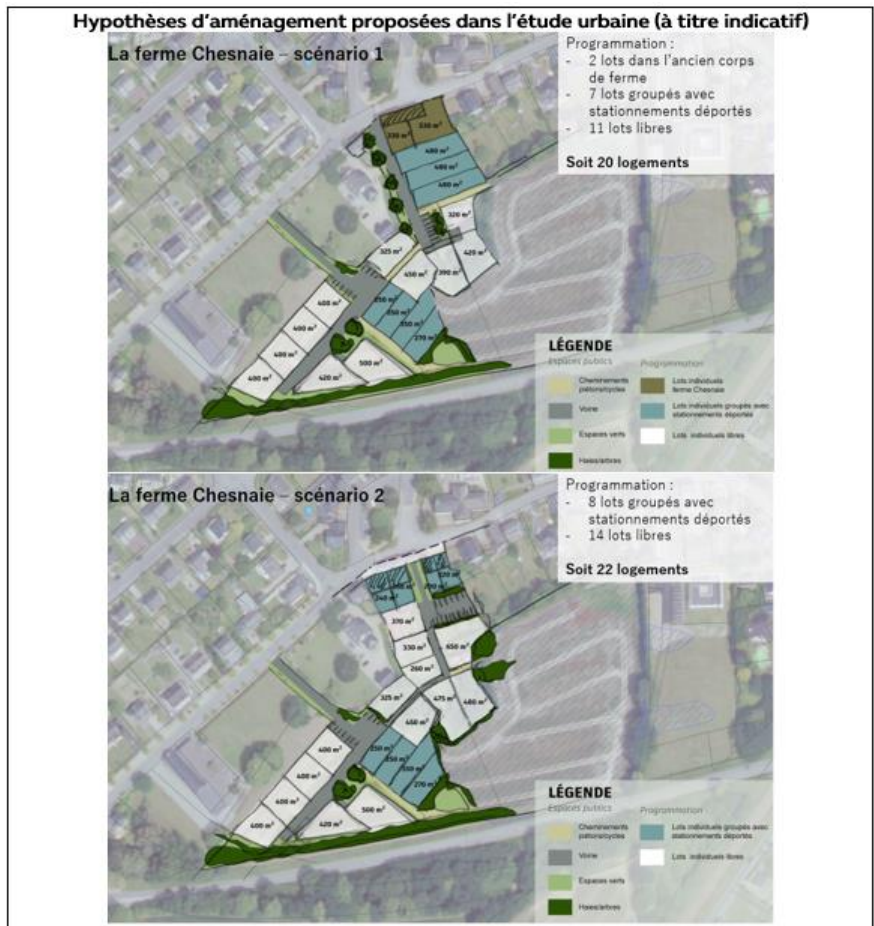
Équipement

- Équipement 1 : accès viticole au sein du terrain Chesnais
- Équipement 2 : accès viticole (accès à l'ancien en plusieurs lots, possibilité une direction de l'ancien de la salle de vau)

Proposition du bureau d'étude pour l'aménagement de l'OAP

Fiche OAP :

SAINT-SAMSON-SUR-RANCE – n°327-4		Zone UAp	Objectifs généraux d'aménagement du site Ce secteur est à vocation mixte (habitat, équipement, service et commerce). Les orientations retenues sont : <ul style="list-style-type: none"> - La conservation d'une continuité piétonne publique entre le secteur zone humide, le secteur 1AUh et le square de l'église - La densification et le renouvellement urbain d'un ancien corps de ferme - L'ouverture et la connexion du secteur « ferme Chesnais » avec le square de l'église - La conservation d'une identité de centre-bourg paysager
	 <p>« Rue de la Halte »</p> <p>Superficie : 0.35 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 4</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 1</p> <p>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur → Voie à aménager → Principe d'accès groupé ● Haie à conserver 	<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg de la commune de Saint-Samson-sur-Rance.</p> <p>Il est inséré entre le cœur de bourg, une parcelle en zonage AI et une parcelle ouverte à l'urbanisation en zonage 1AUh2.</p>
<p>Site en densification</p> 		<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°327-4</p>  <p>↑N</p>	
<p>Photographies du secteur</p>			

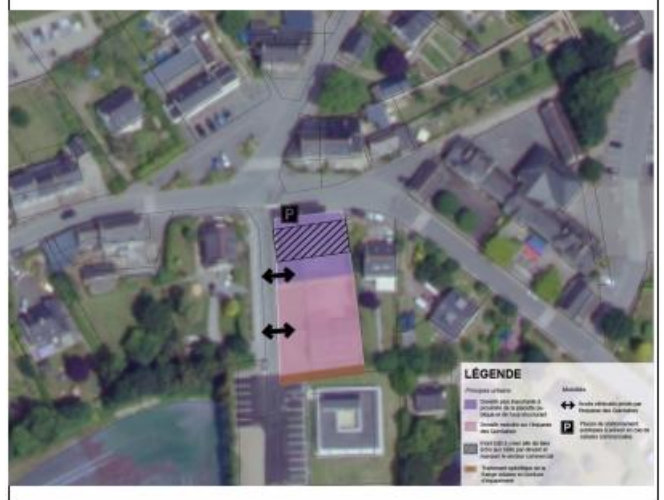


Création de l'OAP n°327-5 - Rue de la mairie/Impasse des Quintaines :

L'OAP créée ici devra au minimum contenir 5 logements avec 20% de logements locatifs sociaux. L'aménagement de cette zone est à vocation mixte habitat, commerce et services.

Objectifs généraux d'aménagement du site
Ce secteur est à vocation mixte habitat- commerce, services. Les orientations retenues sont :

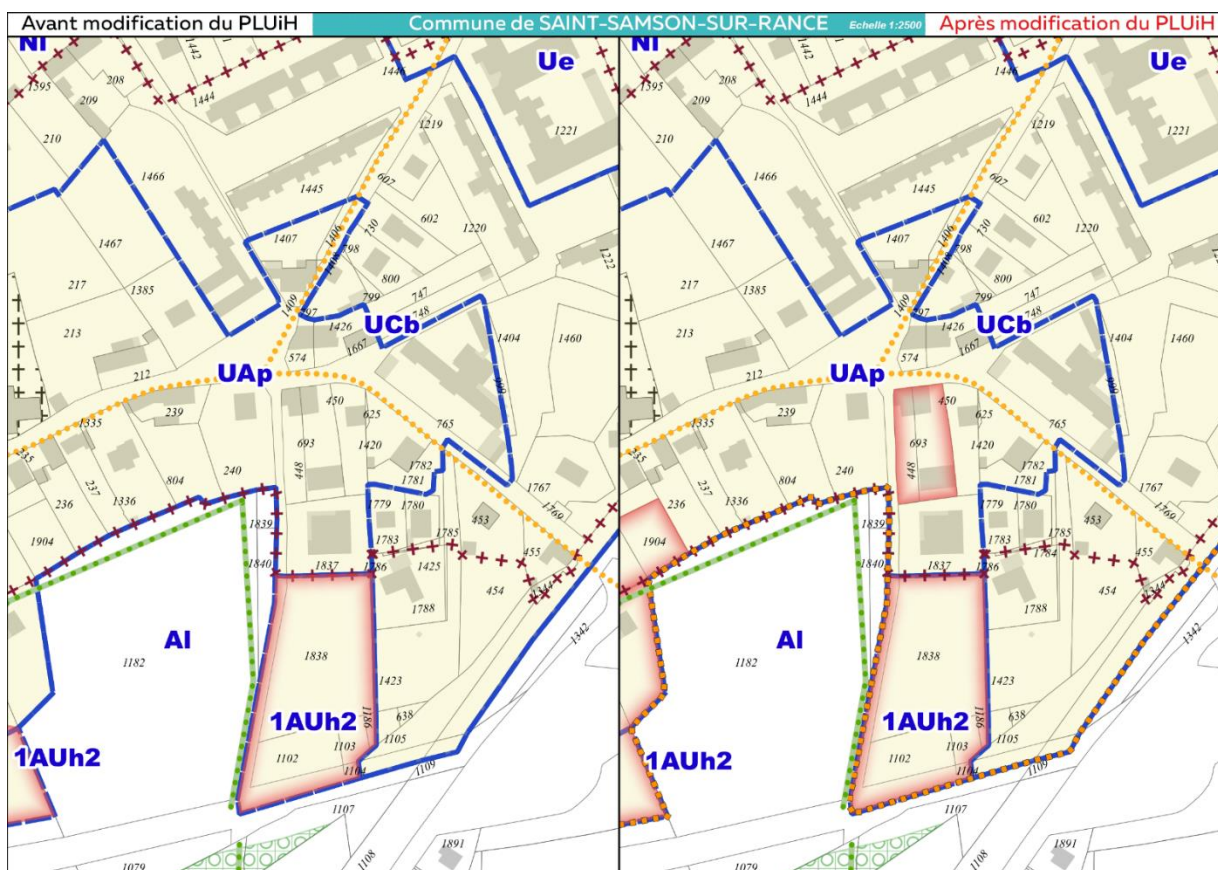
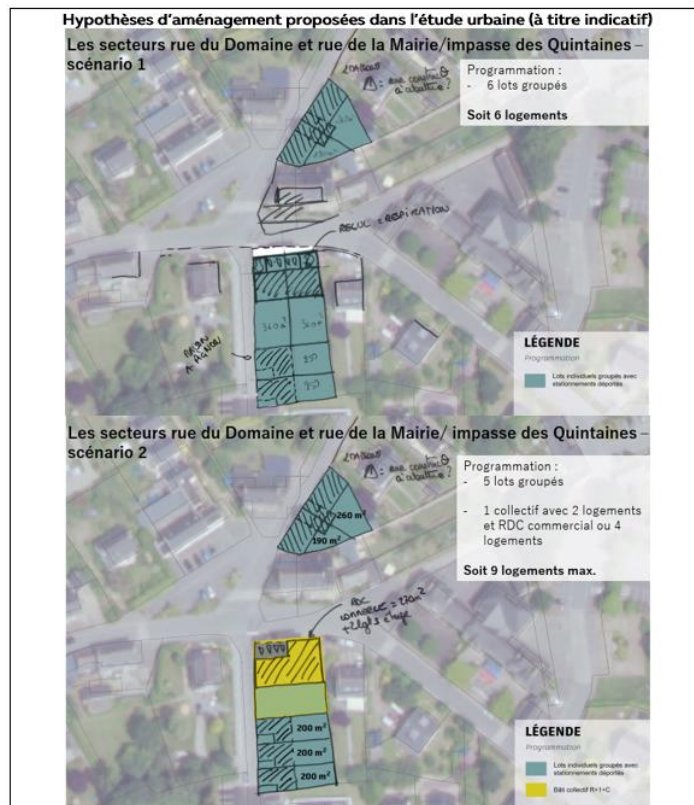
- Le renouvellement urbain et la densification du site,
- La définition d'une programmation mixte habitat et cellules commerciales-de services, permettant de renforcer le secteur de centralité de la placette rue du Domaine,
- La création d'un front bâti rue de la Mairie afin de renforcer l'axe structurant du centre-bourg et marquer le changement de séquence urbaine entre la placette rue du Domaine à vocation commerciale et le secteur d'équipements, marqué par la mairie,
- Des accès privatifs par l'impasse des Quintaines.



Proposition du bureau d'étude pour l'aménagement de l'OAP

Fiche OAP :

SAINT-SAMSON-SUR-RANCE – n°327-5		Zone UAp
		<p>« Rue de la Mairie – impasse des Quintaines »</p> <p>Superficie : 0.12 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 5</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg et est entouré de commerces, d'équipements et de services comme un kinésithérapeute et une maison médicale.</p>	<p>Site renouvellement urbain et en extension</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation mixte (habitat, commerce, services). Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renouvellement urbain et la densification du site - La définition d'une programmation mixte habitat et cellules commerciales de services, permettant de renforcer le secteur de centralité de la placette rue du Domaine - La création d'un front bâti rue de la Mairie afin de renforcer l'axe structurant du centre-bourg et marquer le changement de séquence urbaine entre la placette du Domaine à vocation commerciale et le secteur d'équipements, marqué par la mairie - Des accès privatifs par l'impasse des Quintaines
<p>Photographies du secteur</p>		<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Délimitation du secteur ➔ Principe d'accès groupé ■ Densité plus importante à proximité de la parcelle publique et de l'axe structurant ■ Densité moindre sur l'impasse des Quintaines ■ Traitement spécifique de la frange urbaine en bordure d'équipement — Front bâti afin de faire écho aux bâtis précédant et marquer le secteur commercial
<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°327-5</p>		



Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M1.I : TRELIVAN - Création de 4 OAP, création de 2 emplacements réservés et suppression d'un linéaire de haie lieu-dit la Férulais

Catégorie : Modification pour accompagner la revitalisation des centralités

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 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 de l'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.

Conformément à l'article L-151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés sont définis pour :

- La création d'accès ou d'aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou de carrefour)
- La création de cheminements doux
- La réhabilitation d'équipements collectifs, ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie, les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant en annexe du règlement graphique exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

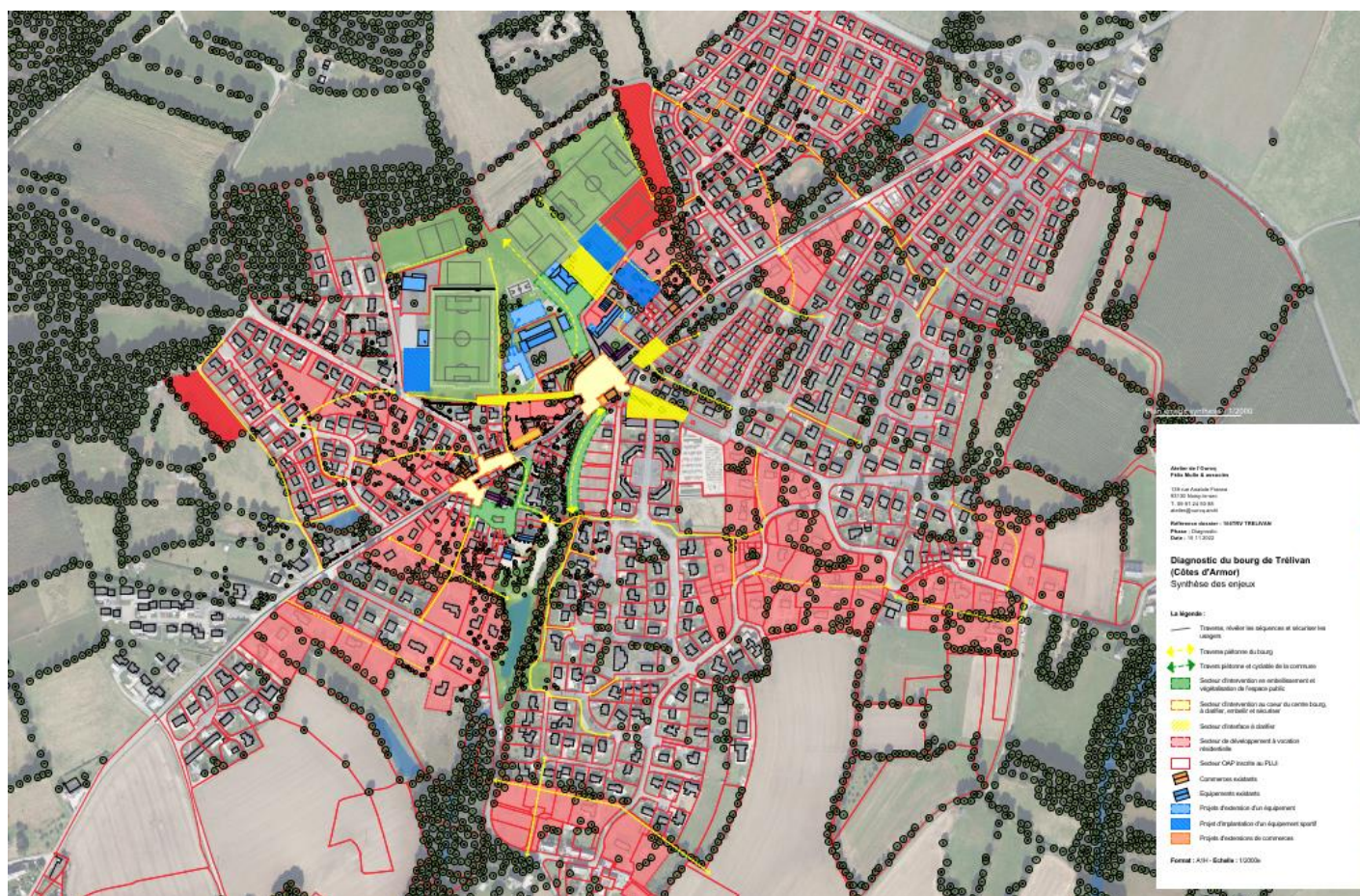
La commune de Trélivan a réalisé son étude urbaine avec le bureau d'étude « Atelier de l'Ourcq ». Différentes étapes ont été nécessaires afin de mener cette étude. La première a été la réalisation d'un diagnostic et la définition des enjeux. Des réflexions collectives ont ensuite été menées afin de mettre au point un plan guide de développement qui a ensuite été détaillé en plusieurs fiches action pour planifier le développement de la commune à long terme.



Habitants présents lors de l'atelier portant sur le plan guide

Les habitants ont également été mis à contribution lors de différents ateliers comme par exemple celui qui avait pour objectif la co-construction du plan guide. Chacun était alors invité à questionner les périmètres de projet, les programmes envisagés, les formes urbaines et la densité et enfin les leviers opérationnels.

Schéma directeur du futur développement de la commune :



C'est dans ce cadre que la commune de Trélivan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 4 OAP, créer 2 emplacements réservés et supprimer un linéaire de haie lieu-dit la Férelais. L'ensemble des modifications citées ci-dessus a été préconisé par le bureau d'étude « Atelier de l'Ourcq ».

Création d'une OAP n°364-12 – Ilot du centre :





La création de cet OAP portera sur les parcelles AL 78-75-74-73-72-76-77-71-30-29-28-11 et 110. Les éléments à prendre en compte seront les suivants :

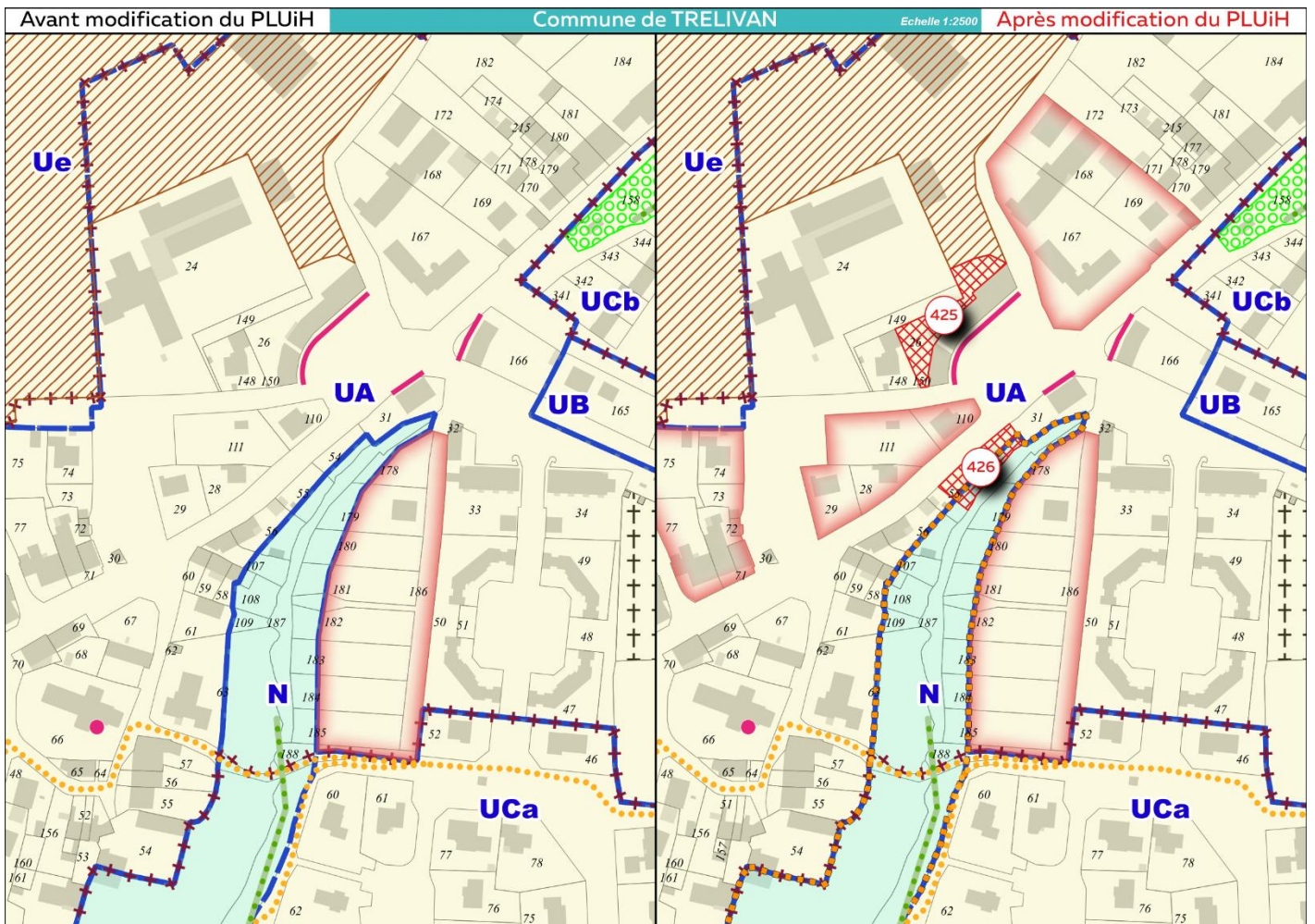
- Densité de logements avec implantation ciblée du bâtiment au sud (51 lgts/ha avec possibilité scénario R+2 en partie sud suivant le projet)
- Accessibilité piétons nord-sud et est-ouest
- Accessibilité véhicules nord-sud



Hypothèse d'aménagement du bureau d'étude

Fiche OAP :

TRELIVAN – n°364-12		Zone UA	Objectifs généraux d'aménagement du site
		<p>« Ilot Centre »</p> <p>Superficie : 0,27 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 13</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation mixte. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect d'une densité de logement avec implantation ciblée du bâtiment au sud. - Favoriser les formes urbaines de centre-bourg (collectifs, maisons individuelles, maisons mitoyennes) - Accès piétons nord-sud et est-ouest. - Restructuration d'une voie d'accès dans le sens de la pente pour les nouvelles constructions et pour les accès existant à l'ouest. - Aménagement d'un parking sur l'espace public, commun à l'opération. - Préservation/création d'une trame végétale le long des axes. - Création d'un cœur d'îlot ouvert pour proposer du stationnement perméable en arrière-plan des cheminements traversant. - Aménagement d'un parking privé.
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg de la commune de <u>Trelivan</u>.</p> <p>Il est situé à proximité de toutes les aménités de la communes ainsi que des équipements.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> — Délimitation du secteur — Liaison douce à créer — Lisière urbaine à traiter - - Principe d'alignement du bâti 	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°364-12</p> 
<p>Photographies du secteur</p>			



Création d'une OAP n°364-9 – Ilot mairie :









La création de cet OAP portera sur les parcelles AH168 – 167 et 169. Les éléments à prendre en compte seront les suivants :

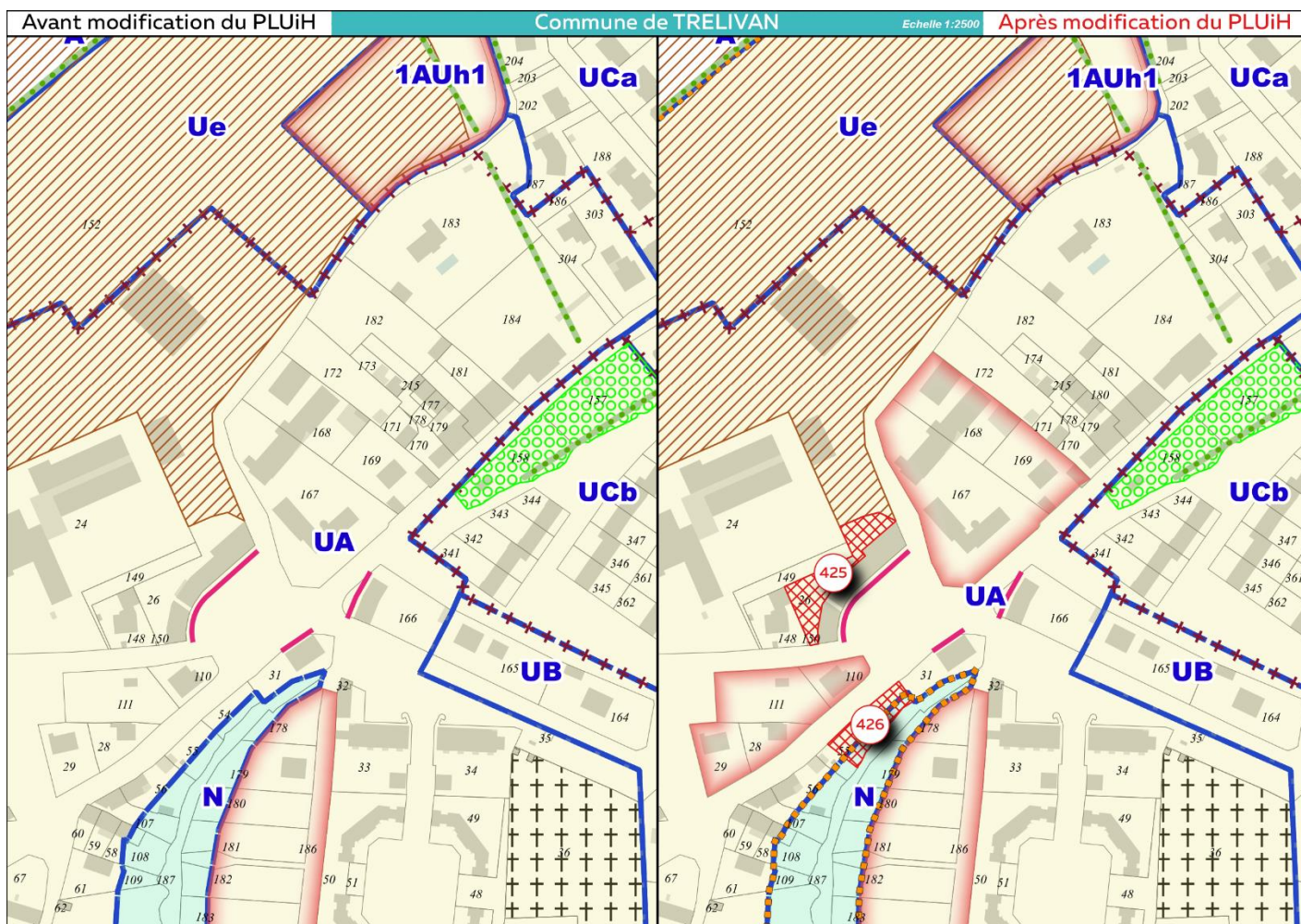
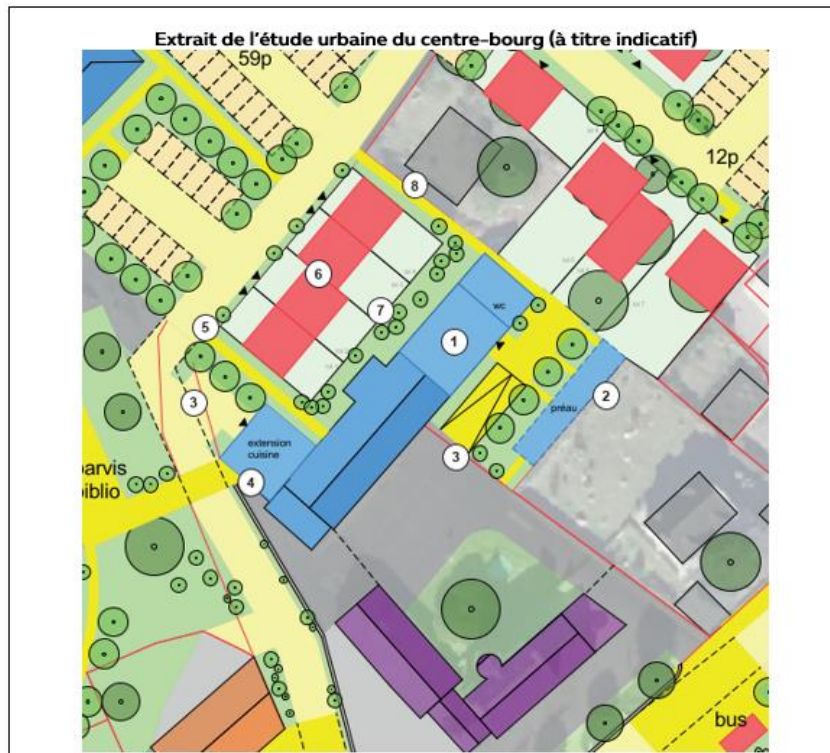
- Densité de logements (l'objectif est d'implanter 4 logements sur l'emprise foncière)
- Accessibilité piétons nord-sud de part et d'autre de l'opération



Hypothèse d'aménagement

Fiche OAP :

TRELIVAN – n°364-9		Zone UA	Objectifs généraux d'aménagement du site
		<p>« Ilot mairie »</p> <p>Superficie : 0.44 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 4</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 1</p> <p>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect d'une densité de logement imposée. - Traitement privilégié des arrières de bâtiments existants afin d'envisager une mise à distance qualitative entre les deux espaces. - Démolition des anciens garages et construction de 4 maisons individuelles mitoyennes ou d'un bâti constitué de 4 hébergements. - Un accès piétons nord-sud de part et d'autre de l'opération et aménagement d'une venelle d'accès.
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe en plein cœur de bourg de la commune de <u>Trelivan</u>.</p> <p>Il est situé à proximité de toutes les aménités de la communes juste derrière la mairie.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">  Délimitation du secteur  Lisière urbaine à traiter (végétation et/ou traitement qualitatif des espaces)  Zone d'implantation de l'habitat (lots individuels et/ou 1 lot avec un objectif de création de 4 hébergements minimum)  Bâti existant 	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°364-9</p>  <p style="text-align: right;">↑N</p>
<p>Photographies du secteur</p>			



Création d'une OAP n°364-10 – Ilot Renaudais (partie ouest) :





La création de cette OAP portera sur les parcelles AK 133 – 140 – 132 – 126 – 131 – 134 – 135 – 139 – 138 – 137 – 136 – 129 – 128 – 127 et 130. Les éléments à prendre en compte seront les suivants :

- Densité de logements pour atteindre entre 12 et 18 logements
- Accessibilité piéton nord-sud et est-ouest
- Accessibilité véhicules nord-sud et est-ouest
- Préservation/création de la trame végétale pour accompagner la continuité du cheminement central



Hypothèse d'aménagement

Fiche OAP :

TRELIVAN – n°364-10		Zone UB	Objectifs généraux d'aménagement du site
		<p>« Ilot Peuvrie »</p> <p>Superficie : 1.04 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 12</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p>	<p>Ce secteur est à vocation habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect d'une densité de logement imposée sur le secteur. - Des accès piétons seront aménagés sur les axes nord-sud et est-ouest. - Des accès véhicules seront créés sur les axes nord-sud et est-ouest vers le cœur de l'ilot. - Préservation/création d'une trame végétale pour accompagner la continuité du cheminement central. - Aménagement de venelles pour rejoindre le réseau de chemin, les espaces de nature et les lotissements au nord.
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au sud-ouest de la zone agglomérée de <u>Trelivan</u>.</p> <p>Il est situé au fond d'un lotissement et regroupe plusieurs parcelles inoccupées.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Délimitation du secteur Liaison douce à créer Lisière urbaine à traiter Voirie à créer 	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°364-10</p> 
<p>Photographies du secteur</p>			<p>↑N</p>

Extrait de l'étude urbaine du centre-bourg (à titre indicatif)

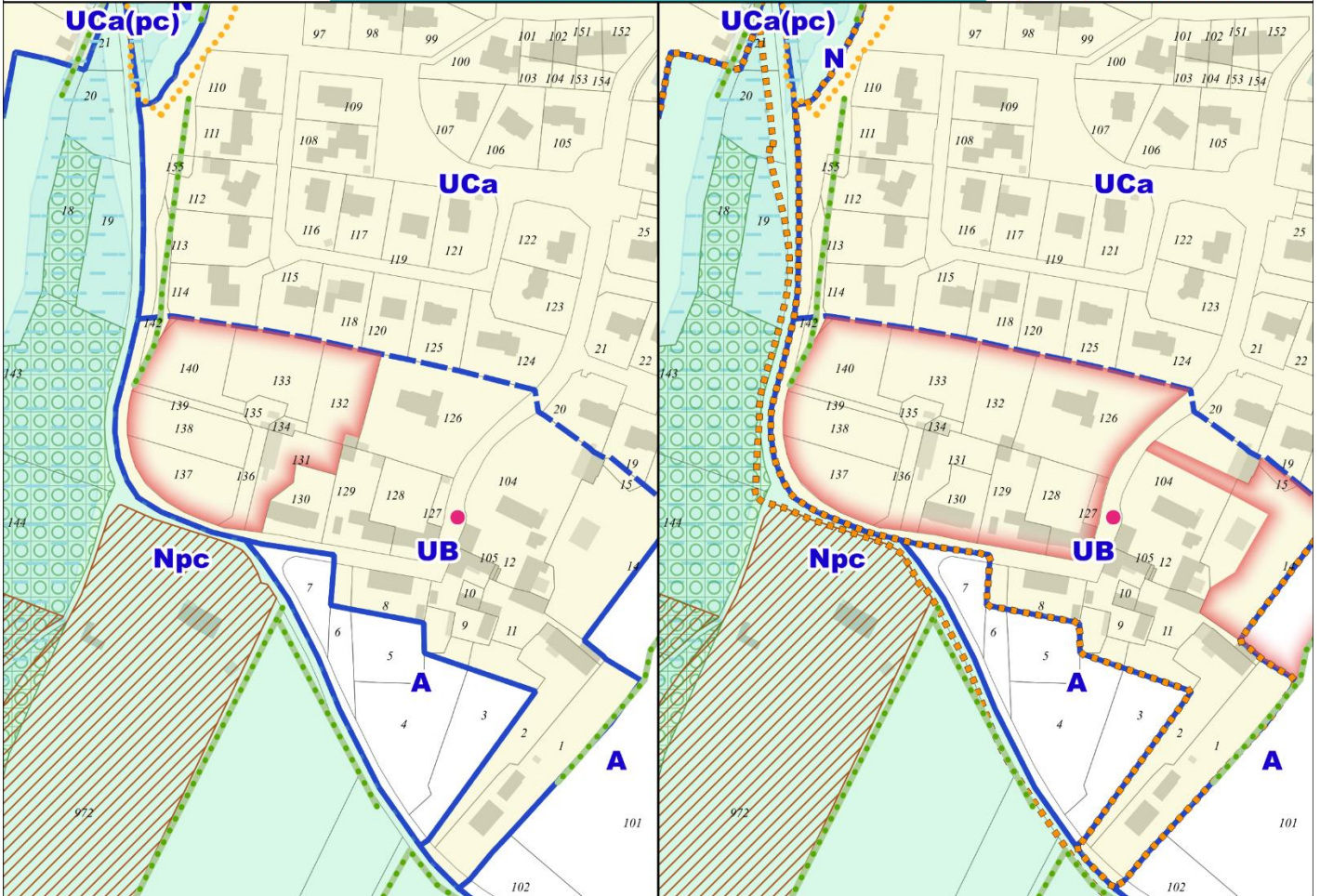


Avant modification du PLUiH

Commune de TRELIVAN

Echelle 1:2500

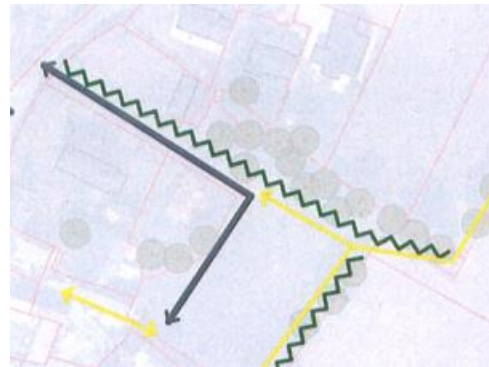
Après modification du PLUiH



Création d'une OAP n°364-11 – Renaudais 2 (partie est) :








La création de cet OAP portera sur les parcelles AI 114 - 111. Les éléments à prendre en compte seront les suivants :

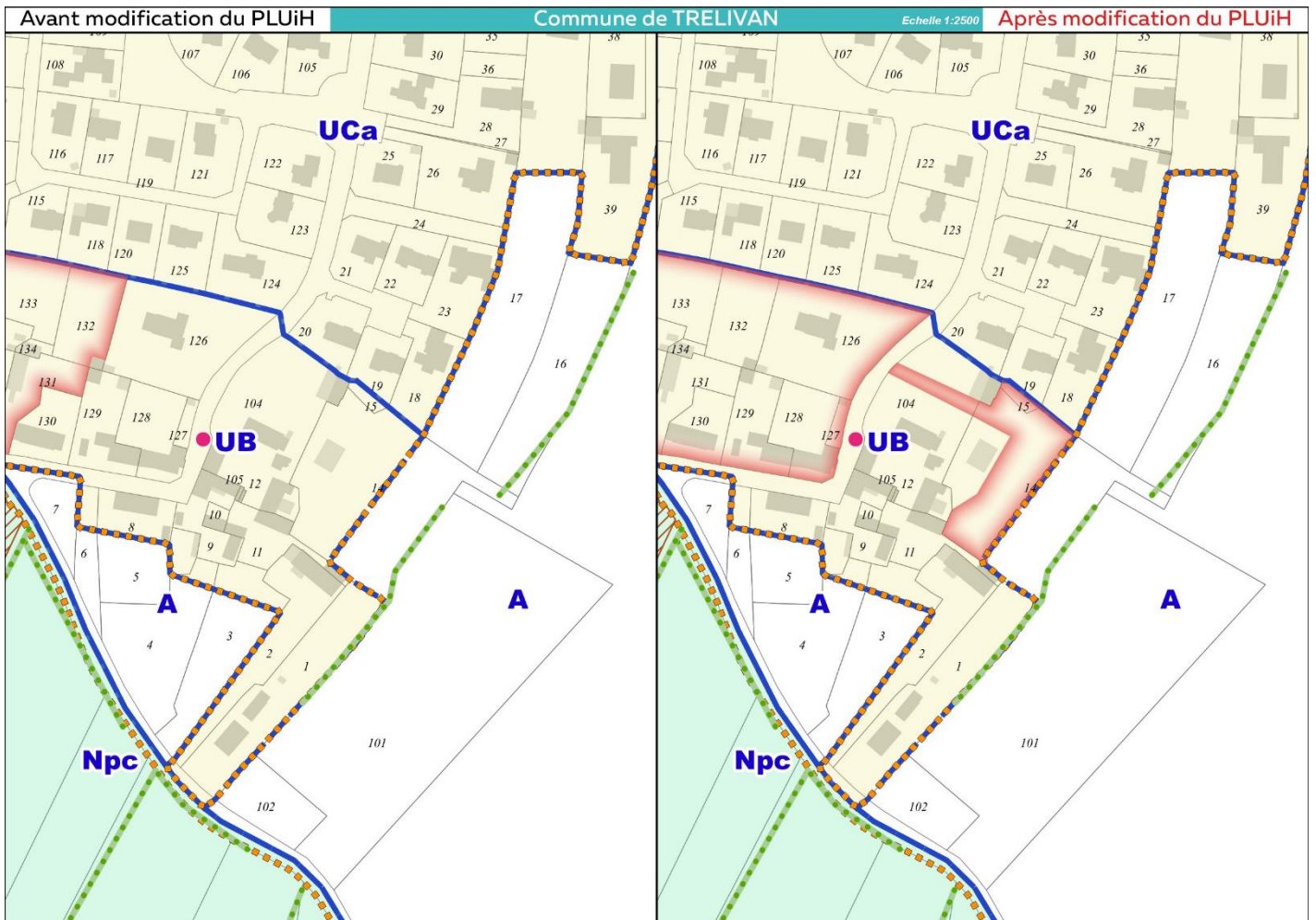
- Mettre en place une densité de logements avec la construction de 3 logements minimum
- Permettre une accessibilité piéton est-ouest
- Permettre une accessibilité véhicule est-ouest



Dessin de principe issu de l'étude urbaine

Fiche OAP :

TRELIVAN – n°364-11		Zone UB
 	<p>« Ilot Renaudais »</p> <p>Superficie : 0.18 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 4</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>Ce secteur est à vocation habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect d'une densité de logement imposée sur le secteur. - La création d'accès piétons est-ouest. - La mise en place d'accès pour les véhicules sur l'axe est-ouest pour desservir les différents lots. - Aménagement de venelles pour rejoindre le réseau de chemin, les espaces de nature et les lotissements au nord.
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au sud-ouest de la zone agglomérée de <u>Trélivan</u>.</p> <p>Il est situé au fond d'un lotissement et regroupe plusieurs parcelles inoccupées.</p>	<p>Site en densification</p> 	<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">  Délimitation du secteur  Lisière urbaine à traiter  Voirie à créer
<p>Photographies du secteur</p>	<p>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°364-11</p>  <p style="text-align: right;">↑N</p>	



Création de 2 emplacements réservés :

Numéro	Localisation	Description de l'emplacement	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
	Trélivan – Création d'un ER sur la parcelle AL 26 - parking	Equipement	Commune	615 m ²
<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> Avant modification du PLUiH Commune de TRELIVAN Echelle 1:2500 Après modification du PLUiH </div>				
	Trélivan – Création d'un ER sur les parcelles AL 55, 54	Liaison douce	Commune	440 m ²
<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> Avant modification du PLUiH Commune de TRELIVAN Echelle 1:2500 Après modification du PLUiH </div>				

Incidence de l'analyse sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.