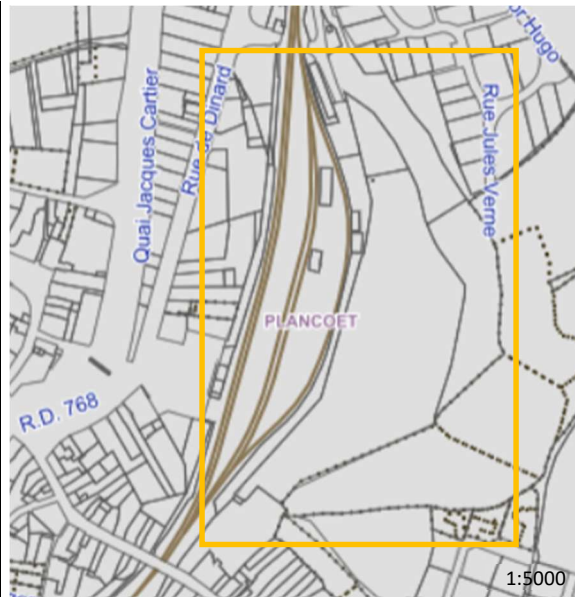
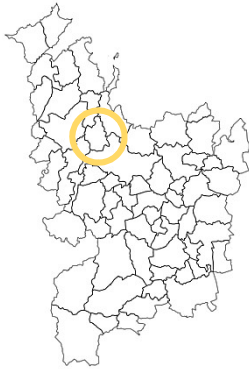


PLANCOËT – n°172-7

Zone Upro



« Point P »

Superficie : 46 900 m

Nombre de logements minimum : 115

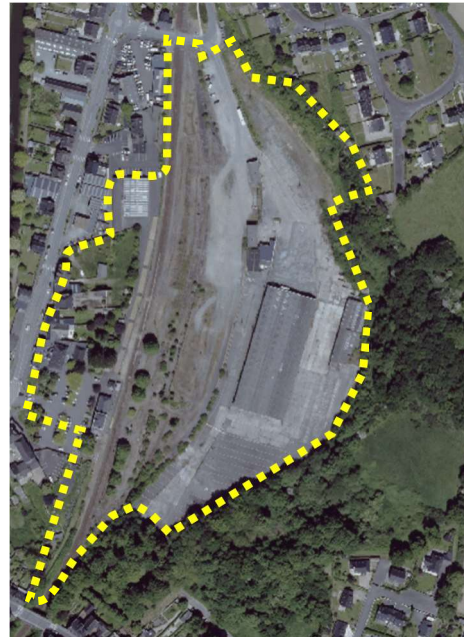
Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe à l'est du cœur de ville de Plancoët.

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.

Site en renouvellement urbain



Photographies du secteur

Objectifs généraux d'aménagement du site

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

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.

L'aménagement du site répondra aux objectifs suivants :

- 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.

En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :

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.

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, ...

- 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.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Ce secteur est à vocation principale **mixte** :

- Les activités professionnelles (bureaux, ...) et les commerces compatibles avec l'habitat pourront être accueillis sur le site.

En matière de stationnement :

- 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, ...).

En matière de desserte par les transports en commun :

- 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.



En matière de desserte des terrains par les voies :

- 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.

En matière de desserte des terrains pas les réseaux :

- 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.

Légende








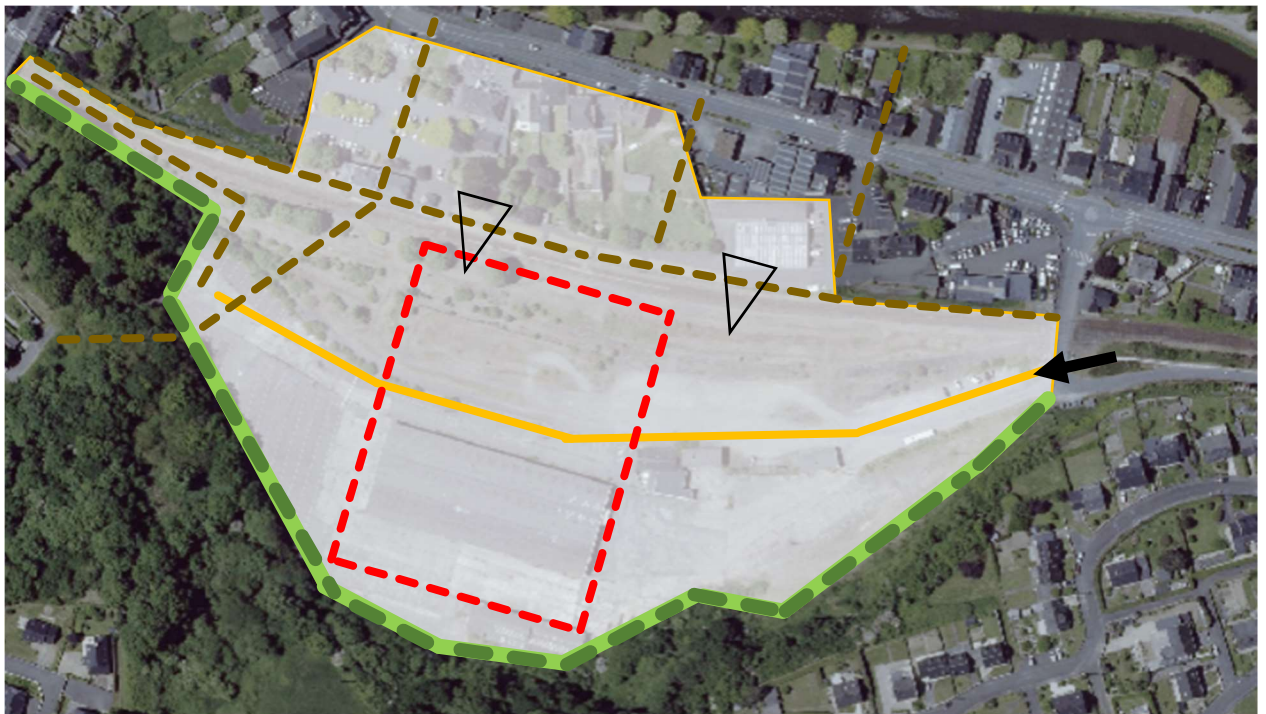
-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès existant
-  Lisière boisée à préserver
-  Principe d'aménagement des voies principales
-  Principe d'aménagement des voies secondaires
-  Principe d'aménagement de liaisons douces
-  Cônes de visibilité à conserver

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-7



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit :

- Un schéma indicatif d'aménagement
- Un schéma de coupe proposé par le bureau d'étude Origami
- Un extrait du PPRI-sm

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

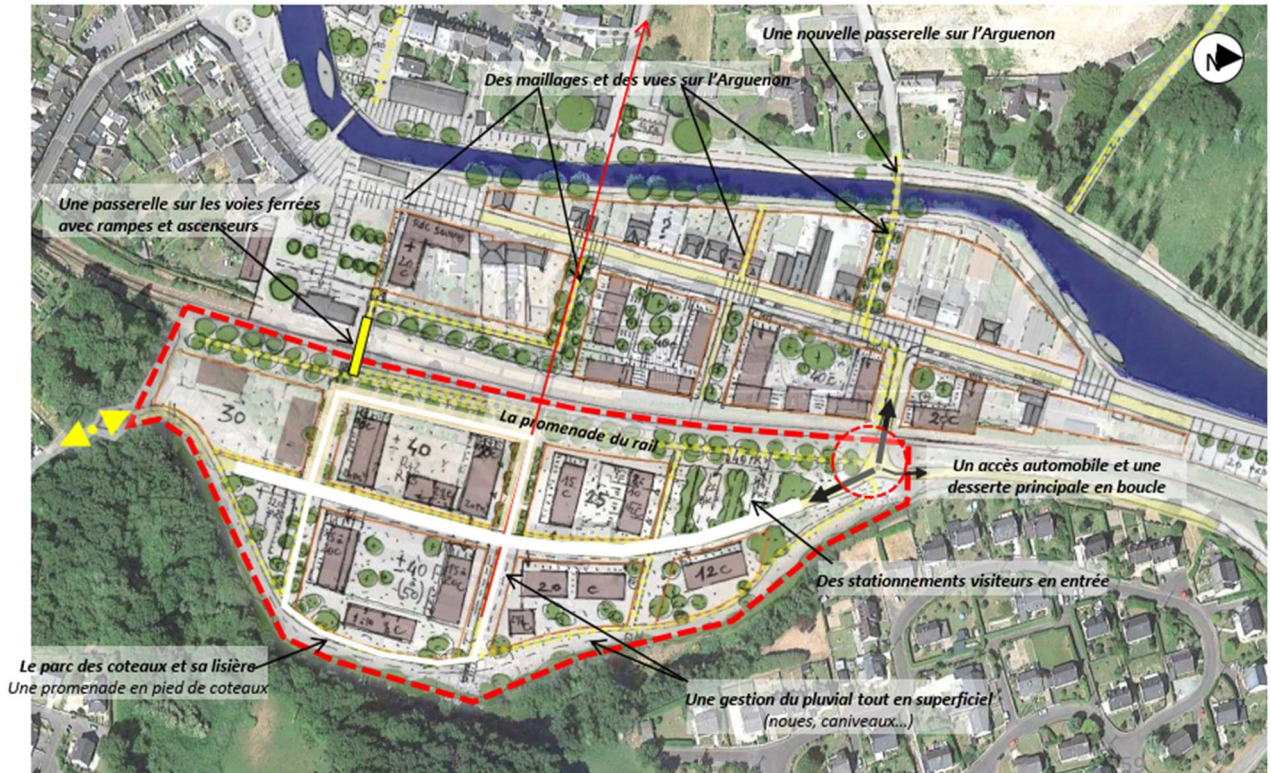


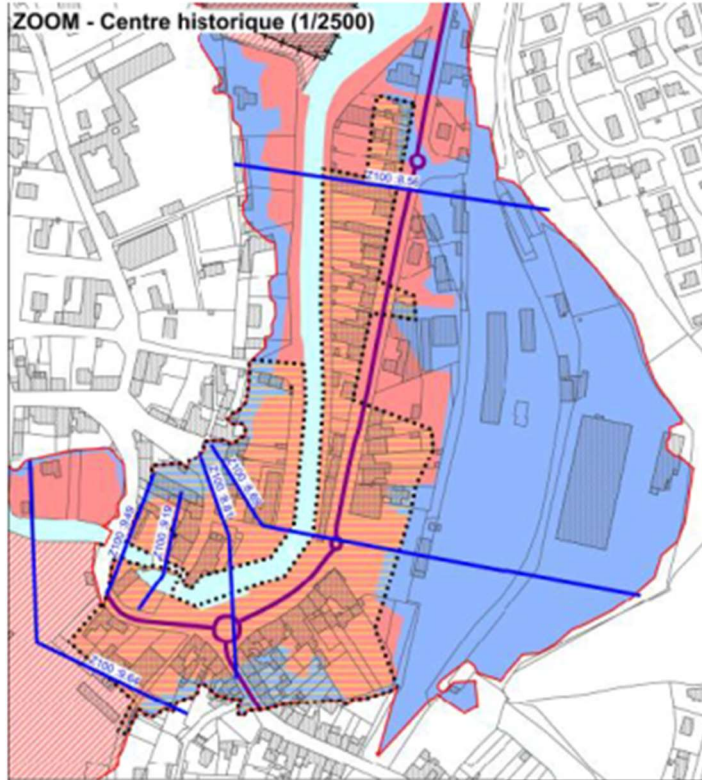
Schéma de coupe proposé par Origami



Profil général insertion dans le site, Origami (2022)

Extrait du PPRI-sm

ZOOM - Centre historique (1/2500)



Arqueon

Zone inondable de référence

Centre historique

Merlons/digues de protection

Réseau routier primaire

Zonage réglementaire

Bleu

Rouge

Bleu tramé orange

Rouge tramé orange

Rouge tramé

Bande de précaution inconstructible derrière les merlons/digues

Profils de référence soumis à l'aléa fluvial

Z100 : cote calculée de la crue centennale

Profils de référence soumis à l'aléa maritime

NMR 2015 : cote calculée au niveau marin de référence 2015

NMR 2100 : cote calculée au niveau marin de référence à horizon 2100



