

# SAINT-HELEN – n°100-4

Zone Upro



1:5000

« Lotissement les Elians »

Superficie : 1.7 ha

Nombre de logements minimum : 25

Logements locatifs sociaux minimum : à définir par Dinan Agglomération et la Commune

## Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au sud-ouest de Saint-Hélène à proximité d'un lotissement.

## Site en extension



## 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.

L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :

- Etre pensé dans une logique d'optimisation de l'espace. Ainsi, les bâtiments, stationnements, espaces communs, devront présenter des emprises et implantations simples, permettant de limiter les espaces résiduels. Chaque espace devra être dévolu à une fonction. Il s'agit de limiter les délaissés et autres « espaces verts » 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 seront implantées.

Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte des constructions avoisinantes.

Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validés par la commune, à savoir :

- Polygone d'implantation vis-à-vis de l'espace public
- Polygone « espace de front de rue »
- Ligne d'accroche du bâti principal
- Accès au lot

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.

### **En matière de mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur est à vocation mixte : Habitat et Equipement d'intérêt collectif

### **En matière de stationnement :**

Un nombre suffisant de stationnement doit être prévu pour les projets du secteur. Une justification de l'adéquation entre le projet et le nombre de stationnement prévu sera demandée.

### **En matière de desserte par les transports en commun :**

La commune de Saint-Hélen ne dispose pas de services de transport en commun.

### **En matière de desserte des terrains par les voies :**

La conception des voiries devra permettre une circulation automobile apaisée, et des circulations douces facilitées.

### **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 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



Lisière urbaine à conserver

**Schéma des orientations d'aménagement** du secteur n°100-4

