

BROONS – n°020-10

Zone Upro



1:5000

« Secteur Collège »

Superficie : 3.4 ha

Nombre de logements minimum : 85

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

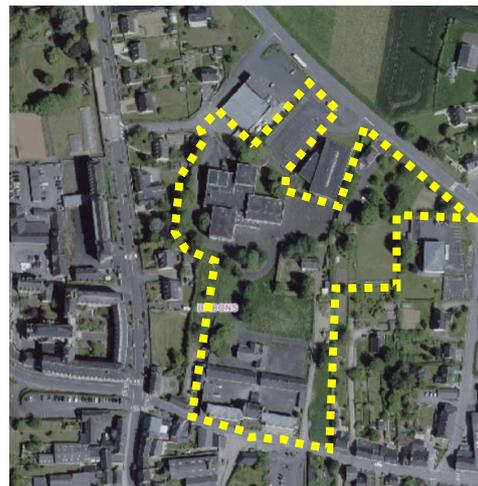
Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au nord du centre-bourg.

Ce secteur est inséré entre des équipements de loisirs, de services, des commerces et une école.

Au sein du secteur se trouvent l'ancien collège Jean Monnet et sa salle de sport.

Site en densification



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 2022 par le bureau Pluréal.

L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :

- 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.
- Être 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.

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.

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

- 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.

- 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

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

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

- 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.

En matière de stationnement :

- 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

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 desservie par une piste cyclable sécurisée.

En matière de desserte des terrains par les voies :

- La mise en place d'un ou plusieurs accès nord-sud sera à faire apparaître dans le projet d'aménagement.

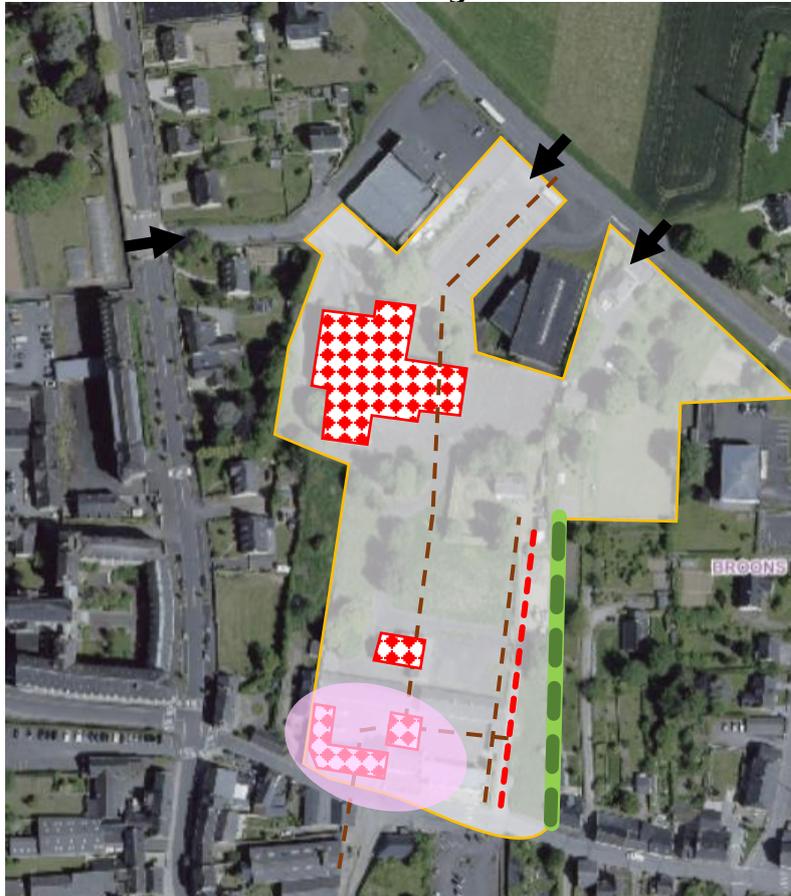
En matière de desserte des terrains par les réseaux :

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.
- 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.

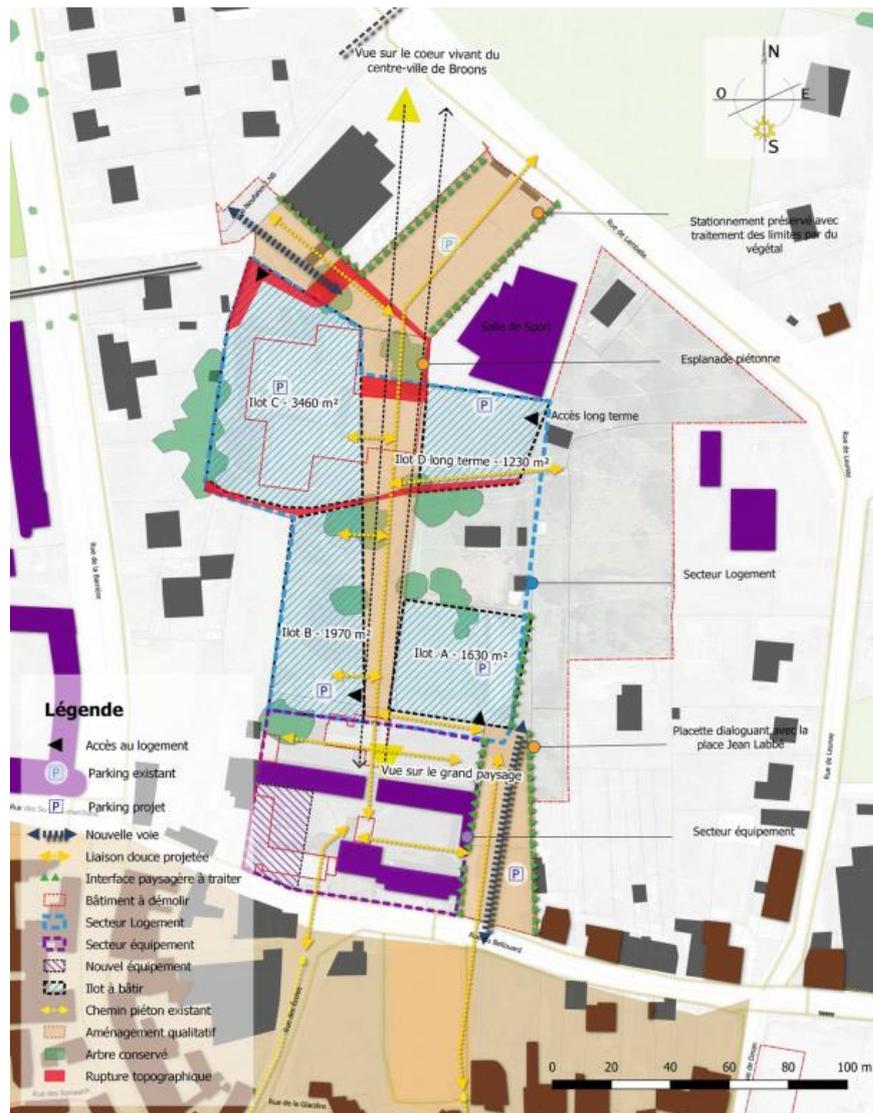
Légende

	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



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



Etude capacitaire du site de l'ancien collège :

Une nouvelle offre d'habitat : contraint par la très forte topographie et les accès véhicules légers (VL). Une capacité de 80 à 120 logements est réalisable en plusieurs tranches sur le site existant de l'ancien collège. L'étude capacitaire montre la possibilité d'inscrire dans la topographie des bâtiments qui offriront des vues sur la campagne environnante ou sur les cours et l'esplanade centrale.

