

EVOLUTION DES PROJETS D'OAP n°9 ET n°10

Note de présentation

Introduction

Des projets d'OAP n°9 et n°10 sont respectivement créés par la modification n°1 et la modification n°2 du PLU sur le secteur au nord du bourg classé par le PLU approuvé 2017 en zone 2AU (urbanisation à long terme). Les modifications n°1 et n°2 du PLU ouvrent en effet cette zone 2AU à l'urbanisation en la faisant évoluer :

- sur sa partie sud : en zone 1AUe (urbanisation à court terme à vocation d'équipement), pour y implanter la reconstruction de la caserne des pompiers. Ce secteur correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 créée par la modification n°1 du PLU.
- sur sa partie nord : en zone 1AUb (urbanisation à court terme à vocation d'habitat), pour y implanter, sur un secteur étendu à des terrains communaux adjacents, une opération d'habitat. Ce secteur correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°10 créée par la modification n°2 du PLU.

Les projets présentés dans le cadre de la concertation et dans les additifs au rapport de présentation de la modification n°1 et de la modification n°2 du dossier d'enquête publique

Un schéma d'aménagement sur les 2 secteurs en projet a été présenté lors de la réunion de concertation du 21 janvier 2025. Les projets d'OAP n°9 et n°10 correspondant sont inclus, dans le présent dossier d'enquête publique, dans les additifs au rapport de présentation de chacune des modifications.

Il avait été précisé lors de la réunion de concertation du 21 janvier 2025 que « le schéma présenté était encore un projet en élaboration et que des éléments étaient encore attendus pour le finaliser ». En particulier, la faisabilité de ces OAP, notamment de l'OAP n°10, devait être vérifiée au regard notamment de la topographie des lieux. Or, le relevé topographique a révélé que la desserte directe des lots depuis la rue des ajoncs au nord était difficile à envisager du fait du dénivelé existant entre la rue et le terrain d'assiette du projet.

De nouvelles dispositions pour l'OAP n°9 et de l'OAP n°10 ont de ce fait été élaborées. La municipalité souhaite les mettre à disposition du public durant l'enquête publique qui se déroule du 2 juin au 4 juillet 2025, afin que l'information du public soit la plus complète possible.

Les modifications apportées à l'OAP n°9 et à l'OAP n°10

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

OAP n°10 (modification n°2) => voir aussi p.3 et 4

- ⇒ 2 accès à une desserte interne sur voie partagée sont prévus au nord et à l'est de la zone et le principe d'accès direct des lots depuis les rues est supprimé,
- ⇒ le principe de cheminement piéton est redessiné, pour assurer une jonction entre le chemin du stade et les futures voies partagées qui desserviront les habitations,

⇒ la préservation/ reconstitution d'une trame bocagère est redéfinie de la manière suivante :

- la protection est supprimée sur la haie à l'ouest, au regard du type et de l'état des arbres concernés (en grande partie des thuyas vieillissants – cf photo ci-contre), qui situent sur les parcelles privées de ce lotissement, hors du périmètre de l'OAP,



- la protection de la portion de talus bocager qui borde la rue au sud-est de l'OAP est maintenue,
 - des talus arbustifs seront replantés sur les limites sud de l'OAP, entre le secteur d'habitat et le terrain des services techniques et entre le secteur d'habitat et le terrain de la future caserne des pompiers. Ces talus auront à la fois une fonction anti-érosive dans ce secteur en pente, une fonction paysagère en créant un écran et un intérêt pour la gestion des eaux pluviales en renforçant leur capacité d'infiltration dans le sol.
 - la création de ces nouveaux talus compense à plus de 1 pour 3 la suppression de la préservation de la portion de talus existant sur la partie ouest de l'OAP et la préservation d'une bande de terrain non-imperméabilisée de 3 m de part et d'autre de l'alignement des plantations se substitue à la création d'un espace vert prévu sur le plan initial.
- ⇒ La limite entre l'OAP n°9 et l'OAP n°10 est décalée de 4 m vers le nord, afin de permettre la création de ce futur talus sur le périmètre de l'OAP n°9.

OAP n°9 (modification n°1) => voir aussi p.5 et 6

- ⇒ En cohérence avec l'évolution de l'OAP n°10, une modification est apportée en limite nord de l'OAP pour remplacer la « haie végétale multistratée » à créer par un « talus arbustif à créer ». Une bande de 3 m non imperméabilisée est à ménager de 3 m de part et d'autre de l'alignement des plantations.
- ⇒ La haie plantée dans le cadre du programme Breizh Bocage le long du terrain des services techniques, définie comme haie à préserver, est complétée sur le plan vers le nord, pour correspondre à la réalité du terrain.
- ⇒ La limite entre l'OAP n°9 et l'OAP n°10 est décalée de 4 m vers le nord, afin de permettre d'inclure le futur talus sur le périmètre de l'OAP n°9.

Le nouveau projet d'OAP n°10 (modification n°2 du PLU)



NORD DU BOURG

- 

UN QUARTIER D'HABITAT

PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES DEPUIS LES RUES EXISTANTES
- 

PRINCIPE DE CHEMINEMENT PIÉTON
- 

BOCAGE ARBORÉ À PRÉSERVER
- 

TALUS ARBUSTIF À CRÉER
- 

HAIE BREIZH BOCAGE À CONSERVER
(TRACÉ INDICATIF)

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE
<p>Créer un nouveau secteur d'habitat proche du centre bourg et de ses équipements</p> <p>Optimiser le terrain disponible pour maximiser les surfaces des lots, des jardins et espace vert, par un aménagement limitant autant que possible les voiries internes.</p> <p>Permettre une liaison piétonne qui permette de rejoindre, au sud du chemin du stade, les équipements sportifs et le chemin qui mène au centre-bourg</p> <p>Gérer les eaux pluviales à la parcelle et à l'opération, en favorisant l'infiltration dans les jardins et dans les espaces verts</p>	<p>Les voies de desserte interne devront être d'une largeur inférieure à 5 m pour garantir des usages apaisés entre les véhicules motorisés (circulation, stationnement...) et les autres usagers (piétons, cyclistes, enfants...).</p> <p>Le talus arboré à l'est et la haie à plat qui longe le terrain des services techniques sont à préserver. Des talus arbustifs sont à recréer pour séparer le secteur d'habitat et les équipements adjacents : ils auront une utilité anti-érosive, de tamponnement des eaux pluviales et paysagère par la création d'un écran végétalisé qualitatif. Le long des talus ou haies existants ou créés, une marge non imperméabilisée de 3 m depuis les arbres est à ménager.</p> <p>Un chemin permettra un accès des habitations au chemin du stade, avec des jonctions à assurer vers les voies de desserte internes de l'opération.</p>
PROGRAMMATION	
<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 15 logements - une opération de logements locatifs sociaux familiaux est à réaliser. 	

Le nouveau projet d'OAP n°9 (modification n°1 du PLU)



NORD DU BOURG

UN ÉQUIPEMENT : LE CENTRE DE SECOURS



DESSERTE VÉHICULES UNIQUEMENT PAR LE CHEMIN DU GYMNASE, AU SUD



TALUS BOCAGER À PROTÉGER STRICTEMENT



MARGE NON CONSTRUCTIBLE DE 10M DEPUIS LES ARBRES (AMÉNAGEMENTS ET PARKING AUTORISÉS)



TALUS ARBUSTIF À CRÉER



EMPRISE BÂTIE INDICATIVE



HAIÉ BREIZH BOCAGE À CONSERVER (TRACÉ INDICATIF)



PRINCIPE DE CHEMINEMENT PIÉTON

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE
<p>Reconstruire le Centre d'Intervention et de Secours à proximité d'autres équipements</p> <p>Mettre en place des aménagements et une implantation qui n'entraveront pas la création d'un habitat dense à proximité</p> <p>Assurer une sécurité des accès</p> <p>Préserver le talus planté en bordure est</p> <p>Permettre une liaison piétonne Nord-Sud vers le futur secteur d'habitat qui sera créé au nord de cette OAP (OAP 10)</p>	<p>Une desserte par la voie communale existante au sud (chemin du gymnase), pour éviter des sorties directes de véhicules sur la rue du stade.</p> <p>Un aménagement qui permet la préservation du talus arboré existant à l'est du terrain, avec une marge non constructible de 10 m depuis les arbres (aménagement et stationnement possible), non imperméabilisée sur les 3 premiers mètres.</p> <p>Des places de stationnements pour le personnel et les visiteurs en revêtement perméable, obligatoire pour les véhicules légers.</p> <p>Un talus arbustif connecté avec les haies existant à l'Est et à l'Ouest, est à recréer entre la caserne des pompiers et le secteur d'habitat prévu au nord. Il aura une fonction anti-érosive, de tamponnement des eaux pluviales et une fonction paysagère en constituant un écran végétalisé qualitatif. Le long de ce talus, une marge non imperméabilisée de 3 m depuis les arbres est à ménager.</p> <p>En limite Ouest, une liaison piétonne pourra prolonger un cheminement sur la zone d'habitat en projet au nord de la présente OAP, permettant une liaison nord-sud entre la rue des ajoncs et le chemin du gymnase.</p> <p>Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est mettre en oeuvre.</p>
PROGRAMMATION	
Equipement	