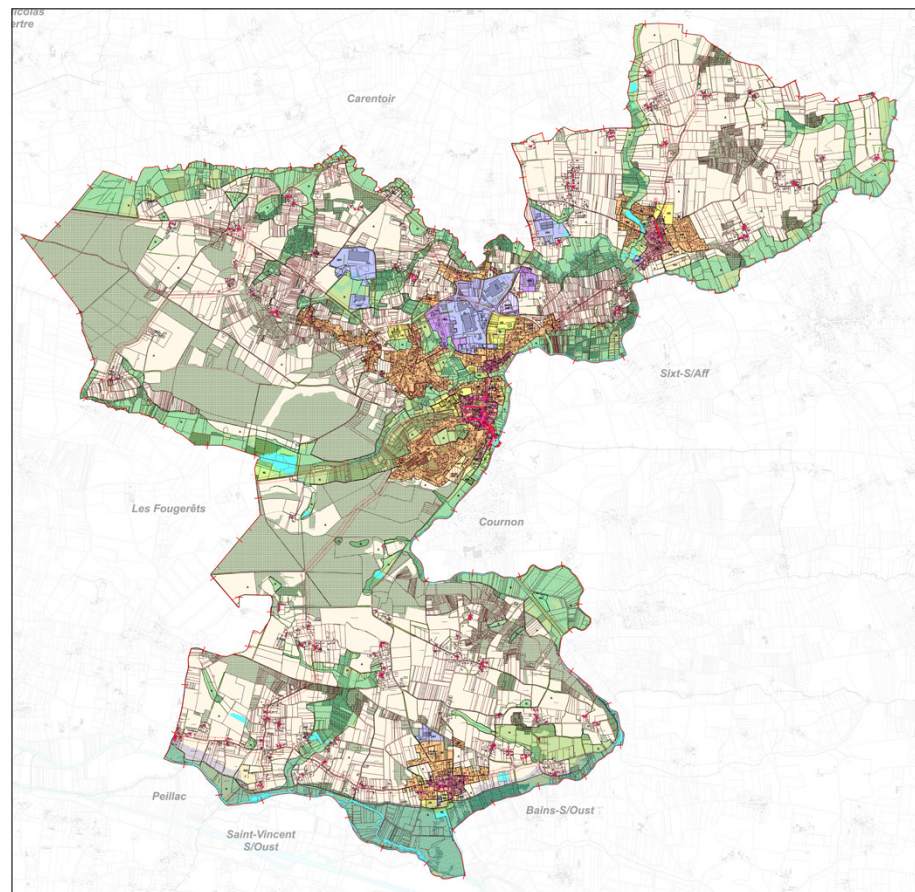


PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

23/09/2024



Mairie de La Gacilly

**Projet de planification
du territoire**

Elaboration

**Pièce 4 : Orientations
d'Aménagement et de
Programmation**

23/09/2024

***K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - DM.EAU***

Note liminaire

Ce document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) associées au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Gacilly. Elles sont définies selon le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Cf. Pièce n°2 : PADD) et d'après les résultats du Rapport de Présentation (Cf. Pièce n°1). Ces orientations, opposables aux tiers, sont définies aux titres des articles L.151-6 et L.151-7, ainsi que des articles R.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Les zones ou secteurs comportant des OAP sont tous couverts par des prescriptions exposées dans le règlement écrit et identifiés dans les documents graphiques associés (Cf. Pièce n°3 : Règlement).

Les OAP ciblent 9 secteurs répartis sur les secteurs agglomérés de La Gacilly, La Chapelle-Gaceline et Glénac. Ils sont indicés indépendamment 1AUC, 1AUR, 1AUG et 1AUA1 au règlement graphique et portent l'objectif commun d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'optimisation des sols, en recherche de densification. 47% des espaces concernés par ces secteurs de projets sont situées au sein des agglomérations de et 53% en extension. Elles contribuent également à :

- 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.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Mesurer la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)
- 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 est destiné à accueillir du commerce.

Nota : Certains fonds de plans cadastraux, suivant leurs évolutions récentes, peuvent ne pas correspondre à la réalité. Les relevés de surfaces sont des estimations approchées sur la base du contenant cadastral mis à jour pour juillet 2019.

Sommaire

Note liminaire..... 5

I. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP 9

A. Liste des secteurs d'OAP 10

II. DESCRIPTION DES OAP PAR SECTEUR 13

A. Agglomération de La Chapelle-Gaceline 14

 1. Secteur d'OAP n°1 : cœur de bourg, entre mairie et médiathèque / Lande Saint-Pierre 14

 2. Secteur d'OAP n°2 : frange sud du bourg / Le clos du Presbytère..... 16

B. Agglomération de La Gacilly..... 18

 1. Secteur d'OAP n°3 : chemin des Chalandières..... 18

 2. Secteur d'OAP n°4 : ZA Les Villes Jeffs 20

 3. Secteur d'OAP n°5 : zone nord-est / rue Antoine Monteil..... 22

 4. Secteur d'OAP n°6 : rue Hollersbach..... 24

 5. Secteur d'OAP n°7 : Quartier de l’Aff 26

C. Agglomération de Glénac 28

 1. Secteur d'OAP n°8 : La Lande Badin 28

 2. Secteur d'OAP n°9 : Ilot rue du Marais 30

CHAPITRE I - LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP

A. Liste des secteurs d'OAP

N° OAP	Désignation	Zone du PLU	Surface brute	Destination principale	Surface utile à l'habitat	Nbr de logements à créer	Part de logements aidés	Part de collectifs	Densité de logements à l'hectare	Surface ENAF ¹ consommée	Surface ENAF ¹ conservée	Observations
1	Lande Saint-Pierre La Chapelle Gaceline	1AUR	0,43 ha	Habitat	0,43 ha	7 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,43 ha	-	Densification
2	Le Clos du Presbytère La Chapelle Gaceline	1AUR	1,97ha	Habitat	1,97ha	45 log.	10%	0 %	23 log/ha	1,97 ha	-	Extension
3	Chemin des Chalandières La Gacilly	1AUR	1,83 ha	Habitat	0,86 ha	15 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,86 ha	0,97 ha	Densification
4	Les Villes Jeffs La Gacilly	1AUA	3,91 ha	Activités artisanales et/ou industrielles Équipement (SDIS)	-	Sans objet	Sans objet	-	-	2,67 ha	0,81 ha	Extension
5	Rue Antoine Monteil (ancienne Gendarmerie) La Gacilly	1AUC	0,71 ha	Habitat, dont résidence seniors. Commerces. Équipement (extension du cimetière ± 680 m²)	0,59 ha	13 log.	10%	100 %	22 log/ha	0 ha	-	Densification Une partie de la surface brute concerne la voirie existante.
6	Rue Hollersbach La Gacilly	1AUR 1AUG	3,74 ha	Habitat Équipement (aire de camping-cars ± 1 ha / 50 places)	2,28 ha	41 log.	10%	0 %	18 log/ha	2,60 ha	-	Densification Une partie de la surface brute concerne la voirie existante.
7	Quartier de l'Aff La Gacilly	1AUG UC NL	4,30 ha	Habitat (± 4700 m²) Équipement (voie de désenclavement du quartier et de contournement du centre-ville)	0,47 ha	11 log.	10%	100 %	22 log/ha	0 ha	-	Requalification Extension (0,35 ha)
8	La Lande Badin Glénac	1AUE	1,04 ha	Habitat	1,04 ha	18 log.	10%	0 %	18 log/ha	0,86 ha	-	Densification
9	Ilot rue du Marais Glénac	1AUG	0,99 ha	Équipement (aires de stationnement et camping-cars, parc)	-	Sans objet	Sans objet	-	-	0 ha	-	Densification
Total			18,93 ha		7,64 ha	150 log.	10%	16%	20 log/ha	9,38 ha	1,78 ha ha	

1 D'après Mode d'Occupation des Sols breton introduit comme référence dans le SRADDET 2024 de la Région Bretagne



MAIRIE DE LA GACILLY ▪ K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - DM.EAU

CHAPITRE II - DESCRIPTION
DES OAP PAR SECTEUR

A. Agglomération de La Chapelle-Gaceline

1. Secteur d'OAP n°1 : cœur de bourg, entre mairie et médiathèque / Lande Saint-Pierre

Zone du PLU :	1AUR	Zone à urbaniser résidentielle			
Surface brute de la zone :	0,43 ha	Conso. ENAF :	0,43 ha	Situation du projet :	Densification

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none">Des plantations doivent être effectuées en limite est du secteur d'OAP afin de préserver les futures zones loties des activités sportives pouvant être accueillies à proximité.
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	<ul style="list-style-type: none">Habitat
Densité de logements :	<ul style="list-style-type: none">Au moins 18 log/ha brut
Typologie(s) des logements à prévoir :	<ul style="list-style-type: none">10% de logements aidés
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none">Les arbres vivants sur le secteur de l'OAP doivent être maintenus en place et une attention particulière à leur protection doit être apportée lors de la phase chantier.
4° Les besoins en matière de stationnement :	<ul style="list-style-type: none">0,5 place de stationnement extérieur par logement aidé.0,75 place de stationnement extérieur par logement.
5° La desserte par les transports en commun :	<ul style="list-style-type: none">Le secteur de l'OAP doit pouvoir être relié au futur réseau de bus. Une place de parking pour bus est installée à proximité du stade de horseball, au nord du secteur de l'OAP.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	<ul style="list-style-type: none">Pas de création de voiries directes sur la RD 138, la desserte des terrains à bâtir doit s'effectuer depuis les voies secondaires, perpendiculaire au secteur de l'OAP.Des liaisons douces doivent être prévues au sein de l'OAP afin de créer un maillage interne au secteur de l'OAP et de le rendre accessible aux espaces de loisirs sur la commune (ex : terrains de foot, de tennis et de horseball à proximité)Les liaisons douces actuelles doivent être maintenues entre le secteur de l'OAP et le parking récemment aménagé au nord du secteur. Un futur emplacement pour bus pourra être intégré, le bourg pourra alors être relié au réseau intercommunal et régional de transport avec un accès privilégié, sécuriser et un arrêt aménagé.



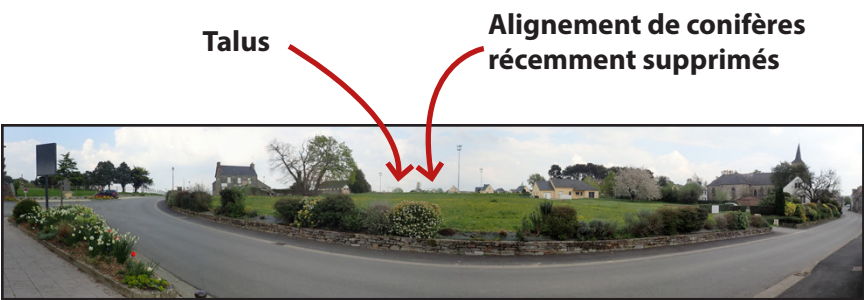
Arbres singuliers

Médiathèque communale

Présence d'arbres singuliers sur la parcelle, pente douce vers la RD 138



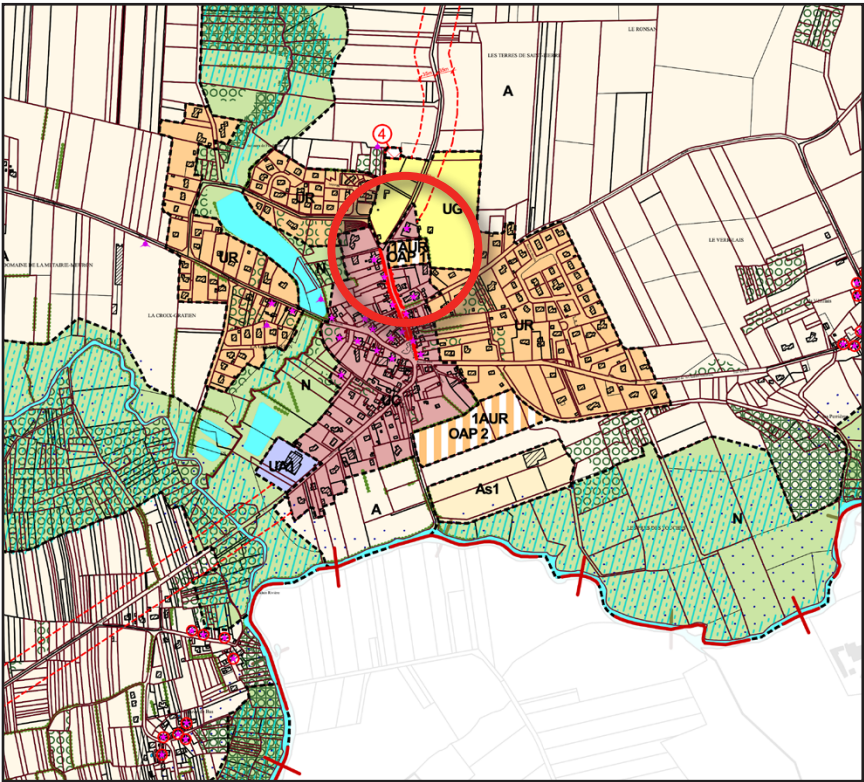
Limite nord bordée par un chemin



Talus

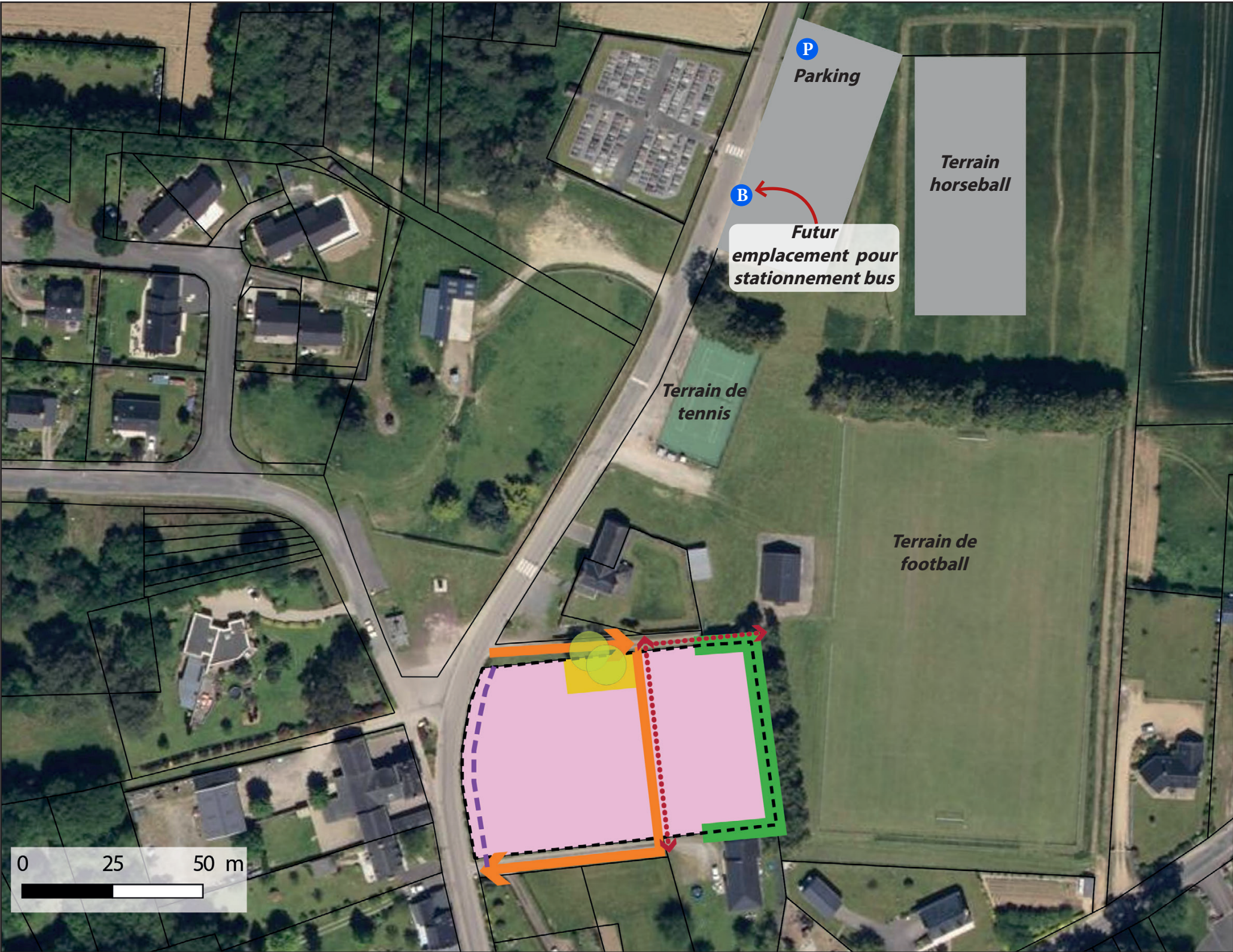
Alignement de conifères récemment supprimés

Limite ouest du secteur de l'OAP, depuis la RD 138



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°1 - LA CHAPELLE-GACELINE



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Bosquet à préserver
- / À AMÉNAGER
- Périmètre du secteur de l'OAP
 - Espace à bâtir
 - Espace public
 - Stationnement bus à créer
 - Limites de parcelle à végétaliser
 - Réseau viaire majeur à créer
 - Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 0,43 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- Bosquet en bordure de la zone à aménager*

RECOMMANDATIONS :

- Densité minimum habitat : 18 log/ha*
- Ne pas créer d'accès direct à la RD 138*
- Favoriser la traversée nord/sud du secteur de l'OAP*
- Planter le talus à l'est afin de créer une barrière entre les terrains de sport et le futur secteur habité*
- Préserver les arbres en limite nord du site*

2. Secteur d'OAP n°2 : frange sud du bourg / Le clos du Presbytère

Zone du PLU :	1AUR	Zone à urbaniser résidentielle			
Surface brute de la zone :	1,97 ha	Conso. ENAF :	1,97 ha	Situation du projet :	Extension

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none">Travailler les franges de bourg qui jouxtent l'espace rural : planter une haie bocagère sur talus au sud du secteur de l'OAP
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	<ul style="list-style-type: none">Habitat
Densité de logements :	<ul style="list-style-type: none">Au moins 23 log/ha brut
Typologie(s) des logements à prévoir :	<ul style="list-style-type: none">10% de logements aidés
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none">Les arbres en limite de parcelle, sur les terrains jouxtant le secteur de l'OAP, doivent être maintenus en place et une attention particulière à leur protection doit être apportée lors de la phase chantier.Travailler les franges de bourg qui jouxtent l'espace rural : planter une haie bocagère sur talus au sud du secteur de l'OAP
4° Les besoins en matière de stationnement :	<ul style="list-style-type: none">Se référer au règlement du PLU (Pièce 3)
5° La desserte par les transports en commun :	<ul style="list-style-type: none">Sans objet.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	<ul style="list-style-type: none">Privilégier l'accès principal en limite nord du secteur sur un axe est-ouest.



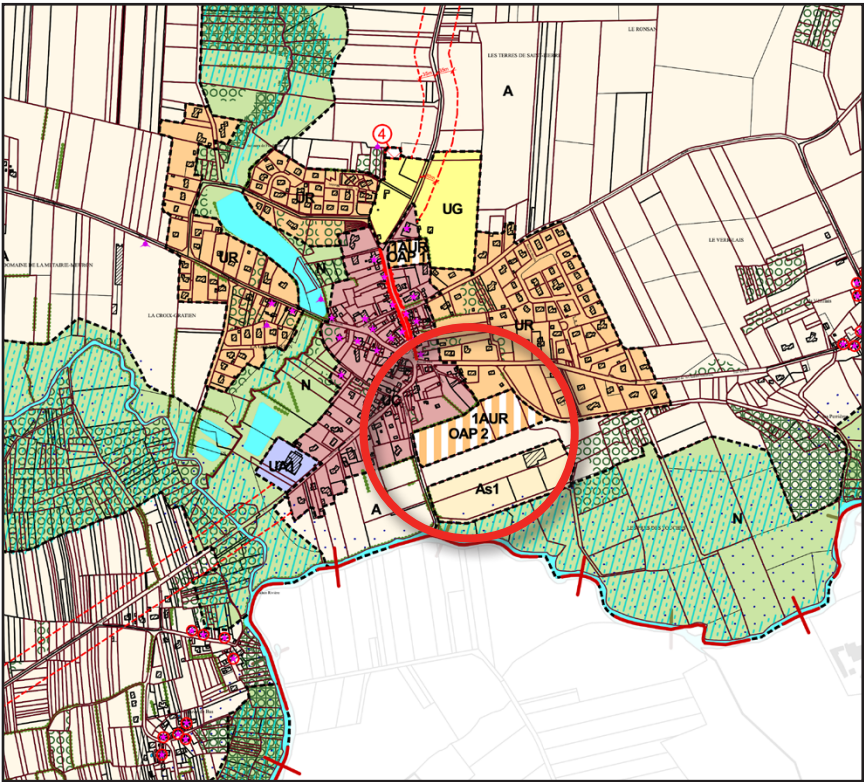
Chemin de l'Ourme
Pente douce vers le sud



Quelques arbres sont présents en limite de parcelle

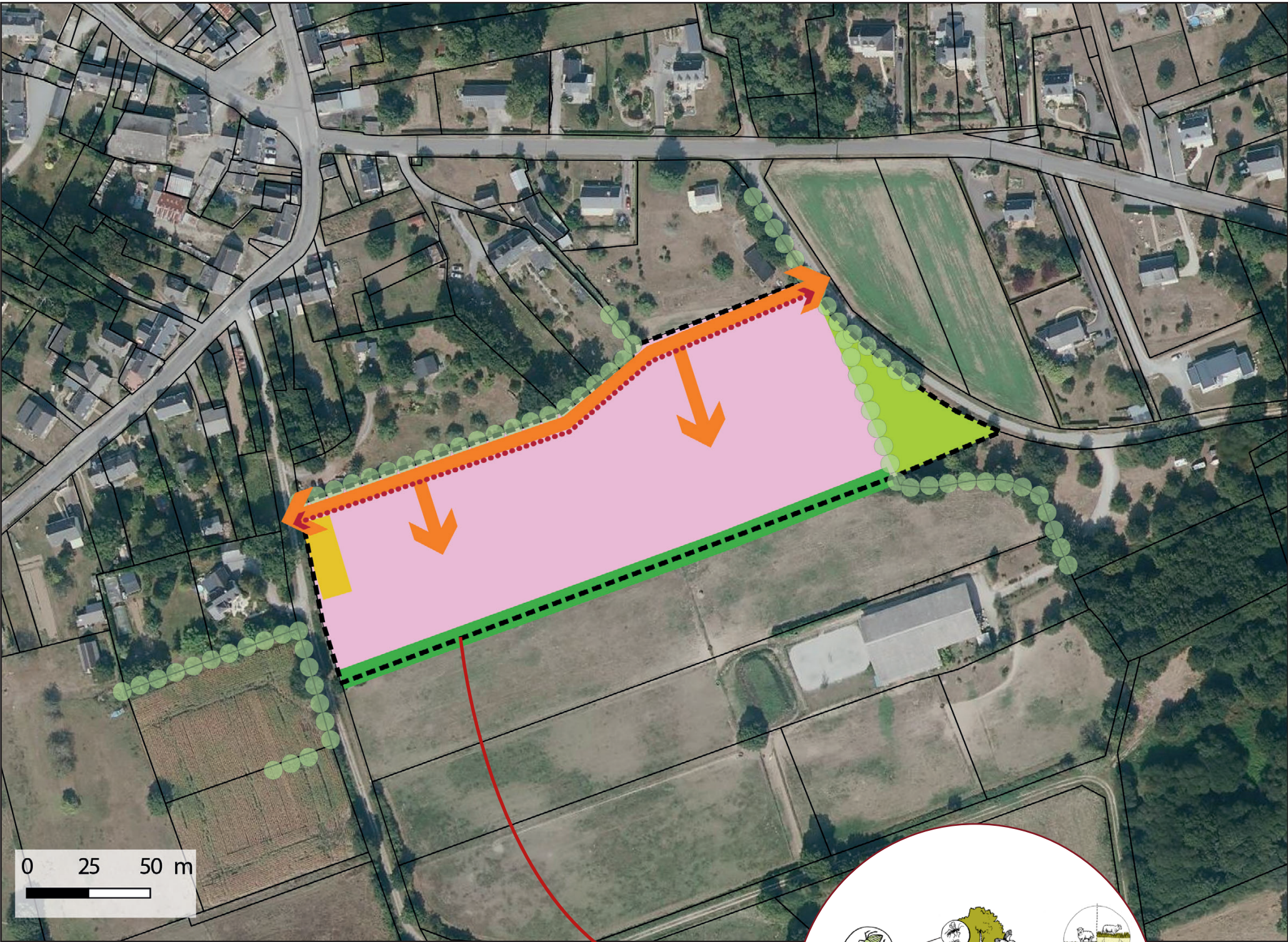


Frange est du secteur de l'OAP



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°2 - LA CHAPELLE-GACELINE



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Haies repérées au PLU
- / À AMÉNAGER
- Périmètre du secteur de l'OAP
 - Espace à bâtir
 - Espace public à dominante végétale à créer
 - Espace public
 - P Stationnement à créer
 - Limites de parcelle à végétaliser
 - Réseau viaire majeur à créer
 - Liaison douce à aménager

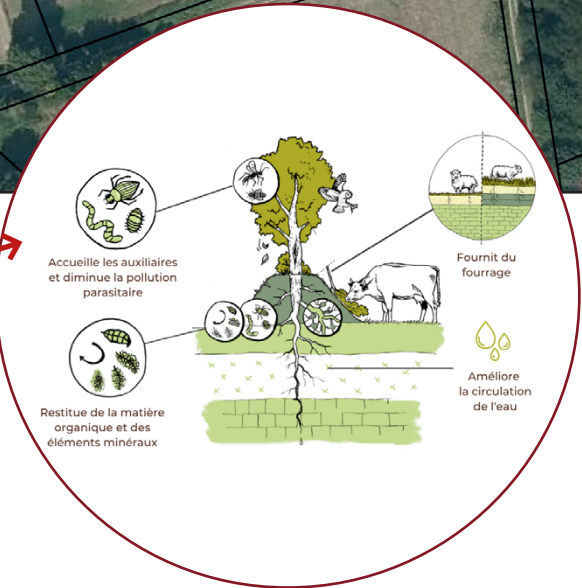
CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 1,97 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- les haies repérées dans le règlement du PLU

RECOMMANDATIONS :

- Densité minimum habitat : 23 log/ha
- En limite de zone à bâtir, créer une frange arborée sur talus
- Privilégier l'accès principal d'est en ouest de la zone à aménager
- Zone non aménageable : conforter le talus planté

Haie bocagère sur talus



B. Agglomération de La Gacilly

1. Secteur d'OAP n°3 : chemin des Chalandières

Zone du PLU :	1AUR	Zone à urbaniser résidentielle			
Surface brute de la zone :	1,83 ha	Conso. ENAF :	0,86 ha	Situation du projet :	Densification

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none">Préserver les zones boisées existantes à proximité des espaces à bâtirCréer des espaces de loisirs / de récréation pour les parcelles loties à proximité dans les espaces à dominante végétaleLe bosquet en cœur de l'espace à bâtir doit être préservé, une attention doit être portée sur la protection de ces arbres lors de la phase chantier
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	<ul style="list-style-type: none">Habitat
Densité de logements :	<ul style="list-style-type: none">Au moins 18 log/ha brut
Typologie(s) des logements à prévoir :	<ul style="list-style-type: none">10% de logements aidés
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none">Les arbres en limite de parcelle, sur les terrains jouxtant le secteur de l'OAP, doivent être maintenus en place et une attention particulière à leur protection doit être apportée lors de la phase chantier.Le bosquet existant d'environ 4700 m² doit aussi être conservé, il servira notamment de rideau boisé vis-à-vis de la RDUn recul de 30m doit être établi entre les espaces à bâtir et l'axe de la RD 773E qui longe l'OAP sur sa façade nord/est (norme indiquée par le CD56)
4° Les besoins en matière de stationnement :	<ul style="list-style-type: none">Se référer au règlement du PLU (Pièce 3)
5° La desserte par les transports en commun :	<ul style="list-style-type: none">Sans objet.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	<ul style="list-style-type: none">Privilégier l'accès principal de la future zone à lotir depuis le chemin des chandelièresCréer un réseau de cheminement doux connecté au nord et au sud du secteur de l'OAP, depuis la rue des Villes Jeffs à la rue des chandelières.Desservie par une impasse, la voirie donnant accès à l'espace à bâtir de l'OAP doit s'équiper d'une zone de retournement pour les équipes de secours

Accès piéton par le nord



Petit bois de saules

Petit bois de chênes, présence prunus



Haie sur talus en limite de RD 773E



Limite sud/est du secteur de l'OAP, au croisement de la RD 138 et la RD 773E



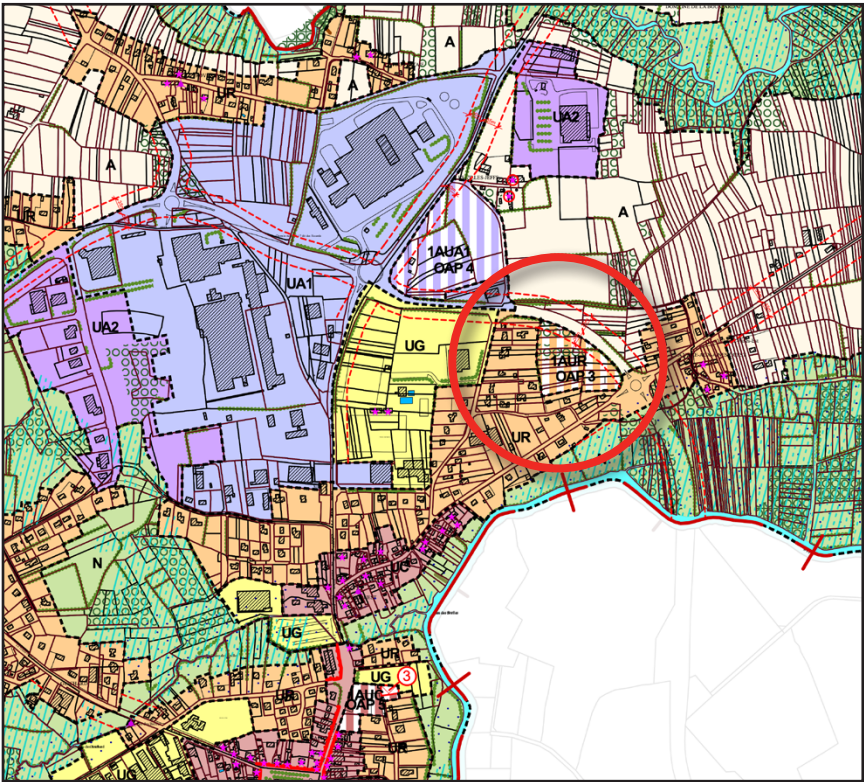
Accès le long de la RD 773E, par le bois de saules



Accès par le chemin des Chalandières

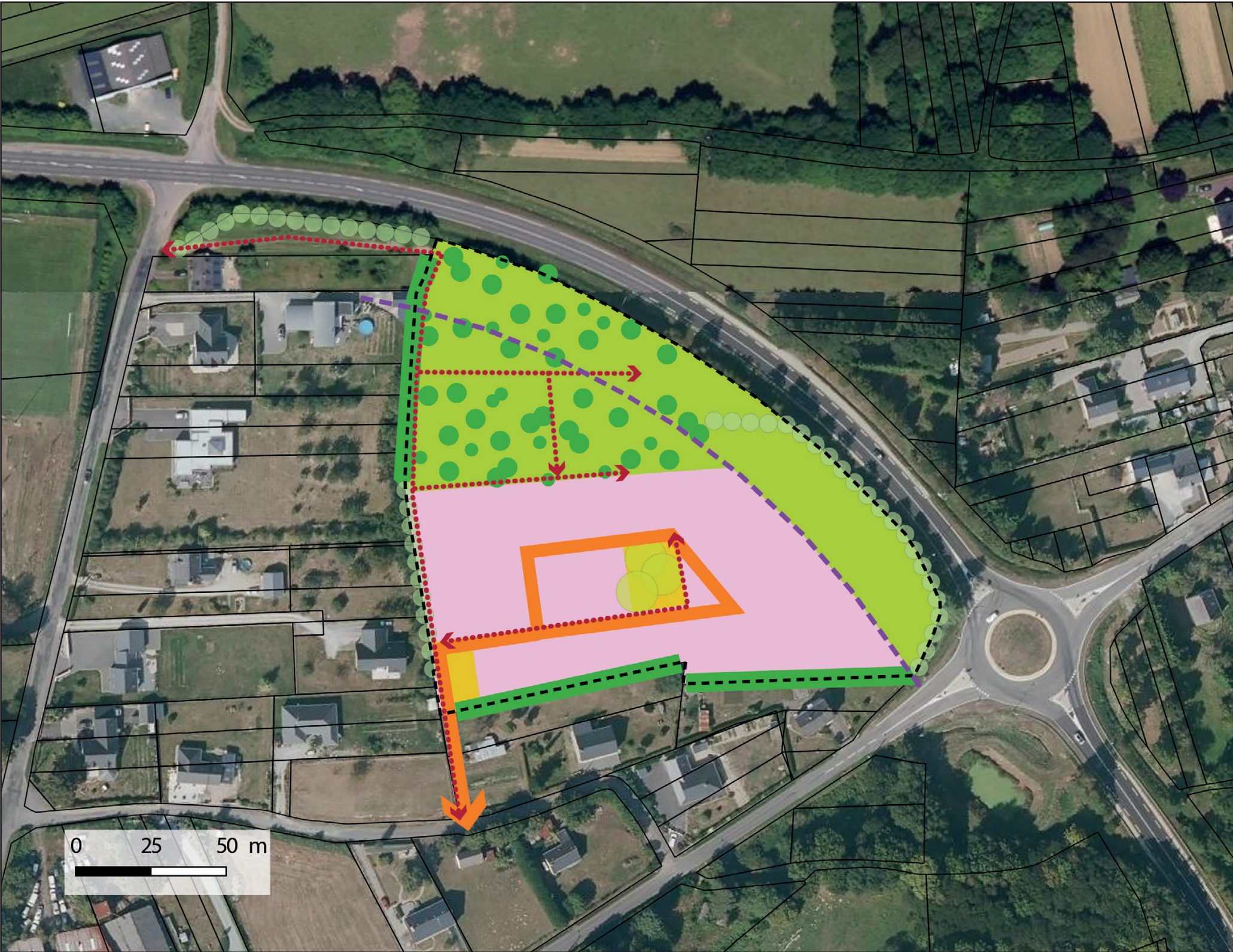


Accès depuis le sud/ouest par un chemin enherbé (depuis le chemin des Chalandières)



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°3 - LA GACILLY



LÉGENDE

/ EXISTANT

- Haies repérées au PLU
- Bois repérés au PLU
- Recul de 20m vis-à-vis de la RD 773E
- Bosquet à préserver

/ À AMÉNAGER

- Périmètre du secteur de l'OAP
- Espace à bâtir
- Espace public à dominante végétale à créer
- Espace public
- Stationnement à créer
- Limites de parcelle à végétaliser
- Réseau viaire majeur à créer
- Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 1,83 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- les haies repérées dans le règlement du PLU
 - les boisements inscrits au PLU (environ 4700 m²)
 - bosquet en cœur de secteur à aménager

PRÉCONISATIONS :

- Par le Conseil Départemental : recul de 30 mètres à l'axe de la voie

RECOMMANDATIONS :

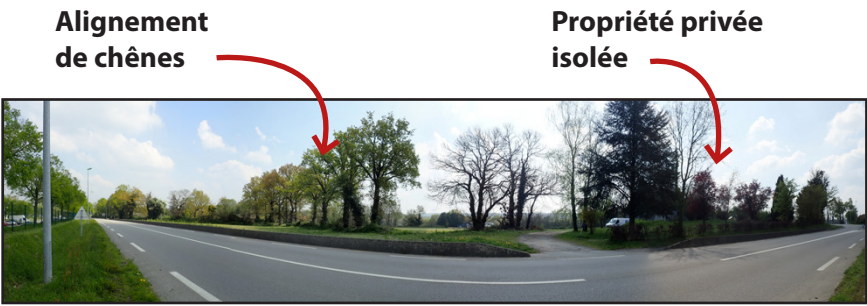
- Densité minimum habitat : 18 log/ha
- Préserver les zones boisées et les alignements

- Préserver le bosquet en cœur de zone à aménager
- Maintenir une distance d'éloignement de la zone à bâtir par rapport à la RD 773E

- Zone non bâtie, installations d'aire de jeu par exemple

2. Secteur d'OAP n°4 : ZA Les Villes Jeffs

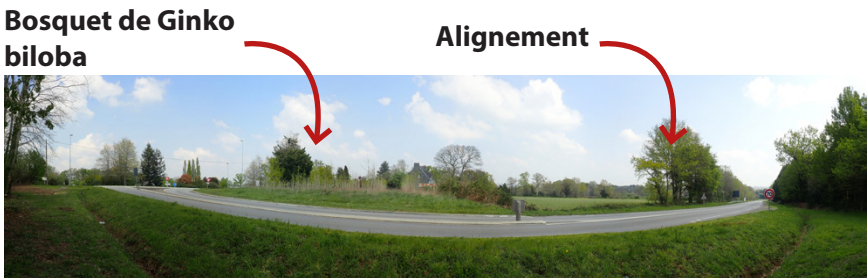
Zone du PLU :	1AUA Zone à urbaniser d'activités artisanales et/ou industrielles				
Surface brute de la zone :	3,91 ha	Conso. ENAF :	2,67 ha	Situation du projet :	Extension
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :		<ul style="list-style-type: none">• Préserver les zones boisées à proximité des espaces à bâtir• Les alignements d'arbres présents dans l'espace à bâtir doivent être préservés, une attention doit être portée sur la protection de ces arbres lors de la phase chantier• Isoler l'habitation existante des futures activités à proximité			
2° La mixité fonctionnelle et sociale :					
Destination principale :		<ul style="list-style-type: none">• Equipements et activités et/ou industrielles• Intégration du SDIS au sein de la zone à urbaniser l'espace : prévoir environ 1 ha			
Densité de logements :		<ul style="list-style-type: none">• Sans objet.			
Typologie(s) des logements à prévoir :		<ul style="list-style-type: none">• Sans objet.			
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :		<ul style="list-style-type: none">• Un recul de 30 m doit être établi entre les espaces à bâtir et l'axe de la RD 773E qui longe l'OAP sur sa façade nord/est (norme indiquée par le CD56)			
4° Les besoins en matière de stationnement :		<ul style="list-style-type: none">• Se référer au règlement du PLU (Pièce 3)			
5° La desserte par les transports en commun :		<ul style="list-style-type: none">• Sans objet.			
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :		<ul style="list-style-type: none">• Privilégier les accès principaux de la future zone d'activité sur le chemin existant, qui lui-même est connecté au réseau viaire départemental (RD 773E et RD 773)• Pas d'accès direct sur les routes départementales• Sécuriser davantage les cheminements doux entre le centre-bourg de La Gacilly et la zone commerciale au nord			



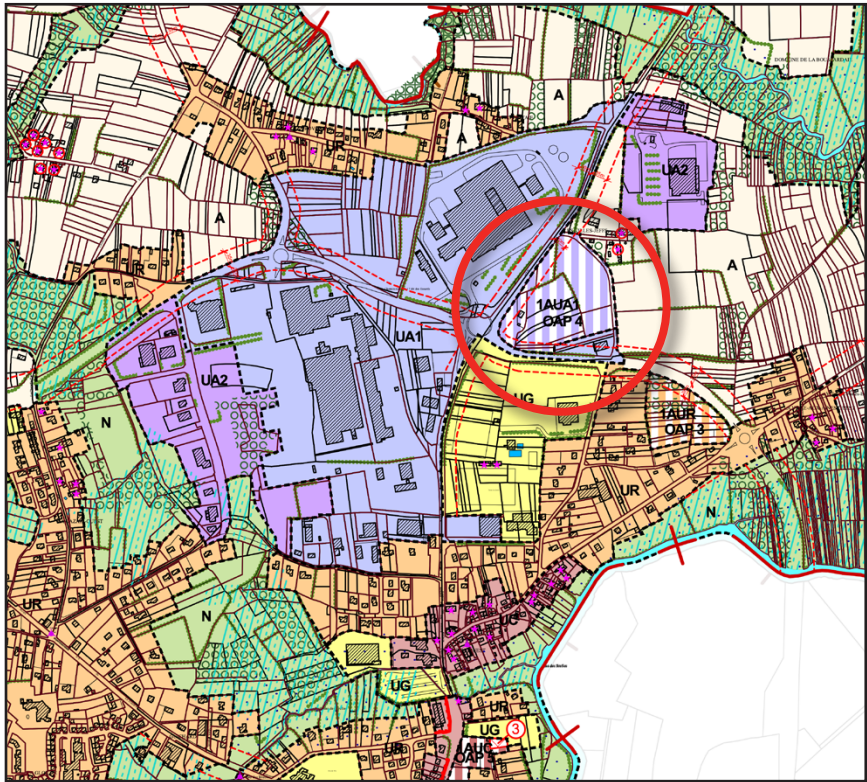
Liaison douce le long de la RD 773 pour connecter le bourg aux commerces situés en périphérie



Développement de roncier en bordure des parcelles du secteur de l'OAP



Limite sud du secteur de l'OAP - RD 773 E



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°4 - LA GACILLY



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Haies repérées au PLU
 - Recul de 20m vis-à-vis de la RD 773E
- / À AMÉNAGER
- Périmètre du secteur de l'OAP
 - Espace à bâtir
 - Espace non bâti pouvant servir à la future zone d'activité
 - Espace public à dominante végétale à créer
 - P Stationnement à créer
 - Limites de parcelle à végétaliser
 - Réseau viaire majeur à créer
 - Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 3,91 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- les haies repérées dans le règlement du PLU

PRÉCONISATIONS :

- Par le Conseil Départemental : recul de 30 mètres à l'axe de la voie

- RECOMMANDATIONS :
- Éviter les accès directs à la RD 773E et 773
 - Renforcement du chemin existant en frange est
 - Isoler la propriété privée de l'aménagement de la zone
 - Améliorer et sécuriser davantage la liaison douce
 - Créer une zone tampon «verte» parallèle à la RD 773
 - Préserver les espaces arborés déjà en place (bosquet de Ginko)
 - Poursuivre les plantations le long de la RD 773E

3. Secteur d'OAP n°5 : zone nord-est / rue Antoine Monteil

Zone du PLU :	1AUC Zone à urbaniser centrale				
Surface brute de la zone :	0,71 ha	Conso. ENAF :	0 ha	Situation du projet :	Densification
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :					
• Maintien de la majeure partie des alignements d'arbres au pourtour du secteur d'OAP.					
2° La mixité fonctionnelle et sociale :					
Destination principale :	• Habitat, la frange ouest du secteur, le long de la rue Antoine Monteil • Résidence seniors en cœur d'îlot. • Commerce en frange ouest du secteur, le long de la rue Antoine Monteil • Equipement : extension du cimetière sur environ 0,0680 ha				
Densité de logements :	• Au moins 22 log/ha brut				
Typologie(s) des logements à prévoir :	• 10% de logements aidés • 100% de logements collectifs				
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• Maintenir les plantations existantes en limite nord et une majeure partie de celles en limite est du secteur d'OAP				
4° Les besoins en matière de stationnement :	• Prévoir deux aires de stationnement, l'une d'une dizaine de places en lien avec la proximité du cimetière et les futurs commerces, l'autre suivant les prescriptions du règlement du PLU.				
5° La desserte par les transports en commun :	• Sans objet.				
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• Prévoir un accès traversant d'est en ouest de la rue des Potiers à la rue Antoine Monteil. • Prévoir un cheminement piétonnier traversant le secteur d'est en ouest				



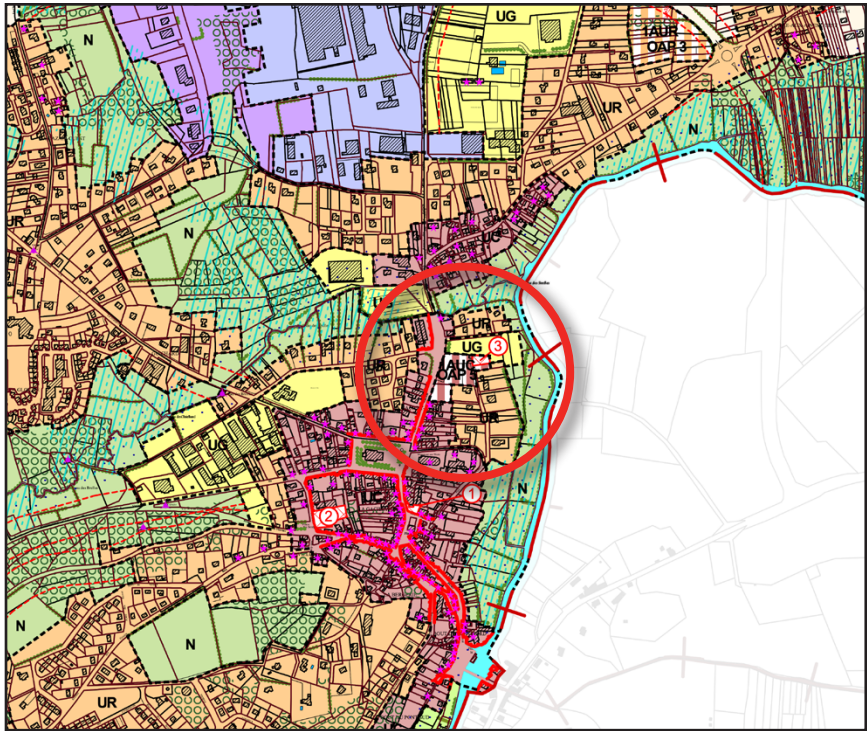
Accès de la rue des Potiers



Cœur d'îlot

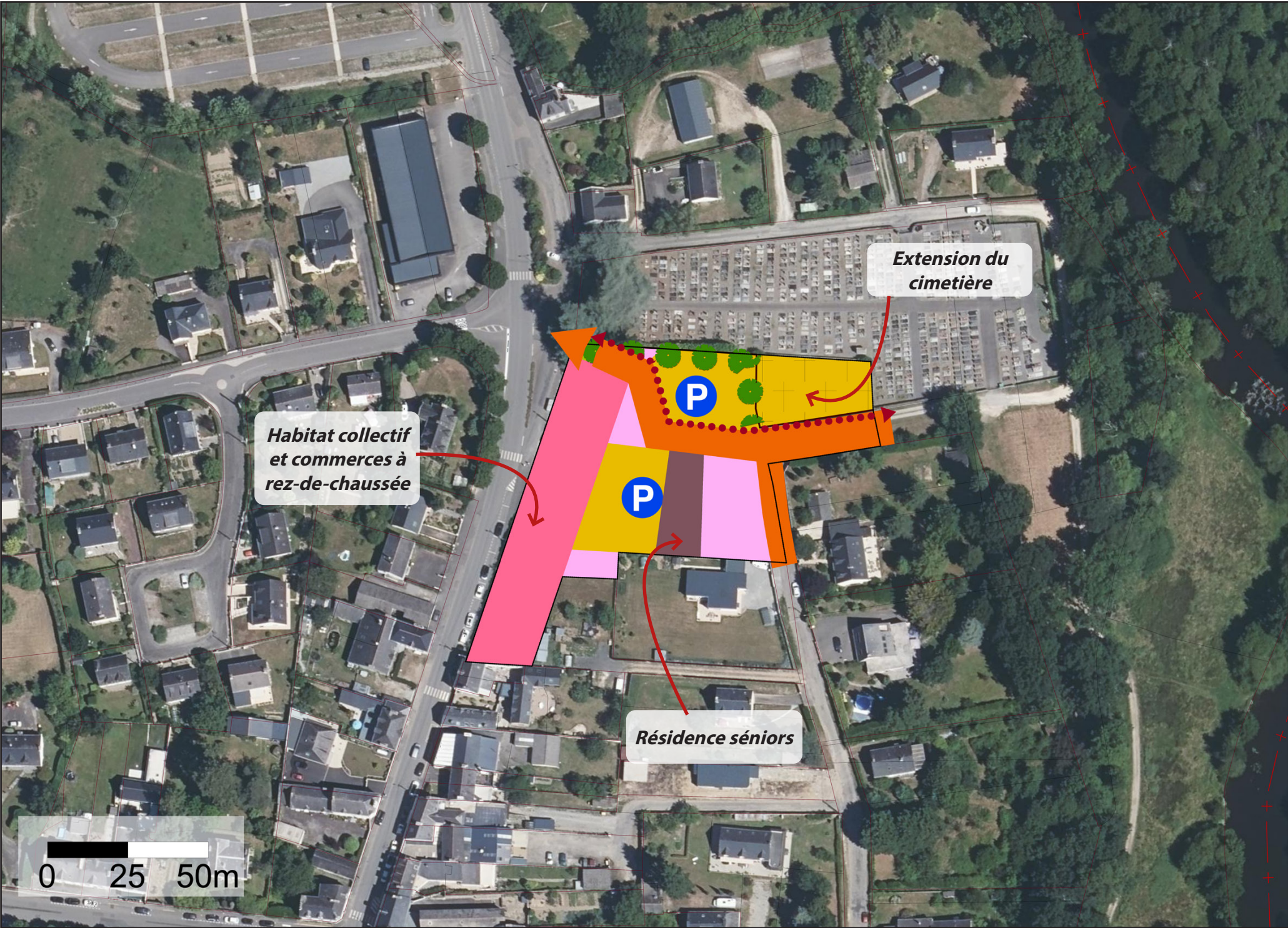


Frange ouest du secteur depuis la rue Antoine Monteil



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°5 - LA GACILLY



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Haies à maintenir ou à créer
- / À AMÉNAGER
- ▬ Périimètre du secteur de l'OAP
 - Espace à bâtir
 - Habitat collectif
 - Résidence seniors
 - Espace à dominante végétale à créer
 - Espace public et extension du cimetière
 - Haut mur à créer
 - Ⓟ Stationnement à créer
 - ↔ Réseau viaire majeur à créer
 - ⋄ Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 0,71 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- les haies repérées dans le règlement du PLU

RECOMMANDATIONS :

- Densité minimum habitat : 22 log/ha
- Réserver environ 700 m² pour l'extension du cimetière.
- Préserver ou planter une haie d'arbres de haut jet, ainsi qu'un mur haut en limite nord du secteur, interface avec le cimetière.
- Prévoir un chemin piétonnier traversant d'est en ouest.

4. Secteur d'OAP n°6 : rue Hollersbach

Zones du PLU :	1AUR 1AUG	Zone à urbaniser résidentielle zone d'équipements			
Surface brute de la zone :	3,74 ha	Conso. ENAF :	2,6 ha	Situation du projet :	Densification

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none">Conserver une bande boisée le long de la rue Hollersbach et conforter la qualité paysagère de cette entrée de ville. De fait la surface utile pour la création de logements est ramenée à environ 2,3 ha.Sertir l'aire de camping-cars d'une haie bocagère ou d'un alignement d'arbres de haut jet.
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	<ul style="list-style-type: none">Habitat (zone 1AUR)Equipement : aménagement d'une aire de camping-cars, prévoir 1 ha (zone 1AUG)
Densité de logements :	<ul style="list-style-type: none">Au moins 18 log/ha brut
Typologie(s) des logements à prévoir :	<ul style="list-style-type: none">10% de logements aidés
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none">Maintenir une partie des plantations existantes le long de la rue Hollersbach.
4° Les besoins en matière de stationnement :	<ul style="list-style-type: none">L'aire de camping-cars doit accueillir environ 50 places.Prévoir une aire de stationnement résidentiel d'une quinzaine de places, situées à l'interface du lotissement et de l'aire de camping-cars.
5° La desserte par les transports en commun :	<ul style="list-style-type: none">Sans objet.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	<ul style="list-style-type: none">Pas d'accès direct sur la rue Hollersbach et préférer des accès piétonniers.Privilégier l'accès depuis le sud-ouest du secteur d'OAP.Mutualiser la desserte du lotissement et l'aire de camping-cars.



Centre-ville Rue Hollersbach



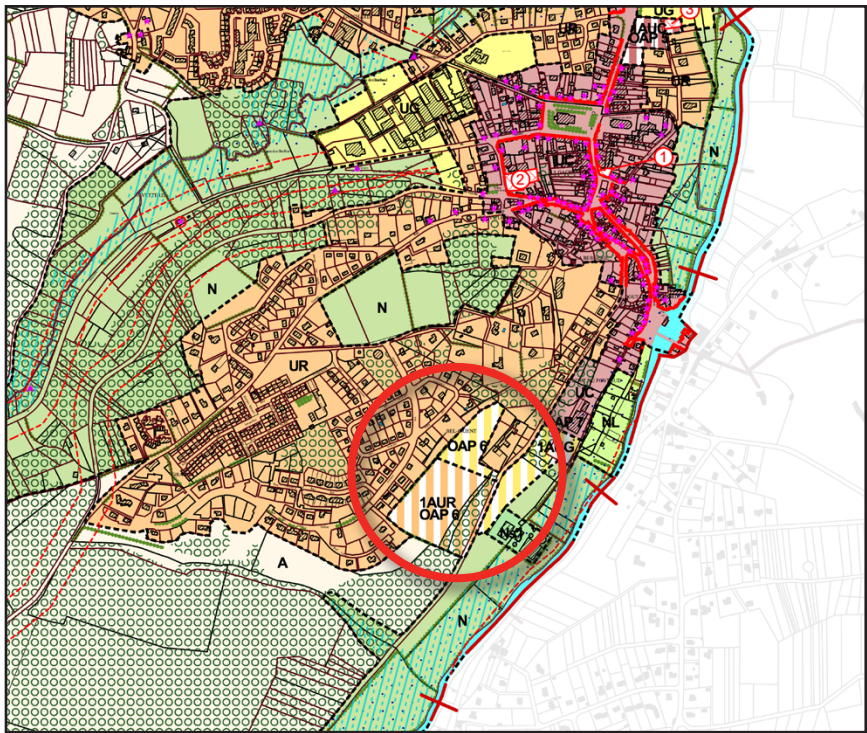
Coteau sur la rue Hollersbach



Alignement de chênes et entrées privatives en limite sud/est et nord/ouest

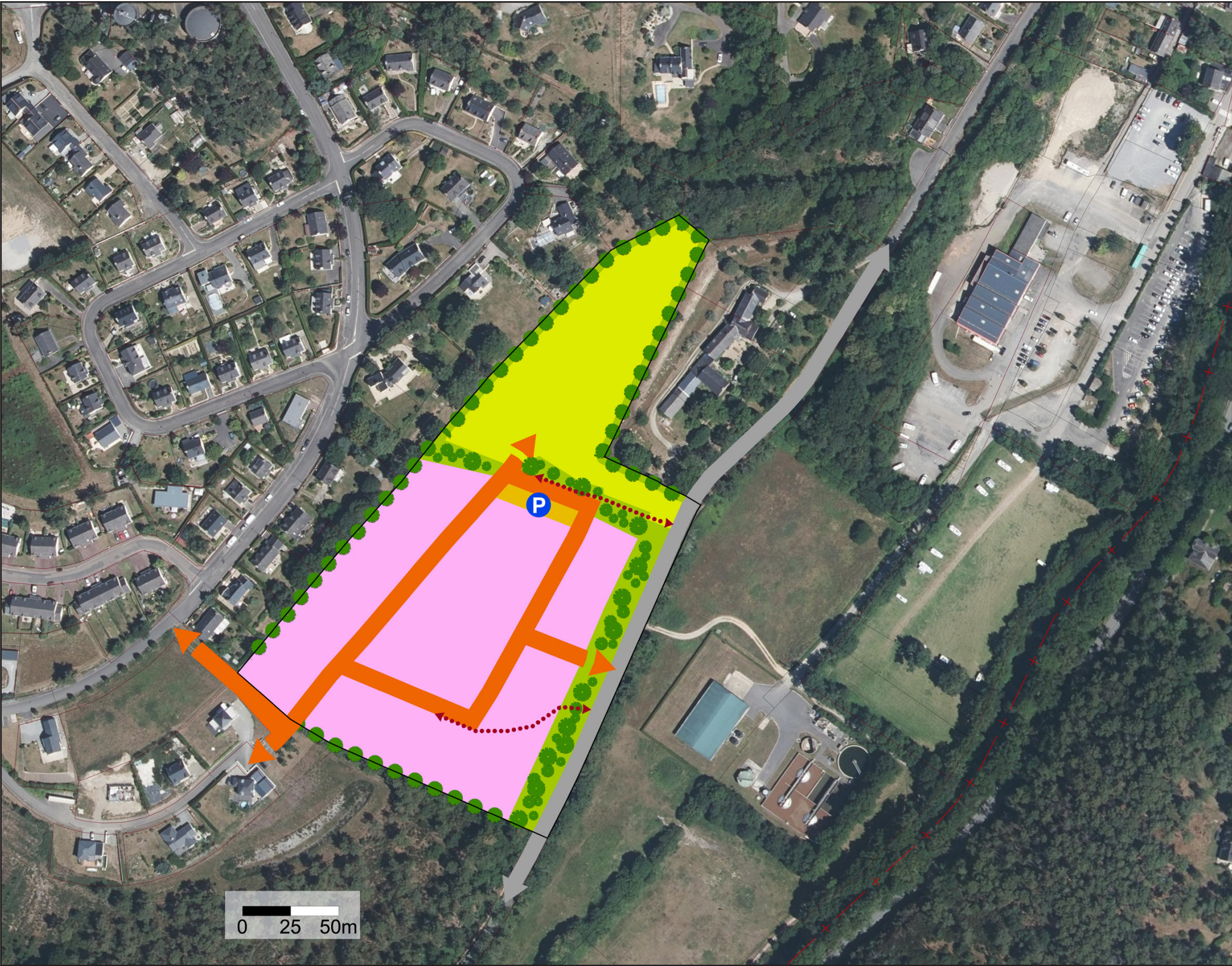


Accès sud-ouest depuis la rue Per Jakez Helias / Av. des Erables



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°6 - LA GACILLY



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Haies à maintenir ou à créer
 - Rue Hollersbach
- / À AMÉNAGER
- - - Périmètre du secteur de l'OAP
 - Espace à bâtir
 - Aire de camping-cars
 - Espace public à créer
 - Limites de parcelle à végétaliser
 - Ⓟ Stationnement à créer
 - Réseau viaire majeur à créer
 - ⋯ Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 3,7 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- les haies repérées dans le règlement du PLU

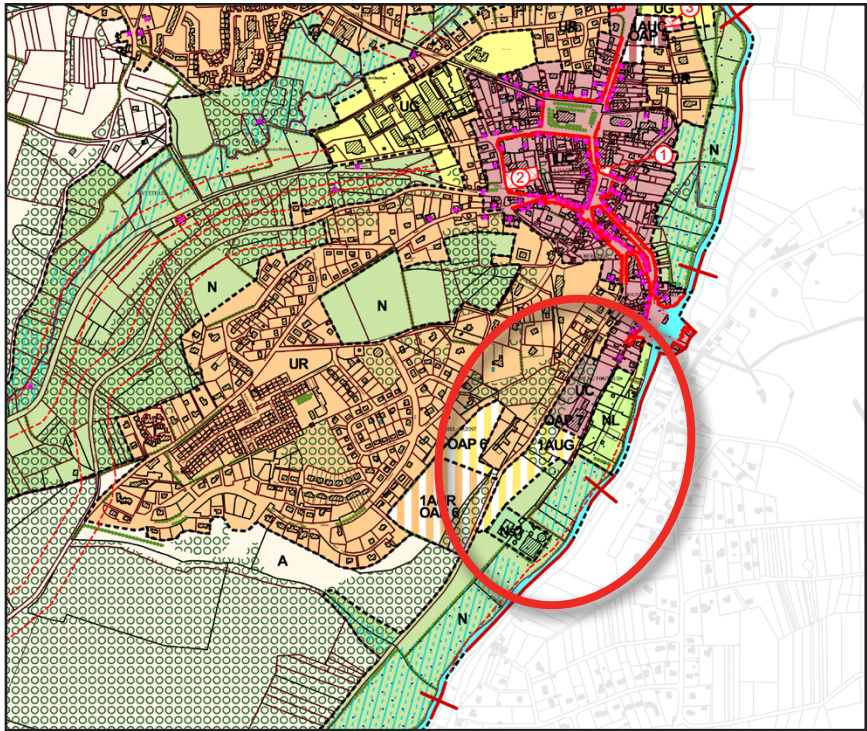
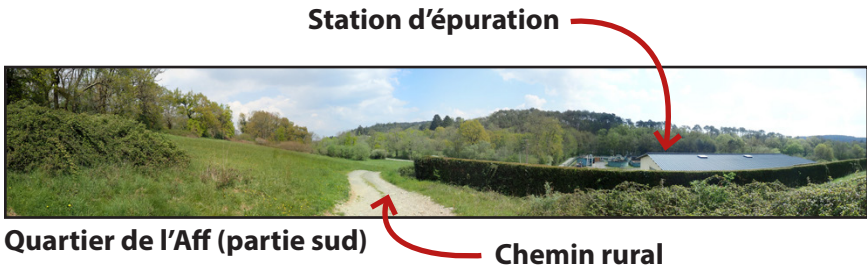
RECOMMANDATIONS :

- Densité minimum habitat : 18 log/ha
- Maintenir une bande boisée le long de la rue Hollersbach.
- L'accès principal doit être réalisé depuis le sud-ouest du secteur.
- Ne pas créer de nouvel accès depuis la rue Hollersbach.
- Aménager une aire de camping-cars d'environ 1 ha et la sertir d'un rideau boisé.

5. Secteur d'OAP n°7 : Quartier de l’Aff

Zone du PLU :	1AUG UC NL	Zone à urbaniser d'équipements Zone urbaine centrale Zone naturel de loisirs			
Surface brute du secteur de projet :	4,3 ha	Conso. ENAF :	0 ha	Situation du projet :	Requalification Extension (0,35 ha)

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none">Conserver une bande boisée le long de la rue Hollersbach et conforter la qualité paysagère de cette entrée de ville.
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	<ul style="list-style-type: none">Equipement : réalisation d'une voie d'accès de désenclavement et de contournement, d'aires de stationnement pour automobiles et cars, restauration d'une aire de pique-nique et de toilettes publiques.Habitat
Densité de logements :	<ul style="list-style-type: none">22 log/ha brut
Typologie(s) des logements à prévoir :	<ul style="list-style-type: none">10% de logements aidés100% de logements collectifs
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none">Prévoir la renaturation d'environ 0,14 ha de l'ancienne friche industrielle, à proximité du projet de logements collectifs.Prévéliger la réalisation d'une aire de stationnement de grande capacité enherbée au sein de la zone NPL.Implanter le nouveau logement en retrait de la zone inondable, le long de l’Aff.Permettre l'évacuation des personnes par la nouvelle voie de désenclavement du site. et par un accès piétonnier direct à la rue Hollersbach.
4° Les besoins en matière de stationnement :	<ul style="list-style-type: none">L'aire de stationnement doit permettre le parking d'environ 200 automobiles et 5 cars.
5° La desserte par les transports en commun :	<ul style="list-style-type: none">Sans objet.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	<ul style="list-style-type: none">La nouvelle voie au sud doit désenclaver le site, par son bouclage sur la rue Hollersabch et le contournement du centre-ville lors des manifestations estivales



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°7 - LA GACILLY



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Haies à maintenir ou à créer
 - Rue Hollersbach
- / À AMÉNAGER
- Périmètre du secteur de l'OAP
 - Habitat collectif
 - Espace public à créer
 - Espace à végétaliser
 - Stationnement à créer
 - Toilettes publiques
 - Aire de pique-nique
 - Réseau viaire majeur à créer
 - Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

Surface cumulée des deux secteurs d'OAP : 4,3 Ha

Éléments à préserver ou à protéger :

- les haies et ripisylves repérées dans le règlement du PLU, le long de la rue Hollersabch et le long de l'Aff

RECOMMANDATIONS :

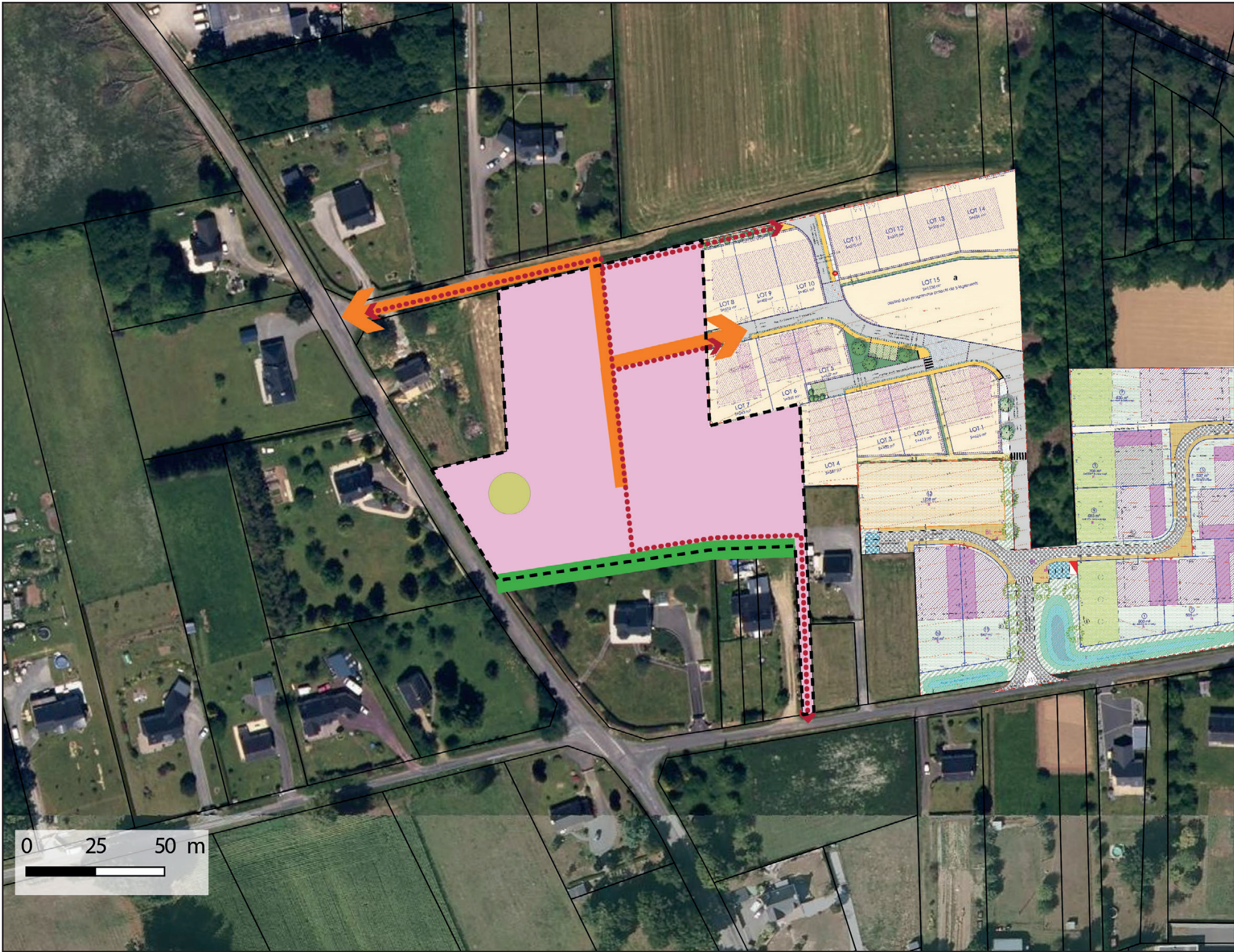
- Planter un maillage dense d'arbres de haut jet le long de la nouvelle voie à créer dans le prolongement de la rue de l'Aff.
- Renature une partie de l'ancienne friche industrielle (env. 0,14 ha).

1. Secteur d'OAP n°8 : La Lande Badin

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> • Les arbres isolés présents initialement sur le secteur doivent être préservés et maintenus
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat
Densité de logements :	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 18 log/ha brut
Typologie(s) des logements à prévoir :	<ul style="list-style-type: none"> • 10% de logements aidés
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la continuité de la trame verte dans l'aménagement de l'espace à bâtir
4° Les besoins en matière de stationnement :	<ul style="list-style-type: none"> • Se référer au règlement du PLU (Pièce 3)
5° La desserte par les transports en commun :	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	<ul style="list-style-type: none"> • Le réseau viaire et doux du secteur de l'OAP doit être en conformité avec le réseau viaire projeté sur les lotissements du héron (tranche 1 et 2



SECTEUR D'OAP N°8 - GLÉNAC



LÉGENDE

- / EXISTANT
- Arbre isolé à préserver
- / À AMÉNAGER
- Périmètre du secteur de l'OAP
 - Espace à bâtir
 - Limites de parcelle à végétaliser
 - Réseau viaire majeur à créer
 - Liaison douce à aménager

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

- Surface de l'OAP : 1,04 Ha
- Éléments à préserver ou à protéger :
- un arbre isolé en cœur de secteur à aménager*

RECOMMANDATIONS :

- Densité minimum habitat : 18 log/ha*
- Le réseau viaire et voies douces doivent répondre à un principe de continuité avec la première tranche opérée à l'est*
- Préserver les arbres existants sur le secteur à aménager*

2. Secteur d'OAP n°9 : Ilot rue du Marais

Zone du PLU :	1AUG	Zone d'équipements			
Surface brute de la zone :	0,99 ha	Conso. ENAF :	0 ha	Situation du projet :	Requalification

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	<ul style="list-style-type: none">Aménager des espaces arborésMieux intégrer les équipements actuels dans cet objectif de renaturation et de végétalisation des espacesPossibilité d'intégrer des espaces de loisirs et récréatifs au sein des espaces publics à dominante végétaleLes alignements et haies doivent être préservés, une attention doit être portée sur la protection de ces arbres lors de la phase chantier
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• Equipements : Intégration d'une zone pour camping-car et d'espace de loisirs
Densité de logements :	• Sans objet
Typologie(s) des logements à prévoir :	• Sans objet
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	<ul style="list-style-type: none">Les alignements et haies doivent être préservés, une attention doit être portée sur la protection de ces arbres lors de la phase chantierPrise en compte des risques inondation (cf PPRI)
4° Les besoins en matière de stationnement :	• Accueil des usagers des espaces de loisirs et pour les activités de tourisme à proximité
5° La desserte par les transports en commun :	• Sans objet.
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• Un réseau de liaisons douces est prévu au sein de l'OAP et est connecté avec les espaces de loisirs et d'activité environnants (salle polyvalente, cale, pontons, terrain de foot, ...). Ce réseau permet aussi de connecter les poches de stationnements futures et existantes sur le secteur.



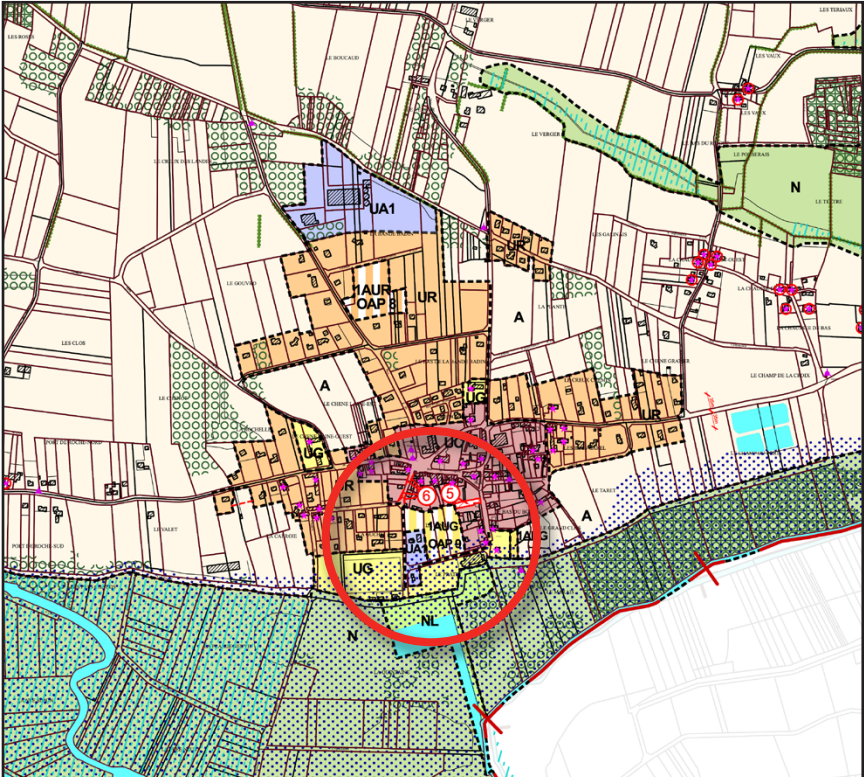
Haies de conifères
Rue du Mortier
Frange sud/ouest du secteur de l'OAP



Citypark
Haie arborée
City récemment implanté en bordure du secteur de l'OAP



Alignement de chênes
Haies arborées
Limite sud du secteur de l'OAP - rue du Mortier
Parking salle polyvalente



Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 3)

SECTEUR D'OAP N°9 - GLÉNAC





LÉGENDE

/ EXISTANT

- Haies repérées au PLU
- Citypark récemment implanté

/ À AMÉNAGER

-  **Périmètre du secteur de l'OAP**
-  **Équipement public à créer**
-  **Espace public à dominante végétale à créer**
-  **Boisement à conforter et à aménager**
-  **Espace public**
-  **Stationnement à créer**
-  **Limites de parcelle à végétaliser**
-  **Limites de parcelle à supprimer**
-  **Réseau viaire principal à créer**
-  **Liaison douce à aménager**

CARACTÉRISTIQUE DE L'OAP :

Surface de l'OAP : 0,99 Ha

Éléments à préserver ou à protéger :

- **les haies repérées dans le règlement du PLU**

RECOMMENDATIONS:

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la perméabilité entre le secteur de l'OAP et le site du port de Glénac • Préserver les alignements existants | <p>création d'un petit bois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aménager la zone de parking en espace arboré (exemple : parking du végétarium, Sixt-sur-Aff) | <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer une partie de la haie de conifères pour favoriser l'accès au port et à ce nouvel espace de détente |
|---|--|---|



PLAN LOCAL D'URBANISME

K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - DM.EAU

