MAIRIE DE

BAUD

56150 (MORBIHAN)

COMMUNE DE BAUD

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE 3

G2C Environnement
3, rue de Tasmanie – 44115 BASSE-GOULAINE
Tel : 02 40 34 00 53

1. Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) de Baud est organisé en trois parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les orientations d'aménagement issues de la démarche AEU ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. Orientations d'aménagement

2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

2.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU.

2.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 20% de logements aidés et de 25 logements à l'hectare. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle et commerciale compatible avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité des formes du bâti.

2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

2.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

2.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront fortement végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

2.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

2.1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

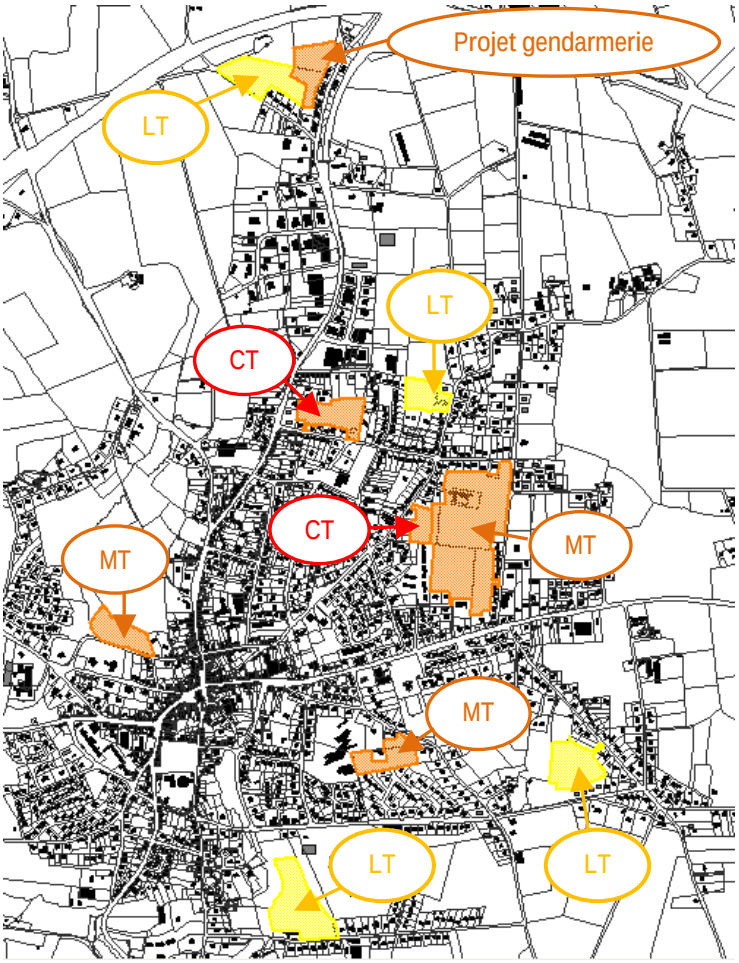
Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement doivent veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme du schéma d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une dimension ou une géométrie.

2.1.3.2. Trame végétale

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce sur des secteurs propices à leur développement.

2.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Baud prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.



Un lotissement privé et un lotissement communal ont été approuvés en 2011. Ces 2 projets constituent l'urbanisation à court terme prévue sur Baud, en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Quatre secteurs feront l'objet d'une urbanisation à moyen terme, dont un secteur (au Nord) dédié à l'accueil de la nouvelle gendarmerie. La programmation de l'urbanisation résulte d'une volonté d'organiser le développement de Baud pour renforcer la centralité du centre-ville.

La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant (affiché sur la carte ci-dessus) :

Court terme	2 lotissements approuvés
Moyen terme	Secteur du Glévin
	Secteur de la Poste
	ZAC des oiseaux
	Projet gendarmerie
Long terme	4 zones 2AU

La commune de Baud a également prévu des secteurs d'urbanisation future à long terme. Ainsi, 4 secteurs (en jaune sur la carte ci-dessus) sont prévus en urbanisation à long terme.

Le PLU prévoit :

- 2 secteurs d'urbanisation future à court terme, soit, 2,5 ha
- 3 secteurs d'urbanisation future à moyen terme, soit 11,6 ha + gendarmerie (dont 8,6 ha dédiés à la ZAC des oiseaux)
- 4 secteurs d'urbanisation future à long terme, soit 8,5 ha.

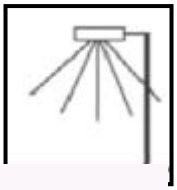
Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 23 ha (contre 80 ha consommés par l'habitat sur les 10 dernières années, soit une réduction d'environ 70%).

3. Orientations d'aménagement issues de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme

La commune a souhaité engager une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Cette démarche participative a permis de faire émerger des enjeux en lien avec sept thématiques. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de traduire les objectifs de qualité environnementale pris lors des ateliers réunissant les habitants, élus et personnes en lien avec le territoire d'étude.

L'objectif de ces OAP est de privilégier des techniques et principes pour mieux prendre en compte le milieu naturel, mais aussi urbain, dans lequel l'aménagement d'ensemble va s'insérer. Les secteurs d'urbanisation future (1AUa) permettent la mise en œuvre de cet objectif et offriront un « effet vitrine » pour encourager les futurs aménagements privés à s'inscrire eux aussi dans une démarche plus respectueuse de l'environnement.

3.1. Energie



L'aménagement d'ensemble pourra mettre en œuvre un objectif d'optimisation de l'éclairage public. Les mâts prévus dans l'aménagement devront fournir un éclairage orienté vers le sol (voir schéma ci-contre) pour limiter les pollutions lumineuses.

	RECOMMANDATIONS
État des lieux	Clarifier les besoins en matière d'éclairage des rues (type de voirie), toutes les rues ne doivent pas être forcément éclairées.
Types de lampe	Utiliser des lampes à vapeur de sodium ou d'autres lampes ayant un aussi bon rendement d'éclairage.
Luminaires	Utiliser des réflecteurs à haut rendement, éviter toute émission lumineuse au-dessus de l'horizon (pollution lumineuse).
Ballast d'allumage	Préférer des ballasts électroniques à longue durée de vie.
Heures de fonctionnement	Allumage le soir quand la luminosité descend au-dessous de 40 lux pendant plus de 5 minutes, extinction durant la nuit, réduction de l'intensité lumineuse la nuit si une extinction n'est pas possible (variateur de puissance).

L'installation de panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) devra être permise.

D'une manière générale, l'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions devra être conçue pour permettre :

-une exploitation optimale des énergies naturelles avec notamment l'ensoleillement naturel des pièces de vie (salon, salle à manger, etc.) ;

-une prise en compte des vents dominants afin de limiter les pertes énergétiques.

L'ensemble de ces préconisations en matière d'énergie sont autant de leviers qui permettront de satisfaire aux objectifs de la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) comme valeur de référence : toute nouvelle construction devra répondre à la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC).

3.2. Eau

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions en matière de gestion des eaux de pluie.

Au travers de la démarche AEU, la commune souhaite inciter les futures opérations à aller plus loin dans la gestion des eaux pluviales. Les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces devront être réalisés préférentiellement en

matériaux perméables. Les eaux pluviales de voiries devront être gérées à l'aide d'aménagements permettant une valorisation paysagère (noues, bassins...). D'une manière générale l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.

3.3. Biodiversité

L'aménagement d'ensemble sera prévu autour des espaces communs qui structureront l'organisation générale du projet. Ceci permettra une meilleure prise en compte de l'entretien des espaces libres dans l'aménagement.

Les cheminements piétons et cyclistes pourront être réalisés à partir d'un revêtement permettant l'installation d'espèces naturelles. L'entretien de ces passages pourra se faire grâce au piétinement ou aux techniques alternatives (aucun produit phytosanitaire ne peut être utilisé dans l'entretien des espaces communs).

Certains schémas d'aménagement précisent les espaces plantés à conserver. Tous les secteurs d'urbanisation future doivent conserver les talus plantés présents sur la zone d'implantation. Ces talus pourront être renforcés par le biais de nouvelles plantations ou la création de nouveaux talus s'intégrant au maillage existant.

3.4. Déplacements

La volonté communale est d'assurer la connexion, par voie piétonne et cycliste, des nouvelles opérations aux équipements, commerces et maillage de déplacements doux à proximité.

Les aménagements d'ensemble pourront limiter les déplacements motorisés au sein des opérations pour limiter les nuisances sonores et assurer un confort de vie supplémentaire (sécurité, impact visuel, etc.). Pour tendre vers cet objectif, le stationnement des véhicules pourra être prévu en périphérie de l'opération pour dédier l'intérieur de l'aménagement aux déplacements non motorisés.

Les schémas d'aménagement définissent les principes d'accès et de voirie qui permettront un bouclage des axes de circulation pour limiter les voies en impasse. Dans le cas où le bouclage des accès est impossible à cause de la configuration de la zone d'implantation, les voies se termineront sous forme de placette de retournement aux dimensions suffisantes et nécessaires à la sécurité civile.

3.5. Déchets

La gestion des déchets devra s'organiser à partir d'un local mutualisé situé sur une ou plusieurs des entrées principales de l'opération d'aménagement d'ensemble. Ce même objectif pourra être recherché pour l'implantation des boîtes aux lettres mutualisées dans l'enceinte de l'opération.

Le choix des essences végétales sur l'opération d'aménagement pourra se faire sur la fréquence de coupe pour limiter la production de déchets verts.

3.6. Bruit

Des actions relatives à la circulation automobile visent à limiter les nuisances sonores liées au trafic routier. D'une manière générale les nouvelles opérations favorisent le développement des liaisons douces.
L'aménagement de la zone pourra justifier d'une mise en œuvre qui prendra en compte l'environnement sonore et prémunira, le cas échéant, les constructions contre le bruit. Tout dispositif anti-bruit fera l'objet d'une intégration harmonieuse, notamment par l'utilisation de matériaux en rapport avec les lieux.

3.7. Ressource foncière

La ressource foncière n'est pas une « thématique » propre à la méthode AEU, cependant, ce sujet a été abordé plusieurs fois au cours de la démarche. La volonté communale est de limiter l'étalement des zones urbaines sur les espaces agricoles et naturels. C'est pourquoi, le PLU cherche à limiter la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années en privilégiant des formes urbaines plus denses. C'est dans ce sens que les OAP peuvent privilégier un habitat intermédiaire répondant à la définition ci-dessous :

L'habitant, propriétaire ou locataire, bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour. Il peut s'agir d'une terrasse ou d'un jardin, de taille comparable à la surface d'une pièce confortable. Il s'agirait donc d'un ensemble d'habitations ayant une mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+3, ce qui épargne le coût des ascenseurs, obligatoires pour les opérations dépassant ce niveau. Les parties communes et collectives sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

4. Orientations d'Aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat

4.1. Les secteurs d'urbanisation à court terme

Plusieurs projets de lotissements ont été approuvés par la commune de Baud. Ceux-ci se situent sur des secteurs d'urbanisation future. Etant donné l'état d'avancement de ces différents projets, la volonté communale est d'assurer la prise en compte de ces secteurs dans la programmation de l'urbanisation.

4.1.1. Résidence privée « les Ormes »

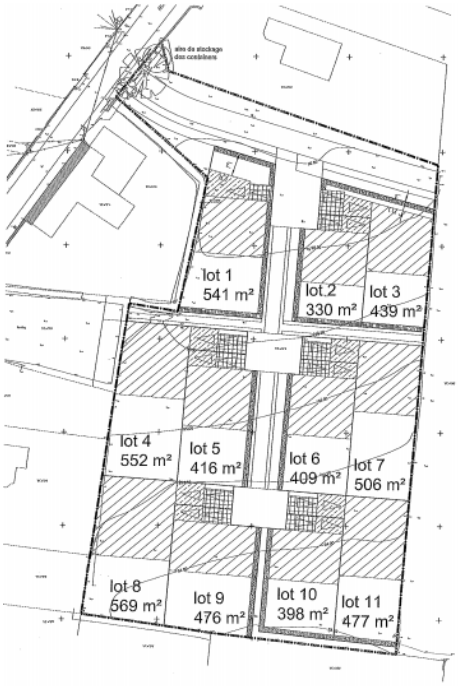
Il s'agit d'un secteur situé au lieu-dit « Gourandel », à proximité directe du bourg de Baud (environ 1km du centre ville), de ses commerces et services.

Ce secteur, entouré d'habitations, permet la densification du tissu urbain existant sur cette partie de la commune. Au Nord, à l'Est et au Sud l'urbanisation est principalement constituée de maisons néo-bretonnes (habitat individuel), à l'Ouest, un habitat collectif s'est édifié.

Ce projet correspond à la fin de l'aménagement du secteur de Gourandel. Ce secteur, à vocation agricole, possède une pente moyenne d'environ 3% orientée globalement dans le sens Ouest/Est.

Ce lotissement approuvé en 2011 par la commune, prévoit la création de 24 lots sur une surface totale de 17 440 m², soit une densité moyenne de 14 logements/hectare.

4.1.2. Lotissement communal « des Mésanges »



Il s'agit d'un secteur situé au lieu-dit « Kergarre », à proximité directe du bourg de Baud (moins de 1km de l'église), de ses commerces et services.

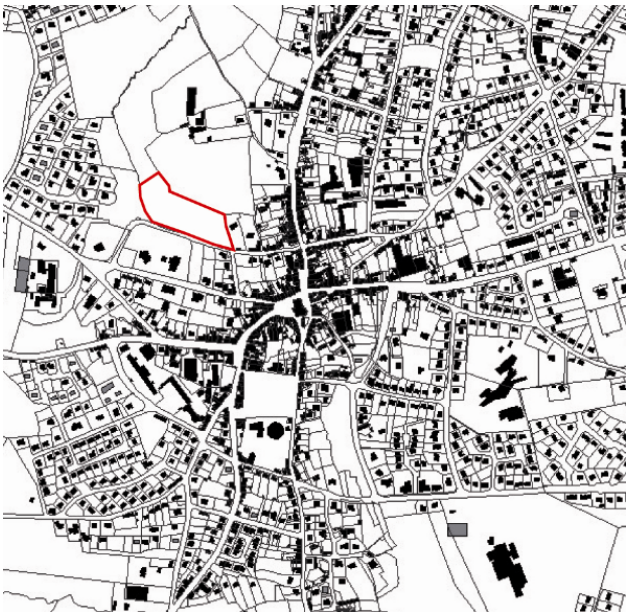
Ce secteur, entouré d'habitations sur toute sa moitié Ouest, permet la densification du tissu urbain existant sur cette partie de la commune. L'urbanisation est principalement constituée d'habitat individuel de type pavillonnaire. L'Est de ce secteur est compris dans le périmètre de la ZAC des oiseaux.

Ce lotissement approuvé en 2011 par la commune, prévoit la création de 11 lots sur une surface totale d'environ 7 050 m², soit une densité moyenne de 15,6 logements/hectare.

4.2. Les secteurs d'urbanisation à moyen terme

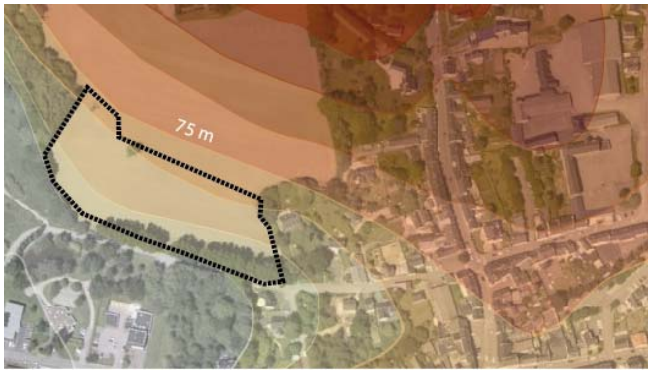
Les secteurs d'urbanisation à moyen terme sont concernés par les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après :

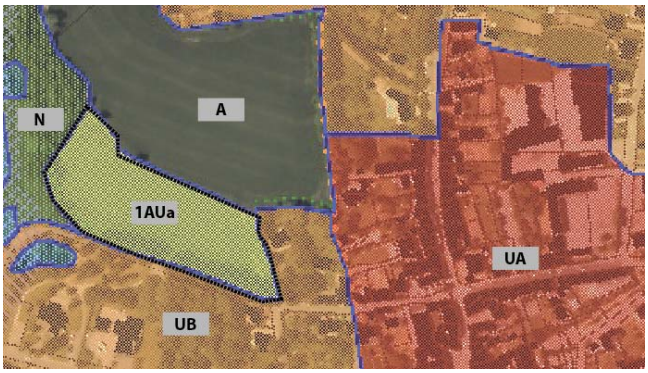
Secteur 1AUa1 de la Poste



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole sans élevage à proximité. Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate des différents services et commerces présents dans le bourg de Baud. Un espace public est directement accessible au sud de la zone et permet de rejoindre à pied les équipements proches (La Poste, le centre associatif et le centre médico-social). La topographie marquée constitue une caractéristique importante à prendre en considération dans l'aménagement de ce secteur.





Caractéristiques urbaines

-Sud du secteur constitué d'un jardin public, d'équipements (la Poste, le centre associatif et le centre médico-social) et de bâtiments collectifs (R+4)
-Ouest du secteur caractérisé par un lotissement récent peu dense (environ 9 lgt/ha)

-Est du secteur constitué d'un tissu urbain dense caractérisant le bourg

Caractéristiques physiques et environnementales

-Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 10 mètres (entre 60 et 70 mètres d'altitude)
-Point haut sur la limite Nord

Programmation de l'aménagement	moyen terme
Surface concernée par les orientations	1,4 hectare
Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux	minimum 50 logements, dont 10 logements sociaux minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

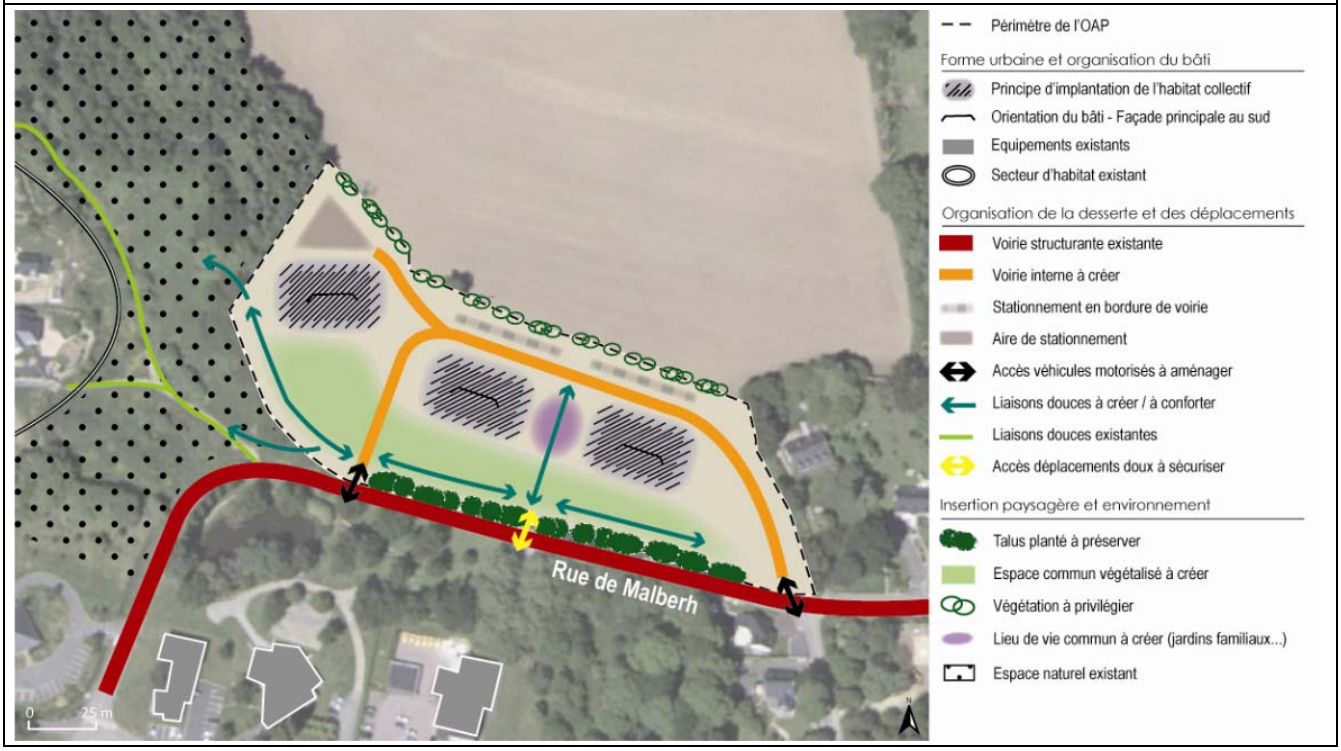
-Organisation générale autour de trois îlots comprenant chacun un bâtiment collectif (entre R+3 et R+4). Cette hauteur du bâti correspond à la hauteur des constructions présentes au sud du secteur
-Densité moyenne de l'opération = 35 lgt/ha minimum
-Implantation du bâti prenant en compte : la topographie, l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Emprise au sol des constructions : environ 600 m² (3 collectifs d'environ 200 m²)-Exposition des façades principales vers le Sud
-Forme et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le relief

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

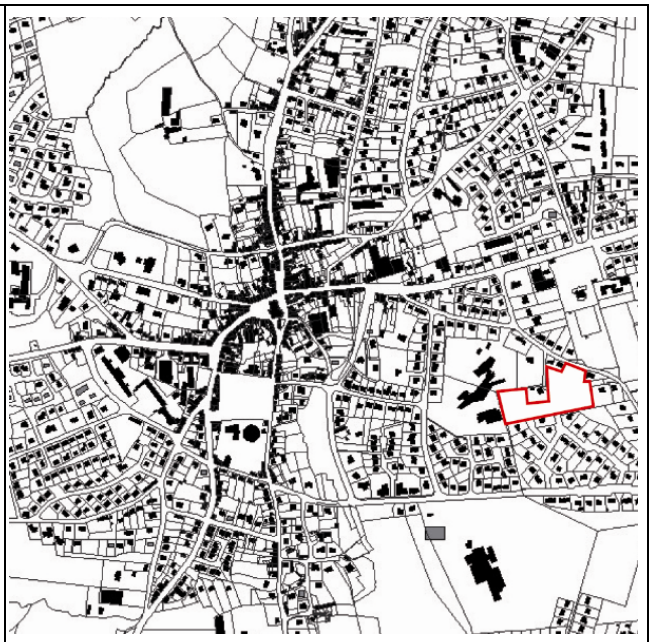
-Trois accès sur la rue de Malberh sont autorisés : deux accès pour les véhicules motorisés et un accès réservé aux déplacements doux. Ils seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assura la protection du talus planté situé en limite Sud du secteur
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux entre les trois îlots
-Voie réservée aux piétons et aux cycles en limite Sud de la zone pour permettre la connexion avec le lotissement situé à l'Ouest

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées
-Création d'un espace commun végétalisé au Sud du secteur
-Aires de stationnement intégrées à la topographie. Des stationnements de type «semi-enterrés» situés sous les constructions pourront être privilégiés
-Façades principales orientées vers le Sud
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées)

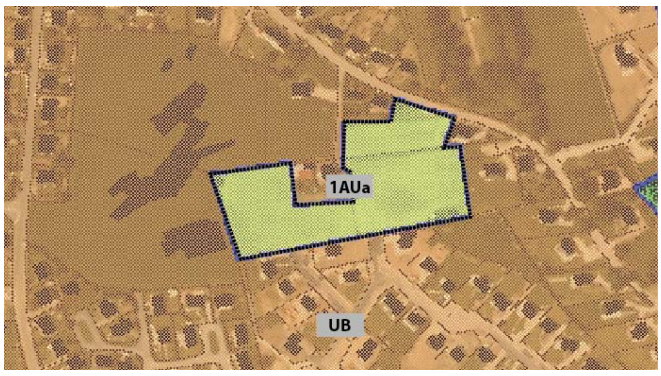


Secteur 1AUa2 du Glévin



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole (pâturage chevaux), sans bâtiment d'élevage à proximité et ne remettant pas en cause la pérennité d'une exploitation agricole. Ce secteur se situe à proximité immédiate du collège Mathurin Martin et des équipements du Scaouët. Un lotissement récent est présent directement au sud de ce secteur. Deux accès depuis le lotissement donnent directement sur ce secteur. La route du Glévin délimite le nord de la zone. En plus de la topographie, la présence du collège Mathurin Martin est un élément important à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur. Ce bâtiment possède une architecture contemporaine et s'élève à plus de 15 mètres de hauteur.



Caractéristiques urbaines

Sud du secteur caractérisé par un tissu pavillonnaire peu dense (densité moyenne comprise entre 8 et 9 logements/ha). Collège Mathurin Martin à l'Ouest : une caractéristique urbaine forte avec une hauteur supérieure au tissu urbain à proximité

Caractéristiques physiques et environnementales

Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 10 mètres (entre 70 et 80 mètres d'altitude)Point haut au niveau de la route du Glévin (Nord-est)

Programmation de l'aménagement	moyen terme
Surface concernée par les orientations	1,4 hectare
Estimation du potentiel constructible, dont logements sociaux	minimum 50 logements, dont 10 logements sociaux minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

-Ouest du secteur dédié à de l'habitat intermédiaire ou petit collectif (entre R+2 et R+3) offrant 34 logements minimum. Cette hauteur du bâti est inférieure à la hauteur maximale des bâtiments du collège à l'Ouest du secteur
Est du secteur dédié à de l'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) offrant 15 logements minimum
Espace central libre de toute construction (point rencontre)
-Densité moyenne de l'opération = 35 lgt/ha minimum
-Implantation du bâti prenant en compte : la topographie, l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Emprise au sol (pour le secteur Ouest : habitat collectif) comprise entre 600 et 700 m²
-Exposition des façades principales vers le Sud
-Forme et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le relief
-Intégration des logements intermédiaires ou collectifs à l'Ouest avec les volumes du collège

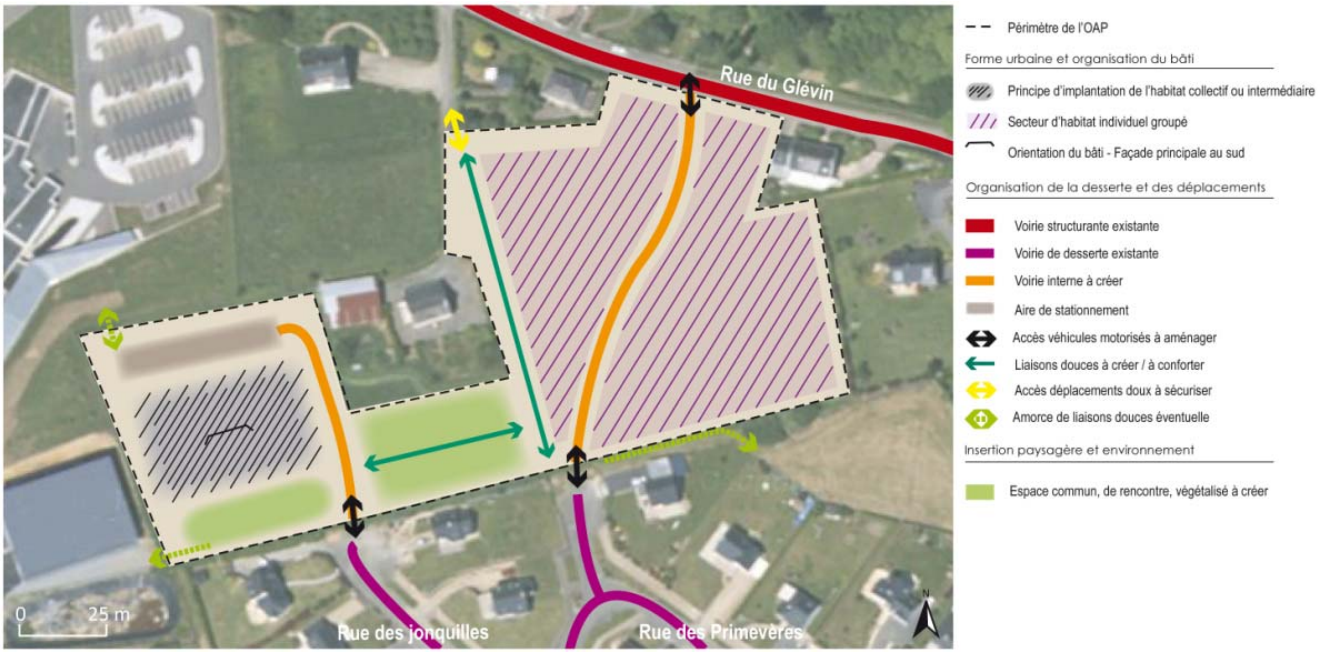
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-Deux accès sur le lotissement au Sud par la rue de Jonquilles et la rue des Primevères et un accès au Nord par la rue du Glévin
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération et assurant la sécurité des usagers sur la rue du Glévin
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux selon un axe Ouest/Est

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées
-Travail d'intégration paysagère de la construction existante au centre du secteur passant par le « point rencontre »
-Aires stationnement intégrées à la topographie. Des stationnements de type « semi-enterrés » situés sous les constructions pourront être privilégiés
-Façades principales orientées vers le Sud
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées)

- Gestion des eaux pluviales : $C_{imperméabilisation} \leq 50\%$ (habitat) infiltration privilégiée et/ou toute(s) autre(s) technique(s) alternative(s), en dernier recours si stockage à la parcelle : $Q_{fuite} = 2$ l/s/ha de projet



4.2.1. Secteur 1AUa de « la Gendarmerie »

CONTEXTE

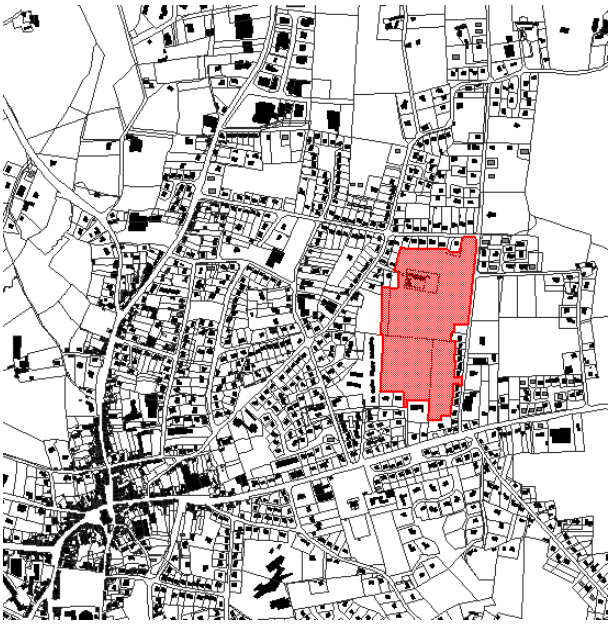
Ce secteur, destiné à accueillir la nouvelle gendarmerie et ses logements de fonction ainsi que de l'habitat de tiers, se situe entre le Nord du centre-ville de Baud et la voie rapide (RN 24).

Une urbanisation récente le long de la route de Pontivy est directement présente à l'Est de ce secteur. Deux accès depuis la route de Kermestre à l'Est et une voie au Sud sont prévus par le biais de deux emplacements réservés.

La zone d'implantation bénéficie d'un relief peu marqué et d'une urbanisation environnante récente ne dépassant pas R+1+combles. Le secteur de l'opération est limité à l'Est et au Sud par deux bandes de constructions à dominante habitat. Deux emplacements réservés sur la rue de Kermestre et sur la voie au Sud permettront de créer les accès qui raccorderont la zone au réseau viaire préexistant.

L'Est du secteur caractérisé par une bande pavillonnaire dense (densité moyenne d'environ 20 logements/ha).
Le Sud du secteur caractérisé par une bande pavillonnaire peu dense (densité moyenne d'environ 8 logements/ha).

Secteur 1AUa de la ZAC des oiseaux



CONTEXTE

Le secteur est situé au Nord-est du centre-ville, au cœur de l'îlot de Kergarrec défini par la rue de Coët Ligné, la rue Belle Aurore, la rue Pasteur, la rue de Villeneuve et la rue de Locminé. Il se compose de parcelles agricoles et d'un terrain accueillant une longère.

Caractéristiques urbaines

Le secteur se situe dans un quartier résidentiel, composé essentiellement de maisons individuelles.
Il est délimité :
-à l'Ouest par le futur lotissement des Mésanges, les fonds de parcelles de maisons individuelles privatives et la résidence privée Perceval,
-au Nord par un court tronçon de la rue Pasteur et les fonds de parcelles de maisons individuelles privatives,
-à l'Est par la rue Belle Aurore et les fonds de parcelles de maisons individuelles privatives,
-au Sud par le lotissement «Cité de la Villeneuve» et des maisons individuelles privatives

Caractéristiques physiques et environnementales

Le terrain présente un dénivelé moyen avec une ligne de crête dessinant un axe Nord-ouest /Sud-est au cœur du site.
Un talus boisé, reste de la trame bocagère passée, subsiste au nord du site.

Programmation de l'aménagement	moyen terme
Surface concernée par les orientations	8,6 hectares
Estimation du potentiel constructible	minimum 165 logements (hors terrain de la longère), dont 30 logements sociaux minimum.

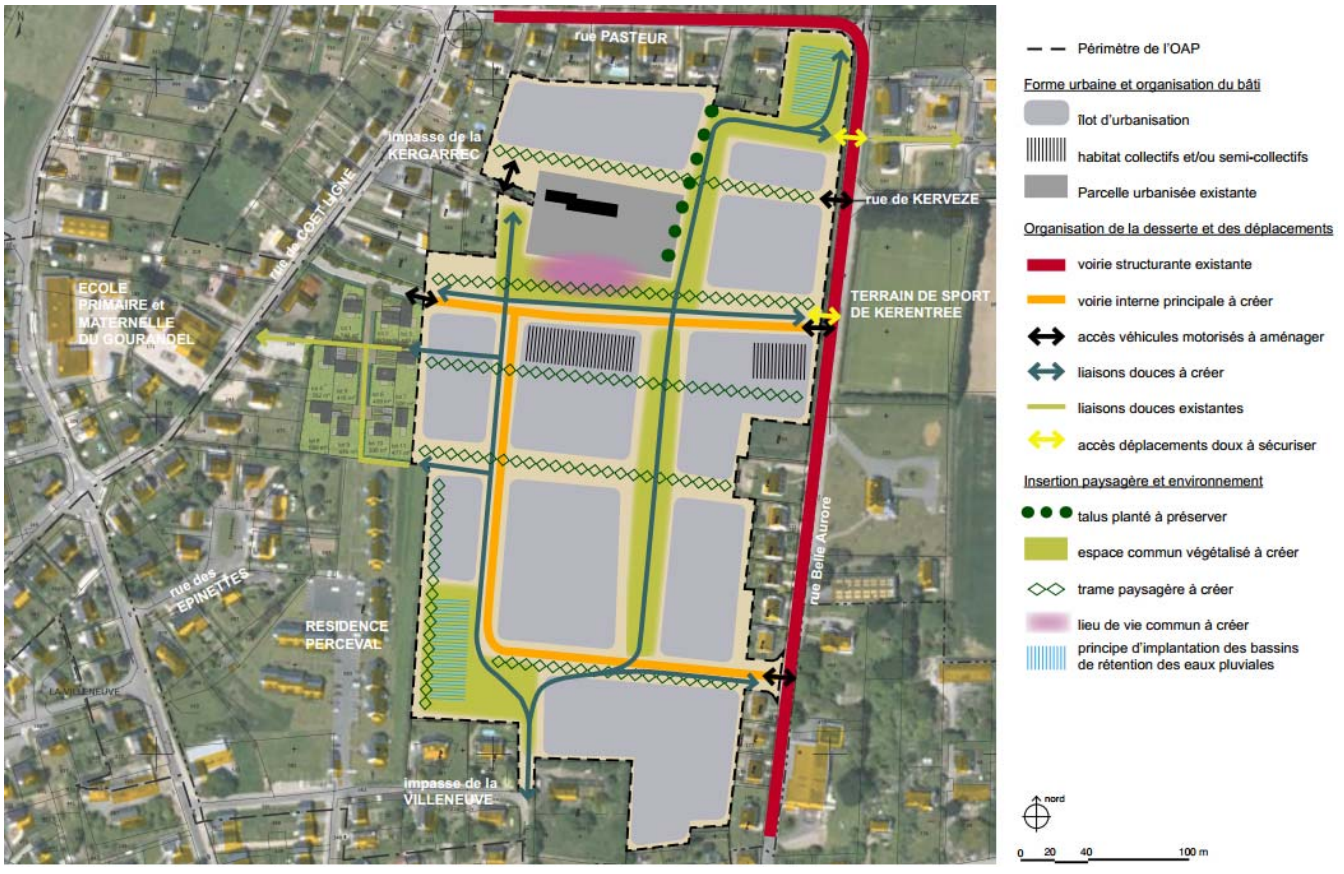
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale suivant les grands axes de composition suivants :
. Axe Est-Ouest majeur reliant la rue Belle Aurore et la rue de Coët Ligné au centre du terrain,
. Espace commun central autour de la longère,
. Espace vert Nord-Sud soulignant la ligne de crête,
. Liaison douce reliant l'impasse de Kergarrec à la cité de la Villeneuve.
- Densité brute moyenne de l'opération = 20lgt/ha minimum.
- Implantation des logements collectifs et/ou semi-collectifs en relation avec l'axe principal Est-Ouest.
- Exposition des façades principale vers le Sud.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- L'accès depuis la rue Belle Aurore est à privilégier pour limiter le transit sur les autres voies du quartier.
- Un axe majeur Est-Ouest offre une traversée du site reliant la rue Belle Aurore et la rue de Coët Ligné.
- Trois axes principaux pour les déplacements doux sont à créer:
. Un axe Est-Ouest en partie centrale,
. Deux axes reliant l'accès à la cité de la Villeneuve aux extrémités Nord-est et Nord-ouest du site.
- Prise en compte des déplacements doux pour la desserte interne.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Traitement paysager de la ligne de crête et du «cœur de quartier».
- Création d'une trame paysagère à l'image du bocage encore présent à l'Est du site.
- Traitement paysager des bassins de rétention des eaux de pluie et utilisation comme espace récréatif.
- Choix de revêtements perméables ou semi-perméables pour les cheminements piétons et les stationnements.
- Créer différentes ambiances.
- Prolonger l'aspect champêtre de la campagne environnante.
- Gestion des eaux pluviales : $C_{imperméabilisation} \leq 50\%$ (habitat) infiltration privilégiée et/ou toute(s) autre(s) technique(s) alternative(s), en dernier recours si stockage à la parcelle : Q_{fuite} = 2 l/s/ha de projet