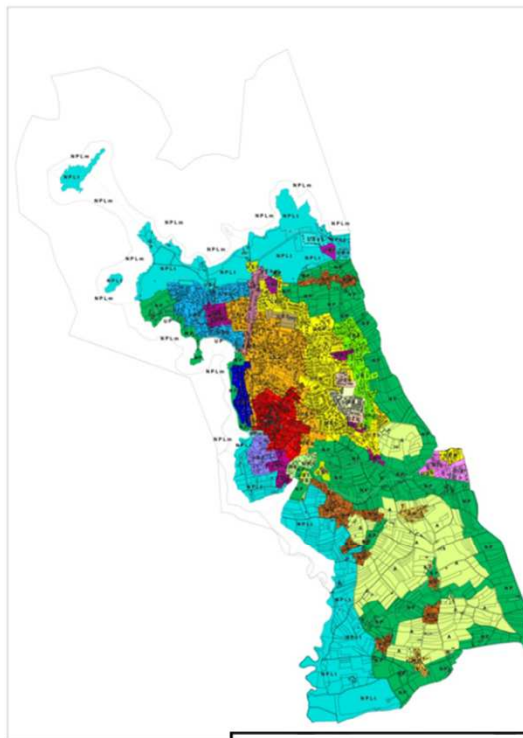


4- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document arrêté le : 28 avril 2015

Document approuvé le : 05 février 2016

Modifié le: 25 septembre 2018

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour certains secteurs clés du développement communal.

Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage:



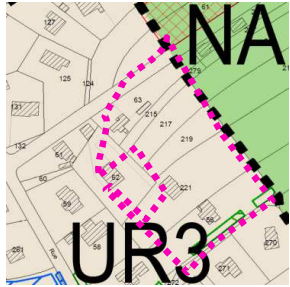
Pour ces secteurs, des schémas, d'aménagement ont été établis.

Il est fixé pour ces secteurs, un objectif minimum de 20 logements/ha, correspondant aux orientations définies par le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

La maîtrise de la demande en énergie et le développement des énergies renouvelables sont à encourager chaque fois que possible dans ces secteurs.

La liste des secteurs comportant des schémas d'aménagement est la suivante:

- 1) rue de Saint Lunaire
- 2) rue du Chemin
- 3) rue de la Ville Brunet
- 4) rue des Belles Noës
- 5) rue de Saint Lunaire (Tertre Gâtinais)
- 6) rue des Ecoles 1 (parcelle AO 202)
- 7) rue des Ecole 2 (parcelle AO 123)



Ce secteur de densification (zone UR3) se situe de part et d'autre de la rue de Saint Lunaire en limite Est de la commune (Zone NP). Les parcelles situées au sud de la rue sont sous propriété publique (syndicat intercommunal). Celles situées au nord de la rue sont sous propriété privée.

L'orientation d'aménagement s'appuie sur deux schémas distincts, l'un pour la partie Sud et l'autre pour la partie Nord. Ces schémas sont susceptibles d'être mis en place dans des délais différents mais sont organisés chacun autour d'un accès situé au même niveau de la rue.

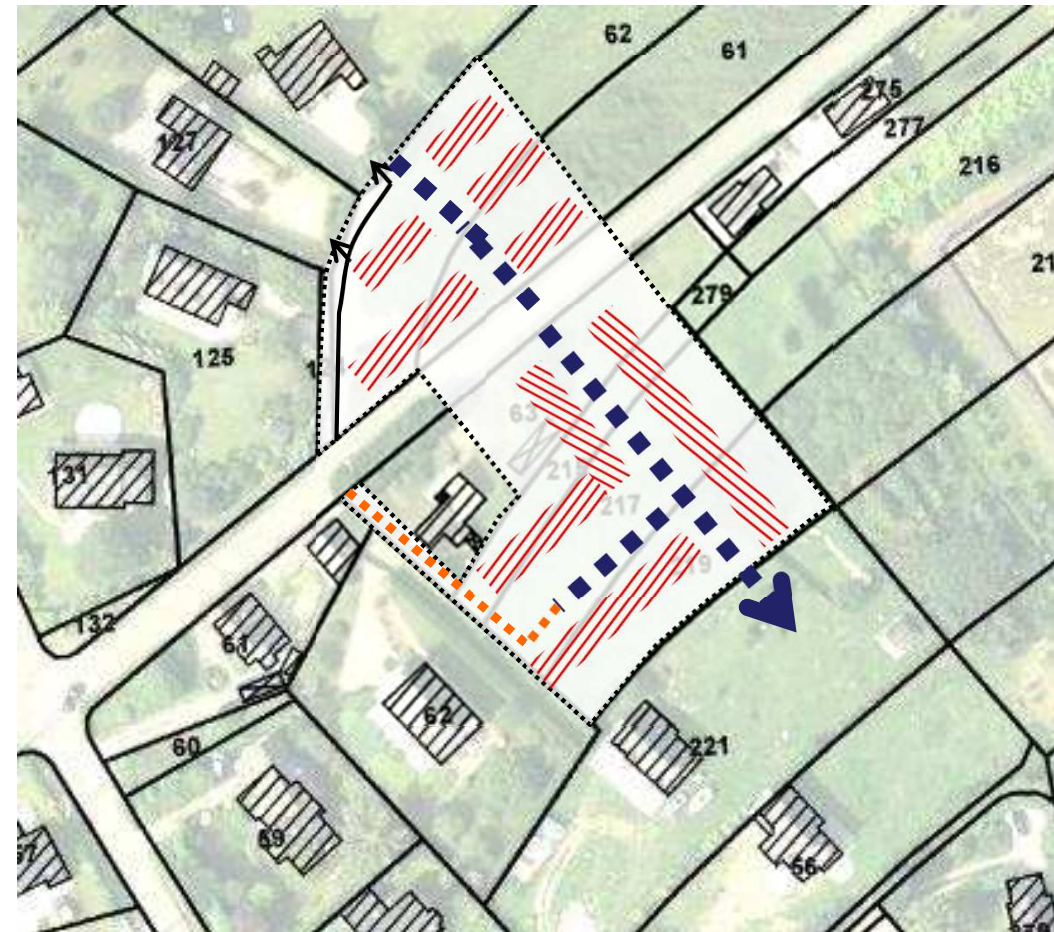
Le schéma d'organisation au Sud :

- création d'une voie de desserte simplement aménagée, transversale à la rue de St Lunaire, avec un traitement de celle-ci (entrée de bourg); cette voie se retournera pour desservir le centre de l'îlot et se prolongera par une liaison douce en site propre,
- le bâti s'organisera en favorisant les orientations bâties au Sud (pièces à vivre et jardins) tout en alignant une partie de ce bâti le long de la voie (garage, annexe, partie du bâtiment principal..); ce secteur pourra être réalisé selon le mode du lotissement privé dense ou du permis groupé et devra respecter les caractéristiques des formes urbaines du quartier (R+1+C); cette disposition pourra ultérieurement se poursuivre vers des terrains situés plus au Sud (intention indiquée par une flèche),
- le principe des maisons accolées sera privilégié;
- 10 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Le schéma d'organisation au Nord :

- au Nord de la rue de Saint Lunaire, le bâti s'organisera autour d'une voie d'accès qui rejoindra au Nord l'accès aux propriétés existantes; cette voie de desserte simplement aménagée, sera transversale à la rue de St Lunaire, avec un traitement de celle-ci (entrée de bourg);
- le bâti s'organisera en favorisant les orientations bâties au Sud Est (pièces à vivre et jardins) tout en alignant une partie de ce bâti selon l'orientation de la route de Saint-Lunaire; ce secteur pourra être réalisé selon le mode du lotissement privé dense ou du permis groupé et devra respecter les caractéristiques des formes urbaines du quartier (R+1+C),
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

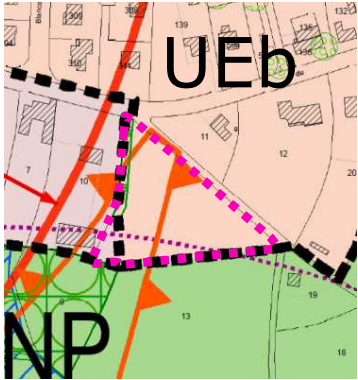
Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- — — Liaison piétonne
- ↖ Accès à conserver
- ▨▨▨ Principe d'implantation du bâti



Il s'agit d'un secteur bordé au Nord par la rue du Chemin et au Nord Est par un chemin rural, et situé de part et d'autre en continuité des constructions existantes.

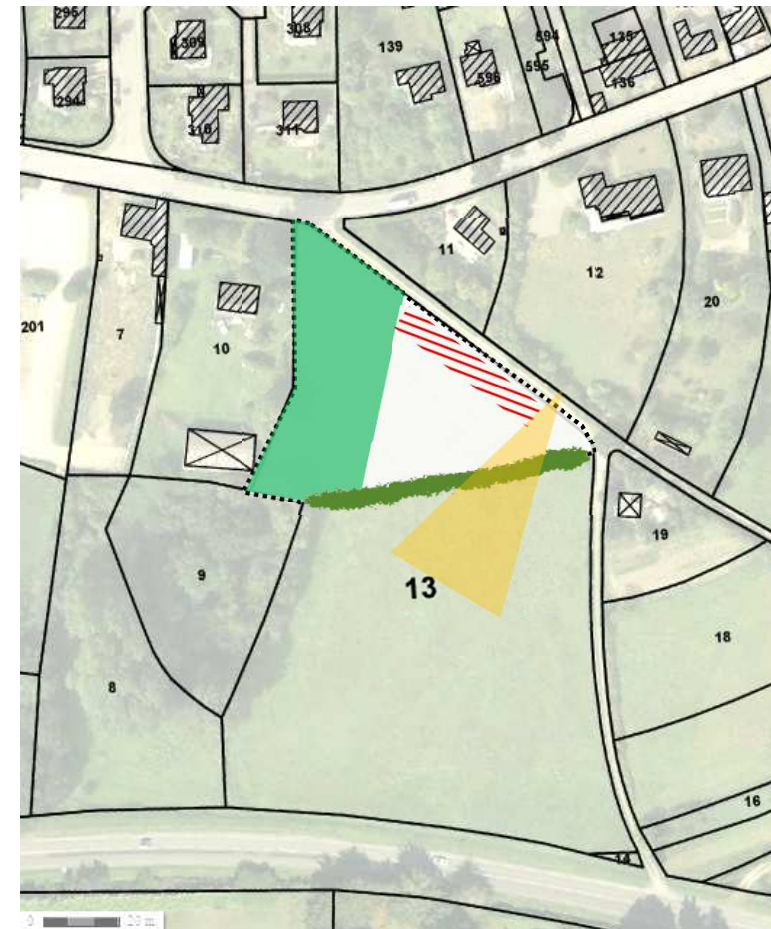
En outre, une partie Ouest de cette surface est incluse dans le périmètre de l'espace proche du rivage et devra faire l'objet le cas échéant, pour cette partie, d'une densité en rapport avec celle de l'environnement proche.

Un cône de visibilité sur le Frémur, présent dans la partie Est, devra être pris en compte dans l'aménagement.

L'organisation de ce secteur sera la suivante :

- desserte par la partie Nord du chemin,
- implantation des façades des futures constructions au plus près des limites Nord de la zone,
- choix autant que possible de maisons accolées accompagnées de jardins étroits mais de grande profondeur.
- 3 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

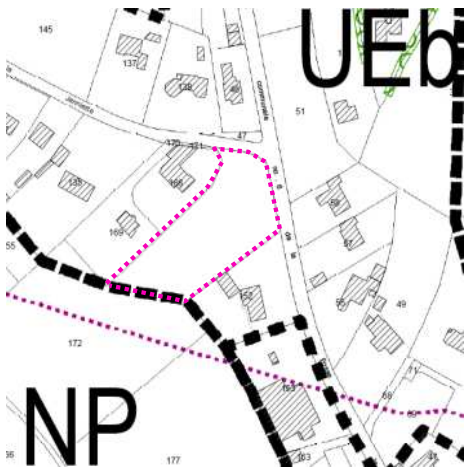
Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- /// Accroche du bâti
- Coulée verte
- Haie à créer
- ▲ Cône de visibilité à préserver

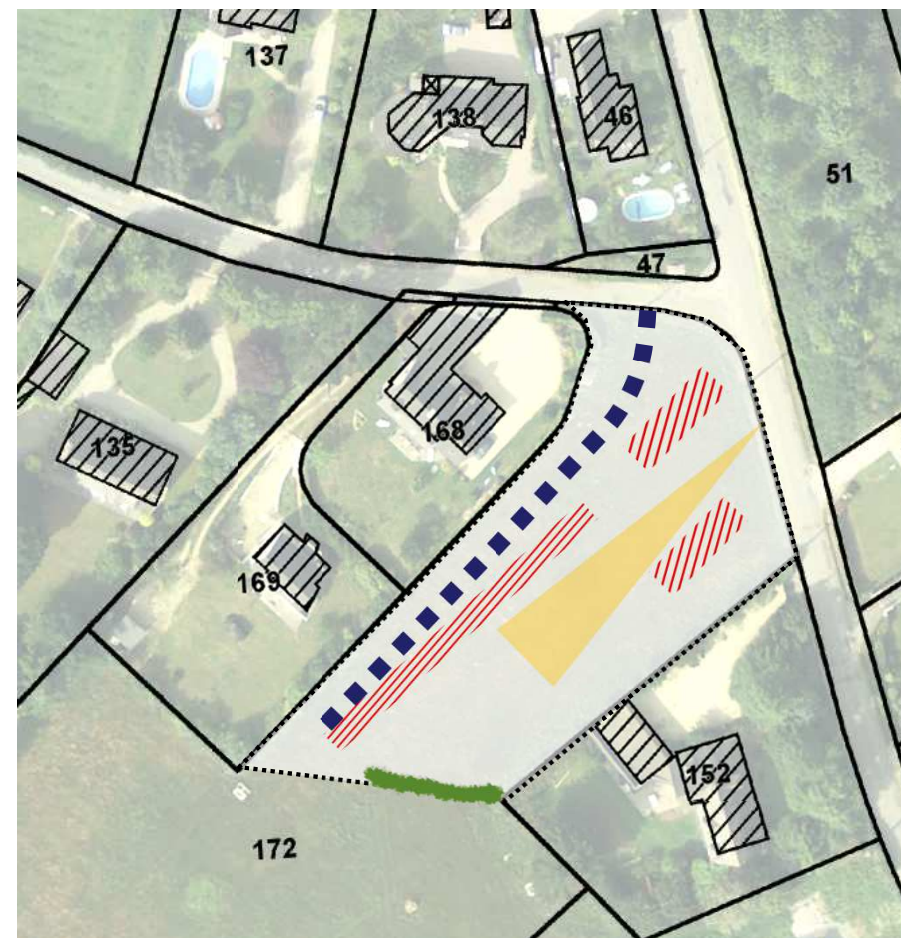


Il s'agit d'un secteur situé au carrefour de la rue de la Jeannette et de la Ville brunet en continuité, de part et d'autre, des constructions existantes.
L'existence d'un cône de visibilité sur le Frémur sur la bordure sud de la parcelle, devra être prise en compte.

L'organisation de ce secteur pourrait être la suivante :

- création d'une voie démarrant chemin de la Jeannette, pour des raison de facilité d'accès et de sortie,
 - création de lots perpendiculaires à cette voie, et disposant de jardins au Sud,
 - aire de collecte des ordures ménagères à aménager à l'entrée du secteur.
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

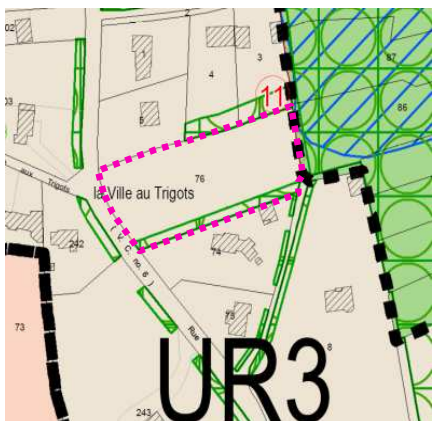
Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- ≡≡≡ Accroche du bâti
- Espace naturel
- ▬ Haie à créer
- ▲ Cône de visibilité à préserver



Le quartier des Belles Noës (UR3), irrigué par la rue du même nom et implanté en bordure de la zone naturelle qui limite l'urbanisation de Saint Briac à l'Est, offre un paysage très vert, presque champêtre. Les terrains sont bordés de haies qui camouflent les habitations généralement bâties en recul par rapport à la voie.

L'organisation générale du secteur sera la suivante :

- conservation des haies boisées cernant le terrain, l'une d'elle étant située en Espace Boisé Classé (limite Sud),
 - afin de préserver l'identité des abords de la rue, décalage en profondeur (6 à 10 à mètres) des constructions et plantation de cet espace en essences bocagères,
 - création d'une voie d'accès traitée très simplement, de faible largeur (allée, voie de desserte sans trottoirs...), en limite Nord,
 - création d'un espace commun pour les poubelles à l'entrée,
 - inscription du bâti en limite parcellaire Nord des lots, afin de dégager des espaces de jardins au Sud tout en permettant des décrochements légers et aléatoires dans la ligne des façades,
 - choix de maisons de ville accolées par les pignons (lotissement dense et permis groupé) afin d'atteindre au minimum 20 logements à l'hectare, mais respecter le gabarit et se caler sur les hauteurs des constructions voisines.
- 6 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Schéma d'aménagement

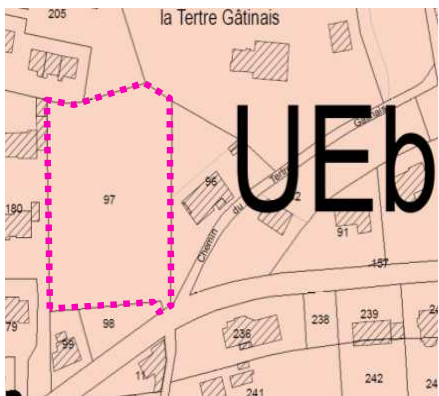


Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

- ■ ■ Voie de desserte
- ▬▬▬▬▬ Principe d'organisation du bâti
- ▬▬▬▬▬ Haies à conserver ou à créer
- ▬▬▬▬▬ Espace naturel – Retrait des constructions

5. RUE DE SAINT LUNAIRE (TERTRE GÂTINAIS)

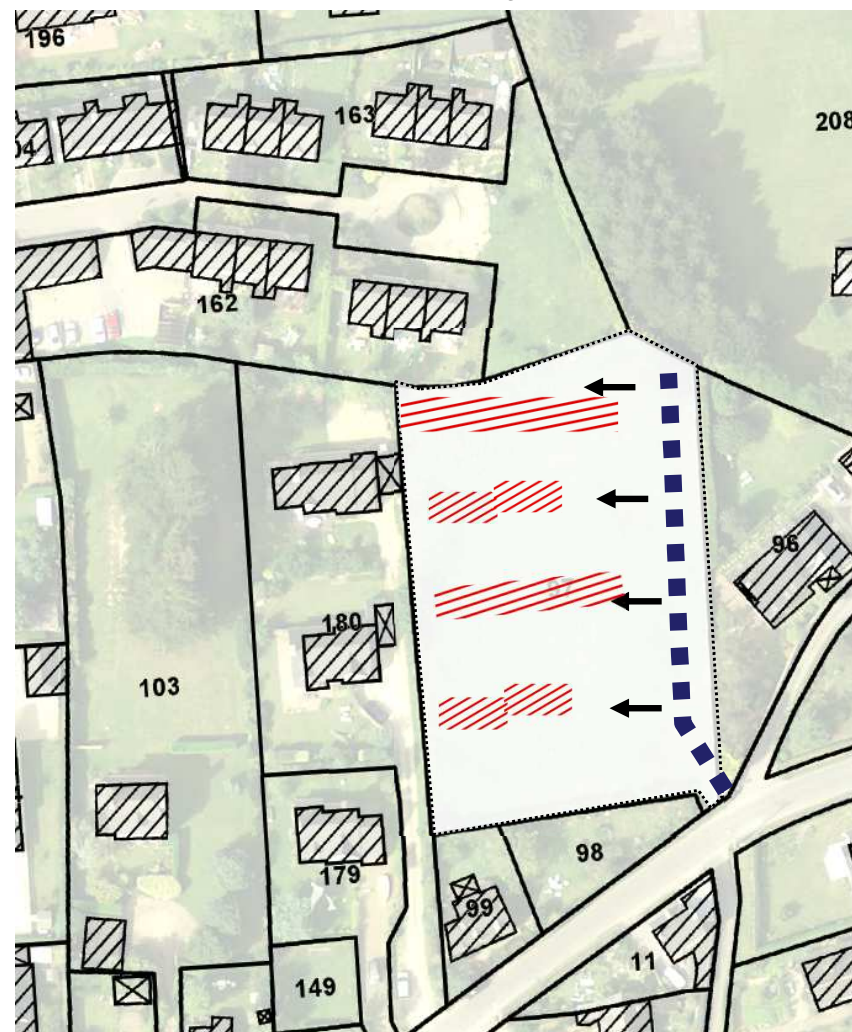


Ce secteur de la rue de Saint Lunaire, situé en zone UEb au Tertre Gâtinais, est limitrophe au Nord d'un lotissement aux maisons accolées, et débouche au Sud au croisement de la rue de Saint Lunaire et du chemin du Tertre Gâtinais.

L'organisation de cette parcelle visera à respecter les critères suivants :

- création d'une voie latérale suivant la limite Ouest du terrain avec une ligne de stationnement pour les véhicules.
- création d'une aire de stockage des poubelles à l'entrée de la voie,
- organisation des lots libres en drapeau (pavillons ou deux maisons accolées R+1+C) à partir de cette voie, avec une densité de 20 logements à l'hectare,
- pour les constructions, respect des hauteurs et des gabarits des constructions voisines existantes,
- au nord de la parcelle, des maisons accolées pourront être implantées en limite parcellaire tout en ménageant une aire de retournement,
- 10 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.

Schéma d'aménagement



Ce schéma est un schéma de principe. La localisation des éléments reste adaptable.

LEGENDE :

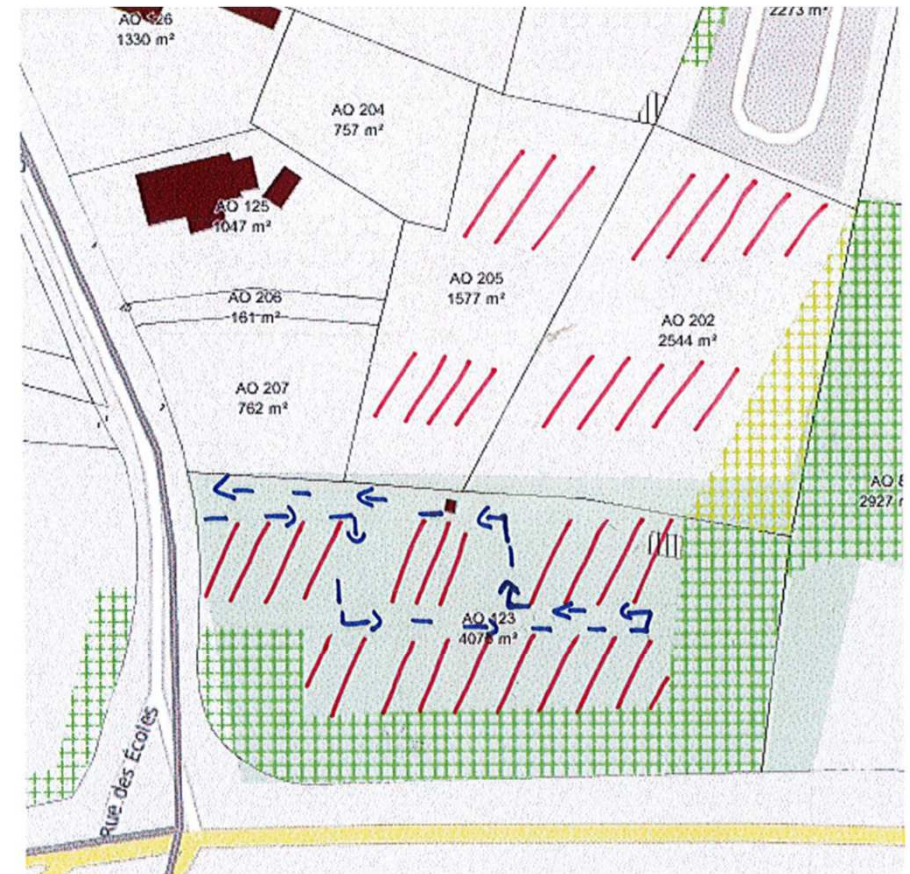
- ■ ■ Voie de desserte
- ➔ Desserte des lots
- ▨▨▨▨▨ Principe d'organisation du bâti



Ce secteur situé sur les parcelles cadastrées AO 202 et AO 205 (zone UEa) se situe à l'Est de la rue des Ecoles. La limite parcellaire Est se situe elle-même en bordure immédiate d'une zone humide. La limite parcellaire Sud se situe en bordure de la parcelle AO 123, parcelle assortie elle aussi d'un schéma d'aménagement (voir l'OAP n° 7).

Le principe d'organisation sera le suivant :

- La desserte de ces parcelles se fera sur proposition du maître d'ouvrage
- organisation en maisons éventuellement accolées R+1+C, autant que cela sera possible, avec un front bâti plutôt orienté Est-Ouest et des façades orientées vers le Sud,
- en bordure Est de la parcelle AO 202, située en zone NP et bordant la zone humide, accueil possible d'une fraction des jardins qui sont en jardins repérés,
- 12 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur (7 sur la parcelle AO 202 et 5 sur la parcelle AO 205)



LEGENDE

- /// Principe d'implantation du bâti
- Desserte OAP n°6
- # Espace Bois classé en zone NP
- # Jardins repérés en zone NP



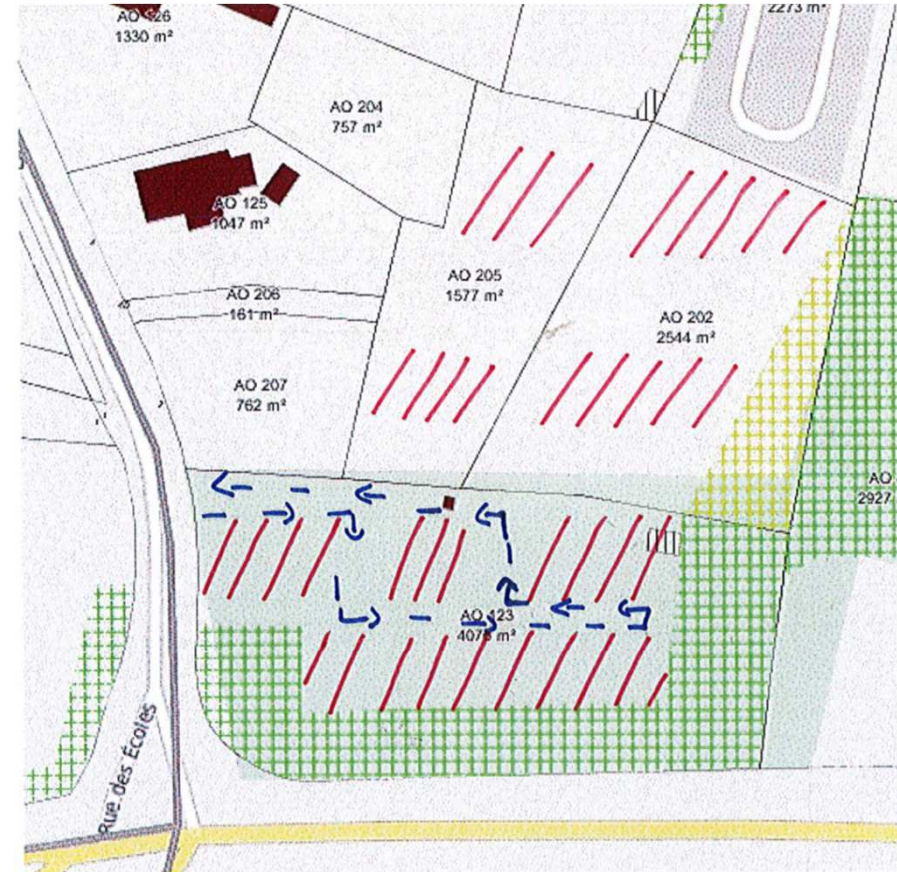
Ce secteur situé sur la parcelle AO 123 (zone UEa) se trouve à l'Est de la rue des Ecoles. Il est classé en NP et en Espaces Boisés Classés dans la limite Sud de la parcelle.

Ces EBC sont destinés à assurer la qualité paysagère de l'entrée du bourg.

Ce secteur est bordé dans sa limite Est par une zone humide.

Le principe d'organisation sera le suivant :

- l'accès (entrée et sortie) se fait depuis la rue des Ecoles par la limite Nord de la parcelle AO 123
- les fronts bâtis sont autant que possible orientés Est-Ouest avec des façades orientées Sud.
- le principe de maisons accolées R+1+C est retenu et celui de maisons accolées peut l'être aussi.
- les espaces EBC existant sur cette parcelle peuvent constituer une partie des fonds de jardins.
- 10 logements minimum sont à prévoir sur ce secteur.



LEGENDE

- /// Principe d'implantation du bâti
- Dessente OAP n°6
- # Espace Boisé classé en zone NP
- # Jardins repérés en zone NP