

# COMMUNE DE PLELAN-LE-GRAND

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## ➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation

➔ **SOMMAIRE**

➔ **PREAMBULE..... 3**

➔ **LES ORIENTATIONS PARTICULIERES ..... 11**

**LE BOURG - SECTEUR EST : LA ZONE D'ACTIVITES DES NOËS..... 11**

**LE BOURG - SECTEUR EST : PARC D'ACTIVITES « LA POINTE » ..... 12**

**LE BOURG - SECTEUR NORD-EST : ZONE D'ACTIVITES DES GRANDS CHENES ..... 15**

**LE BOURG - SECTEUR NORD-EST : RUE DE LA FORET, LE LANDRET / RUE DE MONTFORT..... 16**

**LE BOURG - SECTEUR NORD-EST : RUE DE LA CHEZE..... 18**

**LE BOURG - SECTEUR SUD-EST : LA BOUILLOTTE ..... 22**

**LE BOURG - SECTEUR SUD-EST : RUE DE L'HERMINE..... 23**

**LE BOURG - SECTEUR SUD-OUEST : LA COULEE VERTE, LA COUPURE VERTE, ET LE  
PRESBYTERE ..... 26**

**LE BOURG - SECTEUR SUD-OUEST : RUE DES TROIS MOUTONS..... 27**

**LE THELIN ..... 29**

## ➔ PREAMBULE

Articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme :

*Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

Ces orientations concernent les secteurs de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la Commune de Plélan-le-Grand.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U. se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la Commune de Plélan-le-Grand. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D. Chaque action ou opération contribue à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la Commune de Plélan-le-Grand en matière d'aménagement urbain.

## Légende

 Limite du secteur d'étude

### Occupation du sol à dominante :

 habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

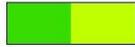
C - collectifs

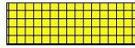
 équipement

 équipement de plein air

 activité

 commerce

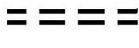
 Haie, bois / Espace vert

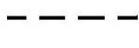
 Espace public

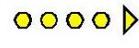
 Carrefour à aménager

 Voie principale / Accès

 Voie secondaire / Accès

 Lien à établir

 Voie tertiaire

 Liaison douce existante

 Liaison douce à créer

 Aire de stationnement

 Aménagement paysager

 Retrait d'alignement

 Cohérence entre façades urbaines à constituer

 Zones humides

 Vue à préserver

## Principes d'organisation du document

La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain ou de grands espaces naturels et de loisirs, est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique des orientations poursuivies. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, les opérations d'aménagement en cours ou futures sont exposées.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- Le site et les enjeux urbains ;
- Les principes de composition urbaine ;
- Les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, ainsi que ceux relevant de l'aménagement et de l'équipement général du Bourg ou de la Commune.

Les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentés en s'appuyant sur une légende commune aux différents projets. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

Cette légende indique sous forme de principes :

- **l'usage du sol** (espaces verts, secteurs constructibles à court ou long terme...)
- **l'affectation** (activité, habitat en lots libres, lots groupés ou logements collectifs...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, cheminement, accès...)
- **les continuités paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts...)

Elle est composée des rubriques suivantes :

- les éléments de contexte : ils situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet
- les principales affectations à conforter ou à créer : plusieurs types d'affectations sont identifiés. Il s'agit de :
  - . secteur à dominante habitat et de mixité sociale,
  - . secteur à dominante activité,
  - . équipement commercial et de services structurants,
  - . équipement d'intérêt général,
  - . équipement de plein air.

# PLELAN-LE-GRAND - Le Bourg

## Orientations d'aménagement et de programmation

Légende



--- Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

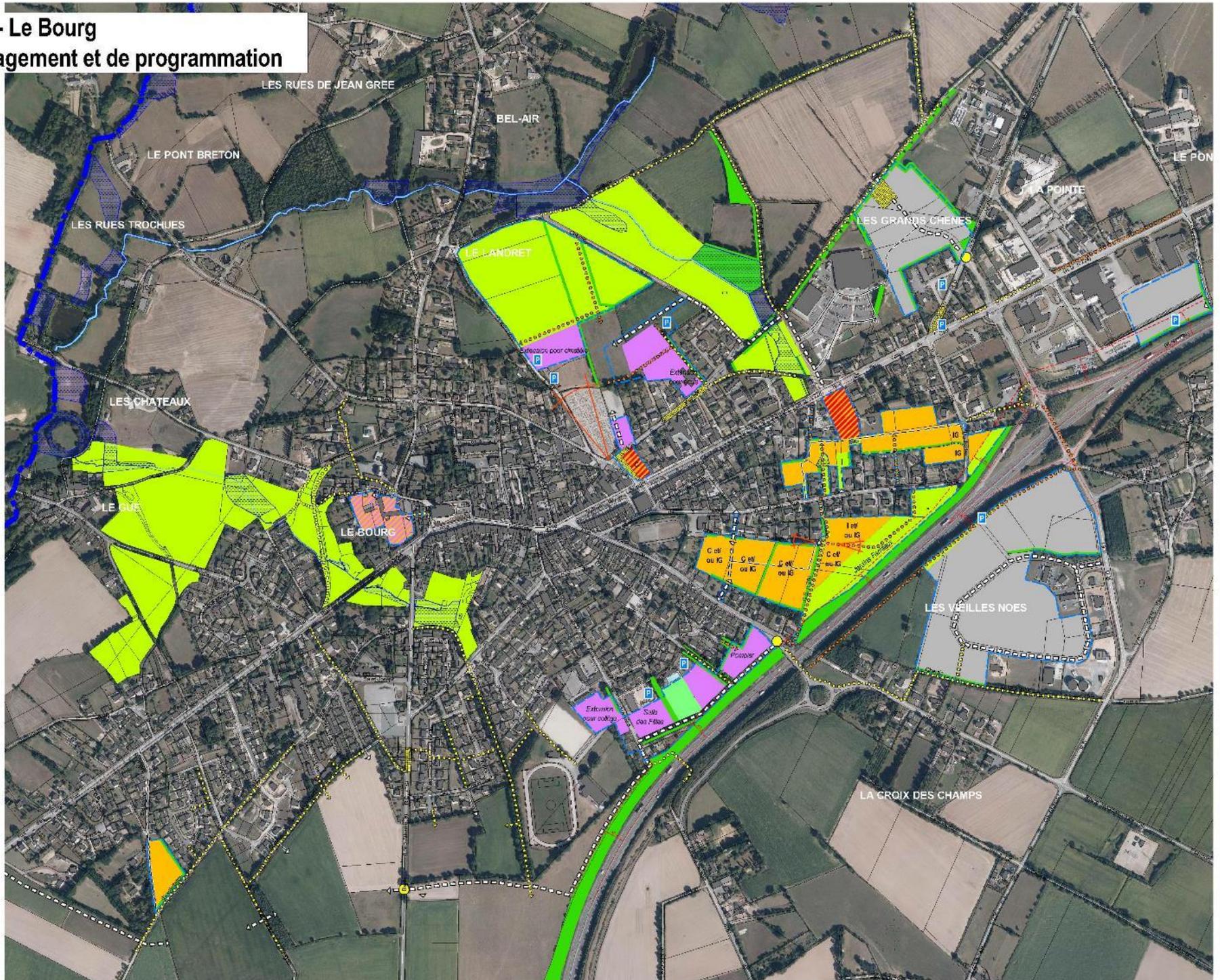
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zones humides

Vue à préserver

0 20 m 100 m 250 m

Archipôle - Le 22 Octobre 2016 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 10 000<sup>e</sup>



N'ont été représentées sur les schémas que les affectations dominantes. Ceci n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

Dans certains cas, plusieurs affectations sont mixées produisant des schémas où les différentes trames se superposent les unes aux autres. Cela signifie que la vocation du secteur concerné n'est pas figée. Il pourra accueillir l'une ou l'autre fonction ou faire l'objet d'une certaine mixité intégrant les diverses affectations mentionnées sur le schéma. Lorsque les études d'urbanisme et techniques auront suffisamment précisé le projet, une composition spatiale pourra être définie permettant d'organiser et de structurer les différentes affectations figurant sur le schéma.

Les schémas précisent parfois le type d'habitat à privilégier par secteur. Là encore, il s'agit de notion large et non stricte, et qui détermine la majorité des habitations mais pas forcément toutes. Ainsi, le collectif intègre les semi-collectifs, intermédiaires... Les individuels groupés (ou maisons de ville) intègrent eux aussi des formes urbaines voisines telles que l'habitat intermédiaire, les petits lots libres, ...

Espaces publics à conforter ou à créer : différents types d'espaces publics sont cartographiés sur la carte générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux principaux espaces publics ou espaces verts et de loisirs qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle du Bourg et des quartiers (espaces publics majeurs ou de proximité, axes principaux, ...) et qui devront faire l'objet d'une requalification à court, moyen ou long terme.

Les infrastructures liées aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les accès, les parcs de stationnement à conforter ou à créer, ainsi que les cheminements piétons-cycles... L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacements.

### **Temporalité et phasage des opérations d'aménagement**

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

### **Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du P.L.U. (Plan de zonage et Règlement).

Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les cartes sont volontairement schématiques. Elles ne définissent pas des superficies ni des géométries précises, mais des intentions en terme d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux sera calculé sur le nombre réel de logements créés lors de l'opération.

## Une recherche de qualité de l'aménagement

Dans le cadre des futures opérations, une attention particulière est à apporter :

- à la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire, qui devra également prendre en compte les possibilités d'extension future (éviter les voies en impasses),
- au développement de continuité piétonnes et cyclables (et ce à l'échelle de la collectivité voire de l'intercommunalité),
- à la définition d'espaces publics variés et de qualité (aménagements d'espaces verts fonctionnels),
- au découpage parcellaire qui devra s'appuyer sur les éléments paysagers existants (topographie, haies, cours d'eau,...), permettant ainsi d'offrir des tailles variées et de travailler sur leur orientation,
- à la trame du bâti afin de préserver l'intimité des habitants tout en structurant le nouveau paysage urbain (alignement, sens de façage,...) dans un souci de recherche d'efficacité énergétique,
- à la gestion des eaux pluviales dans le souci de limiter la production d'eau de ruissellement,
- à la prise en compte des populations à mobilité réduite et handicapées.

## Calcul de la densité

La densité mentionnée dans les chapitres ci-dessous est calculée en prenant en compte l'ensemble de la zone urbanisable à aménager (surface cessible + réseaux + espaces de loisirs). Le calcul de la densité s'applique au secteur à vocation principale résidentielle ou mixte (tertiaire + artisanale + résidentielle). Une densité minimale correspond à une densité "brute" intégrant les voiries, espaces publics, équipements collectifs et espaces verts.

Néanmoins, peuvent être exclus de la superficie prise en compte :

- Les espaces réservés aux équipements et espaces publics à vocation intercommunale ou de rayonnement d'échelle communale ;
- Les principaux espaces libres "non constructibles" qui pourraient être intégrés dans l'opération (grands parcs ou grands espaces sportifs ou de loisirs, zones humides, boisements protégés, zones naturelles, zones inondables, coulées vertes, marges de recul imposées le long des routes et voies express, lignes de hautes tensions, espaces grevés par des servitudes, etc. ;
- Les secteurs non opérationnels, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

# PLELAN-LE-GRAND - Est

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

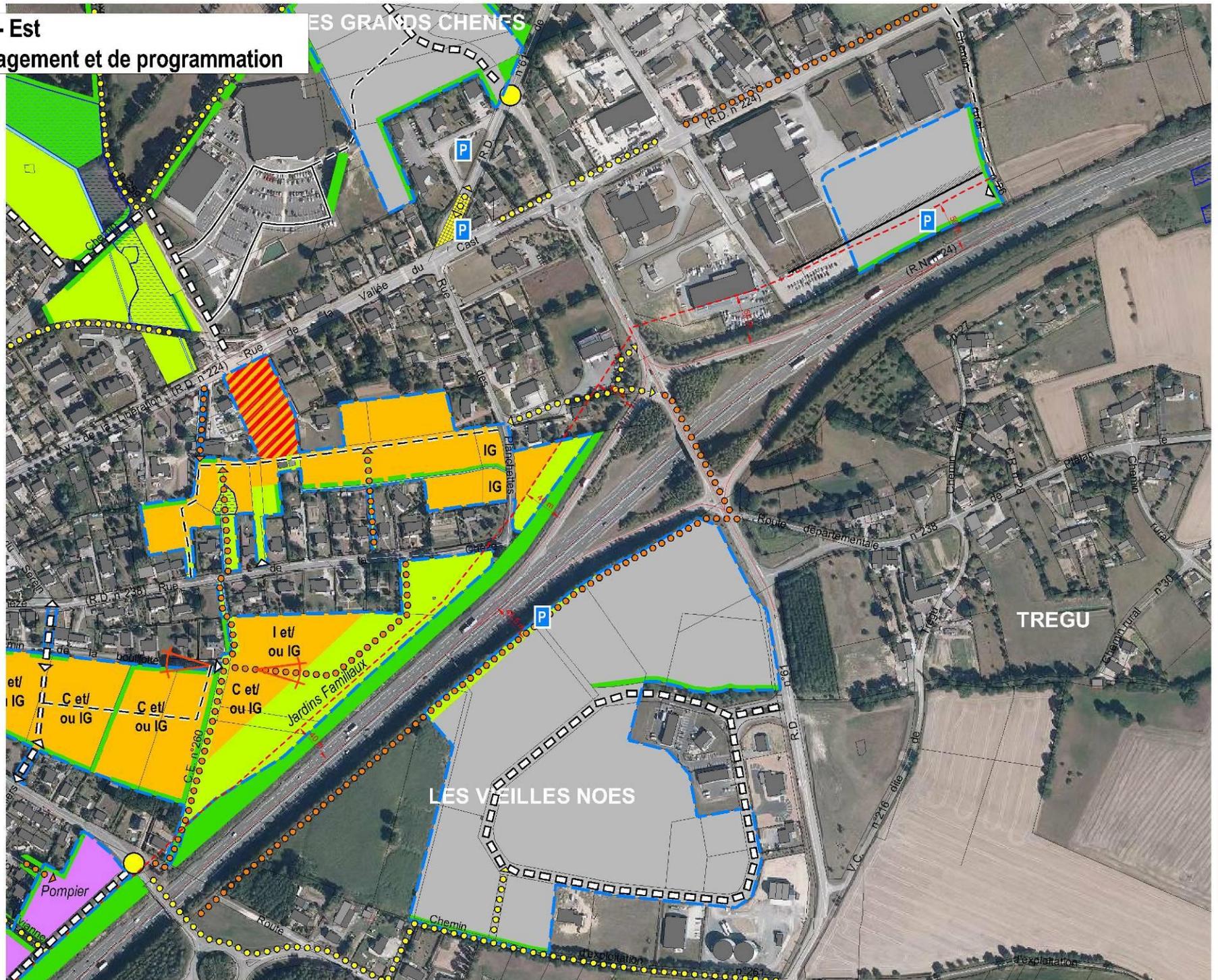
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zones humides

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 5 Mars 2015 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



## ➔ LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

### ➔ LE BOURG - SECTEUR EST : LA ZONE D'ACTIVITES DES NOËS

#### DESCRIPTION DU SITE

Les zones d'activités présentes sur la Commune se sont développées à partir de l'échangeur de la RN 24 qui constitue l'une des principales portes d'entrée de Bourg.

Au Sud de la RN 24, se situe la zone d'activités des Noës, seul secteur d'urbanisation en cours à franchir la limite constituée par la 2x2 voies. Il s'est développé à l'Ouest de la RD 61, de l'autre côté du hameau de Trégu. Celui-ci ne dispose pas actuellement de liaisons douces sécurisées vers le centre-bourg (franchissement du pont et de la RD 61 non aménagés pour ce type de déplacements, même si des intentions existent).

#### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Assurer une continuité de liaison douce sécurisée (piéton/vélo) entre le hameau de Trégu et le centre-bourg ;
- Poursuivre le développement de ce secteur.

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone d'activités des Noës se développera à partir d'un accès unique depuis la RD 61 et d'une desserte interne en forme de boucle.

L'espace compris entre la limite de la ZA et 40,50 mètres par rapport à l'axe de la nationale recevra des aménagements paysagers et des aires de stationnement ainsi que des équipements bâtis.

La liaison douce à créer entre Trégu et le centre-bourg longera la RN 24 du côté de la zone d'activités des Noës, et franchira le pont pour rejoindre la rue des Planchettes. Le chemin d'exploitation n°261 au Sud de la zone d'activités des Noës bordé par une haie devra être préservé (ainsi que la haie), et le lien entre la ZA et la RD 38 sera à maintenir.

Un autre parcours à sécuriser empruntera la RD 61 via le pont au-dessus de la nationale pour venir rejoindre la rue des Planchettes.

## ➔ LE BOURG - SECTEUR EST : PARC D'ACTIVITES « LA POINTE »

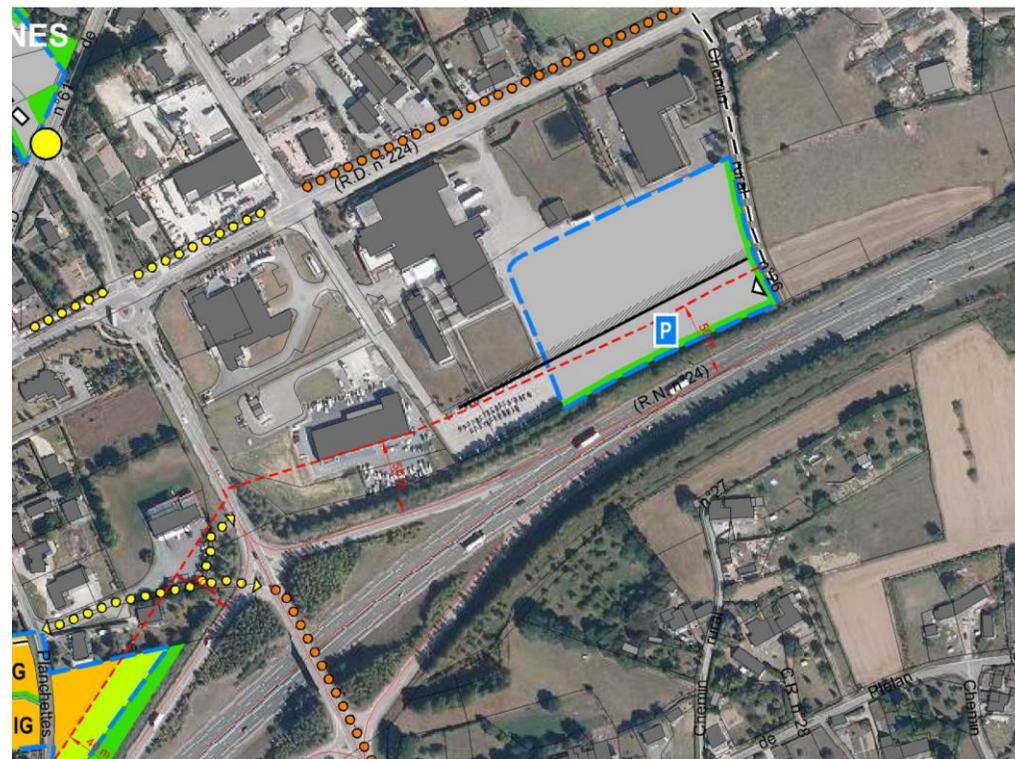
### DESCRIPTION DU SITE

Les zones d'activités présentes sur la Commune se sont développées à partir de l'échangeur de la RN 24 qui constitue l'une des principales portes d'entrée de Bourg.

Le parc d'activités de la Pointe s'est développé à partir de l'ancienne nationale. Ce parc conserve des possibilités de développement vers le Nord, avec notamment l'opération en cours des Grands Chênes. Le secteur de la Pointe conserve des zones non construites en deuxième rideau de la RD 224, le long de la RN 24 du côté du Pont de Trégu. Ces terrains sont en grandes parties contraints par une marge de recul liée à la Loi Barnier.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le secteur de la Pointe vers la RN 24 pour optimiser le foncier ;
- Assurer l'insertion paysagère de ce développement, notamment vis-à-vis de la nationale ;
- Poursuivre la liaison douce entre la zone d'activités et le centre-bourg.



## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le futur projet a une vocation d'activité, à l'exclusion des commerces.

La desserte se fera par le Nord/Est du terrain à partir du chemin rural n°26 en impasse accessible depuis la RD 224. Aucun accès ne se fera à partir de la RN 24 (Servitude d'Utilité Publique). Des communications depuis les terrains avoisinants sont cependant envisageables, par exemple dans le cadre d'une extension d'une activité existante.

En terme de liaisons douces, la poursuite de l'aménagement de la RD 224 intégrant dans son profil de voie une place réservée au piétons/vélos, devra être réalisée jusqu'au carrefour avec le chemin rural n°26 et de la voie communale n°215 dite du Pont de Trégu.

Concernant la composition urbaine, l'occupation du terrain à partir de la RN 24 devra privilégier l'organisation suivante, en continuité de celle existante sur les terrains à l'Ouest.

La haie le long de la nationale devra être préservée voire conforter si nécessaire afin d'assurer un écran végétal entre la RN 24 et le site d'étude.

Les constructions seront composées de volumes simples respectant la tonalité dominante gris clair du quartier (la couleur blanche est interdite sur des surfaces importantes). Les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 24 et de la bretelle de sortie. De plus, l'implantation des constructions devra tenir compte de celles existantes le long de la bretelle de la nationale de façon à assurer

une cohérence d'ensemble. En ce sens, le schéma indiquant le principe de cohérence de façades urbaines est purement illustratif et ne constitue pas un positionnement imposé. La façade de ces constructions donnant sur la nationale constitue la « façade noble » et devra être particulièrement bien traitée. La hauteur des constructions donnant sur la nationale ne devra pas dépasser 9 mètres de haut (hors éléments techniques nécessitant une hauteur supérieure).

Entre les constructions donnant sur la nationale et la haie longeant la nationale, une aire de stationnement sera implantée, en continuité de celles existantes. Un principe de mutualisation de fonctionnement entre aires de stationnement pourra être envisagé, soit pour assurer une connexion entre elles, soit pour limiter le nombre de places de stationnement. Ce stationnement fera l'objet d'un traitement paysager notamment par la plantation d'arbres de hautes tiges.

Les éléments techniques (cours de services, entrepôts...) devront se localiser par rapport à la nationale, derrière les constructions lui faisant face, de façon à ce que les bâtiments dissimulent les aspects les moins nobles du projet.

L'intégration paysagère du projet sera assurée au Sud par la haie existante. Cette haie sera prolongée à l'Est du terrain pour poursuivre l'écran végétal entre le site d'étude et la nationale en provenance de Rennes. Les limites de mitoyenneté pourront également faire l'objet d'un traitement paysager en tenant compte des futurs découpages de lots.

*Une étude loi Barnier portant sur le secteur de la Pointe figure dans les Annexes du Rapport de présentation du PLU.*

# PLELAN-LE-GRAND - Nord-Est

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

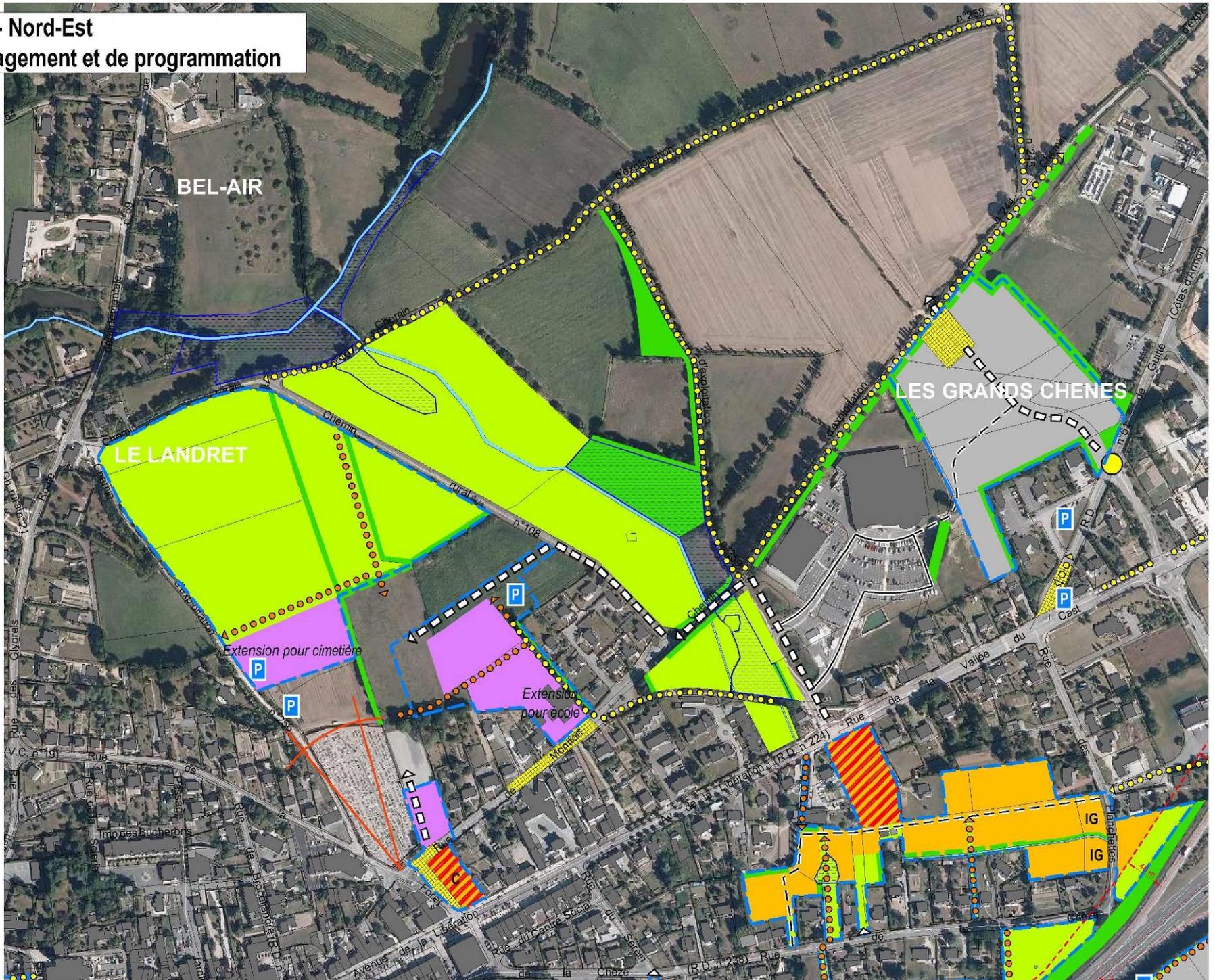
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zones humides

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 22 Octobre 2015 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



## ➔ LE BOURG - SECTEUR NORD-EST : ZONE D'ACTIVITES DES GRANDS CHENES

### DESCRIPTION DU SITE

Le Parc d'activités de la Pointe poursuit actuellement son développement avec l'opération des Grands Chênes. Au Nord/Ouest se trouve un chemin bordé d'arbres qui définit une limite de crête donnant sur le versant débouchant sur le lieu-dit de la Cours.

La voie d'accès à la zone d'activités de la Pointe Nord donnant sur la rue des Korrigans crée un carrefour avec la rue de la vallée du Cast, qui fait doublon avec celui de la RD 61. Ce dernier a fait l'objet d'un aménagement sous la forme d'un rond-point.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Prévoir un potentiel d'accueil de nouvelles entreprises pour le long terme en continuité avec le parc d'activités de la Pointe ;
- Anticiper l'accès à ce futur développement par l'aménagement d'un carrefour sécurisé et d'une voie d'emprise suffisante ;
- Assurer l'intégration paysagère de ce développement, notamment vers le Nord en direction de la Cour ;
- Relier l'opération des Grands Chênes avec le pôle commercial de la Pointe ;
- Développer les aires de covoiturage ;
- Mieux hiérarchiser les voies entre le carrefour RD 61 / rue de la vallée du Cast, et la rue des Korrigans ;
- Conforter les liaisons douces existantes et leurs abords arborés.

### DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### La zone d'activités des Grands Chênes :

L'accès des Grands Chênes à partir de la RD 61 devra être aménagé pour permettre une bonne desserte de ce nouveau secteur et anticiper le développement à long terme vers le Nord/Ouest de l'activité

La voie qui dessert les Grands Chênes constituera la voie d'accès au développement Nord.

A partir de cette voie, une liaison routière devra être réalisée avec le centre commercial de la Pointe pour conforter le maillage.

Les haies existantes aux abords des Grands Chênes sont à préserver et devront être complétées le long du chemin sur la crête.

La portion de voie située dans le prolongement de la RD 61 et débouchant sur la rue de la vallée du Cast face à la rue des Planchettes, sera réaménagée : supprimer la connexion automobile entre la RD 61 et la rue des planchettes (mais non la liaison douce) et la remplacer par une aire de stationnement pour covoiturage, en lien avec une station de bus.

## ➔ LE BOURG - SECTEUR NORD-EST : RUE DE LA FORET, LE LANDRET / RUE DE MONTFORT

### DESCRIPTION DU SITE

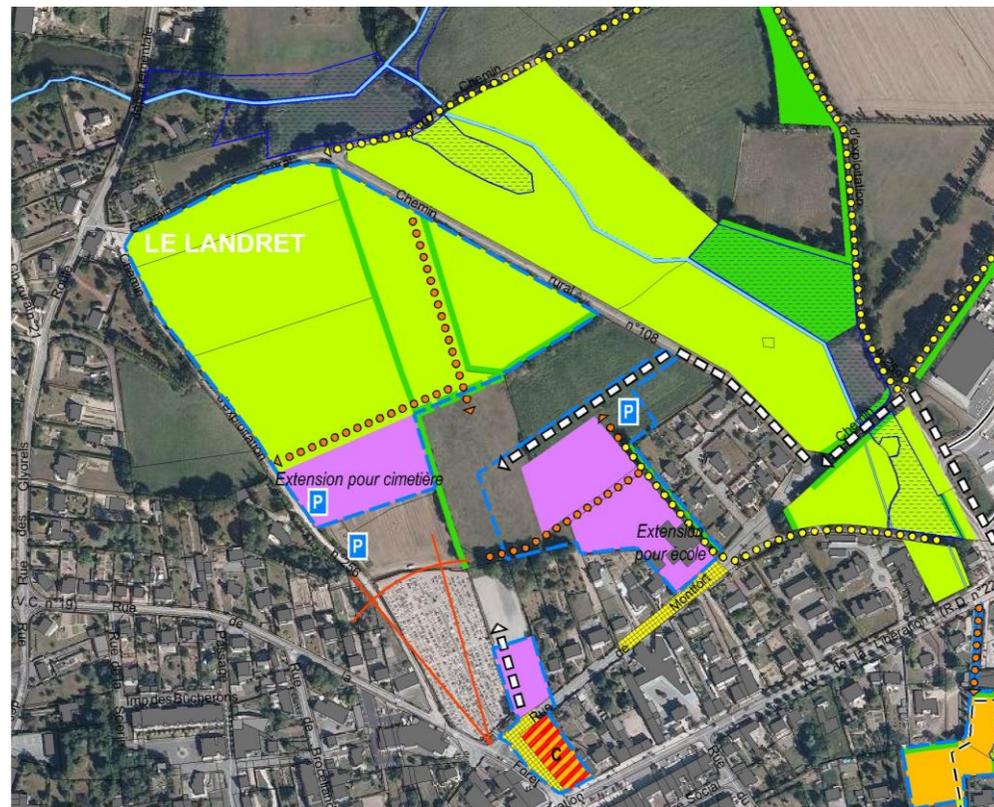
Ce secteur de développement situé non loin du centre-bourg et à proximité d'établissements scolaires (maternelle et primaire), est accessible depuis la rue de Montfort, en longeant le cimetière et son extension.

Un talweg longe le secteur au Nord/Est avant de se jeter dans le ruisseau du Travouillet. Entre la rue de Montfort et ce ruisseau, on observe une rupture de pente à mi-parcours qui s'accroît en direction du Nord.

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelles, sur des parcelles en longueur au Sud, et des terrains plus larges le long de la rue des Glyorels (route de Saint-Malon-sur-Meu).

Les franges Nord, Est et Ouest sont définies par des chemins carrossables de faibles emprises. Il existe également un chemin bordé d'arbres le long de l'école maternelle et des haies au cœur du site.

Une zone 30 a été aménagée rue de Montfort, notamment au droit des établissements scolaires.



## ENJEUX ET OBJECTIFS

- Rééquilibrer le développement urbain autour du centre-bourg, vers la Nord ;
- Renforcer le lien entre le centre-bourg et le développement vers le Landret via des aménagements entre l'avenue de la Libération et la rue de Montfort ;
- Favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux en s'appuyant sur les chemins existants ;
- Préserver la perspective sur la forêt depuis l'entrée Sud du cimetière.

## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La Pointe entre l'avenue de la Libération et la rue de Montfort pourrait être requalifiée et accueillir un programme mixte collectif et commerce en rez-de-chaussée le long d'une nouvelle façade en retrait par rapport à celle existante afin de dégager la vue vers le quartier Nord le long d'un espace public aménagé.

Les liaisons douces assurent une perméabilité du secteur du Nord au Sud et d'Est en Ouest.

Plusieurs équipements sont envisagés : extension pour l'école maternelle, pour le cimetière, une maison de l'enfance et des services sociaux... Une aire de stationnement accompagnera la création des nouveaux équipements au nord de l'école.

## ➔ LE BOURG - SECTEUR NORD-EST : RUE DE LA CHEZE

### DESCRIPTION DU SITE

Localisé en cœur d'îlot d'un secteur d'habitat individuel entre l'avenue de la Libération, la rue du Serein, la rue de la Chèze et la rue des Planchettes, ce site non construit est localisé à proximité du centre-bourg.

Notons la présence de quelques haies, et d'un petit fossé traversant le secteur du Sud au Nord avec une petite zone humide.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Compléter l'urbanisation à proximité immédiate du centre-bourg ;
- Tenir compte à la fois de la typologie environnante et de la proximité de ce secteur avec le centre-bourg ;
- Accueillir une offre commerciale sur l'avenue de la Libération ou, à défaut, autoriser du logement ;
- Assurer une continuité Nord-Sud de liaisons douces ;
- Protéger et compléter les haies existantes structurantes et intégrer le fossé menant au talweg.



## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un commerce devra s'implanter face à l'accès au pôle commercial de l'autre côté de l'avenue de la Libération. A défaut, un programme de logements pourra être envisagé.

Deux accès sont envisagés : par l'Est et le Sud, se raccordant en partie centrale, assurant une desserte de l'ensemble du cœur d'ilot. Dans le cas où le commerce précité ne se réaliserait pas, un accès supplémentaire du cœur d'ilot par le Nord, devra être créé afin d'assurer une liaison Nord/Sud.

Les liaisons douces s'inscrivent en prolongement de celles existantes ou projetées autour du site pour rejoindre la voie de desserte centrale.

Le fossé est associé à une entrée verte piétonne au Sud et suit une haie vers le Nord assurant son intégration dans le parti d'aménagement. Cette entrée pourrait faire l'objet d'une compensation de la zone humide si le déplacement de celle-ci s'avérait souhaitable par rapport au parti d'aménagement.

Le programme distingue deux parties : pour marquer l'entrée de secteur à l'Est, il est prévu des maisons de ville ou des formes urbaines voisines telles que l'habitat intermédiaire, des petits lots libres, ... ; la partie centrale pour laquelle le type de logement n'est pas arrêté, devra accueillir une mixité d'habitat telle que par exemple lots libres, maisons de ville, habitats intermédiaires, voire petites résidences...

**La densité devra respecter un minimum 20 logements à l'hectare.**



# Orientations d'aménagement et de programmation

## Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

P Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

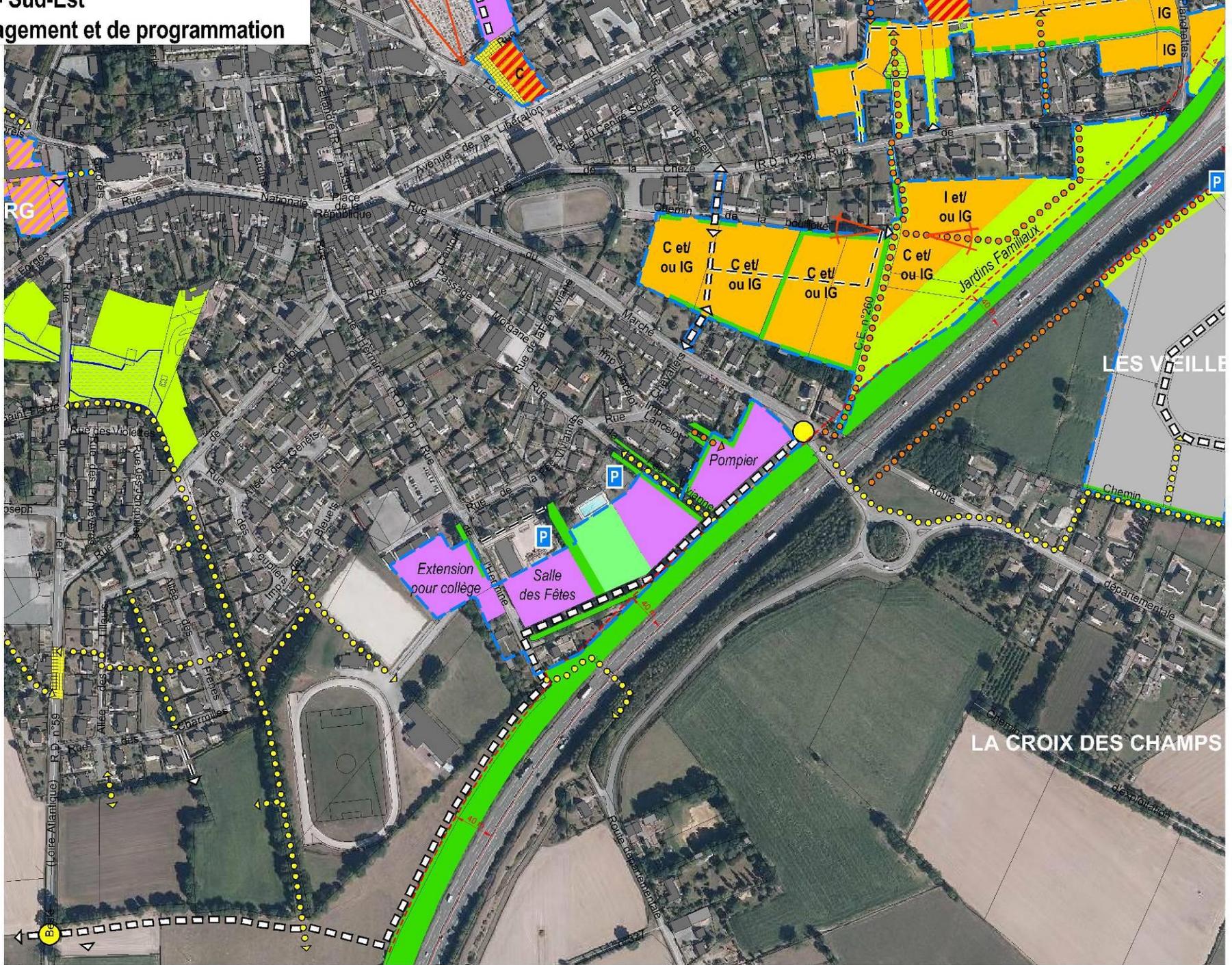
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zones humides

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipole - Le 4 Juillet 2013 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



## ➔ LE BOURG - SECTEUR SUD-EST : LA BOUILLOTTE

### DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur relativement important, est compris entre la RN 24 et le centre-bourg. Il donne sur le chemin de la Bouillotte et se trouve en deuxième rideau de constructions par rapport à la rue du marché.

Des haies Nord/Sud traversent le site, y compris le long de la RN 24. Une autre se trouve au Sud/Ouest du terrain.

Le quartier environnant est composé de maisons individuelles et de maisons de ville.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Compléter l'urbanisation de ce secteur ;
- Tenir compte de la proximité du centre-bourg d'un côté et d'un tissu pavillonnaire de l'autre dans la programmation ;
- Maintenir la perspective depuis le chemin de la bouillotte sur le clocher de l'église ;
- Créer un raccordement entre la rue du Serein et la rue des Chevaliers pour offrir une alternative de liaison inter-quartiers au passage par le centre-bourg ;
- Assurer une continuité douce Nord/Sud entre le pôle d'équipements présents autour de la rue de l'Hermine et la rue de la Chèze ;
- Préserver les haies structurantes ;
- Créer un espace tampon entre la RN 24 et les premières constructions.

### DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations préfigurent par une connexion Nord/Sud entre la rue du Serein et la rue des Chevaliers, les deux accès principaux du site, complété par le chemin de la Bouillotte. Ce chemin est prolongé vers l'Est, toujours dans la perspective de l'église, par une voie de desserte puis une liaison douce qui dessert les futurs jardins familiaux prévus le long de la RN 24 avant de rejoindre la rue de la Chèze au Nord.

Un cheminement doux Nord/Sud partant du pont franchissant la RN 24, vient rejoindre la rue de la Chèze en longeant la haie existante et le petit fossé en eau.

Le programme mixte se composera pour l'essentiel de logements collectifs, d'habitat intermédiaire, de maisons de ville et de petits lots libres, desservies par une voie en cœur d'opération. Ce programme se déclinera du plus dense côté centre-bourg, au moins dense quand on s'en écarte. Un équipement pourrait également être envisagé.

Pour assurer une bonne intégration de ce développement vis-à-vis de la RN 24, une transition progressive est envisagée : espaces verts le long de la nationale, puis des jardins familiaux.

**La densité devra respecter un minimum 25 logements à l'hectare. 20% de logements sociaux sont également à prévoir sur l'ensemble de ce nouveau secteur.**

## ➔ LE BOURG - SECTEUR SUD-EST : RUE DE L'HERMINE

### DESCRIPTION DU SITE

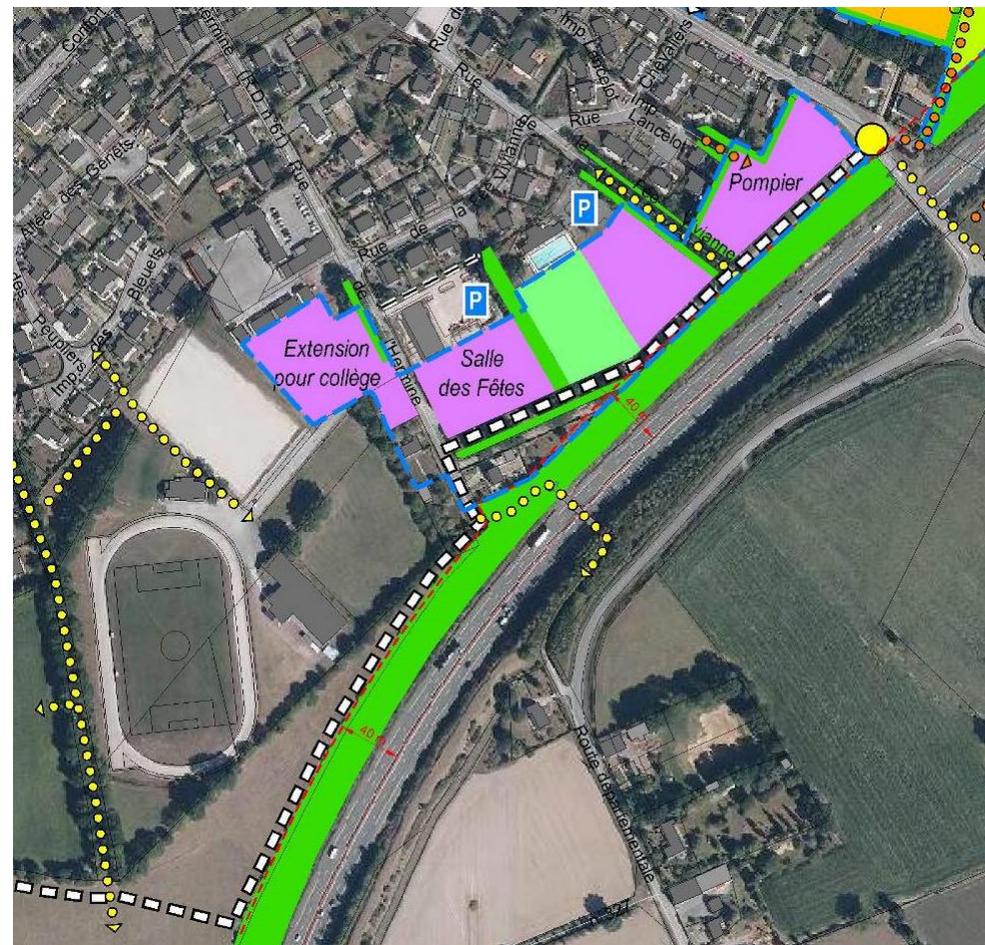
Autour de la rue de l'Hermine coté RN 24 sont regroupés des équipements scolaires (collège), de sports (complexe sportif, piscine, ...) et de loisirs (cinéma), dans le prolongement d'un tissu pavillonnaire.

Des haies de qualités accompagnent des cheminements doux. La rue de l'Hermine se termine en impasse pour les automobilistes, et une passerelle piétonne franchit la nationale.

Le Bourg s'est structuré à partir de son centre autour d'une trame viaire en étoile. Les liaisons entre ces axes ne sont pas toujours assurées ou aménagées dans cet objectif. C'est le cas entre la rue du Fief et la rue de l'Hermine, et dans une moindre mesure, avec la rue du Marché.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer les liaisons inter-quartiers entre la rue du Fief et la rue de l'Hermine, et poursuivre ce principe vers la rue du Marché ;
- Conforter la vocation d'équipements de ce secteur ;
- Tenir compte des haies et cheminements doux présents sur le secteur pour faciliter les relations avec les quartiers d'habitation et assurer une bonne intégration paysagère des futurs équipements ;
- Assurer le devenir du collège ;
- Adapter l'offre de stationnement au niveau d'équipements futurs en privilégiant la mutualisation de l'usage des aires de stationnement quand cela s'avère pertinent.



## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A ce stade de l'étude, les secteurs dédiés à de futurs équipements pourraient accueillir : une salle des fêtes, un centre de secours (pompiers), une possibilité d'extension pour le collège.

Ces mutations sont envisagées dans le prolongement des équipements existants jusqu'à la limite d'urbanisation constituée par la RN 24.

La nouvelle voie de desserte inter-quartiers longera la nationale, ce qui nécessitera un aménagement de carrefour sur la rue du Marché pour assurer la sécurité à la sortie du pont. Cette future voie pourrait avoir un caractère de voie partagée voiture/piéton/2 roues.

La lisière verte le long de la RN 24 devra être maintenue, voire confortée.

# PLELAN-LE-GRAND - Sud-Ouest

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

- habitat composé principalement de logements :
- I - individuels
- IG - individuels groupés
- C - collectifs
- équipement
- équipement de plein air
- activité
- commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

P Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

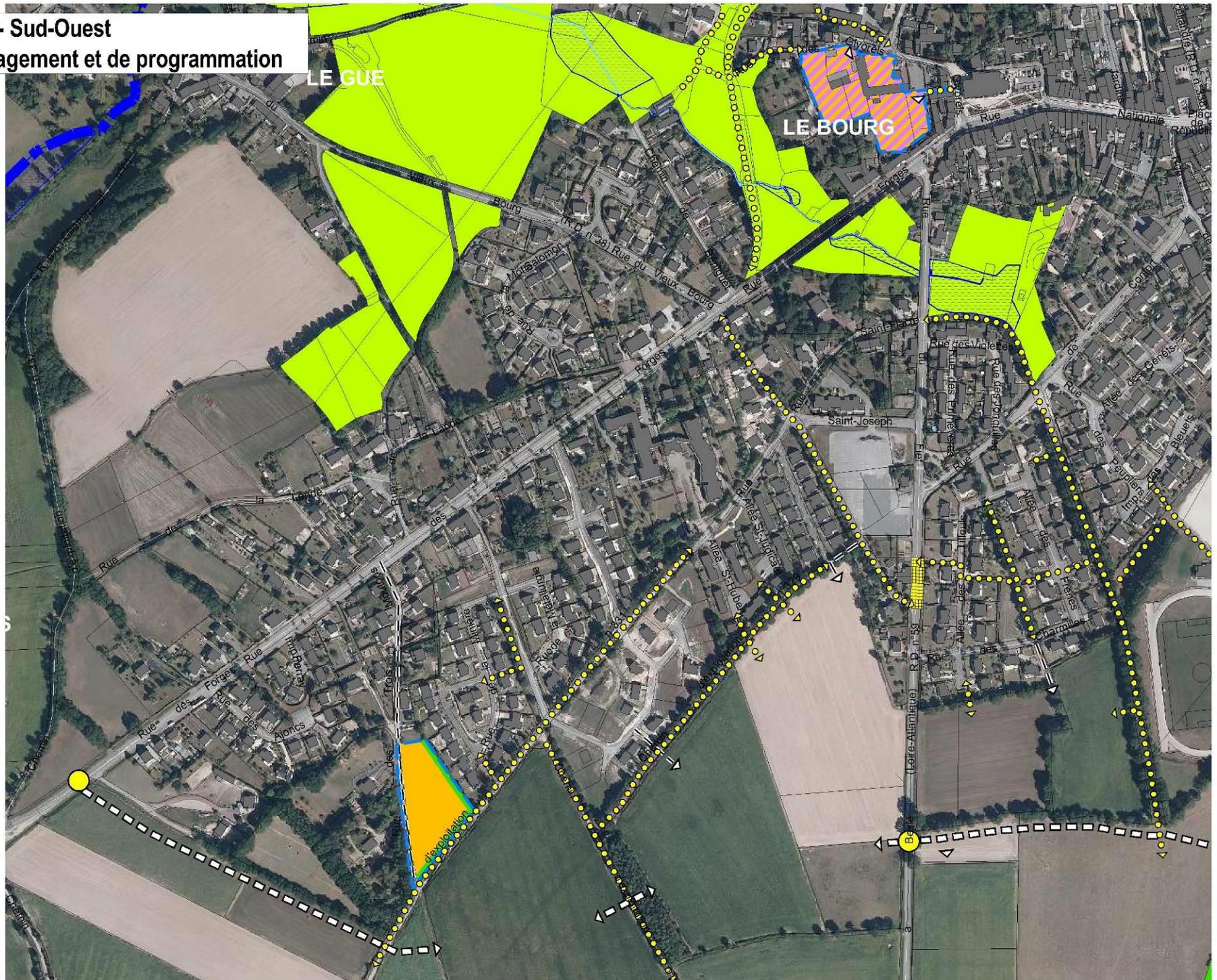
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zones humides

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 4 Juillet 2013 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



## ➔ LE BOURG - SECTEUR SUD-OUEST : LA COULEE VERTE, LA COUPURE VERTE, ET LE PRESBYTERE

### DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur longe par le Sud et l'Ouest le centre-bourg, en suivant le cours d'eau.

Le presbytère et les terrains attenants sont situés à proximité immédiate du centre-bourg, en face de l'église, et surplombe le vallon boisé qui accompagne le cours d'eau en contrebas.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Préserver la continuité écologique et paysagère le long du cours d'eau ;
- Garantir une coupure verte entre le Gué et l'espace aggloméré du Bourg ;
- Assurer des connexions douces entre quartiers ;
- Maintenir une offre d'espace de loisirs et de plein air ;
- Anticiper l'évolution du secteur du presbytère.

### DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations affirment la vocation d'espace vert et de loisirs le long du cours d'eau, assurent une coupure verte entre le hameau du Gué et le Bourg, et pérennisent les liaisons douces existantes.

Compte-tenu de sa proximité avec le centre-bourg et la coulée verte, le site du presbytère pourrait évoluer vers un secteur d'habitation et/ou d'équipement.

**Dans le cas d'une programmation de logement, celle-ci devra respecter une densité minimale de 12 logements à l'hectare.**

## ➔ LE BOURG - SECTEUR SUD-OUEST : RUE DES TROIS MOUTONS

### DESCRIPTION DU SITE

Le développement envisagé vient poursuivre l'urbanisation sur l'entrée Sud de Plélan, rue du Fief, et vient se greffer sur des secteurs pavillonnaires. L'aménagement de ceux-ci a anticipé des liaisons douces et carrossables avec le futur quartier Sud.

La rue du Fief ne reflète pas le caractère urbain de Plélan, ni par le traitement de son espace public, ni par la typologie de bâti (lots libres) qui la borde.

Les terrains sont actuellement des champs cultivés ouverts. Seul le terrain à l'Est de la rue du Fief dispose d'une haie au Sud, en sa partie médiane, et une double haie le long du chemin à l'Est.

Le réseau de voirie au Sud/Est du Bourg n'offre pas de relation satisfaisante entre la rue du Fief et la rue des Forges, en dehors du carrefour entre ces deux voies. De la même façon, on peut noter l'absence de lien entre la rue du Fief et la rue de l'Hermine, en dehors de la rue de Confort.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Prévoir une liaison structurante entre la rue du Fief et la rue des Forges ;
- Créer une voie inter-quartiers entre la rue du Fief et la rue de l'Hermine ;
- Assurer la greffe urbaine avec les quartiers environnant ;
- Prendre en compte les haies et liaisons douces existantes ;
- Compléter l'urbanisation entre la rue des Trois Moutons et le chemin d'exploitation n°331 (rue Saint-Joseph) en préservant les haies existantes.

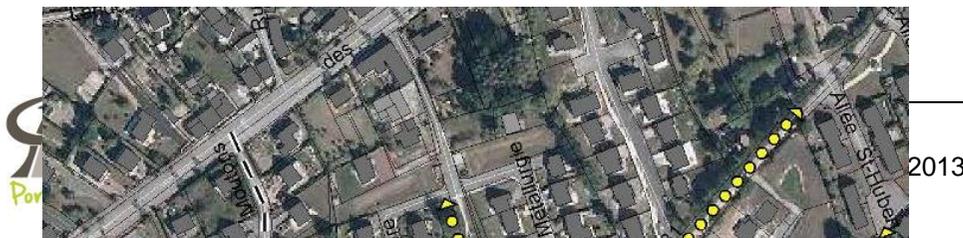
### DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A partir d'un carrefour aménagé rue du Fief, une voie inter-quartiers va rejoindre la rue de l'Hermine.

De l'autre côté, la voie se poursuivra, pour desservir le développement Sud/Ouest, et, à plus long terme, rejoindre la rue des Forges.

**Le terrain situé entre la rue des Trois Moutons et le chemin d'exploitation n°331 (rue Saint-Joseph) sera desservi par la rue des Trois Moutons.** Les haies existantes à l'Est et au Sud devront être préservées.

**La densité devra respecter un minimum 18 logements à l'hectare.**



# PLELAN-LE-GRAND - Le Thélin

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels

IG - individuels groupés

C - collectifs

équipement

équipement de plein air

activité

commerce

Haie, bois / Espace vert

Espace public

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

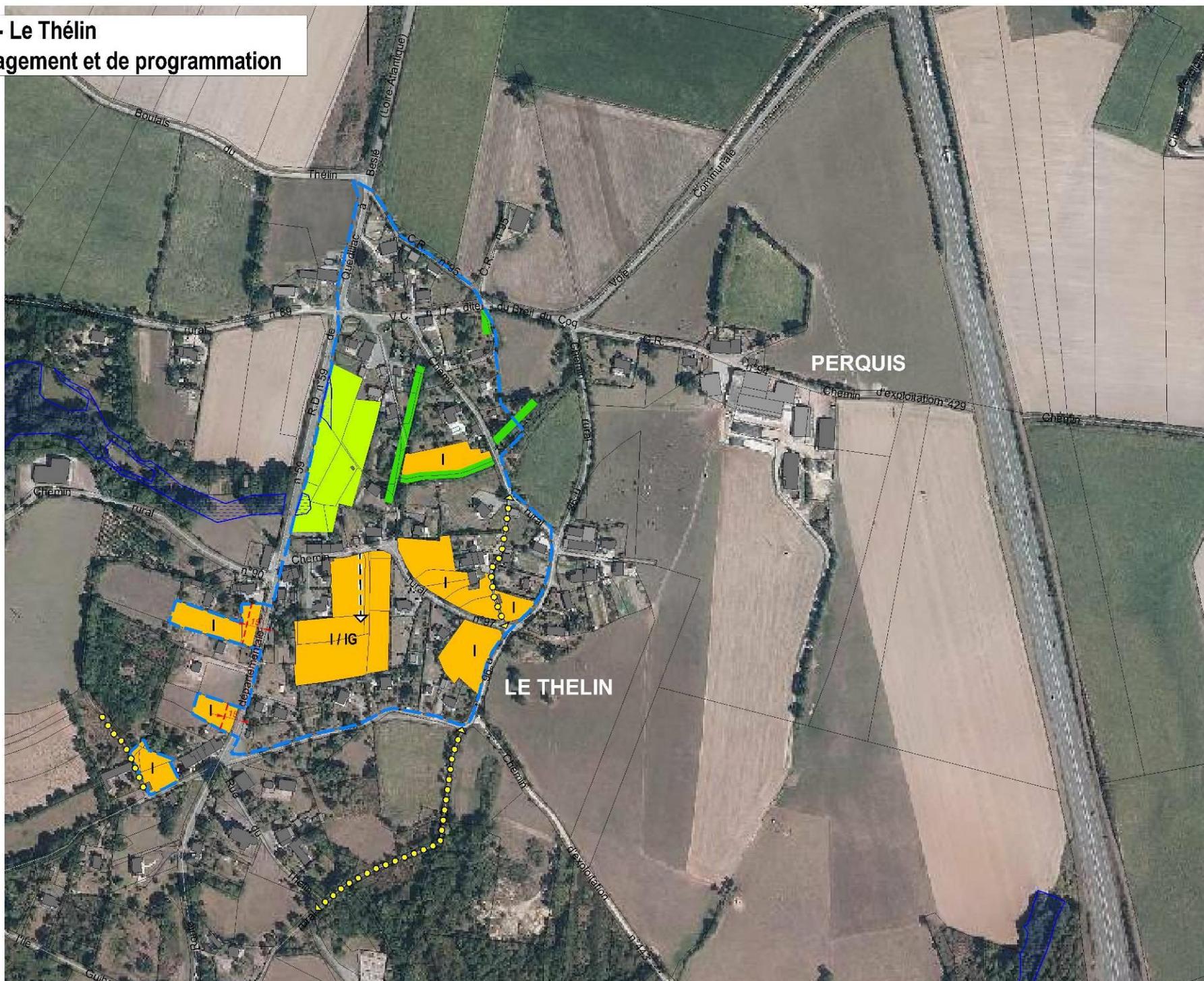
Cohérence entre façades urbaines à constituer

Zones humides

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 4 Juillet 2013 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



## ➔ LE THELIN

### DESCRIPTION DU SITE

Le Thélin constitue un ancien village de petites maisons, avec son église perchée sur un promontoire visible de loin, le cimetière, son ancienne école, autant d'éléments qui reflètent une vie sociale.

Le développement urbain s'est fait à partir de la RD 59, essentiellement à l'Est. Le Thélin est entouré de champs au Nord et à l'Est (notons la présence de corps de ferme), et de bois au Sud et à l'Ouest.

Le cœur du Thélin n'est pas urbanisé, et ses franges ne le sont que partiellement, ce qui rend un aspect général hétérogène et discontinu.

Un talweg traverse le village au Nord, accompagné pour partie de zones humides et de haies.

Plusieurs liaisons douce parcourent le village ou permettent des connexions avec le milieu environnant.

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer la continuité urbaine le long des voies et en cœur d'îlots ;
- Conforter une entrée verte du village au Nord en lien avec la traversée du talweg ;
- Offrir un programme d'habitat en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Préserver les principales liaisons douces et haies existantes.

### DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le principe retenu vise à conforter les cœurs d'îlots par des lots libres qui ne devront pas s'implanter sur des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Le long de la départementale n°59, le talweg est classé en espace vert pour assurer une protection et une entrée Nord verte. A l'inverse, le tissu urbain longeant le Sud de la RD est conforté par de l'habitat.

Le terrain le plus important en cœur d'îlot pourrait accueillir un programme mixte composé de lots libres et/ou des maisons de ville desservi par le chemin rural n°97.

Les liaisons douces existantes seront maintenues.