PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-BRÉVELAY

3.Orientation d'aménagement et de programmation

Approbation en date du 15 février 2021

Avant-propos

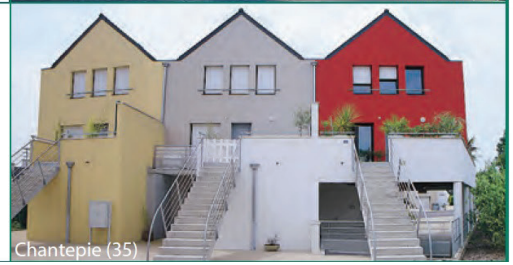
En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 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 ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le réglement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

Définitions

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d’aménagement et de programmation thématiques

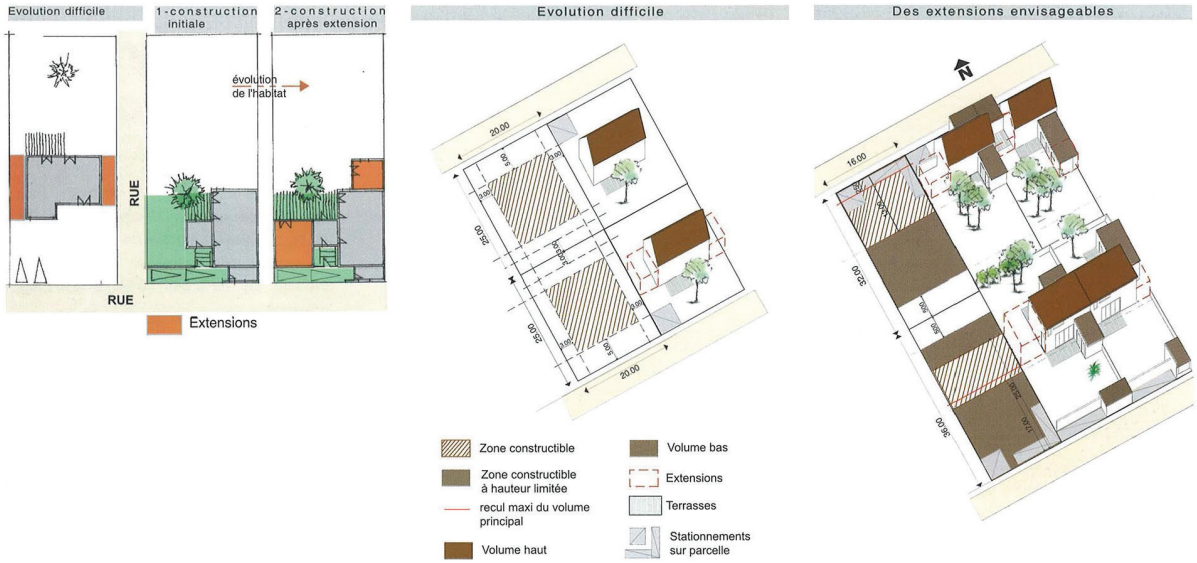
Ces schémas exposent les principes de construction et d’aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d’urbanisme. Ces principes d’aménagement sont applicables à l’ensemble des OAP sectorielles à vocation d’habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

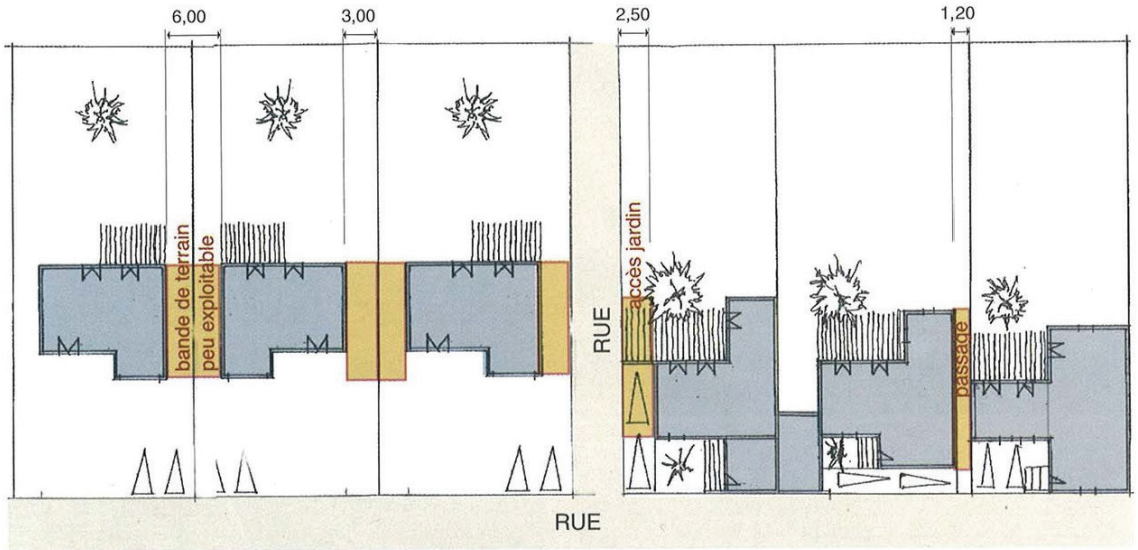
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.
Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en limite de propriété facilite les possibilités d'extension. Des volumes secondaires peuvent être réalisés dans le temps.
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

Le refus d'une implantation en limite de propriété, imposant un recul important par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitables.
L'implantation sur une limite permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

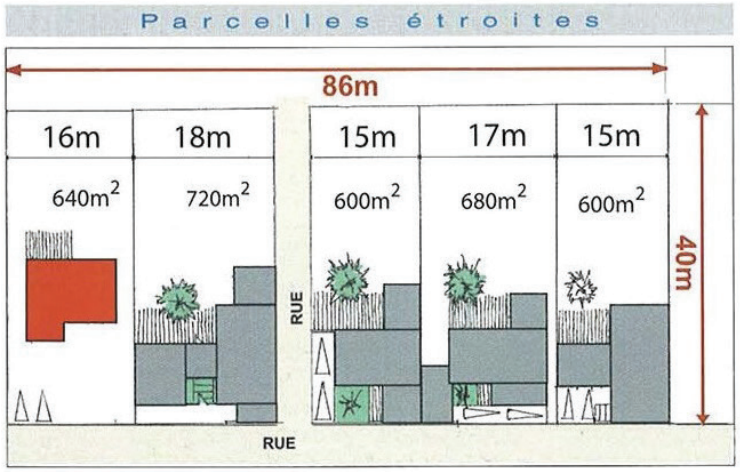
Économie d'espace

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

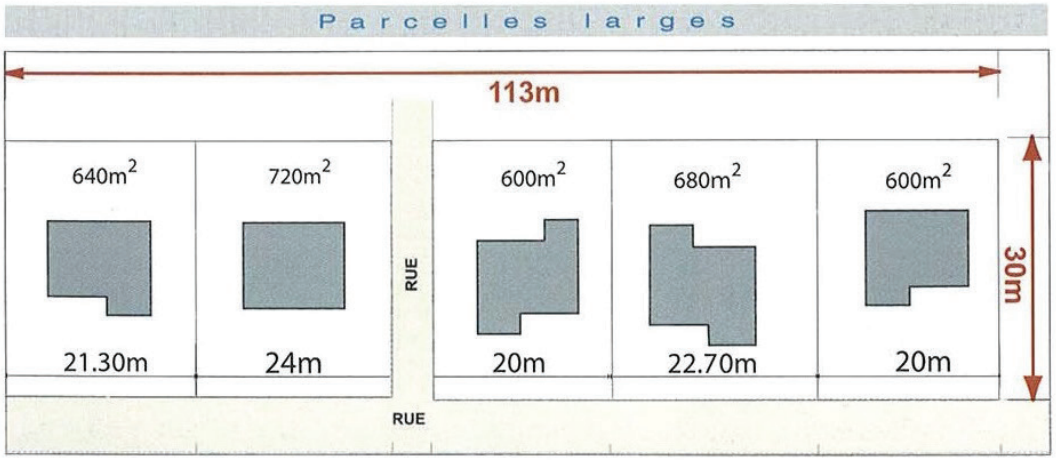
Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait par exemple pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :
- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :
- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.

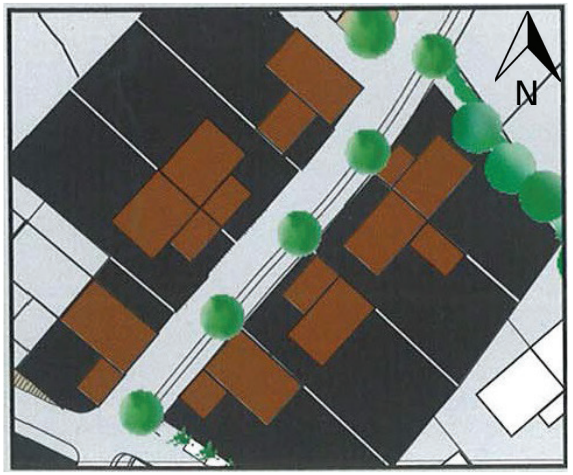
Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.

- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.

Enfin, l'éclairage public doit être adapté pour limiter les consommations d'énergie et orienté uniquement sur la chaussée et les trottoirs et éviter ainsi la pollution lumineuse nocturne.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Commerces

Conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Pontivy, SAINT-JEAN-BREVELAY souhaite donner priorité aux implantations des commerces en centre-bourg.

Par le biais de cette orientation d'aménagement et de programmation thématique, le PLU identifie spatialement un périmètre et y associe des règles spécifiques liées à l'application des règlementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

1.REGLES APPLICABLES

- Les nouveaux commerces peuvent s'implanter dans la centralité commerciale.
- Il n'est pas autorisé d'implanter un commerce de moins de 300 m² de surface de plancher hors périmètre de centralité (par création ou changement de destination de bâtiment existant).
- Hors périmètre de centralité, seule la ZIGEC peut accueillir les surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de plancher.
- Un commerce existant en dehors de la centralité peut faire l'objet d'extension(s), si le règlement écrit de la zone dans laquelle il est implanté ne l'interdit pas.

2.DEFINITIONS COMMUNES

- Les règles d'implantation concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).

Cette définition exclut de fait les services publics ou d'intérêt collectif (cette notion fait référence aux activités de transport, enseignement et recherche, action sociale, santé, culture et loisirs…).

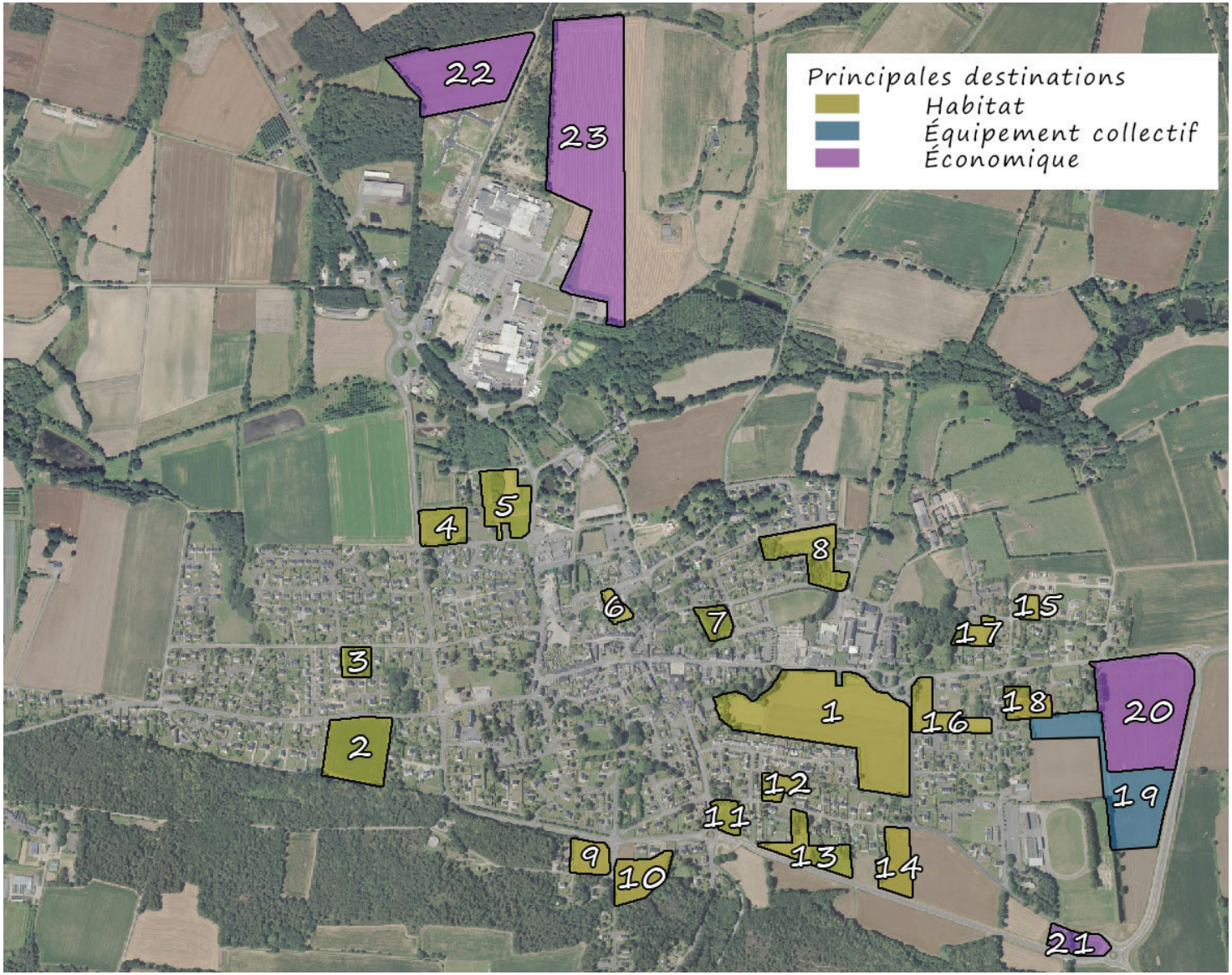
- La liste des activités commerciales est définie par les articles L 110-1 et L 110-2 du Code du Commerce.
- Sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, garages, motocycles (et motoculture) qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en terme d'aménagement du territoire.

2.Orientations d’aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d’aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d’aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d’aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Localisation des OAP sectorielles



OAP n°1- Secteur de la Rue de Rennes / du Clos Saint-Jean

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situé entre la rue de Rennes et la rue des Garennes, ce grand secteur couvre une superficie d'environ 6,2 ha.
- Accessible par les voies susmentionnées, cet espace possède une vocation agraire.
- Compte tenu de sa situation en cœur de bourg, le site est stratégique :

• d'un point de vue paysager,
• en termes de mobilité.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur mixte à vocation d'habitat et d'équipements collectifs.
- Dans les secteurs d'habitat, la mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la rue de Rennes, la rue des Garennes et par la création de nouveaux accès à l'extrémité ouest du site.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins des opérations.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe est-ouest et nord-sud, faisant la jonction entre les différents accès.
- Des accès individuels pourront être autorisés rue de Rennes et rue des Garennes (si les conditions de sécurité routière le permettent).
- Les voies internes à la zone devront être hiérarchisées.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe nord-sud et est-ouest.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

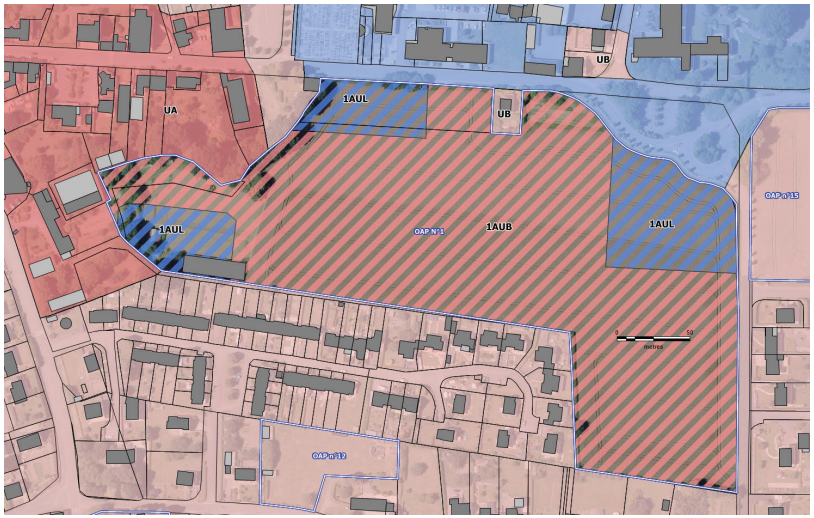
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Un filtre végétal à caractère bocager sera reconstitué sur les extrémités sud et est du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5.PROGRAMMATION

- Superficie totale : 6,2 ha
- Superficie de la zone constructible à vocation d'habitat : 5 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare.
- Pourcentage minimal de logements aidés : 12% de logements locatifs sociaux.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 70 dont 8 LLS

- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



Zonage du PLU

Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Logements

Équipements collectifs

Déplacements

Principe d'accès principal

Accès individuels autorisés

Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

Haie à intégrer

Filtre bocager à créer

OAP n°2 et 3 - Rues Joseph Le Bayon et Bellevue

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés à environ 600 mètres à l'ouest du centre bourg, ces deux secteurs couvrent des superficies d'environ :

- 1,8 ha pour l'OAP n°2.
- 0,38 ha pour l'OAP n°3.

- Le secteur n°2 à vocation agraire est accessible par la rue Joseph le Bayon mais également par la voie communale sud des Écureuils.
- Le secteur n°3 correspond à un fond de jardin, partiellement occupé par un ancien hangar. Le terrain est uniquement accessible par la rue de Bellevue.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

OAP n°2 :

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue Joseph le Bayon. Des accès individuels pourront être créées le long de cette voie.
- Aucun accès véhicule ne sera autorisé sur la rue des Écureuils.
- Une liaison douce fera la jonction entre la rue Joseph le Bayon et la rue des Écureuils, sur un axe nord-sud.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

OAP n°3 :

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de Bellevue. Des accès individuels pourront être créées le long de cette voie.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

OAP n°2 :

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Création d'une bande non constructible d'au moins 20 mètres de large, calculée depuis la rue des Écureuils (bande ombragée).

5.PROGRAMMATION

OAP n°2 :

- Superficie totale : 1,8 ha
- Superficie de la zone constructible : 1,5 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 21

- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

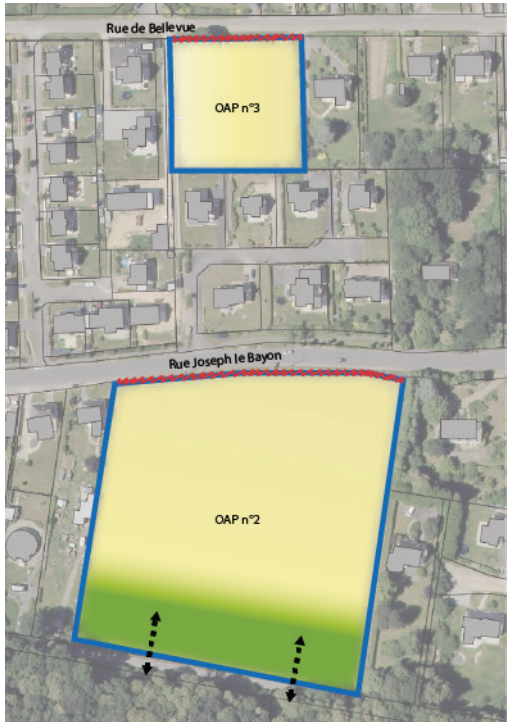
OAP n°3 :

- Superficie totale : 0,38 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,38 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 5

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Zonage du PLU



Légende :

N

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Logements

Bande ombragée non constructible

Déplacements

Principe d'accès

Principe de liaison cycles - piétons

OAP n°4 et 5 - Rues de la Chouannerie et de Bignan

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés à environ 400 mètres au nord du centre bourg, ces deux secteurs couvrent des superficies d'environ :

- 0,77 ha pour l'OAP n°4.
- 1,4 ha pour l'OAP n°5.

- Le secteur n°4 à vocation agraire est accessible par la rue de la Chouannerie et longée par la RD 778.
- Le secteur n°5 correspond à plusieurs parcelles non bâties situées en zone agglomérée. Ces parcelles sont accessibles par la rue de la Chouannerie, la RD 1 et une voie communale nord.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

OAP n°4 :

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de la Chouannerie et si les conditions de sécurité routière le permettent par la DR 778. Les accès individuels seront autorisés le long de la rue de la Chouannerie.
- Les accès collectifs seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

OAP n°5 :

N°5a

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de la Chouannerie et la route de Bignan (si les conditions de sécurité routière le permettent). Des accès individuels pourront être autorisés à l'extrémité est de cette rue.
- Création d'une voie structurante centrale faisant la jonction entre la rue de la Chouannerie et la route de Bignan.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site l'OAP n°5b.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

N°5b

- Les accès véhicules s'effectueront par le chemin communal nord.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site l'OAP n°5a.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

N°5c

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de la Bignan (si les conditions de sécurité routière le permettent).

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

OAP n°4 :

- Création d'un filtre à caractère bocager sur les limites est et nord du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

OAP n°5 :

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5.PROGRAMMATION

OAP n°4 :

- Superficie totale : 0,77 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,77 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 11

- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

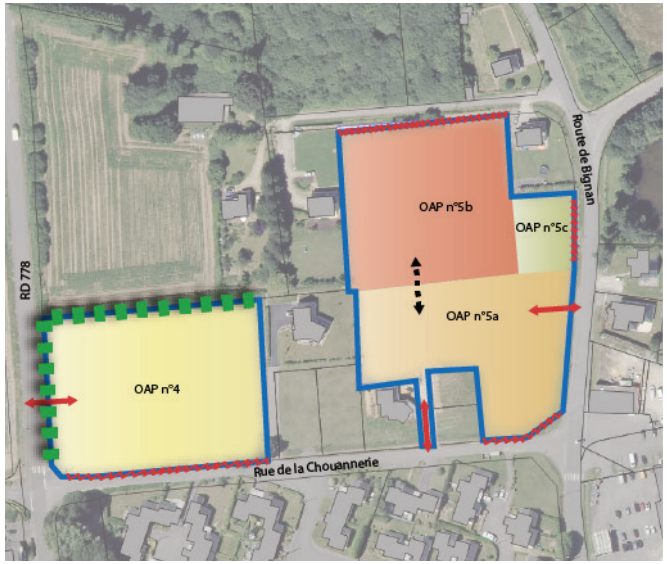
OAP n°5 :
- Superficie totale : 1,2 ha
- Superficie de la zone constructible n°5a : 0,54 ha
- Superficie de la zone constructible n°5b : 0,59 ha
- Superficie de la zone constructible n°5c : 0,09 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

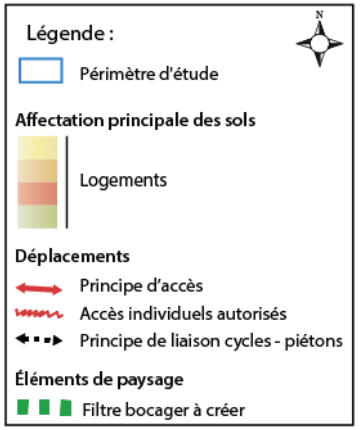
A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone :

- n°5a : 8
- n°5b : 8
- n°5c : 1

- Les sites n°5a et n°5b ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (couvrant les deux sites) ou dans le cadre de deux opérations d'ensemble (couvrant chaque site).

Zonage du PLU





OAP n°6, 7 et 8 - Rues des Herbiers, De Gaulle et Coët Bihan

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés au nord-est du centre-bourg, ces trois secteurs couvrent des superficies d'environ :

- 0,26 ha pour l'OAP n°6.
- 0,42 ha pour l'OAP n°7.
- 1,33 ha pour l'OAP n°8.

- Le secteur n°6 accessible par la rue des Herbiers correspond à un jardin d'agrément qui supporte une annexe (garage).
- Le secteur n°7 correspond à une parcelle urbanise qui est exploitée. Le terrain est actuellement accessible par la rue de Gaulle.
- Le secteur n°8 correspond à des fonds de jardin non bâtis. Ils sont accessibles par la résidence de Coët Bihan et la rue du Borhig.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

<u>OAP n°6</u> :

- Le ou les accès véhicules s'effectueront par la rue des Herbiers.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

<u>OAP n°7</u> :

- Les accès véhicules s'effectueront par la rue de Gaulle et éventuellement rue du Borhig.
- L'accès rue de Gaulle sera dimensionné aux besoins de l'opération.

<u>OAP n°8</u> :

N°8a

- Les accès véhicules s'effectueront par la résidence Coët Bihan.
- L'accès principal sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe nord-sud, faisant la jonction avec le secteur n°8b.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le secteur 8a et le secteur n°8b.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

N°8b

- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Borhig et/ou le chemin communal est.
- L'accès principal sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe nord-sud, faisant la jonction avec le secteur n°8a.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site et le secteur n°8a.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

<u>OAP n°7</u> :

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.

<u>OAP n°8</u> :

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.

5.PROGRAMMATION

<u>OAP n°6</u> :

- Superficie totale : 0,26 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,26 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 4

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

OAP n°7 :
- Superficie totale : 0,42 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,42 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 6

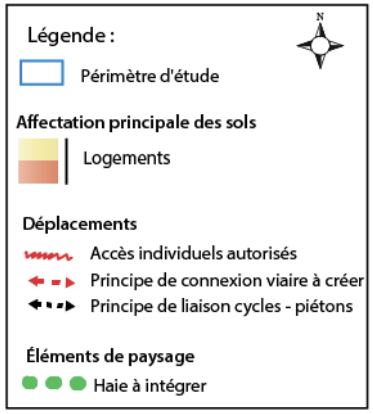
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

OAP n°8 :
- Superficie totale : 1,33 ha
- Superficie de la zone constructible n°8a : 0,78 ha
- Superficie de la zone constructible n°8b : 0,55 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone :
- n°8a : 11
- n°8b : 8

- Les sites n°8a et n°8b ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (couvrant les deux sites) ou dans le cadre de deux opérations d'ensemble (couvrant chaque site).

Zonage du PLU



OAP n°9 et 10 - Rues du Bon Secours et de la Résistance

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés à 500 m au sud du centre-bourg, route de Vannes, ces deux secteurs couvrent des superficies d'environ :
  - 0,58 ha pour l'OAP n°9.
  - 0,93 ha pour l'OAP n°10.
- Le secteur n°9 est une parcelle agraire accessible par la rue du Bon Secours.
- Le secteur n°10 est également cultivé et accessible par la rue de la Résistance.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

<u>OAP n°9</u> :
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Bon secours et la rue de la Résistance.

<u>OAP n°10</u> :
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue de la Résistance.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

<u>OAP n°10</u> :
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.

5.PROGRAMMATION

<u>OAP n°9</u> :
- Superficie totale : 0,58 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,58 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

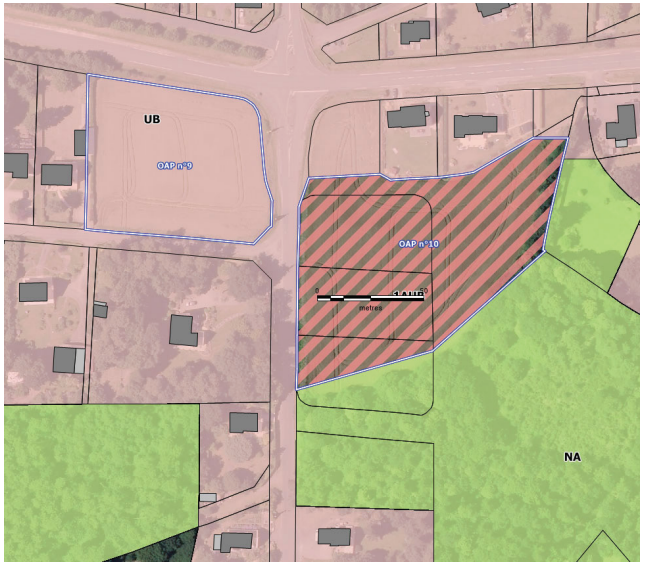
A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 8

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

<u>OAP n°10</u> :
- Superficie totale : 0,93 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,93 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 13

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



Zonage du PLU

Légende :

N

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Logements

Déplacements

Accès individuels autorisés

Éléments de paysage

Haie à intégrer

OAP n°11, 12, 13 et 14 - Secteur du Menguen

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés à environ 700 m au sud-est du centre-bourg, ces quatre secteurs couvrent des superficies d'environ :

- 0,34 ha pour l'OAP n°11.
- 0,38 ha pour l'OAP n°12.
- 0,95 ha pour l'OAP n°13.
- 0,86 ha pour l'OAP n°14.

- Les secteurs n°11-12 et 13 sont des jardins/fonds de jardins ou prairies urbaines non exploitées. Ils sont tous accessibles par la rue du Menguen.
- Le secteur n°14 est une parcelle exploitée accessible également par la rue du Menguen.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

<u>OAP n°11</u> :
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Menguen.

<u>OAP n°12</u> :
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Menguen.

<u>OAP n°13</u> :
N°13a
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Menguen.

N°13b
- Les accès véhicules s'effectueront par le chemin est.

<u>OAP n°14</u> :
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Menguen.
- L'accès principal sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'une connexion viaire en direction de l'est.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

<u>OAP n°14</u> :
- Création d'un filtre à caractère bocager sur la limite est du site.

5.PROGRAMMATION

<u>OAP n°11</u> :
- Superficie totale : 0,34 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,34 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 5

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

<u>OAP n°12</u> :
- Superficie totale : 0,38 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,38 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 5

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

<u>OAP n°13</u> :
- Superficie totale : 0,95 ha
- Superficie de la zone constructible n°13a : 0,49 ha
- Superficie de la zone constructible n°13b : 0,46 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone :

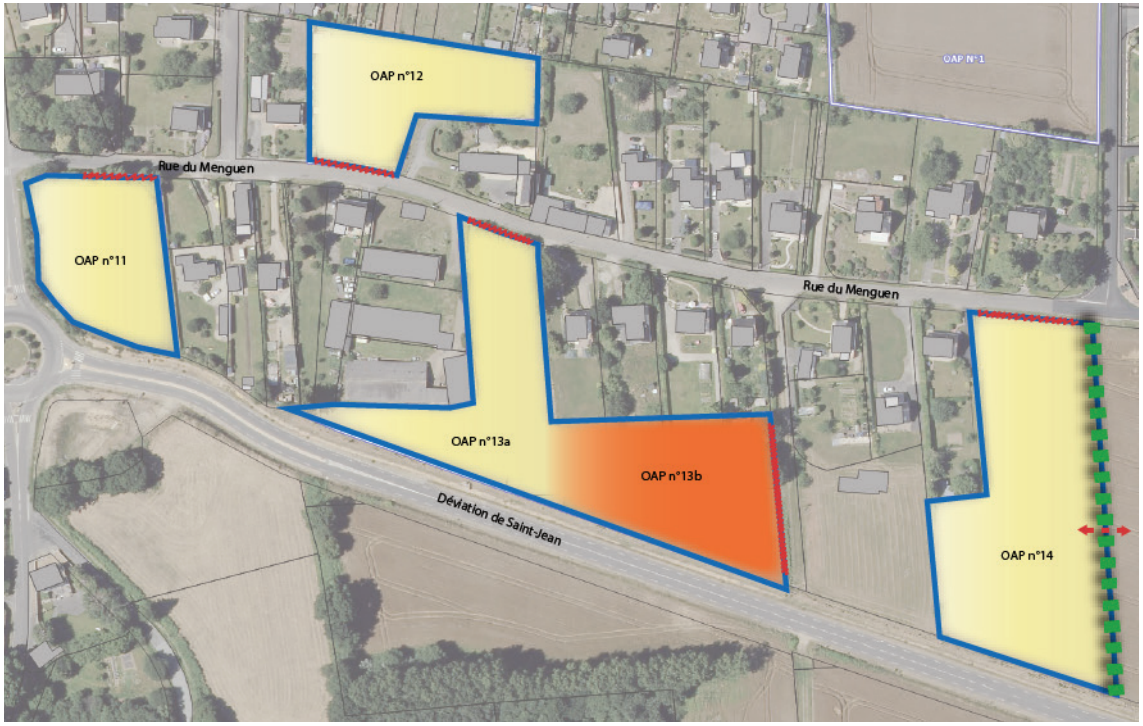
- N°13a : 6
- N°13b : 6

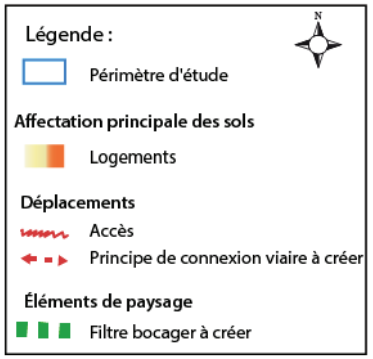
- Les sites n°13a et n°13b ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (couvrant les deux sites) ou dans le cadre de deux opérations d'ensemble (couvrant chaque site).

OAP n°14 :
- Superficie totale : 0,86 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,86 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 12

- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

Zonage du PLU





OAP n°15, 16 et 17 - Rues des Garennes, de Rennes et du Stade

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés à moins d'1 km à l'est du centre-bourg, ces trois secteurs couvrent des superficies d'environ :

- 0,93 ha pour l'OAP n°15.
- 0,40 ha pour l'OAP n°16.
- 0,57 ha pour l'OAP n°17.

- Le secteur n°15 comporte plusieurs parcelles exploitées accessibles par la rue du Stade et la rue du Chanoine Buléon.
- Le secteur n°16 correspond à des fonds de jardin accessibles par le Govéro.
- Enfin, le secteur n°17 correspond à des parcelles exploitées par la rue de Rennes.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

<u>OAP n°15</u> :
N°15a
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue des Garennes.
- L'accès principal sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe est-ouest, faisant la jonction avec l'OAP n°15b.
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Chanoine Buléon et la rue du Stade.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe est-ouest, faisant la jonction avec l'OAP n°15a.

<u>OAP n°16</u> :
- Les accès véhicules s'effectueront par la rue du Govéro.
- Pour éviter la mise en place d'une placette de retournement, un accès nord-ouest et/ou sud-est devra être réalisé.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

<u>OAP n°17</u> :
- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de Rennes.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

<u>OAP n°16</u> :
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.

5.PROGRAMMATION

<u>OAP n°15</u> :
- Superficie totale : 0,93 ha
- Superficie de la zone constructible n°15a : 0,48 ha
- Superficie de la zone constructible n°15b : 0,45 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone :
N°15a : 7
N°15b : 6

- Les sites n°15a et n°15b ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (couvrant les deux sites) ou dans le cadre de deux opérations d'ensemble (couvrant chaque site).

<u>OAP n°16</u> :
- Superficie totale : 0,4 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,4 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

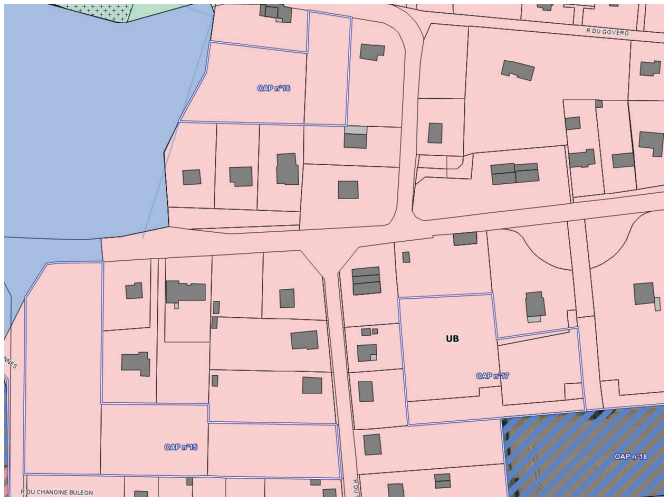
A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 6

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

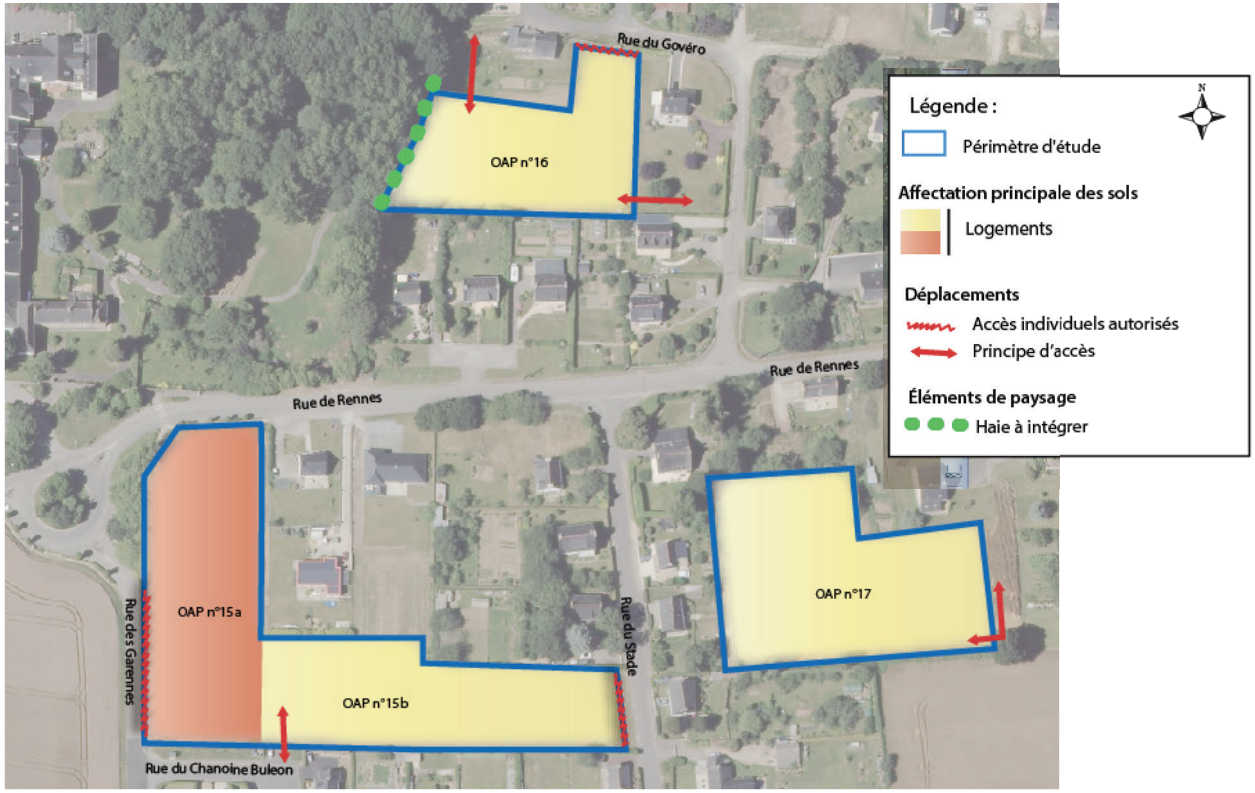
<u>OAP n°17</u> :
- Superficie totale : 0,57 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,57 ha
- Densité minimale à l'opération de 14 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.

A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 8

- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



Zonage du PLU



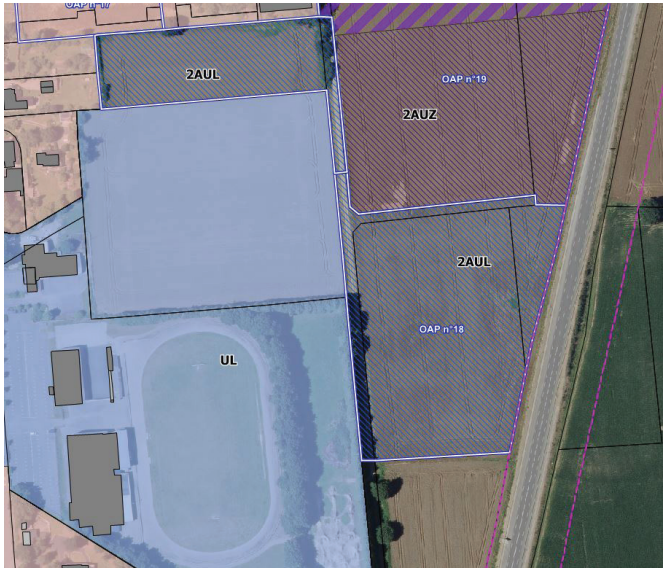
OAP n°18- Secteur de la Lande

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situés à l'extrémité est de la zone agglomérée de Saint-Jean-Brévelay, ces deux secteurs couvrent une superficie total d'environ 3 ha.
- Accessibles par le pôle d'équipements existants rue du Stade, ces espaces ont une vocation agraire.
- Implanté partiellement le long de la voie de contournement de Saint-Jean-Brévelay, ce secteur est particulièrement visible dans le paysage.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'équipements collectifs et de loisirs.



Zonage du PLU

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicules s'effectuera par le pôle sportif.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe nord-sud.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Un filtre végétal à caractère bocager sera reconstitué sur l'extrémité nord-est du site.
- Un espace paysager sera créé le long de la déviation du bourg. Cet espace pourra être traversé par des voies.

5.PROGRAMMATION

- Ces deux secteurs, classés en zone 2AU, ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Légende :

N

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Équipements collectifs

Espace paysager à créer

Déplacements

Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

Filtre bocager à créer

OAP n°19- Secteur de la Rue de Rennes

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'entrée est du bourg de SAINT-JEAN-BREVELAY, ce site d'une superficie d'environ 4,6 ha est encadré au nord par la rue de Rennes et à l'est par la déviation du bourg.
- Accessible par la rue de Rennes, cet espace possède actuellement une vocation agraire.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation économique classé en Zone d'Implantation des Grands et moyen Équipements Commerciaux (ZIGEC).
- Cette ZIGEC est uniquement destinée à accueillir des surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments ne comporteront pas de sous-sol.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Deux accès seront réalisés pour desservir le site :

• Un accès principal par le rond-point faisant la jonction entre la rue de Rennes et la déviation du bourg. Cet accès sera conditionné au réaménagement du rond-point.

• Un accès secondaire par la rue de Rennes, via le chemin existant. Cet accès aura pour vocation la desserte des entreprises (livraisons etc.). Le chemin existant fera l'objet d'un réaménagement et d'un élargissement.

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES

- Un espace paysager sera créé le long de la déviation du bourg. Cet espace pourra être traversé par des voies.
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement et ne pourront pas faire l'objet d'une destruction.

5.GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Le projet de gestion des eaux pluviales sera conçu pour minimiser les risques éventuels de pollution sur le projet de périmètre de captage d'eau potable de Kerdaniel.
- Le projet devra proposer :

• un/des ouvrage(s) de rétention sur la parcelle, totalement étanche, pour éviter l'infiltration.

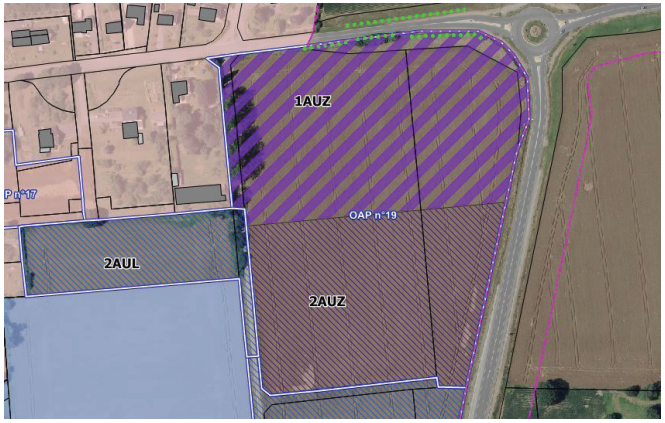
• le renvoi du débit de fuite, au nord du périmètre de captage, à l'aide d'une canalisation enterrée.

• d'équiper l'ouvrage de rétention des équipements nécessaires au confinement d'une éventuelle pollution.

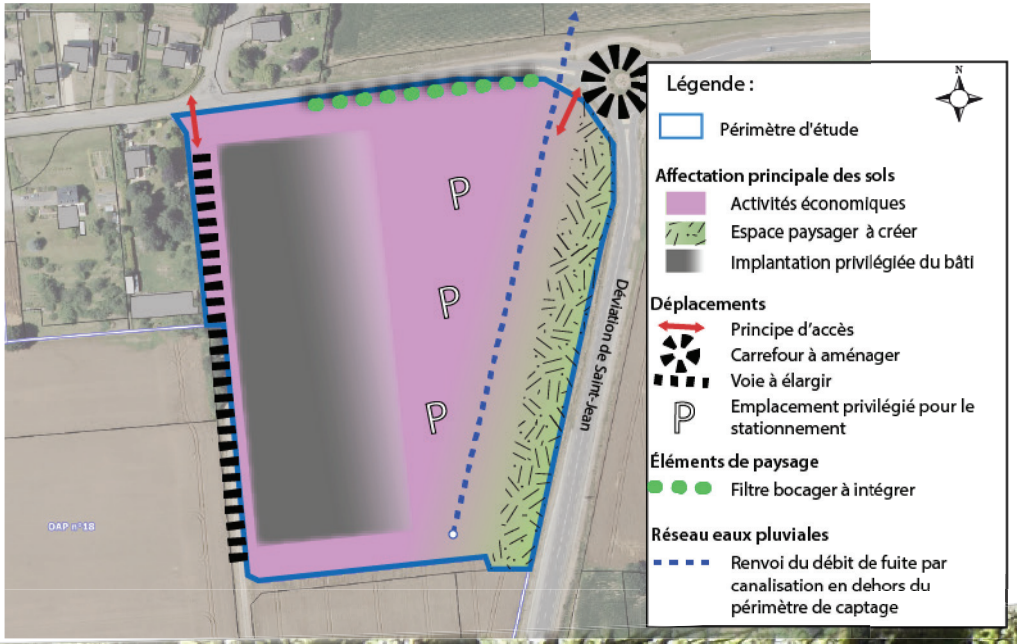
- Le débit de fuite de l'ouvrage de rétention respectera le 3 l/s/ha.
- L'ouvrage de rétention sera équipé d'une vanne de fermeture en cas de pollution accidentelle et d'un séparateur à hydrocarbures pour limiter le risque de pollution.
- En cas d'incendie, les eaux d'extinction rejoindront le réseau d'eaux pluviales.

6.PROGRAMMATION

- Le secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.



Zonage du PLU



OAP n°20- Secteur du Menguen Est

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situé à l'entrée sud-est du bourg de SAINT-JEAN-BREVELAY, ce site d'une superficie d'environ 0,7 ha est encadré au nord, à l'est et au sud par des voies de circulation. Sa partie ouest est essentiellement agricole mais couverte par un emplacement réservé ayant pour objectif la réalisation d'une aire de stationnement.
- Accessible par la rue du Menguen, cet espace correspond à un délaissé de la voie de contournement.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'aire de covoiturage ou économique.
- Les bâtiments ne comporteront pas de sous-sol.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Deux accès seront réalisés pour desservir le site par la rue du Menguen.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES

- Un espace paysager sera créé le long de la déviation du bourg. Cet espace pourra être traversé par des voies.
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement et ne pourront pas faire l'objet d'une destruction.
- Un filtre végétal à caractère bocager sera reconstitué sur l'extrémité ouest du site.

5.GESTION DES EAUX PLUVIALES

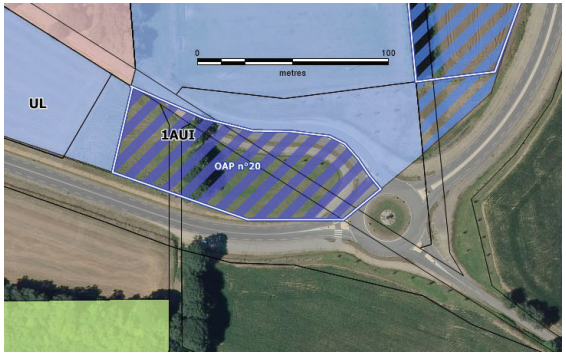
- Le projet de gestion des eaux pluviales sera conçu pour minimiser les risques éventuels de pollution sur le projet de périmètre de captage d'eau potable.
- Le projet devra proposer :

• un ouvrage de rétention sur la parcelle, totalement étanche, pour éviter l'infiltration.

• le renvoi du débit de fuite, en dehors du périmètre de captage, à l'aide d'une canalisation enterrée.

• d'équiper l'ouvrage de rétention des équipements nécessaires au confinement d'une éventuelle pollution.

- Le débit de fuite de l'ouvrage de rétention respectera le 3 l/s/ha.
- L'ouvrage de rétention sera équipé d'une vanne de fermeture en cas de pollution accidentelle et d'un séparateur à hydrocarbures pour limiter le risque de pollution.
- En cas d'incendie, les eaux d'extinction rejoindront le réseau d'eaux pluviales.



Zonage du PLU

Légende :

N

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Activités économiques

Espace paysager à créer

Déplacements

Principe d'accès

Éléments de paysage

Plantations à préserver

Filtre bocager à créer

Réseau eaux pluviales

Renvoi du débit de fuite par canalisation en dehors du périmètre de captage

OAP n°21 et 22- Secteurs de la ZA du Lay

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la continuité nord de la ZA du Lay, ces deux grands secteurs couvrent des superficies d'environ 3,5 ha pour l'OAP n°21 et 8,8 ha pour l'OAP n°22.
- Accessible la RD 11 mais également par des voies internes à la ZA, ces espaces possèdent une vocation agraire.
- Bien qu'il soit implanté sur un coteau orienté au sud, la gaine boisée qui ceinture l'OAP n°21 la rend peu visible dans le grand paysage. L'OAP n°22 est plus exposée, notamment dans sa partie est.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation économique.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

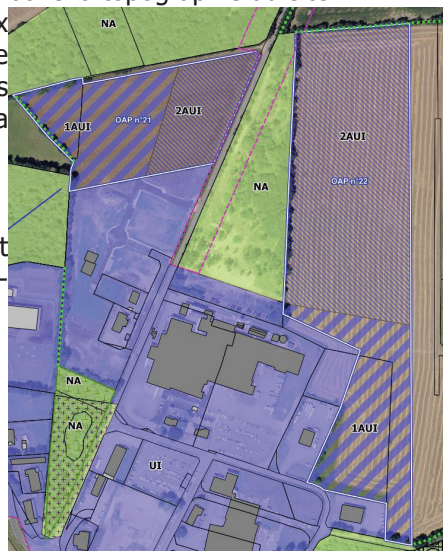
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

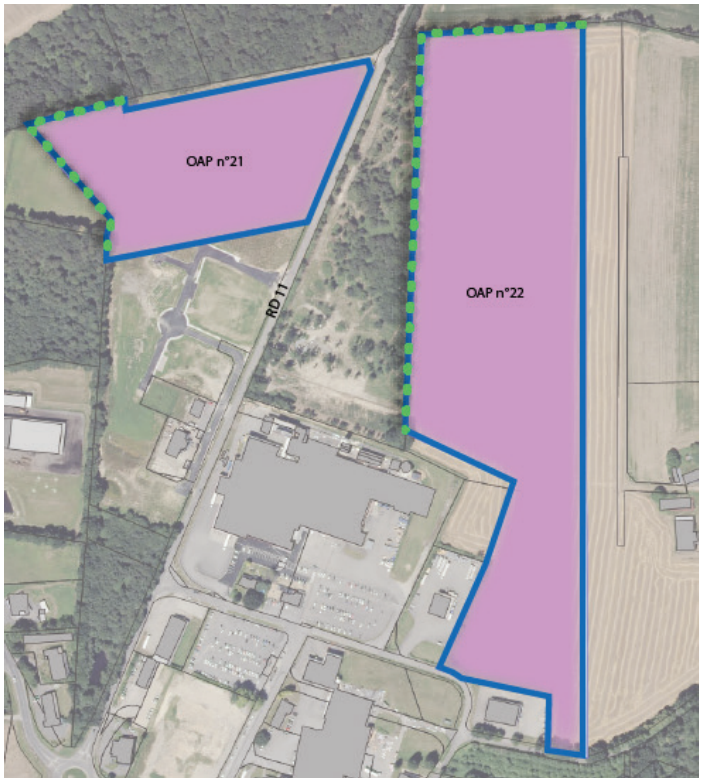
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6.PROGRAMMATION

- Les secteurs classés en zone 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.



Zonage du PLU



Légende :

N

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Activités économiques

Éléments de paysage

Haie à intégrer

L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE