



Département
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Bourg-des-Comptes

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	01.12.2016	04.07.2019	18.02.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

Pièce 4

Code affaire : 16-0176
Resp. étude : PS

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« 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**. ».

TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation

LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération. **9 sites à vocation principale d'habitat** font l'objet d'OAP spécifiques. Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

PHASAGE

L'objectif de la commune est de permettre une ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation. Les éléments de phasage suivant sont envisagés :

Quatre périodes ont été définies pour une durée du PLU de 12 ans

Les opérations devront être réalisées en respectant les périodes, les opérations d'une période ne pourront démarrer que si les opérations de la période précédente ont été réalisées. Cependant, la non-exécution d'opérations liées à des problèmes juridiques, fonciers ou techniques pourra justifier le démarrage des opérations de la période suivante.

Période	Nom du secteur	Nbre de logts indicatifs
1^{ère} période 0-3 ans	1/ La Pierre Blanche	78
2nd période 3- 6ans	2/Secteur de la Mussais, 3/ Secteur de la Vigne, 4/Rue de la Courbe	53
3^{ème} période 6-9 ans	5/Rue de Bel Air 6/ Ouest de la Butinai	43
4^{ème} période 9-12 ans	7/La Gouverdière 8/La Touche 9/ Est du Bourg 10/Rue de Laillé	115

L'OAP la Garenne située au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas concernée par ce phasage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE LA PIERRE BLANCHE

Principaux objectifs de l'aménagement

- Assurer la mutation des bâtiments de l'ancien centre de soins et de réadaptation de la Pierre Blanche par la création d'un quartier à vocation résidentielle.
- Garantir l'intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions dans un secteur de coteaux boisés

Densité minimale

- Atteindre au **moins 15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).

Equipement public

- Un équipement public de quartier sera aménagé sur la partie nord-est

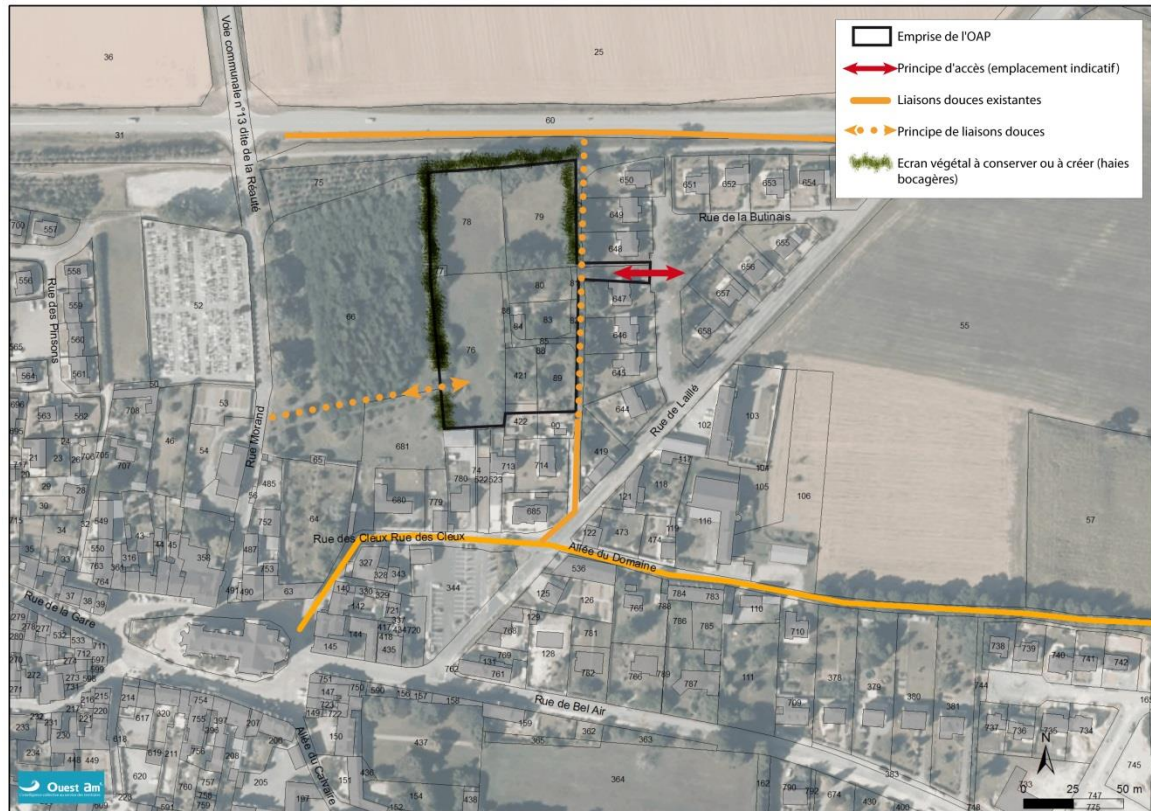
Accès et desserte du secteur

- Le secteur devra être desservi par des accès sécurisés depuis la RD47 et la voie d'accès situé au nord.
- Des cheminements doux de qualité devront, par ailleurs, mailler l'opération et assurer une desserte de qualité avec les espaces naturels alentours.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OUEST RUE DE LA BUTINAI

0.9 ha, environ 19 logements dont 3 logements à caractère social (locatif ou accession)

Orientations graphiques



Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage bocager.
- Assurer la desserte du secteur par des liaisons douces de qualité

Densité minimale

- Atteindre au moins **20 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).

Mixité sociale

- Environ 15% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social

Accès et desserte du secteur

- L'accès principal à la zone s'effectuera par la rue de la Butinai
- Quelques lots (1 à 2) pourraient être desservis par l'accès sud.
- Un cheminement doux traversant sur la partie est permettra de relier les cheminements existants de part et d'autres de la zone (liaisons douces au sud et piste cyclable au nord).
- Une amorce de liaison douce sera réalisée sur la partie sud-ouest du secteur

Paysage

- Un écran végétal constitué de haies bocagères à préserver ou à planter sera réalisé au nord et à l'est de la zone
- Préserver et renforcer les boisements existants limitrophes à la zone à l'Ouest
- Préserver le chemin creux à l'est du secteur

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE LA GOUVERDIÈRE

2.1ha, environ 55 logements dont 8 logements à caractère social (locatif ou accession)

Orientations graphiques



Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Marquer l'entrée de ville par un front bâti et des espaces paysagers de qualité ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

Densité minimale

- Atteindre au moins **25 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).

Mixité sociale

- Environ 15% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social

Accès et desserte du secteur

- L'accès s'effectuera par la rue des Bruyères par un carrefour sécurisé
- Le cheminement existant à l'ouest de la rue des Bruyères sera aménagé pour permettre la circulation d'engins agricole et les modes doux.
- Un cheminement piéton serait également à privilégier aux abords de la vilaine
- Une amorce de liaison douce permettra une connexion facilitée pour les piétons à la rue de la Gare

- Des cheminements doux de qualité devront, par ailleurs, mailler l'opération et assurer une desserte de qualité avec les espaces naturels et urbains alentours.

Paysage

- Préserver et renforcer les boisements et haies bocagères existants notamment sur les limites nord-ouest;
- Préserver et renforcer les boisements existants limitrophes à la zone à l'Ouest.

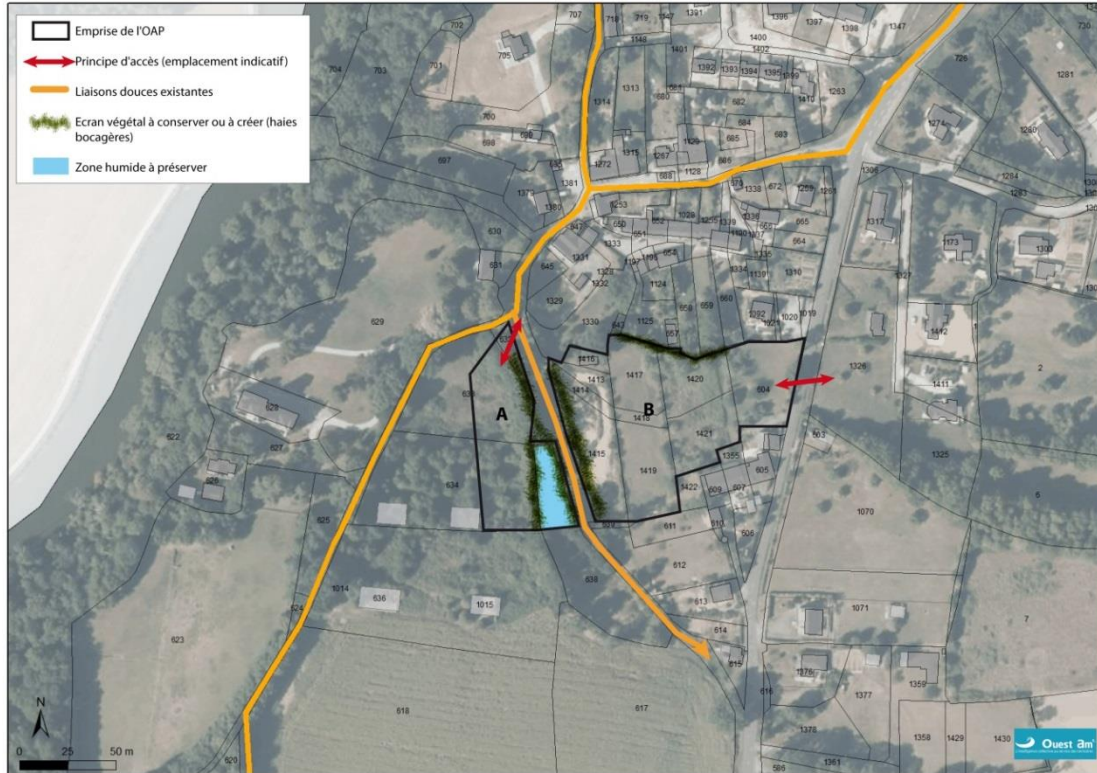
Urbanisme

- L'objectif en logement est à atteindre en travaillant sur les mitoyennetés et la diversité des formes d'assemblage du bâti: alignement et mitoyenneté, volumes sur plusieurs niveaux.
- L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEURS DE LA MUSSAIS OUEST (0.3 HA) ET EST (0.7 HA)

1 ha, environ 15 logements

Orientations graphiques



Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier résidentiel et assurer son insertion paysagère à proximité d'un secteur patrimonial.

Phasage

- L'opération pourra s'effectuer en 2 phases distinctes (secteur A à Ouest et secteur B à l'est)

Densité minimale

- Atteindre au moins **15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) sur l'ensemble de l'opération (secteur A et B)
- La densité sera moins importante sur le secteur Ouest (A) pour assurer l'intégration paysagère des constructions à proximité du château. Cette moindre densité sera compensée sur le secteur Est

Accès et desserte du secteur

- L'accès du secteur A s'effectuera par le chemin existant au nord à renforcer
- L'accès de secteur B s'effectuera par un accès unique et sécurisé depuis la RD 77

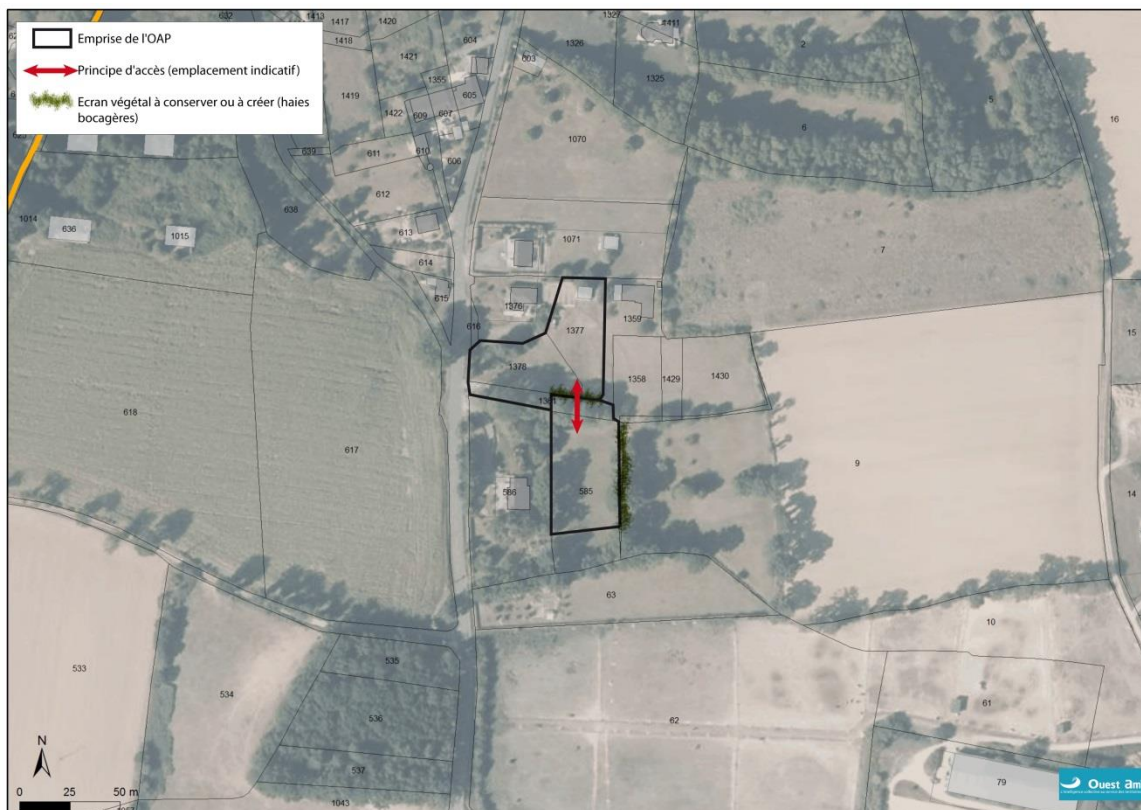
Paysage

- Préserver les boisements existants aux abords du chemin creux qui séparent les deux secteurs

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR SUD DE LA VIGNE

0.5ha, environ 8 logements

Orientations graphiques



Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier résidentiel et assurer son insertion paysagère à proximité d'un secteur patrimonial.

Phasage

- L'opération pourra s'effectuer en 2 phases distinctes (sud et nord)

Densité minimale

- Atteindre au moins **15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris) sur l'ensemble de l'opération

Accès et desserte du secteur

- L'accès unique au secteur s'effectuera par l'accès existant sur la RD 77 à renforcer

Paysage

- Préserver les boisements et haies bocagères

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : BEL-AIR

0.95 ha, environ 24 logements dont 3 à 4 logements à caractère social (locatif ou accession)

Orientations graphiques



Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale

- Atteindre au moins 25 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris).

Mixité sociale

- Environ 15% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social

Accès et desserte du secteur

- Le secteur devra être desservi par des accès sécurisé depuis la rue de Bel-Air
- Une liaison douce permettra de relier l'allée du Calvaire à la rue de Bel-Air

Paysage

- Des écrans végétaux constitués de haies bocagères sont préserver à l'est et au sud pour assurer l'intégration paysagère de la zone.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA COURBE

1.2 ha, environ 30 logements dont 4 à 5 logements à caractère social (locatif ou accession)

Orientations graphiques



Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions à proximité d'un secteur naturel boisé.

Densité minimale

- Atteindre au moins 25 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris).

Mixité sociale

- Environ 15% des logements de l'opération devront être des logements à caractère social.

Accès et desserte du secteur

- Le secteur devra être desservi par des accès sécurisés depuis la rue de la Courbe.

Paysage

- Le plan de composition prendra en considération la haie bocagère qui traverse le secteur. Cette dernière devra être majoritairement maintenue (des percées seront possibles pour les aménagements de voiries et liaisons douces). La haie située à l'Ouest devra également être préservée
- Préserver et renforcer les boisements existants limitrophes à la zone à l'est

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA GARENNE

0.37 ha, environ 7 logements

Orientations graphiques



Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans un secteur pavillonnaire

Densité minimale

- Atteindre au moins 20 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris).

Accès et desserte du secteur

- Le secteur devra être desservi par des accès sécurisé depuis la rue de la Garenne.
- Une liaison douce permettra de traverser vers la rue du clos du Glanret