



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

QUESTEMBERT Communauté

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

PLUi ayant les effets d'un SCoT

Version après modification
simplifiée n°1

BERRIC - CADEN - LA VRAIE-CROIX - LARRÉ - LAUZACH - LE COURS - LIMERZEL - MALANSAC
MOLAC - PLUHERLIN - QUESTEMBERT - ROCHEFORT-EN-TERRE - SAINT-GRAVÉ

www.questembert-communaute.fr

**QUESTEMBERT
COMMUNAUTE**

Introduction générale



Introduction générale

Article L151-6

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 le déplacements**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques **des voies et espaces publics** ;

6° 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.

Présentation du dossier

Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :

- La voirie
- Les formes urbaines
- Les espaces publics
- La gestion de l'environnement
- Préservation des paysages
- La gestion des eaux pluviales

Un deuxième chapitre présente les Orientations d'Aménagement et de programmation du PLUi de Questembert Communauté, présentant les sites de projets pour chacune des 13 communes.

- | | |
|------------------|----------------------|
| - Berric | - Malansac |
| - Caden | - Molac |
| - La Vraie-Croix | - Pluherlin |
| - Larré | - Questembert |
| - Lauzach | - Rochefort-en-Terre |
| - Le Cours | - Saint-Gravé |
| - Limerzel | |

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique. En effet, certaines marges de recul ou prescriptions graphiques sont susceptibles d'être superposable aux secteurs OAP présentées dans ce dossier.

Explication des principes d'aménagement



Présentation de la légende

La schématisation des principes d'aménagement

Légende

	Patrimoine bâti à préserver		Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
	Arbre isolé à préserver		Haie bocagère à préserver
	Carrefour ou accès à sécuriser		Fil d'eau (ruisseau, fossé)
	Nuisance sonore à prendre en compte		Cheminement doux à créer
	Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales		Bande tampon paysagère
	Cheminement doux à conforter		Espace vert
	Principe de front bâti à respecter		Secteur en extension à dominante économique
	Accès à créer		Secteur en extension à dominante habitat
	Accès à créer avec placette de retournement		Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
			Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
			Secteur dédié à l'espace public
			Secteur à vocation mixte commerce / habitat
			Zone humide

Urbanisation générale (principe d'occupation de l'espace)

Les formes urbaines

Questembert Communauté affirme au travers de son PADD sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage ainsi le développement au sein de son tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des secteurs géographiques). Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

Principe de front bâti



Il s'agit notamment lors de la présence d'un front bâti à l'alignement ou en retrait d'une voirie structurante en milieu urbain de le respecter ce front. Un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

La diversification des espaces publics

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.

Sur ce thème, le PLUi de Questembert communauté souhaite qu'une attention particulière soit portée aux entrées de bourg stratégiques.

La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

Urbanisation générale (principe d'occupation de l'espace)

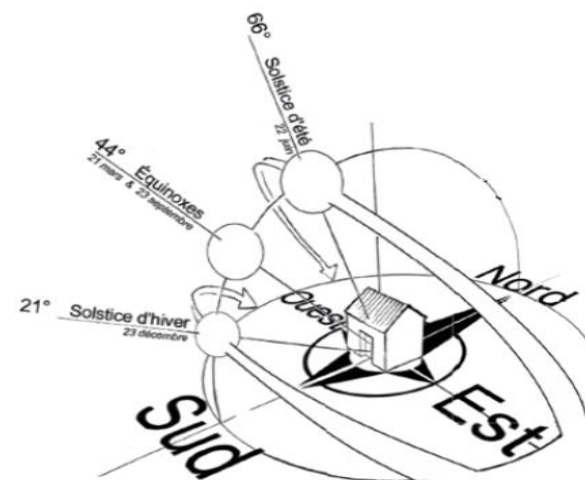
Orientation des bâtiments

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures. Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra donc privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.



Source : CAUE 79

Principe d'accès et desserte des sites de projet

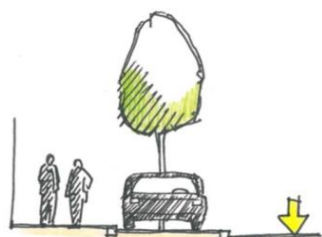
Les voies structurantes



Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



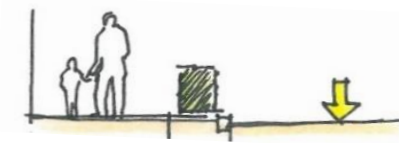
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

Les voies de desserte interne

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



Les voies douces



Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



Principe paysagers et gestion de l'environnement des sites

Prise en compte des nuisances sonores



Pour les sites les plus exposées aux nuisances sonores induites par la présence d'axes routiers structurants, le PLUi encourage des aménagements qui préviennent et limitent l'exposition des habitations aux bruits. Il s'agit notamment de repenser la composition urbaine des opérations d'ensemble. De multiples solutions existent et peuvent être mise en œuvre. Afin de dégager des espaces calmes à l'arrière du bâti il faut encourager l'implantation de collectifs, privilégier la continuité des façades, etc.

Gestion des eaux pluviales



Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Protection des haies bocagères existantes



Il existe sur certains sites, des haies tout à fait typiques de la région et qui constituent une vraie valeur ajoutée en matière de paysage.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents sites identifiés dans le PLU comme devant faire l'objet d'orientations d'aménagement particulières.

Le tableau ci-dessous et ci-contre recense les différents sites faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci sont classées selon l'échéance de temps prévue pour le lancement d'opérations d'aménagement.

L'objectif de l'échéancier est de maîtriser le rythme d'urbanisation des sites en question.

Clés de lecture :

- Court terme : 2019 – 2022
- Moyen terme : 2020 - 2025
- Long terme : après 2025

Commune	Court Terme	Moyen terme	Long terme
Berric	Bourg Nord Bourg Est	Allée des mimosas	Route du Guern
Caden	Bourg Ouest Vieux Calvaire La Glavardais Les Chataigniers 2	Bourg Nord Les châtaigniers	
La Vraie-Croix	Ancien Stade Brégadon Sud Ancienne Ecole Centre Bourg 1	Brégadon Centre 2 Bourg Nord Centre bourg 2 Port Allain 1 et 2	
Larré	Le Quinquis Keriel Sud 1	Keriel Sud 2 La fontaine St Méen Le Gué-Dro	Keriel Sud 3
Lauzach	Centre Bourg Nord La Prairie Ar Grall 1	Centre Bourg Sud Ar Graëll 2 et 3	

Commune	Court Terme	Moyen terme	Long terme
Le Cours	Centre Bourg Ouest Bourg Sud Le Prodo Cosquet nord	Cosquet Sud	
Limerzel	La Lande du Bourg Bourg Sud	Saint Sixt Bodien	Bourg Sud 2
Malansac	Fosse Blanc La Bande Chouquet 1 et 2	Lin René Cassin L'Heritage Bellevue Nord de Bourg Jardin d'Essein	Bois Guiho Nord
Molac	Ville Es Mouées Bourg Nord 1	Calvaire Boudevaudrie Bourg Sud Bourg Nord 2	Bourg Nord 3
Pluherlin	Bourg Sud	Bourg Est Bourg Nord Rue du calvaire	
Questembert	Bocquignac Bande Godreho Kerojonc Poignant	Poignant 2 Godreho2 Terrain de foot Pastelet Bruyeres Bocaran Chanoine Niol St Pierre	
Rochefort-en-Terre	La Croix aux moines		
Saint-Gravé	Stade	Bourg-Est	

Présentation des OAP par commune



Présentation des secteurs faisant l'objet d'OAP

Carte de localisation

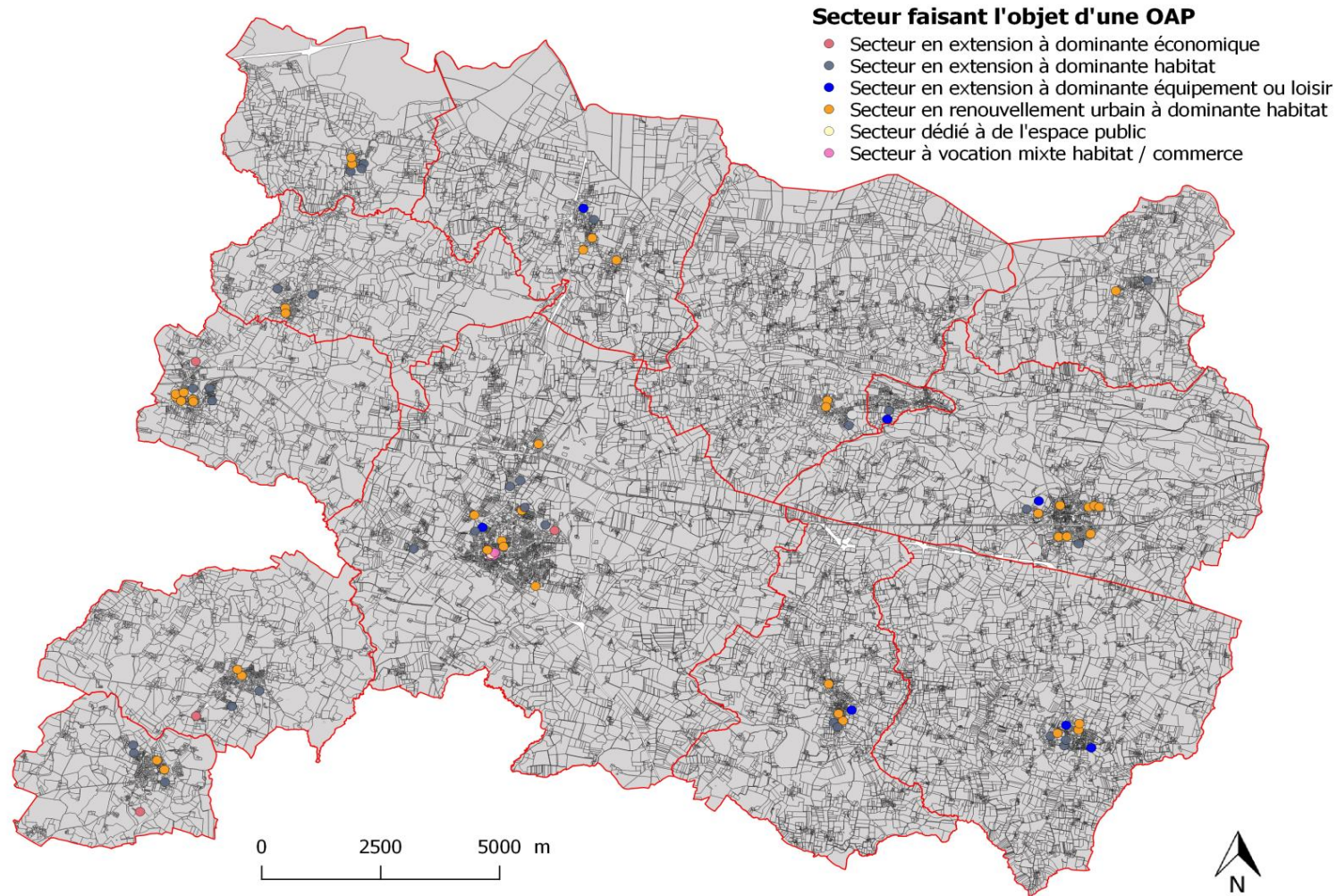


Tableau récapitulatif de la programmation de logements par commune

Répartition par commune	Nombre de logements produits en renouvellement urbain et couvert par une OAP	Nombre de Logements produits en extension urbaine en zone 1AU	Nombre total de logements produits par commune au sein des secteurs couverts par une OAP
Berric	17	87	104
Caden	20	37	57
La Vraie-Croix	30	77	107
Larré	13	65	78
Lauzach	15	114	129
Le Cours	34	24	58
Limerzel	26	27	53
Malansac	142	52	194
Molac	27	71	99
Pluherlin	17	38	55
Questembert	100	359	459
Rochefort-en-Terre	-	26	26
Saint-Gravé	11	14	25
Questembert Communauté	451	992	1446

Commune de Berric

Urbanisation générale

La commune de Berric comporte quatre sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Bourg nord** : 11 logements à réaliser sur une surface de 0.67 hectare,
- **Allée des Mimosas** : 5 logements à réaliser, pour une surface de 0.28 hectares,
- **Bourg est** : 76 logements à réaliser sur une surface de 4.46 hectares,
- **Route du Guern** : 11 logements à créer sur une surface 0,67 hectare.

La commune comprend également un secteur à vocation économique de 1,81 hectare au sud du bourg.

Accès et desserte des sites de projet

Bourg nord : l'accès au site s'effectuera en prolongement de l'allée du Grand Pré et en connexion avec le futur lotissement prévu au nord du secteur.

Allée des Mimosas : l'accès au site pourra s'effectuer en prolongement de l'Allée des Mimosas qui sera à connecter avec la rue de Kerfranc, après sécurisation du carrefour.

Bourg est : l'accès au site s'effectuera au niveau de l'Allée des Châtaigniers et de la Lande de Kerhennebont, après sécurisation de ce futur carrefour. Un autre accès pourra être réalisé en viabilisant un chemin agricole en prolongement de la rue de Kerhennebont.

Route du Guern : l'accès au site s'effectuera depuis la route du Guern.

Secteur à vocation économique : l'accès pourra se faire depuis la D140, ou la route du Grabeto.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrer aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Allée des Mimosas et Bourg nord), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.

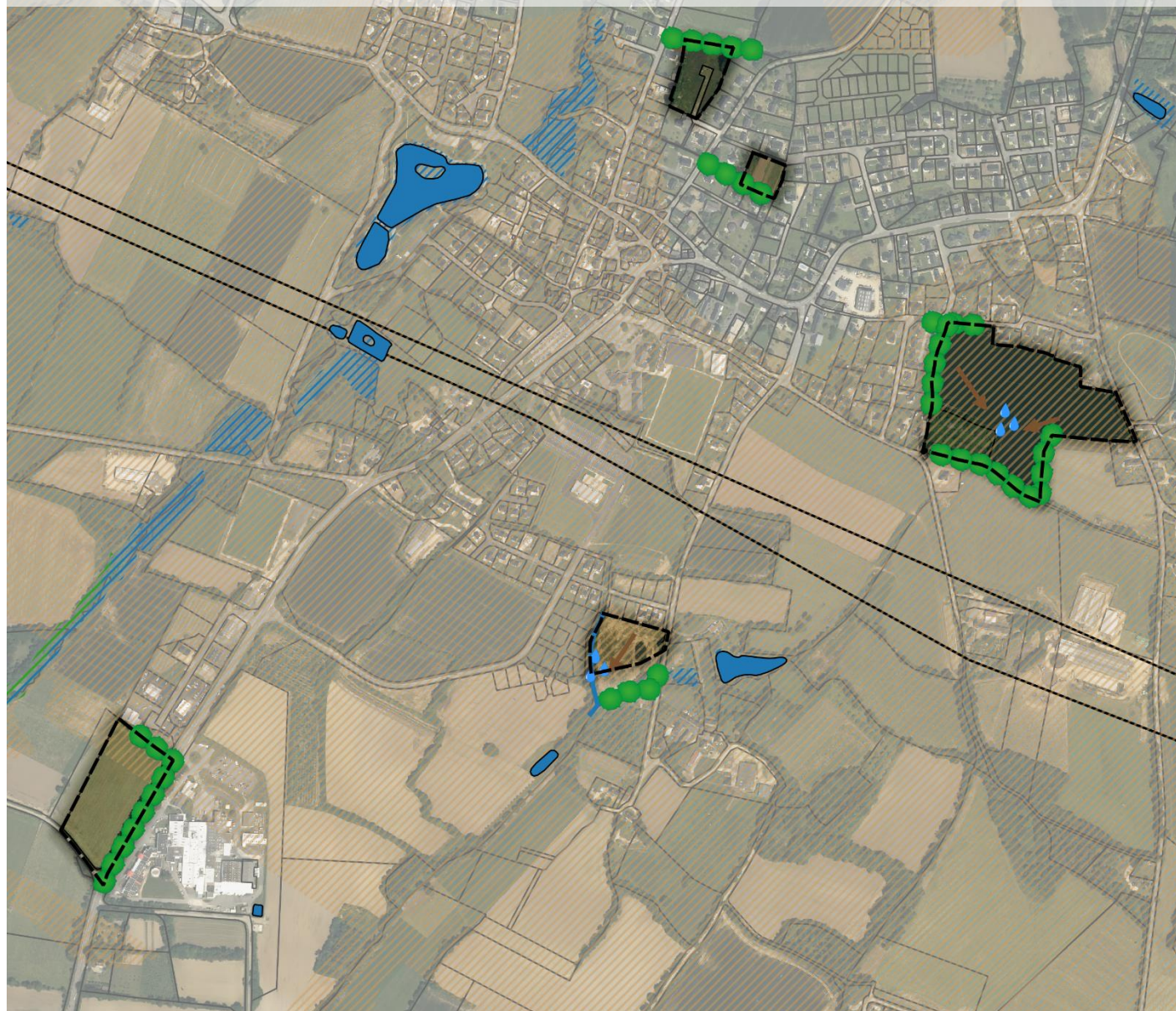


Secteur route du Guern



Secteur Bourg Nord

Présentation de l'état initial des sites de projet



Berric



Secteur OAP



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Sens de la pente



Zone humide



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Espace boisé classé



Aléa gonflement
des argiles



Ligne électrique

0 100 200 m



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Berric



Bourg nord

Surface : 0,67 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 11

Allée des Mimosas

Surface : 0,28 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 5

Bourg est

Surface : 4,46 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 76

Route du Guern

Surface : 0,67 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 11

Le Flachec

Surface : 1,81 ha

-  Carrefour ou accès à sécuriser
-  Nuisance sonore à prendre en compte
-  Cheminement doux à conforter
-  Accès à créer
-  Accès à créer avec placette de retournement
-  Haie bocagère à préserver
-  Fil d'eau (ruisseau, fossé)
-  Cheminement doux à créer
-  Zone humide

0 100 200 m

 **CITADIA**
CONSEIL

Commune de Caden

Urbanisation générale

La commune de Caden comporte six sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare et un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

- **Bourg nord** : 10 logements à réaliser sur une surface de 0.67 hectare,
- **Les châtaigniers** : 14 logements à réaliser et une surface de 0.91 hectare,
- **Les châtaigniers 2** : 4 logements à réaliser et une surface de 0.25 hectare,
- **La Glavardais**: 6 logements à réaliser sur une surface de 0.39 hectare,
- **Bourg ouest** : 19 logements à réaliser sur une surface de 1.28 hectare,
- **Le Vieux Calvaire** : 5 logements à réaliser sur une surface de 0.3 hectare.

La commune comprend également deux secteurs à vocation loisir/équipement d'une surface de 0.47 hectare au sud-ouest du bourg pour le premier. Puis un deuxième situé au nord du bourg de 0,44 hectare qui servira pour l'extension du cimetière.

Accès et desserte des sites de projet

Bourg nord : l'accès au site s'effectuera au niveau de la D21, après sécurisation du carrefour, puis à l'est du site, via la rue de la Glavardais.

Les Châtaigniers 1 et 2 : l'accès aux deux sites s'effectuera depuis la rue des Châtaigniers.

La Glavardais : l'accès au site s'effectuera depuis la rue des Genetais.

Bourg ouest : l'accès au site s'effectuera en prolongement du lotissement de la Fontaine à l'est, puis en reliant la rue de Bomelo au nord, après sécurisation du futur carrefour. Une sortie sera réalisée depuis la D136.

Le Vieux-Calvaire : l'accès à ce site s'effectuera directement depuis la D136.

Secteur à vocation loisir/équipement : l'accès pourra s'effectuer via la D21 et la D136 pour le site situé au sud-ouest. Puis par la rue de la croix de mission après réalisation de la voirie pour le site au nord

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Les châtaigniers 2, la Glavardais et Bourg nord), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Plusieurs ruisseaux et fossés identifiés sur le dessin de l'OAP seront à conserver lors de l'aménagement des sites.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.

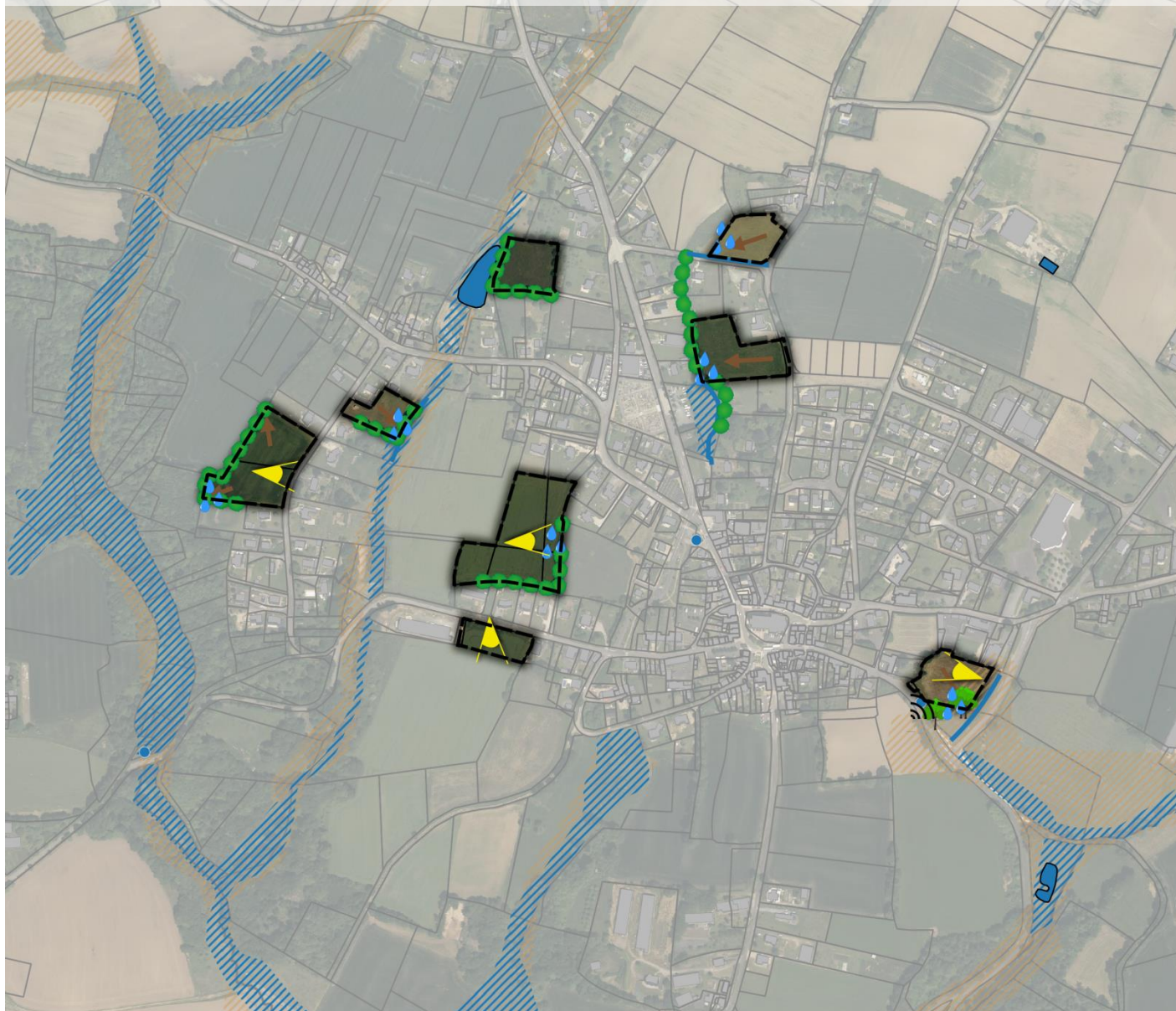


Secteur Bourg Nord



Secteur Bourg Ouest

Etat initial des sites de projet



Caden



Secteur OAP



Arbre isolé



Cône de vue



Nuisance sonore



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Sens de la pente



Zone humide



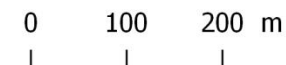
Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



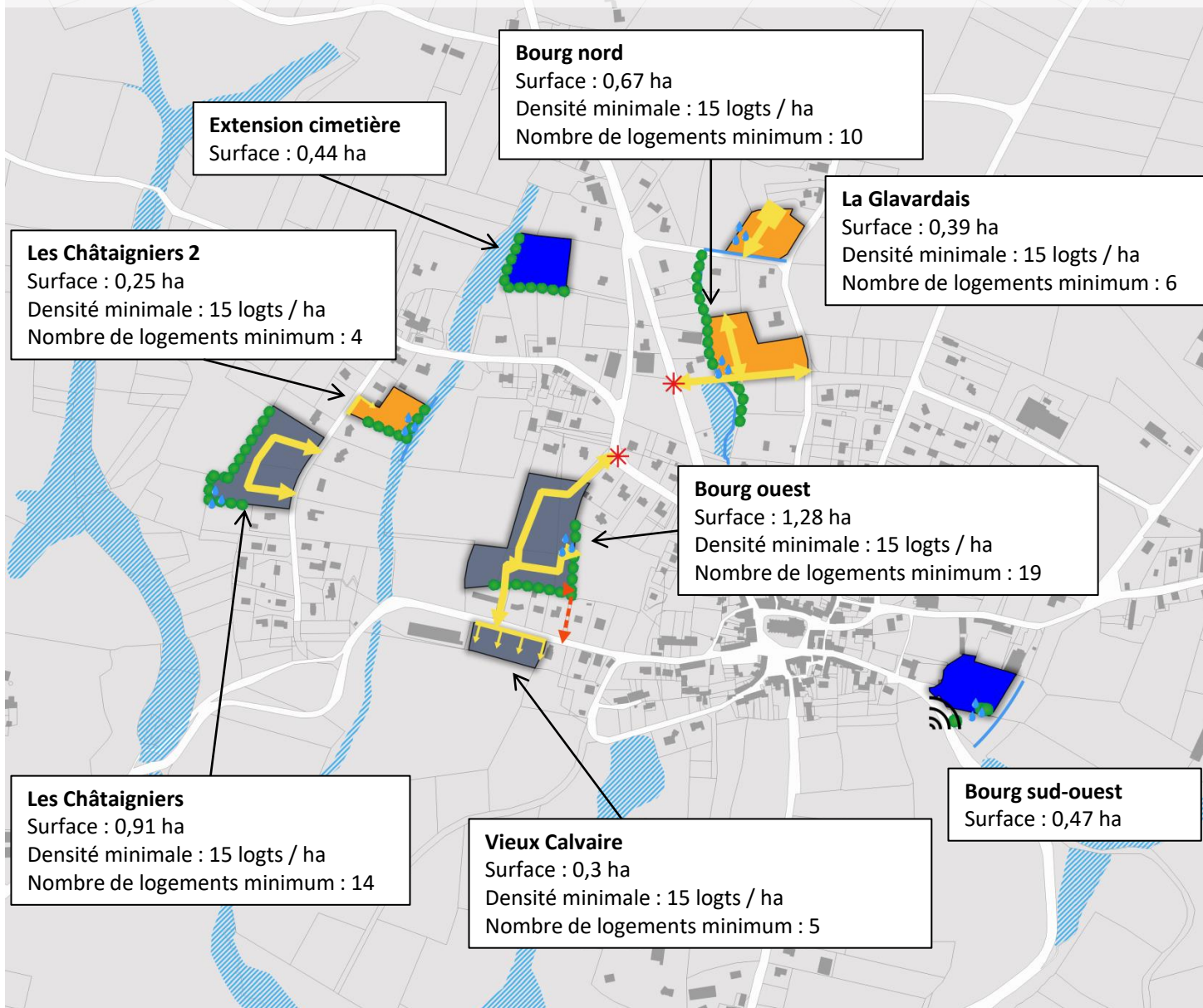
Aléa gonflement
des argiles



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Caden



- Arbre isolé à préserver
- Carrefour ou accès à sécuriser
- Nuisance sonore à prendre en compte
- Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
- Accès à créer
- Accès à créer avec placette de retournement
- Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Haie bocagère à préserver
- Fil d'eau (ruisseau, fossé)
- Cheminement doux à créer
- Secteur en extension à dominante habitat
- Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
- Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
- Zone humide

0 100 200 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de la Vraie-Croix

Urbanisation générale

La commune de La Vraie-Croix comporte neuf sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare et 25 logements à l'hectare pour le site de l'ancienne école et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Bourg nord** : 44 logements à réaliser sur une surface de 2.46 hectares,
- **Ancien stade** : 11 logements à réaliser, pour une surface de 0.64 hectare,
- **Le Port Allain** : 5 logements à réaliser sur une surface de 0.30 hectare,
- **Le port Allain 2** : 4 logements à réaliser sur une surface de 0,23 hectare,
- **Centre-Bourg** : 3 logements à réaliser sur une surface de 0.18 hectare,
- **Centre-Bourg 2** : 4 logements à réaliser sur une surface de 0,23
- **Bregadon centre 2** : 22 logements à réaliser pour 1.33 hectare,
- **Bregadon sud** : 11 logements à réaliser sur une surface de 0.66 hectare.
- **Ancienne école** : 4 logements à réaliser sur une surface de 0,14 hectare

La commune a également un secteur à vocation économique de 4,35 hectares au nord du bourg.

Accès et desserte des sites de projet

Bourg nord : pour la partie nord du site, l'accès pourra se faire au niveau de la route de Kerbourbris, après sécurisation. Pour la partie sud, l'accès s'effectuera en prolongement du lotissement situé à l'ouest, ainsi qu'au niveau de la salle communale au sud-est.

Ancien stade : l'accès au site s'effectuera depuis la rue Saint-Eloi et au sud depuis la rue du grand chêne.

Le Port Allain 1 et 2 : l'accès au site s'effectuera depuis la rue « le Port Allain », et également par la rue « le Paradis » pour la partie sud du secteur.

Centre-bourg : l'accès au site s'effectuera via la rue de la Chanterie,

Centre-bourg 2 : l'accès au site se fera depuis l'impasse de la fontaine

Bregadon centre 2 : l'accès à ce secteur se fera via la rue de Bregadon au nord, et en continuité des voiries déjà existante au sud du site.

Bregadon sud : l'accès se fera directement depuis la voirie longeant la partie est du secteur.

Ancienne école : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue de Paradis

Secteur à vocation économique : l'accès se fera depuis la D1, au nord et à l'est du site.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

De plus un espace boisé classé identifié sur l'état initial de l'environnement est présent sur le secteur du bourg nord. Il sera nécessaire de se reporter aux documents graphiques et écrit du règlement pour obtenir les informations nécessaires à sa prise en compte lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Le Port Allain 1 et 2, Ancien Stade, Centre-bourg 1 et 2 et ancienne école), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Plusieurs ruisseaux et fossés et zones humides identifiés sur le dessin de l'OAP seront à conserver lors de l'aménagement des sites.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



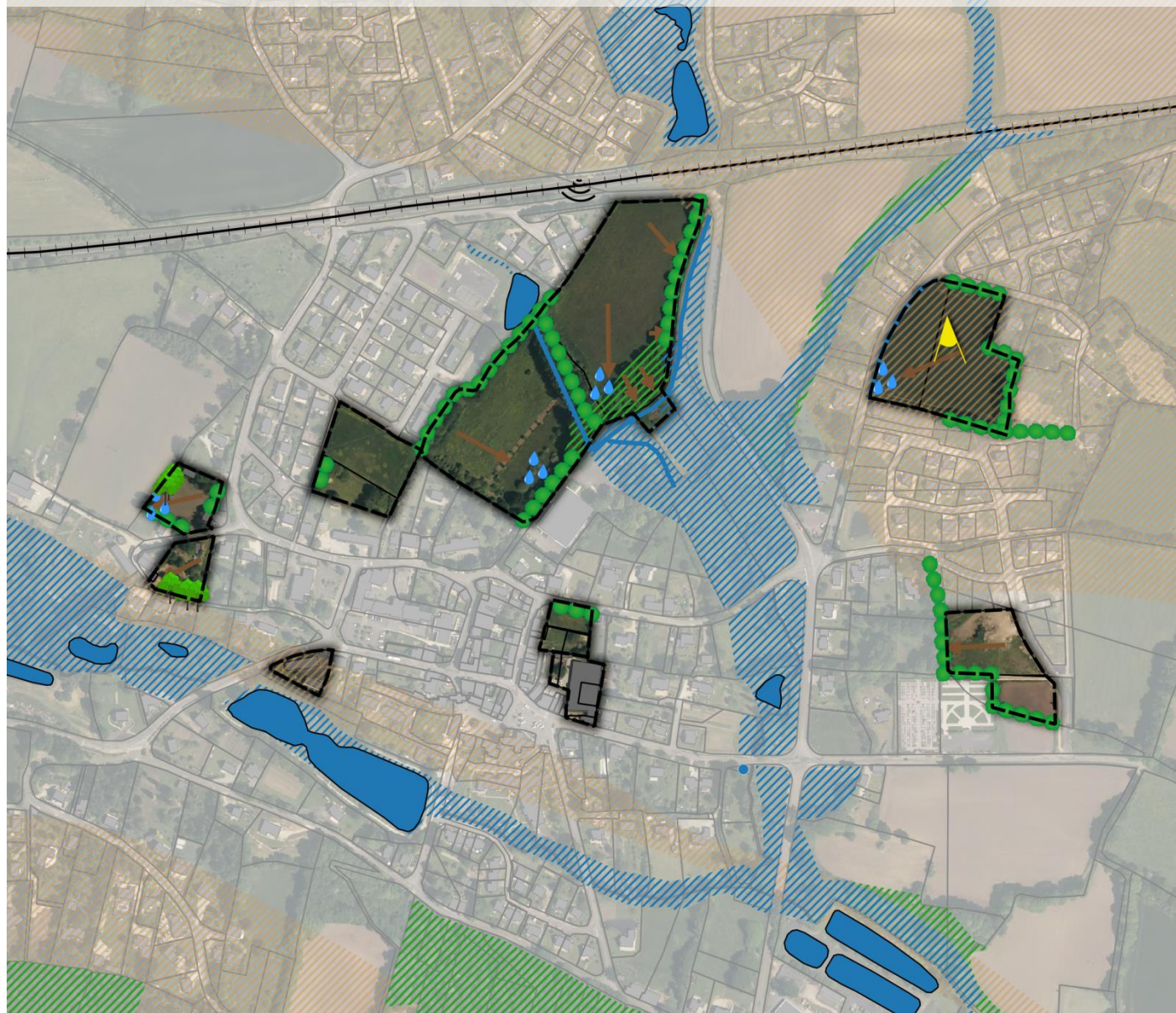
Secteur Ancien Stade



Secteur Bourg Nord

Etat initial des sites de projet

La Vraie-Croix



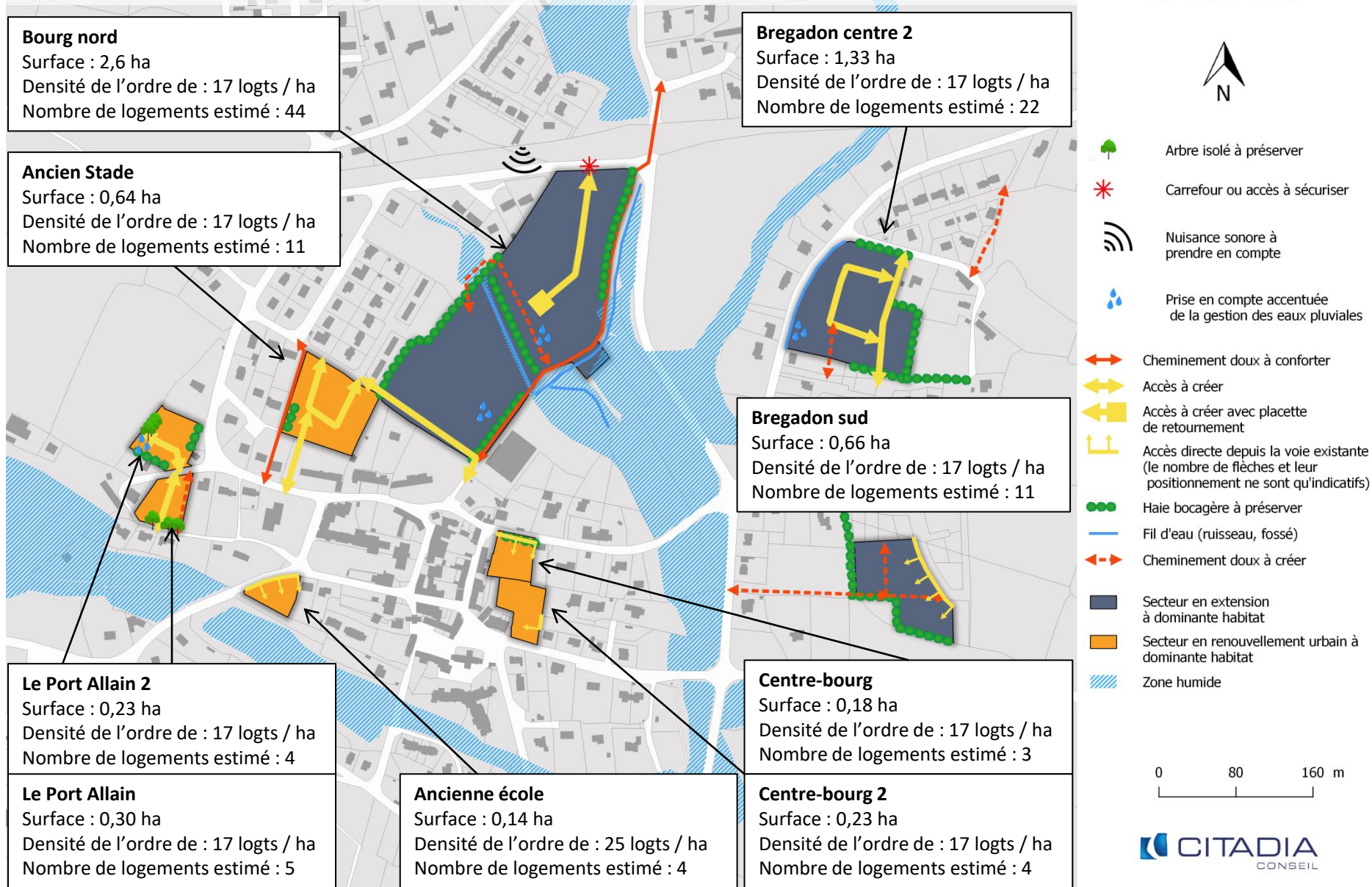
-  N
-  Secteur OAP
-  Arbre isolé
-  Cône de vue
-  Nuisance sonore
-  Exhutoire naturel des eaux pluviales
-  Haie Bocagère
-  Fil d'eau (ruisseau, fossé)
-  Sens de la pente
-  Zone humide
-  Point d'eau (fontaine, pompe de relevage, ...)
-  Etendue d'eau (mare, étang, ...)
-  Espace boisé classé
-  Aléa gonflement des argiles
-  Voie ferrée

0 90 180 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Etat initial des sites de projet

La Vraie-Croix - La Hutte Saint-Pierre



Secteur OAP



Nuisance sonore



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Sens de la pente



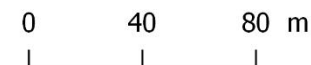
Zone humide



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Aléa gonflement
des argiles



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Vraie-Croix - La Hutte Saint-Pierre

La Hutte Saint-Pierre

Surface : 4,35 ha



Cône de vue à maintenir
lors de l'aménagement



Nuisance sonore à
prendre en compte



Haie bocagère à préserver



Secteur en extension à
dominante économique



Zone humide

0 30 60 m

 **CITADIA**
CONSEIL

Commune de Larré

Urbanisation générale

La commune de Larré comporte quatre sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Keriel sud** : 48 logements à réaliser sur une surface de 2,83 hectares, a programmation de logement assurera une diversification des formes urbaines en incluant des logements en bande ou mitoyen.
- **Le Quinquis** : 6 logements à réaliser, pour une surface de 0.43 hectare,
- **Le Gué-Dro** : 7 logements à réaliser sur une surface de 0.41 hectare,
- **La Fontaine Sainte-Méen** : 17 logements à réaliser sur une surface de 1.05 hectare,

La densité sur le secteur du Quinquis est abaissée à 15 logements à l'hectare, la parcelle étant contrainte par une déclivité importante et la présence d'un cours d'eau.

Accès et desserte des sites de projet

Keriel sud : l'accès au site s'effectuera au niveau des voiries situées au nord-ouest et au sud-est du secteur. Ces deux accès devront être sécurisés lors de la réalisation de l'opération d'aménagement du site.

Le Quinquis : l'accès au site s'effectuera depuis la rue du Gué-Dro et la route du Quinquis au nord.

Le Gué-Dro : l'accès au site s'effectuera depuis la rue du même nom, et en prolongement de l'impasse du lotissement des rosiers.

La Fontaine Sainte-Méen : l'accès au site s'effectuera via la rue du même nom, après sécurisation du futur carrefour, et au niveau d'une voie longeant la partie est du site.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Le Gué-Dro et le Quinquis), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les en aval



Secteur le Quinquis



Secteur Keriel sud

Etat initial des sites de projet

Larré



Secteur OAP



Cône de vue



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Sens de la pente



Zone humide



Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Espace boisé classé



Aléa gonflement
des argiles

0 100 200 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Larré



Carrefour ou accès à sécuriser



Prise en compte accentuée
de la gestion des eaux pluviales



Accès à créer



Haie bocagère à préserver



Cheminement doux à créer



Secteur en extension
à dominante habitat



Secteur en renouvellement urbain à
dominante habitat



Zone humide

0 100 200 m

CITADIA
CONSEIL

La Fontaine Sainte-Méen

Surface : 1,05 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé: 17

Keriel sud

Surface : 2,83 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 48

Le Gué-Dro

Surface : 0,41 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 7

Le Quinquis

Surface : 0,43 ha

Densité de l'ordre de : 15 logts / ha

Nombre de logements estimé : 6

Commune de Lauzach

Urbanisation générale

La commune de Lauzach comporte quatre sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **ZAC Ar Graëll** : 105 logements à réaliser sur une surface de 6,78 hectares,
- **Centre Bourg nord** : 4 logements à réaliser, pour une surface de 0.25 hectare,
- **Centre Bourg sud** : 11 logements à réaliser sur une surface de 0.65 hectare,
- **La Prairie** : 9 logements à réaliser sur une surface de 0.55 hectare.

La commune comprend également un secteur à vocation économique d'une surface de 10,8 hectares au sud du bourg, après prise en compte des marges de recul.

Accès et desserte des sites de projet

ZAC Ar Graëll : l'accès au site s'effectuera en prolongement de la rue du Quartz, jusqu'à relier la voie de Ker Uyo. Pour la partie sud de la ZAC l'accès pourra se faire depuis la route de la Bocheterie.

Centre Bourg nord : l'accès au site s'effectuera par un prolongement de la voie, au niveau du croisement de la ruelle Sainte-Christine et de la rue du Grand Clos.

Centre Bourg sud : l'accès au site s'effectuera depuis la voirie située à l'est du secteur.

La Prairie : l'accès au site s'effectuera depuis la voirie longeant le nord-ouest du secteur.

Secteur à vocation économique : l'accès pourra se faire depuis un chemin agricole à viabiliser qui rejoint la rue du lotissement de Keriell au sud.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Centre Bourg nord et sud), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Des fossés seront à préserver et à intégrer à l'aménagement futur de la ZAC Ar Graëll et du secteur Centre Bourg nord.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



Secteur ZAC Ar Graëll



Secteur Centre Bourg sud

Etat initial des sites de projet



Lauzach



Secteur OAP



Nuisance sonore



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Sens de la pente



Zone humide



Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



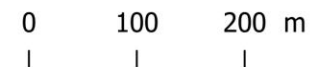
Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Espace boisé classé



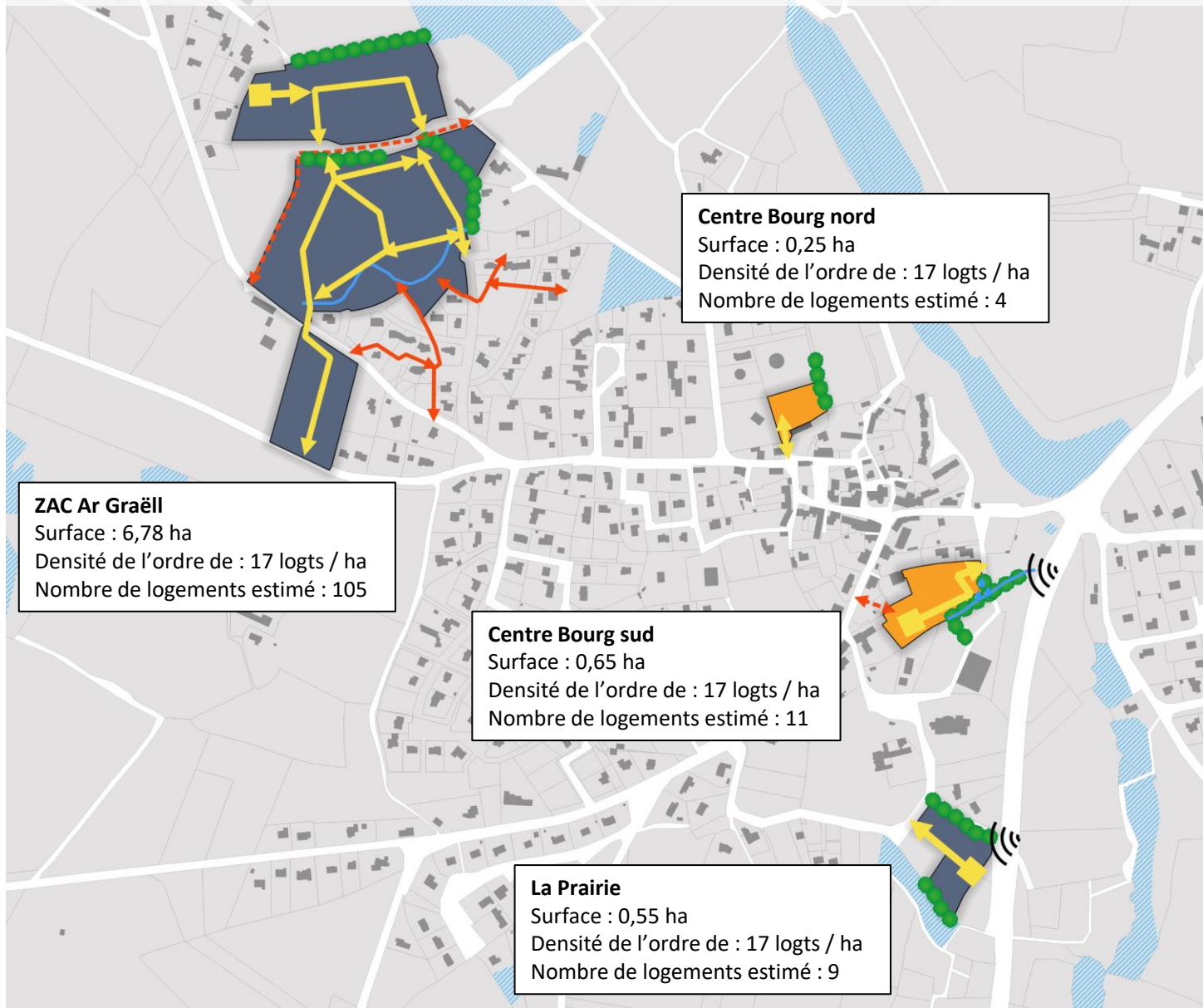
Aléa gonflement
des argiles



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Lauzach



Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement



Nuisance sonore à prendre en compte



Cheminement doux à conforter



Accès à créer



Accès à créer avec placette de retournement



Haie bocagère à préserver



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Cheminement doux à créer



Zone humide

0 100 200 m

CITADIA
CONSEIL

Etat initial des sites de projet

Lauzach - La Haie



- N
- Secteur OAP
 - Nuisance sonore
 - Exhutoire naturel des eaux pluviales
 - Haie Bocagère
 - Sens de la pente
 - Zone humide
 - Etendue d'eau (mare, étang, ...)
 - Espace boisé classé
 - Aléa gonflement des argiles

0 60 120 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lauzach - La Haie



Nuisance sonore à prendre en compte



Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales



Haie bocagère à préserver



Secteur en extension à dominante économique



Zone humide

La Haie
Surface : 10,8 ha

0 50 100 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Le Cours

Urbanisation générale

La commune de Le Cours comporte cinq sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare et un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

- **Centre-Bourg ouest** : 27 logements à réaliser sur une surface de 1.82 hectare,
- **Le Prodo** : 7 logements à réaliser, pour une surface de 0.47 hectare,
- **Le Cosquet nord** : 6 logements à réaliser sur une surface de 0.42 hectare,
- **Le Cosquet sud** : 9 logements à réaliser sur une surface de 0.59 hectare,
- **Bourg sud** : 9 logements à réaliser sur une surface de 0.58 hectare.

Accès et desserte des sites de projet

Centre-Bourg ouest : l'accès au site s'effectuera depuis la D139 après sécurisation de la circulation. D'autres accès pourront être envisagés via la rue du Four au sud, et directement depuis la rue des Fauvettes.

Le Prodo : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue du Four et la rue de l'Arz après sécurisation du carrefour. Un autre accès sera créé depuis la rue de l'Arz et traversera le premier rideau de maison.

Cosquet nord : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue du Cosquet.

Cosquet sud : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue du Cosquet, après viabilisation de la voirie.

Bourg sud : l'accès pourra se faire depuis la rue de Prodo au nord.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Centre-bourg ouest et Prodo), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



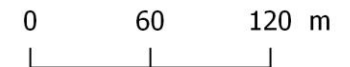
Secteur Bourg sud



Secteur Cosquet nord

Etat initial des sites de projet

	Secteur OAP
	Petit patrimoine bâti
	Cône de vue
	Exhutoire naturel des eaux pluviales
	Haie Bocagère
	Sens de la pente
	Zone humide
	Point d'eau (fontaine, pompe de relevage, ...)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le Cours



-  Patrimoine bâti à préserver
-  Carrefour ou accès à sécuriser
-  Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
-  Cheminement doux à conforter
-  Accès à créer
-  Accès à créer avec placette de retournement
-  Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminement doux à créer
-  Secteur en extension à dominante habitat
-  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
-  Zone humide

0 50 100 m

CITADIA
CONSEIL

Centre-Bourg ouest

Surface : 1,82ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 27

Cosquet nord

Surface : 0,42 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 6

Le Prodo

Surface : 0,47 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 7

Bourg sud

Surface : 0,58 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 9

Cosquet sud

Surface : 0,59 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 9

Commune de Limerzel

Urbanisation générale

La commune de Limerzel comporte cinq sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare et un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

Bodien : 10 logements à réaliser sur une surface de 0.68 hectare,

La Lande du Bourg : 1 logements à réaliser, pour une surface de 0.74 hectare,

Bourg sud : 19 logements à réaliser sur une surface de 1.28 hectare,

Bourg sud 2 : 8 logements à réaliser sur une surface de 0.52 hectare,

Saint-Sixt : 5 logements à réaliser sur une surface de 0.34 hectare.

La commune comprend également un secteur à vocation loisir/équipement d'une surface de 1.15 hectare à l'est du bourg.

Accès et desserte des sites de projet

Bodien : l'accès au site s'effectuera depuis la voirie située au nord et à l'est du secteur.

La Lande du Bourg : l'accès au site s'effectuera au niveau du croisement du chemin du Clos Minier et du chemin de la Lande du Bourg. Un autre accès pourra être crée un peu plus au nord sur le chemin de la lande du bourg.

Bourg sud : L'accès au site pourra se faire depuis le chemin de la Lande du Bourg et la voirie située à l'ouest de la parcelle.

Bourg sud 2 : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue située au sud du secteur.

Saint-Sixt : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue du même nom, et au niveau de la voirie longeant l'est du secteur.

Secteur à vocation loisir/équipement : l'accès pourra se faire depuis la rue de la Métairie et également la rue du Rodoué.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (La Lande du bourg, Saint-Sixt et Bodien), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



Secteur la Lande du Bourg



Secteur Bourg sud



Limerzel



Secteur OAP



Petit patrimoine bâti



Arbre isolé



Cône de vue



Nuisance sonore



Exutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Sens de la pente



Zone humide



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Aléa gonflement
des argiles

0 100 200 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Limerzel



-  Patrimoine bâti à préserver
-  Arbre isolé à préserver
-  Nuisance sonore à prendre en compte
-  Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
-  Cheminement doux à conforter
-  Accès à créer
-  Accès directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
-  Haie bocagère à préserver
-  Cheminement doux à créer
-  Bande tampon paysagère
-  Secteur en extension à dominante habitat
-  Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
-  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
-  Zone humide

0 90 180 m

 **CITADIA**
CONSEIL

Bodien

Surface : 0,68 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 10

La Métairie

Surface : 1,15 ha

La Lande du Bourg

Surface : 0,74 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 11

Saint-Sixt

Surface : 0,34 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 5

Bourg sud

Surface : 1,28 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 19

Bourg sud 2

Surface : 0,52 ha
Densité minimale : 15 logts / ha
Nombre de logements minimum : 8

Commune de Malansac nord-est

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Malansac comporte trois sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Le Fossé Blanc** : 34 logements à réaliser sur une surface de 2.02 hectares,
- **La Bande Chouquet** : 18 logements à réaliser sur une surface de 1.07 hectare.
- **La Bande Chouquet 2** : 4 logements à réaliser sur une surface de 0,25 hectare.

Accès et desserte des sites de projet

Le Fossé Blanc : l'accès au site s'effectuera par la rue des Sources et en continuité du lotissement du Clos Roheran.

La Bande Chouquet : l'accès au site s'effectuera via la rue des Sources et la rue des Petits Prés. Pour permettre l'accès aux deux sites via la rue des Sources, un carrefour devra être aménagé.

La bande Chouquet 2 : l'accès au site pourra se faire depuis la rue des petits prés, après l'aménagement d'un carrefour entre les deux accès aux sites de la Bande Chouquet.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Fossé Blanc et la Bande Chouquet 1 et 2), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Un fossé longeant la partie nord-est du site de la Bande Chouquet 2 sera à intégrer dans le futur projet d'aménagement.

Un espace vert pourra être créé au nord-est du site du Fossé Blanc pour intégrer les quelques arbres remarquables présent.



Secteur la Bande Chouquet



Secteur le Fossé Blanc

Etat initial des sites de projet

Malansac nord-est



Secteur OAP



Arbre isolé



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Zone humide



Aléa gonflement
des argiles

0 40 80 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Malansac nord-est



-  Arbre isolé à préserver
-  Carrefour ou accès à sécuriser
-  Accès à créer
-  Accès à créer avec placette de retournement
-  Fil d'eau (ruisseau, fossé)
-  Espace vert
-  Zone humide

La Bande Chouquet

Surface : 1,07 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 18

La Bande Chouquet 2

Surface : 0,25 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 4

Fossé Blanc

Surface : 2,02 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 34

0 40 80 m

 **CITADIA**
CONSEIL

Commune de Malansac nord-ouest

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Malansac comporte trois sites de projet à vocation habitat et un site à vocation loisir/équipement. L'habitat développé devra respecter une densité de l'ordre de 17 et 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Le Bois Guiho nord** : 29 logements à réaliser sur une surface de 1.72 hectare,
- **Le jardin d'Essein** : 25 logements à réaliser sur une surface de 1.23 hectare,
- **Nord du bourg** : 19 logements à réaliser sur une surface de 0.95 hectare.

Le site à vocation loisir/équipement d'une surface de 2.8 hectares doit permettre la création d'équipements sportifs.

Accès et desserte des sites de projet

Le Guiho nord : l'accès au site s'effectuera par la rue de la ville aux Chênes.

Le Jardin d'Essein : l'accès au site s'effectuera via la rue de la ville aux Chênes ainsi que par la rue de la Prevotais.

Nord du bourg : l'accès au site pourra se faire depuis la rue des Grées.

Secteur à vocation loisir/équipement : l'accès pourra se faire en continuité des cheminements internes déjà existant, ou alors depuis la rue du Jardin d'Essein.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (le Jardin d'Essein et Nord du Bourg), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.

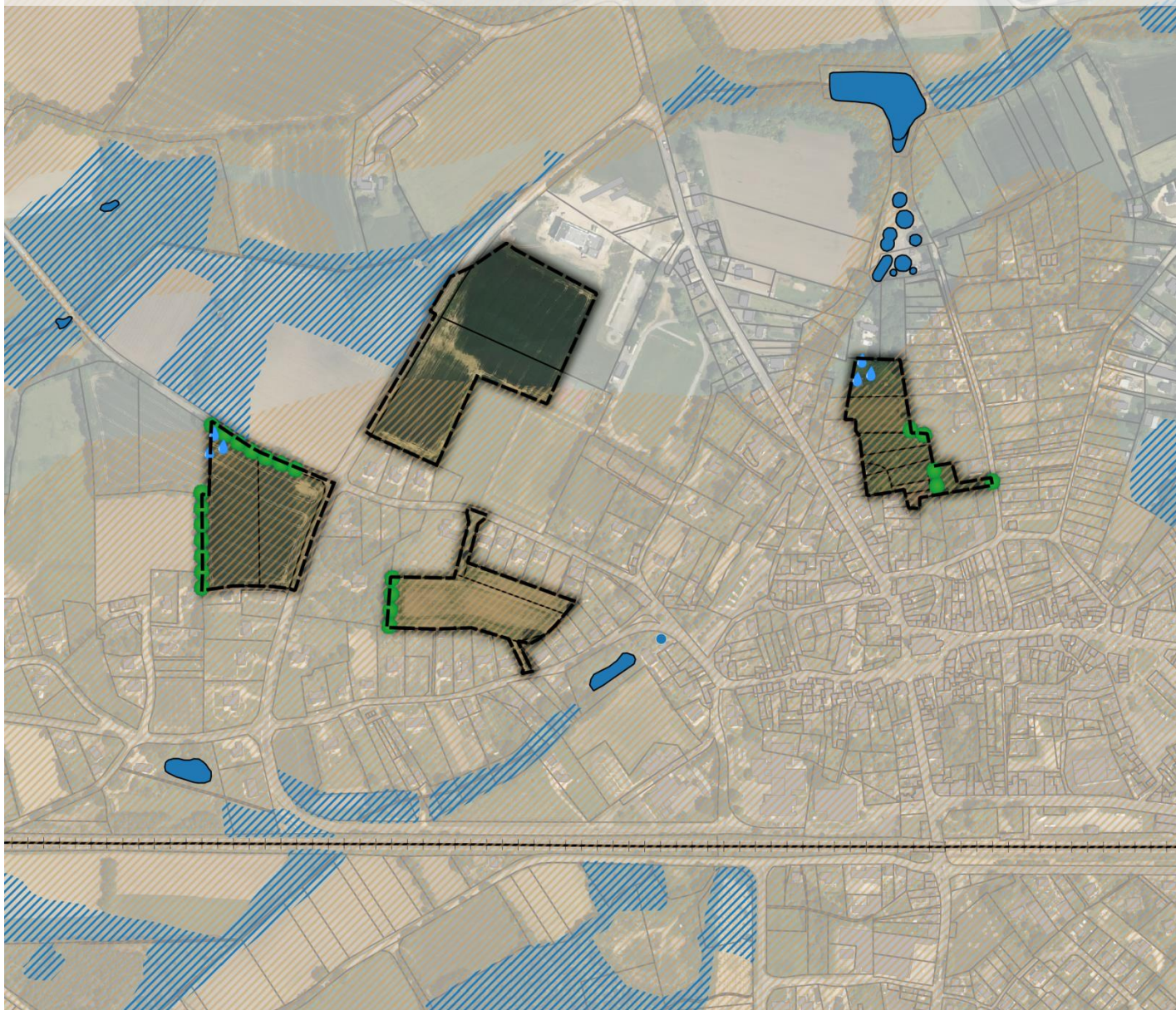


Secteur le Jardin d'Essein



Secteur le Bois Guiho nord

Etat initial des sites de projet



Malansac nord-ouest



Secteur OAP



Arbre isolé



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Zone humide



Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Aléa gonflement
des argiles



Voie ferrée

0 100 200 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Malansac nord-ouest



Nuisance sonore à prendre en compte



Accès à créer



Accès à créer avec placette de retournement



Haie bocagère à préserver



Secteur en extension à dominante habitat



Secteur en extension à dominante équipement ou loisir



Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat



Zone humide

0 90 180 m

CITADIA
CONSEIL

Stade
Surface : 2,80 ha

Nord du bourg
Surface : 1,12 ha
Densité de l'ordre de : 20 logts / ha
Nombre de logements estimé : 22

Bois Guiho nord
Surface : 1,72 ha
Densité de l'ordre de : 17 logts / ha
Nombre de logements estimé : 29

Jardin d'Essein
Surface : 1,23 ha
Densité de l'ordre de : 20 logts / ha
Nombre de logements estimé : 25

Commune de Malansac sud

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Malansac comporte quatre sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 et 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **L'Hermitage** : 11 logements à réaliser sur une surface de 0.53 hectare,
- **René Cassin** : 9 logements à réaliser sur une surface de 0.45 hectare,
- **Bellevue** : 19 logements à réaliser sur une surface de 1.13 hectare.
- **Lin** : 23 logements à réaliser sur une surface de 1.35 hectare, une part de logement social sera à réaliser sur ce secteur.

Accès et desserte des sites de projet

L'Hermitage : l'accès au site s'effectuera par la rue de la Belle Etoile.

René Cassin : l'accès au site s'effectuera via la rue René Cassin.

Bellevue : l'accès au site s'effectuera par la rue de Bellevue.

Lin : l'accès au site s'effectuera en continuité du lotissement déjà existant au nord du site, puis au niveau d'un chemin agricole à viabiliser à l'ouest du site.

Des cheminements doux seront à créer ou à intégrer à l'aménagement des sites pour garantir la continuité des voies existantes.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (l'Hermitage, René Cassin et Bellevue), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Des fossés longeant la partie sud du site René Cassin et l'est du site du Lin pourront être intégrés dans les futurs projets d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.

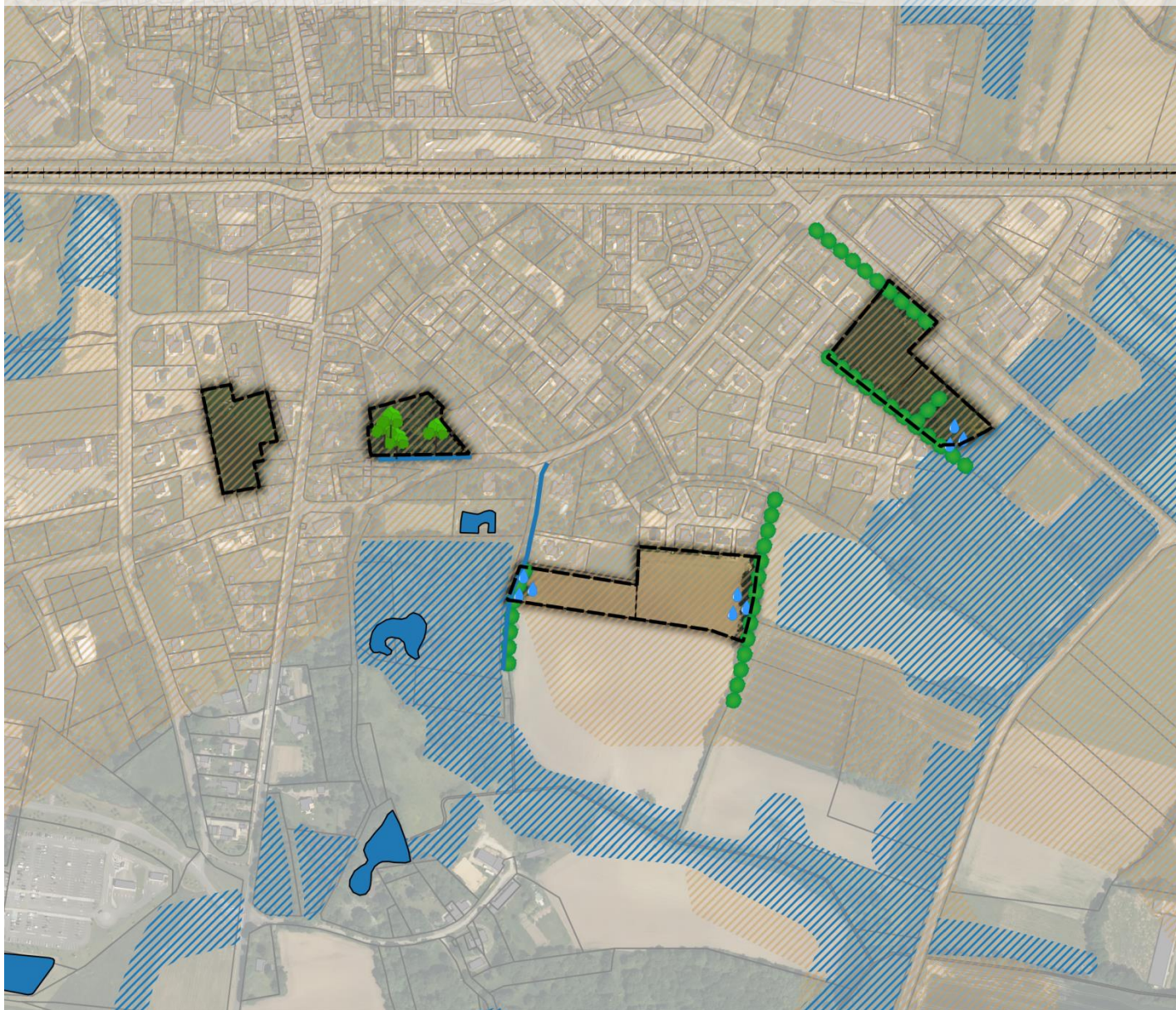


Secteur Bellevue



Secteur René Cassin

Etat initial des sites de projet



Malansac sud



Secteur OAP



Arbre isolé



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Zone humide



Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



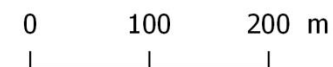
Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Aléa gonflement
des argiles



Voie ferrée



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Malansac sud



Bellevue

Surface : 1,13 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 19

René Cassin

Surface : 0,45 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 9

L'hermitage

Surface : 0,53 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 11

Lin

Surface : 1,35 ha

Densité de l'ordre de : 17 logts / ha

Nombre de logements estimé : 23

-  Arbre isolé à préserver
-  Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
-  Cheminement doux à conforter
-  Accès à créer
-  Accès à créer avec placette de retournement
-  Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
-  Haie bocagère à préserver
-  Fil d'eau (ruisseau, fossé)
-  Cheminement doux à créer
-  Secteur en extension à dominante habitat
-  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
-  Zone humide

0 90 180 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Molac

Urbanisation générale

La commune de Molac comporte cinq sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare et 15 logements à l'hectare pour le secteur du Calvaire et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Bourg nord** : 71 logements à réaliser sur une surface de 4.16 hectares,
- **La Ville Es Moues** : 9 logements à réaliser, pour une surface de 0.54 hectare.
- **Bourg sud** : 9 logements à réaliser sur une surface de 0,5 hectare.
- **La Boudevaudrie** : 4 logements à réaliser sur une surface de 0,23 hectare.
- **Le Calvaire** : 7 logements à réaliser sur une surface de 0,45 hectare

La commune comprend également un secteur à vocation loisir/équipement d'une surface de 1,66 hectares au nord du bourg.

Accès et desserte des sites de projet

Bourg nord : l'accès à la partie ouest du site pourra se faire directement depuis le chemin du Grisouis, ainsi que depuis la rue de l'Étang, au niveau du croisement avec la rue Saint-Pierre, après sécurisation de ce carrefour. L'accès à la partie est, se fera également depuis le Chemin du Grisouis, et au niveau de la rue Saint-Anne à l'est du cimetière.

La Ville Es Moues : l'accès au site s'effectuera directement depuis la route de la Ville Es Moues.

Bourg sud : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue de Lattre de Tassigny.

La Boudevaudrie : l'accès au site se fera directement depuis la route de la Boudevaudrie.

Le Calvaire : la desserte du site se fera sur un seul et même accès depuis la route de Carvasio.

Secteur à vocation loisir/équipement : l'accès pourra se faire depuis la rue Saint-

Pierre et également via la rue de l'Étang.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour le site en renouvellement urbain (la Ville Es Moues, bourg sud et la Boudevaudrie), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Un fossé situé sur le chemin du Grisouis sera à préserver et à intégrer à l'aménagement futur du site Bourg nord.



Secteur Bourg nord



Secteur la Ville Es Moues

Molac



-  Secteur OAP
-  Haie Bocagère
-  Fil d'eau (ruisseau, fossé)
-  Sens de la pente
-  Zone humide
-  Etendue d'eau (mare, étang, ...)
-  Aléa gonflement des argiles
-  Espace boisé classé

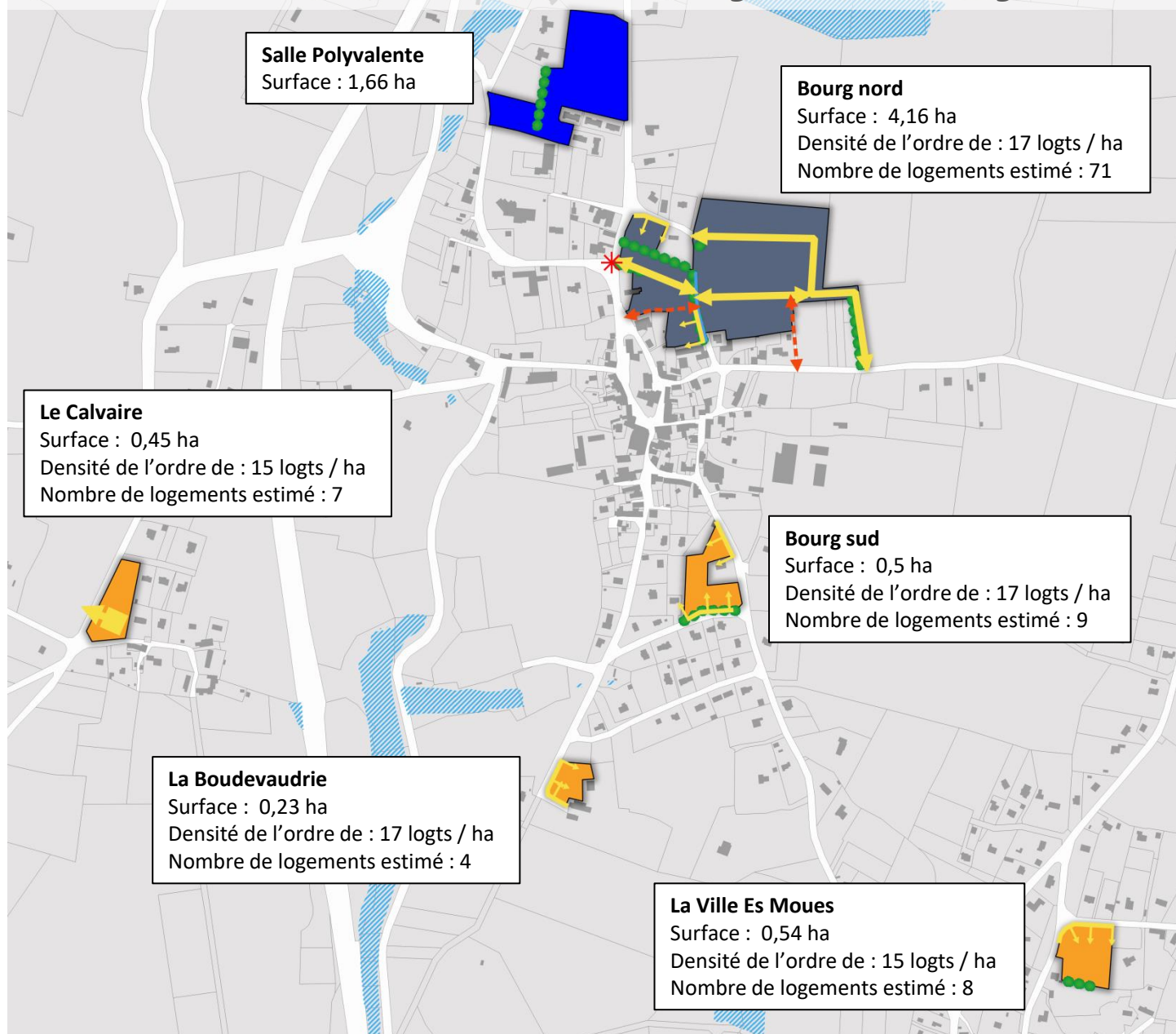
0 100 200 m



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Molac



- Carrefour ou accès à sécuriser
- Accès à créer
- Accès à créer avec placette de retournement
- Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Haie bocagère à préserver
- Fil d'eau (ruisseau, fossé)
- Cheminement doux à créer
- Secteur en extension à dominante habitat
- Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
- Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
- Zone humide

0 100 200 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Pluherlin

Urbanisation générale

La commune de Pluherlin comporte trois sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une minimale de 15 logements à l'hectare et un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

- **Bourg nord** : 14 logements à réaliser sur une surface de 0.92 hectare,
- **Rue du Calvaire** : 3 logements à réaliser, pour une surface de 0.21 hectare.
- **Bourg sud** : 38 logements à réaliser, sur une surface de 2.5 hectares.

Accès et desserte des sites de projet

Bourg nord : l'accès au site s'effectuera depuis la rue du Calvaire au sud, et en viabilisant un accès situé au nord du site au niveau de la rue de la Fontaine aux Bretons.

Rue du Calvaire : l'accès au site pourra se faire directement depuis la rue Julien Minier au sud, et au nord via la rue du Calvaire.

Bourg sud : l'accès à la partie nord du site s'effectuera au niveau de la rue de Kerioche, après aménagement d'un carrefour, permettant de desservir également la partie sud du site, où un autre accès pourra être créé en prolongement de la voirie du Hameau du Galli situé à l'ouest.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (bourg nord et rue du Calvaire), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

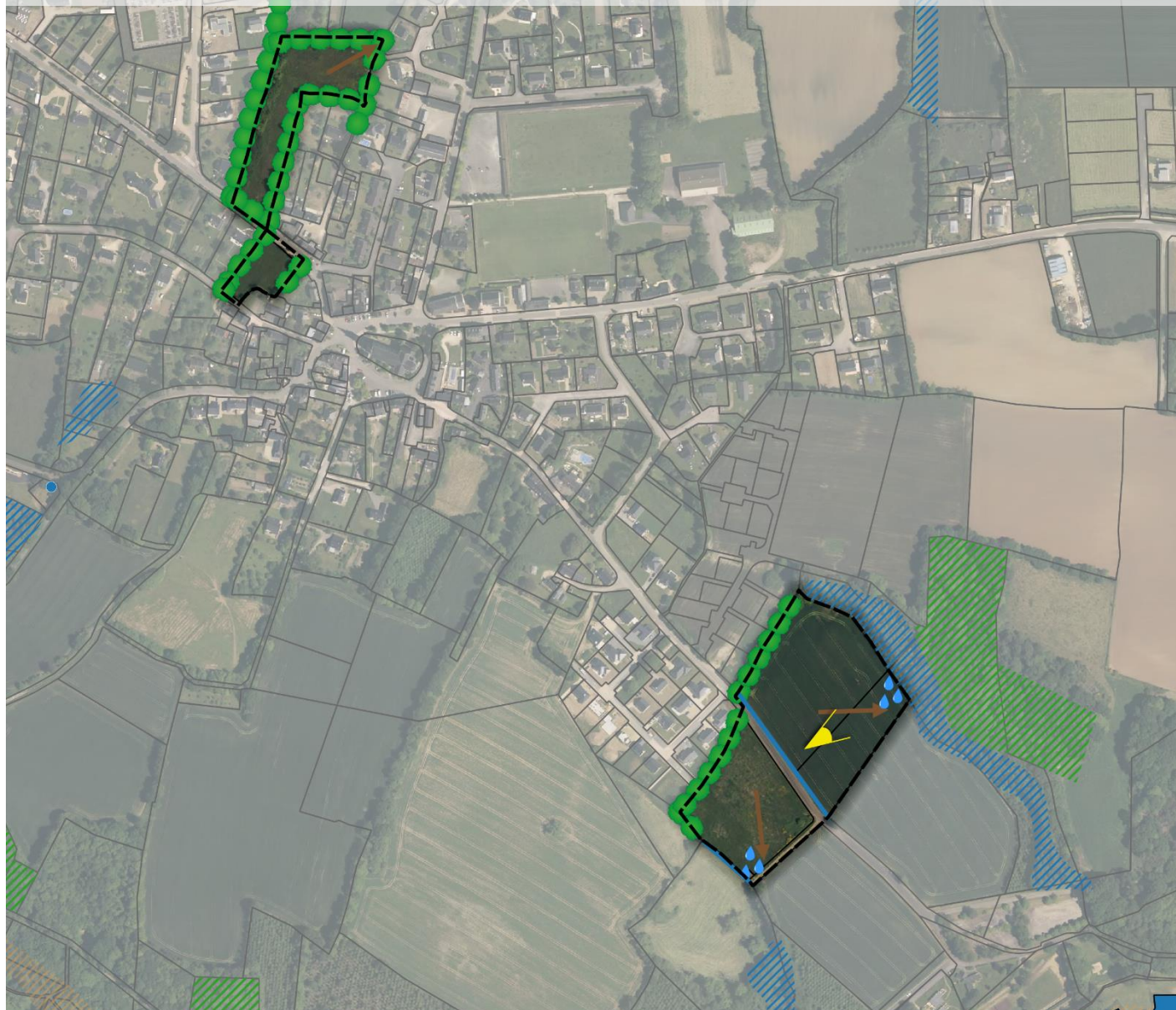


Secteur Bourg nord



Secteur Bourg sud

Etat initial des sites de projet



Pluherlin



Secteur OAP



Cône de vue



Nuisance sonore



Exutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Sens de la pente



Zone humide



Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Espace boisé classé



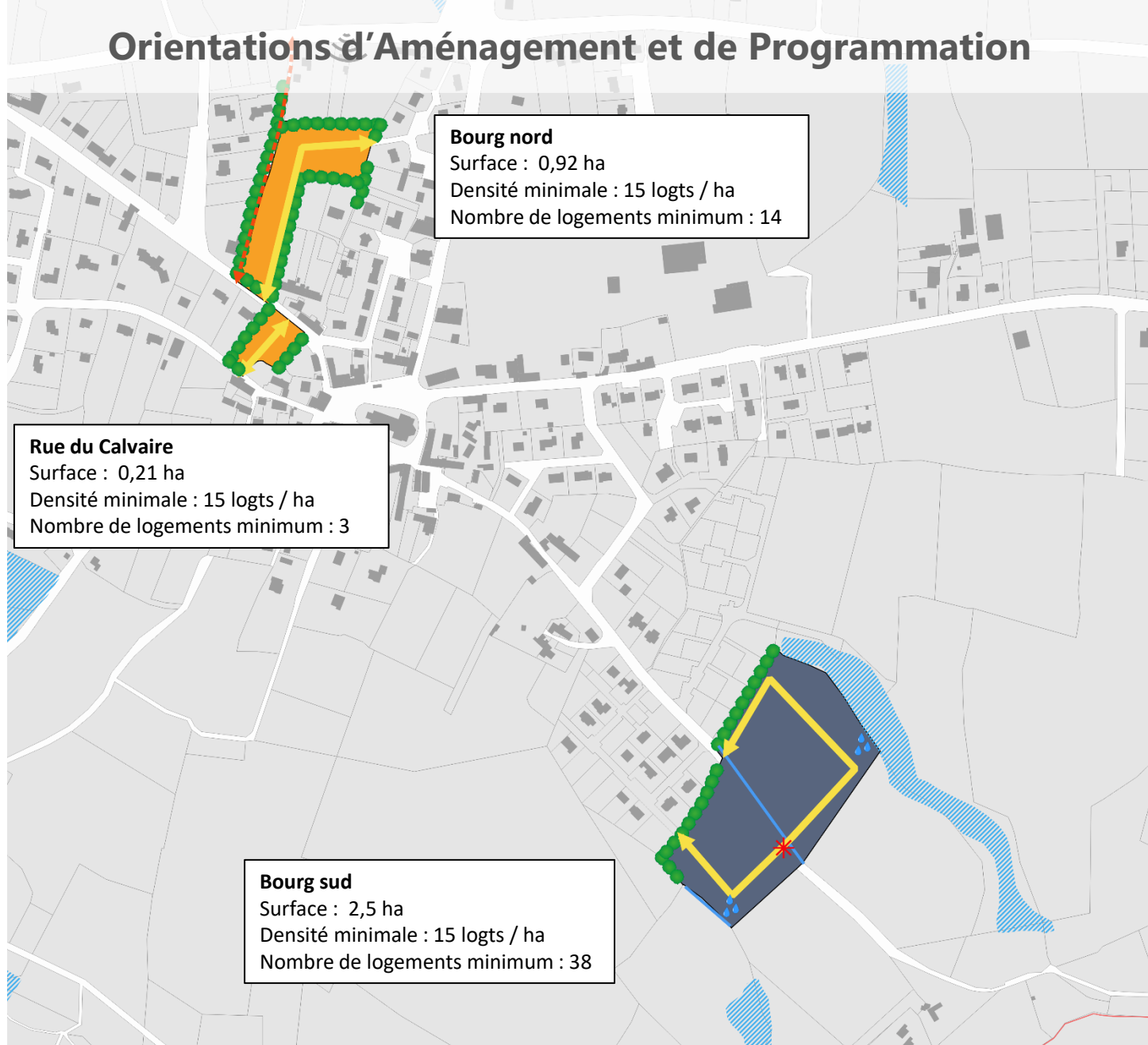
Aléa gonflement
des argiles

0 90 180 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Pluherlin



Carrefour ou accès à sécuriser



Nuisance sonore à prendre en compte



Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales



Accès à créer



Haie bocagère à préserver



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Cheminement doux à créer



Secteur en extension à dominante habitat



Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat



Zone humide

0 80 160 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Questembert est

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Questembert comporte trois sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 25 et 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Poignant** : 12 logements à réaliser sur une surface de 0.48 hectare,
- **Poignant 2** : 15 logements à réaliser sur une surface 0,75 hectare,
- **Bocquignac** : 113 logements à réaliser sur une surface de 5.63 hectares.

Le secteur à vocation économique de Kervault dispose d'une surface aménageable de 3.06 hectares.

Accès et desserte des sites de projet

Poignant 1 et 2 : l'accès au site s'effectuera depuis la rue de Poignant.

Bocquignac : l'accès au site s'effectuera via la rue des Ardillacs et la route de Bocquignac.

Kervault (secteur à vocation économique) : l'accès au site s'effectuera en continuité de la zone d'activité existante, et depuis la rue des Ardillacs.

Un cheminement doux sera à créer au niveau de la zone naturelle et de la zone humide au sud et à l'est du secteur Bocquignac.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour le site en renouvellement urbain (Poignant), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

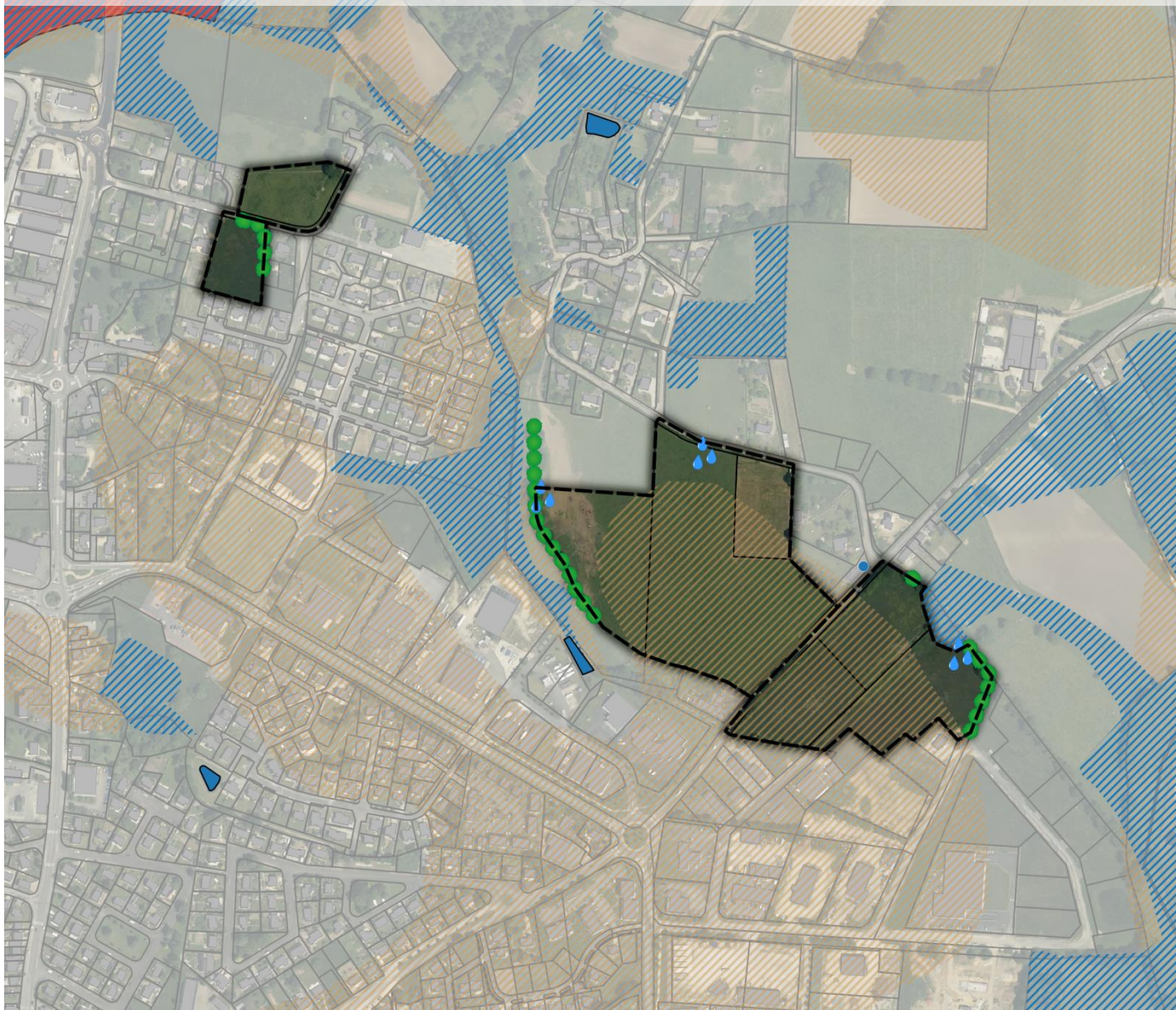
Une zone tampon paysagère sera à respecter pour préserver la zone humide, ainsi que la zone naturelle présente au sud et à l'ouest du secteur de Bocquignac.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



Secteur Poignant

Etat initial des sites de projet



Questembert est



Secteur OAP



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Zone humide



Point d'eau (fontaine,
pompe de relevage, ...)



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Aléa gonflement
des argiles



PPRi Questembert

0 100 200 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Questembert est



Prise en compte accentuée
de la gestion des eaux pluviales



Accès à créer

Accès direct depuis la voie existante
(le nombre de flèches et leur
positionnement ne sont qu'indicatifs)



Haie bocagère à préserver



Cheminement doux à créer



Bande tampon paysagère



Secteur en extension à
dominante économique



Secteur en extension
à dominante habitat



Secteur en renouvellement urbain à
dominante habitat



Zone humide

0 90 180 m

CITADIA
CONSEIL

Poignant 2

Surface : 0,75 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 15

Bocquignac

Surface : 5,63 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 113

Poignant

Surface : 0,48 ha

Densité de l'ordre de : 25 logts / ha

Nombre de logements estimé : 12

Kervault

Surface : 3,06 ha

Commune de Questembert nord

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Questembert comporte trois sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 20 et 17 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **La Bande du Godreho** : 84 logements à réaliser, sur une surface de 4.18 hectares.
- **La bande du Godreho 2** : 76 logements à réaliser sur une surface de 3,8 hectares
- **Bel-air** : 9 logement à réaliser sur une surface de 0,53 hectare.

Accès et desserte des sites de projet

La Bande du Godreho : l'accès au site s'effectuera, pour les futures constructions réalisées sur les fonds de parcelles au nord depuis la rue du Godreho, qui sera à viabiliser dans sa partie sud. Pour les autres constructions, Deux accès seront créés au niveau de l'avenue de la Gare après aménagement permettant la sécurisation.

La Bande du Godreho 2 : l'accès au site se fera depuis la voie de « Kerhardy », ainsi que sur la rue de la gare, au niveau de l'accès réalisé pour l'autre site de projet.

Bel-air : l'accès au site se fera depuis la rue de la prairie qui traverse le site de projet.

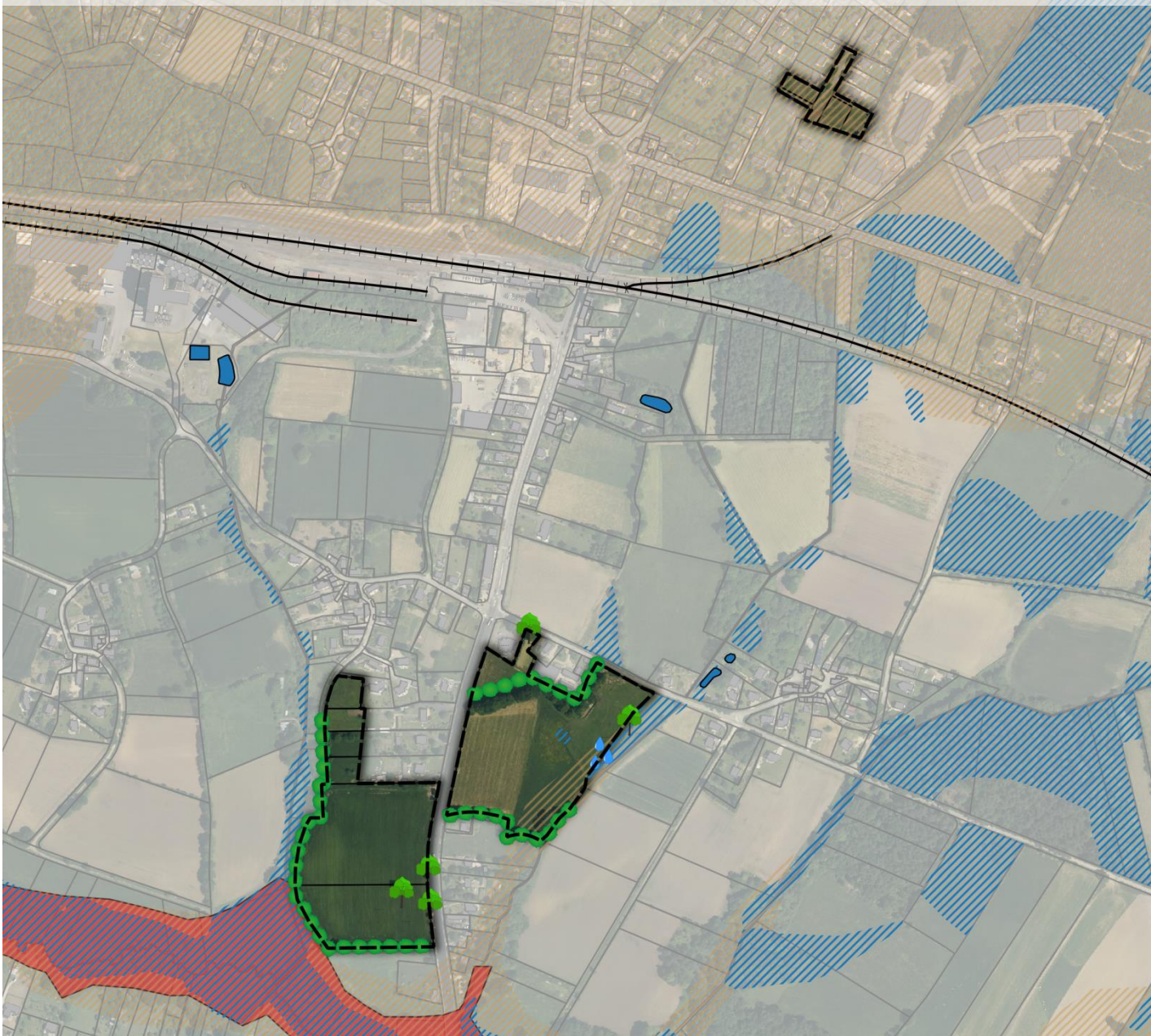
Un cheminement doux sera à préserver au sud du secteur de la bande du Godreho.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Bel-air), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



Questembert nord



Secteur OAP



Arbre isolé



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Zone humide



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



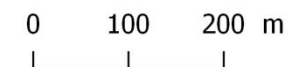
Aléa gonflement
des argiles

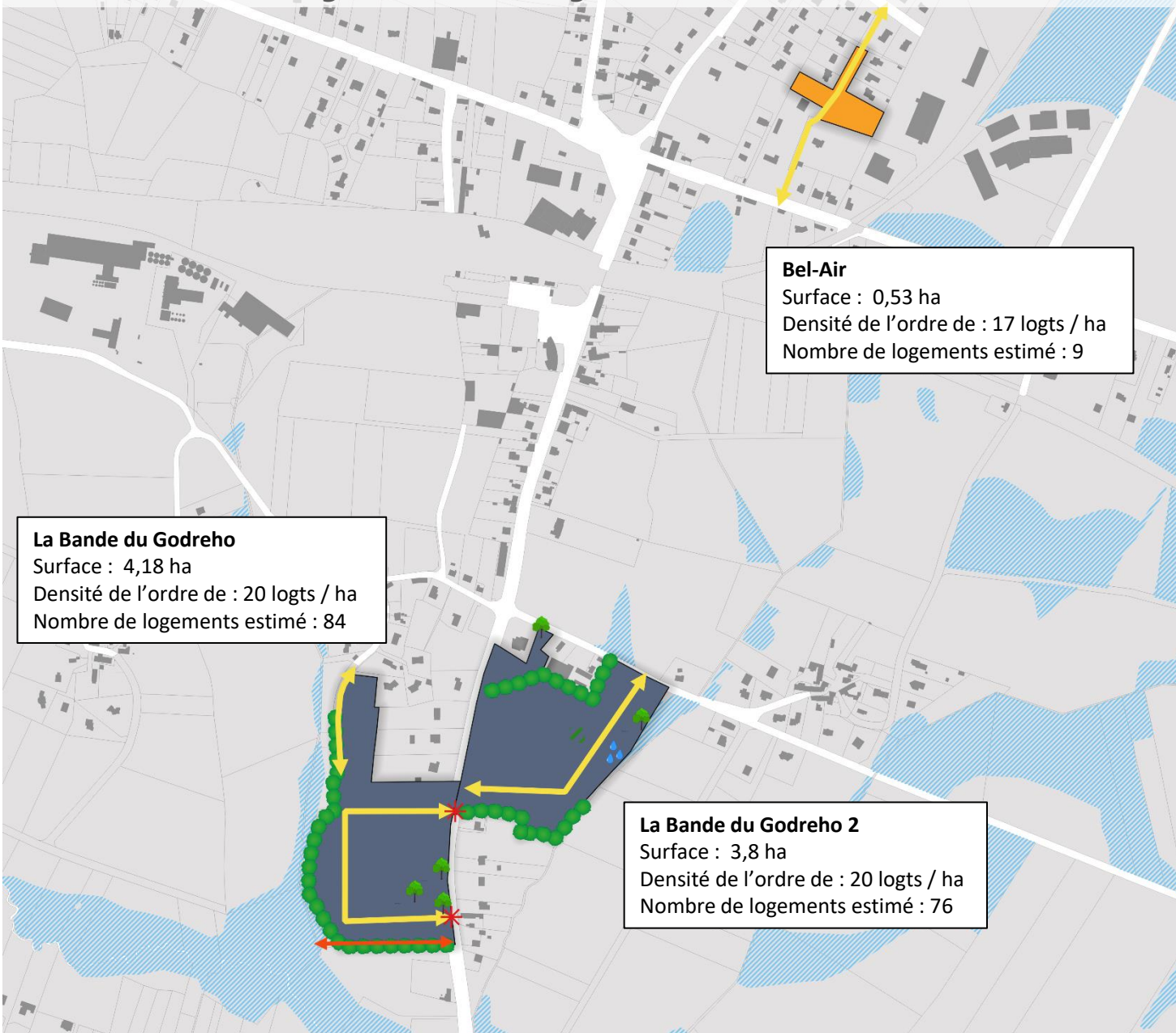


PPRi Questembert



Voie ferrée





Questembert nord



- Arbre isolé à préserver
- Carrefour ou accès à sécuriser
- Nuisance sonore à prendre en compte
- Cheminement doux à conforter
- Accès à créer
- Haie bocagère à préserver
- Espace vert
- Zone humide

0 100 200 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Questembert ouest

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Questembert comporte cinq sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité de l'ordre de 20 et 25 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Bocaran** : 9 logements à réaliser, sur une surface de 0.43 hectare,
- **Kerojonc** : 35 logements à réaliser, pour une surface de 1,77 hectare,
- **Saint-Pierre** : 7 logements à réaliser sur une surface de 0.24 hectare, une part de logement collectif sera à assurer sur ce secteur.
- **Chanoine Niol** : 24 logements à créer sur une surface 0.95 hectare.
- **Terrain de foot** : 24 logements à créer sur une surface de 0,79 hectare.

La commune comprend également un secteur mixte (habitat et commerces) au nord du centre-ville accompagné d'un secteur espace public qui correspond à une allée piétonne à créer.

Pour le site « terrain de foot », les commerces en rez-de-chaussée seront encouragés.

Le site de Kerojonc comprend un second site à vocation d'équipement de 2,1 hectares

Pour les sites de Saint-Pierre et Terrain de foot, en raison de la densité pratiquée, les hauteurs imposées par le règlement sur ces zones pourront être dépassées.

Accès et desserte des sites de projet

Bocaran : l'accès au site s'effectuera directement depuis la rue de Bocaran.

Kerojonc : l'accès au site pourra s'effectuer depuis la rue de la Croix de Kerojonc pour la partie à vocation équipement, puis par cette même rue, ainsi que celle du Pont A Tan pour la partie à vocation habitat. Un carrefour sera aménagé au niveau des deux accès de la rue de la Croix de Kerojonc pour sécuriser la circulation. Une sécurisation sera aussi à effectuer au niveau de la rue du Pont A Tan.

Saint-Pierre : l'accès au site s'effectuera au niveau du Boulevard Saint-Pierre et du Clos aux Moines.

Chanoine Niol : l'accès au site s'effectuera au niveau de la rue du Château de Niol et en prolongement de la rue du Clos aux Moines.

Terrain de foot : l'accès au site se fera depuis la rue Jean Baptiste de la Salle pour relier la rue du Pont A Tan.

Pour les sites de Kerojonc, Terrain de foot et Chanoine Niol des cheminements doux seront à créer ou conserver dans les futurs aménagements, afin de permettre la traversée par les piétons et cycles.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour les sites en renouvellement urbain (Saint-Pierre, Chanoine Niol et Bocaran), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Un front bâti devra être respecté au niveau de la rue de la Croix de Kerojonc pour garantir une bonne insertion du site dans son environnement.

Une bande tampon qui pourra prendre la forme d'un espace vert sera à créer sur le site de Kerojonc pour préserver la zone humide au nord.

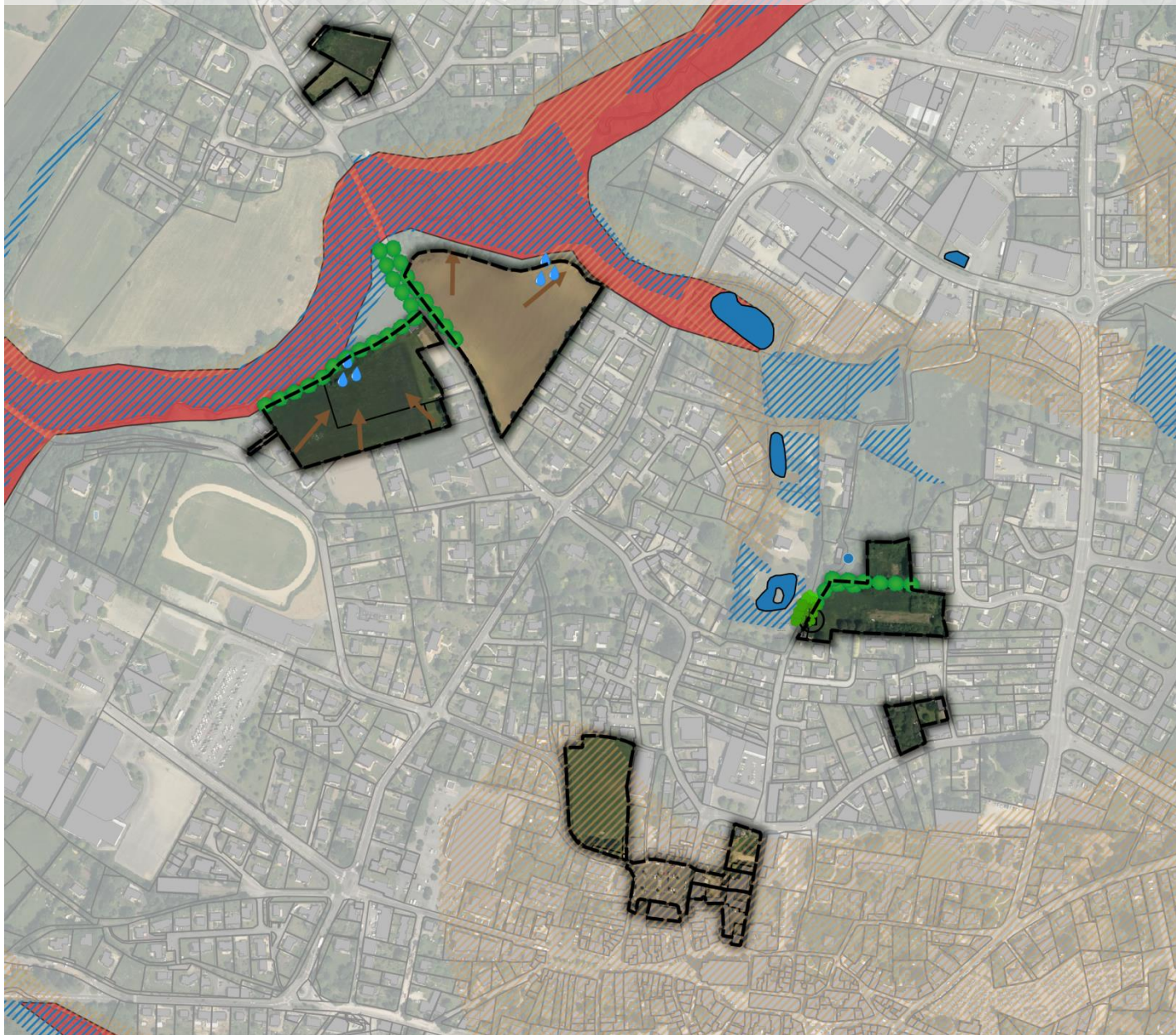
La topographie du site de Kerojonc telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



Secteur Chanoine Niol

Etat initial des sites de projet



Questembert ouest



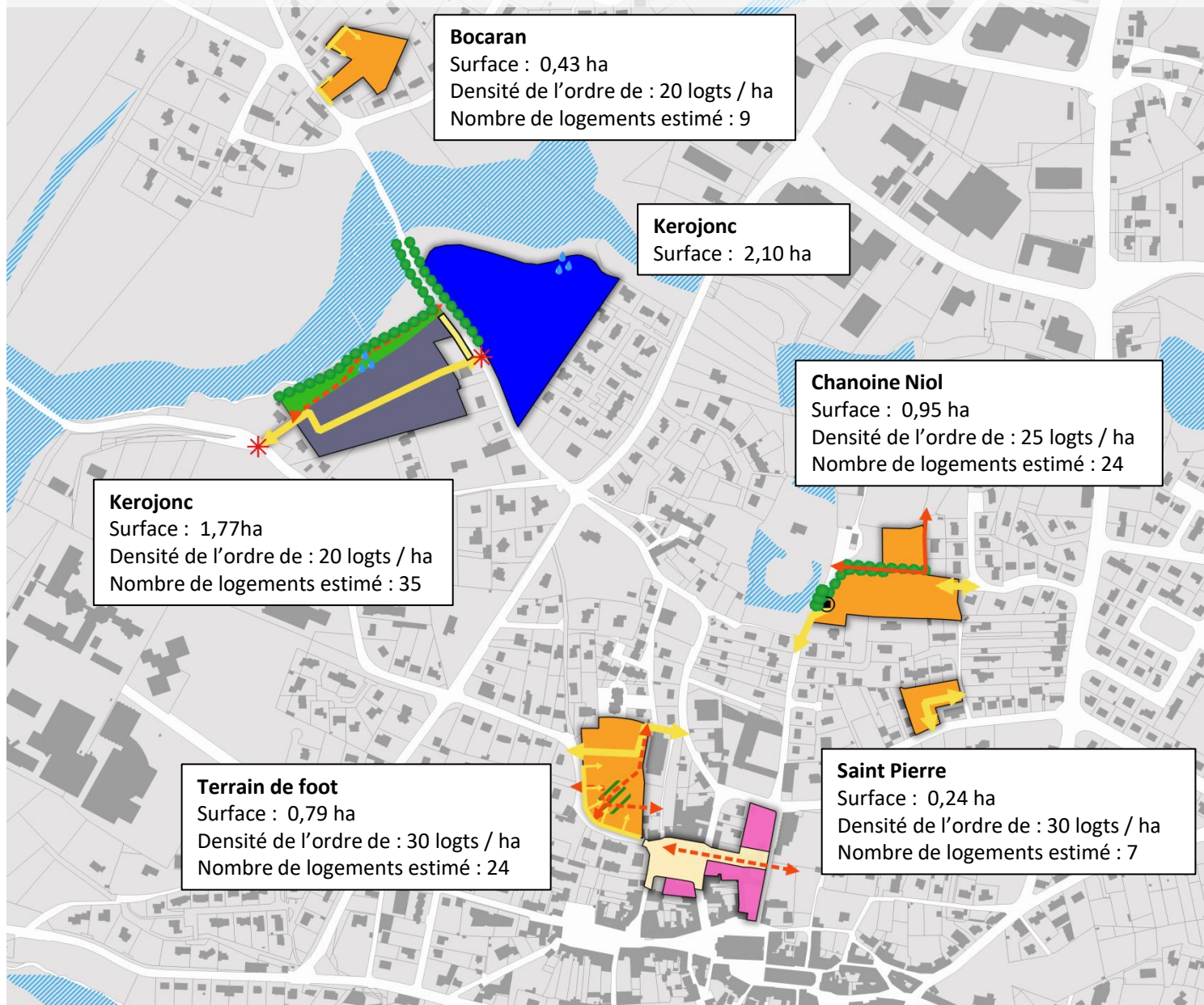
-  Secteur OAP
-  Petit patrimoine bâti
-  Arbre isolé
-  Exhutoire naturel des eaux pluviales
-  Haie Bocagère
-  Sens de la pente
-  Zone humide
-  Point d'eau (fontaine, pompe de relevage, ...)
-  Etendue d'eau (mare, étang, ...)
-  Aléa gonflement des argiles
-  PPRi Questembert

0 100 200 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Questembert ouest



- Patrimoine bâti à préserver
- Arbre isolé à préserver
- Carrefour ou accès à sécuriser
- Prise en compte accentuée de la gestion des eaux pluviales
- Cheminement doux à conforter
- Principe de front bâti à respecter
- Accès à créer
- Accès direct depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Haie bocagère à préserver
- Cheminement doux à créer
- Bande tampon paysagère
- Espace vert
- Secteur en extension à dominante habitat
- Secteur en extension à dominante équipement ou loisir
- Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat
- Espace public
- Mixte
- Zone humide

0 100 200 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Questembert : Le Pastelet

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Questembert comporte un site de projet à vocation habitat, qui devra respecter une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés pour chaque secteur de :

- **Le Pastelet** : 37 logements à réaliser sur une surface de 1.83 hectare.

Accès et desserte des sites de projet

Le Pastelet : l'accès au site s'effectuera sur deux entrées depuis la rue du Pastelet, avec création d'une placette de retournement pour éviter de déboucher sur la D1C

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

La topographie du site, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.



Secteur Le Pastelet

Etat initial du site de projet

Questembert - Le Pastelet



Secteur OAP



Haie Bocagère



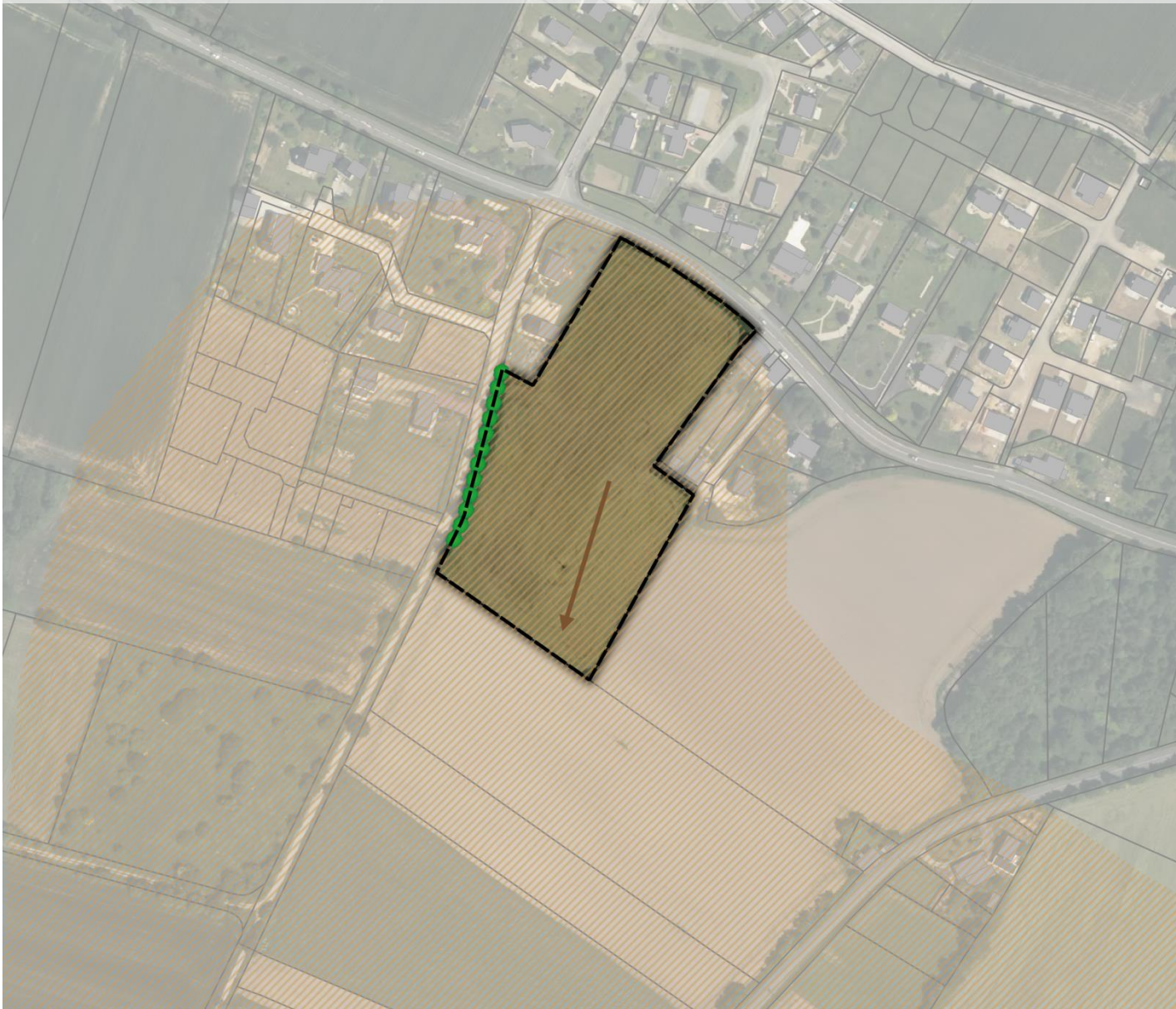
Sens de la pente



Zone humide



Aléa gonflement
des argiles



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Questembert - Le Pastelet



-  Accès à créer
-  Accès à créer avec placette de retournement
-  Haie bocagère à préserver
-  Secteur en extension à dominante habitat
-  Zone humide

Le Pastelet

Surface : 1,83 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 37

0 40 80 m

 **CITADIA**
CONSEIL

Commune de Questembert sud

Urbanisation générale

Cette partie de la commune de Questembert comporte un site de projet à vocation habitat, qui devra respecter une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et un nombre de logements estimés :

- **Les Bruyères 2** : 16 logements à réaliser sur une surface de 0,8 hectare, la programmation de logements sur le secteur assurera une diversité des formes d'habitat.

Accès et desserte des sites de projet

Les Bruyères : l'accès au site se fera en prolongement de la rue Surcouf.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Le site étant en renouvellement urbain, les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

La topographie du site des Bruyères telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Etat initial du site de projet



Questembert sud



Secteur OAP



Cône de vue



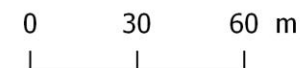
Haie Bocagère



Sens de la pente



Aléa gonflement
des argiles



even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Questembert Sud



-  Cheminement doux à conforter
-  Accès à créer avec placette de retournement
-  Haie bocagère à préserver
-  Secteur en renouvellement urbain à dominante habitat

Les Bruyères

Surface : 0,8 ha

Densité de l'ordre de : 20 logts / ha

Nombre de logements estimé : 16

0 30 60 m

 **CITADIA**
CONSEIL

Commune de Rochefort-en-Terre

Urbanisation générale

La commune de Rochefort-en-Terre comporte un site de projet à vocation habitat, qui devra respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare et un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

- **La Croix aux Moines** : 26 logements à réaliser sur une surface de 1.70 hectare.

Un secteur à vocation loisir/équipement d'une surface de 1 hectare est situé au sud de la commune et servira à l'extension du camping situé au nord.

Accès et desserte des sites de projet

La Croix aux Moines : l'accès au site s'effectuera via la rue du même nom au nord du secteur, après sécurisation du futur carrefour engendré par cet accès. Un deuxième accès pourra être réalisé sur le chemin du Bogeais au sud-est.

Secteur à vocation loisir/équipement : l'accès au site s'effectuera via le chemin du Bogeais.

Un cheminement doux indiqué sur le schéma d'aménagement pourra être créé afin de connecter le futur programme de logement avec un cheminement déjà existant.

Principes paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.

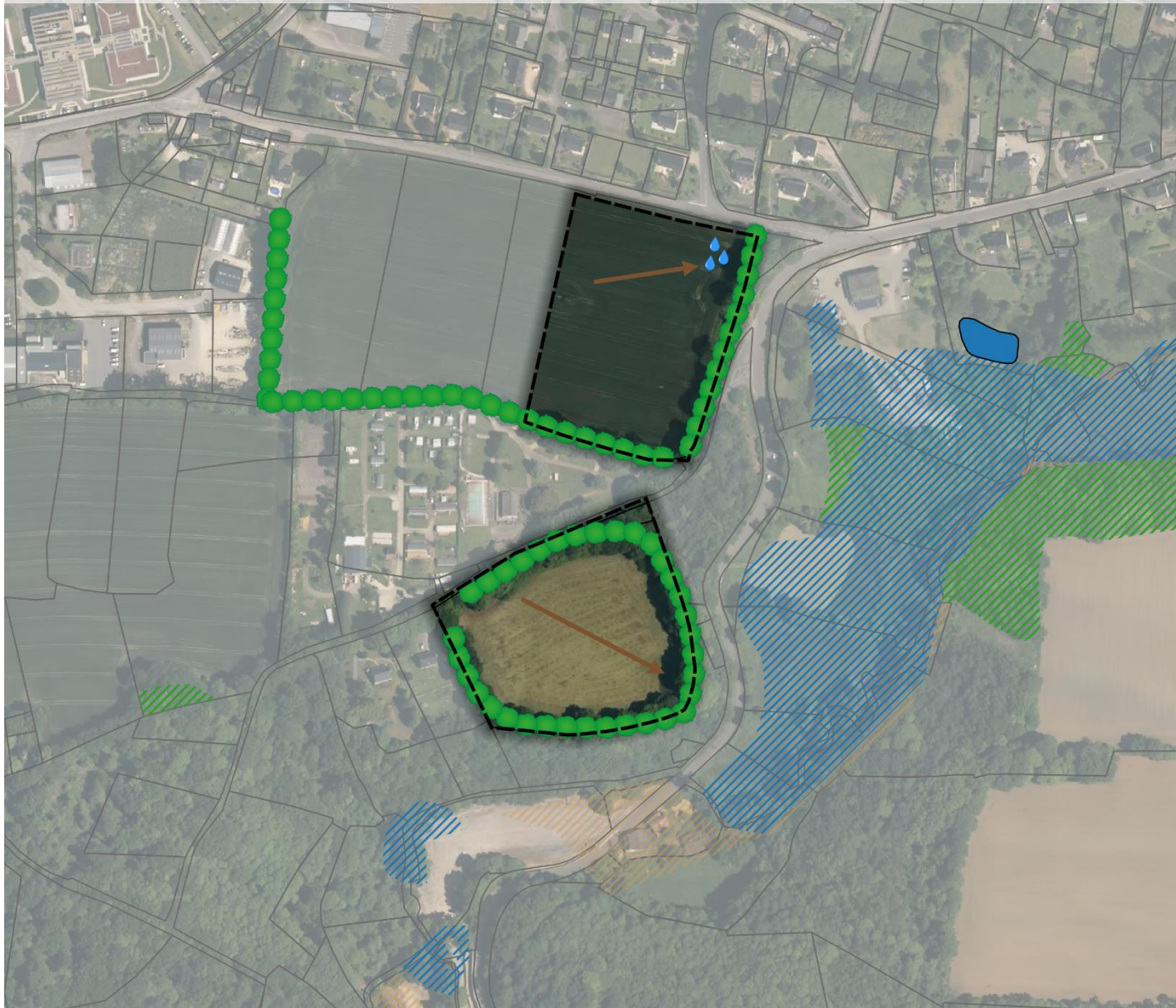


Secteur La Croix aux Moines



Secteur La Croix aux Moines

Etat initial des sites de projet



Rochefort-en-Terre



Secteur OAP



Exhutoire naturel
des eaux pluviales



Haie Bocagère



Sens de la pente



Zone humide



Etendue d'eau
(mare, étang, ...)



Espace boisé classé



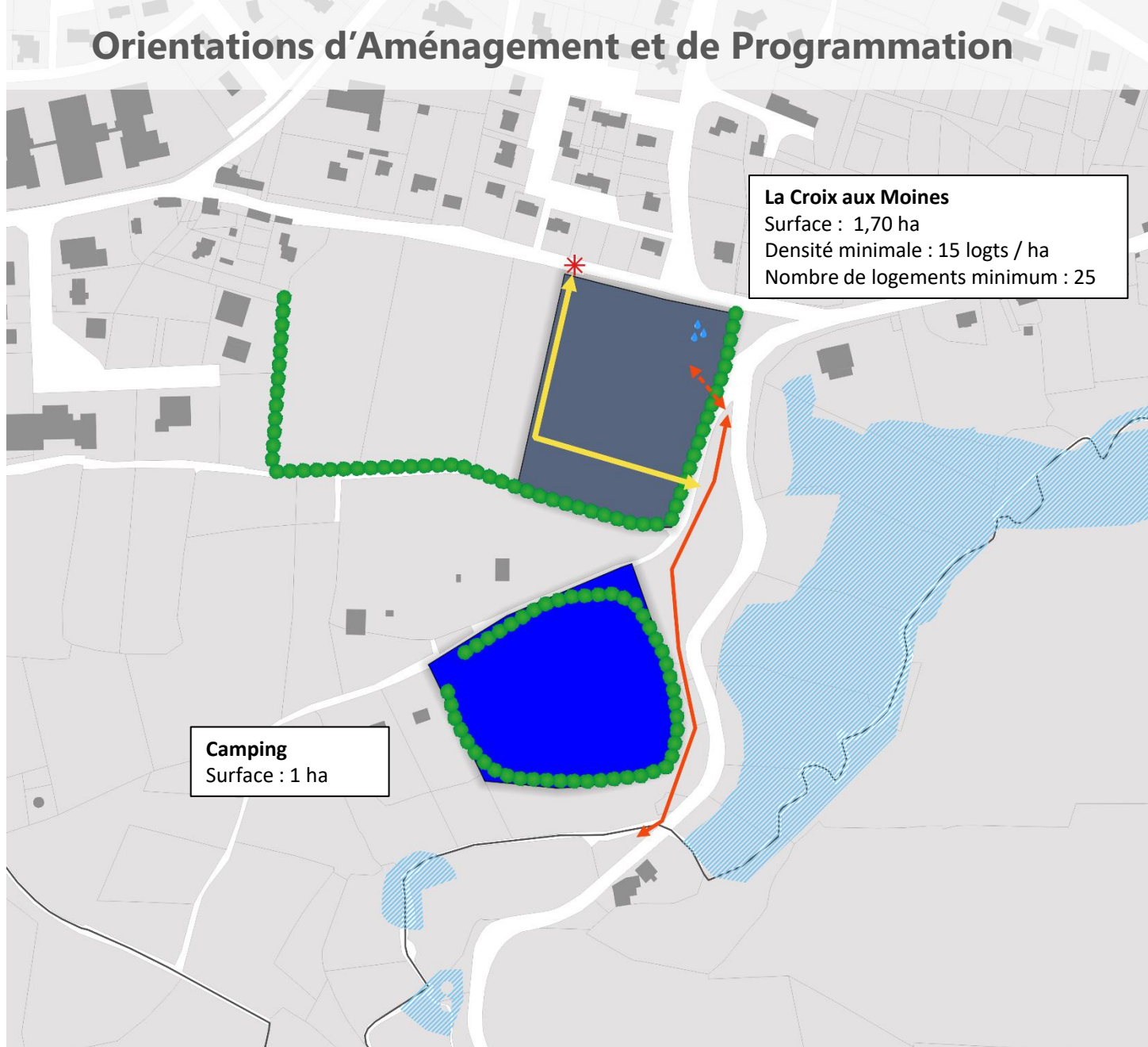
Aléa gonflement
des argiles

0 60 120 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Rochefort-en-Terre



- * Carrefour ou accès à sécuriser
- 💧 Nuisance sonore à prendre en compte
- ↔ Cheminement doux à conforter
- ↔ Accès à créer
- Haie bocagère à préserver
- ↔ Cheminement doux à créer
- Zone humide

0 50 100 m

CITADIA
CONSEIL

Commune de Saint-Gravé

Urbanisation générale

La commune de Saint Gravé comporte deux sites de projet à vocation habitat, qui devront respecter une densité minimale de 15 logements à l'hectare et un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

- **Stade** : 12 logements à réaliser sur une surface de 0.78 hectare.
- **Bourg est** : 14 logements à réaliser sur une surface 0.93 hectare.

Accès et desserte des sites de projet

Stade : l'accès au site pourra se faire directement depuis la rue du domaine du Pont Sec.

Bourg est : un premier accès au site pourra être réalisé en prolongeant la voirie du Clos Juhel au nord-ouest, puis un deuxième sera créé au niveau de la route de la Bréhaudaye au sud, après sécurisation de la circulation.

Plusieurs cheminements doux indiqués sur le schéma d'aménagement pourront être créés ou intégrés aux futurs projets d'aménagement des sites.

Principe paysagers et gestion de l'environnement des sites

Les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront, dans la mesure du possible, être préservés et valorisés lors de l'aménagement du site.

Pour le site en renouvellement urbain (Stade), les nouvelles constructions devront être intégrées de façon à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Un espace vert pourra être aménagé en bordure ouest de l'OAP Stade, pour créer un espace tampon avec le terrain de foot et ainsi éviter les co-visibilités.

La topographie de plusieurs sites, telle qu'elle est présentée dans l'état initial de l'environnement sera à prendre en compte lors de la réalisation des opérations d'aménagement.

Un fossé/ruisseau situé au niveau de la zone humide et d'une haie au nord du site Stade sera à préserver et à intégrer à l'aménagement futur de ce secteur.

Une attention particulière sera portée au traitement des eaux pluviales sur les sites de projet, notamment pour limiter le ruissellement sur les parcelles. Des techniques de temporisation et/ou de stockage devront être mises en œuvre pour réduire les incidences sur les espaces sensibles en aval tels que les zones humides.



Secteur Bourg est



Secteur Stade

Etat initial des sites de projet

Saint-Gravé



-  Secteur OAP
-  Haie Bocagère
-  Fil d'eau (ruisseau, fossé)
-  Zone humide
-  Etendue d'eau (mare, étang, ...)
-  Aléa gonflement des argiles
-  Ligne électrique

0 100 200 m

even
CONSEIL

CITADIA
CONSEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Saint-Gravé



Bourg est

Surface : 0,93 ha

Densité minimale : 15 logts / ha

Nombre de logements minimum : 14



Carrefour ou accès à sécuriser



Accès à créer



Accès directe depuis la voie existante
(le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)



Haie bocagère à préserver



Fil d'eau (ruisseau, fossé)



Cheminement doux à créer



Espace vert



Secteur en extension
à dominante habitat



Secteur en renouvellement urbain à
dominante habitat



Zone humide

0 80 160 m

CITADIA
CONSEIL

Stade

Surface : 0,7 ha

Densité minimale : 15 logts / ha

Nombre de logements minimum : 11

The background of the page features a large, abstract graphic on the right side. It consists of several overlapping, curved shapes in red, white, and dark blue. The red shapes form the outer boundaries, while the white and dark blue shapes are nested within them, creating a dynamic, swirling pattern. The text is positioned on the left side of the page, below the main graphic.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Questembert
Communauté