

→ COMMUNE DE BEGANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



Orientations d'Aménagement et de Programmation

→ Dossier d'approbation

	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 décembre 2001 Modifié le 30 octobre 2007 et révisé partiellement le 10 mars 2009		
PLU	17 septembre 2009	22 novembre 2012	04 décembre 2013



Sommaire

I. PREAMBULE	3
II. ZONE 1 AUb DE LA CROIX NEUVE	5
III. ZONE 1 AUb DE LA MAIRIE	6
IV. ZONE 2 AUb DE LA MAIRIE	9
V. ZONE 2 AUNI DU CLOS ROUSSEL	10
VI. NOMBRE MINIMUM DE LOTS	12

6.1 La Guguenais / Bodillo.....	12
6.2 Kergal	13
6.3 Secteur nord du bourg	14
6.4 Secteur sud du bourg	15
6.5 Secteur est du bourg	16

I. PREAMBULE

En application de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L123-1-4

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1 AU, ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Ces intentions seront à affiner lors des études de faisabilités qui seront-elles beaucoup plus détaillées.

Cependant tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies ci-dessous et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.

II. ZONE 1 AUB DE LA CROIX NEUVE

.....ZONE 1 AUB de la Croix Neuve□	
Objectifs du SCOT□	Aménagement de la zone□
1-Objectif de densité□	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en une seule tranche, il sera réalisée une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 1 AUB. ¶ Un minimum de 12 logements à l'hectare sera retenu. *
2-Enjeux de la zone□	Urbaniser une dent creuse au sein d'un secteur accueillant une urbanisation récente très lâche ¶ Densifier l'urbanisation afin d'économiser l'espace rural. *
3-accès□	L'entrée et la sortie à la zone prendront en compte la sécurité et la visibilité*
4-Cheminements doux□	Des liaisons douces seront créés afin de parcourir la zone*
°5-Découpage parcellaire□	L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre*
°*	un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'*
°*	énergie*
6-Gestion des eaux pluviales□	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales*
°*	permettra de limiter l'imperméabilisation des sols*
7-Trame du bâti□	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver*
°*	l'intimité des habitants et dans un souci de recherche*
°*	d'efficacité énergétique*

III. ZONE 1 AU_b DE LA MAIRIE

Au contact du bourg, l'urbanisation de la zone 1 AU_b de la Mairie va permettre d'assurer la cohérence de la zone Ub en frange sud du bourg.

L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 1 AU_b avec un minimum de 26 constructions.

Plusieurs tranches pourront être réalisées.

La réalisation d'une opération d'ensemble permettra de garantir un développement cohérent et respectueux du site, de favoriser une forme urbaine qui se relie au bourg et éviter qu'une ou deux constructions en bloquent l'accès ou rendent difficile l'aménagement du reste de la zone.

Présentation du site :

Le site se trouve à l'interface du bourg et du paysage agricole bordant la vallée de la Vilaine.

Ainsi, les futures constructions vont-elles participer à la définition de la silhouette du bourg identifiable sur le coteau.

Ce site s'inscrit dans un environnement bocager dont certaines haies sont repérées au PLU ; ces haies constituent des écrans successifs qui participent aux perceptions lointaines du site.

Le terrain est marqué par une pente générale du nord vers le sud, offrant une perspective privilégiée vers la vallée de la Vilaine.

L'accès ouest par le chemin rural dit du Tingais montre la proximité du bourg par la perception du clocher de l'église, véritable point de repère et marqueur identitaire pour le futur quartier.

A partir de ce point, il existe également une relation visuelle vers l'est avec le quartier pavillonnaire implanté le long de la voie communale n°4.

Le site est traversé d'est en ouest par le réseau d'assainissement.

Contexte paysager :

Le site est actuellement en prairie.

Une haie significative de par la présence de chênes marque la limite Ouest du terrain le long du quartier de la Gaucherie, cette haie est à préserver et à maintenir lors de l'aménagement de la zone.

A l'ouest, le terrain est bordé d'une haie bocagère, quelques chênes isolés subsistent sur un talus dans le quart nord ouest du terrain, ils seront également à préserver et à prendre en compte lors de l'aménagement de la zone.

Orientations générales d'aménagement

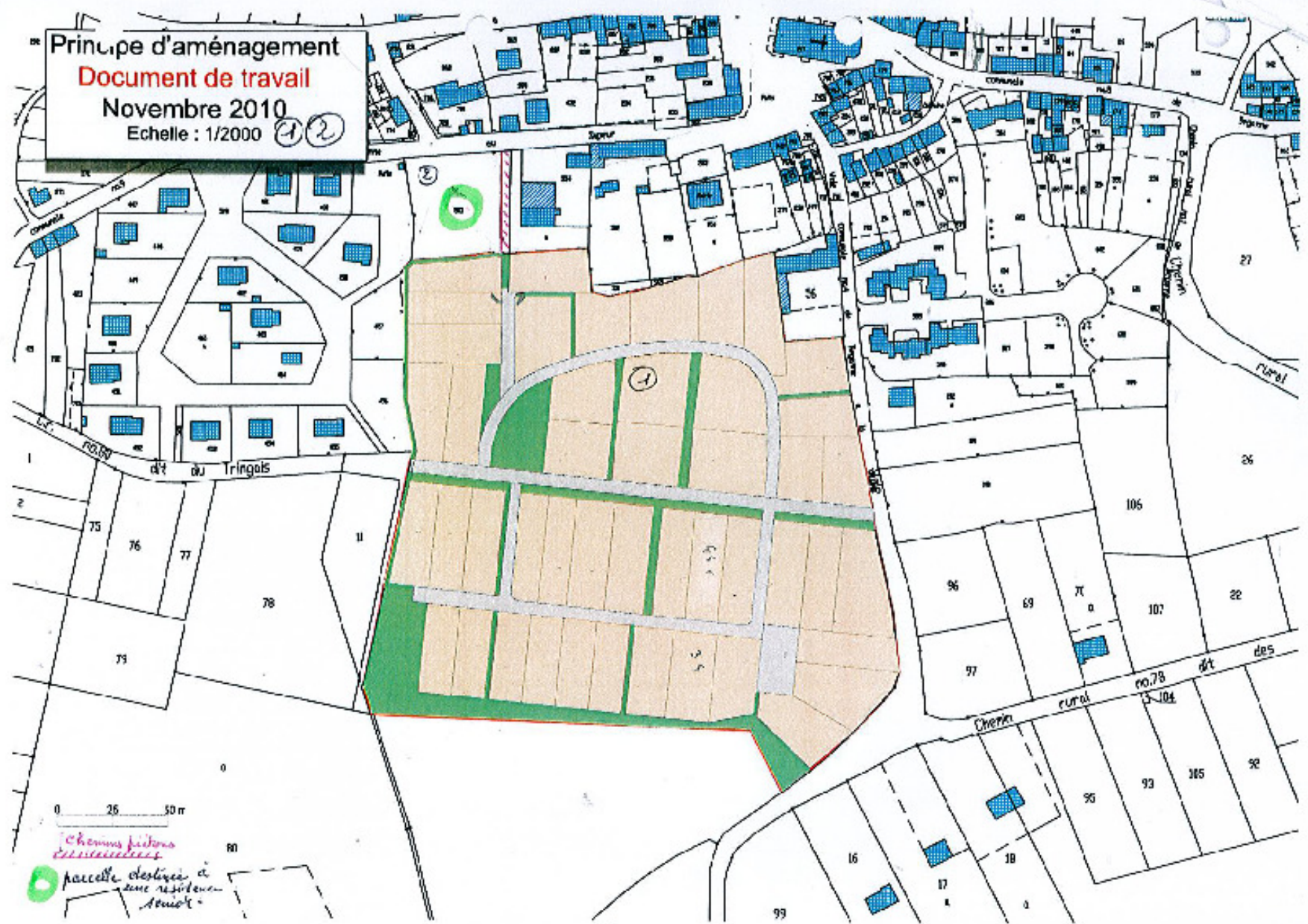
L'aménagement de la zone 1 AUb est guidé par la topographie du site. Cet aménagement devra respecter la relation visuelle avec la vallée de la Vilaine et s'inscrire qualitativement dans la perception de la silhouette du bourg sur le coteau.

Les principes suivants sont retenus :

- L'implantation des constructions devra privilégier l'orientation des façades sur le Sud
- Le parcellaire devra assurer une densité plus importante au nord, au contact du bourg, et plus faible au sud, vers le vallon de la Vilaine afin d'assurer la cohérence de la forme urbaine (zone 2 AUb)
- Il sera implanté au minimum 26 constructions sur l'ensemble de la zone 1 AUb, ces constructions pourront être réalisées en plusieurs tranches.
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols
- La continuité et la desserte piétonne devra être assurée à travers le secteur pour relier le quartier à son environnement et notamment, avec le bourg et, au sud, vers Kergal
- Les arbres existants en rive et sur le terrain devront être préservés
- La haie bocagère devra être reconstituée en limite est, le long de la voie communale n°4
- Il sera réservé un accès pour la desserte de la zone 2 AUb

Principe d'aménagement
Document de travail
Novembre 2010
Echelle : 1/2000

① ②



IV. ZONE 2 AU_b DE LA MAIRIE

Il n'est pas édicté d'orientation sur la zone 2 AU_b, celle-ci n'étant pas ouverte à l'urbanisation dans le PLU.

Lors de la modification ou de la révision, l'orientation sera édictée sur la nouvelle zone 1 AU_b.

La zone 2 AU_b est le prolongement de la zone 1 AU_b située au nord.

V. ZONE 2 AUNI DU CLOS ROUSSEL

En surplomb de la vallée de L'Etier et du port de Folleux, la zone 2 AU NI (terrain communal) va permettre la création d'un hébergement participant ainsi au dynamisme touristique du site.

L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone

La réalisation d'une opération d'ensemble permettra de garantir un développement cohérent et respectueux du site, de prendre en compte les particularités visuelles du site et de favoriser son insertion paysagère.

Présentation du site :

Le site se trouve en surplomb de la vallée de l'Etier et du port de Folleux

Le terrain est marqué par une pente générale du nord vers le sud, offrant une perspective privilégiée vers la vallée de l'Etier mais dont l'urbanisation à venir sera visible de toute part.

Ainsi, les futures constructions vont-elles participer à la définition d'une nouvelle perception visuelle de ce coteau.

Des constructions très récentes de taille importante, marquent désormais le site, l'impact visuel est important.

Ce site s'inscrit dans un environnement bocager dont certaines haies sont repérées au PLU ; ces haies constituent des écrans successifs qui participent aux perceptions lointaines du site.

Contexte paysager :

Le site est actuellement en prairie.

Une haie significative de par la présence de chênes marque la limite Ouest, sud et est du terrain, cette haie est à préserver et à maintenir lors de l'aménagement de la zone.

Orientations générales d'aménagement

L'aménagement de la zone 2 AU NL est guidé par la topographie du site.

Cet aménagement devra respecter la relation visuelle avec la vallée de l'Etier et s'inscrire qualitativement dans la perception du site de Folleux sur le coteau.

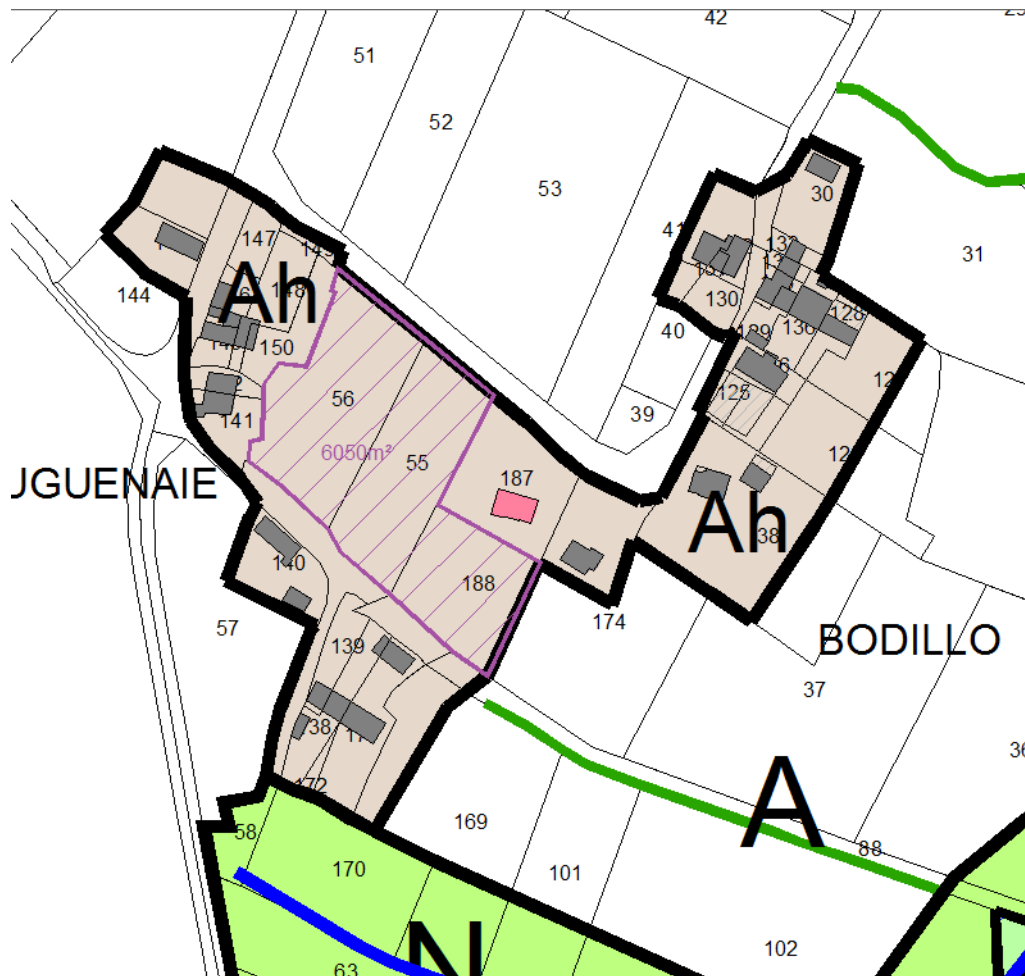
Les principes suivants sont retenus :

- La desserte principale peut être assurée depuis le chemin rural existant mais aussi depuis le nouvel accès créé dans le cadre de l'emplacement réservé.
- Il sera mis en place un sens unique de circulation sur la VC n°3 pour l'entrée et la sortie du chemin menant à la parcelle communale YL n°46 :
 - Pour l'entrée : les véhicules devront obligatoirement venir sur la VC n°3 dans le sens CD N°20 vers Foleux,
 - Pour la sortie : les véhicules devront quitter le chemin en partant obligatoirement sur la VC n°3 direction village de Foleux, l'entrée et la sortie se faisant obligatoirement en tournant à droite.
- L'implantation des constructions devra privilégier l'orientation des façades vers le Sud.
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La continuité et la desserte piétonne devra être assurée à travers le secteur pour relier le quartier à son environnement.
- Les arbres existants en rive et sur le terrain, les haies existantes devront être préservés
- L'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être assurée et la vue sur la vallée de l'Etier maintenue, l'insertion paysagère aboutira à une perception minime des constructions depuis les environs.
- Il sera assuré une desserte piétonne pour faciliter l'accès au port de Foleux.

VI. NOMBRE MINIMUM DE LOTS

6.1 La Guguenais / Bodillo

Il devra être construit au minimum 6 lots sur la dent creuse formée par les parcelles 56, 55 et 188.

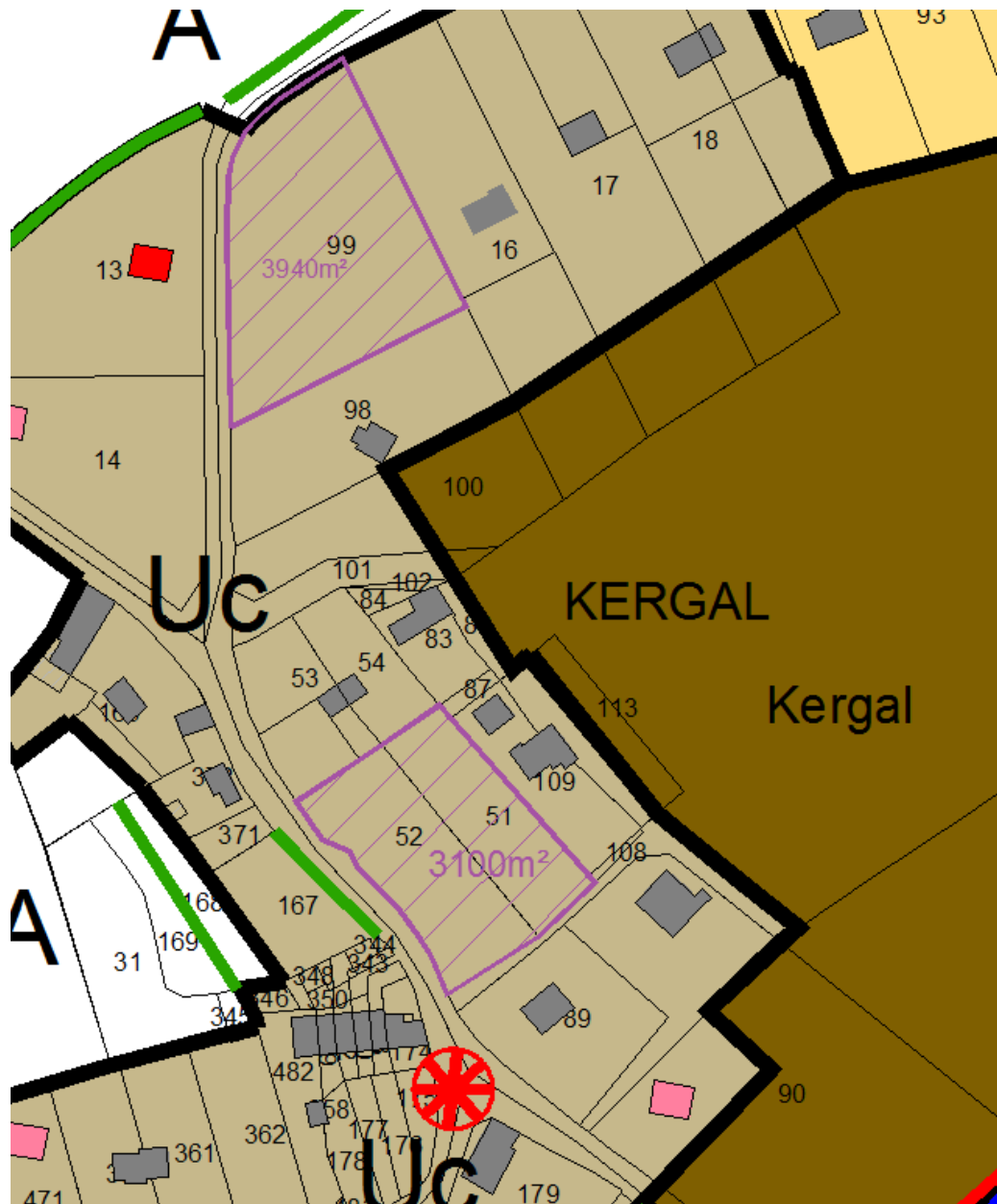


6.2 Kergal

Il devra être construit au minimum 3 lots sur la dent creuse formée par la parcelle 99.

Deux lots sortiront côté ouest de la parcelle et un lot sortira côté nord.

Il devra être construit au minimum 3 lots sur la dent creuse formée par les parcelles 51 et 52.



6.3 Secteur nord du bourg

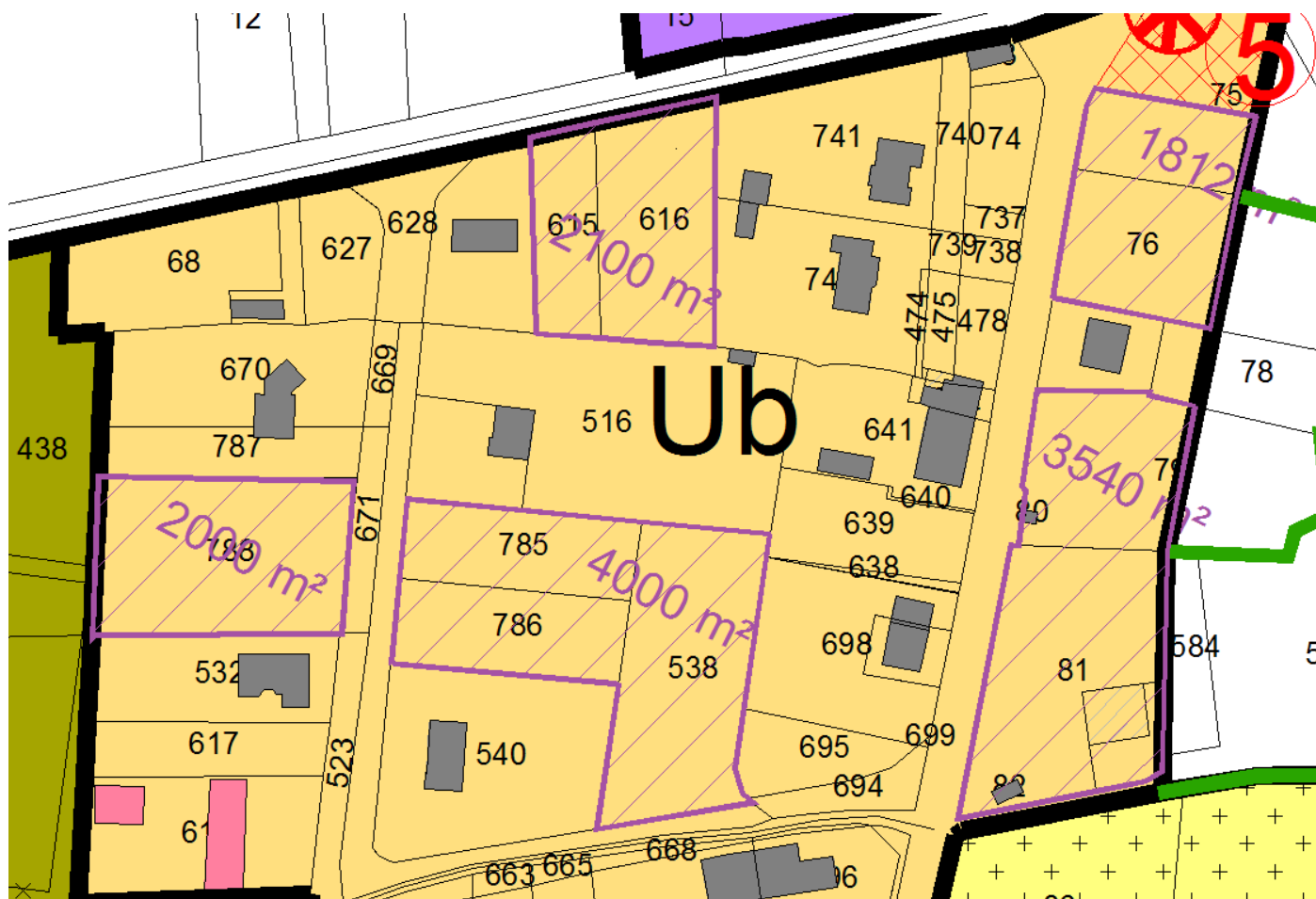
Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2000 m²) formée par la parcelle 788

Il devra être construit au minimum 4 lots sur la dent creuse (4000 m²) formée par les parcelles 785, 786 et 538

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2100 m²) formée par les parcelles 615 et 616

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (1812 m²) formée par les parcelles 75 et 76

Il devra être construit au minimum 3 lots sur la dent creuse (3540 m²) formée par les parcelles 79, 80, 81 et 82.



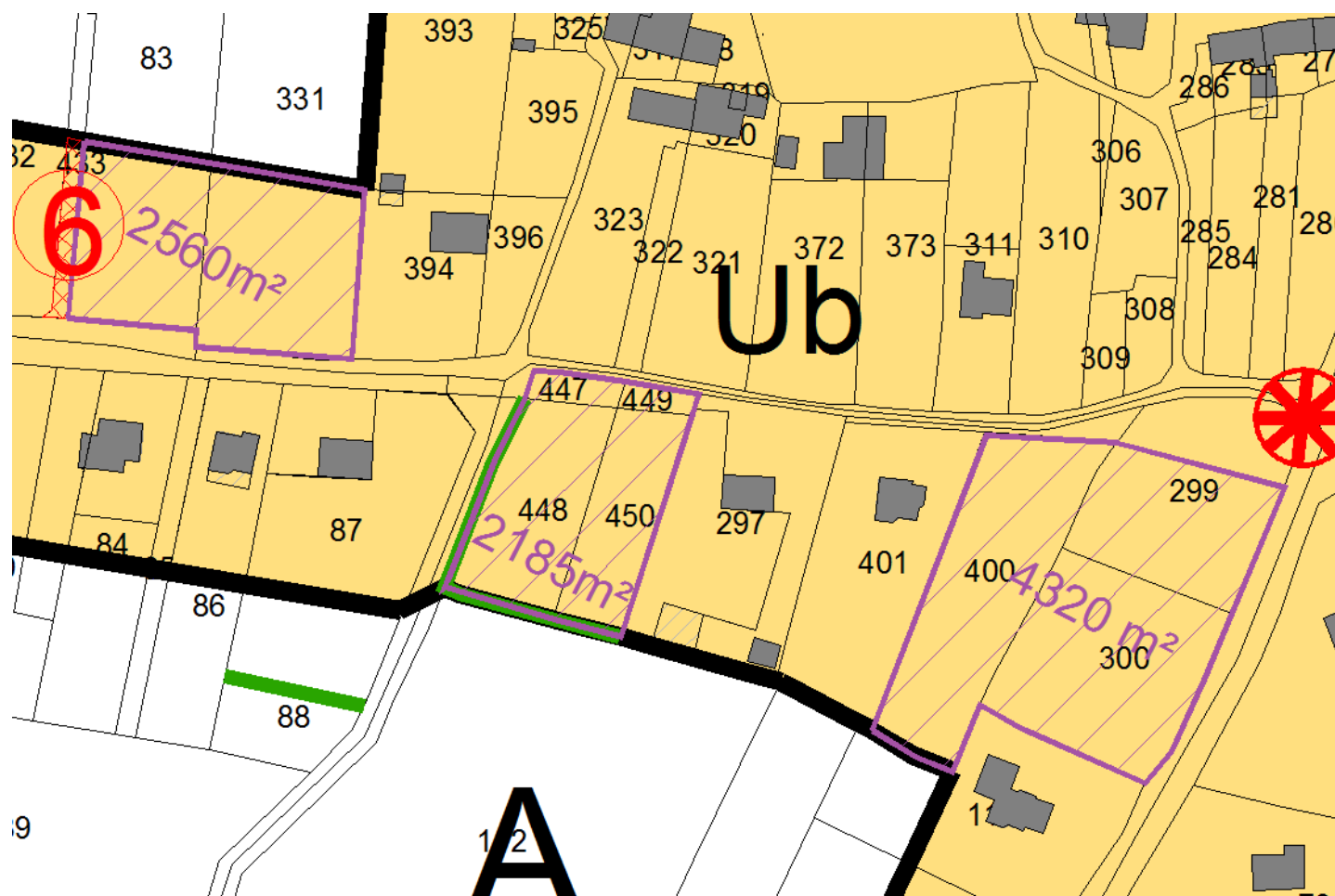
6.4 Secteur sud du bourg

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2560 m²) formée par les parcelles 83 et 331

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (2185 m²) formée par les parcelles 448 et 450

Il devra être construit au minimum 4 lots sur la dent creuse (4320 m²) formée par les parcelles 400, 300 et 299.

L'urbanisation de ces 4 lots sera créée dans le cadre d'une opération d'ensemble.



6.5 Secteur est du bourg

Il devra être construit au minimum 4 lots sur la dent creuse (4000 m²) formée par les parcelles 191 et 190.

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (1940 m²) formée par la parcelle 69

Il devra être construit au minimum 2 lots sur la dent creuse (1650 m²) formée par la parcelle 22

