



III. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sommaire

I.	OAP thématiques.....	5
A.	Trame verte et bleue.....	5
	Ripisylve.....	5
	Espaces boisés et réservoirs de biodiversité.....	7
	Bocage	8
	Gestion de l'éclairage.....	11
II.	Orientations de secteur	13
A.	échancier.....	13
B.	Principes généraux d'aménagement.....	14
	1. Qualité des voiries et cheminements.....	14
	2. Qualité des clôtures	15
	3. Traitements des espaces libres.....	17
	4. Traitement des dents creuses / densification	18
	5. Gestion de l'eau.....	19
C.	Secteur Centre-Est.....	20
	1. Caractéristiques du secteur et ambitions	20
	2. Parti d'aménager	21
	3. Schéma d'aménagement.....	22
D.	Secteur Centre-Ouest	23
	1. Caractéristiques du secteur et ambitions	23
	2. Parti d'aménager	24
	3. Schéma d'aménagement.....	25

I. OAP thématiques

A. Trame verte et bleue

La protection et la réhabilitation de la trame verte et bleue sur le territoire châteauneuvien s'inscrit dans une démarche supra-communale. Elle vient traduire les objectifs du SCoT du COB et, plus largement, les ambitions régionales du SRADDET.

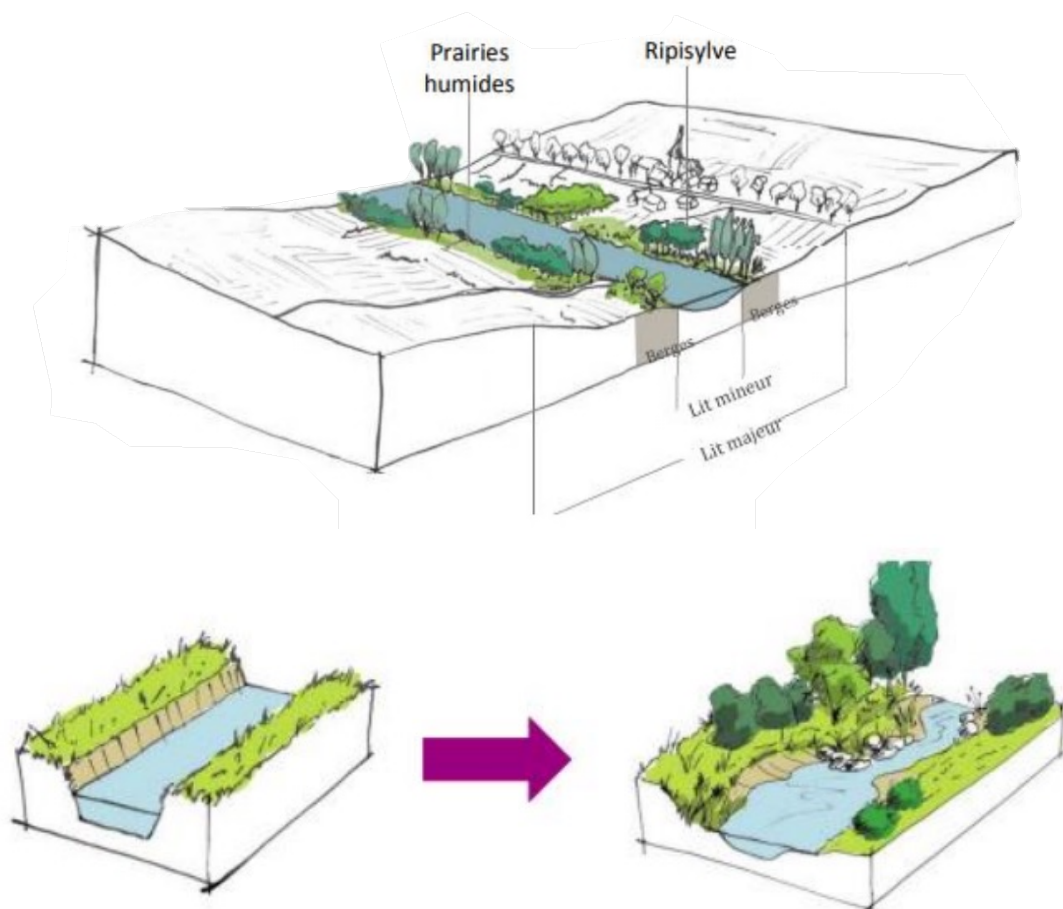
La volonté de connecter les différents réservoirs de biodiversité conduit à des préconisations d'aménagement sur les corridors existants avec pour objectif de les renforcer. De plus, la création de nouvelles connexions écologiques sur des secteurs agricoles et urbains est aussi envisagée là où le continuum peut actuellement faire défaut.

Ripisylve

La commune est traversée par plusieurs corridors écologiques. Le principal est la vallée de l'Aulne dans laquelle se jette plusieurs affluents. L'enjeu de qualité physique et biologique de ces cours d'eau amène des principes favorables à la circulation de la faune mais aussi de régulation des écoulements sur le bassin versant.

La ripisylve, végétation arborée et arbustive en bord de cours d'eau, assure le maintien des berges et la préservation de la qualité de l'eau. La plantation de ripisylve en zone humide et en bordure de cours d'eau a pour but de limiter le ruissellement direct au cours d'eau, de favoriser l'infiltration de l'eau tout en préservant la continuité écologique.

La ripisylve constitue une zone d'interface essentielle entre milieux terrestres et milieux aquatiques. Elle héberge de nombreux organismes et constitue un espace à forte biodiversité.

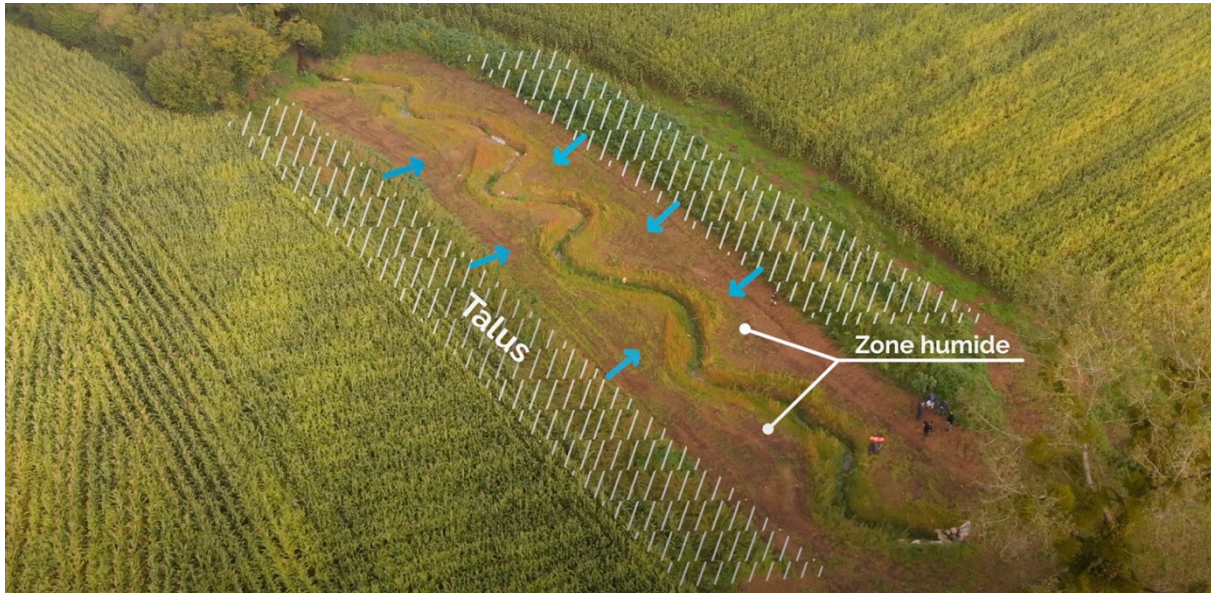


Renaturation des petits cours d'eau par réamandrage et plantation

a) Le reméandrage

Le reméandrage des cours d'eau consiste à restaurer leur morphologie naturelle, à améliorer leur continuité écologique et à renforcer leur intégration dans le paysage rural. Il vise à corriger les impacts des aménagements passés (endiguements, busage) afin de favoriser le circuit naturel de l'eau et par association la biodiversité, la gestion des crues et l'amélioration de la qualité de l'eau.

Recréer des méandres sur le cours d'eau est l'opportunité de réhabiliter des zones humides en travaillant les abords des berges. Ces aménagements doivent prévoir des interfaces / zones tampons minimales avec les parcelles agricoles qui peuvent prendre la forme de talus.



Exemple de reméandrage d'un cours d'eau avec des espaces-tampons

b) Le reboisement des ripisylves

La restauration des boisements en ripisylve le long des cours d'eau est essentielle pour stabiliser les berges, limiter l'érosion et améliorer la qualité de l'eau en filtrant les polluants. Elle favorise également la biodiversité en offrant des habitats aux espèces aquatiques et terrestres, tout en jouant un rôle clé dans la régulation thermique du cours d'eau en réduisant son réchauffement. Enfin, ces boisements contribuent à l'atténuation des crues et à l'amélioration du cadre paysager, renforçant ainsi les services écosystémiques du milieu aquatique. Parmi les essences recommandées, on trouve :



Cette liste n'est pas exhaustive. Il est conseillé de se référer à la liste des essences d'arbres et arbustes disponible dans les annexes du PLU.

Essences arborées

- **Aulne glutineux** (*Alnus glutinosa*) : stabilise les berges et enrichit le sol en azote.
- **Frêne élevé** (*Fraxinus excelsior*) : résistant aux sols humides, offre un habitat pour la faune.
- **Saule blanc** (*Salix alba*) : pousse rapidement, limite l'érosion et favorise la faune aquatique.
- **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*) : apporte une diversité structurale et un habitat pour de nombreuses espèces.

Essences arbustives

- **Noisetier** (*Corylus avellana*) : stabilise les sols et produit des fruits appréciés par la faune.
- **Bourdaïne** (*Frangula alnus*) : attire les pollinisateurs et les oiseaux.
- **Sureau** (*Sambucus nigra*) : nourriture pour oiseaux (baies), feuillage dense idéal comme refuge pour la faune
- **Viorne obier** (*Viburnum opulus*) : apporte un intérêt écologique et paysager.

Espaces boisés et réservoirs de biodiversité

Les espaces naturels abritent de nombreuses espèces animales qui y trouvent refuge et nourriture. Ils façonnent le paysage de la commune et contribuent à son cadre de vie. Ils doivent être préservés notamment grâce à la pratique de la gestion différenciée.

a) Favoriser la plantation de massifs diversifiés

Les opérations de plantation devront privilégier l'emploi de plusieurs espèces locales. Cette diversité présente de nombreux avantages par rapport à un massif monospécifique :

Résilience écologique et adaptation au changement climatique

Une diversité d'essences permet une meilleure résistance aux aléas climatiques (sécheresses, inondations, tempêtes) et aux maladies, évitant la disparition totale du boisement en cas d'attaque ciblant une espèce spécifique.

Stabilité des sols et régulation hydrique

Les différentes espèces développent des systèmes racinaires variés (profonds, traçants, fasciculés), ce qui stabilise mieux les berges, réduit l'érosion et améliore la filtration des eaux de ruissellement.

Favorisation de la biodiversité

Un mélange d'arbres offre une plus grande diversité d'habitats pour la faune (oiseaux, insectes, mammifères), ainsi qu'une floraison et une fructification étalées dans le temps, soutenant une chaîne alimentaire plus riche.

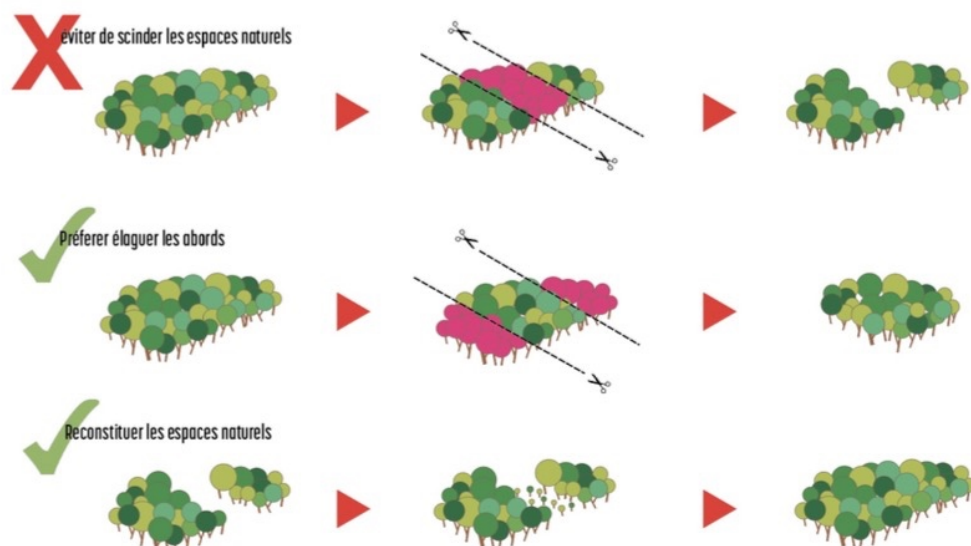
Amélioration des services écosystémiques

Les différentes essences jouent des rôles complémentaires dans la fixation du carbone, la dépollution de l'air et de l'eau, et la création d'ombrage pour réguler la température du sol et des cours d'eau adjacents.

Valeur paysagère et esthétique accrue

Une forêt diversifiée offre un paysage plus attractif et évolutif au fil des saisons, renforçant ainsi son intérêt récréatif et patrimonial.

b) Gestion / coupe / restauration des boisements

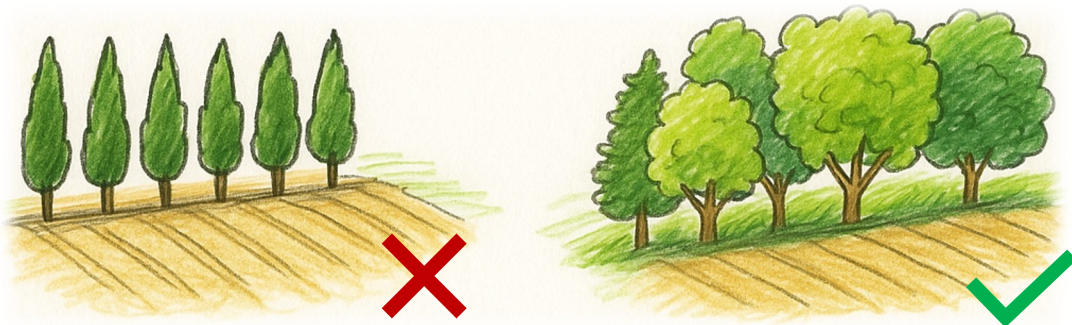


Bocage

Le bocage joue un rôle majeur dans l'équilibre écologique des espaces ruraux. Il agit comme un support de circulation pour la faune notamment nocturne (chauve-souris). Plus largement, ses fonctions en faveur des sols de la régulation des eaux sont aussi au bénéfice de l'agriculture, en particulier par sa capacité de rétention et de filtre face aux excès météorologiques.

c) Principes d'aménagement pour la trame bocagère

- Les haies mono-spécifiques sont à proscrire pour leur vulnérabilité. En variant les essences d'arbres et d'arbustes, le bocage se dote d'usages multiples qui peuvent aussi bien être bénéfiques à la biodiversité (reproduction, refuges, alimentation) qu'aux usages anthropiques (bois de chauffe, artisanat, arbres fruitiers). Le maintien de bandes herbacées en lisière permet d'assurer le caractère multi-strate.
- La plantation des haies doit être pensée prioritairement pour atténuer les vents dominants, l'érosion des sols et les ruissellements. La haie doit aussi contribuer, dans une démarche paysagère, à réduire l'impact visuel du bâti.



d) Espèces à privilégier

Cette liste n'est pas exhaustive. Il est conseillé de se référer à la liste des essences d'arbres et arbustes disponible dans les annexes du PLU.

Essences arborées (hautes tiges pour la structure du bocage)

- **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*) : résistant aux sols humides, favorise la biodiversité.
- **Hêtre commun** (*Fagus sylvatica*) : idéal pour les haies denses et résistantes au vent.
- **Frêne commun** (*Fraxinus excelsior*) : pousse rapidement et stabilise les sols (attention à la chalarose).
- **Châtaignier** (*Castanea sativa*) : tolérant aux sols acides, utile pour le bois et la faune.
- **Érable champêtre** (*Acer campestre*) : robuste et résistant aux conditions difficiles.

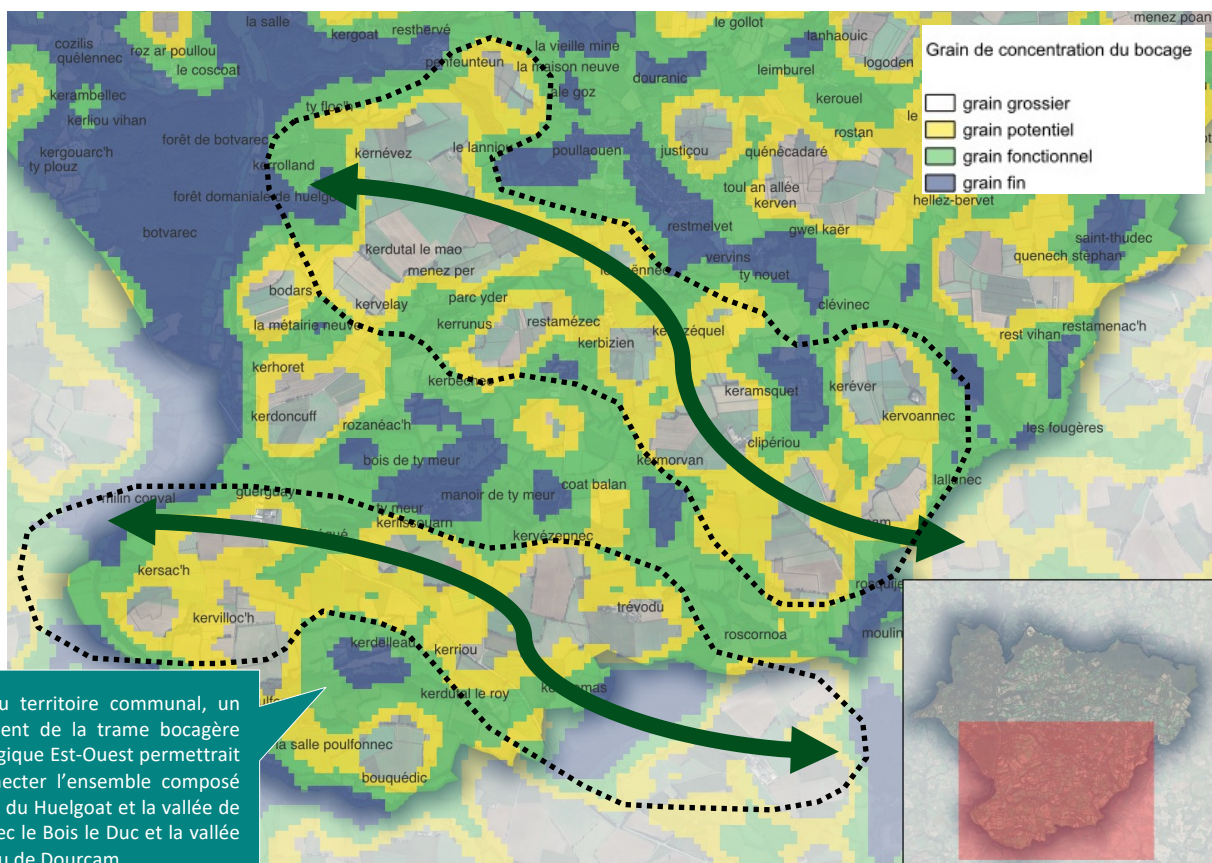
Essences arbustives (haies basses et intermédiaires)

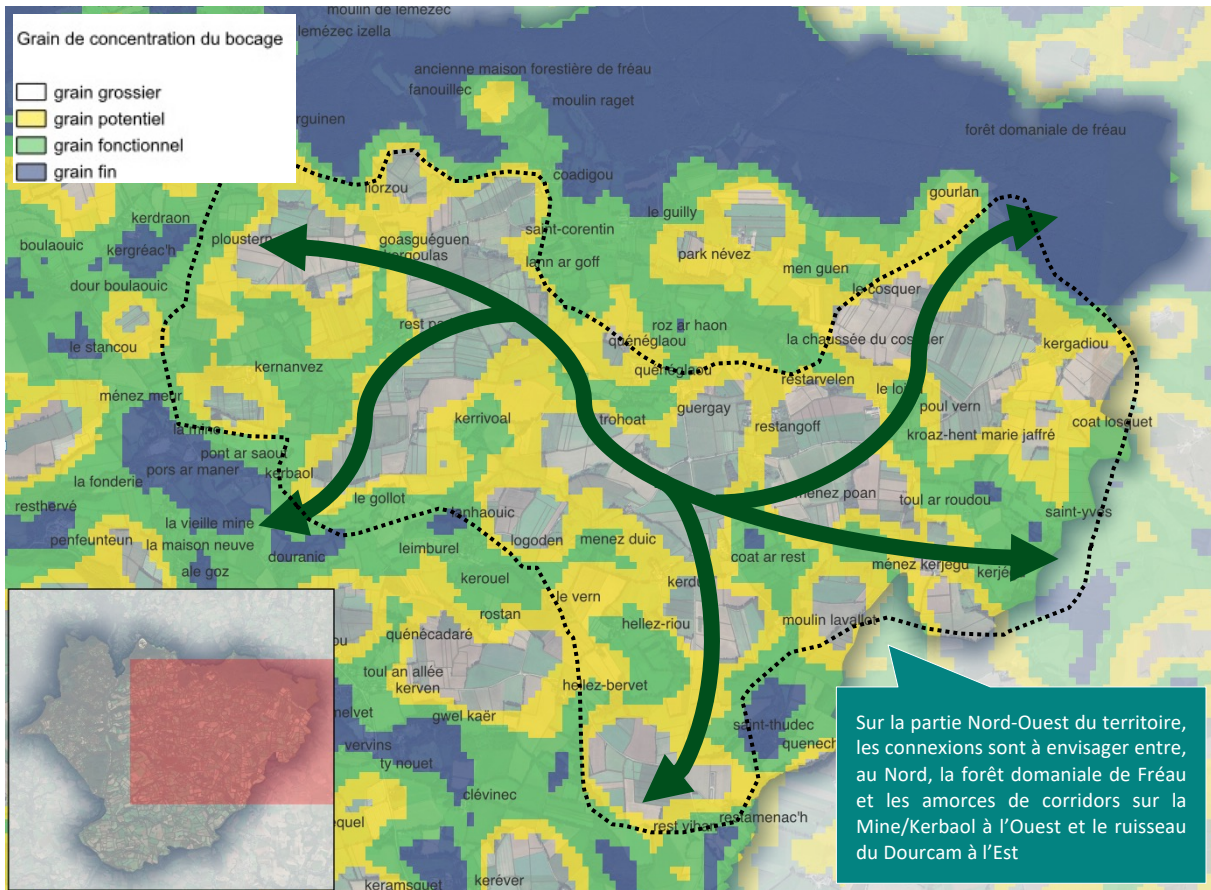
- **Noisetier** (*Corylus avellana*) : production de fruits pour la faune, stabilisation des talus.
- **Aubépine monogyne** (*Crataegus monogyna*) : très mellifère, offre un bon abri pour les oiseaux.
- **Prunellier** (*Prunus spinosa*) : protège contre le vent et favorise la biodiversité.
- **Bourdaïne** (*Frangula alnus*) : attire les pollinisateurs et oiseaux frugivores.
- **Saule cendré** (*Salix cinerea*) : utile en zones humides pour fixer les sols.

c) secteurs à privilégier

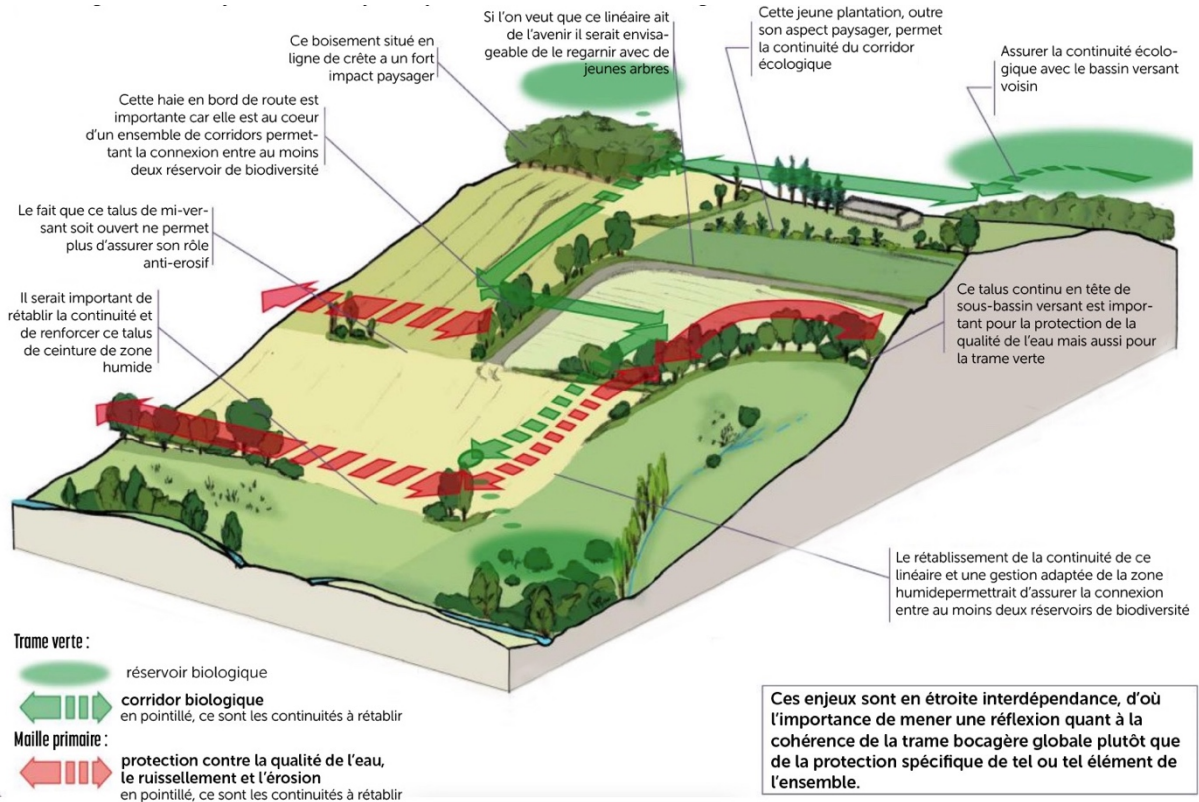
La replantation du bocage est essentielle dans partie du territoire où les haies ont été massivement supprimées, perturbant ainsi les équilibres écologiques et agricoles. Ces paysages ouverts, souvent marqués par l'érosion des sols, la diminution de la biodiversité et une moindre résilience face aux aléas climatiques, bénéficieraient largement du retour des haies bocagères. Que ce soit pour protéger les cours d'eau, restaurer des corridors écologiques ou offrir un abri au bétail et à la faune, la réintroduction du bocage permet de recréer des espaces fonctionnels où agriculture et nature cohabitent durablement. La stratégie de replantation viendra s'appuyer sur :

- Les ortho photos historiques permettant de connaître les linéaires bocagers du passé. Ces données sont disponibles via le site <https://remonterletemps.ign.fr/>
- Les données sur la vulnérabilité de certains secteurs face à l'érosion. Ces données sont disponibles via les cartes interactives du site <https://geosas.fr/solsdebretagne/>
- S'appuyer sur la carte du grain bocager produite par l'INRAE offre une lecture fine de la structure paysagère en analysant la densité et la répartition des haies. Elle met en évidence les contrastes entre des maillages serrés, favorables à la biodiversité et aux services écosystémiques, et des espaces plus ouverts, où la connectivité écologique est réduite. Cet outil permet ainsi d'orienter les actions de replantation en ciblant les secteurs où la restauration du bocage serait la plus bénéfique pour les équilibres agricoles et environnementaux.
 - Les secteurs qualifiés de "**grain grossier**" dans l'analyse du grain bocager correspondent à des zones où le maillage de haies est peu dense voire inexistant et les éléments bocagers sont espacés. Dans ces espaces, la connectivité écologique est réduite, limitant les déplacements de la faune et les services écosystémiques associés (protection des sols, régulation hydrique, etc.).
 - Ainsi, ces secteurs peuvent être concernés par des actions de replantation, mais l'enjeu principal n'est pas forcément d'y recréer un maillage aussi serré que dans un secteur à "grain fin". L'objectif pourrait être d'y renforcer la connectivité en replantant des haies stratégiques, par exemple en créant des corridors entre des îlots boisés existants, en protégeant des cours d'eau ou en structurant les parcelles agricoles.





C) Diagramme d'orientations pour la replantation du bocage



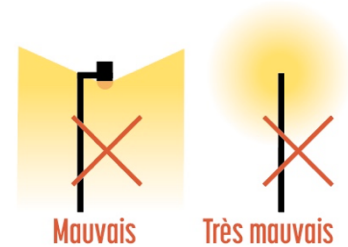
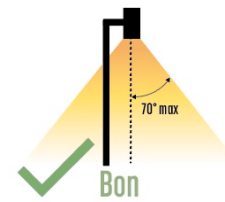
Gestion de l'éclairage

L'éclairage urbain est une source de nuisance importante pour la faune nocturne mais aussi une dépense importante pour les collectivités. Les principes qui suivent visent à privilégier des éclairages discrets et à faible impact tout en garantissant une mise en valeur du paysage nocturne et une sécurité des usagers.

a) Baliser plutôt qu'éclairer

En dehors des voies de circulation majeures du centre bourg, l'éclairage urbain se matérialise par un **balisage** des itinéraires en faisant appel à des éclairages proches et orientés vers le sol. Dans ce cadre, le choix de poteaux situés à mi-hauteur est recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sols.

L'emploi de candélabres ne devra se faire que de manière ponctuelle en privilégiant l'éclairage d'espaces pertinents telles que les placettes, les entrées de rue. L'éclairage devra impérativement s'orienter vers le bas en privilégiant des hauteurs de poteau réduites.



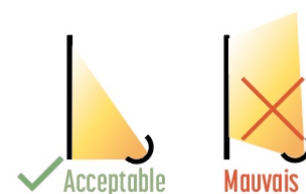
b) Adoucir l'éclairage

L'emploi de **lumières jaunes est privilégié** par rapport aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires basse consommation permettra de réduire les dépenses liées à l'éclairage. Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détection et/ou d'allumage progressif.

c) L'éclairage mural comme moyen d'embellissement

L'éclairage mural pourra être envisagé sur **les bâtiments ou murets composés de pierres apparentes** afin de les mettre en valeur dans une démarche patrimoniale. Ces éclairages devront néanmoins se limiter à de faibles intensités et respecter une orientation qui se limite en deçà de la gouttière du bâtiment de manière à éviter l'éclairage du ciel.

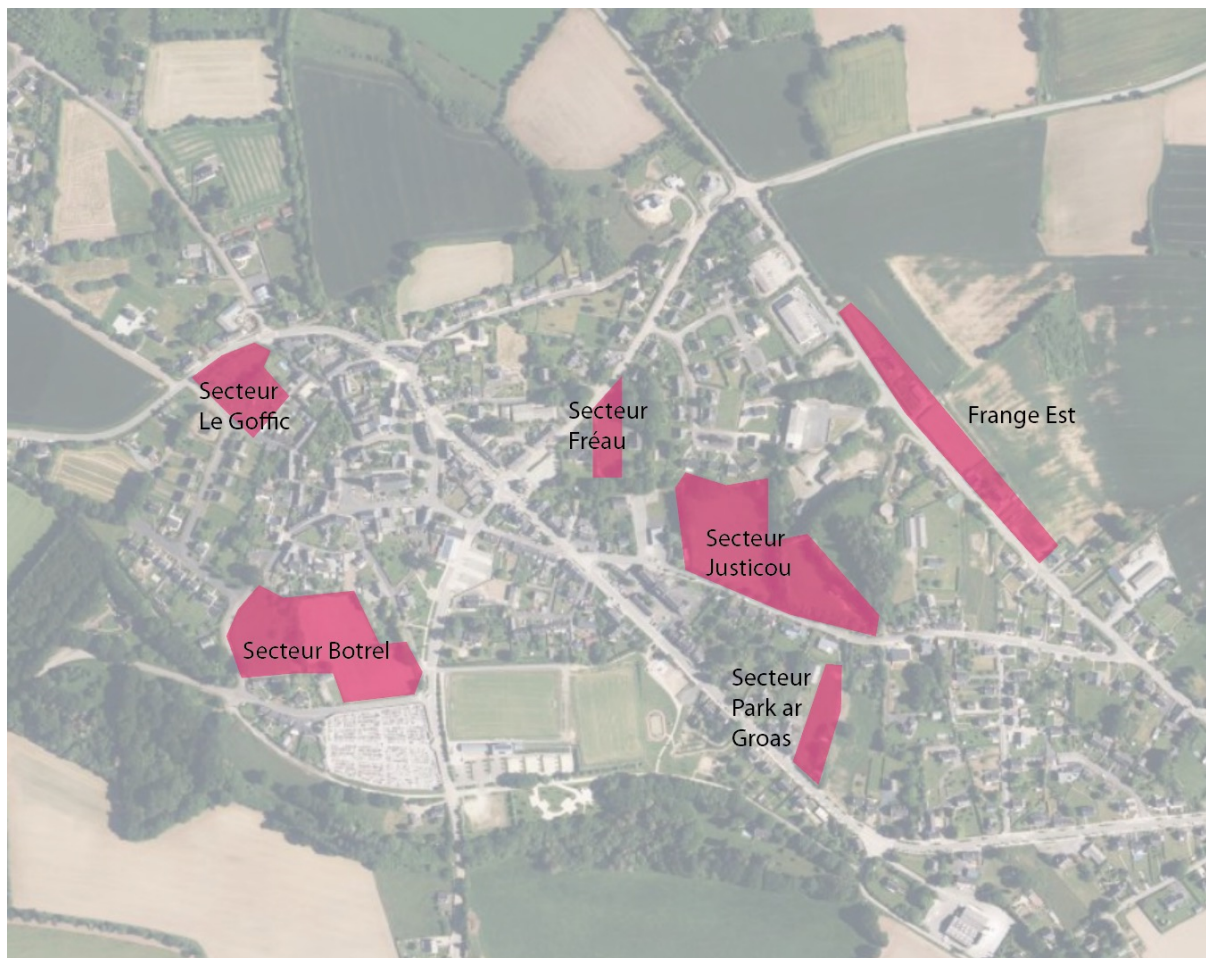
L'éclairage ne doit pas être porté sur les végétaux au risque de déranger la faune hébergée.



II. Orientations de secteur

A. échéancier

Le PLU prévoit 6 secteurs d'OAP à destination d'habitat.



Localisation des secteurs d'OAP à destination d'habitat

Échéance des secteur d'OAP à destination d'habitat	Nom des secteurs
Court terme / 0-5 ans	Secteur Justicou
Moyen terme / 5-10 ans	Secteurs Goffic
Long terme / 10-15 ans	Secteur Botrel /frange Est
Sans échéancier	Fréau/Park ar Groas

B. Principes généraux d'aménagement

1. Qualité des voiries et cheminements

a) Les entrées de quartier

L'aménagement des entrées de quartier doit marquer une continuité avec l'existant en se prolongeant, dans la mesure du possible avec la trame existante.

Les entrées des futures opérations doivent assurer une sécurisation des usagers en aménageant par exemple des dispositifs de ralentissement.

Dans l'éventualité de mise en place de points d'apport volontaire de déchets, ces aménagements devront être discret dans le paysage de la rue en favorisant les dispositifs occultant en matériaux naturels ou végétation.

b) Hiérarchie des voies

La configuration des secteurs d'aménagement et le caractère rural du bourg impose de réfléchir à une hiérarchie de voirie adaptée au contexte : la faible circulation offre l'opportunité de réfléchir autrement le profil des voies et de proposer des aménagements apaisés pour l'ensemble des utilisateurs.

- *Voies principales*

Les voies principales des futures opérations veilleront à limiter la vitesse des véhicules en prévoyant des profils et dispositifs adaptés : chicanes paysagères, plateformes.

Ces aménagements pourront permettre la circulation à double sens lorsque les schémas d'aménagement le préconisent.

Ces voies seront partagées entre les différents modes de déplacement : véhicules motorisés, cyclistes, piétons.

La végétation des abords de la voie permette une infiltration des eaux in-situ.

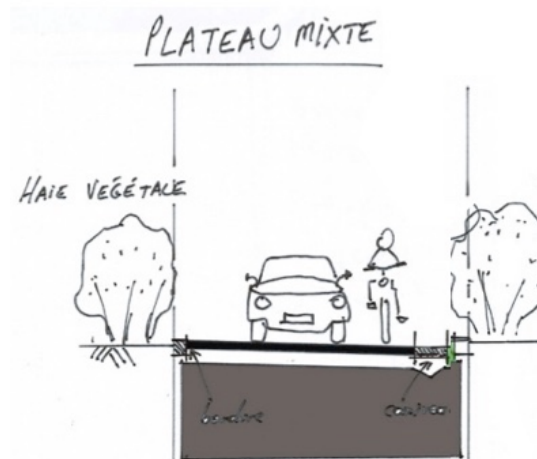
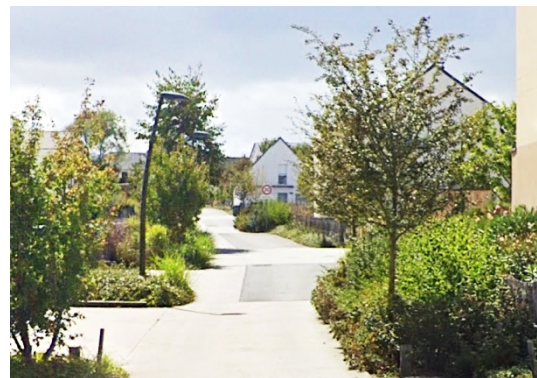
- *Voies secondaires de desserte*

En dehors de la voie principale, les habitats pourront desservis sous formes de voies secondaires, elles aussi partagées (plateau mixte). Elles peuvent prendre ponctuellement sous forme de placettes laissant la possibilité pour de la végétalisation et/ou des stationnement partagés.

c) Assurer une perméabilité des quartier grâce aux cheminements doux

Les liaisons douces visent à garantir une perméabilité de circulation entre les futurs quartiers et leur environnement immédiat.

Ces chemins seront pensés avec des revêtements perméables (stabilisé, terre/pierre). Ils jouent aussi le rôle d'interfaces privé/public en permettant par exemple des connexions via les fonds de jardin (portillons) et en soignant leurs abords par du végétal. À terme, il est recherché des ambiances intimistes sous forme de venelles végétalisées.



2. Qualité des clôtures

En complément du règlement sur les hauteurs, les orientations qui suivent ont pour but de guider l'aménagement de clôtures en harmonie avec l'identité rurale du bourg. Le soin accordé à ces aménagements va directement impacter le paysage de la rue.

a) Prendre en compte l'environnement immédiat

Dans le choix d'aménagement de la clôture, la prise en compte de l'environnement immédiat est primordiale. La future clôture devra s'accorder au mieux avec les clôtures attenantes. Une attention sur les clôtures du voisinage est donc nécessaire. Dans le cas où les clôtures voisines ne viennent pas respecter les préceptes avancés dans cette OAP, il est conseillé de s'appuyer sur les présentes orientations afin d'impulser un nouveau paysage qui met à la fois en valeur la rue et votre propriété



Problème d'harmonie entre clôtures voisines



Sans être totalement pareil, ces deux propriétés affichent une harmonie

b) Simplicité et association

Le projet de clôture doit être envisagé dans une certaine homogénéité et simplicité de conception. Pour cela, **l'association de plusieurs styles de clôture doit être menée habilement et venir respecter une logique linéaire** (bois/végétal - muret+lisses, etc...). À ce titre, il convient de **ne pas confondre association et addition** : se faire succéder sur un même linéaire plusieurs styles de clôture vient créer une profonde dysharmonie.



À éviter : l'addition de 4 styles de clôture différentes créé une profonde dysharmonie.

c) Éviter les excès

Quel que soit son style, la clôture peut pâtir d'un aspect monotone, en particulier sur des linéaires trop longs. Réfléchissez donc à l'intérêt de clôturer car cela peut vite devenir onéreux pour un résultat limité. De la même manière, l'excès peut venir du vertical : des clôtures trop hautes peuvent avoir des conséquences désastreuses sur un paysage ou pour vos voisins.



Exemple de linéaire clôturé trop long et monotone

d) Durabilité dans le temps

De nombreuses clôtures font malheureusement l'objet d'un investissement à minima. Il en résulte l'emploi de matériaux de mauvaise qualité (souvent issus de la grande distribution) qui vieillissent prématurément et dégradent le paysage à moyen long terme.

Prenez votre projet de clôture au sérieux en y mettant un peu plus de moyens ou de réflexion. **Une clôture bien pensée n'est pas forcément plus chère.** Vous y gagnerez forcément en longévité mais aussi en temps d'entretien. Enfin, les conseils de professionnels du paysage sont fortement recommandés afin de garantir la qualité du produit final.

e) Favoriser les clôtures en matériaux naturels

L'utilisation de clôtures en matériaux naturels (bois non traité, ganivelles, haies vives) ou végétalisés est encouragée en lieu et place des clôtures artificielles et opaques. Ce choix participe à une meilleure intégration paysagère des clôtures dans le tissu urbain ou périurbain, en valorisant une esthétique douce et respectueuse du cadre de vie. Sur le plan écologique, ces dispositifs favorisent la biodiversité locale : les haies, en particulier, offrent des habitats et des corridors pour la faune, tout en jouant un rôle dans la régulation microclimatique et la filtration des eaux de ruissellement. En valorisant ces pratiques, les aménagements renforcent la qualité environnementale et l'identité paysagère des quartiers.



Exemples de clôtures en matériaux naturels

f) La perméabilité des clôtures

L'aménagement de clôtures perméables est souhaité afin de préserver la continuité écologique en milieu urbain en installant des dispositifs laissant des ouvertures en partie basse (minimum 20 cm de hauteur). Ces aménagements permettent la circulation de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.) entre les jardins et les espaces végétalisés, contribuant ainsi à maintenir une trame verte fonctionnelle au sein des tissus urbanisés.



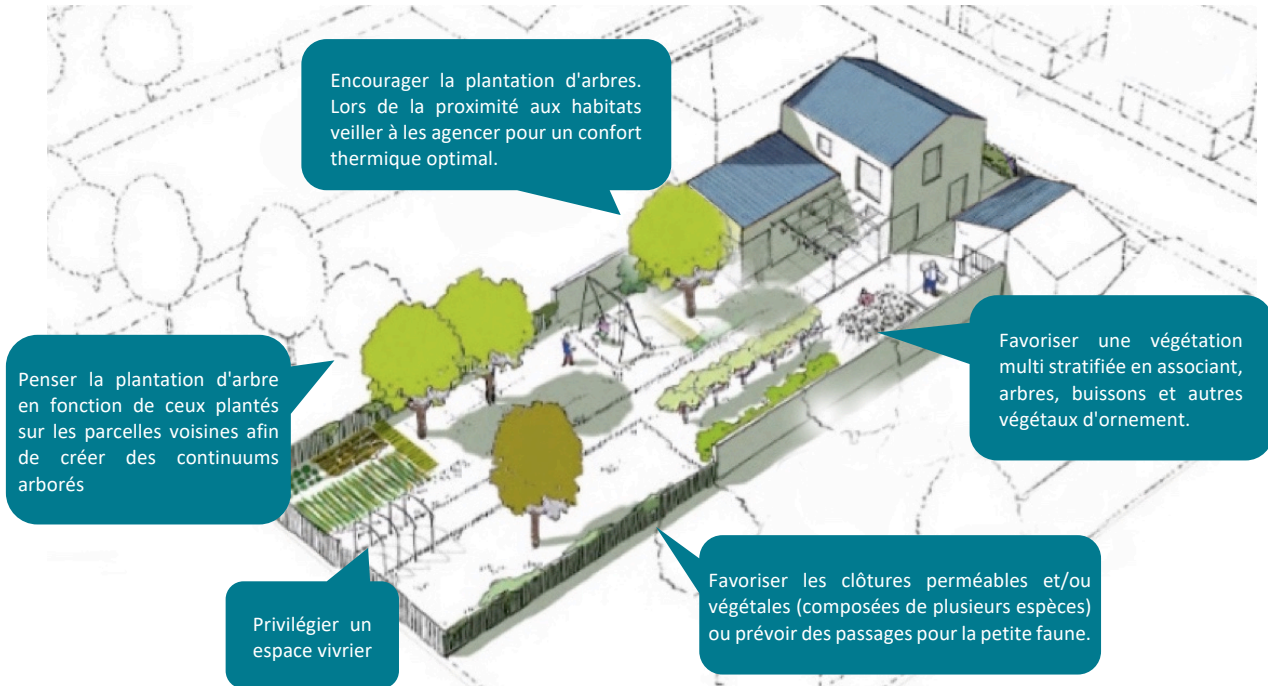
Exemple de dispositif de clôtures perméables

3. Traitements des espaces libres

a) Les jardins et espaces privés

L'aménagement des jardins privés joue un rôle majeur dans la construction du paysage urbain, le confort des habitants et la place accordée à la biodiversité. Dès l'étape du permis de construire, une réflexion doit être envisagée dans la manière d'aménager les espaces extérieurs et de les faire communiquer avec le bâti.

- *Principes généraux pour l'aménagement des jardins*



- *Revêtements perméables des espaces fonctionnels*

Les interfaces entre espaces privés et espaces publics intègrent aussi les préconisations énoncées précédemment dans la partie "les jardins et espaces privés". De plus, les espaces fonctionnels tels que les places de stationnement ou les allées d'accès aux habitations prévoient, en accord avec le règlement du PLU, une perméabilité des sols qui pourra se traduire de différentes manières :



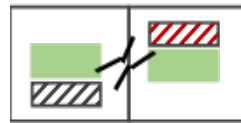
4. Traitement des dents creuses / densification

Dans le processus de densification, il est possible de construire au sein des tissus bâtis existants sous différentes formes :

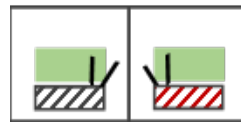
- Les parcelles encore vierges de constructions et comprises dans les hameaux et au village : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi « dents creuses » (petites parcelles enclavées).
- Les excédents des grandes parcelles qui seront redécoupées situées dans des zones constructibles.
- Il est aussi possible d'imaginer dans certains cas, la libération d'un foncier par démolition du bâti ancien dont il ne peut être conservé qu'une partie par exemple.

Respect de l'intimité

L'intimité et les apports solaires seront préservés autant que possible. Les implantations des bâtiments (habitations, annexes) seront pensées afin de minimiser les ombres portées et les vues qu'elles pourront engendrer sur les façades des pièces principales des bâtiments adjacents. De même, il sera nécessaire de démontrer que le projet prévoit l'existence de lieux extérieurs aux constructions, favorisant ainsi l'intimité. Pour ce faire, il pourra être utilisé des effets de cour, la mitoyenneté des constructions, la création de bosquets de séparation ...



Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis



Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins



Décroché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

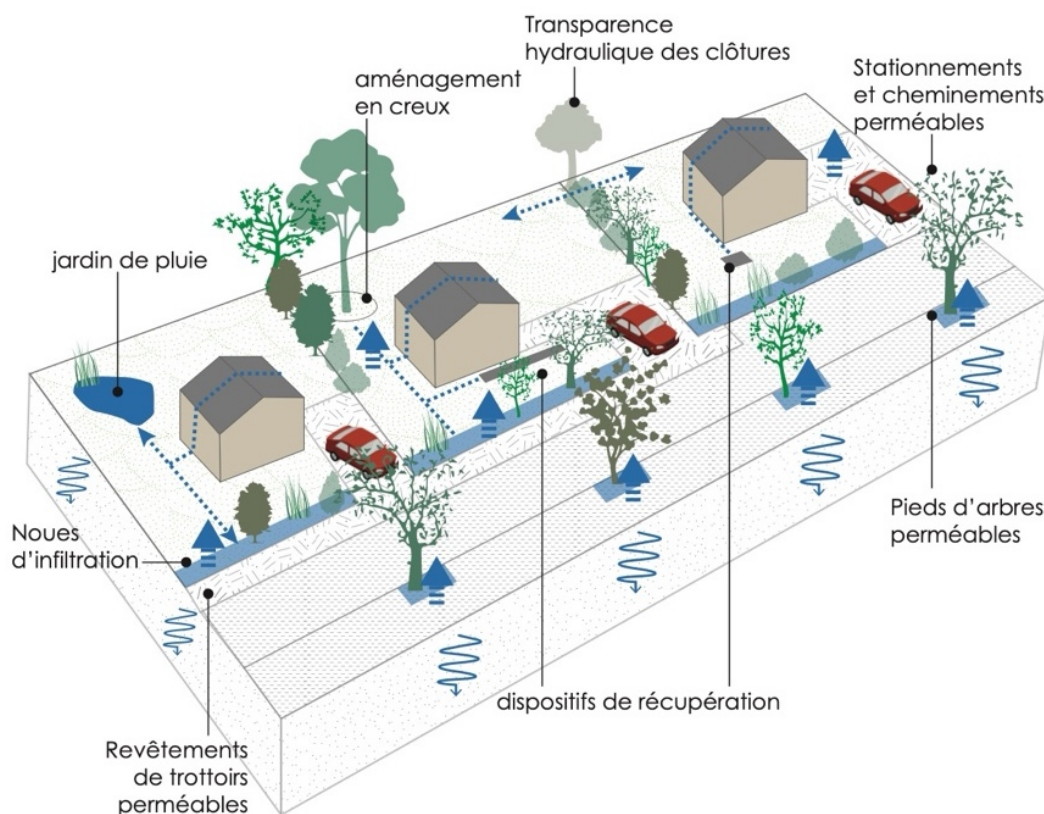
Implantation dans la parcelle

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisable (en jardin, pour une construction future, etc.). Dans ce cadre, une inscription du bâti en limite séparative est vivement encouragée.

Dessertes et accès

- Les accès seront minimisés en surfaces, en longueurs, en largeurs et en imperméabilisation des sols. Cela signifie que les stationnements seront au plus près des voies de desserte même si, par exemple, il a été fait le choix d'une construction en haut d'un terrain desservi par le bas (ou vice-versa). Dans ce cadre, le garage peut être imaginé en limite de voirie ou proche de la route.
- Les accès seront regroupés, y compris avec l'existant quand il y a un découpage parcellaire.

5. Gestion de l'eau



- Maintenir des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent le ruissellement des pluies courantes.
- Déconnecter, dans la mesure du possible (c'est-à-dire si cela est possible techniquement), les eaux de pluie qui vont aujourd'hui au réseau pour les gérer sur place
- Privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noes, espaces plantés en creux, jardins de pluies) et les considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique en utilisant les capacités épuratoires des sols pour dépolluer les eaux pluviales.
- Les noes et les fossés sont des ouvrages de surface permettant le stockage, le transport et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Il existe plusieurs types de noue : noue restituant par infiltration, noue restituant à débit régulé et noue à double vidange. Il s'agit d'une solution peu coûteuse à mettre en œuvre
- Un jardin de pluie est un massif végétalisé composé de plusieurs couches successives (terre végétale et galet) permettant d'assurer le stockage, la filtration et l'infiltration des eaux pluviales. Il peut être enterré ou hors sol.
- L'alimentation en eau pluviale peut se faire directement par ruissellement (allée de garage, terrasse...) ou par le biais d'une canalisation (gouttière, trop-plein d'une citerne...).
- Dans le cas de parcelles privées au contact d'un ruisseau, rechercher un dialogue entre le jardin et le ruisseau par un prolongement/confortement de la ripisylve dans le jardin (préservation de la végétation existante, plantations complémentaires de mêmes essences, graduation des strates végétales, clôture grillagée transparente fondue dans la végétation).

C. Secteur Centre-Est

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire
Surfaces /nombre de logements minimum	Partie Nord : 0,26 ha /4 logements
Densité minimale attendue	17 logts/ha
Part de logements sociaux minimum	15%

1. Caractéristiques du secteur et ambitions

La partie Sud Est du bourg est marquée par une colline qui marque le point culminant du bourg. Cet espace en partie boisé, abrite un réservoir d'eau et une antenne relais de téléphonie. Sur ces marges au Sud, on retrouve quelques habitations et à l'Est, la zone d'activités de la Croix Neuve qui se compose de quelques entrepôts.

En contrebas, à l'Ouest, le versant est composé de terrains vierge entourés de bocage. Ils sont bordés par la rue du Justicou. Plus en périphérie, plusieurs dents creuses représentent des possibilités de construction.

Ces espaces bénéficient d'une proximité à certains équipements et commerces de proximité comme l'école ou la superette.

L'opportunité de mobiliser ces espaces pour de nouveaux programmes de logements s'inscrit dans une démarche de renforcement de la polarité centrale du bourg.

Un travail de composition associant les quartiers périphériques peut aussi être l'occasion d'élaborer de nouvelles connexions pour les modes doux et ainsi valoriser la topographie et les espaces naturels adjacents en les ouvrant et en permettant la création de points de vue.



Vue du secteur depuis le Nord

2. Parti d'aménager

Accès – Voirie – Liaisons douces

Pour le secteur Justicou, l'accès principal sera privilégié par une voie unique depuis la rue du Justicou. L'entrée de quartier sera aménagée en interface avec l'école en sécurisant les abords. Cette voie principale pourra intégrer des décrochés sous forme de placettes paysagères offrant des stationnements perméables. L'organisation de l'espace public sur le futur quartier tiendra compte à créer des possibilités de connexions avec les emprises voisines. Envisagées sur du plus long terme, ces connexions indiquées sur le schéma restent optionnelles. Elles pourront prendre la forme de cheminements doux qui offriront des possibilités de balade.

Organisation parcellaire / Implantation des constructions /architecture

Sur le secteur Justicou, Une quinzaine de logements sont envisagés. L'implantation des bâtis veillera à limiter les mouvements de terre pour s'inscrire au mieux dans la pente. Un recul des constructions par rapport au bocage périphérique permettra de préserver les système racinaires. L'orientation des construction devra aussi intégrer la course du soleil en misant sur une conception bioclimatique.



Sur le secteur Fréau, la programmation sera privilégiée aux logements des personnes âgées en favorisant les constructions de plain-pied. Les connexions viaires et l'espace public seront pensés pour faciliter le quotidien des PMR.



La frange Est donnant sur l'espace rural pourra être urbanisée en intégrant des plantations en interfaces avec la zone agricole. L'objectif recherché à long terme est de limiter l'impact visuel de ces bâtis dans le grand paysage.

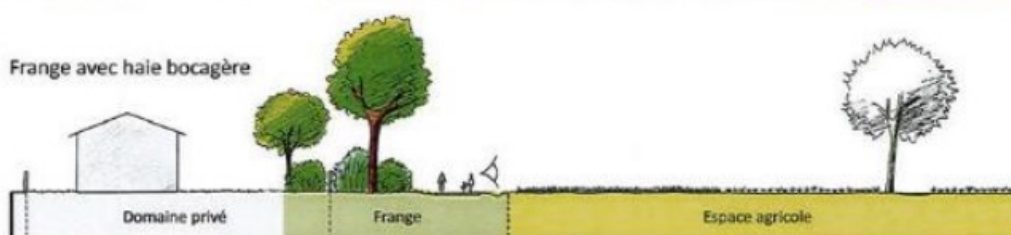
Le renforcement du front urbain le long de la voie romaine doit tenir compte du grand paysage à l'Est

Composante végétale, paysage et patrimoine

Le secteur Justicou bénéficie de linéaires bocagers de qualité qui devront être préservés.

Les placettes aménagées bénéficieront de surfaces semi-perméables et les abords des voies seront aménagés en favorisant l'infiltration des eaux de pluie in-situ.

La frange Est, le long de la voie romaine intègre un programme de plantation afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le grand paysage.



D. Secteur Centre-Ouest

Vocation du site	Habitat individuel et/ou intermédiaire
Surfaces /nombre de logements minimum	Secteur le Goffic : 0,26 ha / 7-8 logements
	Secteur Botrel : 1,28 ha / 22 logements
Densité minimale attendue	17 logts/ha
Part de logements sociaux minimum	15% (uniquement secteur Botrel)

1. Caractéristiques du secteur et ambitions

Dans cette partie Ouest du bourg, l'urbanisation historique du centre est clairement délimitée par des fonds de jardins des maisons anciennes qui laisse place en aval à une urbanisation pavillonnaire qui se développe sur un foncier plus généreux à l'image des lotissements rue des oiseaux et rue Laennec.

Deux emprises de surface importante se démarquent :

- L'une située rue Charles le Goffic (au Nord)
- L'autre, au contact des rues Théodore Botrel/Sébastien le Balp/Pont Pierre

Dans une optique de renforcement du centre-bourg et de ses abords proches, les OAP présentées ici ont pour objectifs :

- d'encadrer l'urbanisation future et l'accorder au mieux à l'existant en tenant compte de l'environnement naturel et le bâti immédiat.
- Intégrer les perceptions visuelles sur le grand paysage et les éléments structurants.
- Offrir une diversité des programmes bâtis dans une optique de mixité sociale



Secteur le Goffic



Secteur Botrel

2. Parti d'aménager

Accès – Voirie – Liaisons douces

Partie Nord :

La desserte par une voirie de largeur raisonnée (3-4m) viendra s'inscrire en continuité de l'axe de la rue des oiseaux en longeant le linéaire arboré existant. Les aménagements veilleront à respecter les systèmes racinaires des arbres existants. Les extrémités de cette voirie seront sécurisées en favorisant la visibilité sur les carrefours.

Partie Sud :

Une organisation viaire en sens unique est suggérée. La voie principale du quartier viendra se connecter à l'Ouest au croisement des rues de Pont Pierre et Laennec en formant une continuité avec la voirie existante. L'entrée du quartier veillera à respecter les orientations décrites dans les principes généraux d'aménagement. Une sortie est prévue rue de Ty Meur/Sébastien le Balp. Elle devra garantir une visibilité sur le croisement traversé par des cheminements doux

Organisation parcellaire / Implantation des constructions / architecture

Lorsque cela est indiqué au schéma d'aménagement, les futures constructions veilleront à respecter le sens des faitages indiqué : ces derniers marquent une continuité avec le bâti environnant.

La composition bâtie tentera de communiquer avec la trame urbaine historique : la nature des constructions, tant dans les teintes que l'architecture s'inscrira en continuité par un respect des densités bâties en marquant une transition harmonieuse entre le centre ancien et ces extensions. Une attention sera portée aux alignements, aux gabarits et aux matériaux des constructions. Pour ce faire, les programmes sociaux pourront être l'opportunité de faciliter ce travail de composition.

L'aménagement du secteur Sud devra particulièrement tenir compte des éléments patrimoniaux à l'instar du clocher dont la mise en scène pourra faire partie des choix structurants et de l'implantation des constructions.

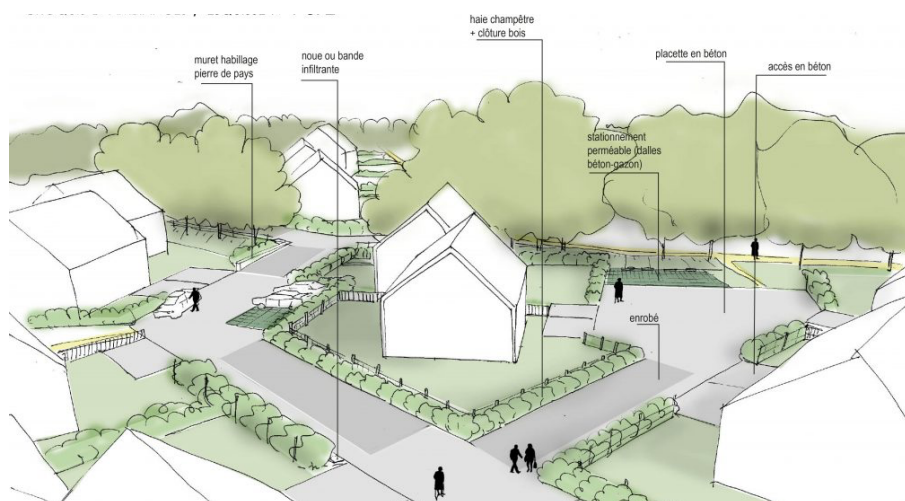


Le clocher de l'église, qui participe à l'identité du bourg, peut être un élément structurant du paysage urbain

Composante végétale, paysage et patrimoine

Les projets d'aménagement devront tenir compte des composantes végétales existantes, notamment des arbres remarquables qui jouent un rôle dans le paysage du bourg. Ces derniers pourront être mis en scène et être accompagnés d'aménagements pour les mettre en valeur.

Le travail sur les clôtures sera pensé en faveur des haies et séparations en matériaux naturels (bois, pierre).



Ambiance recherchée pour les futurs aménagements

3. Schéma d'aménagement

