

# **O**RIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

---

Mise en révision le 24. 10. 2003

Arrêt le 07. 06. 2007

Approbation le 08. 01. 2008

Mis en compatibilité le

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Commune de Brandivy, 56**



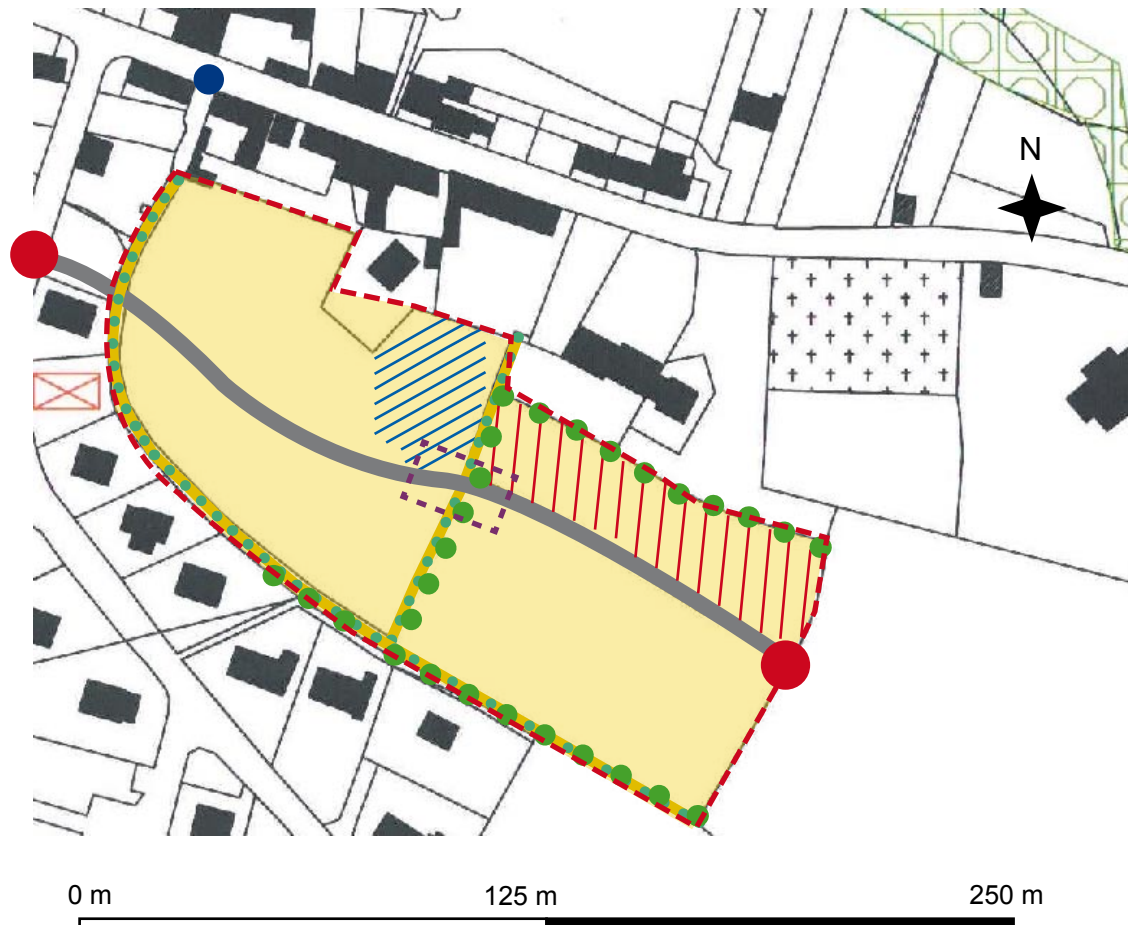
GEO BRETAGNE SUD

– PA de Laroiseau - BP 30185 - 56005 Vannes –

– t: 02 97 47 23 90 – f: 02 97 42 76 03 – e: www.geobretagnesud.com –



## 1 - Schéma d'organisation



### Accès et circulation

- Accès principaux
- Accès circulation douce et véhicule technique
- Voirie principale
- Sentier à créer ou à préserver

### Espace public et végétation

- Espace public devant faire le lien entre l'extension de l'école et d'éventuels commerces
- Talus arboré à préserver

### Occupation du sol et habitat

- Emplacement réservé pour l'école
- secteur réservé aux petits collectifs pouvant accueillir des commerces en rez de chaussé
- secteur réservé aux maisons de ville (maisons groupées)
- servitude au titre de l'art. L123-2, d du code de l'urbanisme par laquelle 20% du programme de logements de la zone 1Aua doit être affecté à du logement locatif social.

### 2 - Principes d'aménagement

#### ► **Destination**

Cette zone 1AU de 1.5 ha, située au coeur du bourg et à proximité immédiate des services et commerces est destinée à accueillir de l'habitat, un équipement public, l'école et des commerces. L'objectif est de créer une zone de forte densité pouvant accueillir des petits collectifs, des maisons de bourg et du logement locatif social.

#### ► **Prescriptions**

##### Programme de construction

Les densités devront être importantes sur la zone. Pour cette raison, le programme de construction devra prévoir deux types d'habitat sur la zone: les maisons de villes (maisons groupées) et les petits collectifs qui devront pouvoir accueillir des commerces en rez de chaussé.

Par ailleurs, la zone 1AUa fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2 d) du code de l'urbanisme. A ce titre 20% du programme de logements qui sera réalisé sur la zone 1AUa devra être affecté à du logement locatif social tel que défini à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

##### Accès et circulation

Cette zone sera désenclavée par une voirie selon un axe Est/Ouest. Cela permet de se raccorder :

- à l'Est, à la voirie du nouveau lotissement
- à l'Ouest, à la voirie desservant le lotissement des années 80.

Le chemin existant ne devra constituer qu'un accès dédié aux circulations douces. L'accès véhicule sera autorisé pour des raisons techniques et pour les maisons existantes.

##### L'insertion paysagère

Les talus arborés devront être préservés dans la mesure du possible. Celui qui coupe le secteur en deux servira d'accroche pour un sentier piéton menant à l'école.

Le sentier bordant le terrain à l'Ouest et au Sud devra être préservé.

##### Espace public

Un espace public devra être aménagé sur la zone 1AUa dans le but de fédérer les habitations, les commerces et l'école.

##### Déchets

Afin d'assurer la collecte des déchets, des aires de collecte d'environ 5m<sup>2</sup> pouvant accueillir deux conteneurs doivent être

aménagées sur la zone à raison d'une aire de collecte pour 5 logements. Ces aires de collecte devront être aménagées de façon à s'intégrer dans le paysage (aire protégée par de la végétation, un muret....).

### ► *Quelques recommandations*

#### Les clôtures

Pour les maisons qui ne seront pas implantées sur rue, les clôtures devront venir renforcer l'alignement sur rue. Voici quelques exemples de clôture qui pourront être reprises:

- un muret de pierres ou maçonné et enduit des mêmes couleur et aspect que la construction principale d'une hauteur maximale de 1.20 m doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins trois essences différentes, ou de plantes grimpantes.
- par un muret de pierres ou maçonné et enduit des mêmes couleur et aspect que la construction principale d'une hauteur comprise entre 1.60 m et 2.00m.



## 1 - Schéma d'organisation

### Accès et circulation

- Accès principaux et secondaires  
Les accès directs sont autorisés au Nord, en complément, depuis la route de Kerican

- Voie principale à créer

- Accès piéton à créer

### Espace public et végétation

- Haie Bocagère à requalifier  
Traversées autorisées pour la voirie

- Talus arboré à préserver  
Traversées autorisées pour la voirie

- Espace vert à créer devant comporter des cheminements doux

### Programme de construction

- Servitude au titre de l'art. L123-2, d du code de l'urbanisme par laquelle 10% du programme de logements de la zone 1AUb doit être affecté à du logement locatif social.

Le programme de construction devra en outre prévoir au minimum entre 45 et 50 logements



### 2 - Principes d'aménagement

#### ► **Destination**

Cette zone 1AU de 3,4 ha est destinée à accueillir de l'habitat dans un espace intégré au bourg et proche des équipements publics.

Actuellement, cette partie du bourg est urbanisée le long de la route communale sur la gauche quand on arrive dans le bourg. L'aménagement de cette zone 1AU permet donc d'étoffer et de donner plus de corps au tissu urbain existant afin de constituer une véritable entrée de bourg.

#### ► **Prescriptions**

##### Programme de construction

Le programme de construction de cette zone 1AUb devra comporter au minimum entre 45 et 50 logements.

D'autre part, la zone 1AUb fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2 d) du Code de l'Urbanisme. A ce titre 10% du programme de logements qui sera réalisé sur la zone 1AUb devra être affecté à du logement locatif social tel que défini à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les 10% de logements locatifs sociaux peuvent être réalisés par tranche, au prorata du programme de l'opération d'ensemble, ou alors la 1ère tranche peut supporter les obligations de la totalité du périmètre de la zone 1AUb.

##### Accès et circulation

La desserte de cette zone se fera par une voie selon un axe Est/Ouest.

Cet axe structurera le nouveau quartier. Un aménagement de sécurité sera réalisé sur la route de Ty neuhe à son point de connexion. Cet axe sera le point de départ de voies en impasses desservant les ilots du futur quartier.

Un bouclage est autorisé avec la route de Kerican, au Nord-Ouest du site. Les accès directs sont autorisés, en complément, le long de la route de Kerican.

Des cheminements doux seront réalisés au sein de la zone, permettant une desserte interne de l'opération. Un accès piéton à la zone sera prévu au Sud de l'opération, et le cas échéant complété d'accès complémentaires au Nord et à l'Est.

##### Urbanisation

L'urbanisation du secteur pourra être opérée dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

##### Insertion paysagère

Les éléments caractéristiques du paysage devront être conservés comme le talus situé au coeur de la zone.

Pour autant, des traversées sont autorisées pour le passage des voies.

##### Espace public / Espace vert

Un espace vert principal est à réaliser au Sud, en accompagnement de l'accès piéton et de la connexion piétonne à créer.

Des espaces verts complémentaires pourront être réalisés en accompagnement de la voie principale Est/Ouest.

### Gestion des eaux pluviales

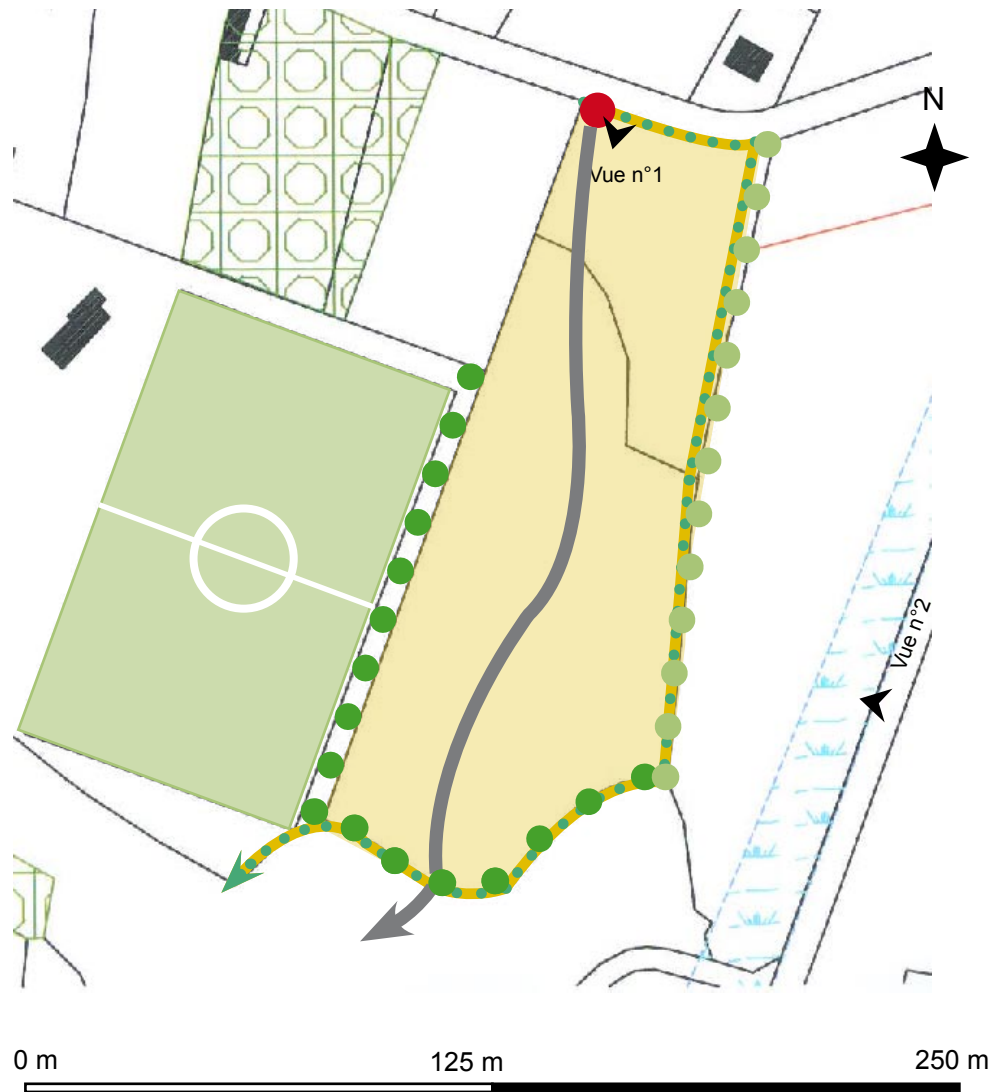
La gestion des eaux pluviales (infiltration, régulation, tamponnement) sera prioritairement réalisée dans la zone Ne qui borde la zone 1AUb à l'Ouest.

Cette gestion se fera prioritairement en aérien, en recourant autant que possible aux modes de gestion alternatifs : noues enherbées ou plantées, bassins de rétentions paysagers, ...





## 1 - Schéma d'organisation



### Programme de construction

Le programme de construction devra prévoir au minimum 15 logements sur l'ensemble de la zone 1AUc.

### Accès et circulation

- Accès
- Voire principale qui devra prévoir un prolongement vers la zone 2AU au sud
- Sentier à créer à caractère champêtre

### Végétation et gestion de l'eau

Afin de limiter les rejets dans le milieu naturel, l'opération d'aménagement devra prévoir des solutions de rétention d'eaux pluviales à la parcelle (sur chaque futur lot).

- Talus arboré à préserver
- Talus arboré à créer



### 2 - Principes d'aménagement

#### ► **Destination**

Cette zone 1AU de 1.3 hectares est destinée à accueillir de l'habitat à l'entrée du bourg. Ce secteur se situe en limite d'espace agricole avec des paysages fermés.

L'objectif est de conserver cette ambiance verte dans ce nouveau secteur d'urbanisation afin de valoriser cette entrée de bourg. Les densités y seront modérées.

#### ► **Prescriptions**

##### Programme de construction

Le programme de construction devra prévoir au minimum 15 logements sur l'ensemble de la zone 1AUc.

##### Accès et circulation

La desserte de cette zone se fera par une voie selon un axe Nord/Sud. Cette voie pourra se prolonger au sud afin de se raccorder à la zone 2AU au Sud Ouest.

Les haies serviront d'accroche pour la réalisation de sentiers piétons. Au Sud du projet, l'aménagement du sentier est important car il permet la continuité du chemin existant au sud du bourg.

##### Insertion paysagère et environnement

Les éléments caractéristiques du paysage devront être conservés, notamment les talus arborés à l'ouest et au Sud.

A l'Est, il faudra créer un talus arboré afin de limiter les co-visibilités depuis la route menant au bourg et pour pouvoir y appuyer la création du sentier.

Afin de limiter les rejets dans le milieu naturel, l'opération d'aménagement devra prévoir des solutions de rétention d'eaux pluviales à la parcelle (sur chaque futur lot).

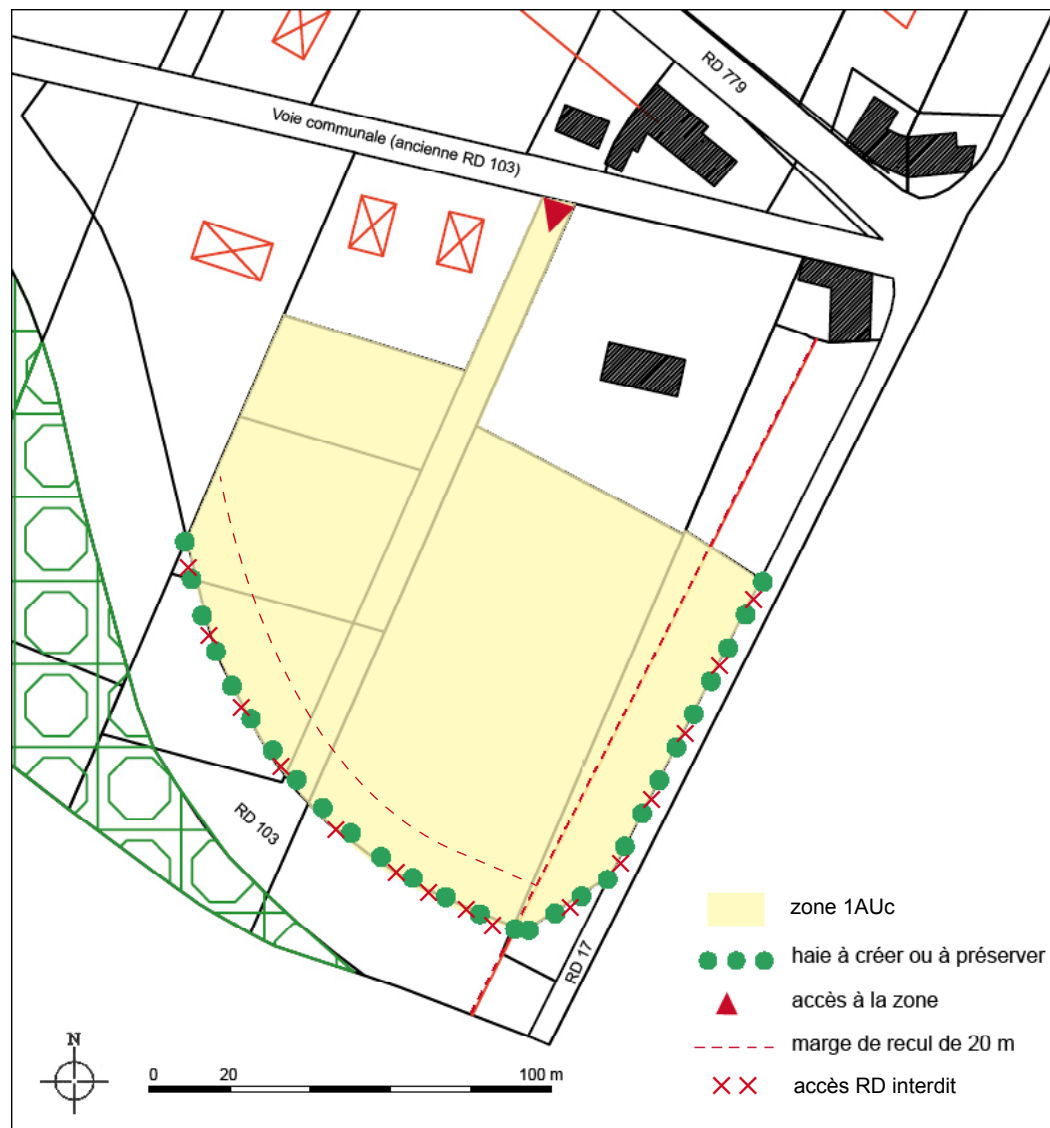
##### Déchets

Afin d'assurer la collecte des déchets, des aires de collecte d'environ 5m<sup>2</sup> pouvant accueillir deux conteneurs doivent être aménagées sur la zone à raison d'une aire de collecte pour 5 logements. Ces aires de collecte devront être aménagées de façon à s'intégrer dans le paysage (aire protégée par de la végétation, un muret....).

#### ► **Quelques recommandations**

Afin de conserver le caractère naturel de la zone, les clôtures de type haies vives et haies bocagère pourront être privilégiées.

## 1 - Schéma d'organisation



### 2 - Principes d'aménagement

#### ► **Destination**

Cette zone 1AU de 1.3 ha est destinée à accueillir de l'habitat à l'entrée de la commune sur le secteur du Poteau. L'objectif est de terminer l'urbanisation de ce secteur situé entre Brandivy et Grand-Champ.

#### ► **Prescriptions**

##### Programme de construction

Le programme de construction devra prévoir au minimum 15 logements sur l'ensemble de la zone 1AUc.

##### Accès et circulation

La desserte de cette zone se fera par une voie en impasse depuis l'ancienne RD 103 devenue route communale avec la réalisation de la bretelle de déviation.

Dans tous les cas, aucun accès ne pourra se faire depuis les routes départementales et les marges de recul des constructions de 20m devront être respectées.

Un accès piéton devra être prévu depuis la R.D 17.

##### Insertion paysagère et espace public

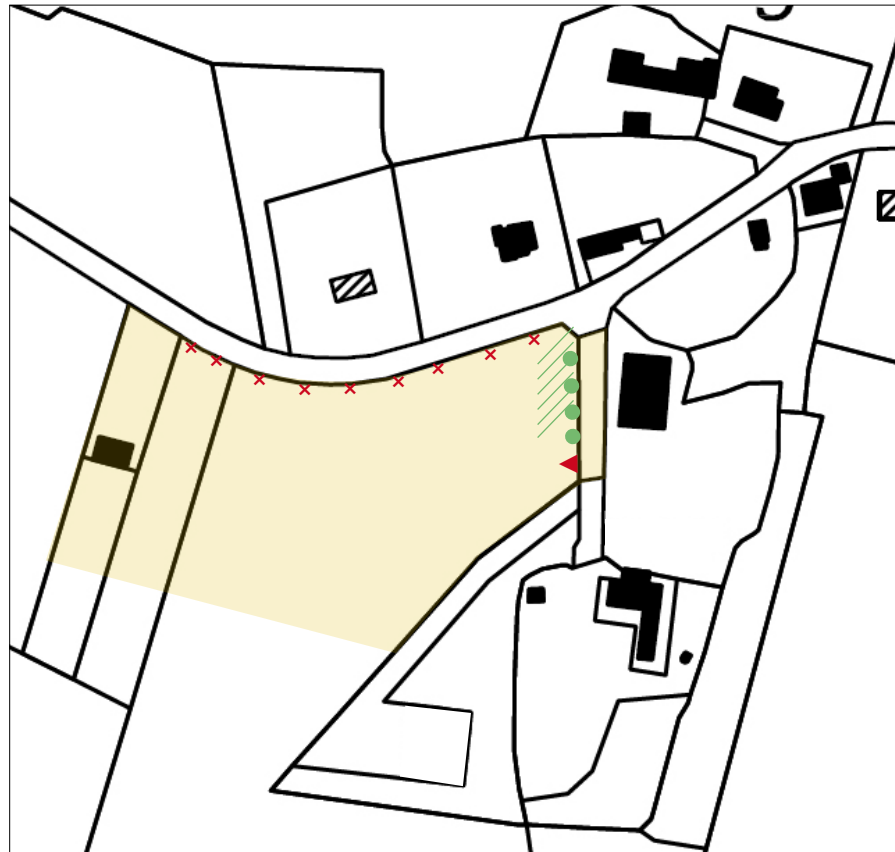
Afin de limiter les co-visibilités avec les routes départementales, des haies devront être plantées.

Un espace commun devra être aménagé sur la zone. Il devra être d'un seul tenant et d'une surface minimum de 800m<sup>2</sup>.

##### Déchets

Afin d'assurer la collecte des déchets, des aires de collecte d'environ 5m<sup>2</sup> pouvant accueillir deux conteneurs doivent être aménagées sur la zone à raison d'une aire de collecte pour 5 logements. Ces aires de collecte devront être aménagées de façon à s'intégrer dans le paysage (aire protégée par de la végétation, un muret....).

## 1 - Schéma d'organisation



- ▲ Accès
- x x Accès depuis la route interdit
- ● Talus arboré à préserver
- /// Espace vert

### 2 - Principes d'aménagement

#### ► **Destination**

Cette zone 1AU de 1.6 ha est destinée à accueillir de l'habitat à l'entrée Ouest du secteur de Vialgoët. L'objectif est de renforcer l'urbanisation de ce secteur.

#### ► **Prescriptions**

##### Programme de construction

Le programme de construction devra prévoir au minimum 15 logements sur l'ensemble de la zone 1AUc.

##### Accès et circulation Voirie et desserte

La desserte de cette zone se fera par une voie interne qui partira depuis l'impasse qui donne sur la voie communale. Tout accès direct depuis la voie communale sera interdit.

##### Insertion paysagère

La haie le long de l'impasse sera à préserver dans la mesure du possible.

##### Espace public / Espace vert

Un espace vert d'une superficie minimum de 800m<sup>2</sup> environ devra être aménagé à l'entrée de la zone, le long de l'impasse. A cet endroit, il pourra être utilisé par les autres habitants du quartier.

##### Déchets

Afin d'assurer la collecte des déchets, des aires de collecte d'environ 5m<sup>2</sup> pouvant accueillir deux conteneurs doivent être aménagées sur la zone à raison d'une aire de collecte pour 5 logements. Ces aires de collecte devront être aménagées de façon à s'intégrer dans le paysage (aire protégée par de la végétation, un muret....).