

## Département d'Ille et Vilaine Commune de Baulon

### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	09.11.2016	02.05.2019	30.01.2020

#### RENNES (siège social)

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

#### NANTES

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

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

JANVIER 2020

Code affaire : 16-0177  
Resp. étude : PS

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



## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
<i>Cadre juridique .....</i>	<i>4</i>
<i>Traduction des orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>4</i>
<i>Les secteurs concernés par les O.A.P. ....</i>	<i>4</i>
<i>Une urbanisation exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble .....</i>	<i>4</i>
LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP .....	5
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur de la rue des Brullons .....</i>	<i>6</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Prieuré.....</i>	<i>7</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : rue des peupliers .....</i>	<i>9</i>
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation : Chesnais/Lassy .....</i>	<i>10</i>

## PREAMBULE

---

### CADRE JURIDIQUE

---

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

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».*

### TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

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

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

### LES SECTEURS CONCERNES PAR LES O.A.P.

---

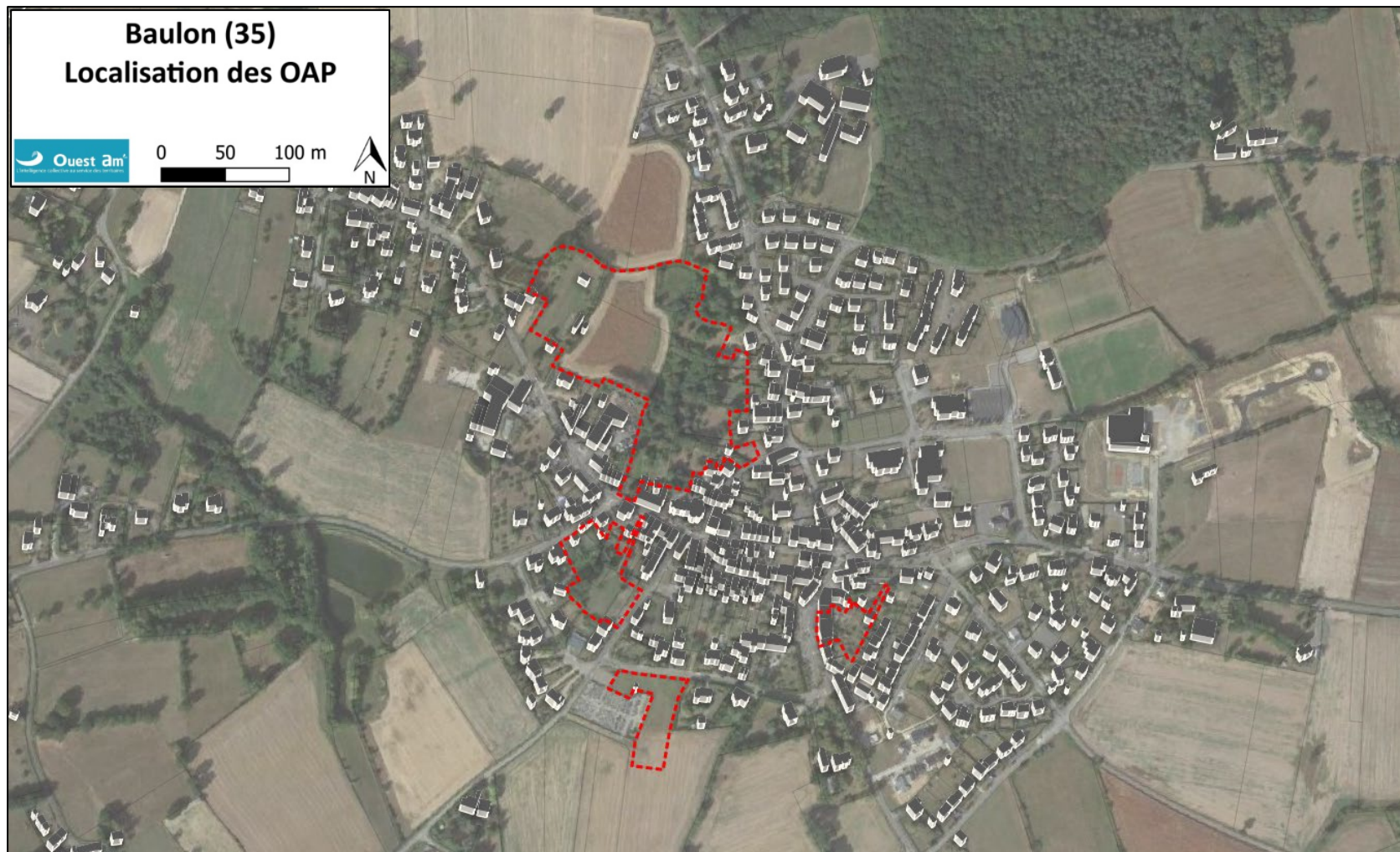
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération. **4 sites à vocation principale d'habitat** font l'objet d'OAP spécifiques. Ces sites sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

### UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

---

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

## LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE LA RUE DES BRULLONS

0.4 Hectares environ, au moins 5 logements

### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier proposant une mixité d'habitat ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions à proximité de secteurs pavillonnaires ;
- Assurer une interface paysagère avec le secteur rural ;
- Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal à travers l'implantation des constructions.

#### Densité minimale

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

#### Mixité sociale

- Le programme des logements favorisera la mixité sociale sur ce nouveau quartier (locatif ou accession).

#### Accès et desserte du secteur

- Le secteur devra être desservi par un accès sécurisé unique à créer depuis la rue des Brullons ;
- Une liaison douce permettra de relier le quartier à la rue des Brullons.

#### Paysage

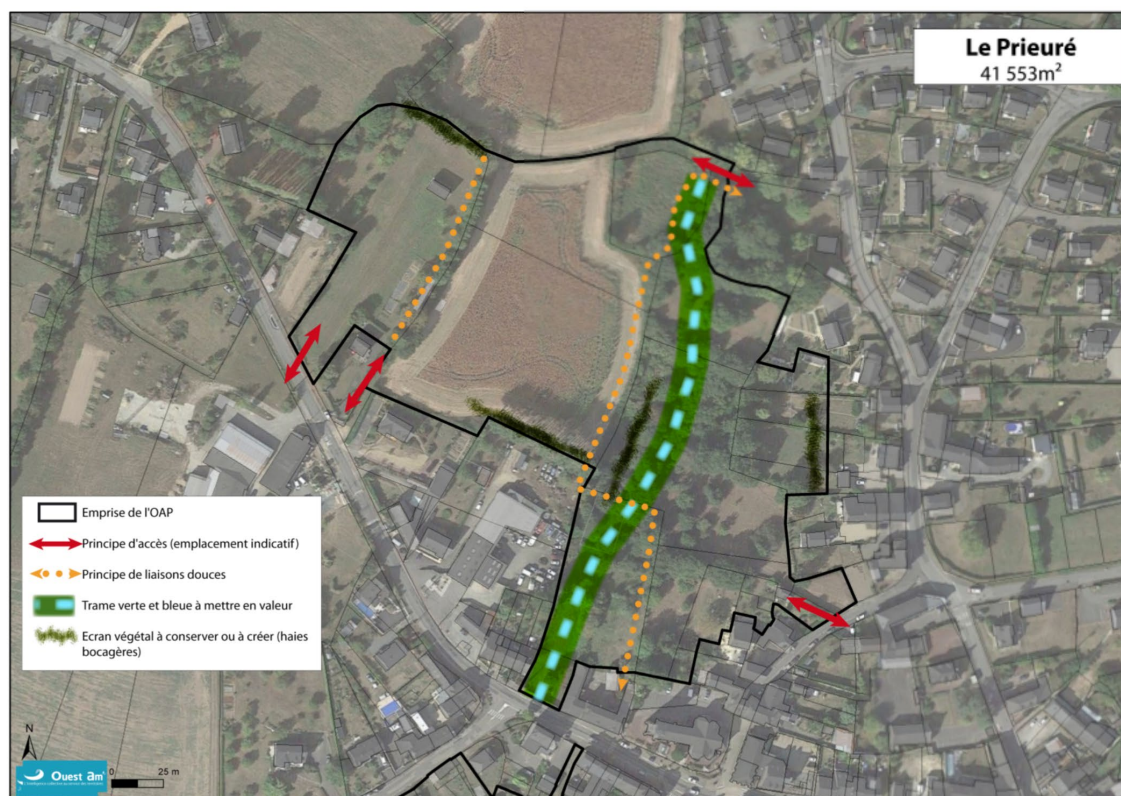
- Plusieurs écrans constitués de haies bocagères permettront d'assurer l'intégration paysagère de l'opération,
- Des éléments bocagers limitrophes au secteur seront à préserver / renforcer

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE PRIEURÉ

4 Hectares environ, au moins 46 logements

Une surface de 2.94 ha urbanisable (1.16 ha de zone humide) : densité de 16

### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat ;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage bocager ;
- Assurer la desserte du secteur par des liaisons douces de qualité ;
- Permettre l'aménagement d'une coulée verte structurante au cœur du quartier ;
- Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal à travers l'implantation des constructions.

#### Densité minimale

- Atteindre au moins **15 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris). Cependant l'espace dédiée à la coulée verte structurante ne sera pas compris dans le calcul de la densité.
- Cette densité minimale sera atteinte du fait de la présence d'une zone humide au sein de ce secteur, impactant 1.16 ha (11640m<sup>2</sup>) de la surface de l'OAP. En retirant cette superficie de zone humide du calcul de densité, l'OAP atteint 16 logements par hectare.

#### Mixité sociale

- Le programme des logements favorisera la mixité sociale sur ce nouveau quartier (locatif ou accession)

**Accès et desserte du secteur**

- Plusieurs accès permettront de connecter ce quartier au reste du tissu urbain (rue du Temple, vers la RD48, rue du Bignon), plusieurs liaisons douces viendront irriguer le quartier et viendront faciliter son accessibilité.

**Paysage**

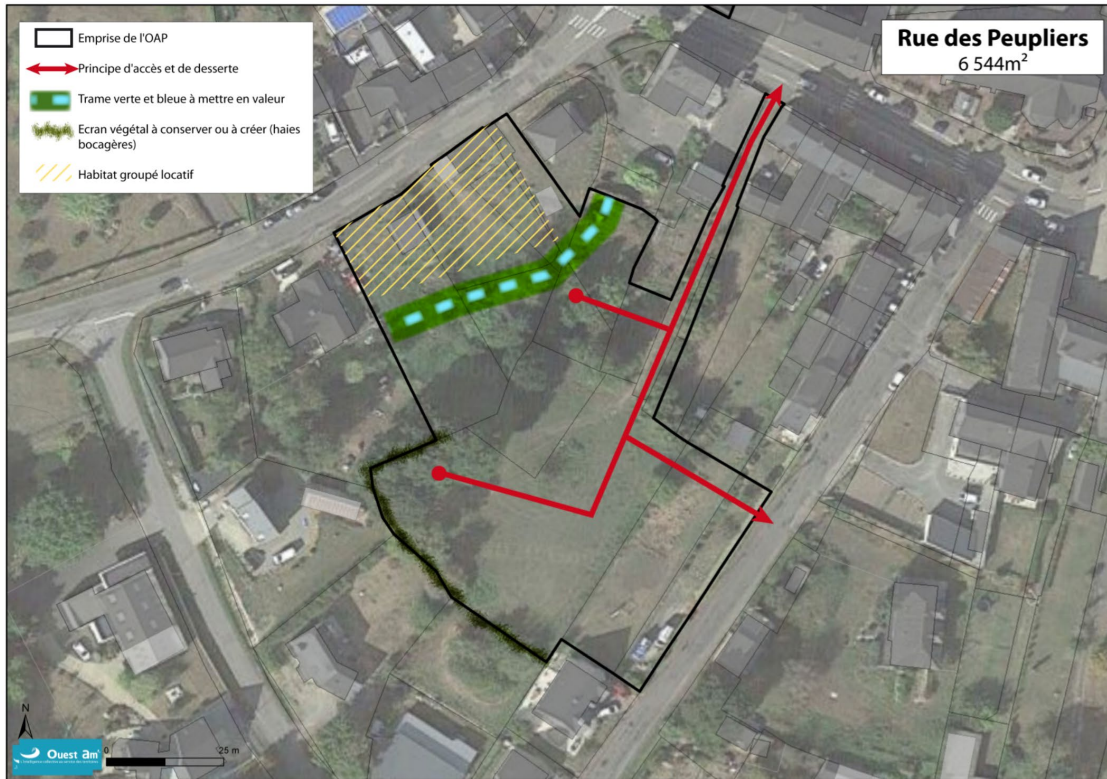
- Aménagement qualitatif du ruisseau et la coulée verte située au cœur du quartier de la coulée verte et du ruisseau
- Des éléments bocagers limitrophes au secteur seront à préserver / renforcer.



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE DES PEUPLIERS

0.7 Hectares environ, au moins 15 logements

### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat ;
- Assurer la réalisation de plusieurs logements locatifs groupés rue des Peupliers.
- Assurer la mise en valeur d'une coulée verte au sein de l'opération ;
- Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal à travers l'implantation des constructions.

#### Densité minimale

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

#### Mixité sociale

- La réalisation de logements locatifs groupés au nord-ouest du secteur.

#### Accès et desserte du secteur

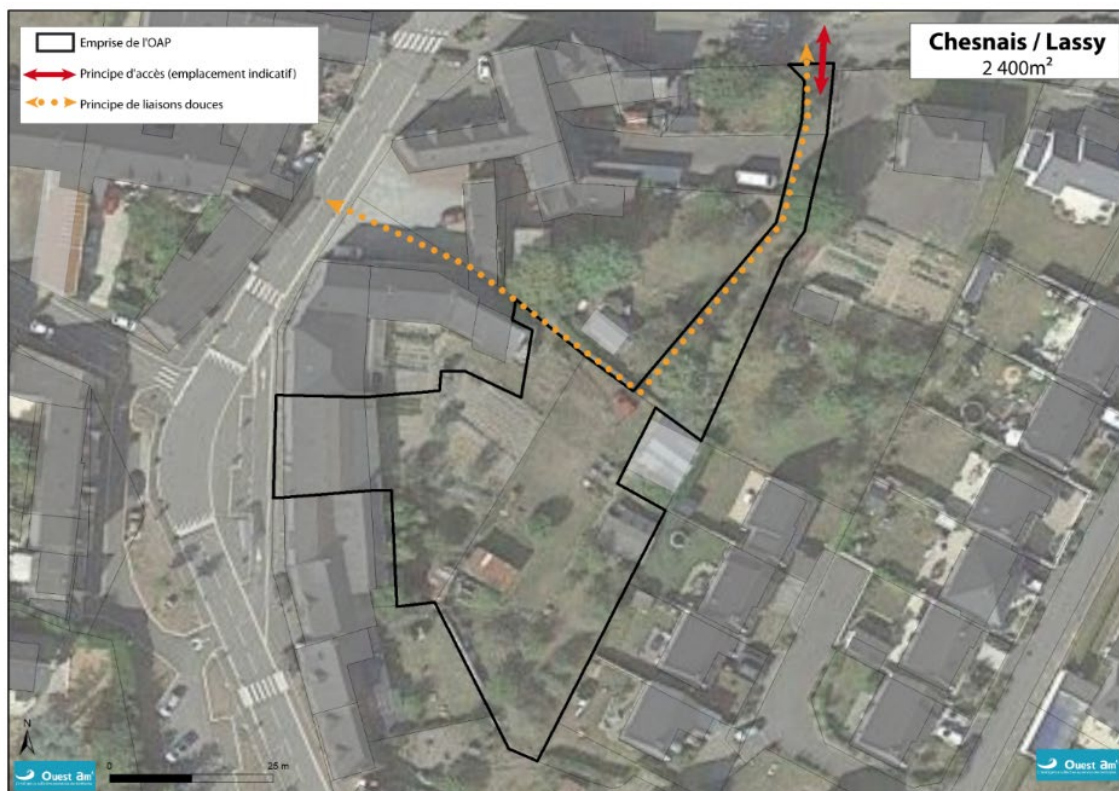
- L'accès s'effectuera par un accès unique depuis la place de l'église (sens unique qui débouche par la rue de la Motte)
- Liaison douce à créer en lien notamment avec la coulée verte.

#### Paysage

- Préserver et renforcer les boisements et haies bocagères existants notamment sur les limites sud et le long du ruisseau.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHESNAIS/LASSY

### 0.2 Hectares environ, environ 15 logements



### Orientations littérales

#### Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat ;
- Conserver un front cohérent sur la façade rue Chesnais, avec l'architecture du centre bourg.
- Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal à travers l'implantation des constructions.

#### Densité

- S'approcher de l'objectif de **75 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris).

#### Mixité sociale

- Le programme favorisera la mixité sociale

#### Accès et desserte du secteur

- Le secteur devra être desservi par un accès sécurisé unique à créer depuis la rue de Lassy ;
- Une liaison douce permettra de relier le quartier rue de Lassy et rue Chesnais.