

# → COMMUNE DE MAURE DE BRETAGNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



# 4

### Orientations d'aménagement et de programmation

→ Dossier d'arrêt du projet

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	Plan d'Occupation des Sols approuvé les 26 février et 14 mai 2001 modifié les 10/03/2003, 21/06/2004, 11/09/2006, 04/12/2006, 04/05/2009 révisé partiellement le 04 juillet 2005 Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2011		
Révision	17 septembre 2008	21 janvier 2013	



# Sommaire

---

PREAMBULE	3
I. ZONE 1 AUE DES IRIS	5
II. ZONE 1 AUE LES EPINES	9
III. ZONE 1 AUE PONT MORIN	12
IV. ZONE 1 AUC DE LA MAIRIE	14
V. ZONE 2 AU DE VILLENEUVE	16
VI. ZONE 2 AU DE LA GILARDAIS	19
VII. ZONE 1 AUA DE BELLEVUE	20
VIII. ECHEANCIER PREVISIONNEL	21
IX. ZONES UE ET DENSITE	22

---

---

## 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.

## I. ZONE 1 AUE DES IRIS

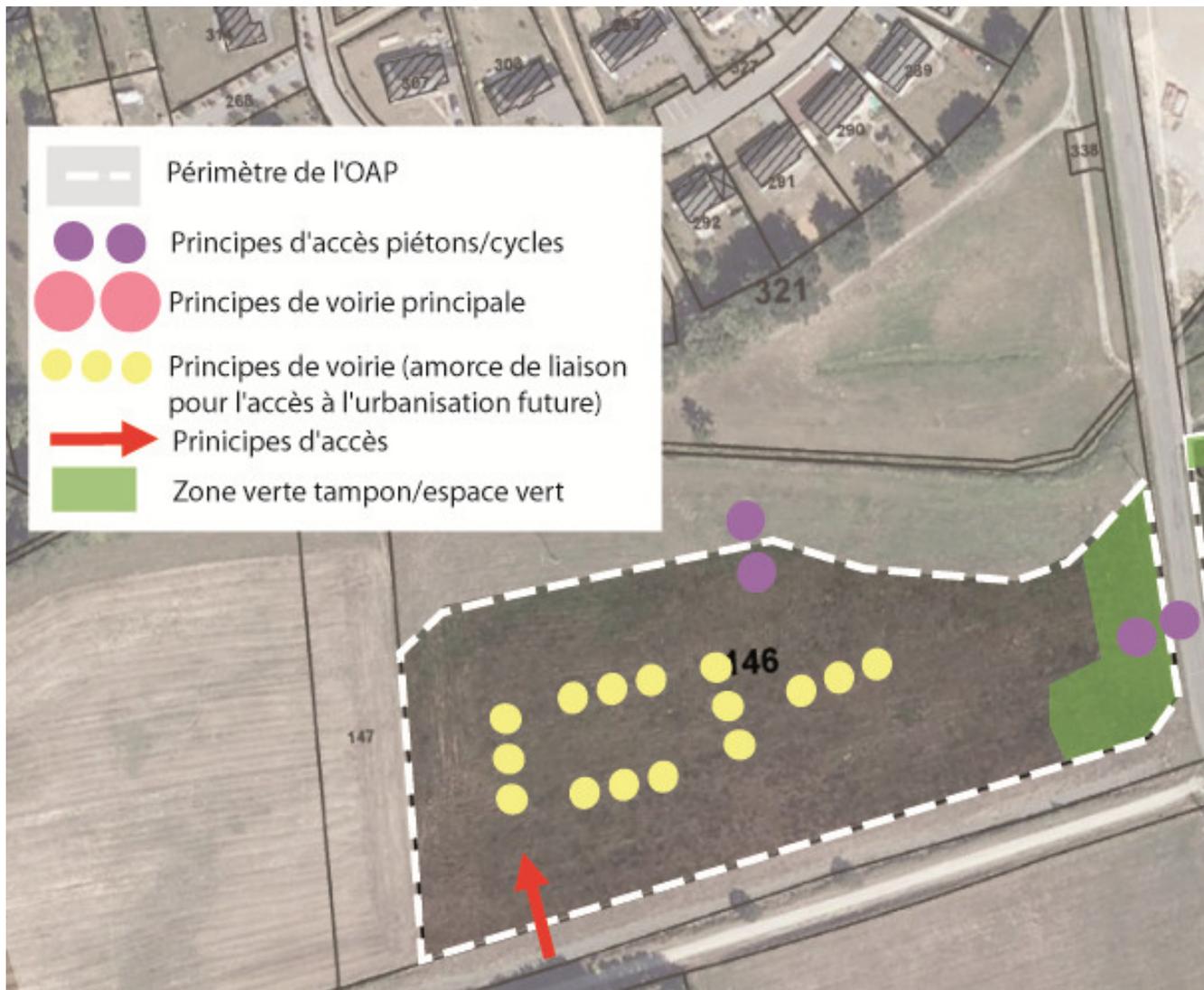
**Description du site :** La zone 1 AUE des Iris correspond à la tranche n°3 de l'opération communale en cours de réalisation.

Un pré projet a été réalisé, il permet d'apporter des précisions sur l'urbanisation de ce secteur, zone 1 AU qui sera la première à être urbanisée.

Les tracés sont indicatifs.

<b>ZONE 1 AUE DES IRIS</b>	
<b>Objectifs du SCOT</b>	<b>Aménagement de la zone</b>
<b>1 Objectifs d'aménagement</b>	Urbaniser la zone 1 AUE afin d'obtenir un ensemble bâti homogène de qualité  Imaginer une structure urbaine qui aboutira à la création d'une continuité urbaine du tissu du centre bourg  Une densité associée à la mixité sociale et à la mixité du bâti dans un souci de préservation de l'intimité
<b>2 Enjeux de la zone</b>	Comblent un secteur non urbanisé dans le bourg et veiller à son intégration paysagère dans un secteur vert du bourg
<b>3 Principes d'aménagement</b>	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en un plusieurs tranches, il sera réalisée une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 1 AUE.
<b>4 Densité</b>	Une densité à moduler afin d'obtenir une mixité sociale et du bâti conformément aux règles du SCOT. Il sera crée un minimum de 19 logements sur la zone.
<b>5 Forme architecturale</b>	Habitat diversifié composé d'un habitat individuel en lot libre ou groupé
<b>6 Structuration et hiérarchisation du réseau de desserte</b>	Un accès sera réalisé depuis le chemin qui borde la zone par le sud. Les lots seront desservis dans le cadre de la création de voiries qui irrigueront la zone Il sera réservé un espace dans la zone tampon pour les boites aux lettres de toutes les constructions de la zone.
<b>7 Cheminements doux</b>	Des liaisons douces seront créées dans le cadre de l'aménagement de la zone notamment afin de relier le chemin rural des Epines ainsi que la résidence des Acacias (à l'est et au nord de la zone).
<b>8 Découpage parcellaire</b>	Le découpage des lots offrira des tailles variées de de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT. L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
<b>9 Gestion des eaux pluviales</b>	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols La gestion du pluvial privilégiera l'utilisation de struc-

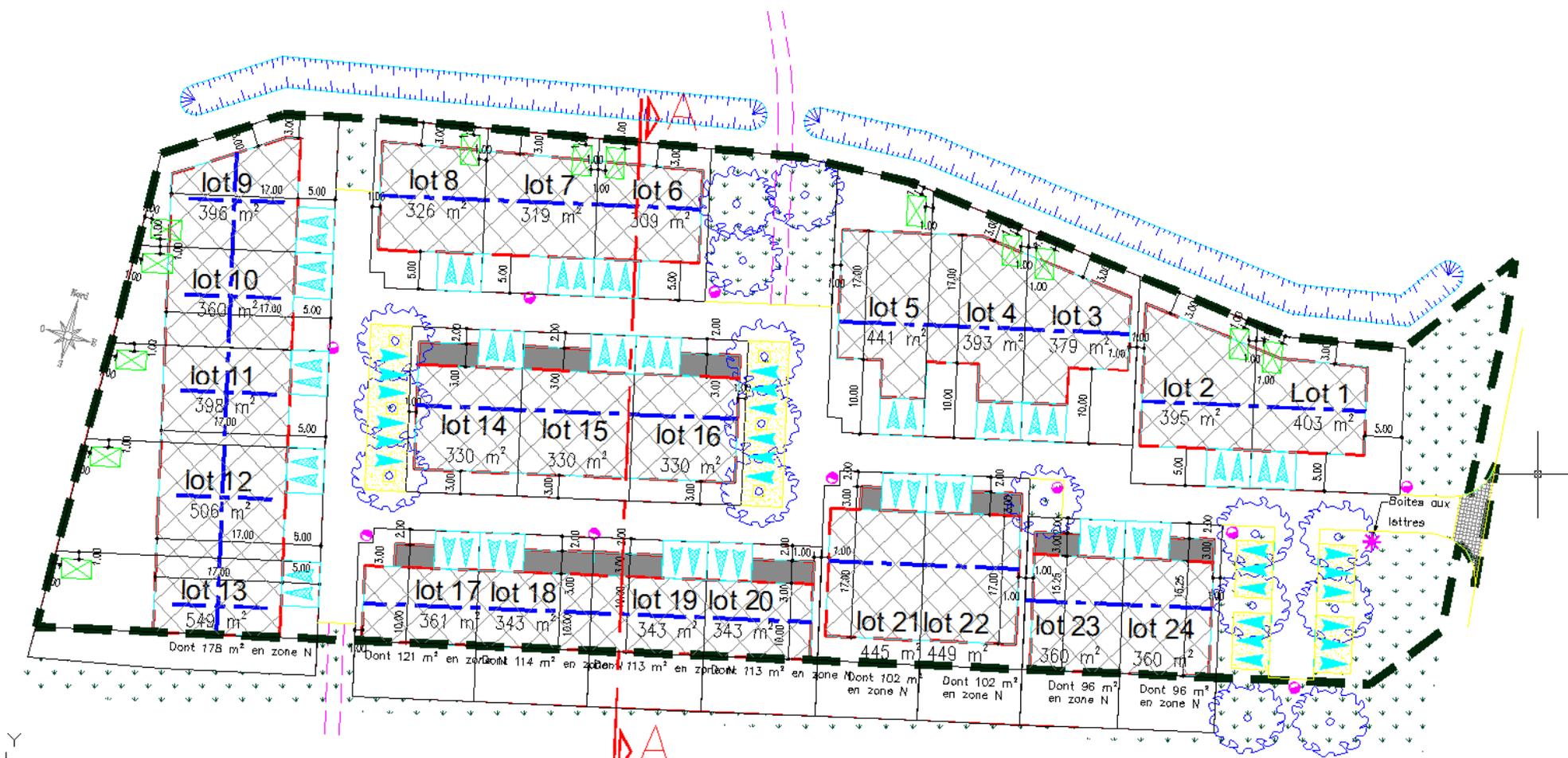
	tures aériennes telles que les noues, fossés de rétention / infiltration
<b>10 Trame du bâti</b>	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique
<b>11 Végétation</b>	Une zone verte tampon de 10 m minimum de large sera créée le long de la limite est de la zone, Le quartier sera largement végétalisé par des arbres de hautes tiges.



Un pré projet a été réalisé, il permet d'apporter des précisions sur l'urbanisation de ce secteur, zone 1 AU qui sera la première à être urbanisée.

Les tracés sont indicatifs.

Seul le schéma présenté sur la page précédente est opposable.



## II. ZONE 1 AUE LES EPINES

**Description du site :** A l'ouest du bourg, le secteur non urbanisé est environné à sa gauche par la future résidence communale des Iris, au nord par le ruisseau de La Gilardais et au sud par la Coulée Verte.

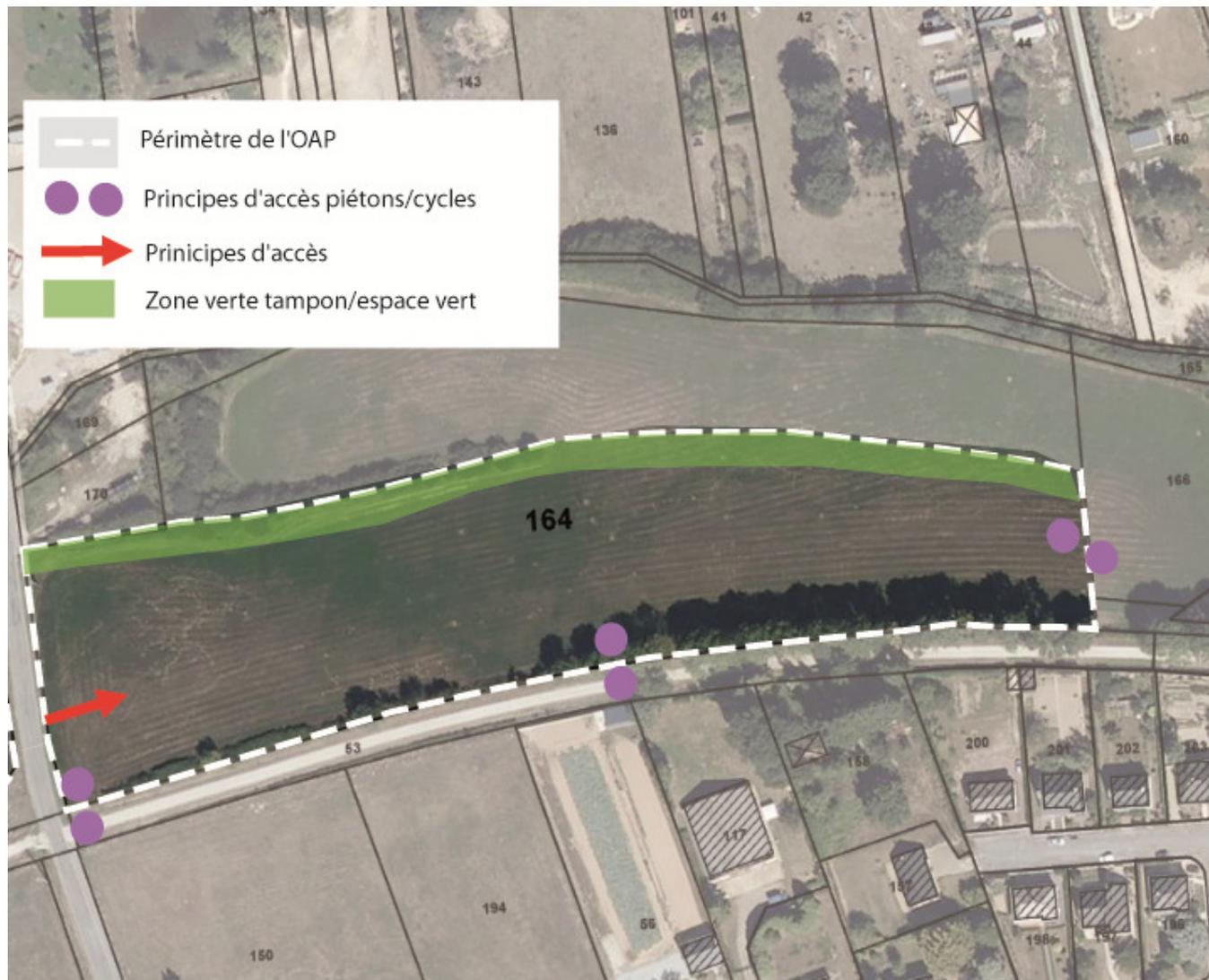
L'urbanisation future devra donc s'intégrer dans un secteur très vert de la commune, il devra parfaitement s'intégrer à son environnement.

La commune n'a pas la maîtrise foncière sur cette zone, il n'y a pas de projet actuellement sur cette zone.

<b>ZONE 1 AUE DES EPINES</b>	
<b>Objectifs du SCOT</b>	<b>Aménagement de la zone</b>
<b>1 Objectifs d'aménagement</b>	Urbaniser la zone 1 AUE afin d'obtenir un ensemble bâti homogène de qualité  Imaginer une structure urbaine qui aboutira à la création d'une continuité urbaine du tissu du centre bourg  Une densité associée à la mixité sociale et à la mixité du bâti dans un souci de préservation de l'intimité
<b>2 Enjeux de la zone</b>	Comblent un secteur non urbanisé dans le bourg et veiller à son intégration paysagère dans un secteur vert du bourg
<b>3 Principes d'aménagement</b>	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global en un plusieurs tranches, il sera réalisée une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 1 AUE.
<b>4 Densité</b>	Une densité à moduler afin d'obtenir une mixité sociale et du bâti conformément aux règles du SCOT. Il sera crée un minimum de 33 logements sur la zone.
<b>5 Forme architecturale</b>	Habitat diversifié composé d'un habitat individuel en lot libre ou groupé
<b>6 Structuration et hiérarchisation du réseau de desserte</b>	Un accès sera réalisé depuis le chemin rural dit des Epines Les lots seront desservis dans le cadre de la création de voiries qui irrigueront la zone Il sera réservé en entrée de zone un espace pour le regroupement des poubelles
<b>7 Cheminements doux</b>	Des liaisons douces seront créés dans le cadre de l'aménagement de la zone notamment afin de relier la voie verte et la première tranche du lotissement des Epines. Il sera crée des liaisons douces afin de relier les cheminements piétons existants entre la voie verte (au niveau du lotissement communal) et la rue du Pont Morin
	Le découpage des lots offrira des tailles variées de de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT.

<b>8 Découpage parcellaire</b>	L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
<b>9 Gestion des eaux pluviales</b>	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols La gestion du pluvial privilégiera l'utilisation de structures aériennes telles que les noues, fossés de rétention / infiltration
<b>10 Trame du bâti</b>	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique
<b>11 Végétation</b>	Une zone verte tampon de 10 m minimum de large sera créée le long du ruisseau de la Gilardais.. La voie principale sera plantée d'arbres de hautes tiges

Les indications portées sur le schéma ci-dessous et notamment les emplacements et emprises sont données à titre indicatif



### III. ZONE 1 AUE PONT MORIN

**Description du site** : située au nord ouest du bourg, la zone du Pont Morin est un espace boisé, occupé par des friches.

L'opération d'aménagement veillera à respecter la végétation existante.

<b>ZONE 1 AUE RESIDENCE PONT MORIN</b>	
<b>Objectifs du SCOT</b>	<b>Aménagement de la zone</b>
<b>1 Objectifs d'aménagement</b>	Urbaniser la zone 1 AUE afin d'obtenir un ensemble bâti homogène de qualité  Imaginer une structure urbaine qui aboutira à la création d'une continuité urbaine du tissu du centre bourg  Une densité associée à la mixité sociale et à la mixité du bâti dans un souci de préservation de l'intimité
<b>2 Enjeux de la zone</b>	Comblent un secteur non urbanisé dans le bourg
<b>3 Principes d'aménagement</b>	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 AUE.
<b>4 Densité</b>	Une densité à moduler afin d'obtenir une mixité sociale et du bâti Il sera créé un minimum de 8 logements sur la zone
<b>5 Structuration et hiérarchisation du réseau viaire</b>	Il sera créé un unique accès depuis la Rue de Guer au travers la parcelle 232
<b>6 Cheminements doux</b>	Des liaisons douces seront créées afin de relier les cheminements déjà existants, il sera créé une liaison piétonne au travers de l'emplacement réservé n°11 qui se prolongera sur l'emplacement réservé n°19
<b>7 Découpage parcellaire</b>	Le découpage des lots offrira des tailles variées de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT. L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
<b>8 Gestion des eaux pluviales</b>	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols La gestion du pluvial privilégiera l'utilisation de structures aériennes telles que les noues, fossés de rétention / infiltration
<b>9 Trame du bâti</b>	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique
<b>10 Végétation</b>	La voie principale sera plantée d'arbres de hautes tiges

Les indications portées sur le schéma ci-dessous et notamment les emplacements et emprises sont données à titre indicatif

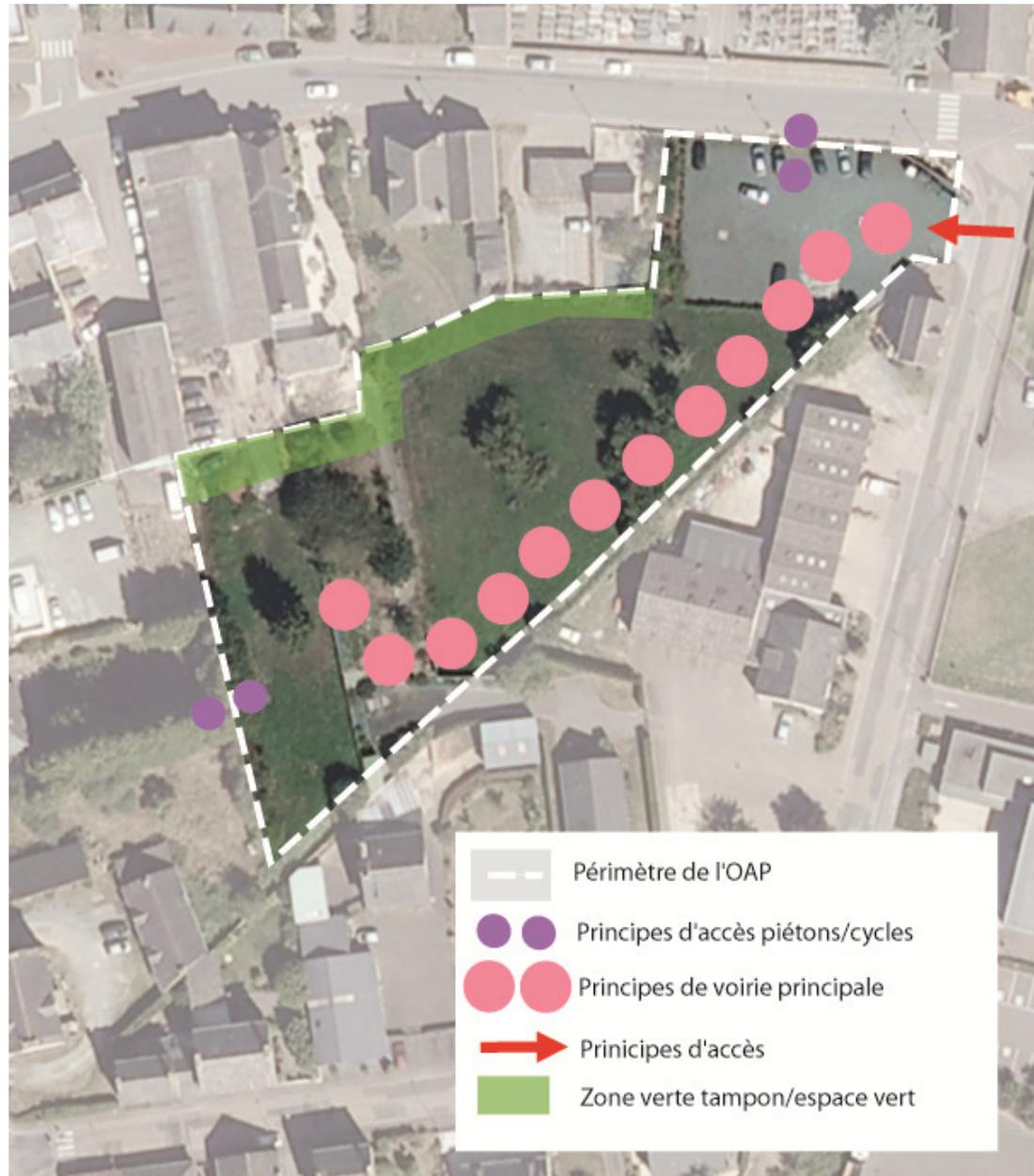


## IV. ZONE 1 AUC DE LA MAIRIE

**Description du site** : fonds de parcelles, jardins englobés au sein d'un bâti dense en plein centre bourg.

<b>ZONE 1 AUC DE LA MAIRIE</b>	
<b>Objectifs du SCOT</b>	<b>Aménagement de la zone</b>
<b>1 Objectifs d'aménagement</b>	Urbaniser la zone 1 AUC afin d'obtenir un ensemble bâti homogène de qualité  Imaginer une structure urbaine qui aboutira à la création d'une continuité urbaine du tissu du centre bourg  Une densité associée à la mixité sociale et à la mixité du bâti dans un souci de préservation de l'intimité
<b>2 Enjeux de la zone</b>	Comblent un secteur non urbanisé dans le bourg et permettre le développement d'un petit ensemble pour les personnes à mobilité réduite, pour les jeunes couples et les personnes les plus âgées.
<b>3 Principes d'aménagement</b>	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 AUC.
<b>4 Densité</b>	Une densité à moduler afin d'obtenir une mixité sociale et du bâti selon le SCOT Il sera créé un minimum de 8 logements sur la zone.
<b>5 Forme architecturale</b>	L'habitat se développera sous la forme d'un habitat individuel groupé, la zone pourra accueillir un habitat diversifié
<b>6 Structuration et hiérarchisation du réseau viaire</b>	Il sera créé un accès unique depuis la rue du Rotz
<b>7 Cheminements doux</b>	Des liaisons douces seront créées dans l'ensemble de la zone
<b>8 Découpage parcellaire</b>	Le découpage des lots offrira des tailles variées de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT. L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
<b>9 Gestion des eaux pluviales</b>	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols La gestion du pluvial privilégiera l'utilisation de structures aériennes telles que les noues, fossés de rétention / infiltration
<b>10 Trame du bâti</b>	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique

Les indications portées sur le schéma ci-dessous et notamment les emplacements et emprises sont données à titre indicatif



## V. ZONE 2 AU DE VILLENEUVE

La zone 2 AU de Villeneuve devrait être urbanisée à long terme (horizon 2020), cela devrait être l'avant dernière des zones AU qui sera urbanisée.

Les élus souhaitent l'urbanisation du secteur de L'Epine dans sa totalité avant l'ouverture de cette zone.

<b>ZONE 2 AU RUE DE VILLENEUVE</b>	
<b>Objectifs du SCOT</b>	<b>Aménagement de la zone</b>
<b>1 Objectifs d'aménagement</b>	Urbaniser la zone 2 AUE afin d'obtenir un ensemble bâti homogène de qualité  Imaginer une structure urbaine qui aboutira à la création d'une continuité urbaine du tissu du centre bourg  Une densité associée à la mixité sociale et à la mixité du bâti dans un souci de préservation de l'intimité
<b>2 Enjeux de la zone</b>	Etoffer un secteur accueillant une urbanisation assez lâche
<b>3 Principes d'aménagement</b>	Cette zone fera l'objet d'un aménagement global, il sera réalisée une opération d'ensemble sur la totalité de la zone 2 AUE, cette opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
<b>4 Densité</b>	Une densité à moduler afin d'obtenir une mixité sociale et du bâti selon les règles du SCOT Il sera construit un minimum de 67 logements sur la zone.
<b>5 Structuration et hiérarchisation du réseau viaire</b>	Un accès sera réalisé depuis l'avenue de l'Hippodrome, il ne sera autorisé aucun accès direct de lot depuis la RD 48. Un accès sera réalisé depuis la rue de Villeuneuve, il ne sera autorisé aucun accès direct de lot depuis cette rue  Il sera assuré une continuité entre les deux accès Il sera réservé un accès sur le côté ouest de la zone permettant une desserte pour l'urbanisation future Les lots seront desservis dans le cadre de la création de voiries qui irrigueront la zone, aucun lot ne sera desservi depuis la voie principale Il sera réservé en entrée de zone un espace pour le regroupement des poubelles
<b>6 Cheminements doux</b>	Des liaisons douces seront créés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il sera créé une liaison piétonne permettant de rejoindre la desserte piétonne communale (chemin rural n°66 dit des Champs Barrés
	Le découpage des lots offrira des tailles variées de

<b>7 Découpage parcellaire</b>	de parcelles tout en respectant la densité fixée par le SCOT. L'orientation des parcelles sera étudiée pour permettre un ensoleillement maximum et ainsi économiser l'énergie
<b>8 Gestion des eaux pluviales</b>	La prise en compte de la gestion des eaux pluviales permettra de limiter l'imperméabilisation des sols La gestion du pluvial privilégiera l'utilisation de structures aériennes telles que les noues, fossés de rétention / infiltration
<b>9 Trame du bâti</b>	La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique
<b>10 Végétation</b>	Il sera créé une zone verte tampon de 10 m minimum de large le long de l'activité commerciale. La voie principale sera plantée d'arbres de hautes tiges



---

## VI. ZONE 2 AU DE LA GILARDAIS

---

Il n'est pas prescrit d'orientations d'aménagement et de programmation sur la zone 2 AU de La Gilardais du fait de sa non ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU.

La zone 2 AU de La Gilardais devrait être urbanisée à très long terme (horizon 2020 / 2025), cela devrait être la dernière des zones AU qui sera urbanisée.

Lors de la modification ou de la révision du PLU pour l'ouverture de cette zone à l'urbanisation, des orientations seront prescrites.

Un projet d'aménagement d'ensemble sera élaboré afin notamment de résoudre le problème de l'écoulement des eaux pluviales.

---

## VII. ZONE 1 AUA DE BELLEVUE

---

Il n'est pas prescrit d'orientations d'aménagement et de programmation particulières sur ces zones.

La zone 1 AUA de Bellevue correspond au prolongement de la zone UAa de Bellevue ; elle sera gérée par la Communauté de Communes du Pays de Maure de Bretagne.

La desserte ainsi que l'éclairage de ces zones sont déjà réalisées. L'aménagement sera réalisé dans la continuité de l'existant.

Afin de ne pas bloquer l'aménagement futur, les élus ne souhaitent pas apporter de contrainte particulière à cette zone.

---

## VIII. ECHEANCIER PREVISIONNEL

---

Cet échéancier présent également dans le rapport de présentation devra être mis à jour suite à l'urbanisation de chaque zone.

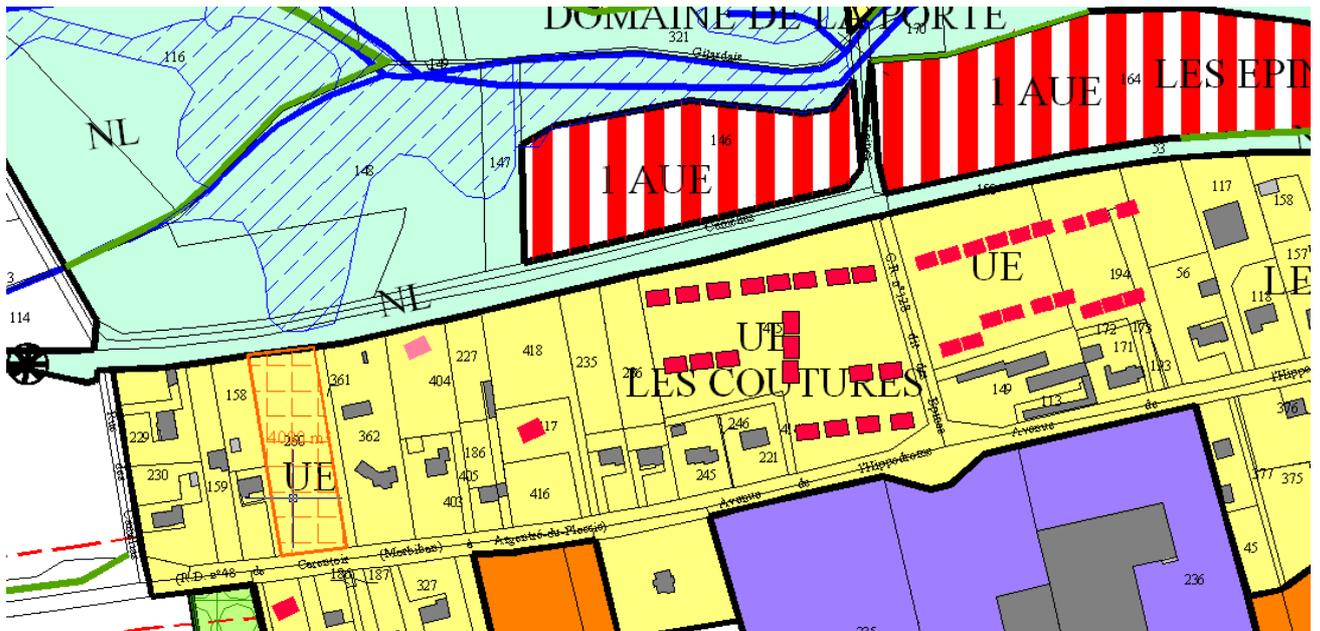
Secteur	Densité attendue par hectare	Densité obtenue	Nombre de logements envisagés au minimum	Nombre de logements créés	Aménageur	Dépôt du permis d'aménager	Démarrage estimée	Achèvement
1 AUE des Iris	17 logements / h	21 log / ha	19 lots	24 lots			2014	
1 AUE Les Epines	17 logements / h		33 logements				Horizon 2016 / 2020	
1 AUE Pont Morin	17 logements / h		8 logements					
1 AUC de la Mairie	17 logements / h		8 logements					
2 AU de Villeneuve	17 logements / h		67 logements				Horizon 2020	
2 AU La Gilardais	17 logements / h		48 logements				Horizon 2022	

---

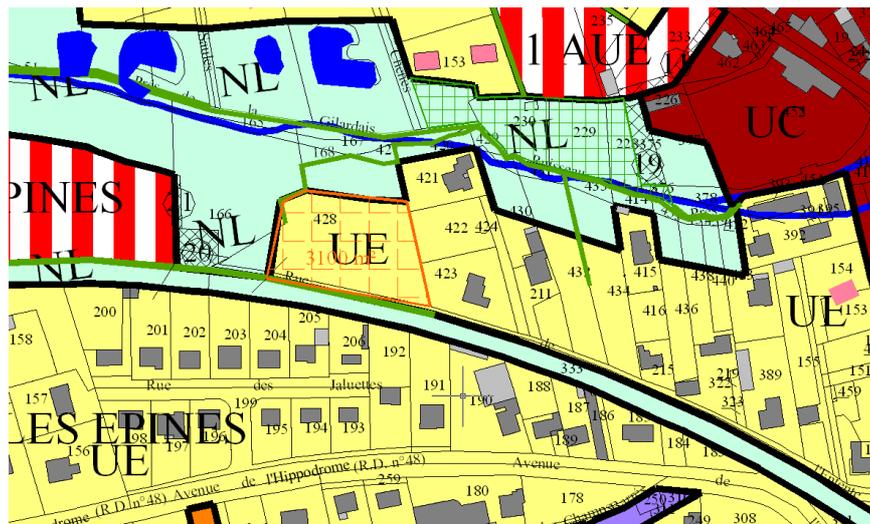
## IX. ZONES UE ET DENSITE

---

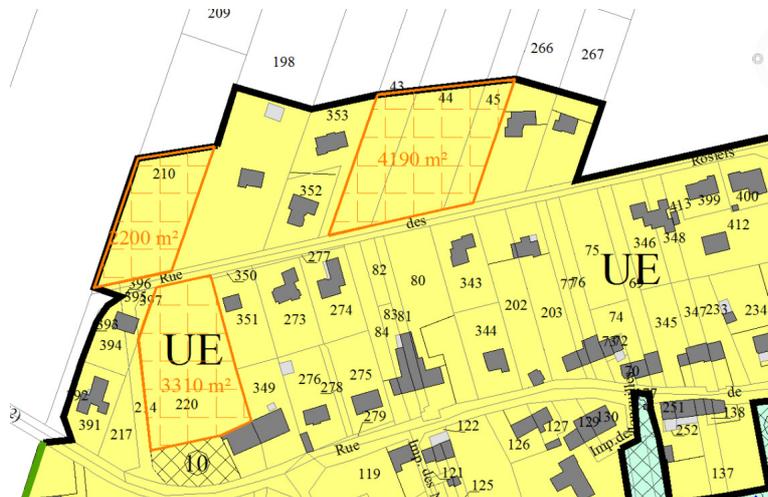
Secteur Les Coutures : dent creuse de 4000 m<sup>2</sup>  
Sur le secteur de 4000 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 4 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble



- Secteur des Epines : dent creuse de 3100 m<sup>2</sup>  
Sur le secteur de 3100 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 3 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble



- Secteur de La Gilardais : trois dents creuses de 2200 m<sup>2</sup>, 4190 m<sup>2</sup>, 3310 m<sup>2</sup>

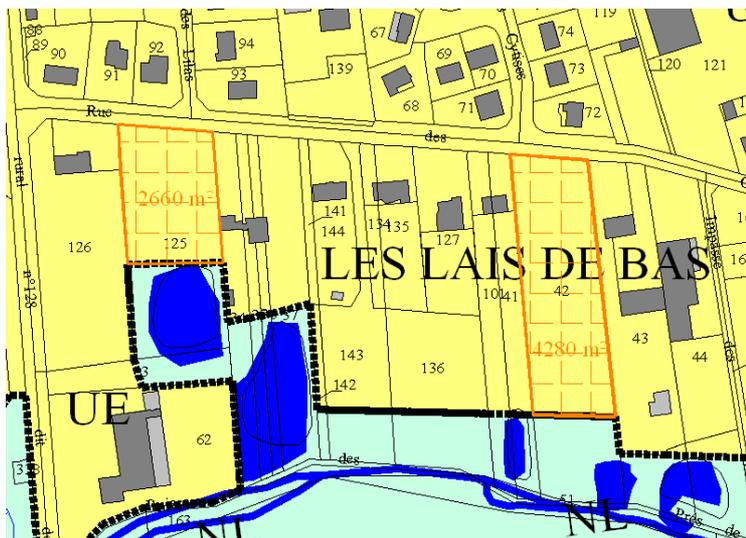


Sur le secteur de 2200 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 2 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble

Sur le secteur de 3310 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 3 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble

Sur le secteur de 4190 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 6 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble

- Secteur Les Lais de Bas : deux dents creuses de 2560 m<sup>2</sup> et 4280 m<sup>2</sup>



Sur le secteur de 2200 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 2 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble

Sur le secteur de 4280 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 4 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble

- secteur de la Perchelais : dent creuse de 5360 m<sup>2</sup>

Sur le secteur de 5360 m<sup>2</sup> : il devra être réalisé un minimum de 6 constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble

