



# **Plan local d'urbanisme**

## **Orientations**

### **d'aménagement**

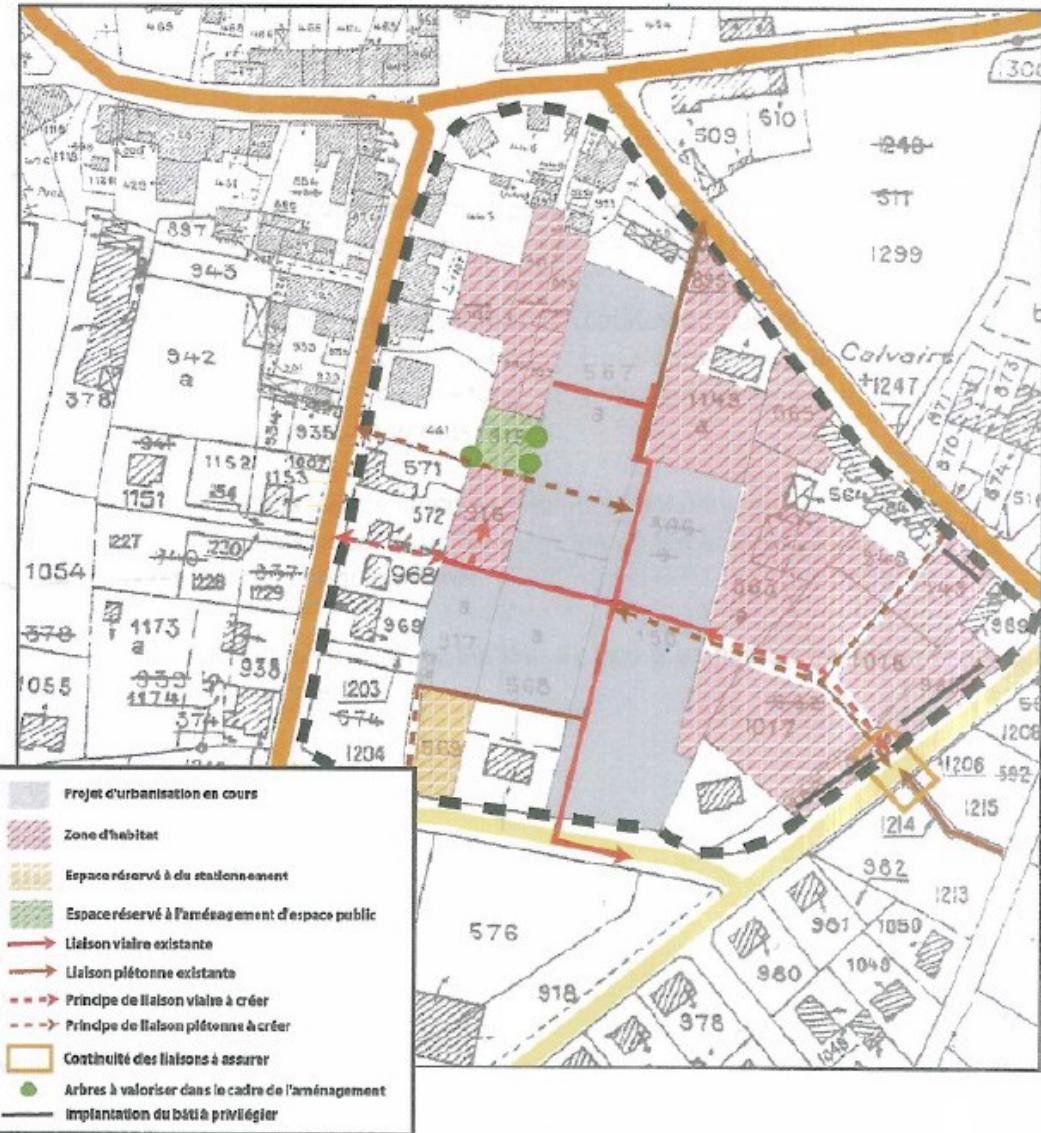
# Ilot de la mairie

## Ilot de la mairie

**Destination :** habitat et commerces

**Objectif :** densifier le bourg en accueillant habitat en harmonie avec les commerces et en favorisant les liaisons piétonnes

- **privilégier un habitat dense** sur l'ensemble de la zone
- **favoriser une fluidité des déplacements**
  - éviter un enclavement de la zone avec une trame viaire reliant la rue des Lilas à l'axe central desservant l'intérieur de la zone
  - assurer la continuité des liaisons piétonnes, notamment sur la rue des Lilas
- **prévoir l'aménagement de stationnement et d'un espace public** à proximité des commerces
- **établir des liaisons avec les commerces et équipements** avec des cheminements piétons depuis la zone sur les rues Haute-Bretagne, des Lilas et la rue du Bignon



## **Zone 1AUE au Nord-Est du bourg - secteur de « l'Étang »**

---

La zone 1AUE située sur le secteur de l'étang, d'une superficie d'environ 3,4 ha, a vocation à accueillir de l'habitat en lot libre ou semi groupé.

Situé à la sortie Nord Est de la commune, en continuité directe avec le centre bourg, dans la direction de Monterfil, ce secteur, en légère descente vers le Nord, offre une vue dégagée.

Il est à ce jour desservi par une route traversant la zone du Nord au Sud.

Des haies de qualité bordant la voirie permettent de casser cette vue dégagée et de rappeler des éléments structurants du bocage.

La densité attendue sur ce secteur sera de l'ordre 18 logements par hectare, soit un nombre de logements attendus d'environ 55 logements.

L'orientation des constructions devra promouvoir une utilisation performante du solaire passif tout en garantissant une forme urbaine globale satisfaisante.

La zone est composée d'un maillage boisé qu'il conviendra de préserver et de valoriser.

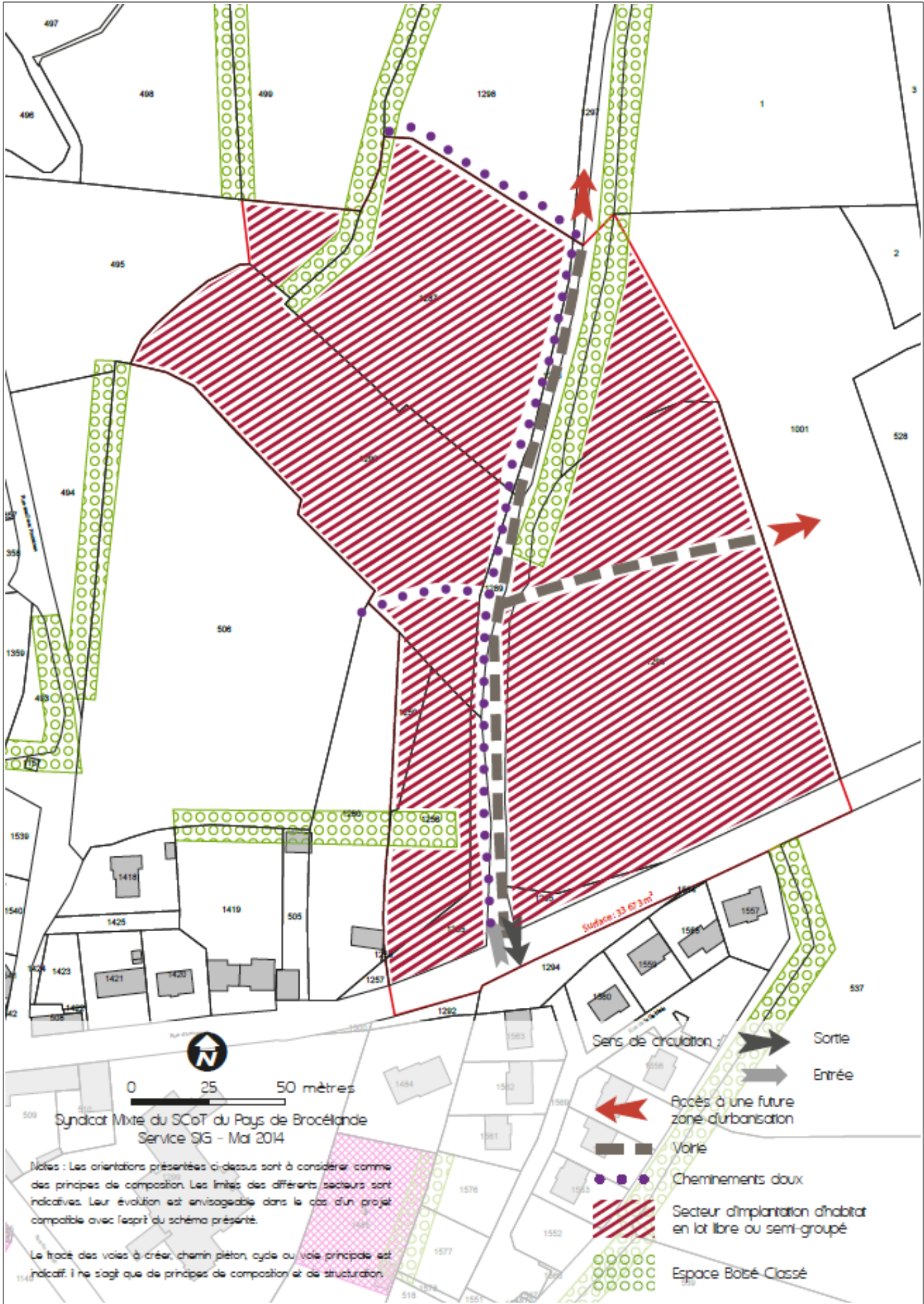
La zone s'appuiera sur le réseau viaire existant à savoir la voie traversant le secteur à urbaniser allant du Nord au Sud. Le réseau secondaire ne devra pas empêcher l'accès future à de nouvelles zones à urbaniser.

Des cheminements doux devront être mis en œuvre pour permettre des déplacements au sein même de la zone et en continuité avec le centre-bourg et la zone NPL1 au Nord.

Le découpage des lots s'appuiera sur les éléments paysagers existants et offrira des tailles variées de parcelles.

La trame du bâti sera structurée de façon à préserver l'intimité des habitants et dans un souci de recherche d'efficacité énergétique.





Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Brocélande  
 Service SIG - Mai 2014

Notes : Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageable dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.  
 Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

- Sens de circulation :
- Sortie
- Entrée
- Accès à une future zone d'urbanisation
- Voie
- Chemnements doux
- Secteur d'implantation d'habitat en lot libre ou semi-groupe
- Espace Bobé-Classé

Surface: 33 673 m²