

→ COMMUNE DE GAËL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

3



Orientations d'aménagement et  
de programmation (OAP)

→ Dossier d'approbation

*Approbation du PLU en Conseil Municipal le 24 septembre  
2018*

# Sommaire

I. INTRODUCTION .....	3
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1 AUE .....	4
1 Zone 1AUE n°1 : secteur des Portes .....	4
2 Zone 1AUE n°2 : secteur du Penant .....	8
3. Zone 1AUE n°3 : secteur Centre-Bourg .....	11
III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1 AUA.....	13

---

## I. INTRODUCTION

---

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 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.

---

## II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1 AUE

---

### 1 Zone 1AUE n°1 : secteur des Portes

#### **Superficie de la zone : 1.72 hectares**

Ce secteur est potentiellement impacté par la présence du site archéologique n°20, il est nécessaire de se référer aux annexes du PLU où la législation est présentée.

La zone à urbaniser se situe au nord du bourg de Gaël, dans un environnement agricole et de pavillonnaire diffus.

Elle est délimitée au nord et à l'est par la rue du bois Viel et de la résidence Judicael.

La zone 1 AUE comprend un hangar de stockage agricole qui pourra être détruit afin de faciliter l'aménagement de la zone.

Le sud de la zone est occupé par un verger, séparé de la parcelle 92 par un fossé.

Un arrêt de bus est matérialisé au niveau des parcelles 31 et 99 et toute la portion de la rue est limitée à 40km/h.

Trois arbres bordent le nord du terrain, deux chênes et un noyer qu'il conviendra de préserver.

## **Aménagement de la zone**

### **Objectif de densité et aménagement d'ensemble**

Conformément aux objectifs de densité qu'impose le SCoT du Pays de Brocéliande, un total de 15 logements à l'hectare doit être construit, soit environ 25 logements pour cette zone de 1.72 ha.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra être urbanisé en plusieurs tranches.

Chaque tranche veillera à ne pas enclaver la tranche suivante.

### **Structuration et hiérarchisation du réseau viaire**

Trois accès à la zone seront matérialisés.

La voie sera suffisamment large pour permettre le croisement de deux véhicules.

Au nord de la zone, un espace public paysager sera aménagé pour permettre aux habitants de se retrouver (terrain de jeux, bancs, tables).

Des cheminements doux seront créés au sein de la zone, ils pourront s'appuyer sur les haies existantes ou celles à créer.

### **Cheminements doux**

Aucun cheminement doux n'existe actuellement. Un trottoir est aménagé rue du Bois Viel, il longe la zone pavillonnaire et rejoint le centre bourg.

Néanmoins, aucun aménagement piétonnier n'est prévu rue de la Résidence Judicael, il pourra être créée une allée piétonne rejoignant la rue de Libération.

Des aménagements seront à prévoir aux différents accès à la zone afin de sécuriser le piéton.

## **Découpage parcellaire et trame du bâti**

Le découpage parcellaire devra permettre des tailles variées de parcelles pour accueillir un minimum de lots 25 logements comprenant un espace suffisant pour le stationnement d'une voiture à l'intérieur de la parcelle.

Dans un souci de maîtrise foncière, on préférera un aménagement en deux tranches maximum, proposant des constructions, denses, mitoyennes ou respectant un même alignement par rapport à la voirie.

Cet alignement des constructions permet l'intimité des espaces privatifs arrière tout en rendant possible les extensions.

Le bâti devra être orienté de façon à recevoir un ensoleillement maximal en basse saison afin d'économiser l'énergie

## **Clôtures**

Concernant le traitement des clôtures, un espace non clos est recherché en façade.

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,00 mètre.

## **Gestion des eaux pluviales et des déchets verts**

Actuellement un fossé recueillant les eaux pluviales marque la limite entre les parcelles 92 et 319. Ce fossé sera préservé.

Les matériaux utilisés pour la voirie devront être perméables et permettre la récupération des eaux

Chaque lot pourra recevoir un composteur privatif dans le but de valoriser les déchets verts.\*

## **Insertion paysagère**

Le nord de la zone est principalement composé de prairies bocagères, avec des haies délimitatives denses.

Trois arbres ponctuent la limite nord de la zone, ils seront préservés au cours de la future opération d'aménagement.

La haie permettant de dissimuler le hangar agricole depuis la rue de la Libération, sera préservée.

La partie agricole sera d'ailleurs séparée de la zone à urbaniser par une haie que l'on préconisera, à moins que le hangar ne soit détruit.

D'autres alignements arbustifs pourront être créés au nord de la zone et au sud avec pour objectif de délimiter le quartier et l'insérer dans un paysage végétalisé.



## 2 Zone 1AUE n°2 : secteur du Penant

### **Superficie des deux zones : 2.98 ha**

Le secteur à urbaniser se situe à l'est du bourg, à proximité de la gare.

La partie plus à l'ouest était occupé par des logements sociaux qui ont été détruits.

Une voie d'accès est donc déjà réalisée depuis la rue du Bois Viel.

Actuellement l'espace est occupé par des parcelles cultivées de petite taille (céréales, potager) et par des terrains enfrichés et boisés.

La zone se termine au sud par une parcelle en lanière, enclavée dans le bâti de la rue du Lieutenant Guillard.

La zone se situe dans un espace de transition, composé au sud par des constructions de bourg alignées sur la rue avec des parcelles étroites en lanières (zone UC du PLU).

Le nord et l'ouest de la zone est occupé par du bâti plus contemporain de type pavillonnaire situé au centre de la parcelle.

De récentes opérations d'ensemble ont vu sortir de terre des petits collectifs aux formes contemporaines.

### **Aménagement de la zone**

#### **Objectif de densité et aménagement d'ensemble.**

Etant donné sa proximité avec le centre bourg et son tissu plus dense, ces deux zones pourront admettre une densité plus forte que celle préconisée par le SCoT autour de 17 logements/ha.

Cette zone sera urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra être urbanisé en plusieurs tranches.

Chaque tranche veillera à ne pas enclaver la tranche suivante.

Le contrat d'objectifs réalisé en septembre 2010 par les Ateliers du Canal fixe un scénario d'aménagement pour l'ensemble du site.

Ces préconisations ont été prises en compte dans la réalisation de cette orientation.

#### **Structuration et hiérarchisation du réseau viaire**



Quatre voies d'accès seront créées pour rejoindre la zone.

La première existe déjà et permet d'accéder au quartier depuis la rue Goupil.

Une seconde rejoint également la rue Goupil en empruntant la voie desservant la construction de la parcelle 254.

Une troisième pourra être aménagée au sud depuis la rue du Lieutenant Guillard

Un nouvel accès devra être mis en place à l'est depuis la rue Armand Hourigat pour permettre une desserte de la zone et son extension future.

En vue d'une urbanisation future, il devra être également créé une voie permettant l'accès à une future zone d'urbanisation de manière à connecter les zones entre elles.

### **Cheminements doux**

Aucun cheminement doux n'existe actuellement.

Il sera primordial d'en créer un permettant de relier le nouveau quartier au bourg.

Des liaisons inter-quartiers seront mises en place pour favoriser les déplacements piétons au sein des zones.

Une sortie piétonne s'effectuera par la rue Armand Hourigat. La voirie interne à la zone admettra un trottoir d'une largeur suffisante pour sécuriser le déplacement des piétons dans la zone.

### **Découpage parcellaire et trame du bâti**

Le découpage parcellaire devra permettre une division équitable des lots, comprenant un espace suffisant pour le stationnement d'une voiture à l'intérieur de la parcelle et par logement.

La première tranche (parcelles 137, 138 et 139) fait actuellement l'objet d'un projet par la société Aiguillon (à détailler par les élus).

La seconde tranche devra également être urbanisée par cette même société.

On préconisera tout de même sur ces zones des constructions denses, mitoyennes ou respectant un même alignement par rapport à la voirie.

Cet alignement des constructions permet l'intimité des espaces privatifs arrière tout en rendant possible les extensions.

Le bâti devra être orienté de façon à recevoir un ensoleillement

maximal en basse saison afin d'économiser l'énergie.

### Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,00 mètre.

### Gestion des eaux pluviales et des déchets verts

Les matériaux utilisés pour la voirie devront être perméables et permettre la récupération des eaux

Chaque lot pourra recevoir un composteur privatif dans le but de valoriser les déchets verts.

### Intégration paysagère

Le nord de la zone admet un double alignement d'arbres qui devra être préservé et valorisé (cheminement piéton).

Les haies seront préservées au maximum et d'autres alignements arbustifs pourront être créés, permettant de délimiter la zone urbaine et de végétaliser le nouveau quartier.



### 3. Zone 1AUe n°3 : secteur Centre-Bourg

#### **Superficie de la zone : 1.08 ha**

Le secteur est situé au sud du bourg, à proximité de l'école primaire.  
Le secteur est scindé en plusieurs parcelles occupées par des jardins privés liés ou non aux maisons. Ces parcelles sont libres de toute construction en dur, les maisons étant alignées en front de rue.  
Le secteur n'est pas enclavé, plusieurs accès sont possibles. Il n'existe pas actuellement d'accès direct.

#### **Aménagement de la zone**

##### **Objectif de densité et aménagement d'ensemble.**

Etant donné sa proximité avec le centre bourg et son tissu plus dense, cette zone pourrait admettre une densité plus forte que celle préconisée par le SCoT, autour de 17 logements/ha.  
Cette zone sera urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble qui pourra être urbanisé en plusieurs tranches.  
Chaque tranche veillera à ne pas enclaver la tranche suivante.

##### **Structuration et hiérarchisation du réseau viaire**

Une voie d'accès principale sera créée pour desservir cette zone.  
L'accès principal devra se faire depuis la voirie desservant l'école.  
Il ne pourra être proposé une voie en impasse avec une palette de retournement, l'aménagement d'ensemble devra proposer un bouclage viaire ou une voie traversant le secteur jusqu'à la rue Villacoublay.

##### **Cheminements doux**

Aucun cheminement doux n'existe actuellement.  
Il sera primordial d'en créer notamment pour faciliter l'accès au centre-bourg c'est-à-dire au nord du secteur d'aménagement, la sortie piétonne pourra s'effectuer rue Guillard.

##### **Intégration paysagère**

L'aménagement devra veiller à limiter les Co visibilitées depuis et vers les constructions existantes. Le traitement des clôtures devra être qualitatif afin de garantir l'intégration du futur secteur à urbaniser au sein de l'îlot bâti existant.

Les haies seront préservées au maximum pour celles présentant un

véritable intérêt dans l'aménagement et d'autres alignements arbustifs pourront être créés.

L'alignement d'arbre en face de l'école devra être préservé ou compensé.



---

### III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1 AUA

---

Située au sud-ouest du bourg, cette zone d'activité s'étend sur environ 58ha (compris voiries). Les besoins fonciers ainsi que l'artificialisation des terres sont importants en raison de la présence d'une plateforme logistique et de plusieurs entreprises artisanales. **Les surfaces à ouvrir à l'urbanisation représentent environ 20,5ha.**

**Il est rappelé la présence de zones humides et l'application d'un arrêté préfectoral.**

**Afin d'optimiser le foncier plusieurs principes d'aménagement sont à respecter :**

- Favoriser la mutualisation des espaces et des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone : les espaces communs tels que les espaces paysagers, récréatifs, les espaces de stationnement ainsi que les équipements de gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- Aucune règle de hauteur maximale n'est mise en place excepté pour les bâtiments soumis à la Loi Barnier. La réalisation de bâtiment sur plusieurs niveaux (en particulier pour les espaces de vie ou les locaux administratifs) est donc fortement encouragée.
- Le découpage parcellaire ainsi que l'implantation du bâtiment sur la parcelle devront être réfléchis afin de faciliter les extensions futures tout en limitant la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols.
- Limiter l'imperméabilisation en particulier pour les espaces communs et nécessaires au fonctionnement de la zone : stationnement, stockage, etc.

La Communauté de Communes a réalisé un plan de découpage du futur parc d'activités présenté ci-après :



Découpage		1/2500 = 1cm/25m	25.02.2009
<b>Découpage parcellaire</b>	Maitre d'ouvrage - Communauté de Communes de ST MEEN le GRAND 22, rue de GAEL BP9 Tel : 02.99.09.49.45 Fax : 02.99.09.45.50	Raffegau & associés - AU 21 Architectes 21, rue de Michelet 35700 Rennes Tel : 09.99.27.28.28 Fax : 02.99.27.29.30	SETUR 16, rue de la Croix aux potiers BP 97637 35176 CHARTRES DE BZH CEDEX Tel : 02.99.41.35.35 Fax : 02.99.41.34.34