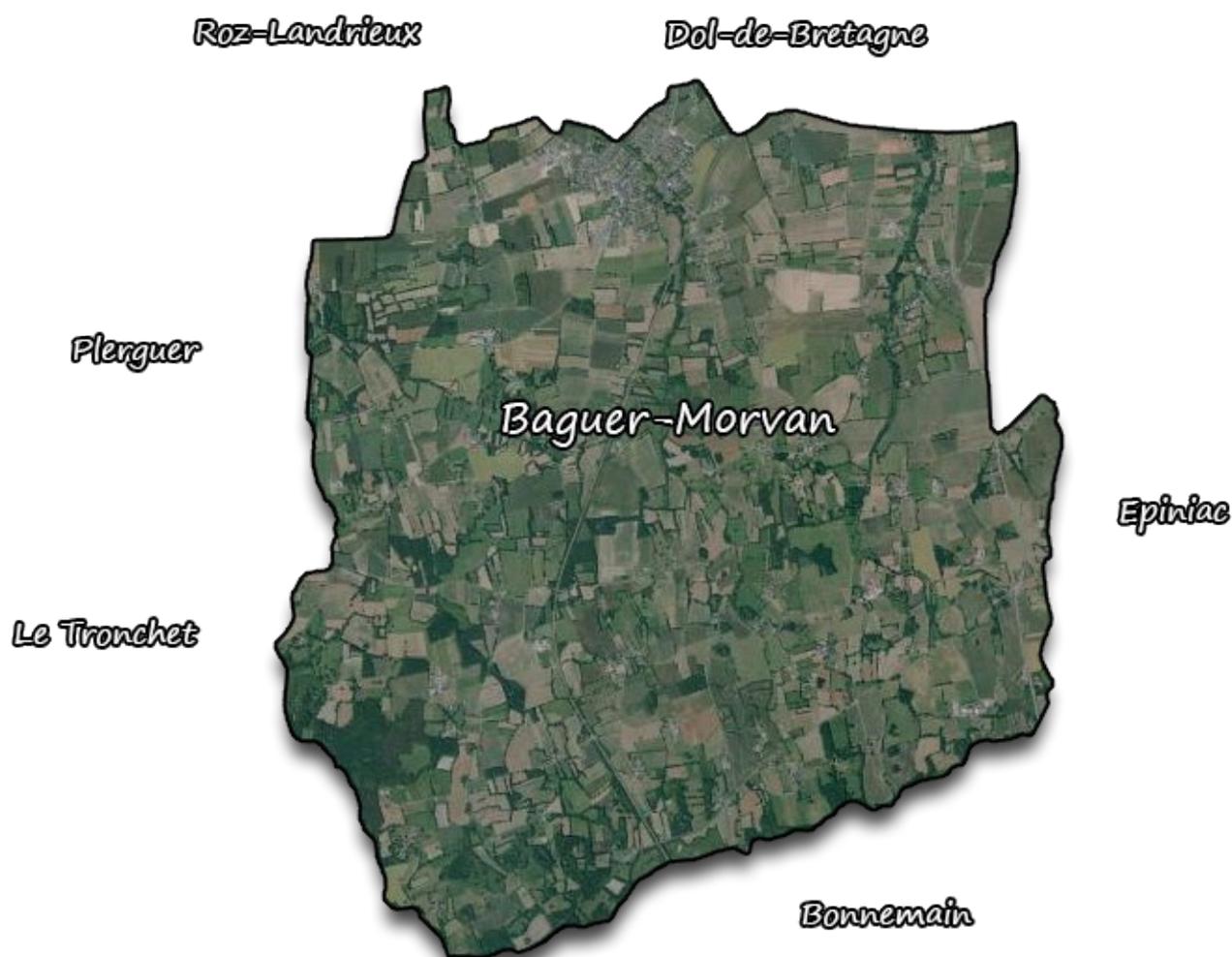




PLAN LOCAL D'URBANISME

N°3 – Orientations d'aménagement et de programmation

Date d'approbation du PLU : 29 janvier 2024



COMMUNE DE BAGUER-MORVAN

AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «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.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

OAP thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

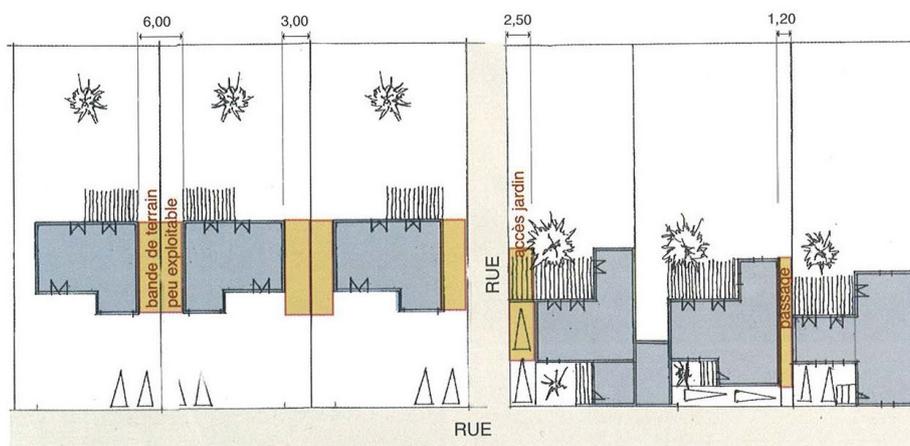
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

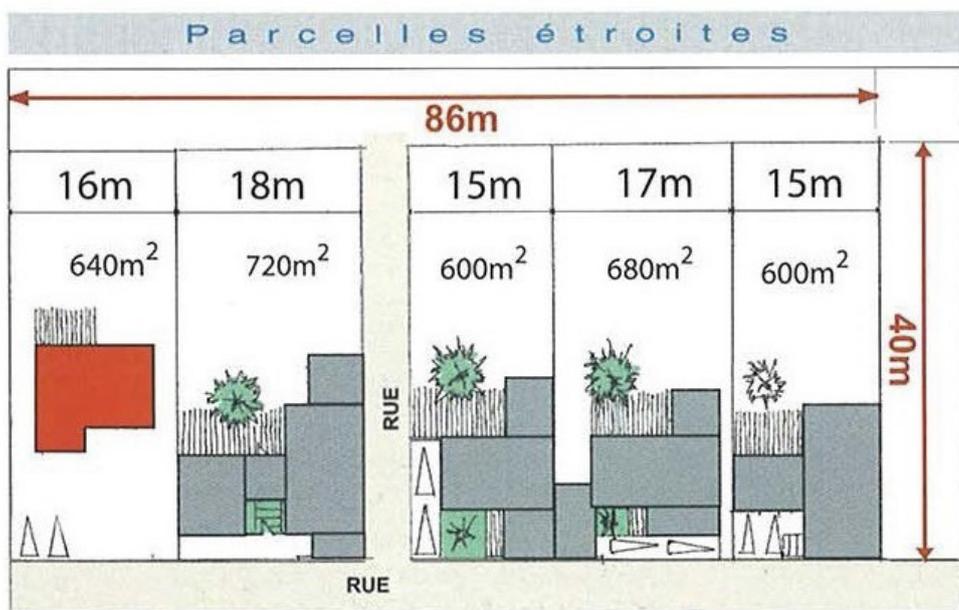
Économie d'espace

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

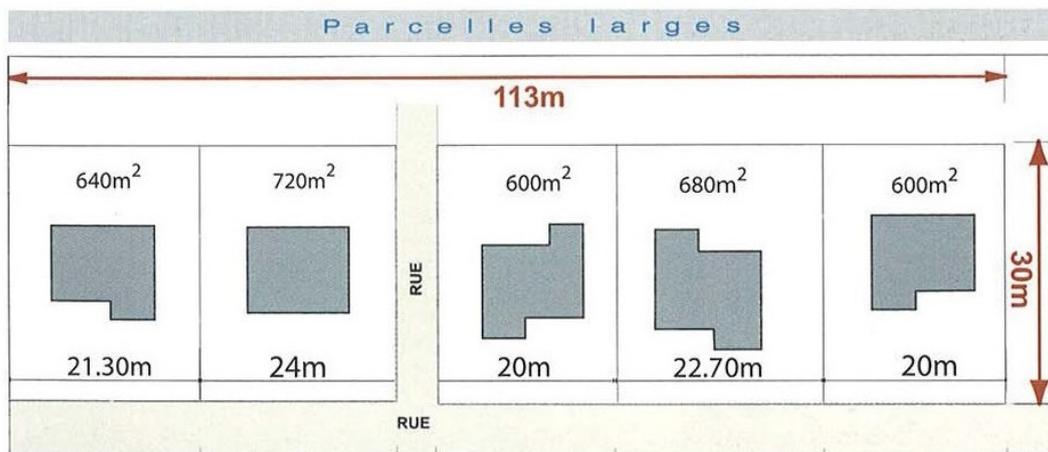
Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

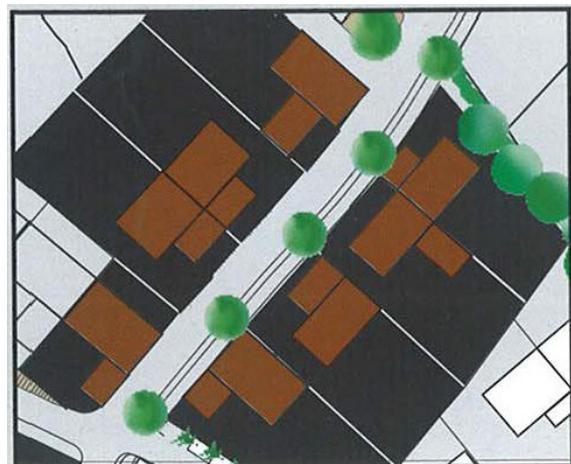
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



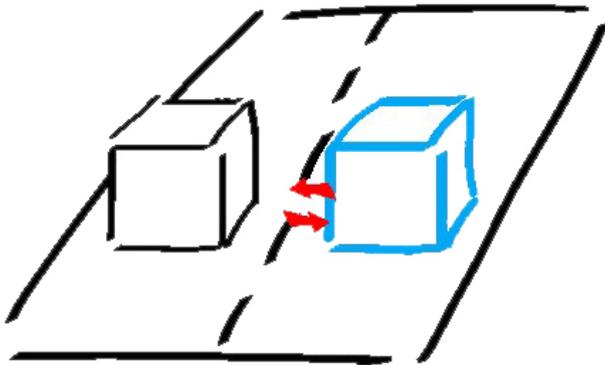
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

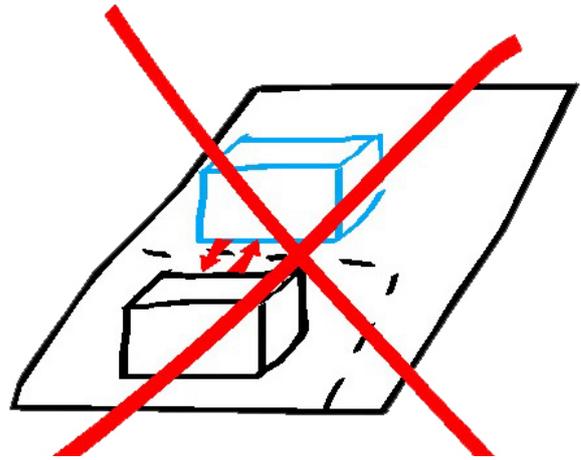
Limitation du vis-à-vis

- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

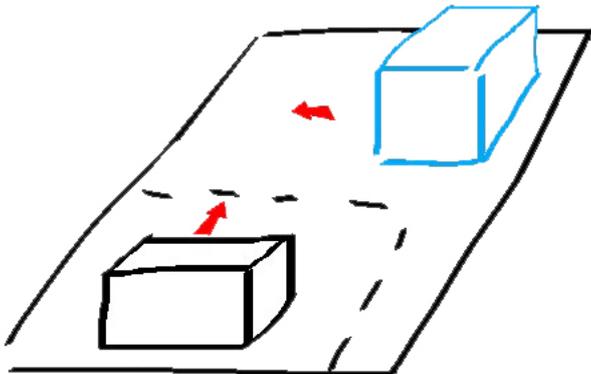
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



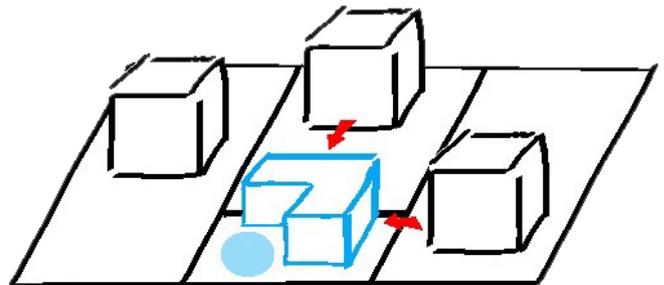
Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

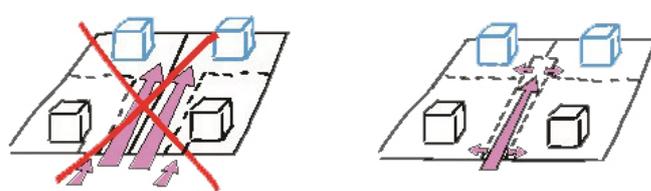
Mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).

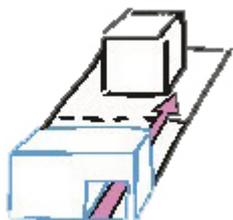
Division à l'avant



Double division à l'arrière



Pour les parcelles contraintes, construire une «maison porche» afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.



Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

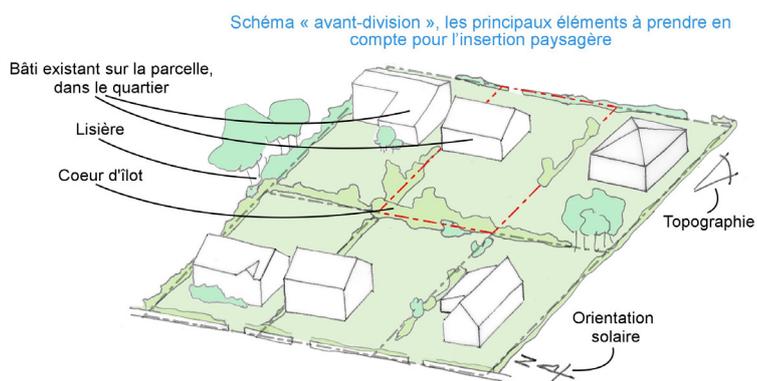
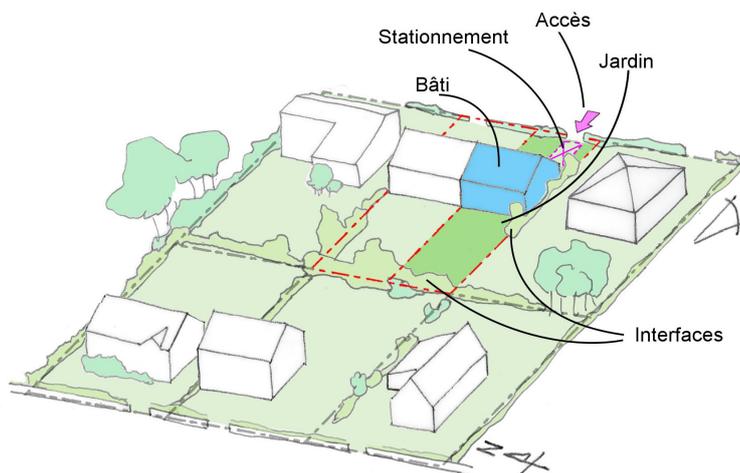


Schéma « après-division », les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Trame verte et bleue

OAP thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de BAGUER-MORVAN prend différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, dont les principaux sont les ruisseaux de la Hirlais et de Pont-Melin, les étangs, les zones humides et les mares.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de BAGUER-MORVAN mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, étangs, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée à 100% (150% dans le secteur de faible densité bocagère).

b) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

c) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte (bosquets, arbres isolés, haies...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

OAP thématique

Trame verte et bleue

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

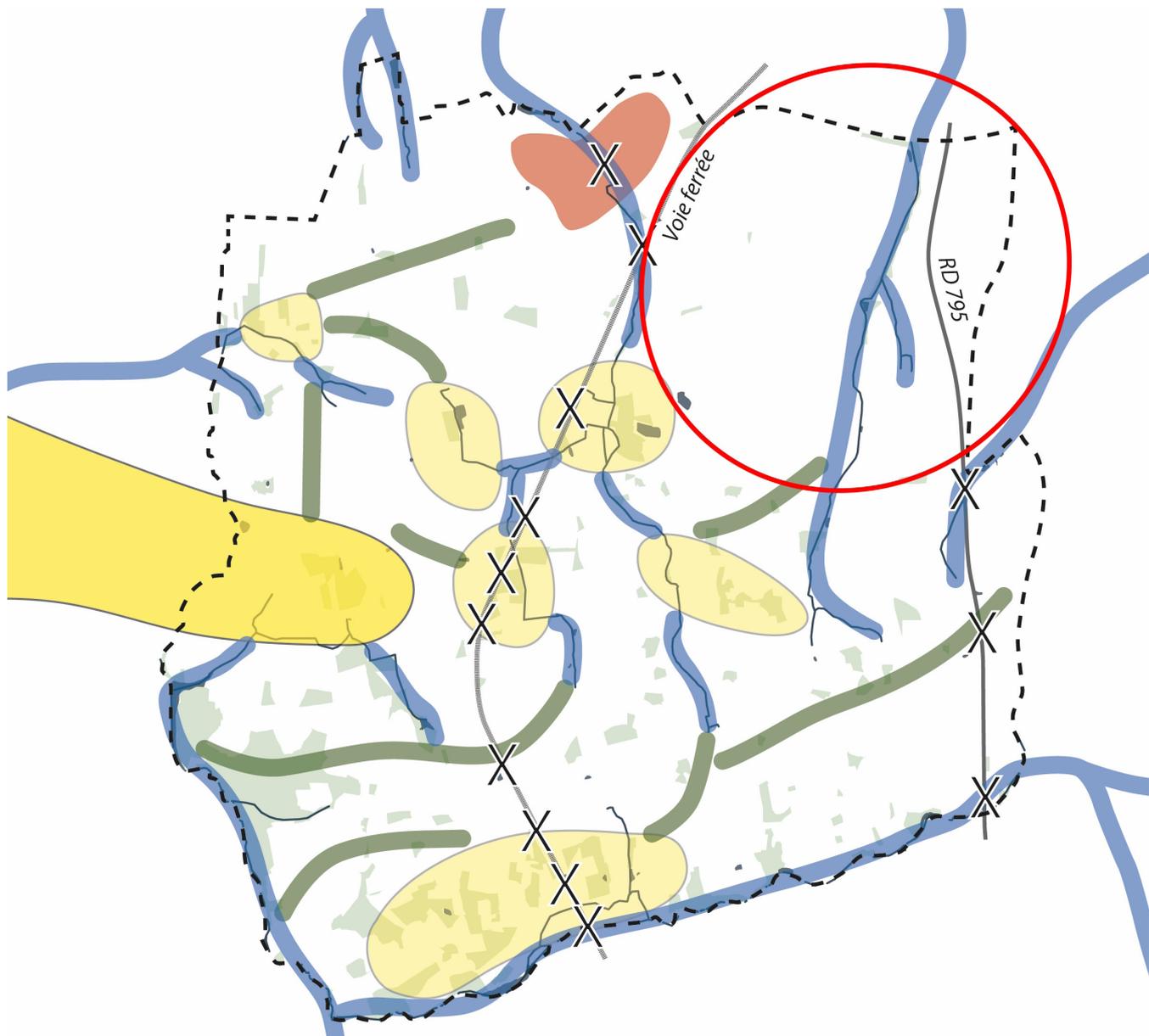
b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué majoritairement par les ruisseaux de la Hirlais et de Pont-Melin. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



Légende

- Enveloppe agglomérée
- Trame bleue
- Trame verte
- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires
- Corridors écologiques terrestres
- Corridors écologiques aquatiques
- X Points de fragilité potentiels
- Secteur de faible densité bocagère

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



OAP sectorielle

Secteurs de densification du bourg

DESCRIPTION

Situés dans le bourg, ces secteurs ont vocation à être densifiés.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Optimiser le foncier en maîtrisant la densité.

MOBILITÉS

- Secteur 1 : l'accès se fera par la rue de la Vallée.
- Secteur 2 : l'accès se fera par le parking de l'école et par la rue d'Halouze.
- Secteur 3 : l'accès se fera par la rue du Général de Gaulle et l'impasse des Grandes Cours.
- Secteur 4 : l'accès se fera par le chemin du Héron et la rue des Prunus.

ORIENTATIONS

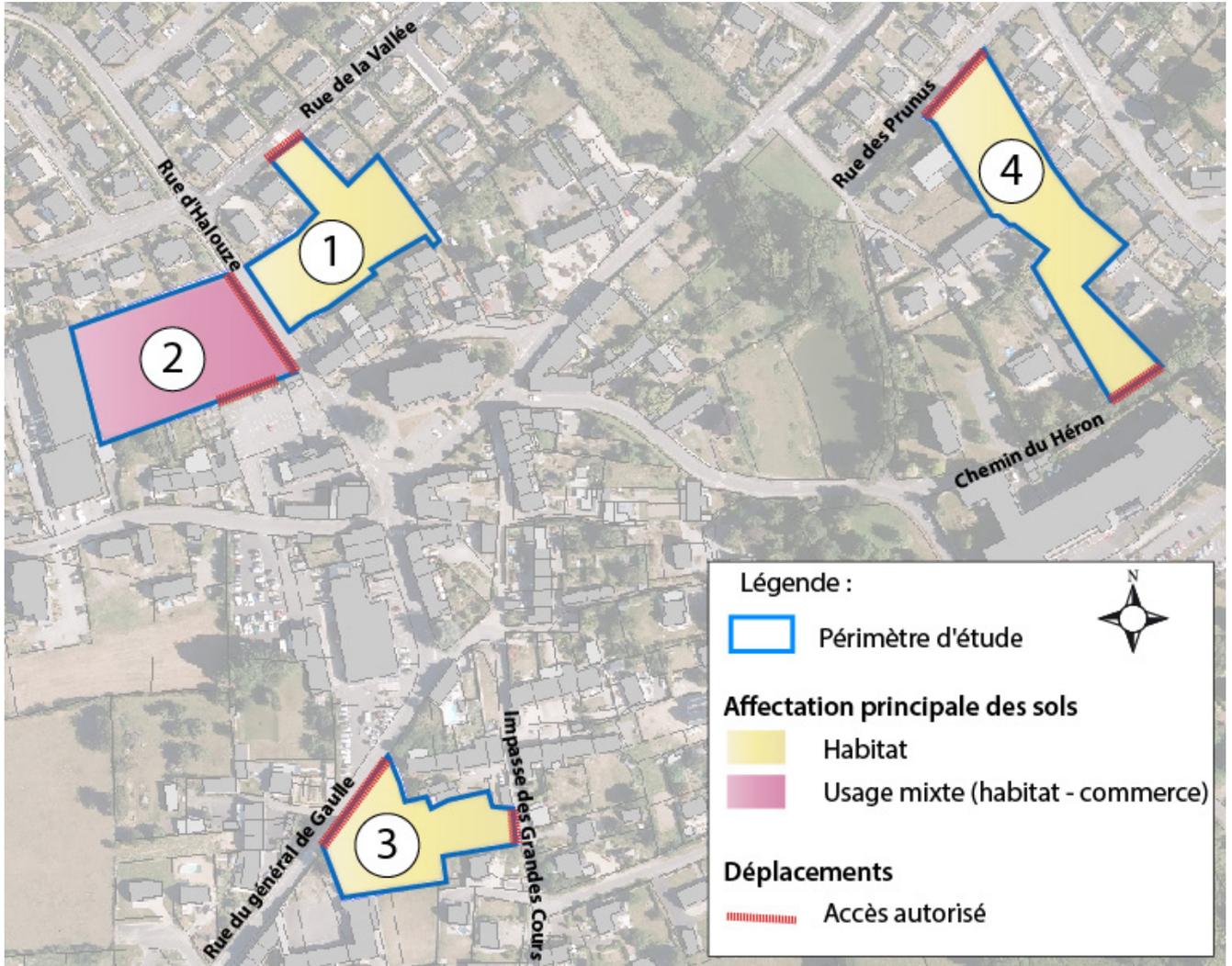
- Secteur 2 : secteur à usage mixte (habitat-commerce). Un principe de commerce en rez-de-chaussée (surmonté de logements) devra être respecté sur tout ou partie du secteur. La mixité des logements sera recherchée. Les déplacements des transports scolaires devront être maintenus et développés.
- Secteur 3 : un passage permettant d'aller de la cour à l'espace vert de l'ALSH devra être maintenu dans la partie sud du secteur.

PROGRAMMATION

- Secteur 1 - Surface de la zone constructible : 0,38 ha.
- Secteur 2 - Surface de la zone constructible : 0,49 ha.
- Secteur 3 - Surface de la zone constructible : 0,31 ha.
- Secteur 4 - Surface de la zone constructible : 0,51 ha.

- Secteur 1 - Nombre minimum de logements : 8 (densité de 20 logements par ha).
- Secteur 2 - Nombre minimum de logements : 10 (densité de 20 logements par ha).
- Secteur 3 - Nombre minimum de logements : 6 (densité de 20 logements par ha).
- Secteur 4 - Nombre minimum de logements : 7 (densité de 14 logements par ha).

- Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP sectorielle

Secteur de La Brèche Billy 2

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, dans le prolongement nord du lotissement de La Brèche Billy, le périmètre d'étude couvre une superficie de 1 hectare. Il est constitué de parcelles exploitées.

D'un point de vue paysager, le secteur étant situé en extension urbaine, il est relativement visible dans le grand paysage, notamment depuis la route de Plerguer, même si une haie localisée à l'ouest permet d'atténuer cette visibilité.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

MOBILITÉS

La desserte du site se fera par l'accès en attente prévu à cet effet dans le lotissement de La Brèche Billy. Un nouvel accès en attente devra être réalisé dans la partie nord du site.

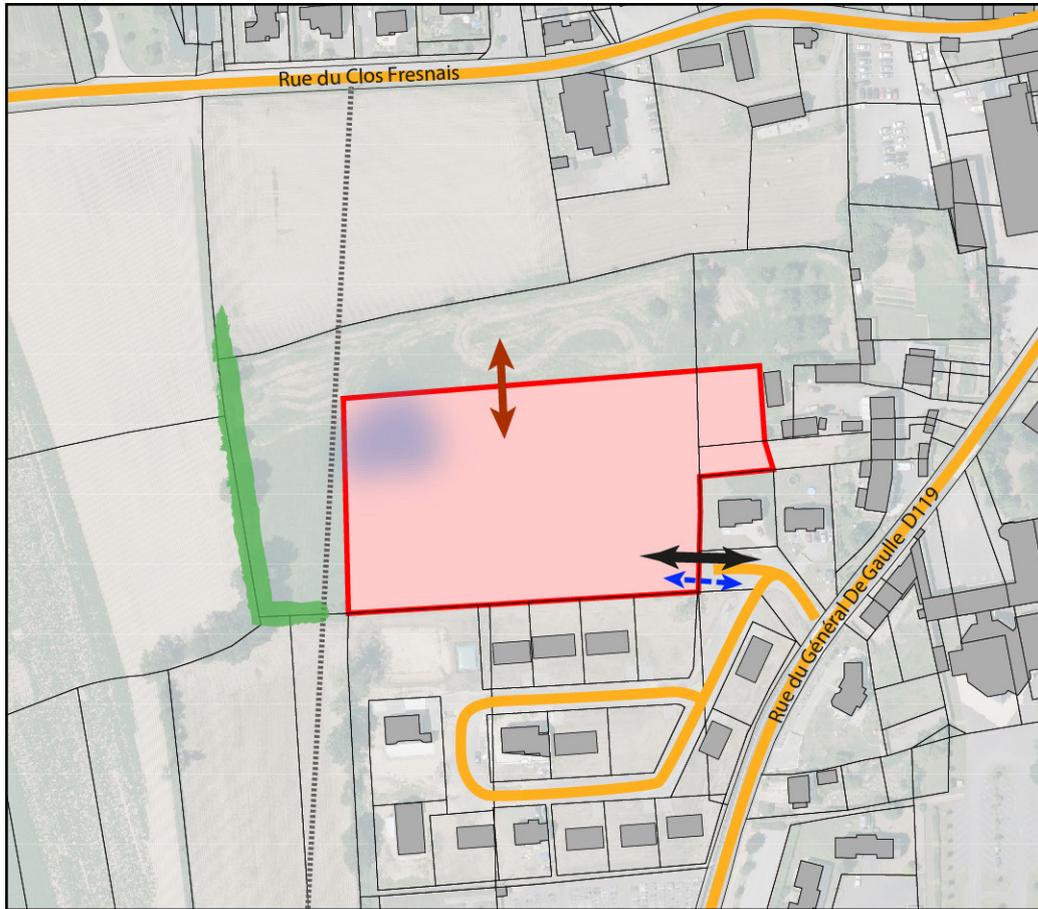
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et connecter le lotissement de La Brèche Billy.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La gestion des eaux pluviales se fera dans la partie nord-ouest du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1 ha.
- Nombre minimum de logements : 20 (densité de 20 logements par ha).
- Ce secteur ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 60% des permis de construire destinés à la construction de logements auront été délivrés dans le secteur de La Hirlais.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP LA BRECHE BILLY 2

Légende :

 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Habitat

Déplacements

 Voie existante

 Principe d'accès

 Principe de liaison cycles/piétons

 Principe d'accès en attente

Éléments à préserver ou créer

 Haie

Autres éléments

 Gestion des eaux pluviales

 Ligne électrique



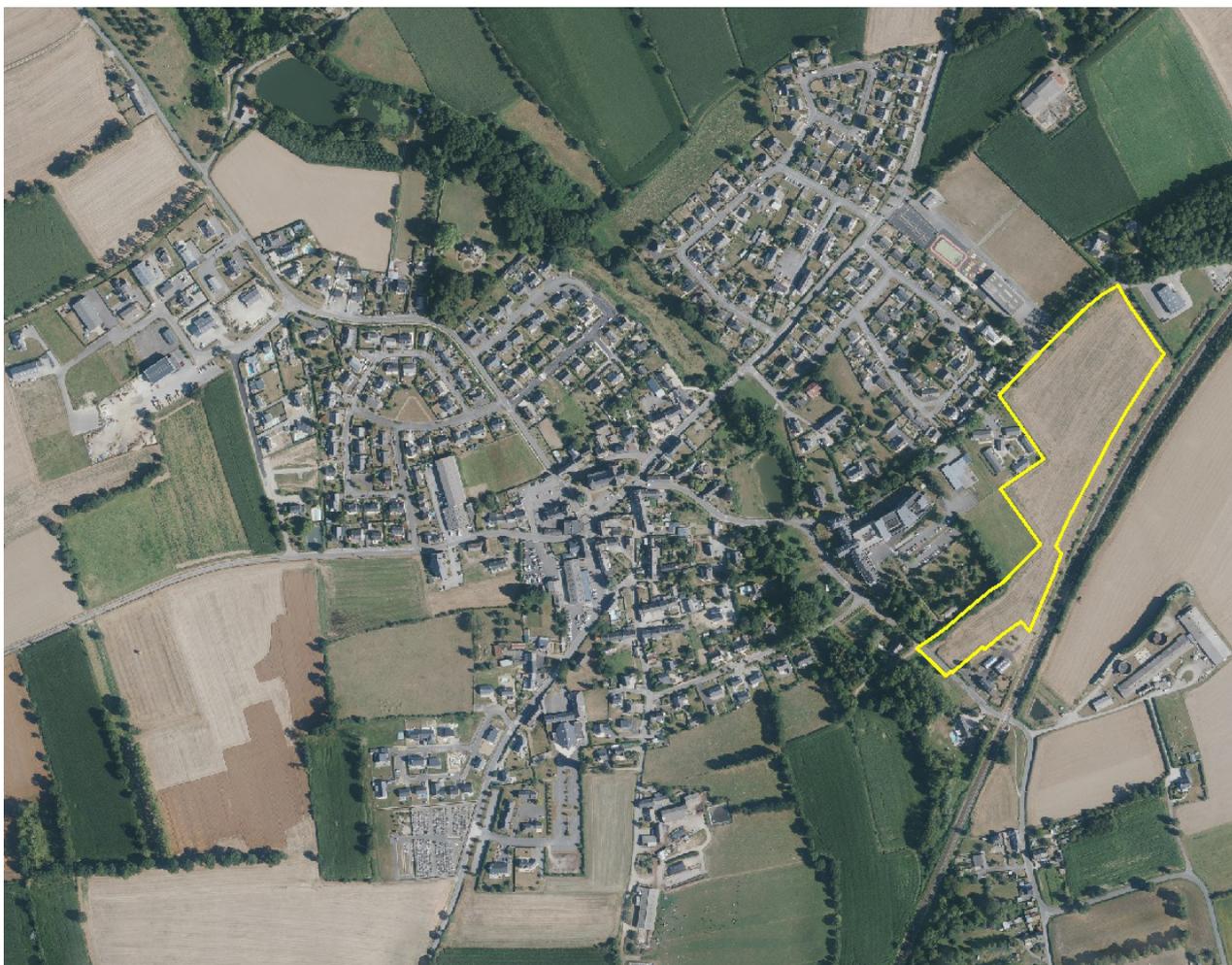
4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation mixte

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION MIXTE



OAP sectorielle

Secteur de La Hirlais

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 3,5 hectares. Il est constitué de parcelles non exploitées, enclavées entre la voie ferrée et le bourg. D'un point de vue paysager, le secteur étant ceinturé de constructions et/ou de plantations, son urbanisation n'aura pas d'impact sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate des équipements.
- Favoriser la mixité sociale.
- Permettre la réalisation de nouveaux équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Conforter la trame verte existante.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

MOBILITÉS

Les accès se feront par la nouvelle voie de contournement, qui partira de la RD 8 et débouchera sur le chemin du Héron (entre l'école privée et le Village d'Or).

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et se connecter au réseau existant, notamment la liaison qui doublera la voie de contournement.

Une poche de stationnement devra être prévue derrière l'école, ainsi que du stationnement mutualisé au nord du Village d'Or.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

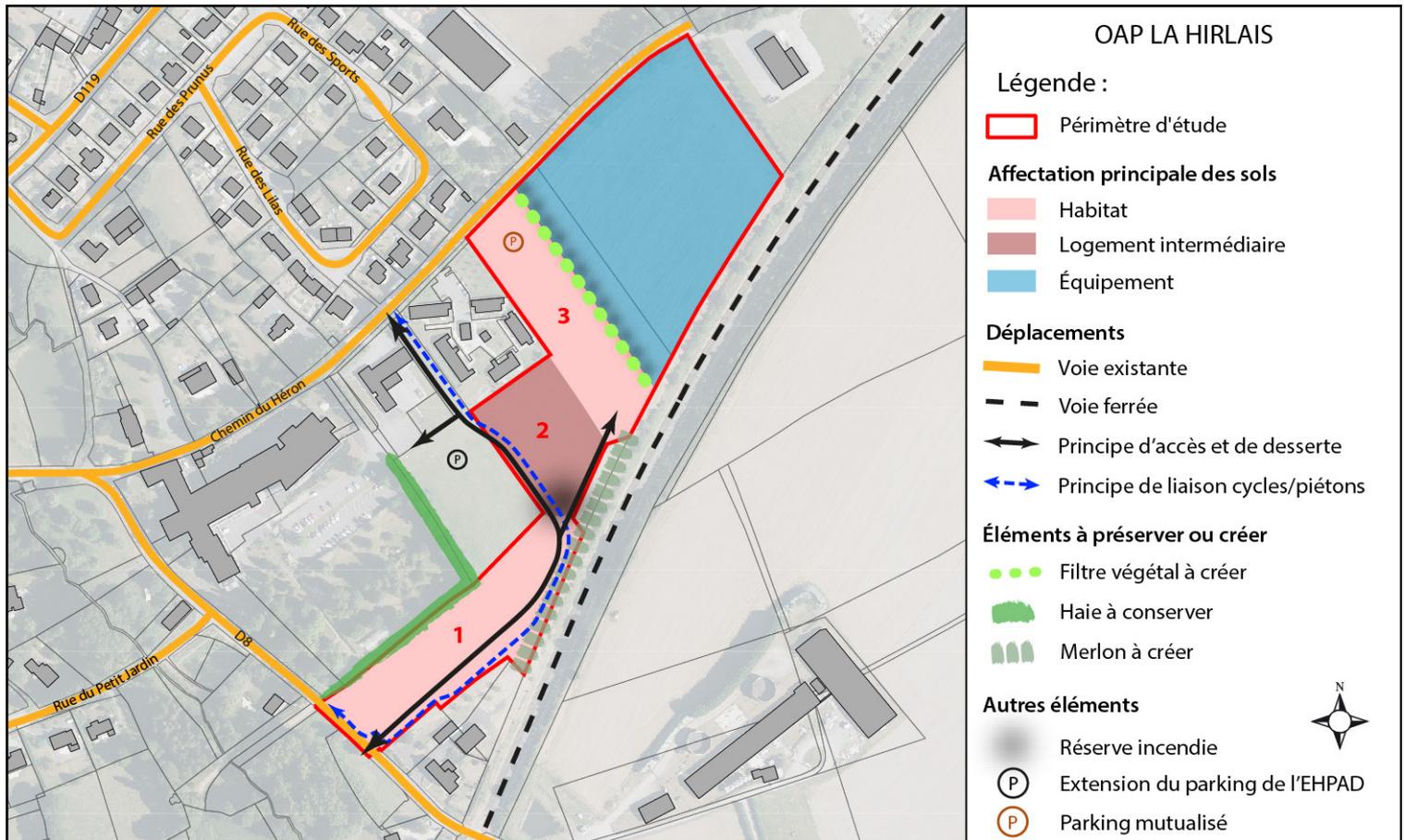
L'impact sur la trame verte existante devra être évité, notamment aux abords du parc de l'EHPAD.

Un filtre végétal devra être créé entre la zone dédiée à l'habitat et la zone dédiée aux équipements.

Un merlon sera également réalisé sur la frange est du secteur à vocation d'habitat, au contact de l'emprise de la voie ferrée.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat : 1,9 ha.
- Nombre minimum de logements : 40 (densité de 21 logements par ha).
 - Secteur 1 : 10 logements minimum.
 - Secteur 2 : 15 logements intermédiaires minimum.
 - Secteur 3 : 15 logements minimum.
- Nombre minimum de logements aidés : 10 (soit 25%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).
- Surface de la zone constructible à vocation d'équipements : 1,6 ha.



5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation économique

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE



OAP sectorielle

Secteur de La Roche Blanche

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, dans le prolongement ouest de la ZA de la Roche Blanche, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 1 hectare. Il est constitué d'une parcelle exploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur étant situé en extension urbaine, il est relativement visible dans le grand paysage, notamment depuis l'ouest.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de la Roche Blanche en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Accueillir une entreprise de travaux publics actuellement implantée en zone agricole.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE

Secteur à vocation économique.

MOBILITÉS

Les accès se feront par la rue de la Roche Blanche. Un accès en attente devra être réalisé dans la partie sud du site.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

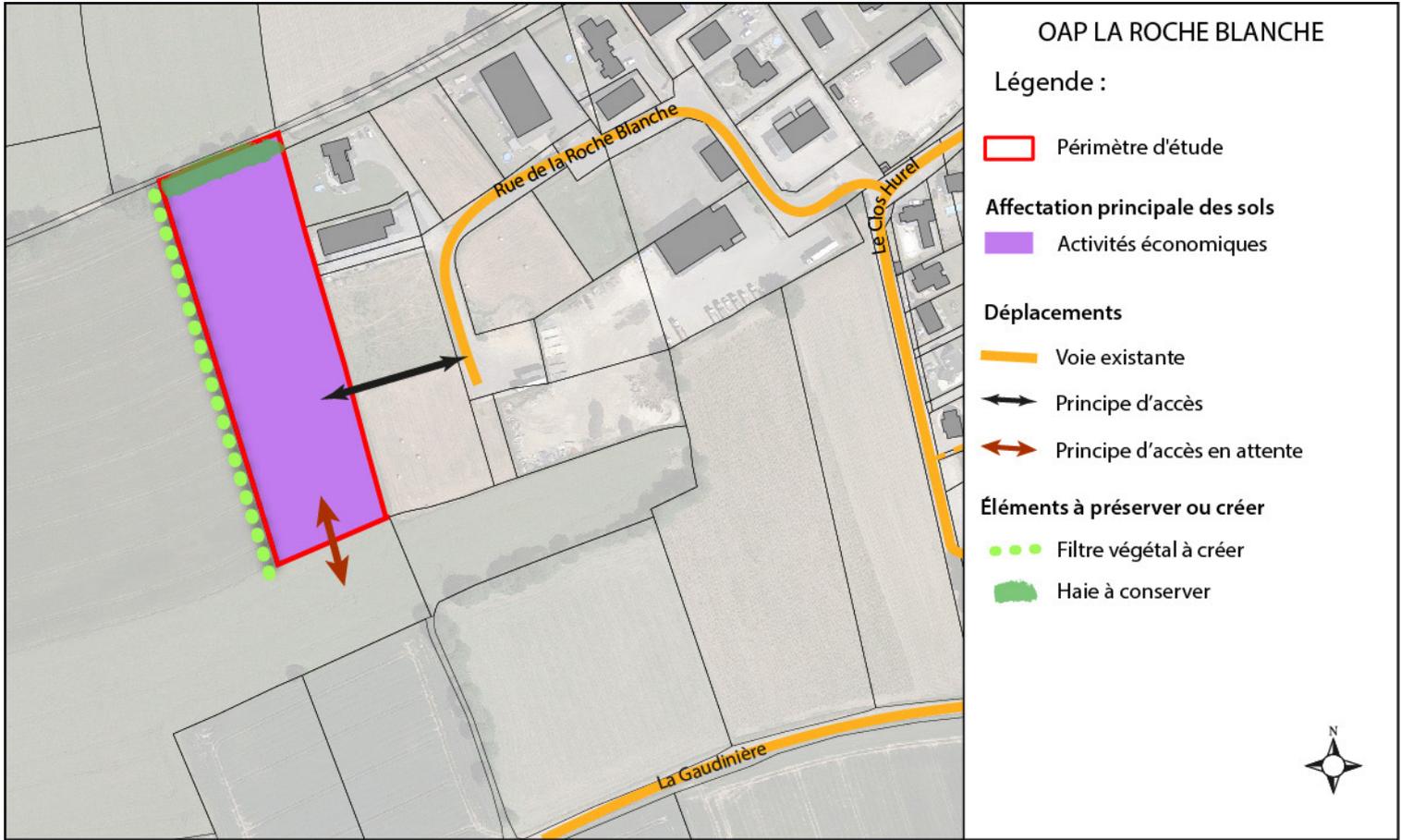
L'impact sur la haie existante, située sur la frange nord du site, devra être évité.

Un filtre végétal devra être créé sur la périphérie ouest du site, afin de limiter l'impact de l'opération dans le paysage.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

PROGRAMMATION

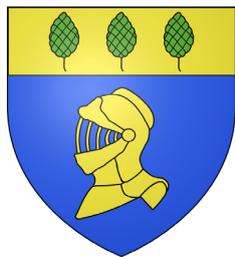
- Surface de la zone constructible à vocation économique : 1 ha.
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



6. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

OAP	Secteurs de densification	Secteur de la Hirlais		Secteur de la Brèche Billy 2	Secteur de la Roche Blanche
		1AUE	1AUL	1AUE	1AUA
Zonage au PLU	UC-UE	1AUE	1AUL	1AUE	1AUA
Vocation	Habitat	Habitat	Equipements	Habitat	Activité économique
Surface constructible (en ha)	1,7	1,9	1,6	1,0	1,0
Densité minimale (en lgts/ha)	de 14 à 20	21	/	20	/
Nombre minimum de logements	31	40	/	20	/
Nombre minimum de logements aidés	0	10	/	0	/
Pourcentage minimum de logements aidés	0%	10%	/	0%	/
Échéancier	/	0-2 ans	0-2 ans	2-4 ans	0-2 ans
Condition	/	/	/	Ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 60% des permis de construire destinés à la construction de logements auront été délivrés dans le secteur de La Hirlais	/





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

