LANGUEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Département des Côtes d'Armor

Vu pour être annexé à la délibération du 12/12/2016

Le Maire,

Paysages de l'Ouest
URBANISME ET PAYSAGE

X. HARDY BUREAU D'ETUDES
AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT

VILLE DE Langueux

SECTEUR 1AU

« Le Bignon »

0,45 ha

CONTEXTE

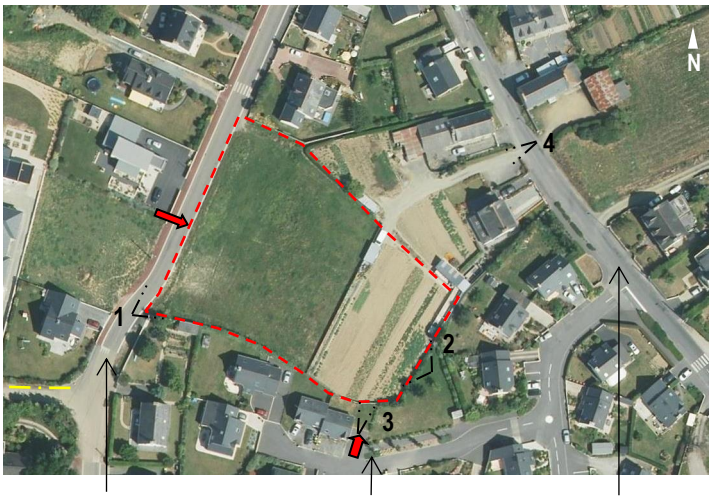
- Secteur situé au Nord/Ouest du centre-ville de Langueux.
- Un tissu urbain environnant principalement constitué d'un tissu d'habitat individuel lâche.

Caractéristiques urbaines

- Secteur bordé par un tissu pavillonnaire au sud, d'où un accès a été prévu pour l'aménagement de ce secteur.
- Un espace vert aménagé au Sud-Est.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.
- Aucune faune et flore remarquable recensée sur le site.



Rue du Bignon

Accès prévu rue de la Coudraie

Rue du Vau Hervé

1- Vue sur le secteur depuis le sud de la rue Bignon

2- Vue sur le secteur depuis l'espace vert du Sud-Est

3- Vue depuis l'accès prévu rue de la Coudraie

4- Vue du secteur depuis la rue du Vau Hervé

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau existant.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

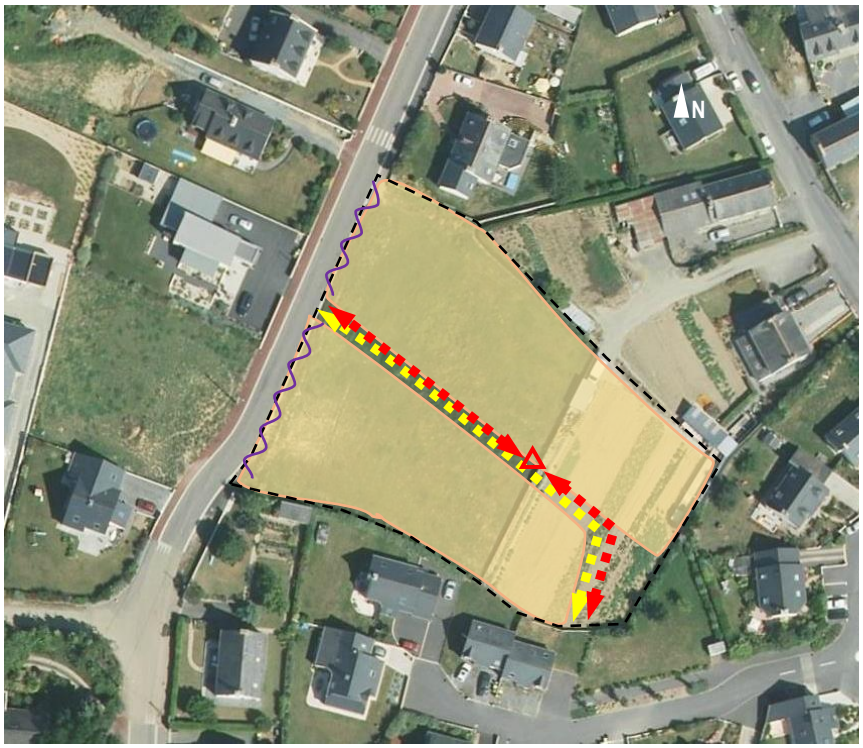
-Organisation générale d'habitat pavillonnaire.
-Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha**
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Le long de la rue du Bignon : accroche des façades principales sur la rue.
-En cœur d'îlot, exposition des façades principales vers le Sud.
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer à partir de la rue de la Coudraie.
-1 accès à créer à partir de la rue du Bignon accompagné par un cheminement doux.
-Les accès aux lots qui longent la rue du Bignon se feront à partir de la rue du Bignon.
-Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
-1 aire de stationnement à créer et à intégrer dans le projet.
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les différents îlots.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Création d'espaces paysagers.
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).



LEGENDE

Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Logements individuels

Accroche des façades sur la rue

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)

Voies structurantes

Cheminements doux à créer

Liaison pour les véhicules de service uniquement

SECTEUR 1AU
« Le Vau Hello »

0,79 ha

CONTEXTE

- Secteur situé dans un tissu urbain, au Nord-Ouest du centre-ville.

- Desservi par la ligne de bus D de Saint-Brieuc Agglomération.

Caractéristiques urbaines
- La zone intègre un complexe agricole (bâti et terres).
- Une zone pavillonnaire le ceinture.
- Un cheminement doux au Nord-Ouest.

Caractéristiques physiques et environnementales
- Légère topographie à prendre en compte.
- Une haie buissonnante sur talus séparant le terrain de la rue de la Pomme d'Or.

Cheminement doux — Accès potentiel — Rue de la Pomme d'Or — Rue du Bignon

1 - Vue sur la parcelle depuis l'accès à l'Est

2 – La haie sur talus séparant le terrain de la rue de la Pomme d'Or

3 – Vue sur la parcelle non comprise dans le périmètre

4 - Vue sur la parcelle depuis l'angle Nord-Ouest

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau existant.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

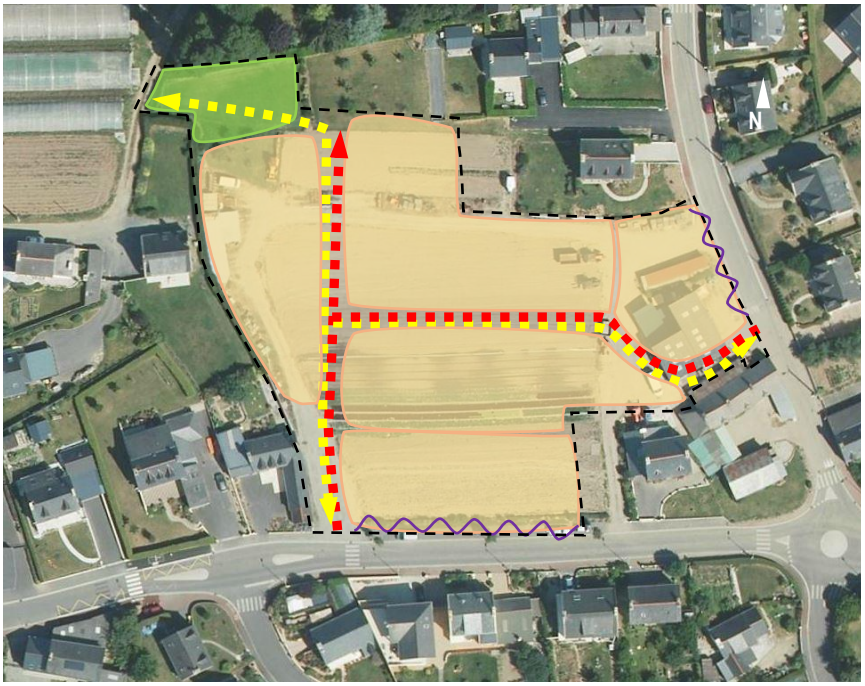
-Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha**
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-1 accès à créer rue du Bignon.
-1 accès à créer rue de la Pomme d'Or.
-1 cheminement doux à créer pour rejoindre le cheminement doux Ouest.
-1 espace vert à créer sur la partie Nord-Ouest.
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Circulation interne privilégiant les déplacements doux.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).
-Création d'espaces paysagers.



LEGENDE

Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements individuels
Accroche des façades sur la rue

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)
Voies structurantes
Cheminements doux à créer

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Espace paysager (emplacement indicatif)

SECTEUR 1AU
« La Pomme d'Or »

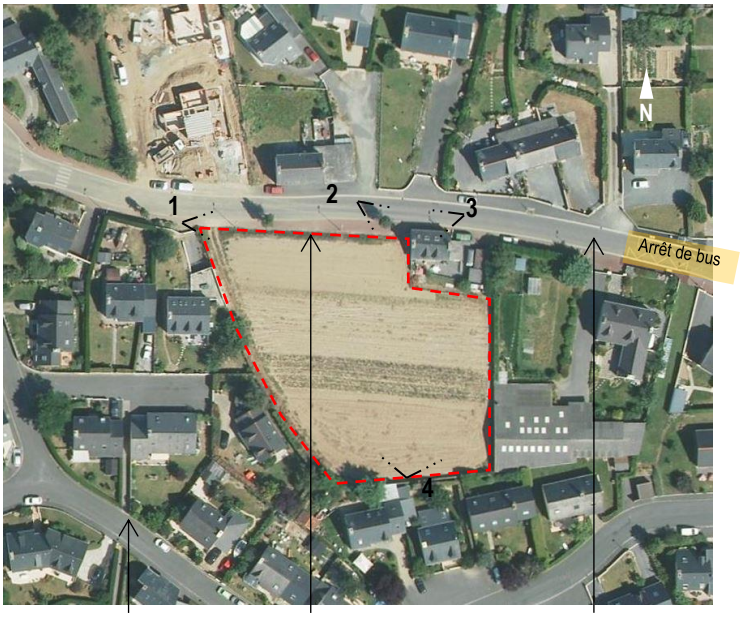
0,33 ha

CONTEXTE

- Secteur situé au Nord-Ouest du centre urbain, le long de la rue de la Pomme d'Or.

Caractéristiques urbaines
- Secteur situé au sein d'un tissu pavillonnaire, desservi par la ligne de bus D de Saint-Brieuc Agglomération.
- Les implantations de bâti dans la rue se font essentiellement en milieu de parcelle, à l'exception des deux maisons d'habitations les plus proches du site qui sont implantées à l'alignement de la voie.

Caractéristiques physiques et environnementales
- Parcelle surélevée par rapport à la voirie d'accès.
- Une habitation au Nord-Est de la parcelle en contrebas.
- Bordée de haies buissonnantes régulières à l'Ouest et à l'Est.



1- Vue du dénivelé sur la rue de la Pomme d'Or

2- Maison en contrebas du terrain

3- Vue sur la parcelle depuis la rue de la Pomme d'Or

4- Panorama de l'ensemble de la parcelle vue du Sud

OBJECTIFS
-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. -Connecter le projet au réseau existant.
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
-Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha** -Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc. -Accroche des bâtis le long de la rue de la Pomme d'Or. -Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
-1 accès à créer sur la rue de la Pomme d'Or. -Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers. -Circulation interne privilégiant les déplacements doux
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées). -Création d'espaces paysagers.

LEGENDE

Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Logements individuels

Accroche des façades sur la rue

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)

Voies structurantes

Cheminements doux à créer

SECTEUR 1AU

« Porte neuve 3»

1,18 ha

CONTEXTE

Secteur situé à l'Est du centre-ville de Langueux, à proximité de la RD712 (Rue de Rennes).

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord de la RD712 dans le prolongement du bourg.
- Desservi par la ligne de bus 60 de Saint-Brieuc Agglomération.
- Principalement entouré d'habitats individuels.
- De nouvelles habitations sont actuellement en construction au nord.
- Au Sud-Est du secteur, un bâtiment collectif.
- Au Nord-Ouest, une résidence services séniors actuellement en projet.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Deux haies arbustives sur le site, dont une séparant la prairie actuelle en deux.
- Prairie à tendance humide dans sa partie Sud, avec une petite partie considérée comme zone humide.
- La prairie actuellement en cours d'enfrichement joue un rôle dans l'alimentation de la faune (présence de Renard roux et de Blaireau).

Rue de Rennes

Rue Lamartine

1- Vue sur le secteur et sur les nouvelles constructions au Nord

2- La haie séparant la prairie

3- Le site vu de la Rue de Rennes

4- Le site vu de la Rue Lamartine et un accès potentiel

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau existant.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

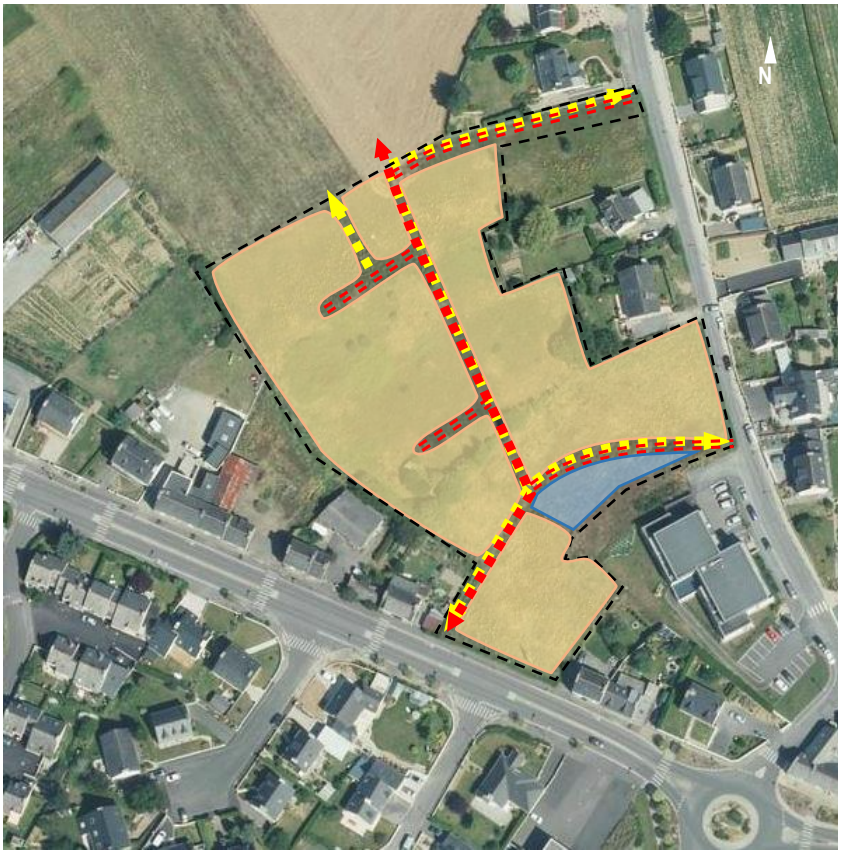
-Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha**
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-4 accès envisagés : 2 accès rue Lamartine, 1 accès rue de Rennes, 1 accès par le lotissement Nord.
-Certains lots seront directement desservis par la rue de Rennes.
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Création d'un cheminement doux.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).
-Création d'espaces paysagers.



LEGENDE

Périmètre de l'OAP

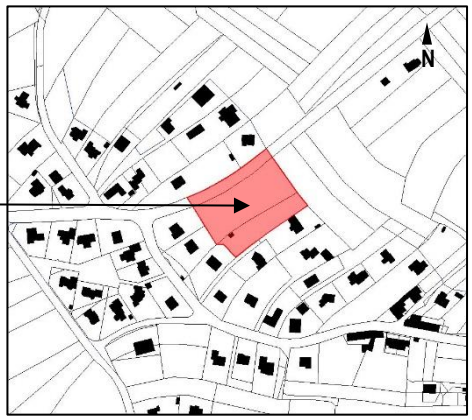
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI
Logements individuels

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)
Voies structurantes
Voies secondaires
Cheminements doux à créer

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Bassin (emplacement indicatif)

SECTEUR 1AU
« Les Champs Renaud»

0,56 ha

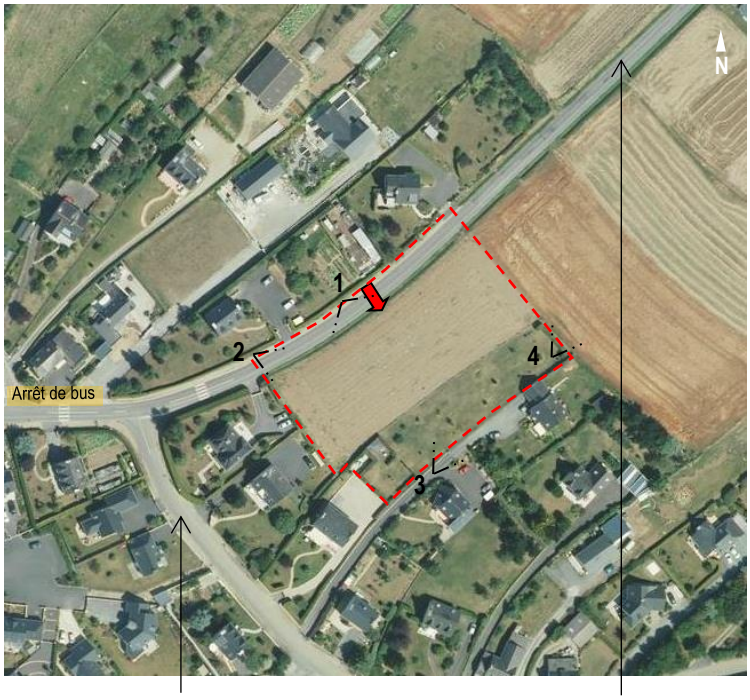


CONTEXTE

Secteur situé au Sud-Est du centre-ville, le long de la rue des Champs Renaud.

Caractéristiques urbaines
- Secteur situé à 1km du centre-ville.
- A proximité de l'arrêt de bus «Epines Blanches » desservi par le bus 60.
- Au sein d'un hameau ceinturé par des prairies et des cultures.
- Habitats individuels au Nord, Ouest et Sud.
- Présence de surfaces imperméabilisées (route et bâti léger)

Caractéristiques physiques et environnementales
- Terrain situé en «promontoire »
- Une vue intéressante sur le paysage lointain
- Deux petites haies buissonnantes ornementales au Sud et à l'Est.



1- Panorama sur le site vu de la rue des Champs Renaud

2- La rue des Champs Renaud

3- Vue sur la parcelle au Sud

4- Vue de la parcelle sur la baie de Saint-Brieuc

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau viaire existant.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

-Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha**
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-Nombre d'accès à créer rue des Champs Renaud à définir.
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Création d'un cheminement doux.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).
-Perspectives permettant des vues sur le grand territoire.
-Création d'espaces paysagers.

LEGENDE

Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Logements individuels

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)

Voie structurante en sens unique

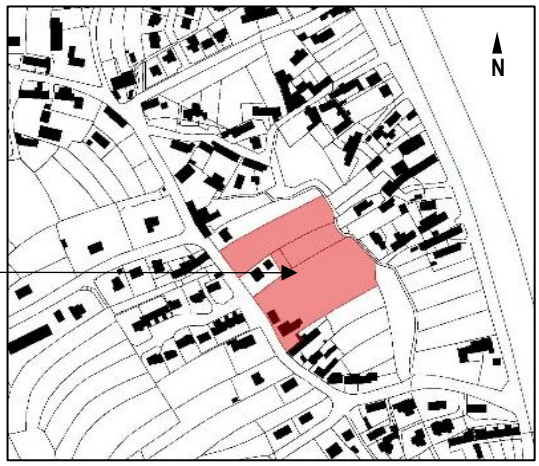
Cheminements doux à créer

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Espace paysager (emplacement indicatif)

SECTEUR 1AU
« La Prunaie»

0,99 ha

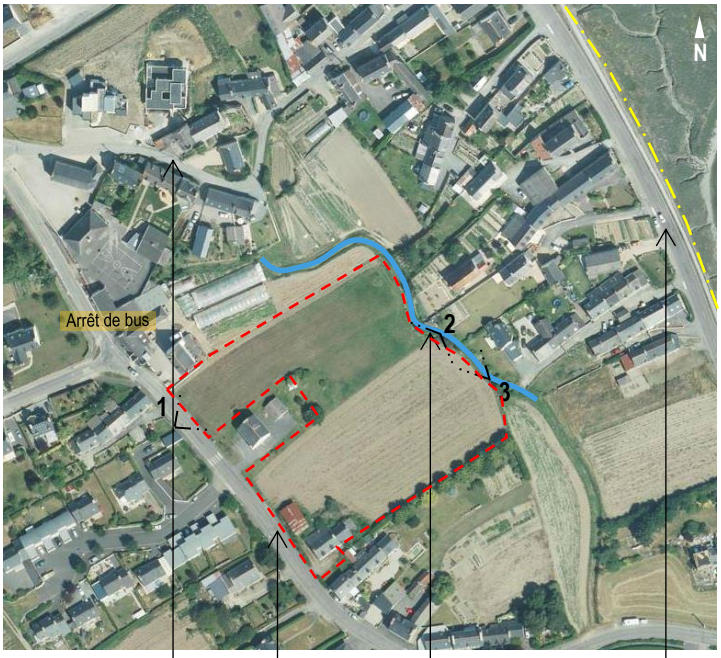


CONTEXTE

Secteur situé à l'Est de la commune, le long de la baie de Saint-Brieuc.

Caractéristiques urbaines
- Secteur situé à 2km du centre-ville.
- A proximité de l'arrêt de bus «Langueux AFPA » desservi par la ligne 50.
- Ecole élémentaire à proximité
- Habitats individuels au Nord, Ouest et Sud principalement implantés en limite de voies et souvent accolés.

Caractéristiques physiques et environnementales
- Un cours d'eau permanent contourne la zone par l'Est, mais aucune zone humide identifiée.
- Un site en pente.
- Un risque de submersion marine sur la partie Est de la zone.
- Des haies clôturant les jardins privés ceinturent la zone à l'Est.



Rue de la Chapelle | Rue de la Prunaie | Cours d'eau | Rue des Grèves - le littoral

1- Vue sur le secteur depuis la rue de la Prunaie

2- Panorama sur l'ensemble du secteur, vu de l'Est

3- Le cours d'eau qui borde le site

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
-Connecter le projet au réseau viaire existant.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

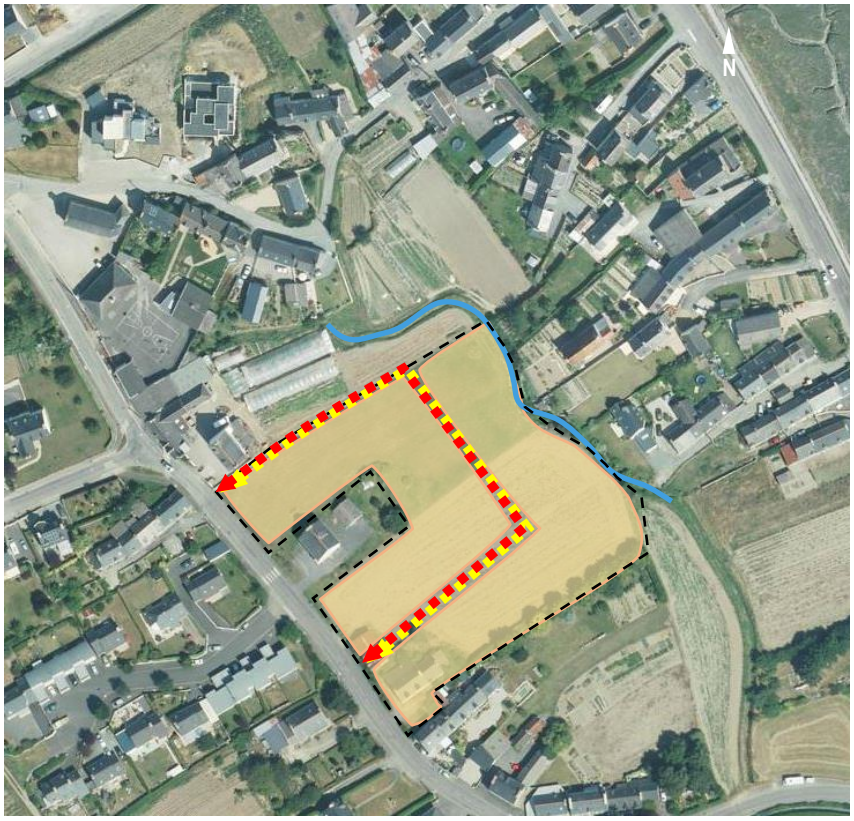
-Densité minimum de l'opération = **25 logts/ha**
-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-2 accès à créer sur la rue de la Prunaie.
-Accès dimensionnés aux besoins de l'opération pour assurer la protection des usagers.
-Création de cheminements doux.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : stabilisé renforcé, dalles engazonnées).
-Mise en valeur du ruisseau au Nord et à l'Est.
-Création d'espaces paysagers.



LEGENDE

Périmètre de l'OAP

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BÂTI

Logements individuels

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS (emplacements indicatifs)

Voies structurantes

Cheminements doux à créer

SECTEUR 1AUya

« La Perrière »

0,90 ha

CONTEXTE

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'extrême Sud Est du centre-ville de Langueux.
- Un tissu urbain environnant existant :
  - ➲ Au Nord : zone d'habitat)
  - ➲ Au Sud : au Sud-Ouest, une zone d'activités et au Sud-Est, la station d'épuration.
- 2 accès : un au Nord le long de la zone d'habitat et un au Sud depuis la zone d'activités.
- site qui supporte actuellement des serres et un hangar de stockage.

Caractéristiques physiques et environnementales

- Une topographie peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.
- Aucune faune et flore remarquable recensée sur le site.

Chemin du Carleo Rue des champs

1- Vue sur le secteur depuis la rue des champs

2- Vue sur le secteur (au fond – aperçu des serres) depuis le chemin du Carleo

OBJECTIFS
-Intégrer le projet dans son environnement
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
-Création d'une bande plantée autour du périmètre de la zone 1AUya afin de créer un écran végétal au Nord, à l'Ouest et à l'Est en limite des zones d'habitat, zones agricoles et zones naturelles.

LEGENDE

Périmètre de l'OAP

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Bande plantée en limites Nord, Ouest et Est du secteur