

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Hirel

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation



RÉVISION DU PLU



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blosne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12
Fax 02 99 30 40 22

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal le : 07/04/2025

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Hirel, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

«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.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;*
- 2° 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 ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° 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 des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

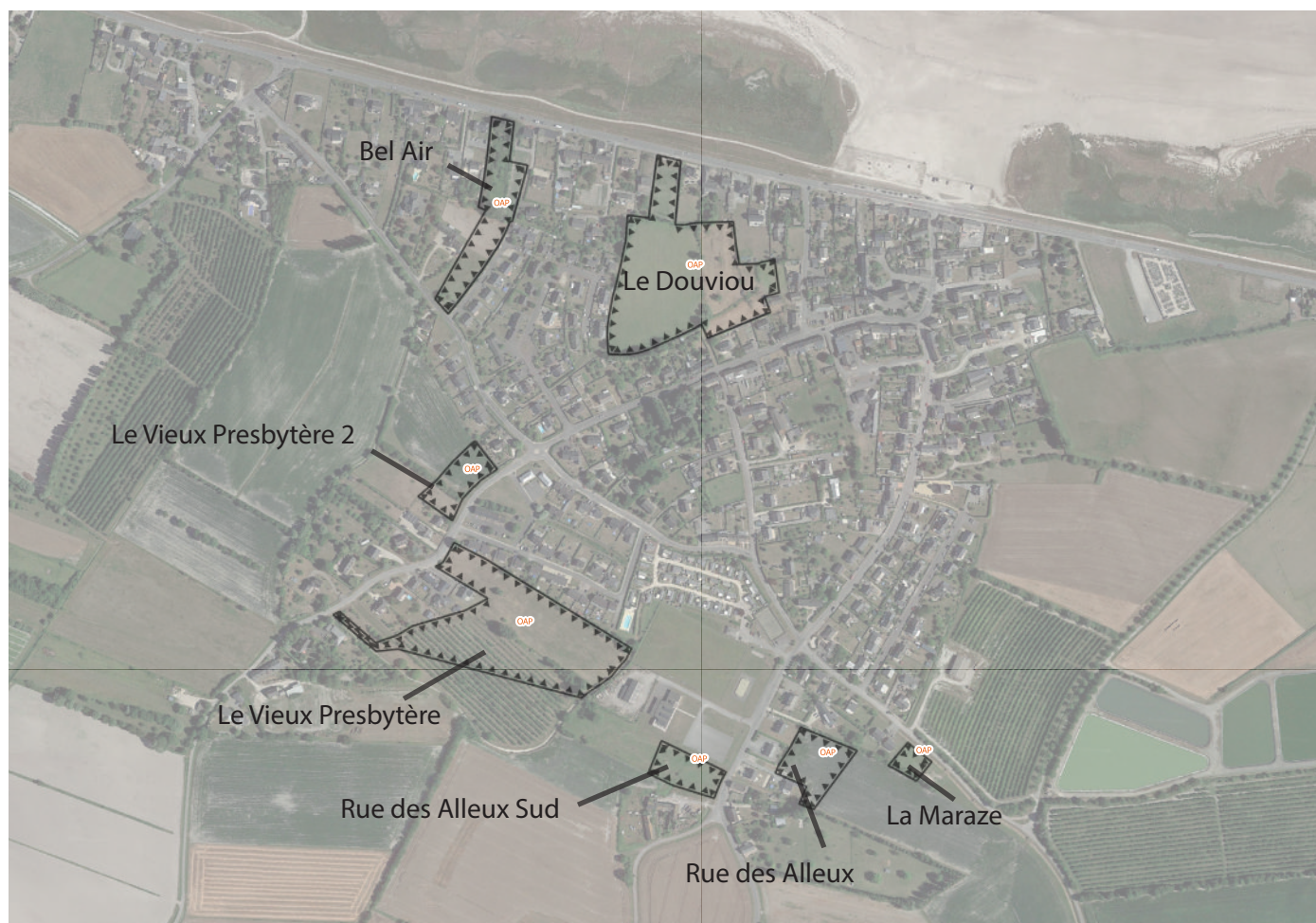
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Elles permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

SOMMAIRE

1.	Le Douviou	4
2.	Bel Air	6
3.	Le Vieux Presbytère	8
4.	Le Vieux Presbytère 2	10
5.	Rue des Alleux	12
6.	Rue de la Maraze	14
7.	Rue des Alleux Sud	16

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Orientations générales :

Les OAP définissent des échéances indicatives d'urbanisation des sites de projet. Toutefois, elles ne remettent pas en cause les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs classés en zone urbaine au PLU.

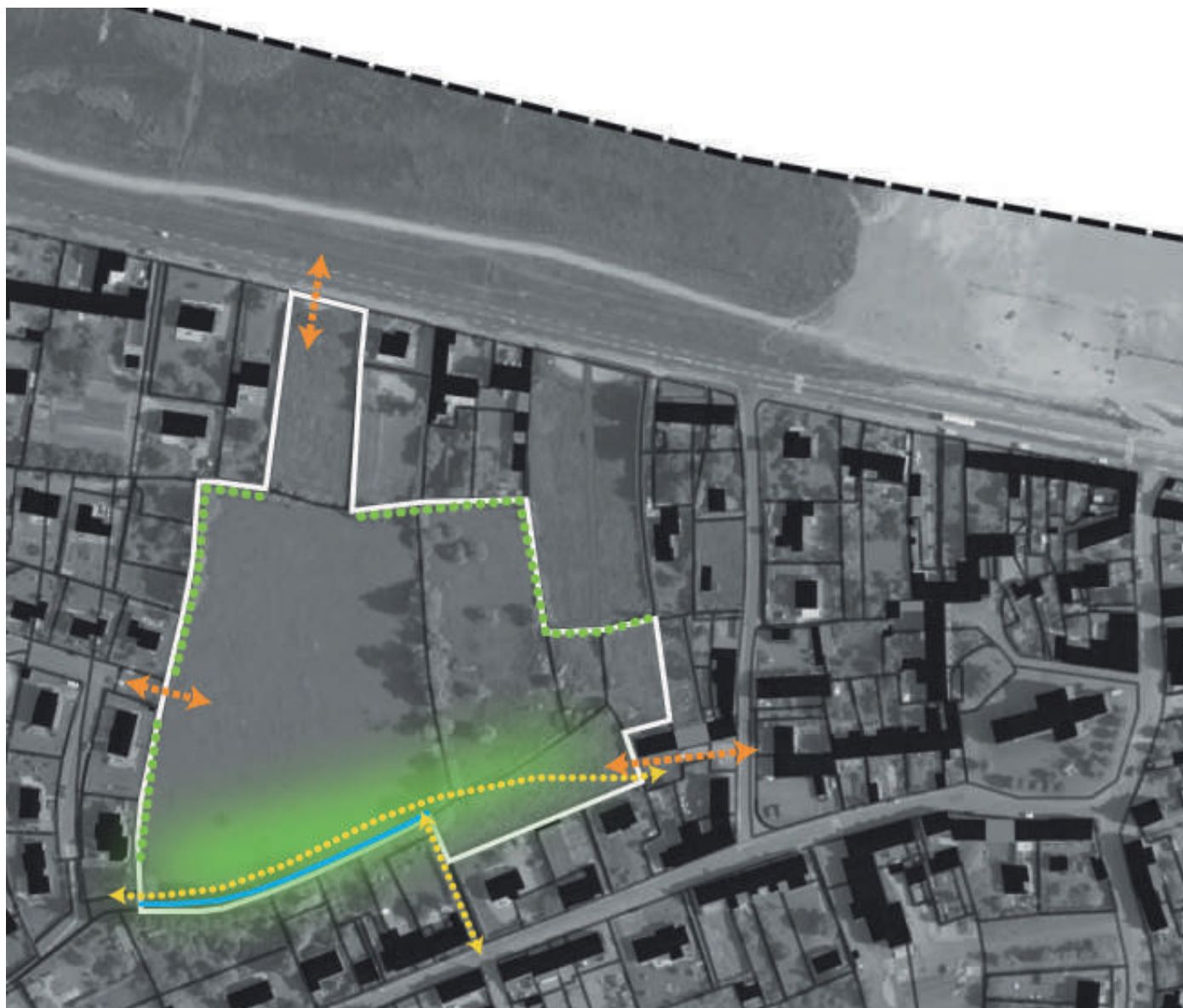
Échéancier des secteurs de projets :

- 1 : court terme
- 2 : moyen terme
- 3 : long terme

Les opérations affichées en temporalité 1 qui n'ont pas été mises en œuvre en temporalité 1 pourront se réaliser en temporalité 2 ou 3, par priorité aux opérations affichées en temporalité 2 et 3.

Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
HABITAT			
1	Le Douviou	1AUE	1
2	Bel Air	1AUE / UE	1
3	Le Vieux Presbytère	1AUE	2
4	Le Vieux Presbytère 2	1AUE	1
5	Rue des Alleux	1AUE	3
6	Rue de la Maraze	1AUE	1
7	Rue des Alleux Sud	1AUL	3

1. LE DOUVIOU



Superficie du site de l'OAP : 2,33 ha dont 1.5 ha dédiés à l'accueil de logements

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera apportée pour traiter cet espace de manière qualitative et pour retrouver un îlot vert au coeur du bourg. Un espace vert sera préservé.

Un espace de centralité sera aménagé sur la partie Sud, au croisement des différents éléments structurants du site (espace vert, trame bocagère, biez, voirie et sente piétonne).

Les orientations Est-Ouest des façades principales seront privilégiées, en continuité avec la trame urbaine historique et favoriseront l'ensoleillement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sans toutefois exclure le phasage des travaux. Une densité minimale globale de 23 logements par ha sera respectée sur la superficie du site dédiée à l'habitat, soit environ 35 logements.

Compte tenu de la proximité du site avec les commerces et les services, une partie des logements réalisés pourront être proposés à destination des personnes âgées. Ils pourront prendre la forme de maisons en bandes de petites taille.

Sera prévue la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux (financement de type PLUS / PLA-I) ou équivalents pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site constitue le poumon vert de l'agglomération de Hirel. L'aménagement de ce secteur permettra de le rendre davantage accessible au public. Les éléments de paysage (biez et haies bocagères) seront préservés et mis en valeur. La gestion des eaux pluviales sera traitée par la création d'un ouvrage de temporisation intégré au sein d'un espace paysager accessible au public. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

Desserte par les transports en commun / cheminements doux

Le site de projet se raccordera au réseau de cheminements doux existant qui permet de relier le centre-bourg.

Un cheminement doux sera créé au Sud le long du biez.

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi de manière à inciter sa traversée. Un axe fort d'orientation Nord-Sud depuis la route du Bord de Mer vers la rue des Tourailles permettra d'irriguer le nouveau quartier. Des axes secondaires permettront la desserte de tous les lots.

Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles). Une liaison douce sera créée au Sud, le long du cours d'eau. Celle-ci se reliera au cheminement existant à l'ouest du site (rue du Marais) et permettra de rejoindre les commerces et services de proximité du centre bourg.

2. BEL AIR



Superficie du site de l'OAP : 0,73 ha

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera apportée pour traiter la partie Nord du site afin de poursuivre le front bâti structurant le paysage de la rue du Bord de Mer.

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément. Les continuités bâties seront à privilégier notamment en ce qui concerne la réalisation des logements présentant une densité plus importante au Sud. Ces derniers pourront prendre la forme de maisons individuelles groupées, de logements intermédiaires, etc.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale globale de 22 logements par ha sera respectée sur l'ensemble de l'opération, soit environ 16 logements. Dans le cas où le projet se réaliserait en plusieurs opérations, la densité de 22 logements par hectare s'appliquera à chacune des opérations réalisées à l'intérieur du site de projet.

Qualité environnementale et prévention des risques

La haie identifiée sur le schéma de l'OAP sera conservée. L'imperméabilisation des sols sera limitée.

Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, murs...).

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les maisons d'habitation qui seront créées le long de la Rue du Bord de Mer seront directement desservies par cette voie. Concernant les constructions édifiées en second rideau, une voie sera aménagée. Celle-ci se terminera par une placette de retournement. En effet, en raison des contraintes liées, à la fois à la sécurité et à la difficulté d'accès, aucun logement ne pourra être desservi par la voie existante à l'est.

La partie Sud sera quant-à-elle desservie par l'impasse existante à l'Est.

3. LE VIEUX PRESBYTÈRE



Superficie du site de l'OAP : 2,10 ha
dont 1.60 ha dédiés à l'accueil de logements

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un espace paysager sera préservé en frange Est du site pour assurer l'entretien du biez. Une transition paysagère sera également mise en place au Sud pour permettre d'assurer la transition avec les espaces agricoles.

Les implantations des constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sans toutefois exclure le phasage des travaux. Une densité minimale globale de 22 logements par ha sera respectée sur la partie dédiée à l'accueil de logements, soit environ 35 logements.

Sera prévue la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux (financement de type PLUS / PLA-I) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Nota Bene : Depuis l'approbation du PLU en 2020, une opération visant la réalisation de 21 logements a été réalisée sur la partie Nord de l'OAP. Seule la partie Sud reste à aménager à ce jour. Ce secteur devra donc accueillir un minimum de 14 logements pour respecter la programmation définie dans l'Orientations d'Aménagement et de programmation.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les éléments de paysage (biez et haies bocagères) seront préservés et mis en valeur. En outre, une bande de 8,00 mètres de largeur sera conservée pour permettre l'entretien du biez.

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot, ainsi que dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

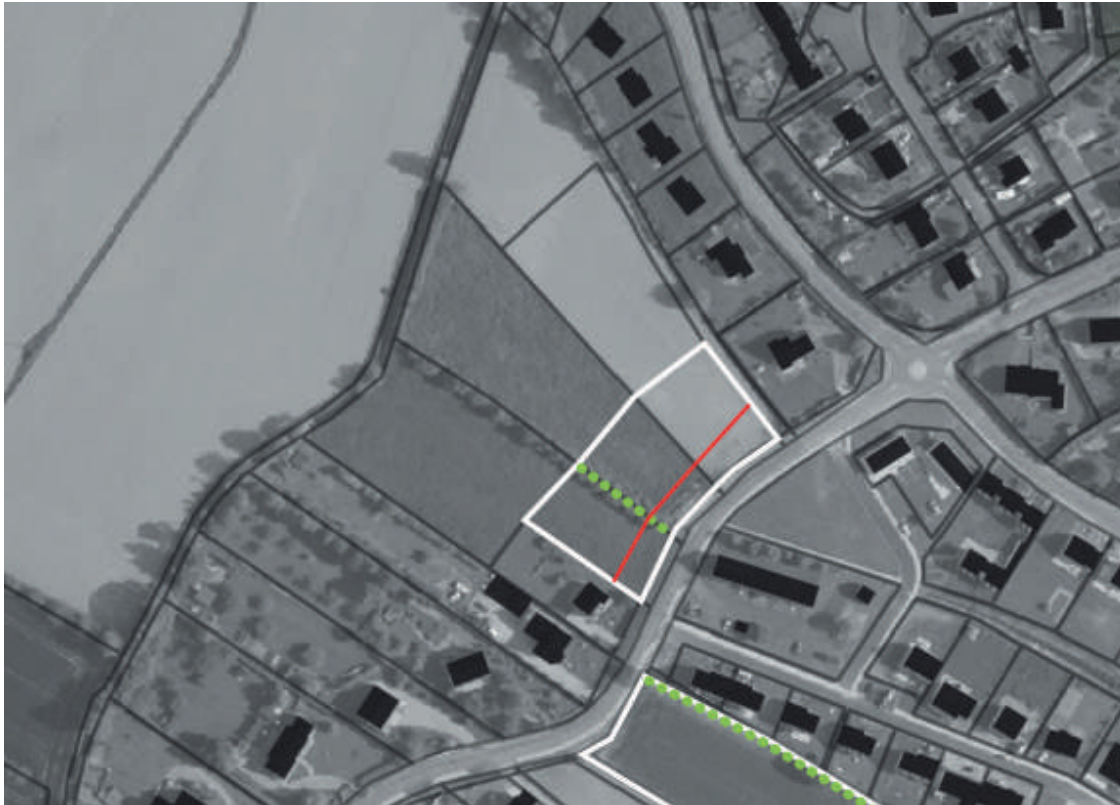
Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux existants. Deux accès seront aménagés depuis la rue des Tourailles et un accès depuis la rue de Scissy. Des axes secondaires permettront la desserte de tous les lots. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

4. LE VIEUX PRESBYTÈRE 2



Superficie du site de l'OAP : 0,32 ha

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Un front bâti en recul de la voie sera créé afin de structurer l'espace tout en assurant son intégration dans la trame bâtie environnante. Des constructions pourront être édifiées à l'arrière du front bâti. Un principe d'accès pourra être défini pour desservir les constructions à l'arrière des lots.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale globale de 22 logements par ha sera respectée, soit environ 7 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

La haie bocagère traversant le site sera dans la mesure du possible préservée.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées et communes pour les lots mitoyens.

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera directement depuis la rue des Tourailles.

5. RUE DES ALLEUX



Superficie du site de l'OAP : 0,43 ha

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale globale de 23 logements par ha sera respectée, soit environ 10 logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Les haies bocagères présentes en franges Nord et Sud du site seront dans la mesure du possible préservées.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera directement depuis la rue des Alleux.

6. RUE DE LA MARAZE



Superficie du site de l'OAP : 0,11 ha

Légende :

-  Périimètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale globale de 18 logements par ha sera respectée, soit 2 logements minimum.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

Risque

Chacune des constructions édifiées à l'intérieur du secteur devra respecter les prescriptions du PPRSM.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera directement depuis la rue de la Maraze.

7. RUE DES ALLEUX SUD



Superficie du site de l'OAP : 0,29 ha

Légende :

-  Périimètre de l'OAP
-  Secteur réservé aux équipements
-  Principe d'accès mixte (véhicules, cycles, piétons)
-  Placette de retournement à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles)
-  Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions
-  Espace végétalisé à créer ou à conserver (espace libre paysager...)
-  Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer
-  Cours d'eau, fossé ou biez à préserver
-  Secteur présentant une densité de logement plus importante (maisons en bande, logement intermédiaire, etc.)
-  Accès interdit

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les orientations sud des bâtiments seront privilégiées pour limiter les dépenses énergétiques.

Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans le grand paysage (traitement paysager notamment des espaces de stationnement).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le site est dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront créées en nombre suffisant pour permettre de répondre aux besoins du site.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera directement depuis la rue des Alleux.