

# Brusvily– 22021

## Localisation des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Secteur n°021-1 : 1.93 hectares
- Secteur n°021-2 : 2.96 hectares
- Secteur n°021-3 : 1.02 hectares
- Secteur n°021-4 : 1.20 hectares
- Secteur n°021-5 : 0.48 hectares
- Secteur n°021-6 : 0.25 hectares
- Secteur de densité n°021-7 : 0.31 hectares



### Légende

-  Zone 1AUh2
-  Zone 2AUh
-  OAP densité





# Brusvily- n°021-1

Zone 1AUh2



## « Rue des Granits »

Superficie : 1.93 ha

Nombre de logements minimum : 23

Logements locatifs sociaux minimum :  
**Apprécié par la commune et Dinan Agglomération**

### Caractéristiques du Site

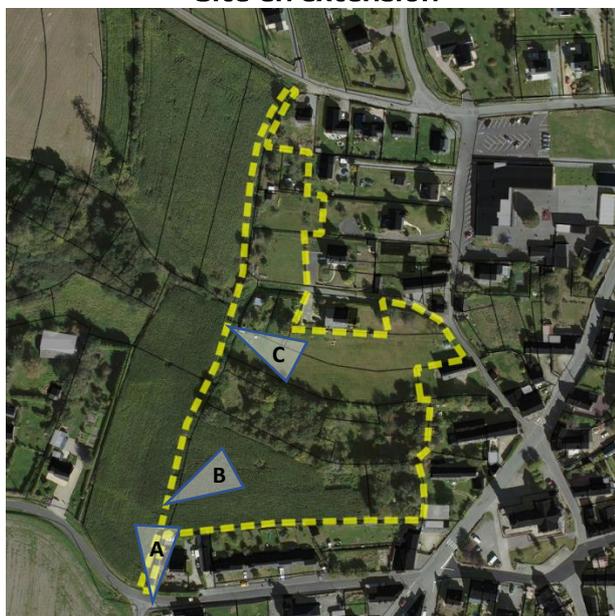
Ce secteur est situé au Nord-Ouest de la commune, à proximité du centre-bourg.

Il est inséré entre le centre-bourg au Sud-Est, des maisons individuelles au sud et au Nord-Est et des espaces agricoles à l'Ouest.

Le secteur est composé d'une partie boisée et de terres agricoles.

Il existe un enjeu de maintien d'une continuité verte entre le site et les espaces boisés à l'Ouest.

### Site en extension



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Créer trois accès au secteur, un au sud sur la rue des Granits, deux au nord sur l'impasse du Bas Bourg
- Conserver la possibilité de prolonger la voirie vers l'ouest afin d'étendre le secteur
- Aménager une voie piétonne en lisière ouest du secteur reliant la rue des Granits au sud à la route communale au nord. Cette voie sera accompagnée de la plantation d'une haie afin de mieux intégrer le projet au paysage
- L'espace boisé situé au sein du secteur sera en partie conservé afin de créer une continuité verte, un unique passage pour la voirie sera prévu
- Des équipements de gestion des eaux pluviales seront installés au sud-ouest du secteur
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.

### Légende

	Délimitation du secteur		Délimitation zone 1AUh
	Principe d'accès groupé		Liaison douce à créer
	Extension à prévoir		Voirie à créer
	Passage de la voirie		Continuité boisée à préserver
			Ouvrage de régulation pluviale

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°021-1



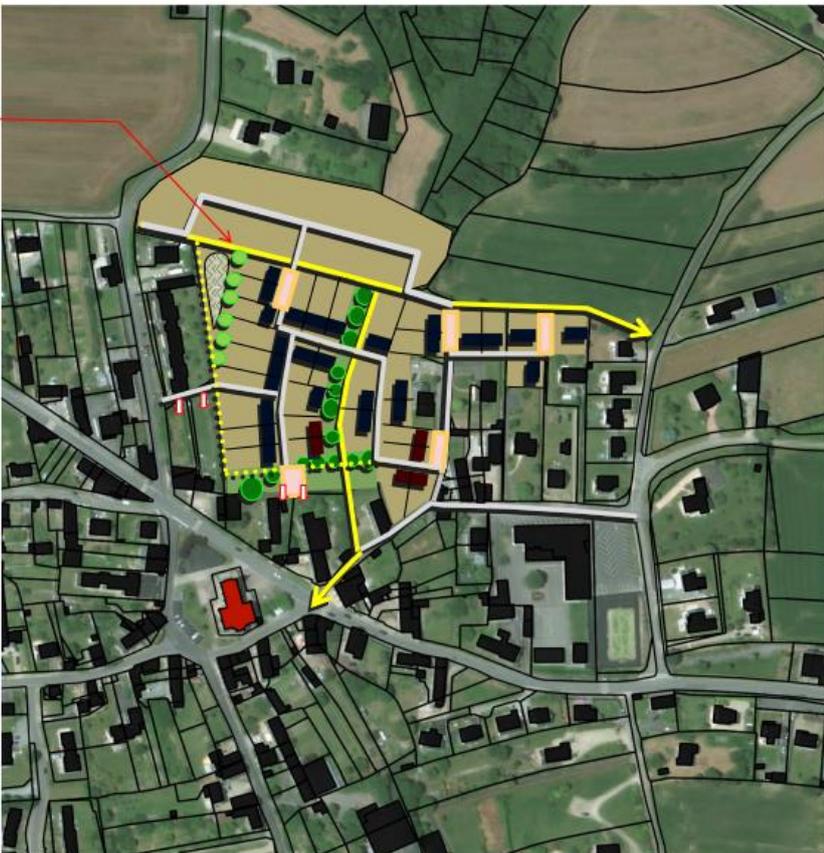
Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif

→ Secteur 1 – **SCHEMA DE PRINCIPE**  
VARIANTE Une voie douce (piétons/ cycles) structurante affirmée sur la frange Ouest

Court terme ↓



Long terme (au-delà des projections PLUi) ↓



Conservier des amorces en terminaisons pour permettre un éventuel prolongement de voirie ↑

Compléter le réseau par une voie mixte qui à terme permettra le bouclage piétons/ cycles avec la rue des écoles. Nature de l'emplacement réservé : Liaison douce chemin piétons / cycles circulaire pour partie par les véhicules (VL).





# Brusvily- n°021-2

**Zone 1AUh2/2AUh**



## « Rue des Courtils »

Superficie : 2.95ha  
1.33 ha (1AU)  
1.62 ha (2AU)

Nombre de logements minimum :  
16 sur la première tranche  
19 sur la seconde tranche (2AU)

Logements locatifs sociaux minimum :  
**Apprécié par la commune et Dinan Agglomération**

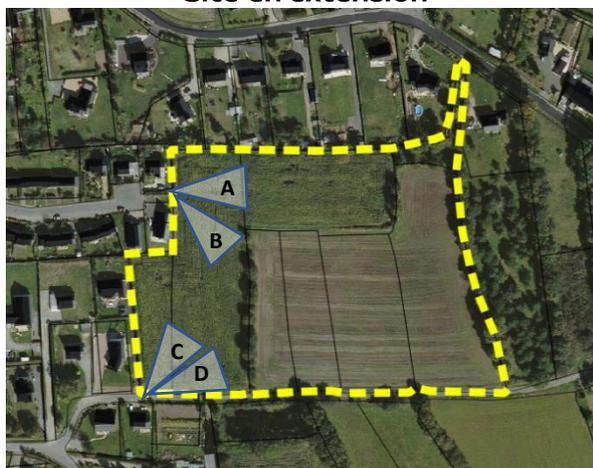
### Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Sud-Est du centre-bourg, à proximité de celui-ci.

Il est inséré entre du bâti pavillonnaire et des espaces agricoles et naturels.

Le secteur est actuellement cultivé.

### Site en extension



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'**habitat**. Le secteur est délimité en deux parties, la première en 1AU à l'ouest et la seconde au sud-est en 2AU. Les orientations retenues sont :

- Créer quatre accès au secteur, deux au sud sur la voie communale, un à l'ouest sur la rue des courtils et un au nord-est sur la rue du Presbytère.
- Conserver le potentiel de densification des parcelles au nord du secteur en localisant la voirie à proximité des fonds de jardins.
- Conserver les haies bocagères inscrites au schéma.
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.

### Légende

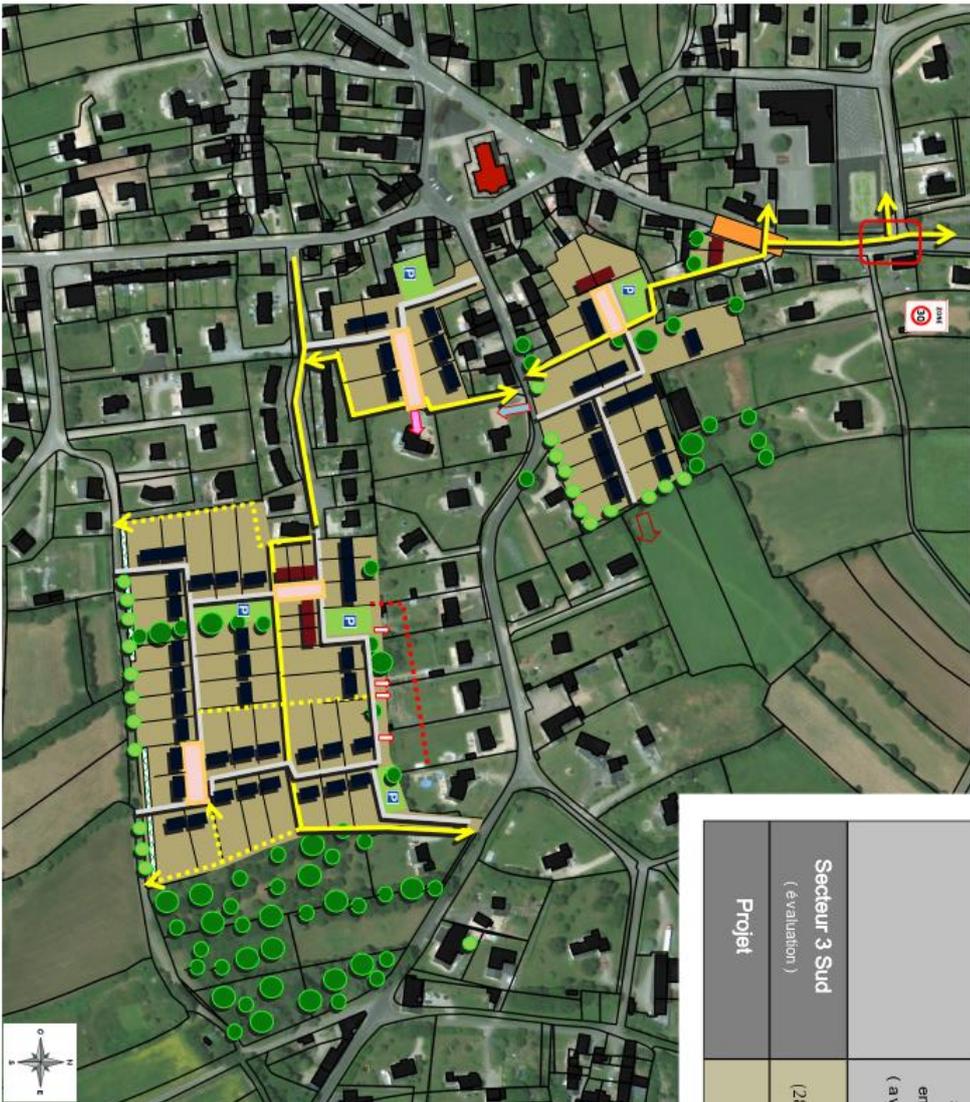
	Délimitation du secteur		Délimitation zonage
	Principe d'accès groupé		Voirie à réaliser (à titre indicatif)
	Accès viaire aux fonds de jardins à conserver		
	Haies à conserver		

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°021-2



➔ Secteur 3 Sud - SCHEMA DE PRINCIPE pour assurer un développement concentrique et assurer des convergences

Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif



	Surface en hectares (avec voirie)	Projection SCOT avec 15 logements/ha (m alliage communal)	Dont 10% minimum en logements sociaux	Dont 90 % en lots libres
<b>Secteur 3 Sud</b> (évaluation)	<b>2,86</b> (28 650 m <sup>2</sup> )	<b>Soit 43 logements</b>	<b>Soit 4 logements</b>	<b>Soit 39 lots libres</b>
<b>Projet</b>		<b>41</b>	<b>4</b>	<b>37</b>



Voies de dessertes internes de tailles réduites (double sens) elles fonctionnent en espace partagé (pas de trottoir) . Les usages sont mixtes et conviennent à la desserte des habitations sans trafic dense.

- Placette mixte dans les usages (espace de convivialité)
- Espaces verts communs + stationnement vert
- Arbres projetés
- Arbres existants
- Liaison douce
- Accès possible pour le désenclavement des fonds de jardins
- Ouvrages de régulation pluviale

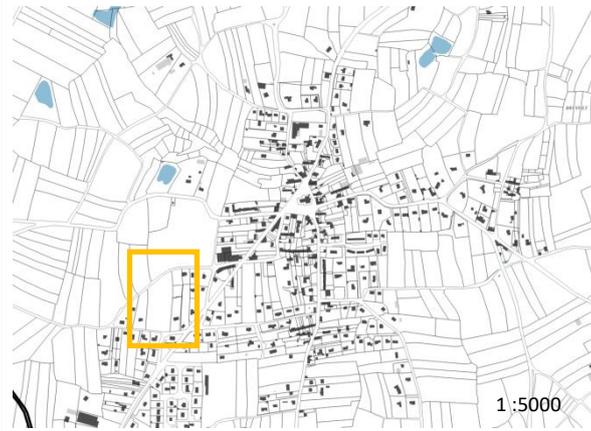
Début de zone 30 au niveau du carrefour rue des Ecoles / rue de Dinan Généralisation de la priorité à droite ?





# Brusvily- n°021-3

Zone 1AUh2



## « Rue du calvaire »

Superficie : 1 ha

Nombre de logements minimum : 12

Logements locatifs sociaux minimum :  
**Apprécié par la commune et Dinan Agglomération**

### Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Sud-Ouest de la commune

Il est inséré entre un bâti de maisons individuelles et un espace agricole au nord

Le site est actuellement cultivé

### Site en extension



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès au secteur, au nord sur la rue du calvaire et au sud sur la rue de la Croix aux Ailes.
- Conserver les haies inscrites au schéma.
- Conserver la possibilité d'étendre la voirie à l'est afin d'urbaniser la future dent creuse.
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.

### Légende

-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès groupé
-  Accès à conserver
-  Haies à conserver

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°021-3



Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif

➔ Secteur 4- SCHEMA DE PRINCIPE pour conforter les secteurs d'habitat existants



- Voies de dessertes internes de tailles réduites (double sens) elles fonctionnent en espace partagé (pas de trottoir) . Les usages sont mixtes et conviennent à la desserte des habitations sans trafic dense.
- ▭ Placette mixte dans les usages (espace de convivialité)
- ▭ Espaces verts communs + stationnement vert
- Arbres projetés ● Arbres existants
- ↔ Liaison douce
- ↔ Accès construction existante conservé
- ↔ Accès modifié

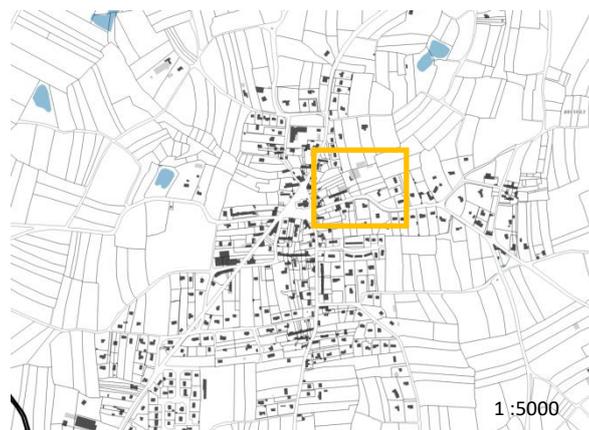
	Surface en hectares ( avec voirie )	Projection SCOT avec 15 logements/ha ( millage communal )	Dont 10% minimum en logements sociaux	Dont 90 % en lots libres
<b>Secteur 4 Nord</b> ( évaluation )	<b>1,1</b> (10 705 m <sup>2</sup> )	Soit <b>16 logements</b>	Soit <b>2 logement</b>	Soit <b>14 lots libres</b>
<b>Projet</b>		<b>16</b>	---	<b>16</b>
<b>Secteur 4 Sud</b> ( évaluation )	<b>0,37</b> (3760 m <sup>2</sup> )	Soit <b>6 logements</b>	---	Soit <b>6 lots libres</b>
<b>Projet</b>		<b>6</b>	---	<b>6</b>





# Brusvily- n°021-4

Zone 1AUh2



## « Rue du Presbytère Nord »

Superficie : 1.14 ha

Nombre de logements minimum : 14

Logements locatifs sociaux minimum : **Apprécié par la commune et Dinan Agglomération**

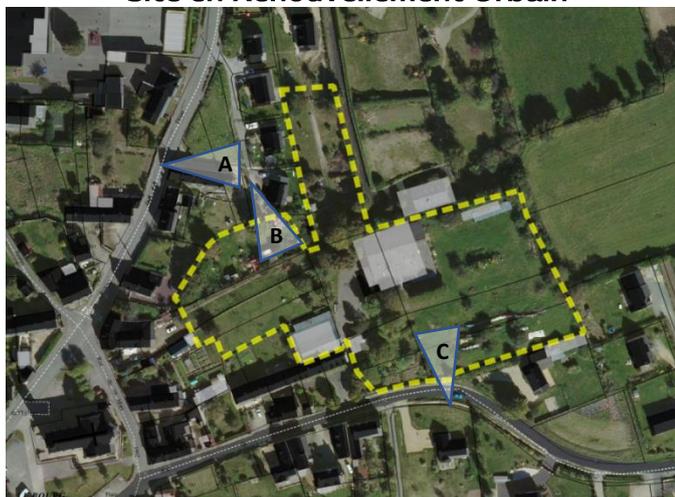
### Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Nord-Est du centre-bourg, à proximité de celui-ci.

Il est inséré entre du bâti ancien de maisons mitoyennes, des maisons individuelles et un espace agricole.

Le secteur est actuellement occupé par des fonds de jardins et par une friche agricole.

### Site en Renouvellement Urbain



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

Le secteur est majoritairement à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Créer un accès au sud du secteur sur la rue du Presbytère
- Créer une liaison douce entre la rue du Presbytère et la Rue de Broons au nord-ouest
- Conserver les haies et arbres inscrits sur le schéma
- Conserver un emplacement afin de prévoir le prolongement de la voirie vers l'est.
- Les logements aidés seront construits à proximité du centre-bourg, à l'emplacement indiqué sur le schéma
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.

### Légende

	Délimitation du secteur		Liaison douce à créer
	Bâtiments à démolir		Haie à conserver
	Principe d'accès groupé		Arbres à conserver

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°021-4

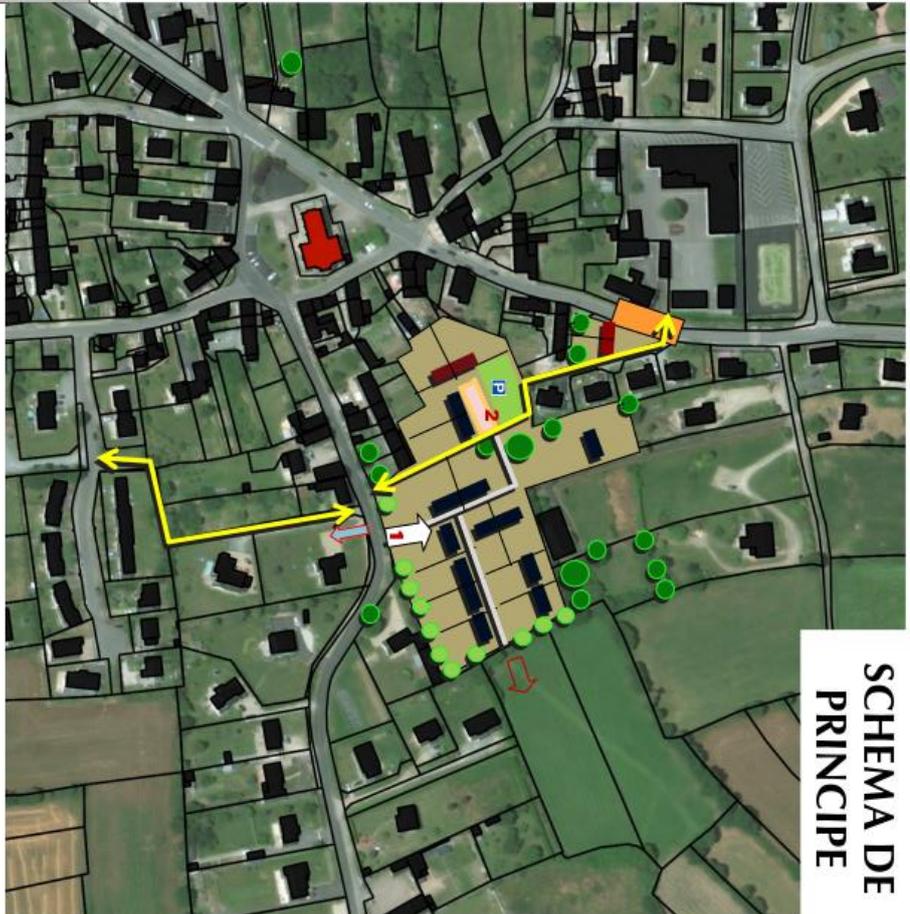


Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif



Surface en hectares (avec voirie)	Projection SCOT avec 15 logements/ha (m alliage communal)	Dont 10% minimum en logements sociaux	Dont 90 % en lots libres
<b>1,1</b> (11 495m²)	Soit <b>17 logements</b>	Soit <b>2</b> logements	Soit <b>15</b> lots libres
<b>Projet</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

1- Nature de l'emplacement réservé ou OAP : voirie  
2- Nature de l'emplacement réservé ou OAP : chemin piétons / cycles



**SCHEMA DE PRINCIPLE**

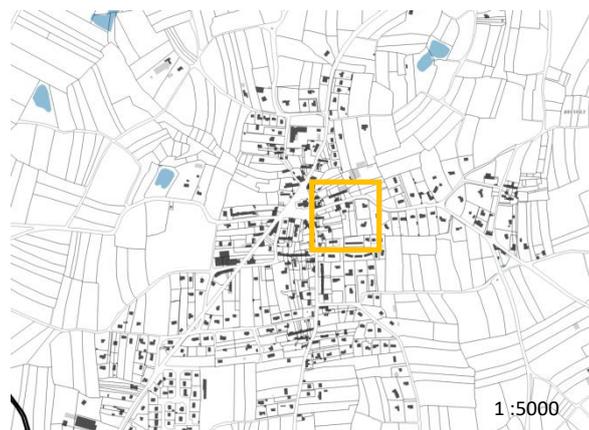
- Arbres existants
- Arbres projetés
- Accès constructions existantes conservé
- Conserver des amorces en terminaisons pour permettre un éventuel prolongement de voirie
- Liaison douce
- Traversée piétonne surélevée
- Espaces verts communs + stationnement vert
- Voies de dessertes internes de tailles réduites (double sens) elles fonctionnent en espace partagé (pas de trottoir) . Les usages sont mixtes et conviennent à la desserte des habitations sans trafic dense.
- Placette mixte dans les usages (espace de convivialité)





# Brusvily- n°021-5

Zone UA



## « Rue du Presbytère Sud »

Superficie : 0.48 ha

Nombre de logements minimum : 6

Logements locatifs sociaux minimum :  
**Apprécié par la commune et Dinan Agglomération**

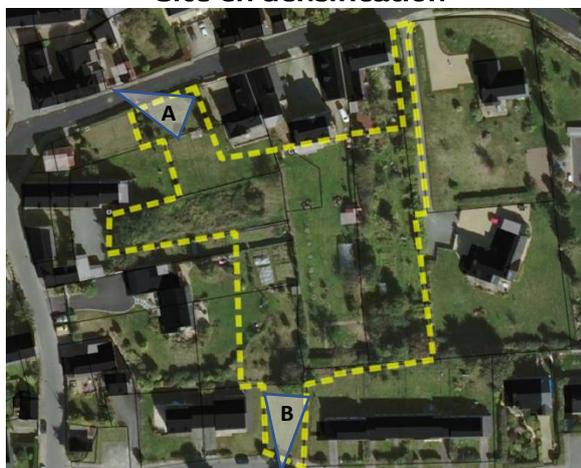
### Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe à l'Est du centre-bourg, à proximité de celui-ci.

Il est inséré dans un tissu urbain de bâtiments anciens et de maisons individuelles.

Le secteur est actuellement utilisé par des fonds de jardins

### Site en densification



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

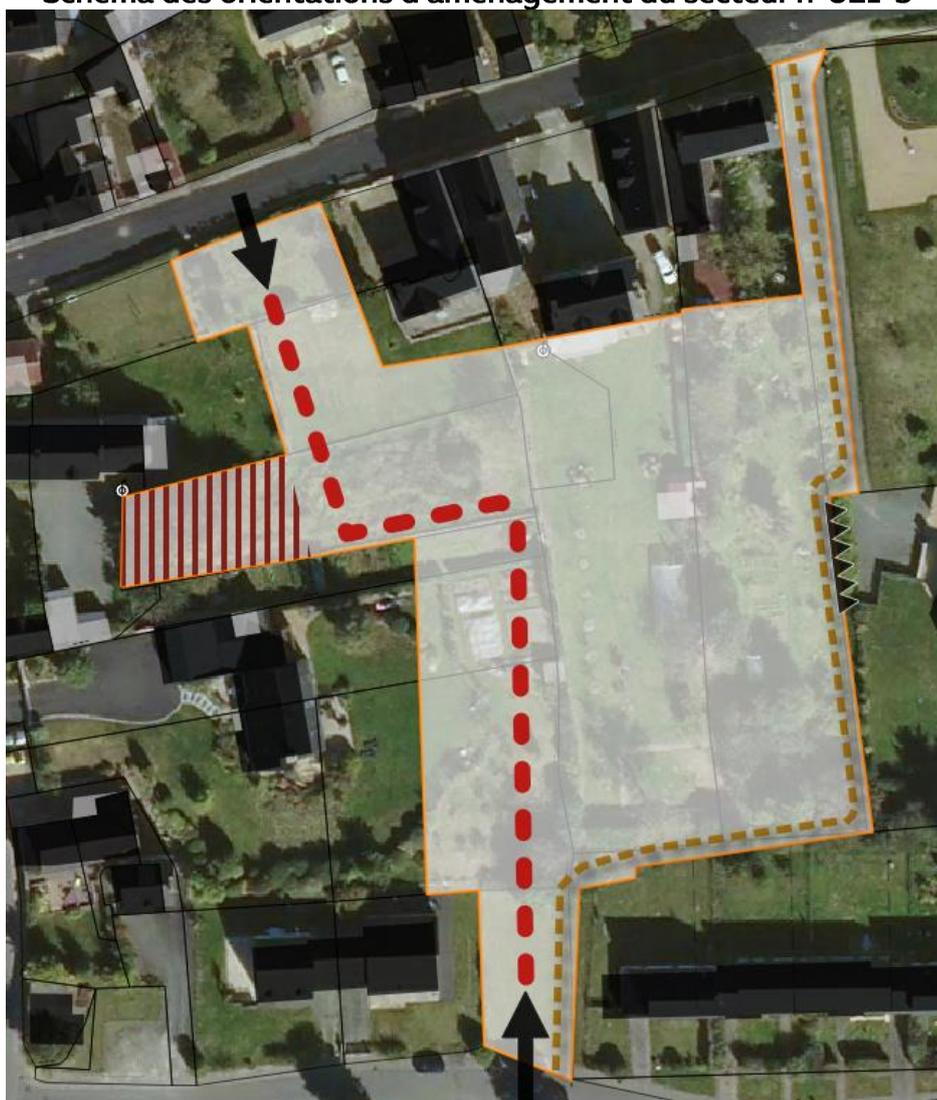
Ce secteur est majoritairement à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès au secteur, au nord sur la rue du Presbytère et au sud sur la rue des Courtils, ces deux accès seront reliés par une voie de desserte
- Créer des places de stationnement au nord-ouest du secteur
- Créer une liaison douce à l'est du secteur entre la rue des Courtils et la rue du Presbytère sur l'emplacement de l'accès à une parcelle située à l'extérieur du secteur. Un nouvel accès à la parcelle adjacente sera créé depuis le secteur.
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.

### Légende

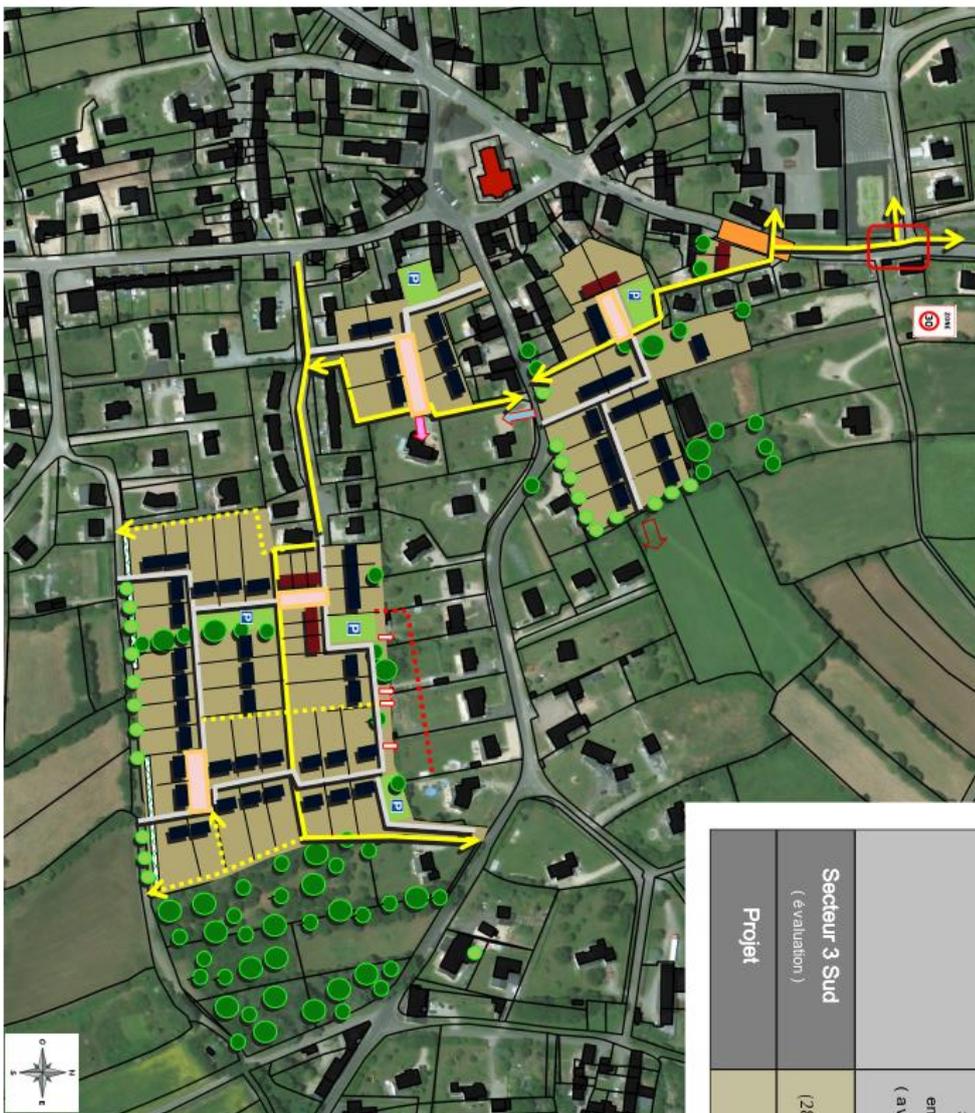
- |   |                                 |   |                          |
|---|---------------------------------|---|--------------------------|
|  | Délimitation du secteur         |  | Voie de desserte à créer |
|  | Places de stationnement à créer |  | Accès individuel         |
|  | Principe d'accès groupé         |   |                          |
|  | Liaison douce à créer           |   |                          |

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°021-5



➔ Secteur 3 Sud - **SCHEMA DE PRINCIPLE** pour assurer un développement concentrique et assurer des convergences

Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif



Projet	Surface en hectares (avec voirie)	2,86 (28 650 m <sup>2</sup> )	Projection SCOT avec 15 logements/ha (m alliage communal)	41	Soit 43 logements	Soit 4 logements	Soit 4 logements sociaux	Dont 10% min-mum en logements sociaux	Dont 90 % en lots libres	Soit 39 lots libres



Voies de dessertes internes de tailles réduites (double sens) elles fonctionnent en espace partagé (pas de trottoir) . Les usages sont mixtes et conviennent à la desserte des habitations sans trafic dense.

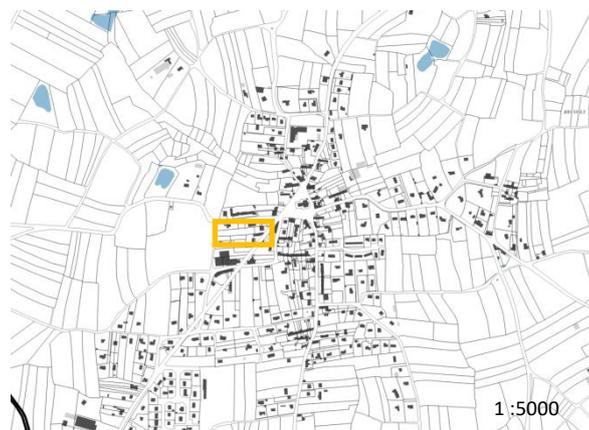
- Voies de dessertes internes de tailles réduites (double sens) elles fonctionnent en espace partagé (pas de trottoir) . Les usages sont mixtes et conviennent à la desserte des habitations sans trafic dense.
- Placette mixte dans les usages (espace de convivialité)
- Espaces verts communs + stationnement vert
- Arbres projetés
- Arbres existants
- Liaison douce
- Accès possible pour le désenclavement des fonds de jardins
- Ouvrages de régulation pluviale





# Brusvily- n°021-6

Zone UA



## « Rue des Noyers »

Superficie : 0.26 ha

Nombre de logements minimum : 3

Logements locatifs sociaux minimum :  
**Apprécié par la commune et Dinan Agglomération**

### Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe à l'Ouest du centre-bourg, à proximité directe de celui-ci.

Il est inséré dans un tissu urbain mixte et est actuellement utilisé comme fond de jardin.

### Site en densification



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est majoritairement à vocation mixte (habitat, commerce et/ou services). Les orientations retenues sont :

- Créer un accès groupé à l'ouest du secteur sur la rue des Noyers
- Créer des places de stationnement à l'est du secteur
- Créer un accès piéton à l'est reliant le secteur à la Rue de Broons
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération.

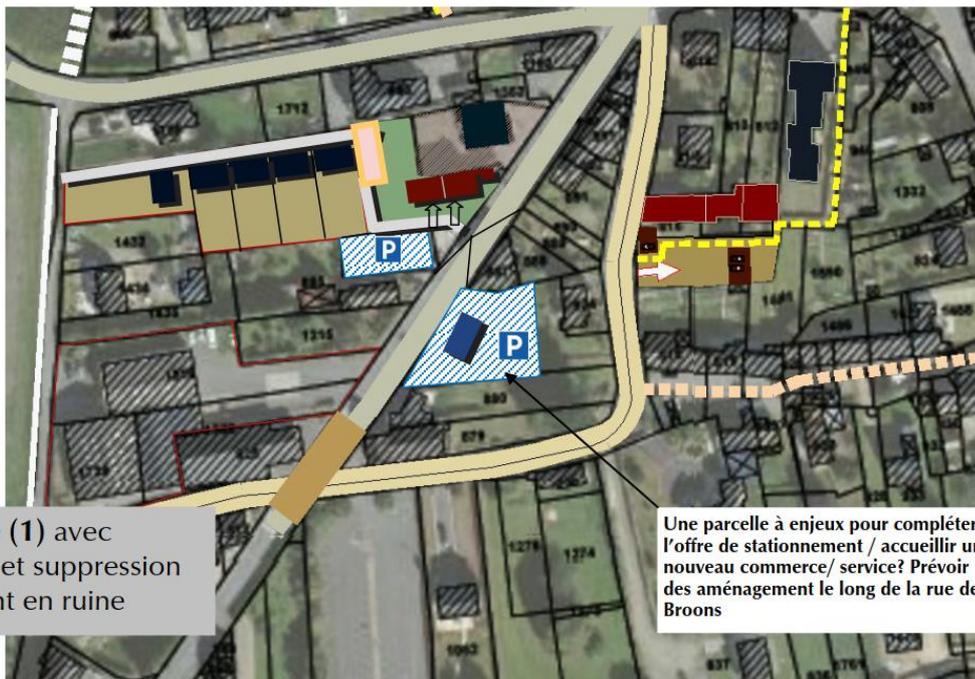
### Légende

-  Délimitation du secteur
-  Bâtiment à démolir ou requalifier
-  Principe d'accès groupé

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°021-6



Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif



**Hypothèse (1)** avec logements et suppression du bâtiment en ruine

Une parcelle à enjeux pour compléter l'offre de stationnement / accueillir un nouveau commerce/ service? Prévoir des aménagement le long de la rue de Broons



OAP densité n°021-7 : « Rue de la Croix aux Ailes »  
4 Logements minimum sur environ 3100m<sup>2</sup>



