

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-OUEN-DES-ALLEUX

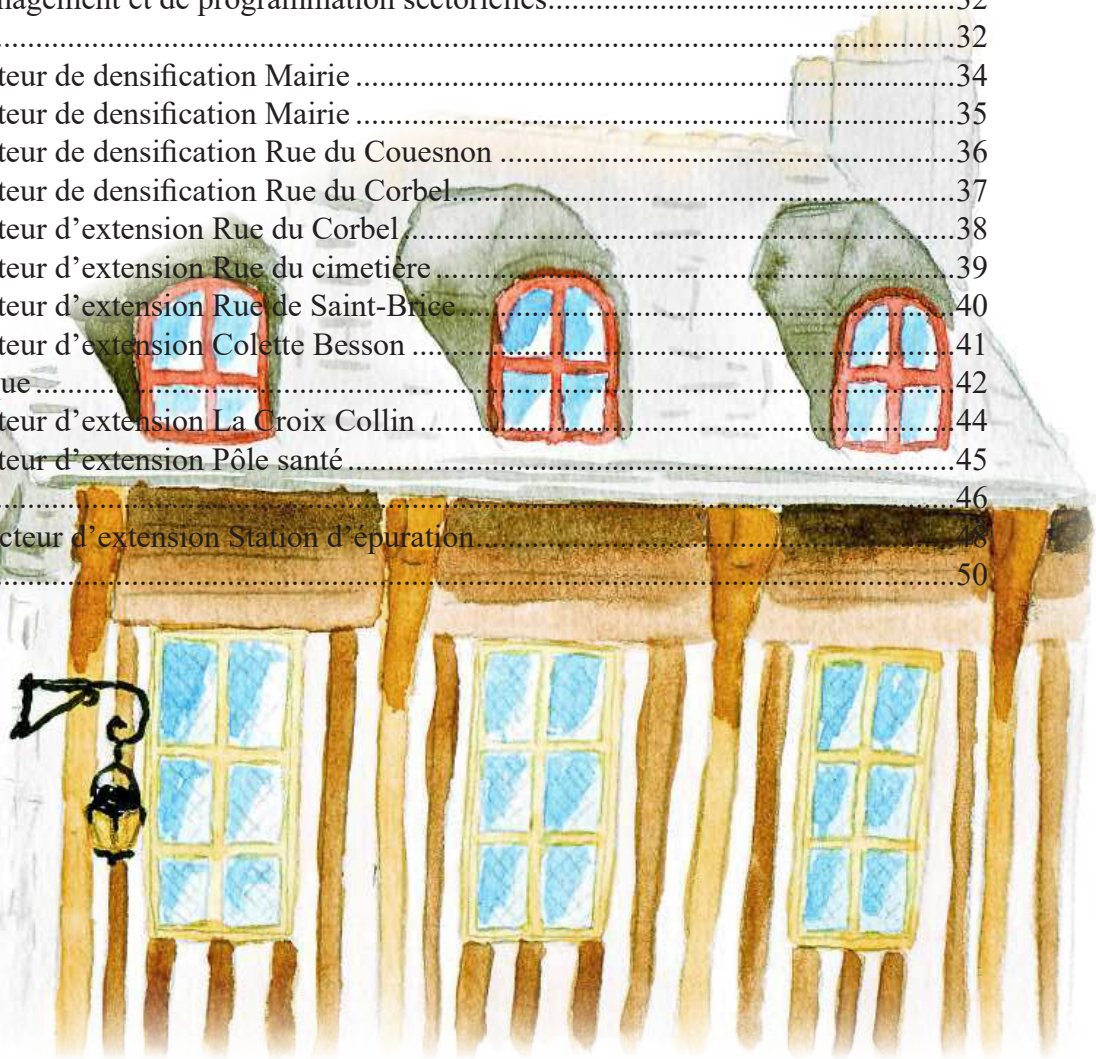
N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'arrêt du projet de PLU par le conseil
d'agglomération de Fougères Agglomération : 9 mars 2026



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	2
1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques	4
Biodiversité et développement durable.....	4
Trame verte et bleue	5
Biodiversité commune.....	8
Zones humides et ressource en eau	9
Gestion des eaux pluviales et perméabilité du sol.....	10
Mobilités	12
Typologie des voies	13
Mobilités douces	14
Paysagères.....	16
Insertion paysagère du bâti.....	17
Patrimoine vernaculaire.....	18
Clôtures et limites des espaces publics	19
Confort thermique	20
Végétalisation.....	21
Habitat.....	22
Implantation du bâti	23
Économie d'espace.....	24
Économie d'énergie.....	25
Limitation du vis-à-vis	26
Mutualisation des accès et du stationnement	27
Division parcellaire	28
Composition urbaine et typologie du bâti	29
2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.....	32
Habitat.....	32
OAP n°1 - Secteur de densification Mairie	34
OAP n°1 - Secteur de densification Mairie	35
OAP n°2 - Secteur de densification Rue du Couesnon	36
OAP n°3 - Secteur de densification Rue du Corbel.....	37
OAP n°4 - Secteur d'extension Rue du Corbel.....	38
OAP n°5 - Secteur d'extension Rue du cimetière	39
OAP n°6 - Secteur d'extension Rue de Saint-Brice.....	40
OAP n°7 - Secteur d'extension Colette Besson	41
Activité économique.....	42
OAP n°8 - Secteur d'extension La Croix Collin	44
OAP n°9 - Secteur d'extension Pôle santé	45
Équipements.....	46
OAP n°10 - Secteur d'extension Station d'épuration.....	48
3. Échéancier	50



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.





BIODIVERSITÉ

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX prend différentes formes : les bois, les landes, les haies bocagères et 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 le Couesnon, la Minette et l'Éverre), 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 SAINT-OUEN-DES-ALLEUX 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, cours d'eau, 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 200%.

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.

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

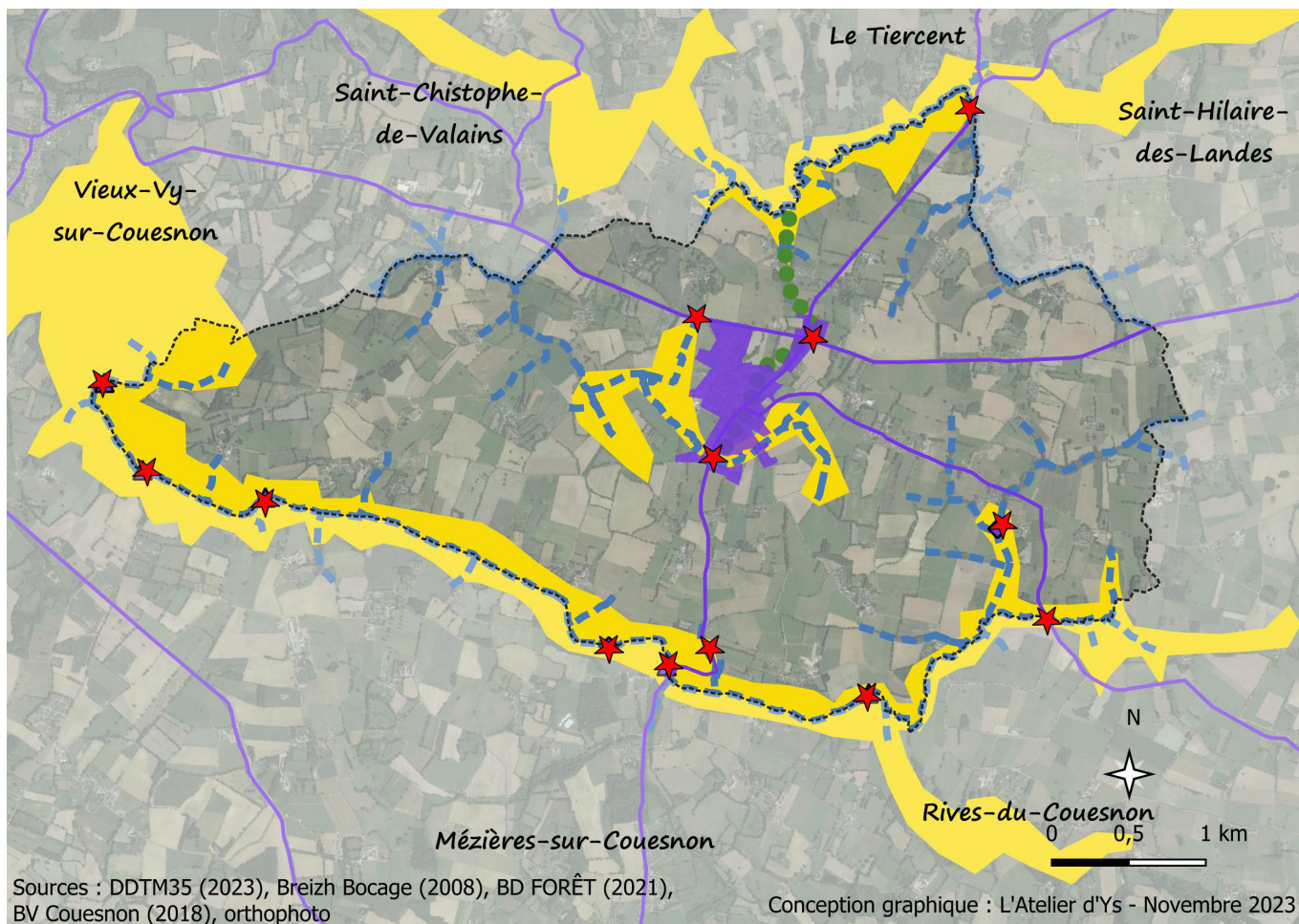
- Préserver le réseau hydrographique, constitué majoritairement par le Couesnon, la Minette et l'Everre. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en interdisant, dans toutes les zones du PLU, les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, et ce 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.

BIODIVERSITÉ



Légende

- Réservoir secondaire potentiel
- Corridor aquatique
- ★ Point de fragilité potentiel
- Corridor terrestre
- Élément de fragmentation

BIODIVERSITÉ

Biodiversité commune

Pour favoriser la biodiversité, des espaces refuges naturels peuvent être prévus : tas de bois, tas de feuilles, bandes enherbées fauchées une fois par an qui formeront des «**îlots refuges**». Ces dernières sont plus efficaces quand elles sont de formes longues plutôt que rondes : l'espace refuge pour la faune et la flore est plus facilement atteignable en cas de danger et ainsi plus optimisé.

La gestion des espaces verts participe également au développement de la biodiversité commune. Ainsi la gestion différenciée favorise cette dernière.



La gestion différenciée

C'est un outil de gestion basé sur les **différences de vocations** des espaces, qui permet une meilleure **efficience** de gestion des espaces. La gestion différenciée met en œuvre un aménagement et un entretien adaptés selon les **caractéristiques** et les **usages** de chaque espace. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit.

Répond à 4 enjeux :

- environnemental
- culturel
- social
- économique

Méthodes de gestion définies par :

- l'image souhaitée
- les richesses
- les potentialités
- les moyens disponibles et/ou à mettre en œuvre

Outil permettant de passer d'un entretien uniformisé à un entretien optimisé

Le type de végétal et la biodiversité

Roses :



Soucis :



Tagetes :



En fonction de la localisation de l'aménagement, il est nécessaire de porter attention au type de végétal apporté.

En effet, de manière générale, plus les végétaux sont «horticoles», moins ils sont adaptés à la faune locale environnante :

- les fleurs rustiques présentent une corolle simple, facilitant l'accès au pollen. Ce qui n'est pas le cas des corolles multiples ou fleurs en pompons, caractéristiques souvent retrouvées chez les variétés horticoles.
- les fleurs présentant de long tubes peuvent s'avérer être des pièges mortels pour les insectes butineurs.

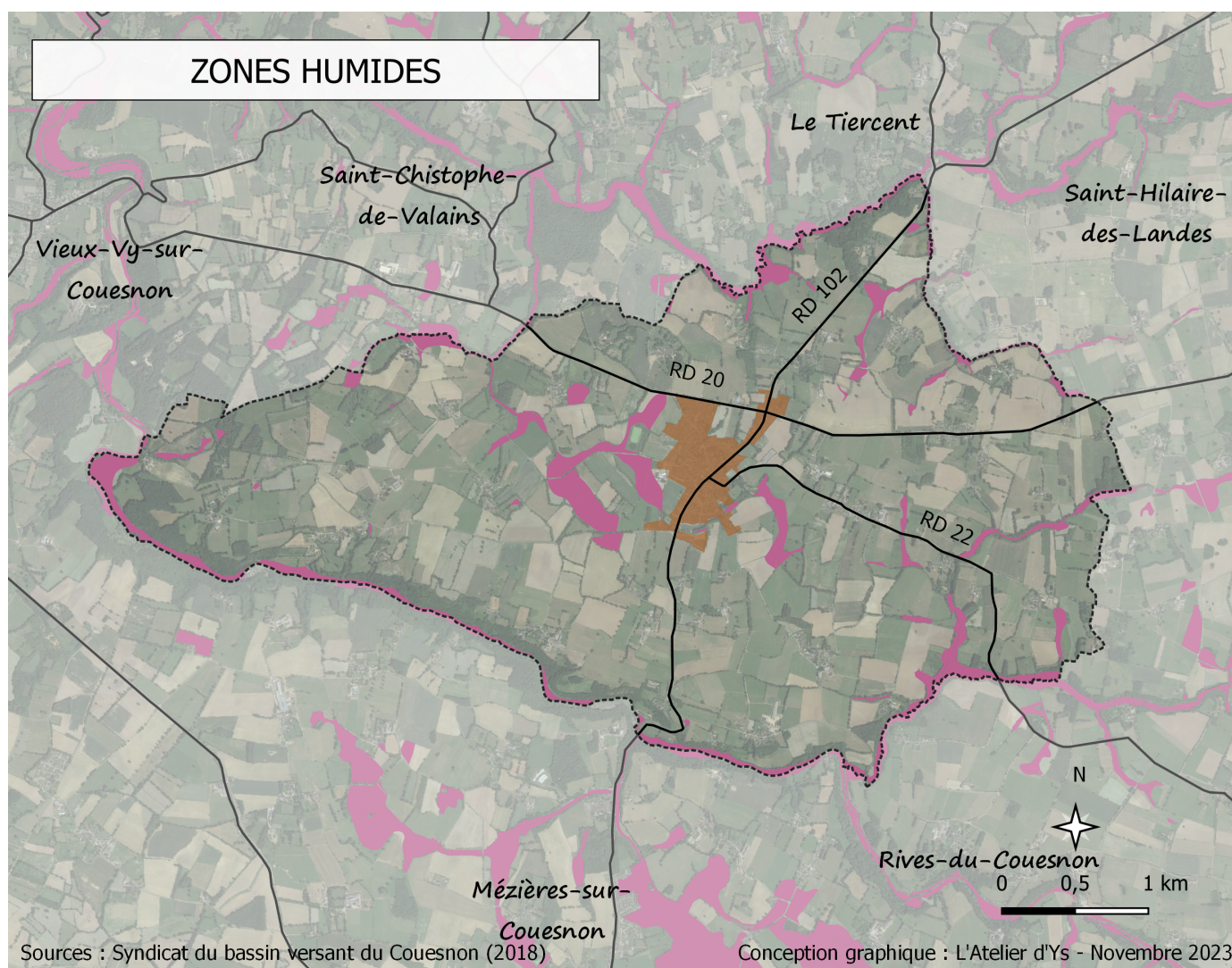
Ainsi, l'implantation d'espèces horticoles, plus complexes en termes de structure, doit être réservée à des espaces bien particuliers et restreints (bâtiment officiel, collection botanique...).

BIODIVERSITÉ

Zones humides et ressource en eau

Les zones humides (ZH) sont des espaces sensibles du territoire aux fonctions multiples qui doivent être préservées et valorisées. Les zones humides ont plusieurs rôles :

- le rôle éponge : la ZH contribue à ralentir les ruissellements et à la prévention contre les inondations (expansion des eaux de crues).
- le rôle de filtre : la ZH contribue à l'amélioration de la qualité de l'eau par interception et absorption de nutriments et de substances toxiques.
- le rôle de réservoir biologique : la ZH est une zone de refuge et de garde-manger pour une multitude d'espèces animales et un milieu favorable pour de nombreuses espèces végétales protégées.
- le rôle de réserve de la ressource en eau : la ZH contribue à l'atténuation des conséquences de sécheresse (recharge des nappes, soutien d'étiage).



Légende

- Bourg
- Zone humide

BIODIVERSITÉ

Gestion des eaux pluviales et perméabilité du sol

Face à l'urbanisation croissante et à l'imperméabilisation massive des sols, la gestion des surfaces perméables et la gestion des eaux de pluie à la parcelle sont des solutions efficaces et durables permettant de limiter les risques d'inondation et de ruissellement. De manière générale, on essaiera de favoriser une infiltration de l'eau optimum en imperméabilisant le moins possibles les lieux.

Les surfaces imperméabilisées sur le domaine public peuvent être réduites par un dimensionnement adapté des voies.

Il est également possible de réguler le transfert des eaux d'écoulement via des dispositifs tampons (noue, bassin paysager, jardin de pluie, toiture végétalisée...) et la prise en compte de la topographie (on évitera les voies de circulation dans le sens de la pente). Il est également préconisé de gérer les eaux pluviales, dans la mesure du possible, à la parcelle. Enfin, le choix de matériaux de revêtement en partie perméables est également important. On peut distinguer trois catégories de revêtements :

- les revêtements imperméables tels que les bétons et enrobés bitumeux, à proscrire dans la mesure du possible.
- les revêtements semi-perméables tels que le gravier stabilisé, la terre battue, les graviers, les dalles graviers/gazon, les pavages à joints secs ou joints sablés.
- les revêtements perméables performants tels que les enrobés poreux, les bétons poreux, les dalles et les pavés à joints ouverts ou gravillonnés.

Les revêtements semi-perméables et perméables sont à choisir en concomitance avec le confort thermique, les besoins de circulations (poids susceptible autorisé, accès PMR...)...

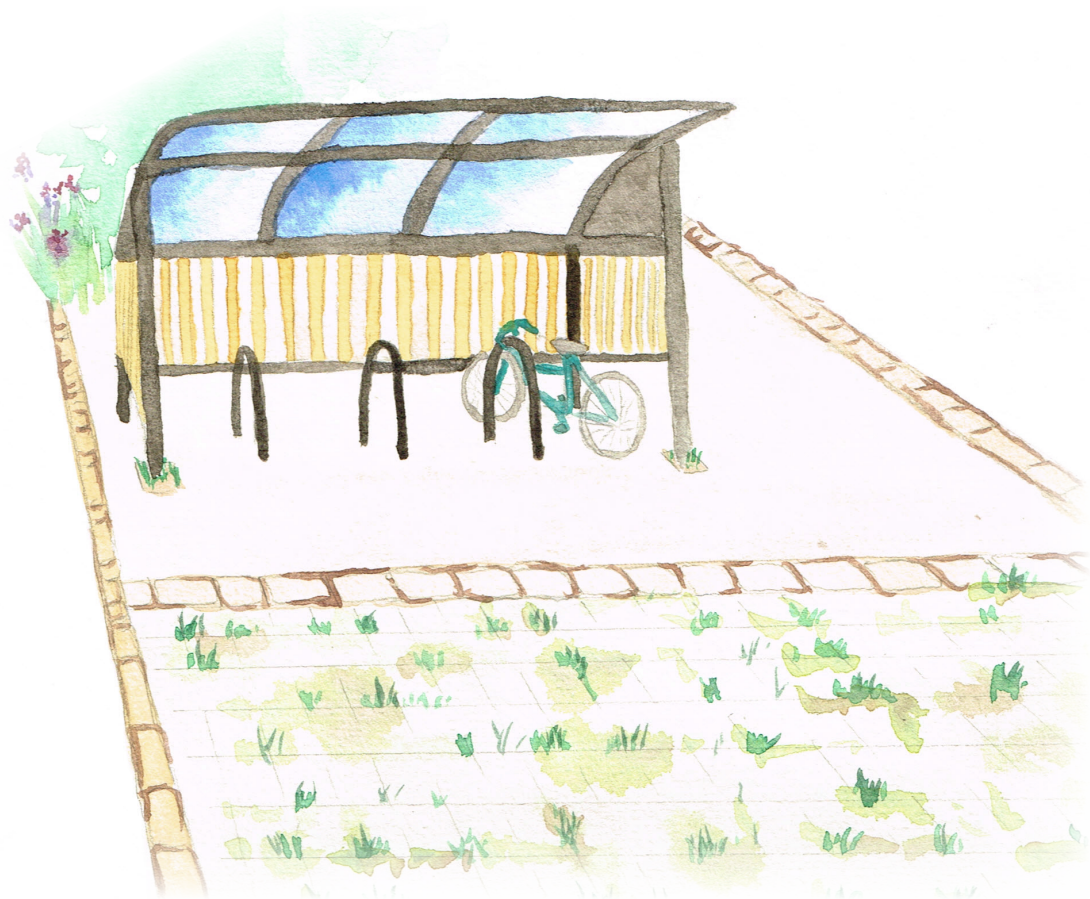


@PortesDuTain



gestiondifférenciée.org





Typologie des voies

L'aménagement de nouveaux quartiers en extension urbaine ou en renouvellement urbain nécessite une réflexion sur la vocation des futures voies créées. La consommation d'espaces engendrée et le revêtement choisi sont également à considérer afin de limiter l'impact de l'aménagement sur l'environnement. Les voies devront être hiérarchisées avec un traitement différencié selon qu'elles permettent l'accès au quartier, la desserte interne :

- La voie structurante (1)

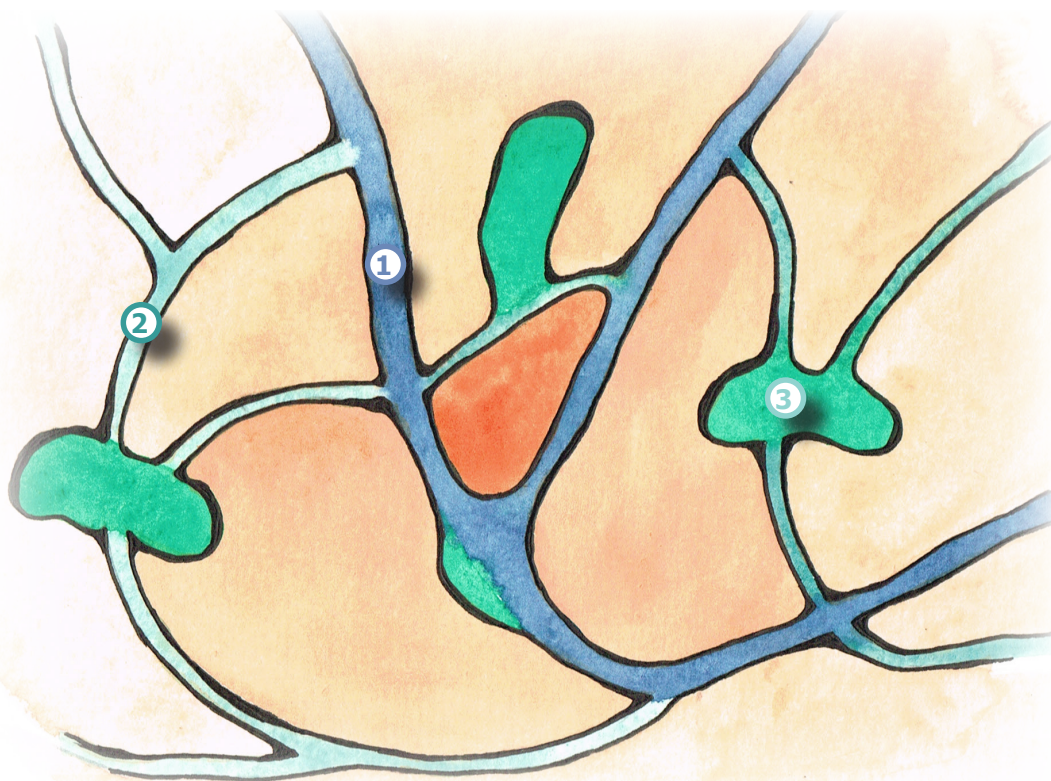
Elle fait référence à une voie assurant le lien avec le réseau existant et qui permet de desservir l'ensemble des quartiers avoisinants (desserte inter-quartiers). Ainsi, la voie structurante est le trait d'union des différents espaces urbains de la ville.

- La voie de desserte interne au quartier (2)

Elle se définit comme une voie secondaire qui assure l'irrigation du quartier qu'elle dessert. Cette voie correspond généralement aux zones limitées à 30km/h.

- La zone de rencontre (3)

Elles permettent de créer des espaces de partage où les modes de déplacements doux sont mis à l'honneur avec des aménagements particuliers. Ces zones peuvent être créées sur un ensemble de rues dans un centre-ville historique, dans un lieu de correspondances de transports en commun avec une affluence de piétons, dans une rue de lotissement...

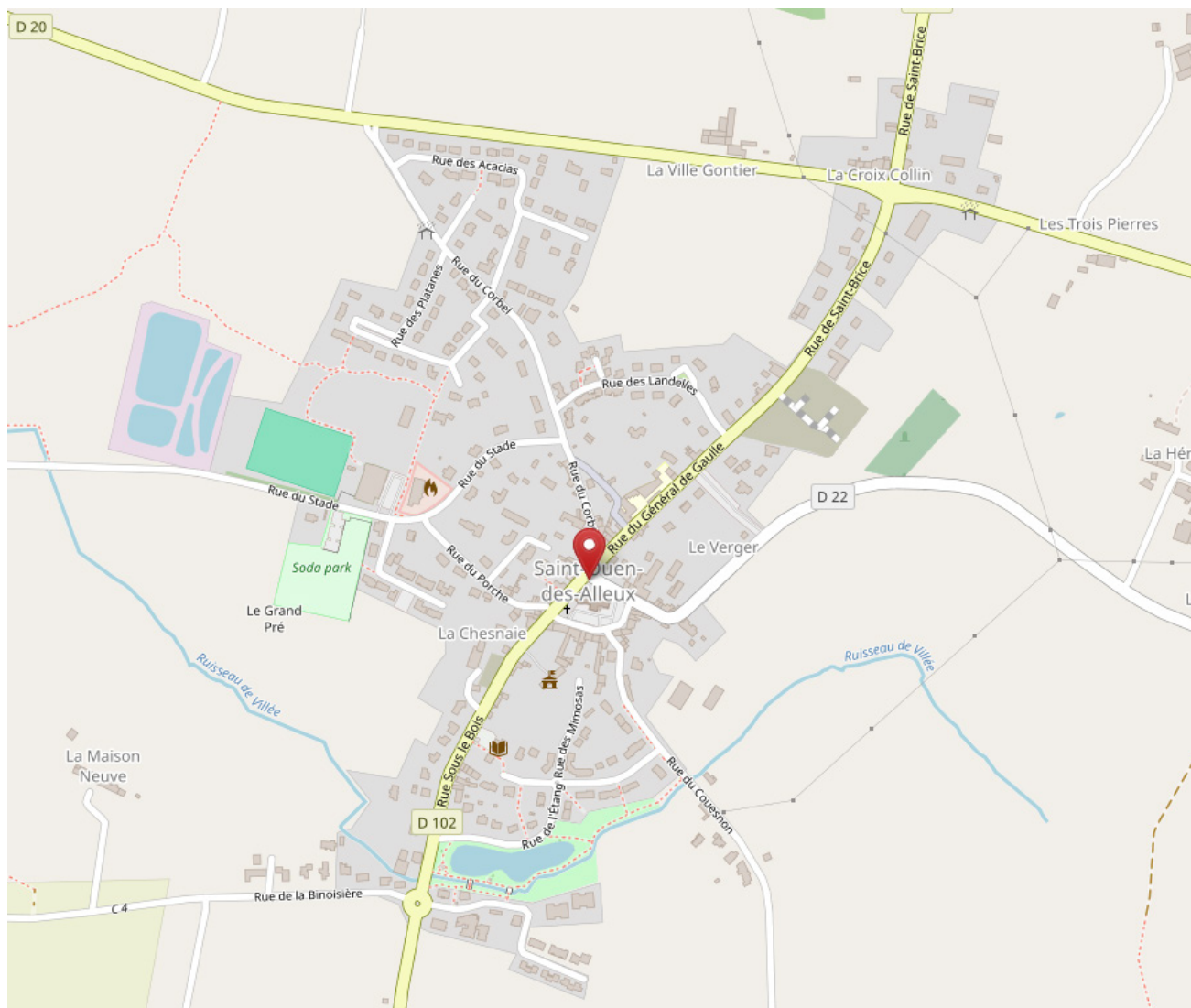


MOBILITÉS

Mobilités douces

Les mobilités douces désignent l'ensemble des déplacements non-motorisés (marche, vélo, trottinette...). Elles sont une des solutions pour répondre à la problématiques de rejet de GES, de congestion, de consommation d'énergie fossile, de qualité de l'air...

L'utilisation des mobilités douces demande des infrastructures et aménagements particuliers. Il est ainsi important de cadrer et d'encourager la pratique de ces modes de déplacements sur le territoire.



Liaisons douces existantes (source : OpenStreetMap)





Insertion paysagère du bâti

Dans l'ensemble des opérations d'aménagement, on proposera des matériaux, mobiliers et végétaux en accord avec l'identité des lieux, et ce afin de créer un environnement compatible avec le **cadre paysager**. On évite alors des changements brusques d'ambiances paysagères et on favorise la cohérence globale des lieux. De même, on s'abstiendra d'apporter du mobilier trop urbain dans une commune rurale ou d'implanter des végétaux trop horticoles à proximité d'un «espace naturel». Les atlas paysagers sont un bon outil sur lesquels s'appuyer afin de s'inscrire en cohérence avec le paysage environnant.



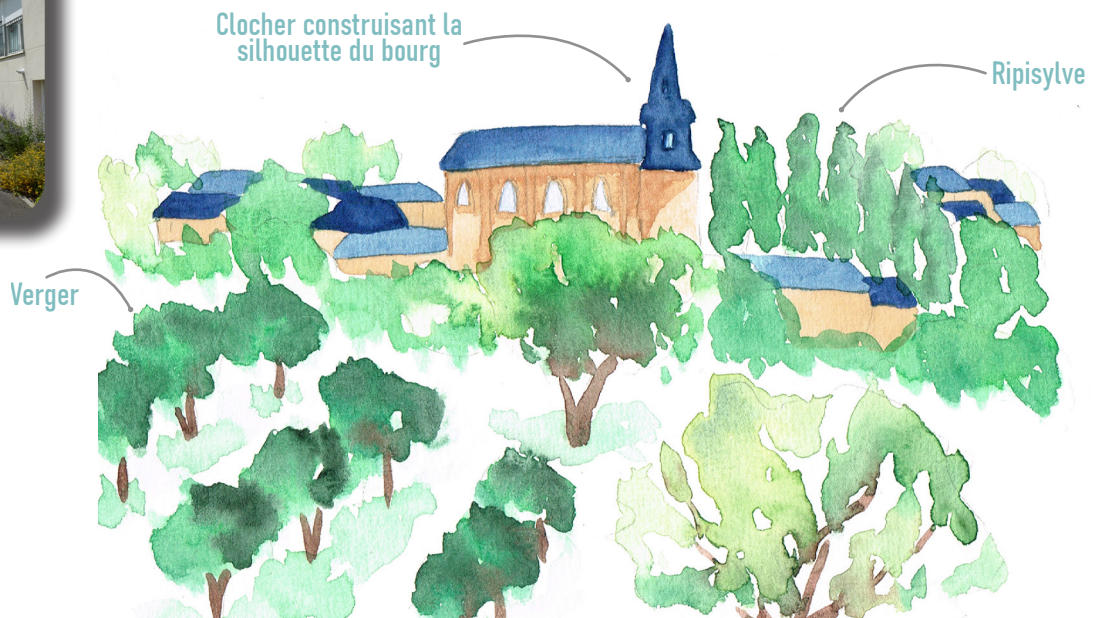
Les atlas paysagers

Les cônes de vue et silhouettes de bourg

Afin de conforter la cohérence paysagère et architecturale des lieux, les constructions et aménagements ne doivent pas dénaturer l'ambiance des entrées de bourg, par le choix des volumes, des teintes, des matériaux et de végétaux. Les perspectives vers la silhouette du bourg doivent également être prises en compte. Ces cônes de vue peuvent être lointains et dégagés, mettant en valeur la silhouette de la trame bâtie. Ils peuvent également être intra-muros et créer des perspectives intéressantes (voire monumentales, s'il mettent en valeur un patrimoine remarquable).



L'aménagement a pris en compte la perspective sur l'église et son clocher. Une coulée verte axée sur ce cône de vue a été créée en conséquence.



Patrimoine vernaculaire

SAINT-OUEN-DES-ALLEUX possède un patrimoine vernaculaire, ou « petit » patrimoine, maillant son territoire. On entend par « patrimoine vernaculaire » l'ensemble des éléments qui constituent un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui, d'un mode de vie passé, et qui trament et donnent la richesse au territoire.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques, mais pour autant dignes d'être conservés.

Sur la commune de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, le patrimoine vernaculaire est principalement divisé en deux catégories de constructions :

- les constructions liées à la vie quotidienne (fermes et maisons).
- les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (croix, calvaires).

L'objectif est de faire en sorte que, sur l'ensemble du territoire communal de SAINT-OUEN-DES-ALLEUX, ces éléments du petit patrimoine bâti, remarquables mais non classés à l'heure actuelle, soient conservés et mis en valeur dans la mesure du possible.

Ces éléments sont à préserver in situ mais aussi à mettre en valeur :

- restauration des matériaux dans les règles de l'art.
- réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant.
- soin apporté au traitement de leurs abords.

Exceptionnellement, s'ils gênent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement, ils peuvent être démontés et reconstruits à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de leur assurer une mise en valeur et dans le respect de leur usage passé.

La destruction de ces éléments est par ailleurs soumise à permis de démolir.



Maison de maître - La Bérangerais



Calvaire - La Haute Rivière

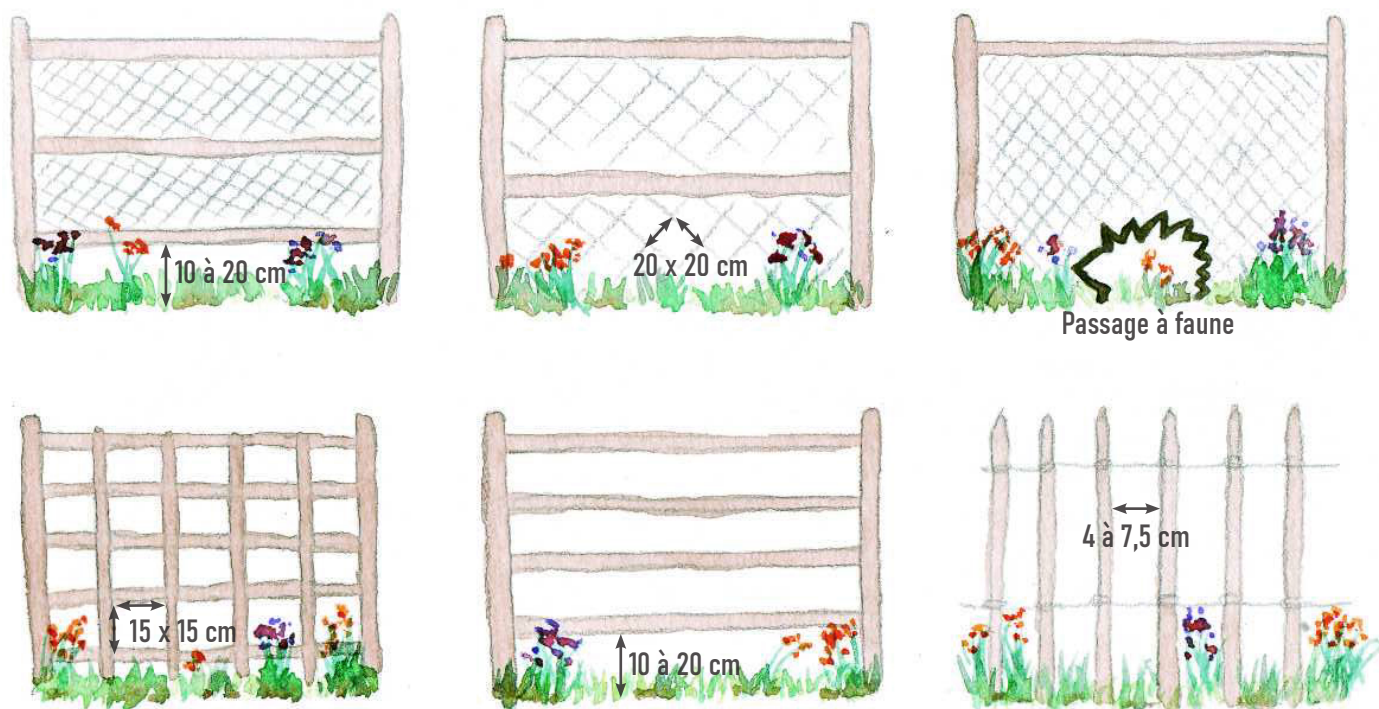
Clôtures et limites des espaces publics

Les limites entre espaces publics et privés sont généralement traités par des clôtures. Elles ne doivent cependant pas être systématiques afin de ne pas fragmenter de manière excessive l'environnement et le paysage urbain.

Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec l'existant afin de créer une cohérence visuelle paysagère. La qualité et l'homogénéité des installations donnant sur l'espace public doit être recherché.

Si des limites végétalisées sont choisies, on contribuera à la biodiversité en évitant les haies monospécifiques et en favorisant les végétaux locaux et plurispécifiques. Les plantes caduques seront encouragées et devront être présentes en plus grande quantité que les persistants.

On favorisera le déplacement de la petite faune en optant pour des clôtures n'entravant pas leurs passages (taille des mailles généreuses, ouverture vers le bas, passage à faune spécifique...). Les murets traditionnels en pierre peuvent également constituer des zones de refuges pour les reptiles et amphibiens.

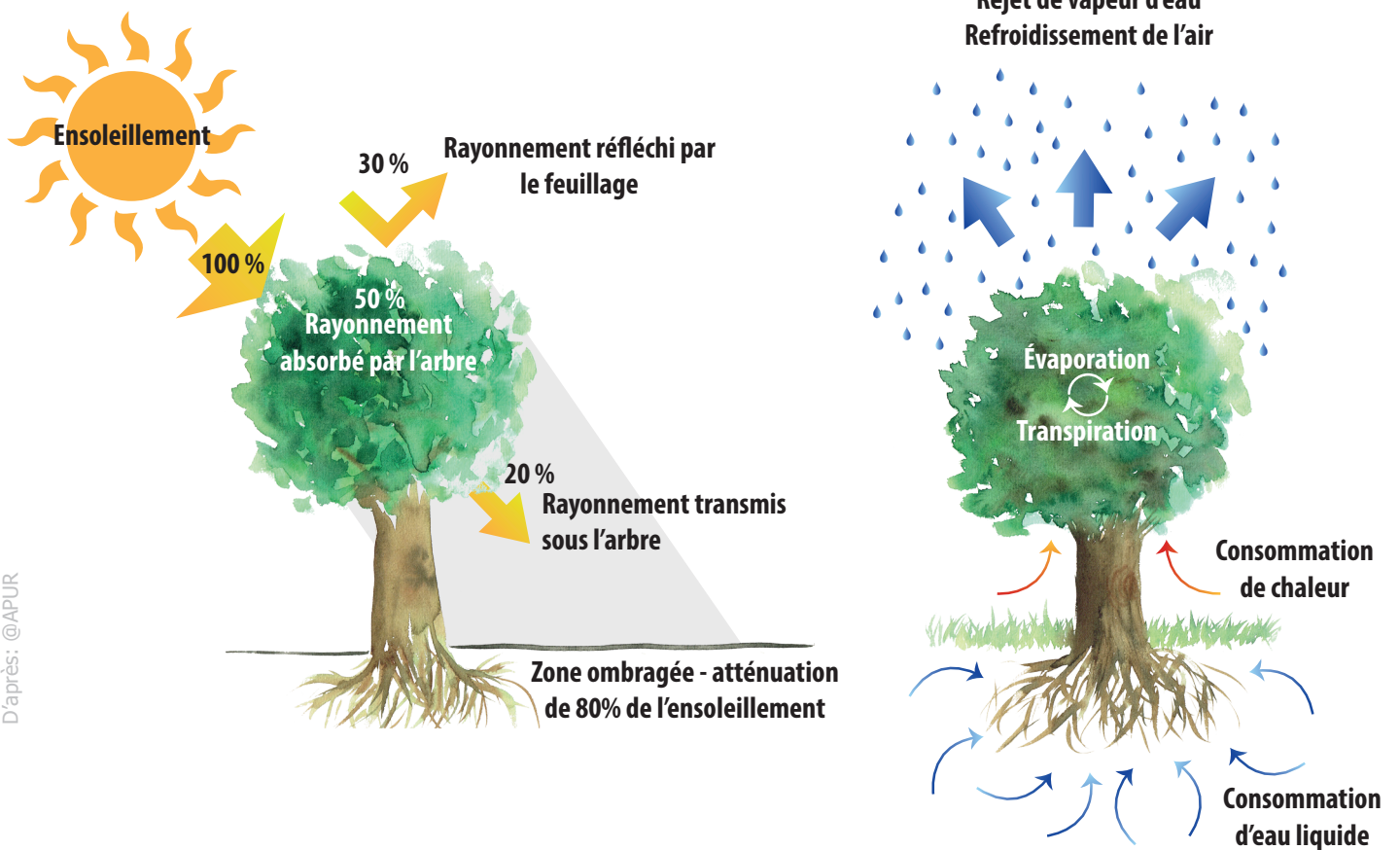


Confort thermique

La végétation apporte un confort thermique non négligeable au sein des espaces verts. Les pelouses et arbustes participent au rafraîchissement (par le phénomène d'évapotranspiration et d'albédo) lors d'épisodes de chaleur, mais ce sont les arbres qui participent le plus aux îlots de fraîcheur urbains. L'ombre et l'évapotranspiration qu'ils génèrent leur confèrent un pouvoir climatisant naturel (à condition que le sol contienne de l'eau). La littérature scientifique a pour habitude de dire qu'un arbre évapore jusqu'à 450L d'eau par jour, ce qui correspond à 5 climatiseurs fonctionnant pendant 20h. Dans le contexte actuel de changement climatique, il paraît alors primordial de favoriser la plantation d'arbres afin de générer un confort climatique au sein des espaces publics.

Le rôle de l'arbre dans le confort thermique

Ombrage & évapotranspiration



D'après: @APUR

Végétalisation

«Le bon végétal au bon endroit»

Cette expression semble pleine de bon sens et pourtant les situations où le végétal implanté n'est pas pertinent sont nombreuses : manque de lumière, volume de la fosse de plantation pas assez important, contraintes aériennes ne permettant pas le bon développement de la plante, nécessité de tailles inadaptées, croissance trop rapide du végétal, conditions pédo-climatiques du végétal non respectées....

En somme, planter le bon végétal au bon endroit engendre moins de nuisance, une santé du végétal accrue (meilleure résistance aux parasites, maladies et stress climatiques) et donc une durée de vie plus importante de ce dernier.

Le respect des dates de plantation et des distances de plantations (connaissance du volume à maturité du végétal planté) sont également deux grands principes à respecter. La période la plus propice pour la plantation des arbres s'étale de novembre à mars. Les vivaces (hors vivaces gélives) se plantent à l'automne. Le respect de ce calendrier permet aux végétaux de constituer des réserves et développer leur système racinaire avant le prochain cycle de croissance.

Les plantations monospécifiques sont médiocres pour la biodiversité. L'absence de diversité empêche l'installation d'une faune et d'une flore variées. Plus un milieu est riche en espèces, meilleur est son potentiel de réaction face aux variations de son environnement : il est moins sensible aux maladies et attaques parasitaires (ces dernières pouvant se propager moins rapidement), aux stress environnementaux (épisodes de sécheresse, périodes de gel...).

Arbre de 1^{ère} grandeur > 20m

Arbre de 2^{ème} grandeur 10-20m

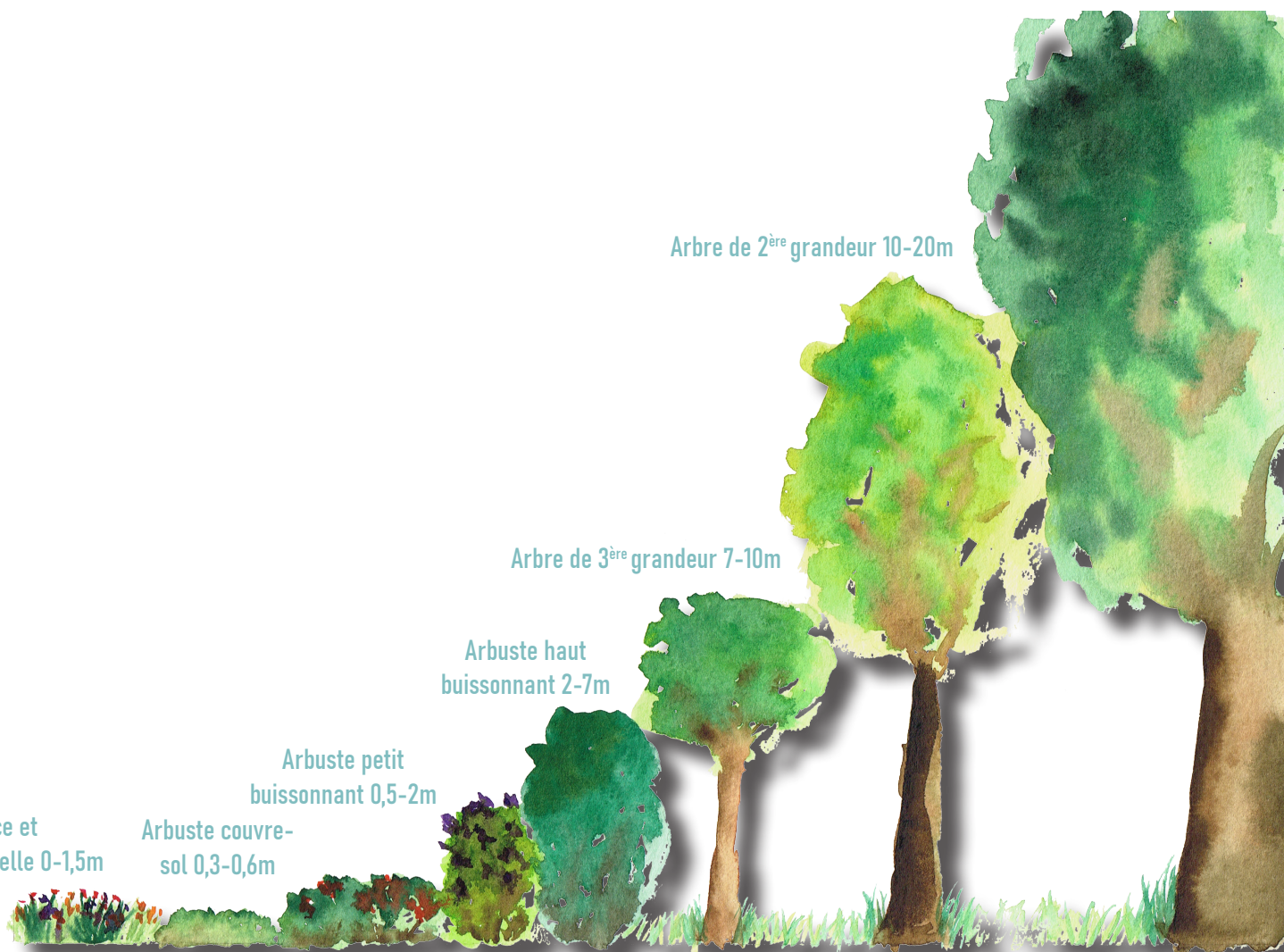
Arbre de 3^{ème} grandeur 7-10m

Arbuste haut
buissonnant 2-7m

Arbuste petit
buissonnant 0,5-2m

Vivace et
annuelle 0-1,5m

Arbuste couvre-
sol 0,3-0,6m





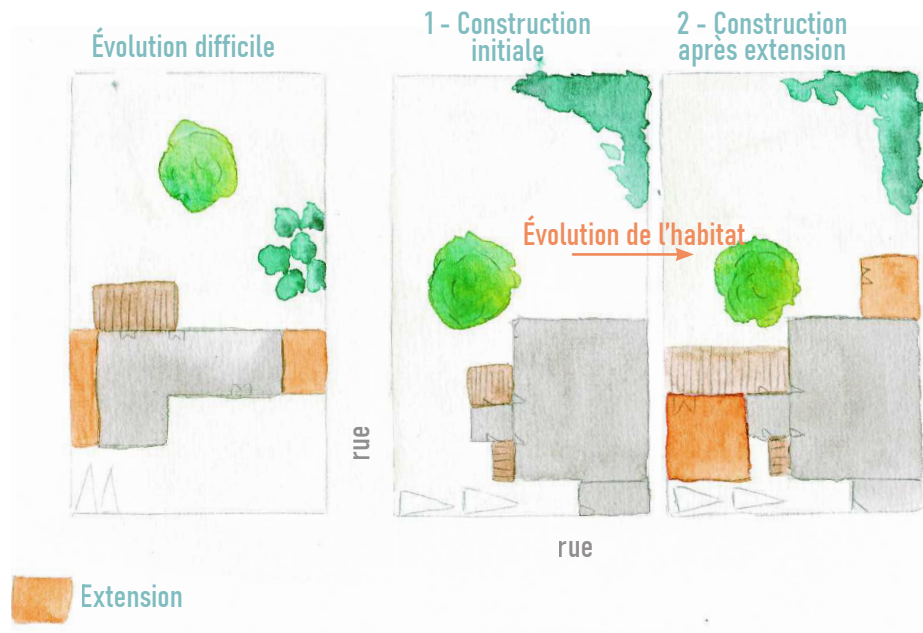
HABITAT

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. **L'habitat 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.

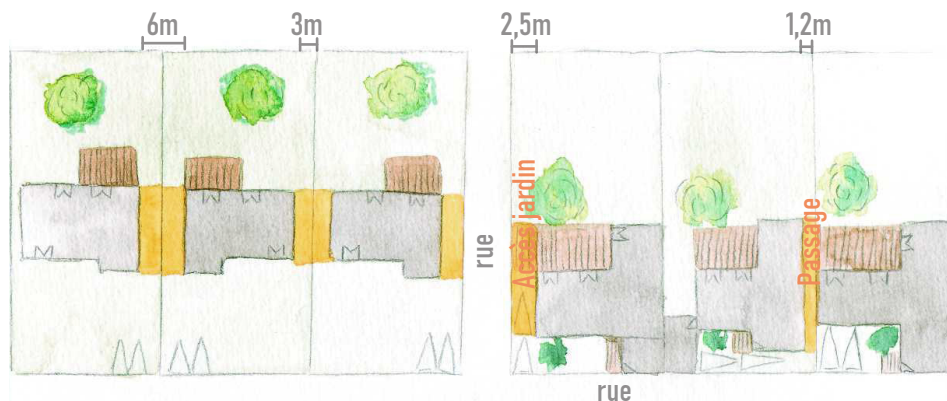
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



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**s.

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.



HABITAT

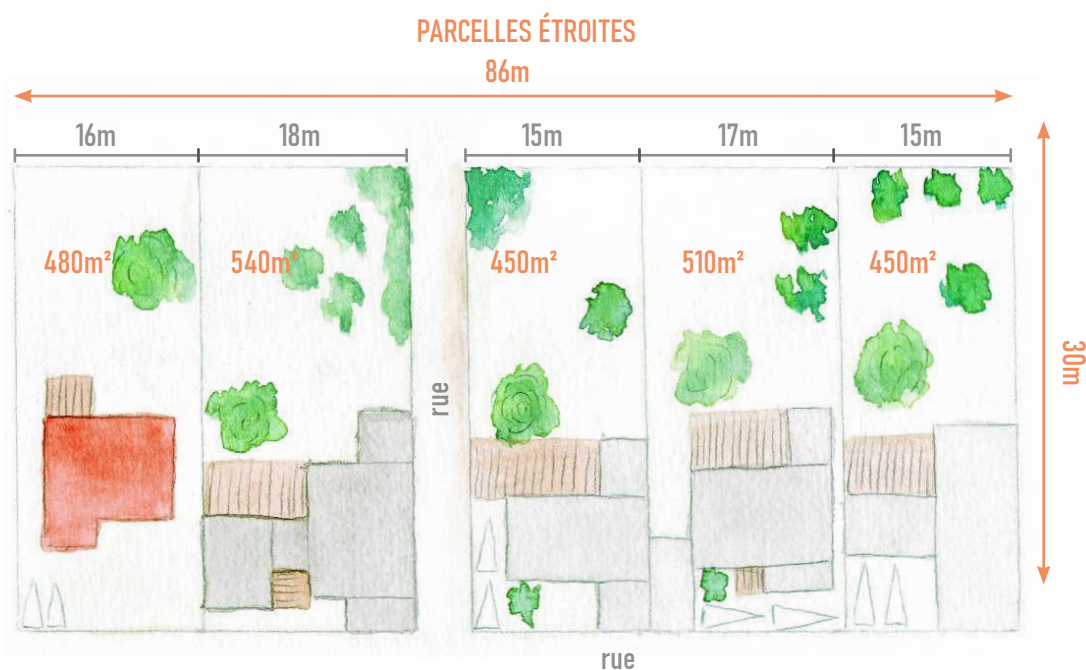
Économie d'espace

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

Économie d'énergie

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

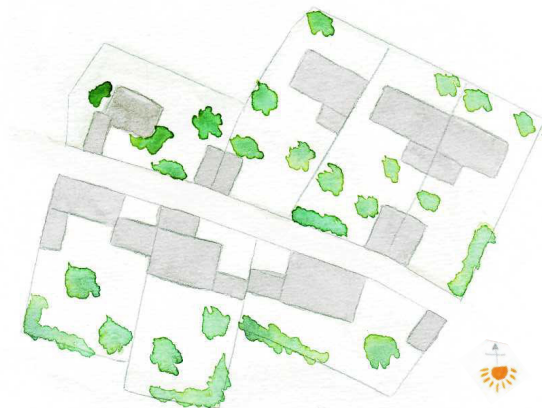
Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

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.

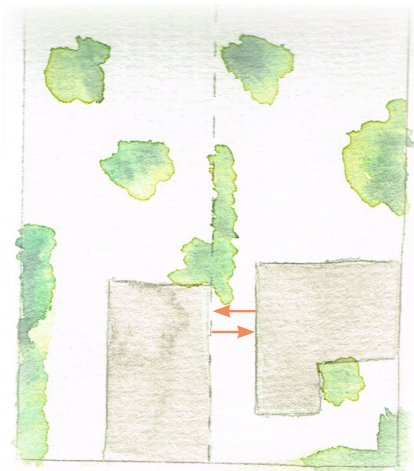


HABITAT

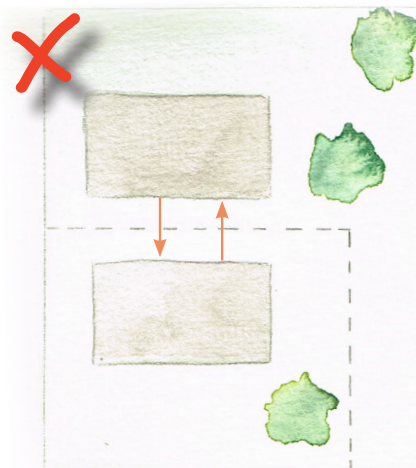
Limitation du vis-à-vis

- S'implanter **en fonction des ouvertures de l'habitat existant** et de celles du nouvel habitat.
- Tenir compte de la **destination des pièces** et de la dimension des ouvertures et des vues.

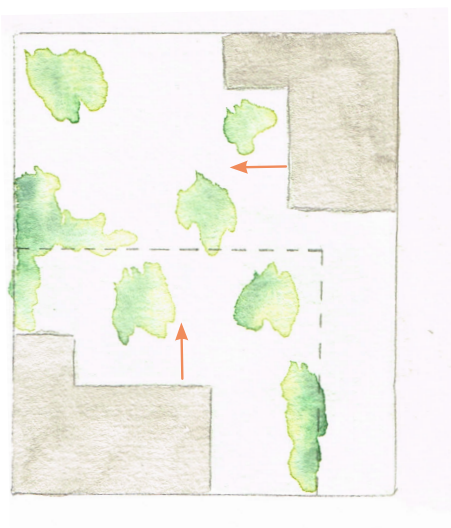
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



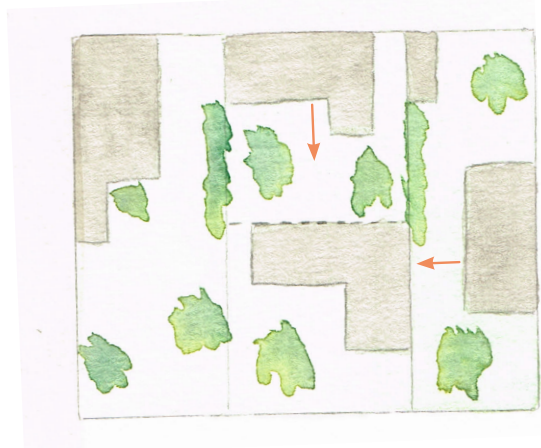
Éviter de créer des ouvertures principales face à face.



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.

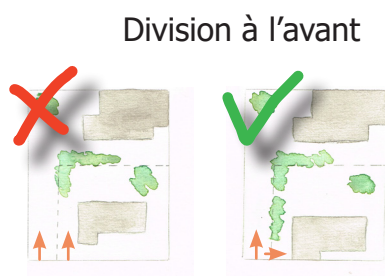


Mutualisation des accès et du stationnement

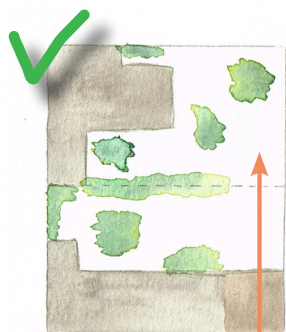
Rechercher les possibilités de **mutualisation des accès** avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

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).



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.

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'un nouvel habitat 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 **cadre 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 «avant division», les principaux éléments à prendre ne compte pour l'insertion paysagère

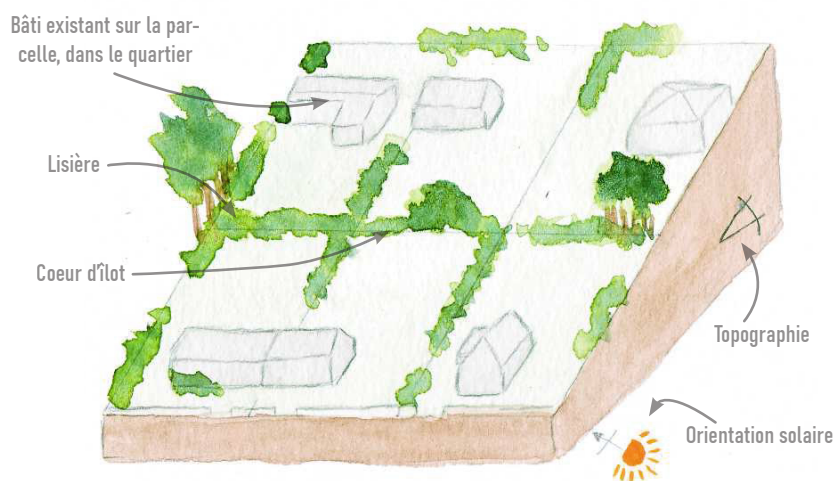
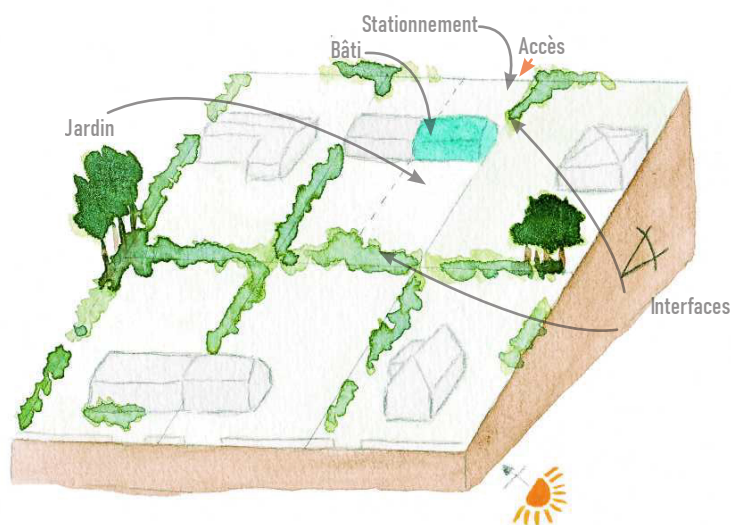


Schéma «après division», les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces



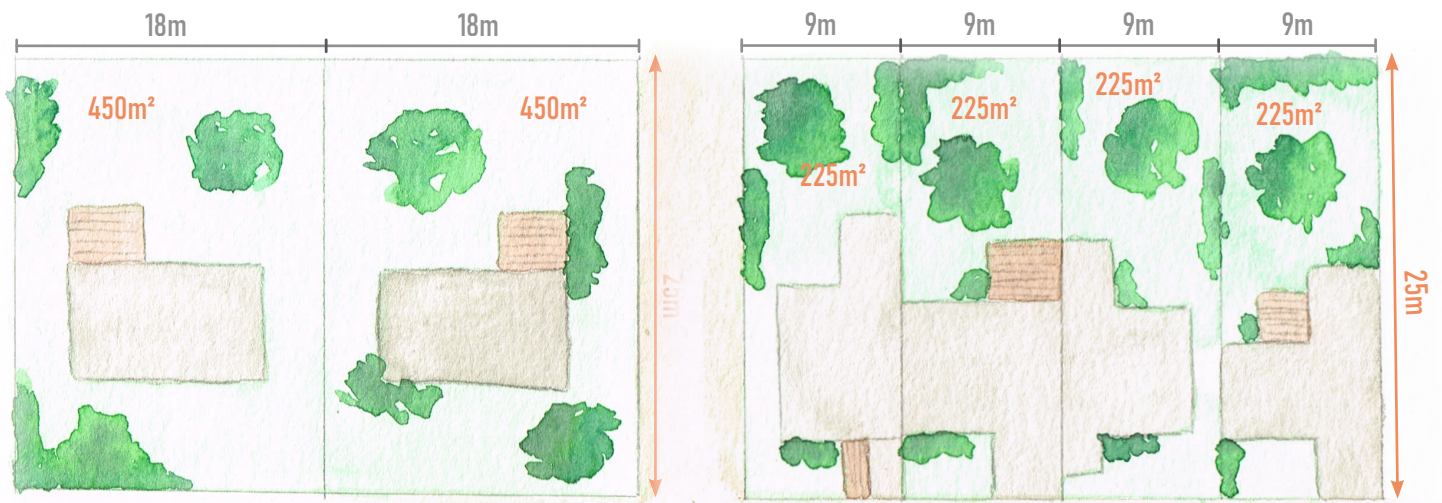
HABITAT

Composition urbaine et typologie du bâti

- Les secteurs à vocation principale d'habitat peuvent accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements doit être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.
- L'architecture traditionnelle peut être réinterprétée au sein d'une architecture contemporaine : volumes, couleurs, matériaux...

L'habitat individuel groupé

Il se fait via une opération d'ensemble, le bâti est dense, souvent mitoyen.



2 maisons - densité : 17 lgts/ha

4 maisons - densité : 35 lgts/ha

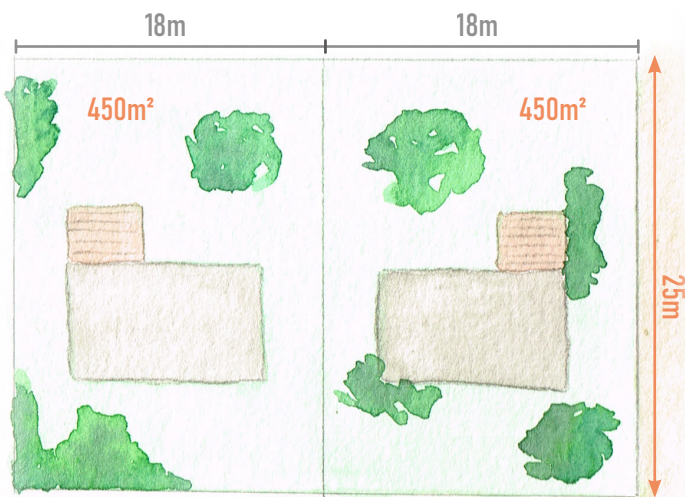


HABITAT

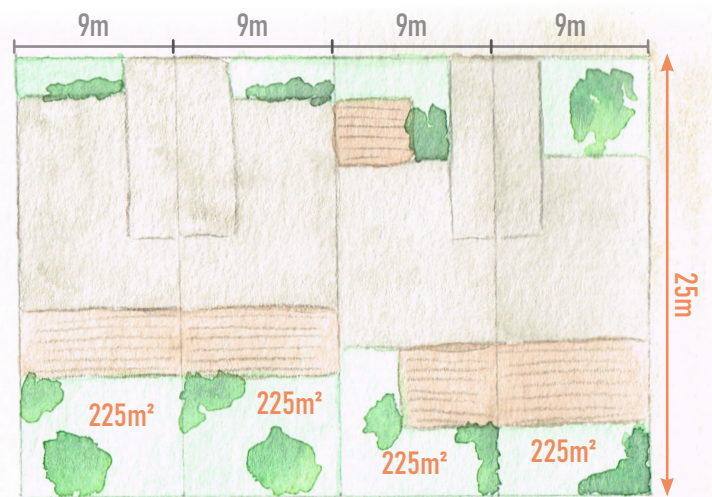
Composition urbaine et typologie du bâti

L'habitat intermédiaire

Il se situe entre le collectif et l'individuel. Les logements sont superposés avec des accès individualisés. Un espace extérieur privatif est associé à chaque logement (jardin ou terrasse).



2 maisons - densité : 17 lgts/ha



8 appartements en intermédiaire R+1 (1 T1, 3T2, 3T3, 1T4)
densité : 70 lgts/ha



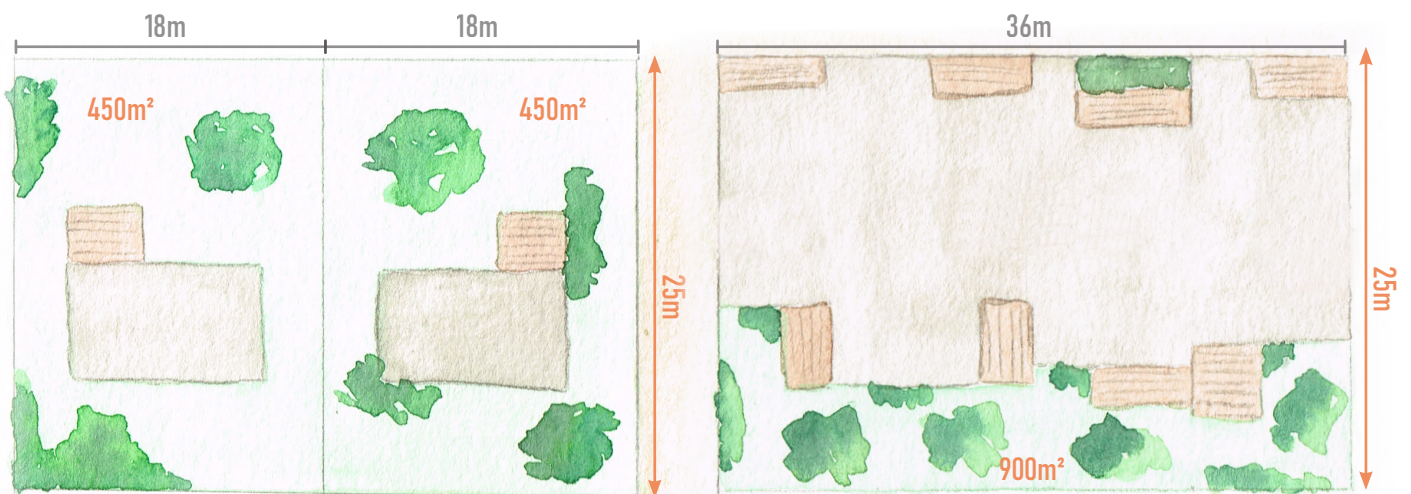
HABITAT

Composition urbaine et typologie du bâti

L'habitat collectif

Il peut se présenter sous la forme de **petit collectif**, avec un gabarit (R+1+C) de type maison de bourg. Le petit collectif est adapté au centre-bourg des communes rurales.

Le **collectif**, avec un gabarit de type R+2 ou R+3, est plus adapté aux communes urbaines ou périurbaines. Les logements sont prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons). Des espaces publics de qualité les accompagnent (publics ou semi-publics) que les riverains peuvent investir.



2 maisons - densité : 17 lgts/ha

13 appartements en collectif R+3 (2 T1, 5T2, 4T3, 2T4)
densité : 115 lgts/ha





Localisation des secteurs à vocation d'habitat



OAP n°1 - Secteur de densification Mairie

DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, entre la mairie et la médiathèque, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,6 ha. Il est constitué de quatre parcelles faisant partie d'une même unité foncière privée et comprenant une maison.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Prévoir la mixité générationnelle et sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

MOBILITÉS

L'accès des véhicules pourra se faire par la rue sous le Bois (au nord-ouest) et/ou par la rue des Mimosas (au sud-est). La voirie ne devra pas être traversante entre ces deux rues.

Un accès piéton est à créer entre le secteur de projet et la médiathèque. Un autre accès piéton au nord, à l'ouest des bâtiments de la mairie, est à envisager.

Des liaisons douces traversantes seront créées, vers la médiathèque, la rue sous le Bois et la rue des Mimosas.

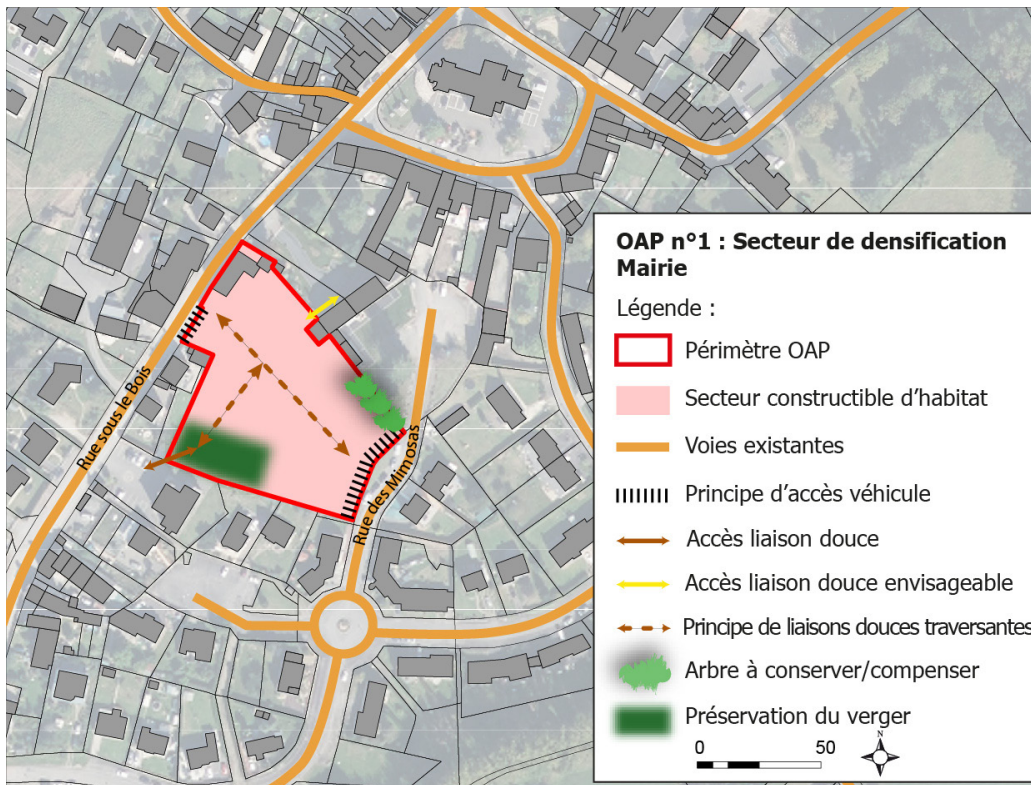
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Trois arbres existants sont à préserver (châtaigniers au nord-est).
- 80% de la surface du verger existant est à préserver.
- Les espaces communs et les stationnements seront pensés en respectant les principes environnementaux suivants : perméabilité des places de parking, végétalisation, plantation d'arbres notamment pour créer de l'ombre et éviter les îlots de chaleur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,6 ha.
- Densité : 37 logements par ha, soit 22 logements minimum.
- Typologie de logements : maisons groupées, logements intermédiaires et/ou collectifs (gabarit maximal : 9 m à l'égout et 11 m au faitage).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 9 (soit 40%).
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases), et une fois que la nouvelle station d'épuration sera mise en service.

OAP n°1 - Secteur de densification Mairie



OAP n°2 - Secteur de densification Rue du Couesnon

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie sud-est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,8 hectare et est actuellement occupé par deux bâtiments.

En raison d'une végétation existante en périphérie, le secteur n'est pas visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

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

MOBILITÉS

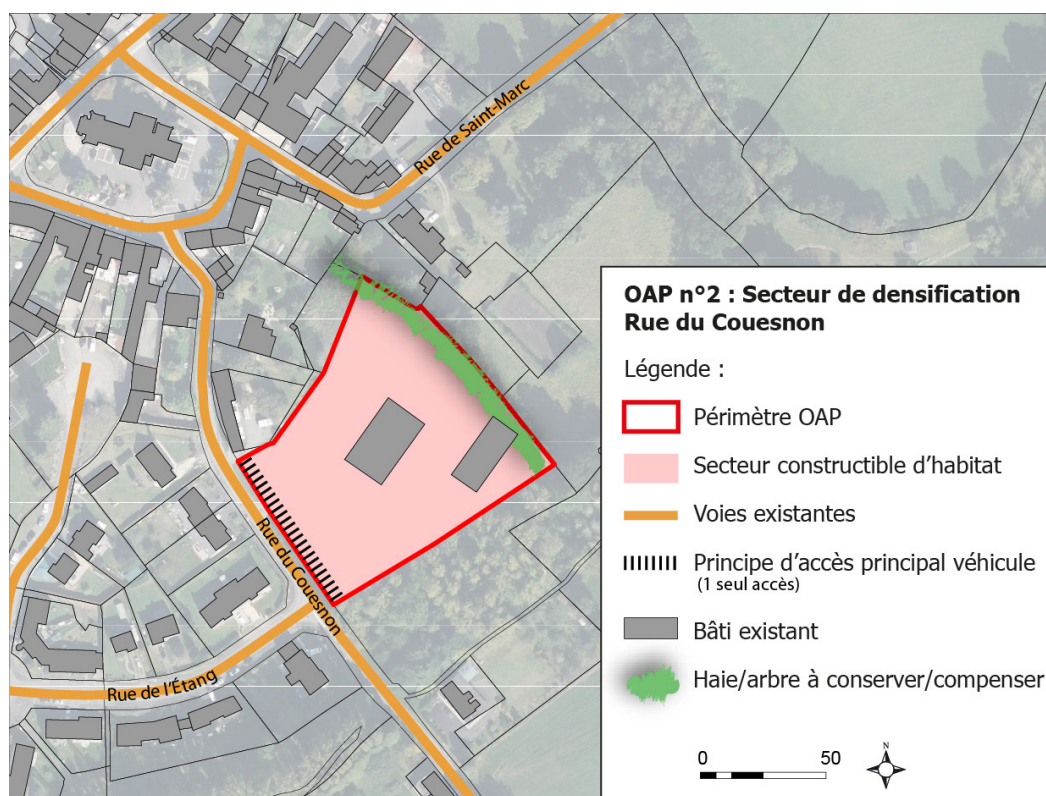
L'accès des véhicules pourra se faire par la rue du Couesnon.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame verte existante sur la limite nord devra être intégrée au projet.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,8 ha.
- Densité : 19 logements par ha, soit 15 logements minimum.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP n°3 - Secteur de densification Rue du Corbel

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie nord du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,09 hectare.

ENJEUX / OBJECTIFS

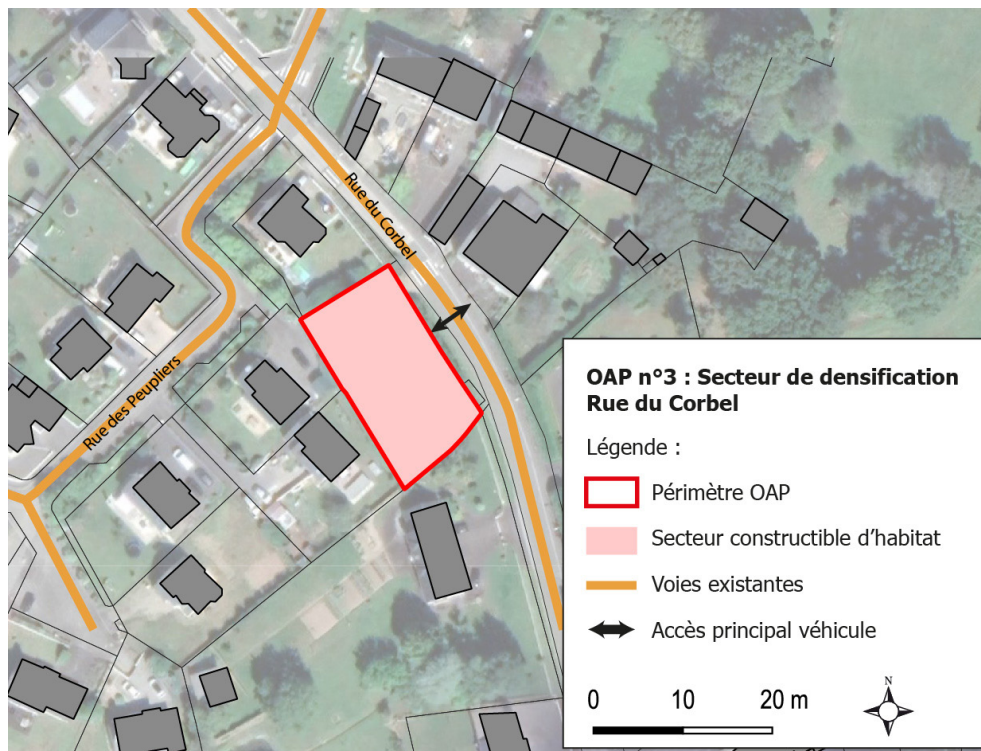
- Renforcer l'offre de logements.
- Faire du renouvellement urbain sans empiéter sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

MOBILITÉS

L'accès des véhicules pourra se faire par la rue du Corbel.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,09 ha.
- Densité : 20 logements par ha, soit 2 logements minimum.



OAP n°4 - Secteur d'extension Rue du Corbel

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie nord du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,8 hectare. Il est constitué d'une parcelle exploitée par l'agriculture. En raison d'une ceinture bocagère encerclant les parcelles voisines, le secteur est assez peu visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

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

MOBILITÉS

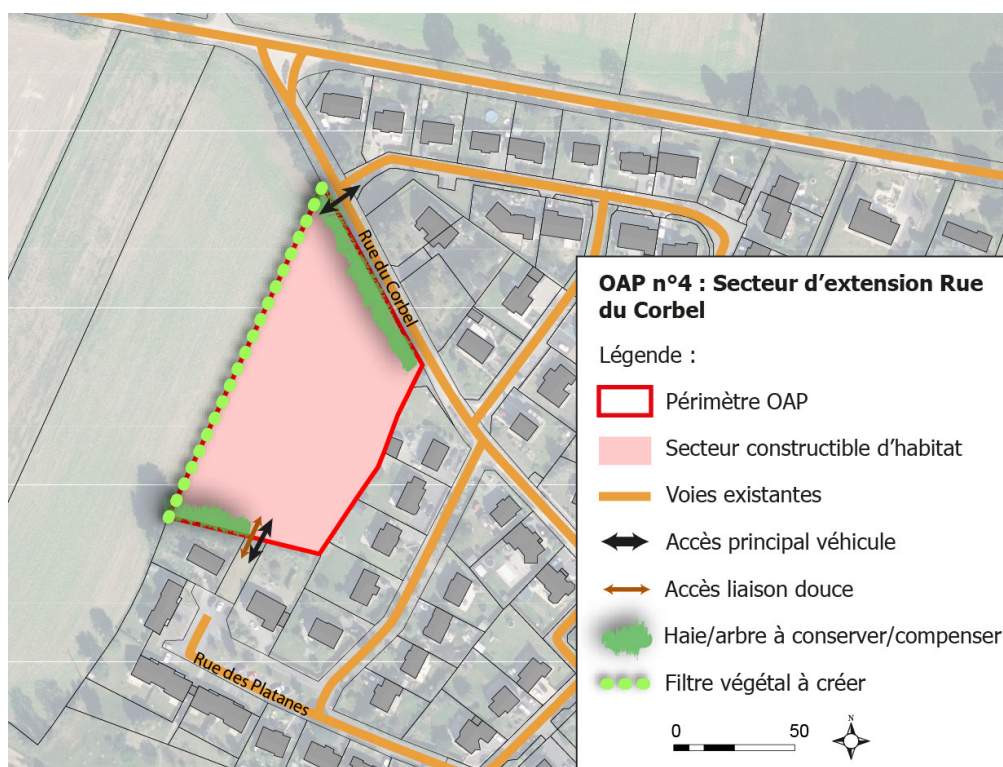
L'accès des véhicules pourra se faire au nord par la rue du Corbel et/ou au sud par l'accès en attente existant au bout de la rue des Platanes. Une connexion douce avec la rue des Platanes sera également prévue.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame verte existante sur les limites nord et sud devra être intégrée au projet. Un filtre végétal sera créé sur la limite ouest.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,8 ha.
- Densité : 20 logements par ha, soit 16 logements minimum.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP n°5 - Secteur d'extension Rue du cimetière

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,7 hectare. Il est constitué de parcelles non exploitées par l'agriculture. Sa position à proximité du centre-bourg le rend peu visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements et d'équipements.
- Prévoir la mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

MOBILITÉS

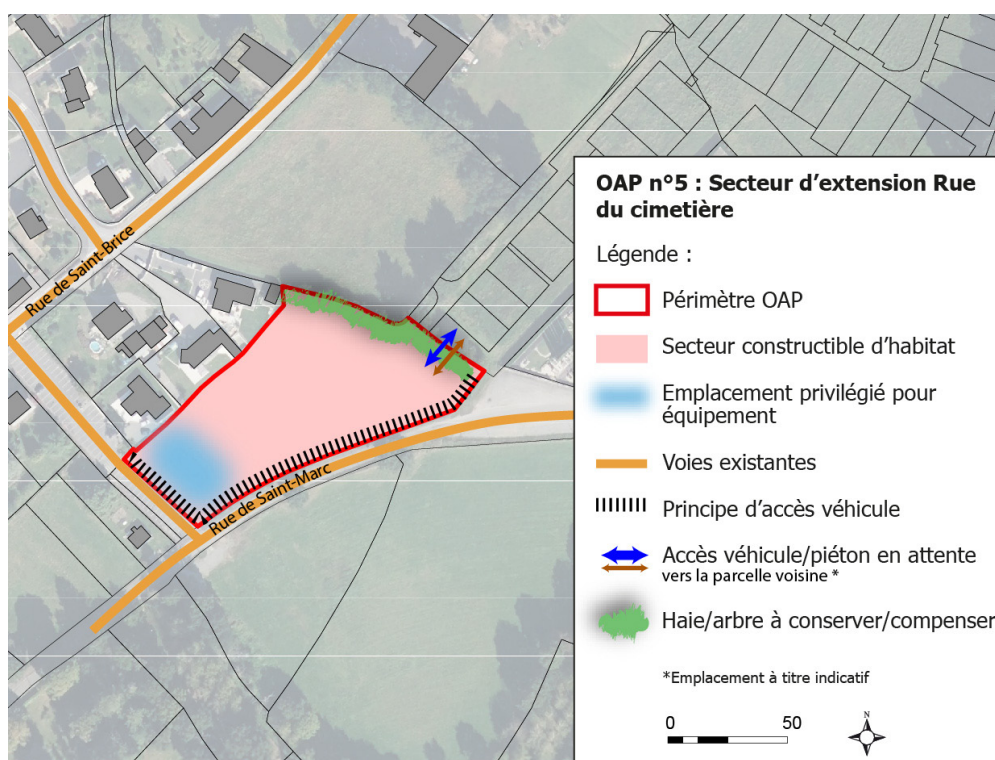
L'accès des véhicules pourra se faire par la rue de Saint-Marc et/ou par le Clos du Verger. Un accès véhicule/piétons en attente sera prévu au nord, à proximité du cimetière.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame verte existante sur la limite nord devra être intégrée au projet.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone constructible : 0,7 ha.
- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat : 0,6 ha.
- Densité : 20 logements par ha, soit 12 logements minimum.
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 6 (soit 50%).
- Surface de la zone constructible à vocation d'équipements : 0,1 ha.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP n°6 - Secteur d'extension Rue de Saint-Brice

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie nord-est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,5 hectare. Il est constitué de parcelles non exploitées par l'agriculture. En raison d'une ceinture bocagère, le secteur est très peu visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

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

MOBILITÉS

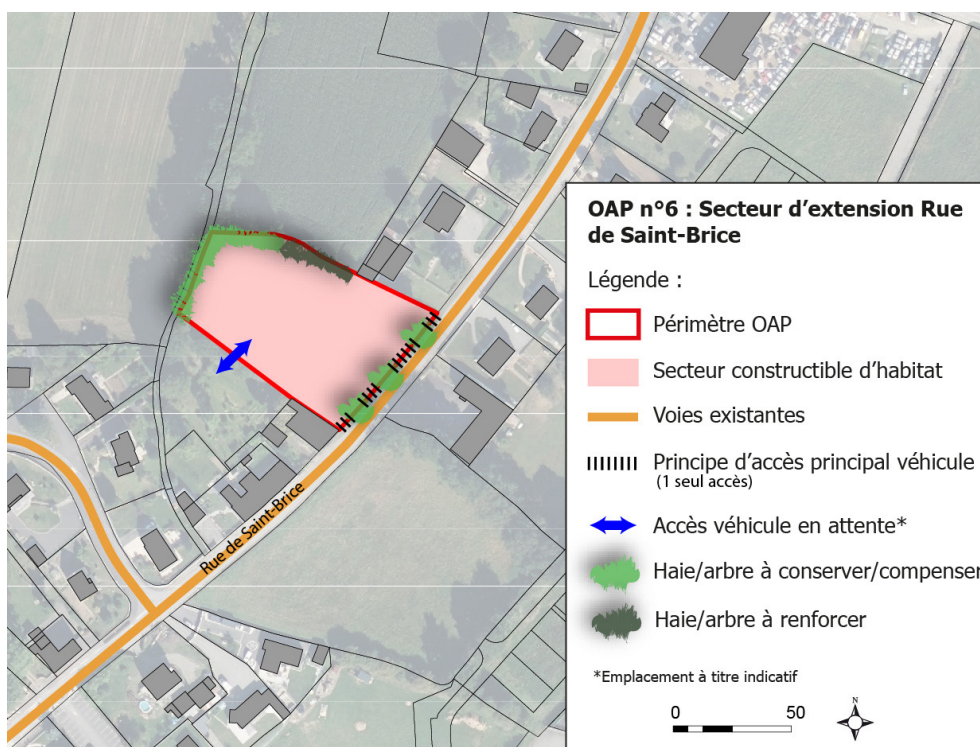
L'accès des véhicules se fera par la rue de Saint-Brice. Un accès véhicule en attente sera prévu pour desservir les fonds de jardins situés au sud-ouest.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres existants sur la limite ouest et le long de la rue devront être intégrés au projet, la haie située au nord devra être renforcée.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,5 ha.
- Densité : 20 logements par ha, soit 10 logements minimum.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases), et une fois que la nouvelle station d'épuration sera mise en service.



OAP n°7 - Secteur d'extension Colette Besson

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,8 hectare. Il est constitué de parcelles en partie exploitées par l'agriculture. Le secteur est relativement visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

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

MOBILITÉS

L'accès des véhicules et des piétons pourra se faire à l'est par la rue sous le Bois et/ou au nord par l'accès en attente existant de la rue Colette Besson.

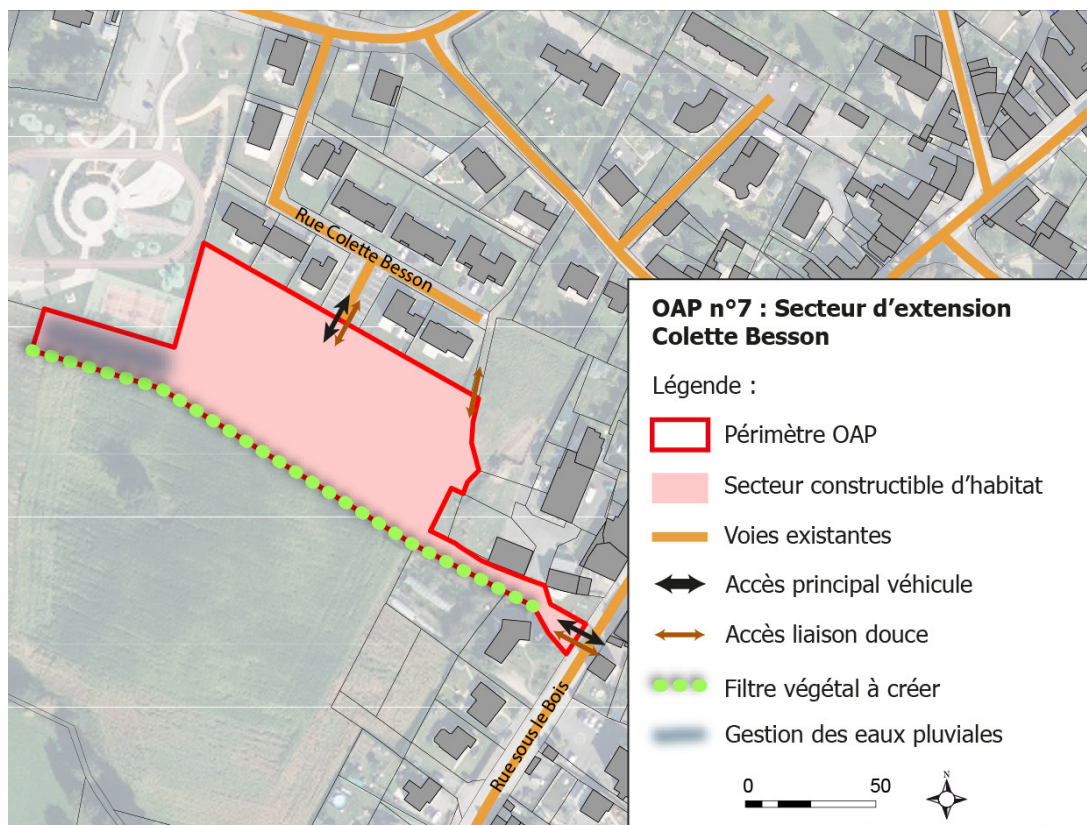
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal sera créé sur la limite sud.

La gestion des eaux pluviales se fera à l'extrémité ouest du secteur, derrière le SODA park.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,8 ha.
- Densité : 18 logements par ha, soit 15 logements minimum.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases), et une fois que la nouvelle station d'épuration sera mise en service.



ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Localisation des secteurs à vocation économique



ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OAP n°8 - Secteur d'extension La Croix Collin

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie nord-est du bourg, le périmètre d'étude correspond à une extension de la ZA de la Croix Collin et couvre une superficie de 1 hectare.

Il est constitué de parcelles non exploitées par l'agriculture.

Une large haie située à l'est limite sa visibilité dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre le développement de la zone d'activités de la Croix Collin.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

MOBILITÉS

L'accès des véhicules se fera par la voie existante qui débouche sur la RD 20.

L'accès des piétons se fera par l'ouest, par le chemin qui débouche sur la rue de Saint-Brice.

Le stationnement sera mutualisé tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante à l'est devra être intégrée au projet.

Des plantations seront prévues sur la limite sud du secteur.

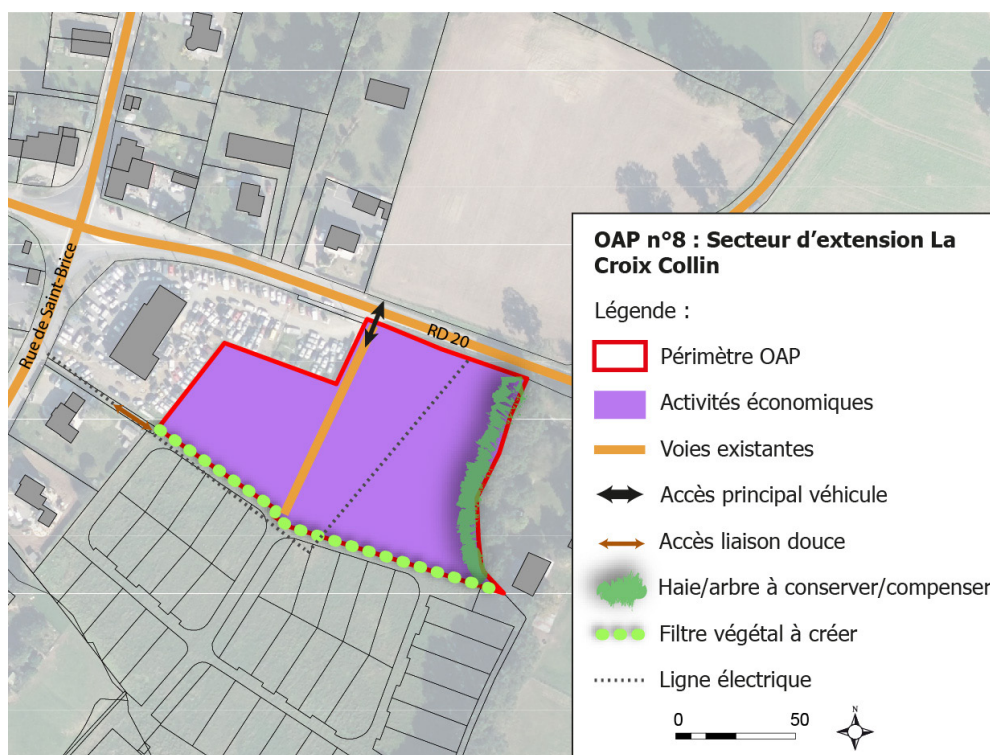
La ligne électrique qui traverse le secteur devra être prise en compte dans l'aménagement.

L'optimisation du foncier devra être recherchée.

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 : 1,0 ha.



ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OAP n°9 - Secteur d'extension Pôle santé

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie sud du bourg, le périmètre d'étude correspond à une extension du pôle santé et couvre une superficie d'environ 0,5 hectare.

Il est constitué de parcelles exploitées par l'agriculture.

En raison d'une ceinture bocagère à l'est et à l'ouest, le secteur est assez peu visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre le développement du pôle santé.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

MOBILITÉS

L'accès des véhicules et des piétons se fera par le pôle santé.

Le stationnement, perméable ou semi-perméable, sera mutualisé tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies existantes à l'est et à l'ouest devront être intégrées au projet.

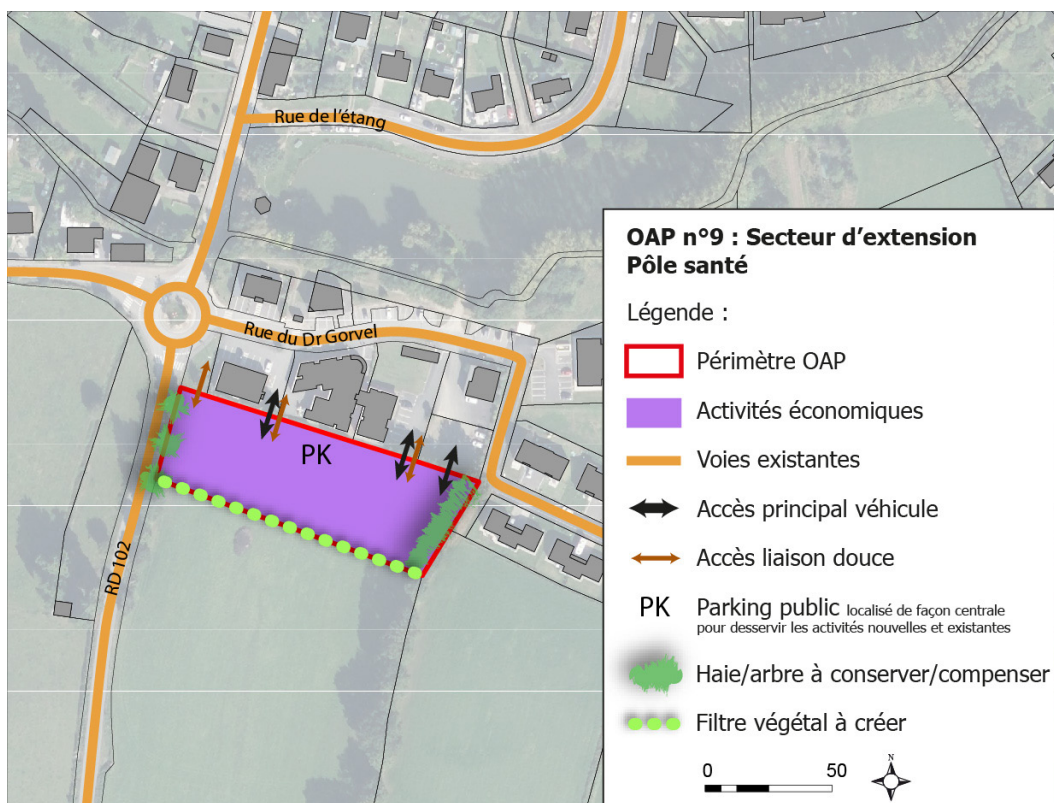
Des plantations seront prévues sur la limite sud du secteur.

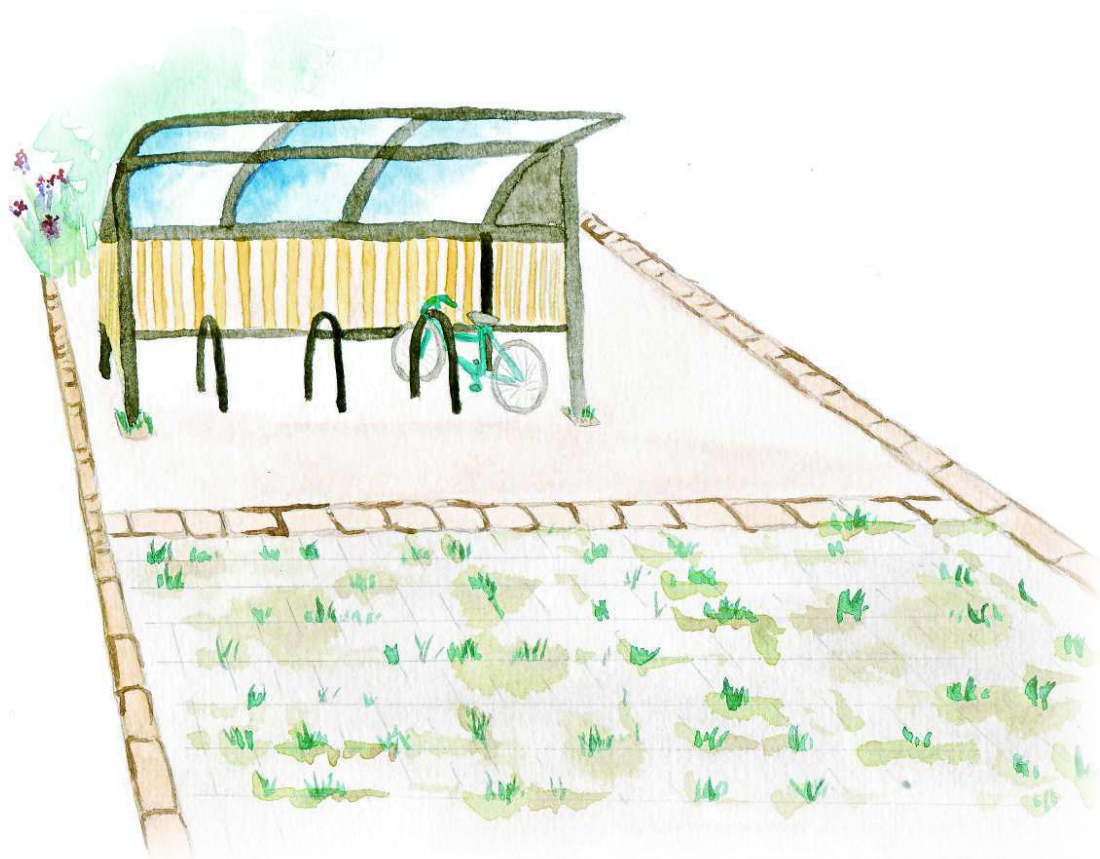
L'optimisation du foncier devra être recherchée.

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 : 0,5 ha.





Localisation du secteur à vocation d'équipements



ÉQUIPEMENTS

OAP n°10 - Secteur d'extension Station d'épuration

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'extrémité ouest du bourg, le périmètre d'étude correspond à la future station d'épuration et couvre une superficie de 0,35 hectare.

Il s'inscrit sur une parcelle communale non exploitée par l'agriculture.

Des haies ceinturent le site et limitent donc sa visibilité dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

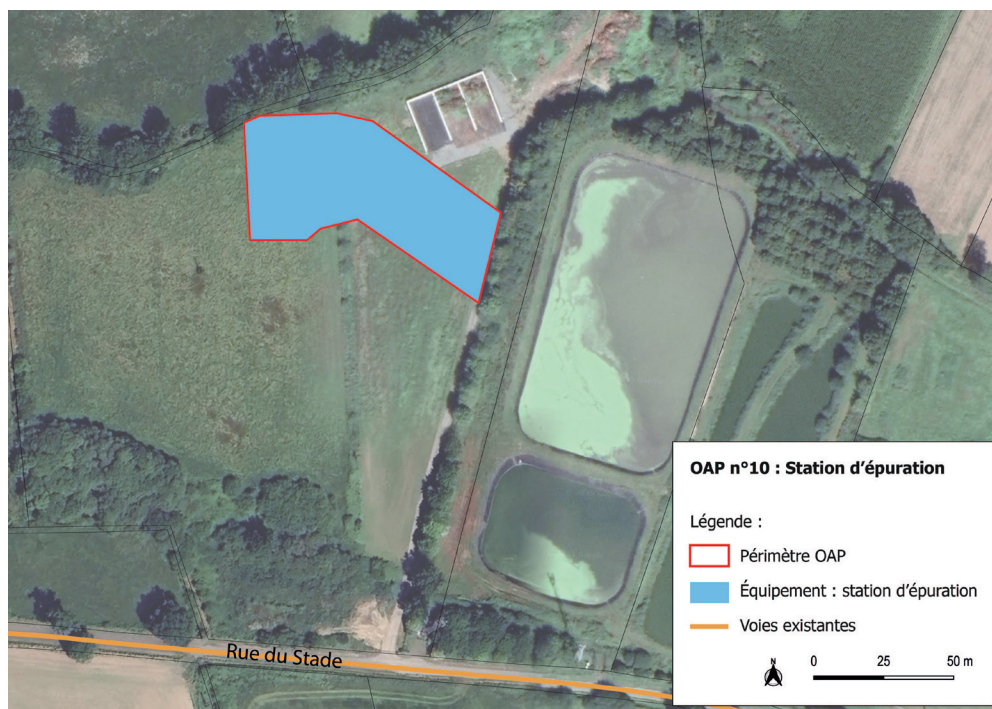
- Permettre la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

MOBILITÉS

L'accès des véhicules se fera par la rue du stade.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,35 ha.



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

OAP	Secteur de densification Mairie	Secteur de densification Rue du Couesnon	Secteur de densification Rue du Corbel	Secteur d'extension Rue du Corbel	Secteur d'extension Rue du cimetière
Numéro OAP	1	2	3	4	5
Zonage au PLU	UE	UE	UE	1AUE	1AUE-1AUL
Vocation	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat-Equipements
Surface constructible (en ha)	0,6	0,8	0,1	0,8	0,6
Densité minimale (en lgts/ha)	20	19	20	20	20
Nombre minimum de logements	12	15	2	16	12
Nombre minimum de logements sociaux	4	/	/	/	6
Pourcentage minimum de logements sociaux	33%	/	/	/	50%
Échéancier	4-8 ans	0-4 ans	0-4 ans	0-4 ans	0-4 ans

OAP	Secteur d'extension Rue de Saint-Brice	Secteur d'extension Colette Besson	Secteur d'extension La Croix Collin	Secteur d'extension Pôle santé	Secteur d'extension Station d'épuration
Numéro OAP	6	7	8	9	10
Zonage au PLU	1AUE	1AUE	1AUA	1AUA	1AUL
Vocation	Habitat	Habitat	Activité économique	Activité économique	Equipements
Surface constructible (en ha)	0,5	0,8	1,0	0,5	0,3
Densité minimale (en lgts/ha)	20	18	/	/	/
Nombre minimum de logements	10	15	/	/	/
Nombre minimum de logements sociaux	/	/	/	/	/
Pourcentage minimum de logements sociaux	/	/	/	/	/
Échéancier	4-8 ans	4-8 ans	0-4 ans	4-8 ans	0-4 ans



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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

