

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP

Dossier prescrit le : 08/12/2014

Dossier arrêté le : 16/11/2016

Mis à l'enquête publique du
24/04/2017 au 31/05/2017

Dossier approuvé le : 20/11/2017

Dossier de Modification n°1 approuvé
le : 16/12/2024

Présentation :

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres :

Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.

Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme.

Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU.

Orientations à caractère général :

Diversité architecturale, urbaine et sociale

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

Environnement :

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
- Préserver les zones humides existantes.



Les OAP proposées concernent **8 sites de projets** :

- Secteur n°1 : Le Bourg
- Secteur n°2 : Sud bourg
- Secteur n°3 : Le village de Tannée
- Secteur n°4 : Le village de La Guimorais Est
- Secteur n°5 : Le village de La Guimorais Ouest
- Secteur n°6 : La place du marché
- Secteur n°7 : Saint Colomban II
- Secteur n°8 : la Ville Bague

Au travers de ces OAP, différentes problématiques sont abordées : La mixité architecturale et sociale, le traitement des limites d'urbanisation, le maintien /la préservation de la trame verte et bleu, etc.



D'après l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

L'objectif de la présente OAP est d'établir un **calendrier d'ouverture des zones AU à l'urbanisation**. Il s'agit de **localiser**, pour chaque période, où se situeront les nouveaux logements créés.

2017 - 2020

Dans un premier temps, et ce en lien avec la réalisation des travaux prévus sur la station d'épuration et le réseau d'assainissement, la création d'habitat se fera à l'intérieur du tissu urbain existant, et notamment le lotissement au sud du bourg, en zone UB.

Le secteur 1AU au centre du bourg, intégrant du bâti à vocation d'activité pourra également être ouvert à l'urbanisation (opérations de démolition/reconstruction)

2020 – 2025

A partir de 2020, le secteur 1AU du nord du bourg pourra être ouvert à l'urbanisation, puis, dans un second temps, les zones 1AU des villages de la Guimorais et de Tannée.

2025– 2029

A partir de 2025, le secteur 2AU du sud du bourg pourra être ouvert à l'urbanisation.



Sauf prescription contraire par secteur d'OAP, dans les zones U et AU, les opérations à partir de 10 logements devront prévoir :

- 19% minimum de logements sociaux de type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS.
- 31% minimum de logements réservés à l'accès sociale type BRS, PTZ.

Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

1 - Présentation du site



L'ensemble de l'aire agglomérée du bourg est concerné. Il s'agit de préciser les principes de qualification des franges urbaines, en s'appuyant sur les entités paysagères, du plateau agricole aux cœurs d'îlots. La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser.

Le bourg s'étend sur environ 86 ha. Ses franges sont principalement constituées d'un tissu d'habitat individuel mixte (habitat individuel pavillonnaire et groupé).

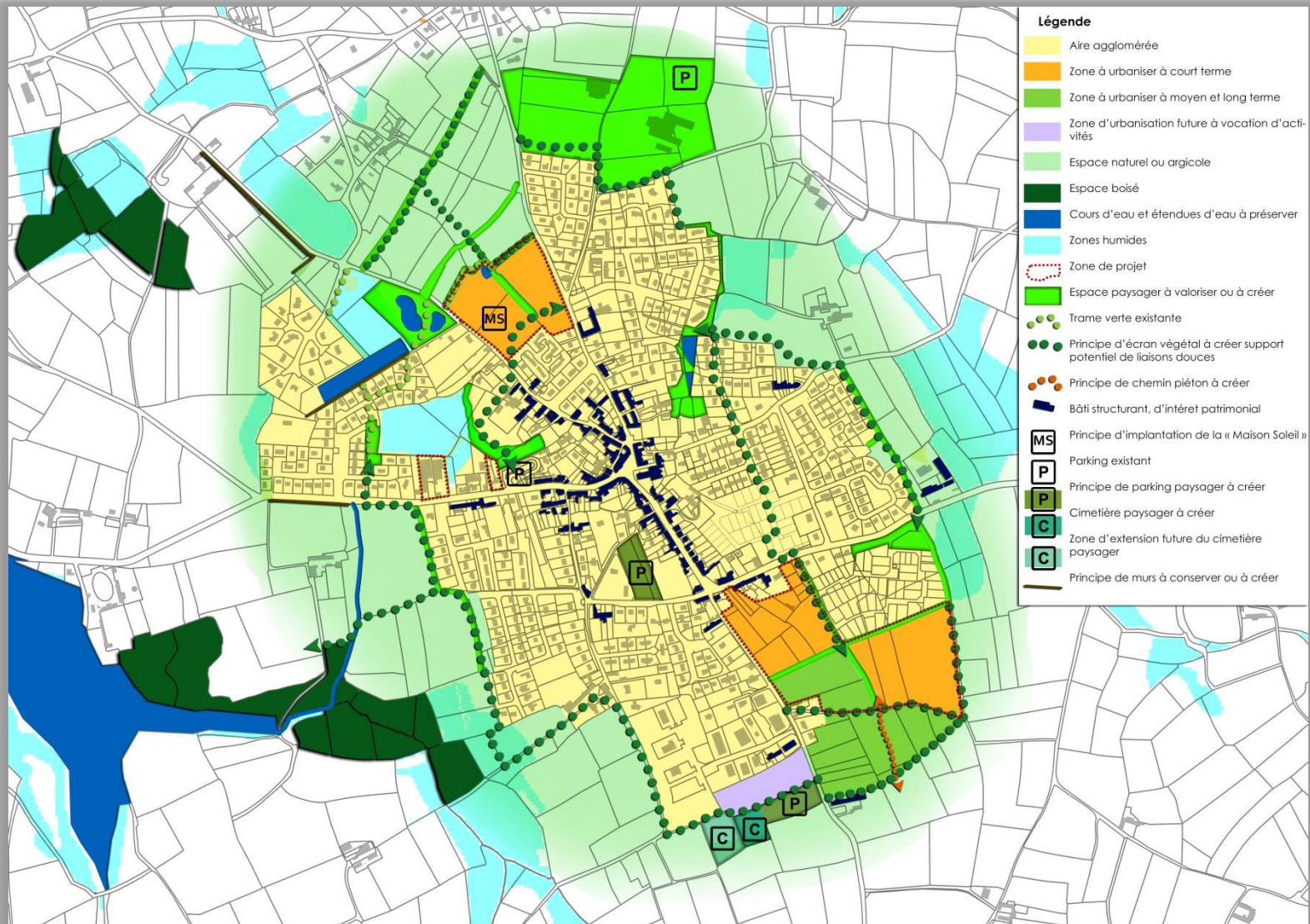
Ce tissu encadre le centre bourg, ancien, au caractère patrimonial.

Ce centre est structuré par des rues qui partent en étoile depuis la place de l'église.

L'enchaînement entre le tissu ancien du bourg et les quartiers plus récents, et celui entre le tissu pavillonnaire et les espaces ruraux/naturels en bord de villes constituent des enjeux.



2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



3 - Prescriptions

Les noues :

- Privilégier l'aménagement de noues paysagères le long des voies primaires.

Les espaces paysagers en cœur de ville :

- Penser les parcs urbains et espaces verts comme des éléments de connexion entre le bourg et sa périphérie : connexion au réseau de haies, aux cheminements piétons.

Les espaces de stationnement :

- Veiller à la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager. Privilégier l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement paysager, offrant une place importante au végétal.

Les rives de l'aire agglomérée :

- Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole/naturel : aménagement d'un écran végétal s'appuyant sur la trame verte et bleue existante, reconstitution de chemins de tour de village ponctués par des espaces publics permettant une appropriation des lisières, marquer les limites par des murets de pierre sur certains secteurs, etc.
- Sauvegarder des percées paysagères en préservant des espaces ouverts dans l'urbanisation sur des secteurs bien identifiés afin de connecter la ville à la nature.



*Noues
paysagères*



1 - Présentation du site



– **Parcelles concernées** : P 89, P 90 et P 91

– **Superficie** : 2.22 ha

– **Description** : Le site se situe à l'entrée sud du Bourg, dans le prolongement de la ZA Bel Event. Il est bordé à l'est par la D74. En limite nord on trouve du bâti d'activités ainsi qu'une longère. L'intégration du bâti d'activités de part et d'autres de cette longère est assez réussie, puisqu'il est implanté dans le même alignement. Une friche boisée marque la limite ouest. Ce secteur marque l'entrée de ville, des terres agricoles marquent sa limite sud. L'enjeu d'enchaînement entre paysage urbain et paysage rural est important.



2 – Schéma d'aménagement indicatif



Le projet se décompose en trois espaces aux usages différents :

- La partie nord du site est dédiée à l'extension de la zone d'activités.
- La partie sud est divisée en deux avec, d'une part, l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement paysager et d'autre part l'aménagement d'un cimetière paysager.

L'extension de la zone d'activité : des espaces paysagers cadrent les limites de la zone. Le bâti est à l'alignement, permettant des potentielles extensions futures en fond de parcelle. Les volumes s'intègrent au contexte urbain avec des gabarits similaires à ceux présents sur la zone d'activités.

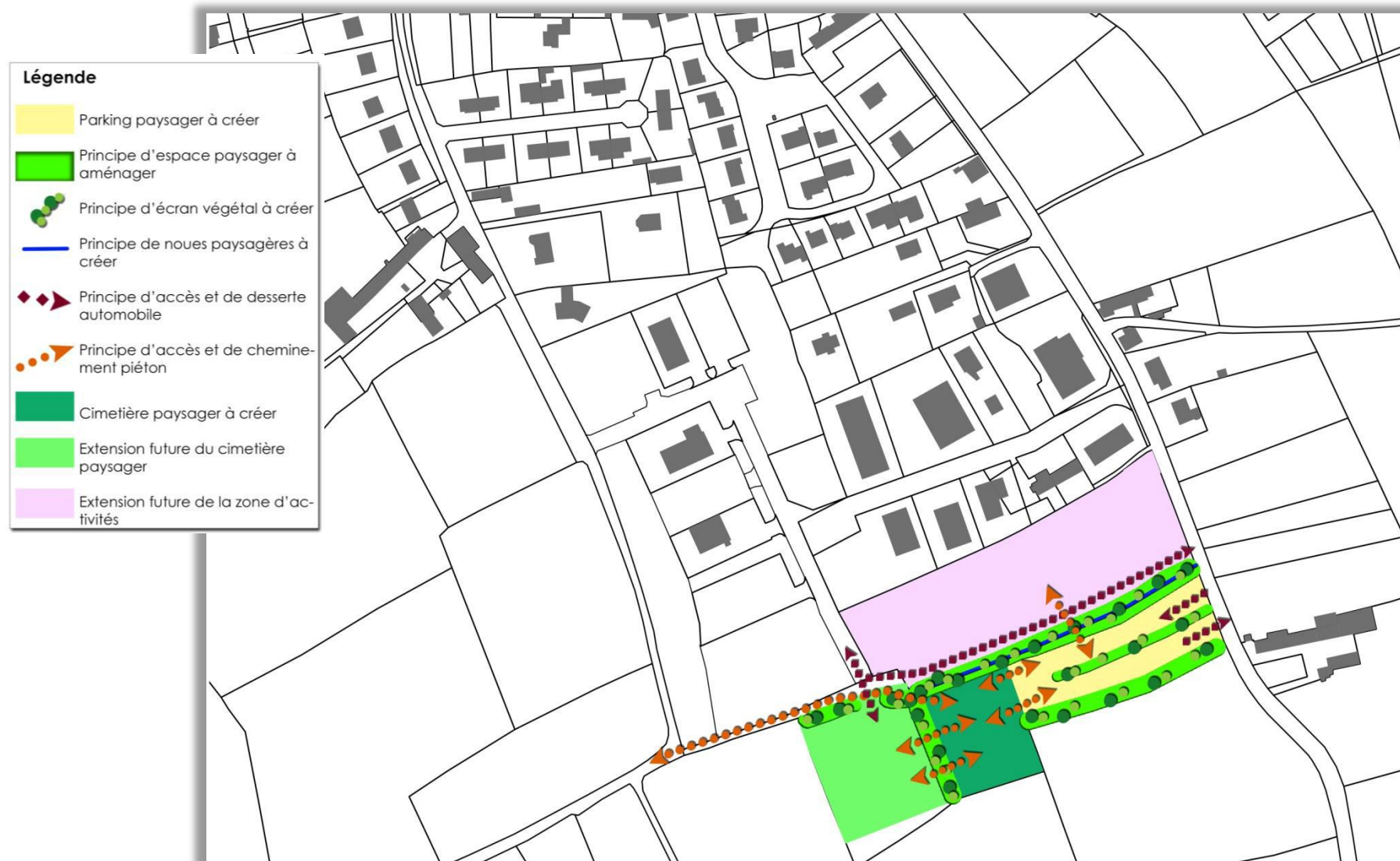
L'aire de stationnement paysager accueille 250 places de stationnement environ. Ses limites nord et sud sont particulièrement travaillées afin de gérer au mieux les dynamiques d'enchaînement entre paysage urbain et paysage rural. Cette aire de stationnement est mutualisée entre la ZA et le cimetière.

L'aménagement du **cimetière** est pensé comme un espace vert, permettant une meilleure intégration dans son environnement. Des écrans végétaux en partie nord créent une rupture, un obstacle visuel avec la zone d'activités. Son aménagement doit être pensé dans l'optique d'une extension en rive ouest

Des **accès/cheminement piétons** sont créés entre ces trois espaces.



3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



4 – Prescriptions

Prescriptions générales :

- Les espaces paysagers le long des voies et en limite des sites seront dans la mesure du possible support de noues. La gestion des dénivelés pourra se faire via des murets.
- Des cheminements piétons doivent être aménagés pour permettre l'accès direct aux différents espaces (ZA, aire naturelle de stationnement, cimetière).
- Les bâtiments perçus depuis la voie d'entrée de ville devront reprendre les gabarits, toiture comprise, et orientations des faîtages des volumes existants de long de cette voie, de manière à favoriser leur intégration dans le paysage.

Cimetière paysager :

- Afin d'assurer l'intégration du cimetière dans son environnement et de créer un espace « intimiste », les limites du site doivent être plantées.
- De manière générale, privilégier l'aspect végétal à l'aspect minéral.
- Privilégier un aménagement permettant une gestion, un entretien naturel des espaces
- L'aménagement du site doit être pensé de manière à permettre une extension future en partie ouest.

Aire naturelle de stationnement paysager :

- Afin d'assurer l'intégration de l'aire naturelle de stationnement dans son environnement, les limites du site doivent être plantées.
- De manière générale, privilégier l'aspect végétal à l'aspect minéral : interruptions plantées des alignements de voitures, traitement qualitatif et végétal des places de stationnement, etc.
- Privilégier des voies et emplacements non linéaires afin de favoriser l'impression de parc urbain.



Exemples de noues paysagères



Exemples de cimetières paysagers



Emplacement en nids d'abeilles gazon



Emplacement en alvéoles béton



Aire naturelle de stationnement du Parc de la Deûle

N°3 – OAP de secteur de projet

Le village de Tannée

1 - Présentation du site



– **Parcelles concernées** : K 20

– **Superficie** : 5796 m²

– **Description** : Le site se situe à Tannée, l'un des principaux villages de Saint Coulomb. Ce village accueille deux campings. Au croisement des rues de Tannée et de la Catellerie, le site occupe une position particulièrement stratégique. Il est en effet en limite du tissu ancien, qui constitue le cœur du village (au nord et à l'est du site). L'implantation, l'organisation du bâti de ce noyau ancien présente un « effet rue » : la voie, orientée est-ouest, est parallèle aux volumes principaux des longères, donnant un effet linéaire imposant des façades. Les limites ouest et sud sont constituées d'un bâti plus récent, de type pavillonnaire, peu dense.

Cette localisation implique des enjeux d'aménagement spécifiques : il s'agit de conforter l'identité de cœur de village du secteur et d'intégrer au mieux le projet dans ce cadre bâti, entre tissu ancien et opérations récentes.



2 – Schéma d'aménagement indicatif



Deux éléments composent le projet :

La création d'un espace public de cœur de village ;

L'aménagement d'un quartier d'habitat renforçant le caractère urbain du secteur, faisant écho au tissu ancien.

Le croisement des rues de Tannée et de la Catellerie est aménagé de manière à libérer **un espace public de centralité**. Cet espace public prend la forme d'une placette au caractère urbain, bordée d'arbres plantés. **Le quartier d'habitat** présente un caractère dense.

La typologie du bâti reprend celle de l'architecture traditionnelle de la longère : volume simple, qui se développe en longueur, sur des parcelles en lanières plutôt étroites. L'implantation des constructions par rapport à la voie conditionne l'identité des lieux. L'organisation du bâti permet ici de créer un effet grappe : les bâtis sont alignés en pignon sur voie (orientée nord-sud). La rue est alors qualifiée par les pignons et les muret/clôtures. Ces mêmes éléments viennent cadrer la place publique centrale.

Cette organisation, dans la continuité du tissu ancien existant, renforce le caractère de village de Tannée.

Un cheminement piéton permet un accès direct à l'espace public créé depuis le quartier pavillonnaire à l'ouest du site de projet.

Une voie d'accès depuis la rue de la Catellerie pourra être créée pour desservir certaines habitations.



3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



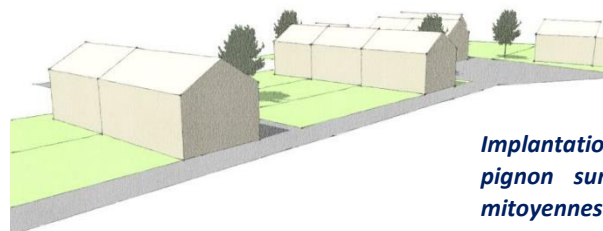
4 – Prescriptions

Quartier d'habitat :

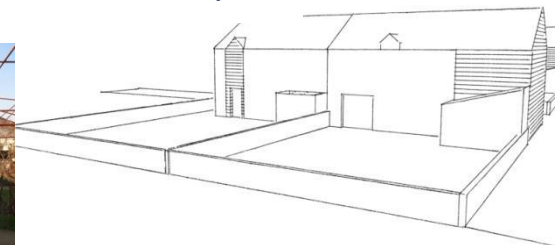
- L'implantation des constructions se fera à l'alignement, perpendiculaire à la voie principale, en pignon sur rue. Des implantations différentes pourront être proposées si celles-ci viennent en continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement et sous réserve qu'elles soient accolées à ce bâtiment.
- Les constructions se référeront aux composantes du bâti ancien patrimonial environnant, aussi bien dans ses gabarits que dans le traitement des façades et la nature, la teinte et l'aspect de ses matériaux. La volumétrie est limitée à une hauteur maximale des façades de l'ordre de + 6m (soit hauteur à l'égout ou à l'acrotère) par rapport au point de référence altimétrique. La hauteur maximale des constructions au faîtage est de l'ordre de 10 m.
- Les façades seront vues depuis les habitations voisines et l'espace public. Elles devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné et sobre
- L'aspect de chacune des clôtures en limite séparative et de fond de terrain revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale du cœur de village. Les clôtures grillagées sont proscrites.

Placette :

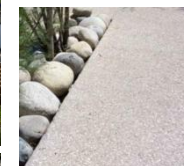
- Trouver un équilibre entre minéral et végétal.
- Préserver la croix existante à son endroit.
- Des murs maçonnés devront être réalisés sur les limites sur l'espace public de la placette, en continuité des constructions implantées sur cet alignement.
- Les revêtements de sols devront être adaptés à l'usage et à l'intérêt patrimonial du lieu pour assurer sa mise en valeur. Ils devront être adaptés à l'usage de la place, et notamment inviter le piéton à s'approprier l'espace au détriment de la voiture.



Implantation des constructions pignon sur voie principale, maisons mitoyennes.



Références aménagement de placettes



N°4 – OAP de secteur de projet

Le village de La Guimorais Est



1 - Présentation du site



- **Parcelles concernées** : V126p, V398, V512p, V677, V678, V681
- **Superficie** : 6 993 m²
- **Description** : Au nord du territoire communal, à proximité de la plage du Port, le site est relativement enclavé puisqu'encadré par des ensembles bâtis. Il jouxte un lotissement récent et des habitations de type logements individuels libres. Une partie des parcelles concernées correspondent à des fonds de jardin. L'enjeu paysager est faible du fait du contexte bâti.
- **Phasage** : Le projet devra se réaliser en une seule opération unique.





2 – Schéma d'aménagement indicatif et prescriptions



Prescriptions

Le projet se compose d'un espace dédié à l'habitat.

Le projet est destiné à recevoir de l'habitat individuel libre sur des parcelles de taille moyenne (de 400 à 700 m² environ) sans néanmoins exclure la possibilité de réaliser des maisons en bande sur des parcelles de tailles inférieures.

8 logements minimum devront être réalisés sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Les parcelles seront majoritairement orientées sud-ouest/nord-est.

L'accès se fait au nord-est depuis la voirie existante. Afin de permettre le désenclavement de la parcelle V 512, le projet devra intégrer la réalisation d'un accès motorisé pour desservir la parcelle.

L'OAP prévoit un cheminement piéton en accompagnement de la voie de desserte ou une voie de type partagée.

Une placette de retournement devra être intégrée au projet. Celle-ci sera dimensionnée de façon à permettre les manœuvres des véhicules y compris engins de secours et camions d'ordures ménagères.

Chaque lot devra prévoir sur son espace privatif deux places de stationnement minimum.

Il sera demandé à l'aménageur la réalisation de 4 places de stationnement minimum sur les espaces publics. Ces places seront destinées à l'accueil des visiteurs.

3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



N°5 – OAP de secteur de projet

Le village de La Guimorais Ouest

1 - Présentation du site



- **Parcelles concernées** : V538, V428, V351
- **Superficie** : 1.02 ha
- **Description** : Le village de la Guimorais est un des plus important de la commune. Avec notamment le principal camping du territoire communal. Le site est à l'entrée sud du village, au croisement de la départementale 201 et de la rue des Chevrets. Du tissu pavillonnaire récent, peu dense, marque ses limites nord et ouest. Il n'y a pas d'éléments naturels ou bâti remarquable sur le site. Cependant, l'enjeu d'enchaînement entre paysage urbain et paysage rural est important.



2 – Schéma d'aménagement indicatif et prescriptions



Le projet se compose d'un espace dédié à l'habitat.

Des parcelles des tailles moyennes (de 400 à 700m² environ), logements individuels libres.

Un espace vert paysager en rive sud, sud-est crée une zone de transition entre le quartier et la départementale. Les parcelles sont majoritairement orientée nord-sud ou est-ouest.

La circulation interne se fait avec deux voies en impasse, desservant la partie nord et la partie sud du site. Il n'est pas prévu de voie reliant les deux parties.

L'OAP prévoit un cheminement piéton traversant nord-sud;

Le projet prévoit la création d'un point d'**arrêt de bus** en rive est, le long de la D201.

Prescriptions générales

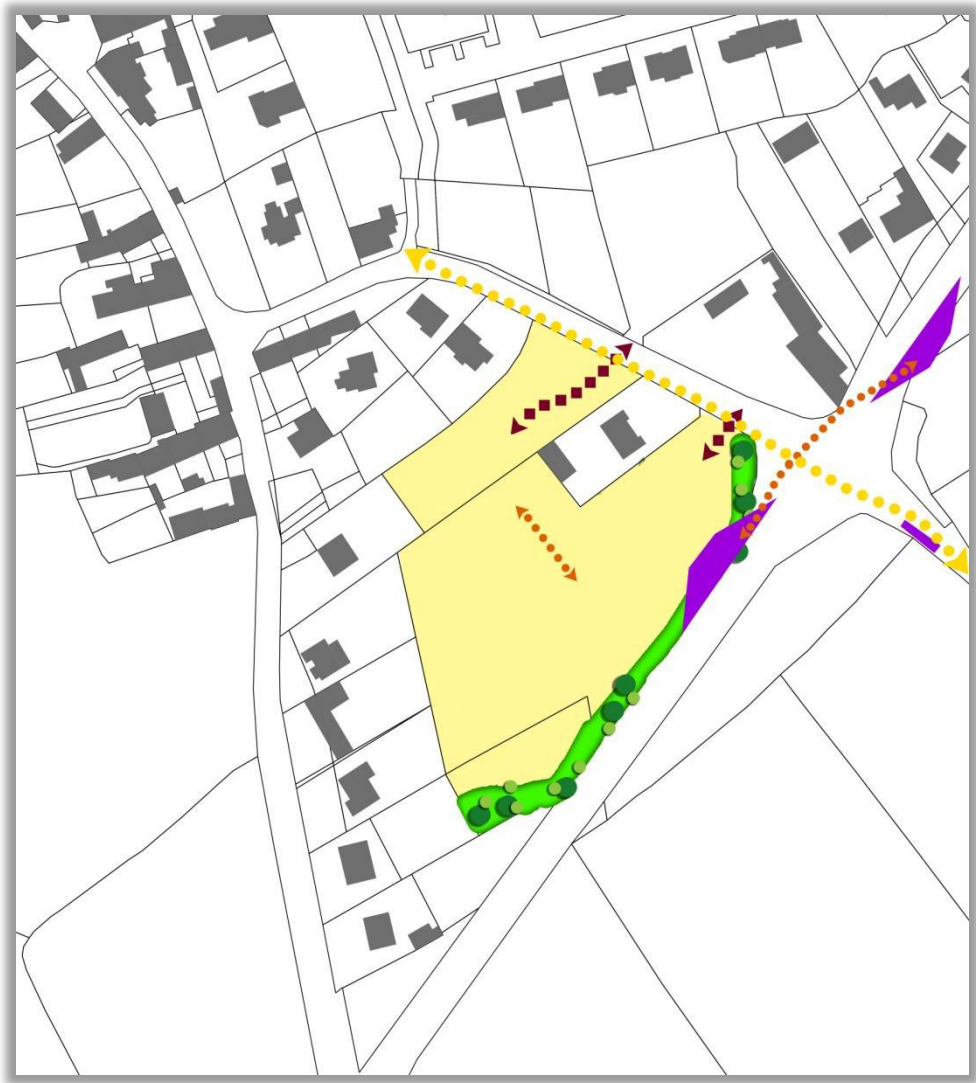
- Le bâti s'organisera en favorisant les orientations bâties au sud (pièces à vivre et jardins) tout en alignant une partie de ce bâti le long de la voie.
- Les constructions se référeront aux composantes du bâti ancien patrimonial environnant, aussi bien dans ses gabarits que dans le traitement des façades et la nature, la teinte et l'aspect de ses matériaux.
- Le principe des maisons accolées sera privilégié
- Le projet s'organisera autour d'un espace public central de type placette et/ou chemin piétonnier.

Principe de densité : le projet présentera une densité minimale de 14 lgts/ha.

3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Légende

-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  Principe d'espace paysager à créer
-  Principe d'accès et de desserte automobile
-  Principe d'accès et de cheminement piéton
-  Principe indicatif de voie piétons-cycles à créer entre le bourg et les plages
-  Principe d'aménagement d'une zone d'arrêt de bus



N°6 – OAP de secteur de projet

Place du Marché

1 - Présentation du site



- **Parcelles concernées** : E259, E263, E264, E265, E266, E267, E268, E270, E272, E356p, E442, E474, E475, E476, E477, E624, E625, E797, E798
- **Superficies** : 4216 m2 et 4811m2
- **Description** : Le secteur de l'OAP est situé dans le bourg, avec des franges urbanisées tout autour. Le site est à proximité du centre de la commune, à quelques pas de l'église et des commerces.

Au Sud du secteur, le périmètre est desservi par la rue de Saint Malo, l'un des axes structurants majeurs de la commune. Cette voirie est une pénétrante très empruntée, avec une séquence d'entrée de bourg faisant transition avec les ambiances rurales, d'abord par des pavillons desservis par des voies de lotissement, puis par des maisons adossées sur la rue, et enfin par le tissu traditionnel du centre-bourg.

L'axe est donc bordé par une succession de typologies progressive de bâtiments allant de la maison pavillonnaire à des bâtiments traditionnels. A noter la présence de deux bâtis repérés au PLU en vigueur comme "Patrimoine bâti à protéger au titre de la Loi Paysage", qui seront à conserver et à intégrer.

- **Phasage** : Chaque secteur de projet devra se réaliser en une seule opération sans toutefois exclure un phasage du projet (réalisation du projet en plusieurs phases).

Un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone devra être fourni par l'aménageur lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.





2 – Schéma d'aménagement indicatif



Le secteur de projet a pour objectif de participer à la transition entre les différentes typologies bâties, et de mettre en valeur l'aire paysagère, écrin protégé par la présence d'une zone humide, dans le tissu urbanisé.

La place du marché sera également à valoriser, par la disposition des constructions, par des rez-de-chaussée actifs, et par le travail paysager d'ouverture sur la zone paysagère.

La vocation du secteur est d'accueillir du logement de type plutôt dense, et venant compléter le linéaire bâti le long de la rue de St-Malo, ainsi que de valoriser les espaces paysagers humides et la Place du Marché.

Sur **le secteur ouest**, le programme vise à accueillir de l'habitat collectif ou des logements groupés.

La volumétrie du bâti sera limitée au maximum à R+1 + Combles

Sur **le secteur est**, le programme vise à accueillir de l'habitat collectif avec des Rez-de-chaussée actifs (commerces, équipements, services).

La volumétrie du bâti sera limitée au maximum à R+1 + Combles

3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



4 – Prescriptions

Prescriptions générales

- Pour la partie ouest du site, le front urbain (sur la voie d'accès au bourg) sera matérialisé par un alignement construit.

Logements collectifs :

- La volumétrie du bâti devra être maîtrisée : R+1+C
- Les constructions présenteront des volumes simples, et reprendront ceux du bâti ancien du bourg de Saint-Coulomb (RDC, 1 étage droit et des combles)

Logements groupés :

- Le projet doit faire l'objet d'une démarche architecturale contemporaine qui peut se traduire par la réinterprétation moderne de formes traditionnelles.

Ensemble commerce et logements :

- La construction sera implantée de façon à constituer un front bâti au niveau de la voie principale et de l'aire naturelle de stationnement existante.
- La volumétrie du bâti devra être maîtrisée type : R+1+comble
- Les constructions présenteront des volumes simples, et reprendront ceux du bâti ancien du bourg de Saint-Coulomb (RDC, 1 étage droit et des combles)
- La façade de la construction fera apparaître clairement les deux composants de base que sont le socle/rez-de-chaussée et l'étage et les combles
- L'aire de stationnement attenante sera paysager, avec des limites plantées de manière à l'intégrer au mieux dans son cadre naturel (espace vert au nord).

Références



4 – Prescriptions

Mixité fonctionnelle et sociale

– **Pour le secteur ouest** : Un minimum de 35 logements devra être réalisé sur ce secteur.

La répartition sera la suivante :

- 19% de logements locatifs sociaux type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS soit 7 logements minimum.
- 31% de logements réservés à l'accession sociale type BRS, PTZ soit 11 logements minimum. D'autres typologies de logements aidés pourront être développées notamment en accession sociale.
- 50% de logements libres soit 17 logements minimum.

– Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons groupées, immeuble collectif.

– **Pour le secteur est** : Un minimum de 37 logements devra être réalisé sur ce secteur. Conformément au schéma de l'OAP, ce secteur devra obligatoirement intégrer la réalisation de cellules à vocation commerciales, de services ou d'équipements en rez-de-chaussée (vocation mixte).

La répartition pour la partie habitat sera la suivante :

- 19% de logements locatifs sociaux type PLAi, PLUS et intermédiaire PLS soit 7 logements minimum.
- 31% de logements réservés à l'accession sociale type BRS, PTZ soit 12 logements minimum. D'autres typologies de logements aidés pourront être développées notamment en accession sociale.
- 50% de logements libres soit 18 logements minimum.

Références





1 - Présentation du site



- **Parcelles concernées** : E 137, E 941, L 208, E 976, L 206, L 470, L 461
- **Superficie** : 1,56 ha (secteur nord-ouest) et 2,86 ha (secteur sud-est)
- **Description** : Le secteur de projet est en entrée sud du bourg. Il est bordé à l'ouest par la D74. Il encadre une opération d'habitation récente.

Des chemins ruraux marquent ses limites est et sud. Les seules haies présentes sont celles qui cadrent le site au sud, à l'est et à l'ouest.

Ce secteur est particulièrement stratégique du fait de sa position d'entrée de ville.



3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation



4 – Prescriptions

Prescriptions générales :

- Les rives de l'opération doivent être particulièrement travaillées : enchainement paysage urbain/paysage rural, lisière d'agglomération.
- La trame viaire se raccordera dans la mesure du possible à celle existante, notamment celle du quartier d'habitat au nord-est.
- Privilégier l'aménagement d'espaces publics à proximité des typologies d'habitat les plus denses.
- Le bassin de rétention des eaux pluviales doit être traité comme un véritable espace vert : entrée verte du quartier, mixité potentielle des usages, etc.

Typologies urbaines et volumétries :

- Le projet se construit sur une progression des volumes : Privilégier des formes urbaines denses le long de la D74 et sur le secteur le plus proche du cœur de ville : habitat collectif pour cadrer la vue d'entrée de ville et plus faible densité en rive sud et est.
- Le gabarit des bâtiments collectifs sera de l'ordre du R+1+C.



Habitat groupé



Habitat collectif



Habitat intermédiaire



1 - Présentation du site



- **Parcelles concernées** : E 568, E 456, E 457
- **Superficie** : 2,96 ha
- **Description** : Le secteur de projet est en entrée nord du bourg. Il est bordé à l'est par la D74 et à l'ouest par la rue de la Ville Bague. Sa limite nord est constituée d'un vaste espace agricole. Ses limites sud, est et ouest sont des espaces urbanisés.

Ce secteur est stratégique puisque situé à deux pas du centre bourg de la commune et en entrée de ville.

Une haie bocagère marque une partie de sa limite nord-est. Une mare est également présente en limite nord du site, ainsi qu'une zone



3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation et prescriptions

Légende

-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipement
-  Haie/espace paysager à conserver ou à créer
-  Zone humide et mare à préserver
-  Principe d'accès et de desserte automobile

Prescriptions générales

- Les rives de l'opération doivent être particulièrement travaillées : enchainement paysage urbain/paysage rural, lisière d'agglomération.
- Les entrées se feront par la RD 74 et la rue dite de La Ville Bague. Des entrées sécurisées seront aménagées.
- Privilégier l'aménagement d'espaces publics à proximité des typologies d'habitat les plus denses.
- La zone humide en limite nord sera préservée.
- La haie en limite nord sera préservée.

Mixité des fonctions et densité

- Le site a vocation à accueillir une mixité de fonction, avec notamment de l'habitat et des équipements, en cohérence avec la proximité du cœur de bourg.
- Le projet devra respecter une densité minimale de 22 logements/ha.

