

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

► Par secteur de projet

PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 07/07/2025



Lamballe-Armor
en Penthièvre

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
DISPOSITIONS COMMUNES.....	6
PROGRAMMATION ET ECHEANCIER.....	10
OAP SECTORIELLES DE LAMBALLE	18
OAP SECTORIELLES DE LA POTERIE	67
OAP SECTORIELLES DE MAROUÉ.....	77
OAP SECTORIELLES DE MESLIN	85
OAP SECTORIELLES DE MORIEUX	89
OAP SECTORIELLES DE PLANGUENOUAL	97
OAP SECTORIELLES DE SAINT-AARON	105
OAP SECTORIELLES DE TRÉGENESTRE.....	112
OAP SECTORIELLES DE TRÉGOMAR	116

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles peuvent prendre la forme **d'OAP de secteurs d'aménagement**, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU », mais également porter sur des **thématiques transversales**.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité.

REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies aux articles L151-6 à L151-7-2 du code de l'urbanisme

Extraits :

« Article L151-6

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

(...)

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7

1.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

(...)»

LE PLU DE LAMBALLE-ARMOR PREVOIT DES OAP THEMATIQUES ET DES OAP SECTORIELLES

OAP PAR SECTEUR DE PROJET

Les **OAP Par secteur de projet ou sectorielles** spatialisent et préparent la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du PADD à l'échelle de quartier, de secteur ou de portion de territoire déterminé. Dans le cadre du PLU de Lamballe-Armor, il s'agit de secteurs identifiés pour le développement urbain de la commune à 10-15 ans soit sur des sites déjà occupés au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain) ou des espaces en extension de celle-ci. Elles sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés et portés au règlement graphique du PLU.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de ces secteurs sous la forme de principes écrits et/ou schématisés sur des plans. Sont le plus souvent décrits : les vocation principales du secteur dont la répartition souhaitée des fonctions et formes urbaines, les principes liés aux déplacements et à l'accessibilité (véhicules motorisés, cycles et piétons, carrefour à conforter ou créer,...), les principes urbanistiques (composition urbaine, espace public à restructurer ou aménager, édifice patrimonial à conserver et mettre en valeur,...) et les principes paysagers (haie / boisement / bosquet à conserver ou à créer, lisière urbaine, espace vert, point de vue,...)

Les OAP sectorielles définissent également la programmation souhaitée du secteur en précisant : le nombre approximatif de logements attendus, la proportion logements locatifs aidés pour répondre aux objectifs de mixité sociale de la commune, la densité en logements par hectare pour répondre aux enjeux de gestion économe de l'espace, d'intégration urbaine et architectural et de cohésion sociale, les activités économiques, équipements, services,... en lien avec les schémas d'OAP

Certaines OAP, pour de petits secteurs, n'indiquent que la densité et la programmation de logements souhaitées. Elles sont nommées « **OAP Densité** ».

Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

Il convient de noter que, pour des raisons de lisibilité, un chapitre « dispositions communes » est prévu pour éviter de répéter certains fondamentaux de l'aménagement et de la construction souhaités dans le PLU de Lamballe-Armor

Les OAP sectorielles sont regroupés par secteur géographique correspondant aux agglomérations des communes déléguées plus le village de la Cotentin qui composent la commune. À savoir :

- Lamballe
- Maroué
- Meslin
- Morieux
- Planguenoual et le village de la Cotentin
- La Poterie
- Saint-Aaron
- Trégenestre
- Trégomar

OAP PAR THEMATIQUES

Les OAP thématiques peuvent porter sur tout ou partie de la commune, afin de définir notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune, ou pour protéger les franges urbaines et rurales.

Le PLU prévoit cinq volets aux OAP Thématiques :

- Biodiversité / trame verte et bleue
- Qualité du paysage
- Patrimoine bâti d'intérêt local
- Qualité des projets d'aménagements
- Densification des zones d'activité économique

Ces OAP viennent notamment traduire les orientations du PADD qui sont :

- Préserver et renforcer la biodiversité en lien avec la trame verte et bleue du territoire
- Maintenir et valoriser le patrimoine bâti et paysager et tisser des liens ville-campagne pour des paysages « vécus »
- Assurer la protection et la gestion de la ressource en eau
- Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique et à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- Concevoir un mode de développement urbain favorisant la sobriété foncière, le renouvellement urbain et des formes urbaines variées, économes et désirable
- Poursuivre l'accueil d'activités en proposant une offre foncière adaptée et maîtrisée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire, dans une logique de sobriété, de renouvellement urbain et de qualité

Le présent document présente les OAP Par secteur de projet du PLU.

Les OAP Par thématiques constituent un autre document.

LES PROJETS ONT UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS OAP

Selon, l'Article L152-1 du code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ».

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre mais également ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

DISPOSITIONS COMMUNES

DENSITE DE LOGEMENTS

L'approche de la sobriété foncière induite par la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 implique une gestion économe du foncier. Le PLU encourage les formes urbaines économes en espace et la densification des opérations d'aménagement.

Pour les secteurs d'OAP concernés par la réalisation de nouveaux logements, une densité résidentielle minimale est demandée. Elle s'applique autant aux secteurs de projets en extension qu'en renouvellement urbain/densification.

La notion de densité bâtie s'entend selon un rapport entre une quantité et une surface. En effet, la densité correspond au rapport entre une quantité d'éléments et la surface ou volume qu'ils occupent. Elle est définie en logements par hectare.

La densité est calculée sur la base du périmètre du secteur d'OAP intégrant les espaces publics et équipements de proximité répondant aux besoins de la programmation urbaine prévue. On considère donc ici la « densité brute »

La densité brute inclut tout ce qui est compris dans l'opération : la voirie, le stationnement, les espaces verts aménagés dans le cadre de l'opération, les bassins de rétentions.

Sont toutefois déduits du calcul de la densité :

- Les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- L'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des zones humides, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, le calcul s'applique à l'ensemble du périmètre d'OAP.

De plus, les logements déjà présents au sein du périmètre, si ceux-ci sont conservés, sont à intégrer au calcul.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (activités économiques, équipements etc.), la densité résidentielle s'applique au secteur concerné par la réalisation de logements. Toutefois dans le cadre de programmes amenant à une superposition de fonctions, la surface de plancher totale des locaux d'activités peut être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de

logements. À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent alors au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle.

OAP « Densité »

A noter que pour certains secteurs, le plus souvent de petite taille, les OAP ne font figurer qu'un nombre minimal de logements à produire pour chaque site potentiel de renouvellement urbain/densification identifié dont la proportion attendue de logements locatifs sociaux et assimilés.

La définition d'un nombre minimal de logements à réaliser est en effet un outil indispensable pour s'assurer que les opérations portées s'inscrivent dans l'objectif de densification, y compris dans les opérations de renouvellement et sur des dents creuses.

MIXITE SOCIALE

Les OAP visent à favoriser la réalisation de produits logements locatifs sociaux et assimilés dont les objectifs quantitatifs sont fixés par le PLH de Lamballe Terre & Mer et par la loi SRU. Est considéré comme logement aidé tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et indirectes (prêts / exonération).

Conformément au PLH, les objectifs de réalisation de logement locatif social et assimilés comprennent les types de logements suivants :

- Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de plus grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques
- Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles,
- Le PLS (Prêt Locatif Social) correspond aux logements pouvant être attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé
- Les autres types de logements conventionnés. Exemples : logements conventionnés par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), logements conventionnés propriétés des collectivités publiques etc.
- Les logements en location-accession (Prêt Social Location Accession - PSLA),
- Les logements réalisés sous forme de baux réels solidaires (BRS) via un dispositif assuré par un Office Foncier Solidaire (OFS)

Chaque secteur d'OAP se voit attribué une fourchette de réalisation de ces logements exprimée en pourcentage avec

- Un objectif « CIBLE » pouvant être atteint en concertation avec les différents maîtres d'ouvrage (exemple : 50 %)
- Un objectif « MINIMUM » en dessous duquel la programmation de logements locatifs sociaux et assimilés ne peut pas descendre (exemple : 30 %)

Ces objectifs sont répartis de manière équilibrée au sein de l'armature urbaine locale au regard des besoins identifiés et des réalités territoriales des différents lieux de vie, étant entendu que les niveaux d'efforts les plus importants correspondent aux secteurs de la commune avec les niveaux de logements d'équipements, de services et d'emplois les plus denses.

Cette disposition des OAP vient compléter celles du règlement littéral qui s'applique à tout projet de construction nouvelle de plus de 5 logements ou tout projet d'opérations d'ensemble permettant la réalisation de plus de 5 logements avec des pourcentages « CIBLE » et « MINIMUM » de logements locatifs aidés et assimilés à réaliser, différents selon la situation dans la commune (plan thématique « mixité sociale »).

Les pourcentages « CIBLE » et « MINIMUM » fixés dans les OAP sont le plus souvent équivalents ou supérieures à ceux fixés dans le règlement littéral. Dans tous les cas, la norme qui fixe le pourcentage le plus important est celle qui s'applique.

Les logements nécessaires pour atteindre le pourcentage demandé peuvent être réalisés par la construction neuve, le changement de destination ou la réhabilitation de logements vacants.

ÉCHEANCIER DES AMENAGEMENTS

L'obligation de prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a été étendu à tous les secteurs de projet visés par les OAP qu'il soit en extension urbaine ou en renouvellement urbain.

Les OAP par secteurs de projet constituent un outil de planification pour traduisant le phasage du développement urbain de Lamballe-Armor afin de maîtriser le rythme des opérations.

Dans les tableaux synthétiques par communes déléguées ou associées ainsi que dans chaque page dédiée aux secteurs de projets figurent les trois pas de temps suivants :

- Court terme = 2024-2027 environ
- Moyen terme = ~2028-2031 environ
- Long terme = ~après 2031

	Nombre de nouveaux logements potentiels en secteur OAP
Extension (conso ENAF)	634
CT	178
MT	224
LT	233
Renouvellement Urbain	1 520
CT	543
MT	672
LT	305
Total général	2 154

A noter en zone 2AUB, un potentiel de 82 logements en extension et 131 logements en renouvellement urbain.

QUALITE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Le chapitre dédié à la qualité des opérations d'aménagement figurant dans le document OAP Thématiques s'applique aux OAP par secteurs de projet.

Il permet de préciser les attendus qualitatifs et les définitions. Les correspondances sont les suivantes :

Thèmes traités par les OAP Par secteurs	Orientations des OAP Par thématiques sur la qualité des opérations d'aménagement
Principes d'accès et de desserte	Orientation 28 : Les déplacements
Principes urbanistiques et architecturaux	Orientation 26 : Formes urbaines, implantations et sobriété foncière Des définitions des formes urbaines préconisées sont notamment apportées Le logement collectif/intermédiaire Le logement individuel groupé ou en bandes à densité moyenne Le logement individuel libre avec une approche de sobriété foncière
Principes paysagers et environnementaux	Orientation 27 : Les espaces publics Orientation 29 : Qualité environnementale et prévention des risques

RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les projets d'aménagement, d'urbanisme ou de constructions concernés par les OAP Par secteurs de projet et susceptibles d'intéresser le réseau routier départemental devront être élaborés en association avec les services du Département des Côtes d'Armor.

PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
LA1	Abbé Garnier	HABITAT	0,44	30	10-15	25%	40%	UB	MT	62
LA2	Ancien collège Gustave Tery	HABITAT/ÉCONOMIE/EQUIPEMENT	1,14	40	45-50	30%	100%	UA	MT	27
LA3	Chemin du Grand Chalet	HABITAT	0,37	50	15-20	25%	100%	UB	CT	58
LA4	Deshaie	ÉCONOMIE/HABITAT	1,83	30	20	25%	50%	UY/UB	MT	46
LA5	Garage Badoual	HABITAT/ÉQUIPEMENT	0,10	60	5 - 10	50%	100%	UA	MT	52
LA6	Gauffenis	HABITAT	0,60	25	15	100%	100%	1AUB	CT	64
LA7	Gendarmerie	HABITAT	0,71	50	35	25%	40%	UB	CT/MT	63
LA8	La Cidrerie	HABITAT	0,28	100	20-25	30%	100%	UA	CT	59
LA8	La Déhanne	HABITAT	0,46	20	10	25%	50%	UB	MT	65
LA10	La Gèle	HABITAT	0,77	30	15-20	25%	50%	UB	LT	60
LA11	La Grappe	HABITAT	0,27	20	5	25%	50%	UB	CT	66
LA12	La Ville Gaudu	HABITAT	0,99	30	30-35	30%	100%	UB	CT	25
LA13	Lavergne	HABITAT/ÉCONOMIE	3,93	40	145-165	30%	50%	1AUB/UA	MT	34
LA14	Le Mené	HABITAT	0,35	100	30-35	50%	100%	UB	MT	58
LA15	Le Petit Lanjouan	HABITAT	2,20	40	85-100	25%	50%	UB/1AUB	CT/MT	42
LA16	Le Plessis	HABITAT	6,46	40	250-280	25%	50%	1AUB	CT/MT/LT	48
LA17	Le Ventoué	HABITAT	1,24	20	25-30	25%	50%	UB	CT	40
LA18	Les Hautes Rivières	HABITAT	0,72	20	10-15	25%	50%	UB	CT	64
LA19	L'Étang	ÉQUIPEMENT/HABITAT	2,17	50	45-50	25%	100%	NE/UB	MT	23

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain.

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
LA20	L'Hermitage	HABITAT	0,24	25	5-8	25%	50%	UB	MT	60
LA21	Parc d'activité de la Tourelle 3	ÉCONOMIE	7,88		-			1AUU	CT	54
LA22	Pont Saint-Martin	HABITAT	3,14	35	120-135	25%	50%	1AUB	CT/LT	44
LA23	Pré Faruel	HABITAT	0,67	80	50-55	25%	50%	UB	MT	61
LA24	Préville	HABITAT	0,32	40	10-15	30%	30%	UA	CT	62
LA25	Rethel	HABITAT	0,82	20	15-20	25%	50%	UB	CT	65
LA26	Rouxel Bertin	HABITAT	0,38	80	30	30%	50%	UA	MT	62
LA27	Saint-Lazare	HABITAT	1,74	44	70-90	30%	50%	1AUB/UA/ 1AUA	CT/MT	38
LA28	Saint-Sauveur	HABITAT/EQUIPEMENT	1,96	-	15-20	0	0	UB	CT	56
LA29	Schoelcher	HABITAT	0,12	40	5	25%	50%	UB	MT	59
LA30	Sud Gare / Petit Chalet	HABITAT/ÉCONOMIE/ÉQUIPEMENT	4,98	80	110-130	30%	70%	UA/UB	MT/LT	29
LA31	Tannerie Ruellan	HABITAT	0,27	120	30-35	30%	50%	UA	CT	50
LA32	Tenaillerie	HABITAT	0,28	30	5-10	25%	50%	UB	LT	61
LA33	Tournebride	HABITAT	1,54	20	30	25%	50%	UB	CT	66
LA34	Zone commerciale de la Corne de Cerf	HABITAT/ÉCONOMIE	6,07	60	65-75	30%	50%	UB	LT	32
LA35	Zone commerciale du Grand Chalet	HABITAT/ÉCONOMIE	5,86	60	90-120	30%	50%	UB	MT	36

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

MAROUÉ

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
MA1	Centre-Le Quartier	HABITAT/ECO/EQUPT	1,99	30	60	25%	50%	1AUA	MT	79
MA2	La Motte (Nord)	HABITAT	0,18	20	4-6	20%	20%	UB	MT	83
MA3	La Motte (Sud)	HABITAT	0,32	20	6-8	20%	20%	UB	CT	83
MA4	La Tenue	HABITAT	1,03	25	30	20%	30%	1AUB	LT	81
MA5	Le Pramet	HABITAT	0,63	20	12-15	20%	20%	UB	MT	84
MA6	Quenguen	HABITAT	0,34	30	10	25%	50%	UB	LT	84

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

MESLIN

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
ME1	Centre-bourg	HABITAT/ECO/ÉQUIPEMENT	2,70	25-30	70-95	20%	30%	UA/1AUB	CT/MT	87

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
MO1	Centre-bourg	HABITAT/ECO	1,76	25	40-45	20%	30%	UA	LT	91
MO2	Le Bignon	HABITAT/ ÉQUIPEMENTS	4,47	30	90-100	20%	30%	1AUB/UB	MT	93
MO3	Le Rintru	HABITAT	0,83	20	10-15	20%	20%	UB	MT	98
MO4	Le Verger	HABITAT	0,21	20	4-5	20%	20%	UB	CT	95
MO5	Les Plages	HABITAT	0,19	20	4-5	20%	20%	UB	CT	95

*Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

PLANGUENOVAL

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
PL1	Bel-Air 1	HABITAT	0,49	15	5-10	20%	20%	UB	LT	101
PL2	Bel-Air 2	HABITAT	0,18	20	4-5	20%	20%	UB	CT	101
PL3	Centre-bourg	HABITAT	0,30	40	10-15	25%	100%	UA	MT	103
PL4	Clos Chesnard	HABITAT	0,22	40	5-10	25%	100%	UB	MT	103
PL5	Colombier	HABITAT	0,49	25	10-15	30%	50%	1AUB	CT	99
PL6	La Corderie	HABITAT	0,46	20	5-10	20%	20%	UB	MT	102
PL7	La Ville-Neuve	HABITAT	0,43	30	10-15	25%	50%	UB	LT	102
PL8	Les Perrières	HABITAT	0,17	30	5	20%	20%	UB	CT	102

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

LA POTERIE

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
LP1	Bouillons Blancs	HABITAT	0,47	15	5-10	20%	20%	UB	MT	75
LP2	Grand Chemin	HABITAT	0,61	25	15-20	20%	20%	1AUB	MT	71
LP3	La Croix d'en Hue	HABITAT	0,32	20	5-10	20%	20%	UB	CT	76
LP4	La Grande Prairie 3	HABITAT	1,43	30	40-45	25%	50%	1AUB	MT	73
LP5	Les Courtus	HABITAT	0,22	20	4-5	20%	20%	UA	MT	78
LP6	Les Potiers	HABITAT/ÉQUIPEMENT	1,50	30	45-55	25%	50%	UA/1AUA	CT	69

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

SAINT-AARON

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
SA1	Centre-bourg	HABITAT	1,92	25	40-45	20%	30%	UA/1AUA	MT	107
SA2	La Noë	HABITAT	0,41	15	6-7	20%	20%	UB	MT	111
SA3	Martinet	HABITAT	1,47	20	30	20%	30%	1AUB	LT	109

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

TREGENESTRE

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
TR1	Centre du village	HABITAT	1,32	20	30-35	0%	20%	1AUA	CT et MT	114

* Indicatif

** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

TREGOMAR

Réf.	Secteur de projet	Programmation dominante	Superficie	Densité minimum de logement souhaitée	Nombre de logements minimum prévus*	Pourcentage MINIMUM de logements locatifs aidés	Pourcentage CIBLE de logements locatifs aidés	Zonage au règlement	Échéances de réalisation envisagée **	Page
TO1	Centre-bourg	HABITAT	0,48	25	10-15	0%	20%	UA	MT	118
TO2	Colline	HABITAT	0,19	15	3-4	0%	20%	UB	MT	120
TO3	Moulin à Vent	HABITAT	0,26	25	5-10	0%	20%	UA/UB	MT	120

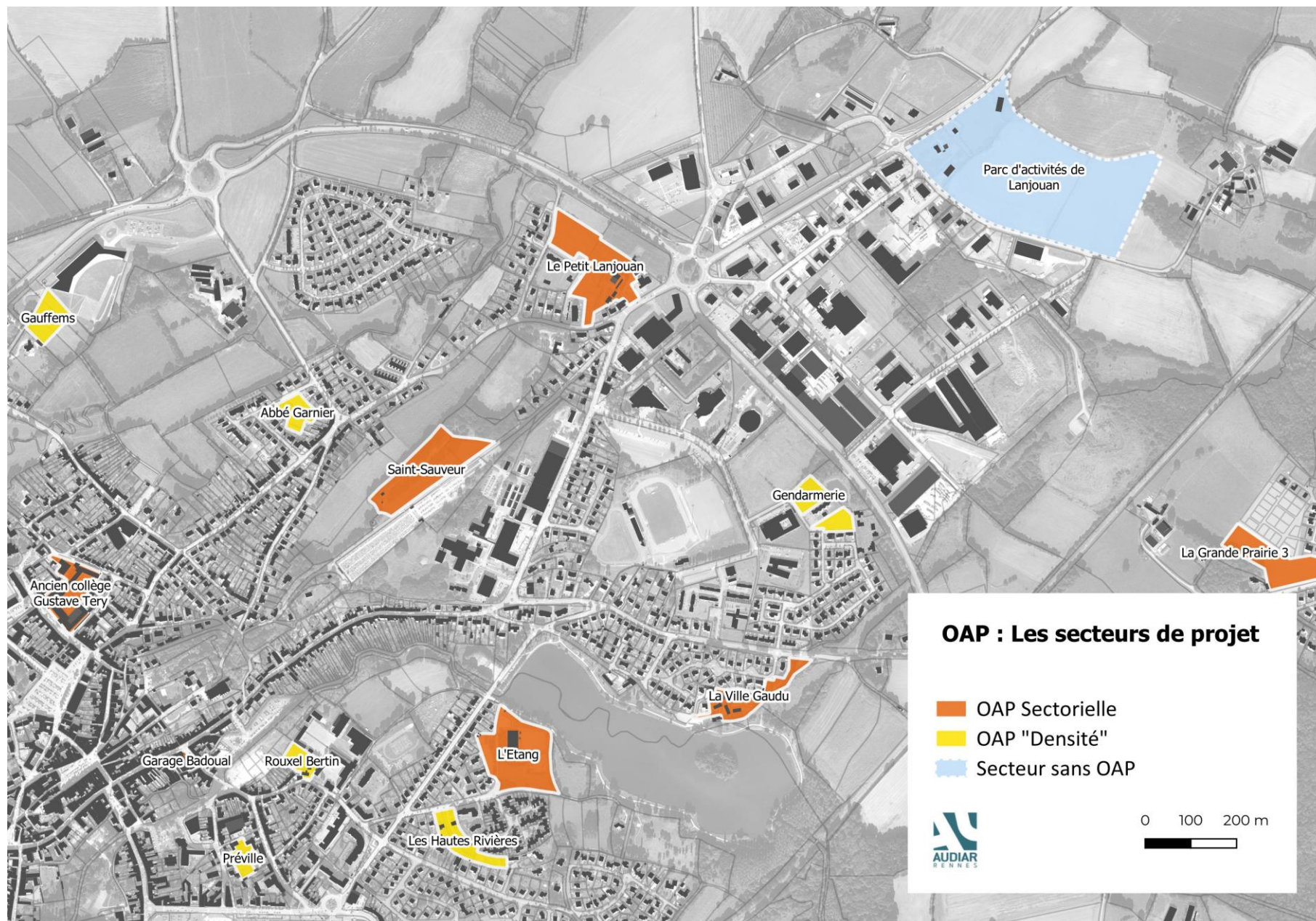
* Indicatif

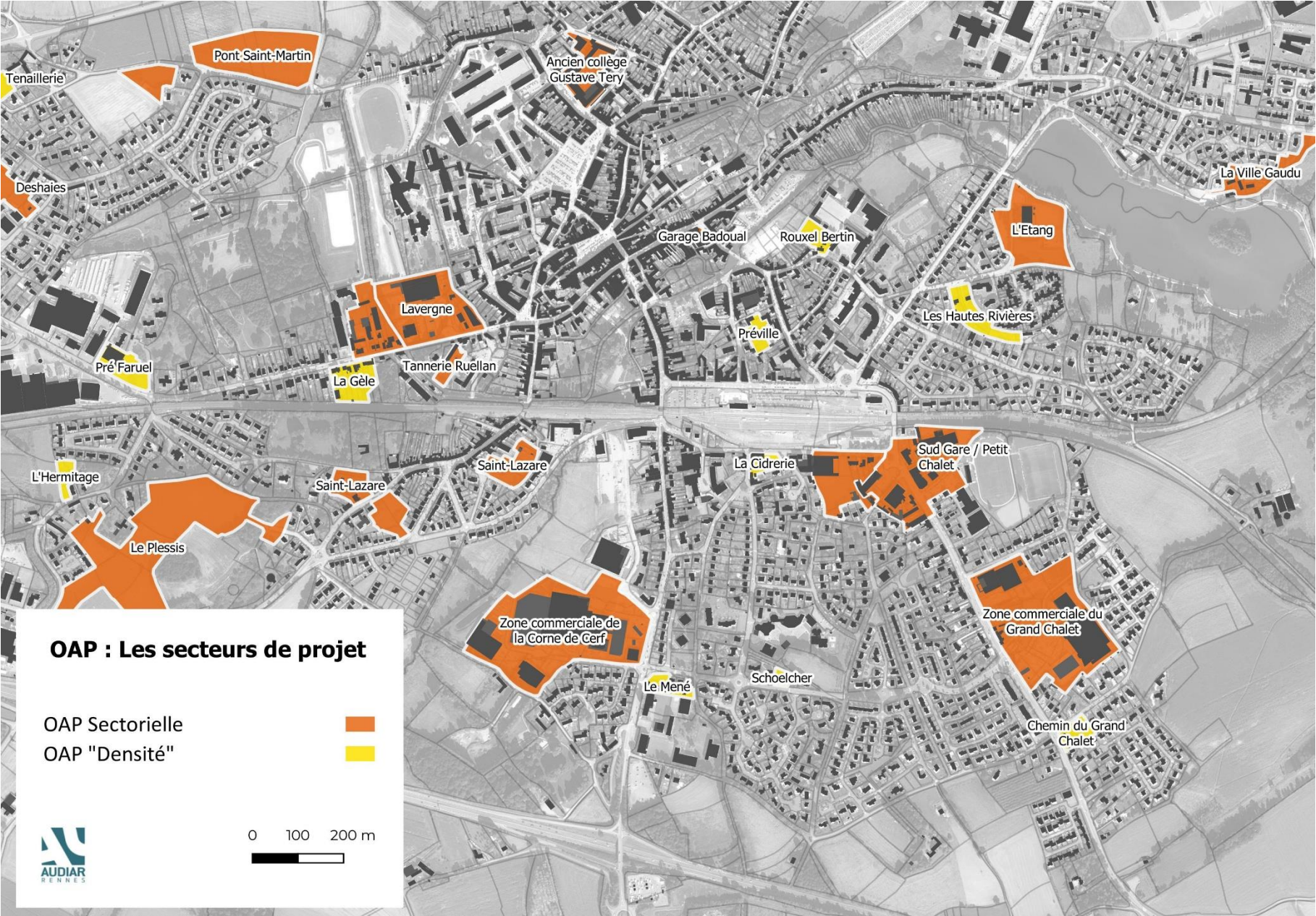
** dont ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU et 2AU. Ces zones concernent autant des aménagements par extension urbaine que par renouvellement urbain

OAP SECTORIELLES DE LAMBALLE









L'ÉTANG



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Reconvertir et requalifier un ancien secteur d'équipements et le densifier
- Proposer une programmation mixte de logements et d'équipements à vocation de sports, de loisirs, de convivialité ou d'animation culturelle (la dimension touristique peut-être pris en compte)
- Mettre en valeur le cadre d'exception que constitue l'étang de Ville Gaudu par un aménagement d'espace public répondant à la fois aux enjeux d'animation urbaine, de polyvalence des usages, de transition avec l'espace naturel. Ces espaces publics permettront les pratiques sportives extérieures. Le maintien ou le déplacement du Skate-Parc sera à étudier
- Créer un quartier en transition avec l'espace naturel avec une réflexion sur la nature en ville et où la place de la voiture est limitée

Principes d'accès et de desserte

- Afin de créer un quartier apaisé et en transition avec l'espace naturel, la place de la voiture sera maîtrisée avec :
 - Un accès depuis la rue des Haute Rivières sans que les voies circulées n'entrent trop en profondeur dans le quartier
 - Le stationnement public et privé sera le plus possible regroupé en « poches » ou en sous-sol

- L'accès aux logements par des venelles, où le piéton et le vélo sont exclusifs ou prioritaires, sera recherchée
- Un maillage étroit de liaisons douces ou d'espace piétons et cycles sera recherchée afin d'assurer la porosité nécessaire entre les équipements, les espaces d'animation et les bords de de l'étang et être le support de continuités vertes. Un axe principal Nord-Sud est demandé

Principes urbanistiques et architecturaux

- Des logements davantage répartis en partie Sud dans des formes collectives, denses et intégrées à l'environnement et au paysage de l'étang
- Des équipements davantage répartis en partie nord dont les fonctions pourront se prolonger vers les espaces publics en bord d'étang
- La mixité programmatique entre équipements et de logements sera recherchée (dont mixité verticale) ce qui permettra l'animation du quartier et l'optimisation de l'usage de l'espace
- Créer des espaces publics en lien avec l'étang favorisant les activités de sports, de loisirs et l'animation sociale et culturelle
- L'organisation bâtie veillera à ménager des vues vers l'étang tout en conservant une composition urbaine bioclimatique (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, ombres portées etc.)

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement mettra l'accent sur la place de la nature en ville et les transitions avec l'étang afin de favoriser la biodiversité
- Le caractère naturel des abords du plan d'eau viendra s'élargir et se prolonger (par l'espace public, les jardins, les bâtiments)
- La trame bocagère existante est à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques).

Programmation

Programmation générale	Équipements et logements / mixité programmatique possible
Superficie	2,2 ha
Logements / densité(s) minimum	50 logements / ha. Équivalent à 45-50 logements (indicatif) Les logements existant, créés par changement de destination ou réhabilités sont pris en compte
Mixité sociale dans l'habitat	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LA VILLE GAUDU



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Reconvertir et requalifier une ancienne ferme bordant l'étang de la Ville Gaudu
- Valoriser les atouts patrimoniaux (bâti ancien) et paysagers (la proximité de l'étang) du site tout en densifiant le site avec des constructions nouvelles afin d'accueillir de nouveaux logements
- Mettre en valeur le cadre d'exception que constitue l'étang de Ville Gaudu par un aménagement d'espace public en transition avec l'espace naturel. Ces espaces publics pourront prévoir des usages récréatifs de proximité
- Créer un quartier en transition avec l'espace naturel avec une réflexion sur la nature en ville et où la place de la voiture est limitée

Principes d'accès et de desserte

- Afin de créer un quartier apaisé et en transition avec l'espace naturel, la place de la voiture sera maîtrisée avec :
 - Un accès à réaliser depuis la rue de la Clôture
 - Un accès à requalifier depuis la rue de la Ville Gaudu

- Le stationnement public et privé sera le plus possible regroupé en « poches » ou en sous-sol
- Les voies à l'intérieur du quartier seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places
- Les liaisons douces nouvelles circulations douces se connecteront aux quartiers voisins et aux chemins existants et prévoiront de plusieurs accès à l'étang. L'aménagement sera l'occasion de mettre en valeur l'accès depuis la rue du Pont de Coetquen

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les logements présenteront majoritairement des formes collectives ou denses
- Les formes architecturales tiendront compte à la fois des bâtiments anciens qui doivent être conservés et mis en valeur, des paysages et du caractère naturel des abords de l'étang
- L'organisation bâtie veillera à ménager des vues vers l'étang depuis le cœur du site tout en conservant une composition urbaine bioclimatique (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, ombres portées etc.)

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement mettra l'accent sur la place de la nature en ville et les transitions avec l'étang afin de favoriser la biodiversité :
 - La lisière urbaine sera donc traitée avec attention
 - Des espaces verts en lien avec l'étang sont créés.
 - Le caractère naturel des abords du plan d'eau viendra s'élargir et se prolonger (par l'espace public, les jardins, les bâtiments)
- La trame bocagère existante est à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques).

Programmation

Programmation générale	Logements / mixité programmatique possible pour des activités sportives, de loisirs ou culturelles
Superficie	1,0 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha. Équivalent à 30-35 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

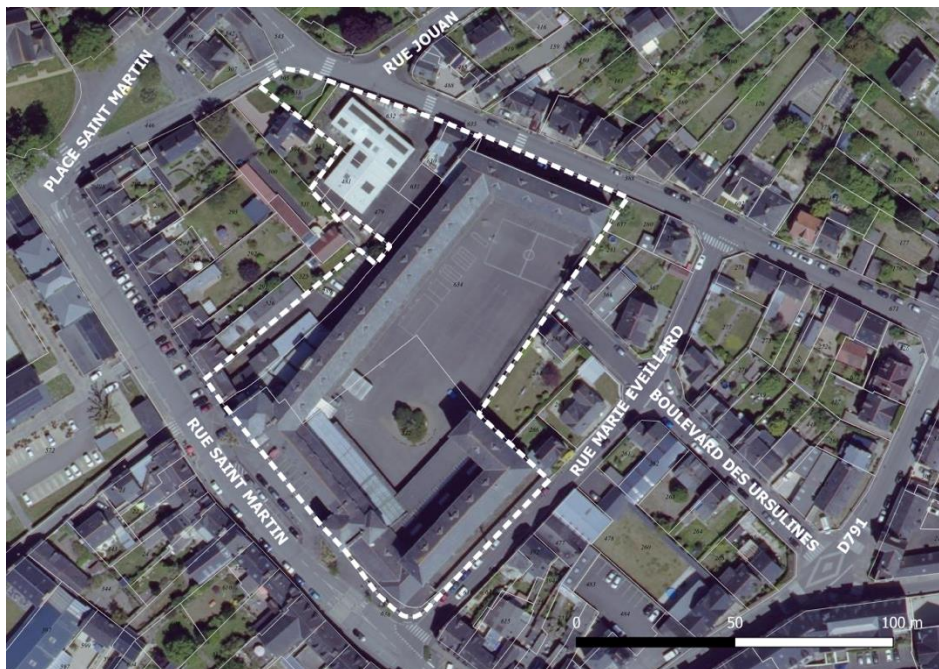
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

ANCIEN COLLEGE GUSTAVE TERY



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Encadrer une opération de renouvellement urbain d'envergure en centre-ville sur le site d'un ancien collège dont une partie revêt un caractère patrimonial (ancien couvent, intégration au site patrimonial remarquable de Lamballe, proximité de la rue et de l'église Saint-Martin et haras national)
- Répondre à des besoins programmatiques diversifiés notamment par une offre d'équipements et de services en centralité
- Renforcer le dynamisme du centre-ville
- Aménager de nouveaux espaces publics centraux et créer de nouveaux liens interquartiers

Principes d'accès et de desserte

- L'îlot doit être désenclavé avec des accès à réaliser depuis les rues de la Gaunelaye et Marie Eveillard (l'accès existe déjà)
- Un accès piéton pourrait être créé à compter de la rue St Martin (en face la venelle Bodin)

- Ces accès permettront de desservir les opérations futures et un nouveau parking public
- L'îlot proposera une perméabilité piétonne importante interfaçant avec les rues périphériques

Principes urbanistiques et architecturaux

- Le règlement du SPR s'applique
- Le bâtiment ancien (salle d'enseignement et pensionnat de l'ancien couvent, datant de 1859) est à préserver
- Les constructions nouvelles s'inscriront en cohérence avec les volumes et l'organisation de ce bâtiment ancien (R +2 + C) et des constructions voisines. Dès lors que toutes les dispositions sont prises pour s'assurer de transitions morphologiques avec l'existant, un gabarit de R +3 + C peut être atteint.
- Aux limites extérieures de l'îlot, des principes d'implantation bâtie s'appliquent (voir schéma d'orientation) pour conserver l'ambiance urbaine du centre-ville.

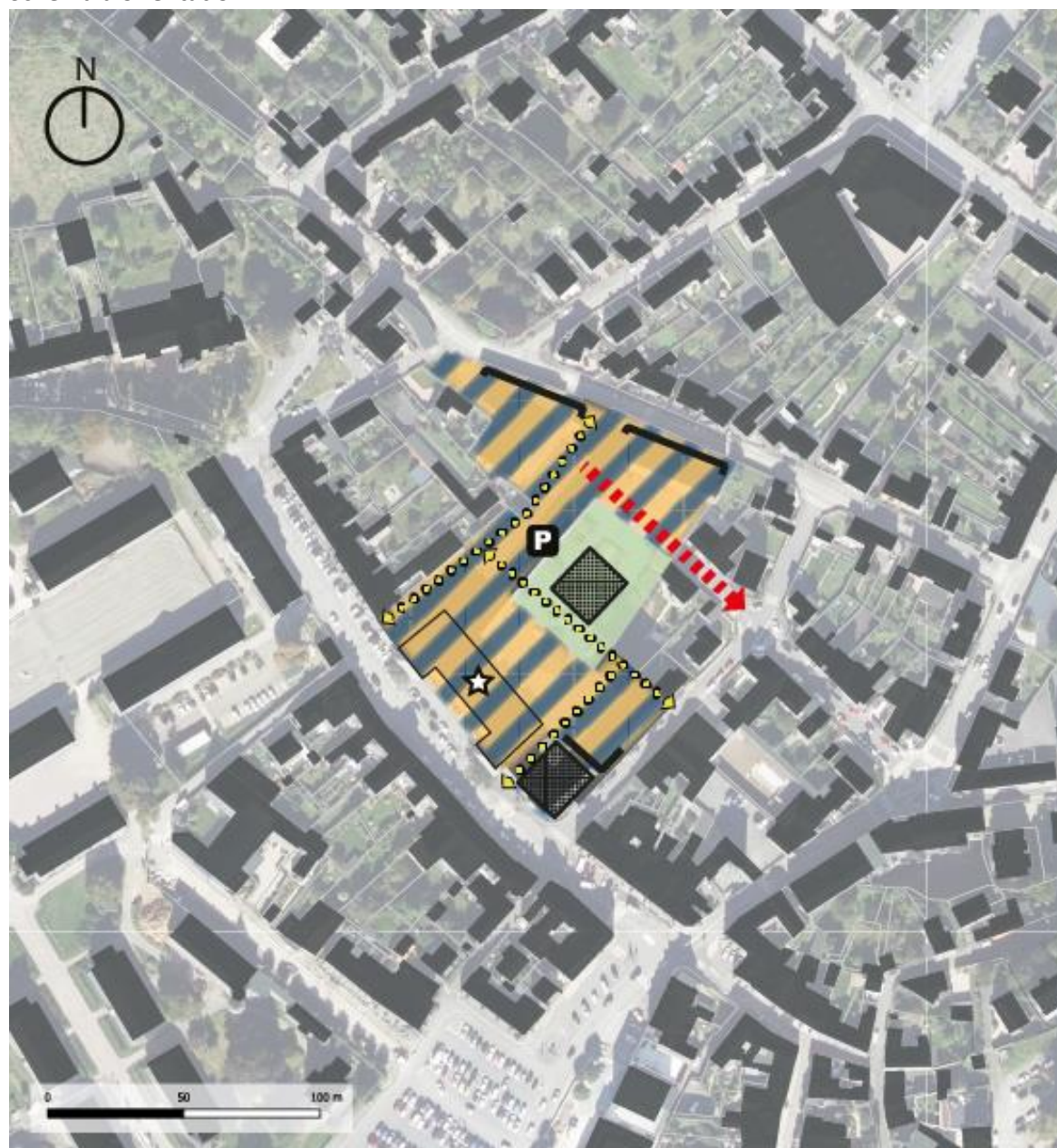
Principes paysagers et environnementaux

- De nouveaux espaces publics sont à prévoir. Ils favoriseront la rencontre, le confort d'usage extérieur des équipements, services et activités prévues dans le projet et les mobilités actives (marche, vélo etc.)
- Le cœur d'îlot devra être paysager et répondre aux besoins d'espaces verts du centre-ville.
- Les espaces publics chercheront la plus grande perméabilité de sol possible au regard des usages prévus (pleine terre, revêtements perméables etc.) et seront arborés en réponse notamment aux enjeux d'îlots de chaleur urbain.

Programmation

Programmation générale	Mixte : Logements, équipements publics, activités économiques, tiers lieu
Superficie	1,1 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha. Équivalent à 45-50 nouveaux logements (indicatif) Cette densité minimum tient compte des autres éléments programmatiques prévus
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Vieille : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

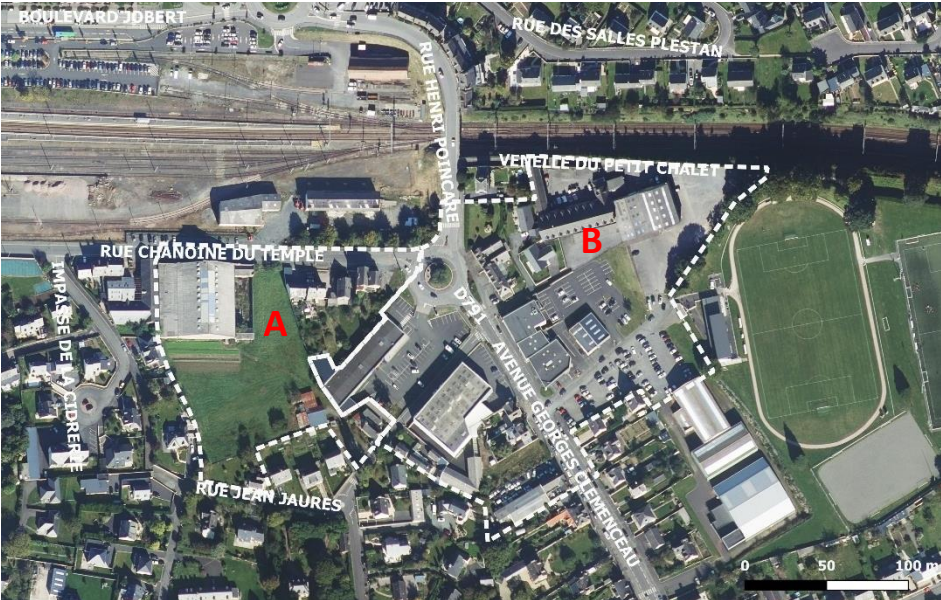
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faitages
- P Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

SUD GARE / PETIT CHALET



Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d’aménagement

- Intensifier et diversifier les fonctions urbaines à proximité de la gare de Lamballe
- Développer et renforcer les équipements publics et privés tout en créant de nouveaux logements par densification et renouvellement urbain
- [Re]structurer l’entrée du centre-ville
- Reconvertir le foncier de l’ex Halle Unico et valoriser sa façade emblématique
- Optimiser l’espace autour des équipements du Petit Chalet (parkings et voirie, délaissés, pavillonnaire ancien, boulodrome etc.)
- Reconnecter les secteurs entre eux notamment par une trame nouvelle d’espaces publics de part et d’autre du boulevard

Principes d’accès et de desserte

- Les principes d’accès des véhicules ne sont pas déterminés graphiquement. Il conviendra toutefois :
 - D’étudier les possibilités d’ouverture d’accès aux interfaces avec les rues et boulevard existante,
 - Requalifier les boulevards notamment pour favoriser les traversées piétonnes
- La requalification des espaces doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces connectant les différents secteurs entre eux, notamment les équipements

présents ou à créer, la gare et les quartiers périphériques. Les chemins existants s’y connecteront et seront, le cas échéant, requalifiés

- Les parkings situés au-devant des équipements sportifs seront à repenser dans une optique d’optimisation foncière, de densification bâtie et de requalification

Principes urbanistiques et architecturaux

- Le secteur doit permettre le développement des équipements existants ou nouveaux. Dans le secteur **A** est attendu la création d’un nouvel équipement d’intérêt supra communal. Cet équipement s’implantera en bordure de la rue du Chanoine du Temple et valorisera la façade de l’ancienne halle Unico
- Une mixité de fonctions est attendue et le développement des équipements se conjuguera avec la création de nouveaux logements et l’accueil de nouvelles activités économiques, dont les commerces et services avec accueil de clientèle qui s’implanteront de manière privilégiée aux rez-de-chaussée des nouvelles constructions
- Les rez-de-chaussée doivent être le plus souvent animés par la présence d’activités, de services ou d’équipement interagissant avec l’espace public.
- Les différents boulevards nécessiteront de formaliser un nouveau rapport à l’espace public avec des façades urbaines plus affirmées. Il conviendra toutefois de tenir compte des implantations spécifiques des bâtiments d’intérêt patrimonial.
- Les espaces publics seront à remodeler pour correspondre aux besoins des fonctions urbaines attendues. Un équilibre est à trouver entre l’offre de stationnement, les mobilités douces et les multiples autres usages de l’espace public
- Le secteur **A** est l’espace d’intervention urbaine à prioriser.

Principes paysagers et environnementaux

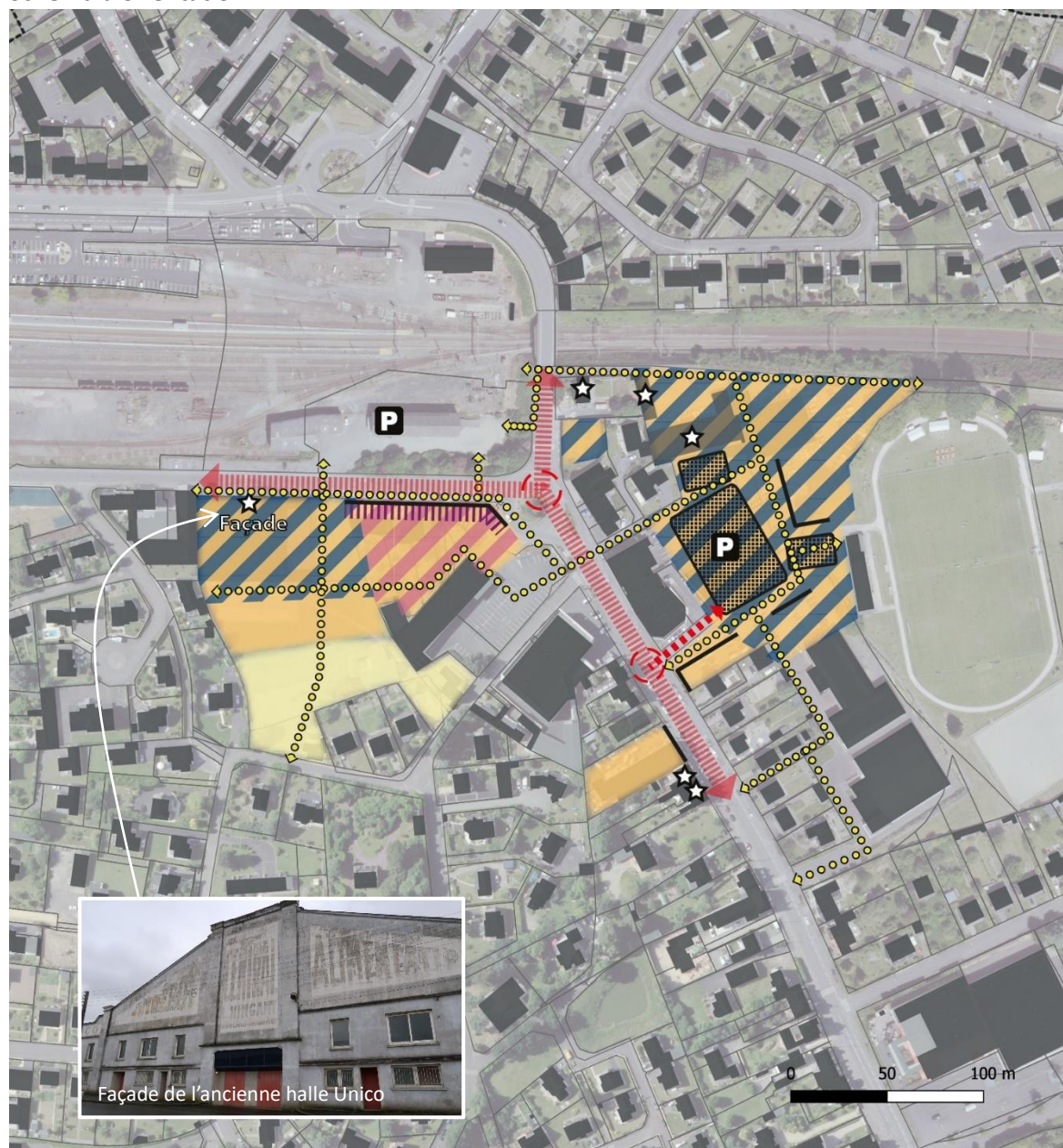
- L’aménagement des espaces publics doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l’eau et de s’adapter aux phénomènes d’îlot de chaleur urbain

Programmation

Programmation générale	Mixte : Logements, équipements publics, activités économiques
Superficie	4,98 ha
Logements densité(s) minimum	/ 80 logements / ha. Équivalent à 90-100 nouveaux logements (indicatif) pour le secteur A (1AUA) et 20-30 nouveaux logements (indicatif) pour le secteur B Cette densité minimum tient compte des autres éléments programmatiques prévus
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 70 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités

Échéancier réalisation	de Moyen terme pour le secteur A Long terme pour le secteur B
---------------------------	---

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des toitures
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

ZONE COMMERCIALE DE LA CORNE DE CERF



Objectifs d'aménagement

- Accompagner le renouvellement et la modernisation de la zone commerciale
- Permettre le développement du site avec un objectif de mixité fonctionnelle
- Cibler les secteurs prioritaires à reconvertir (d'autres sont possibles au regard d'études urbaines à réaliser)
- Marquer une séquence nouvelle sur la rue Mouexigné avec une façade urbaine animée sur la rue
- Créer une trame nouvelle d'espaces public et de liaisons douces connectant le site aux quartiers et espaces périphériques

Principes d'accès et de desserte

- Les accès ne se feront pas directement depuis la rue Mouexigné mais par les voies internes à la zone : rue du Pot au Château, rue Fernand Labbé
- La requalification des espaces doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces connectant les différents secteurs entre eux : ZAC du Liffre, quartiers proches, vallons de la Corne de Cerf. Ces liaisons se connecteront au chemin bocager dit « Rue Saint-Melaine.

Principes urbanistiques et architecturaux

- Le secteur **A** est l'espace d'intervention urbaine à prioriser. Il doit permettre la réalisation de programmes immobiliers mixtes (logements, commerce, loisirs etc.)
- D'autres secteurs d'interventions pourront être prévus dès lors qu'ils prévoient la même mixité fonctionnelle
- Le développement commercial est encadré dans un « Site d'Implantation Périphérique connecté » où s'applique à la fois le règlement du PLU et les documents du SCoT (DOO+DAAC, pour certaines tailles de projet)
- L'aménagement doit permettre de reconfigurer la façade urbaine côté rue de Mouexigné
- Sur le secteur **A**, les rez-de-chaussée doivent être le plus souvent animés par la présence d'activités, de services ou d'équipement interagissant avec l'espace public
- Les espaces publics seront à remodeler pour correspondre aux besoins des fonctions urbaines attendues. Ils assureront un rôle d'interface et d'animation au services des usages du secteur.

Principes paysagers et environnementaux

- Une coupure urbaine est à maintenir entre la zone commerciale et la halle des sports du Liffre. Cette coupure doit permettre de prolonger l'espace naturel du vallon du Liffre et valoriser le point de vue. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagers pourront y trouver place dès leur qu'ils ne font pas obstacles aux principes précités.
- L'aménagement des espaces publics doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'ilot de chaleur urbain

Programmation

Programmation générale	Mixte : Logements, équipements, activités économiques
Superficie	6,1 ha
Logements / densité(s) minimum	60 logements / ha. Équivalent à 65-75 nouveaux logements (indicatif) pour le secteur A Cette densité minimum tient compte des autres éléments programmatiques prévus
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés
Échéancier de réalisation	Long terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

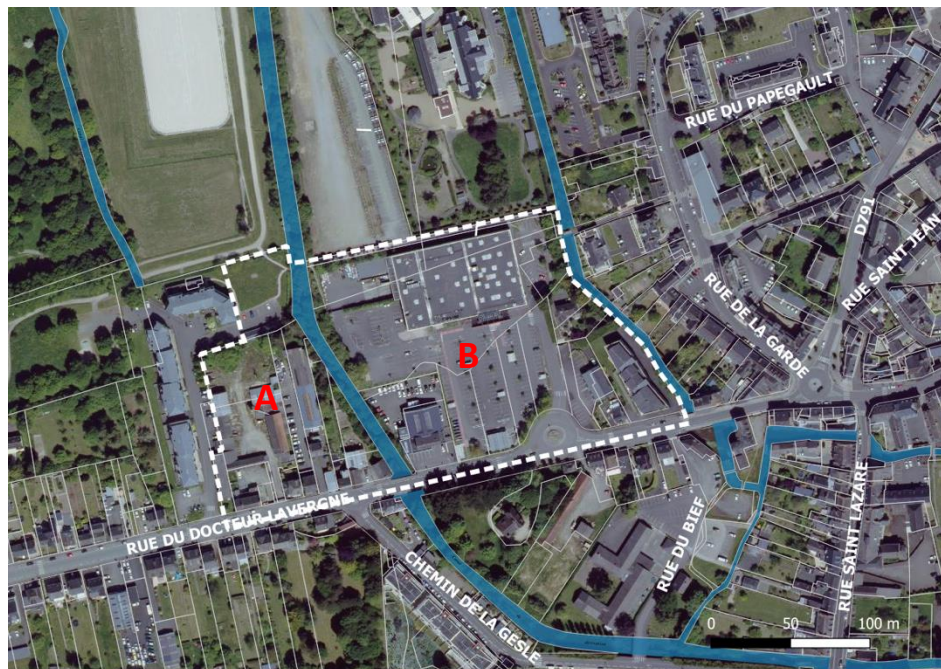
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LAVERGNE



Objectifs d'aménagement

- Restructurer deux sites à fort potentiel de renouvellement urbain
- Densifier et diversifier les fonctions urbaines et notamment créer des logements sur une zone commerciale
- Valoriser et renaturer les rives du Guouessant
- Structurer l'entrée du centre-ville
- Améliorer la perméabilité piétonne et routière avec le centre-ville et le parking des Canards

Principes d'accès et de desserte

- Les accès à partir de la rue du Docteur Lavergne
- La reconfiguration du secteur **A** permettra la création d'une rue plus lisible et sécurisée permettant d'accéder au parking des Canards plus au nord
- Les secteurs **A** et **B** ne se doivent pas être reliés par une voie nouvelle
- La requalification des espaces doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces connectant les différents secteurs entre eux : rue Lavergne, rives du Guouessant, centre-ville, parking des Canards et parc équestre etc.

Principes urbanistiques et architecturaux

- L'aménagement doit permettre de reconfigurer la façade urbaine de la rue du D. Lavergne
- La composition architecturale entre les secteurs A et B doit être coordonnée entre les secteurs **A** et **B** (volumétrie, implantations par rapport à la rue Lavergne traitement architectural des façades et des toitures etc.) pour produire un ensemble cohérent, à minima pour la façade urbaine où les formes urbaines se répondront
- Aux portes du centre-ville, les sites prolongeront la multifonctionnalité de la centralité. Une mixité de fonctions est attendue et le développement des équipements se conjuguera avec la création de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, dont les commerces et services avec accueil de clientèle qui s'implanteront de manière privilégiée aux rez-de-chaussée des nouvelles constructions
- Sur le secteur **B**, les rez-de-chaussée doivent être le plus souvent animés par la présence d'activités, de services ou d'équipement interagissant avec l'espace public
- Les espaces publics seront à remodeler pour correspondre aux besoins des fonctions urbaines attendues. Ils assureront un rôle d'interface et d'animation au services des usages du secteur.
- Les quelques maisons d'intérêt patrimonial présentes dans le secteur **A** seront conservées et intégrées aux nouveaux programmes immobiliers

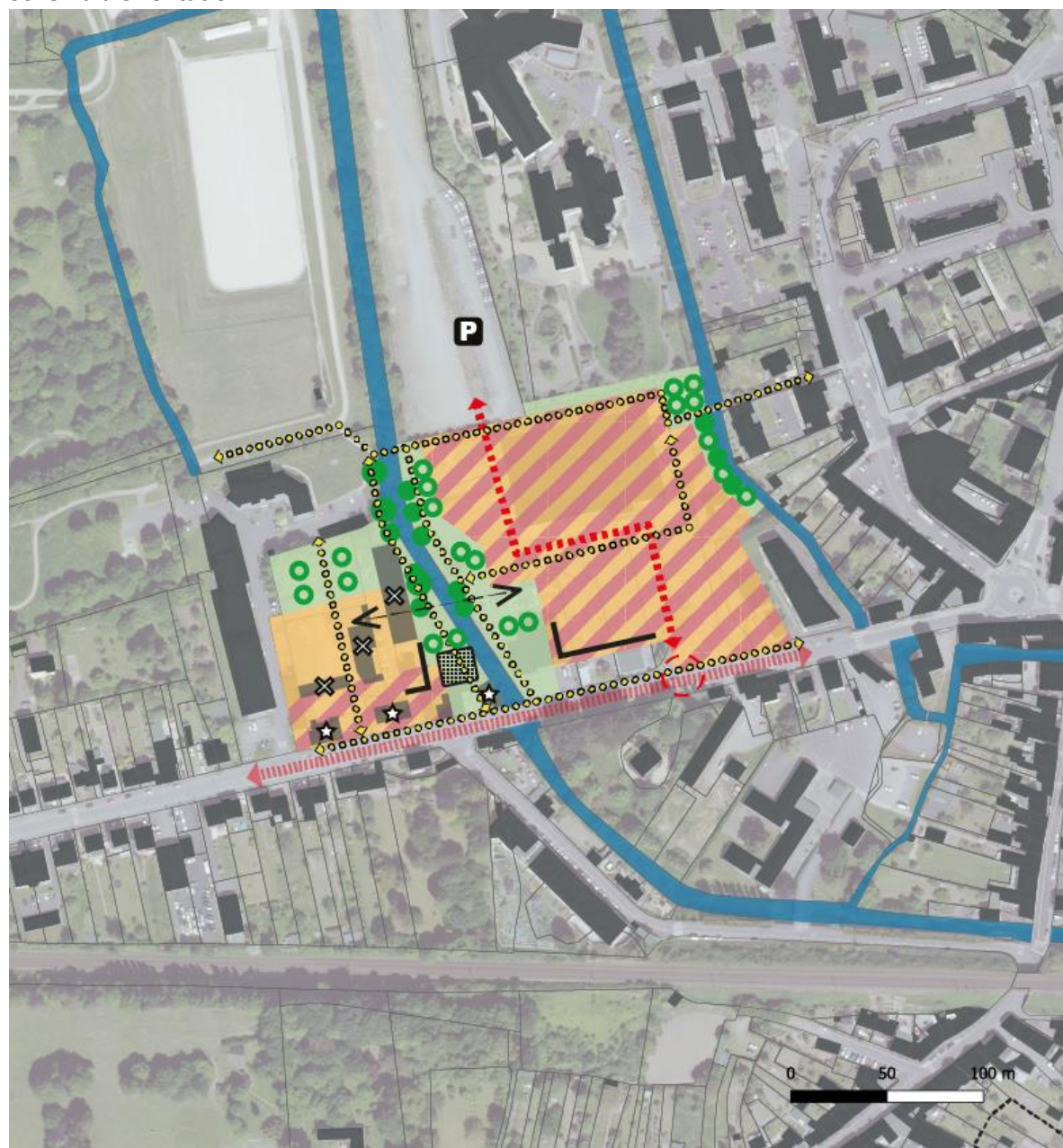
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain
- Les rives du Guouessant sont réouvertes au public et renaturée pour créer un lieu de balade et de quiétude. L'espace public mettra l'accent sur l'amélioration de la biodiversité des rives et du cours d'eau et ménagera des espaces de repos et d'observation pour les usagers

Programmation

Programmation générale	Mixte : Logements, commerces et autres activités économiques
Superficie	3,9 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha. Équivalent à 45-55 nouveaux logements (indicatif) pour le secteur A (1AUB) et 100-110 nouveaux logements (indicatif) pour le secteur B Cette densité minimum tient compte des autres éléments programmatiques prévus
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme pour le secteur B . Moyen terme pour le secteur A

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

ZONE COMMERCIALE DU GRAND CHALET



Objectifs d'aménagement

- Accompagner le renouvellement et la modernisation de la zone commerciale
- Permettre le développement du site avec un objectif de mixité fonctionnelle
- Marquer une séquence nouvelle sur le boulevard Clémenceau avec une façade urbaine animée sur la rue
- Créer une trame nouvelle d'espaces public et de liaisons douces connectant le site aux quartiers et espaces périphériques

Principes d'accès et de desserte

- Les accès se feront à partir de ceux existant depuis le boulevard Clémenceau. D'autres solutions pourront être proposées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant la sécurisation des flux.
- Le secteur verra la création de nouvelles rues nécessaires à la desserte d'opérations immobilières nouvelles en densification. Elles délimiteront de nouveaux îlots bâtis

- La requalification des espaces doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces connectant les polarités et les quartiers voisins

Principes urbanistiques et architecturaux

- Le réaménagement de la zone commerciale doit permettre la réalisation de programmes immobiliers mixtes (logements, commerce, loisirs etc.).
- Le développement commercial est encadré dans un « Site d'Implantation Périphérique connecté » où s'applique à la fois le règlement du PLU et les documents du SCoT (DOO+DAAC, pour certaines tailles de projet). Les activités commerciales nouvelles ou transférées seront intégrés à des programmes mixtes, notamment en rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les espaces publics seront à remodeler pour correspondre aux besoins des fonctions urbaines attendues. Ils assureront un rôle d'interface et d'animation au services des usages du secteur.
- Les constructions affirmeront de nouveaux fronts de rue
- Les maisons de ville en pierre indiquées au schéma d'orientation (x4) sont à conserver et mettre en valeur dans le cadre des opérations immobilières

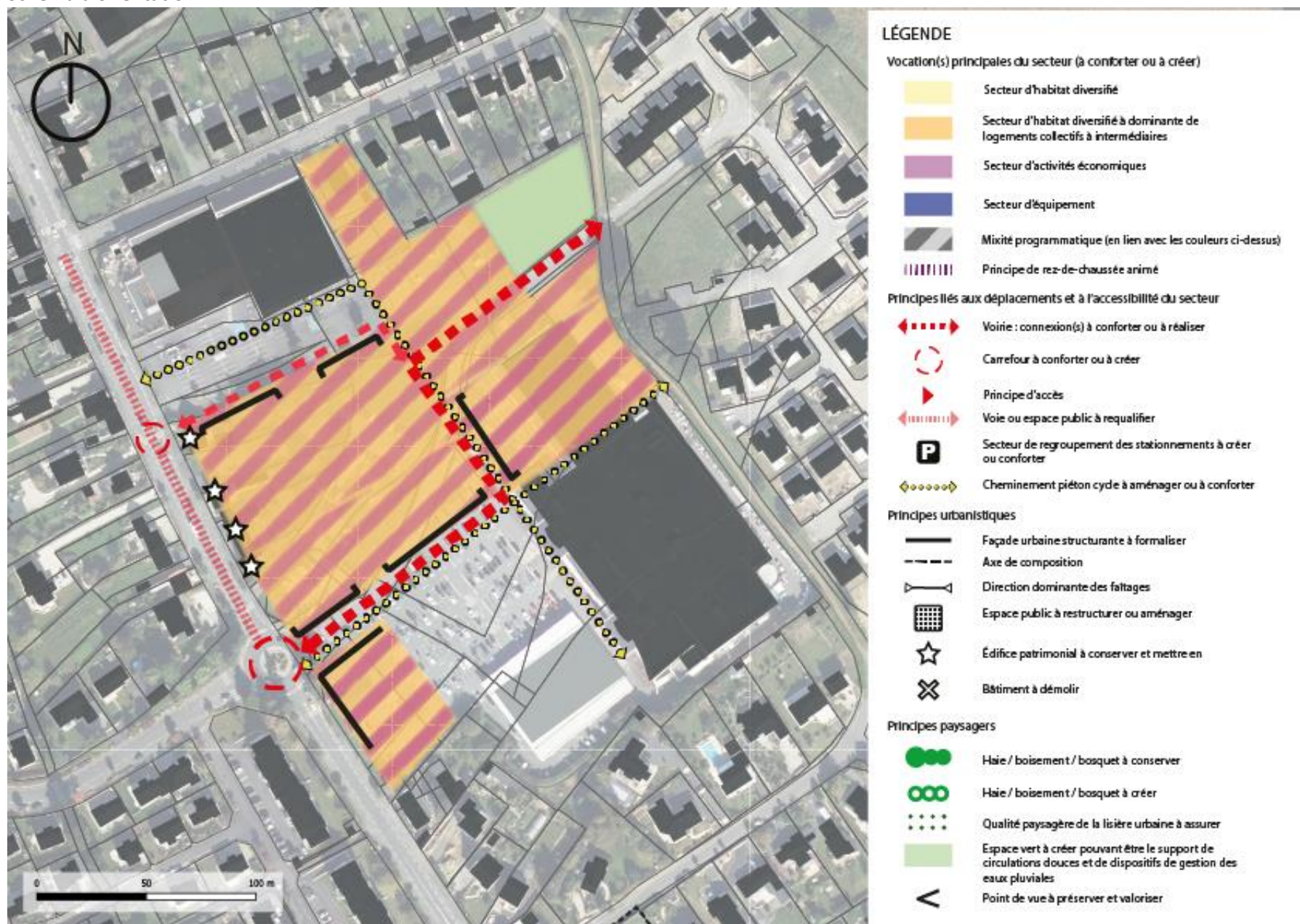
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain

Programmation

Programmation générale	Mixte : Logements, équipements, activités économiques
Superficie	5,8 ha
Logements / densité(s) minimum	60 logements / ha. Équivalent à 90-120 nouveaux logements (indicatif) Cette densité minimum tient compte des autres éléments programmatiques prévus
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



SAINT-LAZARE



Objectifs d'aménagement

- Investir les fonds de jardins et espaces creux pour créer de nouveaux logements en s'assurant d'une cohérence d'aménagement d'ensemble
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale et urbaine dans la morphologie et l'ambiance du faubourg ancien et des abords de l'ancien moulin (classé Monument Historique)
- S'intégrer au paysage boisé contextuel

Principes d'accès et de desserte

- Les secteurs **A** et **B** se connecteront à la rue Saint-Lazare et organiseront des continuités viaries entre eux. Le traitement du carrefour fera le lien entre les deux secteurs
- Le secteur **C** verra le chemin de la Paturette (rue) se prolonger pour être desservi
- Les voies à l'intérieur des secteurs seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places

- Pour assurer une perméabilité piétonne et cycle, les cheminements existants, passages, venelles seront à requalifier et prolonger

Principes urbanistiques et architecturaux

- Le règlement du SPR s'applique sur le secteur **C**
- Les formes urbaines et l'architecture des habitations prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du faubourg ancien (maisons jointives et en bord de rue, parcellaire étroit, jardins etc.) tout en en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées. Ce principe s'applique particulièrement pour le secteur **A** (en accompagnement des abords du moulin)
- L'organisation bâtie veillera à ménager des liens, des vues, des percées vers les éléments paysagers et patrimoniaux périphériques : moulin, patrimoine bâti, points de vue vers la silhouette du centre-ville ou ses principaux repères (abbatiale, église Saint-Jean etc.). Certains points de vue sont indiqués au schéma d'orientation
- Des formes urbaines plus denses sont attendues en interface avec la rue Saint-Lazare pour les secteurs **A** et **B**

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement mettra l'accent sur la place de la nature en ville et les transitions avec les espaces naturels ou semi-naturels (parcs, jardins etc.) alentours. Ils permettront une gestion intégrée des eaux pluviales et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur
- La trame bocagère ou boisée existante est à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques) avec les espaces d'intérêt limitrophes

Programmation

Programmation générale	Dominante de logements
Superficie	1,74 ha
Logements / densité(s) minimum	Secteur A et B : 40 logements / ha , soit près de 40-50 nouveaux logements (indicatif) Secteur C : 50 logements / ha , soit près de 30-40 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme pour les secteurs A et C Moyen terme pour le secteur B

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

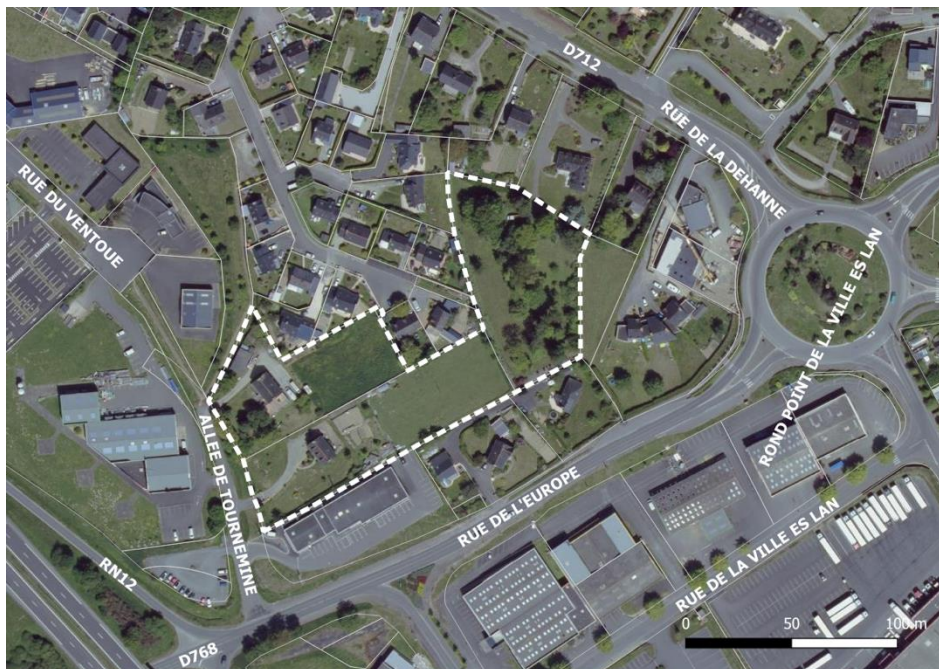
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faitages
- P Espace public à restructurer ou aménager
- ☆ Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- X Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- < Point de vue à préserver et valoriser

LE VENTOUÉ



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier de larges fonds de jardin avec une logique d'aménagement d'ensemble et de désenclavement

Principes d'accès et de desserte

- Les voies nouvelles prévues doivent aboutir aux voies périphériques existantes : la rue de la Déhanne (RD 712), l'allée de Tournemine et l'allée des Pommiers Blancs
- Un chemin adapté aux piétons et des vélos doit pouvoir aboutir à la rue de l'Europe
- Les rues seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places

Principes urbanistiques et architecturaux

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses et variées sont attendues tout en s'inscrivant dans les gabarits des bâtiments existants dans le secteur du Ventoué
- La densité prévue étant supérieure à celle du contexte bâti, les nouvelles formes urbaines garantiront la transition morphologique avec l'existant

- Des formes collectives ou semi-collectives de gabarit R +2 + C sont permises

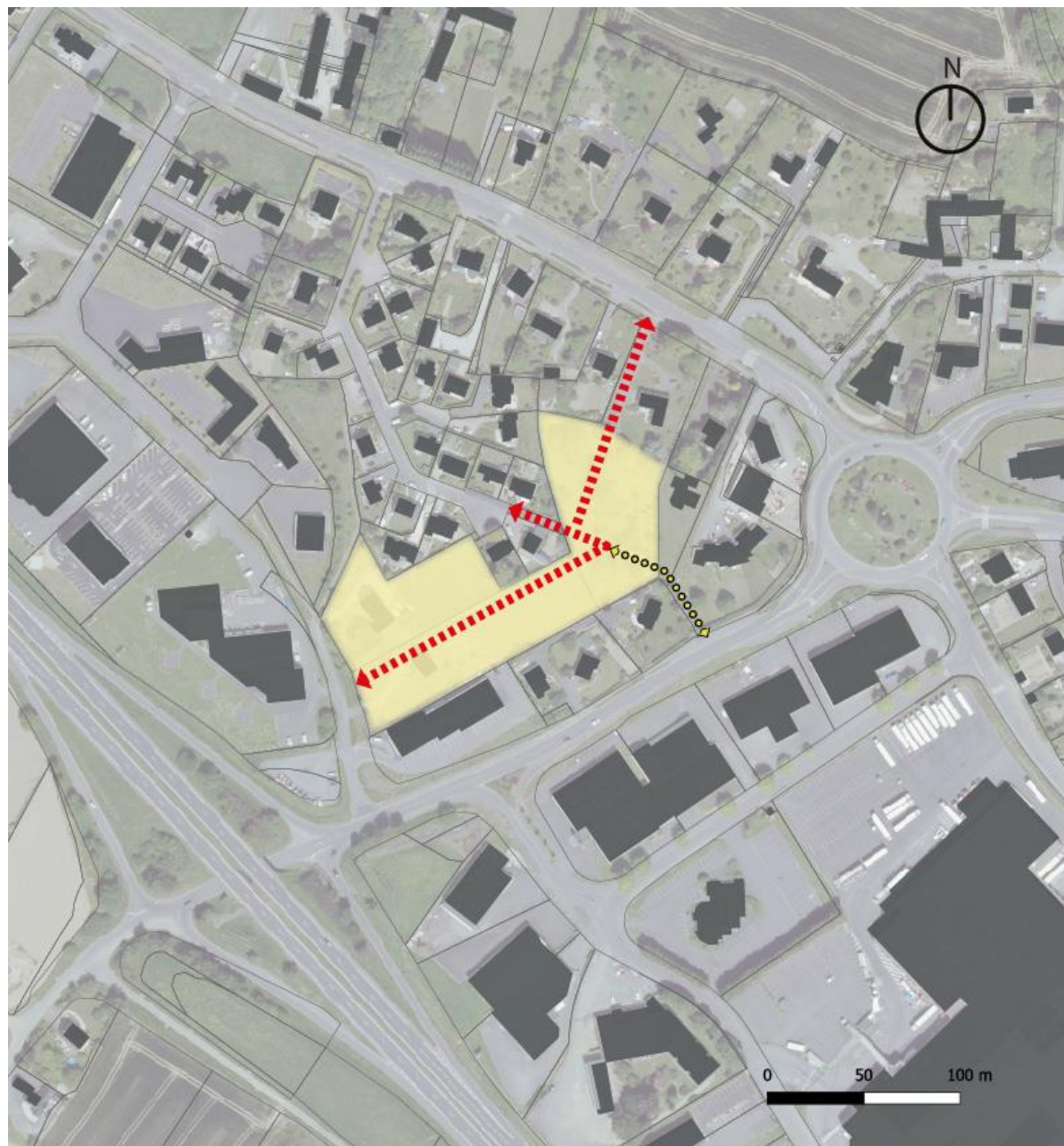
Principes paysagers et environnementaux

- La végétation existante sera conservée dans la mesure du possible
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	1,2 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha. Équivalent à 25-30 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

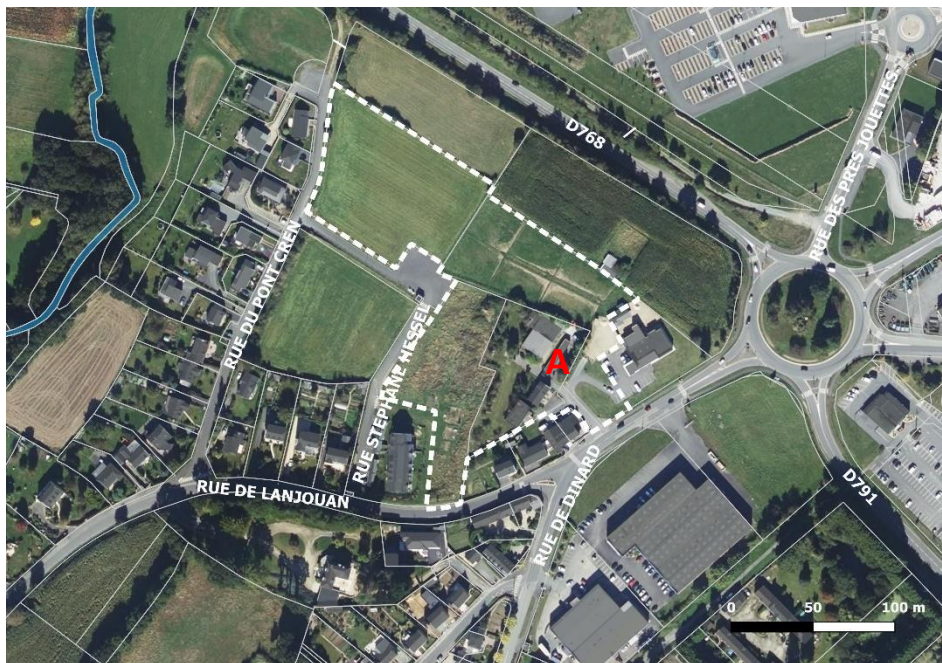
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- >< Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LE PETIT LANJOUAN



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Garantir la qualité de la lisière urbaine et de l'entrée de ville (Giratoire de Lanjouan et bordure de la voie de contournement Nord de Lamballe)
- Amener de la cohérence entre secteurs d'urbanisation en cours et secteurs de densification potentiel
- Réaliser des formes urbaines plus denses
- Assurer le bouclage des voies et des chemins

Principes d'accès et de desserte

- En partie Est, les opérations immobilières s'appuieront sur la voie nouvelle réalisée (rue Stéphane Hessel)

- Une rue nouvelle est à réaliser à partir de l'impasse Les Mouriers. Elle aboutira à la rue Stéphane Hessel, constituera une deuxième entrée pour l'ensemble du quartier et marquera l'entrée de ville
- Des liaisons douces assureront un accès direct à la rue de Lanjouan.

Principes urbanistiques et architecturaux

- Des formes urbaines plus denses sont attendues en bordure des voies existantes et particulièrement pour marquer l'entrée de ville ou assurer une continuité avec les immeubles collectifs existants
- Le secteur comprendra à minima un espace public favorisant la rencontre et les usages de proximité

Principes paysagers et environnementaux

- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager. Un espace vert de largeur suffisante permettra ces plantations.
- Une coupure d'urbanisation devra être prévue pour l'intégration de la frange urbaine nouvelle au paysage le long de la voie de contournement (éviter une frange bâtie continue)
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	2,2 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha. Équivalent à 85-100 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Dominante habitat
- Dominante habitat proposant des formes urbaines plus denses que le reste du secteur
- Dominante d'activités économiques
- Dominante équipement
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en valeur
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Hydrologie, jardin de pluie, zone humide
- Point de vue à préserver et valoriser

PONT SAINT-MARTIN



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Garantir la qualité de la lisière urbaine et de l'entrée de ville (Rue Dorée et bordure de la voie de contournement Nord de Lamballe)
- Assurer la transition urbaine, architecturale et paysagère et fonctionnelle entre : la campagne, les abords du Gouessant, les équipements de loisirs de plein-air (dont parc équestre et reste de la zone inondable), un quartier pavillonnaire et le faubourg ancien (Saint-Martin)
- Assure la continuité des liaisons douces au travers de l'extension urbaine
- Requalifier les voies existantes et marquer l'entrée de ville

Principes d'accès et de desserte

- La rue Dorée et la voie communale n° 64 sont à requalifier pour améliorer la qualité et la sécurité de l'entrée de ville
- Le projet se déploiera dans le temps au fil d'opérations d'aménagement successives dont le nombre n'est pas fixé. Ces opérations garantiront les continuités viaires inscrites au schéma d'orientation avec notamment une voie nouvelle principale qui traversera le secteur **B** et se connectera à la route de Trémillac (face à la rue de Deshaie) et à la VC n°64

- Hormis la voie précitée, les rues seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places
- L'aménagement doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces relié aux quartiers voisins et en valorisant davantage la trame donnant accès au parc équestre et au centre-ville

Principes urbanistiques et architecturaux

- Des formes urbaines plus denses sont attendues en partie Est. La densité et les fronts bâtis structureront l'entrée de ville et le point de vue identitaire vers le centre-ville et le parc équestre
- Le secteur comprendra à minima un espace public de type place/placette favorisant la rencontre, les usages de proximité et la valorisation du point de vue précité

Principes paysagers et environnementaux

- Le quartier permettra de valoriser un lien visuel avec le centre-ville et le parc équestre
- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager. Un espace vert de largeur suffisante permettra ces plantations.
- Une coupure d'urbanisation devra être prévue pour l'intégration de la frange urbaine nouvelle au paysage le long de la voie de contournement (éviter une frange bâtie continue)
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	3,1 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha. pour le secteur A Équivalent à 20-25 nouveaux logements (indicatif) 40 logements / ha. pour le secteur B Équivalent à 100-110 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme pour le secteur A Long terme pour le secteur B (extension urbaine)

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaire
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

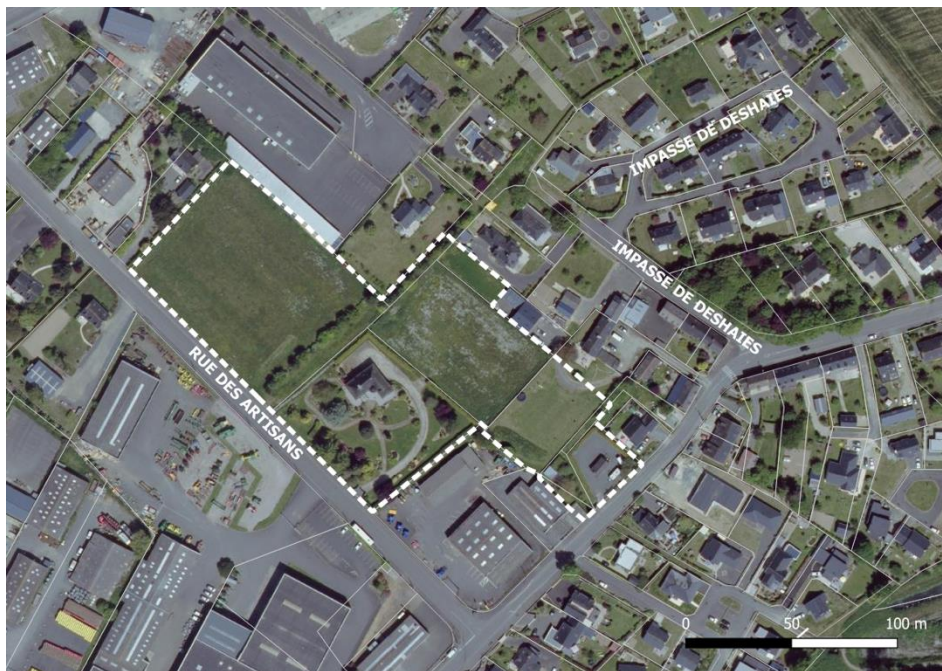
- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- || Direction dominante des façades
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier de grands espaces creux au sein des espaces urbanisés
- Assurer une transition entre la zone d'activité de la Ville-es-Lan et le quartier résidentiel
- S'assurer une urbanisation en profondeur et d'une desserte cohérente

Principes d'accès et de desserte

- Les activités seront desservies depuis la rue des Artisans
- Les logements seront desservis à partir d'une voie nouvelle se greffant à la rue de Deshaies
- Une liaison piéton-cycle traversera le secteur de la rue des Artisans à la l'impasse de Deshaies

Principes urbanistiques et architecturaux

- La zone comprend une partie activités économiques en lien avec la zone industrielle et une partie logement en lien avec le quartier résidentiel au Nord et à l'Est. La composition urbaine assurera les transitions morphologiques entre ces fonctions et que les activités situées à proximité des habitations ne génèrent pas de nuisances

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses et variées sont attendues. Des formes collectives ou semi-collectives de gabarit R +2 + C sont donc permises
- Pour la partie activités, l'aménagement des espaces privés et publics et la construction de bâtiments assureront un usage du sol optimal garantissant l'équilibre entre des formes urbaines permettant une densité plus importante par rapport aux autres sites d'activités (emprises au sol, construction à la verticale, mixité fonctionnelle etc.) et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables, ...).

Principes paysagers et environnementaux

- Un espace vert traversera le site (schéma). Il permettra de prolonger la haie bocagère et d'accueillir la liaison douce précitée
- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales et des usages de proximité

Programmation

Programmation générale	Activités économiques et logements
Superficie	1,8 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha. pour le secteur d'habitat diversifié (jaune) équivalent à 20 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
-  Secteur d'activités économiques
-  Secteur d'équipement
-  Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
-  Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

-  Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
-  Carrefour à conforter ou à créer
-  Principe d'accès
-  Voie ou espace public à requalifier
-  Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
-  Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

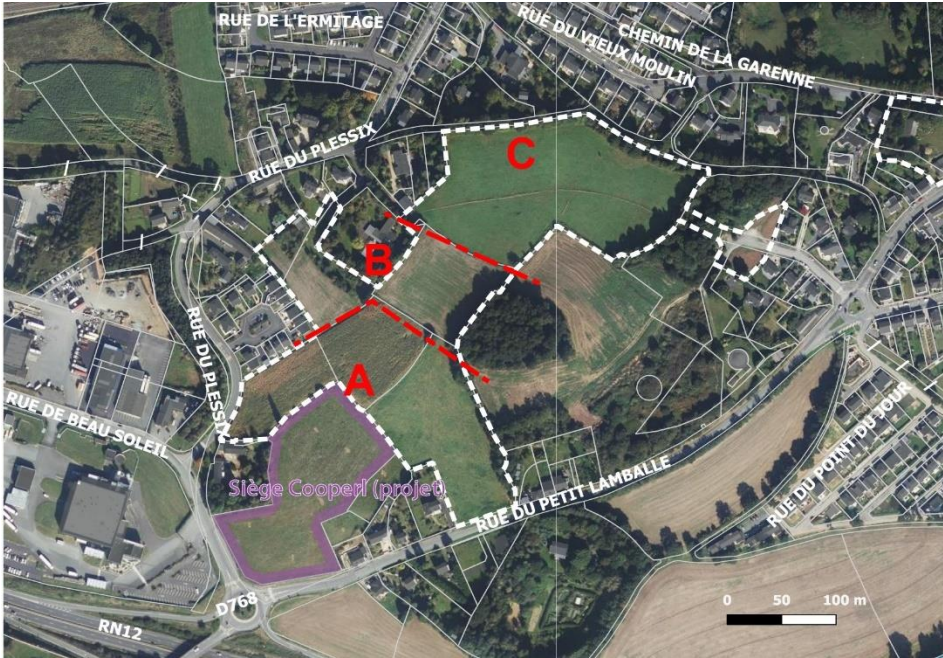
Principes urbanistiques

-  Façade urbaine structurante à formaliser
-  Axe de composition
-  Direction dominante des faitages
-  Espace public à restructurer ou aménager
-  Édifice patrimonial à conserver et mettre en valeur
-  Bâtiment à démolir

Principes paysagers

-  Haie / boisement / bosquet à conserver
-  Haie / boisement / bosquet à créer
-  Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
-  Point de vue à préserver et valoriser

LE PLESSIS



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Urbaniser et densifier un espace enclavé en respectant une cohérence d'aménagement d'ensemble
- Proposer une offre diversifiée et plus dense de logements
- Garantir la qualité paysagère et urbaine de l'entrée de ville et de la silhouette urbaine
- Mettre en valeur et préserver les vues vers le Moulin Saint-Lazare et le grand paysage
- Réaliser une trame viaire nouvelle pour une urbanisation complète et optimisée de cet espace
- Proposer un échancier d'urbanisation du secteur

Principes d'accès et de desserte

- Au fur et à mesure des phases d'urbanisation **A**, **B** et **C**, l'aménagement complet du secteur permettra la réalisation de voies principales reliant la rue du Plessix, la rue du Petit Lamballe et la rue du Tertre qui sera réaménagée en conséquence
- Hormis les voies précitées, les rues seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places

- L'aménagement doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces relié aux quartiers voisins et chemins creux existants. Ces chemins s'appuieront sur la trame d'espace vert à créer.

Principes urbanistiques et architecturaux

- Des formes urbaines plus denses sont attendues marquer à la fois les entrées Ouest et Sud-Ouest et l'entrée de ville. Une coordination architecturale est à envisager avec la réalisation du siège de la Cooperl (projet en 2024)
- L'aménagement doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces relié aux quartiers voisins.

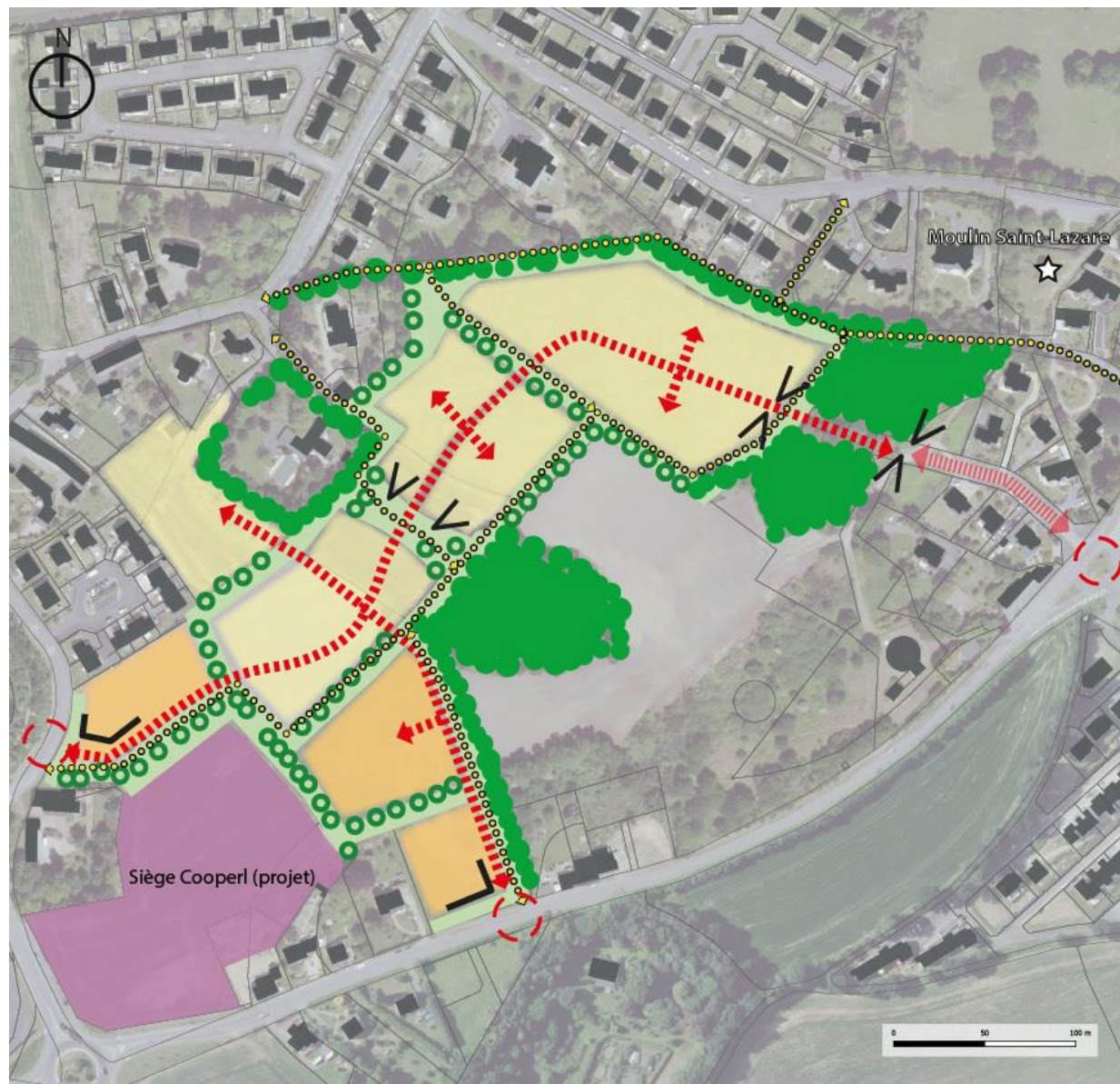
Principes paysagers et environnementaux

- Il conviendra de créer une trame verte nouvelle, de nature bocagère, connectée au réseau de haies et de boisements limitrophes. La lisière au contact de l'espace rural sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies de caractère bocager. Des espaces verts de largeur suffisante permettront ces plantations.
- Le quartier permettra de valoriser les vues depuis les points hauts notamment, vers le Moulin Saint-Lazare et le grand paysage. Des coupures d'urbanisation devront être prévues pour cela sur les parties hautes du secteur et à proximité du Moulin Saint-Lazare (avec maintien des espaces boisés existants)
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les liaisons douces, les usages de proximité et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Activités économiques
Superficie	6,4 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha. Pour le secteur A Équivalent à 90-100 nouveaux logements (indicatif) 40 logements / ha. Pour le secteur B Équivalent à 50-60 nouveaux logements (indicatif) 40 logements / ha. Pour le secteur C Équivalent à 110-120 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Secteur A : Court terme Secteur B : Moyen terme Secteur C : Long terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

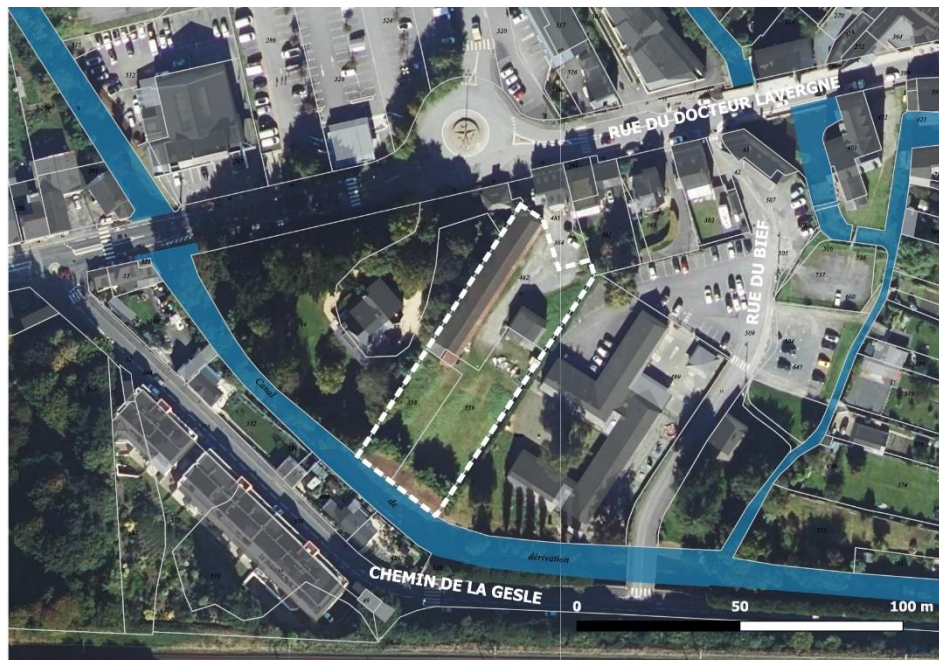
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

TANNERIE RUELLAN



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Urbaniser une friche industrielle
- Assurer une insertion et une transition avec la rive du Gouessant
- Proposer des formes collectives s'intégrant à la morphologie du centre-ville

Principes d'accès et de desserte

- L'accès véhicule de l'opération se fera à partir de la rue du Bief et du parking de l'Ecole Lavergne
- Un accès piéton et cycle sera aménagé pour accéder à la rue Docteur Lavergne

Principes urbanistiques et architecturaux

- L'opération prévoira une dominante de logements collectifs et intermédiaires
- Des activités économiques, non commerciales, pourront trouver place dans le projet, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations et pour l'école

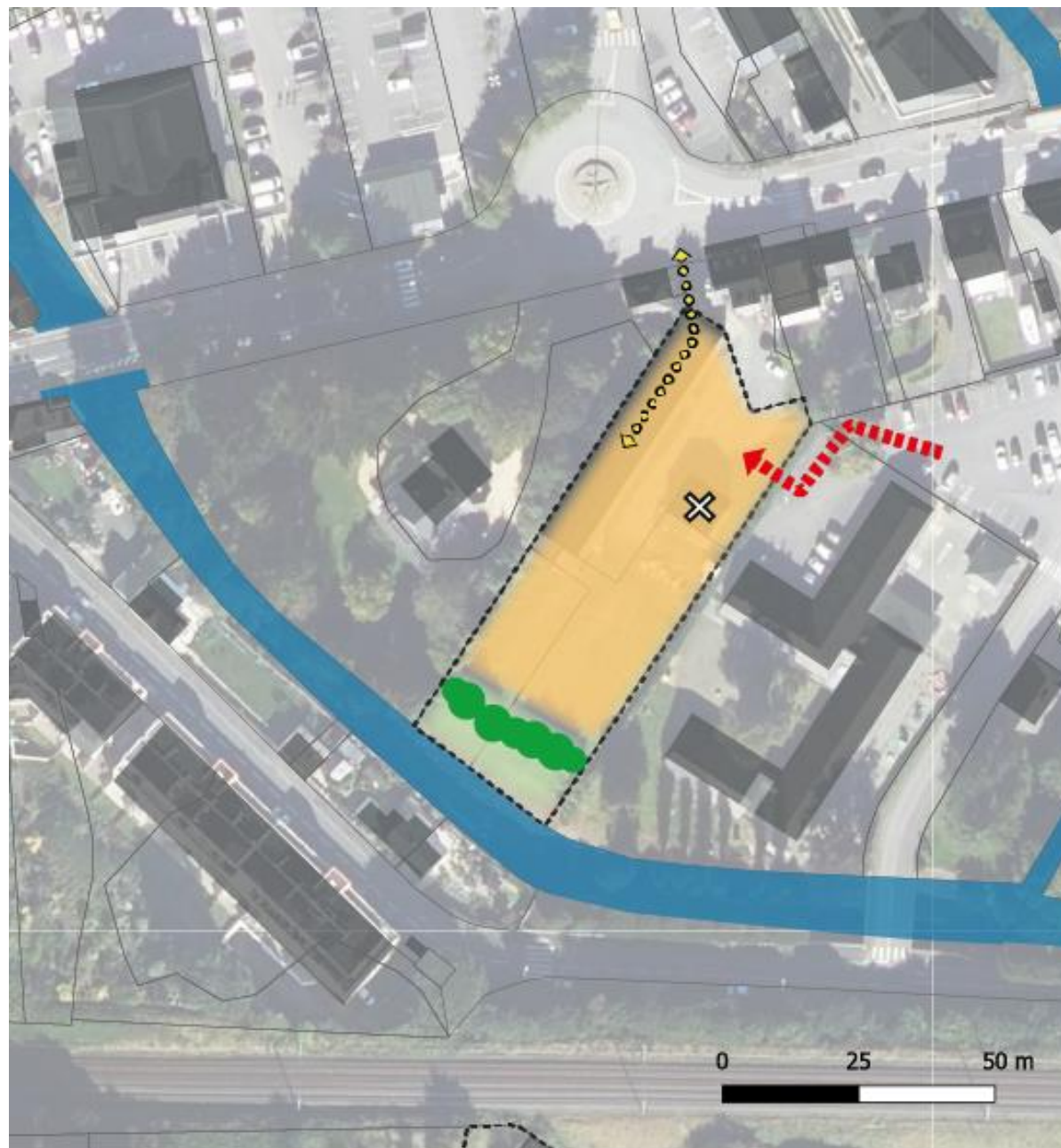
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain
- Les berges du Gouessant seront aménagées et valorisées comme un espace de nature en ville accessible aux résidents. Des plantations nouvelles seront prévues. Les constructions seront suffisamment distantes pour permettre cette orientation.

Programmation

Programmation générale	Habitat
Superficie	0,3 ha
Logements / densité(s) minimum	120 logements / ha, équivalent à 30-35 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme.

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

GARAGE BADOVAL



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Requalifier un îlot urbain dense en centralité après la suppression d'un ancien garage automobile
- Recalibrer et requalifier l'espace public pour de nouveaux usages
- Créer des nouveaux logements par réhabilitation ou construction neuve sur la base de nouveaux fronts bâtis et dans le respect de la morphologie bâti et parcellaire du centre-ville

Principes d'accès et de desserte

- Les opérations seront desservies directement depuis un espace public élargi (place) après la démolition du garage

- Une perméabilité piétonne est à assurer entre la place nouvellement créée et l'impasse du Bourg Hurel

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les nouveaux programmes s'inscriront dans la morphologie bâtie du centre-ville
- La place nouvellement créée permettra de délimiter un nouveau front bâti, en retrait par rapport à celui préexistant
- Les rez-de-chaussée seront de préférence actifs avec plusieurs cellules accueillant des commerces ou des services. D'autres activités peuvent être prévues (bureaux, ateliers etc.) à partir du moment où elles animent la rue et permettent un changement de destination vers un commerce

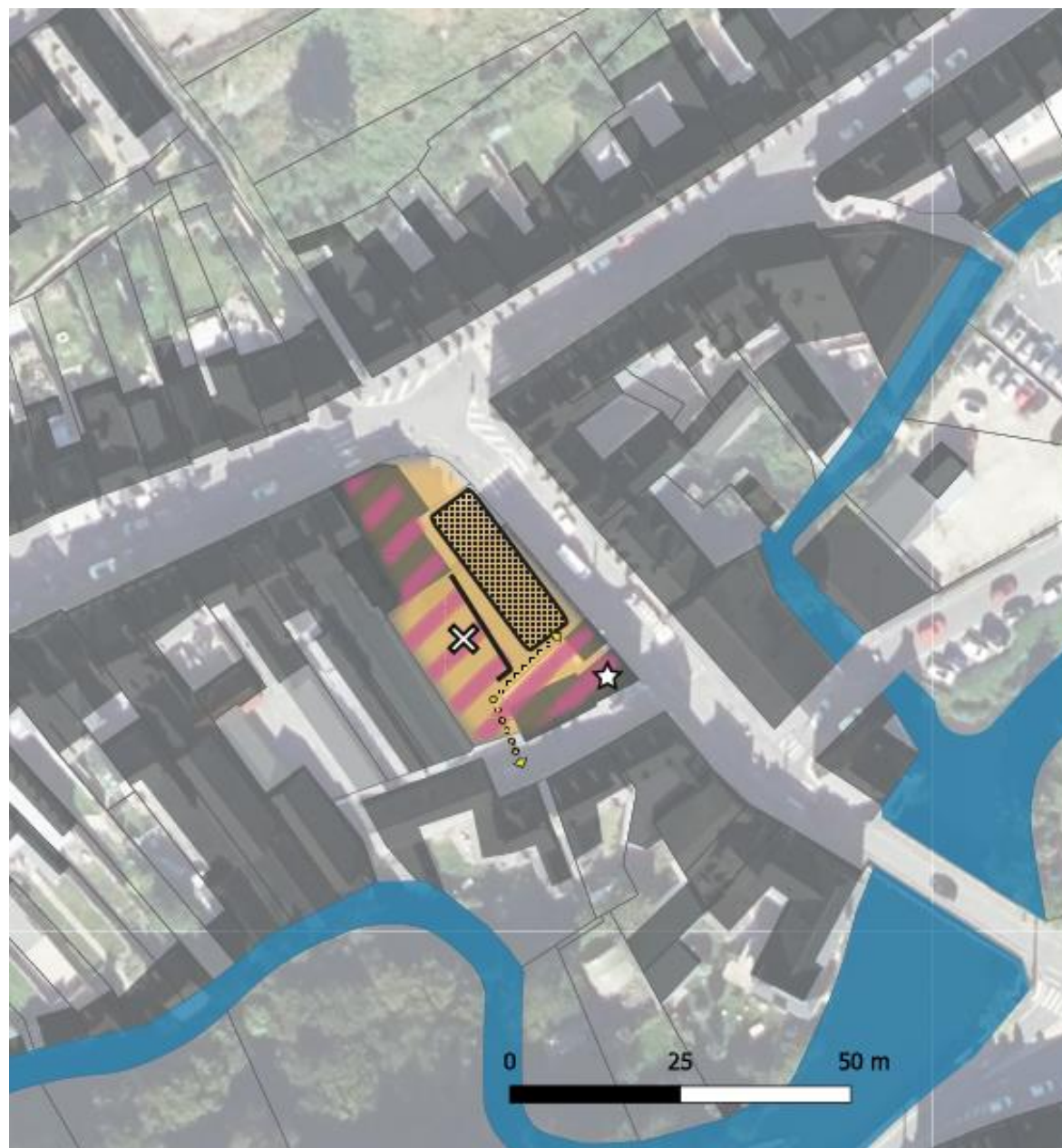
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics doit prévoir des espaces végétalisés, de l'ombrage et des surfaces perméables ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain

Programmation

Programmation générale	Mixte : Logements, équipements publics, commerces
Superficie	0,1 ha
Logements / densité(s) minimum	60 logements / ha , équivalent à 6 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 50 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme.

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faitages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

PARC D'ACTIVITES DE LA TOURELLE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Accueillir des activités industrielles et logistiques de taille importante
- Inscrire l'aménagement de la troisième tranche de la zone d'activité dans un objectif continuité urbaine, architecturale et paysagère avec les deux premières tranches
- Assurer l'insertion dans le paysage avec un soin apporté à l'architecture des bâtiments et la végétalisation des espaces non bâtis et des limites

Principes d'accès et de desserte

- La zone sera desservie par la rue Pierre et Marie Curie
- La liaison douce longeant la rue Pierre et Marie Curie est à conserver

Principes urbanistiques et architecturaux

- L'aménagement des espaces privés et publics et la construction de bâtiments assureront un usage du sol optimal garantissant l'équilibre entre des formes urbaines permettant une densité plus importante par rapport aux autres sites d'activités (emprises au sol, construction

à la verticale, mixité fonctionnelle etc.) et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables, ...).

- Les espaces sous-utilisés ou délaissés ainsi que les réserves foncières sont à éviter.
- Les bureaux et services rattachés aux activités seront réalisés en verticalité

Principes paysagers et environnementaux

- L'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité sera traitée avec attention avec :
 - La préservation des haies bocagères existantes au sein d'espaces non construits, publics ou privés
 - L'aménagement paysager des limites de la zone au contact de l'espace rural avec des plantations nouvelles de haies de caractère bocager. Des espaces verts de largeur suffisante permettront ces plantations.
 - La végétalisation des façades des bâtiments et clôtures
 - Le soin apporté à la qualité de l'architecture (volumes, couleurs, matériaux etc.)
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.

Programmation

Programmation générale	Activités économiques / accueil d'entreprises industrielles et logistiques de taille importante
Superficie	7,9 ha
Logements / densité(s) minimum	/
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	/
Échéancier de réalisation	Court terme.

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Dominante habitat
- Dominante habitat proposant des formes urbaines plus denses que le reste du secteur
- Dominante d'activités économiques
- Dominante équipement
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

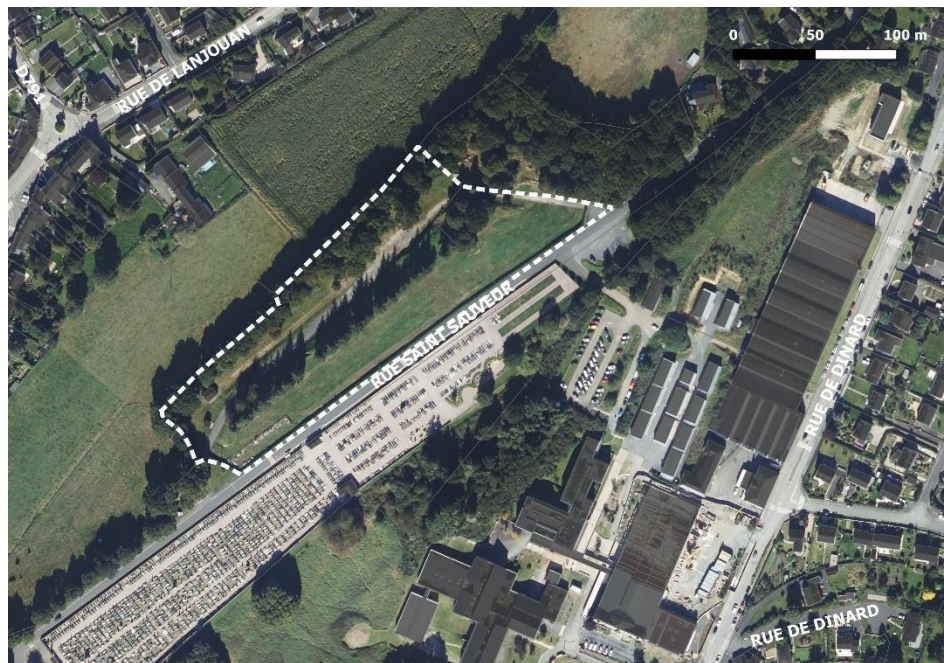
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- P Espace public à restructurer ou aménager
- ☆ Édifice patrimonial à conserver et mettre en valeur
- ✕ Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Hydrologie, jardin de pluie, zone humide
- Point de vue à préserver et valoriser

SAINT-SAUVEUR



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Le secteur se situe sur une ligne de crête caractéristique et emblématique de la silhouette urbaine de la ville de Lamballe et en covisibilité avec la collégiale Notre-Dame. Cette situation implique de s'inscrire dans le paysage existant avec un urbanisme futur aéré, fait de constructions de faibles hauteurs et largement paysagé
- Une programmation urbaine adaptée à cet enjeu est à prévoir : habitat léger, espace de sports et loisirs au caractère naturel et aire d'accueil de camping-cars

Principes d'accès et de desserte

- La desserte du secteur se fera par la rue Saint-Sauveur. Les accès aux différents programmes ou projets pourront être distincts
- Les éventuelles voiries interne futures présenteront un profil étroit, favorisant le partage de la voirie par tous les modes de déplacements et une faible vitesse des véhicules motorisés, et adapté au caractère naturel souhaité du secteur.
- Les espaces verts favoriseront les continuités piétonnes et cycles
- Les matériaux perméables ou semi-perméables sont à privilégier

Principes urbanistiques et architecturaux

- Il est attendu les fonctions urbaines suivantes, adaptées au contexte paysager :
 - Hameau d'habitats légers, de type tiny houses, ou autre forme d'habitat de petite taille et ne nécessitant pas de fondations
 - Espace de sports et loisirs de plein air. Des constructions ponctuelles seront possibles à la condition qu'elles soient de petite taille et qu'elles ne nécessitent pas de fondations
 - Aire de camping-cars
- Les constructions seront de faible hauteur et leur qualité architecturale permettra de les inscrire dans le paysage. La construction en bois est à privilégier

Principes paysagers et environnementaux

- Ces fonctions d'inscriront dans un cadre paysager qualitatif s'apparentant à un parc arboré accueillant les constructions prévues
- Les arbres existants d'intérêt, dont les haies bocagères existantes, sont à préserver et valoriser au sein d'espaces partagés ou publics
- Les espaces verts, les voiries, les places et les espaces interstitiels seront largement arborés
- Les eaux pluviales seront intégralement gérées à l'échelle du site, sans rejet au réseau

Programmation

Programmation générale	Habitat léger, aire de camping-cars et espaces de sports et loisirs
Superficie	1,96 ha
Logements / densité(s) minimum	Habitat léger : environ 15-20 constructions Aire de camping-cars : environ 15 emplacements
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	/
Échéancier de réalisation	Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat léger (dont équipements communs)
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

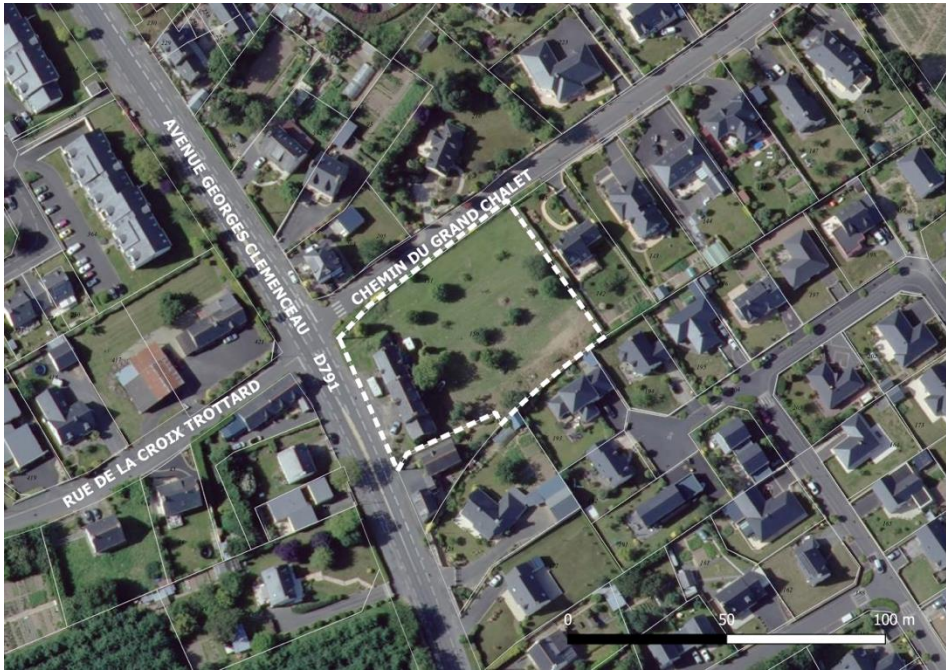
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faitages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

CHEMIN DU GRAND CHALET

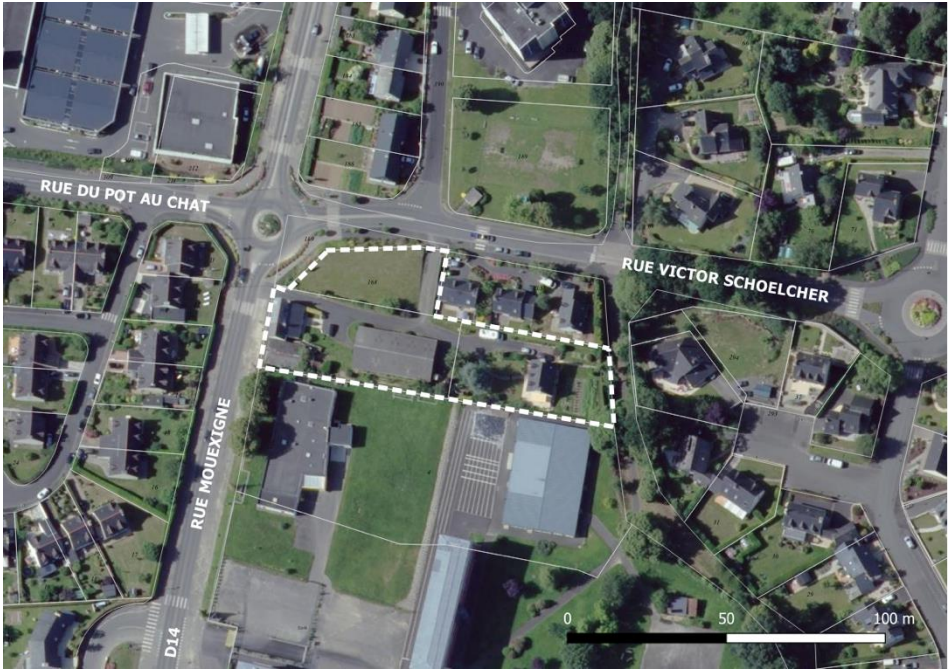


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,37 ha
Logements / densité(s) minimum	50 logements / ha, équivalent à 18 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LE MENE

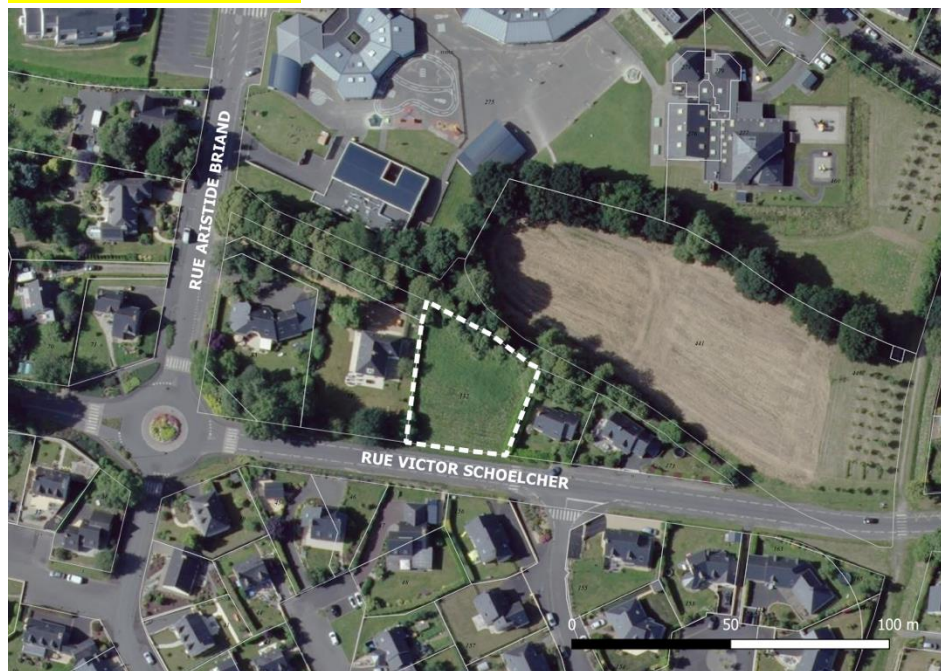


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,35 ha
Logements / densité(s) minimum	100 logements / ha, équivalent à 35 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 50 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

SCHOELCHER



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,12 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha, équivalent à 5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

LA CIDRERIE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements / commerces
Superficie	0,28 ha
Logements / densité(s) minimum	100 logements / ha, équivalent à 20-25 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LA GELE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,8
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 15-20 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

L'HERMITAGE

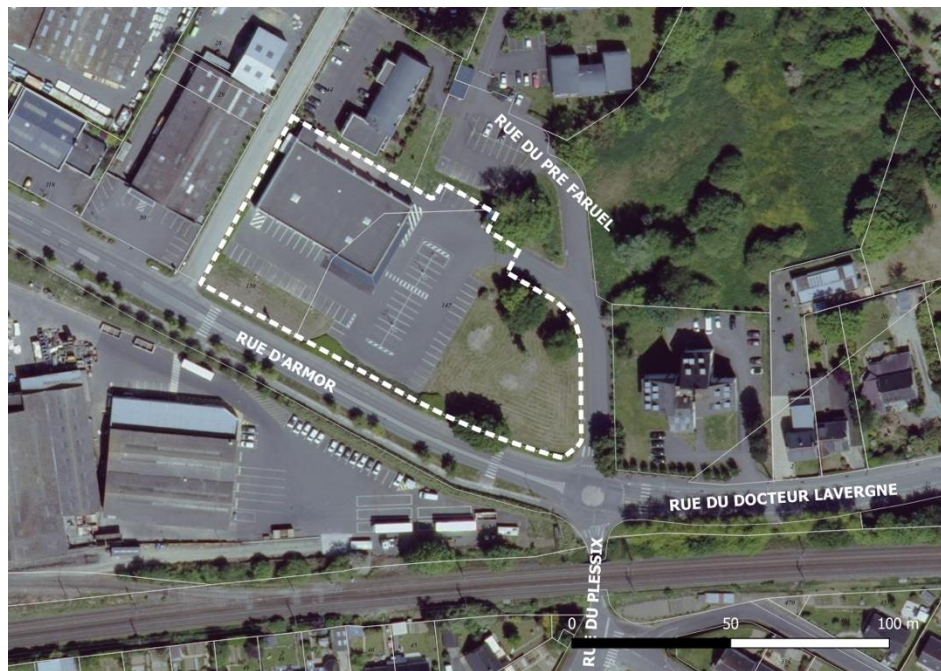


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,24 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha, équivalent à 5-8 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

PRE FARUEL



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,67 ha
Logements / densité(s) minimum	80 logements / ha, équivalent à 54 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

TENAILLERIE

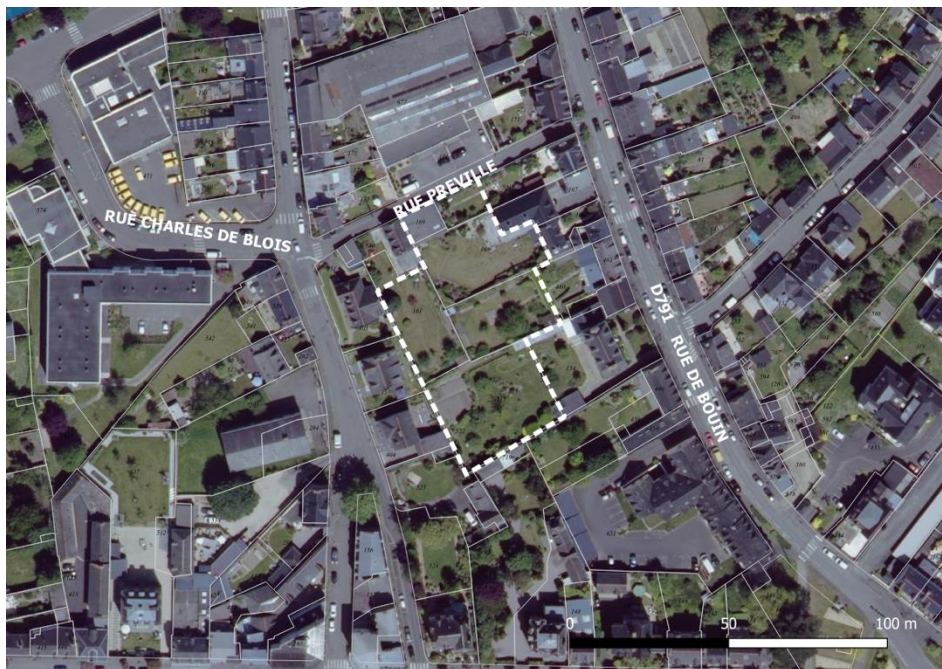


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,28 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 8 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

PREVILLE

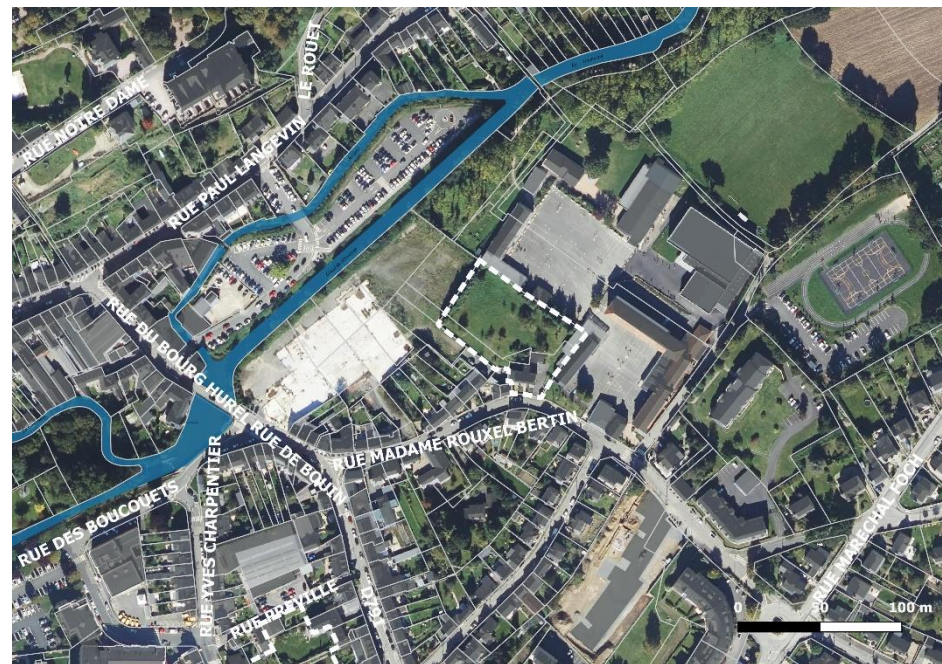


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,3 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha, équivalent à 13 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

ROUXEL BERTIN



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,4 ha
Logements / densité(s) minimum	80 logements / ha, équivalent à 30 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

ABBE GARNIER



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,4 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 13 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 40 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

GENDARMERIE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,7 ha
Logements / densité(s) minimum	50 logements / ha, équivalent à 35 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 40% de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme en extension, moyen terme en renouvellement urbain

LES HAUTES RIVIERES

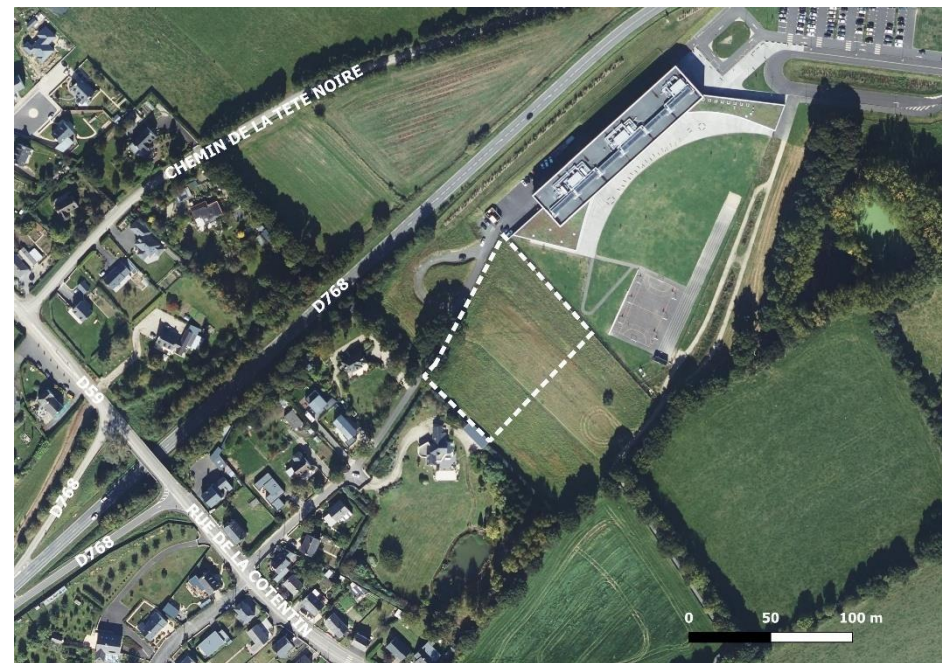


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,72 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 14 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

GAUFFENIS



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,60 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha, équivalent à 15 nouveaux logements minimum (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et intégrera des PLS comme des PLAI.
Échéancier de réalisation	Court terme L'aménagement adapté de l'Impasse de Gauffenis sera étudié avec l'aménageur et la Commune avant toute opération. (Convention, Elaboration d'un projet urbain partenarial etc.)

LA DEHANNE



Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,5 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 10 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

RETHEL



Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Activité économique et logements
Superficie	0,8 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 15-20 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LA GRAPPE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,3 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

TOURNEBRIDE

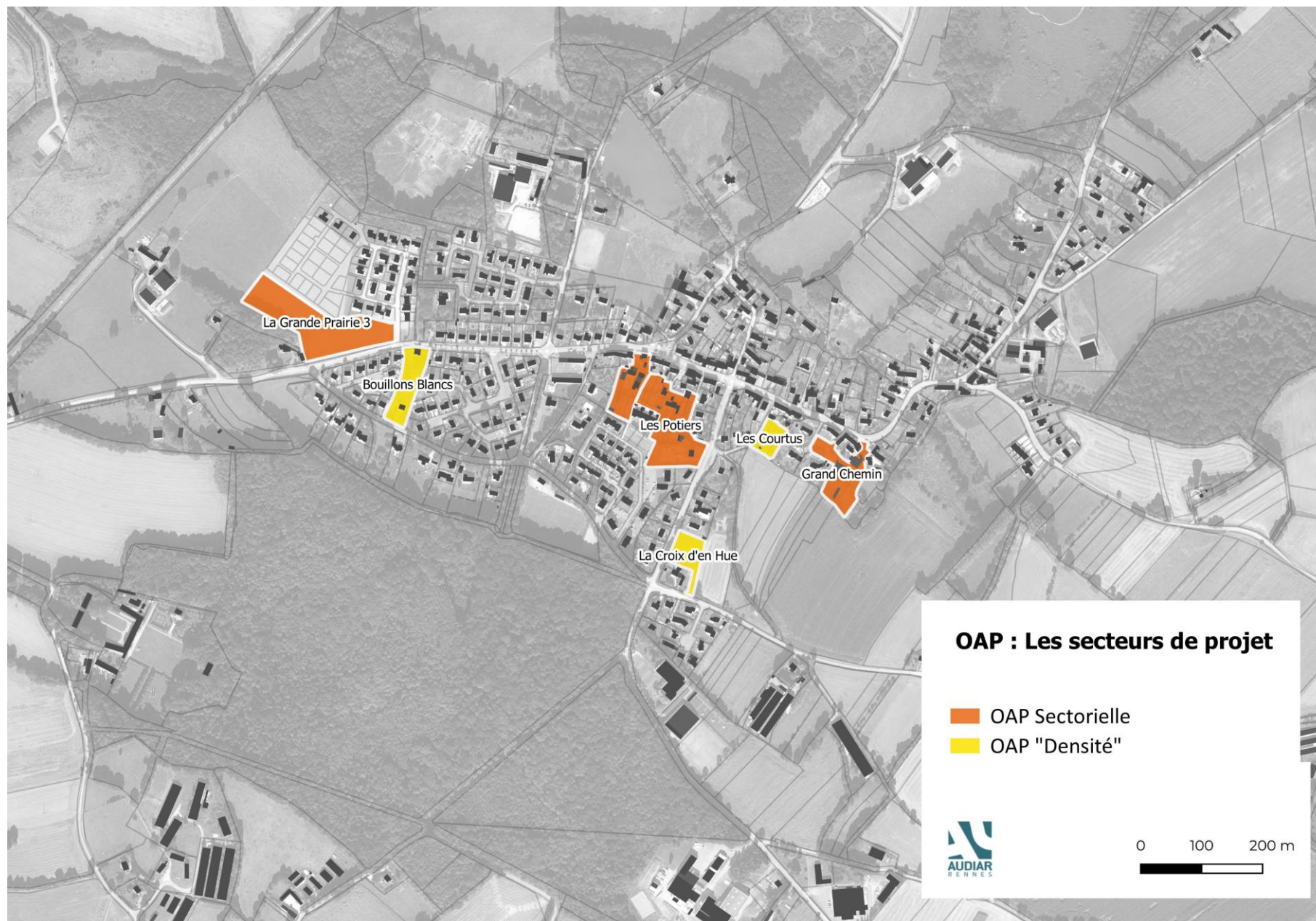


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	1,54 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 31 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

OAP SECTORIELLES DE LA POTERIE



LES POTIERS



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Assurer la densification et le renouvellement urbain du cœur de bourg
- Prolonger le cœur de bourg tant du point de vue fonctionnel, par le maillage des espaces publics (rue, venelles, liaisons douces, places...), que de du paysage urbain (insertion des formes urbaines denses adaptée et traitement des espaces publics etc.)
- Permettre le développement du musée de la Poterie et des espaces publics qui l'accompagnent (espace piétonnier, parking etc.).

Principes d'accès et de desserte

- Le projet se déploiera dans le temps au fil d'opérations d'aménagement successives dont le nombre n'est pas fixé. Ces opérations garantiront les continuités viaires inscrites au schéma d'orientation. Ces opérations permettront de relier la route de la Croix d'En Hue à l'avenue des Potiers (RD 28)
- Les voies à l'intérieur des secteurs seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places

- L'aménagement doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces relié aux quartiers voisins
- Un parking public est à [ré]aménager à proximité du musée de la Poterie

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les formes urbaines et l'architecture prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du centre-bourg traditionnel (maisons jointives et en bord de rue ou maisons en pignons avec cour, parcellaire étroit, jardins etc.) tout en en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées.
- Les orientations bâties et façades urbaines structurantes marqueront particulièrement les abords du musée, les entrées du quartier et le prolongement de fronts bâtis existants. Des formes urbaines plus denses sont attendues à ces endroits. Ces orientations sont compatibles avec une exposition Sud des nouvelles constructions
- Les espaces publics accompagnant le musée seront réaménagés pour favoriser l'accueil du public tout en bénéficiant au résidents

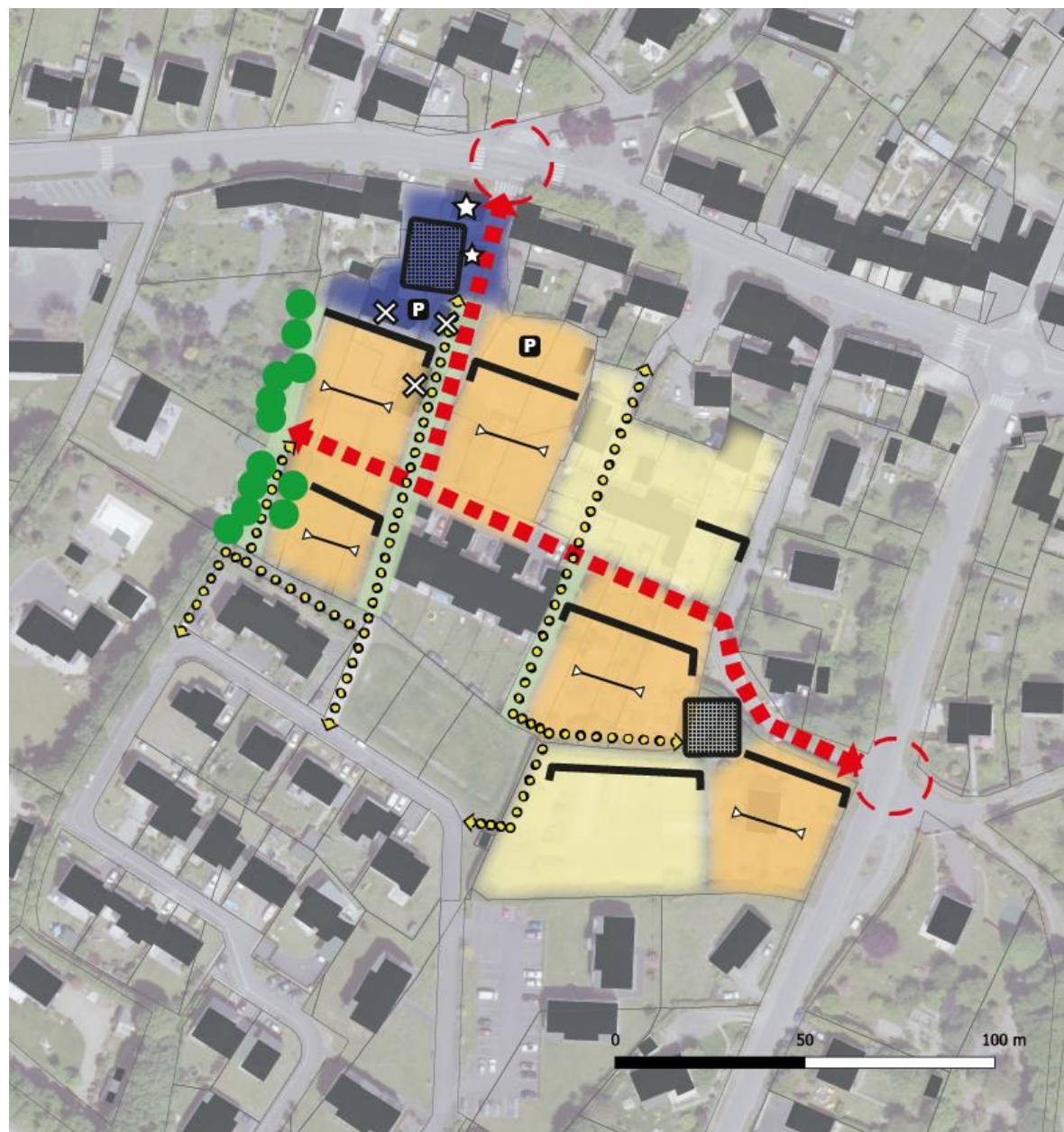
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain
- Les liaisons douces ou venelles piétonnes feront l'objet d'une réflexion quant à leur végétalisation

Programmation

Programmation générale	Logements, activités économiques, dont commerce et services et équipements publics
Superficie	1,5 ha
Logements / densité(s) minimum	Secteur A (convention EPF): 30 logements / ha , soit près de 15 logements (indicatif) Secteur B : 30 logements / ha , soit près de 30-40 logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LE GRAND CHEMIN



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Assurer la densification et le renouvellement urbain du cœur de bourg du bourg de la Poterie sur un foncier occupé par des anciens bâtiments agricoles
- Créer un quartier en transition avec l'espace rural et le contexte bocager
- Intégrer et renforcer la végétation arborée existante
- Participer au maillage de circulations douces à l'échelle du bourg

Principes d'accès et de desserte

- L'aménagement d'ensemble s'appuiera sur deux accès : depuis la Route du Grand Chemin et depuis l'impasse de l'Ecuyer. A terme, un bouclage entre les rues devra être réalisé
- L'aménagement doit permettre, étape par étape, de constituer un maillage de liaisons douces relié aux quartiers voisins. L'aménagement anticipera le potentiel prolongement du chemin des Prés (circuit de randonnée)

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les formes urbaines et l'architecture prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du bourg ou des hameaux traditionnels tout en en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées. Les rues ou les angles de rue seront structurés par le bâti.
- L'organisation bâtie veillera à ménager des liens, des vues, des percées vers le paysage agro-naturel notamment en appui de la trame viaire.
- Des formes urbaines plus denses et collectives sont attendues en articulation avec la campagne et la haie bocagère existante

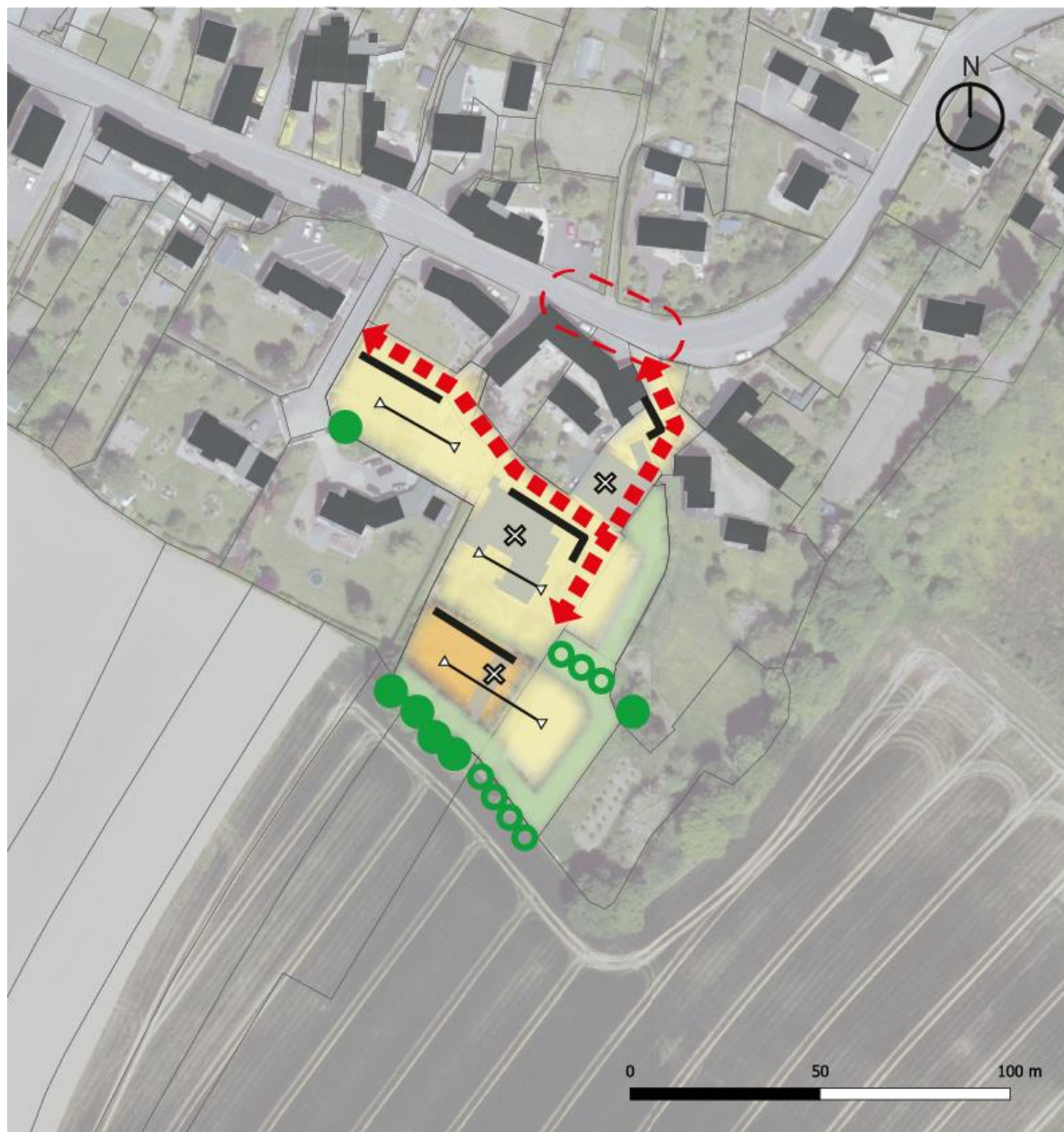
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant
- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager. La trame bocagère ou boisée existante est à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques) avec les espaces d'intérêt limitrophes
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et les liaisons douces

Programmation

Programmation générale	Logements, activités économiques, dont commerce et services et équipements publics
Superficie	0,6 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha, soit près de 15-20 logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements ne pourra être inférieure à 20 % des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- X Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LA GRANDE PRAIRIE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Organiser la troisième et dernière phase d'urbanisation du secteur
- Réaliser des formes urbaines plus denses
- Assurer le bouclage des voies et des chemins
- Garantir la qualité de la lisière urbaine et de l'entrée du bourg

Principes d'accès et de desserte

- Les rues Chalmet et Hamon des Croix se prolongeront dans la partie restante à aménager pour rejoindre l'entrée du quartier
- L'entrée de bourg supportera une liaison douce qui dessert ensuite le quartier

Principes urbanistiques et architecturaux

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses sont attendues
- L'entrée de bourg sera marquée et structurée par des formes collectives ou intermédiaires

Principes paysagers et environnementaux

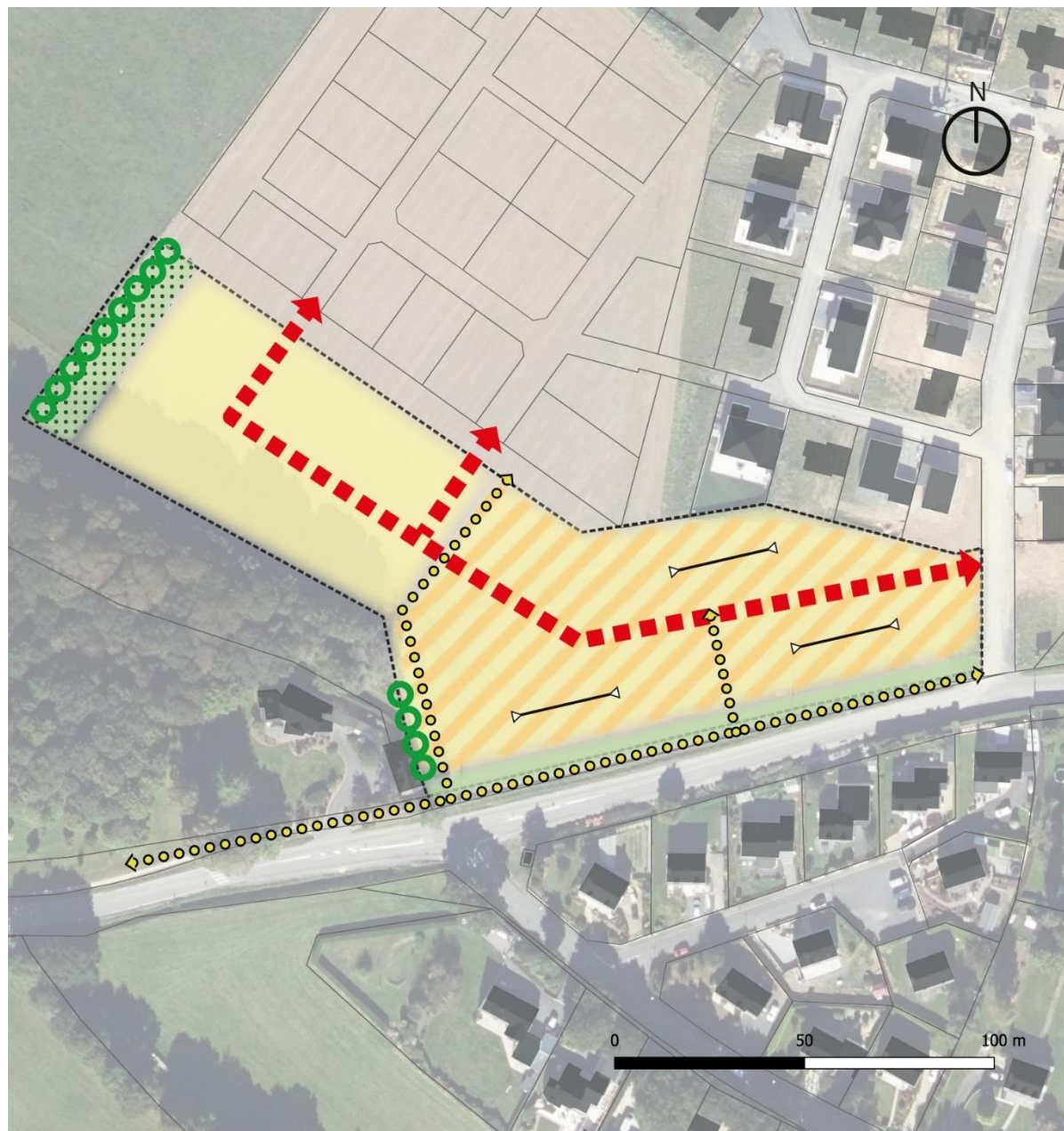
- Le long de l'Avenue des Potiers, un espace vert contribuera à la qualité de l'entrée de bourg

- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager.

Programmation

Programmation générale	Logements, activités économiques, dont commerce et services et équipements publics
Superficie	1,4 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha , soit près de 40-50 logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtes
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

BOUILLONS BLANCS



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,47 ha
Logements / densité(s) minimum	15 logements / ha, équivalent à 7 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

LES COURTUS



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,22 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 4-5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

LA CROIX D'EN HUE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,32 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 6 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

OAP SECTORIELLES DE MAROUÉ



CENTRE - LE QUARTIER



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier et restructurer le centre-bourg
- Compléter le front urbain de la place centrale
- Permettre l'accueil de commerces, services et équipements publics en centralité (avec possibilité d'opération d'aménagement et de constructions mixant ces fonctions)
- Articuler extension urbaine et renouvellement urbain
- Assurer la perméabilité du tissu urbain entre les quartiers existants

Principes d'accès et de desserte

- Les voies nouvelles et d'accès permettront de reconnecter les différents quartiers entre eux, dont le centre-bourg et sa place centrale
- Les voies nouvelles seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places
- Les aménagements, notamment les espaces verts, permettront un maillage de circulations douces se reconnectant aux chemins aux rues ou venelles existantes, et créant des liens inter quartiers

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les constructions nouvelles permettront de constituer de nouvelles façades urbaines structurant l'espace public du centre-bourg
- Les formes urbaines et les espaces publics prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du centre-bourg tout en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées.
- Des formes urbaines collectives (habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé) prolongeront la morphologie du cœur de bourg traditionnel au plus près de celui-ci
- Les abords de la place permettront d'accueillir des activités économiques, dont des commerces, des services et des équipements publics. L'espace public doit être adapté au fonctionnement et à l'accueil de ces activités
- Les places et placettes favoriseront les usages de rencontre et convivialité. A minima, un espace public de type place, placette sera prévu au cœur du nouveau quartier

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant dans une logique de continuité (corridors biologiques) : bocage, espaces cultivés, fonds de jardins etc.
- La lisière urbaine à l'Ouest sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité, les circulations douces et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements, activités économiques, dont commerce et services et équipements publics
Superficie	1,99 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 60 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme en renouvellement urbain/densification (33 logements), moyen terme en extension urbaine (27 logements)

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique : activités ou équipements
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LA TENUE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier de larges fonds de jardin avec une logique d'aménagement d'ensemble et la volonté de créer un nouveau quartier
- Traiter la lisière urbaine et s'intégrer au paysage rural au Nord
- Se raccrocher à la trame bocagère existante et l'étendre en profitant des nouvelles limites à traiter
- Proposer une offre diversifiée et plus dense de logements

Principes d'accès et de desserte

- Les rues du nouveau quartier assureront un bouclage interquartier allant de la Rue Gaston du Guérande à la rue de la Fabrique

- Les voies nouvelles seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places
- En limite Nord, une liaison douce assurera le lien entre quartiers

Principes urbanistiques et architecturaux

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses et variées sont attendues tout en s'inscrivant dans les gabarits des bâtiments existants dans le bourg
- La densité prévue étant supérieure à celle du contexte bâti, les nouvelles formes urbaines garantiront la transition morphologique avec l'existant
- Des formes collectives ou semi-collectives de gabarit R +1 + C sont permises

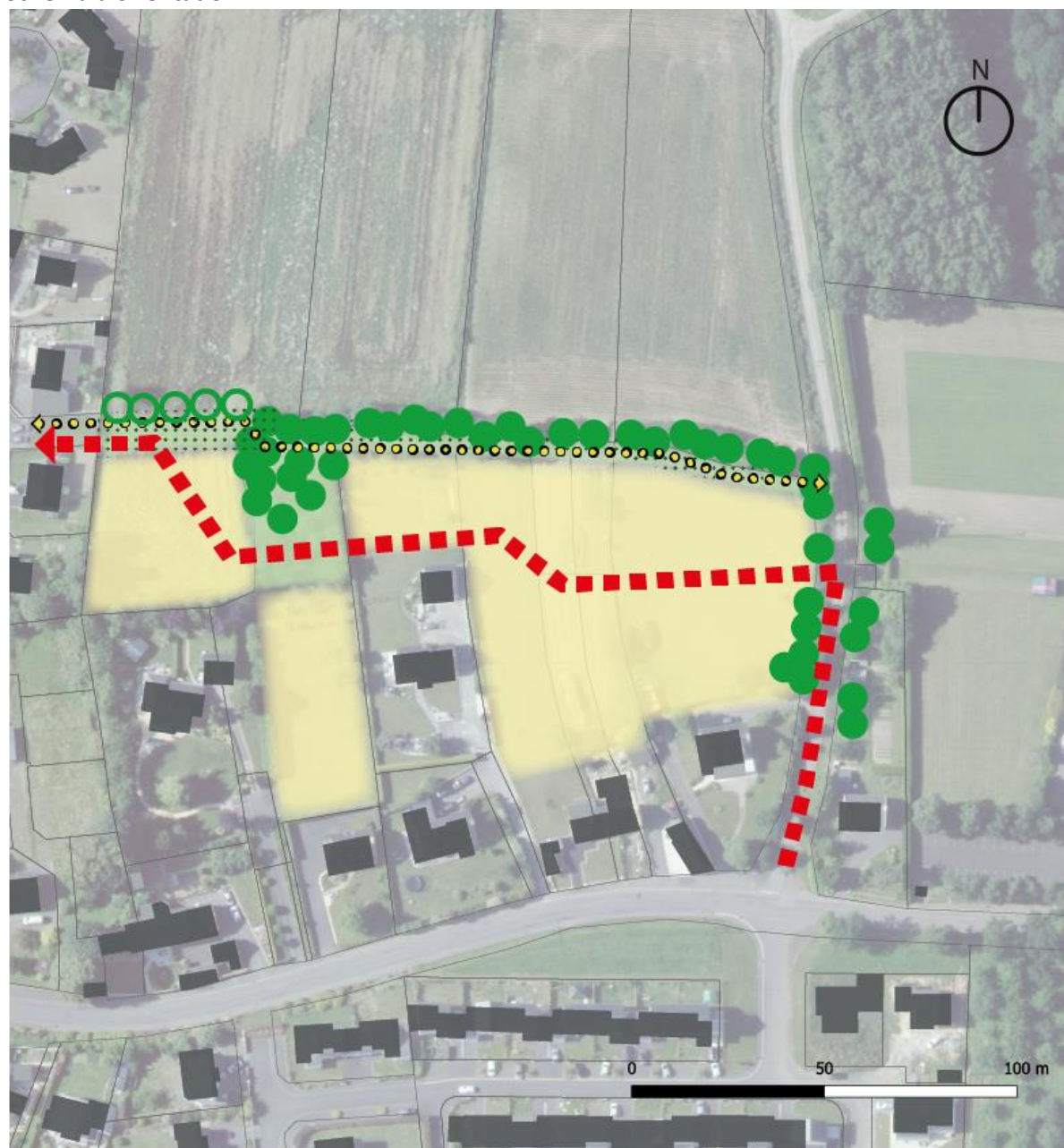
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant
- Les lisières urbaines seront traitées avec attention avec :
 - La conservation et le renforcement des haies bocagères et des bosquets existants
 - Des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager qui viennent les compléter
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et les liaisons douces

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	1 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha, équivalent à 30 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- || Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- ☆ Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- X Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- < Point de vue à préserver et valoriser

LA MOTTE (NORD)



Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,18 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 4-6 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 20 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

LA MOTTE (SUD)



Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,32 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 6-8 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 20 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LE PRAMET



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,6 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 12-15 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 20 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

QUENGUEN



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

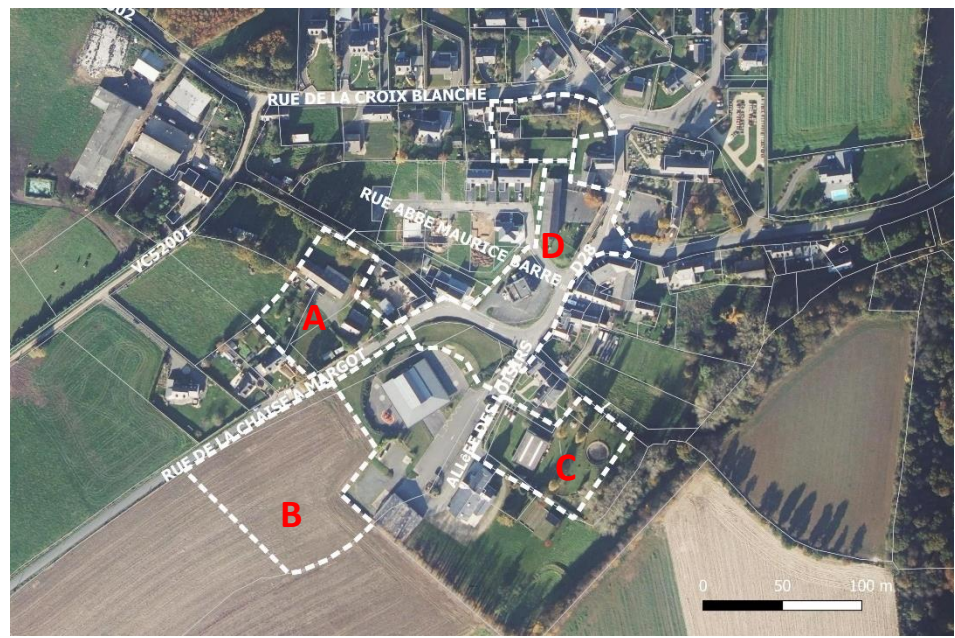
Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,3 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 10 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

OAP SECTORIELLES DE MESLIN



CENTRE-BOURG



Objectifs d’aménagement

- Densifier et restructurer le centre-bourg
- Permettre l’accueil de commerces, services et équipements publics en centralité (avec possibilité d’opération d’aménagement et de constructions mixant ces fonctions)
- Profiter des différentes opérations d’aménagement possible pour requalifier la rue principale (Rue de la Chaise à Margot) et les espaces publics attenants et construire un maillage de cheminements pour les déplacements doux
- Assurer la qualité paysagère des franges urbaines, en lien avec la campagne et le vallon boisé jouxtant le bourg

Principes d’accès et de desserte

- Pour les différents secteurs, les principes de voies nouvelles et d’accès sont indiqués au schéma d’orientation
- Les rues aboutissant sur la rue principale seront sécurisées et marqueront les séquences urbaines du bourg
- Les accès ne sont pas définis pour le secteur D
- Les voies nouvelles seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places

- Au droit des opérations, la rue de la Chaise à Margot sera requalifiée
- Les aménagements, notamment les espaces verts, permettront un maillage de circulations douces se reconnectant aux chemins ruraux et venelles existantes

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les secteurs déjà urbanisés seront restructurés et densifiés pour accueillir les fonctions souhaitées. Des démolitions sont possibles ou prescrites
- Les constructions nouvelles permettront de constituer de nouvelles façades urbaines structurant l’espaces public du centre-bourg
- Le secteur D est privilégié pour le développement de commerces, de services de proximité, des équipements publics locaux ainsi que pour des activités diverses pouvant animer le cœur de bourg. La réalisation d’opérations mixite avec une multifonctionnalité verticale sont à encourager (exemple : logements au-dessus d’un équipement public)
- Des formes urbaines collectives ou intermédiaires denses dans le cœur de bourg et aux abords de l’école sont attendues

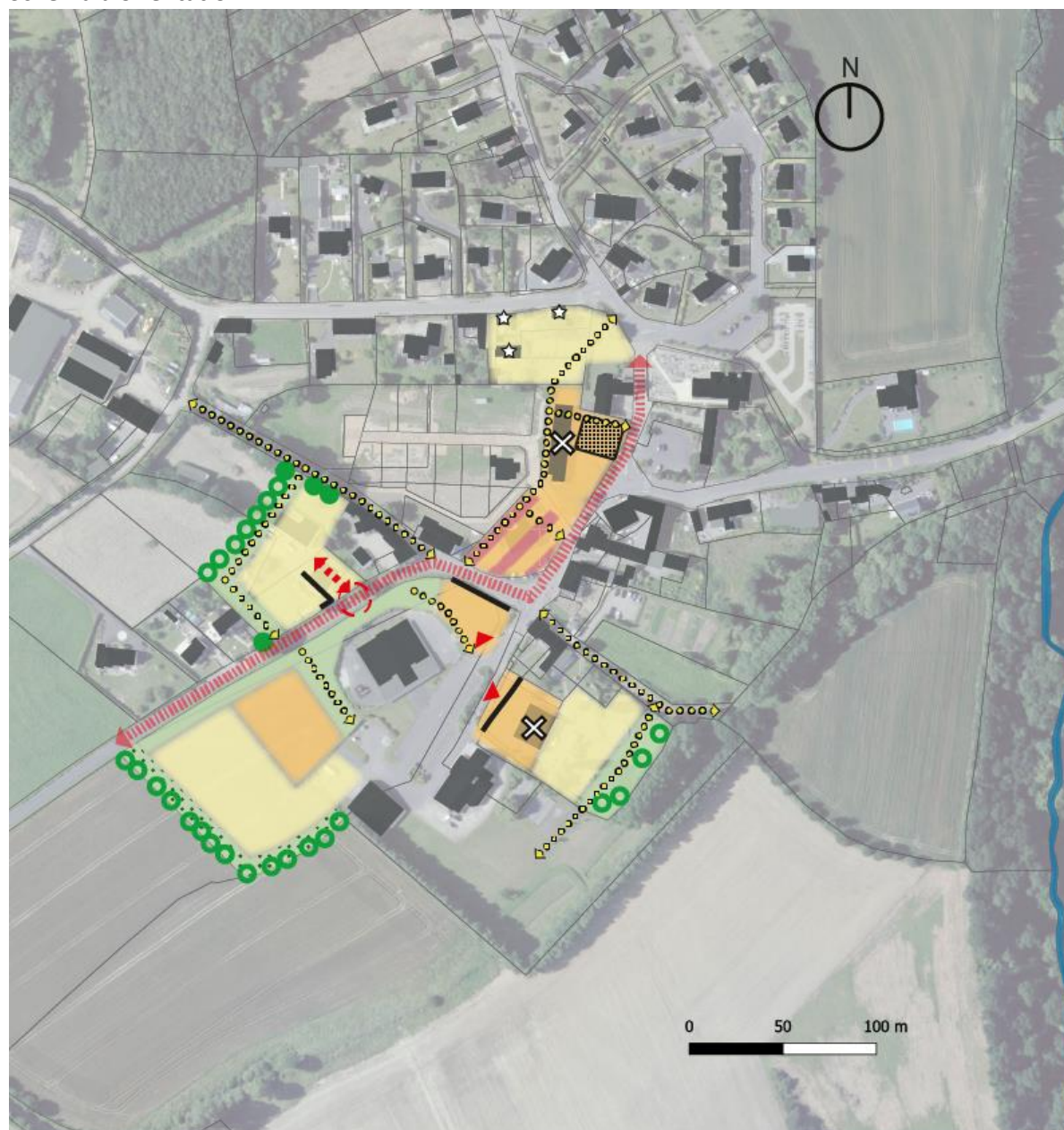
Principes paysagers et environnementaux

- L’aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant dans une logique de continuité (corridors biologiques) : bocage, espaces cultivés, fonds de jardins etc.
- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité, les circulations douces et la valorisation des points de vue d’intérêt vers l’extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements, activités économiques, dont commerce et services et équipements publics
Superficie	2,7 ha
Logements / densité(s) minimum	Secteur A : 25 logements / ha, soit près de 12-15 logements (indicatif) Secteur B : 25 logements / ha, soit près de 20-25 logements (indicatif) Secteur C : 25 logements / ha, soit près de 10-15 logements (indicatif) Secteur D : 30 logements / ha, soit près de 30-40 logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Secteur A : Moyen terme - Secteur B : Moyen terme Secteur C : Moyen terme -Secteur D : Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- X Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

OAP SECTORIELLES DE MORIEUX



CENTRE-BOURG



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier le centre-bourg pour créer de nouveaux logements en s'inscrivant dans sa morphologie et son identité
- Renforcer l'offre d'activités, économiques ou associatives, en centralité
- Permettre la qualification et la restructuration des rues et des places
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Assurer les liens urbains avec les quartiers périphériques et l'école

Principes d'accès et de desserte

- Les opérations s'appuieront sur les rues existantes qui seront requalifiées. Leur tracé pourra être revu pour garantir les dimensions adéquates aux opérations immobilières et à la place A. et J. Gouriou

- Des liaisons douces nouvelles feront le lien avec l'école et les chemins existants

Principes urbanistiques et architecturaux

- La place A. et J. Gouriou verra de nouveaux fronts bâtis et des formes urbaines collectives (habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé) marqueront ses limites actuelles ou nouvelles. Les fronts bâtis existants seront prolongés
- Les formes urbaines et les espaces publics prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du centre-bourg tout en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées
- Les abords de la place permettront d'accueillir des activités économiques, dont des commerces, des services et des équipements publics. L'espace public doit être adapté au fonctionnement et à l'accueil de ces activités
- L'espace public permettra de marquer le lien avec l'entrée de l'école
- Plusieurs anciens bâtiments sont à conserver et mettre en valeur dans les aménagements
- Les places et placettes favoriseront les usages de rencontre et convivialité.

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain
- Les liaisons douces ou venelles piétonnes feront l'objet d'une réflexion quant à leur végétalisation

Programmation

Programmation générale	Habitat
Superficie	1,6 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha , équivalent à 40-45 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Dominante habitat
- Dominante habitat proposant des formes urbaines plus denses que le reste du secteur
- Dominante d'activités économiques
- Dominante équipement
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en valeur
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Hydrologie, jardin de pluie, zone humide
- Point de vue à préserver et valoriser

LE BIGNON



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Assurer le développement urbain futur en mobilisant une partie des équipements de plein-air
- Maitriser l'aménagement d'ensemble dans une logique :
 - De gestion économe de l'espace
 - De diversification des formes urbaines
 - De qualification de l'entrée de bourg
- Assurer la qualité paysagère de la lisière urbaine créés et s'intégrer au paysage rural à l'Ouest

Principes d'accès et de desserte

- Le secteur dédié à l'habitat aura au moins un accès depuis la rue du Berry. Un lien jusqu'à la rue desservant la salle Eole est possible (non figuré au schéma d'orientation)
- La rue longeant la salle Eole sera requalifiée en zone de rencontre

- L'aménagement doit permettre de constituer un maillage de liaisons douces relié aux quartiers voisins et en valorisant davantage les chemins ruraux existants, qui seront valorisés et réaménagés, et les itinéraires qui ceinturent le bourg

Principes urbanistiques et architecturaux

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses et variées sont attendues tout en s'inscrivant dans les gabarits des bâtiments existants dans le bourg
- Les formes urbaines les plus denses et collectives s'implanteront préférentiellement en articulation avec la salle Eole et en limite du sud du secteur, en lien avec l'entrée de bourg et la campagne
- L'organisation bâtie veillera à ménager des liens, des vues, des percées vers le paysage agro-naturel notamment en appui de la trame viaire.
- Les nouvelles constructions chercheront une orientation des faitages dans un sens Est-Ouest et une exposition sud
- La partie Ouest du secteur sera réservée à l'implantation d'équipements publics de plein air et de stationnement. Leur aménagement favorisera un caractère végétal et peu imperméabilisé

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant
- Les lisières urbaines seront traitées avec attention avec :
 - La conservation et le renforcement des haies bocagères existantes
 - Des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager notamment limite sud, en plusieurs rideaux
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et les liaisons douces
- Les ouvertures paysagères sur la baie et le grand paysage seront mises en valeur

Programmation

Programmation générale	Habitat, équipements
Superficie	4,5 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 90-100 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

LES PLAGES



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,2 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 4-5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LE VERGER



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,2 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 4-5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LE RINTRU



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,8 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 11-12 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

OAP SECTORIELLES DE PLANGUENOUAL



LE COLOMBIER



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Urbaniser de manière cohérente un petit secteur dans le prolongement de la rue de Morieux
- Garantir la qualité de la lisière urbaine et de l'entrée du bourg
- Proposer une offre diversifiée et plus dense de logements

Principes d'accès et de desserte

- L'accès au quartier se fera au droit de la rue des Fauvettes
- Dans la perspective de la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de Morieux, l'aménagement du quartier prévoira une connexion à celle-ci

Principes urbanistiques et architecturaux

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses et variées sont attendues tout en s'inscrivant dans les gabarits des bâtiments existants dans le bourg
- Le nouveau front urbain marquera l'entrée du bourg et l'entrée du quartier en considérant un recul tenant compte de l'implantation du mur du cimetière et de la vue vers l'église
- Des formes collectives ou semi-collectives de gabarit R +1 + C sont permises

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement permettra et mettra en scène des vues vers l'église par les espaces verts
- L'aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant dans une logique de continuité (corridors biologiques) : bocage, espaces cultivés, fonds de jardins etc.
- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager, notamment au bord du chemin rural qui bord le secteur à l'Ouest
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,5 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha équivalent à 12 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 30 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Dominante habitat
- Dominante habitat proposant des formes urbaines plus denses que le reste du secteur
- Dominante d'activités économiques
- Dominante équipement
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Edifice patrimonial à conserver et mettre en valeur
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Hydrologie, jardin de pluie, zone humide
- Point de vue à préserver et valoriser

BEL-AIR

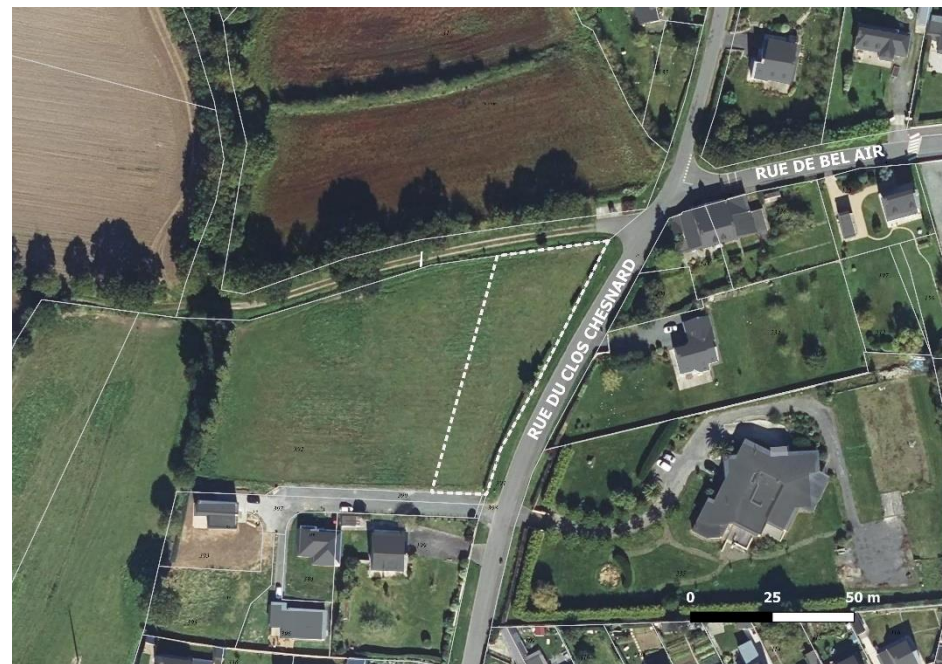


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,5 ha
Logements / densité(s) minimum	15 logements / ha, équivalent à 7 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

BEL-AIR 2

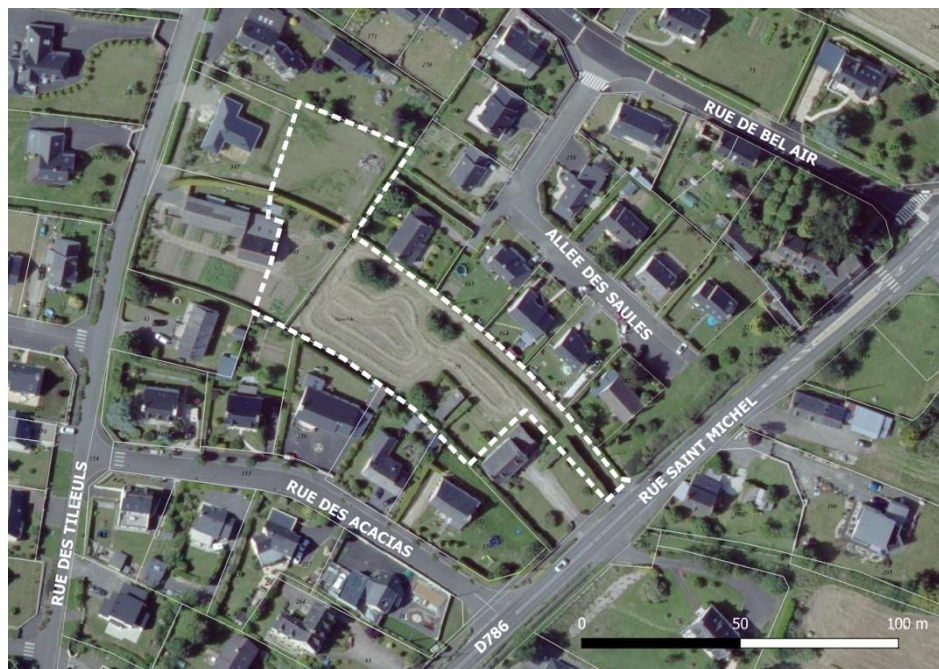


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,2 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 4-5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

LA CORDERIE

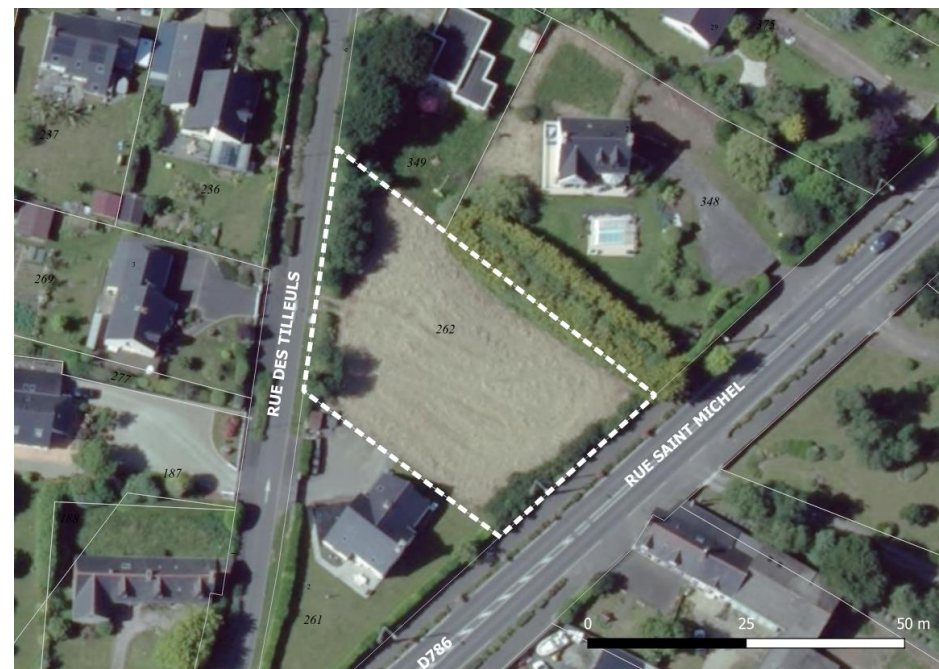


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,5 ha
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 9-10 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

LES PERRIERES



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,2 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 5 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Court terme

CLOS HESNARD

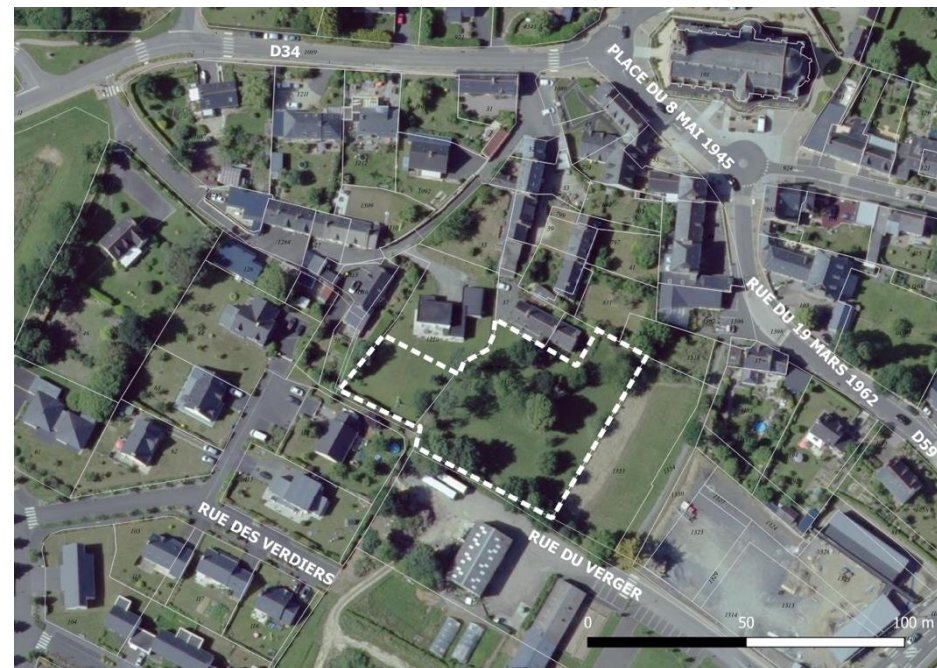


Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,2 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha, équivalent à 9-10 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

CENTRE-BOURG



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0 3 ha
Logements / densité(s) minimum	40 logements / ha, équivalent à 12-15 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 100 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

LA VILLE-NEUVE



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,4 ha
Logements / densité(s) minimum	30 logements / ha, équivalent à 13-15 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 50 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 25 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

OAP SECTORIELLES DE SAINT-AARON



CENTRE-BOURG



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier le centre-bourg pour créer de nouveaux logements en s'inscrivant dans sa morphologie et son identité
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Assurer les liens urbains avec les quartiers périphériques
- Valoriser le cours d'eau et le vallon qui parcourt le centre-bourg, comme un espace de nature en ville

Principes d'accès et de desserte

- Les opérations s'appuieront sur les rues existantes qui seront requalifiées.
- Un accès sera prévu à partir de la rue Notre-Dame de Beauregard pour assurer une certaine profondeur à l'urbanisation nouvelle
- Des liaisons douces nouvelles traverseront les deux secteurs concernés. Pour le secteur **A**, elle s'appuiera sur le vallon à valoriser

Principes urbanistiques et architecturaux

- Des formes urbaines plus denses et collectives (habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé) sont attendues en proximité immédiates avec le cœur du bourg
- Les formes urbaines et les espaces publics prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du centre-bourg tout en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées
- Les places et placettes marqueront les entrées, les interfaces et pour le secteur **B**, rappelleront la cour préexistante de l'ancienne ferme. Elles favoriseront les usages de rencontre et convivialité.

Principes paysagers et environnementaux

- Au cœur du secteur **A**, les abords du cours d'eau sont aménagés pour préserver et valoriser le milieu et permettre des usages urbains (balade, quiétude, rencontre, jeux, événement culturel, éducation, gestion alternative des eaux pluviales etc.). La végétation existante sera conservée ou remplacée en fonction de leur intérêt paysager et de leur état sanitaire.
- La lisière urbaine à l'Est sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager
- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain
- Les liaisons douces ou venelles piétonnes feront l'objet d'une réflexion quant à leur végétalisation

Programmation

Programmation générale	Logements /mixte
Superficie	1,9 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha , équivalent à 40-45 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- ☆ Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- ✕ Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser



Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Objectifs d'aménagement

- Densifier de larges fonds de jardin avec une logique d'aménagement d'ensemble et la volonté de créer un nouveau quartier
- Traiter la lisière urbaine et s'intégrer au paysage rural à l'Est
- Se raccrocher à la trame bocagère existante et l'étendre en profitant des nouvelles limites à traiter
- Proposer une offre diversifiée et plus dense de logements

Principes d'accès et de desserte

- Depuis la rue du Martinet (RD 14), deux accès minimums seront prévus :

- Le premier par le chemin de la Clôture qui doit être réaménagé
- Le deuxième au travers de jardins et allée des pavillons implantés de manière linéaire le long de la rue du Martinet. Le schéma fait figurer plusieurs options. Une seule est à retenir à minima

Principes urbanistiques et architecturaux

- En comparaison avec le contexte, des formes urbaines plus denses et variées sont attendues tout en s'inscrivant dans les gabarits des bâtiments existants dans le bourg
- La densité prévue étant supérieure à celle du contexte bâti, les nouvelles formes urbaines garantiront la transition morphologique avec l'existant
- Des formes collectives ou semi-collectives de gabarit R +1 + C sont permises

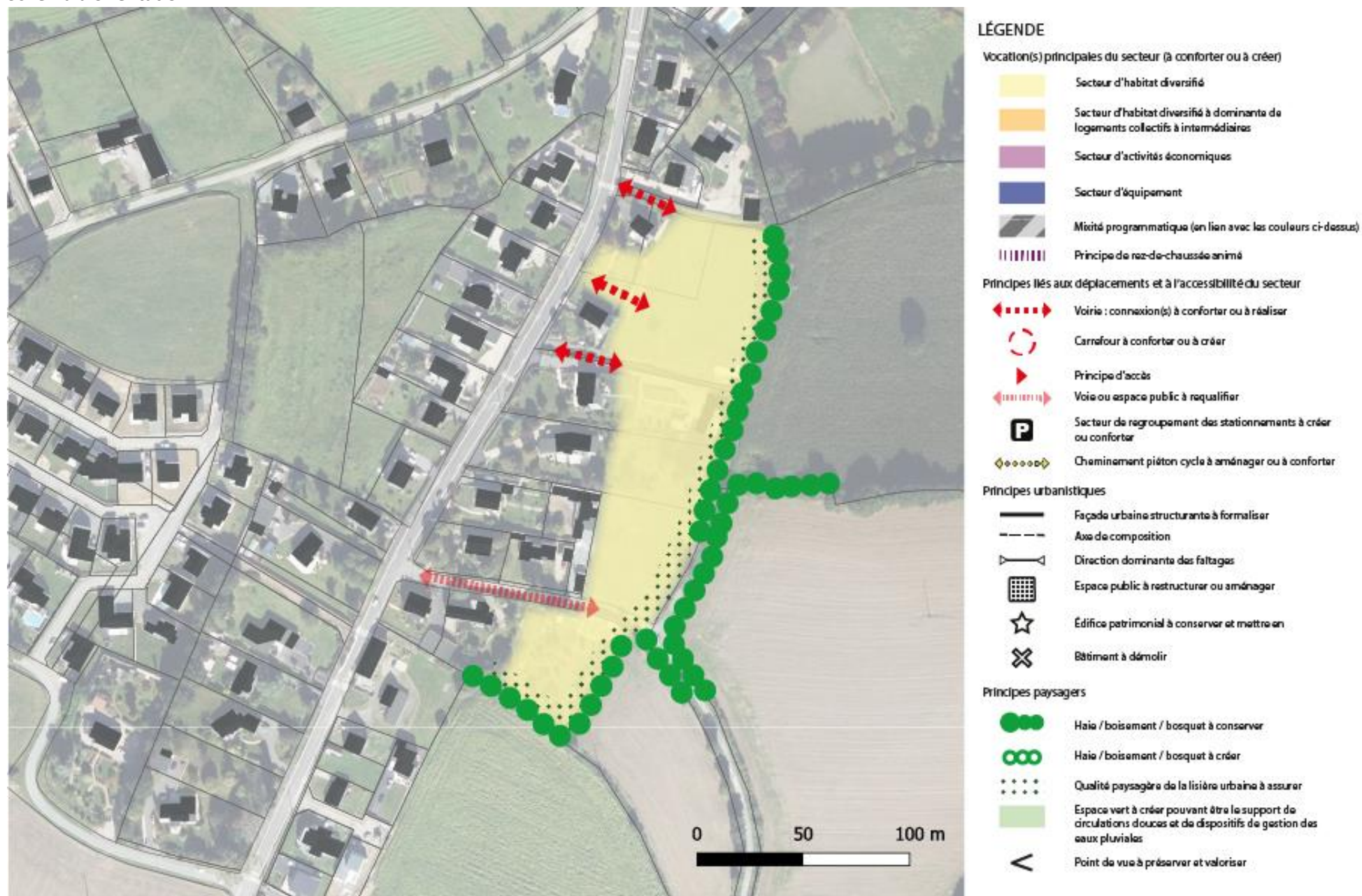
Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement devra assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnant dans une logique de continuité (corridors biologiques) : bocage, espaces cultivés, fonds de jardins etc.
- La lisière urbaine sera traitée avec attention avec des plantations nouvelles de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager
- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et la valorisation des points de vue d'intérêt vers l'extérieur.

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	1,5
Logements / densité(s) minimum	20 logements / ha, équivalent à 30 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements cherchera à atteindre une proportion de 30 % de logements locatifs aidés et ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Long terme

Schéma d'orientation





Périmètre de l'OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

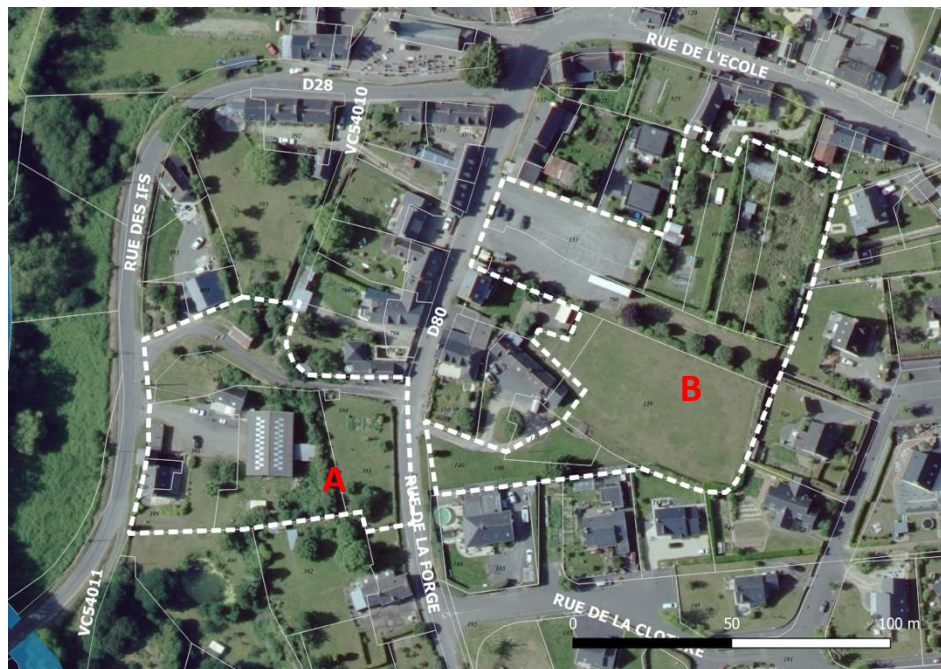
Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,4 ha
Logements / densité(s) minimum	15 logements / ha, équivalent à 6-7 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

OAP SECTORIELLES DE TRÉGENESTRE



CENTRE DU VILLAGE



Objectifs d'aménagement

- Densifier et restructurer le centre du village
- Accueillir des nouveaux logements en conservant l'ambiance et la morphologie du village
- Organiser les espaces pour favoriser les liens sociaux
- Donner des possibilités nouvelles de perméabilité urbaine
- Conserver et développer la trame verte existante

Principes d'accès et de desserte

- Pour les différents secteurs, les principes de voies nouvelles et d'accès sont indiqués au schéma d'orientation
- La rue de la Forge sera aménagée et sécurisée au droit du parking public
- Les voies nouvelles au sein du secteur **B** assureront un bouclage entre la rue de la Forge et la rue de la Clôture
- Le secteur **A** nécessitera un accès à l'Ouest depuis la rue des Ifs

- Les voies nouvelles seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places
- Les aménagements permettront la réalisation d'axe piétons-cycles Est-Ouest traversant les deux secteurs

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les secteurs déjà urbanisés seront restructurés et densifiés pour accueillir des nouveaux logements. Des démolitions sont possibles ou prescrites. Une maison en pierre est à conserver.
- Les formes urbaines et l'architecture prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du village traditionnel (maisons jointives et en bord de rue ou maisons en pignons avec cour, parcellaire étroit, jardins etc.) tout en en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées.
- Les constructions nouvelles permettront de constituer de nouvelles façades urbaines structurant l'espaces public du village, notamment le long de la rue de la Forge
- Le parking public sera requalifié pour permettre (en partie) des fonctions urbaines de proximité et l'animation du village (rencontre, événements culturels ou festifs, commerce ambulant, jeux pour enfants etc.). Le secteur **A** comportera également un espace public de type place, placette.

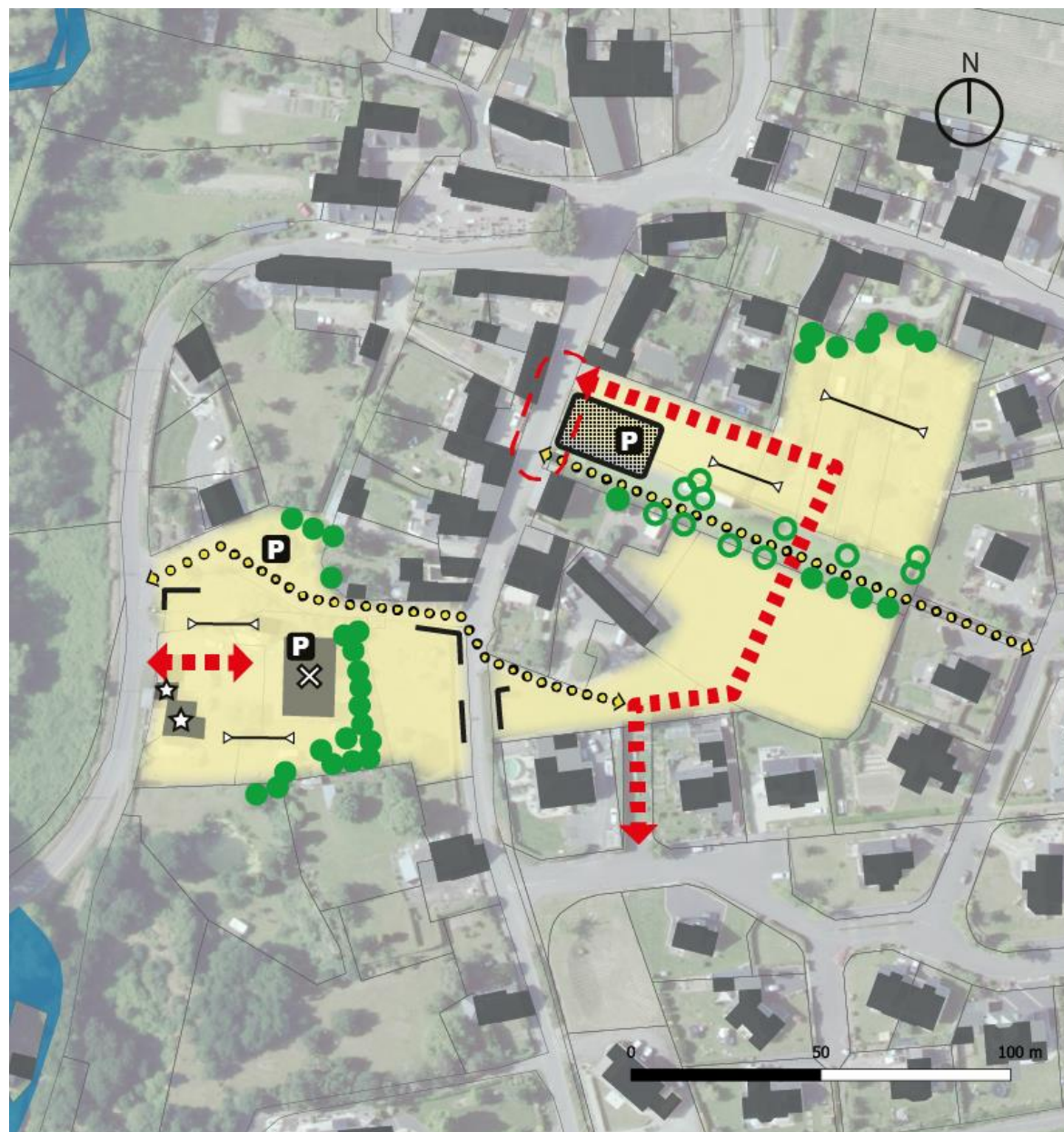
Principes paysagers et environnementaux

- Les nouveaux espaces verts permettront une gestion intégrée des eaux pluviales, les usages de proximité et les circulations douces
- Un mail planté animera la partie centrale du secteur **B**
- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	1,3 ha
Logements / densité(s) minimum	Secteur A : 20 logements / ha, soit près de 10-12 logements (indicatif) Secteur B : 20 logements / ha, soit près de 20 logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Secteur A : Moyen terme Secteur B : Court terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- ☆ Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- X Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

OAP SECTORIELLES DE TRÉGOMAR



CENTRE-BOURG



Objectifs d'aménagement

- Densifier et restructurer le centre du bourg, aux abords de l'église
- Épaissir le bourg au plus près du centre et organiser l'aménagement au sein d'espaces « en creux » au sein de l'agglomération (grands fonds de jardins)
- Accueillir des nouveaux logements en conservant l'ambiance et la morphologie du bourg
- Donner des possibilités nouvelles de perméabilité urbaine par des voies et chemins nouveaux

Principes d'accès et de desserte

- Les principes de voies nouvelles et d'accès sont indiqués au schéma d'orientation. Le principe général est que les voies nouvelles créent de nouvelles liaisons traversant les secteurs de projet.

- Les voies nouvelles seront qualifiées en zone de rencontre, donnant priorité aux piétons et aux cycles et favorisant de multiples usages de la rue et des places

Principes urbanistiques et architecturaux

- Les formes urbaines et l'architecture prolongeront l'organisation, l'ambiance et les volumétries du bourg traditionnel (maisons jointives et en bord de rue ou maisons en pignons avec cour, longères etc.) tout en proposant une réécriture contemporaine et des typologies d'habitat variées.
- Des formes urbaines plus denses et collectives sont attendues aux abords de l'église
- Les constructions nouvelles permettront de constituer de nouvelles façades urbaines structurant l'espace public du bourg, notamment aux abords de l'église en cohérence avec les fronts bâtis existants proche (maisons de bourgs, longères etc.)
- L'espace public de centralité viendra s'étendre pour permettre des fonctions urbaines de proximité et l'animation du village (rencontre, événements culturels ou festifs, commerce ambulant, jeux pour enfants etc.).

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement des espaces publics et des espaces non bâtis privés doit prévoir des espaces arborés et des surfaces perméables (dont pleine terre) ou semi-perméables dans le but de favoriser la place de la nature en ville, de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et de s'adapter aux phénomènes d'îlot de chaleur urbain

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0.5 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha, équivalent à 12-15 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l'habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

Schéma d'orientation



LÉGENDE

Vocation(s) principales du secteur (à conforter ou à créer)

- Secteur d'habitat diversifié
- Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs à intermédiaires
- Secteur d'activités économiques
- Secteur d'équipement
- Mixité programmatique (en lien avec les couleurs ci-dessus)
- Principe de rez-de-chaussée animé

Principes liés aux déplacements et à l'accessibilité du secteur

- Voirie : connexion(s) à conforter ou à réaliser
- Carrefour à conforter ou à créer
- Principe d'accès
- Voie ou espace public à requalifier
- P Secteur de regroupement des stationnements à créer ou conforter
- Cheminement piéton cycle à aménager ou à conforter

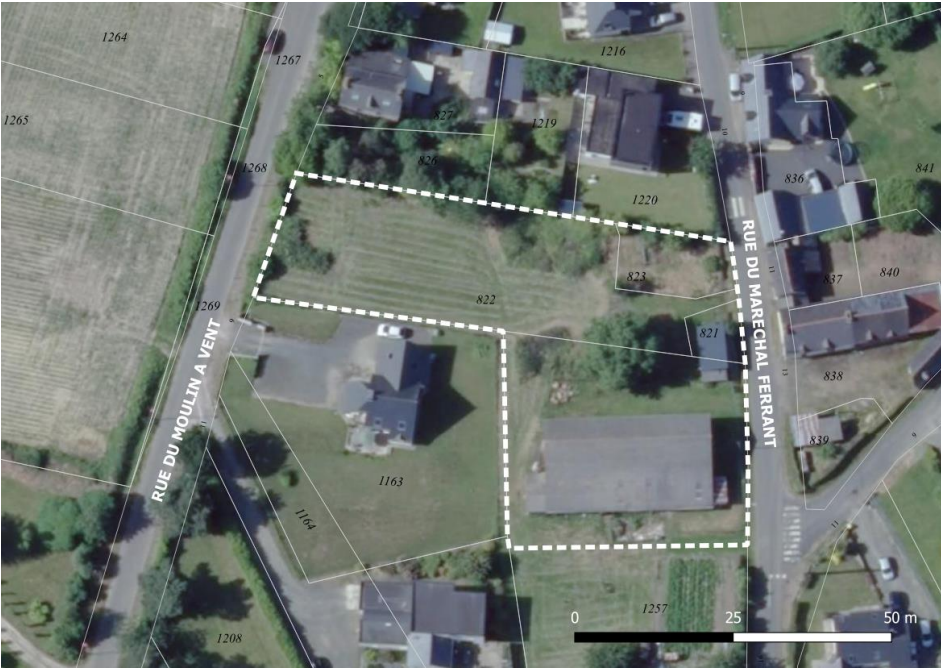
Principes urbanistiques

- Façade urbaine structurante à formaliser
- Axe de composition
- Direction dominante des faîtages
- Espace public à restructurer ou aménager
- Édifice patrimonial à conserver et mettre en
- Bâtiment à démolir

Principes paysagers

- Haie / boisement / bosquet à conserver
- Haie / boisement / bosquet à créer
- Qualité paysagère de la lisière urbaine à assurer
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Point de vue à préserver et valoriser

MOULIN A VENT

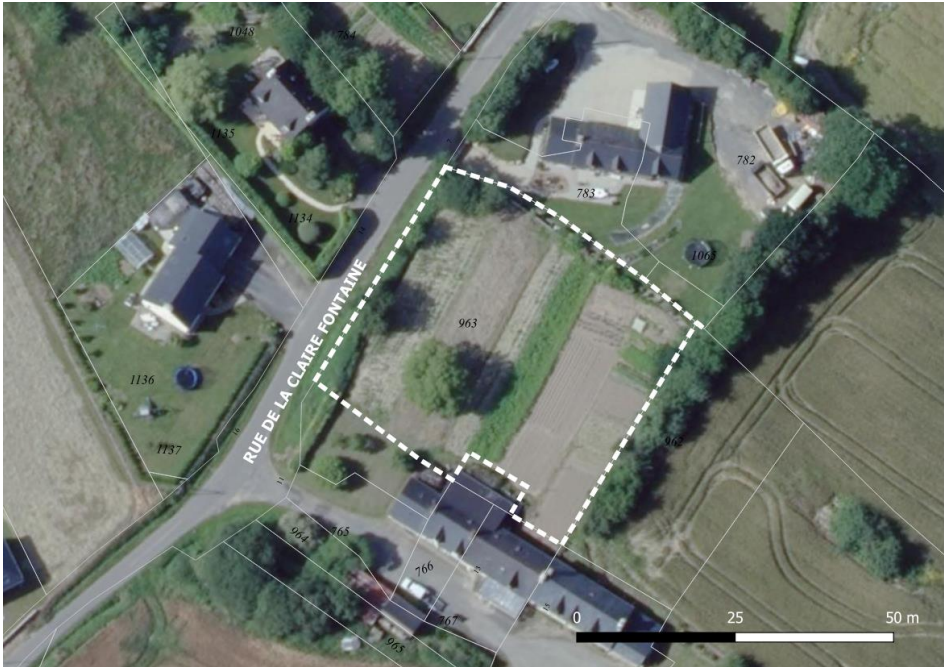


Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,3 ha
Logements / densité(s) minimum	25 logements / ha, équivalent à 7-10 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme

COLLINE



Périmètre de l’OAP (fond cartographique : orthophoto IGN et cadastre)

Programmation

Programmation générale	Logements
Superficie	0,2 ha
Logements / densité(s) minimum	15 logements / ha, équivalent à 3-4 nouveaux logements (indicatif)
Mixité sociale dans l’habitat, proportion minimum	La programmation de logements locatifs aidés ne pourra être inférieure à 20 % minimum des logements créés ou réhabilités
Échéancier de réalisation	Moyen terme



Lamballe-Armor
en Penthièvre

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

5 rue Simone Veil

BP 90242 - 22402 Lamballe-Armor Cedex

T 02 96 50 13 50 - Contact@lamballe-armor.bzh

www.lamballe-armor.bzh