

Gwenaëlle
Deniau
Paysagiste concepteur
d'espace public



Commune de

PLEINE FOUGERES (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

**3- Orientation d'aménagement
et de programmation**

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal n°
en date du 8 juillet 2024
approuvant le plan local d'urbanisme de la commune
de Pleine Fougères.

Le Maire,

Préambule

Rappels règlementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

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

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

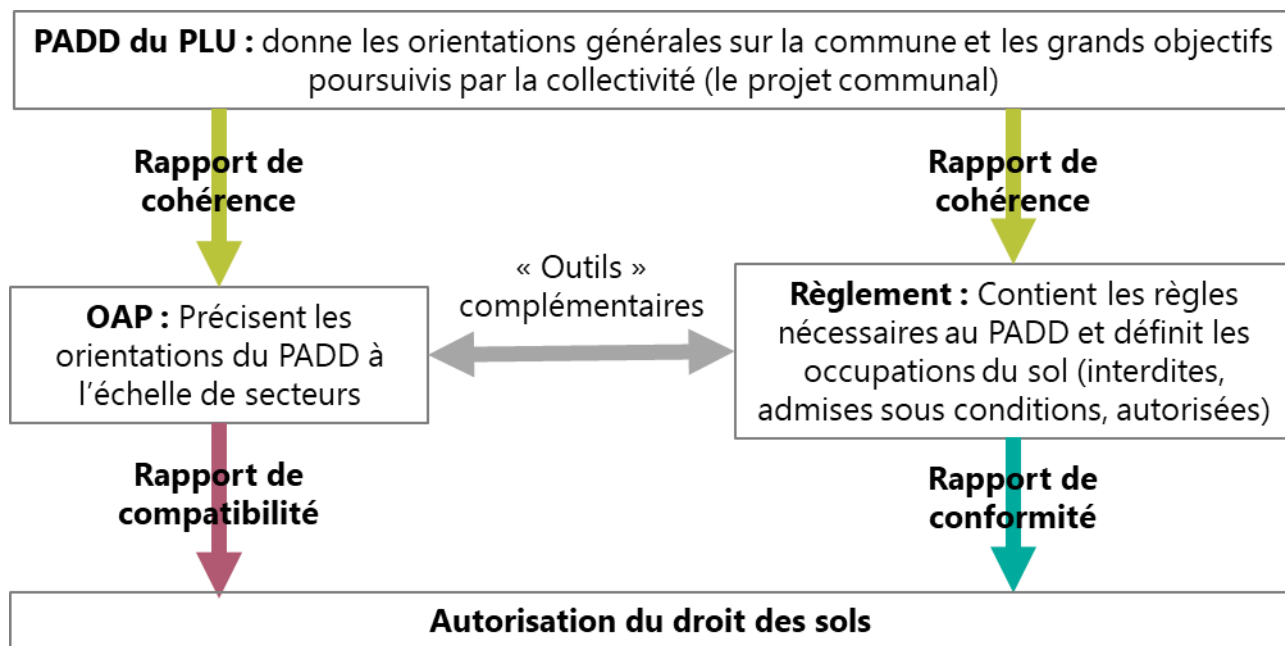
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

OAP thématiques

Ces OAP thématiques s'appliquent en sus des OAP sectorielles.

OAP1 ► la « nature en ville »

Dans les territoires urbains peu denses tels que l'agglomération de Pleine-Fougères, développer une trame verte et bleue urbaine permet d'assurer la perméabilité de l'agglomération et de faciliter les déplacements de la faune sur l'ensemble du territoire communal.

De plus, en zone agglomérée, l'imperméabilisation des sols agit comme un amplificateur des effets du réchauffement climatique, notamment en matière d'aggravation des ruissellements pluviaux et d'effet d'îlot de chaleur « urbain ». La maîtrise de l'imperméabilisation des sols par différents moyens (préservation des abords des cours d'eau et des zones humides, préservation d'espaces végétalisés de pleine terre dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales...) est une solution efficace pour adapter le territoire à ces changements et en limiter les effets négatifs sur la santé, la sécurité et le cadre de vie des habitants.

Les clôtures :

Depuis quelques décennies, les clôtures artificielles se sont fortement multipliées dans les zones artisanales, urbaines ou autour de jardins publics et privés.

Comme les bâtiments, cours et infrastructures de transports, chaque clôture haute et fermée contribue à fragmenter l'espace et les possibilités de circulation des espèces et nuisent à la valeur paysagère des communes rurales.

Les clôtures naturelles sont, de manière générale, plus adaptées au passage de la faune sauvage.

L'adaptation de clôtures artificielles déjà existantes est possible :

Réalisation d'ouvertures de différents diamètres afin de faciliter la circulation des espèces animales,

Végétalisation de ces clôtures, sont de bonnes solutions pour tendre à diminuer les nuisances liées à la présence de ces obstacles.

A EVITER



Multiplication des matériaux, des revêtements imperméables et des obstacles aux déplacements de la petite faune.

Les haies monospécifiques et les murets sans de passage dédié à la faune sont interdits



A PRIVILEGIER



Aménagement privatif agrémentant l'espace public

Préserver les talus existants et ici grillage à maille large



Préserver des passages pour la petite faune



Les voies de circulations privées et publique :

La création de voies de circulation et d'aménagements urbains limitant l'imperméabilisation des surfaces est un enjeu majeur, que ce soit d'un point de vue de la gestion des eaux ou de la mosaïque des milieux. D'un point de vue esthétique, l'utilisation de ces techniques permet aussi de limiter la présence très forte du minéral dans le centre-bourg, que ce soit sur les espaces publics ou privés.

Quelques solutions proposées :

Les voies : leur emprise sera limitée et proportionnée à leur usage. En cas de voie de desserte à interne à une opération, les voies seront mixtes. Elles pourront être réalisées en revêtements perméables.

Les trottoirs et liaisons dédiées aux modes de déplacement doux pourront être réalisés en dalle engazonnée, ou être enherbés. Les trottoirs pourront être végétalisés.

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméable (mélange terre pierre enherbé pour les places utilisées occasionnellement, pavés joints filtrants, empierrement...).

Les accès privés : ne prévoir de surface « en dur » que pour le passage des roues.

Les terrasses privées : privilégier un traitement perméable de type terrasse suspendue sur plot, sol drainant, ...

Les allées de jardin : privilégier les gravillons, pavés, pas japonais, le mélange terre/pierre...

A EVITER**A PRIVILEGIER****La « trame bleue » et la gestion des eaux pluviales :**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :

■ Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration que ce soit à l'échelle des lots des particuliers ou réfléchi

A EVITER

à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux.

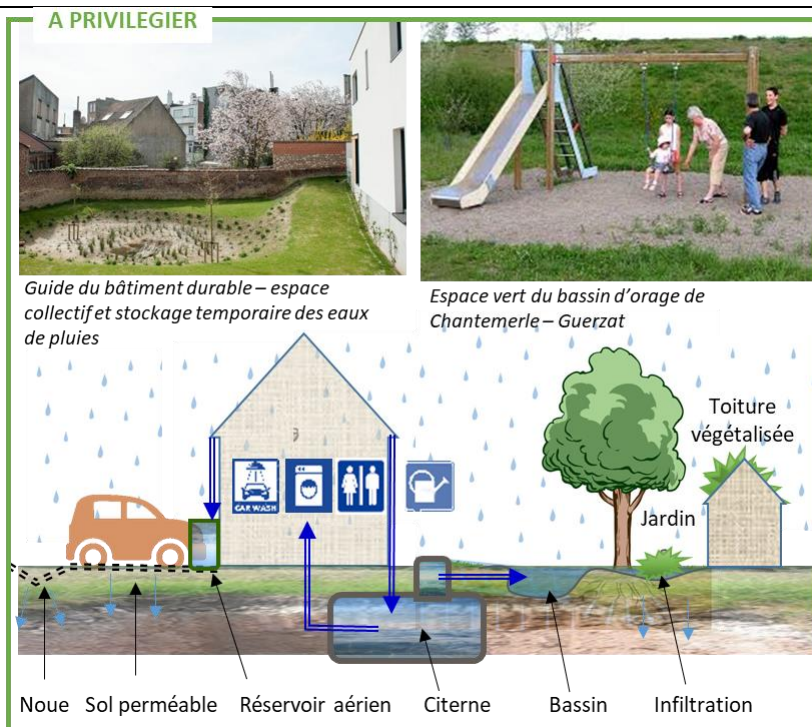
■ Les cheminements, les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtus, si possible, de matériaux drainants.

À l'échelle des lots :

■ 60% des espaces non bâti (habitations et annexes) devront être conservés en surface perméable.

■ Pour limiter les rejets des eaux pluviales issues des surfaces

imperméabilisées (toitures, allées, ...) la gestion des eaux pluviales peut s'effectuer par stockage dans une cuve enterrée ou non (valorisation domestique possible de l'eau de pluie), par infiltration (puisard, fossé, noue, tranchée(s) drainante(s)) ou stockage aérien (mare, jardin d'eau).



La trame verte :

- Les clôtures, en limite avec l'espace public, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). Le grillage ou les murets devront intégrer des passages pour la petite faune.
- En limite d'opération (sont concernées les zones à urbaniser) des haies de type bocagères libres seront constituées d'espèces variées. Les haies des lots seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
- Les plantes grimpantes sur clôtures constituent une alternative aux haies traditionnelles, moins consommatrice d'espace (chèvrefeuille, passiflore...) et tout aussi occultante à la belle saison.
- Les murs et grillages existants, pourront être accompagnés de plantes grimpantes et percés d'un ou plusieurs trous afin d'en améliorer la perméabilité.

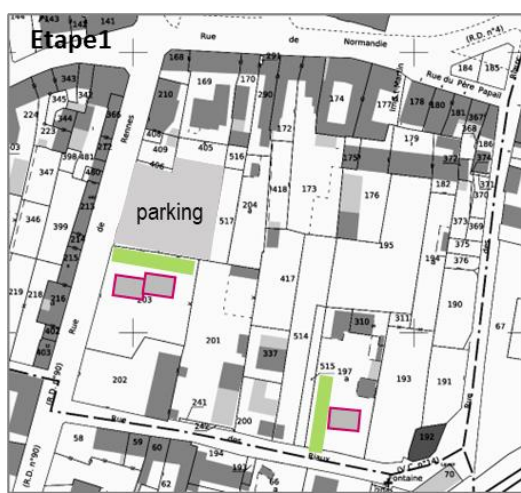
OAP2 ► Principes de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

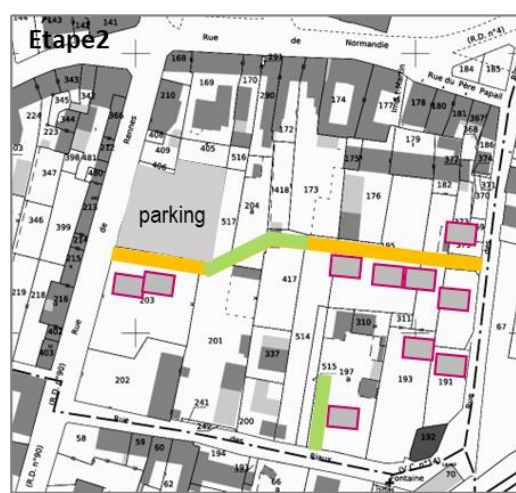
La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

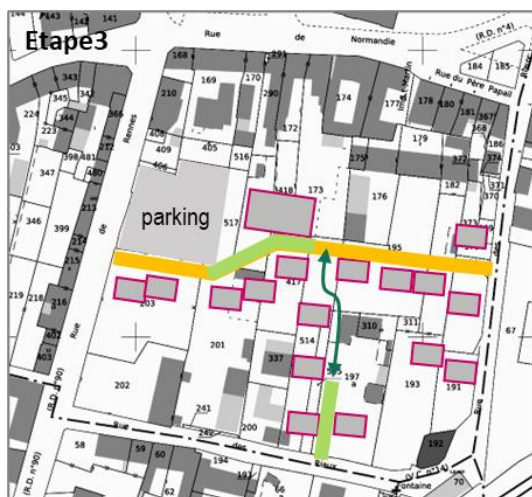
La densification du cœur de bourg et des franges urbaines est proposée sous la forme de trois étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération :



Etape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées



Etape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès « sur le fond voisin », mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



Etape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Légende

-  Constructions existantes
-  Construction nouvelle
-  Emprise laissée disponible pour le développement à venir
-  Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public
-  Liaison piétonne

OAP3 ► Principes d'organisation de lot/parcelle

Les principes théoriques proposés ont pour objectif d'assurer à chacun une organisation d'un espace privatif préservé et agréable à vivre :

L'accès depuis la voie de desserte :

L'accès à l'habitation nécessite un accès piétonnier et un à deux accès véhicules. Regrouper son accès avec celui du voisin évite le morcellement des espaces verts privatifs et la multiplication des contacts entre ces espaces verts et les aires de stationnements.

L'implantation des constructions :

Privilégier une orientation plein sud de(s) la façade(s) principale(s) plutôt qu'une implantation parallèle à la voie de desserte.

Ne pas implanter sa construction en milieu de parcelle :

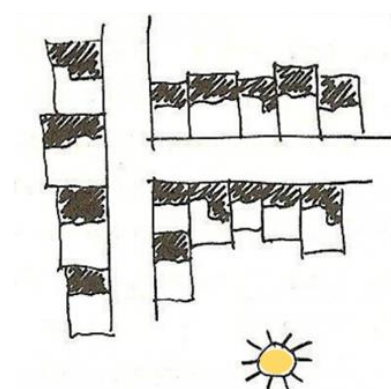
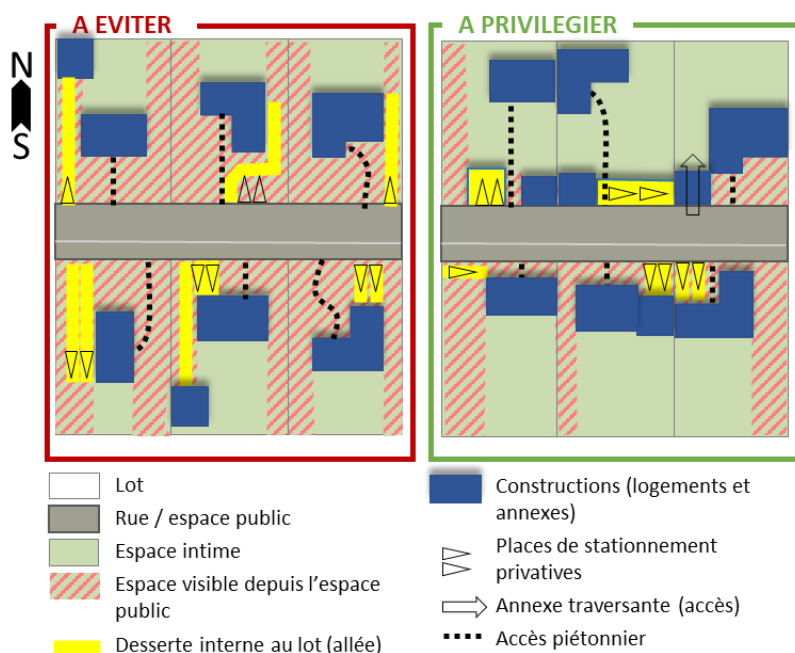
Pour permettre et faciliter une évolution de la construction dans le temps (extension),
Limiter les surfaces de contact directe avec l'extérieur,
Et préserver l'intimité des espaces extérieurs (perceptions depuis la voie publique).

Sur l'axe Nord-Sud :

Prendre en compte l'environnement bâti et compter une distance minimale de 1,5 à deux fois la hauteur de la construction la plus proche située en limite Sud du projet de construction de logement afin d'éviter les effets de « masque solaire » (ombre portée de la construction voisine).

Organisation du lot :

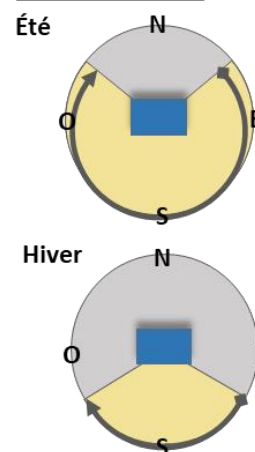
Il est souhaitable, préalablement à l'implantation du logements, de réfléchir à l'organisation de la parcelle et des différents usages envisagés : loisirs, détente, potager, remises,... cela dans le but d'anticiper les déplacement sur le lots. En cas d'implantation du logement sur l'ensemble du front bâti, la mise en



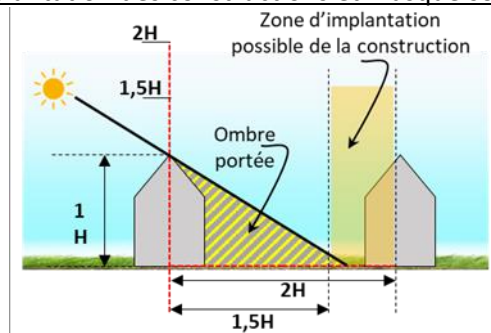
||lots réorganisés par rapport au soleil

(©A Pattern Language /C.Alexander / Oxford 1977)

Course du soleil :



Implantation des constructions et masque solaire:



œuvre d'un garage traversant (accès de la voie au jardin sans traverser l'habitation).

Illustration de divers usages du jardin :



OAP4 ► Les zones d'activités, principes d'aménagement et prescriptions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Implantation des constructions :

devra être réfléchi afin d'anticiper les évolutions et les besoins d'extension à venir de l'entreprise.

Ainsi l'implantation, sans justification, du bâtiment en milieu de lot est interdite.

				
RAL 7035 Gris clair	RAL 7036 Gris platine	RAL 7037 Gris poussière	RAL 7038 Gris agate	RAL 7039 Gris quartz
				
RAL 7031 Gris bleu	RAL 7016 Gris anthracite	RAL 7011 Gris fer	RAL 9011 Gris graphite	

Architecture : Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de la zone. Les teintes devront être conformes au panel proposé (l'illustration du RAL est proposée à titre indicatif) ou correspondre à la teinte du bois « naturel » :

Une à deux façades pourront présenter des accroches visuelles de teintes claires voire vives, visant à marquer l'identité de l'entreprise. Chaque façade devra présenter au maximum trois teintes (hors enseigne).

La végétalisation des façades : Les façades pourront, en plus des prescriptions relatives aux teintes imposées et au respect de trois teintes maximums par bâtiment (hors enseigne), être végétalisées en tout ou partie.



Façade de l'ENA - Strasbourg



<https://www.botiproduits.com/fiche/produits/cossette-metallique-vegetalisee-velplan-p69117183.html>



Biocop/Biolune - Rennes (URBA)

Les espaces techniques et aires de

stockage : ils devront trouver place en cœur de zone, en continuité du bâtiment et être dissimulés par une sorte d'enclos dont la conception générale reprendra la typologie architecturale du bâtiment ou s'harmonisera avec ce dernier.

En cas d'impossibilité lié au type d'activité, l'implantation de ces espaces techniques et aires de stockage, en limite avec les voies d'accès est admise à la condition :

- d'être masqués par un dispositif de dissimulation efficace, de hauteur suffisante, de type enclos dont la teinte correspondra au panel proposé pour les constructions,
- de faire l'objet d'un accompagnement paysager (plantes grimpantes, haie, bosquet...).

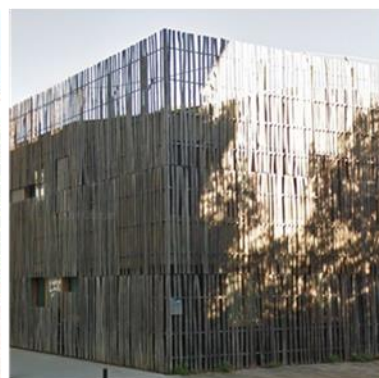
Ces espaces techniques et aires de stockage constituent un élément de composition de la parcelle. Quelques exemples à titre d'illustration ci-contre.



Aire de stockage – ZA de Vitré



Mur + Lierre



Claustra réalisé en ganivelle

La production d'énergie : quel que soit le type d'équipement retenu, chaque projet de construction devra intégrer un système de production d'énergie. Ce système de production, s'il est visible, devra participer à la qualité architecturale du bâtiment.

L'éclairage, éclairer l'essentiel : le projet de réaménagement et d'extension de la zone devra intégrer une réflexion sur l'éclairage et sa limitation aux besoins du fonctionnement de la zone et des entreprises (adaptation des horaires d'éclairage).

OA5 ► Les entrées de ville

Entrée de ville Est – RD4

- 1** En sommet de côte, la zone d'activités occupe tout le paysage sans aucun accompagnement végétal



- 2** Un paysage dégradé : enseignes, rails de sécurité, clôtures, esthétique des bâtiments...



- 3** Retour de l'alignement d'érables qui fonctionne très bien en accompagnement de l'entrée de ville



- 4** Perspective magnifique sur la ville et son clocher



Etat des lieux :

- L'entrée de ville la plus importante en termes d'image mais également celle qui est la plus dégradée
- L'entrée se perçoit dès les bâtiments d'activités, notamment par le clocher en fond de perspective
- Pas de liaison piétonne continue entre le bourg et la zone d'activités
- Répétition du motif végétal « alignement d'érables » qui apporte de la qualité et de la cohérence
- Une perspective de grande qualité à l'approche du cimetière, notamment grâce aux épaulements de haies de charmilles de part et d'autre.

Proposition

Etat actuel



Projection



Schéma d'aménagement :

Valoriser les vues sur le Mont-Saint-Michel et sur le bourg



Garantir la qualité de la frange urbaine

- o Planter une haie bocagère en limite parcellaire afin de faciliter l'intégration paysagère des bâtiments
- o Opter pour des couleurs plus foncées pour le bardage des bâtiments
- o Veiller à la qualité des clôtures (typologie, couleur, implantation)

Requalifier l'entrée de ville



- o Poursuivre l'alignement d'érables existant (ou envisager son renouvellement et son prolongement dans le cadre d'une restructuration plus profonde)



- o Veiller à la qualité des clôtures (typologie, couleur, implantation) Privilégier les clôtures végétales ou, a minima, un accompagnement végétal de la clôture

- o Veiller à la qualité d'intégration paysagère des éléments techniques (coffrets, enseignes...)



- o Poursuivre le cheminement piéton existant pour desservir la zone d'activités



- o Déplacer le panneau d'entrée d'agglomération afin d'intégrer la zone d'activités et ainsi limiter la vitesse des automobilistes



Entrée de ville Ouest – RD4



1



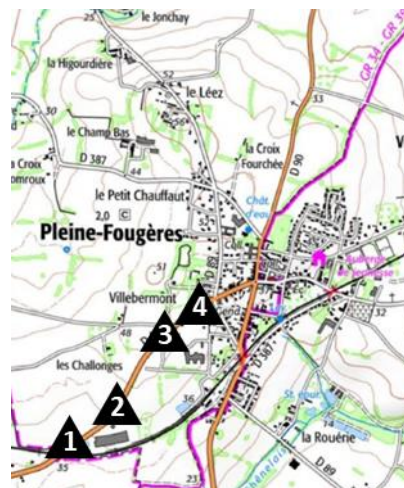
2



3



4



Etat des lieux :

- Une entrée de ville située loin du panneau d'entrée d'agglomération, au-niveau du bâtiment D2N
- Une lotissement en construction qui va avoir (a déjà) un impact important dans le paysage
- Un motif végétal (alignement d'érables) intéressant pour accompagner l'entrée de ville
- Des terrassements à anticiper / encadrer afin de préserver la qualité paysagère du bourg

Proposition**Requalifier l'entrée de ville**

- Poursuivre l'alignement d'érables existant (ou envisager son renouvellement et son prolongement dans le cadre d'une restructuration plus profonde)
- Créer un cheminement piéton pour sécuriser les déplacements depuis la ville vers la zone d'activités
- Veiller à la qualité des clôtures (typologie, couleur, implantation) Privilégier les clôtures végétales ou, a minima, un accompagnement végétal de la clôture
- Veiller à la qualité d'intégration paysagère des éléments techniques (coffrets, enseignes...)
- Opter pour des couleurs plus foncées pour le bardage des bâtiments
- Assurer la qualité paysagère des limites parcellaires notamment coté RD car elles participent à la qualité paysagère plus globale de l'entrée de ville

Etat actuel



Projection



OAP6 ► Principes de la trame verte et bleue communale

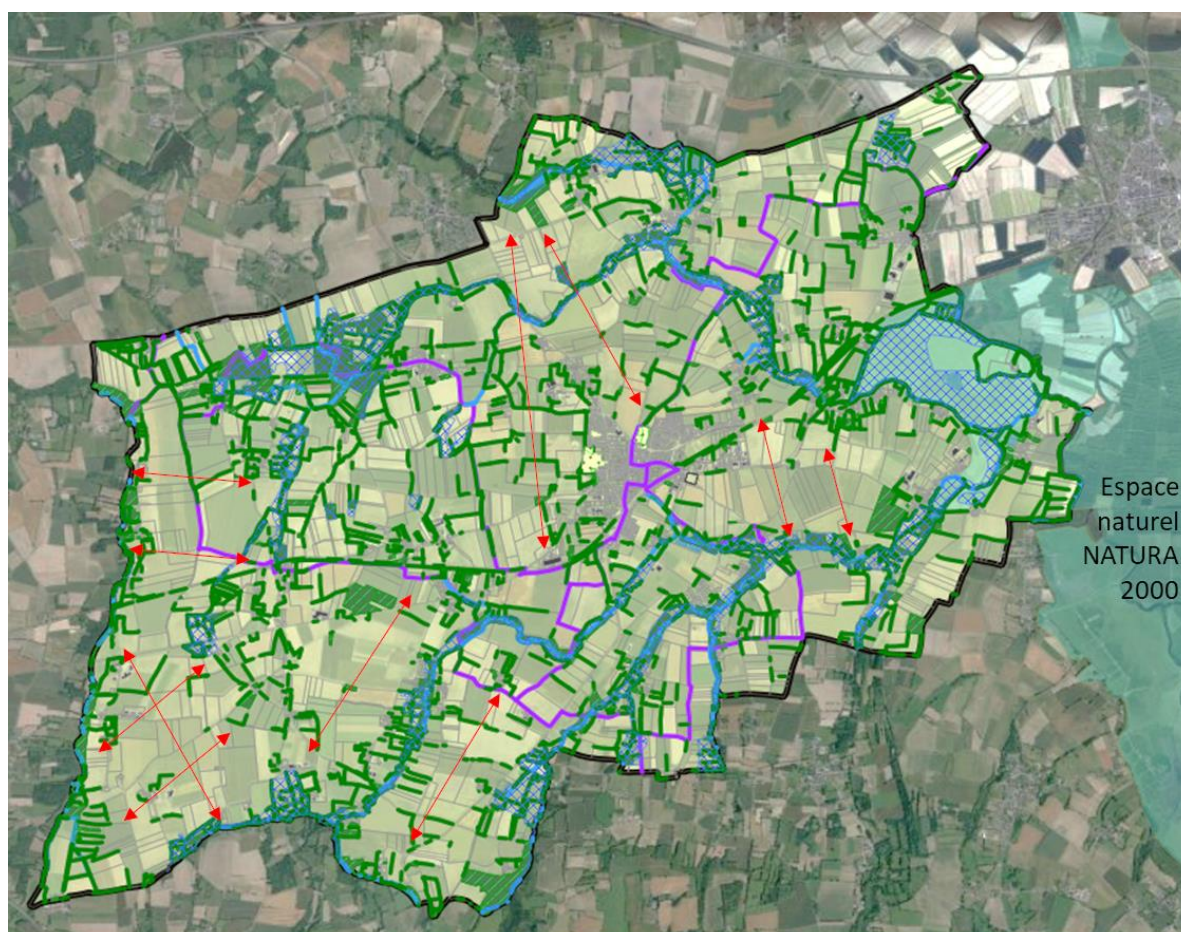
Mettre en œuvre la Trame verte et bleue (TVB) a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

Identification d'une continuité écologique : Les continuités écologiques peuvent être décrites comme l'ensemble des milieux de vie des espèces (appelés réservoirs de biodiversité) et des corridors écologiques permettant le déplacement de ces espèces. On peut y distinguer les relations aquatiques (zones humides, cours d'eau et plans d'eau), appelées trame bleue, et les relations terrestres (boisement, prairie, pelouse sèche...), appelées trame verte.

Le fonctionnement écologique est l'expression de la qualité de ces continuités. Elles permettent la conservation des espèces dans leur diversité et dans la taille de leurs populations.

Protéger les éléments structurants du paysage

Voici la carte des haies, boisements, les zones humides et les cours d'eau qui constituent la carte de la trame verte et bleue, en continuité avec la trame des territoires voisins.



- | | |
|---|--|
| Limite communale | Trame bleue |
| Chemin à doubler d'une haie de type bocagère (sur talus ou non), de part et d'autre | Cours d'eau |
| Trame verte | Zones humides |
| Haie | Secteurs où les continuités doivent être renforcées par le renforcement de la trame de haie. |
| Parcelle boisée | |

Les grands principes

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Conforter l'armature paysagère et environnementale locale et supra-communale ;
- Améliorer la découverte du grand paysage de la Baie du Mont Saint Michel et des paysages « plus intimes »
- Assurer les continuités écologiques au sein de l'agglomération

Pour un maintien de la fonctionnalité écologique des espaces cultivés :

- Il est préconisé de conserver au maximum les réseaux de haies, les arbres remarquables (dont isolés) et d'intégrer une marge de recul de 5 m avec tout type de construction dure ou d'artificialisation autre (terrasse, annexe...) ;
- Des mesures peuvent être prises pour améliorer le passage de la petite faune (maillage des clôtures, aménagements, etc.). Les clôtures seront totalement végétalisées et pourront être complétées par des clôtures en bois pour consolider l'ensemble afin de bloquer les grands mammifères et laisser passer la petite et moyenne faune ;
- Il est préconisé de veiller à l'intégration des nouvelles constructions en franges des espaces naturels et agricoles par des paysagements adaptés (maintien ou création de haies).

Pour un maintien de la trame humide et aquatique :

- Mettre en place une marge de recul/zone tampon de 20 m en cas de présence d'un cours d'eau ;
- Éviter la mise en place de cheminement doux à proximité des cours d'eau fonctionnels et des zones humides afin de limiter le dérangement des espèces et la destruction d'habitats. Si des cheminements doux sont installés, il est préconisé de réaliser des aménagements légers et réversibles ainsi que de réaliser les travaux en dehors des périodes de reproduction ;
- Plantation possible d'arbres feuillus locaux (Aulnes, Saules...) ;
- Favoriser soit les clôtures en bois soit les clôtures végétalisées, limitant la création d'embâcle et favorables aux écoulements d'eau ;
- Poursuivre les actions de sensibilisation à la protection des milieux et paysages aquatiques, par le biais de panneaux d'information par exemple.

Pour travailler sur la reconquête du bocage

- Préserver les haies et bois protégées au titre de L.151-23 et les maintenir en bon état : cela signifie que tout mode d'occupation et d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des haies et boisements sont interdits. Par bon état nous entendons une haie diversifiée, présentant plusieurs strates de végétations, présentant des arbres et arbustes d'âges variés, permettant une régénération naturelle dans le temps de la haie. Sont notamment à proscrire, le piétinement des animaux d'élevage au pied des arbres, les clôtures directement fixées sur les arbres, l'utilisation de produit phytosanitaire sur le pied de haie (maintien de la strate herbacée), limiter la surexploitation par un recepage ou élagage à intervalle trop court, afin de respecter le cycle de vie de l'arbre (il est possible de se référer au conseil de taille de l'AFAC agroforesterie, ou du Label Haie).
- Interdire le creusement de fossé ou trou en pied d'arbre afin de ne pas impacter son système racinaire
- Augmenter la densité du maillage bocager (mètres linéaires à l'hectare), dans une logique de continuité écologique, de réduction du risque lié au ruissellement, afin de favoriser l'infiltration de l'eau du bassin versant pour répondre à la problématique quantitative de la ressource en eau (réponse aux besoins engendrés par le changement climatique).

- Améliorer la gestion des bords de routes : mettre en œuvre une gestion différenciée pour favoriser des zones de refuge pour la biodiversité et prendre en compte le traitement des espèces invasives de manière différenciée pour éviter leur prolifération.

Pour l'amélioration de la découverte du paysage

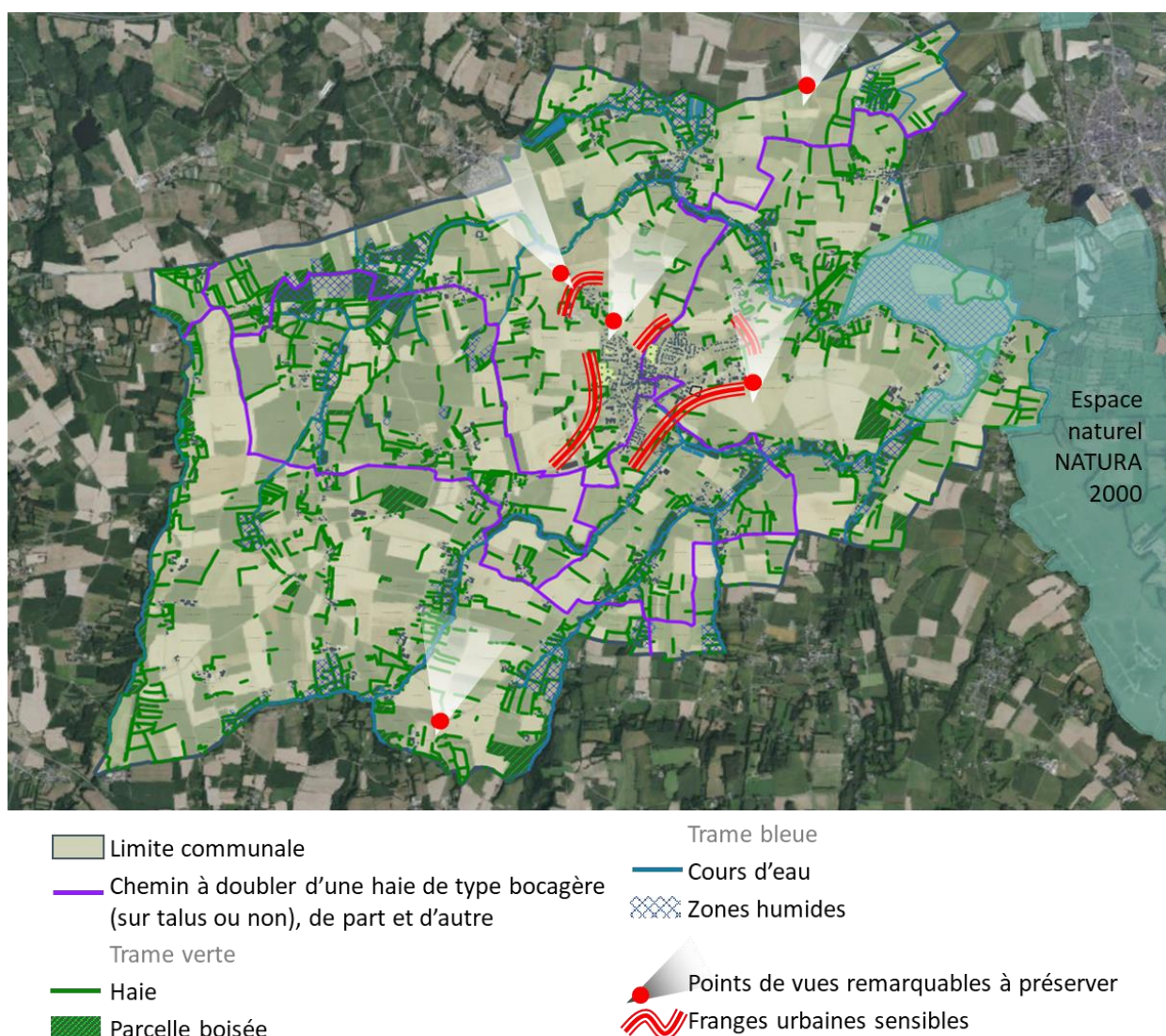
- Prendre en compte les points de vue lointains ou rapprochés donnant à voir les paysages rythmés notamment en direction du pays de Fougères.
- Aménager les accès et lieux permettant d'observer ces paysages : sentiers de randonnées, etc.
- Compléter la trame des sentiers de randonnées et privilégier la reconstitution de chemins creux (chemin entouré de talus plus ou moins hauts et plantés d'essences locales d'arbres et d'arbustes)
- Poursuivre la création de parcours de découverte valorisant les points de vue sur les paysages, mis en valeur par une signalétique adaptée (table d'orientation, etc.)

OAP7 ► Les points de vue remarquables à maintenir

Le relief est peu accentué à Pleine-Fougères, mais ses nombreuses ondulations permettent de profiter de panoramas avec souvent des horizons lointains, notamment en direction du Mont Saint Michel. Les points de vue remarquables forment un réseau de perceptions qui accompagnent la découverte des paysages. Associés à un réseau de cheminements doux, ils deviennent un atout à leur découverte, à leur connaissance, à leur compréhension.

Les points de vue remarquables et les franges urbaines « sensibles »

Voici la carte des haies, boisements, les zones humides et les cours d'eau qui constituent la carte de la trame verte et bleue, en continuité avec la trame des territoires voisins.



Les grands principes

- Prendre en compte les points de vue remarquables déterminés ci-dessus dans toute approche liée à l'urbanisation, pour éviter toute construction qui porterait atteinte à la qualité de la vue ;
- S'appuyer sur ces vues remarquables pour former des coupures vertes qualitatives et pérennes, sans mitage bâti qui viendrait perturber la lecture du paysage agro-naturel.
- Porter une attention particulière à l'architecture des éléments repères : couleurs, matériaux, formes en écho aux recommandations du Plan Paysage de la Baie du Mont Saint Michel.

OAP sectorielles

Localisation des secteurs soumis à OAP en agglomération :

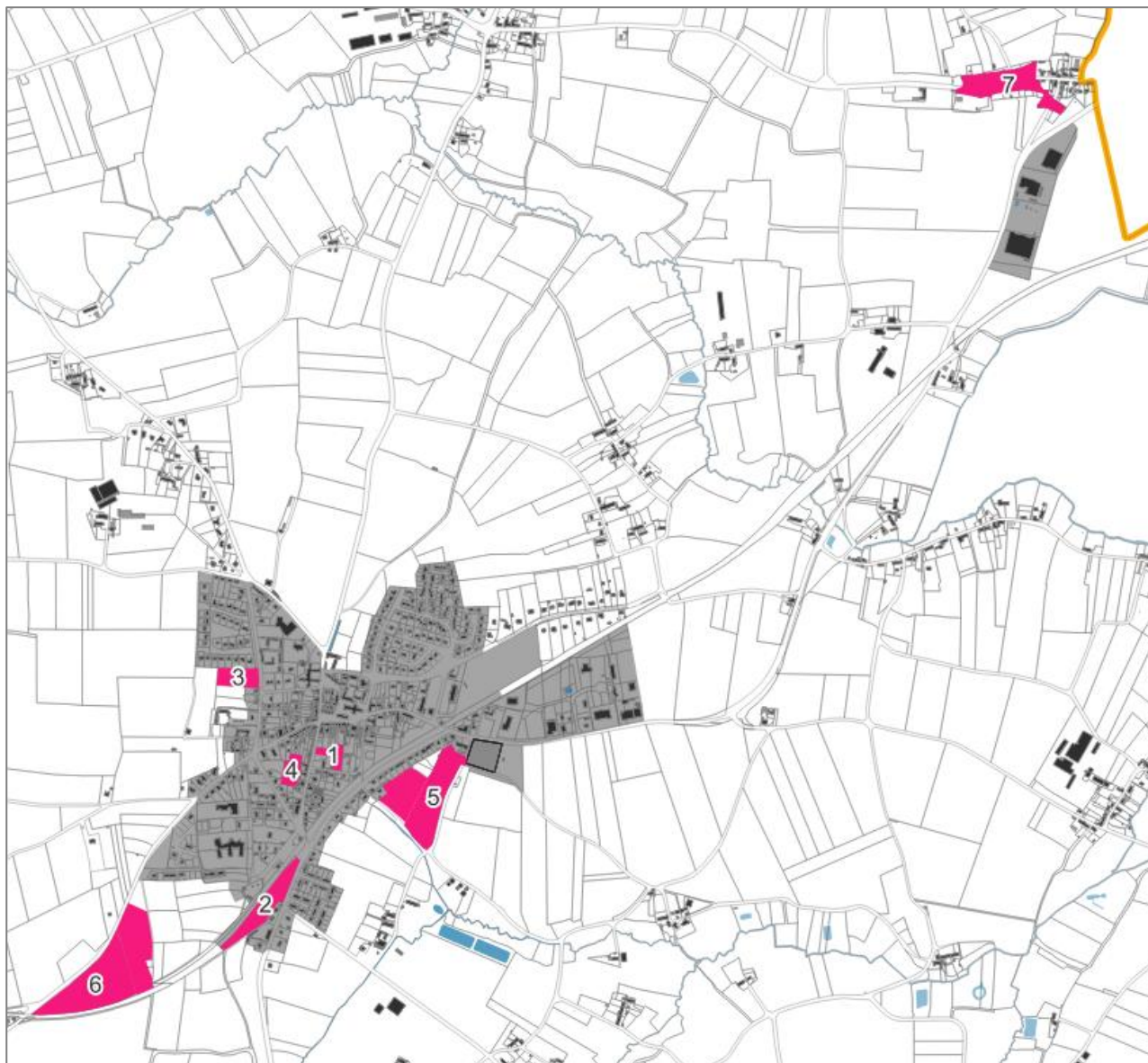


Tableau de programmation et principes de phasage

OAP	Forme du développement urbain	Destination	Superficie mobilisable (en ha)	Densité (logt/ha)	Nombre minimum de logements
1 - La Ville Honnêtes	Densification	Mixte logements / activités	0,29	35	10
2 - La Gare	Renouvellement urbain		1,2	35	42
3 - La rue Casimir Pigeon	Extension		0,63	30	19
4 - La Gendarmerie	Densification		0,51	35	17
5 - ZA rue de la Roirie	Densification et extension	Développement économique	2	/	0
6- ZA de Razette	Extension	Développement économique	1,79	/	0
7 – STECAL Ville Cherel	Densification	Logements	0,4	17,5	7
TOTAL et moyenne			6,82	31,3	95
Surface NAF consommée (secteurs 3-5-6)			4,42	30	19

OAP 1 - La Ville Honnête

Principe d'aménagement :



- Constructions existantes
- Périmètre de l'OAP
- Hypothèse d'implantation des constructions*
- Emprise laissée disponible pour le développement à venir*
- Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public*
- Liaison piétonne
- Murs à conserver

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.

Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées.

Le mur en pierre participe au caractère identitaire de la Rue de Rennes et à la valorisation de la construction située au croisement de la rue de Rennes et de la rue de Riaux. Ce mur est à conserver.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte sera mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur la rue de Riaux. Un accès distinct pourra déboucher en partie Nord du secteur, sur le parking communal. La voie aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace : voie étroite avec refuge pour croisement de véhicules.

Il est envisagé une amorce pour éviter l'enclavement des parcelles situées à l'Est du secteur et une continuité piétonne pour traverser le cœur d'îlot.



La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logements	Part de logements aidés ²	Densité	Programmation	Références au règlement
0,29	10	30%	35 log./ha	2024-2026	Zone U

² Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

OAP2- La Gare

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement : Une opération d'aménagement groupée.

Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées. La voie de desserte sera doublée d'une haie bocagère multi-strates afin de constituer un espace tampon entre la voie ferrée et les habitations.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte pourra être mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur la rue de Rennes. Les principes de placettes seront à aménager sous la forme d'espace de rencontre tout en veillant à limiter les surfaces imperméabilisées.

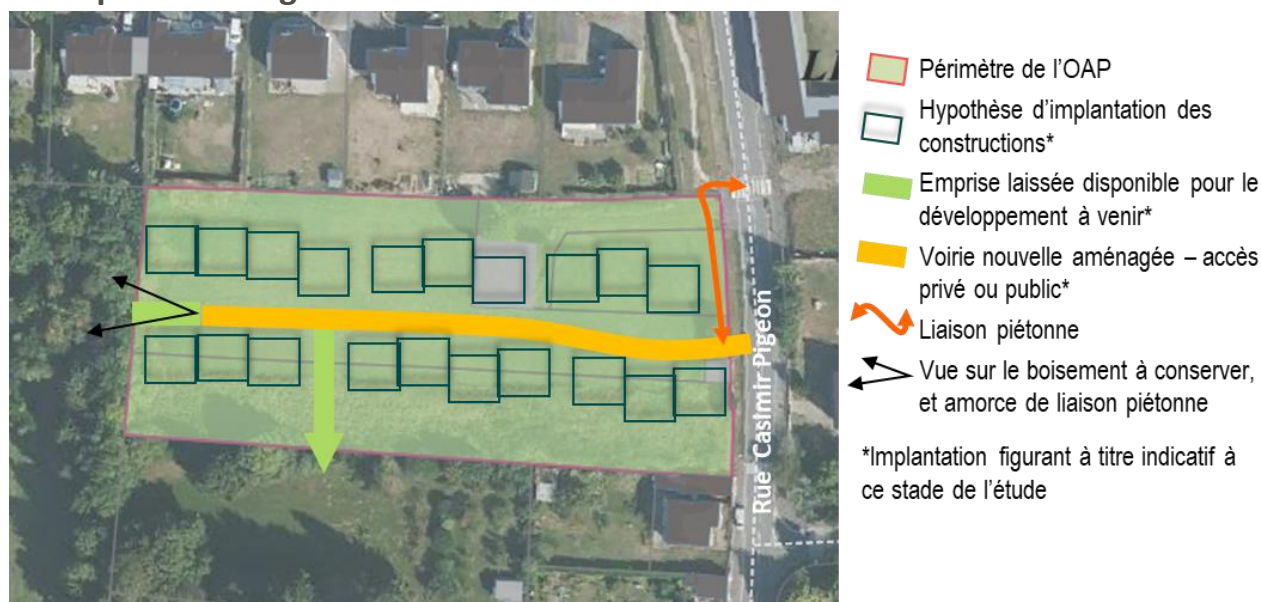
La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logements	Part de logements aidés ³	Densité	Programmation	Références au règlement
1,2	42	30%	35 log./ha	2024-2027	Zone U

³ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

OAP3- La rue Casimir Pigeon

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Une opération d'aménagement groupée. Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées. La voie de desserte mixte afin d'en limiter l'emprise.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte pourra être mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur la rue Casimir Pigeon. Une emprise sera conservée pour le raccordement ultérieur à une potentielle future densification en limite Sud du secteur.



La continuité de la liaison piétonne sera assurée en limite Est de la zone et en lien avec l'amorce de liaison piétonne existante en limite nord-est de la zone.

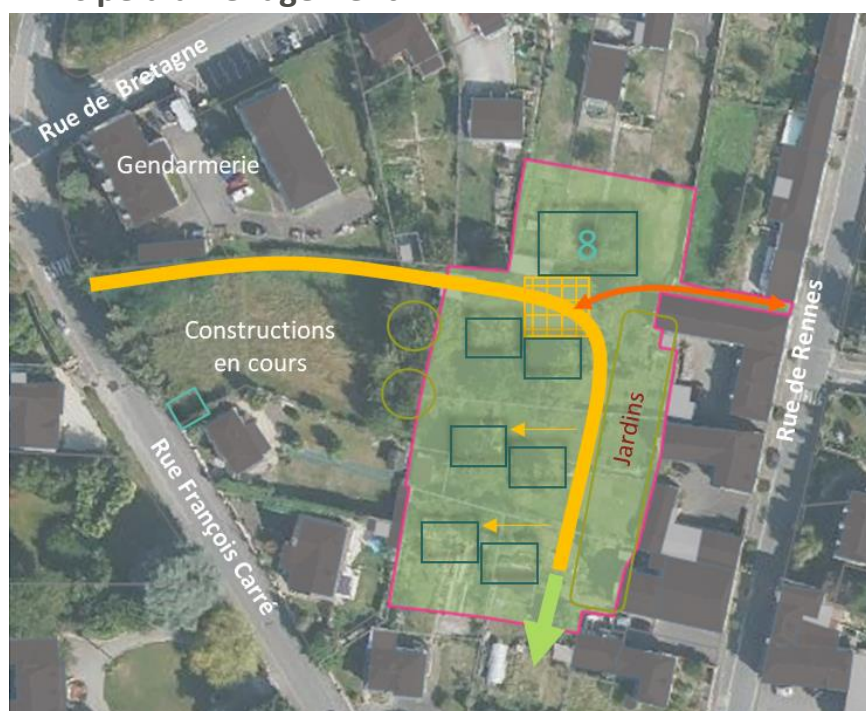
La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logements	Part de logements aidés ⁴	Densité	Programmation	Références au règlement
0,63	19	30%	30 log./ha	2026-2031	Zone 1AU

⁴ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

OAP4- La Gendarmerie

Principe d'aménagement :



- Constructions existantes
 - Périmètre de l'OAP
 - Hypothèse d'implantation des constructions*
 - Emprise laissée disponible pour la densification à venir*
 - Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public*
 - Accès privatif*
 - Principe de placette*
 - Liaison piétonne
 - Arbres à conserver
- *Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.

Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées. Un espace de jardin est conservé pour les constructions situées rue de Rennes.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte pourra être mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur la rue François Carré. La voie d'accès créée permettra de desservir le site de la Gendarmerie et la densification de l'ensemble du cœur d'îlot au fil du temps. Ainsi les jardins non compris dans le périmètre pourront faire l'objet de projet de densification. Une emprise sera conservée pour le raccordement ultérieur à une potentielle future densification en limite Sud du secteur. La voie aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace : voie étroite avec refuge pour croisement de véhicules.

Une liaison piétonne sera assurée en limite Est de la zone et permettra à terme de relier la Rue de Rennes à la Rue François Carré.



La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logements	Part de logements aidés ⁵	Densité	Programmation	Références au règlement
0,51	17	30%	35 log./ha	2028-2034	Zone U

⁵ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

OAP5- ZA de la rue de la Roirie

Principe d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès*
-  Trame bocagère à conserver voire à reconstituer associé à la gestion des eaux pluviales de la zone*
-  Zone humide à préserver
-  Constructions existantes
-  Hypothèse d'implantation des constructions et des aires de stockage, figurant à titre d'illustration uniquement

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.

Les OAP thématiques 1 et 4 devront être respectées. De plus, en fonction du type d'activités qui trouvera place sur le secteur, il devra être aménagé de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification de la zone dans le temps, l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.



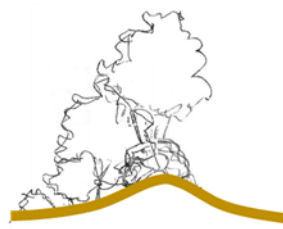
Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petites parcelles, implantation en limite séparative et aire de stationnement mutualisée

La desserte par les voies et réseaux :

L'accès à la zone se fera depuis la rue de la Roirie. Il pourra être créé jusqu'à deux accès et l'aire de stationnement des véhicules légers devra être mutualisée à l'échelle du périmètre de l'OAP.

La qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La végétation des espaces verts : la haie à créer sur le pourtour de la zone permettra de garantir une bonne intégration des constructions dans l'environnement et de gérer les eaux pluviales.



Petits merlons plantés +
haie champêtre voire
bosquet



Fossé ou large noue de collecte des
eaux de ruissellement + masque végétal

La programmation

Surface totale (en ha)	Surface mobilisable (en ha)	Nombre de lot	Programmation	Références au règlement
3,27	2 dont 0,32 ha en zone humide	2 minimum	2024-2031	Zones UA et 1AUa

OAP6- ZA de la Razette

Principe d'aménagement :



- Périmètre de l'OAP
- Accès
- - - → Emprise à conserver pour l'aménagement d'une voie*
- Liaison dédiée aux mobilités douces*
- ~ Alignement d'arbres et bribes de haie bocagère à densifier par la réalisation de plantations basses en vue d'obtenir une haie multi strate*
- Constructions existantes
- Hypothèse d'implantation* des constructions et des aires de stockage, figurant à titre d'illustration uniquement
- Aire de manœuvre à mutualiser entre les entreprises*

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.

Les OAP thématiques 1 et 4 devront être respectées. De plus, en fonction du type d'activités qui trouvera place sur le secteur, il devra être aménagé de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans »: petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification de la zone dans le temps, l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.



Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petites parcelles, implantation en limite séparative et aire de stationnement mutualisée

La desserte par les voies et réseaux :

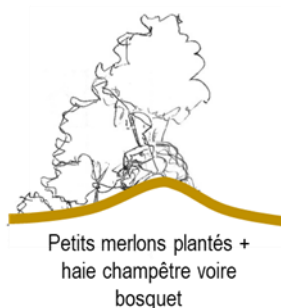
L'accès à la zone se fera depuis l'accès existant débouchant sur la route départementale n°4 (RD4). Une desserte interne à la zone devra être aménagée. La création de nouveaux accès sur la RD4 n'est pas admise.

Une liaison dédiée aux mobilités douce sera à créer en parallèle de la RD4, de la ZA vers l'agglomération de Pleine-Fougères.

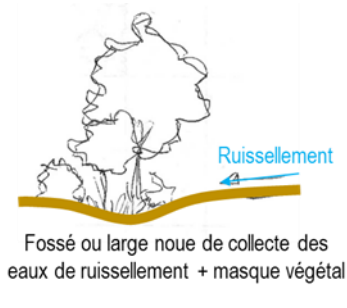
La qualité environnementale :

l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La végétation des espaces verts : la haie à créer sur le pourtour de la zone permettra de garantir une bonne intégration des constructions dans l'environnement et de gérer les eaux pluviales.



Petits merlons plantés + haie champêtre voire bosquet



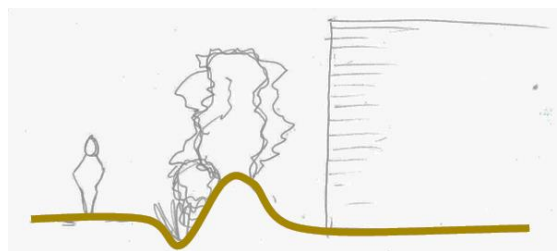
Fossé ou large noue de collecte des eaux de ruissellement + masque végétal

Un alignement d'arbres existe parallèle à la RD4. Il est attendu que cet alignement soit enrichi de plantations visant à terme à constituer une haie multi-strates, qui pourra être discontinuée pour laisser deviner la présence des entreprises.



Vue sur la RD4 du bourg vers la ZA de Razette

Dans le but de conserver la perméabilité écologique du secteur, plutôt que la réalisation de clôtures sur le pourtour de la zone, il pourra être préféré des modelages du terrain « anti-intrusion », à l'image du schéma ci-contre.



La programmation

Surface totale (en ha)	Surface mobilisable (en ha)	Nombre de lot	Programmation	Références au règlement
4,69	1,79	2 minimum	2024-2031	Zones UA et 1AUa

OAP7- La densification du hameau de Ville Chérel

Principe d'aménagement :



-  Constructions existantes
-  Périmètre de l'OAP - STECAL
-  Hypothèse d'implantation des constructions*

*Implantation figurant à titre indicatif

Forme de l'aménagement :

Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) accueillera à minima le nombre de logements indiqué au tableau de programmation. L'ensemble du secteur identifié est constructible, les hypothèses d'implantation figurent donc à titre d'illustration et pourront trouver place à tout endroit dans l'emprise de ces secteurs. Les unités foncières issues des divisions parcellaires visant l'accueil de nouveaux logements ne dépasseront pas 800m².

Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées.

La desserte par les voies et réseaux :

Les accès aux parcelles

seront, au maximum, partagés afin de limiter la consommation d'espace et l'imperméabilisation des sols.



La programmation

Situation	Surface (en ha)	Surface mobilisable	Nombre mini. de logements	Programmation	Références au règlement
La Ville Chérel	1,79	0,4	7	70% 2024-2031 30% 2031-2034	Zone Ah