

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Saint-Méloir-des-Ondes

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE
SIÈGE SOCIAL
123 rue du Temple de Blossne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
Tél. 02 99 30 12 12
Fax 02 99 30 40 22

APPROBATION :
11/07/2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE :
01/07/2019

MODIFICATION : 03/10/2022

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	2
OAP 1 : La Minoterie - renouvellement urbain	4
OAP 2 : Émeraude - dent creuse	6
OAP 3 : La Musiquerie - dent creuse	8
OAP 4 : La Martinière - dent creuse	10
OAP 5 : Zone d'Activités de la Madeleine	12
OAP 6 : Extension du cimetière	14
OAP 7 : Le Ménage - Extension et renouvellement urbain	16
OAP 8 : Beau-Pré - extension urbaine	18
OAP 9 : Les Clossets - extension urbaine	20
OAP 10 : Bellevue - renouvellement urbain	22
OAP 11 : Rue du Clos Poulet - dent creuse	24

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Méloir-des-Ondes, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

«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.

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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Échéancier des secteurs de projets :

- 1 : court terme
- 2 : moyen terme
- 3 : long terme

Numéro d'OAP	Nom	Temporalité
1	La Minoterie	2
2	Emeraude	1
3	La Musiquerie	3
4	La Martinière	3
5	Extension ZA	1
6	Extension cimetière	1
7	Ménage	1
8	Beau Pré	2
9	Les Clossets	1
10	Bellevue	1
11	Clos Poulet	2
zone 2AU	Extension Nord	3

OAP 1 : LA MINOTERIE - RENOUVELLEMENT URBAIN



Superficie du site de l'OAP : 0,95 ha

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès (emplacement à titre indicatif)
-  Principe de sente piétonne
-  Principe d'accès possible (emplacement à titre indicatif)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La trame urbaine s'attachera à poursuivre les formes urbaines du centre bourg notamment en respectant les principes suivants :

- Des continuités bâties devront être trouvées :
 - mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, implantation en limite séparatives...
- Des volumétries de constructions reprenant les codes du tissu traditionnel :
 - toitures à double pans sur la majorité de la construction,
 - gabarit des constructions limité à R+2+ comble ou attique
 - hauteur des constructions limitée au maximum à 10.50 mètres à l'égout du toit et à 13.00 mètres maximum au faitage.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une opération d'aménagement d'ensemble est attendue sur le secteur sans toutefois exclure un phasage des travaux. Afin d'avoir une cohérence dans le projet architectural, il sera demandé de fournir un schéma d'aménagement sur l'ensemble du secteur.

Une densité minimale de 69 logements par hectare sera respectée à l'échelle de l'OAP soit 66 logements minimum. Le projet devra intégrer 30% de logements sociaux calculés à l'échelle de l'opération.

Pour exemple, si 100 logements sont créés, le projet devra comporter 30 logements sociaux. Si 120 logements sont créés le projet devra comporter 36 logements sociaux.

Dans le cas où le projet d'aménagement se réaliserait en plusieurs phases, chaque opération devra respecter la règle des 30 % de logements sociaux.

Une diversité de typologies de logements sera proposée : résidence seniors, maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, services, équipements...).

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

L'offre de stationnement devra être en cohérence avec les usages futurs du site.

Des stationnements visiteurs seront aménagés le long de la voie ou dans des poches de stationnement.

Desserte par les cheminements doux

Le projet intégrera des déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux. Un accès est notamment prévu au Nord au niveau de l'espace vert existant pour connecter le lotissement au futur quartier d'habitation.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi par des voies mixtes (piétons, cycles, véhicules motorisés).

Dans le cas où un phasage serait prévu, le projet devra intégrer les connexions viaires avec les futures voies envisagées.

OAP 2 : ÉMERAUDE - DENT CREUSE



Superficie du site de l'OAP : 0,86 ha

Superficie constructible: 0,68 ha

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Principe de sente piétonne
-  Poche de stationnement
-  Transition paysagère avec espace à caractère urbain (habitations, zone d'activité...)
-  Espace paysager
-  Ouvrage de temporisation des eaux pluviales

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Un espace paysager sera aménagé en frange Est du site.

Une transition paysagère en partie Ouest du site sera prévue.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 49 logements par ha sera respectée (soit 30 logements) dont 37 % de logements locatifs sociaux. D'autres typologies de logements aidés pourront être développées notamment en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, immeuble collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...), à l'exception du commerce de détail.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

La gestion des déchets sera organisée par la mise en place de points d'apports volontaires.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur la voie.

Des espaces de stationnement seront prévus, notamment pour répondre aux besoins des habitations situées le long de la RD6.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi par une voie carrossable traversant le site et reliant la route départementale 6 au Nord à la route départementale 2 au Sud.

Une sente piétonne sera réalisée en bordure Est en accompagnement des espaces paysagers du site afin de proposer une liaison Nord/Sud exclusivement destinée aux piétons et cycles.

OAP 3 : LA MUSIQUERIE - DENT CREUSE



Superficie du site de l'OAP : 0,24 ha

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès principal
-  Principe d'accès secondaire

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Un accès au Nord du site sera préservé en prévision d'un développement urbain vers le Nord.

La trame urbaine s'attachera à poursuivre les formes urbaines du centre bourg notamment en respectant les principes suivants :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, implantation en limite séparatives...)
- Une composition urbaine développant les parcelles en lanières, offrant des coeurs d'îlots végétalisés et limitant les vis à vis.
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction, bâtiments R+1+C ...)

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 21 logements par ha sera respectée (soit 5 logements).

Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...), à l'exception du commerce de détail.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

La gestion des déchets sera organisée par la mise en place de points d'apports volontaires.

Stationnement

Le stationnement pourra être regroupé dans un même espace.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) prolongeant la rue des Charmes au Nord du site et sera configurée pour permettre une extension urbaine vers le Nord.

OAP 4 : LA MARTINIÈRE - DENT CREUSE



Superficie du site de l'OAP : 0,42 ha

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès principal
-  Principe d'accès secondaire

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- Optimisent les apports solaires,
- Dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- Autorisent des extensions dans le temps

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 23 logements par ha sera respectée (soit 10 logements) dont 50 % de logements aidés. Une diversité des typologies de logements aidés pourra être recherchée selon les opérateurs mobilisables : financement de type PLUS / PLA-I ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH), accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés)...

Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...) à l'exception du commerce de détail.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Les places seront aménagées sur la parcelle et seront non closes.

Les stationnements visiteurs seront aménagés le long de la voie ou dans les poches de stationnement.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) accessible depuis la rue de la Martinière au Nord-Ouest.

OAP 5 : ZONE D'ACTIVITÉS DE LA MADELEINE



Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Principe d'accès piéton (accès donné à titre indicatif)
-  Transition paysagère de mise en valeur de l'entrée de ville
-  Transition paysagère avec environnement agricole et/ou naturel
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une cohérence entre les différents bâtiments sera assurée, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RD6. Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.)

Les façades, angles et pignons perceptibles depuis la RD6 et les autres voies d'accès à la ZA seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

En cas de toiture terrasse, les acrotères seront particulièrement soignés et les dispositifs techniques seront intégrés dans le volume du bâtiment, sans dépasser la hauteur de l'acrotère, à l'exception des dispositifs d'énergie renouvelables. Ces dispositifs tels que les panneaux solaires s'inséreront dans l'environnement général du site.

La transition au Sud sera davantage structurée afin de marquer l'entrée de ville. La présence de rythmes, de transparences assurera la perception de la ZA.

La conception du projet visera à limiter la consommation foncière notamment en évitant les espaces non appropriables, les marges de recul trop importantes présentant peu d'intérêt sur le plan paysager ou environnemental et en travaillant sur les implantations des bâtiments, le dimensionnement des espaces publics, la mutualisation des aires de stationnement, etc.

Mixité fonctionnelle et sociale

La taille des parcelles et des bâtiments pourra varier afin de s'adapter à la demande des entreprises.

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles ou commerciales.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Un ouvrage de temporisation des eaux pluviales devra être réalisé au niveau du point bas de la zone.

Stationnement

Le stationnement sera aménagé sur les parcelles privées.

Dans un souci d'optimisation foncière, des poches de stationnements mutualisés pourront être mises en oeuvre dans le cadre de la réalisation de la zone d'activités.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) dans le prolongement de la rue de l'Herminette. Un accès pourra être créé depuis la zone d'activités pour permettre de desservir les parcelles au Nord. Sur ces parcelles, il est envisagé la réalisation de jardins partagés. Aussi, ces terrains pourront être desservis par les réseaux (adduction en eau potable, etc.) ;

OAP 6 : EXTENSION DU CIMETIÈRE



Superficie du site de l'OAP : 1,45 ha

Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès principal
-  Principe d'accès secondaire
-  Principe d'accès piéton
-  Poche de stationnement
-  Transition paysagère avec espace à caractère urbain (habitations,...)
-  Transition paysagère de mise en valeur de l'entrée de ville
-  Transition paysagère avec environnement agricole et/ou naturel
-  Espace technique (stockage, déchets, point d'eau...)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Sur le plan paysager, le cimetière actuel est très minéral. Or, une extension permettrait de retrouver un cimetière plus végétalisé.

3 franges seront à traiter:

- Le vis-à-vis avec les habitations implantées à proximité sera limité par la présence d'une haie vive.
- Une transition paysagère avec les espaces agricoles limitrophes sera aménagée en prenant compte le caractère bocager environnant.
- Une transition paysagère structurante le long de la rue des Masses afin de valoriser l'entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le cimetière actuel étant saturé, il convient de définir un projet d'extension.

Différents mobiliers urbain seront à disposition des visiteurs.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non dédiés aux sépultures, à la circulation ou au stationnement des véhicules, et assurera une infiltration de l'eau sur la parcelle.

Stationnement

Le stationnement sera prévu au niveau de l'entrée principale par la rue des Masses.

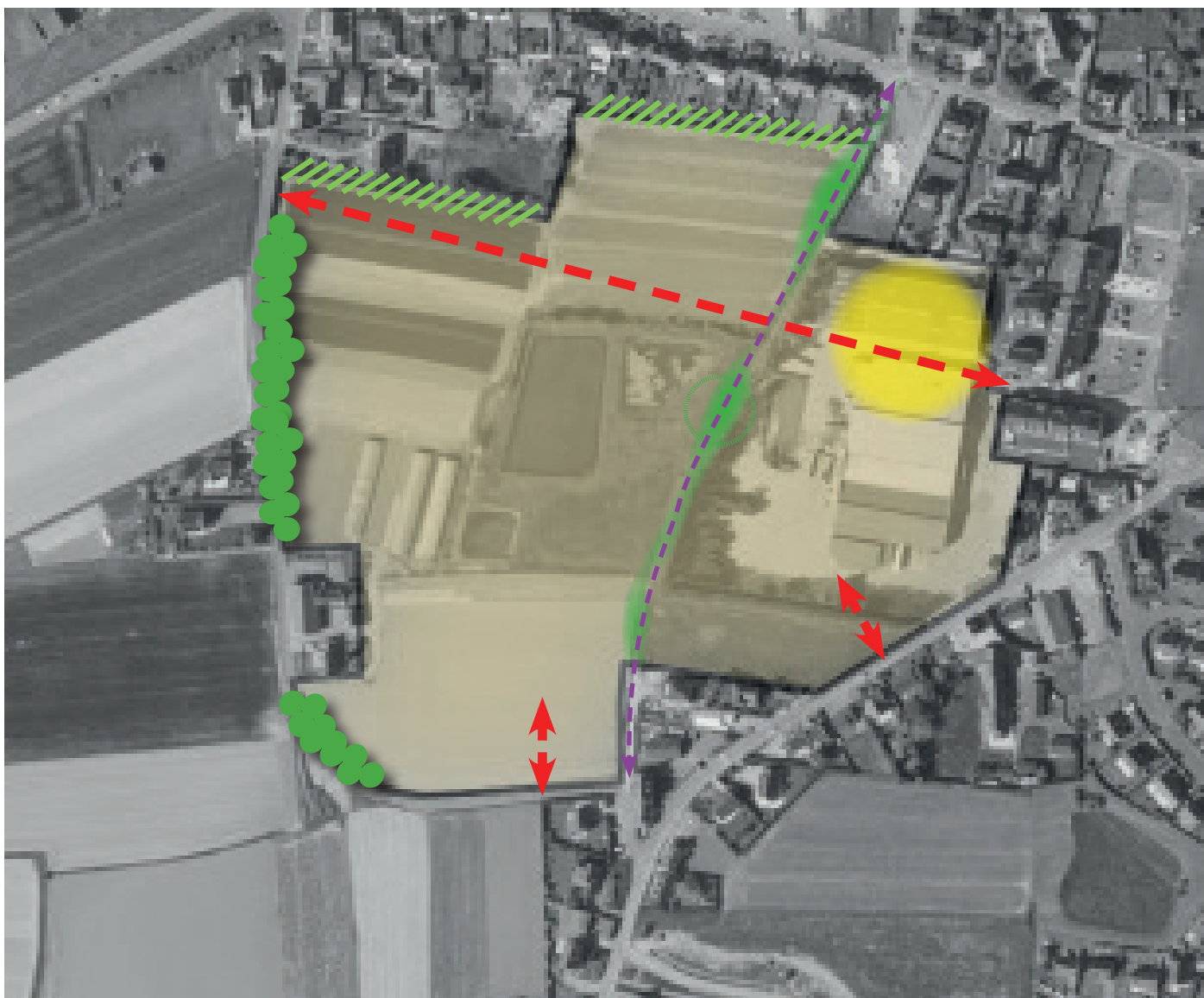
Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès principal au cimetière se fera par la rue des Masses. Un second accès par la rue de Myrtilles sera par ailleurs possible pour les véhicules techniques et de service.

OAP 7 : LE MÉNAGE - EXTENSION ET RENOUVELLEMENT URBAIN



Superficie du site de l'OAP: 8,68 ha

Légende:

-  Périmètre des OAP
-  Principe d'accès principal
-  Axe structurant Est - Ouest
-  Principe de chemin piéton structurant
-  Espaces verts d'accompagnement
-  Espace vert central
-  Secteur de logements denses

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par des constructions venant structurer l'espace public et à partir des formes urbaines envisagées. Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnels seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

La trame urbaine s'attachera à poursuivre les formes urbaines du centre bourg notamment en respectant les principes suivants :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, implantation en limite séparatives...)
- Une composition urbaine développant les parcelles en lanières, offrant des coeur d'îlots végétalisés et limitant les vis à vis.
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...)

Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- Optimisent les apports solaires,
- Dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- Autorisent des extensions dans le temps

La densité bâtie sera plus forte à l'est du site en lien avec la place du Marché et le long de l'axe structurant est-ouest.

La présence du végétal sera développée tant dans le traitement des clôtures que dans les espaces publics et les coeurs d'îlots.

Les orientations sud des bâtiments seront privilégiées pour limiter les dépenses énergétiques.

Des espaces communs seront aménagés au cœur de l'opération et en lien avec la coulée verte centrale.

Mixité fonctionnelle et sociale

La programmation prévisionnelle est d'environ 200 logements, dont environ 1/3 de logements aidés et 2/3 de lots libres. Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...).

Qualité environnementale et prévention des risques

Afin de limiter la consommation de l'espace, une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en évitant la création de grands ouvrages de rétention du type bassin. L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis. La gestion des déchets sera organisée par la mise en place de points d'apports volontaires.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lots et dans des «poches» intégrées dans le paysage.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par un axe principal structurant d'orientation est-ouest reliant la place du Marché à la rue du Télégraphe. Cette voirie, prévue dès l'aménagement de la place du Marché, assurera une liaison interquartier et participera à l'amélioration du fonctionnement urbain et à la fluidité des circulations à l'échelle du bourg. Des connexions vers le sud (rues du Télégraphe et de Bellevue) seront également aménagées pour assurer le maillage du quartier en limitant les impasses. Le chemin parcourant le site du nord au sud sera aménagé en liaison douce végétalisée dans le prolongement du réseau de liaisons douces du bourg au nord et au sud du site.

OAP 8 : BEAU-PRÉ - EXTENSION URBAINE



Superficie du site de l'OAP: 1,88 ha

Légende:

-  Périmètre des OAP
-  Principe d'accès principal
-  Espace paysager
-  Sécurisation du carrefour

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par des constructions venant structurer l'espace public et à partir des formes urbaines envisagées. Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnels seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

La trame urbaine s'attachera à poursuivre les formes urbaines du centre bourg notamment en respectant les principes suivants :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, implantation en limite séparatives...)
- Une composition urbaine développant les parcelles en lanières, offrant des coeurs d'îlots végétalisés et limitant les vis à vis.
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...)

Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- Optimisent les apports solaires,
- Dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- Autorisent des extensions dans le temps

La présence du végétal sera développée tant dans le traitement des clôtures que dans les espaces publics et les coeurs d'îlots.

Les orientations sud des bâtiments seront privilégiées pour limiter les dépenses énergétiques.

Des espaces communs seront aménagés en lien avec la gestion des eaux pluviales.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 25 logements par ha sera respectée (soit 47 logements) dont 32 % de logements locatif social. D'autres typologies de logements aidés pourront être développées notamment en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...), à l'exception du commerce de détail.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

La gestion des déchets sera organisée par la mise en place de points d'apports volontaires.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lots et dans des «poches» intégrées dans le paysage.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voie mixte raccordée sur la rue du Télégraphe. Le projet sera également raccordé à la rue de la Ville és Volant.

Le schéma de fonctionnement intégrera les liaisons douces.

OAP 9 : LES CLOSSETS - EXTENSION URBAINE



Superficie du site de l'OAP: 3,87 ha

Légende:

- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe d'accès principal
- ↔ Principe de liaison douce
- / / Espace de transition
- - - Marge de recul par rapport à l'axe de la RD
- Ouvrage de rétention paysager

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- Optimisent les apports solaires,
- Dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- Autorisent des extensions dans le temps

Une transition paysagère sera assurée avec les opérations voisines au sud du site.

La marge de recul d'implantation des constructions de 25 m par rapport à la RD76 sera respectée et sera traitée de façon paysagée (fonds de jardin, espaces verts...). La présence du végétal sera développée tant dans le traitement des clôtures que dans les espaces publics et les cœurs d'îlots.

Des espaces communs seront aménagés en lien avec la gestion des eaux pluviales au nord du site.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 24 logements par ha sera respectée (soit 87 logements) dont 20 % de logements locatif social. D'autres typologies de logements aidés pourront être développées notamment en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

La gestion des déchets sera organisée par la mise en place de points d'apports volontaires.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lots et dans des «poches» intégrées dans le paysage.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voie mixte raccordée sur la rue des Clossets en 2 points afin de permettre la mise en place d'une voie en boucle. Des connexions douces seront assurées vers la sente existante à l'est du site et vers l'opération voisine au sud-est du site.

OAP 10 : BELLEVUE - RENOUVELLEMENT URBAIN



Superficie du site de l'OAP : 0,24 ha

Légende:



Périmètre des OAP



Accroche d'implantation des bâtiments à l'alignement de la voie

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

La densité bâtie sera plus forte au nord (petit collectifs) qu'au sud du site (maisons de ville, habitat intermédiaire...).

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 63 logements par ha sera respectée (soit 15 logements) dont 45 % de logements locatif social. D'autres typologies de logements aidés pourront être développées notamment en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Une diversité de logements pourra être proposée (petit collectif, maisons de ville, habitat intermédiaire...).

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...), à l'exception du commerce de détail.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Le stationnement pourra être regroupé dans un même espace.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le site sera desservi directement par la rue de Bellevue et/ou la rue des Primevères.

OAP 11 : RUE DU CLOS POULET - DENT CREUSE



Superficie du site de l'OAP : 0,19 ha

Légende:



Périmètre des OAP



Principe d'accès principal (emplacement de l'accès donné à titre indicatif)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions sera limitée au maximum à 10.50 mètres à l'égout du toit et à 13.00 mètres maximum au faitage. Le gabarit des constructions devra se limiter à R + 2 + comble ou attique.

Compte tenu de l'environnement urbain et afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions dans son environnement, seules les toitures à deux pans seront autorisées.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une opération d'aménagement d'ensemble est attendue sur le secteur sans toutefois exclure un phasage des travaux. Afin d'avoir une cohérence dans le projet architectural, il sera demandé de fournir un schéma d'aménagement sur l'ensemble du secteur.

6 logements minimum seront réalisés sur le site de projet dont 30% de logements sociaux.

Pour exemple, si 10 logements sont créés, le projet devra comporter 3 logements sociaux. Si 20 logements sont créés le projet devra comporter 6 logements sociaux.

Dans le cas où le projet d'aménagement se réaliserait en plusieurs phases, chaque opération devra respecter une densité de 27 logements par hectare ainsi que les 30% de logements sociaux.

Une diversité de typologies de logements sera proposée : maisons individuelles, maisons de ville accolées 2 à 2 ou en bande, petit collectif et/ou habitat intermédiaire...

Le projet, à vocation essentielle d'habitat, pourra accueillir d'autres fonctions compatibles avec l'habitat (activités économiques, équipements...).

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

Les stationnements visiteurs pourront être regroupés dans un même espace.

Desserte par les transports en commun

Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en commun.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Un ou deux accès seront mis en place depuis la Rue du Clos Poulet pour desservir les futures constructions.

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) accessible depuis la rue du Clos Poulet au Nord.