

# Val d'Izé

## Plan local d'urbanisme



### 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier prescrit le :

15/12/2016

Dossier arrêté le :

07/03/2019

Mis à l'enquête publique :

Du 02/09/2019 au 01/10/2019

Dossier pour approbation par le

CM le : 27 octobre 2020



# Sommaire

---

|      |                                                                              |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Avant Propos .....                                                           | 5  |
|      | Cadre réglementaire .....                                                    | 5  |
|      | Présentation générale .....                                                  | 5  |
| II.  | Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère général ..... | 7  |
|      | Diversité architecturale, urbaine et sociale .....                           | 7  |
|      | Desserte et orientations relatives à la trame viaire .....                   | 7  |
|      | Environnement .....                                                          | 7  |
|      | Programmation des aménagements .....                                         | 8  |
| III. | Les orientations d'aménagement et de programmation particulières .....       | 9  |
|      | Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP particulières .....          | 9  |
|      | Secteur 1 : Le Bourg .....                                                   | 10 |
|      | Eléments de contexte .....                                                   | 10 |
|      | Orientations .....                                                           | 10 |
|      | Secteur 2 : Les Eglantines – Parties 1 et 2 .....                            | 12 |
|      | Eléments de contexte .....                                                   | 12 |
|      | Orientations .....                                                           | 13 |
|      | Secteur 3 : La Haie d'Izé .....                                              | 15 |
|      | Eléments de contexte .....                                                   | 15 |
|      | Orientations .....                                                           | 16 |
|      | Secteur 4 : Rue Joseph Aubert .....                                          | 17 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Eléments de contexte.....        | 17 |
| Orientations secteur Sud.....    | 18 |
| Orientations secteur Nord.....   | 19 |
| Secteur 5 : ZA Bourgneuf.....    | 20 |
| Eléments de contexte.....        | 20 |
| Orientations.....                | 21 |
| Secteur 6 : Saint-Laurent .....  | 22 |
| Eléments de contexte.....        | 22 |
| Orientations.....                | 23 |
| Secteur 7 : Pôle technique ..... | 24 |
| Eléments de contexte.....        | 24 |
| Orientations.....                | 25 |

# I. AVANT PROPOS

## Cadre réglementaire

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusqu'à maintenant facultatives, en « Orientations d'Aménagement et de Programmation », désormais obligatoires.

Les OAP se déclinent sous plusieurs approches :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs [...] ».

## Présentation générale

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

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres :

- Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.
- Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court, moyen ou long terme. Elles s'attachent indifféremment à des

espaces classés U ou AU. Les orientations se présenteront sous une forme littéraire accompagnée d'un document graphique qui reprendra les grands principes d'aménagement dans le secteur. Elles seront cohérentes avec les grands principes du PADD afin d'assurer une logique dans la démarche.

## II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A CARACTERE GENERAL

### Diversité architecturale, urbaine et sociale

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

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

**En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain avant division d'emprise supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.**

**D'autres densités** sont fixées pour certains sites de densification et sites d'urbanisation future (Cf. **Orientations sectorielles**).

**Les chiffres** obtenus suite à l'application des calculs fixés pour les densités **seront arrondis au chiffre immédiatement supérieur.**

### Desserte et orientations relatives à la trame viaire

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonctions, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

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

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassins de rétention, etc.)

### Environnement

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

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés.
- Préserver les zones humides existantes,
- Privilégier la réalisation de fossés ou de noues paysagées pour les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté.

## Programmation des aménagements

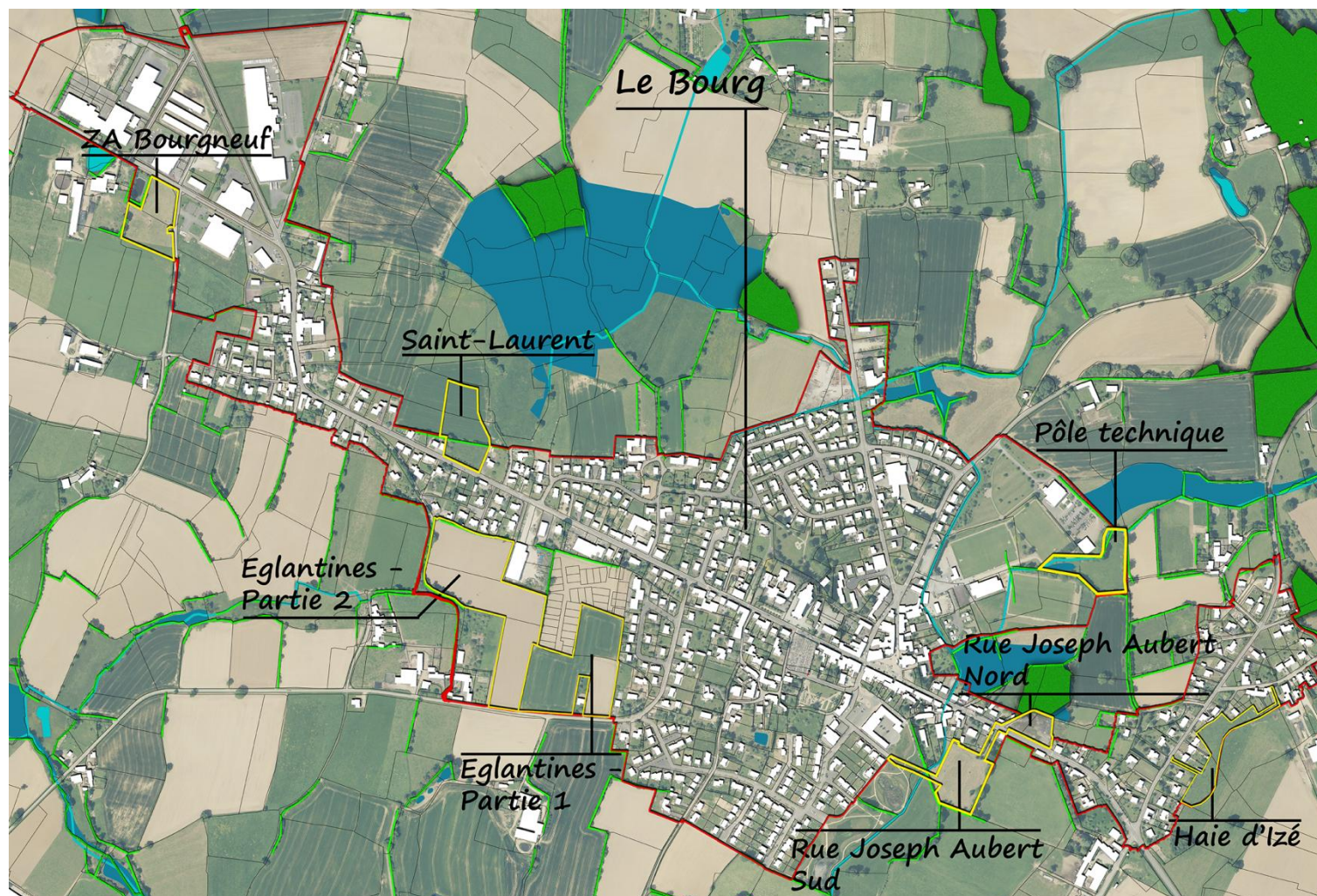
D'après l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

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

| Secteur                                         | Nombre de logements potentiels | Surface | Densité en lgts/ha      | Echéances prévisionnelles |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------------|---------------------------|
| Lotissement des Eglantines – Partie 1 Sud-Est   | + / - 38                       | 2.49 ha | 15.3                    | Court terme               |
| Haie d'Izé                                      | + / - 10                       | 0.76 ha | 13.2                    | Court terme               |
| Rue Joseph Aubert - Sud                         | + / - 18                       | 1.12 ha | 16                      | Moyen terme               |
| Lotissement des Eglantines – Partie 2 Sud-Ouest | + / - 60                       | 3.55 ha | + / - 15 et<br>+ / - 18 | Long terme                |

### III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PARTICULIERES

#### Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP particulières



## Secteur 1 : Le Bourg

### Éléments de contexte

L'ensemble de l'aire agglomérée du bourg est concerné. Il s'agit de préciser les principes de qualification des franges urbaines, et notamment celles futures, en s'appuyant sur les entités paysagères. La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser. Il s'agit également de poser des principes d'accessibilité (cheminement piétons/cycles et routiers).

### Orientations

#### Les espaces de stationnement

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

#### Les rives de l'aire agglomérée et des nouvelles opérations

Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole/naturel par le biais notamment d'un aménagement d'écrans végétalisés s'appuyant sur la trame verte et bleue existante.

#### Valorisation des entrées de bourg

Valoriser l'entrée Est du cœur de bourg, au travers d'un aménagement paysager d'un espace en friche :

- valoriser les perspectives vers le cœur de bourg et les clochers (Mairie, Eglise),
- proposer un véritable projet paysager.

#### Cheminements doux/déplacements

- Sécuriser les déplacements doux au niveau du Bourgneuf en proposant un chemin piétonnier de contournement de la départementale au niveau du virage,
- Relier le hameau du Bas du Bois au Bourg ;
- Désenclaver le quartier Sud et permettre le contournement du cœur de bourg pour les habitants.

#### Service, commerces et équipements

- Renforcer le caractère de centralité des abords de l'école publique via l'implantation et le développement d'équipements (Maison de santé, médiathèque, etc.),
- Renforcer le caractère central des abords de l'Eglise en proposant le développement d'une offre commerciale, de service, le long de la départementale, à l'ouest du Bourg.

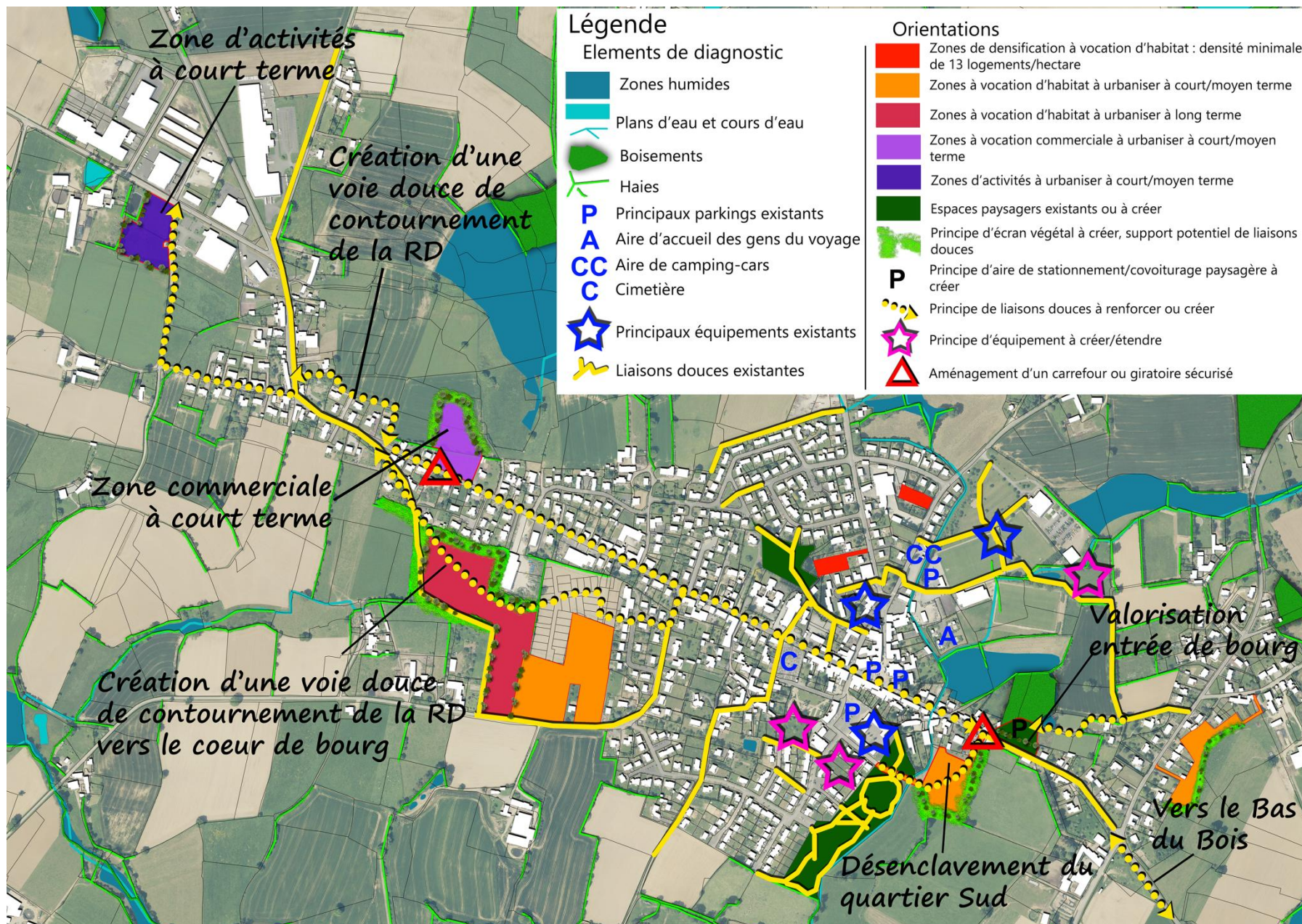
#### Densification du bourg

**En zone U, chaque opération à vocation de logements, développée sur un terrain avant division d'emprise supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare.**

Deux secteurs de densification sont de plus identifiés dans l'OPA sectorielle du bourg :

- Secteur sur les arrières de l'Eglise et du parc ;
- Secteur rue du Château.

**Pour ces deux secteurs, une densité minimale de 13 logements/ha devra être respectée.**



## Secteur 2 : Les Eglantines – Parties 1 et 2

### Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe en continuité ouest bourg, sur les arrières des constructions longeant la départementale et de la tranche 1 du Lotissement des Eglantines, aujourd'hui urbanisée.

Il s'agit d'un espace, d'environ 3.5 hectares.

Ce secteur, d'origine agricole, est d'ores et déjà en projet puisqu'il constitue l'extension du Lotissement des Eglantines (Tranches 2 et 3).

Le terrain est bordé de zones d'habitat pavillonnaire à l'Est, de parcelles agricoles au sud et au nord-ouest. Au sud-ouest du site, on trouve le hameau Le Peu, avec des habitations et anciens corps de ferme.

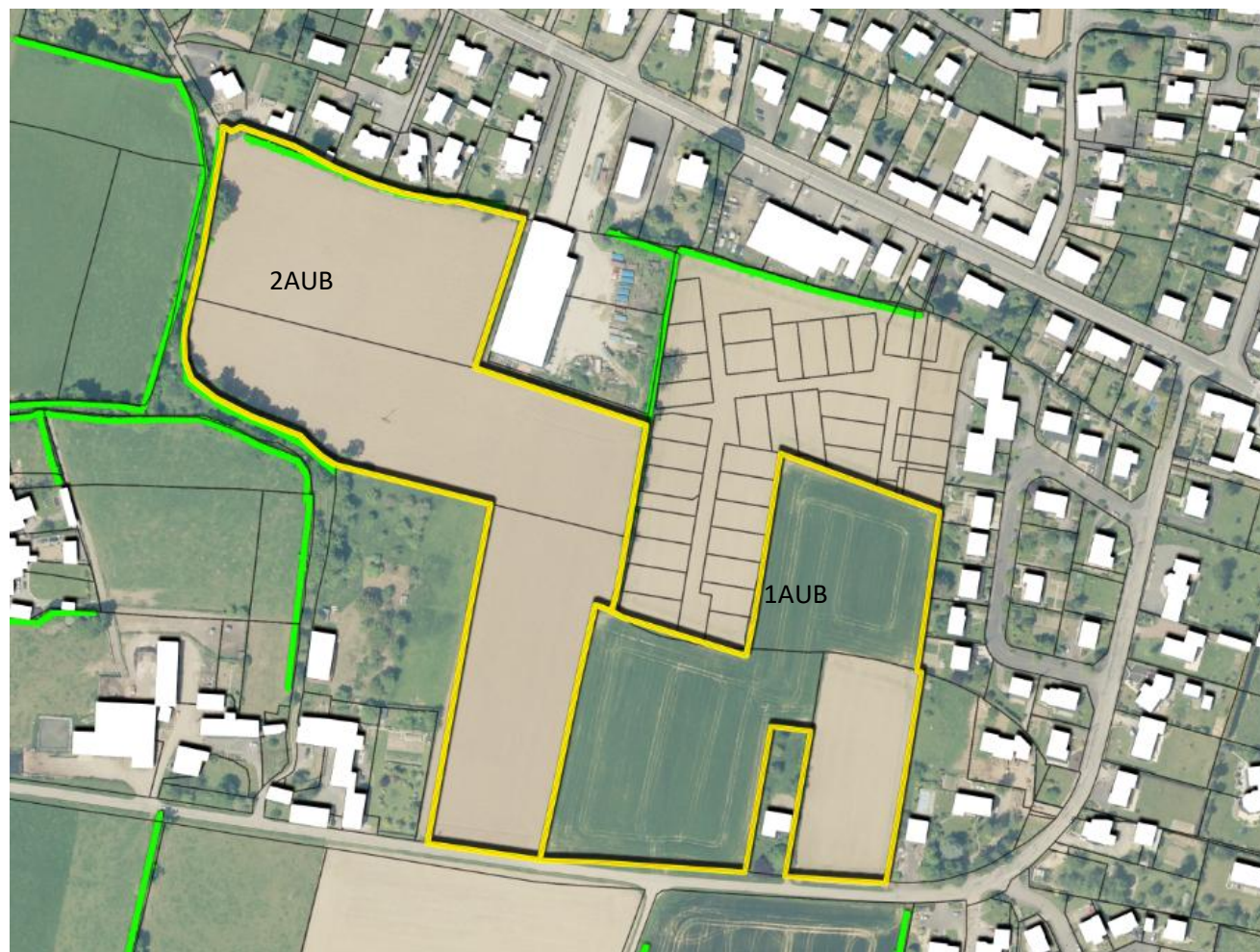
Des haies marquent également les limites Nord-ouest du site.

Il est accessible :

- Au sud et à l'ouest par des voies communales,
- Au nord par les voies desservant la tranche 1 du lotissement des Eglantines, elle-même reliée via 2 accès à la rue de Combours (1 routier, 1 piétonnier).

Le site est proche du centre-bourg et du pôle d'équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau

quartier mixte à dominante résidentielle. Son urbanisation s'inscrit également dans une volonté d'étoffer le bourg, via un rééquilibrage urbain entre l'ouest et l'Est. L'OAP couvre deux secteurs : le secteur 1AUB, le plus à l'Est ; le secteur 2AUB, le plus à l'ouest.



## Orientations

Ces secteurs ont une vocation principale d'habitat. L'urbanisation de chacun des secteurs devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Ils pourront être urbanisés en plusieurs tranches.

### Programme

Pour la zone 2AUB :

- **La densité minimale de la partie nord du secteur devra être de 18 logements à l'hectare.**
- **La densité minimale de la partie sud du secteur devra être de 15 logements à l'hectare.**

Conformément au PLH le programme devra comprendre une part de logement social de façon à maintenir un taux stable sur la commune : **20% minimum de logements sociaux sur la partie nord** du secteur et **au moins 10% de logements sociaux sur la partie sud.**

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

Pour la zone 1AUB :

**La densité minimale de ce secteur devra être de 15 logements à l'hectare.**

Conformément au PLH le programme devra comprendre une part de logement social de façon à maintenir un taux stable sur la commune : **au moins 10% de logements sociaux sur le secteur.**

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

### Accessibilité

Repiquage routier à l'Ouest et au Sud depuis les voies communales.

L'accès situé au sud, à la suite du virage ne pourra être qu'entrant car la sortie pourrait être dangereuse par manque de visibilité. Cet accès devra être secondaire par rapport aux autres accès.

Réalisation de liaisons douces piétonne/vélo intérieurs au secteur, avec repiquage au Nord-ouest par les liaisons piétonnes existantes de la Tranche 1 du lotissement et au Sud et à l'Ouest sur les voies communales.

De manière générale, le projet d'aménagement devra assurer le non enclavement des dents creuses et parcelles peu denses aux abords du site, et ainsi anticiper une urbanisation future potentielle de ces secteurs (amorces de voies par exemple).

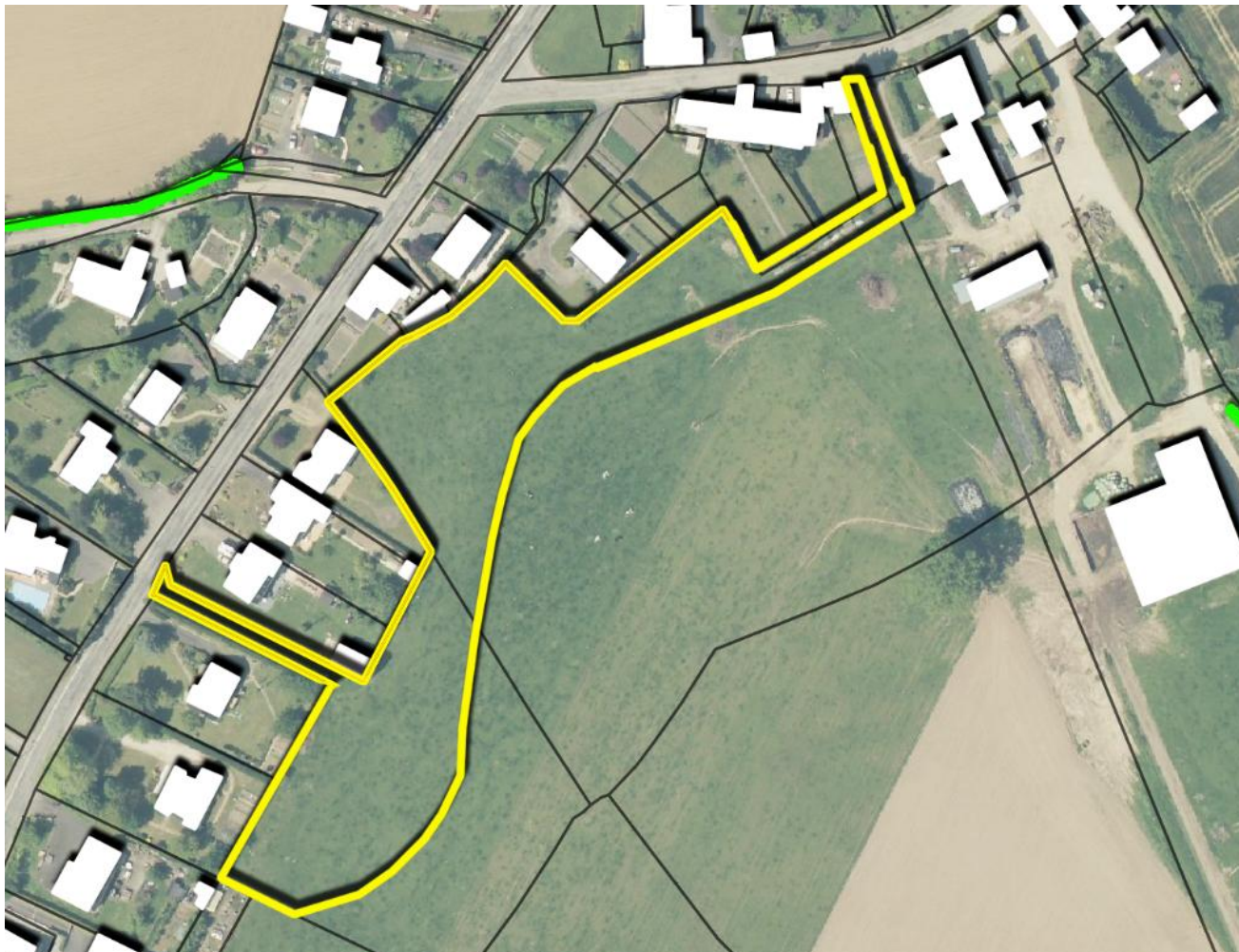
### Paysage - Environnement

- Réalisation d'une bande d'isolement verte à l'Ouest en prolongement des haies existantes et au Nord pour séparer des maisons existantes.
- Un talus planté sera mis en place sur le pourtour du silo afin d'isoler au maximum les nouvelles habitations.
- Préservation au maximum du bocage existant.
- Réalisation d'une bande boisée au centre du secteur dans le sens Nord/Sud en accompagnement de la liaison douce.



## Secteur 3 : La Haie d'Izé

### Éléments de contexte



Le secteur concerné par le projet se situe sur le secteur de la Haie d'Izé, sur les arrières des constructions. Il s'agit d'un espace d'environ 0.76 hectares.

Le terrain est bordé de zones d'habitat pavillonnaire à l'ouest et au nord et à l'Est, de parcelles agricoles au sud.

Aucun élément bocager ou naturel d'intérêt n'est présent sur le site et ses abords.

Il est accessible par la rue des Hauts d'Izé, à l'ouest et au nord.

Le site est situé à moins de 1 km du cœur de bourg (Mairie, commerces). Son urbanisation s'inscrit dans une volonté d'étoffer ce quartier à part entière du bourg, et de proposer des formes diversifiées d'habitat sur l'ensemble de la commune.

Son urbanisation constitue un enjeu puisque le quartier va marquer les nouvelles limites urbaines de la Haie d'Izé, perceptibles depuis la RD794. Son aménagement va contribuer à formaliser l'entrée Est du bourg.

## Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

### Programme

**La densité minimale de ce secteur devra être de 13 logements à l'hectare.**

### Accessibilité

La desserte routière se fera en sens unique, avec une entrée ou sortie au sud-ouest et une entrée ou sortie au nord-ouest, depuis la rue des Hauts d'Izé. Avec réalisation d'une liaison piétonne/vélo.

La largeur des voiries devra être limitée.

### Paysage - Environnement

Réalisation d'une bande d'isolement verte en limite des espaces agricoles. Cette bande verte pourra être réalisée sur des emprises privées sur les lots.



### Légende

#### Elements de diagnostic

-  Zones humides
-  Boissements
-  Haies

#### Orientations Paysage

-  Principe d'écran végétal à créer ou préserver

#### Orientations accessibilité

-  Principe de liaisons douces à créer
-  Principe d'accès routier à créer

#### Orientations zone d'habitat

-  Densité forte : minimum 18 logements par ha
-  Densité moyenne : minimum 15 logements par ha
-  Densité plus faible (voir orientations littérales)

## Secteur 4 : Rue Joseph Aubert

### Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe à l'entrée Est du bourg. Une partie du secteur, au sud, est située sur les arrières de l'école publique et du bâti ancien longeant la rue Joseph Aubert.

L'autre partie, au nord, correspond à un secteur en friche longeant la rue Joseph Aubert.

La partie Sud couvre une superficie d'environ 1.12 hectares. La partie Nord environ 0.5 ha.

#### Secteur sud :

Le site est situé à proximité directe du cœur de bourg. Son urbanisation s'inscrit dans un objectif de désenclavement du quartier sud, en permettant aux riverains de contourner la départementale et le cœur de bourg. Il s'agit de réduire les flux de circulation dans le cœur de bourg.

Le terrain est bordé de zones agricoles et naturelles au sud, à l'ouest et à l'Est, et d'habitat ancien type longère au Nord. A l'ouest, il traverse un espace public paysager, aménagé dans le cadre du développement de l'école et du lotissement des Jardins Saint-Martin.

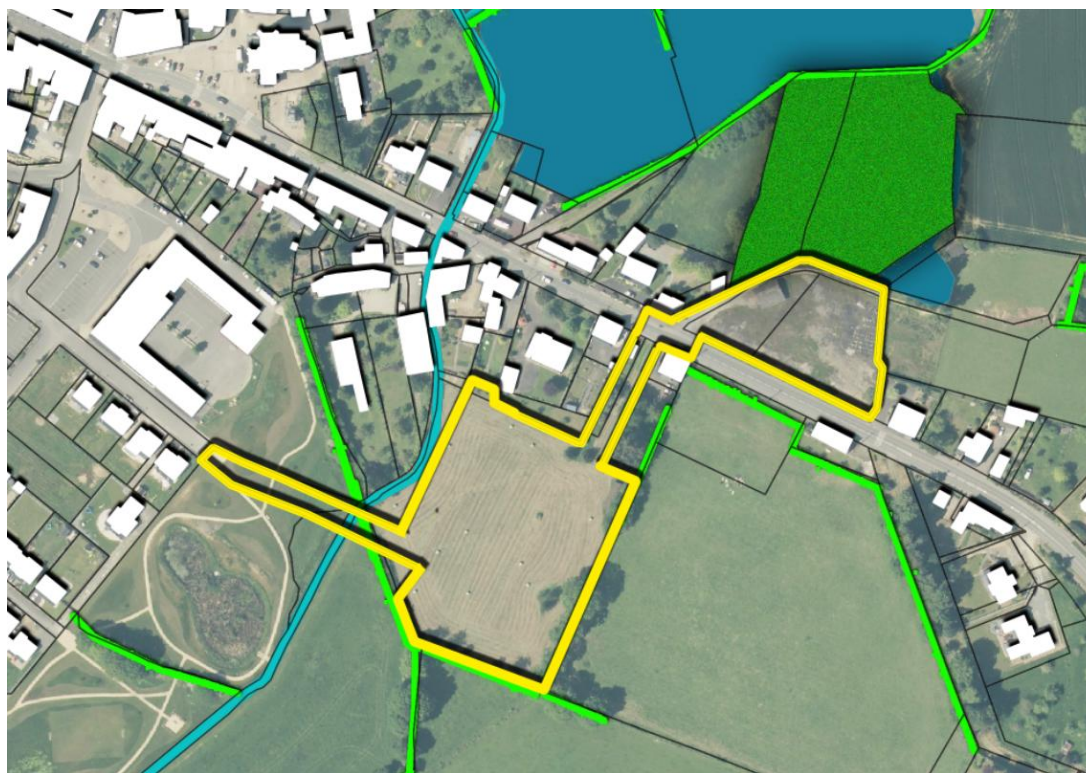
Il traverse également le ruisseau du Bois Cornillé. Une partie du secteur est soumise au risque d'indonation.

Ce site présente donc des enjeux environnementaux importants.

Il est accessible par la rue Joseph Aubert et par la rue des Pins. Le quartier sera perceptible depuis la rue Joseph Aubert. L'aménagement des limites Est du site est donc également un enjeu.

#### Secteur Nord :

Cette friche marque l'entrée Est du bourg. Elle est bordée, à l'Ouest et à l'Est, par des habitations. Des zones humides et boisements de type peupliers marquent sa limite nord. Au Nord-Est, des terrains agricoles de type prairies. Les enjeux sur ce site sont importants puisqu'il s'agit de valoriser cette entrée de bourg, qui se caractérise par une perspective particulièrement intéressante sur le cœur de bourg et ses cloches (Eglise, Mairie).



## Orientations secteur Sud

Ce secteur a une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

### Programme

**La densité minimale de ce secteur devra être de 16 logements à l'hectare.**

### Accessibilité

La desserte routière se fera depuis la rue Joseph Aubert avec un raccordement sur la rue des Pins.

Réalisation de liaisons douces Piéton/Vélo depuis la rue Joseph Aubert avec un raccordement sur la rue des Pins.

### Paysage - Environnement

Les haies en limites Est et Sud seront préservées voir renforcées.

Limiter au maximum l'impact sur le cours d'eau : marge de recul par rapport aux berges du cours d'eau, gestion des eaux pluviales avant rejet obligatoire, etc. Les abords du cours d'eau seront inconstructibles. Une partie du secteur est soumis au risque d'inondation. Aussi, les dispositions générales du règlement s'appliquent sur cette partie du secteur. Ces marges de recul pourront être aménagées en jardin non imperméabilisés, espaces verts publics, etc.

Préserver au maximum le bocage existant.



### Légende

| Elements de diagnostic     | Orientations Paysage                          | Orientations zone d'habitat |
|----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Zones humides              | Principe d'écran végétal à créer ou préserver | Densité forte               |
| Plans d'eau et cours d'eau | Principe de liaisons douces à créer           | Densité moyenne             |
| Boisements                 | Principe d'accès routier à créer              | Densité plus faible         |
| Haies                      |                                               | Zone inconstructible        |

## Orientations secteur Nord

Ce secteur est à vocation d'espace public/équipement.

### Programme

Création d'un espace de stationnement/aire de covoiturage paysager, valorisant l'entrée de ville.

Des stationnements vélos seront aménagés sur le site.

### Accessibilité

La desserte routière se fera depuis la rue Joseph Aubert.

Un carrefour sera matérialisé pour marquer l'entrée de ville, et sécuriser l'entrée sur le site et sur le nouveau quartier au sud (arrière de l'école publique).

Des liaisons douces seront aménagées, afin de relier le projet aux secteurs d'habitat environnants. Un cheminement menant aux terrains/salles de sport pourra être envisagé au nord.

### Paysage - Environnement

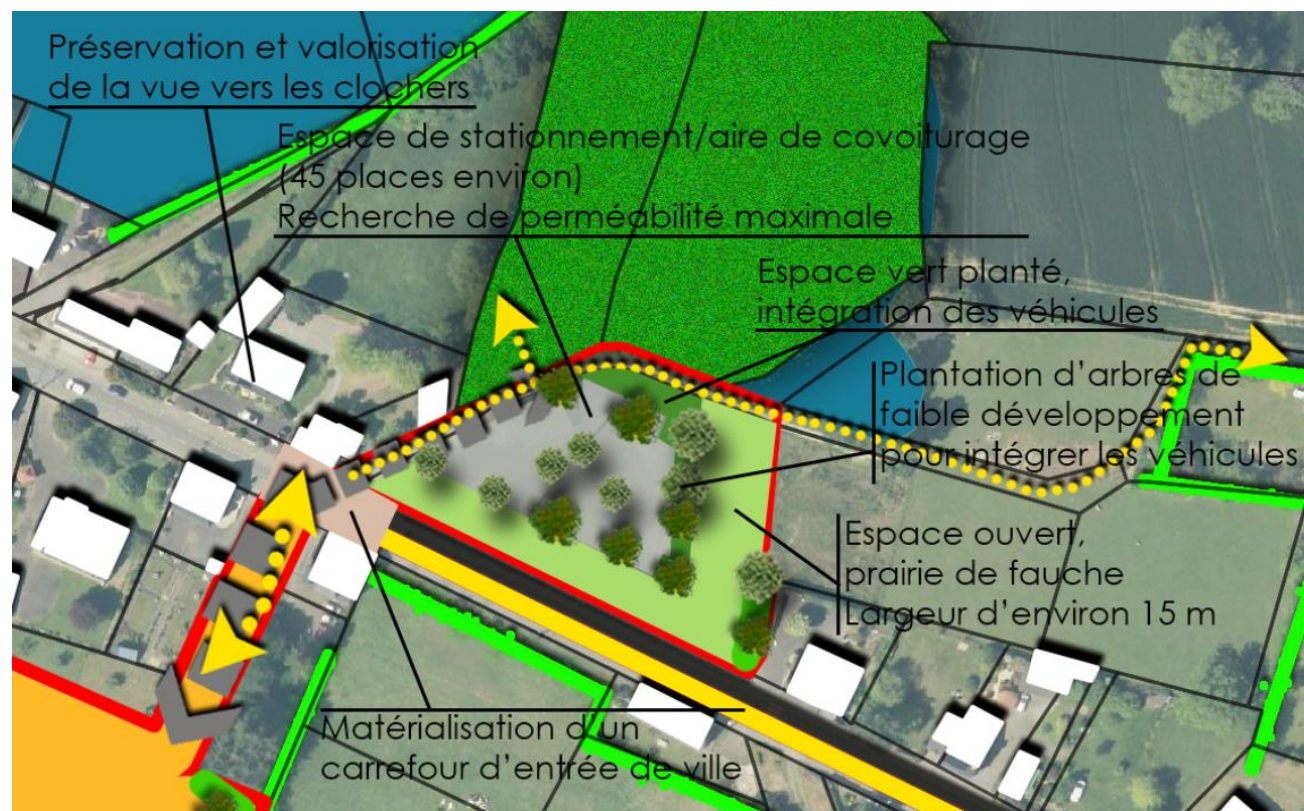
Création d'un espace ouvert, type prairie de fauche sur les limites Sud et Est du projet. En limite sud, cet espace ouvert assurera le maintien d'un recul par rapport à la voie d'environ 10 m sans plantations ni stationnement. Ce recul permettra de préserver et valoriser la vue sur le cœur de

bourg et ses clochers. A l'Est, cet espace ouvert présentera une largeur d'environ 15 m de manière à permettre une potentielle vue sur le château à terme.

Création d'un espace de stationnement paysager, avec la recherche d'une perméabilité maximale (dalles ou mélange terre-pierre engazonné, stabilisé, etc.). Les espaces de stationnement seront plantés, de manière à favoriser l'intégration des véhicules (massifs arbustifs type Bourdains, Fusain d'Europe, Cornouiller, Saule à feuilles de romarins, Cassis fleur, etc.).

Des interruptions plantées des alignements de voitures avec des arbres de faible développement type Pommier fleur ou Prunus, d'une hauteur maximale de 5 m.

Une haie pourra être plantée au sud-est, de manière à créer un espace tampon avec l'habitation existante, sans « casser » la perspective sur les clochers.



## Secteur 5 : ZA Bourgneuf

### Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe à l'entrée Ouest du bourg, le long de la RD 528, au sein de la ZA du Bourgneuf.

Il s'agit d'un espace d'environ 1 hectare.

Le terrain est bordé de zones agricoles au sud, et de bâtiments d'activités artisanales et industrielles au nord, à l'ouest et à l'Est.

Un bassin de rétention marque sa limite Nord-ouest. Des haies sont également présentes en limite ouest.

Il est accessible depuis la RD 528 et l'allée des Bruères.



## Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'activités.

L'aménagement du site devra être réalisé dans un souci d'optimisation de l'espace. Ainsi, la mutualisation des espaces libres de construction, et la compacité des constructions sera favorisée.

### Accessibilité

La desserte routière se fera par l'allée des Bruères, à l'Est. L'aménagement du secteur devra privilégier une mutualisation des accès et des espaces de stationnement.

### Paysage

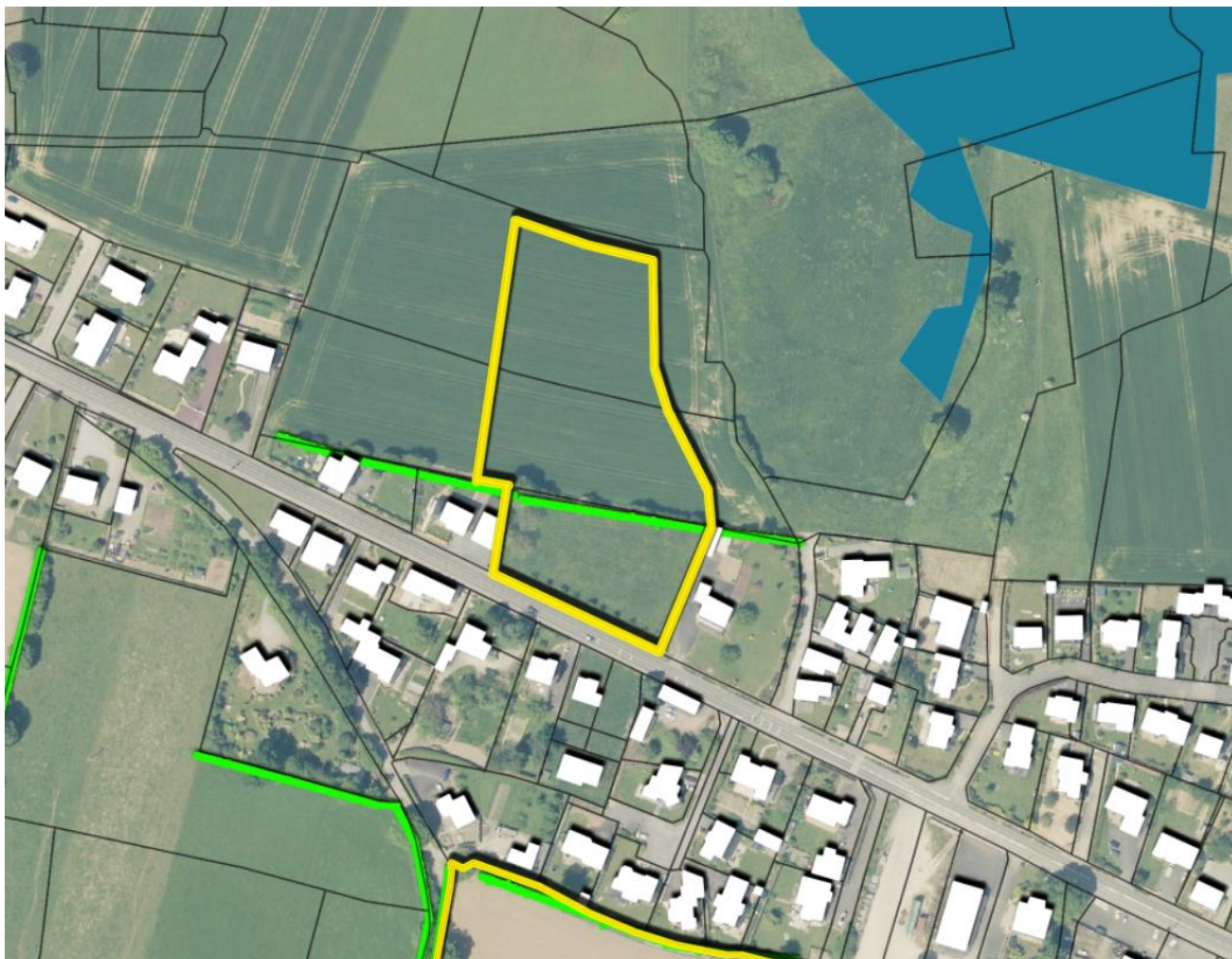
Les abords de la RD528 devront faire l'objet d'aménagements paysagés, visant à intégrer le site dans son environnement tout en permettant de filtrer les vues sur les futures activités depuis la RD.

Les haies présentes sur le site, en limite ouest seront préservées et un écran végétal sera créé en limite sud du site.



## Secteur 6 : Saint-Laurent

### Éléments de contexte



Le secteur concerné par le projet se situe sur la partie Ouest du bourg, entre le Bourneuf et le cœur de bourg, le long de la RD 794 (rue de Combours).

Il s'agit d'un espace d'environ 1 hectare.

Le terrain est bordé de zones agricoles au nord, et d'habitation au sud-est et sud-ouest. La rue de Combours marque sa limite sud.

Une partie du site peut ainsi être considérée comme une dent creuse.

Il est accessible depuis la rue de Combours.

Une haie traversante Est-ouest est présente sur le site.

## Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'activités commerciales et de services.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

### Accessibilité

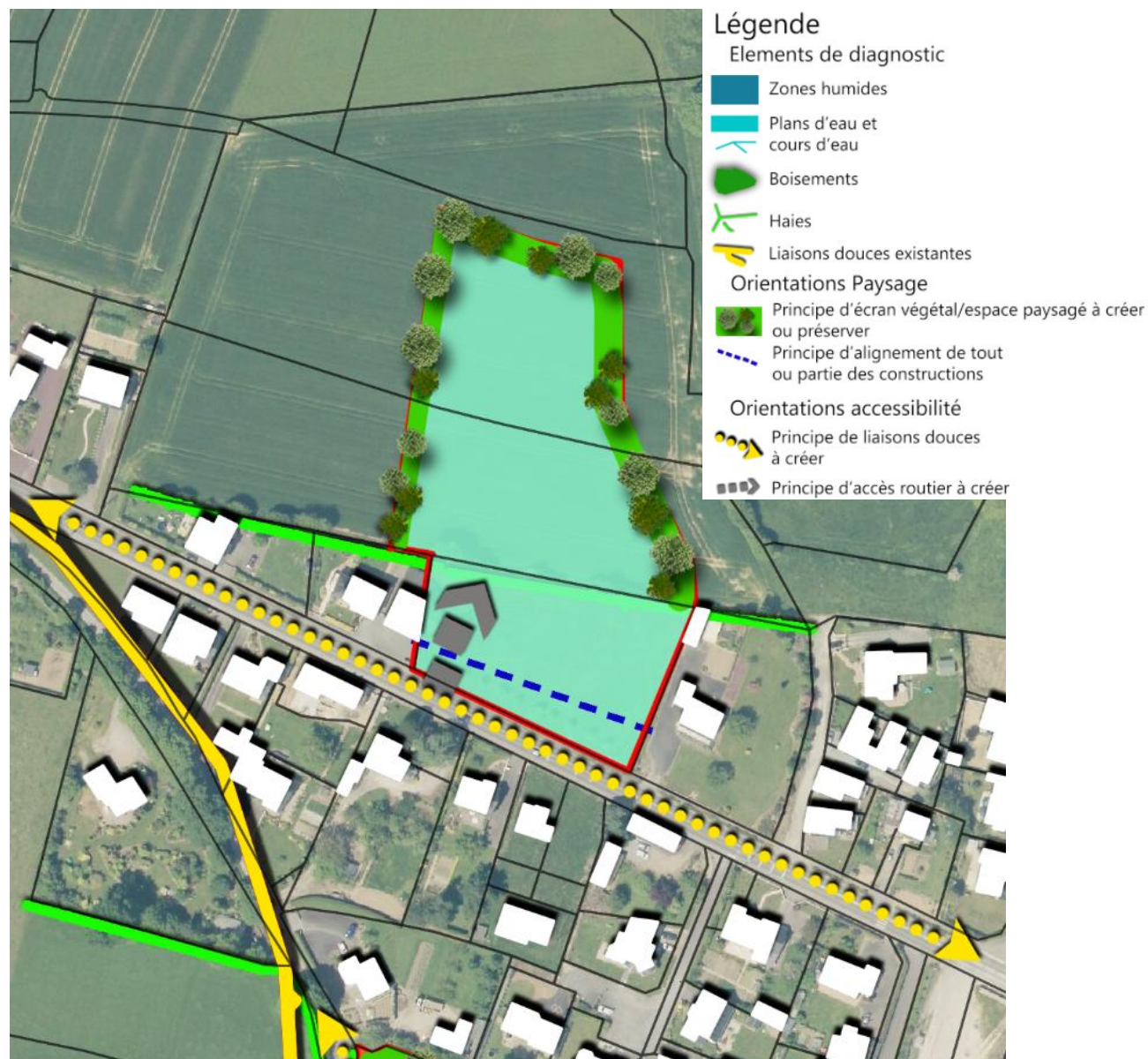
La desserte routière se fera depuis la rue de Combourg.

### Paysage - Environnement

Les aménagements urbains du secteur devront favoriser la structuration de la Rue de Combourg. Aussi, tout ou partie des constructions devront s'implanter selon l'alignement défini sur le schéma-ci-contre, et ainsi participer à la mise en œuvre d'un tissu urbain cohérent.

La haie présente sur le site sera conservée dans la mesure du possible. Les arbres pourront notamment être intégrés aux stationnements créés sur le site de projet (étudier le projet de façon à préserver cet élément le plus possible, par exemple en faisant passer les axes au niveau des trouées existantes).

Réalisation d'une bande boisée au Nord en bordure du chemin d'exploitation, à l'Est et à l'ouest.



## Secteur 7 : Pôle technique

### Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe au nord-est du Bourg, dans la continuité des équipements culturels, sportifs et de loisirs de la commune. Sur les arrières de la Salle du Tertre, salle polyvalente récente louée principalement par les associations et particuliers, le site est marqué à l'Est et au Sud par des espaces agro-naturels.

Il s'agit d'un espace d'environ 0.93 hectare.

Des éléments naturels marquent le site avec :

- Des haies bocagères sur l'ensemble de ces limites ;
- Un cours d'eau en limite Nord ;
- Un bassin de rétention, à l'ouest, inventorié comme zone humide.

Le site est accessible à l'ouest, par un passage débouchant des équipements sportifs, de loisirs.



## Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'équipements publics.

### Accessibilité

La desserte routière se fera depuis le passage existant à l'Ouest. Un passage pourra être créé au Nord-ouest, au niveau de la Salle du Tertre.

### Paysage - Environnement

Le bassin de rétention inventorié comme zone humide sera préservé. Les constructions s'implanteront avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à ce bassin.

Limiter au maximum l'impact sur le cours d'eau : marge de recul par rapport aux berges du cours d'eau, gestion des eaux pluviales avant rejet obligatoire, etc.

Les haies bocagères présentes sur les limites du site seront préservées dans la mesure du possible.

Les limites du site seront aménagées pour favoriser la qualité paysagère de la transition entre le site et les espaces environnant (espaces agro-naturels et équipements). Les haies pourront notamment être renforcées pour qualifier les limites.

