

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Varades, 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.»*

Elles permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

## SOMMAIRE

|     |                                                   |    |
|-----|---------------------------------------------------|----|
| 1.  | Sainte-Marie                                      | 4  |
| 2.  | Galaiserie                                        | 6  |
| 3.  | Rue de Montrelais et Grandes Vignes               | 8  |
| 4.  | Michaudière                                       | 10 |
| 5.  | Miennerie                                         | 12 |
| 6.  | Rivières                                          | 14 |
| 7.  | Denfert Rochereau                                 | 16 |
| 8.  | Les Bernards Nord et Sud                          | 18 |
| 9.  | Les Bernard Est                                   | 20 |
| 10. | Carterie Sud                                      | 22 |
| 11. | Collège                                           | 24 |
| 12. | Espérance                                         | 26 |
| 13. | Rue du Bataillon FFI                              | 28 |
| 14. | Madeleine                                         | 30 |
| 15. | Basse Boutière                                    | 32 |
| 16. | Zones d'activités de la Ferté et du Point du Jour | 34 |

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



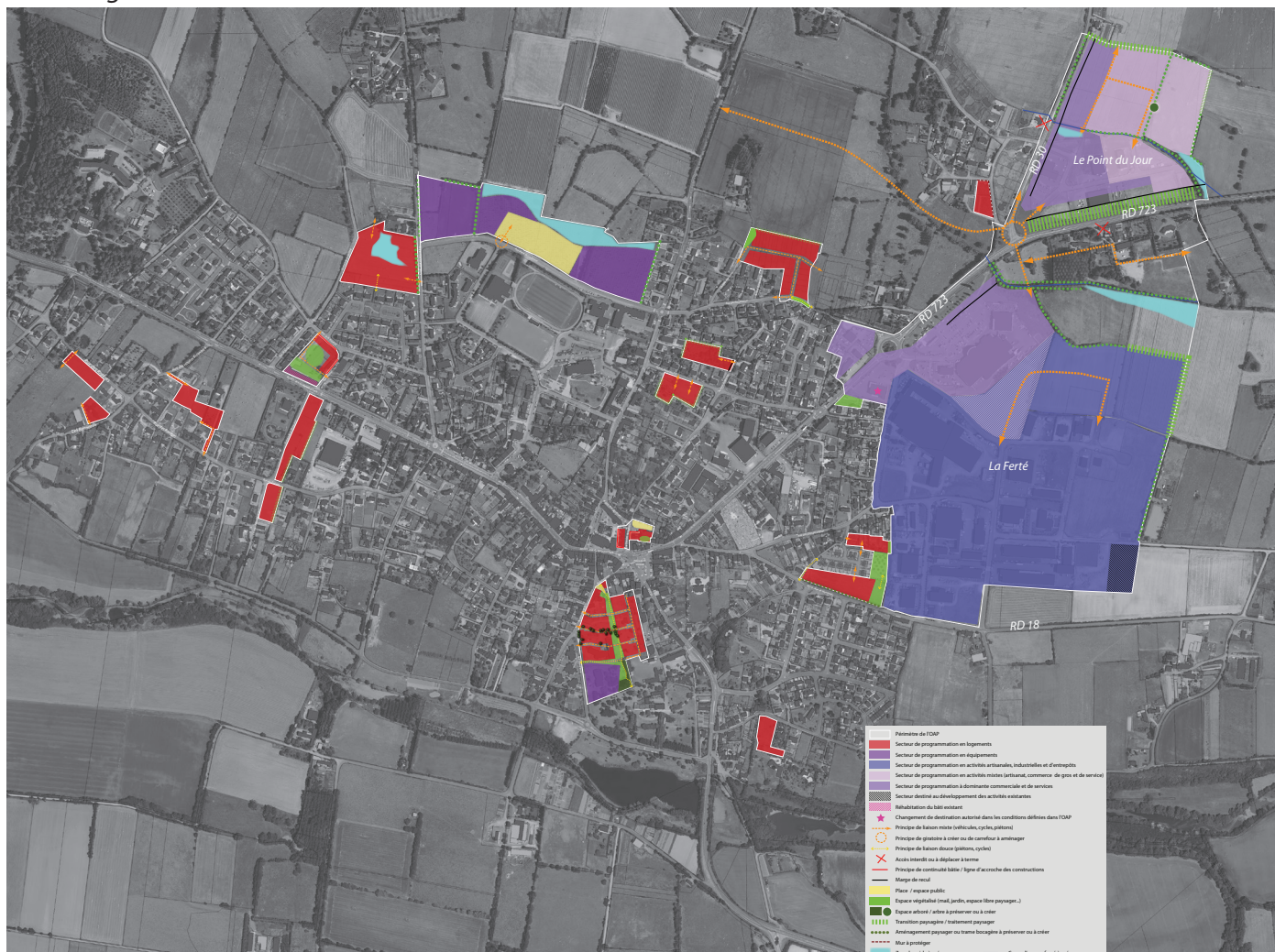
### Orientations générales :

Tout nouveau projet ne doit pas compromettre le projet de voie de contournement prévue au nord de l'agglomération et dont le principe de liaison est reporté sur le schéma ci-après.

Les OAP définissent des échéances indicatives d'urbanisation des sites de projet. Toutefois, elles ne remettent pas en cause les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs classés en zone urbaine au PLU.



## Schéma global des OAP



Échéancier des secteurs de projets : 1 : court terme / 2 : moyen terme / 3 : long terme

| Numéro                          | Nom                                | Zone du PLU | Temporalité |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>HABITAT</b>                  |                                    |             |             |
| 1                               | STE MARIE                          |             | 1           |
| 2                               | GALAISERIE Tranche 2               | 1AU         | 2           |
| 3                               | RUE DE MONTRELAIS                  | 1AU         | 3           |
| 4                               | GRANDES VIGNES                     | Ub2         | 1           |
| 5                               | MICHAUDIERE                        | Ub2         | 2           |
| 6                               | MIENNERIE                          | 1AU         | 1           |
| 7                               | RIVIERES                           | Ub2         | 1           |
| 8                               | RUE DENFERT ROCHEREAU              | Ua          | 2           |
| 9                               | BERNARD NORD                       | 1AU         | 1           |
|                                 | BERNARD SUD                        | 1AU         | 1           |
| 10                              | BERNARD EST                        | Ub1         | 2           |
| 11                              | CARTERIE SUD                       | 1AU         | 3           |
| 12                              | ESPERANCE                          | Ub1         | 1           |
| 13                              | RUE DU BATAILLON FFI               | Ub1         | 1           |
| 14                              | MADELEINE                          | Ub1         | 1           |
| 15                              | BASSE BOUTIERE                     | Ub2         | 1           |
| <b>ÉQUIPEMENTS</b>              |                                    |             |             |
| 11                              | COLLEGE                            | 1AUL        | 1           |
| <b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> |                                    |             |             |
| 16                              | ZA DE LA FERTE ET DU POINT DU JOUR | Ue          | 1           |
|                                 |                                    | 1AUe        | 2           |
|                                 |                                    | 2AUe        | 3           |

# 1. SAINTE-MARIE



Superficie du site de l'OAP : 2,66 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par :

- Des continuités bâties sur la rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement,...) seront favorisées tout en tenant compte de l'orientation et de l'ensoleillement des constructions afin de limiter les dépenses énergétiques
- Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace
- 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,...).

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.



Les volumétries des constructions seront limitées à rez-de-chaussée et 2 niveaux surmontés éventuellement de combles.

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires notamment en utilisant la pente,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

Dans les espaces publics entre les logements, des espaces de convivialité seront aménagés et accompagnés de cheminements piétons, placettes.

Le traitement des façades avant des construction participera à la structuration et à la qualification des espaces publics.

Les arbres remarquables existants identifiés sur le plan seront préservés.

Une «coulée verte» traversera le projet du nord vers le sud. Elle sera accompagnée d'espace paysager, d'un cheminement et d'espaces communs (placette, aire de jeux...). Elle se compose de 3 séquences :

- au nord, le parvis haut, placette de vie de quartier en lien avec la place de la victoire,
- au coeur du projet, le mail, square de jeu et de rencontre au coeur des logements et sur les chemins de la vie quotidienne,
- au sud, le jardin, espace belvédère, en ouverture sur la Boire Torse et le parc de la Mabiterie formant un espace tampon entre l'EHPAD et le collège.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 22 logements par ha sera respectée, soit environ 59 logements. Ils se composeront de maisons individuelles groupées et de logements intermédiaires en terme de formes architecturales (entre le logement collectif et le logement individuel : logements superposés avec entrées privatives, maisons groupées,...). Sera prévue la réalisation de 34 % de logements locatifs sociaux (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) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Le projet intègre la réalisation d'un EHPAD sur une emprise de 5000 à 6000 m<sup>2</sup>.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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 et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

Les stationnements visiteurs ponctuels seront perméables.

### **Desserte par les transports en commun**

La coulée verte centrale qui permet de relier le centre-bourg à la Mabiterie facilitera l'accès à la gare par les aménagements existants.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par un maillage de voiries partagées raccordées sur la rue du Dauphin en limitant les impasses. Les voiries seront partagées pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

Un cheminement nord-sud parcourra le site pour relier le parc de la Mabiterie au centre bourg.

## 2. GALAISERIE



Superficie du site de l'OAP : 1,67 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |



### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces ruraux au nord du projet.

Au Sud-Est du secteur, le projet prolongera les espaces verts prévus dans la première tranche de la ZAC.

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 20 logements par ha sera respectée, soit environ 33 logements.

Sera prévue la réalisation de 18 % de logements locatifs sociaux (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) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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 et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par un axe principal structurant d'orientation est-ouest reliant le chemin des Grives à la première tranche de la ZAC de la Galaiserie. Cet axe sera relié vers le sud à la rue des Étourneaux.

La liaison douce de la première tranche de la ZAC de la Galaiserie au Sud-Est du site sera poursuivie et accompagnée d'espaces paysagers.

### 3. RUE DE MONTRELAIS ET GRANDES VIGNES



Superficie du site de l'OAP sur le secteur Sud : 0,78 ha  
 Superficie du site de l'OAP sur le secteur Nord : 0,30 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |



## **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Un espace paysager sera préservé en frange Est du site pour assurer la transition avec la zones d'activités voisine, en continuité avec le futur espace vert aménagé au coeur du site.

### Secteur nord - Grandes Vignes

L'implantation des constructions doit garantir à terme la possibilité de réaliser une voie interne et ne doit pas compromettre les possibilités de densification de l'ensemble du secteur.

### Secteur sud - route de Montrelais

La rue de Montrelais (RD18) fera l'objet d'un aménagement paysager sur l'espace public (du type arbres d'alignement) visant à structurer et qualifier le paysage urbain.

La densité bâtie sera plus dense en allant vers l'ouest du site.

## **Mixité fonctionnelle et sociale**

### Secteur sud - route de Montrelais

Une densité minimale globale de 20 logements par ha sera respectée, soit environ 16 logements.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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, ainsi que dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur... ).

## **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 communs.

L'accessibilité et la visibilité de l'arrêt du bus existant rue de Montrelais sera prise en compte dans le cadre de l'aménagement de la voie.

## **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

### Secteur nord - Grandes Vignes

Dans le secteur des Grandes Vignes, les accès aux parcelles pourront être réalisés directement par la voie réaménagée sur la rue des Grandes Vignes.

La desserte du projet sera réalisée par une voie interne raccordée au nouveau quartier.

### Secteur sud - route de Montrelais

Une voie reliant le nouveau quartier au nord à la rue de Montrelais sera aménagée.

Plusieurs voies d'accès pourront être envisagés sur la rue de Montrelais, notamment pour éviter les impasses. Les liaisons seront conçues de façon à limiter le trafic de transit entre la route de Montrelais et la rue des Grandes Vignes. Aucun accès direct des parcelles ne sera prévu directement sur la rue de Montrelais.

Des cheminements seront prévus pour relier les espaces verts à l'est et prolonger le chemin au Nord-Ouest du site vers la rue de Montrelais.

Pour la collecte des déchets et les services de défense contre l'incendie, il sera privilégié un principe de bouclage et une continuité des voies.

## 4. MICHAUDIÈRE



Superficie du site de l'OAP : 0,74 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Le bâtiment existant longeant la rue du Maréchal Foch - RD 723 sera préservé et réhabilité. Des jardins seront maintenus en arrière du bâtiment.

Une continuité bâtie sur rue sera assurée sur les franges Nord et Est du site.

Un espace paysager sera préservé au coeur du site.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 27 logements par ha sera respectée, soit environ 20 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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, dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur... ).

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le site sera desservi par une voie interne reliée aux rue de la Roseraie et de la Michaudière.



## 5. MIENNERIE



Superficie du site de l'OAP : 0,65 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une transition paysagère sera prévue à l'est du site en frange des activités économiques et des habitations existantes.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 20 logements par ha sera respectée, soit environ 13 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les accès aux parcelles seront prévus depuis le chemin de la Miennerie.

Aucun accès aux parcelles ne sera prévu directement sur la RD 723.

## 6. RIVIÈRES



Superficie du site de l'OAP : 0,28 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |



**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une transition paysagère sera prévue à l'est du site en frange des habitations existantes.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale globale de 21 logements par ha sera respectée, soit environ 6 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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.

**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 communs.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les accès aux parcelles seront prévus depuis le chemin de la Miennerie et/ou la rue des Rivières.

## 7. DENFERT ROCHEREAU



Superficie du site de l'OAP : 0,33 ha

Superficie constructibles (hors espaces publics existants) : 0,22 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

L'îlot rue Denfert Rochereau sera démoli. L'emprise du nouveau bâtiment sera limitée côté Est afin d'élargir la rue Denfert Rochereau. Ce bâtiment principalement à destination d'habitation pourra accueillir des locaux à usages d'activités en rez-de-chaussée. Leur positionnement sera préférentiellement sur les façades Sud et Ouest. Dans tous les cas, la façade Sud devra être traitée comme une façade principale et non comme un pignon. Le gabarit devra être suffisamment important pour respecter à minima du R+1+comble.

Les boisements existants en coeur d'îlot seront préservés.

Des continuités bâties viendront structurer l'espace public le long de la place de l'église, de la rue Denfert Rochereau et du parking au nord du site.

L'aménagement de l'îlot permettra un élargissement de la rue Denfert Rochereau.

Le parking existant sera aménagé pour optimiser le nombre de place et favoriser son intégration dans le paysage urbain.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Le projet respectera une densité minimale globale de 28 logements par ha. Cette programmation pourra être revue en cas d'aménagement de commerces à rez-de-chaussée, notamment le long de la place de l'Église.

**Stationnement**

Pour faciliter la faisabilité des opérations sur ce secteur, il ne sera pas exigé de places de stationnement compte tenu du nombre de places existantes à proximité.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les accès seront prévus par la rue Denfert Rochereau et le parking au nord du site.



## 8. LES BERNARDS NORD ET SUD



Superficie du site de l'OAP sur le secteur Nord : 0,32 ha  
 Superficie du site de l'OAP sur le secteur Sud : 0,22 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

## **Mixité fonctionnelle et sociale**

### Sur le secteur Nord :

Une densité minimale globale de 19 logements par ha sera respectée, soit environ 6 logements.

### Sur le secteur Sud :

Une densité minimale globale de 18 logements par ha sera respectée, soit environ 4 logements.

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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.

## **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

### Sur le secteur Nord :

Un accès vers le Sud du site sera prévu afin de ne pas bloquer une éventuelle urbanisation du reste du secteur à très long terme.

Les accès aux parcelles seront assurés par la rue des Rivières et/ou par la nouvelle voie créée.

### Sur le secteur Sud :

Un accès vers le Nord du site sera prévu afin de ne pas bloquer une éventuelle urbanisation du reste du secteur à très long terme.

Les accès aux parcelles seront assurés par la rue Les Bernards et/ou par la nouvelle voie créée.

## 9. LES BERNARD EST



Superficie du site de l'OAP : 0,51 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

4 logements minimum seront réalisés sur ce secteur.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les accès seront prévus par la rue des Hautes Fresnaies et par la rue des Rivières, sans compromettre la réalisation d'une liaison entre ces deux accès.



## 10. CARTERIE SUD



|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

Superficie du site de l'OAP : 1,89 ha

Superficie opérationnelle (hors zones humides) : 1,58 ha

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles et naturels à l'Ouest du site de projet et pour assurer la préservation et la mise en valeur de la zone humide identifiée au coeur du site.

La trame bocagère bordant le site en frange de la rue de la Rouxière sera dans la mesure préservée et participera au traitement de l'entrée de ville.

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 20 logements par ha sera respectée.

Sera prévue la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux (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) et selon les opérateurs mobilisables. A défaut d'opérateurs mobilisables ou en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, il pourra être proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues et/ou de petits bassins. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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 et dans des aires de stationnement groupées intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

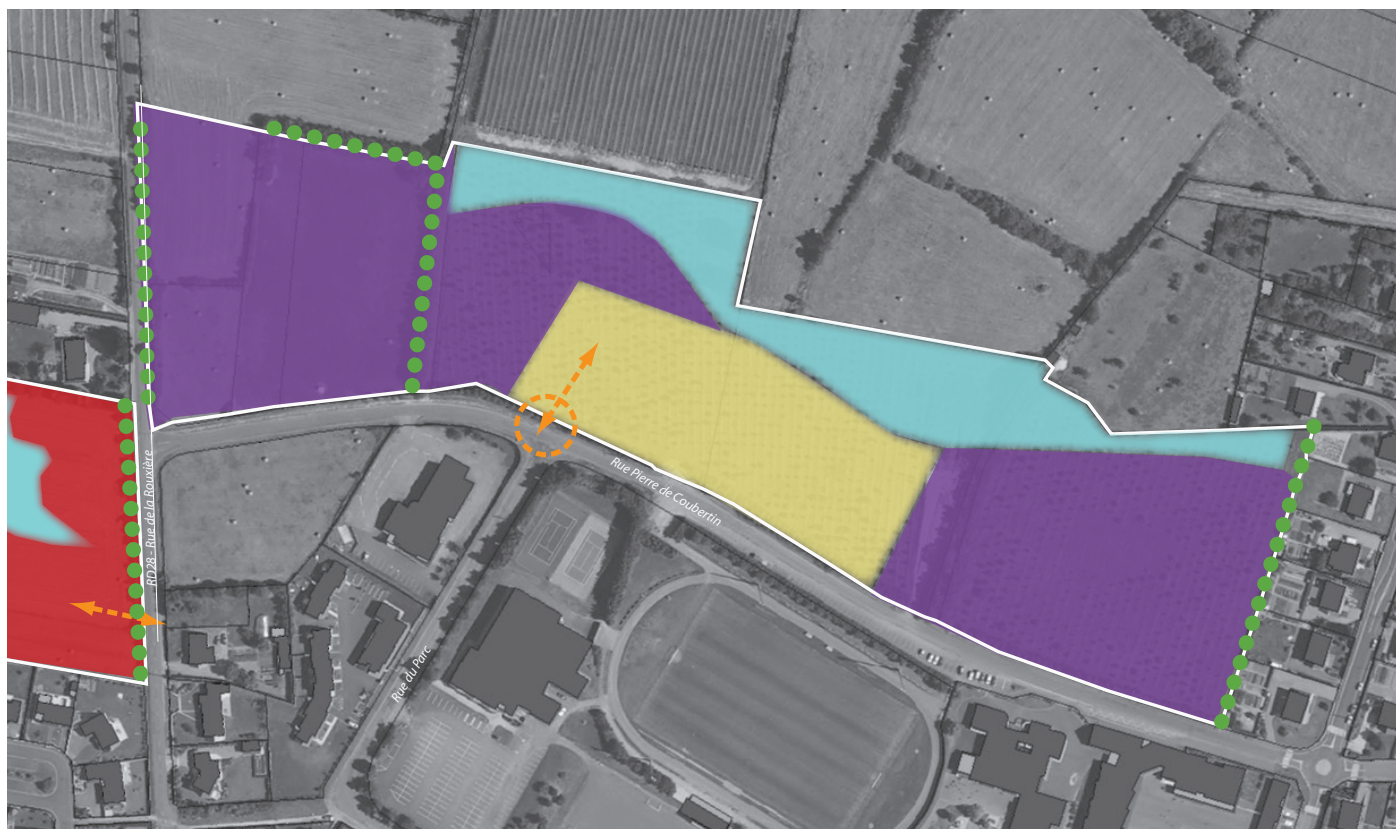
### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par une voie raccordée sur la rue de La Rouxière en accord avec les services du département.

Un prolongement de la voirie sera prévu vers le nord du site.

La liaison douce du quartier voisin au sud sera prolongée vers le nord.

## 11. COLLÈGE



Superficie du site de l'OAP : 6,29 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

La trame bocagère sera préservée ou compensée. A l'ouest, le long de la rue de la Rouxière, elle participera à la qualité de l'entrée de ville.

La zone humide identifiée au nord du site sera préservée.

Un aménagement paysager du type haie bocagère sera prévu avec les quartiers d'habitat voisins à l'Est du site.

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

Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans le grand paysage (traitement paysager notamment en frange nord).

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Le site est dédié à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif intégrant notamment un collège, une aire de stationnement.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation au stationnement des véhicules ou aux espaces dédiés à des usages spécifiques (cour, espaces sportifs...) seront végétalisés au maximum.

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

**Stationnement**

Les places de stationnement pourront être trouvées en dehors de l'enceinte du projet de collège sur des parcs de stationnement publics prévus à cet effet.

**Desserte par les transports en commun**

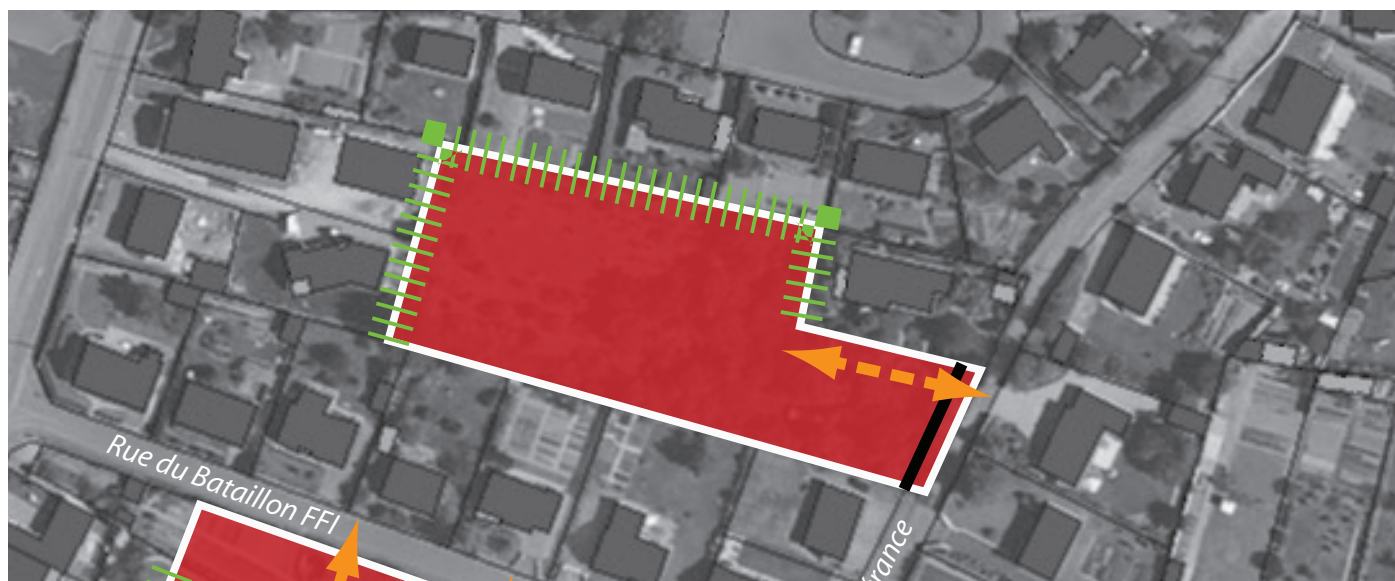
Le projet intégrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux et aux transports en communs.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera accessible par la rue Pierre de Coubertin à partir d'un giratoire aménagé au croisement avec la rue du Parc. D'autres accès pourront être envisagés sur la rue Pierre de Coubertin.



## 12. ESPÉRANCE



Superficie du site de l'OAP : 0,43 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces urbanisés en frange du site. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 9 logements par ha sera respectée, soit environ 4 logements. Une densité inférieure peut être envisagée pour tenir compte de la qualité paysagère du site et de la préservation des espèces arborées.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

Les arbres de haute tige seront préservés au regard de leur qualité paysagère et phytosanitaire.

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.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par une voie raccordée sur la rue de l'Espérance.

## 13. RUE DU BATAILLON FFI



Superficie du site de l'OAP : 0,25 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâti / ligne d'accroche des constructions                         |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces urbanisés en frange du site. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 13 logements par ha sera respectée, soit environ 6 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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

**Stationnement**

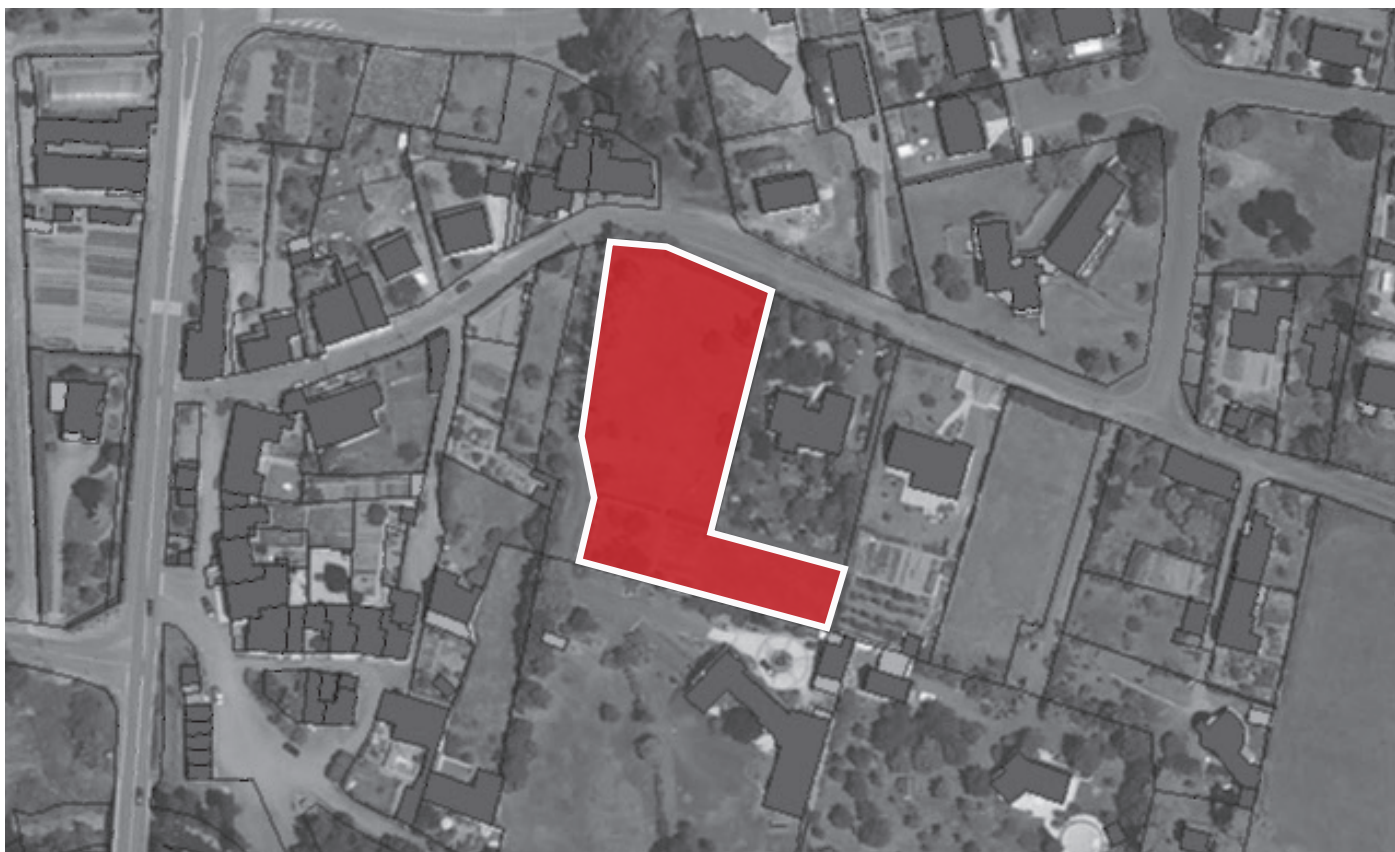
Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Le projet sera desservi par une ou plusieurs voies d'accès raccordées sur la rue du Bataillon FFI.



## 14. MADELEINE



Superficie du site de l'OAP : 0,32 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces urbanisés en frange du site. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 13 logements par ha sera respectée, soit environ 4 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

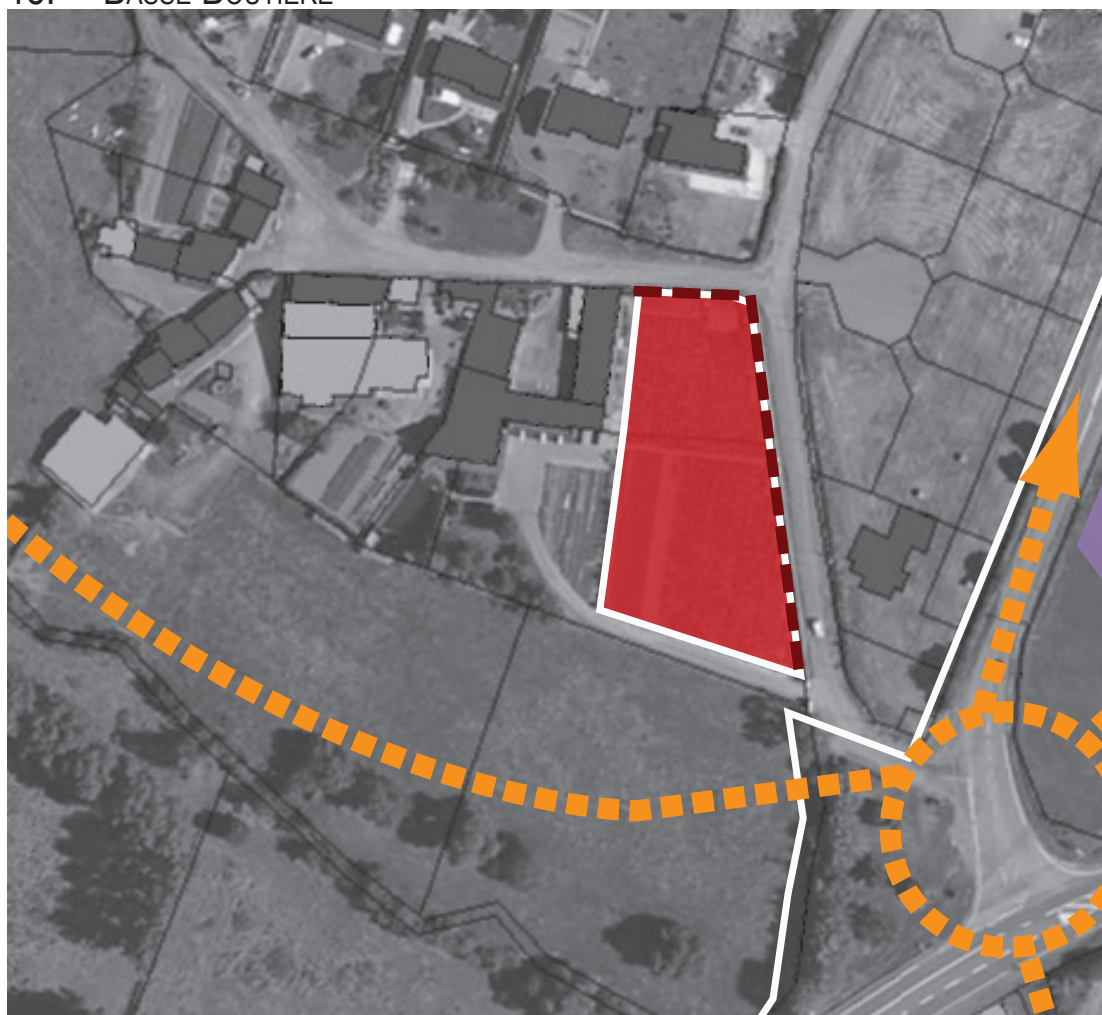
L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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.

## 15. BASSE BOUTIÈRE



Superficie du site de l'OAP : 0,27 ha

|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                                       |
|  | Secteur de programmation en logements                                                    |
|  | Secteur de programmation en équipements                                                  |
|  | Secteur de programmation en activités artisanales, industrielles et d'entrepôts          |
|  | Secteur de programmation en activités mixtes (artisanat, commerce de gros et de service) |
|  | Secteur de programmation à dominante commerciale et de services                          |
|  | Secteur destiné au développement des activités existantes                                |
|  | Réhabilitation du bâti existant                                                          |
|  | Changement de destination autorisé dans les conditions définies dans l'OAP               |
|  | Principe de liaison mixte (véhicules, cycles, piétons)                                   |
|  | Principe de giratoire à créer ou de carrefour à aménager                                 |
|  | Principe de liaison douce (piétons, cycles)                                              |
|  | Accès interdit ou à déplacer à terme                                                     |
|  | Principe de continuité bâtie / ligne d'accroche des constructions                        |
|  | Marge de recul                                                                           |
|  | Place / espace public                                                                    |
|  | Espace végétalisé (mail, jardin, espace libre paysager...)                               |
|  | Espace arboré / arbre à préserver ou à créer                                             |
|  | Transition paysagère / traitement paysager                                               |
|  | Aménagement paysager ou trame bocagère à préserver ou à créer                            |
|  | Mur à protéger                                                                           |
|  | Zone humide à préserver                                                                  |
|  | Cours d'eau ou fossé à préserver                                                         |

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces urbanisés en frange du site. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments (orientation Sud à privilégier) et l'ensoleillement des espaces d'agrément. Les murs en pierre existants seront préservés. Des percées seront autorisées pour réaliser des accès aux constructions.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Une densité minimale de 15 logements par ha sera respectée, soit environ 4 logements.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

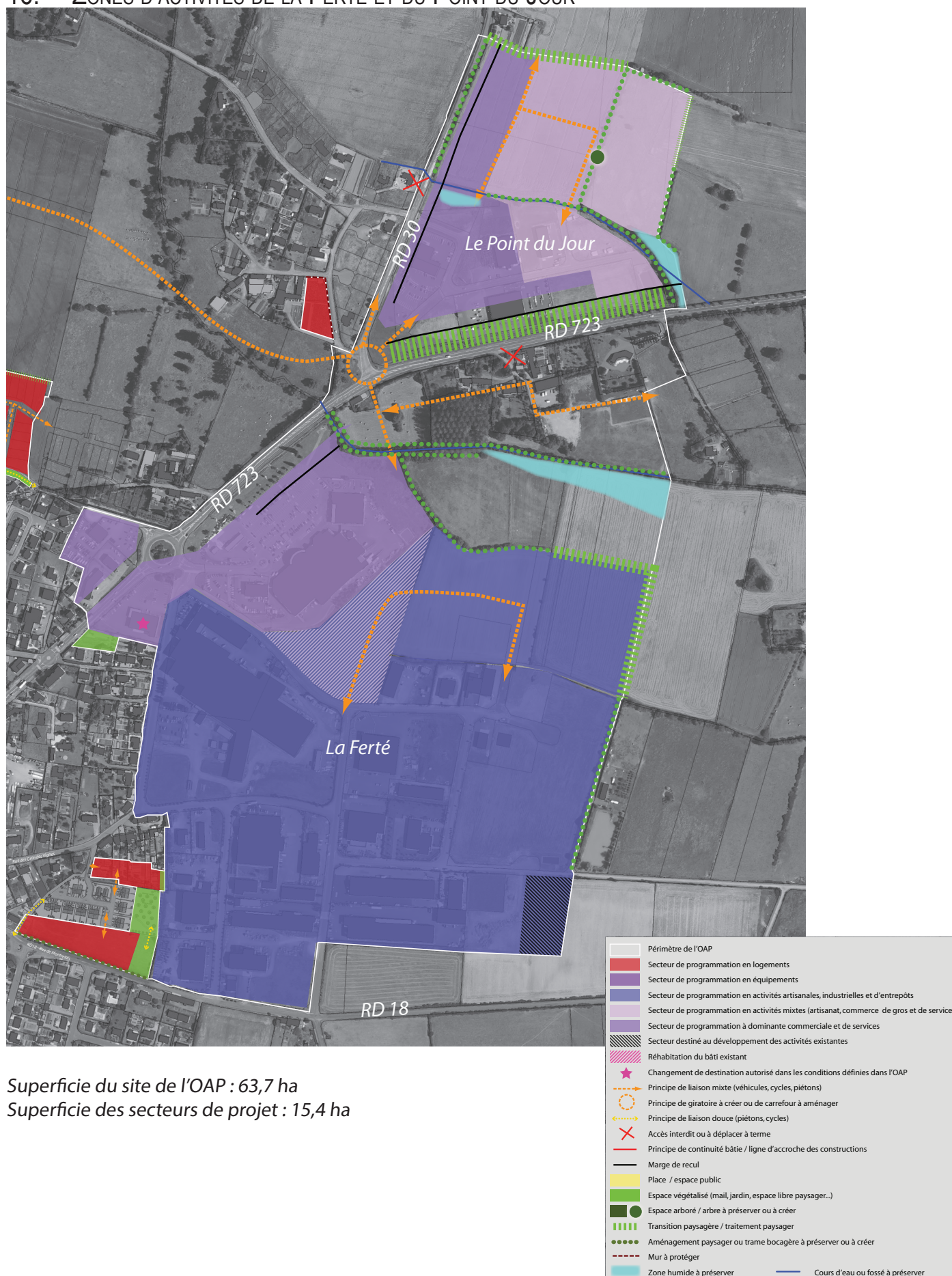
Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

**Stationnement**

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot.



## 16. ZONES D'ACTIVITÉS DE LA FERTÉ ET DU POINT DU JOUR



La zone du Point du Jour se situe au nord de la RD 723 et celle de la Ferté au sud de la RD 723.

### **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

L'aménagement et le traitement paysager des zones devront contribuer à la qualité paysagère de l'entrée de ville Est de Varades. Sur la zone du Point du Jour, il est notamment demandé un traitement particulièrement soigné des façades, des clôtures, des espaces de stockage et de stationnement visibles depuis la RD723 et la RD30.

Les marges de recul issues de la loi Barnier sur la ZA du Point du Jour (35 mètres depuis l'axe de la RD723) et liées au règlement de voirie départemental sur la ZA de la Ferté (25 mètres depuis l'axe de la RD30) seront respectées. Il est préconisé d'optimiser les marges de recul départementales dans un souci de réduction de la consommation d'espace. Ces dernières peuvent notamment accueillir des bassins de rétention des eaux pluviales et des zones de stationnements sous réserve d'un aménagement et d'une intégration paysagère qualitatifs et du respect du schéma routier départemental.

La trame bocagère existante sera préservée (sauf en cas d'ouverture d'accès).

Une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels en frange des zones d'activités sera recherchée et des espaces tampons devront être réalisés pour s'assurer de la réalisation de cet objectif.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Les zones d'activités sont essentiellement dédiées à l'accueil d'activités économiques.

La ZA de la Ferté (hors secteur du Super U identifié à dominante commerciale et de services) sera à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôts, et accueillera exclusivement des activités qui nécessitent de l'espace ou qui sont sources de nuisances. Les nouveaux commerces de détails y sont interdits, sauf dans le secteur hachuré à l'est du supermarché existant où ils pourront être acceptés s'ils sont en lien avec le supermarché existant. Le secteur hachuré au sud-est de la zone est exclusivement réservé au développement des entreprises existantes situées à proximité immédiate du secteur.

Le secteur identifié en violet clair sur le schéma de l'OAP et situé de part et d'autre de l'axe de la RD723 à cheval sur les ZA de la Ferté au niveau du supermarché et du Point du Jour correspond à une zone d'aménagement commerciale. Y sera privilégiée l'implantation des activités commerciales et de services dont les bâtiments ont une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> et dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain du centre-bourg.

Sur la parcelle AH72 sur laquelle les changements de destination peuvent être autorisés, afin de favoriser la reprise du bâtiment existant, il pourra être accepté une activité artisanale sous réserve que le projet n'apporte pas de nuisances supplémentaires pour les riverains.

La ZA du Point du Jour se composera en outre d'un secteur mixte privilégiant les activités artisanales, commerciales (en particulier commerces de gros) et de services dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain du centre-bourg. L'urbanisation de la partie Nord Est de la ZA du Point du Jour (entre les alignements de haies à préserver) est prévue à long terme.

Le secteur du Bois Chodeau forme un hameau existant destiné essentiellement à l'habitation.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation et au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum.

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

Les zones humides inventoriées seront préservées ou compensées.

Sur la zone d'activités du Point du Jour :

L'arbre identifié sera à préserver pour son intérêt écologique (arbre sénescant).

Le positionnement du bassin d'orage devra garantir au mieux la pérennité de la zone humide (alimentation en aval de la zone humide à privilégier).

Le fossé existant sera préservé et valorisé notamment par la conservation et/ou la création d'une trame bocagère le long du fossé.

Sur la zone d'activités de la Ferté :

Le projet veillera à préserver au mieux le cours d'eau et le corridor écologique présents au nord du site.

**Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Dans le cadre du projet de contournement nord de Varades et de la création d'un giratoire au Point de Jour, il est possible qu'à termes plusieurs branches soient réalisées pour raccorder les zones d'activités.

La création d'une branche vers la zone de la Ferté permettrait de desservir et de rendre plus accessible le nord de la zones d'activités et de supprimer l'accès au niveau du Bois Chaudeau qui est particulièrement dangereux. Le positionnement de cette branche devra être étudié pour impacter le moins possible le corridor écologique et la zone humide existante ; aussi un positionnement à l'ouest de la zone humide sera privilégié.

Sur la ZA du Point du Jour, une partie de la zone humide à l'ouest est susceptible d'être impactée afin de poursuivre la voie pour l'aménagement du reste de la zone et ainsi éviter de créer un nouvel accès sur la RD 30. Pour des raisons de sécurité routière, il n'y aura pas de nouvel accès sur la RD 30.

Dans la mesure du possible, les systèmes de voirie en boucle seront privilégiés au sein des zones d'activités.