

Commune de Val d'Oust



**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier d'Approbation

---

**Pièce n°4 – Orientation d'aménagement  
et de programmation**

---

Vu pour être annexé à la délibération du :  
Pour la Commune de Val d'Oust  
Le Maire



# Sommaire

<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>5</b>
<b>OAP THEMATIQUE HABITAT</b>	<b>6</b>
<b>OAP SECTORIELLES</b>	<b>7</b>
<b>I. LES PRINCIPES</b>	<b>7</b>
<b>A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>7</b>
1. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS	7
2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES	11
3. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	12
<b>B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT</b>	<b>13</b>
<b>II. LECTURE DE LA LEGENDE</b>	<b>14</b>
<b>III. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN DENSIFICATION</b>	<b>16</b>
<b>A. LA CHAPELLE-CARO CENTRE</b>	<b>16</b>
<b>B. LE ROC SAINT-ANDRE CENTRE</b>	<b>18</b>
<b>IV. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION</b>	<b>20</b>
<b>A. LA METAIRIE D'EN HAUT</b>	<b>20</b>
<b>B. LA BASSE CHAPELLE</b>	<b>22</b>
<b>C. RUE DES FOUGERES</b>	<b>24</b>
<b>D. ALLEE DES ECUREUILS</b>	<b>26</b>
<b>V. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET DE LOISIRS EN EXTENSION</b>	<b>28</b>
<b>A. LE CLOS JOUBAUD</b>	<b>28</b>
<b>B. CENTRE DE PLONGEE ET PRL DE QUILY</b>	<b>30</b>
<b>VI. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE</b>	<b>32</b>
<b>A. ZI BOLIN</b>	<b>32</b>
<b>B. ZI DE LA GARE</b>	<b>34</b>
<b>C. ZA DU CLOS JOUBAUD</b>	<b>36</b>
<b>D. ZA BOBUAY</b>	<b>38</b>
<b>VII. LEGENDE COMMUNE AUX OAP SECTORIELLES (IMPRESSION A3)</b>	<b>40</b>



# CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

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.

## Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

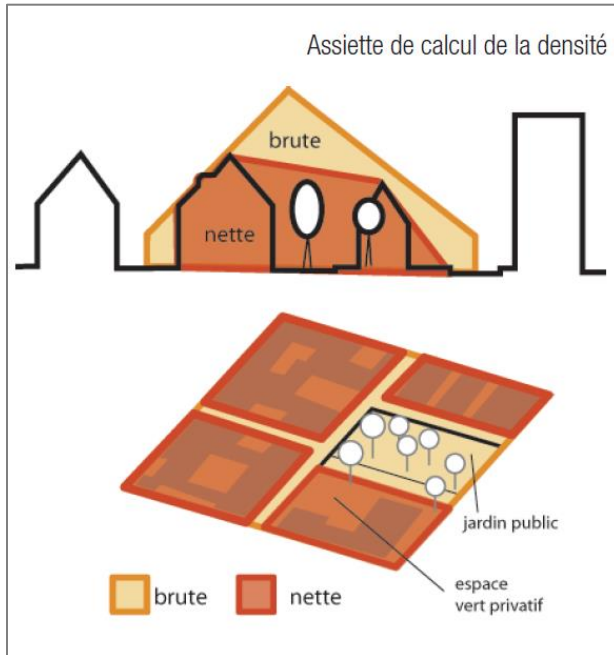
Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

# OAP THEMATIQUE HABITAT

En zones **Uh**, tout secteur de développement potentiel d'une surface opérationnelle de plus de **5000 m<sup>2</sup>** qui n'est pas concerné par une OAP sectorielle présentée dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU, devra respecter une densité brute minimum de **10 logements à l'hectare**.

Le but est d'optimiser les fonciers les plus stratégiques au sein du tissu aggloméré.

*Calcul de la densité brute (source : IAURIF)*



# OAP SECTORIELLES

## I. Les principes

### A. Les orientations d'aménagement

#### 1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

##### a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

##### b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- Définitions des typologie de logements

##### **Habitat individuel**

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



### Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



### Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



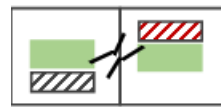
### c) Implantation des constructions

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis.

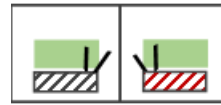
Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.



Décalage important :  
vis-à-vis sur les jardins  
et les bâtis



Alignement du bâti :  
vis-à-vis sur les jardins

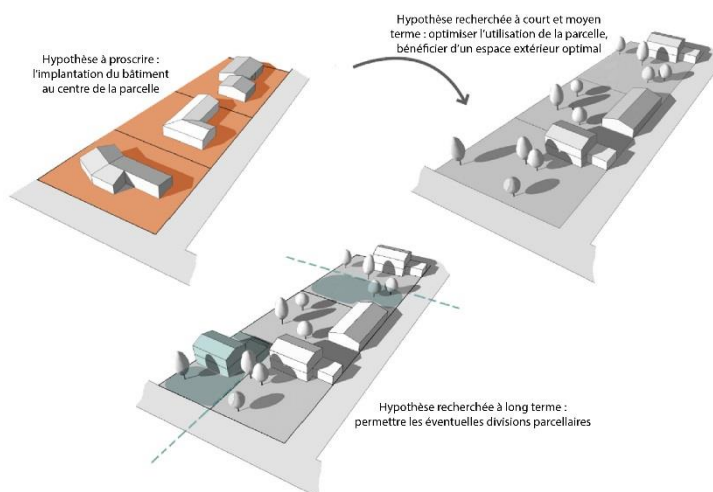


Décroché et alignement :  
évite les vis-à-vis sur les  
jardins et bâtis

Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte

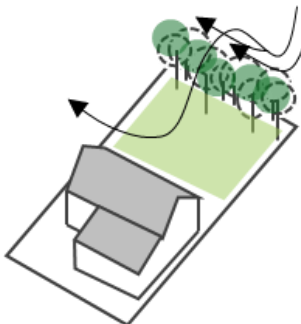
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

#### d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.

Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

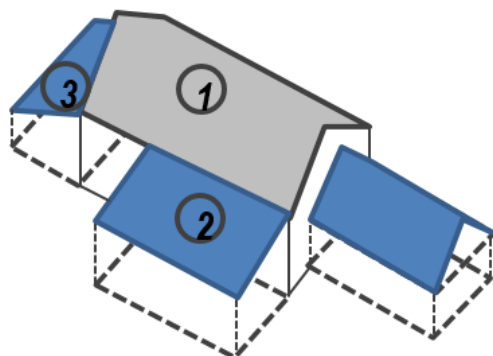
- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

#### e) Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Appentis en pignon
- 4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



- a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
- b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
- c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
- d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
- e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

## 2. Organisation de la desserte et des accès

### a) Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les impasses seront à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

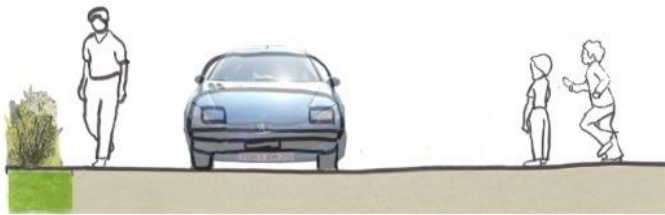
Les trames viaries internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

### b) Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

## 3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

### a) Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet

d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

#### *b) Trame végétale*

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

## **B. La programmation de l'aménagement**










Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La volonté communale est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).

**Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. Le Règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.**






## II. Lecture de la légende

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

<b>AFFECTATIONS &amp; VOCATIONS DES ESPACES</b>	
 Dominante résidentielle  Dominante économique  Dominante loisirs  Dominante aux habitations de loisirs  Dominante d'équipements	
Dominante résidentielle Dominante économique Dominante loisirs Dominante aux habitations de loisirs Dominante d'équipements	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
<b>QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
 Boisement et arbre remarquable à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à maintenir  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	
Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	<i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i>  <i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i>
Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	<i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).</i>  <i>Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée,</i>

*l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.*

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager

Voie structurante à conforter ou à créer  
 Accès principal à créer  
 Accès à la parcelle à créer  
 Espace de stationnement à créer ou à aménager  
 Liaison douce à créer ou à aménager

*Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.*

*Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :*

- *une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.*
- *une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.*

*Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.*



*Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.*



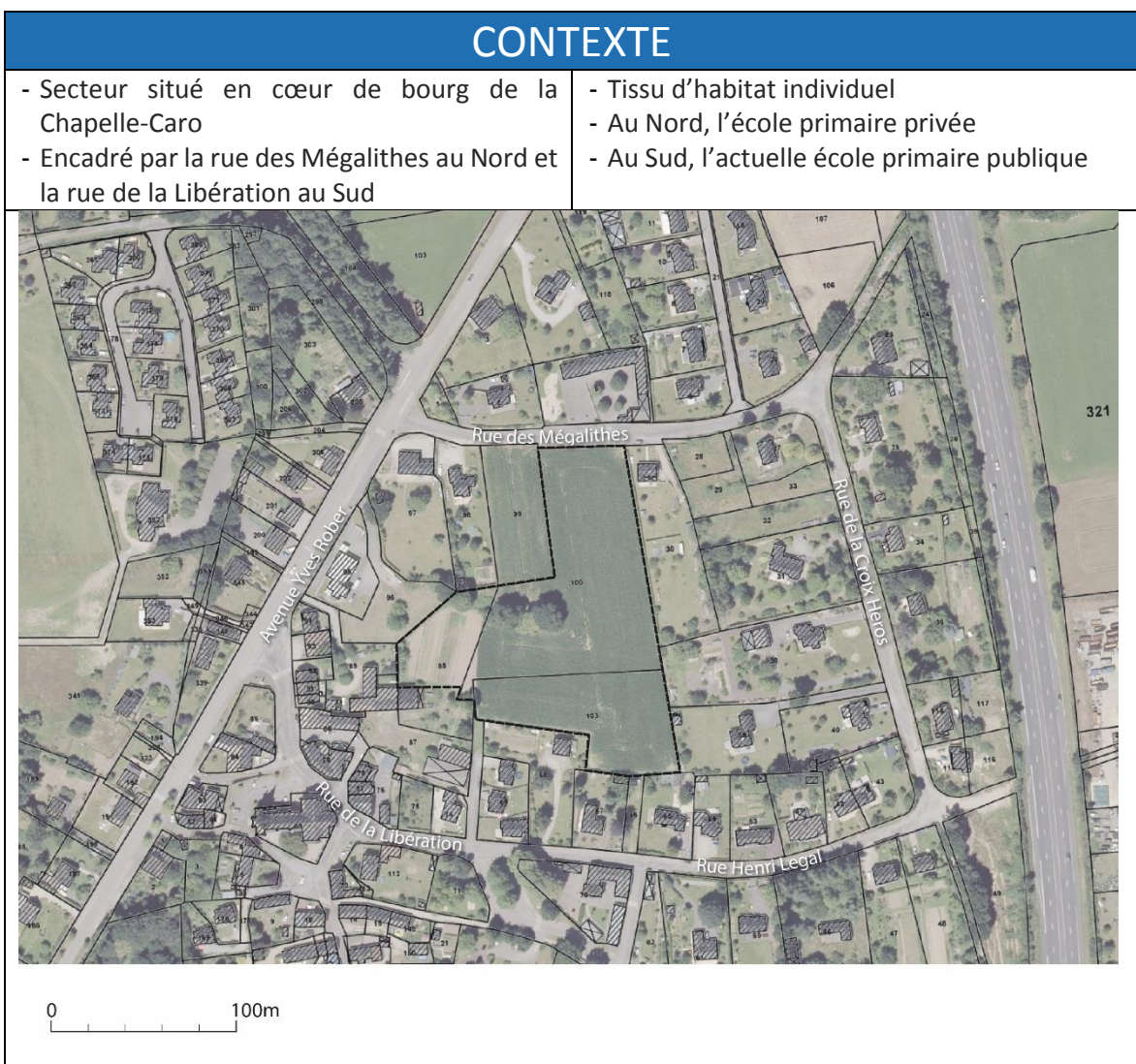
### III. Les secteurs à vocation d'habitat en densification

#### A. La Chapelle-Caro centre

Vocation du site	Habitat
Surface	1,4 ha
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	18 logements

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*

*Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voies existantes
- Eviter les voiries en impasse et les accès privés sur les voies existantes
- Prévoir un réseau de cheminements doux permettant une desserte piétonne sécurisée des différents équipements aux alentours, et notamment vers l'avenue Yves Rober, à l'Ouest



0 100m

## B. Le Roc Saint-André centre

Vocation du site	Habitat
Surface	2,4 ha
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	31 logements

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*

*Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.*

### CONTEXTE

- Secteur situé au Sud-Ouest du bourg du Roc Saint-André
- Au Sud de la rue du Val et à l'Ouest de la rue du Val Chevrier
- Tissu d'habitat individuel
- Boisement au Sud-Ouest du secteur



0 100m

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voiries existantes
- Eviter les voiries en impasse

- Conserver la haie existante à l'Ouest du site



0 100m

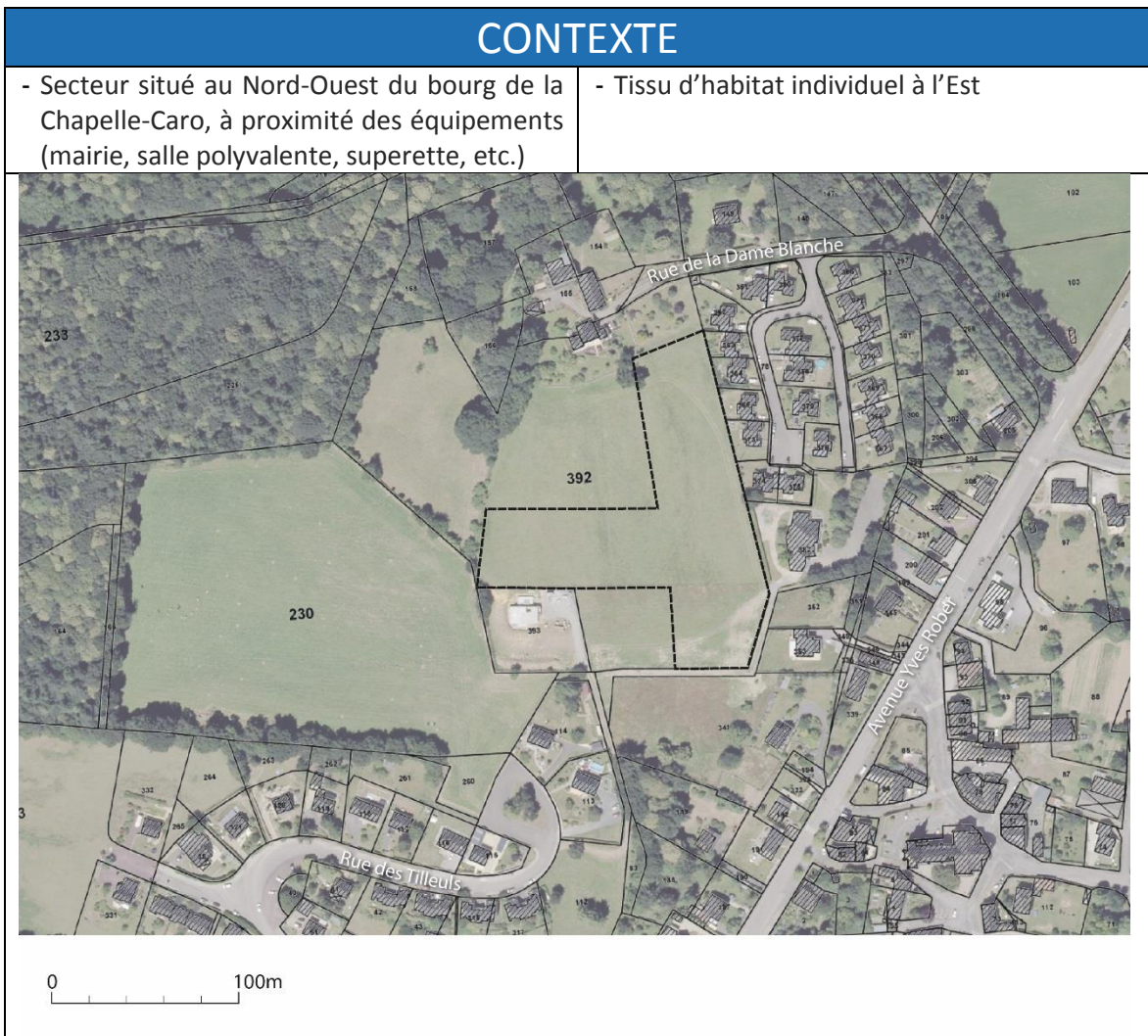
## IV. Les secteurs à vocation d'habitat en extension

### A. La Métairie d'en haut

Vocation du site	Habitat
Surface	0,73 ha à vocation habitat 0,4 ha à vocation d'équipement scolaire
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	9 logements

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*

*Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis la rue de la Dame Blanche au Nord, depuis l'avenue Yves Rober à l'Est, et depuis la rue des Tilleuls au Sud
- Dissocier la desserte routière de l'équipement public (établissement scolaire) et la desserte individuelle des logements.
- Prévoir un cheminement doux entre l'avenue Yves Rober et l'équipement public
- Créer une haie au Sud, tout en permettant des percements ponctuels et modérés pour les accès



0 100m

## B. La Basse Chapelle

Vocation du site	Habitat
Surface	1,72 ha
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	22 logements

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*

*Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.*

### CONTEXTE

- Secteur situé à l'Est du secteur d'activités de la Gare à la Chapelle-Caro
- Secteur à proximité de la RD766a reliant le Roc Saint-André et la Chapelle-Caro
- Secteur agricole au Sud et à l'Est



0 100m

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis l'impasse du Pringuiet à l'Ouest et calibrer l'impasse pour soutenir le nouveau trafic
- Prévoir un accès vers l'Est pour une extension de l'urbanisation à moyen ou long terme
- Créer une haie au Sud pour conforter le maillage bocager de la commune et pour une meilleure intégration paysagère du projet dans son environnement
- Prévoir une frange paysagère au Nord pour limiter l'impact visuel du site depuis la RD766A



## C. Rue des Fougères

Vocation du site	Habitat
Surface	0,83 ha
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	10 logements

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.

### CONTEXTE

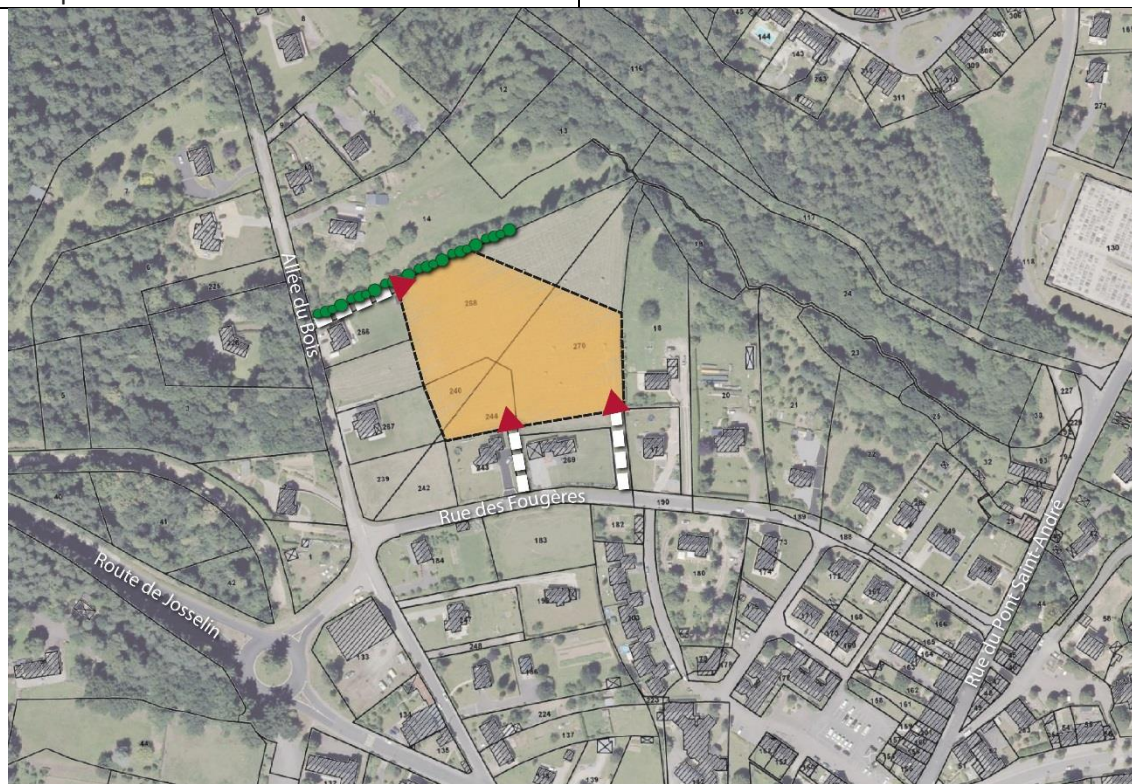
- Secteur situé au Nord du bourg du Roc Saint-André
- A proximité d'un boisement et d'un cours d'eau au Nord
- Tissu d'habitat individuel



0 100m

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voiries existantes :  
au Sud depuis la rue des Fougères et à l'Ouest  
depuis l'allée du Bois
- Conserver la haie existante au Nord



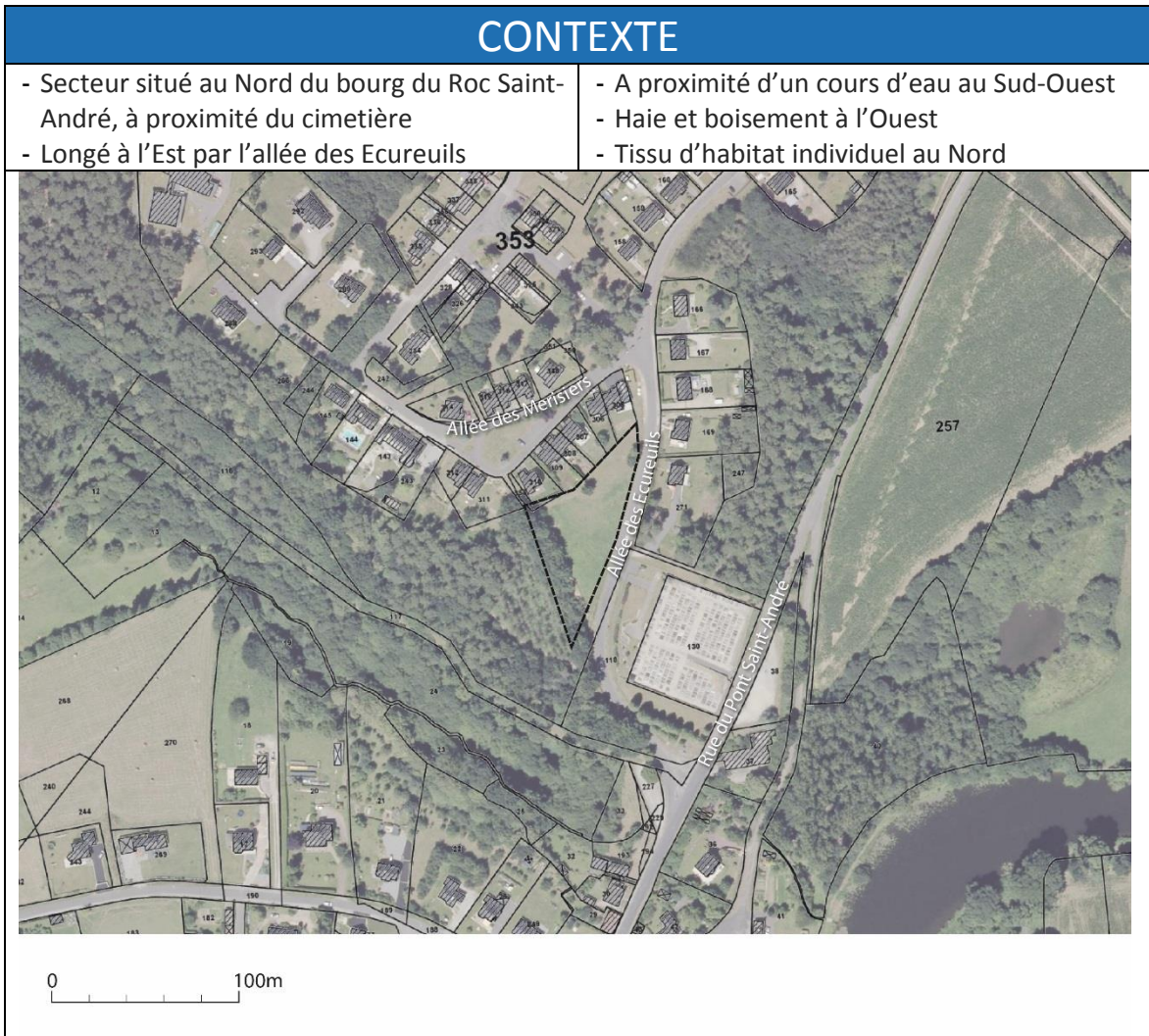
0 100m

## D. Allée des Ecureuils

Vocation du site	Habitat
Surface	0,3 ha
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	3 logements

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

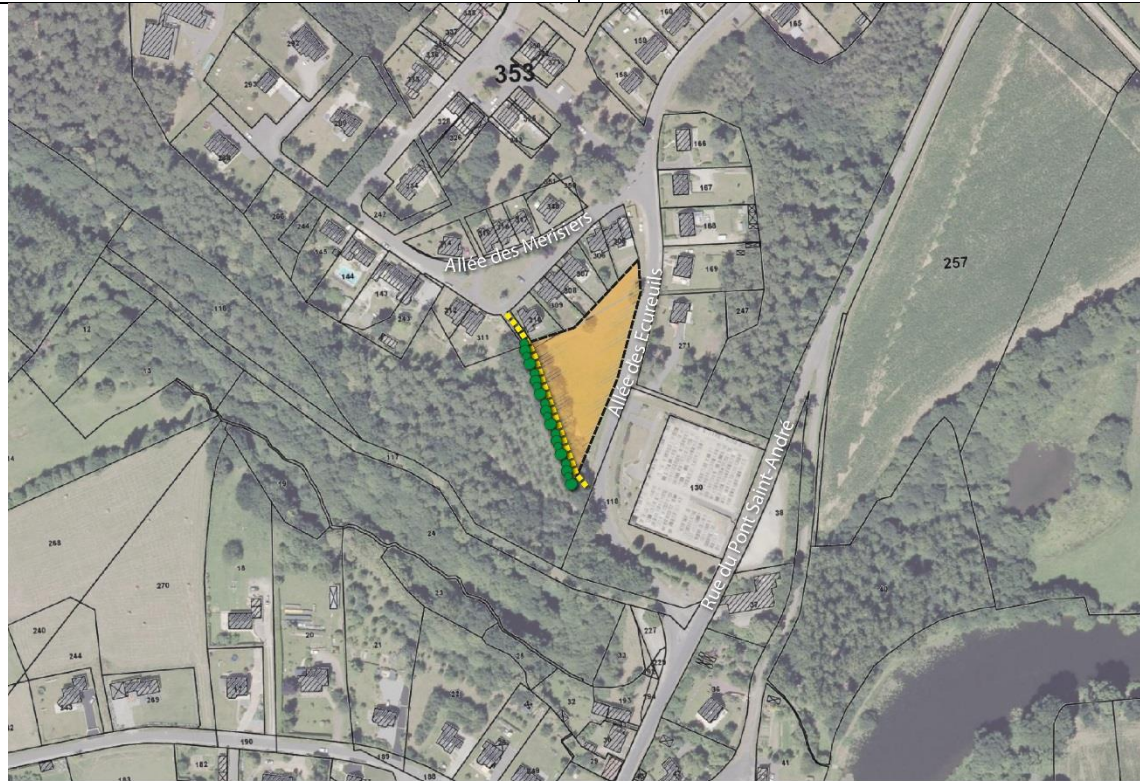
Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un cheminement à l'Ouest du site, entre l'allée des Merisiers et l'allée des Ecureuils

- Conserver la haie existante à l'Ouest du site



0 100m

## V. Les secteurs à vocation d'habitat et de loisirs en extension

### A. Le Clos Joubaud

Vocation du site	Habitat et loisirs
Surface	0,87 ha à vocation habitat 1,61 ha à vocation de loisirs
Densité minimale attendue	13 logements/ha
Nombre de logements minimum	11 logements

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*

*Le cumul des tranches éventuelles devra respecter la densité minimale de logements prévue dans l'OAP.*

#### CONTEXTE

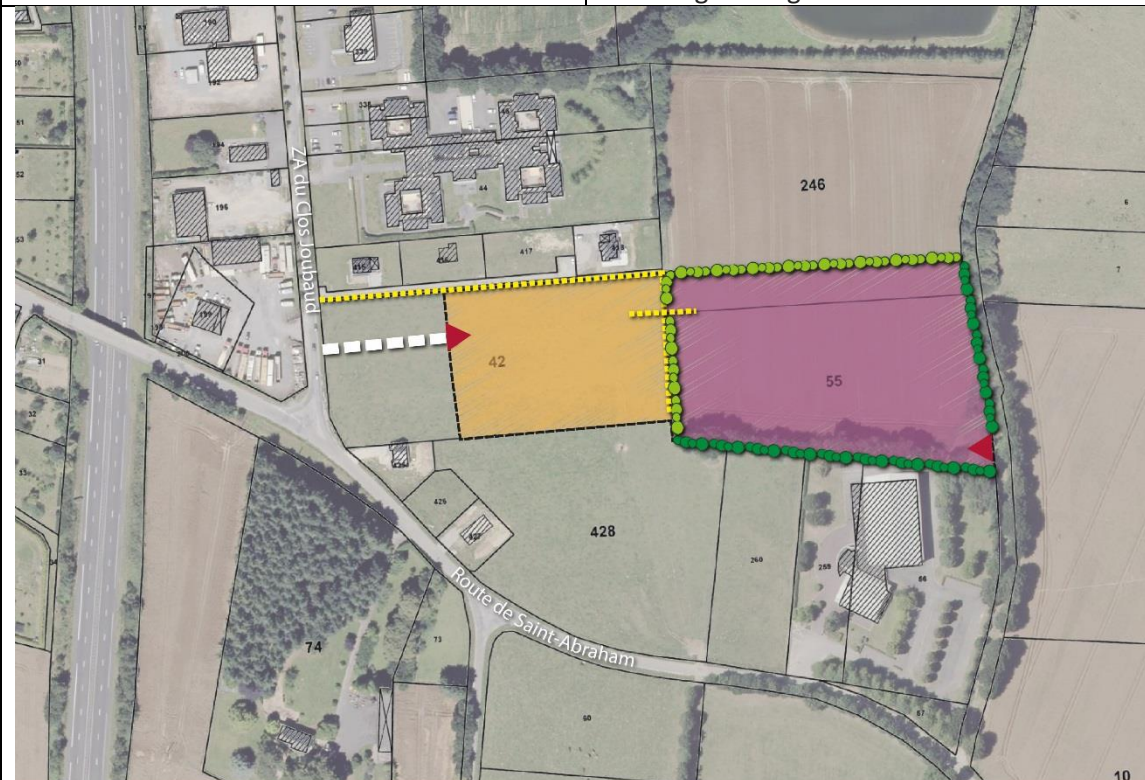
- Secteur situé au Sud-Est du bourg de la Chapelle-Caro, à proximité de la maison d'accueil spécialisé et de la salle de sports/loisirs

- Secteur d'activités au Nord/Ouest – ZA du Clos Joubaud  
- A 175m à l'Est de la RN166, voie classée au titre des nuisances sonores en catégorie 3 sur ce tronçon (largeur affectée par le bruit : de 40m à 100m)



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

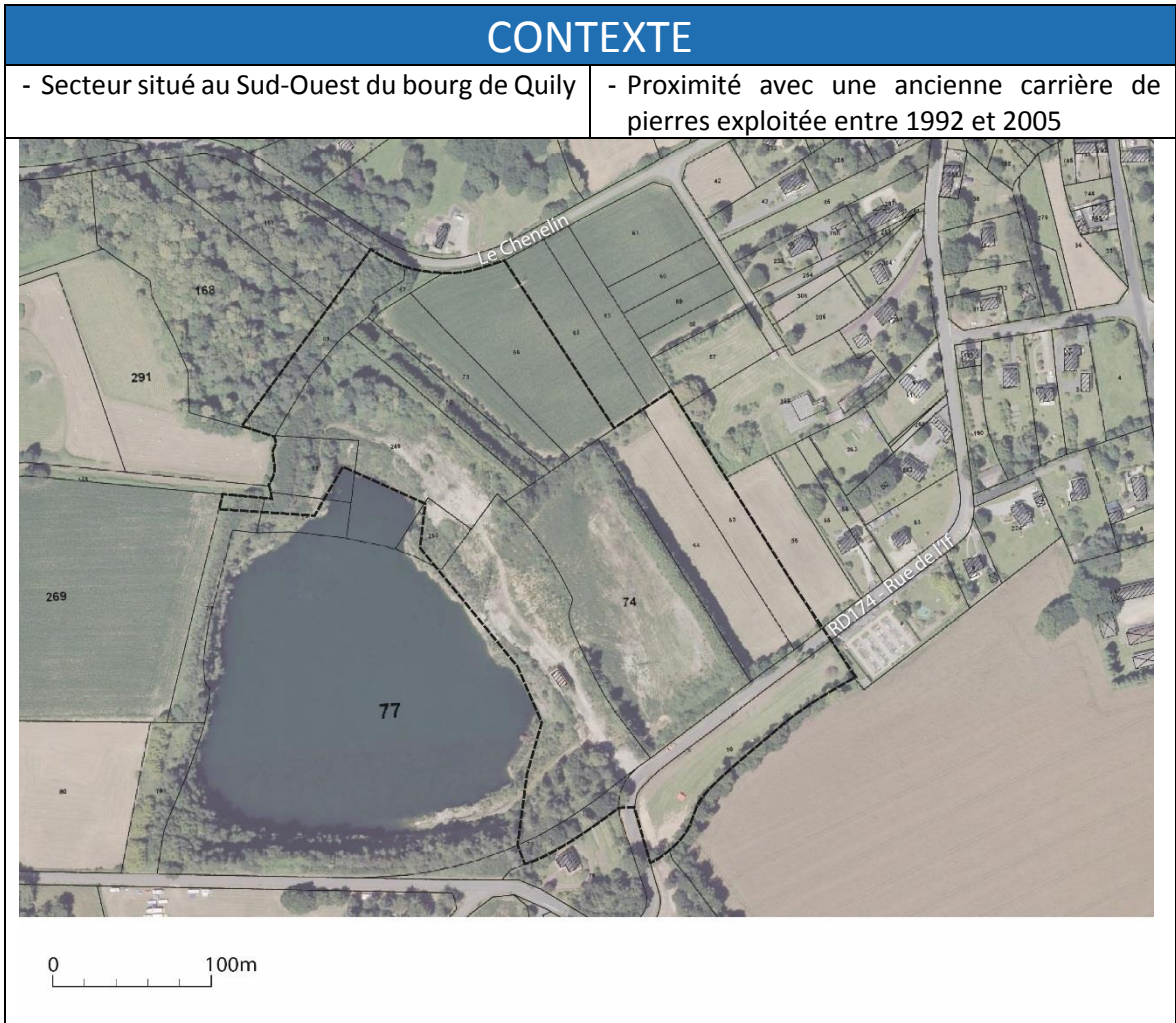
- Créer un accès pour l'habitat depuis la ZA du Clos Joubaud à l'Ouest
- Créer un accès pour l'espace de loisirs depuis le chemin du Coudray à l'Est
- Aucun accès routier ne sera autorisé entre les deux secteurs
- Créer un cheminement piéton au Nord du secteur habitat, et une liaison douce permettant de relier les deux secteurs
- Conserver les haies existantes au Sud et à l'Est du secteur de loisirs tout en permettant le percement ponctuel et modéré pour d'éventuels accès.
- Créer une haie à l'Ouest et au Nord du secteur de loisirs permettant de compléter le maillage bocager



## B. Centre de plongée et PRL de Quily

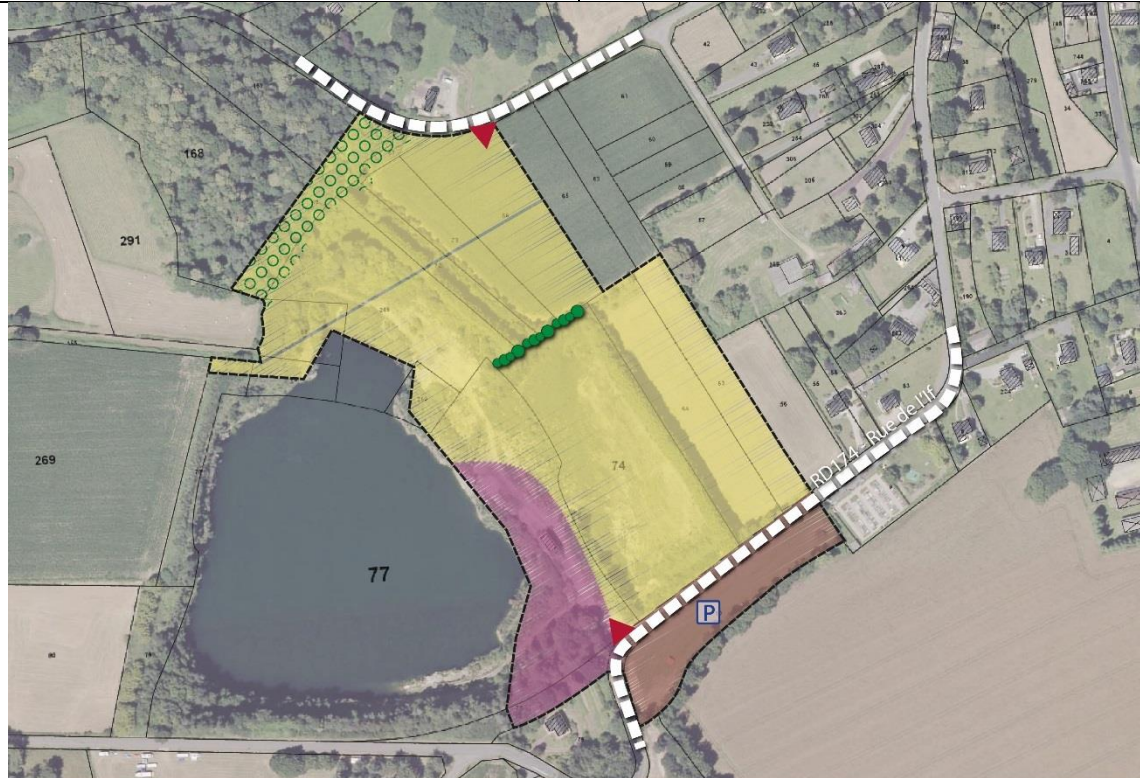
Vocation du site	Loisirs (centre de plongée et habitations de loisirs)
Surface	7 ha

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Création d'un espace dédié aux équipements de loisirs en lien avec la carrière : centre de plongée, accueil, etc.
- Création d'un Parc Résidentiel de Loisirs sur la majeure partie du secteur (ex : camping, cabanes, etc.)
- Création de deux accès au Sud depuis les voies existantes connectant le site au bourg de Quily
- Création d'un parking pour l'accessibilité au site, au Sud de la RD174
- Conservation du boisement au Nord-Ouest et de la haie au centre du site

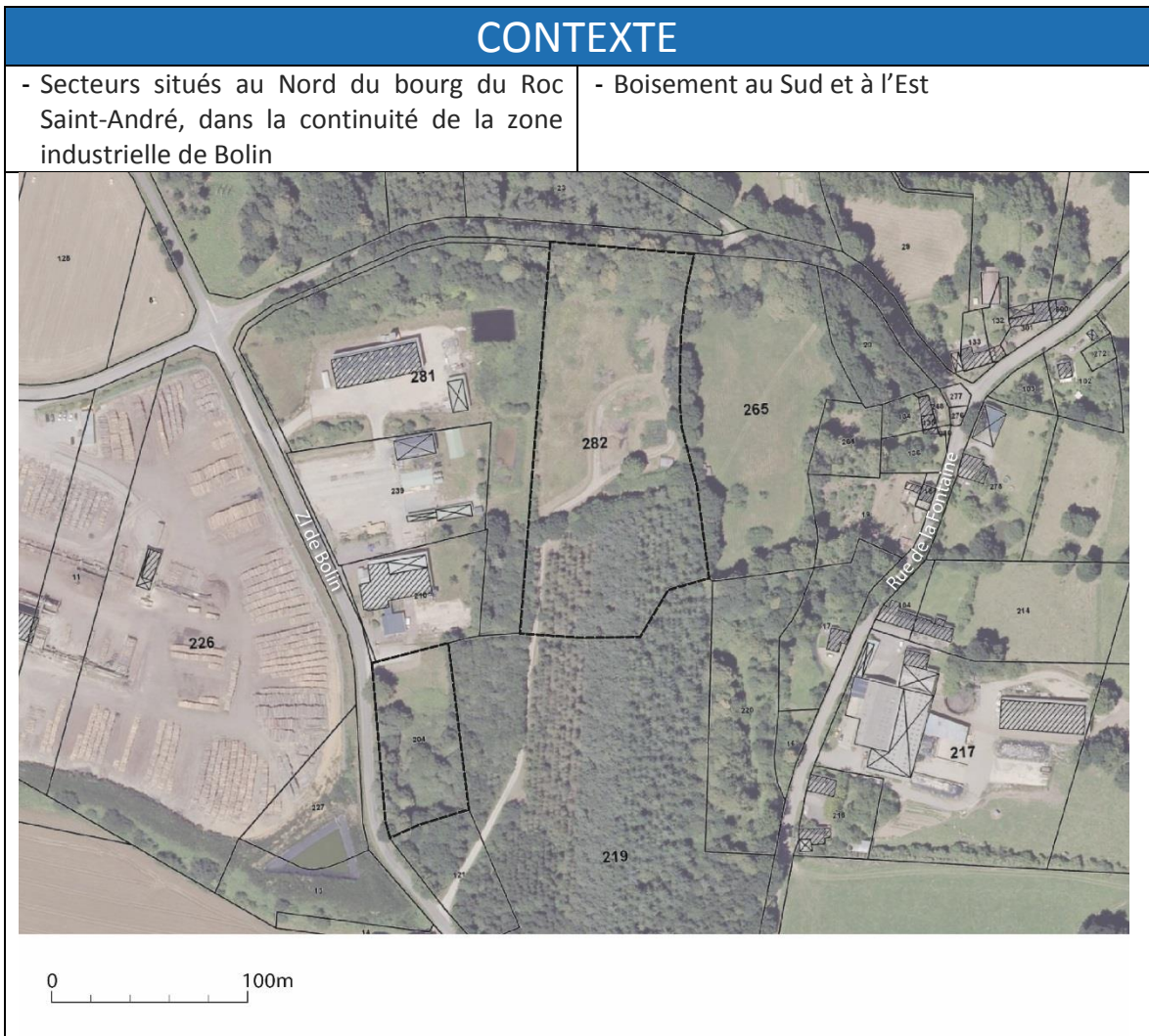


## VI. Les secteurs à vocation économique

### A. ZI Bolin

Vocation du site	Economique
Surface	1,89 ha

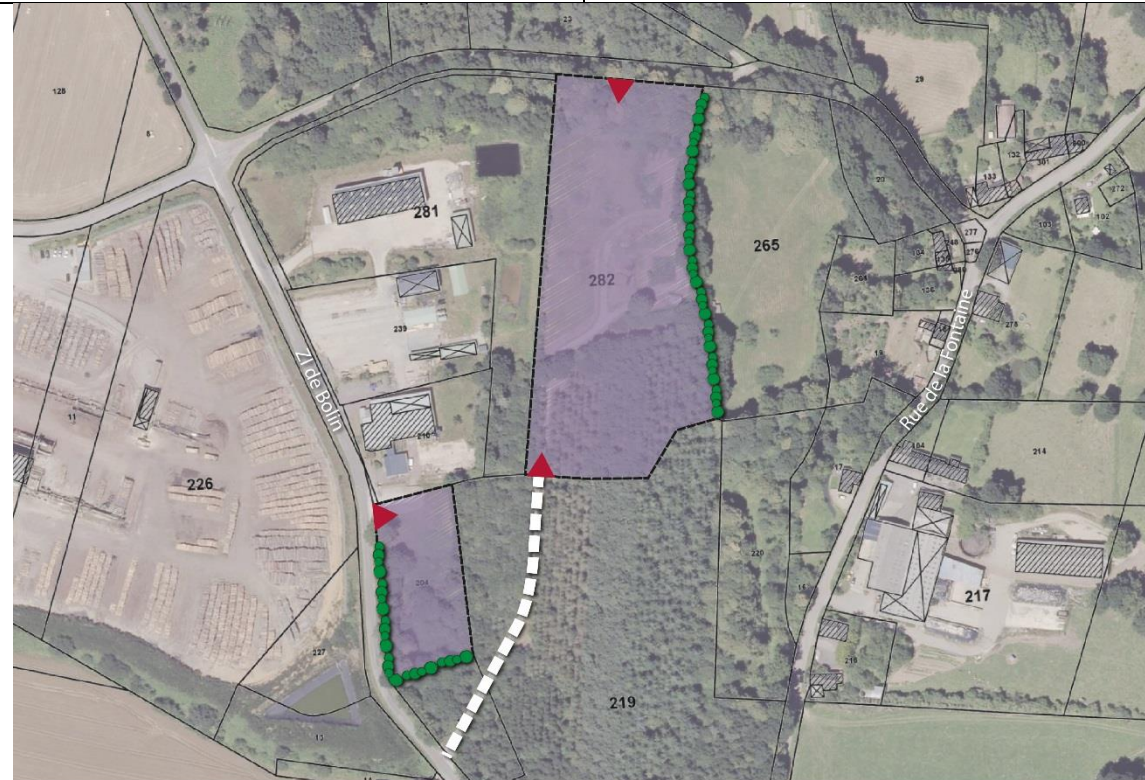
*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer des accès depuis les voies existantes

- Conserver les haies existantes à l'Ouest et à l'Est

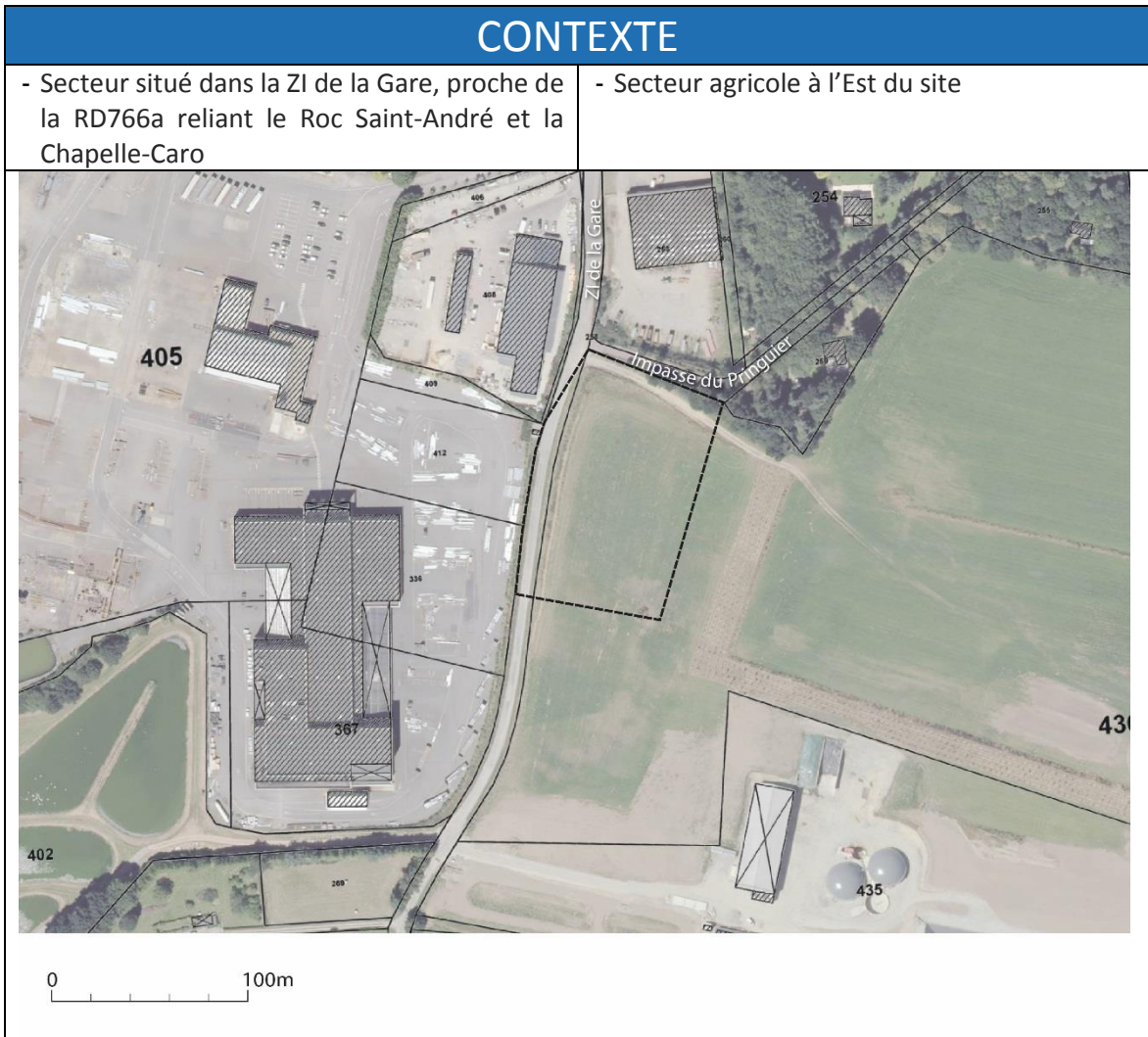


0 100m

## B. ZI de la Gare

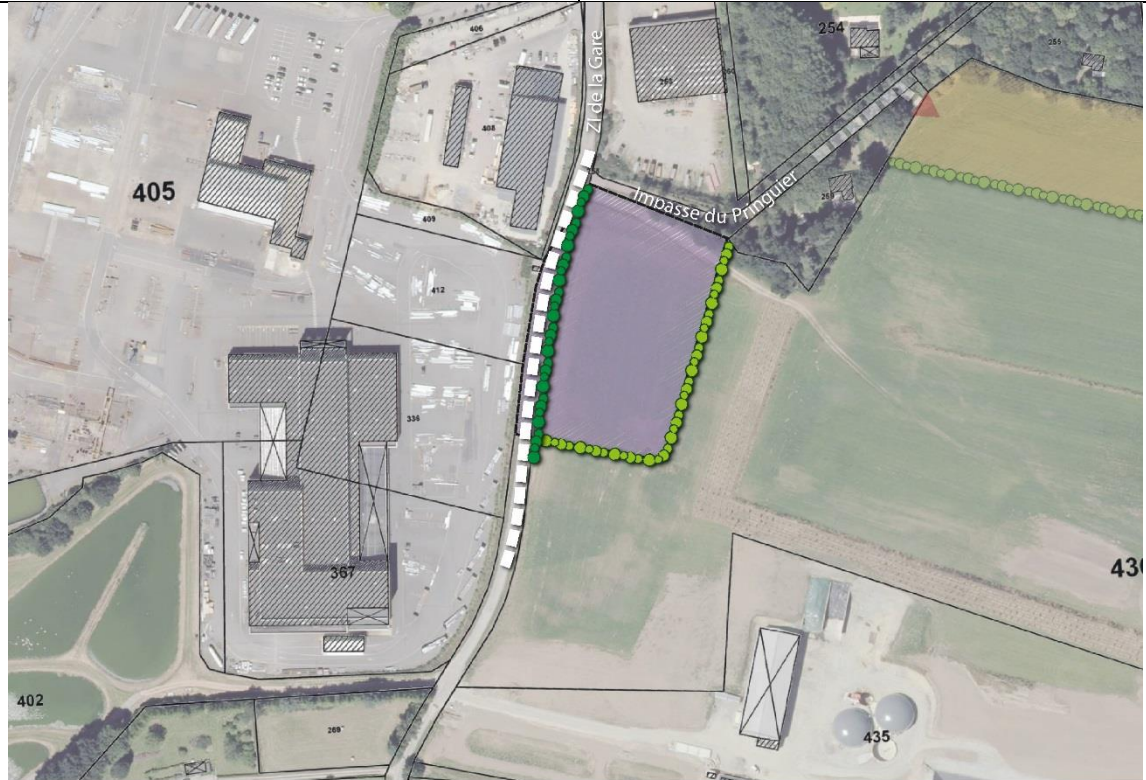
Vocation du site	Economique
Surface	1 ha

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Les accès au secteur se feront par la route de la ZI de la Gare à l'Ouest
- Conserver et conforter la haie existante à l'Ouest, des percements ponctuels et modérés sont possibles pour les accès au secteur
- Créer une haie bocagère à l'Est pour conforter le maillage bocager de la commune et pour une meilleure intégration paysagère du projet dans son environnement



## C. ZA du Clos Joubaud

Vocation du site	Economique
Surface	0,6 ha

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*

### CONTEXTE

- Secteur situé au Nord-Est du bourg de la Chapelle-Caro, dans le prolongement du secteur d'activités de la ZA du Clos Joubaud
- En limite Est de la RN166, voie classée au titre des nuisances sonores en catégorie 3 sur ce tronçon (largeur affectée par le bruit : 100m)
- Secteur agricole à l'Est



0 100m

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- L'accès au secteur se fera par la route de la ZA du Clos Joubaud à l'Est

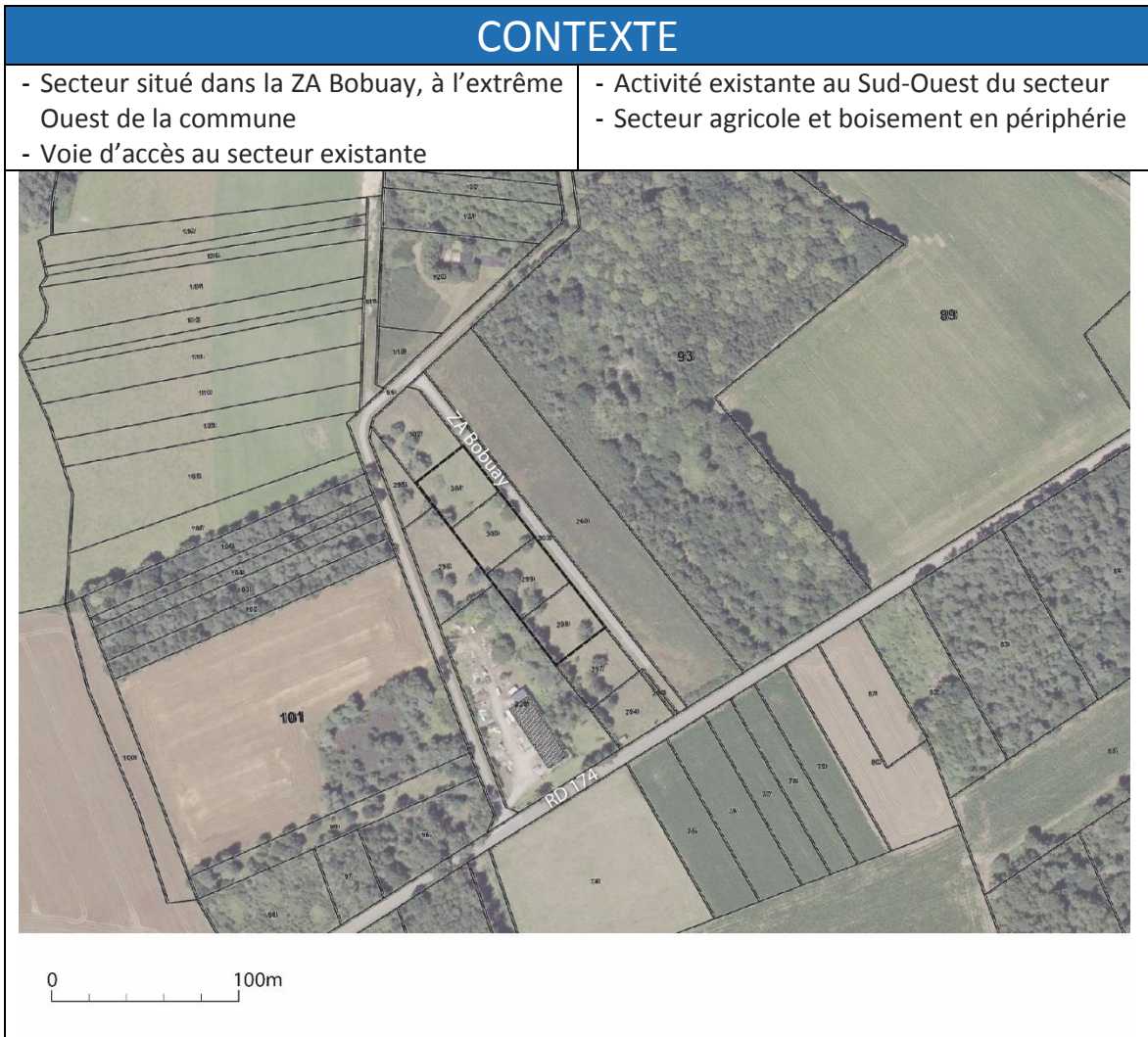
- Prévoir un traitement qualitatif des bâtiments et des aménagements visibles depuis la RN166 afin de limiter l'impact visuel



## D. ZA Bobuay

Vocation du site	Economique
Surface	0,4 ha

*Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT






- Les accès se feront par la route de la ZA de Bobuay existante à l'Est







0 100m

## VII. Légende commune aux OAP sectorielles (impression A3)






### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle
-  Dominante économique
-  Dominante loisirs
-  Dominante aux habitations de loisirs
-  Dominante d'équipements

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement et arbre remarquable à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager