

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Orientation d'aménagement et de programmation

Arrêt en date du 2 novembre 2020



# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 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 et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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 sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

# 1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Les orientations et schémas déclinées ci-après exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces principes dans leur projet.

- Tissu urbain et principes de construction p.5
- Déplacements p.9



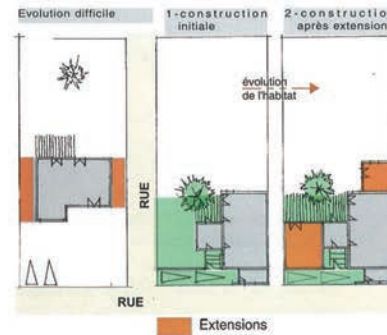
# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Implantation du bâti

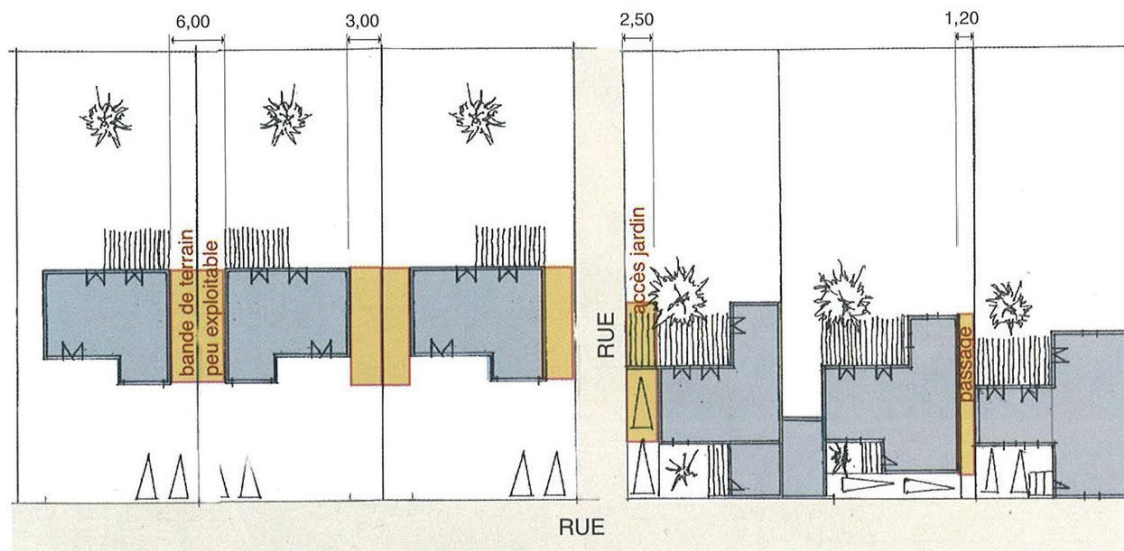
Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en limite de propriété facilite les possibilités d'extension. Des volumes secondaires peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

Le refus d'une implantation en limite de propriété, imposant un recul important par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation sur une limite permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

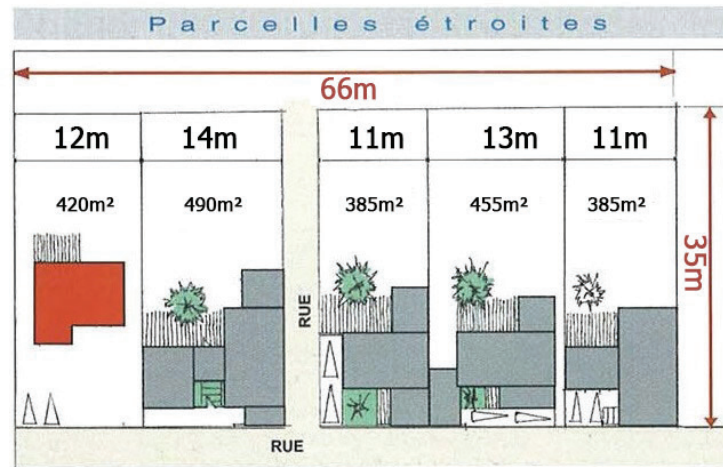
# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Économie d'espace

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

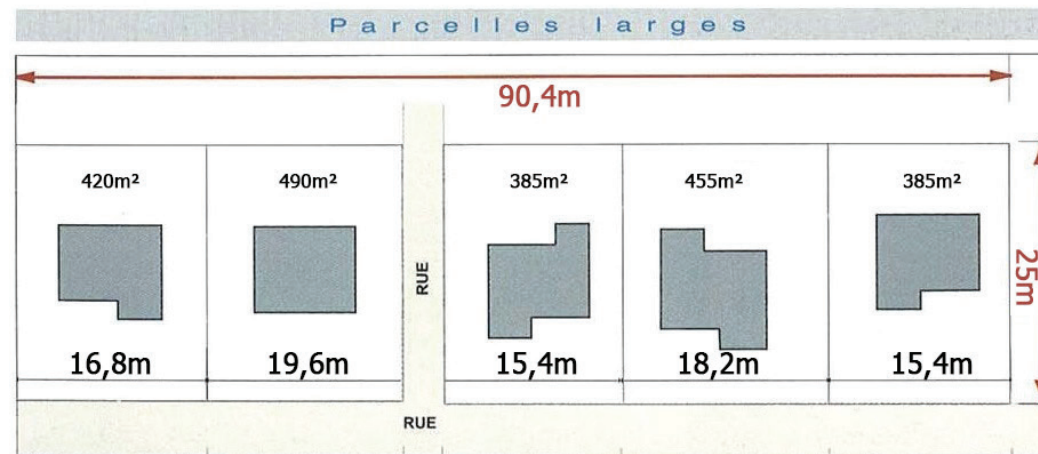
Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté et la compacité du bâti.



*Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain*

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait par exemple pas excéder 15 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



*Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité*

*Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire*

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Économie d'énergie

La disposition de la construction sur la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Il convient d'étudier la possibilité de favoriser une durée minimale d'ensoleillement du bâti et de limiter les ombres portées.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

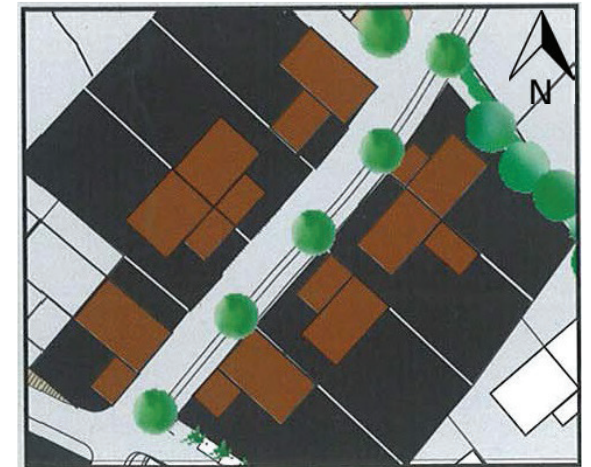
- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.

Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



*Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire*

# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Économie d'énergie

Les constructions devront favoriser les apports solaires passifs en recherchant les façades et les ouvertures orientées au sud (organisation trame viaire et bâtiments) et en limitant les effets de masques.

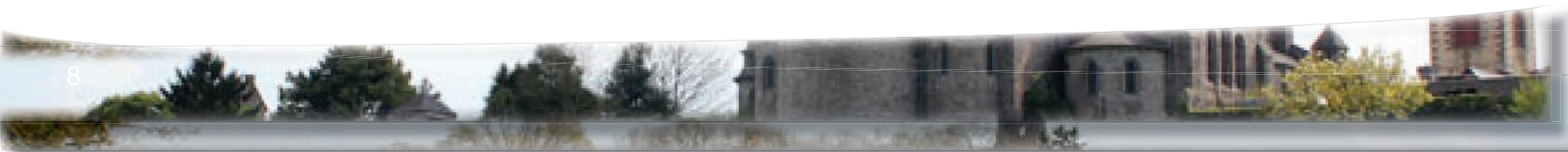
Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- privilégiant un éclairage naturel des espaces communs et des logements afin de limiter la consommation énergétique des revêtements de sol, toitures et façades présentant un albédo élevé.
- privilégiant la double orientation des logements afin de favoriser un rafraîchissement en été (limitation de l'impact de l'Îlot de Chaleur Urbain).
- privilégiant dans chaque projet, des protections solaires extérieures (façades sud et ouest) («Éléments architecturaux»).
- en maximisant les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales : pleine terre, aménagements avec surfaces de terre suffisante (surfaces semi-perméables, toitures végétalisées...).

Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en :

- optimisant les démolitions et développant la réutilisation des matériaux sur place,
- privilégiant le réemploi de matériaux locaux, bio-sourcés , à faible émission de Gaz à Effet de Serre et ayant un potentiel de stockage carbone (exemple : bois) et les matériaux nécessitant peu de transformations (ex : terre crue, paille, chanvre) et disponibles à des distances raisonnables,
- privilégiant les circuits courts et soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions,

Enfin, les projets doivent inciter à la végétalisation du tissu urbain et au développement des trois strates de végétation dans les projets (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.





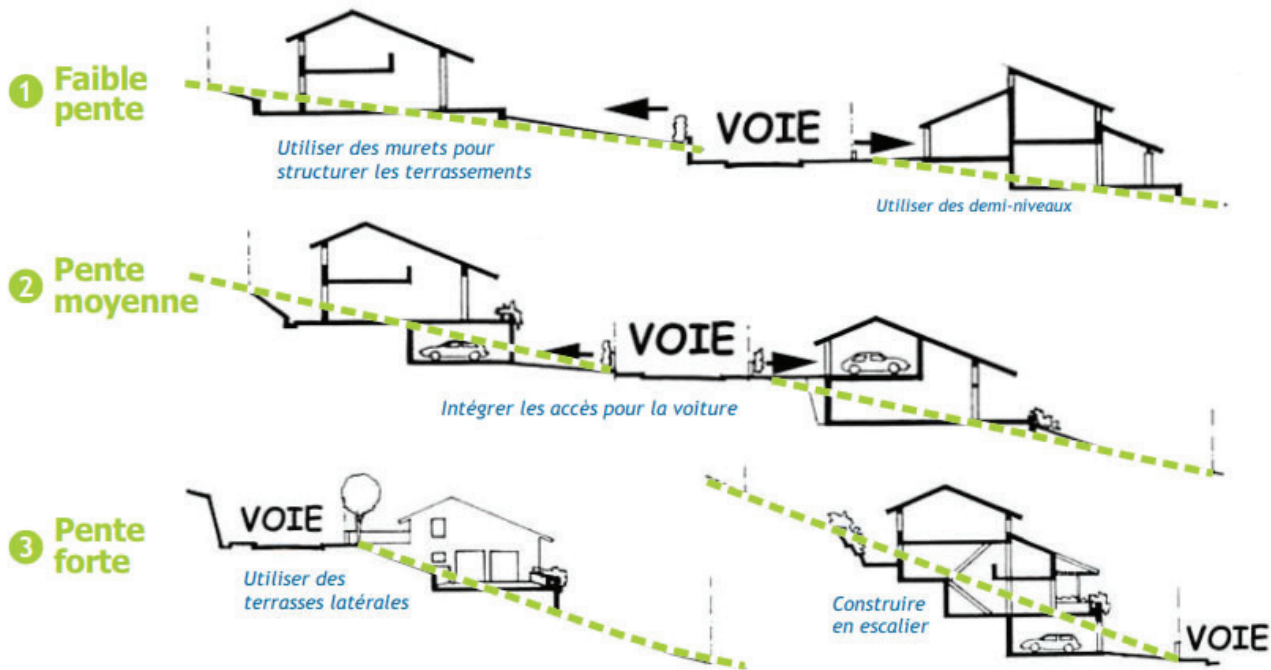
# TISSU URBAIN ET PRINCIPES DE CONSTRUCTION

## Construire dans la pente

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

### Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



# LES DÉPLACEMENTS

## La Voirie

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) que dans sa gestion et sa réglementation (classement en terme de vitesse autorisée, réglementation du stationnement).

Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc.

## Les livraisons

L'implantation d'une activité économique nécessite l'aménagement de places pour les livraisons. Celles-ci devront être suffisamment dimensionnées et localisées de manière à faciliter leur utilisation (aux extrémités d'une voie par exemple) et ce, sans occasionner de gêne pour le fonctionnement des espaces publics. Sont par exemple à proscrire les créations d'espaces de livraisons sur des sites gênant la visibilité et la sécurité des autres modes (en amont d'un feu passage piéton...).

La lisibilité du réseau de l'opération sera également assurée par :

- Des connexions cohérentes entre les voies créées et le réseau existant.
- Un maillage continu, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante.
- Une trame viaire évitant, dans la mesure du possible et compte tenu des contraintes physiques (topographie notamment), les tracés à la géométrie complexe et peu lisible.

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).



# LES DÉPLACEMENTS

## Les modes doux

Encore plus que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De la même manière, le principe de « perméabilité » des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à mettre les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, à la centralité, aux transports en commun, etc.

Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible des aménagements spécifiques permettant de limiter le stationnement sauvage seront mis en place.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée. Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place d'une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible, couverte et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons. Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur

## Le stationnement

la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions. Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables à 100% ou facilitant des utilisations multiples ;
- Matériaux ;
- Etc.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / etc.)

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront mis en œuvre. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

## 2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles déclinées ci-après prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

OAP n°	Secteur	Affectation principale	Page
1	Secteur des jardins du Champ de Foire	Habitat	14
2	Secteur de la rue de l'Écu	Habitat	16
3	Secteur de la rue de Rennes	Habitat	18
4	Secteurs de la Rue du Général de Gaulle	Habitat	20
5	Secteurs de la Rue du Général de Gaulle	Habitat	20
6	Secteur des Hautes Cours	Habitat	22
7	Secteurs de Préville	Habitat	24
8	Secteurs de Préville	Habitat	24
9	Secteur de Butte-Blanche	Habitat	26
10	Secteur de la Bellangerie	Habitat	28
11	Secteur du Petit Baudrin	Habitat	30
12	Secteur du Champ Bigot	Habitat	32
13	Secteur des Petites Gâches	Équipements collectifs	35
14	Secteur de la Chaîne	Mixte (économie et équipements)	36
15	Secteur des Grandes Gâches/Les Prés Hauts	Activités économiques	38
16	Secteur de la Mottais	Activités économiques	40



### Localisation des OAP sectorielles



Conception cartographique : L'Atelier d'Ys



# OAP n°1 - Secteur des jardins du Champ de Foire (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la continuité ouest du centre-ville, en cœur d'îlot, ce secteur couvre une superficie d'environ 1,3 ha.
- Accessible par la rue Leclerc, cet espace est composé d'une multitude de jardins privés.
- Ceinturé par des constructions, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des commerces et services.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou collectifs. La densité sera graduée d'Est en Ouest : Plus dense le long du Champ de Foire - Moins dense en direction de l'Allée de Brocéliande. Ainsi, les collectifs ne pourront être implantés que le long du Champ de Foire. Leur hauteur sera limitée à R+1+C. Des cellules commerciales et services de santé seront intégrées dans tout ou partie de leur rez-de-chaussée. Les constructions implantées en cœur d'îlot ou plus à l'Ouest respecteront les gabarits du bâti environnant.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la rue Leclerc et l'allée de Brocéliande. Sous réserve d'une autorisation communale, un accès pourra être réalisé par la rue de l'Écu.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie centrale faisant la jonction entre les accès de la rue Leclerc et de l'Allée de Brocéliande.
- Création d'un maillage piéton est-ouest et nord-sud.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- L'aménagement du site devra comporter un cône de vue en direction du centre historique.

- Le puits identifié sur le schéma sera conservé et mis en valeur.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 1,3 ha
- Superficie constructible : 1,27 ha
- Densité minimale à l'opération de 26 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Pourcentage minimal de logements aidés (servitude de mixité sociale via un emplacement réservé) : 20% de logements locatifs sociaux.
- A titre d'information :
  - Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 33
  - Nombre minimal de LLS dans l'emplacement réservé : 5
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





## Légende :




 Périmètre d'étude

### Affectation principale des sols

 Logements

Individuel    Intermédiaire    Collectif

 Rez-de-chaussée commercial

### Déplacements

 Accès principal

 Accès éventuel

 Principe de liaison cycles - piétons

### Éléments de paysage

 Puits à mettre en valeur

# OAP n°2 - Secteur de la rue de l'Écu (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à environ 350 mètres à l'ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d'environ 7 500 m<sup>2</sup>.
- Accessible par la rue de l'Écu, cet espace est composé d'une grande bâtisse en pierre, de deux annexes en pierre, d'une prairie urbaine et, dans son extrémité ouest, d'un jardin.
- Ceinturé par des constructions, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de l'Écu et si les conditions de sécurité sont réunies par la rue de Rennes.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie centrale faisant la jonction entre les deux accès.
- Création d'une connexion piétonne en direction de l'est.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

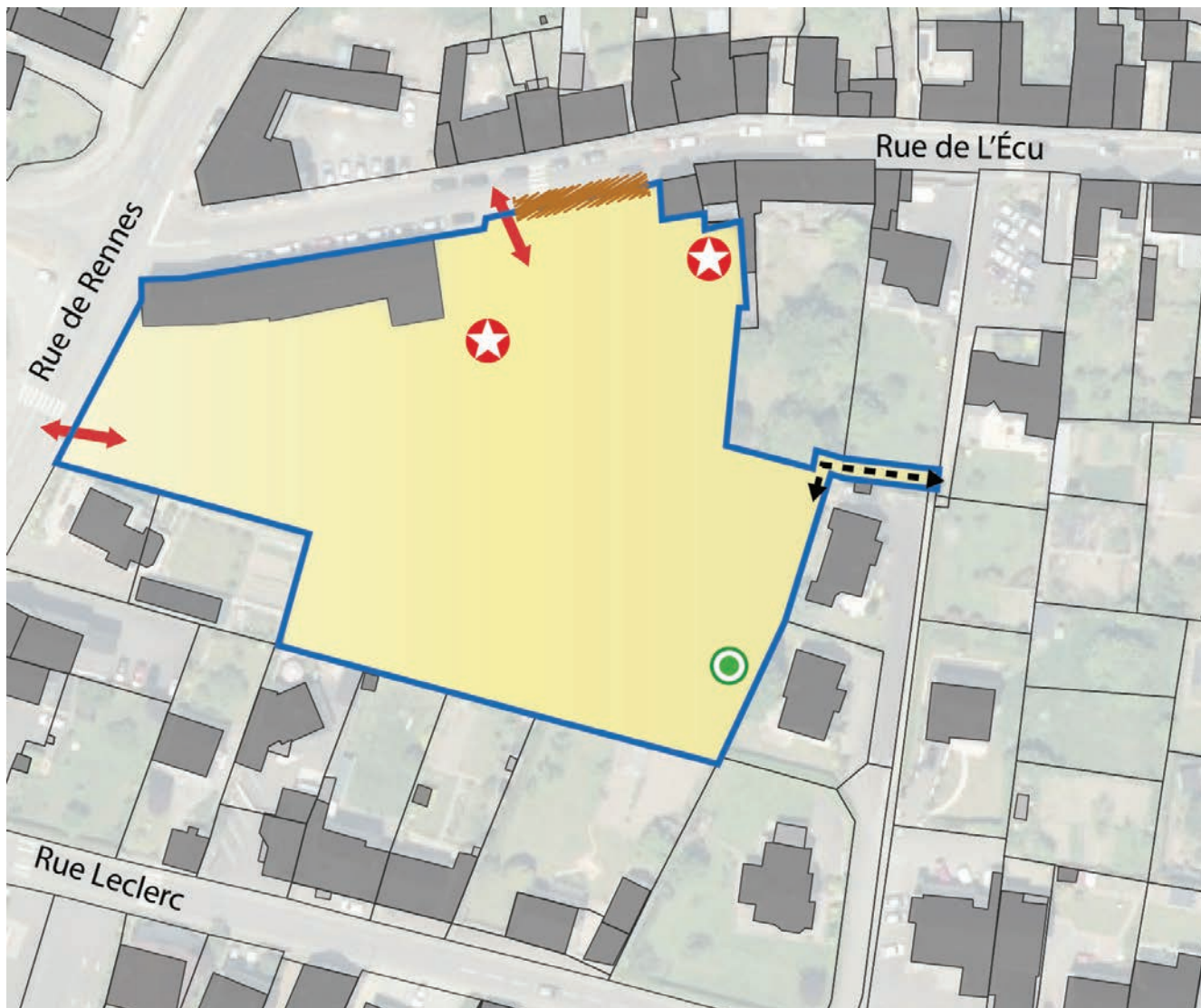
## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- L'arbre existant identifié sur le schéma sera intégré au projet d'aménagement.
- Le mur existant identifié sur le schéma (rue de l'Écu) sera conservé. Il pourra être légèrement réduit autour de l'accès pour des raisons de sécurité.
- L'ancienne grange identifié à l'Est sur le schéma sera conservée et pourra être transformée en logement(s). La seconde annexe identifiée au centre du site sera conservé.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,75 ha
- Superficie constructible : 0,64 ha
- Densité minimale à l'opération de 25 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Pourcentage minimal de logements aidés : 20% d'accessions aidées.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 16 dont 3 en accessions aidées.
  
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





### Légende :



 Périmètre d'étude

#### Affectation principale des sols


 Logements


#### Déplacements

 Accès

 Principe de liaison cycles - piétons

#### Éléments de paysage

 Arbre à conserver

 Bâti à réhabiliter

 Mur de pierre à conserver

# OAP n°3 - Secteur de la rue de Rennes (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à environ 350 mètres à l'ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur le long de la rue de Rennes couvre une superficie d'environ 4,3 ha.
- La rue de Rennes et ses abords doit faire l'objet de mutations dans les années à venir (requalification / sécurisation de la voie et densification des ses abords).
- Deux secteurs stratégiques ont été identifiés :

### Secteur A

- accessible par la rue de Rennes et la rue Leclerc. Cet espace est actuellement occupé par un garage, des habitations et des professions libérales.

### Secteur B

- accessible par la rue de Rennes (via la gendarmerie) et la rue de France. Cet espace est actuellement occupé par deux bâtisses en mauvais état.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des activités de services, de la restauration, de l'hébergement hôtelier, des bureaux et des équipements collectifs (notamment dans le prolongement du collège).

- La mixité des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou collectifs.

### Secteur A

- Seuls sont autorisés les collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- La rue de Rennes fera l'objet d'aménagements en vue de sa requalification et de sa mise en sécurité.

### Secteur A

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue Leclerc.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site et le futur espace vert/de loisirs est.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

### Secteur B

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de Rennes.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- L'arbre existant identifié sur le schéma sera intégré au projet d'aménagement.
- Les constructions seront limitées à une hauteur de R+2+C.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 4,33 ha

- Superficie constructible :

0,32 ha pour le secteur A

0,27 ha pour le secteur B

- Densité minimale à l'opération de :

94 logements par hectare pour le secteur A

37 logements par hectare pour le secteur B

Modalités de calcul définies dans le SCoT.

- Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.

- A titre d'information :

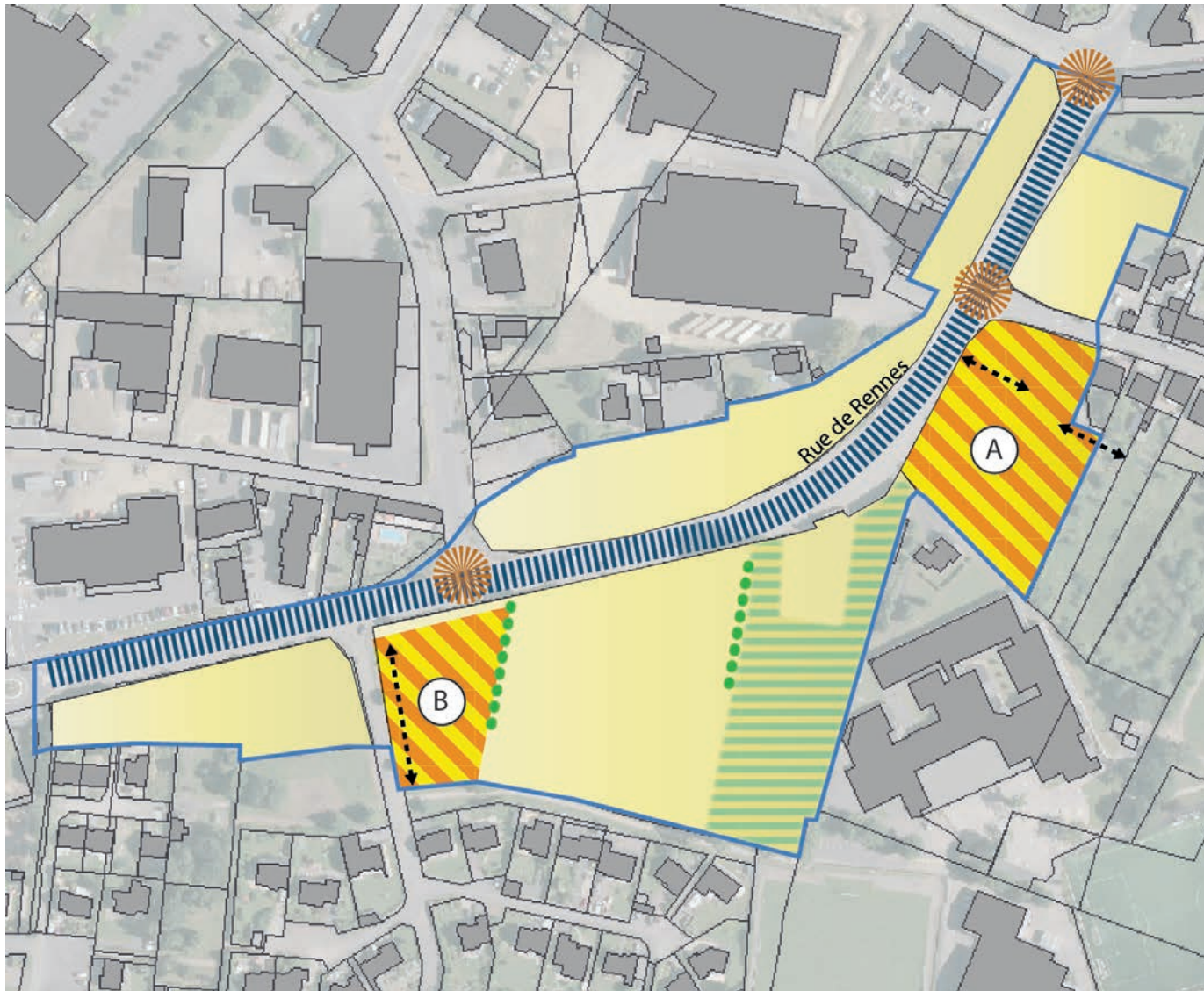
Nombre minimal de logement sur le secteur A : 30 dont 6 LLS.

Nombre minimal de logement sur le secteur B : 10 dont 2 LLS.

- Les secteurs A et B ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.

- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





**Légende :**



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**


 Logements

 Secteur de densification

 Équipements collectifs

**Déplacements**

 Voie à requalifier / sécuriser

 Carrefour à aménager / sécuriser

 Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

 Haie à préserver



# OAP n° 4 et 5 - Secteurs de la Rue du Général de Gaulle (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

### OAP 4

- Situé au cœur du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.
- Accessible par la rue du Général de Gaulle, cet espace est actuellement occupé par une habitation, un commerce et des jardins.

### OAP 5

- Situé à environ 300 mètres au sud du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce grand couvre une superficie d'environ 2 600 m<sup>2</sup>.
- Accessible par la rue du Général de Gaulle et la rue du Stade, cet espace est occupé par des hangars et des habitations.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.

### OAP 4

- Seuls sont autorisés les collectifs.
- Le bâtiment et le commerce situés rue Leclerc devront être conservés.

### OAP 5

- La mixité générationnelle et des typologies de logements sera recherchée, en autorisant les logements intermédiaires et/ou habitat collectif.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

### OAP 4

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue du Général de Gaulle.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée en direction de la rue des Rosiers.

### OAP 5

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue du Général de Gaulle et/ou la rue du Stade.

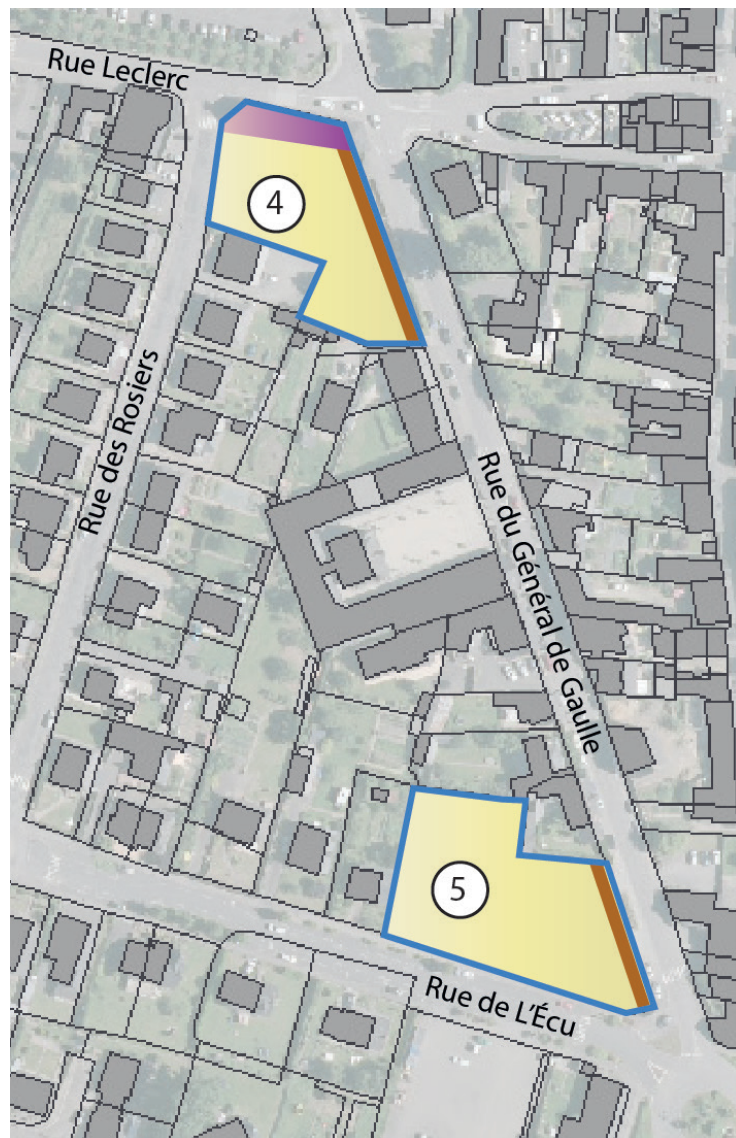
## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

### OAP 4 et 5

- Un front bâti devra être créé le long de la rue du Général de Gaulle. Ce front pourra être constitué par un bâtiment ou un mur de clôture.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale :
    - 0,20 ha pour l'OAP 4
    - 0,25 ha pour l'OAP 5
  - Superficie constructible :
    - 0,16 ha pour l'OAP 4
    - 0,25 ha pour l'OAP 5
  - Densité minimale à l'opération de :
    - 25 logements par hectare pour l'OAP 4
    - 40 logements par hectare pour l'OAP 5
- Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- A titre d'information :
    - Nombre minimal de logement sur l'OAP 4 : 4
    - Nombre minimal de logement sur l'OAP 5 : 10



### Légende :



 Périmètre d'étude

#### Affectation principale des sols

 Logements

 Bâtiment et commerce à conserver

#### Éléments de paysage

 Front bâti à créer

# OAP n°6 - Secteur des Hautes Cours (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à environ 500 mètres à l'ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>.
- Accessible par la rue Robert Surcouf, cet espace est composé de fonds de jardins et d'une prairie urbaine.
- Ceinturé par des constructions, ce secteur n'est pas visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue Robert Surcouf.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'une liaison douce sur la limite ouest du site.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

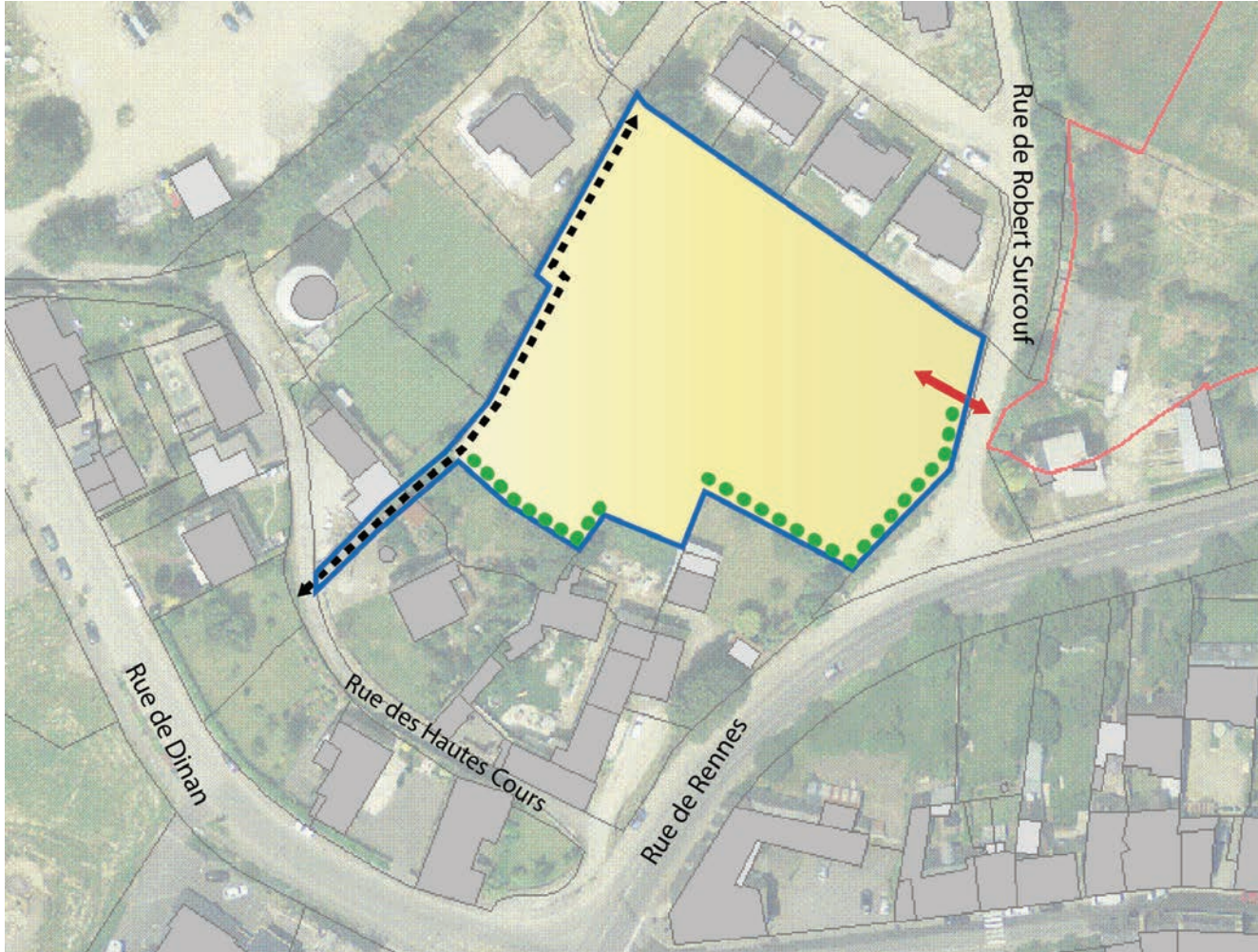
## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,46 ha
- Superficie constructible : 0,44 ha
- Densité minimale à l'opération de 25 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 11
  
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





### Légende :

 Périmètre d'étude

### Affectation principale des sols

 Logements

### Déplacements

 Accès

 Principe de liaison cycles - piétons

### Éléments de paysage

 Filtre végétal à conserver



# OAP n°7 et 8 - Secteurs de Préville (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

### OAP 7

- Situé à près d'1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville, ce secteur couvre une superficie d'environ 3 800 m<sup>2</sup>.
- Accessible par l'avenue d'Espagne, cet espace correspond à un grand jardin.

### OAP 8

- Situé à un peu plus d'1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville, ce secteur couvre une superficie d'environ 900 m<sup>2</sup>.
- Accessible par la rue des Petites Gaches, cet espace correspond à un grand jardin.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat.

OAP 7 : - La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

### OAP 7

- L'accès véhicules s'effectuera par l'avenue d'Espagne.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.

### OAP 8

- L'accès véhicules s'effectuera par le chemin des Gaches.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

### OAP 7

- Les arbres les plus qualitatifs seront intégrés au projet d'aménagement.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale :

0,38 ha pour l'OAP 7

0,09 ha pour l'OAP 8

- Superficie constructible :

0,38 ha pour l'OAP 7

0,09 ha pour l'OAP 8

- Densité minimale à l'opération de :

21 logements par hectare pour l'OAP 7

22 logements par hectare pour l'OAP 8

Modalités de calcul définies dans le SCoT.

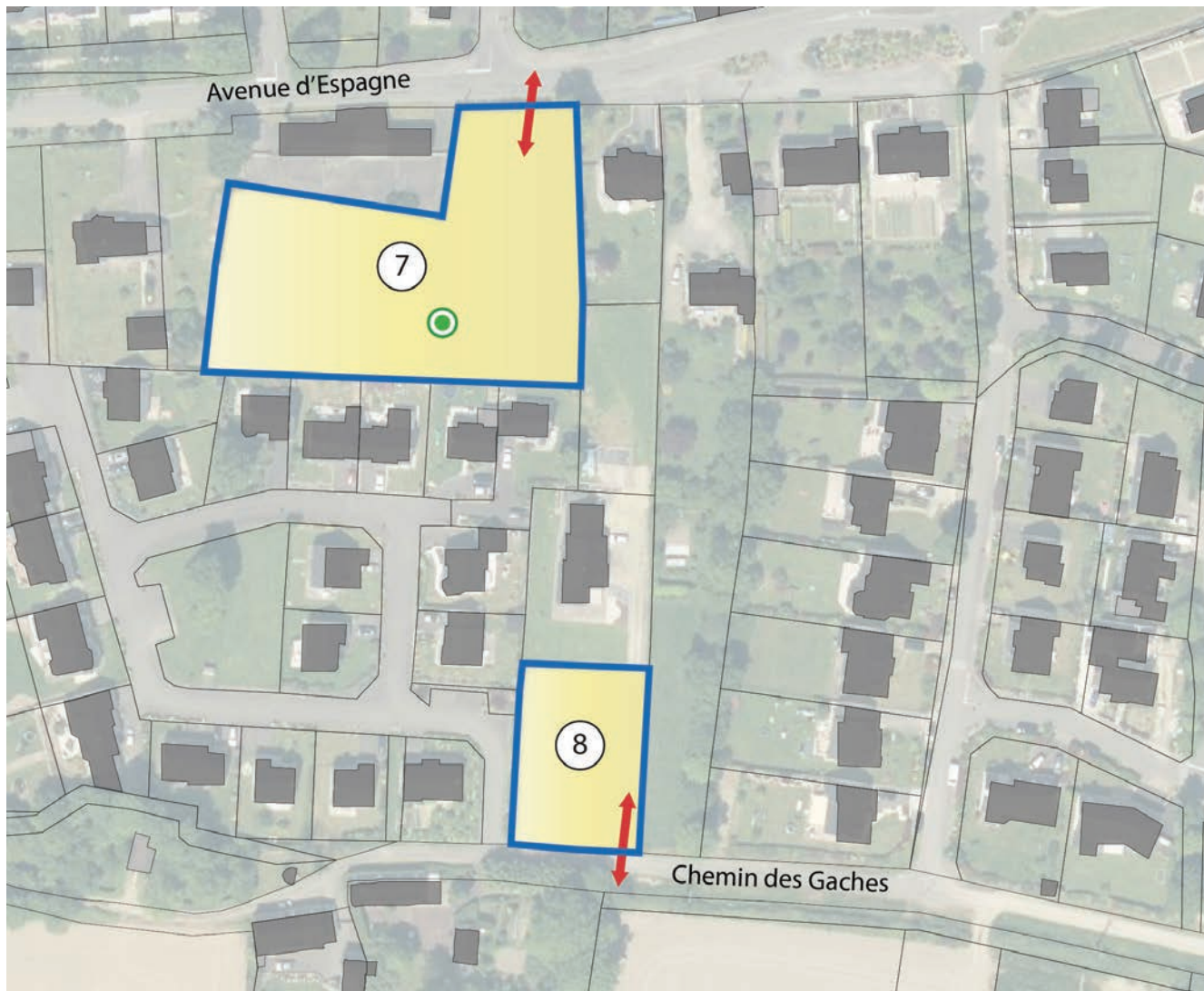
- A titre d'information :

Nombre minimal de logement sur l'OAP 7 : 8


Nombre minimal de logement sur l'OAP 8 : 2


- Le secteur n°7 ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.






**Légende :**




 Périmètre d'étude


**Affectation principale des sols**

 Logements

**Déplacements**

 Accès

**Éléments de paysage**

 Arbres remarquables à préserver





# OAP n°9- Secteur de Butte-Blanche (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à environ 1,2 kilomètre à l'est du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d'environ 2 400 m<sup>2</sup>.
- Accessible par l'impasse des Ajoncs, cet espace correspond à un fonds de jardin.

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées et/ou les logements intermédiaires.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

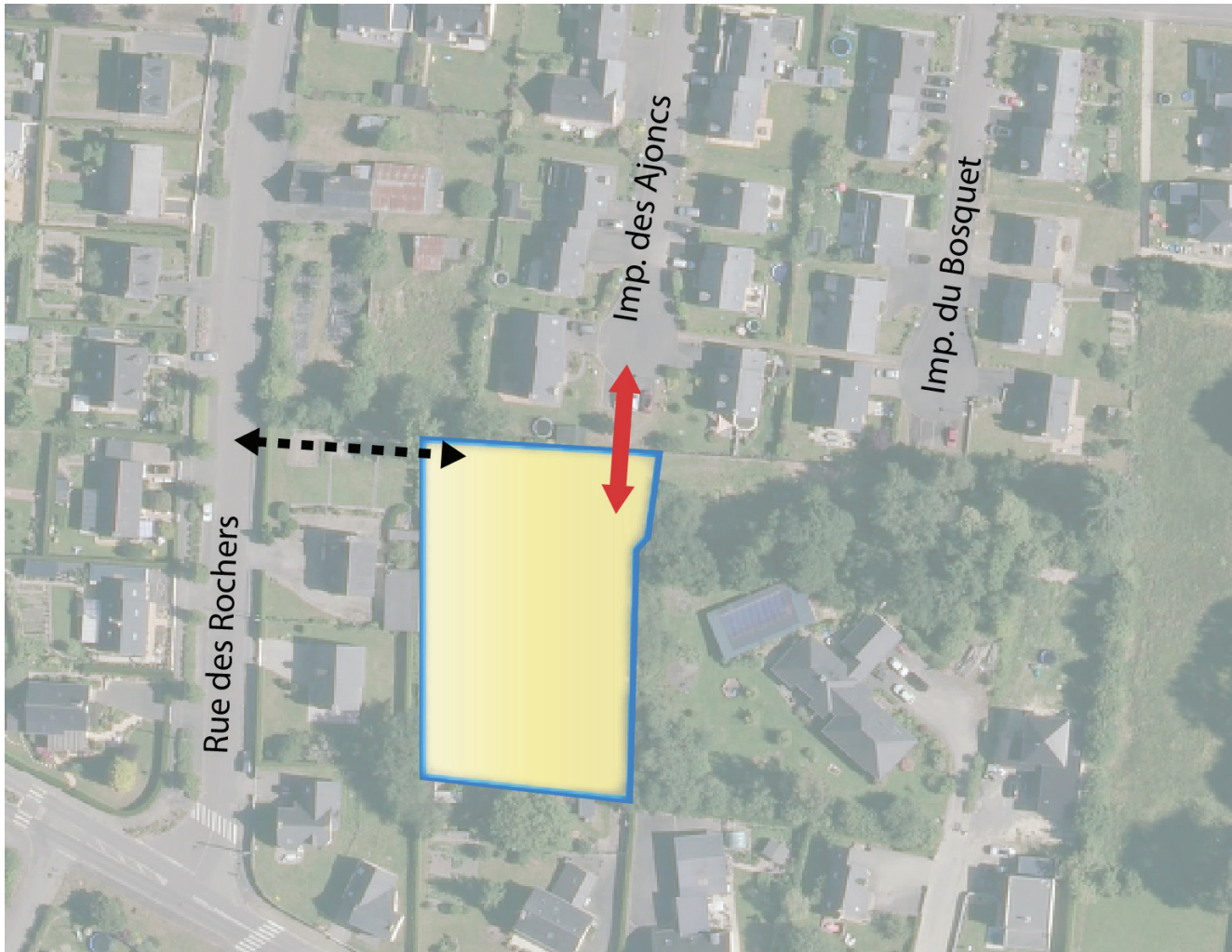
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- L'accès véhicules s'effectuera par l'impasse des Ajoncs.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe est-ouest. Une liaison douce devra être réalisée en direction de la rue des Rochers.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES


- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.


## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 0,24 ha
- Superficie de la zone constructible : 0,24 ha
- Densité minimale à l'opération de 25 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement : 6




**Légende :**





 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

**Déplacements**

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons

# OAP n°10- Secteur de la Bellangerie (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud-est du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, cette grande parcelle d'environ 3 ha correspond à la tranche n°3 de la ZAC de la Bellangerie.
- Accessible par le nord, cet espace possédait une vocation agricole.
- Ceinturé par des habitations (à l'ouest) et des haies bocagères, ce site est peu visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicules s'effectuera par le nord (tranche n°2 de la ZAC de la Bellangerie).
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Les voies internes à la zone devront être hiérarchisées.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe nord-sud et est-ouest.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site et le chemin de la Bellangerie.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

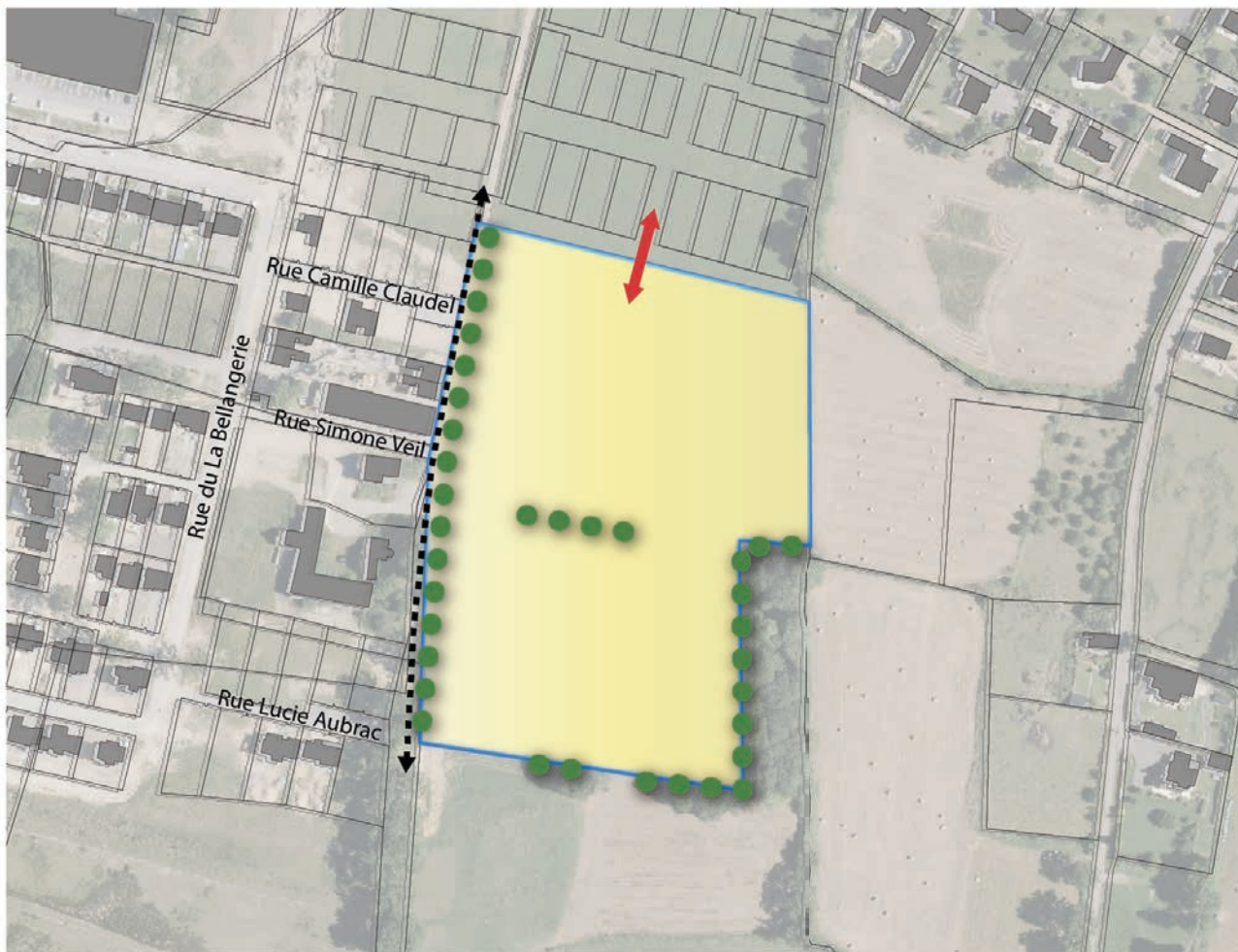
## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 3 ha
- Superficie de la zone constructible : 3 ha
- Densité minimale à l'opération de 25 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement : 75
  
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





## Légende :


 Périmètre d'étude

### Affectation principale des sols

 Logements

### Déplacements

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons

### Éléments de paysage

 Linéaire végétal à intégrer



# OAP n°11- Secteur du Petit Baudrin (habitat)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à environ 600 mètres au sud du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce grand secteur couvre une superficie d'environ 7 ha.
- Accessible par la rue de la Bouexière, cet espace possède une vocation agricole.
- Bien qu'il soit implanté sur un coteau orienté au sud, la gaine boisée qui ceinture ce secteur le rend peu visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès véhicules s'effectuera par la rue de la Bouexière. L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera subordonnée au réaménagement de ce carrefour.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe est-ouest, faisant la jonction entre la rue de la Bouexière et l'OAP n°12.
- Les voies internes à la zone devront être hiérarchisées.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe nord-sud et est-ouest.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site et les espaces périphériques (coulée verte sud, OAP n°12, chemin rural nord...).
- Une liaison douce longera la rue de la Bouexière sur un axe nord-sud.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Création d'une bande non constructible d'au moins 10 mètres de large, calculée depuis les troncs des arbres bordant le chemin rural situé à l'extrémité nord du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.

- Des liaisons douces pourront traverser la zone humide sud-est.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Superficie totale : 7,4 ha
  - Superficie de la zone constructible : 7,4 ha
  - Densité minimale à l'opération de 25 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
  - Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 185 dont 37 LLS

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.





**Légende :**



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements


**Déplacements**

 Principe d'accès


 Aménagement du carrefour

 Voie traversante structurante

 Connexion viaire à prévoir

 Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

 Linéaire végétal à intégrer

 Bande non constructible

 Zones humides



# OAP n°12- Secteur du Champ Bigot (habitat)

## 1.DESCRPTION DU SITE

- Situé à environ 900 mètres au sud du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce grand secteur couvre une superficie d'environ 3,6 ha.
- Accessible par la rue de la Peignerie, cet espace possède une vocation agricole.
- Bien qu'il soit implanté sur un coteau orienté au sud, la gaine boisée qui ceinture ce secteur le rend peu visible dans le grand paysage.

## 2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et/ou petits collectifs.

## 3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par l'OAP n°11 et par la rue de la Peignerie (à l'ouest).
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'une voie structurante centrale sur un axe est-ouest, faisant la jonction entre l'OAP n°11 et la rue de la Peignerie.
- Les voies internes à la zone devront être hiérarchisées.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe nord-sud et est-ouest.
- Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre le site et les espaces périphériques (coulée verte sud, OAP n°11, chemin rural nord...).
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées dans le périmètre de l'OAP.
- Création d'une bande non constructible d'au moins 10 mètres de large, calculée depuis les troncs des arbres bordant le chemin rural situé à l'extrémité nord du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports

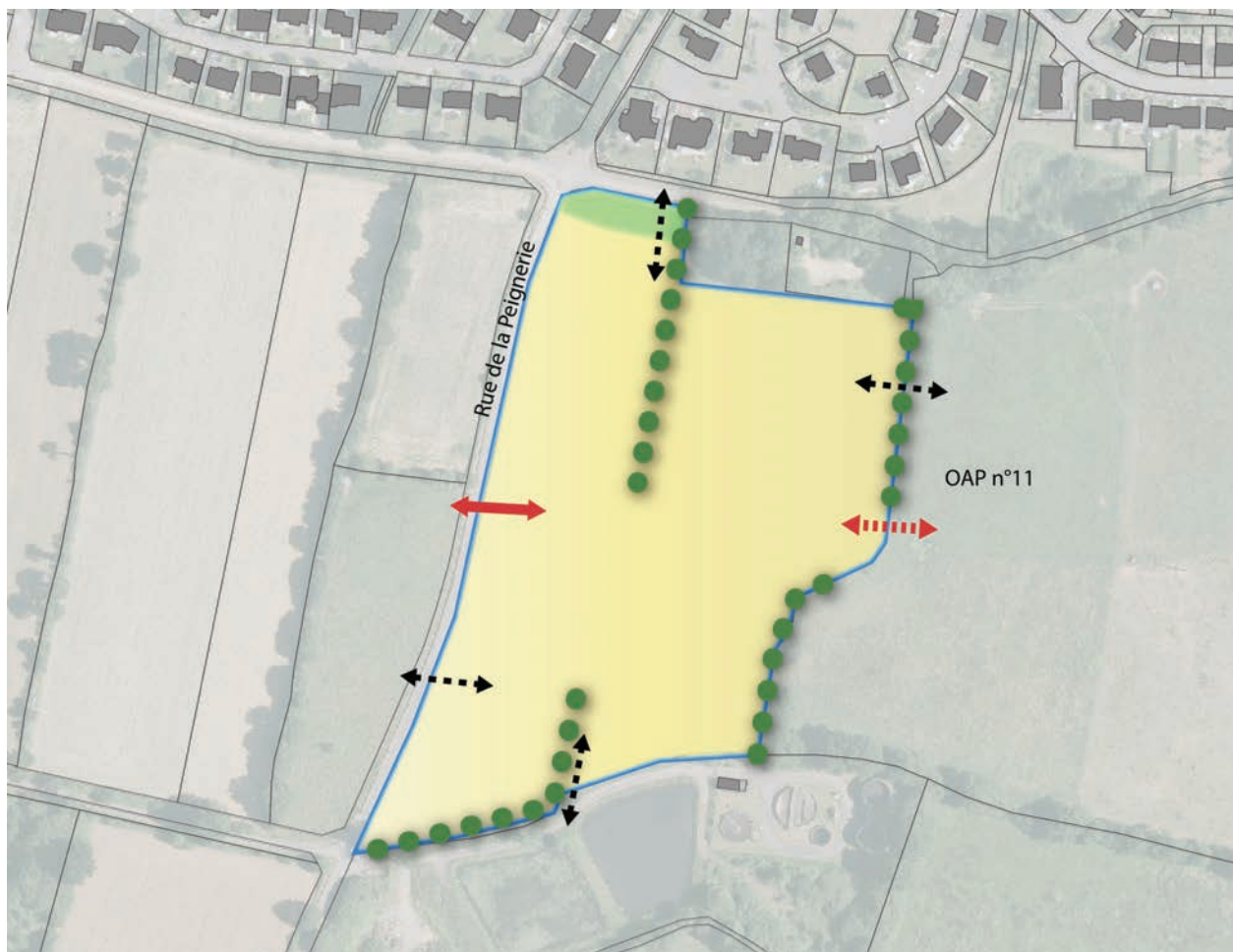
thermiques solaires.

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5.PROGRAMMATION

- Superficie totale : 3,6 ha
  - Superficie de la zone constructible : 3,6 ha
  - Densité minimale à l'opération de 25 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
  - Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.
- A titre d'information : Nombre minimal de logement sur l'ensemble de la zone : 90 dont 18 LLS

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



## Légende :



 Périmètre d'étude


### Affectation principale des sols

 Logements


### Déplacements


 Accès principal

 Connexion viaire à prévoir

 Principe de liaison cycles - piétons

### Éléments de paysage

 Linéaire végétal à intégrer

 Bande non constructible

# Programmation en logements

OAP n°	Nombre minimum de logements	Superficie en ha	Densité (lgts/ha)	Nombre minimum de lgts aidés
1	33	1,27	26	5
2	16	0,64	25	3
3 A	30	0,32	94	6
3 B	10	0,27	37	2
4	4	0,16	25	
5	10	0,25	40	
6	11	0,44	25	
7	8	0,38	21	
8	2	0,09	22	
9	6	0,24	25	
10	75	3,00	25	
11	185	7,40	25	37
12	90	3,60	25	18
	<b>480</b>	<b>18,1</b>	<b>26,6</b>	<b>71</b>



# OAP n°13- Secteur des Petites Gâches (équipements collectifs)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé à environ 1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur couvre une superficie d'environ 5 ha.
- Accessible par la rue de la Peignerie et la rue des Petites Gâches, cet espace possède une vocation agricole.
- Bien qu'il soit implanté sur un coteau orienté au sud, la gaine boisée qui ceinture ce secteur le rend peu visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

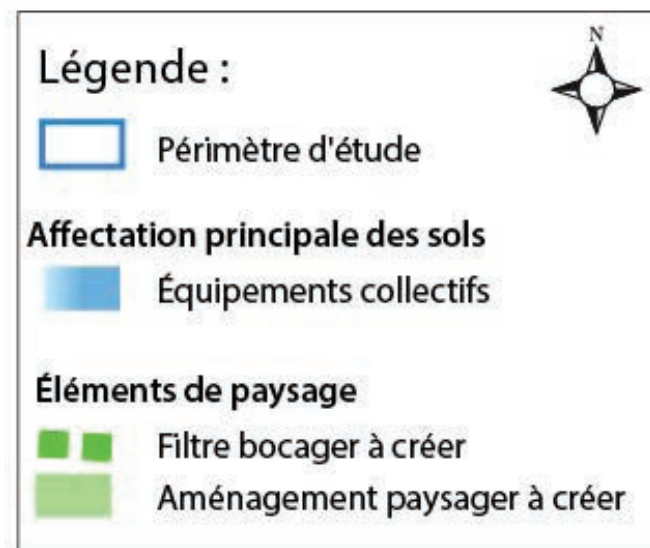
- Secteur à vocation d'équipements collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la rue de la Peignerie et/ou la rue des Petites Gâches.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe nord-sud et est-ouest.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Création d'une bande paysagère bordant la rue des Petites Gâches.
- Création d'un filtre à caractère bocager sur la limite sud du site.
- Les aménagements doivent s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.



# OAP n°14- Secteur de la Chaîne (mixte)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier (à moins d'1 kilomètre du centre-ville), ce secteur, véritable porte urbaine du territoire Aubinçais, est implanté le long de l'A84 (sur environ 150 mètres) et à proximité de l'échangeur n°28.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de trois parcelles, cadastrée ZE n°102, n°137p et n°138 d'une superficie totale de 4,8 ha. Le secteur est situé à la jonction des zones d'activités de Chédeville, de la Rousselière et de la Mottais.
- Ce secteur, accessible par un accès existant dans sa partie sud, est encadré par :
  - o L'A84 à l'ouest,
  - o l'échangeur n°28 dans sa partie nord,
  - o la RD 794 dans sa partie est,
  - o une aire de covoiturage et la DIR Ouest dans sa partie sud.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur mixte qui a vocation à recevoir des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par l'accès existant situé au sud de la parcelle n°102.
- Aucun accès direct sur l'A84 ne sera possible.
- Un nouvel accès exclusivement réservé pour le SDIS pourra être créé sur la RD 794. Il sera positionné à au moins 100 mètres du giratoire donnant sur la sortie n°28 de l'A84.
- Ces accès et la voie interne seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Une place de retournement sera calibrée de telle sorte qu'un camion à semi-remorque puisse établir sa giration.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement.
- Dans la mesure du possible, la haie « centrale » pourra être structurante du futur parcellaire du site. Si sa destruction était nécessaire, il faudra replanter un aligne-

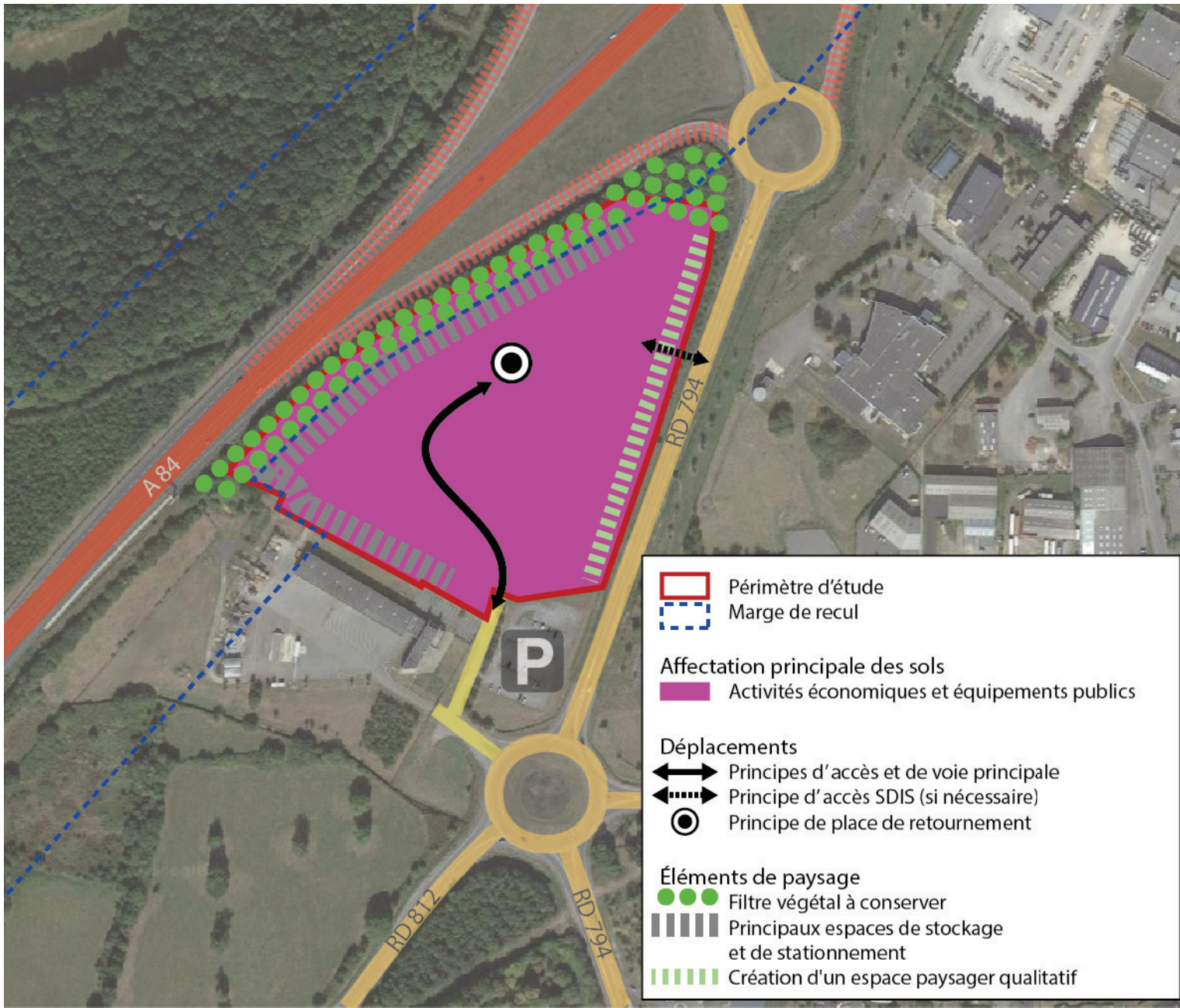
ment végétal de type haie à caractère bocager, de préférence le long de l'aire de covoiturage afin d'assurer un filtre visuel au premier plan.

- Un espace paysager qualitatif sera aménagé le long de la RD 794.
- Dans la mesure du possible, un bâtiment public doit matérialiser l'entrée de ville dans la partie nord du site.
- Un alignement des constructions est souhaité parallèlement à la RD 794.
- Dans l'espace affecté aux activités économiques, les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- La voie de desserte principale sera accompagnée de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage.
- Dans l'espace affecté aux activités économiques, les aires de stockages et les parkings ne devront pas être visibles depuis la RD 794.
- Dans l'espace affecté aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, les aires de stockages et les parkings devront être limités le long de la RD 794. S'ils étaient nécessaires (pour des raisons techniques), ces derniers devront être accompagnés d'un projet paysager cohérent et contextualisé.
- Ces aires de stockages et parkings pourront prendre place le long de l'A84, mais devront être masqués par la gaine boisée périphérique du site, afin de ne pas être visibles depuis l'autoroute.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.







# OAP n°15- Secteur des Grandes Gâches/Les Prés Hauts (activités économiques)

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement sud-ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur est implanté entre la RD 794 et la ZA de la Mottais.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles d'une superficie totale de 18 ha.
- Ce secteur est actuellement accessible par des voies communales.

- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur mixte qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

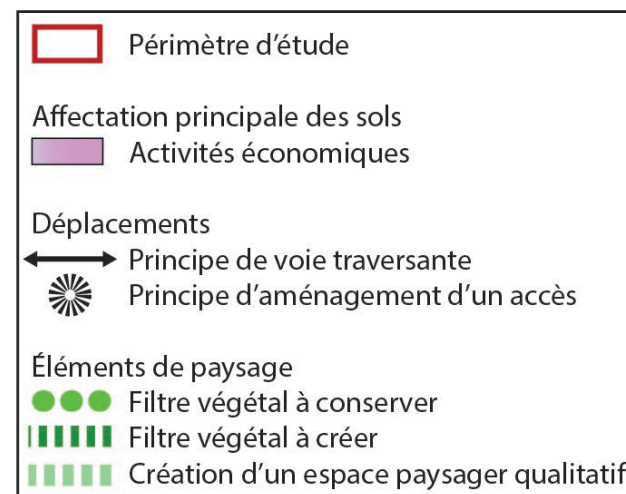
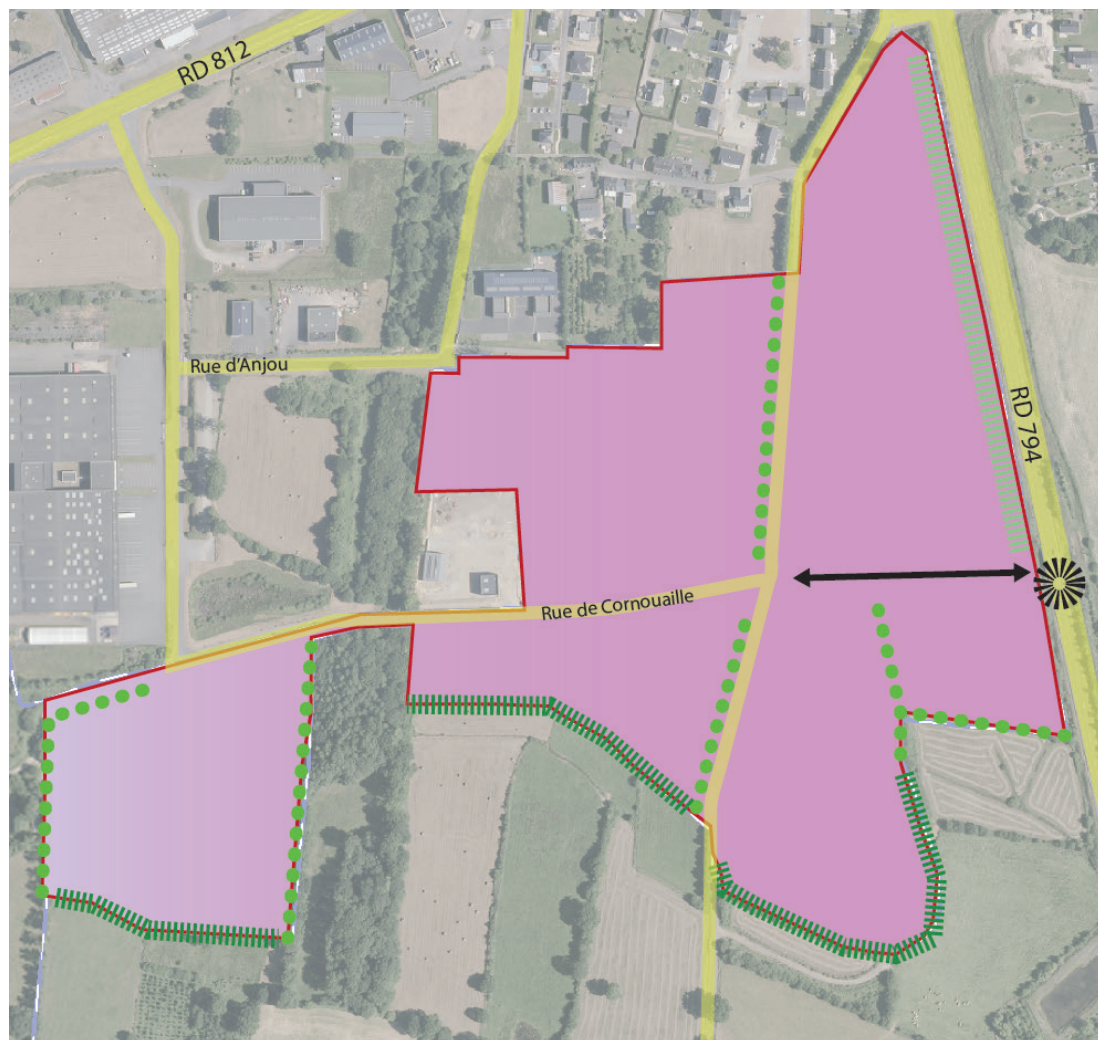
- Les accès véhicules s'effectueront par les voies existantes.
- Un aménagement permettant la desserte du site via la RD 794 pourra être réalisé au sud-est du secteur d'études. En dehors de cet aménagement, aucun accès direct sur la RD 794 ne sera possible.
- Une voie transversale est-ouest pourra faire la connexion entre la rue de Cornouaille et la RD 794.
- Les accès et les voies internes seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement.
- Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud du site.
- Un espace paysager qualitatif sera aménagé le long de la RD 794.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## 5. PROGRAMMATION

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



# OAP n°16- Secteur de la Mottais

## (activités économiques)

### 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement sud-ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier (et plus particulièrement dans le prolongement de la Z.A. de la Mottais), ce secteur est implanté le long de l'A84 (sur environ 280 mètres) et à proximité du hameau de la Boulais.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles d'une superficie totale de 20,8 ha.
- Ce secteur est actuellement accessible par une voie communale sud et par un chemin rural est.

### 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur mixte qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par la voie communale sud et la rue de Cornouaille.
- Aucun accès direct sur l'A84 ne sera possible.
- Ces accès et les voies internes seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les places de retournement seront calibrées de telle sorte qu'un camion à semi-remorque puisse établir sa giration.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

### 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement.
- Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud du site.
- Le plan d'eau identifié sur le schéma, et les zones humides limitrophes seront préservés. Cet espace naturel pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Il conviendra de choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel, mais aussi au bâti existant. Outre le noir qui est autorisé, le choix des couleurs s'effectuera dans

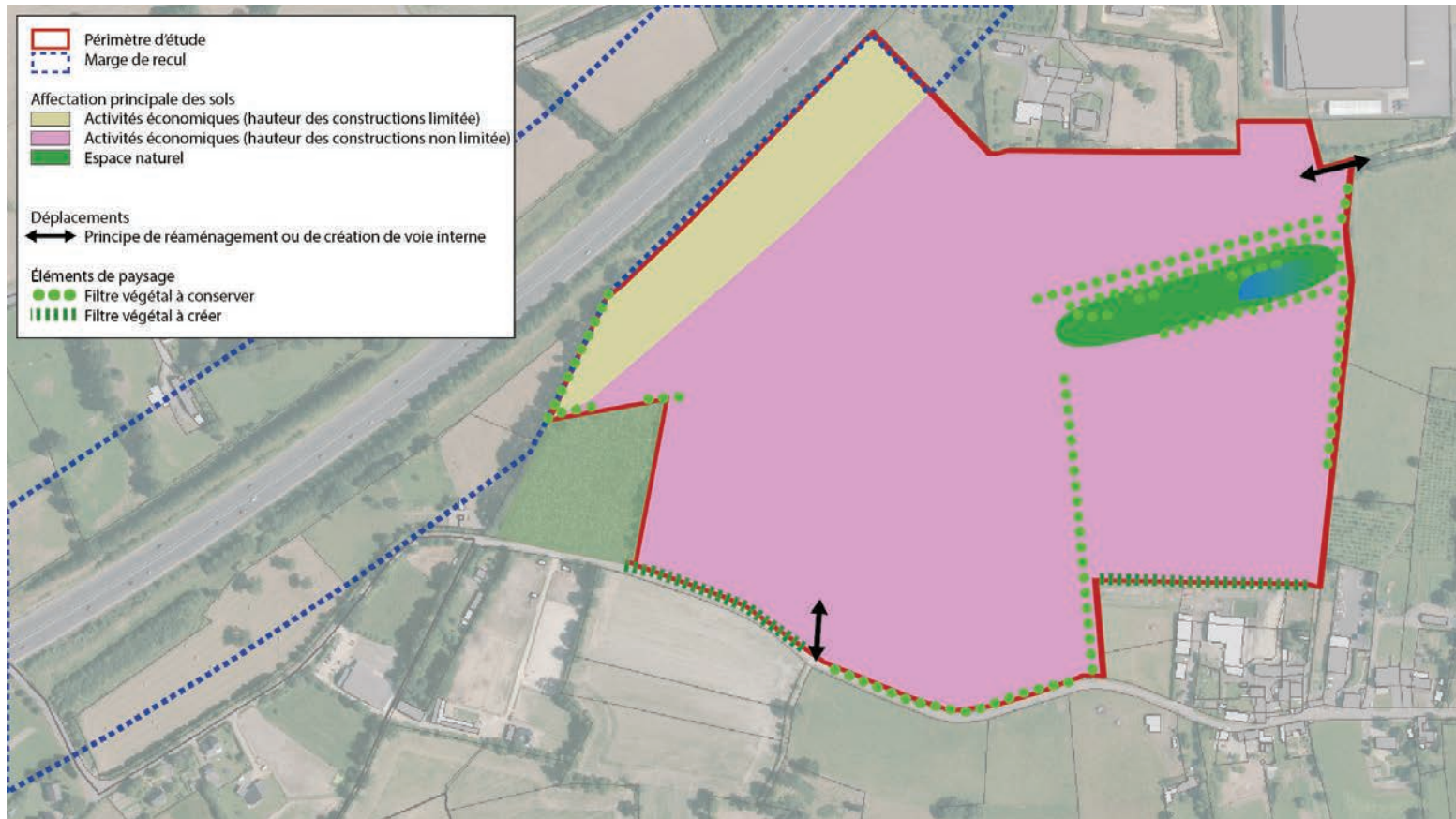
les teintes de gris.

- Les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- Les constructions situées dans la partie nord-ouest du site (en jaune sur le schéma) ne devront pas dépasser 10 mètres au point le plus haut.
- Les voies de desserte principales seront accompagnées de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage.

### 5. PROGRAMMATION

- Classé en zone 2AUE, ce site doit faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.
- De plus, ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte une étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.







L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

