

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025

ID : 044-214400517-20250328-2025_3_28_037A-DE

Berger
Levrault



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DERVAL

III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé de le 03/06/2022

Modification n°1 approuvée le 28/03/2025



Sommaire

Préambule.....	3
OAP Thématique A « Cheminements »	5
OAP Thématique B « Nature en ville ».....	8
Carte des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.....	13
Secteur n°1 : Secteur rue du Lavoir / rue de la Gare.....	14
Contexte	14
Objectifs.....	16
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	17
Secteur n°2 : Secteur rue de Nantes.....	20
Contexte	20
Objectifs.....	23
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	23
Secteur n°3 : Secteur rue des Pommeraies	26
Contexte	26
Objectifs.....	29
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	29
Secteur n°4 : Secteur Le Foy	32
Contexte	32
Objectifs.....	35
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	35
Secteur n°5 : Secteur des Echos	37
Contexte	37
Objectifs.....	40
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	40
Secteur n°6 : Secteur nord du mortier	42
Contexte	42
Objectifs.....	45
Principes généraux d'aménagements du secteur.....	45

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article L151-6 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.

[...]

Article L151-7 du code de l'urbanisme

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.

OAP thématiques

OAP THÉMATIQUE A

« CHEMINEMENTS »

CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne l'ensemble du territoire communal.

CONTEXTE

Le bourg de Derval s'est développé en laissant une large place aux espaces publics et notamment aux liaisons douces, s'appuyant sur des chemins creux préexistants ou aménagés lors des opérations d'ensemble.

Ainsi, il est relativement facile de se déplacer à pied de manière sécurisée à l'intérieur du bourg et plus particulièrement au nord des étangs. Ces cheminements existants, parfois accompagnés de talus arborés de grande qualité, parfois traités comme sentes et venelles urbaines, méritent d'être préservés et les continuités complétées ou renforcées par d'autres liaisons douces.

OBJECTIFS

En complément des OAP sectorielles, la présente OAP thématique vise à révéler et garantir un maillage de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune.

Plus précisément, les interventions dans les espaces urbanisés doivent participer à préserver et renforcer la continuité du réseau.

OAP

SÉCURISER LES VOIES ROUTIÈRES EXISTANTES

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, le traitement des voies ouvertes à la circulation automobile doit permettre de sécuriser les déplacements des modes doux (piétons et cyclistes) par un traitement adapté au type de voie et à sa fonction.

La continuité des itinéraires doit être recherchée et les traversées organisées. Cet objectif est particulièrement valable pour les traversées de routes départementales et voies communales structurantes qui ne permettent pas le passage sécurisé des modes doux et pour lesquelles des solutions devront être recherchées.

INTÉGRER LES MODES DOUX EN AMONT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Le maillage en faveur des modes doux sera recherché à l'échelle de chaque secteur de projet, qu'il soit situé au sein de la zone urbaine ou en extension. Les opérations rechercheront aussi des connexions avec les liaisons douces existantes aux abords.

Les aménagements à venir devront prévoir le bouclage des voies en impasse autant que possible, la création de liaisons réservées aux modes doux, en particulier entre les équipements structurants, mais aussi la requalification de certaines voies pour permettre un partage équilibré entre les déplacements motorisés et ceux qui ne le sont pas.

La largeur minimale des aménagements devra être de 3 mètres, sauf impossibilité technique, afin d'assurer le croisement ou le dépassement entre usagers des modes actifs.

SÉCURISER L'ACCÈS LES MOBILITÉS DOUCES ET L'INTERMODALITÉ

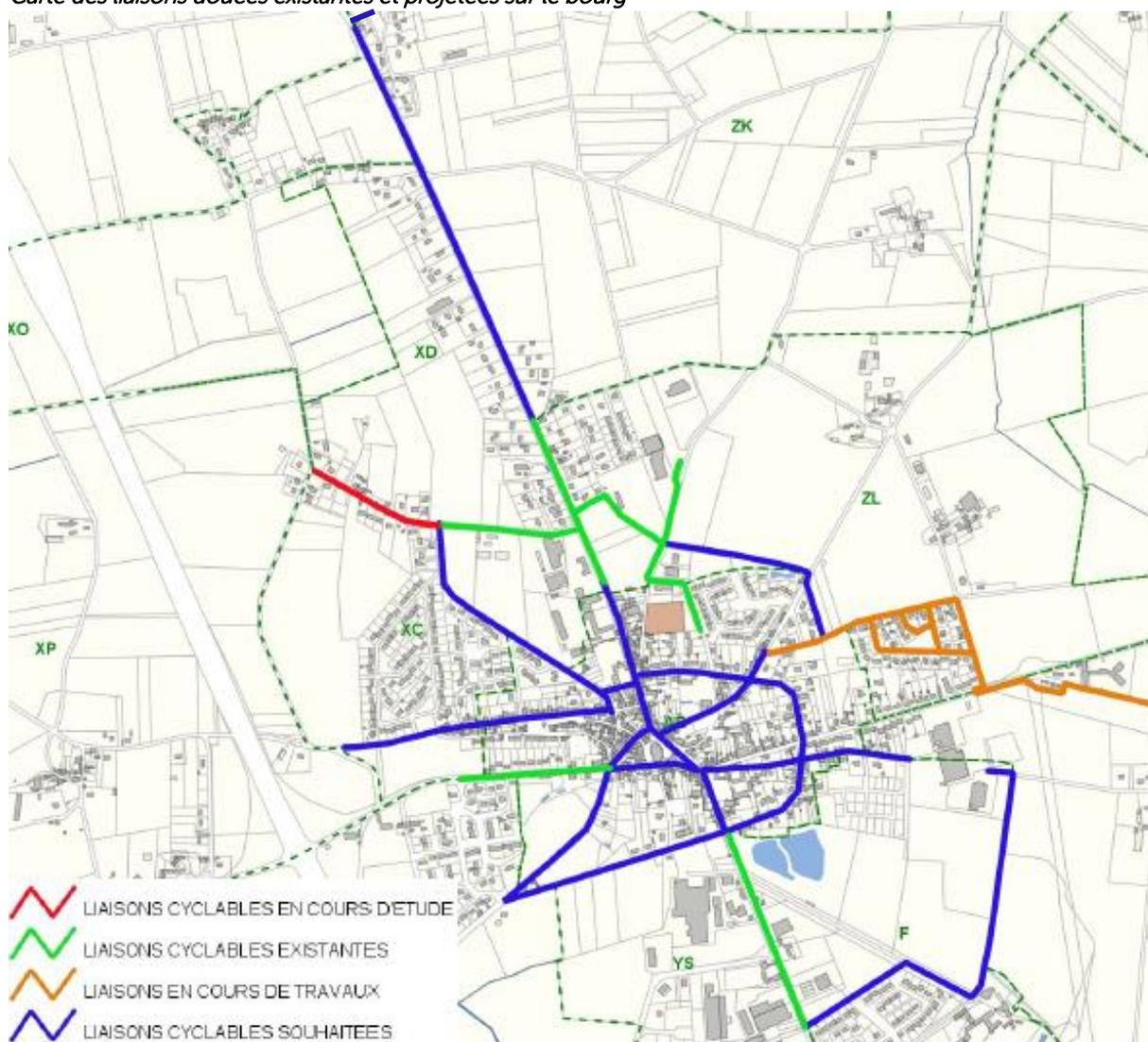
Une attention particulière sera portée à la gestion des débouchés des cheminements doux, souvent source de conflit (cycliste/voiture, piéton/cycliste) afin d'apporter la meilleure covisibilité possible. Des haies basses, ou clôtures en biseau peuvent contribuer à améliorer cette dernière.

L'aménagement des itinéraires piétons vers et depuis les arrêts de transports desservis régulièrement doit être réalisé dans le souci de faciliter et sécuriser l'accès des piétons à ces points de montées/descente. Les opérations d'habitat situées à proximité participent à cet objectif.

POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DES SENTIERS EN MILIEU NATUREL

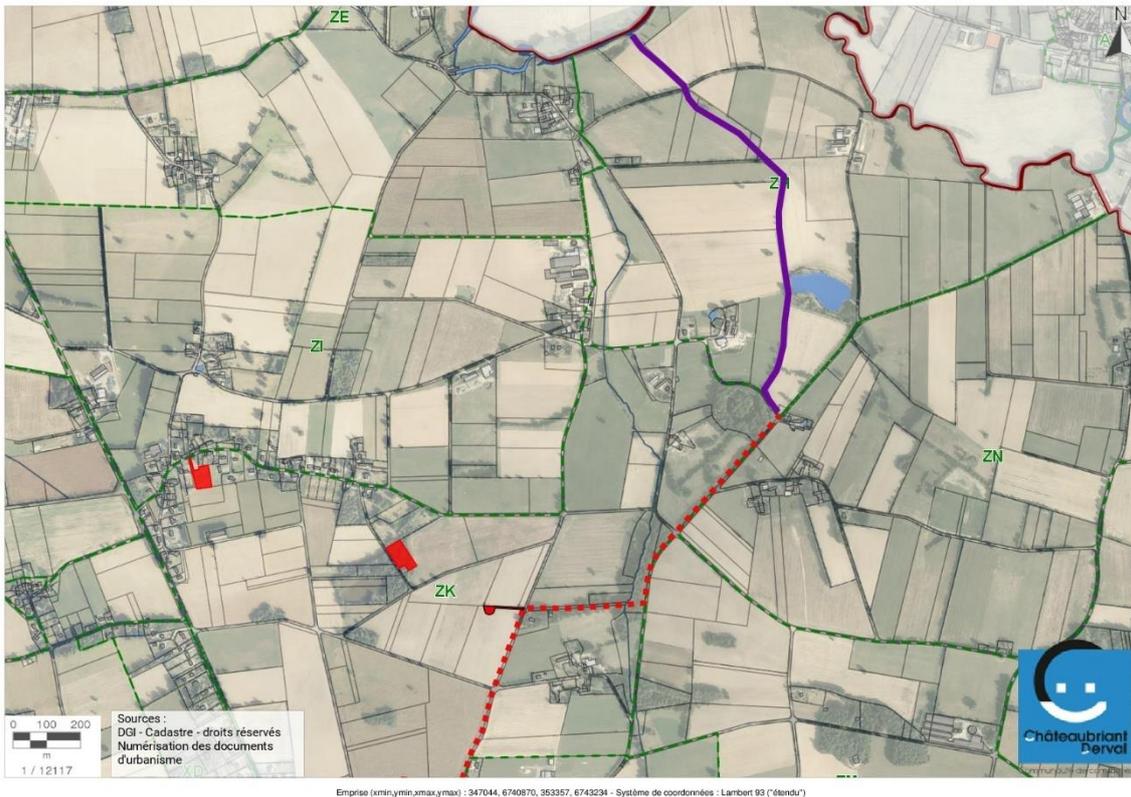
La commune possède déjà des sentiers permettant de parcourir les espaces naturels du territoire. L'objectif est donc de poursuivre le développement de ces sentiers en recherchant notamment les liaisons entre les différents quartiers habités et points d'intérêt. Dans les zones présentant des enjeux forts en matière de biodiversité, l'aménagement de ces liaisons devra être réalisé en veillant à limiter l'impact sur les espèces, et leurs habitats. Les talus arborés devront notamment être préservés en s'assurant que les constructions et aménagements situés en bordure ne les impactent pas.

Carte des liaisons douces existantes et projetées sur le bourg

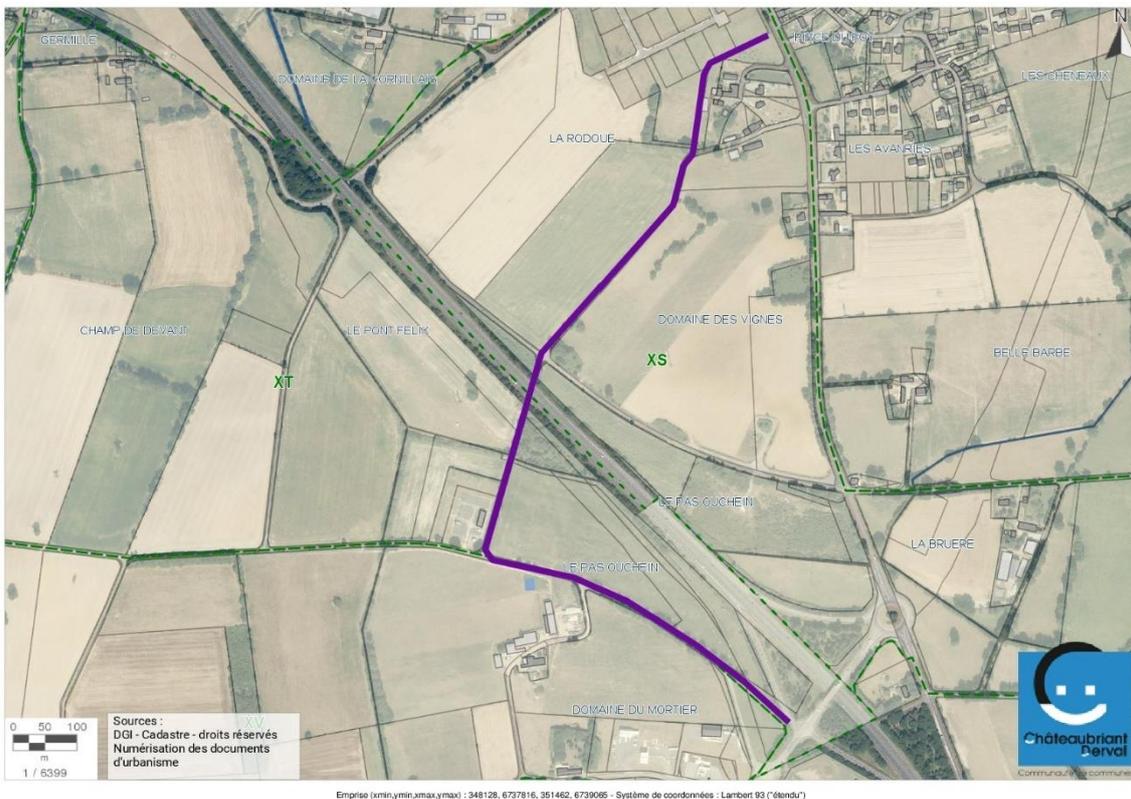




Carte de la liaison douce projetée entre le château et la vallée de la Chère



Carte de la liaison douce projetée entre la zone d'activités des Echos et la zone d'activités du Mortier



OAP THÉMATIQUE B

« NATURE EN VILLE »

CHAMP D'APPLICATION

La présente OAP concerne toutes les zones U et AU (y compris dans les secteurs concernés par les OAP sectorielles définies ci-après).

CONTEXTE

En cohérence avec le SCoT et plus largement, avec les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols et de développement de la biodiversité, le PLU attache une importance particulière à trouver le juste équilibre entre confort des aménagements et praticité, mais aussi préservation du cycle de l'eau et adaptation au changement climatique (limitation de l'effet de chaleur, érosion de la biodiversité).

OBJECTIFS

La présente OAP thématique vise à maintenir et renforcer la place du végétal en ville, favoriser les capacités d'infiltration des sols au service d'une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'adaptation au changement climatique et assurer des pratiques durables dans l'aménagement.

OAP

Donner la priorité à la conservation du sol naturel

Les aménagements de toutes les surfaces non bâties seront attentifs aux objectifs de respect du cycle naturel de l'eau et du développement de la biodiversité. La préservation du sol naturel est la priorité.

Quand les usages prévus ou leur intensité ne le permettent pas, des solutions perméables ou semi perméables sont recherchées après avoir identifié si le sol existant présente une porosité suffisante.

En effet, si le sol ne présente pas une perméabilité suffisante, il pourra être décaissé sur plusieurs centimètres et être remplacé par du sable ou des graviers qui serviront de réservoir tampon avant l'infiltration dans le sol.

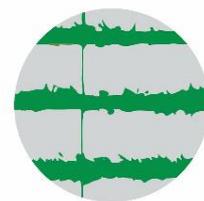
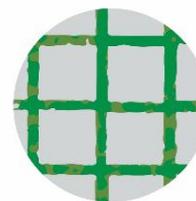
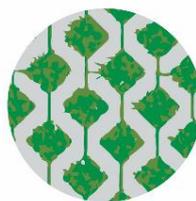
Exemples de traitement de sols à privilégier

sous réserve de conditions de mises en œuvre garantissant la perméabilité comme alternatives aux traitements imperméables (bitume, béton...)

- surfaces enherbées, roches naturelles perméables,
- sol stabilisé, drainant,
- sol sablé, empierré ou gravillonné,
- dalles engazonnées, dalles alvéolaires...
- asphalte poreux, ...
- matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...)

...

Pavage à joints enherbés



Pavage sur gravillons

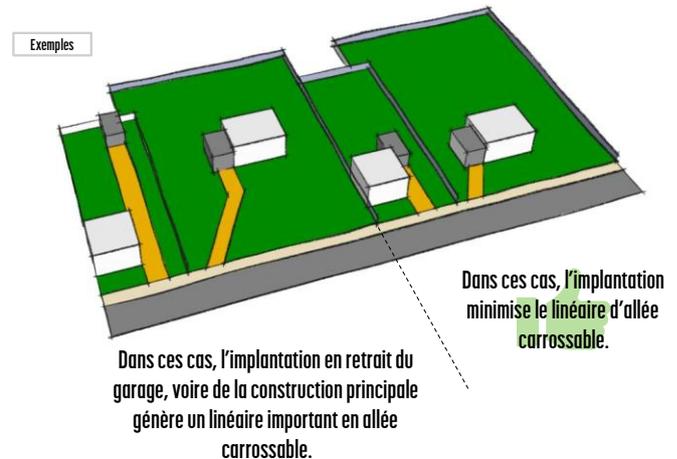
Gravillons

Pavage stabilisé

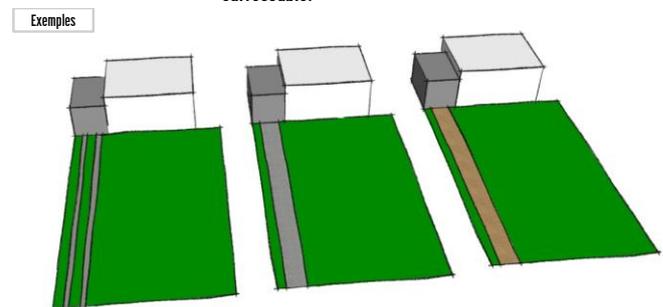
Porter une attention particulière aux accès automobiles et aux surfaces dédiées au stationnement

... en travaillant sur une implantation optimale de la construction, qu'il s'agisse de la construction principale (en limitant la distance de retrait de la voie) ou d'annexes en évitant l'implantation en fond de parcelle de garage et car-port.

En effet, ce type d'implantation va générer un besoin en allées automobiles qui sont le plus souvent traitées en revêtement imperméable.



... en travaillant sur les surfaces strictement nécessaires au passage des roues par exemple, ou en optant pour des matériaux perméables (pavés drainants, résines drainantes, ...) et minimisant le bruit.



limiter les surfaces imperméables

Travailler sur des matériaux perméables/drainants

La place de l'arbre et des îlots de verdure ponctuels

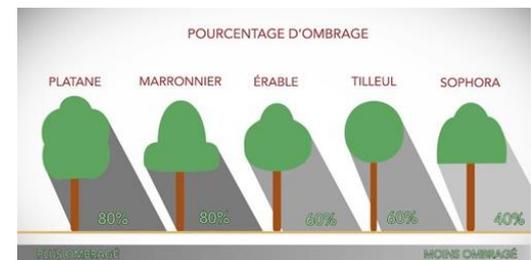
Au-delà d'améliorer le cadre de vie en milieu urbain par une plus-value paysagère, la présence du végétal permet à la ville de s'adapter au changement climatique et de lutter contre les risques sanitaires qui y sont liés.

L'arbre apparaît comme un élément majeur pour la gestion des eaux pluviales. Mais il joue aussi bien d'autres rôles liés notamment au confort du cadre de vie.

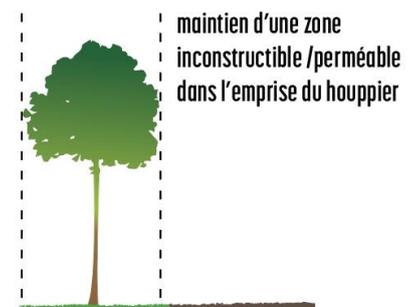
La conception des futurs aménagements et le renouvellement du tissu existant doit être pensé avec le végétal. Les îlots de verdure s'inscrivent comme des éléments à prendre en compte en :

- Conservant les arbres existants ;
- Créant des ouvertures visuelles sur les éléments naturels ;
- Imaginant les aménagements futurs dans leur dimension « trame verte » en intégrant automatiquement la notion de continuité ;
- Assurant une « densité » végétale en privilégiant la présence d'arbustes et d'arbres dans le cadre de l'aménagement des espaces privés ou semi-privés.

Au regard de l'intérêt renforcé de certaines essences d'arbres locales ou d'intérêt patrimonial dans le bourg, une attention spécifique sera portée sur les chênes, châtaigniers, cèdres, cyprès avec interdiction de les abattre.



Le choix des essences d'arbres joue sur le type d'ombrage (source : CEREMA)



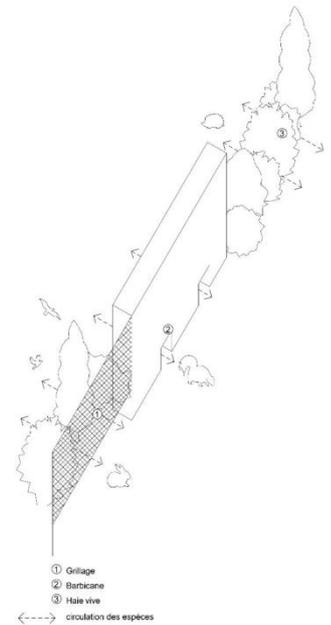
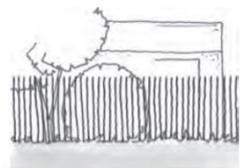
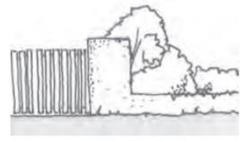
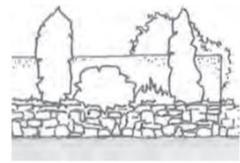
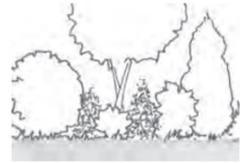
Principes de circulation de la faune en milieu urbain

Le traitement des clôtures est déterminant pour permettre déplacement et le franchissement des espèces d'un terrain à l'autre. La jonction avec le sol doit être travaillée pour permettre des franchissements ponctuels. Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Les clôtures seront végétalisées autant que possible et travaillées en épaisseur. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

L'usage de grillage doit être envisagé avec un rehaussement à la base

Si la création de muret est privilégiée, celle-ci doit être, en plus du respect des règles liées à la zone, pensée dans une optique de perméabilité. La création d'écoducs à intervalles régulier (environs tous les 3 mètres) permet de favoriser les circulations de la faune entre les terrains.

Les gabions ou les murs en pierres sèches représentent une alternative intéressante au regard des nombreux interstices qu'ils comportent. Leur hauteur devra néanmoins rester limitée de manière à rompre avec une ambiance trop minérale.



Trame noire : vers une meilleure gestion de l'éclairage

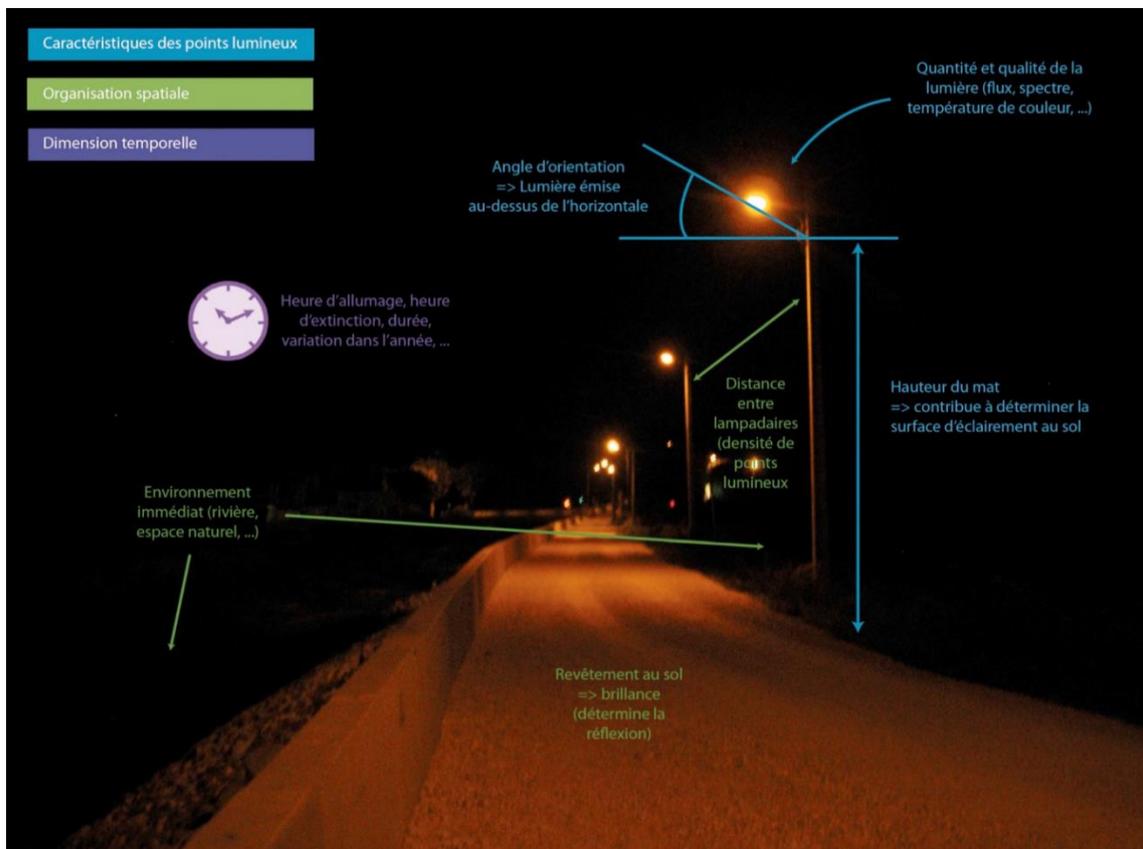
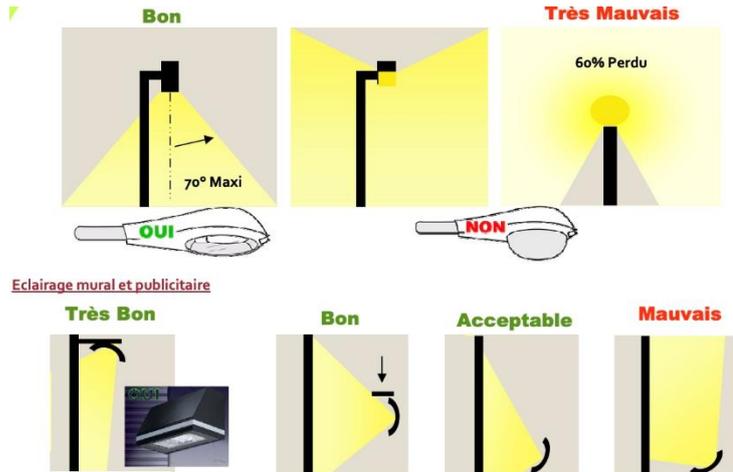
La démarche d'une réduction de la pollution lumineuse vise à réduire en même temps les dépenses énergétiques et protéger la faune nocturne des effets néfastes de certains types d'éclairage.

Baliser plutôt qu'éclairer

En dehors des rues principales du centre bourg, l'éclairage urbain se définit par la volonté de baliser les itinéraires par des éclairages bas et orientés vers le sol. Dans ce cadre le choix de poteaux situés à mi-hauteur sont recommandé au même titre que les luminaires intégrés à des plots ou des murets et dirigés toujours vers les sol.

Les lumières jaunes sont privilégiées aux blanches de manière à réduire leur agressivité. Les éclairages pourront participer à l'ambiance nocturne en mettant en lumière des façades dans une démarche patrimoniale. Le choix de luminaires type LED permettra de réduire les consommations liées à l'éclairage.

Une gestion intelligente des éclairages est préconisée à travers des systèmes d'auto-détection, d'allumage progressif. L'éclairage urbain devra être privilégié sur les espaces publics les plus pertinents



Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025

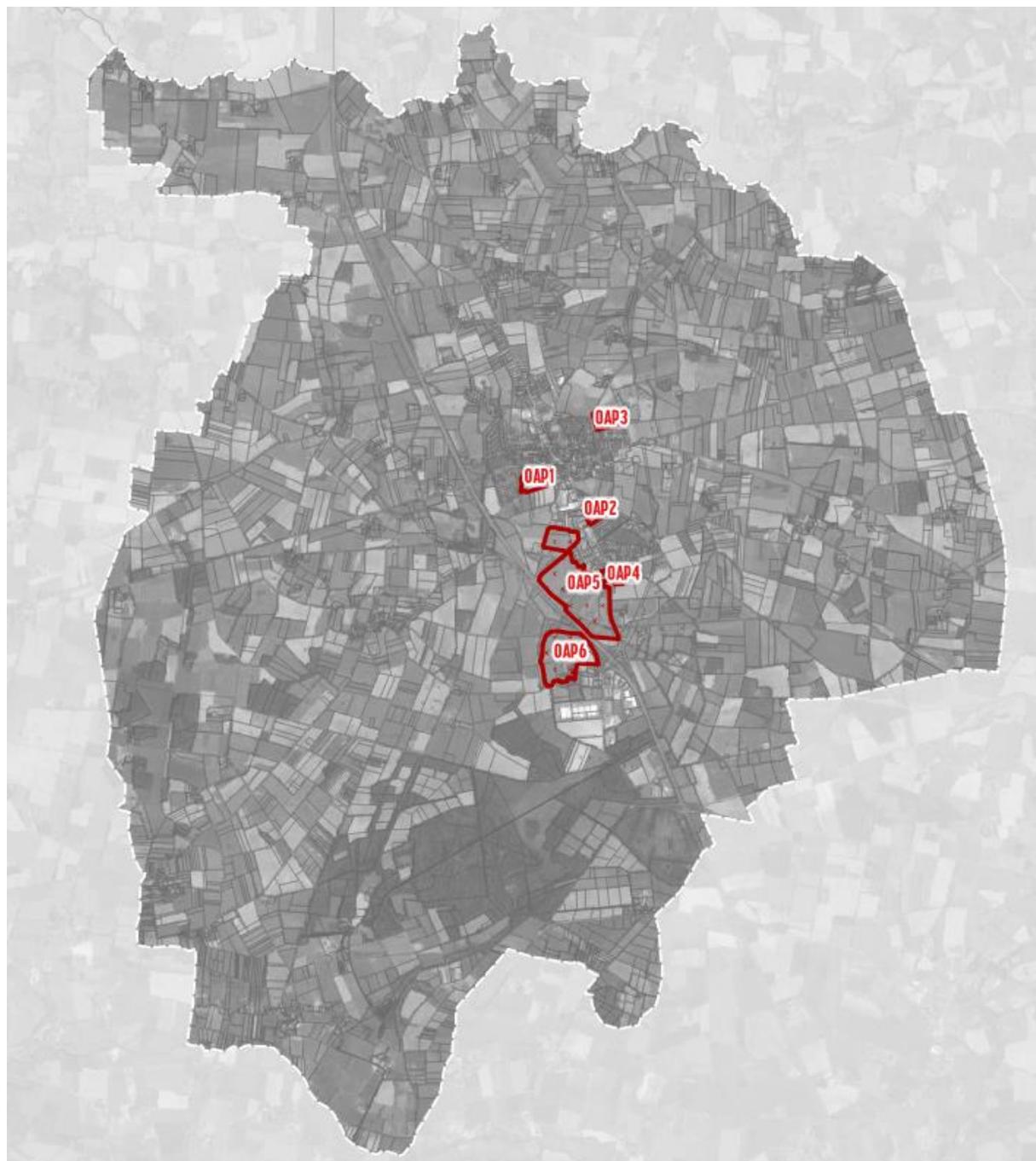
ID : 044-214400517-20250328-2025_3_28_037A-DE



OAP sectorielles



CARTE DES SECTEURS CONCERNÉS PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE



SECTEUR N°1 : SECTEUR RUE DU LAVOIR / RUE DE LA GARE

Contexte

Le secteur est situé à proximité du bourg, à moins de 200m de la place de l'église.

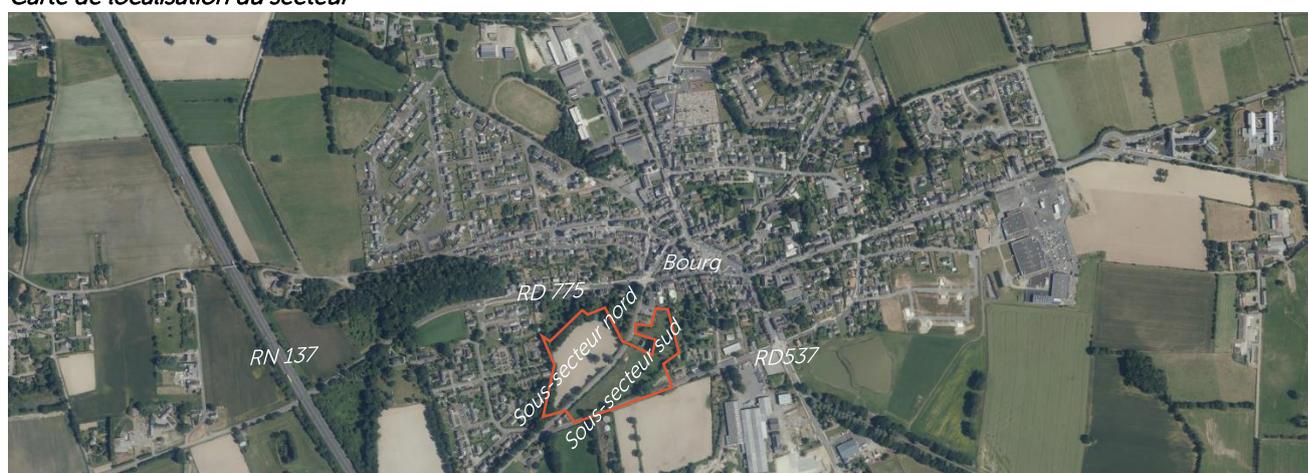
Le secteur est scindé par la rue de la Gare qui mène au bourg en rejoignant la RD775, artère est-ouest de la commune. La partie sud du secteur est délimitée par la rue du lavoir, qui rejoint la RD537, l'artère routière nord-sud de la commune.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

4,4 hectares

dont 3,2 hectares aménageables.

Carte de localisation du secteur



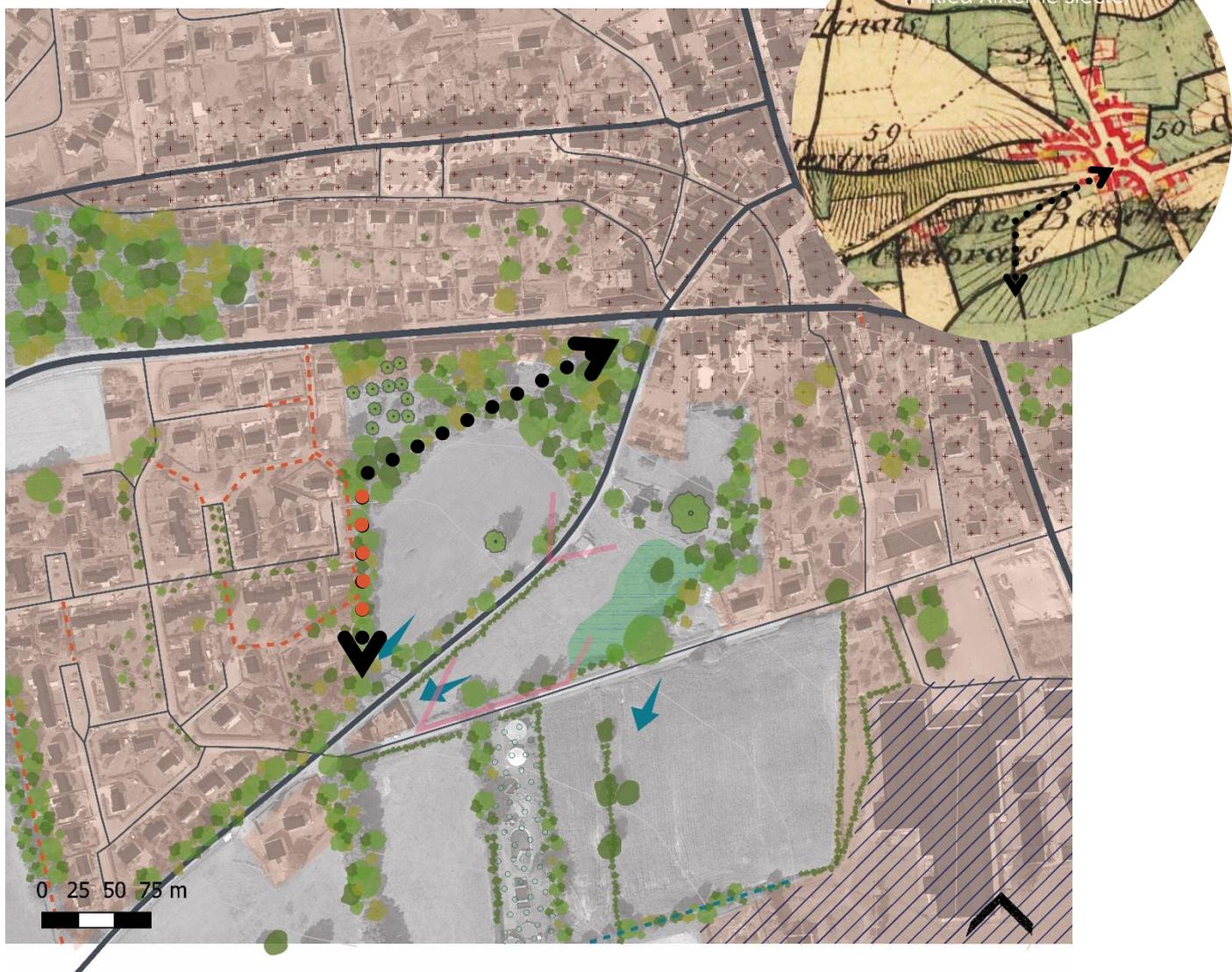
Ambiance du secteur :

Le site présente des atouts paysagers : chaque sous-secteur est cadré par un écrin végétal composé en parti d'arbres de haut-jet. La présence végétale connaît un développement inégal offrant des vues depuis l'intérieur du site sur la silhouette du bourg et notamment le clocher.

Le site est relativement intime depuis les deux rues, le rideau d'arbres sur talus et les fossés associés contribuent à sa discrétion.

Le dessin de la limite du sous-secteur nord résulte d'un ancien chemin aujourd'hui en partie disparu (voir carte d'état-major)

Le sous-secteur sud est recouvert en ses points bas d'une zone humide.



- | | |
|---|--|
|  Boisements et bocages significatifs |  Secteurs urbanisés |
|  Cheminement piéton |  Morphologie bâtie ancienne |
|  Cônes de visibilité |  Secteur industriel |
|  Points altimétriques bas |  Station d'épuration hors service |
|  Cours d'eau intermittent |  Zone humide |
|  Chemin historique reliquat | |
|  Chemin historique disparu | |



Objectifs

Secteur à vocation résidentielle.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier au plus près du cœur de bourg en assurant une production résidentielle qui permette de lui donner de l'épaisseur.

Le contexte du site permettra d'assurer une offre en logement diversifiée par rapport au parc existant avec notamment de petits collectifs et de l'habitat semi-collectif, dans la continuité des formes urbaines plus anciennes présentes dans le cœur de bourg.

L'ambiance bocagère devra être conservée et participera à l'identité du secteur. Le cadre qualitatif sera assuré au sein de l'opération et

depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale en épaisseur des lisières le long de la route départementale. La zone humide sera intégrée dans le projet pour assurer sa préservation et sa valorisation.

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir au moins 75 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune. Il comportera notamment une part non négligeable de logements collectifs, habitat semi-collectif mais aussi une production de maison individuelles mitoyennes sur petites parcelles. Cette programmation n'exclue pas la possibilité d'assurer une partie de la production résidentielle sous la forme de terrains à bâtir.

► L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 21 logements par hectare.

► L'opération devra assurer une programmation d'au moins 15% de logements locatifs sociaux

Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage, cependant l'urbanisation pourra être réalisée par tranche à condition de s'appuyer sur une vision globale de l'aménagement.

Un découpage en 4 sous-secteurs peut s'effectuer de manière indépendante comme indiqué *ci-contre sur la carte*.

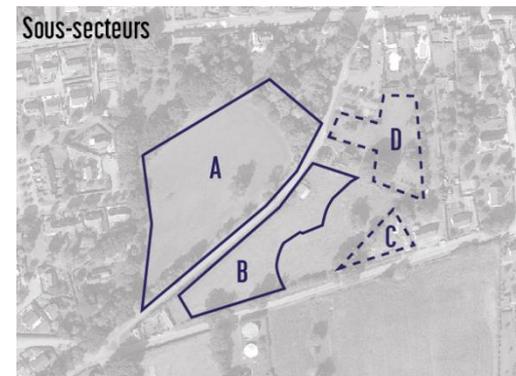
► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. L'accès aux opérations d'ensemble pourra s'effectuer par des voies à sens unique depuis la rue de la gare pour le sous-secteur nord et depuis la rue du lavoir pour le sous-secteur sud.

Les voies doivent inclure dans leur gabarit ou leur traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...). *Ci-dessous une possibilité de desserte (non contractuelle)*.

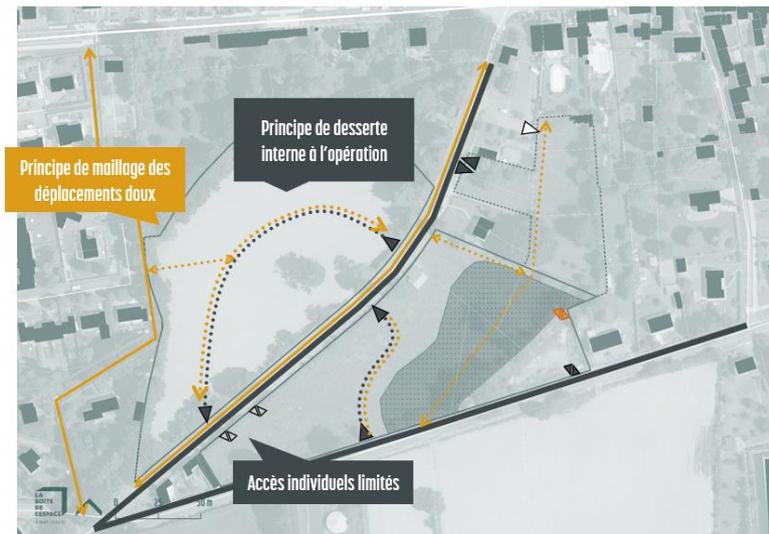
Une programmation pour assurer une diversité résidentielle :

La programmation devra être équilibrée avec une répartition d'environ :

- **50% de logements collectifs et/ou semi-collectif** (avec entrée privative)
- **50% maisons individuelles** (avec au moins la moitié en individuel groupé et une mitoyenneté systématique en cas de lot libre).



Localisation des sous-secteurs possibles



► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération.

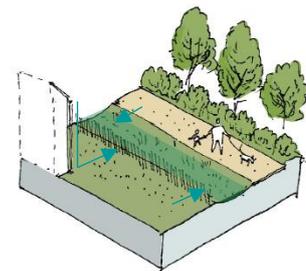
► Les projets doivent permettre d'optimiser l'espace en mettant en place des espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, espace public, ...).

► Les haies doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

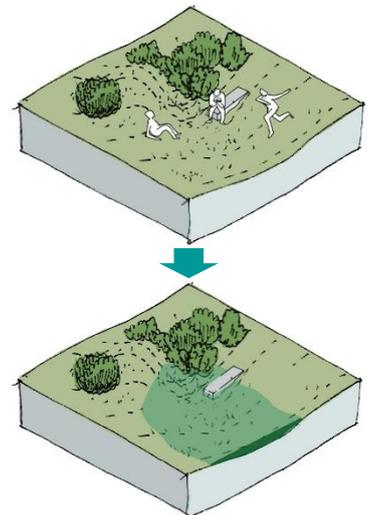
► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ils ne seront pas clôturés.

► Les espaces de stationnement seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

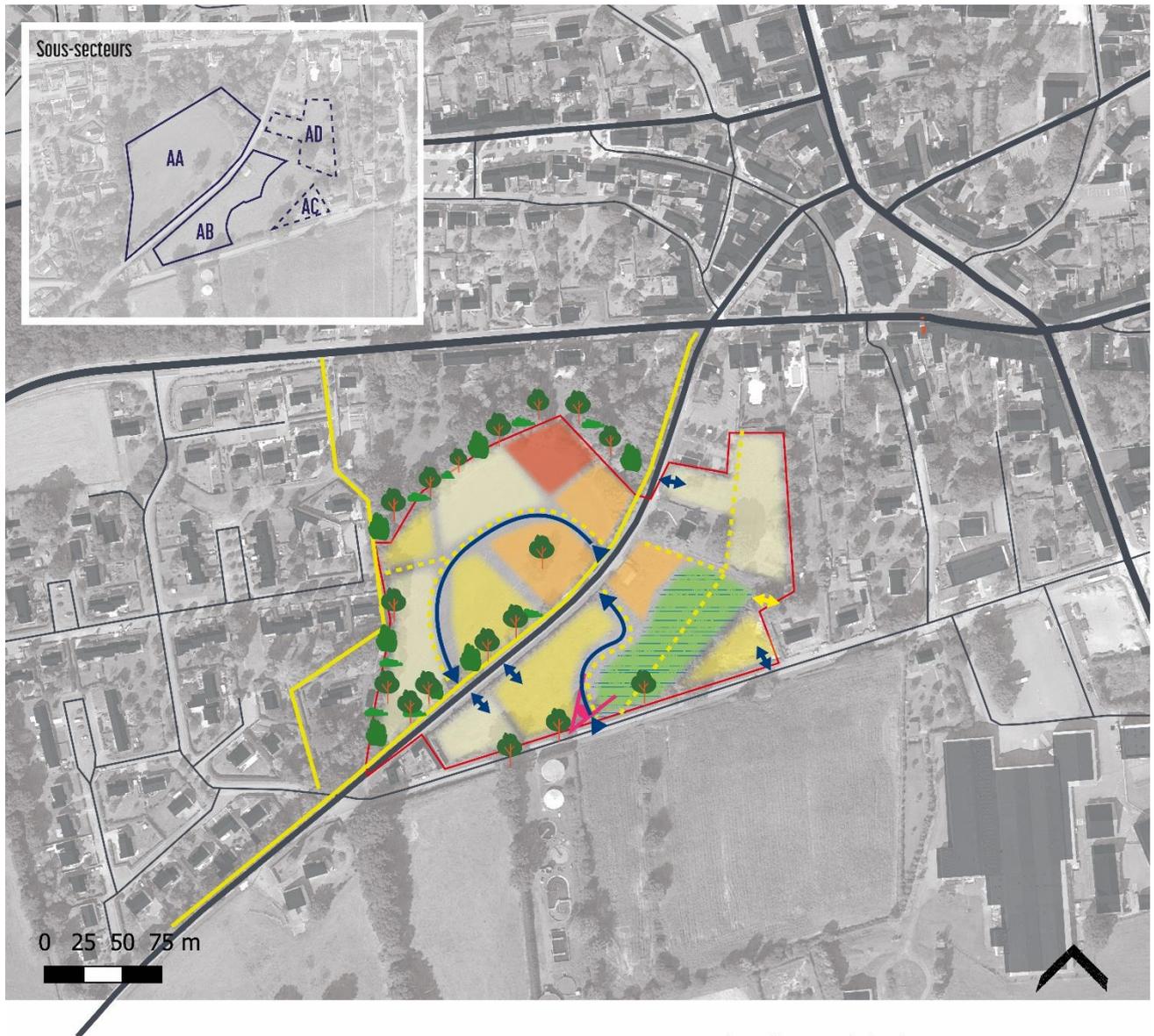


Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle

Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Privilégier les bâtiments de plus grande hauteur en frange nord du site en veillant à travailler les décrochés afin de ne pas engendrer un effet « front urbain continu »
-  Assurer une production de logements intermédiaires sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades
-  Assurer une implantation des constructions sur lots libre qualitative

Accès et desserte de l'opération

-  Un accès véhicules à sens unique pour les secteurs AA et AB permettront de garantir une traversée du secteur. Voirie positionnée à titre indicatif
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Préserver une percée visuelle sur le clocher depuis la rue
-  Valoriser la zone humide par des aménagements donnant à voir tout en limitant l'accès aux endroits plus sensibles

SECTEUR N°2 : SECTEUR RUE DE NANTES

Contexte

Le secteur est situé en entrée sud de la ville, marquant la transition vers le bourg. Le site est cadré à l'ouest par la rue de Nantes et à l'est par l'allée arborée qui rejoint le Château de la Haye.

Le site se trouve à la charnière d'un secteur artisanal, d'une extension de hameau et d'un espace agricole.

Le site est actuellement en parti urbanisé, accueillant une activité sur environ 8000m². Le reste du site est entretenu et fauché.

Superficie de l'orientation
d'aménagement et de
programmation :

3,1 hectares

dont 0,8 hectares déjà urbanisés

Carte de localisation du secteur



Ambiance du secteur :

Le site est plat. L'entreprise existante apparaît isolée avec des terrains entretenus et sans relief tout autour.

Depuis la route de Nantes, l'arrière-plan au nord-est composé d'un alignement d'arbre constitue l'élément le plus marquant du site.

La limite sud avec le lotissement d'habitation est plantée d'arbres encore chétifs laissant passer le regard vers les fonds de parcelles traitées de façon disparate. Le rapport à la rue des deux bâtiments artisanaux sont très frontaux avec des traitements imperméables peu qualitatifs.



 Boisements et bocages significatifs

 Cheminement piéton

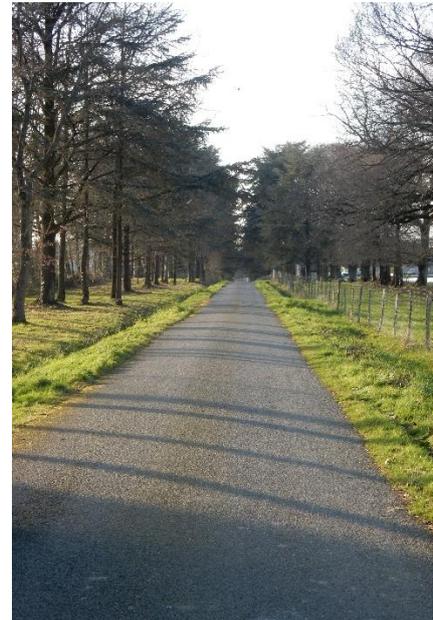
 Cônes de visibilité

 Points altimétriques bas

 Secteurs urbanisés

 Patrimoine bâti

 Secteur industriel



Objectifs

Secteur à vocation résidentielle.

Assurer une opération de renouvellement urbain proche du cœur de bourg et de l'espace naturel des étangs.

L'aménagement du secteur viendra renforcer le caractère résidentiel de la partie Est de la route de Nantes, a contrario de la vocation économique à l'Ouest.

Il s'agira dans le même temps d'assurer une production résidentielle au plus près des commerces, services et équipements ainsi que de secteurs d'emplois.

Favoriser la densification de la Route de Nantes qui par sa situation proche de l'hypercentre, est stratégique pour développer une offre d'habitats diversifiés et adaptés.

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir au moins 65 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune. Il comportera notamment une part non négligeable de logements collectifs, habitat semi-collectif mais aussi une production de maison individuelles mitoyennes sur petites parcelles. Cette programmation n'exclue pas la possibilité d'assurer une partie de la production résidentielle sous la forme de terrains à bâtir

► L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 20 logements par hectare.

► L'opération devra assurer une programmation d'au moins 15% de logements locatifs sociaux

Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage, cependant l'urbanisation pourra être réalisée par tranche à condition de s'appuyer sur une vision globale de l'aménagement.

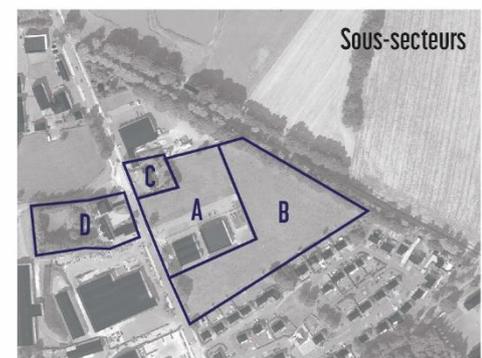
Un découpage en 2 sous-secteurs peut se faire comme indiqué ci-contre sur la carte. Les sous-secteurs C et D ne sont pas concernés par l'opération d'ensemble et peuvent évoluer indépendamment. Le secteur A déjà en partie occupé par des bâtiments et aménagement devra nécessairement être aménagé d'un seul tenant sans pouvoir aménager la partie non bâtie prioritairement à la requalification de la partie déjà artificialisée.

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. En cas de phasage des sous-secteurs, chaque opération doit anticiper la connexion des voiries à celles à venir des autres sous-secteurs. Deux connexions principales sont notamment prévues entre les secteurs A et B. (Voir principes d'aménagement schématisés).

Une programmation pour assurer une diversité résidentielle :

La programmation devra être équilibrée avec une répartition d'environ :

- **Un tiers de logements collectifs et/ou semi-collectif** (avec entrée privative)
- **Deux tiers de maisons individuelles** (avec au moins la moitié en individuel groupé et une mitoyenneté systématique en cas de lot libre).



Les voies doivent inclure dans leur gabarit ou leur traitement la prise en compte de la circulation en mode actif (à pied au minimum, vélo si possible...).

► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération.

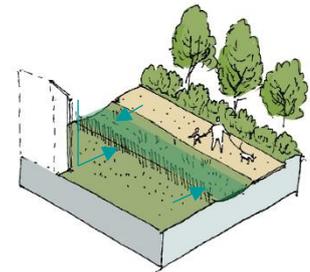
► Les projets doivent permettre d'optimiser l'espace en mettant en place des espaces et équipements mutualisés nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, espace public, ...).

► Les haies doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

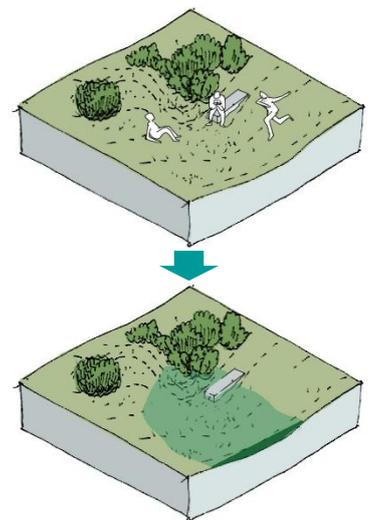
► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...). Ils ne seront pas clôturés.

► Les espaces de stationnement « visiteurs » seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.



Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle

Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Privilégier les bâtiments de plus grande hauteur en frange du site en veillant à travailler les décrochés afin de ne pas engendrer un effet « front urbain continu » depuis les axes routiers
-  Assurer une production de logements intermédiaires sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades
-  Assurer une implantation des constructions sur lots libre qualitative
-  Permettre l'évolution de l'existant tout en conservant le caractère patrimonial
-  Préserver des espaces paysagers et arborés

Accès et desserte de l'opération

-  Permettre une traversée des différents sous-secteurs entre eux
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics
-  Anticiper les connexions viaires des différentes opérations

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Préserver des espaces paysagers assurant une gestion des eaux pluviales et pouvant être des lieux de détente et de jeu

SECTEUR N°3 : SECTEUR RUE DES POMMERAIES

Contexte

Le secteur est situé en limite nord-est du bourg. Parcelle agricole rectangulaire, le site est à la charnière de deux quartiers d'habitation sur ses limites sud et est. Au nord du site, l'espace agricole prédomine.

Le site est délimité au sud par la rue des pommeraie et la pointe nord-ouest rejoint la RD44 qui mène au bourg.

La rue de la Bretonnerie compose la limite est du site.

Superficie de l'orientation
d'aménagement et de
programmation :

2,4 hectares.

Carte de localisation du secteur



Ambiance du secteur :

Le site est cadré par une haie dense le long de la rue de la pommeraie. Les autres axes routiers (RD44 et la Bretonnerie) sont bordés de quelques alignements d'arbres laissant la perspective ouverte sur le site et même jusqu'à la chapelle Saint Michel.

Le site présente une légère pente vers le nord. Ainsi, depuis la RD44, le site est largement visible et le quartier d'habitation émerge en second plan des haies au sud.

Un petit cours d'eau traverse un champ à proximité directe du site.



- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Boissements et bocages significatifs | Secteurs urbanisés |
| Cheminement piéton privé | Activités agricoles |
| Chemin agricole | Secteur d'activité |
| Ruisseau | Points altimétriques bas |
| Cours d'eau intermittent | Cônes de visibilité |



Objectifs

Secteur à vocation résidentielle.

Il s'agit d'assurer la création d'un nouveau quartier qui assure l'interface entre le bourg et l'espace agricole en travaillant une entrée de ville qualitative avec des formes urbaines peu présente sur la commune.

L'ambiance bocagère devra être conservée et participera à l'identité du secteur. Le cadre qualitatif sera assuré au sein de l'opération et depuis ses abords avec un travail d'intégration paysagère et architecturale depuis la route départementale

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir au moins 54 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur la commune. Il comportera notamment une part non négligeable de logements semi-collectifs mais aussi une production de maison individuelles mitoyennes sur petites parcelles. Cette programmation n'exclue pas la possibilité d'assurer une partie de la production résidentielle sous la forme de terrains à bâtir

► L'ensemble de l'opération devra répondre à une densité minimale de 23 logements par hectare.

► L'opération devra assurer une programmation d'au moins 15% de logements locatifs sociaux.

Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage.

► La circulation dans le secteur mais aussi sa traversée doivent être conçues de manière à privilégier les modes actifs (la marche à pied en premier lieu mais aussi le vélo).

Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages en veillant à ne pas être surdimensionnées pour limiter la vitesse. La voie principale doit être traversante mais sa spatialisation ci-après est indicative.

► Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade.

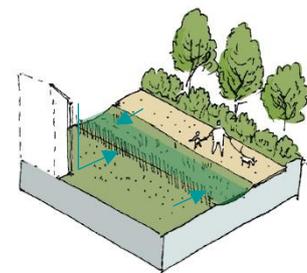
► L'aménagement du site doit permettre d'optimiser l'espace « utile » en mutualisant certains espaces et équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus

Une programmation pour assurer une diversité résidentielle :

La programmation devra être équilibrée avec une répartition d'environ :

- **Un quart de logements collectifs et/ou semi-collectif** (avec entrée privative)
- **Trois quart de maisons individuelles** (avec au moins la moitié en individuel groupé et une mitoyenneté systématique en cas de lot libre).



Principe d'aménagement d'une noue en espace tampon entre le chemin piéton et les limites privées. Image non contractuelle

important. Le cas échéant, ces éléments peuvent être intégrés dans des emprises foncières en limite séparative (haie de fond de parcelle par exemple). Les talus arborés devront notamment être préservés en s'assurant que les constructions et aménagements situés en bordure ne les impactent pas.

Cette armature paysagère peut-être complétée ou remplacée pour des raisons sanitaires ou écologiques par de nouvelles plantations adaptées aux conditions pédologiques et climatiques, en choisissant des espèces locales.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

Les espaces de stationnement « visiteurs » et les marges de recul éventuelles devant les façades seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

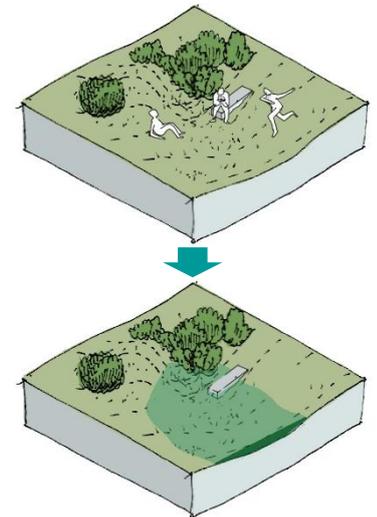
► Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

► Afin d'éviter les forts contrastes de hauteurs, une recherche de progressivité et de travail des transitions assurera l'interface entre les différentes typologies résidentielles (allant du R+1 au R+2+C).

► L'interface Est sera préservé de l'urbanisation pour offrir un espace de sociabilité pouvant être aménagé.

► Les espace de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisés en espace de détente. Ils seront non clôturés et paysagers.

Principe d'aménagement de bassin d'infiltration mutualisé en espace de détente. Image non contractuelle



Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Assurer une production de logements intermédiaires sur le secteur et veiller à gérer une progressivité des hauteurs des constructions
-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades
-  Assurer une implantation des constructions sur lots libre qualitative

Accès et desserte de l'opération

-  Permettre une traversée des différents sous-secteurs entre eux
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et recréer un bocage intérieur au secteur en s'appuyant notamment le long des axes. Implantation positionnée à titre indicatif
-  Préserver des espaces paysagers assurant une gestion des eaux pluviales et pouvant être des lieux de détente et de jeu
-  Canalisation eaux pluviales
-  Interstice à l'arrière de la canalisation à préserver de l'urbanisation mais pouvant servir d'aire de jeux enherbée, jardins partagés ou semi-privatifs
-  Aménager une aire de jeux / placette de rencontre

SECTEUR N°4 : SECTEUR LE FOY

Contexte

Le secteur est une dent creuse au sud du hameau du Foy. Ce hameau se situe à l'est de la RD537 (route de Nantes) qui rejoint le bourg. Le hameau est désormais rattaché par l'urbanisation qui s'est installée le long de la Route de Nantes.

La parcelle marque la limite sud du continuum aggloméré.

Superficie de l'orientation
d'aménagement et de
programmation :

1,16 hectares.

Carte de localisation du secteur



Ambiance du secteur :

Le site est une dent creuse en limite sud du continuum aggloméré. Le site est discret depuis la route de Nantes qui est cadrée par un bocage dense. Seul un accès agricole offre une percée visuelle succincte.

Le site est cadré par des habitations individuelles contemporaines plus ou moins intimisées par des haies d'ornements. Au sud-ouest, deux longères historiques sont perpendiculaires à la route de Nantes. La première privatise un accès presque direct au secteur depuis la route départementale faisant de la rue de la sablière une impasse.

La rue de la sablière dessine la limite sud entre le secteur et le paysage agricole cultivé.





-  Boissements et bocages significatifs
-  Points altimétriques bas
-  Secteurs urbanisés
-  Activités agricoles
-  Secteur d'activité

Objectifs

Secteur à vocation résidentielle.

Il s'agit de diversifier la production résidentielle par la densification d'un secteur situé dans la continuité urbaine du bourg et des secteurs d'activités.

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir au moins 19 logements avec une production diversifiée comparativement au parc existant sur le secteur du Foy. S'agira de maisons individuelles mitoyennes sur petites parcelles. Cette programmation n'exclue pas la possibilité d'assurer une partie de la production résidentielle sous la forme de terrains à bâtir ou d'habitat semi-collectif.

Phasage et aménagement :

► Il n'est pas précisé de phasage.

► La circulation dans l'opération mais aussi sa traversée doivent être conçues de manière à privilégier les modes actifs (la marche à pied en premier lieu mais aussi le vélo).

Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages en veillant à ne pas être surdimensionnées pour limiter la vitesse. La voie principale doit être traversante mais sa spatialisation ci-après est indicative.

► L'aménagement du site doit permettre d'optimiser l'espace « utile » en mutualisant certains espaces et équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (poche de stationnements, points de collecte des déchets, ...).

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

Les espaces de stationnement « visiteurs » et les marges de recul éventuelles devant les façades seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Principes d'aménagement schématisés :



Vocation des espaces

-  Privilégier des constructions individuelles groupées et assurer des implantations limitant l'effet monotone des alignement de façades

Accès et desserte de l'opération

-  Deux accès véhicules sur les secteurs AA et AB permettront de garantir une traversée du secteur. Voirie positionnée à titre indicatif
-  Créer des connexions piétonnes en lien avec le réseau existant et les espaces publics

Enjeux paysagers et environnementaux



Créer un bocage en veillant au positionnement des accès et des constructions. Implantation positionnée à titre indicatif



Rechercher une gestion intégrée des eaux pluviales qui peut être traitée en noues larges et paysager ou en infrastructures qualitatives.

SECTEUR N°5 : SECTEUR DES ECHOS

Contexte

le secteur se situe au nord du Parc d'Activités des Estuaires, partie des Echos. Ce parc d'activités, installé au sud de la commune, le long de la RN 137, regroupe des entreprises artisanales, industrielles et de logistique. La compétence du développement économique est gérée par la communauté de communes Chateaubriant-Derval. Cette zone est fléchée dans le SCoT comme zone structurante.

Superficie de l'orientation
d'aménagement et de
programmation :

41 hectares.

Carte de localisation du secteur

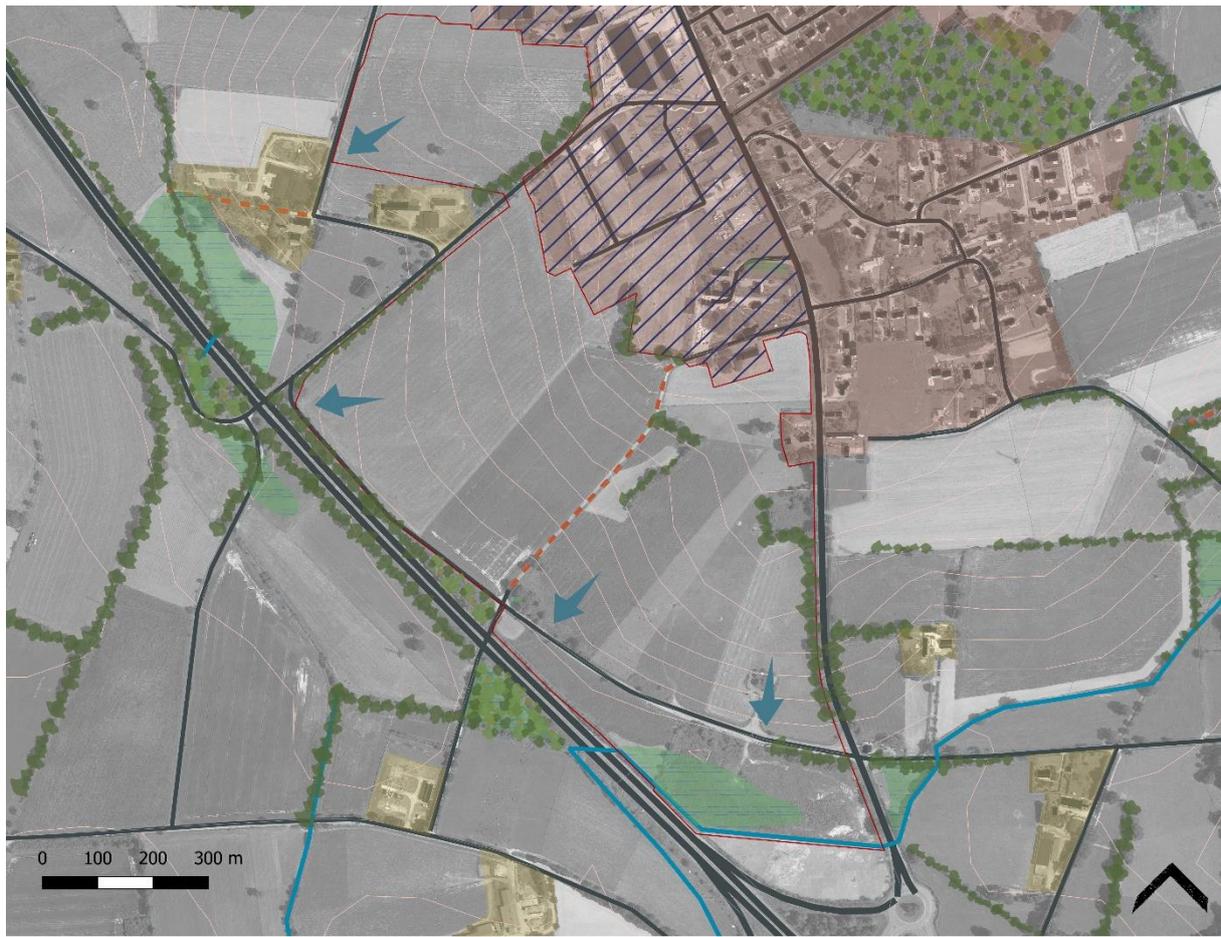


Ambiance du secteur :

Le secteur de 41 ha, à vocation économique, se trouve dans la continuité sud du secteur des echos jusqu'en limite de la RN137 qui marque sa limite ouest. La route de Nantes cadre par l'est le secteur. La pointe au sud est délimité par le ruisseau du pas de Hin. Le secteur est principalement agricole à ce jour accueillant cultures et pâtures.







 Boisements et bocages significatifs

 Chemin

 Points altimétriques bas

 Cours d'eau

 Secteurs urbanisés

 Secteur industriel

 Urbanisation agricole

 Zone humide

Objectifs

Permettre le développement économique de l'agglomération par l'extension de la zone d'activités des Echos

Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et la prise en compte du bocage et des enjeux environnementaux.

Offrir des espaces partagés de qualités en s'appuyant sur la création d'un espace aménagé qui profitera à l'ensemble de la zone d'activités.

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir les constructions et espaces nécessaires au développement de nouvelles entreprises et au fonctionnement du secteur. Les implantations des nouveaux bâtiments doivent veiller à assurer une optimisation de l'espace.

Phasage et aménagement :

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. La voie principale doit être traversante, comprenant un accès en cohérence avec les circulations et la sécurité de la rue de Nantes. Une réflexion sur les mutualisations de stationnements sera recherchée. Les espaces de stationnement « visiteurs » seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

► Le traitement des limites donnant sur les espaces publics doit être cohérent dans l'ensemble du secteur par l'utilisation d'une palette d'espèces végétales locales et endémiques.

► Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

► La frange est du secteur le long de la route doit être aménagée avec une plantation arbres et / ou arbustes.

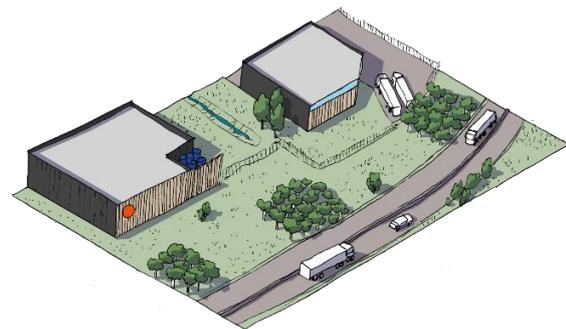
► La frange ouest doit jouer un rôle de vitrine si l'entreprise en a l'intérêt mais cette vitrine doit être accompagnée par un traitement paysager, comme, par exemple avec une rythmique plantée de 50 m tous les 50 m.

Si l'effet vitrine n'est pas nécessaire, la frange doit être aménagée avec une plantation arbres et / ou arbustes.

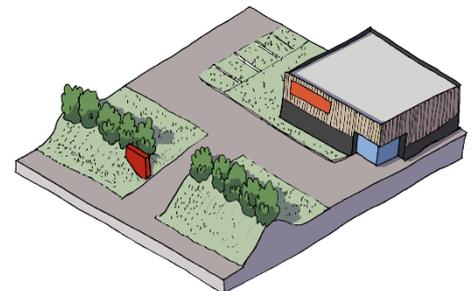
► Lorsque l'aménagement d'une parcelle comprend un modelage en talus, ceux-ci seront enherbés et plantés de haies.

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

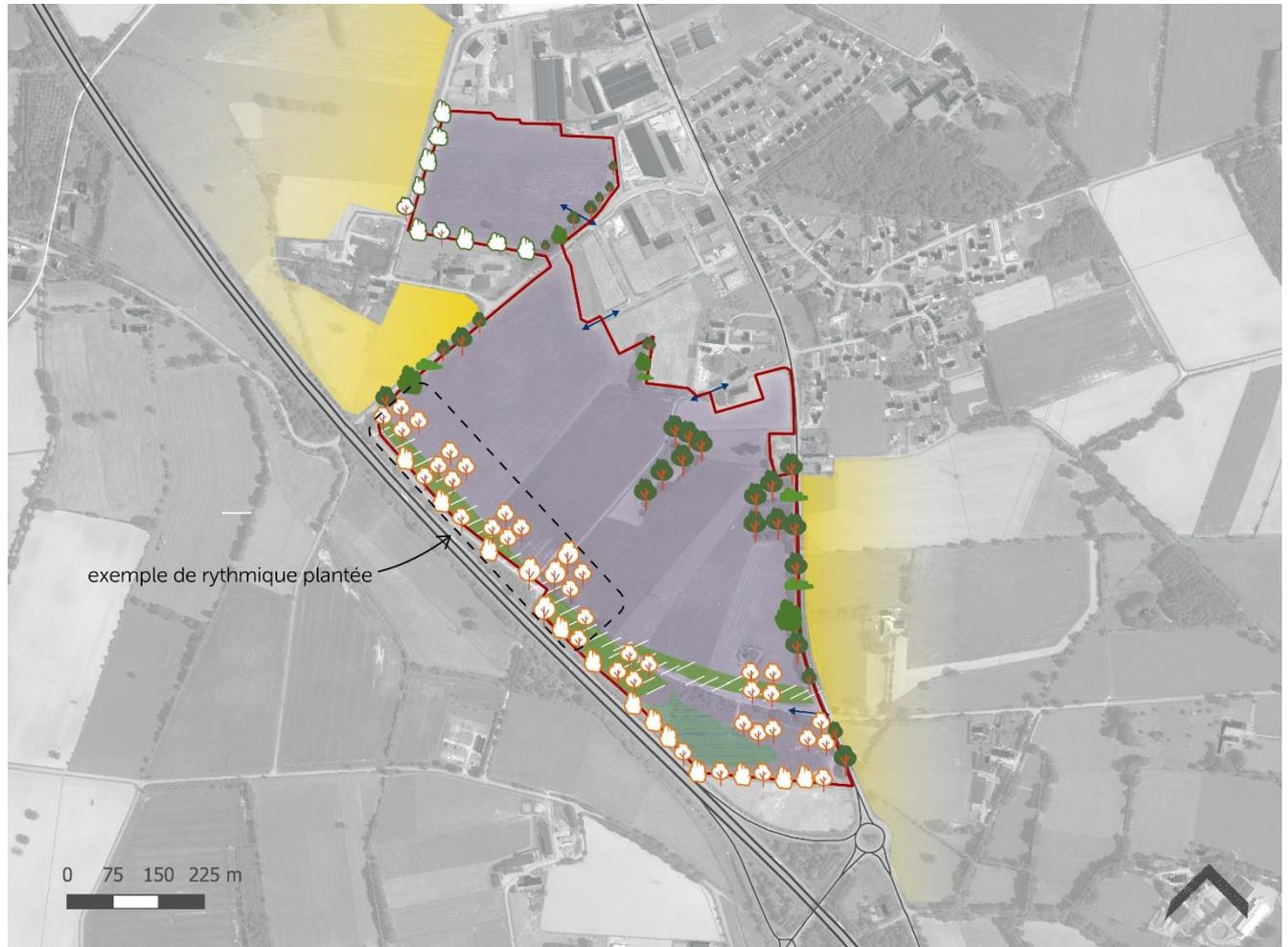
*Principe d'aménagement de frange avec la route : plantation en quinconce de bosquets bas ou vergers tous les 50 mètres
Image non contractuelle*



*Principe d'aménagement de talus planté
Image non contractuelle*



► Des espaces paysagers qualitatifs à vocation de tampon devront être aménagés dans toute la marge de recul et en lien avec les zones humides situées au sud-est. Ils pourront être équipés d'infrastructures permettant la détente et le pique-nique. Des espèces endémiques et produites localement seront à privilégier.



Vocation des espaces

-  Aménager la zone pour répondre à la demande de développement économique portée par l'agglomération, en veillant à anticiper l'évolution potentielle des futures constructions.
-  Garantir une perméabilité des sols et un traitement qualitatif dans la marge de recul.

Accès et desserte de l'opération

-  Accès possibles à la zone. Voirie positionnée à titre indicatif

Enjeux paysagers et environnementaux

-  Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir des plantations aux endroits clés du projet, notamment le long des cheminements piétons et des lisères de projet
-  Renforcer autant que possible le bocage existant et les îlots plantés, en préservant un espace de pleine terre aux pieds des plantes suffisant, pour positionner les limites parcelaires. Le rôle de vitrine depuis la RN 173 pourra être renforcé si nécessaire mais une transition paysagée devra être travaillée avec une rythmique d'îlots plantés par exemple. Tout aménagement privilégiera la préservation des haies quand cela est possible
-  Valoriser la zone humide par des aménagements donnant à voir tout en limitant l'accès aux endroits plus sensibles

SECTEUR N°6 : SECTEUR NORD DU MORTIER

Contexte

Le secteur se situe au sud du Parc d'Activités des Estuaires, partie Mortier. Ce parc d'activités, installé au sud de la commune, le long de la RN 137, regroupe des entreprises artisanales, industrielles et de logistique. La compétence du développement économique est gérée par la communauté de communes Chateaubriant-Derval. Cette zone est fléchée dans le SCoT comme zone structurante.

Superficie de l'orientation
d'aménagement et de
programmation :

20.7 hectares.

Carte de localisation du secteur



Ambiance du secteur :

Le site, au nord du secteur du Mortier, est composé de deux exploitations agricoles (une au centre et une en limite sud) et de parcelles cultivées et pâturées.

Des chemins agricoles traversent le site pour desservir les exploitations et les parcelles agricoles. Le chemin au nord du secteur est bocager des deux côtés.

Les limites du site au nord et à l'ouest sont dessinées par le périmètre des zones inondables, autour du ruisseau du pas du hin, extraites de l'AZI. Le ruisseau du pas du Hin détermine la limite est du site.

Un emplacement réservé recouvre l'emprise du ruisseau et plus pour répondre au projet de déviation de la RD 775.





 Boisements et bocages significatifs

 Chemin

 Points altimétriques bas

 Cours d'eau

 Secteurs urbanisés

 Secteur industriel

 Urbanisation agricole

 Zone humide

Objectifs

Permettre le développement économique de l'agglomération par l'extension de la zone d'activités du Mortier

Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et la prise en compte du bocage et des enjeux environnementaux.

Offrir des espaces partagés de qualités en s'appuyant sur la création d'un espace aménagé qui profitera à l'ensemble de la zone d'activités.

Principes généraux d'aménagements du secteur

Programme de construction :

► Le site a vocation à accueillir les constructions et espaces nécessaires au développement de nouvelles entreprises et au fonctionnement du secteur.

Phasage et aménagement :

► Les voies destinées à la circulation automobile doivent avoir un gabarit adapté à leurs usages, leurs localisations et aux flux qu'elles supportent. La voie principale doit être traversante, comprenant un accès en cohérence avec les circulations et la sécurité de l'avenue Lavoisier

► Le traitement des limites donnant sur les espaces publics doit être cohérent dans l'ensemble du secteur par l'utilisation d'une palette d'espèces végétales locales et endémiques.

► Les haies existantes doivent être intégrées au sein de l'aménagement. Cela implique que soit conservé, aux pieds des végétaux, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

► Les franges ouest et sud du secteur le long de la zone naturel doit être aménagée avec une plantation arbres et / ou arbustes.

► La frange est doit jouer un rôle de vitrine si l'entreprise en a l'intérêt. Sinon, celle-ci doit être aménagée avec une plantation arbres et / ou arbustes

► L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales (notamment en conformité avec l'article R214-4 du Code de l'Environnement), en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin, espaces en pleine terre...).

► Les espaces de stationnement « visiteurs » seront traités selon des dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.

► Des espaces paysagers qualitatifs à vocation de tampon devront être aménagés en limite ouest du site en transition avec les espaces agricoles.



Vocation des espaces

 Aménager la zone pour répondre à la demande de développement économique portée par l'agglomération, en veillant à anticiper l'évolution potentielle des futures constructions.

Accès et desserte de l'opération

 Accès possibles à la zone. Voirie positionnée à titre indicatif

Enjeux paysagers et environnementaux

 Préserver les haies et les arbres isolés en veillant au positionnement des accès et des constructions et prévoir des plantations aux endroits clés du projet, notamment le long des cheminements piétons et des lisères de projet

 Renforcer autant que possible le bocage existant, en préservant un espace de pleine terre aux pieds des plantes suffisant, pour positionner les limites parcelaires. Le rôle de vitrine depuis la RN 173 pourra être renforcé si nécessaire mais une transition paysagée devra être travaillée. Tout aménagement privilégiera la préservation des haies quand cela est possible