

COMMUNE DE POMMERET

Département des Côtes d'Armor

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP SECTORIELLES

PIECE 3.1

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 05/07/2024	
Enquête publique du 11/02/2025 au 21/03/2025	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du	





SOMMAIRE

RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE.....	4
OBJECTIFS ET APPLICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
IDENTIFICATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES OAP	6
PRINCIPES GÉNÉRAUX	8
PRÉSENTATION DES OAP SECTORIELLES	10
SECTEUR N°1 : OAP Rue de la Gare	10
SECTEUR N°2 : OAP Rue de la Gare (côté Pair).....	12
SECTEUR N°3 : OAP Rue Fardel.....	14
SECTEUR N°4 : OAP Rue Gicquel.....	16
SECTEUR N°5 : OAP Rue du stade....	18
SECTEUR N°6 : OAP Paul Richet....	20
ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL.....	22

RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme indiquent que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.»

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]»

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification

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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]»

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

De plus, selon l'article L151-6-2, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

OBJECTIFS ET APPLICATIONS

Le présent document présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites sectorielles.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les OAP exposent les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement.

Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.




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

IDENTIFICATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES OAP

N°	Nom	Surface (m ²)	Surface (ha)	Zonage	Vocation	Type
1	Rue de la Gare (côté impair)	3 013	0,3	UB	Habitat	Densification
2	Rue de la Gare (côté pair)	3 060	0,3	UB	Habitat	Densification
3	Rue Fardel	3 146	0,3	UB	Habitat	Densification
4	Rue Gicquel	17 872	1,7	2AUB - N	Habitat	Extension
5	Rue du Stade	36 589	3,7	UE - 1AUE	Équipements	Extension
6	Rue Paul Richet	29 432	2,9	1AUJ	Act. économiques	Extension

CARTE GÉNÉRALE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



-  Secteurs d'OAP
-  Bâti
-  Limite communale

PRINCIPES GÉNÉRAUX

4.1.1. CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

4.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

4.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimal fixé au sein du PADD :

18 logements à l'hectare.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces.

La densification des espaces bâtis ne devra pas se faire en contradiction avec le maintien d'espaces végétalisés et tempérés favorables à la lutte contre la formation d'îlots de chaleur.

Les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle sont susceptibles d'accueillir des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc...), sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat.

4.1.1.3. Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

La végétation existante devra être conservée et préservée pour proposer des espaces publics qualitatifs en cœur d'îlot (usages récréatifs, espaces de rencontres ...) et pour ne pas accentuer les enjeux de surchauffe estivale.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier.

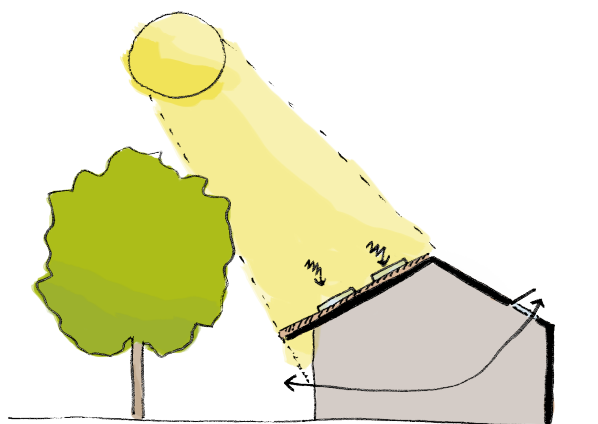
Les projets d'aménagement nouveaux ne devront pas augmenter l'imperméabilisation et aggraver le ruissellement. La gestion de l'eau à la parcelle doit être pensée en amont des projets.

4.1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique

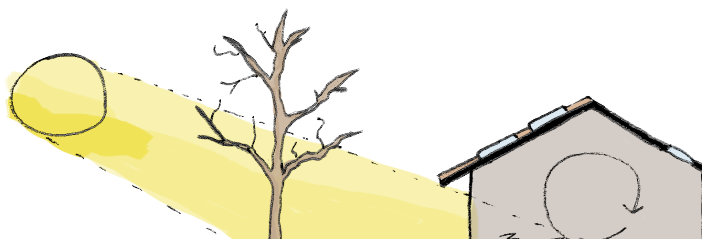
Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie. Ainsi, une exposition majoritaire des constructions vers le sud est à privilégier et les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux sont à conserver afin de favoriser les apports solaires directs.

L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, peut être favorisée.

Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.



Principe d'éco-aménagement :
le choix d'une végétation caduque
Source : Altereo



4.1.2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES À LA TRAME VIAIRE

4.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

4.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle communale, permettant à la fois les circulations transversales au sein des secteurs d'urbanisation future et les circulations vers les différentes polarités du territoire.

4.1.2.3. Entrées de bourg

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

4.1.3. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

4.1.3.1. Trame hydraulique

La trame hydraulique existante (cours d'eau et plans d'eau existants sur les sites d'aménagement futur) est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées et par l'emploi préférentiel de revêtements semi-perméables à perméables, notamment pour les aires de stationnement.

4.1.3.2. Trame végétale

L'identité paysagère est marquée par la présence d'arbres isolés, de haies et de boisements qui seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie. La commune de Pommeret est un territoire anciennement très bocager. Un inventaire bocager a été effectué dans le cadre du projet de PLU, afin de pouvoir cibler les lieux et moyens de protection adéquate.

Les haies et les talus existants ont pour vocation à être au maximum protégés, il sera recommandé d'appliquer la démarche ERC (« Eviter - Réduire - Compenser »).

De plus, les végétaux choisis pour l'aménagement des secteurs devront être plurispécifiques et recourir à des essences locales. Pour les secteurs à vocation d'habitat, la création des écrans végétaux sera favorisée devant les surfaces exposés au soleil (privilégier les espèces à feuilles caduques pour augmenter la luminosité en hiver).

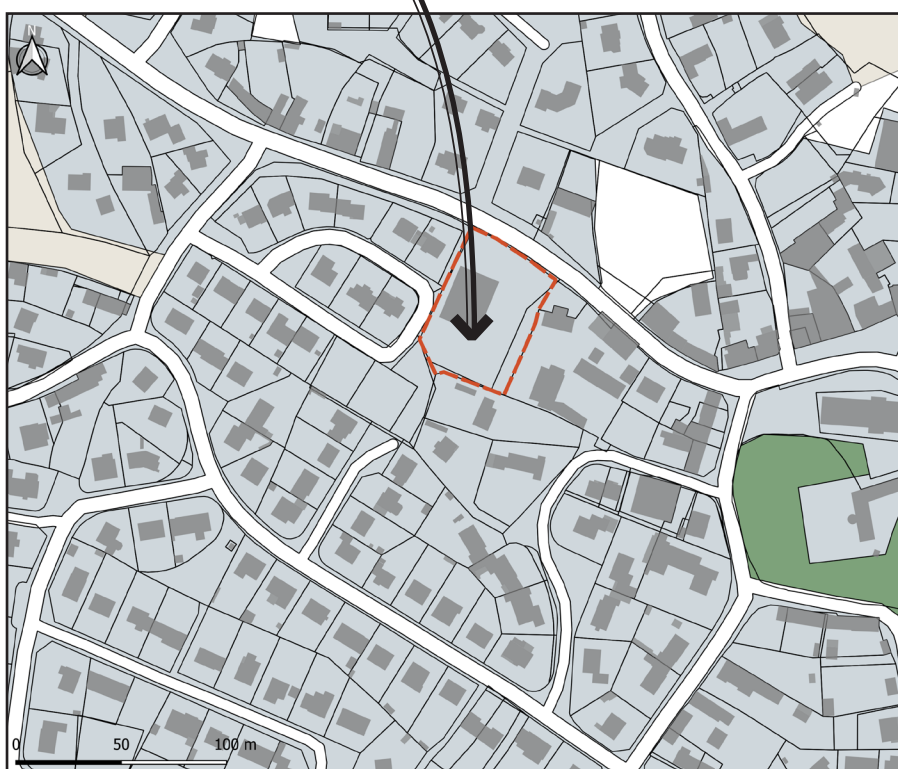
4.1.3.3. Traitement des franges urbaines

En raison du contexte agricole de la commune de Pommeret, l'aménagement des secteurs d'urbanisation future devra tenir compte de la proximité des activités agricoles alentours et assurer une compatibilité entre l'habitat et les usages agricoles. Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du bourg.

=> Des principes complémentaires en lien avec le traitement des franges sont inscrits au sein de l'OAP thématique relative à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques.

OAP 1 - RUE DE LA GARE (CÔTÉ IMPAIR) - DIAGNOSTIC

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Dent creuse présentant un hangar à l'ouest de la parcelle.
- Situé au cœur du bourg à proximité de l'église St Pierre via la rue de la Gare.

ZONAGE UB

SUPERFICIE
3013 m²

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

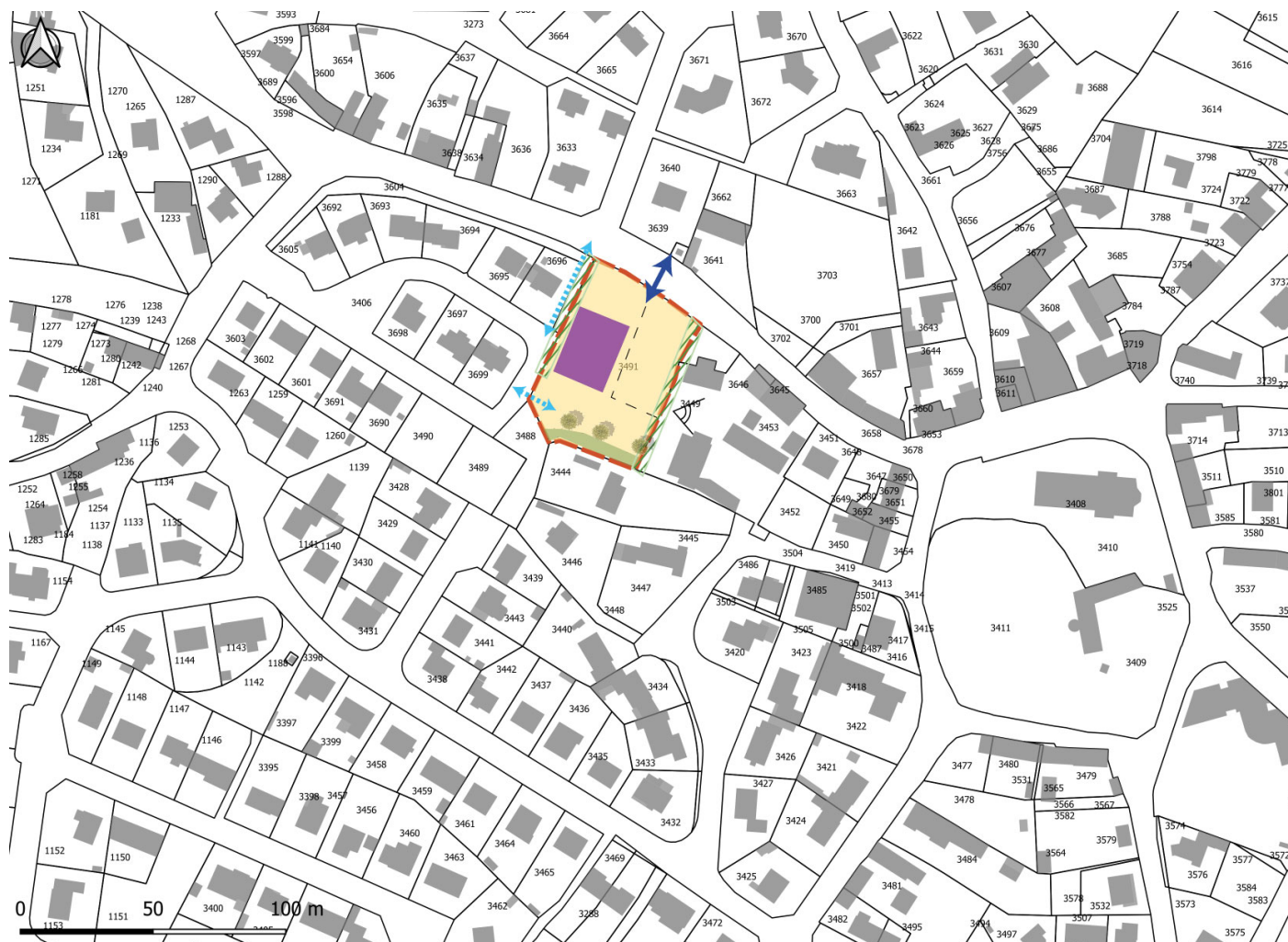
- Présence de quelques arbres isolés et de haies en bordure de parcelle au sud, de la parcelle.
- Parcelle en surplomb par rapport à la voie.
- Accès routier existant mais étroit.











ENJEUX

- L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti.
- La préservation de la trame végétale et sa consolidation.
- La gestion des eaux pluviales adaptée.
- Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables autour d'un maillage cohérent.
- Le développement de dispositifs d'énergies renouvelables.
- Le développement d'une enveloppe cohérente du bourg par du renouvellement urbain.

OAP 1 - RUE DE LA GARE (CÔTÉ IMPAIR) - SCHÉMA DE PRINCIPLE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- | | |
|--|--|
|  Vocation habitat | Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale |
|  Périmètre OAP |  Haie bocagère à préserver |
| Desserte et mobilités |  Arbre isolé à conserver |
|  Accès véhicules à aménager |  Frange paysagère à créer |
|  Liaisons douces à connecter aux existantes |  Cône de vues à conserver et mettre en valeur |
|  Voirie existante |  Bâtiment à démolir |

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de la Gare au nord et s'appuiera sur la voirie existante au sein de l'opération, en accord avec le département des Côtes-d'Armor. La sortie sur la rue de la Gare (D80) devra être traitée pour tenir compte de la zone 30.

- Des liaisons douces seront à créer pour rejoindre celles existantes le long de la rue de la Gare et une pour relier les habitations à l'ouest, au niveau de la rue Neuve.

- La trame végétale existante devra être préservée, aussi bien les haies que les arbres isolés d'essence noble au sud.

- Une végétalisation des abords est et ouest est à prévoir pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions et garantir l'intimité des futurs occupants.

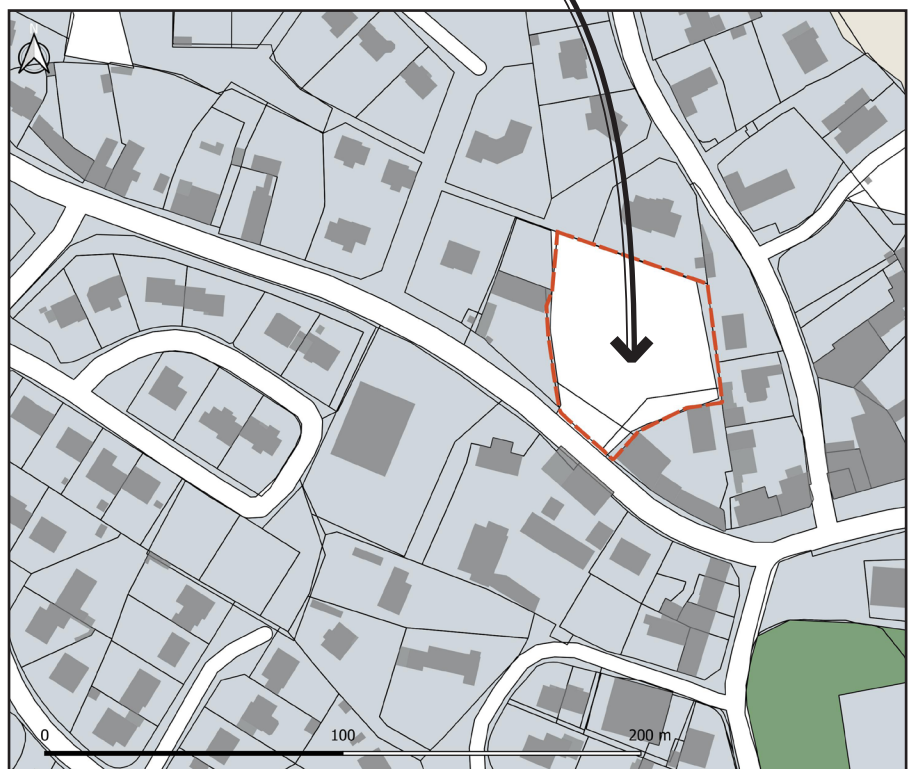
- Le cône de vue sur l'église devra être maintenu.

PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimal : 22 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 7 logements minimum
- Typologie : Habitat intermédiaire et collectif (R+1+combles ou R+2)

OAP 2 - RUE DE LA GARE (CÔTÉ PAIR) - DIAGNOSTIC

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Dent creuse sans bâti
- Situé au cœur du bourg à proximité de l'église St Pierre via la rue de la Gare.

ZONAGE UB

SUPERFICIE
3060 m²

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

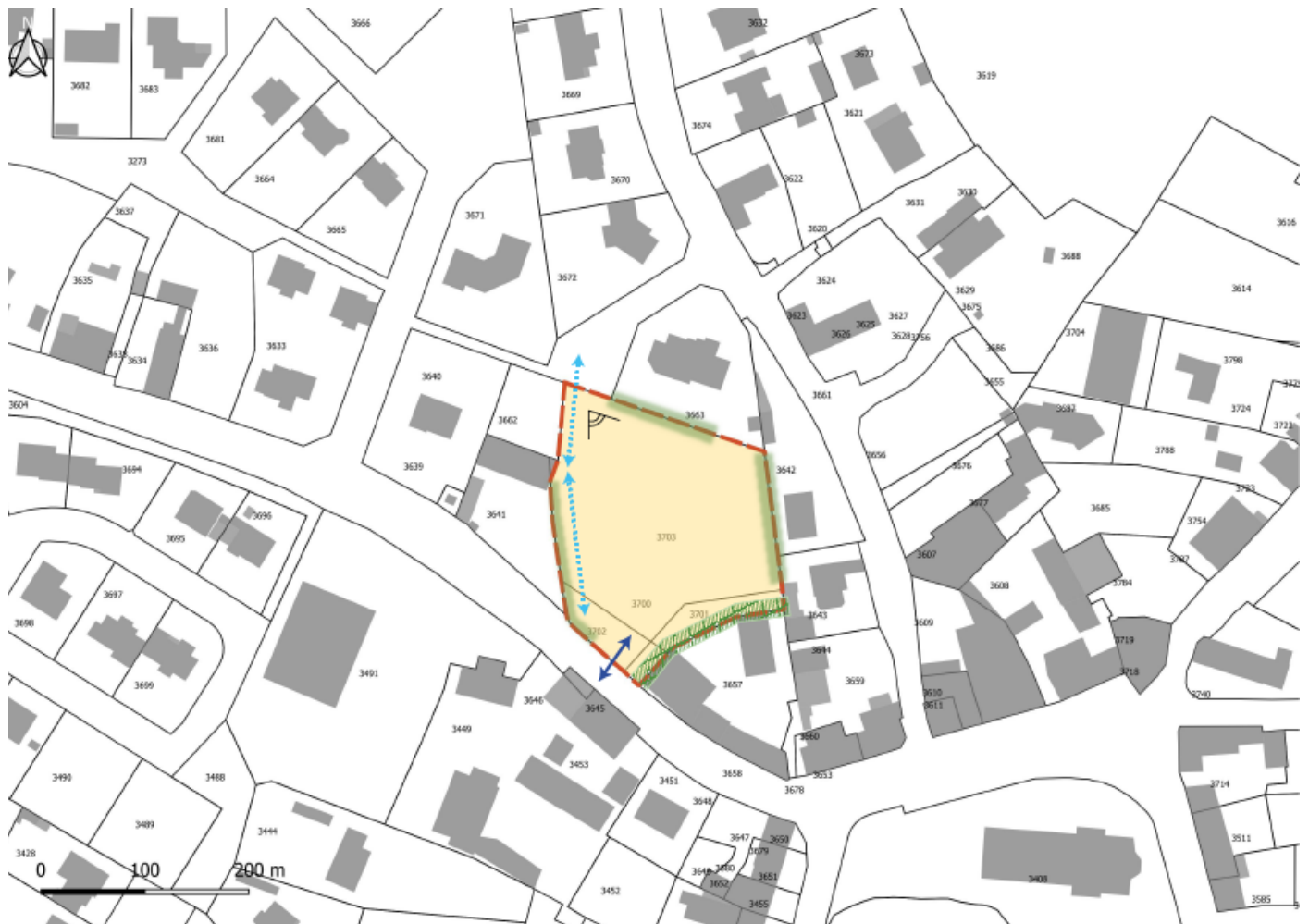
- Présence de haies en bordure, sur une partie de la parcelle
- Présence d'un muret de soutènement entre la parcelle et celle voisine à l'Ouest
- Parcelle en surplomb par rapport à la voirie et aux parcelles voisines côté rue de la Gare
- Pas d'accès aménagé








ENJEUX

- L'intégration paysagère et topographique des futurs aménagements dans l'environnement du site.
- La création d'un accès en cohérence avec la voirie principale
- La gestion des eaux pluviales adaptée.
- La gestion de la proximité avec un tissu d'habitat individuel
- Le développement d'une enveloppe cohérente du bourg par du renouvellement urbain.

OAP 2 - RUE DE LA GARE (CÔTÉ PAIR) - SCHÉMA DE PRINCIPE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- | | |
|--|--|
|  Vocation habitat | Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale |
|  Périmètre OAP |  Haie bocagère à préserver |
| Desserte et mobilités |  Frange paysagère à créer |
|  Accès véhicules à prévoir |  Cône de vues à conserver et mettre en valeur |
|  Liaisons douces à connecter aux existantes | |

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de la Gare au Sud. La voirie au sein de la parcelle devra être pensée en cohérence avec la topographie et les éléments paysagers du site. La sortie sur la rue de la Gare (D80) devra être traitée pour tenir compte de la zone 30.
- La trame végétale existante devra être préservée et renforcée, sauf impossibilité technique démontrée.
- Une végétalisation des abords au Sud-Est sera à prévoir pour faciliter l'intégration des futures constructions et garantir une intimité avec l'existant.

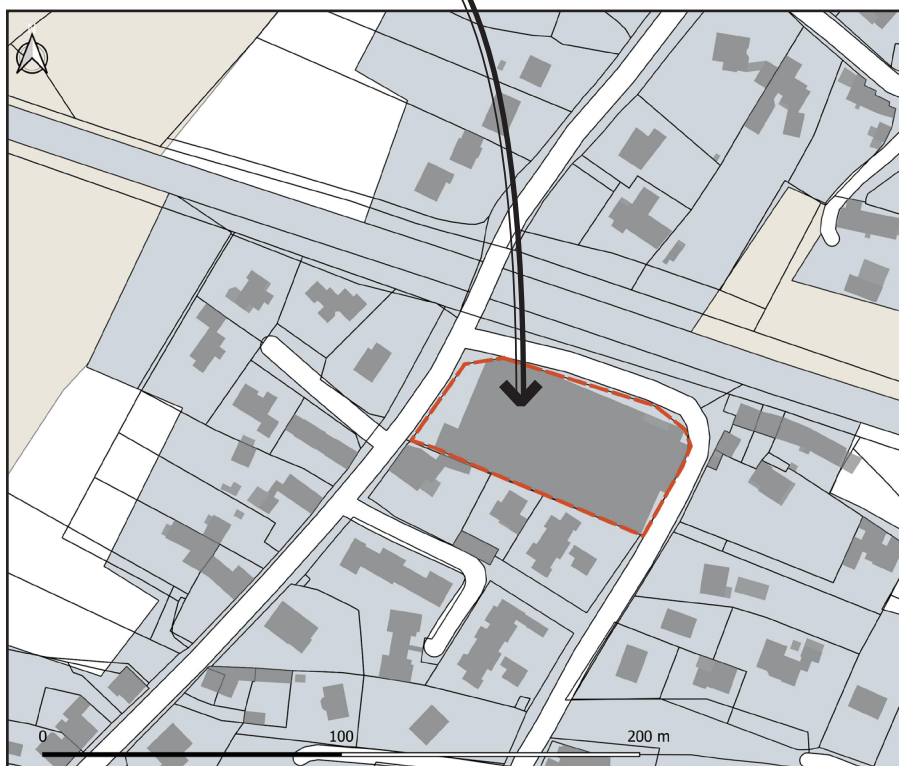
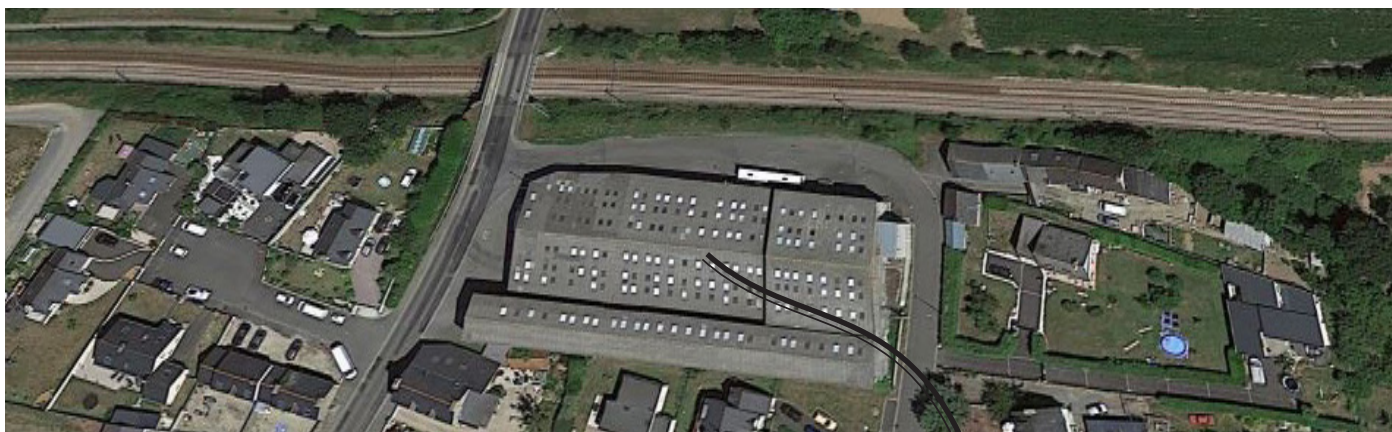
- Une liaison douce sera à créer pour rejoindre celle existante: venelle au Nord de la parcelle qui débouche sur la rue Saint-Père qui permettra de rejoindre les habitations au Nord. Cette nouvelle liaison doit pouvoir rejoindre la rue Saint-Père et la rue de la Gare en passant par la parcelle.
- Un cône de vue sera à préserver en surplomb du tissu historique caractérisé par l'église Saint-Pierre, en lien avec l'embouchure de la venelle existante.

PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimal : 22 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 7 logements minimum
- Typologie : Habitat intermédiaire et collectif (R+1+combles ou R+2)

OAP 3 - RUE FARDEL - DIAGNOSTIC

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelle occupée par l'entreprise PoulainTP
- Situé le long de l'axe structurant Victor Robert et le long de la voie ferrée

ZONAGE
UB

SUPERFICIE
3146 m²

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Parcelle complètement imperméabilisée
- Parcelle ne présentant pas de trame végétale existante
- Situé en bout de tissu pavillonnaire

ENJEUX

- Le raccordement au tissu pavillonnaire existant
- Le développement d'une enveloppe cohérente par du renouvellement urbain
- L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement et la mise en valeur de l'entrée de bourg
- La gestion des eaux pluviales adaptée
- Le renforcement des continuités piétonnes vers le centre-bourg
- La gestion de la proximité avec la voie ferrée

OAP 3 - RUE FARDEL - SCHÉMA DE PRINCIPE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 Vocation habitat


 Périmètre OAP


 Bâtiment à démolir

Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale ementale

 Frange paysagère à créer

Desserte et mobilités

 Accès véhicules à prévoir

 Liaisons douces à créer et à relier

 Voirie à aménager et sécuriser

- Dans la perspective du déménagement de l'entreprise PoulainTP, le bâti sera à démolir afin d'aménager la parcelle à vocation d'habitat.

- La desserte véhicule du site se fera depuis la rue Fardel au Nord principalement, ainsi que la possibilité d'un accès à l'Est. La voirie au sein de la parcelle devra être pensée en cohérence avec les aménagements prévus sur le site.

- La voirie rue Fardel au Nord sera à sécuriser et aménager en totalité afin d'être raccordée de manière cohérente à l'axe structurant rue Victor Robert.

- Une liaison douce sera à créer au nord de la parcelle, le long de la voie, de manière traversante afin de relier les rues Victor Robert et Fardel. Et une autre sera à créer le long de la

rue Victor Robert afin de rejoindre le centre-bourg et le tissu pavillonnaire se situant de l'autre côté de la voie ferrée.

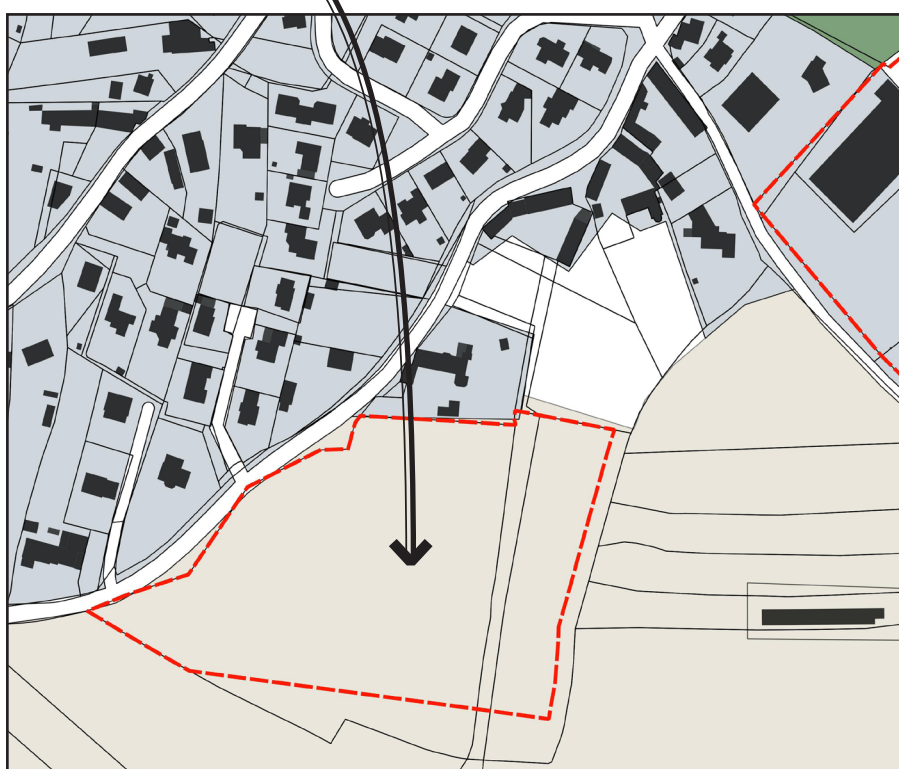
- Un traitement paysager en limite de voie publique et voie ferrée au Nord sera à prévoir pour garantir une intimité visuelle avec la voie ferrée.

PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimal : 22 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 7 logements minimum
- Typologie : Habitat collectif (R+1+combles ou R+2)

OAP 4 - RUE GICQUEL - DIAGNOSTIC

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Champs cultivés (blé, orge...).
- Site en extension au sud du bourg, le long de la Rue Gicquel et à proximité d'une zone d'équipements en développement (OAP n°5).

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Légère pente offrant des points de vue sur le paysage environnant.
- Présence de haies bocagères surtout à l'est du secteur, certaines sur un talus.
- Présence d'habitation au nord-ouest du site.

ENJEUX

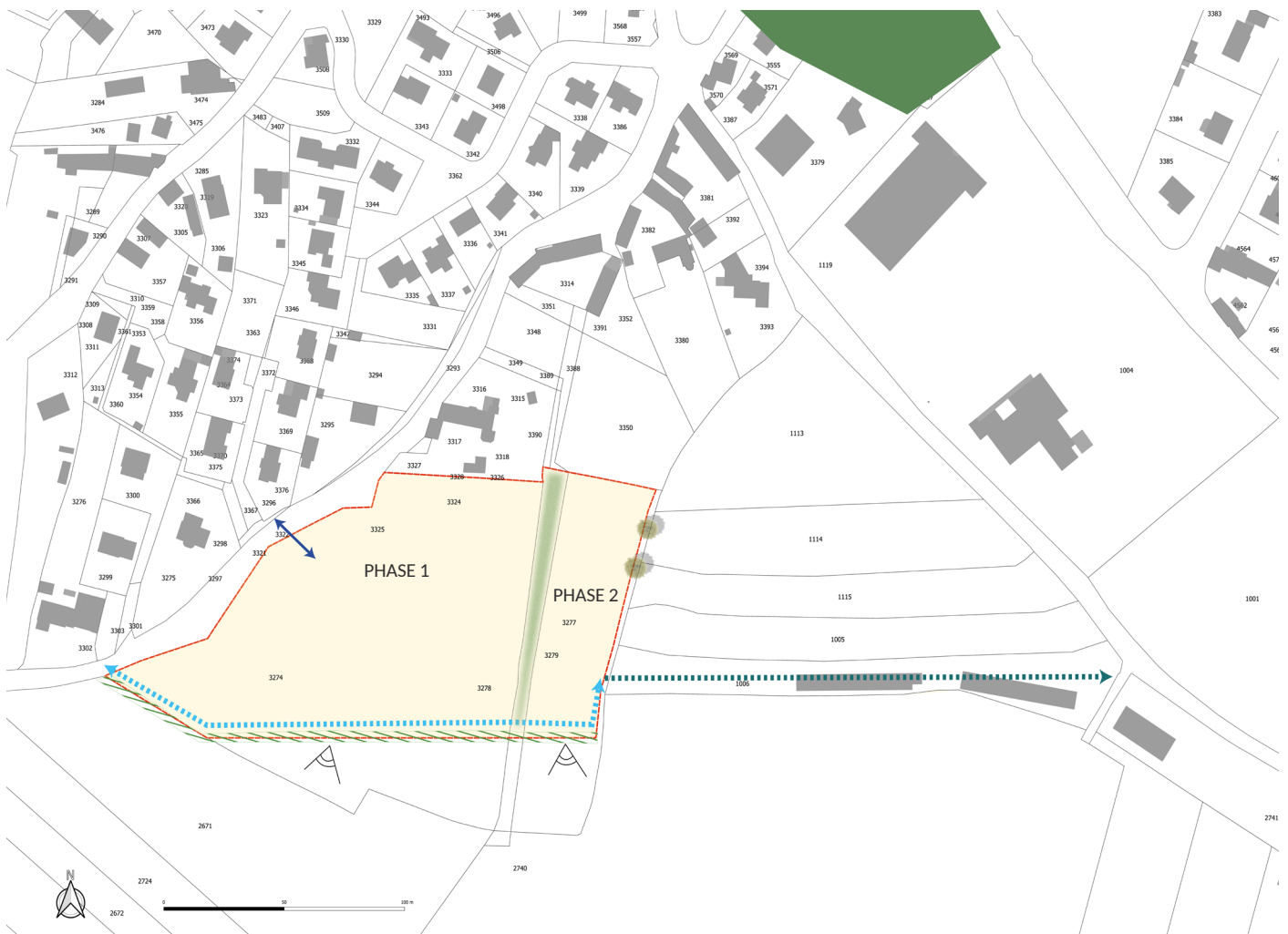
- L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti et agricole.
- La préservation de la trame végétale.
- La gestion des eaux pluviales adaptée.
- Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables avec un maillage effectif entre les secteurs et avec l'OAP 6 située à proximité.
- Le développement de dispositifs d'énergies renouvelables.

ZONAGE
2AUB





SUPERFICIE
17 872 m²

OAP 4 - RUE GICQUEL - SCHÉMA DE PRINCIPE




ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

-  Haie bocagère à préserver
-  Arbre isolé à conserver
-  Frange paysagère à créer
-  Cônes de vues à conserver et mettre en valeur

Desserte et mobilités

-  Accès véhicules à créer
-  Liaisons douces
-  Possibilité de continuité en liaison douce

-  Vocation habitat
-  Périmètre OAP

- La desserte véhicules du site se fera via l'extrémité ouest par la rue Guicquel et bénéficiera d'un traitement paysager pour une meilleure intégration dans l'environnement. Une liaison véhicules devra être créée entre les deux phases d'aménagement. La desserte pour les engins agricoles devra elle aussi être assurée.

- Des liaisons douces sont à aménager afin de permettre la connexion de ce nouveau secteur d'habitat avec la zone d'équipements située à proximité, en s'appuyant sur la trame paysagère existante et à renforcer.

- La trame végétale existante devra être préservée, aussi bien les haies que les arbres isolés.

- Une large frange paysagère devra être créée au sud du site pour favoriser l'intégration paysagère des futurs logements des deux zones.

- Un espace de rencontre végétalisé avec un traitement paysager adéquat pourra être aménagé.

- La gestion intégrée des eaux pluviales devra être pensée en amont du projet, elle pourra notamment être assurée par

la conservation des fossés et talus.

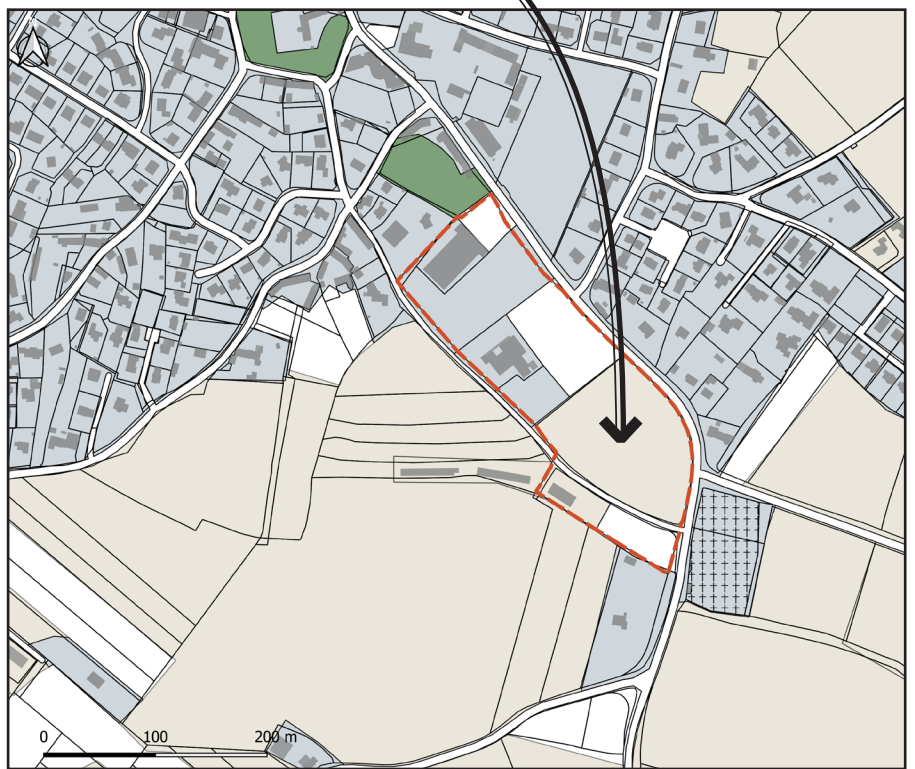
- Le bâti s'implantera de façon à conserver les cônes de vues d'intérêt présents sur les parcelles et de façon à optimiser les apports passifs d'énergie.

PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimal : 18 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 31 logements minimum, dont au moins 6 logements sociaux
 - > Phase 1 : 25 logements minimum
 - > Phase 2 : 6 logements minimum
- Typologie : Maisons individuelles (R+1 ou R+1+combles)

OAP 5 - RUE DU STADE - DIAGNOSTIC

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Situé au cœur de la polarité équipements en entrée de bourg, près du cimetière.

- Salle omnisport et un terrain de sport au nord, espace socio-culturel au centre avec un grand parking dont l'accès se fait via la rue du Stade, au sud, un champ cultivé près des services techniques municipaux.

ZONAGE
1AUE

SUPERFICIE
36 589 m²

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Parcelle surélevée par rapport à la route avec un fossé aux abords.

- Secteur situé près du Pomm'track localisé de l'autre côté de la rue du Stade.

- Parcelle offrant des vues dégagées sur les espaces agricoles environnants.

- Présence de haies en lisière de route et de liaisons douces (rue du Stade et sur le chemin des Menys).

ENJEUX

- L'adaptation à la topographie du site.

- L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement agricole et mise en valeur de l'entrée de bourg.

- La gestion des eaux pluviales adaptée.

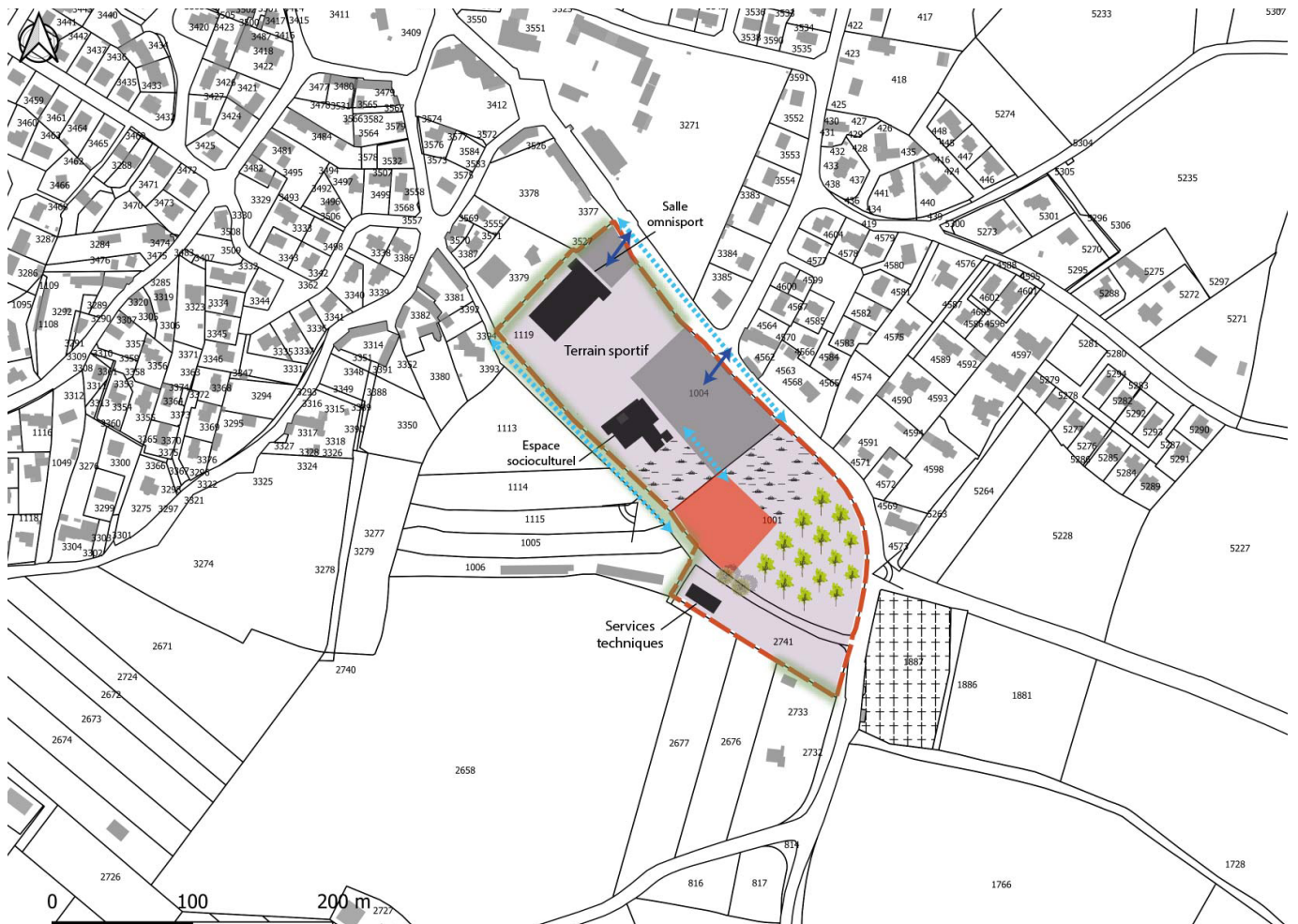
- Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables autour d'un maillage cohérent.

- Le développement de dispositifs d'énergies renouvelables.

- Le développement d'un espace de loisirs contribuant à l'attractivité du territoire.

OAP 5 - RUE DU STADE - SCHÉMA DE PRINCIPLE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




 Vocation équipement

 Périmètre OAP


 Équipements existants

Desserte et mobilités

 Accès véhicules existant

 Liaisons douces


Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

 Haie bocagère à préserver

 Arbre isolé à conserver

 Création d'un verger

 Espace de rencontre/ Aménagement paysager qualitatif

 Cône de vues à conserver et mettre en valeur

 Projet d'équipement

 Mutualisation des aires de stationnement

- Des accès permettent la desserte des équipements sportifs et culturels via les parkings existants où une mutualisation du stationnement pourra être entreprise. La desserte pour l'accès aux parcelles agricoles alentours devra être conservée.

- Des liaisons douces existent le long des routes et permettent l'accès à la parcelle.

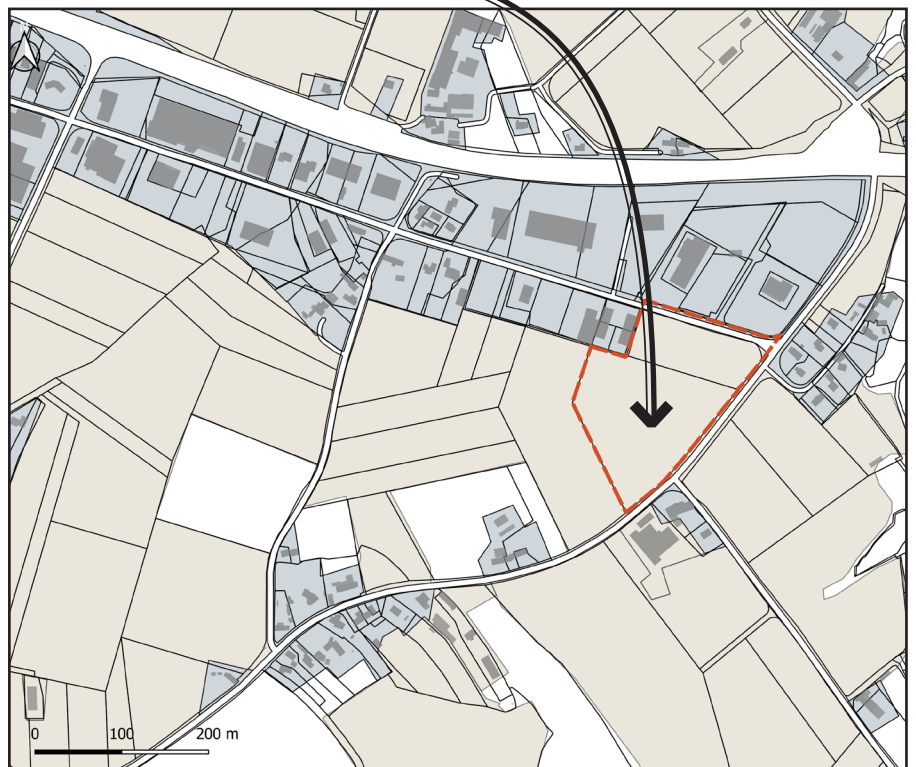
- Un projet d'implantation d'un musée de la pomme (pouvant conformément au règlement, être doté de dispositifs d'énergies renouvelables) et de plantation d'un verger est prévu et peut s'implanter en bord de route pour créer un écran végétal et mettre en valeur l'entrée de bourg.

- L'aménagement d'espaces de rencontre végétalisés et perméables avec l'installation de mobilier urbain pourra être entrepris.

- Le maintien des cônes de vues sur la campagne environnante accompagnera aussi l'aménagement de la zone.

OAP 6 - RUE PAUL RICHEL - DIAGNOSTIC

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Champ cultivé au nord de la commune au sud-est de la zone d'activités.

ZONAGE
1AUY

SUPERFICIE
29 432 m²

CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Parcelle ne présentant pas de trame végétale.

- Site localisé à proximité de la RN12 et proche d'habitations.

ENJEUX

- L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement agricole et économique.

- La gestion des eaux pluviales adaptée.

- Le renforcement des continuités piétonnes et cyclables autour d'un maillage cohérent.

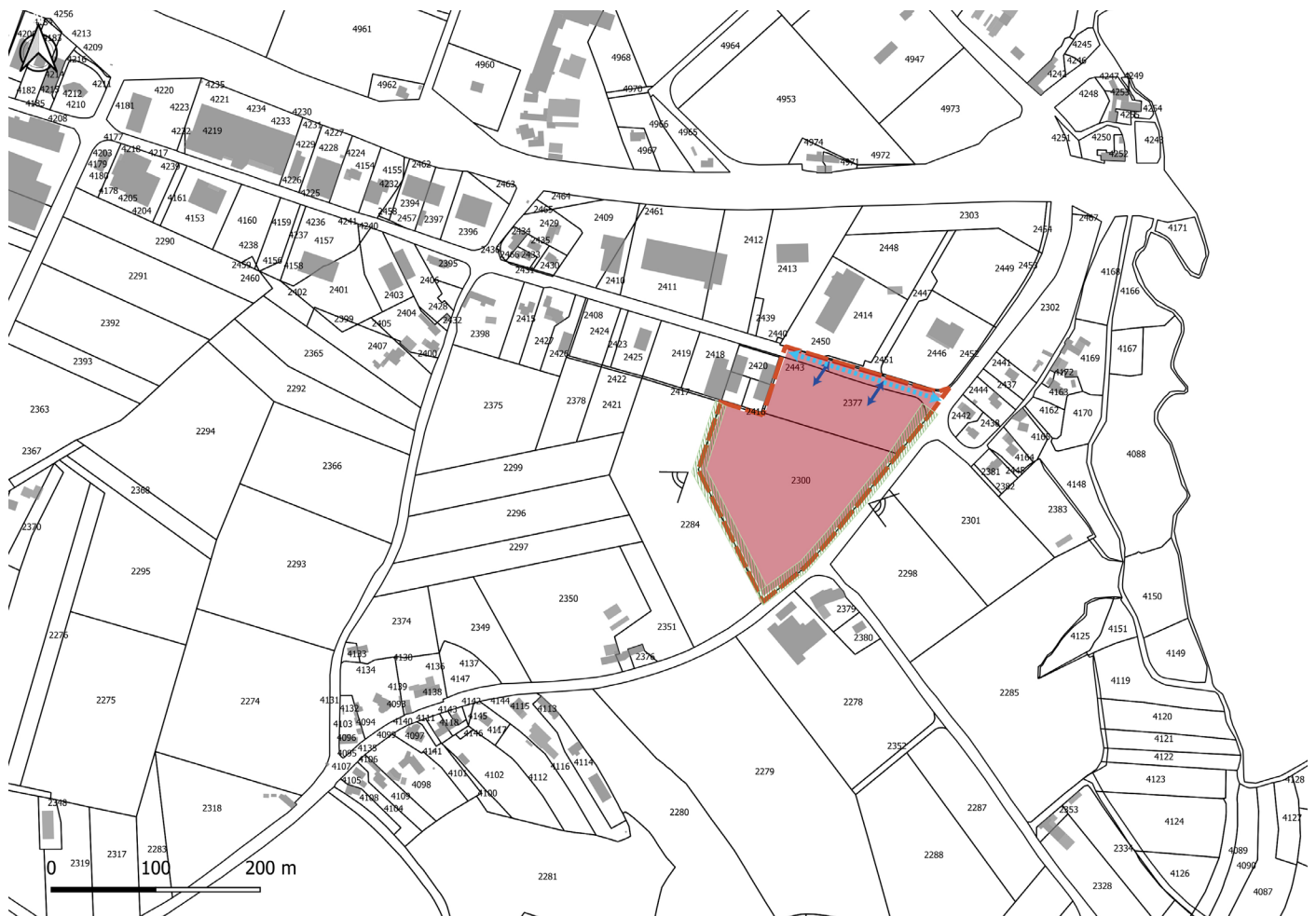
- Le développement de dispositifs d'énergies renouvelables.

- Le développement sur le long terme des activités économiques.

- La proximité avec les habitations.

OAP 6 - RUE PAUL RICHEL - SCHÉMA DE PRINCIPLE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 Vocation économique

 Périmètre OAP


Desserte et mobilités

 Accès véhicules à prévoir

 Liaisons douces

Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

 Frange paysagère à créer

 Cône de vues à conserver et mettre en valeur

- Plusieurs accès routiers sont à créer au nord par la rue Paul Richet. La desserte devra être adaptée aux besoins des entreprises s'implantant au sein de ce secteur.

- Des liaisons douces sont à aménager pour relier celles existantes le long de la Rue Paul Richet conduisant au sein de la zone d'activités.

- La mutualisation des espaces de stationnement entre les différents projets d'activités est à privilégier pour limiter la place de la voiture et favoriser les espaces de pleine terre.

- L'imperméabilisation des aires de stationnement collectives devra rester limitée en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants.

- Une frange paysagère est à créer sur tous les pourtours ouest, sud et est de l'OAP pour faciliter l'intégration paysagère des futures entreprises en prenant soin de conserver les cônes de vue sur les espaces agricoles.

- Les constructions seront de préférence de style simple et sobre pour garantir une intégration qualitative, notamment au regard des habitations existantes à proximité.

- La désimperméabilisation des sols et l'installation d'énergies renouvelables sur les toits des futures constructions est à privilégier.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Echéancier		
Court	Moyen	Long
0 - 3 ans	3 - 5 ans	> 5 ans

- SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Numéro	Nom du secteur	Surface en m ²	Nombre minimum de logements	Zonage			
					Court	Moyen	Long
1	Rue de la Gare	3 013	5	UB		x	
2	Rue de la Gare (côté pair)	3 060	5	UB		x	
3	Rue Fardel	3 146	5	UB		x	
4	Rue Gicquel	17 872	31	2 AUB - N		x	x

- SECTEUR À VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Numéro	Nom du secteur	Surface en m ²	Zonage	Echéancier		
				Court	Moyen	Long
5	Rue du Stade	36 589	UE - 1AUE	x		

- SECTEUR À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Numéro	Nom du secteur	Surface en m ²	Zonage	Echéancier		
				Court	Moyen	Long
6	Rue Paul Richet	29 432	1AUJ	x		