

Commune de

Ligné

Plan Local d'Urbanisme



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20/06/2019 arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ligné,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE 20/06/2019

Dossier n° 16054418

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
1. PRESENTATION DES SECTEURS	4
1.1. LES OAP DEDIEES A L'HABITAT	4
1.2. LES OAP DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES ET AUX EQUIPEMENTS	6
2. LE SECTEUR DE LA RUE DES PALMIERS	7
2.1. LA LOCALISATION DU SITE	7
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	8
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	10
3. LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE	12
3.1. LA LOCALISATION DU SITE	12
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	13
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	15
4. LE SECTEUR DU FROMENTIN	17
4.1. LA LOCALISATION DU SITE	17
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	18
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	20
5. LE SECTEUR DE BEAUCE	22
5.1. LA LOCALISATION DU SITE	22
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	23
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	25
6. LE SECTEUR DES ROITELETS	27
6.1. LA LOCALISATION DU SITE	27
6.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	28
6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	30
7. LE SECTEUR DE L'ALLEE DES BOUCLIERES	32
7.1. LA LOCALISATION SITE.....	32
7.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	33
7.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	35
8. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES DES COUDRAIS	37
8.1. LA LOCALISATION DU SITE	37
8.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	38
8.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	40



Préambule

Par délibération en date du **4 décembre 2014**, la commune de **Ligné** a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Ligné** comporte 7 **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

• **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1. PRESENTATION DES SECTEURS

1.1. LES OAP DÉDIÉES À L'HABITAT

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **6 secteurs** :

- 4 secteurs qui permettent **d'encadrer la densification du tissu urbain existant** : les secteurs « **Rue des Palmiers** », « **Entrée de ville** », « **Fromentin** », « **Beaucé** ».
- 2 secteurs en **extension urbaine** : les secteurs « **Les Roitelets** » et « **Allées des Bouclières** ».

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité **minimum de 20 logements par ha**.

Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie en hectare	Superficie à vocation d'habitat en hectare	Nombre de logements minimum	Nombre de logements sociaux minimum	Densité habitat minimum (logements / hectare)
Rue des Palmiers	5,0	0,5	20	10 <i>(soit 50% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	40,0
Entrée de ville	1,3	1,3	26	7 <i>(soit 27% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Fromentin	6,4	4,0	80	35 <i>(soit 44% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Allées des Bouclières	5,9* <i>Cette OAP comprend également une partie équipement</i>	0,9	18	4 <i>(soit 24% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Les Roitelets	7,6	6,2	120	25 <i>(soit 21% sur la base du nombre de logements minimum à produire)</i>	20,0
Beaucé	1,2	1,2	8	0	6,7

Localisation des OAP dédiées à l'habitat dans le bourg



La localisation de l'OAP de Beucé est précisée dans la partie qui lui est dédiée

1.2. LES OAP DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AUX EQUIPEMENTS

Une OAP permet d'encadrer l'extension du site d'activités des Coudrais et une OAP permet d'encadrer l'extension dédiée aux équipements « allée des Boulières » (cette dernière OAP comprend également une partie habitat).

Localisation de l'OAP dédiée à de l'activité économique et aux équipements



2. LE SECTEUR DE LA RUE DES PALMIERS

Chiffres clés :

- 5 ha dont 0,5 ha visé pour des logements collectifs
- 20 logements minimum
- Densité minimum de 40 logements/hectare

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à ensemble de jardins densifiables situés rue des Palmiers, axe commerçant et structurant du bourg de Ligné, et au centre commercial avec ses abords.

Localisation de l'OAP



2.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 20 logements collectifs minimum** sur les secteurs identifiés représentant une surface de 0,5 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **40 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **10 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements ;
- **Favoriser le développement des commerces et services.** Hormis le secteur identifié en logements collectifs au Sud de la rue des Palmiers, la création de nouveaux bâtiments (sauf extensions et annexes des bâtiments existants) devra nécessairement prévoir en rez-de-chaussée les destinations et sous-destinations suivantes « artisanat et commerce de détail » ou « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou « équipements d'intérêt collectifs et services publics » ;
- **Préserver les linéaires commerciaux identifiés** en interdisant les changements de destination de « artisanat et commerce de détail » ou « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » vers la destination « habitation » ;

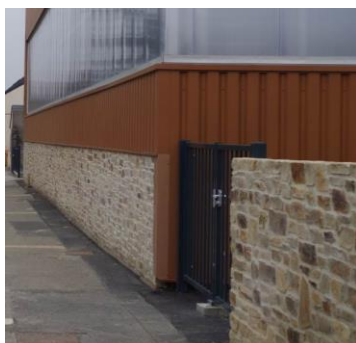
Mobilité et connexions urbaines

- **Conserver un accès privé** pour le logement identifié.










Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

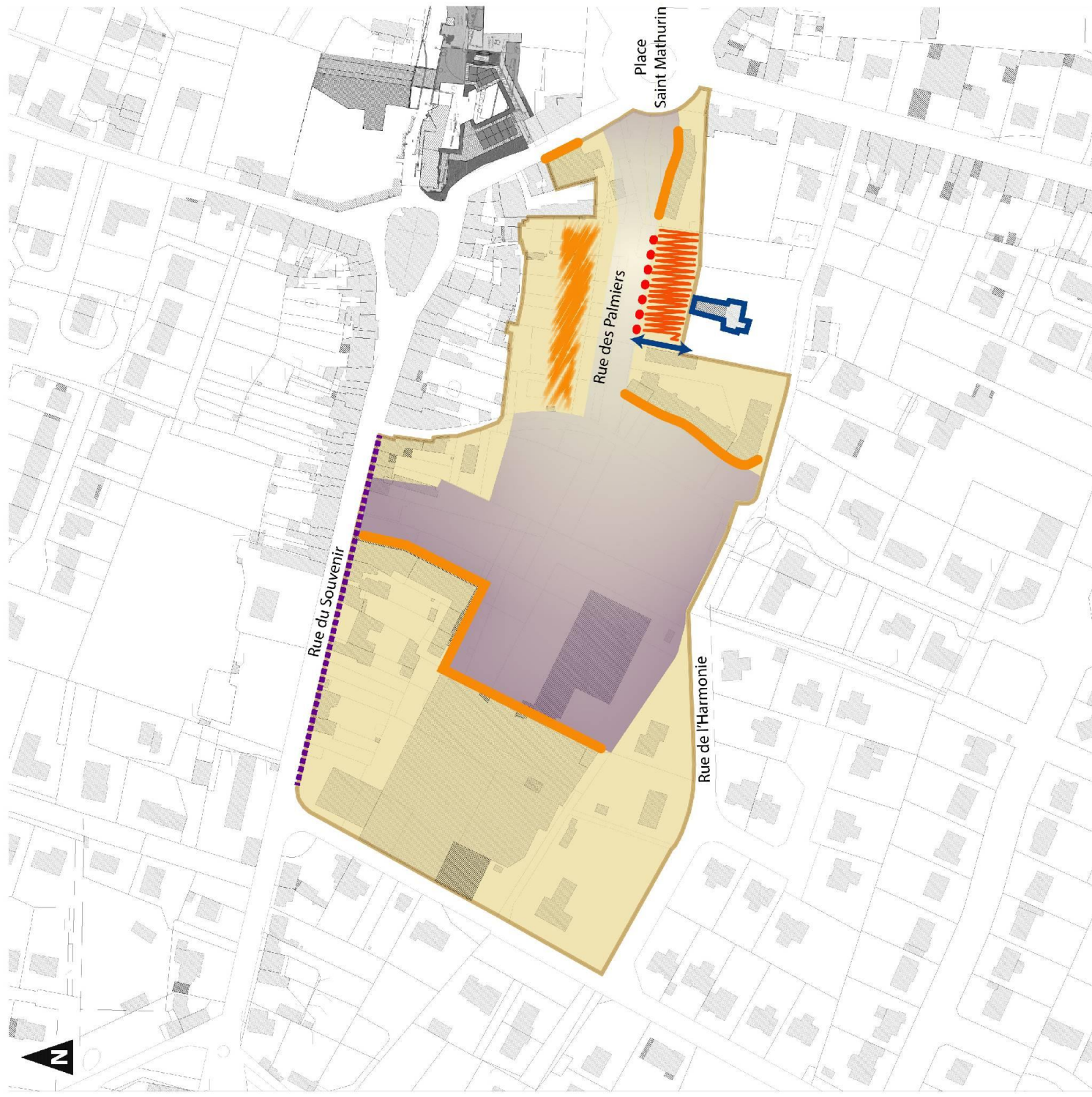
- Imposer **l'alignement à l'emprise publique** sur la partie Sud de la rue des Palmiers ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- Préserver les vues sur l'église en imposant **un traitement des façades et des clôtures respectant l'architecture, les couleurs et les matériaux traditionnels.**

Exemple de façades ou clôtures respectant l'architecture et les matériaux traditionnels



OAP Rue des Palmiers

-  Périmètre de l'OAP
- Éléments existants :**
 -  Logement identifié
 -  Linéaire commercial à préserver
 -  Espace public/stationnement
- Principe d'aménagement :**
 -  Alignement à l'espace public
 -  Logements collectifs accueillant des commerces /services/équipements en rez-de-chaussée
 -  Logements collectifs
 -  Traitement des façades ou des clôtures respectant l'architecture traditionnelle
 -  Accès privé pour le logement identifié

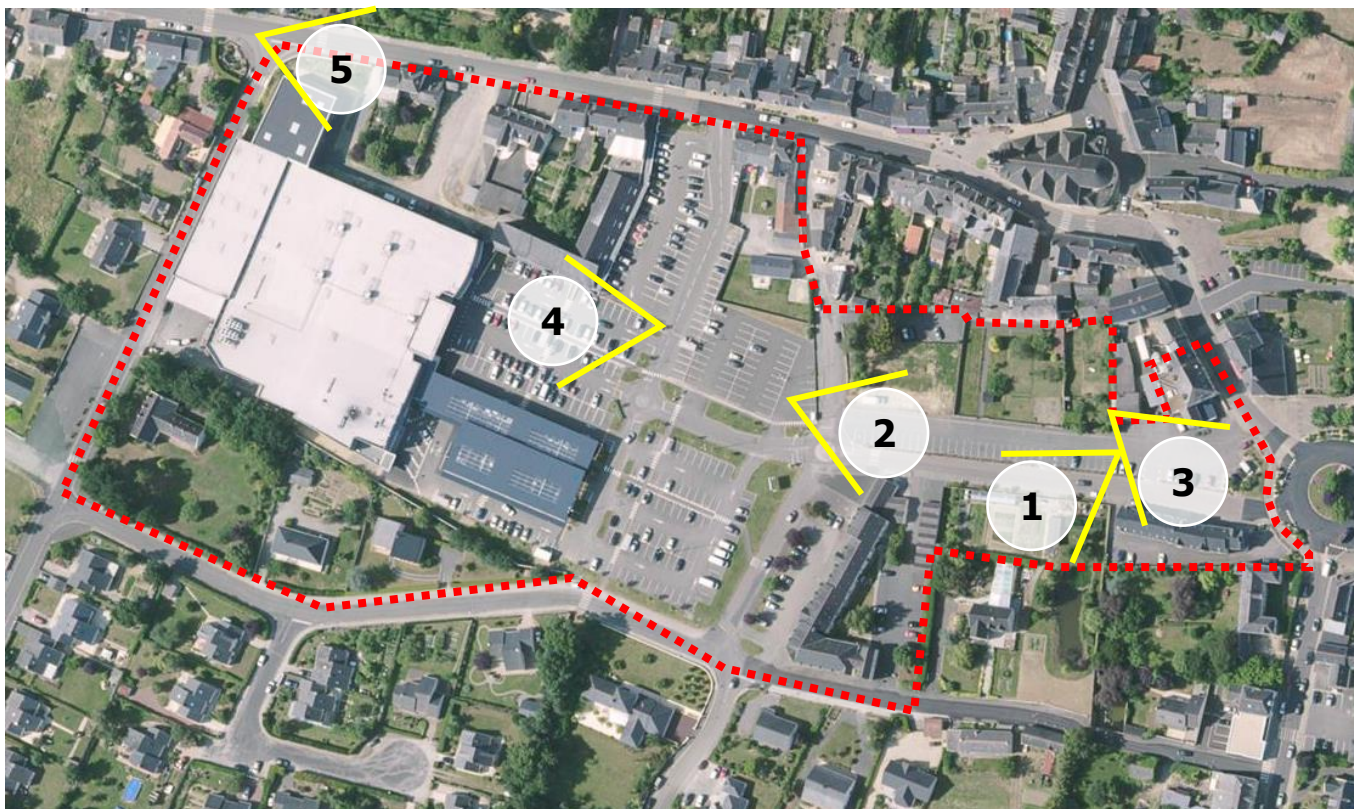


1:1 800
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audits urbains, 2018
Source du fond de plan : cadastre, 2010
Sources de données : audits urbains, 2018

2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



3. LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE

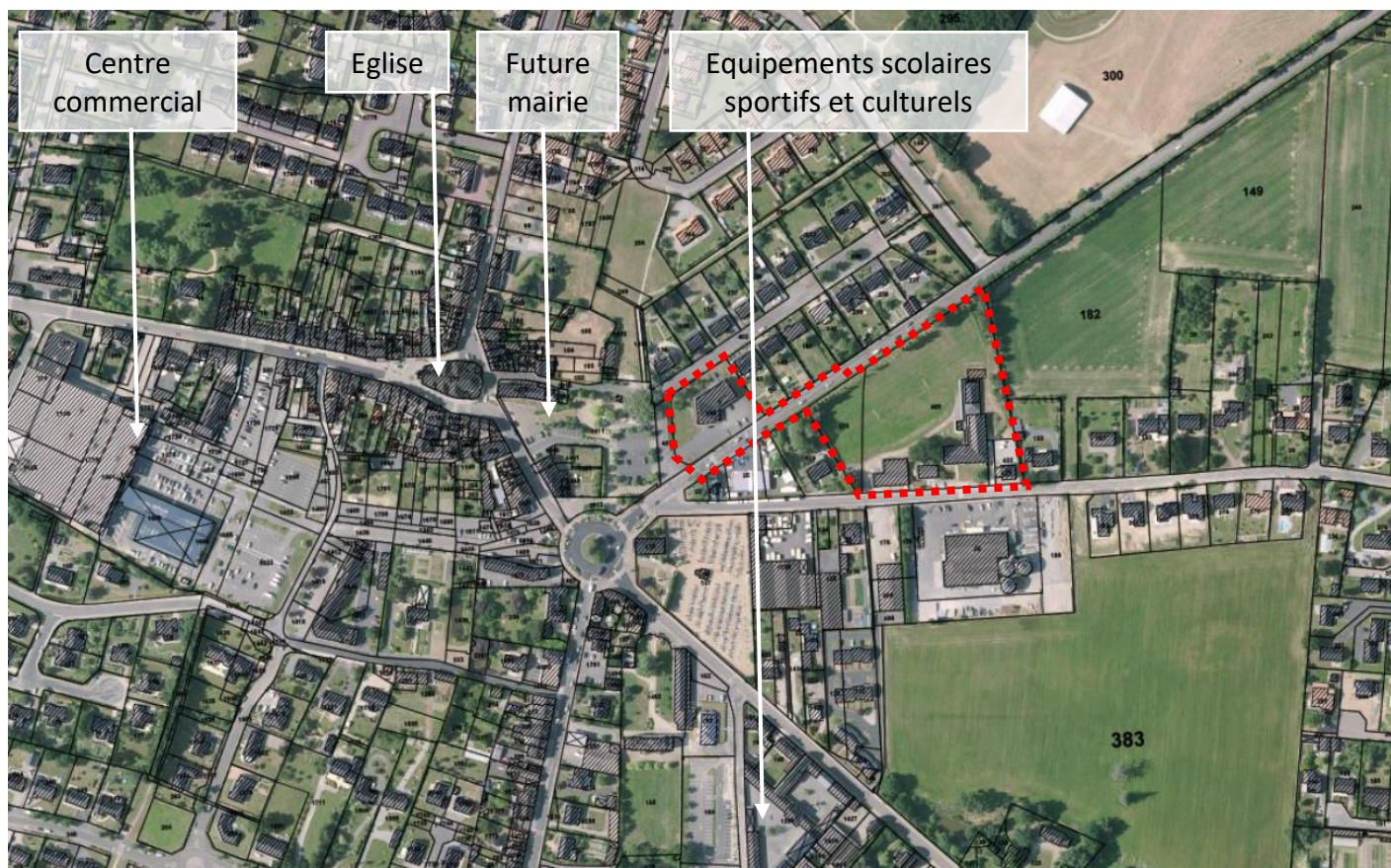
Chiffres clés :

- 1,3 ha dédié à l'habitat
- 26 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

3.1.LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à deux sites majeurs de renouvellement : le site de la poste et le site de la Maison Familiale et Rurale. Comme son nom l'indique l'OAP est située en entrée de ville, sur la RD 9.

Localisation de l'OAP



3.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone urbaine (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 26 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 1,3 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **7 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements ;
- **Prévoir la démolition de bâtiments** ayant accueilli des équipements et services publics et devenu sans affectation ;
- Imposer en **rez-de-chaussée** des constructions sur le secteur de la poste, la destination « **artisanat et commerce de détail** » ou « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » ou « équipements d'intérêt collectifs et services publics ».

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une **voirie en bouclage** pour desservir le secteur de la MFR ;
- Créer un **cheminement doux** permettant la connexion entre le secteur de la Croix Douillard et la place Saint-Mathurin ;
- **Interdire les accès** directs depuis la RD 9.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP
Entrée de ville



Périmètre de l'OAP

Éléments existants :



Giratoire à conserver

Haie bocagée à préserver

Bâtiment à détruire

Arrêt de bus

Principe d'aménagement :

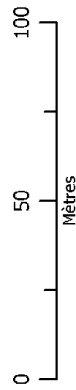
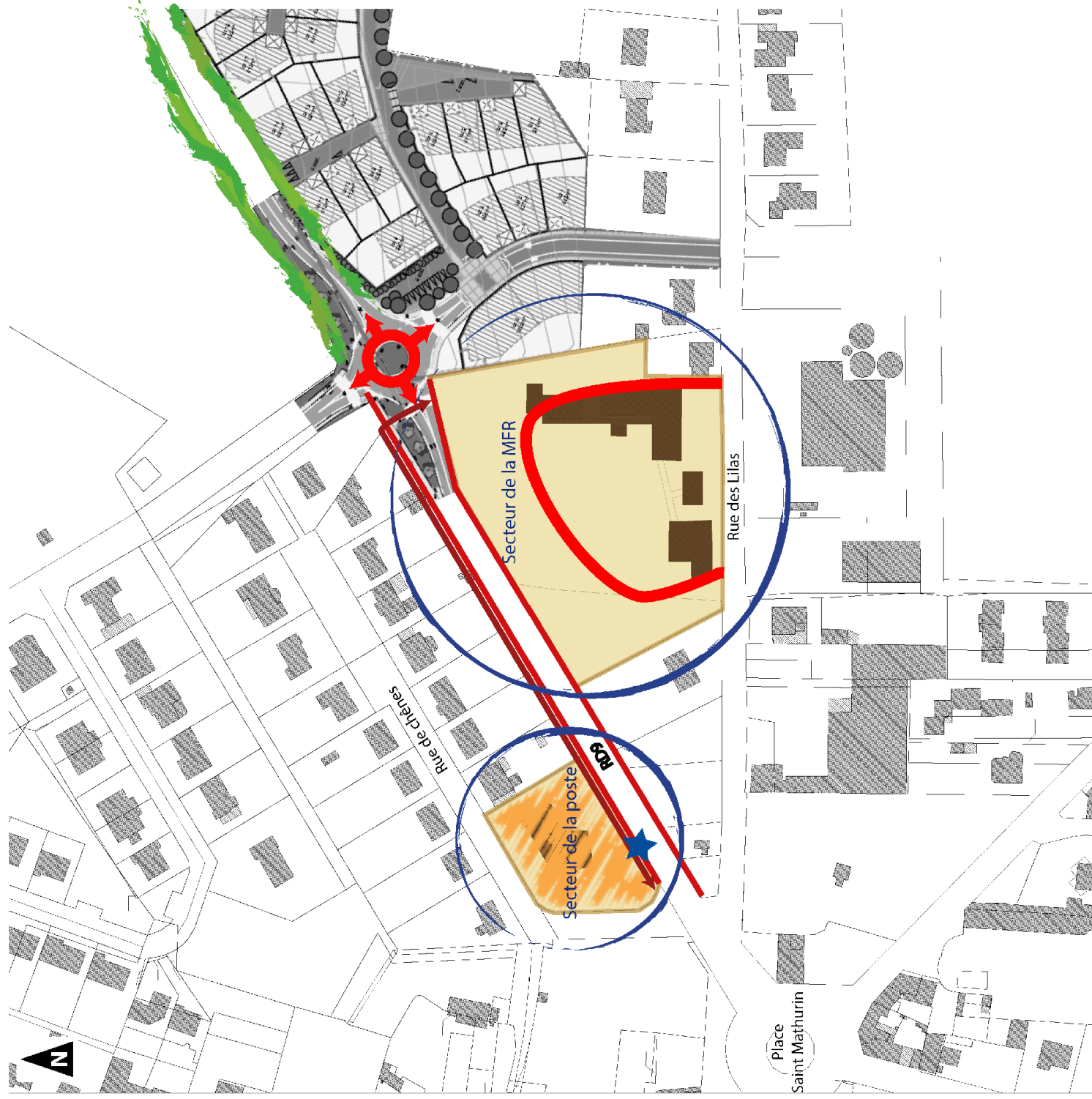


Principe de voirie

Sortie sur la RD9 interdite

Cheminement doux à aménager

Commerces/Services/Equipements en Rez-de-Chaussée

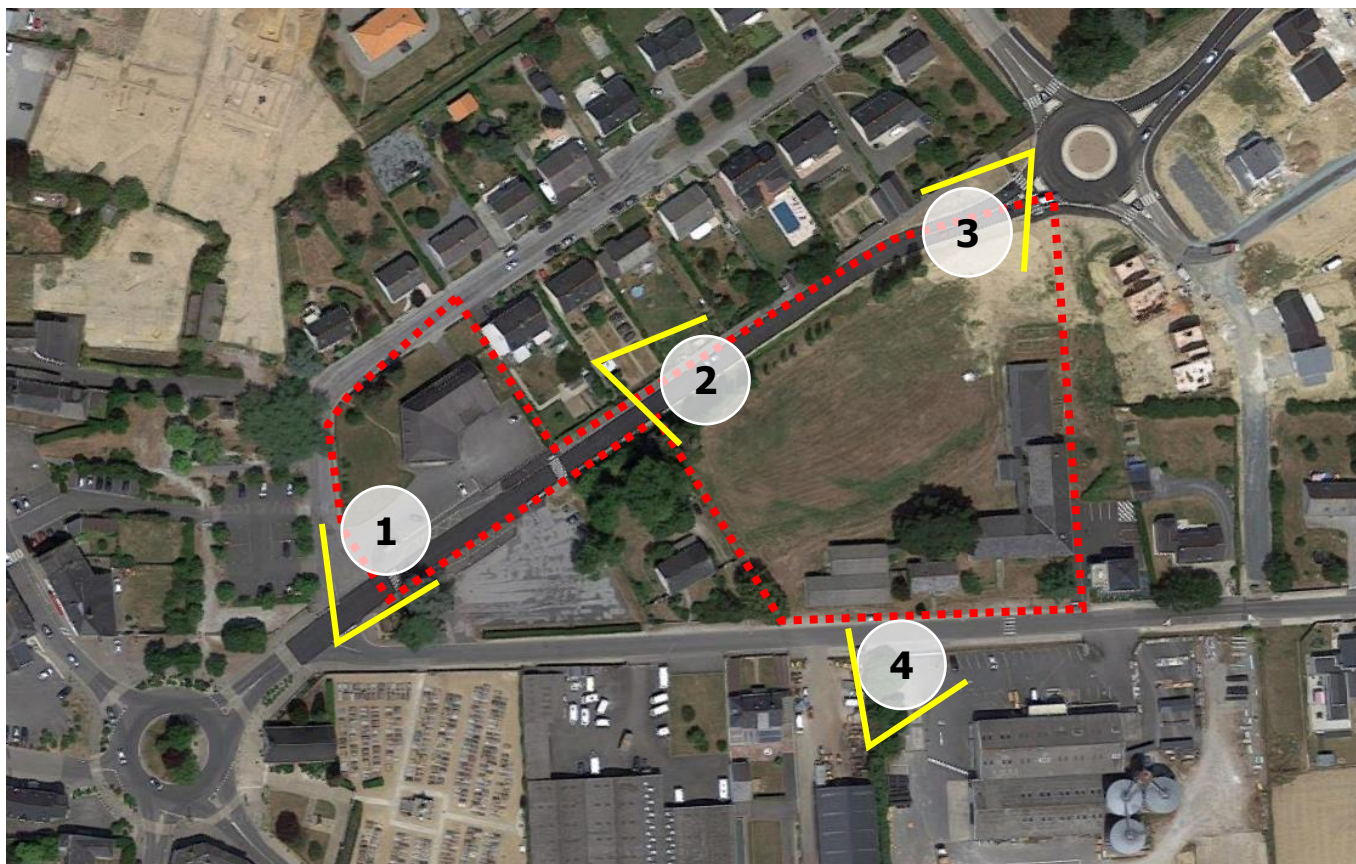


1:1 500
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audités urbanisme, 2016
Sources de données : cadastre, géoportail, 2018
Sources de données : audités urbanisme, 2018

3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation**.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



4. LE SECTEUR DU FROMENTIN

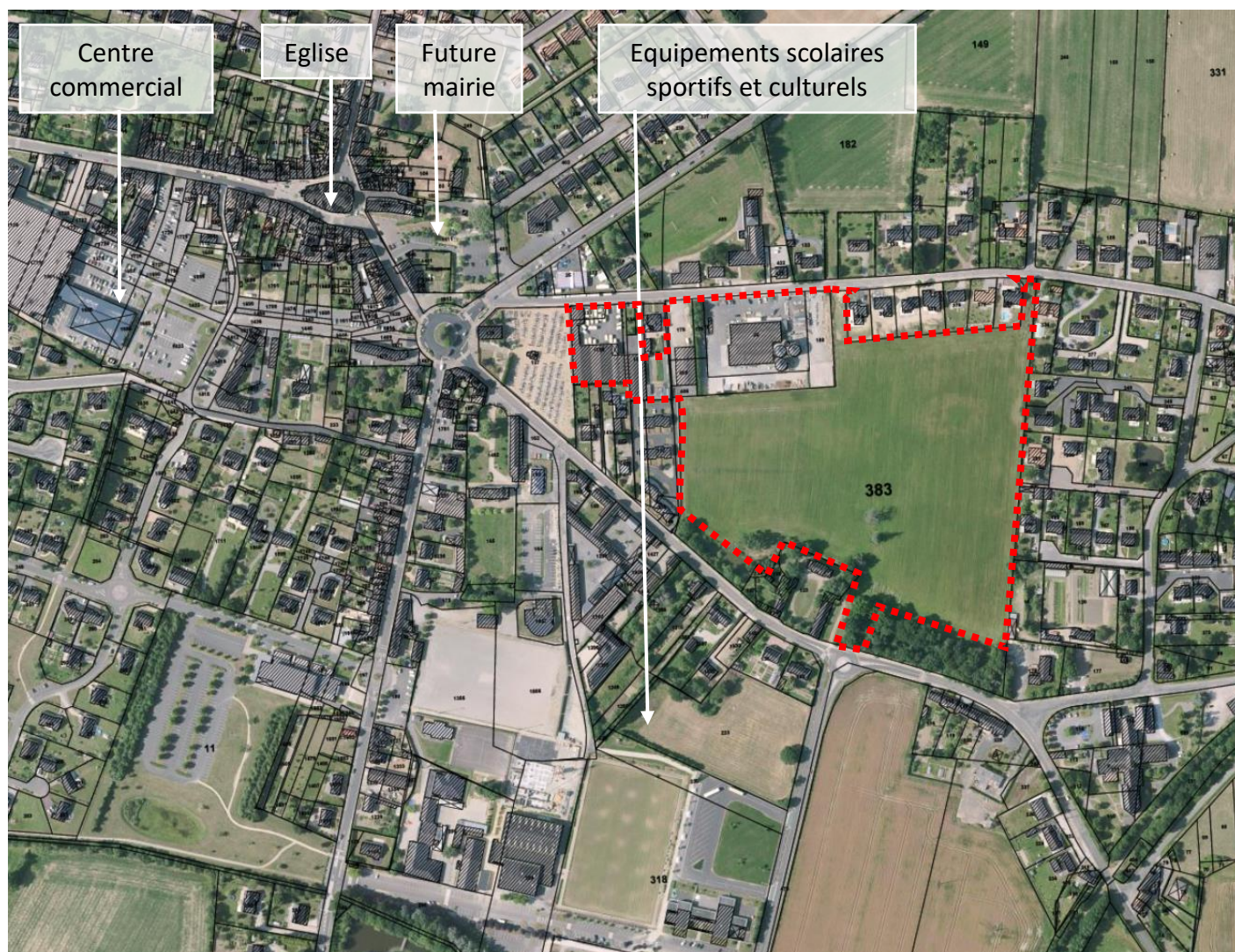
Chiffres clés :

- 6,4 ha dont 4,0 dédiés à l'habitat
- 80 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

4.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus correspond à une vaste dent creuse de plus de 4 ha et des sites de renouvellement urbain situés à proximité du centre commercial et des équipements sportifs et scolaires.

Localisation de l'OAP



4.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (U), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 80 logements minimum** sur une surface de 4 hectares (environ 2,6 ha en dent creuses et 1,4 ha en renouvellement urbain et terrain densifiable) ;
- Envisager la démolition de certains bâtiments afin de **valoriser leur foncier en nouveaux logements** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Projeter une opération de **logements collectifs** sur la partie Ouest de l'OAP située à proximité de la place Saint-Mathurin ;
- Prévoir la réalisation minimale de **35 logements locatifs sociaux avec financement de type PLUS/PLAi** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements ;
- Réserver une emprise d'environ 2,4 ha pour **accueillir le nouveau site de la maison de retraite, des logements séniors** et la liaison interquartier.

Mobilité et connexions urbaines

- Créer **un axe structurant Nord /Sud** accompagné d'une piste cyclable ;
- Prévoir **2 accès pour la voirie principale** ;
- **Envisager un accès secondaire** ;
- Connecter l'impasse des Lys, la rue de Vieillevigne et la place Saint-Mathurin par **des voies douces**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver les espaces boisés** situés au sud de l'OAP ;
- **Renforcer la trame arborée** sur la partie sud de l'OAP ;
- Assurer **la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP Fromentin



Périmètre de l'OAP

Éléments existants :



Giratoire à conserver



Espace boisé à préserver



Bâtiment de caractère



Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après démolition

Principe d'aménagement :



Principe d'accès principal



Axe Nord/Sud structurant avec une piste cyclable



Connexion douce à aménager



Principe d'accès secondaires ou connexion douce



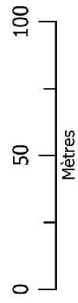
Renforcement de la trame arborée



Logements collectifs



Secteur dédié à la réalisation d'une maison de retraite et de logements sénior



1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

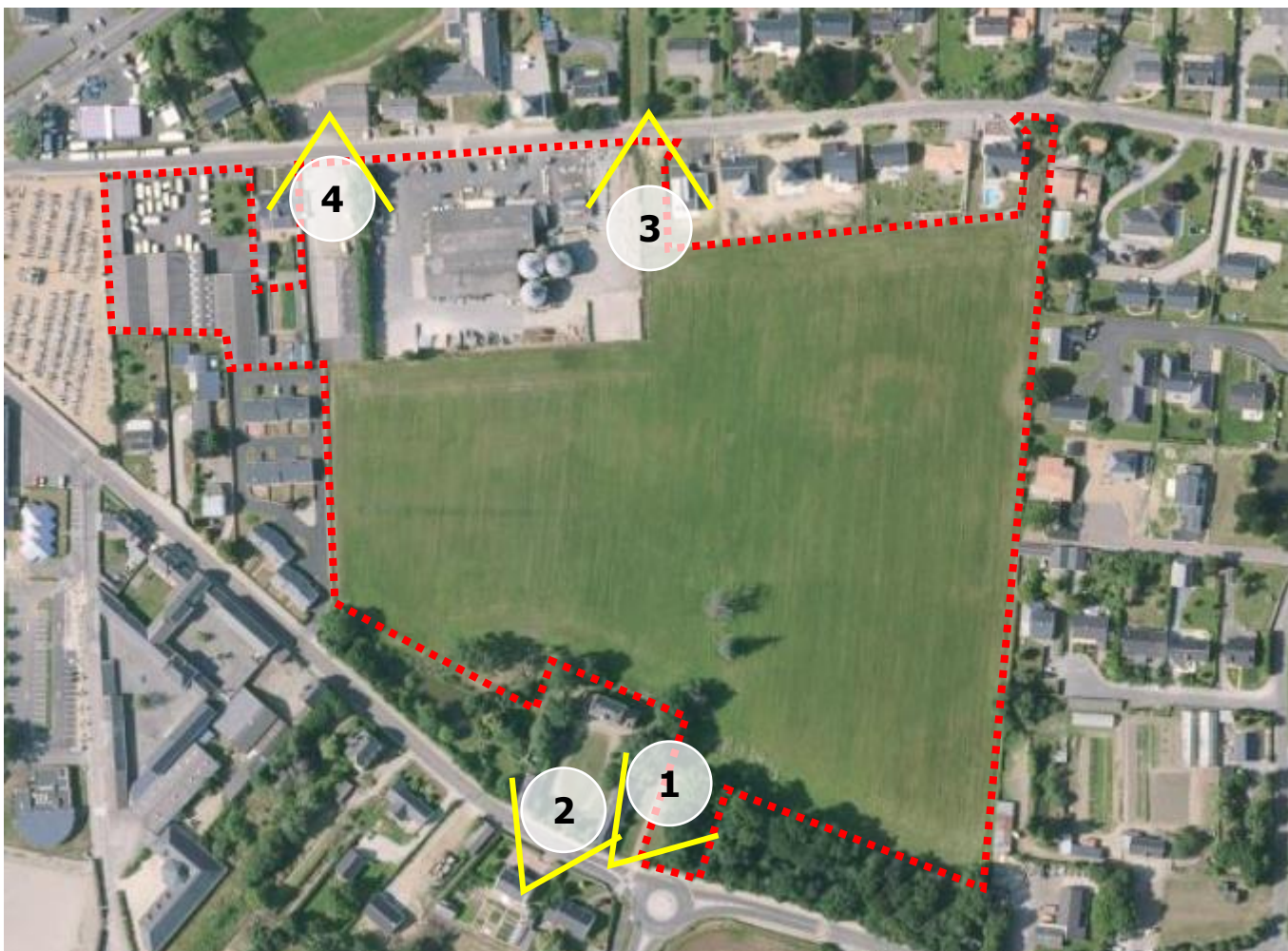
Réalisation : avril/mai 2018
Sources de données : cadastre, Google

Sources de données : avdudicé urbanisme, 2018



4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



5. LE SECTEUR DE BEAUCE

Chiffres clés :

- 1,2 ha dédié à l'habitat
- 8 logements minimum
- Densité minimum de 6,7 logements/hectare

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu correspond essentiellement à une friche urbaine située dans le hameau de Beucé à proximité du bourg de Saint-Mars-du-Désert.

Localisation de l'OAP



5.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de secteur agricole à vocation d'habitat (Ah), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 8 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 1,2 hectare ;
- Envisager la démolition de certains bâtiments afin de **valoriser leur foncier en nouveaux logements** ;
- S'assurer d'une **implantation des constructions principales préservant l'intimité de chacun** : les constructions principales doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport à toutes les limites de l'unité foncière (règles inscrites dans le règlement écrit du PLU) ;
- **Interdire les doubles-rideaux** (le règlement écrit du PLU indique que les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte) ;
- **Limiter l'emprise au sol des bâtiments à 350 m² par unité foncière** (règle inscrite dans le règlement écrit du PLU) ;
- **Limiter les hauteurs à 4 mètres à l'égout du toit** (règle inscrite dans le règlement écrit du PLU).

Mobilité et connexions urbaines

- Prévoir une **voie de desserte en impasse**.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

**OAP
Beaucé**

 Périmètre de l'OAP

Éléments existants :

 Voirie existante

 Bâtiment dont le foncier peut être valorisé après démolition

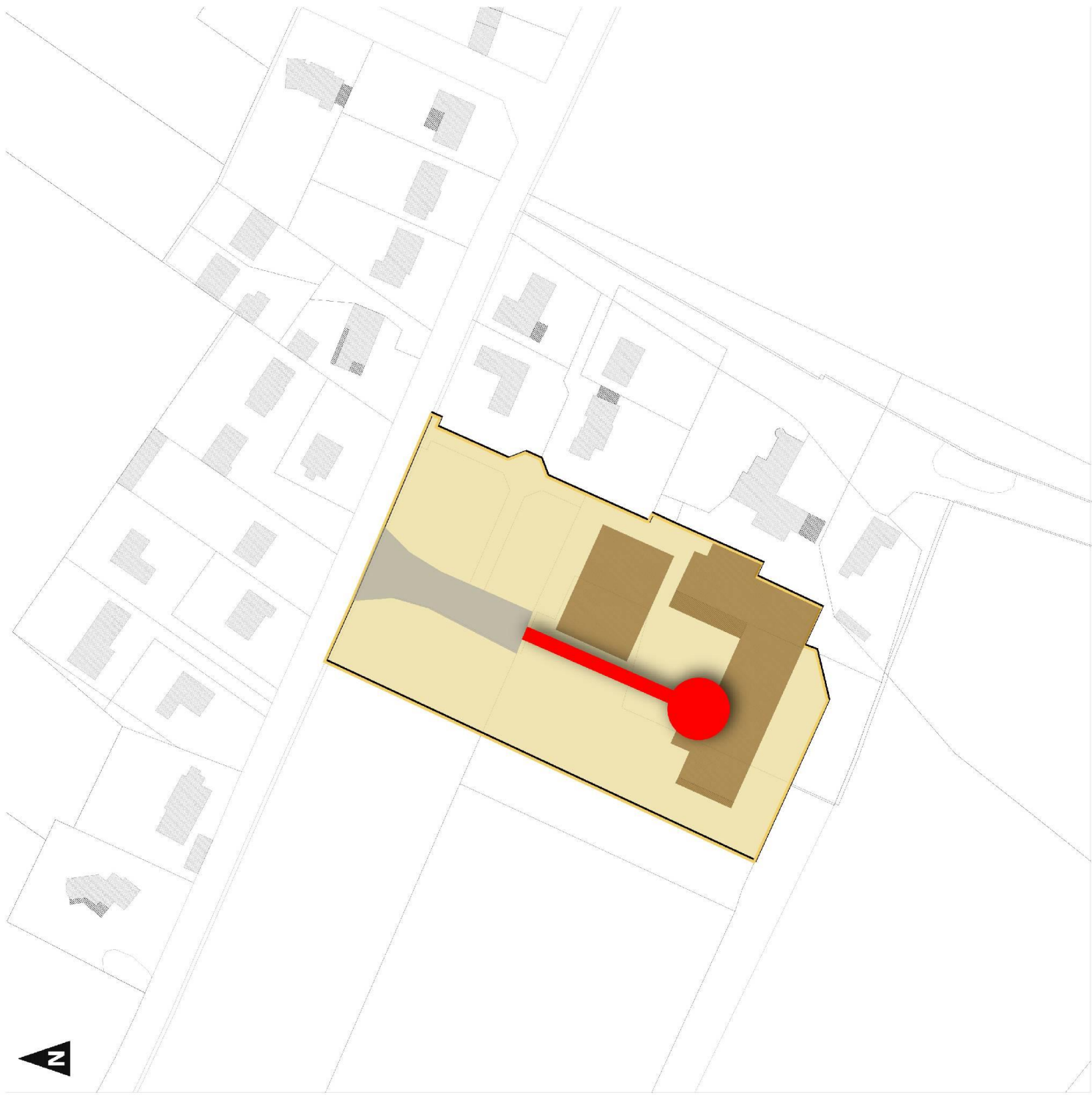
Principe d'aménagement :

 Voirie de desserte en impasse



1:1 200

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



6. LE SECTEUR DES ROITELETS

Chiffres clés :

- 7,6 ha dont 6,2 dédiés à l'habitat
- 120 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

6.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu correspond à une vaste parcelle agricole située en continuité du bourg.

Localisation de l'OAP



6.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer 120 logements minimum** sur l'ensemble du site qui a une surface de 6,2 hectares ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **25 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables sur le secteur dédié aux nouveaux logements ;
- Prévoir une **coulée verte** Nord/Sud.











Mobilité et connexions urbaines

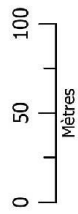
- Prévoir des **accès pour la voirie principale** depuis la rue des Roitelets ;
- Prévoir des **connexions douces** venant rejoindre les cheminements existants et le projet de voie douce porté par le Département et visant à relier la ville de Châteaubriant à la Loire ;
- Prévoir, à minima, **deux accès pour une urbanisation potentielle après 2030** à l'Ouest de l'OAP.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- Prévoir une **marge de recul de 30 mètres** par rapport au cours d'eau ;
- **Préserver la haie bocagère** existante ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP Roitelets

-  Périmètre de l'OAP
- Éléments existants :**
 -  Cours d'eau à préserver
 -  Projet de voie douce entre la Loire et Châteaubriant
 -  Haine à préserver
- Principe d'aménagement :**
 -  Principe d'accès principal
 -  Connexion douce à aménager
 -  Accès pour une potentielle urbanisation future
 -  Coulee verte
 -  Zone naturelle
 -  Recul de 30 mètres par rapport au cours d'eau



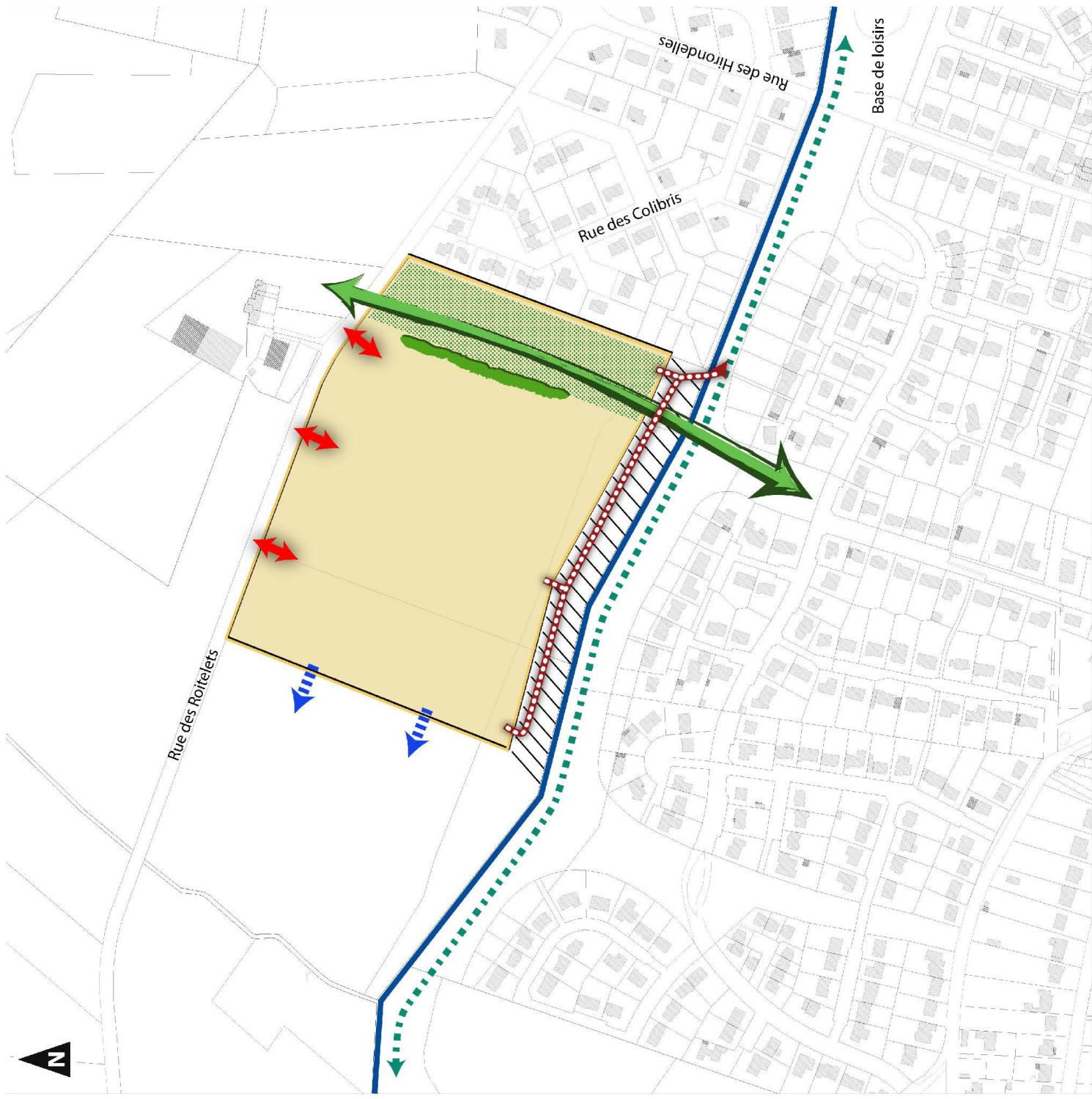
1:3 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisateur : audidic urbanisme, 2018

Source de fond de plan : cadastre, 2016

Sources de données : audidic urbanisme, 2018



6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



7. LE SECTEUR DE L'ALLEE DES BOUCLIERES

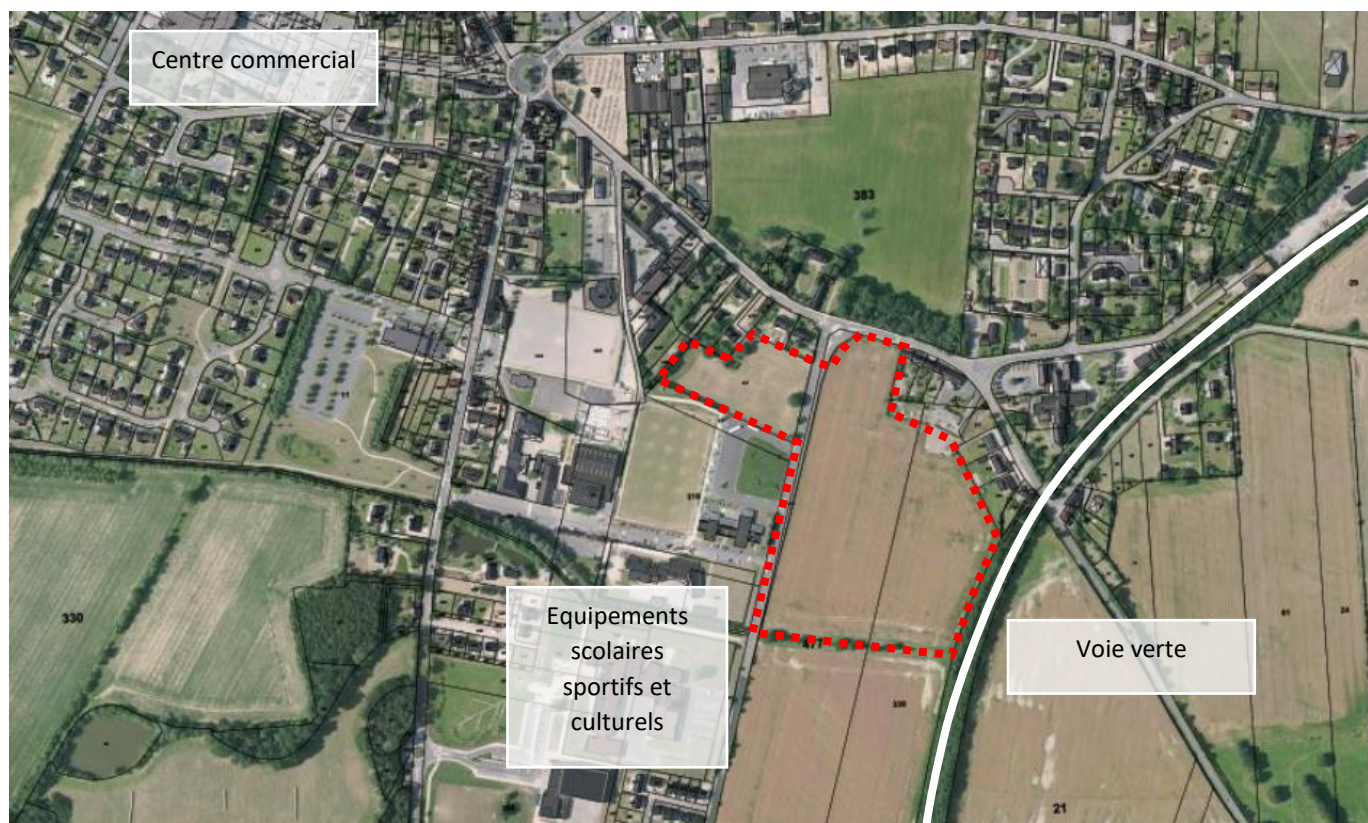
Chiffres clés :

- 5,9 ha dont 4,8 dédiés aux équipements et 0,9 à l'habitat.
- 17 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements/hectare

7.1. LA LOCALISATION SITE

Le site retenu par les élus correspond à des terres agricoles situées entre la voie verte, la rue de Vieillevigne et le pôle d'équipements de Ligné.

Localisation de l'OAP



7.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'accueil de nouveaux équipements publics** sur 4,8 ha ;
- **Créer 18 logements minimum** sur une surface de 0,9 hectare et optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de **20 logements par hectare** ;
- Prévoir la réalisation minimale de **4 logements locatifs sociaux** (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables.

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir un cheminement doux** permettant de relier le secteur d'équipements sportifs, scolaires et culturels à la voie verte ;
- **Interdire les accès** depuis la rue de Vieillevigne.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

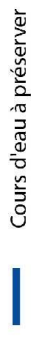
- **Préserver la haie** bocagère située au sud de l'OAP ;
- Imposer un **recul de 10 mètres inconstructible** par rapport au ruisseau ;
- **Planter une haie bocagère** entre l'espace dédié à l'habitat et l'espace dédié aux équipements ;
- Imposer un **débit de fuite de 0,5 L/s** par parcelle sur l'espace dédié à l'habitat ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP Allée des Bouclières



Périmètre de l'OAP

Éléments existants :



Cours d'eau à préserver



Haie bocagère à préserver

Principe d'aménagement :



Connexion douce à aménager



Bande inconstructible de 10 mètres



Espace dédié à l'habitat



Espace dédié aux équipements



Haie bocagère à planter

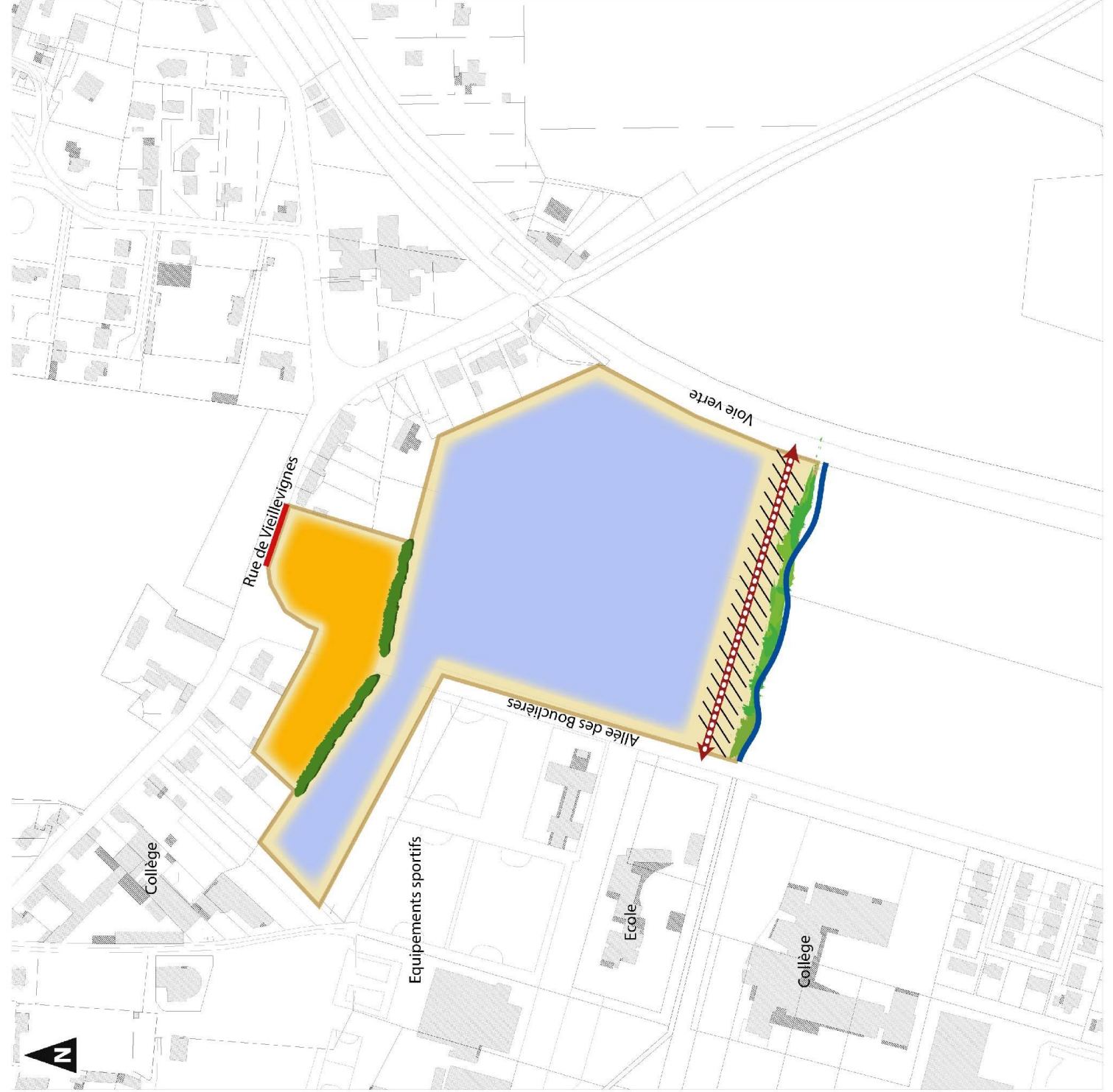


Sortie sur la rue de Vieillevigne interdite



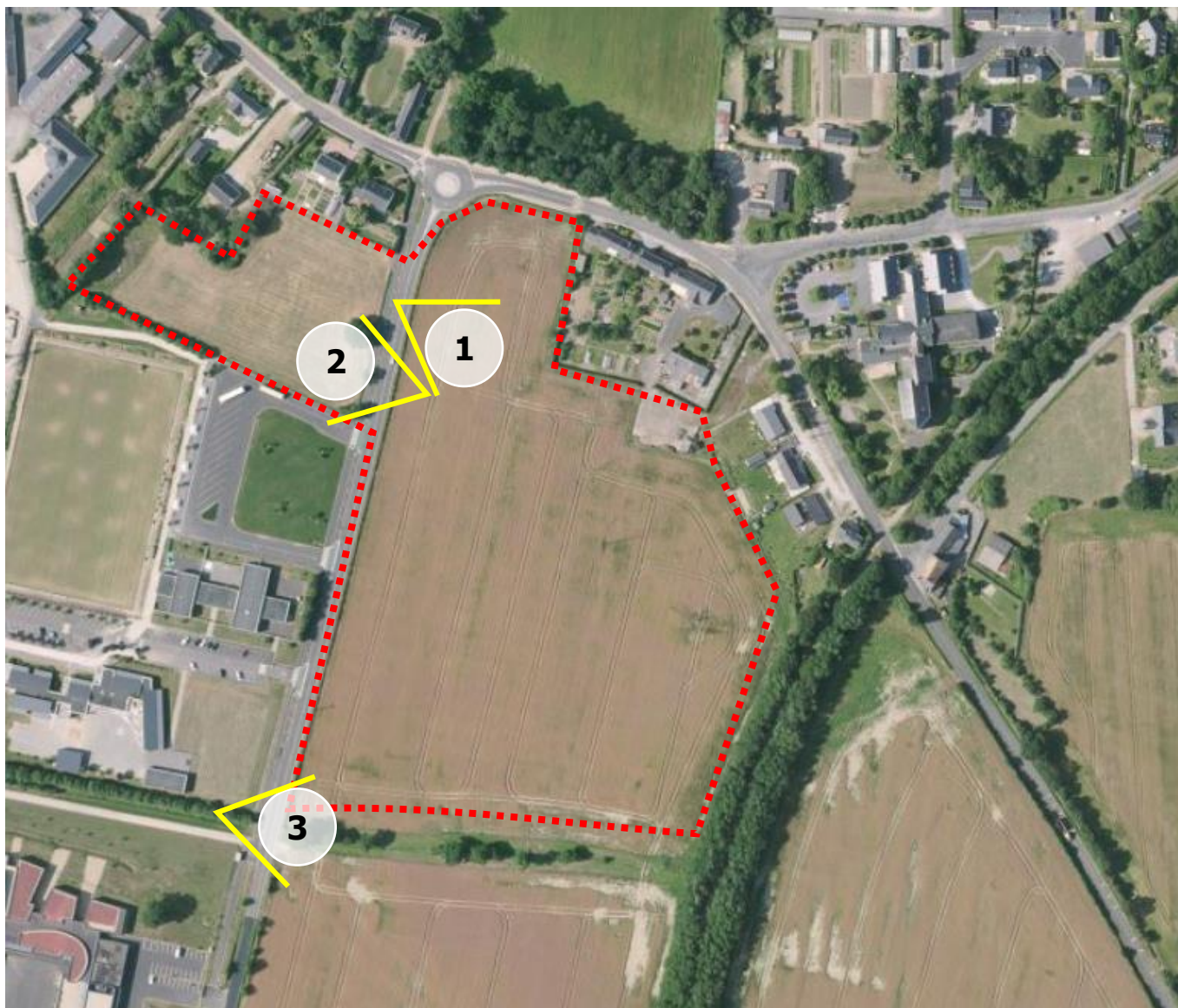
1:2 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



7.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2



Vue 3



8. LE SECTEUR DU SITE D'ACTIVITES DES COUDRAIS

Chiffres clés :

- 2,4 ha dédiés à l'activité économique commerciale

8.1.LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus **correspond à une extension de la zone d'activités existante**, à proximité du quartier de la Roche.

Localisation de l'OAP



8.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'installation de nouvelles entreprises** à vocation principalement commerciale ;

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les sorties sur la Rue du Granit Rose**, l'accès doit se faire par le giratoire.
- Traiter la frange nord du site afin de **permettre des extensions après 2030** ;
- Prévoir **un accès pour une urbanisation potentielle** après 2030.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

OAP
Site d'activités du Coudrais



Périmètre de l'OAP

Eléments existants :

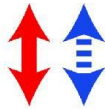


Giratoire à conserver

Point d'eau incendie

Principe d'aménagement :

— Sortie sur la rue du granit rose interdite



Principe d'accès principal



Accès à projeter pour une extension après 2030

▬ Frange du site à projeter pour une extension après 2030



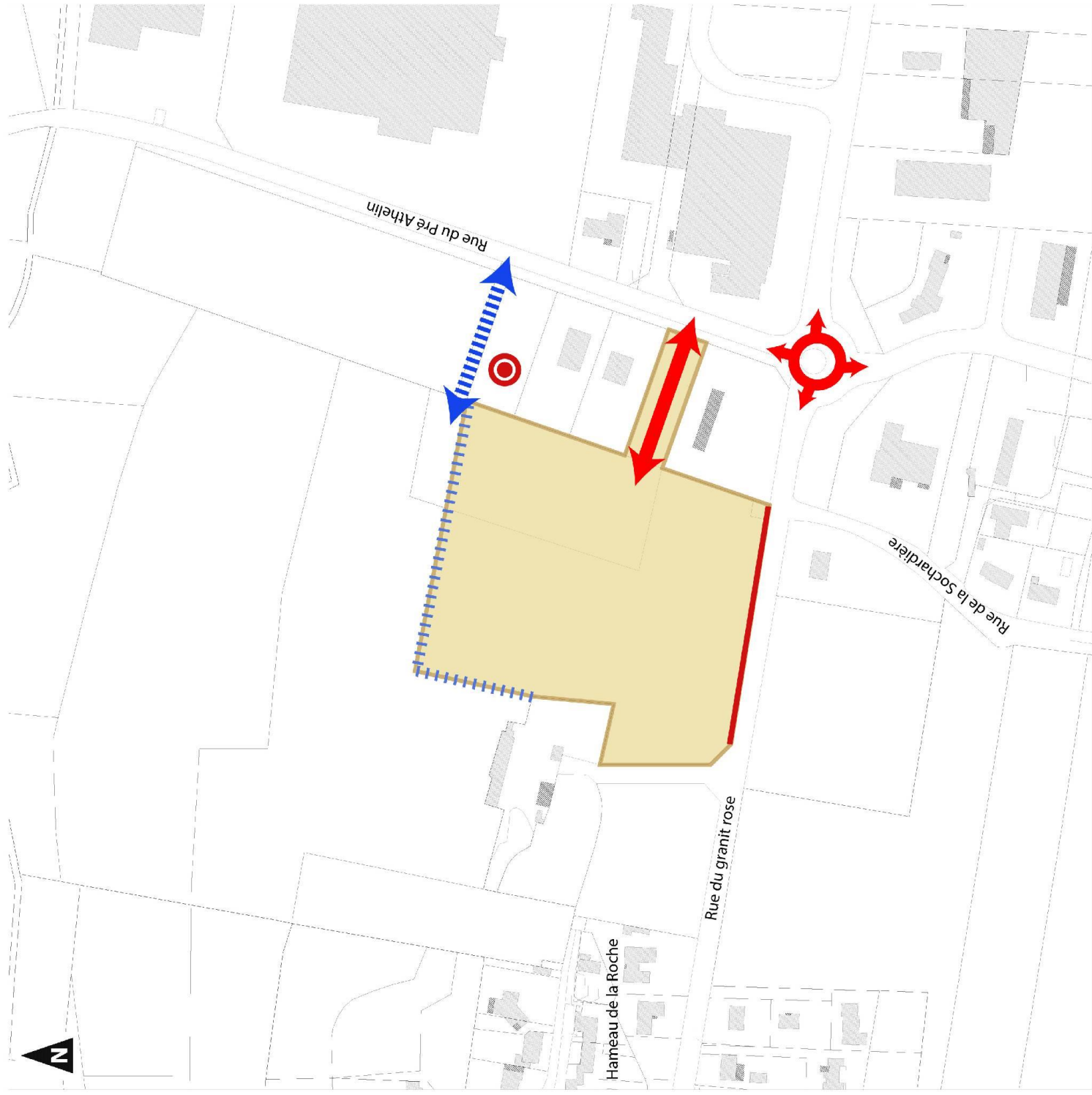
1:2 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicié urbanisme, 2018

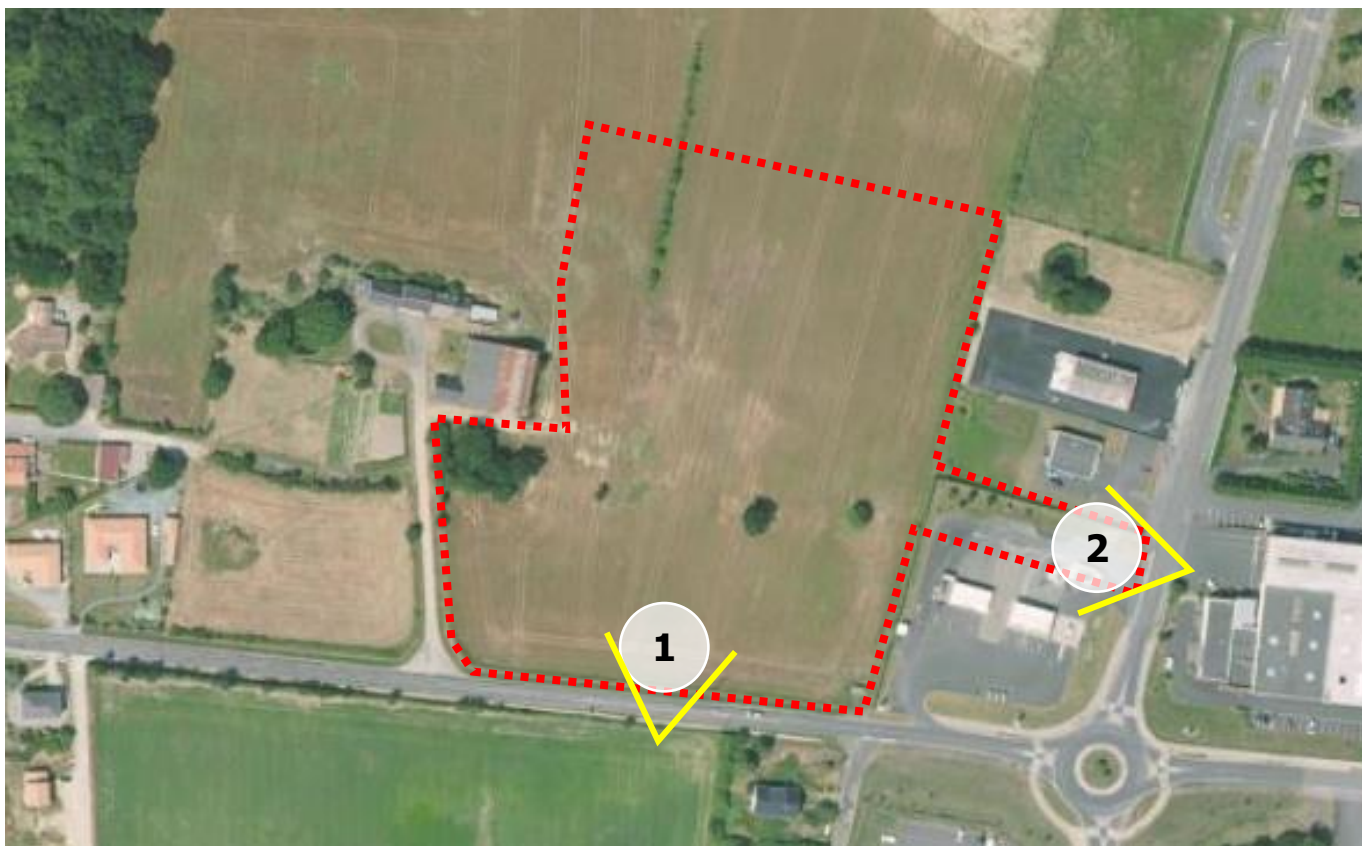
Source de fond de carte : cadastre.gouv

Source de données : auddicié urbanisme, 2018



8.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-dessous permettent de visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.



Vue 1



Vue 2

