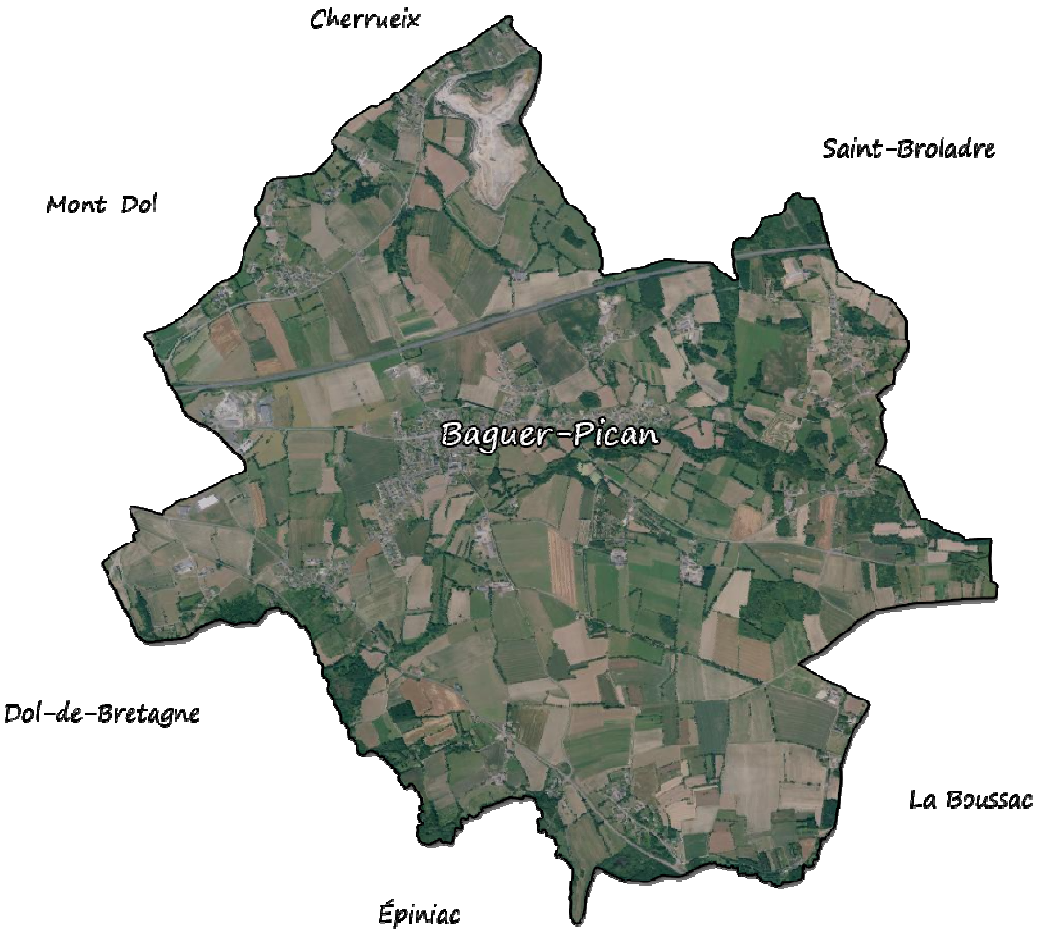
PLAN LOCAL D'URBANISME

N°3 - Orientations d'aménagement et de programmation

Date d'approbation du PLU : 16 décembre 2024



COMMUNE DE BAGUER-PICAN

AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le réglement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

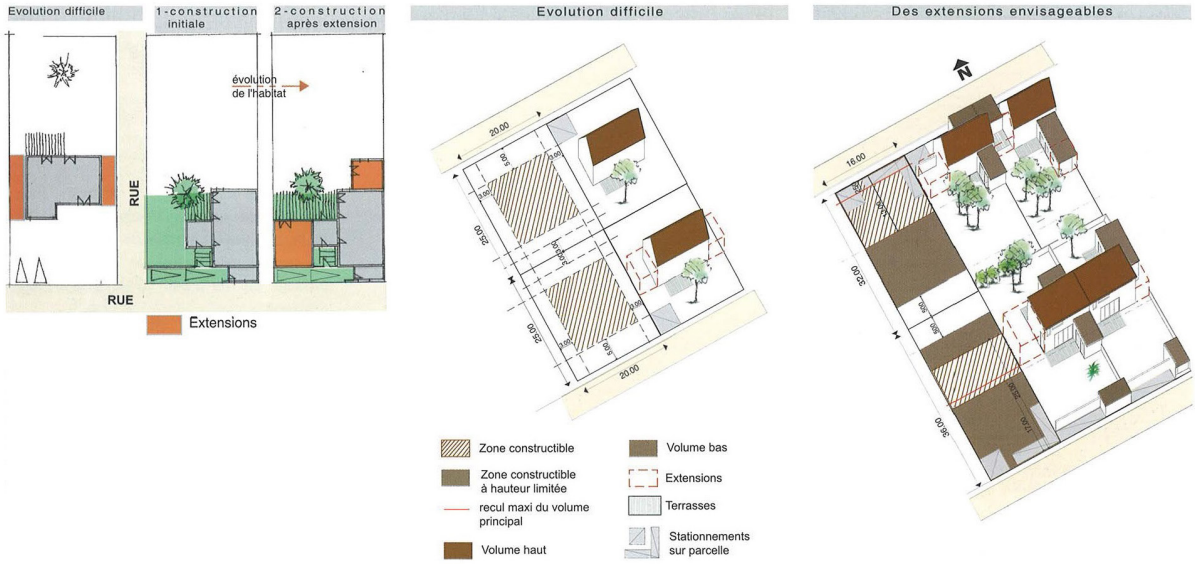
Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

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

OAP thématique

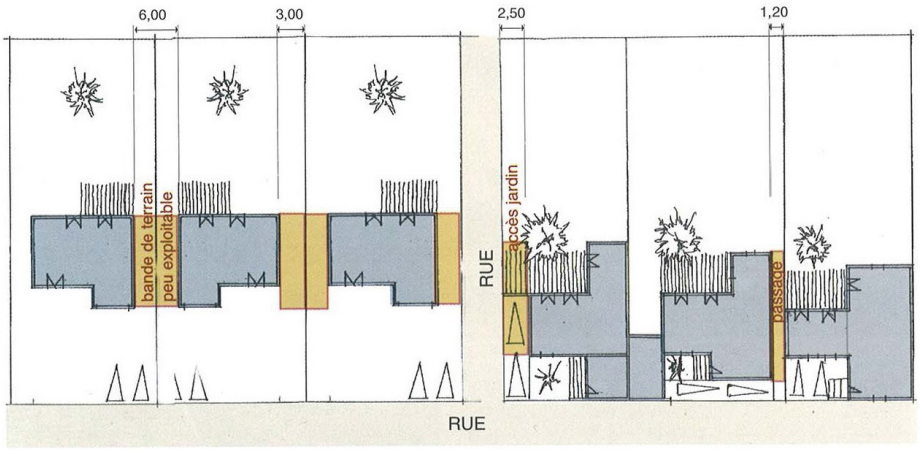
Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.
Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.
La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitables.
L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

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



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

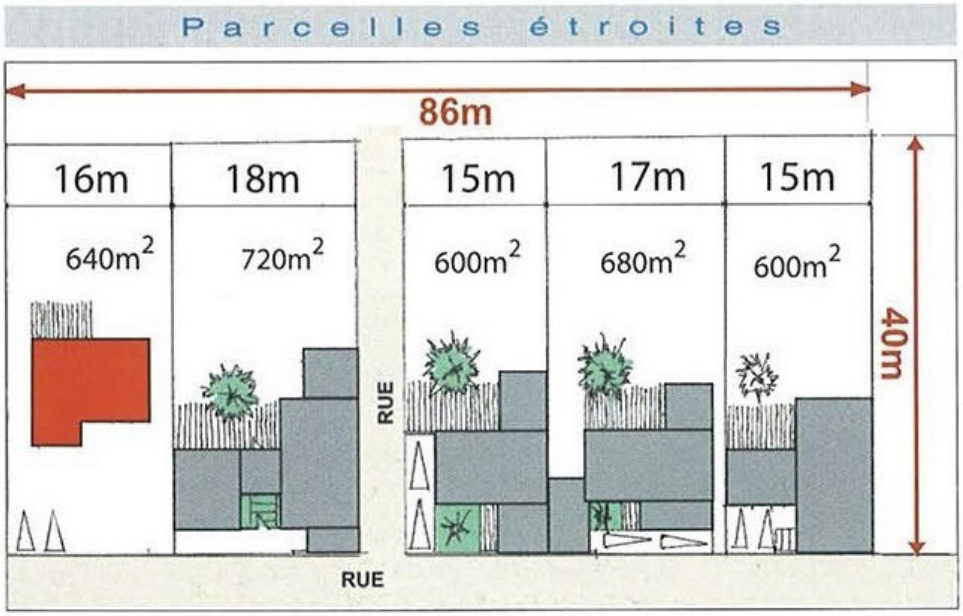
OAP thématique

Économie d'espace

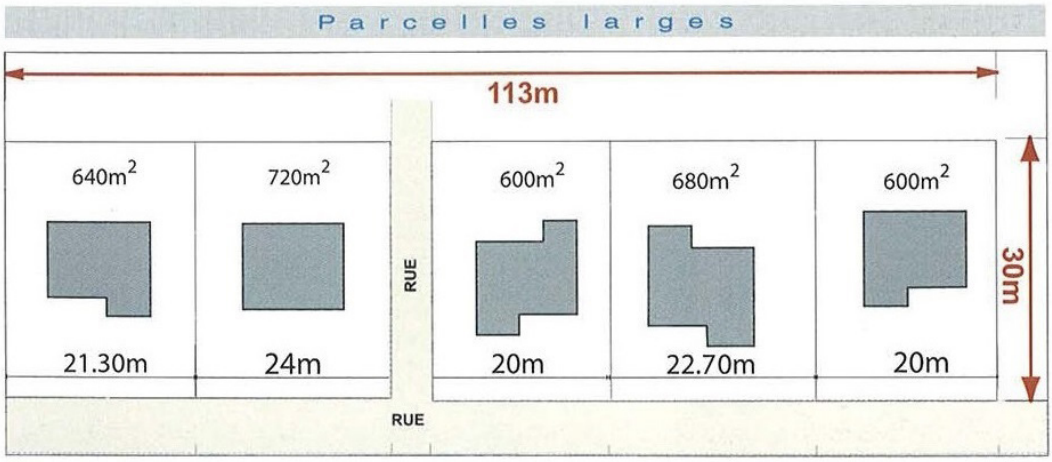
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

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

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



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



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

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

OAP thématique

Économie d'énergie

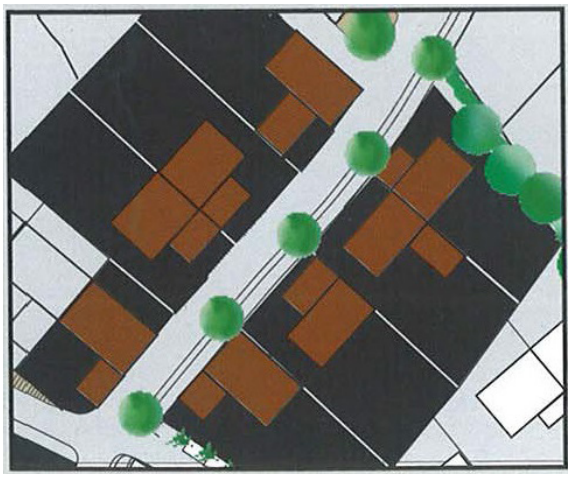
La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

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

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

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

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



- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.

- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/ Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.

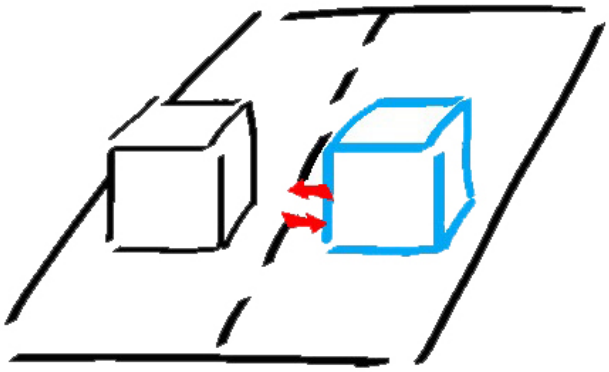
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

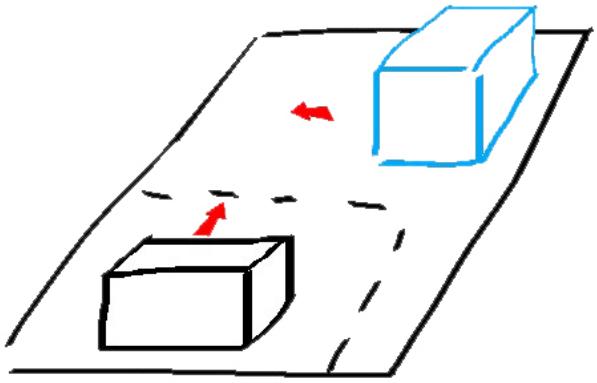
Limitation du vis-à-vis

- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.

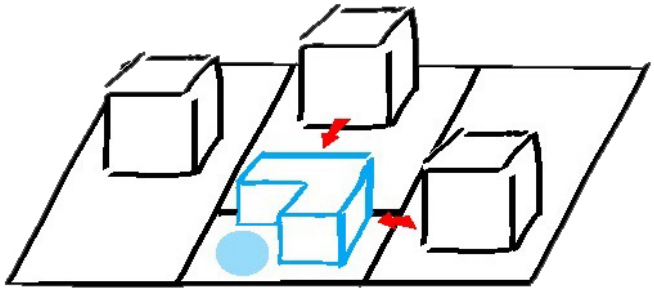


S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.

Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Déplacements

ORGANISATION GLOBALE

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

MUTUALISATION DES ACCÈS ET DU STATIONNEMENT

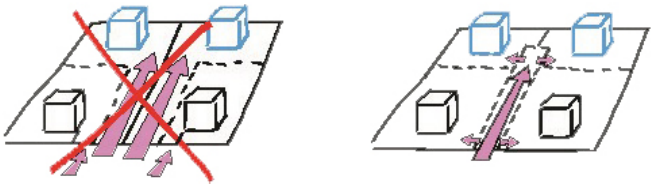
Rechercher les possiblités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus pour :

- économiser l'espace sur les parcelles.
- éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entrainent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).

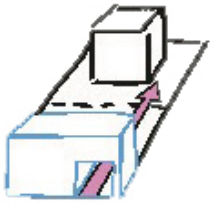
Division à l'avant

Pour les parcelles contraintes, construire une «maison porche» afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.

Double division à l'arrière



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.
En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.
Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérets particuliers des habitants porteurs de projet.
Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.
En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.
Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérets particuliers des habitants porteurs de projet.
Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Schéma « avant-division », les principaux éléments à prendre en compte pour l'insertion paysagère

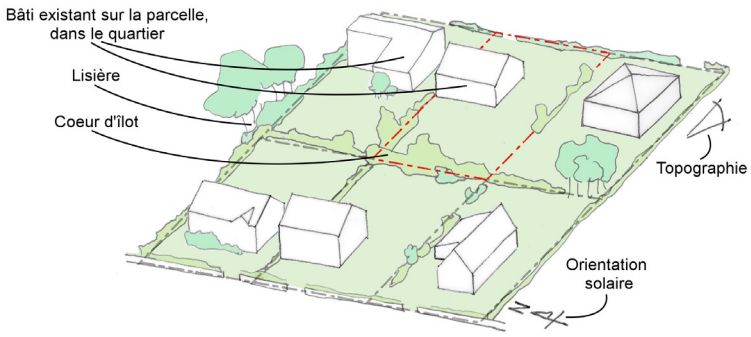
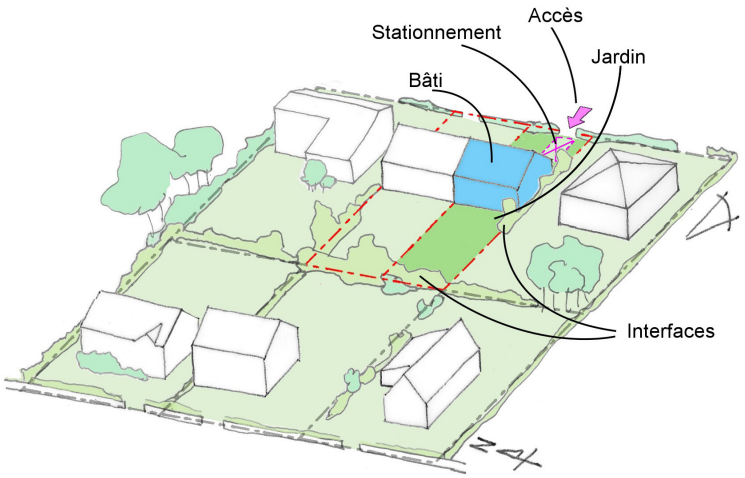


Schéma « après-division », les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces



Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.
Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.
Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.
Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

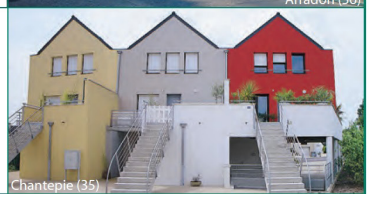
Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

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

Source : CAUE du Morbihan.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

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

2. Orientations d’aménagement et de programmation thématiques

Biodiversité

OAP thématique

Biodiversité

CONTEXTE

La trame verte de BAGUER-PICAN prend différentes formes : les bois, les haies bocagères et les ripisylves. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.
La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau (dont les principaux sont le Guyoult et le Guilloche), les étangs, les zones humides et les mares.
Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de BAGUER-PICAN mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.
Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, étangs, zones humides, mares…).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage

- L'objectif est de maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) s'applique à la protection de la trame verte, avec pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée :
  - à 100% dans les zones U et AU.
  - à 200% dans les zones A et N.

  Une zone de compensation bocagère prioritaire est définie entre le hameau de La Haute Roche et la RN 176 (en rouge sur le schéma ci-après), notamment le long des chemins communaux.

b) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

c) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte (bosquets, arbres isolés, haies…) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

OAP thématique

Biodiversité

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué majoritairement par les ruisseaux du Guyoult et du Guilloche. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en interdisant, dans toutes les zones du PLU, les constructions, les installations, les affouillements, les terrassements, le drainage et le busage, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, et ce afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers. A ce titre, les puits d'infiltration seront obligatoires.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.

RÉNOVER OU CONSTRUIRE EN PRÉSERVANT LA BIODIVERSITÉ

Conception des bâtiments :

- Éviter les vitres «miroirs» qui augmentent les risques de collision notamment à proximité des arbres ou entre des grimpantes.
- Favoriser l'installation spontanée des Hirondelles avec la présence de corniches ou de débord couplé à des matériaux rugueux sur lesquels elles peuvent construire leurs nids.
- Favoriser l'intégration des nichoirs dans la structure des bâtiments : Martinet noir, Hirondelle de fenêtre, Moineau domestique, Mésanges bleue et charbonnière, Rougequeue noir...
- Favoriser l'aménagement des combles pour les chiroptères : Pipistrelle commune, Pipistrelle de Khul, Sérotine commune (avec des accès non éclairés).

Exemple de dispositifs :

Source : CPAUPE ZAC multi-sites Noyal-sur-Vilaine

Conception des jardins :

- Favoriser la mise en place d'abris : murets de pierres sèches, haies de Benjes, compost...
- Favoriser les plantes mellifères et nourrissantes pour la petite faune (baies, fruits...).

Gestion des jardins :

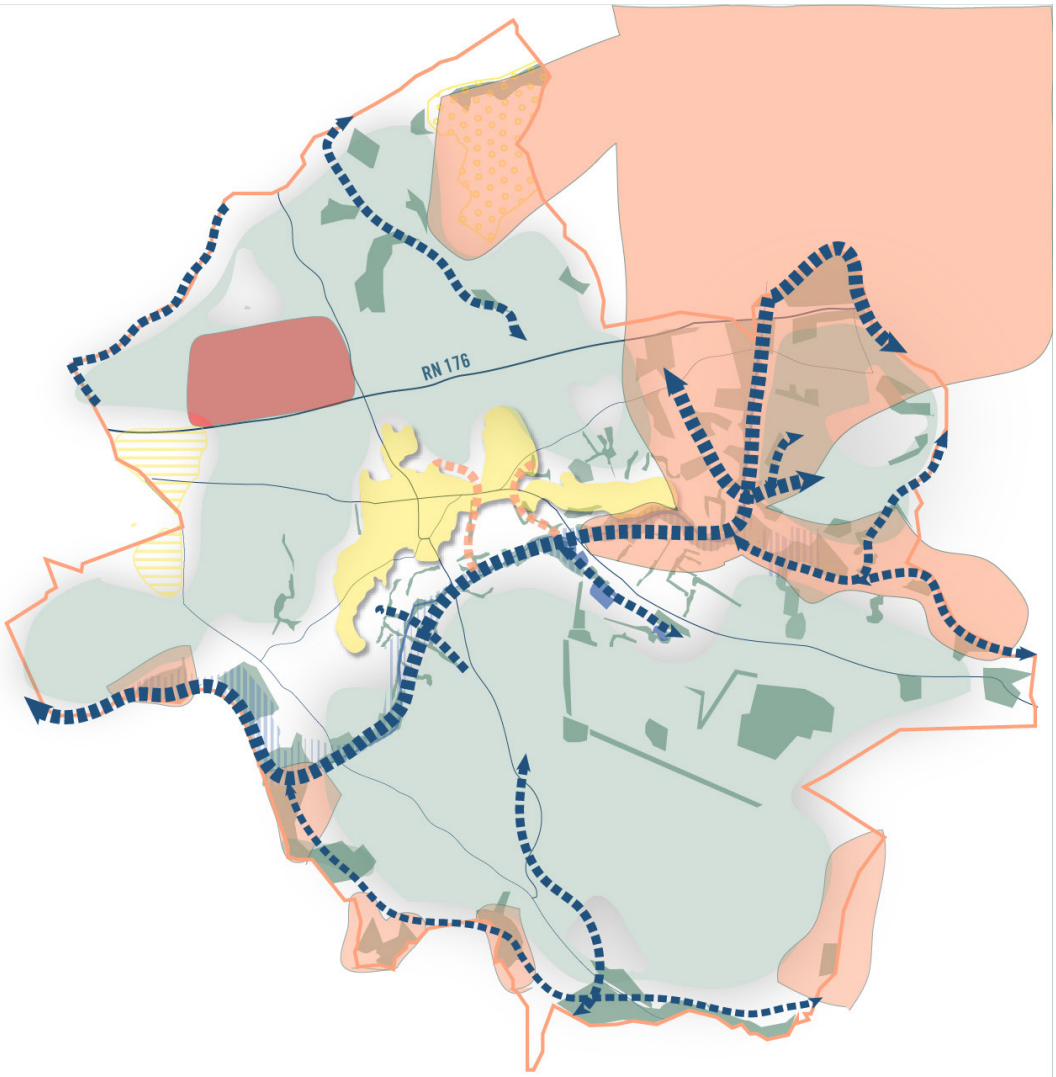
- Gestion différenciée avec des secteurs non fauchés (favorables aux insectes, oiseaux, mammifères...).
- Pas d'usages de produits phytosanitaires.

Fond de carte

- *Enveloppe agglomérée*
- *ZA des Rolandières*
- *Carrière*
- *Limite communale*
- *Axes routiers majeurs*

Trame Verte et Bleue

- *Plans d'eau*
- *Cours d'eau*
- *Zone humide*
- *Corridors terrestres*
- *Perméabilité écologique à conforter*
- *Réservoirs*
- *Corridors aquatiques*
- *Corridors aquatiques altérés*
- *Zone de compensation bocagère prioritaire*



3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

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

Localisation des secteurs à vocation d'habitat

OAP sectorielle

Secteurs de densification du bourg

DESCRIPTION
Situés dans le bourg et au Veau-Héal, ces secteurs ont vocation à être densifiés.

ENJEUX / OBJECTIFS
- Renforcer l'offre de logements.
- Optimiser le foncier en maîtrisant la densité.

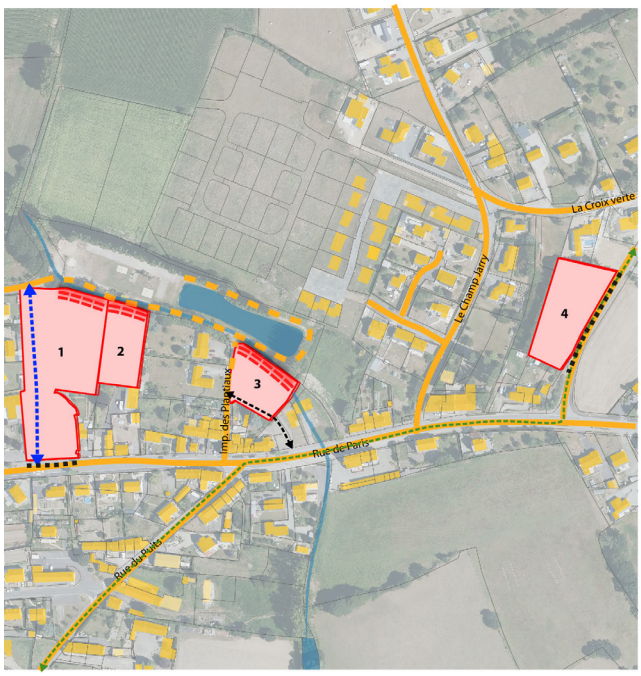
MOBILITÉS
- Secteur 1 : l'accès se fera par la rue de Paris.
- Secteur 2 : l'accès se fera via l'opération du 25 rue de Paris.
- Secteur 3 : l'accès se fera par le sud et par l'ouest (emplacement réservé à cet effet).
- Secteur 4 : l'accès se fera par l'est.
- Secteur 5 : l'accès se fera par le chemin existant.
- Secteur 6 : l'accès se fera par le nord.
- Secteur 7 : l'accès se fera par le nord-est.

CONTRAINTES DE CONSTRUCTIBILITÉ
- Secteur 1 : bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau au nord.
- Secteur 2 : bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau au nord.
- Secteur 3 : bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau au nord + emplacement réservé pour la création d'un accès au sud.

PROGRAMMATION

SECTEUR	SURFACE CONSTRUCTIBLE	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
Secteur 1	0,67 ha	16
Secteur 2	0,17 ha	3
Secteur 3	0,11 ha	2
Secteur 4	0,30 ha	6
Secteur 5	0,20 ha	3
Secteur 6	0,27 ha	4
Secteur 7	0,21 ha	4

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES
- Secteur 1 : des logements aidés en R+2 à destination des personnes âgées devront être prévus.
- Secteur 7 : les arbres situés dans la partie nord du secteur, le long de la route, devront être préservés.



OAP de densification du centre-bourg

Légende :

Périmètre d'étude

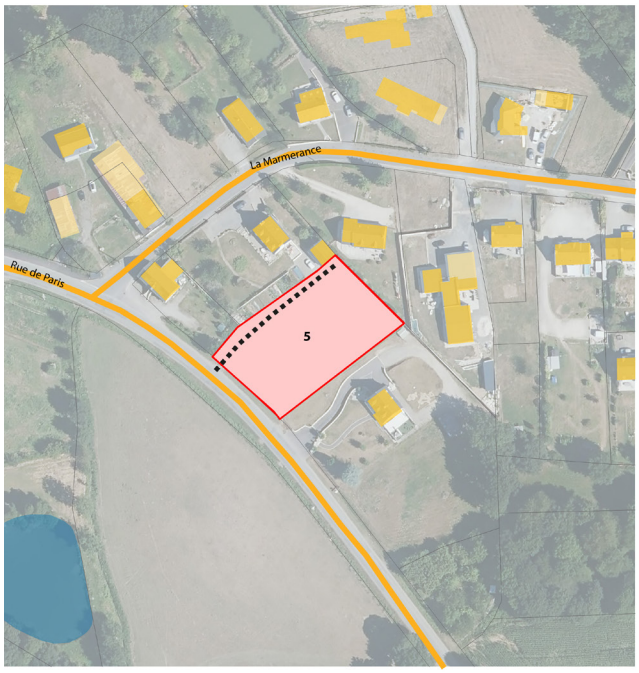
Affectation principale des sols
Habitat

Déplacements
Voie existante
Chemin existant
Accès autorisé
Principe de liaison douce
Liaison douce à conserver

Éléments à préserver ou à créer
Bande inconstructible (cours d'eau)

N

0 50 100 m



OAP de densification de Marmerance

Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols
Habitat

Déplacements
Voie existante
Accès autorisé

N

0 25 50 m

OAP de densification du Veau-Héal

Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols
Habitat

Déplacements
Voie existante
Chemin existant
Accès autorisé

Éléments à préserver ou à créer
Arbres à conserver

N

0 25 50 m

OAP sectorielle

Secteur 8 - Rue du Puits

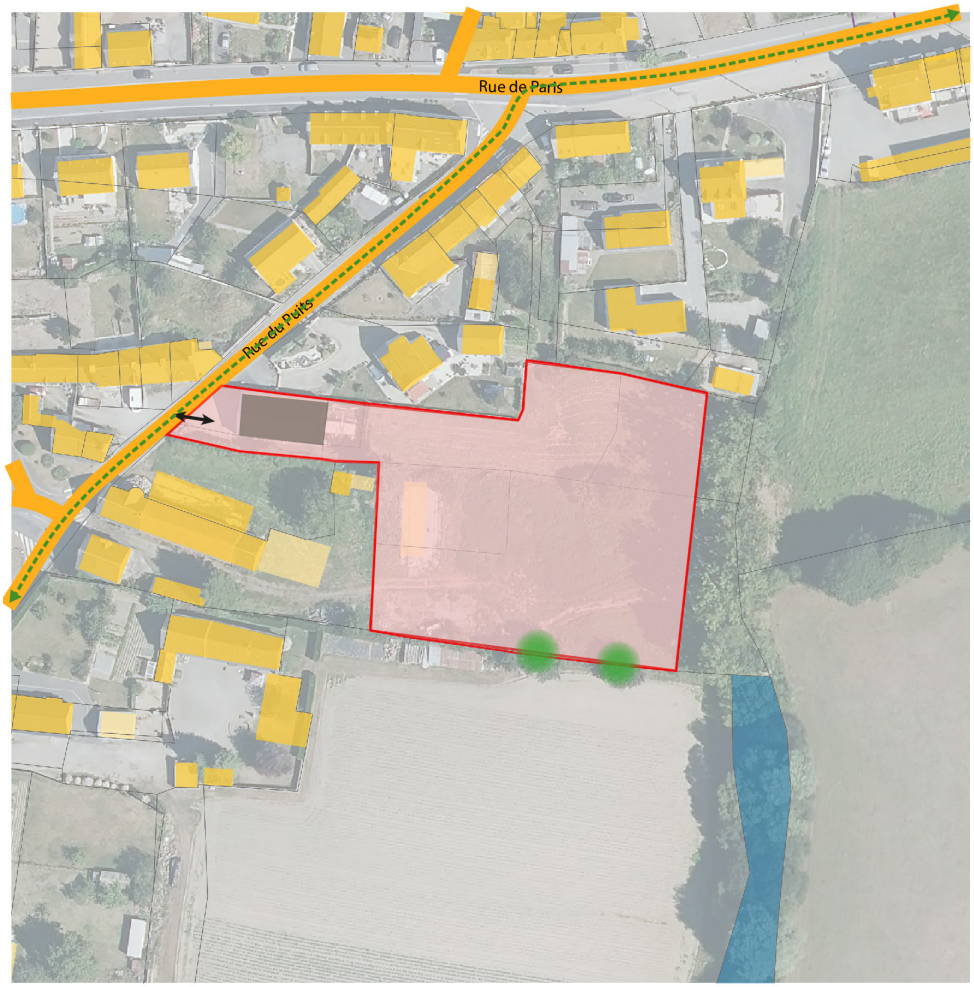
DESCRIPTION DU SITE
Situé dans la partie est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,5 hectare. Il est constitué de parcelles non exploitées par l'agriculture.
Le secteur est très peu visible depuis le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS
- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

MOBILITÉS
L'accès des véhicules se fera par la rue du Puits.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
Le bâtiment existant (atelier communal) devra être démoli.
Les 2 arbres existants sur la limite sud du site devront être conservés.

PROGRAMMATION
- Surface de la zone constructible : 0,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 12 (densité de 25 logements par ha).
- Typologie des logements : R+1 minimum.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP Rue du Puits

Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Habitat

Bâtiment existant à détruire

Déplacements

Voie existante

Principe d'accès

Liaison douce à conserver

Éléments à préserver ou à créer

Arbre à conserver

N

0 25 50 m

OAP sectorielle

Secteur 9 - Route de Pont-Galou

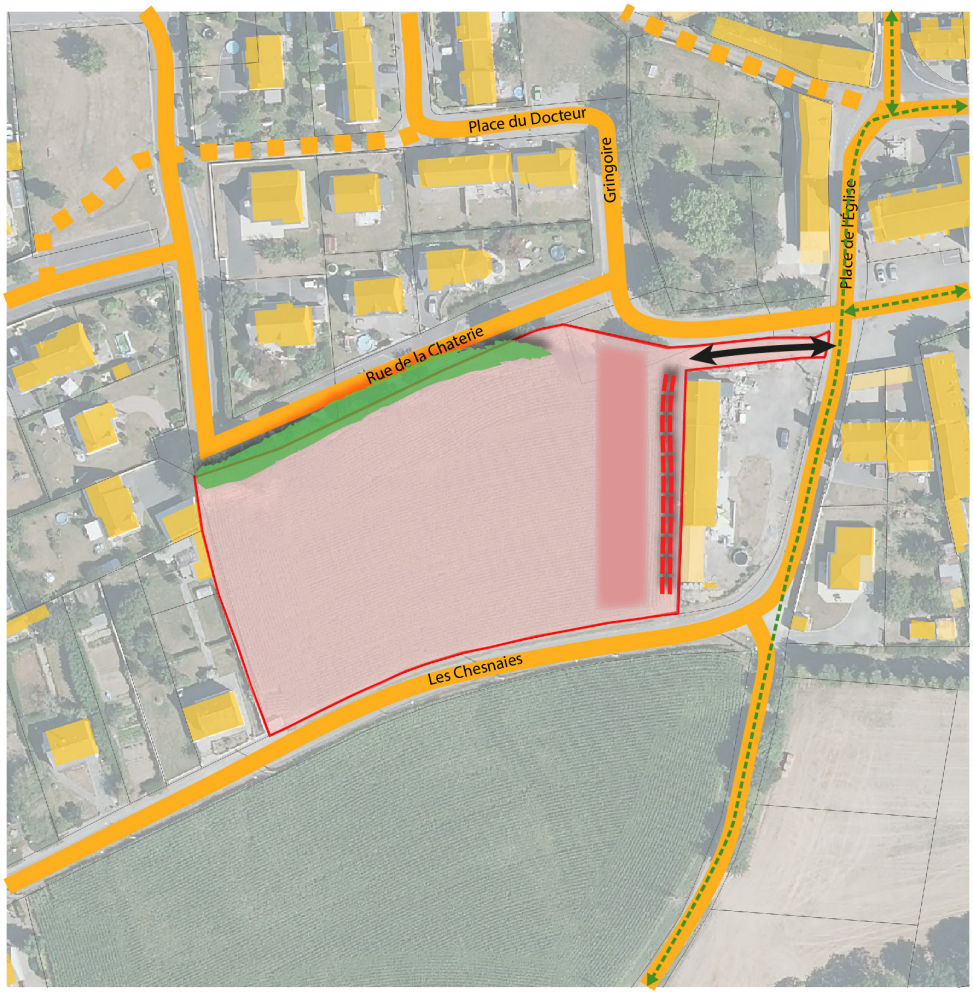
DESCRIPTION DU SITE
Situé dans la partie sud du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,7 hectare. Il est constitué de parcelles agricoles.
D'un point de vue paysager, le secteur étant situé en extension urbaine, il est relativement visible dans le grand paysage, notamment depuis le sud.

ENJEUX / OBJECTIFS
- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

MOBILITÉS
L'accès des véhicules se fera par le nord-est du secteur, via la Place de l'église.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES
La trame verte existante en limite nord devra être conservée.
Pour une meilleure intégration dans le paysage, les constructions situées le long de la route privilégieront des tons «terre ou se rapprochant de la pierre».

PROGRAMMATION
- Surface de la zone constructible : 0,7 ha.
- Nombre minimum de logements : 17 (densité de 25 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 6 (soit 35%).
- Typologie des logements aidés : R+1 minimum.
- Ce secteur ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des logements auront été commencés dans le secteur de la rue du Puits.
- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



OAP Route de Pont-Galou

Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Habitat
Habitat de plain-pied

Déplacements

Voie existante
Chemin existant
Principe d'accès
Liaison douce à conserver

Éléments à préserver ou à créer

Chênes à conserver
Bande inconstructible (covisibilité)

N

0 25 50 m

4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation économique

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

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

LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE

OAP sectorielle

Secteur 10 - ZA des Rolandières

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans la partie ouest du territoire communal, le périmètre d'étude correspond à une extension de la ZA des Rolandières et couvre une superficie totale de 5,9 hectares.
Il est constitué de parcelles en grande partie exploitées par l'agriculture.
D'un point de vue paysager, le secteur étant situé en extension urbaine, il est relativement visible dans le grand paysage, notamment depuis la RD 155 au sud.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre le développement de cette zone d'activités des Rolandières prévue par le SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE

Secteur à vocation économique.

MOBILITÉS

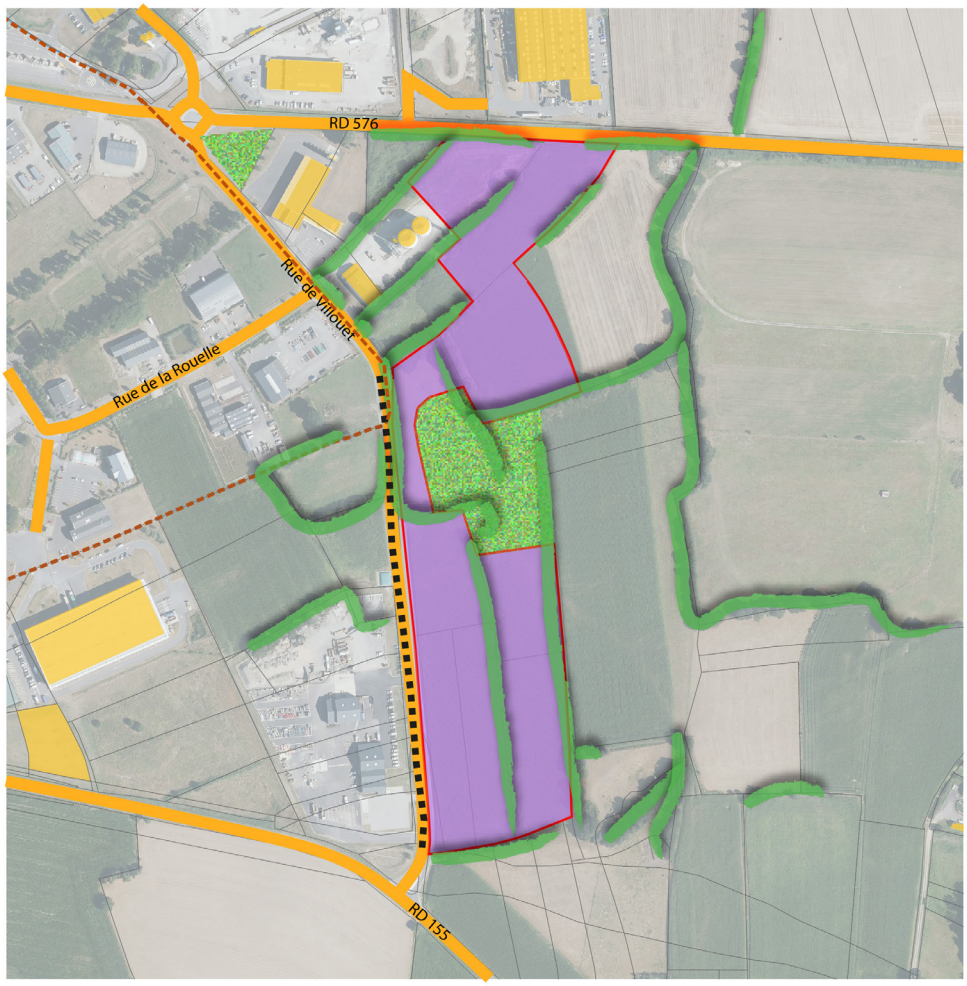
Les accès se feront par la rue de Villouet.
Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies existantes devront être intégrées au projet.
Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone à urbaniser à vocation économique : 5,9 ha.



OAP ZA des Rolandières

Légende :

- Limite communale
- Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

- Activités économiques

Déplacements

- Voie existante
- Accès autorisé

Éléments à préserver ou à créer

- Zone humide à préserver
- Haie à conserver

N

0 100 200 m

5. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

OAP	Secteurs de densification	Secteur de la rue du Puits	Secteur de la route de Pont-Galou	Secteur des Rolandières
Zonage au PLU	UC-UE	1AUE	1AUE	1AUA
Vocation	Habitat	Habitat	Habitat	Activité économique
Surface constructible (en ha)	1,9	0,5	0,7	5,9
Densité minimale (en lgts/ha)	variable	25	25	/
Nombre minimum de logements	38	12	17	/
Nombre minimum de logements aidés	/	0	6	/
Pourcentage minimum de logements aidés	/	0%	35%	/
Échéancier	0-2 ans	0-2 ans	2-4 ans	0-2 ans
Condition	/	/	Ne pourra être urbanisé que lorsque au moins 70% des logements auront été commencés dans le secteur de la rue du Puits	/

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

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE