

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Bazouges-la-Pérouse, conformément aux articles L. 151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Ces orientations d'aménagement concernent dix secteurs de la commune :

1. Le secteur de l'EHPAD - Route de Combourg
2. Le secteur Gérault
3. Le secteur de reconversion - Triskalia
4. Le secteur d'extension - Avenue d'Antrain
5. Le secteur de densification - Centre-bourg
6. La zone artisanale - Centre-bourg
7. La zone artisanale - Vaugarny
8. Le secteur de renouvellement urbain de l'avenue de Combourg
9. Le secteur de renouvellement urbain - Stade de football
10. Le secteur de densification - Rue de la Forêt

Elles permettent d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

OAP 1: LE SECTEUR DE L'EHPAD ROUTE DE COMBOURG



Superficie du site de l'OAP : 0,11 ha

Programmation

Le projet devra permettre la réalisation de 2 logements au minimum. Les constructions seront principalement constituées de maisons individuelles denses.

Fonctionnement

L'accès aux constructions sera effectué par le sud de l'opération d'aménagement.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Ouest de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et de limiter leur impact dans le paysage depuis la route de Combours.

Le puits existant au sud de l'opération sera conservé.

Aménagement et cadre bâti

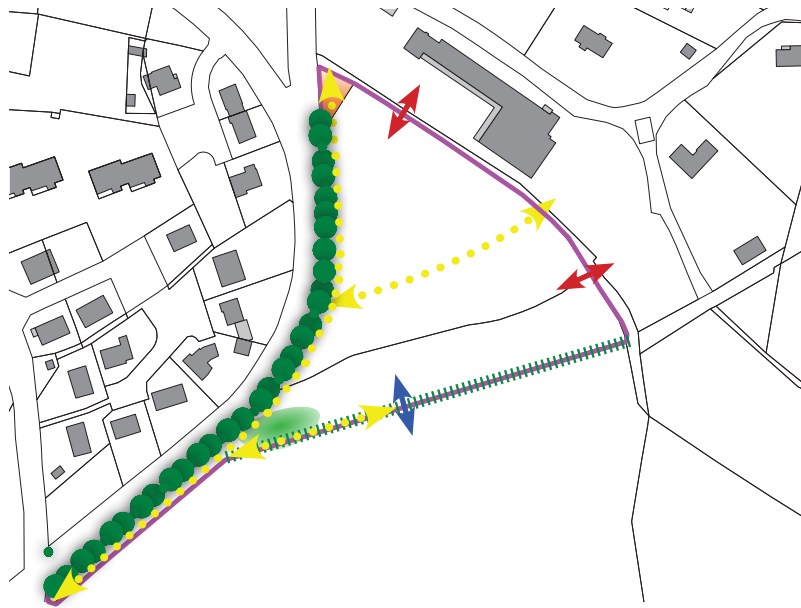
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 2: LE SECTEUR GÉRAULT



- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe d'accès
- ↔ Principe de sente piétonne
- ↔ Principe d'accès à conserver pour un aménagement ultérieur
- Trame végétale à créer
- ||||| Transition paysagère à créer
- Bassin tampon paysager à créer
- Zone non constructible à conserver

Superficie du site de l'OAP : 1,4 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.

Fonctionnement

L'accès aux constructions par une voie mixte en boucle depuis la voie de desserte à l'Est de l'opération d'aménagement.

Deux poches de stationnement pourront être aménagées au Nord et au Sud de l'opération afin de répondre aux besoins en stationnement des habitants et des visiteurs.

Un réseau de sente piétonne sera aménagé, de manière transversale afin de relier les habitations à la sente piétonne qui sera aménagée sur la frange Ouest du site en parallèle de la trame bocagère. Un accès piéton sera également conservé le long du bassin tampon et sur tout ou une partie de la limite Sud de l'opération d'aménagement.

Un principe d'accès sera conservé au Sud de l'opération permettant à terme de desservir une extension urbaine.

Une zone non constructible sera conservée au Nord de l'opération pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Ouest de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage et réduire les nuisances sonores induites par la route départementale. Une noue paysagère sera réalisée en parallèle de cette trame et en parallèle de la sente piétonne afin de recueillir les eaux pluviales en amont du bassin de rétention.

Une transition paysagère sera aménagée au Sud de l'opération afin de limiter l'impact de ce nouveau quartier d'habitation dans le paysage agricole.

Un bassin tampon paysager sera aménagé.

Aménagement et cadre bâti

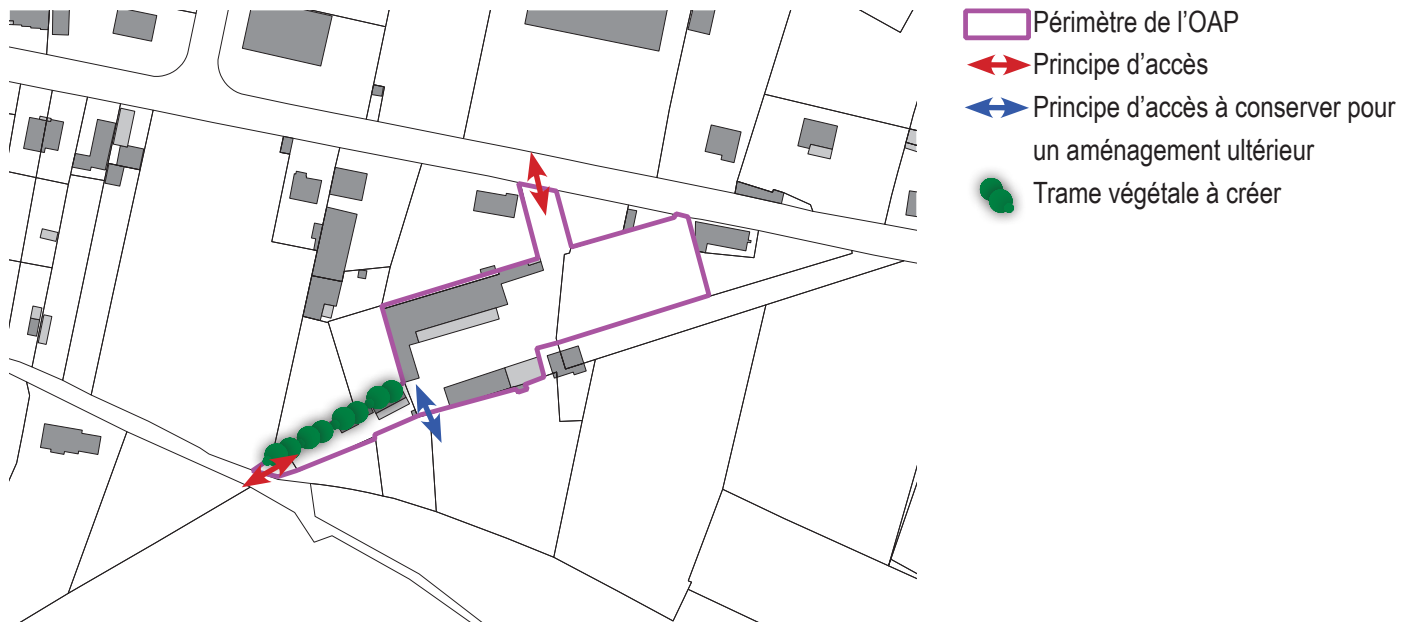
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 3: LE SECTEUR DE RECONVERSION - TRISKALIA



Superficie du site de l'OAP : 0,47 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.

Fonctionnement

L'accès aux constructions sera assuré par une voie mixte à double sens de circulation.

Les accès se feront depuis l'avenue d'Antrain et depuis la rue du Lavoir.

Un principe d'accès sera à conserver au Sud-Ouest de l'opération afin d'assurer la liaison avec l'extension urbaine prévue au Sud-Est.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Nord-Ouest de l'opération d'aménagement en accompagnement de la voie mixte.

Aménagement et cadre bâti

Des études complémentaires portant sur la qualité des sols devront être réalisés préalablement à l'aménagement du site.

L'ensemble des bâtis existants sera détruit.

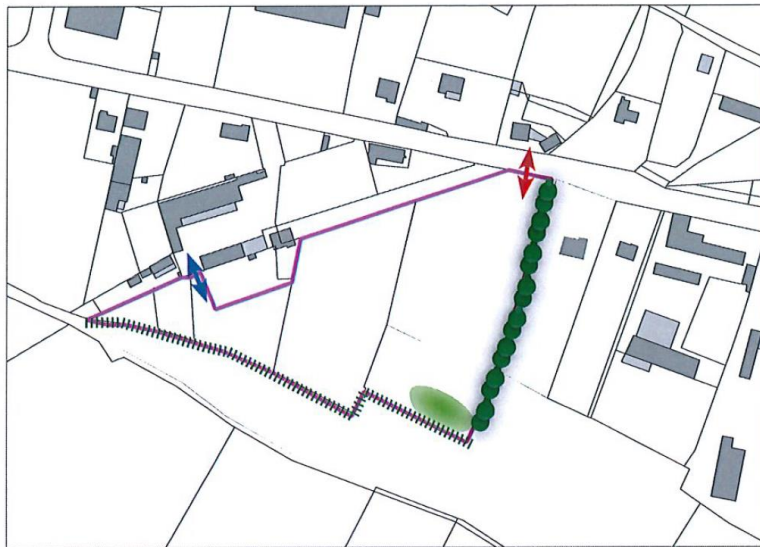
Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 4 : LE SECTEUR D'EXTENSION – AVENUE D'ANTRAIN



- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe d'accès
- ↔ Principe d'accès à conserver pour un aménagement ultérieur
- Bassin tampon paysager
- Trame végétale à créer
- Transition paysagère à créer

Superficie du site de l'OAP : 1,6 ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.
L'aménagement du secteur devra se faire par une opération d'ensemble.

Fonctionnement

L'accès aux constructions se fera par une voie mixte depuis l'avenue d'Antrain.
Un principe d'accès au Nord-ouest sera conservé pour assurer la liaison entre les deux opérations d'aménagement.
Une placette sera réalisée en cœur d'îlot. Cette dernière pourra être accompagnée de places de stationnement.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Est de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.
Un aménagement paysager sera réalisé afin de maîtriser la transition entre le nouveau quartier d'habitation et le paysage agricole.
Un bassin tampon paysager sera aménagé au Sud-Ouest du site.

Aménagement et cadre bâti

Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 5: LE SECTEUR DE DENSIFICATION CENTRE-BOURG



- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe d'accès
- Trame végétale à conserver

Superficie du site de l'OAP : 0,63ha

Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare. Les constructions réalisées seront principalement de type «maison individuelle».

Fonctionnement

L'accès aux constructions se fera par une voie en boucle depuis la voie de desserte existante au Nord de l'opération d'aménagement. Une placette sera réalisée en cœur d'îlot. Cette dernière pourra être accompagnée de places de stationnement.

Paysage

La trame végétale existante sera conservée sur les limites Est et Ouest de l'opération d'aménagement afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement et limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.

Aménagement et cadre bâti

Les bâtiments intégrés dans le périmètre seront démolis.

Les caractéristiques urbaine et paysagère de la trame du centre-bourg seront poursuivies.

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 6: LA ZONE ARTISANALE - CENTRE-BOURG



Superficie du site de l'OAP : 2,5 ha

Programmation

Accueil d'activités économiques.

Fonctionnement

L'accès se fera depuis l'avenue d'Antrain et depuis le Champ de la Vallée.

Une voie mixte sera aménagée au cœur de la zone d'activité permettant la cohabitation entre les différents usagers de la route et permettant de rejoindre en toute sécurité les poches de stationnement mutualisé.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Est afin de créer une transition paysagère avec l'espace agricole avoisinant.

Une trame végétale sera également créée entre les deux accès afin de limiter l'impact paysager de ces nouvelles constructions vis-à-vis des habitations existantes à proximité.

Aménagement et cadre bâti

Une cohérence entre les différents bâtiments sera assurée, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RD796. Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage.

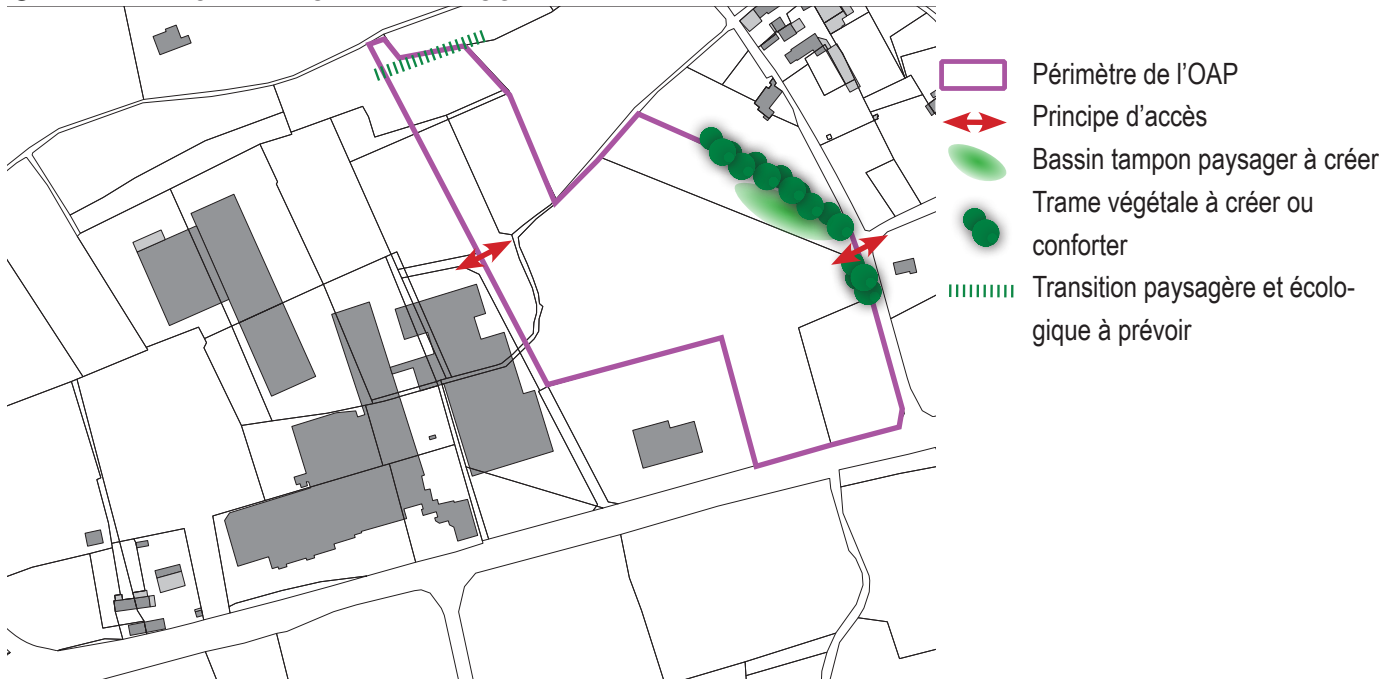
Les accès seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Les constructions devront répondre au règlement littéral de l'AVAP.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 7: LA ZONE ARTISANALE - VAUGARNY



Superficie du site de l'OAP : 4,4 ha

Programmation

Accueil d'activités à vocation économique.

Fonctionnement

L'accès se fera depuis la route de la Vairie et depuis la voie existante le long de l'entreprise Riaux.

Paysage

Une trame végétale sera créée sur la limite Nord-Est afin de limiter l'impact dans le paysage des nouvelles constructions notamment vis-à-vis des constructions existantes.

Une transition paysagère et écologique sera aménagée au Nord de l'opération.

Aménagement et cadre bâti

Une cohérence entre les différents bâtiments sera assurée, en relation avec l'environnement du site, tout en tirant parti de la situation de vitrine depuis la RD796. Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage.

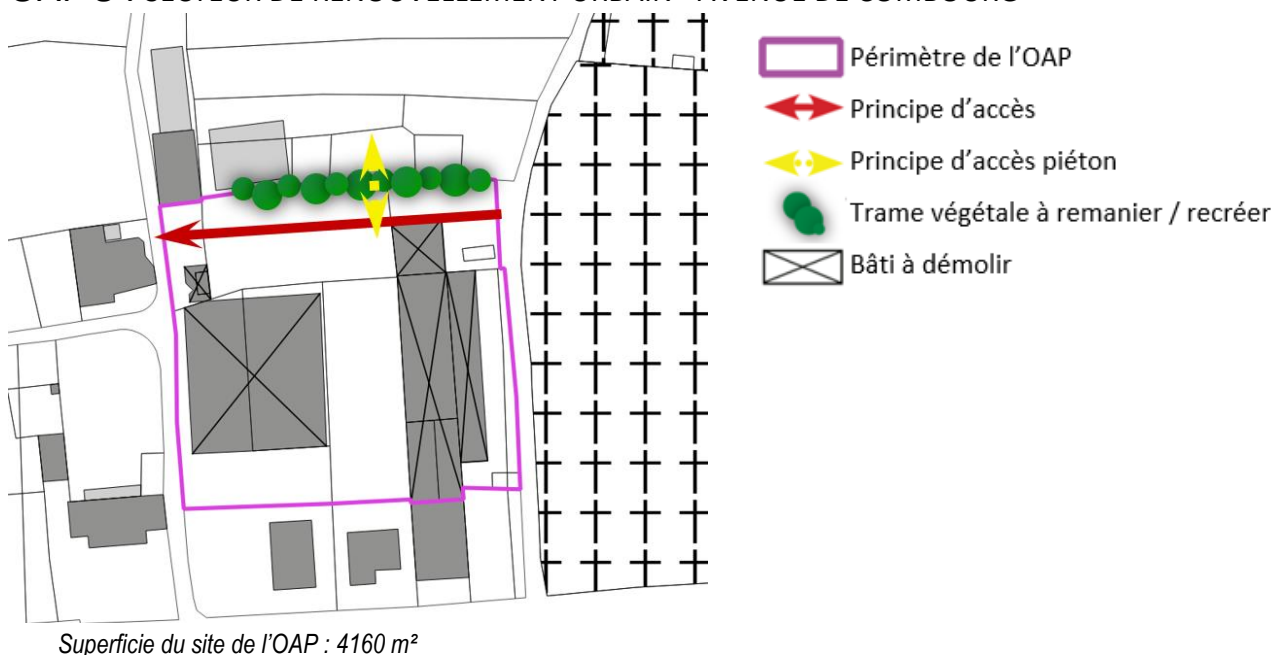
Les accès seront traités comme les façades principales et feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Les constructions devront répondre au règlement littéral de l'AVAP.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

OAP 8 : SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - AVENUE DE COMBOURG



Programmation

La densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare, les fonctions urbaines pourront être mixtes entre logements individuels, commerces et services, petits collectifs.

L'aménagement du secteur s'effectuera en deux tranches ou opérations de dimensions similaires ou par une opération d'ensemble.

Fonctionnement

L'accès aux constructions se fera par une voie centrale joignant la Rue des dunes à la rue existante à l'Ouest du secteur. Cette voie sera à sens unique.

Des accès directs sur les voies existantes seront réalisables uniquement sur la voirie située à l'Ouest dans le cas où un accès par la voie centrale n'est pas réalisable.

Le secteur veillera de préférence à mutualiser les stationnements.

Une perméabilité piétonne sera conservée entre le secteur et l'espace dédié à l'accueil d'un pôle multimodal/parking relai.

Paysage

La trame végétale existante sera remaniée sur la limite Nord du secteur afin d'assurer une transition paysagère entre l'espace de parking et les futurs logements.

Aménagement et cadre bâti

Les bâtis existants seront démolis.

Les caractéristiques urbaines et paysagères de la trame du centre-bourg seront poursuivies.

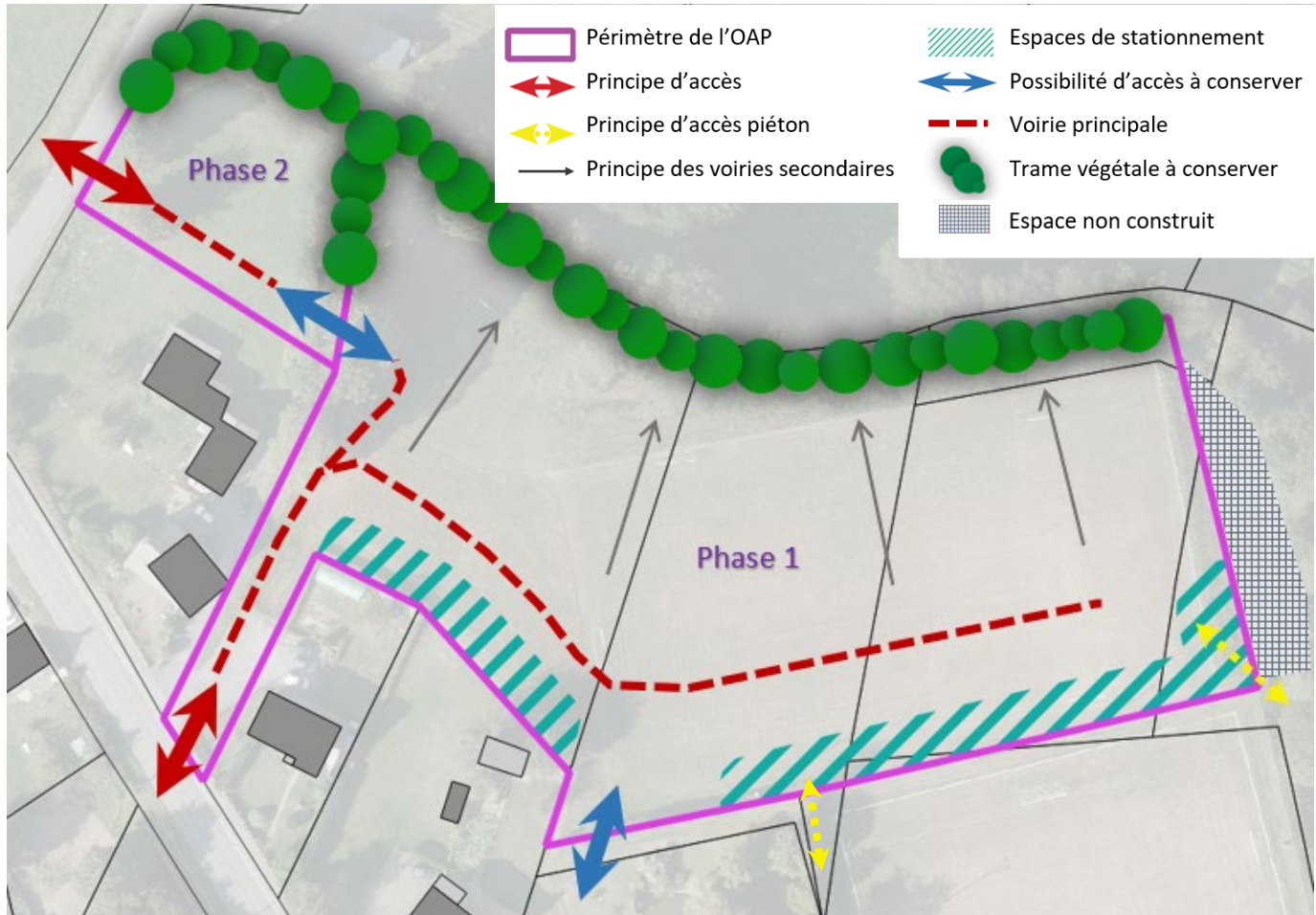
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Une mixité des formes urbaines sera recherchée, une graduation de la densité bâtie d'Est en Ouest sera préférée (Du plus dense à l'Est vers le moins dense à l'Ouest).

Prise en compte environnementale

Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.

OAP 9 : SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN – TERRAIN DE FOOTBALL



Superficie du site de l'OAP : **1,21 ha** (1^{ère} phase : **1,06 ha** / 2^{ème} phase : **1 500m²**)

Programmation

Le secteur sera destiné majoritairement à l'accueil de logements, la densité de logement devra être au minimum de 20 logements par hectare.

Les constructions seront principalement constituées de maisons mitoyennes individuelles. Le projet devra présenter une mixité dans la typologie des logements avec la présence de logements intermédiaires ou collectifs sur le secteur.

Une opération d'ensemble devra être réalisée sur le secteur, cette opération pourra être divisée en deux phases distinctes.

Accès

L'accès principal au secteur s'effectuera depuis la rue Hyacine Morel au Sud, un second accès devra être créé au Nord-Ouest du secteur lors de la seconde phase, les deux accès devront être reliés par une voirie au sein du projet.

Une possibilité d'accès devra être conservée au Sud du secteur afin de permettre un éventuel accès à la parcelle AB 547. Celui-ci pourra être matérialisé par un espace vert libre de constructions.

Un accès piéton au secteur devra être créé au Sud et Sud-Est du secteur.

Fonctionnement

Le secteur sera constitué d'une voirie principale à double sens longeant la partie Sud, cette voirie permettra l'accès à des voiries secondaires de dimensions réduites suivant le principe de maillage présenté au plan.

Une répartition équitable des stationnements entre les espaces privés et l'espace public sera recherchée. Les stationnements sur l'espace public seront disposés en majorité au Sud du secteur, ces derniers devront être perméables.

Paysage

Les éléments bocagers situés en lisière Nord et Nord-Ouest du secteur devront être conservés,

Le projet cherchera si possible à mettre en valeur les points de vue vers le Sud, sur le bourg, depuis le site,

La zone située à la bordure Est du secteur devra être dépourvue de construction, elle pourra néanmoins bénéficier d'un traitement paysager particulier.

Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

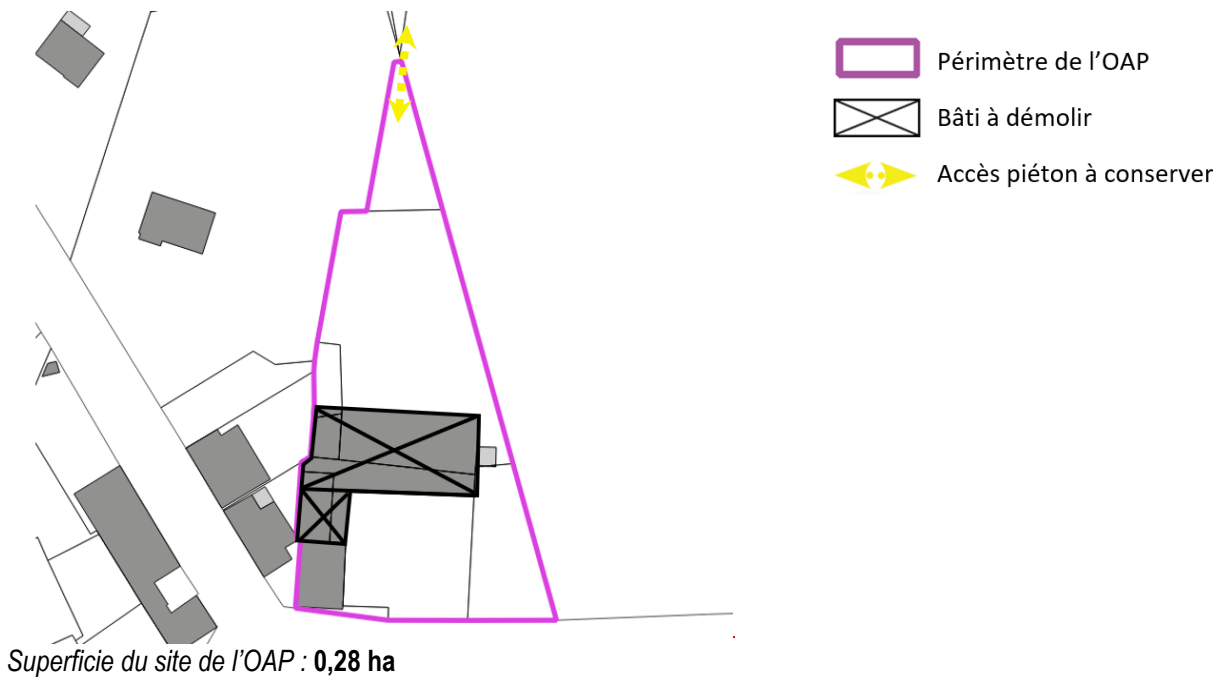
Prise en compte environnementale

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée par voie aérienne (noues ou fossés) sur l'espace public sauf dans le cas d'une impossibilité technique ;

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée par la collecte et le stockage des eaux ;

Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ;

OAP 10 : SECTEUR DE DENSIFICATION – RUE DE LA FORET



Programmation

Le secteur sera destiné majoritairement à l'accueil de logements, la densité de logement devra tendre vers 20 logements par hectare.

Les bâtiments indiqués sur le plan seront démolis.

Le bâtiment situé en façade de la rue de la Forêt au Sud du secteur sera conservé et réhabilité à destination d'activité compatible avec l'habitat

L'urbanisation du secteur devra être effectuée via une opération d'ensemble, la réhabilitation du bâtiment situé au Sud pourra néanmoins être envisagée à part du projet d'aménagement global.

Accès

L'accès au secteur s'effectuera depuis la rue de la Forêt au Sud.

Une possibilité d'accès piéton devra être conservée au Nord du site vers les stades de sport existants.

Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer l'espace public. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

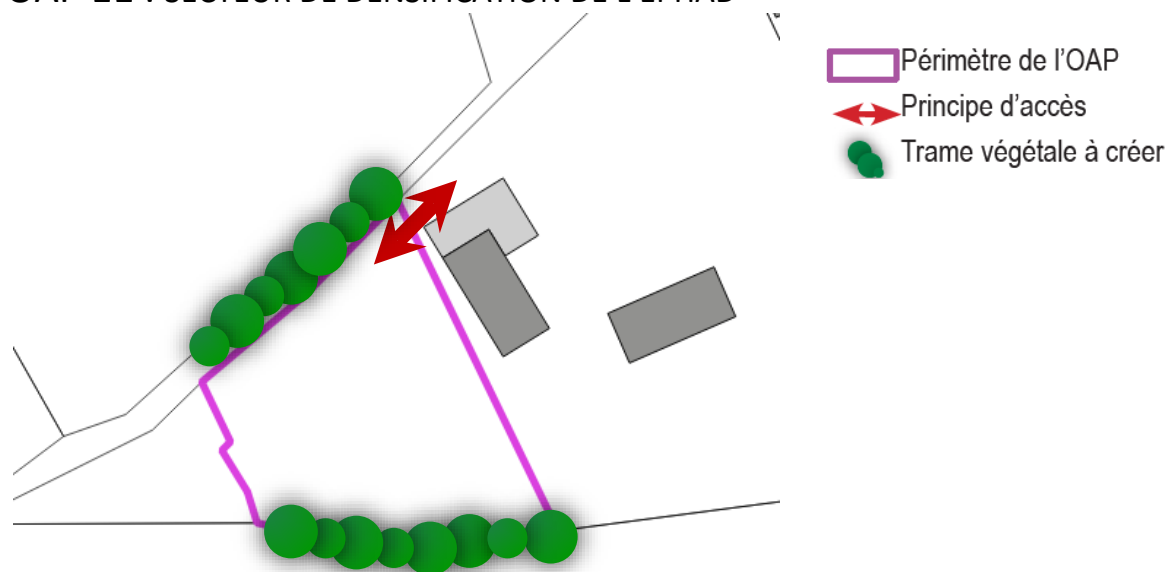
Prise en compte environnementale

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée par voie aérienne (noues ou fossés) sur l'espace public sauf dans le cas d'une impossibilité technique ;

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée par la collecte et le stockage des eaux ;

Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ;

OAP 11 : SECTEUR DE DENSIFICATION DE L'EPHAD



Superficie du site de l'OAP : 0,12 ha

Programmation

Le secteur sera destiné à l'accueil d'au moins deux logements,

Accès

L'accès principal au secteur s'effectuera depuis le Nord-Est du site.

Paysage

Les éléments bocagers situés en lisière Nord et Sud du secteur devront être conservés,

Prise en compte environnementale

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée par la collecte et le stockage des eaux ;