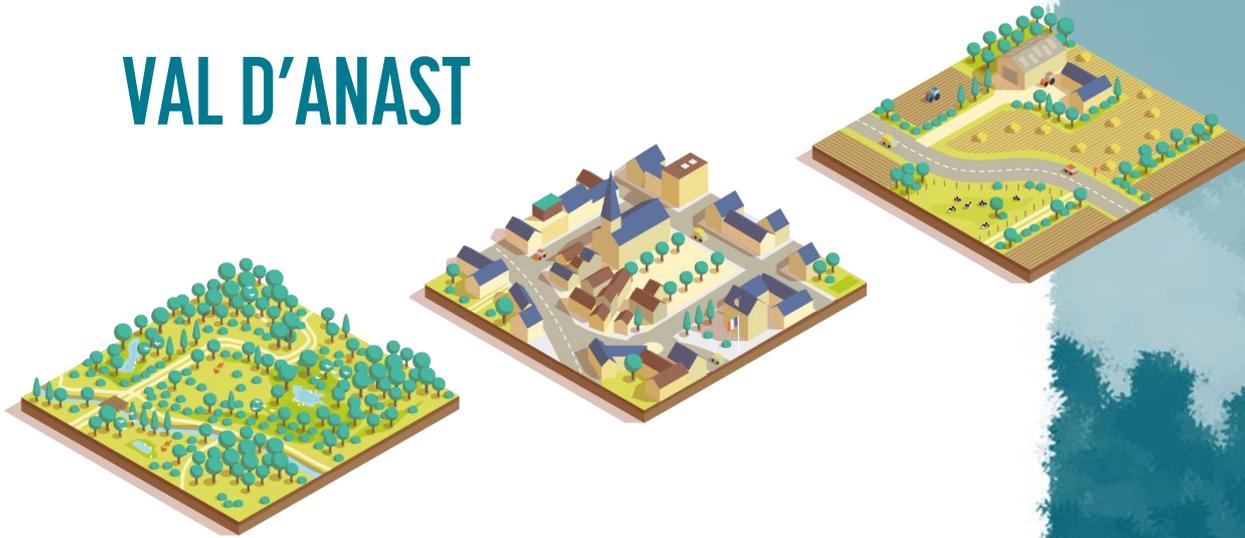


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VAL D'ANAST



## 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

### - *OAP sectorielles*

---

Arrêté le 09/01/2023

---

Enquête publique du 28/04/23 au 03/06/23

---

Approuvé le 04/09/2023

---

LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE  
URBANISTES ASSOCIÉS

DM  
EAU

LA!  
LESTOUX &  
ASSOCIÉS

Maï Melacca  
Paysagiste

# SOMMAIRE

-	<i>OAP sectorielles</i> .....	1
<b>Préambule</b> .....		<b>3</b>
<b>OAP sectorielles</b> .....		<b>4</b>
Localisation .....		5
Echéancier .....		6
Secteur 1 - La Gilardais.....		7
Secteur 2 - Les Epines II .....		9
Secteur 3 - Villeneuve .....		12
Secteur 4 - Les Guénettes .....		15
Secteur 5 - Rue de Lohéac.....		17
Secteur 6 - Campel Est.....		18
Secteur 7 - Campel Sud.....		20
Secteur 8 – Pont Morin .....		22

# Préambule

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

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

---

**Article L151-6 du Code de l'urbanisme** : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

---



---

**Article L151-7 du Code de l'urbanisme** : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;

3° (Abrogé) ;

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 ;

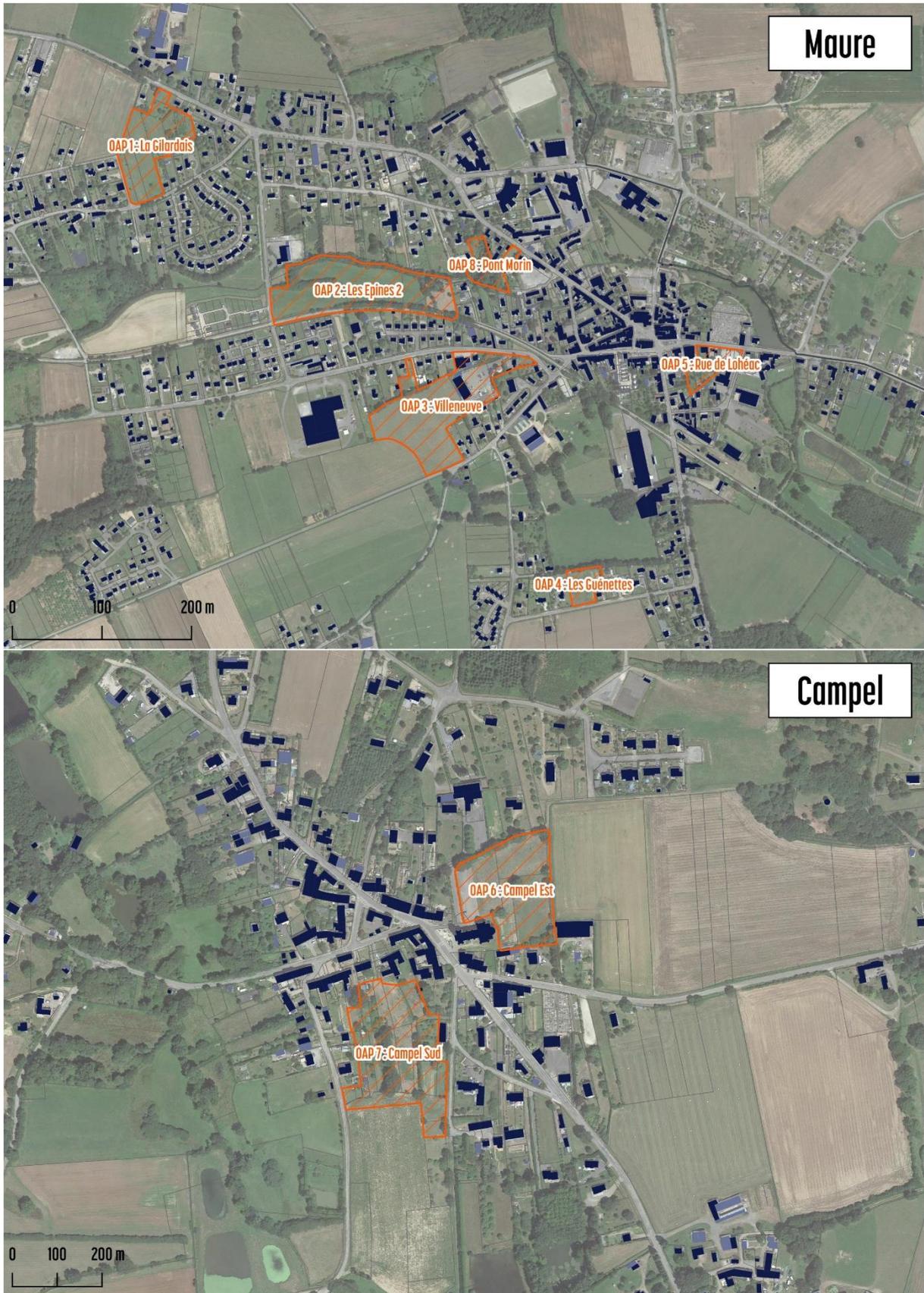
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre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

[...] »

---

# OAP sectorielles

# Localisation



Localisation des secteurs soumis à OAP

## Echéancier

Echéancier des opérations et répartition des programmes :

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Lgts sociaux	Échéance
1	La Gilardais	Habitat	Extension	2.3	secteur A	1.9	43	23	10	À court terme
			Optimisation		Secteur B	-	4	-	-	
2	Les Epines II	Habitat	Extension	4.5	secteur A	0.3	7	23	12	À court terme
					Secteur B	0.8	18	23		
					secteur C	0.3	7	23		
					secteur D	0.3	7	23		
3	Villeneuve	Habitat	Renouvellement	4.3	secteur A	-	34	30	8	2026*
			Extension		Secteur B	2.7	54	20	12	
4	Les Guénettes	Habitat	Extension	0.5	secteur A	0.5	10	20	2	À court terme
5	Rue de Lohéac	Mixte	Renouvellement	0.71	secteur A	-	18	35	4	À court terme
6	Campel Est	Habitat	Extension	1.1	secteur A	0.76	15	20	4	À court terme
					Secteur B	0.16	7	20		
7	Campel Sud	Habitat	Extension		secteur A	1.4	21	15	3	2026*
8	Pont Morin	Mixte	Optimisation	0.72	secteur A	-	-	-	-	À court terme
<b>Total</b>				<b>14.13</b>		<b>9.12</b>	<b>245</b>		<b>55</b>	

### ECHEANCES

**Echéance à court terme** : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLU.

**\*Echéance à date** : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précisée dans l'OAP.

*En fonction des secteurs, certaines OAP peuvent être sectorisées ou non :*

**Comment respecter le programme ?** L'OAP est sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## Secteur 1 - La Gilardais

### CONTEXTE

En limite de zone agricole, à l'ouest de l'entité bâtie de Maure, le secteur se situe au creux d'un espace bâti résidentiel. Il est niché entre la départementale D 772 et la rue de la Gilardais.

Le secteur est en continuité de la résidence des Acacias, et s'inscrit dans un tissu résidentiel peu dense. Une exploitation agricole est présente au nord de la RD 772.

Des arbres et une haie sont présents sur la partie nord du site, qu'il conviendra de prendre en compte dans l'orientation d'aménagement.

### OBJECTIFS

L'objectif sur ce secteur est d'organiser une opération à vocation principale d'habitat, avec différentes typologies. Ce sera également l'occasion de relier la rue de Guer et la rue de la Gilardais et de créer une ambiance de petit quartier.

Une attention particulière sera apportée au végétal existant, qu'il conviendra de préserver et de mettre en valeur par la création d'espace verts. Les franges de l'OAP devront bénéficier d'un traitement paysager.

Des vues sur la plaine agricole vers l'ouest seront à préserver, des percées visuelles et un travail paysager assureront la liaison et la transition entre ces différents espaces agricoles et urbains.

En termes de voirie, la voie créée devra être apaisée, voire en double impasse, du nord au sud. Un réseau de cheminements doux sera à intégrer, au sein de l'opération et permettant de rejoindre les quartiers avoisinants.

Le traitement des eaux pluviales se fera du nord au sud, des noues devront être aménagées afin de récupérer ces eaux et assurer la perméabilité du site.

### Programme

Le site est entièrement classé en zone 1AUA, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. La surface totale du site est de 2,3 ha.

#### Secteur A : 1,9 ha

**Programme attendu** : 43 logements

**Densité** : 23 logements/ha

**Diversité** : entre collectif et individuel, avec une part sociale (environ 10 logements)

#### Secteur B : 0,4 ha

**Programme attendu** : 4 logements

**Densité** : -

**Diversité** : individuel

Surface totale de l'OAP : 2,3 ha

Surface opérationnelle : 2,3 ha



### Comment respecter le programme ?

L'OAP est sectorisée.

Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## OAP



## Périmètre



Périmètre global de l'OAP



Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

## Vocation



Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif



Permettre l'implantation de logements individuels



Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

## Accessibilité et mobilités



Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.



Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.



Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.



Conservé un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo). Connecter les voies de circulations douces.



## Implantations et volumes bâtis



Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.



Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.



Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité



Conservé une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

## Environnement et paysages



Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.



Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.



Conservé au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.



Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.



Conservé des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.



Favoriser des espaces verts au sein de l'opération



Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole



Préserver les zones humides

## Secteur 2 - Les Epines II

### CONTEXTE

Au sein d'un espace ouvert et peu artificialisé à l'Ouest du bourg de Val d'Anast, un site dégagé se situe entre deux continuums agglomérés qui se sont prolongés le long d'axes. Au Nord le site est bordé par la route de Guer et des parcelles habitées qui viennent s'arrêter au-dessus d'un espace humide et d'un cours d'eau.

Au Sud, l'avenue de l'hippodrome et son prolongement urbanisé sous le coup de différentes opérations pavillonnaires qui s'appuient sur la voie verte.

Ce large espace à urbaniser à vocation principale d'habitat est dans le prolongement d'une opération d'habitat à l'Ouest, de l'autre côté de la rue des Epines.

### OBJECTIFS

L'objectif est de permettre une opération à vocation principale d'habitat qui fasse le lien entre les différents espaces déjà bâtis et améliore le maillage des modes actifs.

Le cadre paysager offre des vues sur des composantes naturelles et des milieux propices au maintien de la biodiversité. Les haies, espaces humides ou encore le ruisseau des Prés de la Gilardais devront être protégés et valorisés dans le cadre de la future opération.

La voie verte pourra servir d'appui à la création d'espace public associé ou d'espaces verts aménagés.

Surface totale de l'OAP : 4,5 ha  
Surface opérationnelle : 1,7 ha



## Programme

L'ensemble du site est classé en 1AU, pour une surface totale de 4,5 ha. La surface opérationnelle réelle est de 1,7 ha. Le site se compose de 4 secteurs. Chacun doit faire l'objet d'une opération d'ensemble, doit respecter le programme et les principes globaux de l'OAP. La densité moyenne attendue sur le secteur est de 23 logements/ha.

### **Secteur A : 3000 m<sup>2</sup>**

**Programme attendu** : 7-8 logements

**Diversité** : Entre collectif et intermédiaire et avec une part sociale.

### **Secteur B : 8000 m<sup>2</sup>**

**Programme attendu** : 18 logements

**Diversité** : Entre individuel et intermédiaire.

### **Secteur B' : 3000 m<sup>2</sup>**

**Programme attendu** : 7-8 logements

**Diversité** : Entre collectif et intermédiaire et avec une part sociale

*Les secteurs B et B' peuvent faire l'objet d'une seule opération d'ensemble et mélanger leur programme.*

### **Secteur C : 3000 m<sup>2</sup>**

**Programme attendu** : 7-8 logements

**Diversité** : Entre individuel et intermédiaire.

**Total surface opérationnelle** = 1,7 ha

**Programme logements** = 39 logements, avec une part sociale (environ 12 logements)

## Comment respecter le programme ?

L'OAP est sectorisée.

Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## OAP



## Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

## Vocation

-  Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

## Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo). Connecter les voies de circulations douces.

## Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.  
Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

## Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.  
 Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.  
Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Favoriser des espaces verts au sein de l'opération
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole
-  Préserver les zones humides

## Secteur 3 - Villeneuve

### CONTEXTE

Le secteur de Villeneuve est un secteur relativement vaste qui s'incruste entre deux zones UA au nord et au sud, une zone UM à l'est et la zone agricole AN à l'ouest. Proche du bourg de Maure, il comprend une parcelle au nord donnant sur l'avenue de l'hippodrome, au sud, la rue de Villeneuve longe le site.

Il est situé à la fois sur une terre agricole et sur un sol artificialisé comprenant le magasin Point Vert.

Les constructions alentours de la zone sont de type logement individuel peu dense, avec des constructions majoritairement en milieu de parcelle et avec jardin. Une partie de celles-ci sont comprises dans le périmètre d'OAP, ainsi que le Point Vert et les logements collectifs à l'est, afin notamment d'assurer une intégration des différents usages de la zone.

Une haie sépare dans la partie nord, les habitations existantes de la zone non urbanisée.

Surface totale de l'OAP : 4,3 ha  
Surface opérationnelle : 2,7 ha



Vue aérienne et plan des secteurs de l'OAP

## OBJECTIFS

L'objectif sur ce secteur est de faire cohabiter l'habitat avec des activités économiques, tout en densifiant le bourg de Maure.

Des points de vue vers la plaine agricole à l'ouest doivent être préservés.

Une opération d'ensemble est souhaitée sur la partie centrale de la zone. Une diversité de logements est attendue, en privilégiant le logement collectif. Des logements collectifs sont également attendus en renouvellement urbain (secteur Point Vert).

Des haies seront conservées ou plantées (essences locales) entre les zones bâties existantes et le secteur de projet.

L'accès au secteur se fera par l'avenue de l'hippodrome et la rue de Villeneuve du nord au sud. Des voies apaisées entre chaque secteur du périmètre seront aménagées afin de desservir l'ensemble des entités.

Un réseau de liaisons douces existantes sera créé, permettant de rejoindre le bourg et les quartiers avoisinants. Un chemin passera sur la lisière sud-ouest, un principe de double haie encadrant la ceinture verte assurera la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

## Programme

Le secteur de Villeneuve est identifié au plan de zonage comme une zone 1AUM : zone à urbaniser à vocation mixte. Elle peut donc recevoir de l'habitat, de l'activité économique et des équipements.

La surface totale du secteur est de 4,3 ha, la surface opérationnelle représente 2,7 ha.

### Secteur A (renouvellement urbain) : 1,14 ha

**Programme attendu** : 34 logements

**Diversité** : intermédiaire, collectif, avec une part sociale (environ 8 logements)

**Densité** : 30 logements/ha

### Secteur B : 2,7 ha

**Programme attendu** : 54 logements

**Diversité** : individuel, intermédiaire, collectif, avec une part sociale (environ 12 logements)

**Densité** : 20 logements/ha

## Comment respecter le programme ?

L'OAP est sectorisée.

Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## OAP



## Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

## Vocation

-  Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

## Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo). Connecter les voies de circulations douces.

## Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.  
Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

## Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.  
 Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.  
Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Favoriser des espaces verts au sein de l'opération
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole
-  Préserver les zones humides

## Secteur 4 - Les Guénettes

### CONTEXTE

Ce secteur est situé entre deux zones UA (urbaines à vocation d'habitat) à l'ouest et à l'est et deux zones agricoles, AN au nord et A au sud. Il fait le lien entre les deux entités bâties, au tissu urbain lâche et peu dense. Les habitations environnantes sont effectivement à dominante résidentielles, ce sont des logements individuels souvent implantés en milieu de parcelle, avec jardin. Une résidence est située à l'ouest du secteur des Guénettes, avec des formes d'habitats plus denses, notamment grâce à la mitoyenneté.

Une haie longe toute la partie nord du secteur, ainsi qu'une partie de la lisière à l'est. L'avenue des Guénettes dessert ce site par le sud.

### OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de compléter l'offre d'habitat de la commune en proposant des formes urbaines plus denses. Il permettra de relier les deux espaces bâtis à l'ouest et à l'est. Des petits logements individuels et du logement intermédiaire sont proposés pour cette opération. L'accès s'effectuera par l'avenue des Guénettes.

Les haies présentes seront préservées, et une attention particulière sera portée à la transition avec les espaces agricoles au sud, ainsi qu'avec les habitations existantes.

Une liaison douce pourra être prévue depuis l'avenue des Guénettes pour rejoindre la rue de la Noé et à plus grande échelle, le bourg.

Un point de vue vers l'espace agricole au sud devra être pris en compte et valorisé.

Le périmètre de l'OAP intègre l'habitation située au sud-est du site, afin de maîtriser les transitions et les abords avec celle-ci.

### Programme

Le secteur est en zone 1AUA du PLU, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. La surface totale du site est de 0,5 ha.

**Programme attendu** : 10 logements

**Densité** : 20 logements/ha

**Diversité** : intermédiaire et individuel, avec une part sociale (environ 2 à 3 logements)

Surface totale de l'OAP : 0,5 ha

Surface opérationnelle : 0,5 ha

### Comment respecter le programme ?

L'OAP n'est pas sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du site avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du site. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## OAP



## Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

## Vocation

-  Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

## Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).  
 Connecter les voies de circulations douces.

## Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.  
 Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

## Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.  
 Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.  
 Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Favoriser des espaces verts au sein de l'opération
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole
-  Préserver les zones humides

## Secteur 5 - Rue de Lohéac

### CONTEXTE

Le secteur de Lohéac se situe dans la centralité de Maure, face au cimetière. Actuellement, des bâtiments y sont présents, principalement des garages, ainsi qu'un parking face au cimetière. Derrière ces bâtiments se trouve un espace vert aujourd'hui fermé.

### OBJECTIFS

#### Programme

**Programme attendu** : 18 logements

**Densité** : 35 logements/ha

**Diversité** : intermédiaire à individuel groupé, avec une part sociale (environ 4 logements)

### OAP

Aucun principe n'est spatialisé.



*Périmètre du secteur soumis à OAP*

Surface totale de l'OAP : 0.71 ha

### Comment respecter le programme ?

L'OAP n'est pas sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du site avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du site. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## Secteur 6 - Campel Est

### CONTEXTE

Le secteur à l'est du bourg de Campel s'inscrit dans l'enveloppe bâtie, entre deux zones UA au nord et au sud et une zone UC à l'ouest. Mitoyen à l'église, le périmètre vient fermer le bourg. Des haies le bordent de part et d'autre des zones UA et le secteur offre des vues sur la plaine agricole à l'est de la commune.

La rue du bourg longe le secteur à l'ouest. Il s'inscrit dans un environnement bâti peu dense, bien que dans le bourg.

### OBJECTIFS

L'objectif de ce secteur sera de ramener de la densité à Campel, tout en conservant l'aspect actuel du bourg. Les haies existantes devront être préservées, un espace vert entre l'église et la partie sud du périmètre permettra d'aérer le continuum.

Sur les parties les plus proches de l'église et donc du bourg, les formes urbaines privilégieront du petit collectif afin de conserver les aspects de cœur de bourg existant.

Sur la partie en lisière de la zone agricole et au nord du secteur, le logement individuel sera préféré, tout en conservant une densité relativement élevée. L'accès sera prévu au sud-est du périmètre. Au sein de l'opération, des cheminements doux desserviront le secteur et permettront de rejoindre les différents quartiers de Campel facilement.

Enfin, une transition avec les franges habitées existantes seront à penser, afin notamment de préserver l'intimité de chacun et de favoriser le végétal dans l'ensemble du site.

### Programme

Sur une surface de 1,1 ha, le secteur s'inscrit en zone 1AUA du PLU, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Une opération d'ensemble est préférable pour chacune des phases A et B.

#### Secteur A : 0.76 ha

**Programme attendu** : 15 logements

**Diversité** : intermédiaire à individuel

**Densité** : 20 logements/ha

#### Secteur B : 0.16 ha

**Programme attendu** : 7 logements

**Diversité** : intermédiaire ou collectif

**Densité** : 20 logements/ha

**Programme attendu** : 22 logements

**Diversité** : intermédiaire et individuel, avec une part sociale (4-5 logements)

**Densité** : 20 logements/ha

Surface totale de l'OAP : 1,1 ha

Surface opérationnelle : 1,1 ha

### Conditions

Les ouvertures à l'urbanisation au niveau du bourg de Campel devront être en cohérence avec le calendrier des travaux sur réseau de collecte.

### Comment respecter le programme ?

L'OAP est sectorisée.

Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du secteur avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du secteur. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du secteur dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## OAP



## Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

## Vocation

-  Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

## Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo). Connecter les voies de circulations douces.

## Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
-  Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

## Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.
-  Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Favoriser des espaces verts au sein de l'opération
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole
-  Préserver les zones humides

## Secteur 7 - Campel Sud

### CONTEXTE

Au sud de bourg de Campel, ce secteur s'intègre dans l'enveloppe bâtie existante, et vient clore le bourg par le sud. Situé derrière la partie dense et ancienne de la centralité, il bénéficie de vues paysagères sur le socle agricole au sud. Des haies sont présentes au cœur du site.

En intégrant les constructions alentours existantes dans le périmètre, l'OAP vise à assurer une cohérence des futurs aménagements avec l'existant.

### OBJECTIFS

Le secteur proposera une offre d'habitat individuel, en harmonie avec l'existant. La structure végétale présente sera conservée, les abords autour de celle-ci et entre les habitations seront travaillés.

L'opération s'organisera autour d'un espace public central au nord du périmètre.

La desserte s'effectuera par le sud. Des cheminements piétons permettront de rejoindre le bourg rapidement par des percées sur la D44 qui passe dans le bourg.

Une gestion des eaux pluviales est attendue avec l'aménagement d'une noue au sud du site qui récupérera les eaux en provenance du nord.

### Programme

Le périmètre s'étend sur 1,4 ha. Il est situé en zone 1AUA du PLU, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

**Programme attendu** : 21 logements

**Densité** : 15 logements/ha

**Diversité** : intermédiaire et individuel, avec une part sociale (3 à 4 logements)

Surface totale de l'OAP : 1,4 ha

Surface opérationnelle : 1,4 ha

### Conditions

Les ouvertures à l'urbanisation au niveau du bourg de Campel devront être en cohérence avec le calendrier des travaux sur réseau de collecte.

### Comment respecter le programme ?

L'OAP n'est pas sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du site avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du site. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.

## OAP



## Périmètre

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

## Vocation

-  Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

## Accessibilité et mobilités

-  Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
-  Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
-  Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
-  Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo). Connecter les voies de circulations douces.

## Implantations et volumes bâtis

-  Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
-  Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.  
Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité
-  Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.

## Environnement et paysages

-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.  
Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
-  Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants.  
Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
-  Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
-  Favoriser des espaces verts au sein de l'opération
-  Créer un principe de double haie encadrant un chemin creux pour fermer l'espace urbanisé et travailler la transition avec l'espace agricole
-  Préserver les zones humides

## Secteur 8 - Pont Morin

### CONTEXTE

Le secteur de Pont Morin se situe à l'Ouest du bourg de Maure-de-Bretagne, entre la route de Guer et le ruisseau des prés de la Gilardais. Il fait la jonction entre le tissu dense de la centralité et les extensions urbaines et résidentielles vers l'Ouest.

Il est zoné en UM.

### OBJECTIFS

#### Programme

**Programme attendu :** Mixte

**Densité :** 15 log/ha

**Diversité :** Habitat, équipements et espaces publics, cellules servicielles ou autres.

### OAP

L'objectif est de prévoir des cheminements traversants pour les modes actifs entre la rue de Guer et le secteur des Epines II à l'Ouest (pas de tracé figuratif).

Surface totale de l'OAP : 0.72 ha

#### Comment respecter le programme ?

L'OAP n'est pas sectorisée. Cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du site avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du site. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme l'ensemble du site soumis à OAP.



*Périmètre du secteur soumis à OAP*