

Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2)

BAS



Arrêté par délibération du Conseil
Municipal le :
19 juillet 2011

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal le :
10 mai 2012

Modifié le 26 novembre 2020

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Novembre 2020

atelier du



21, Bd Franklin Roosevelt
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01
Mail : contact@atcanal.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plans de localisation

- 1. Nord de l'agglomération / Le Fresno
- 2. Sud de l'agglomération / Champ Trinquant
- 3. Cœur d'agglomération / Maison de retraite
- 4. La Catelaie
- 5. Entrée Nord-Ouest / Les Soulis
- 6. Le Mazet
- 7. Marcé (activité économique)

Annexe : Illustrations indicatives pour un prolongement qualitatif de la morphologie du cœur de bourg : l'implantation, le gabarit, les teintes, le principe de rue/ruelle

INTRODUCTION

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. Ces orientations peuvent :

“ 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.

2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

(...)

3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

(...)"

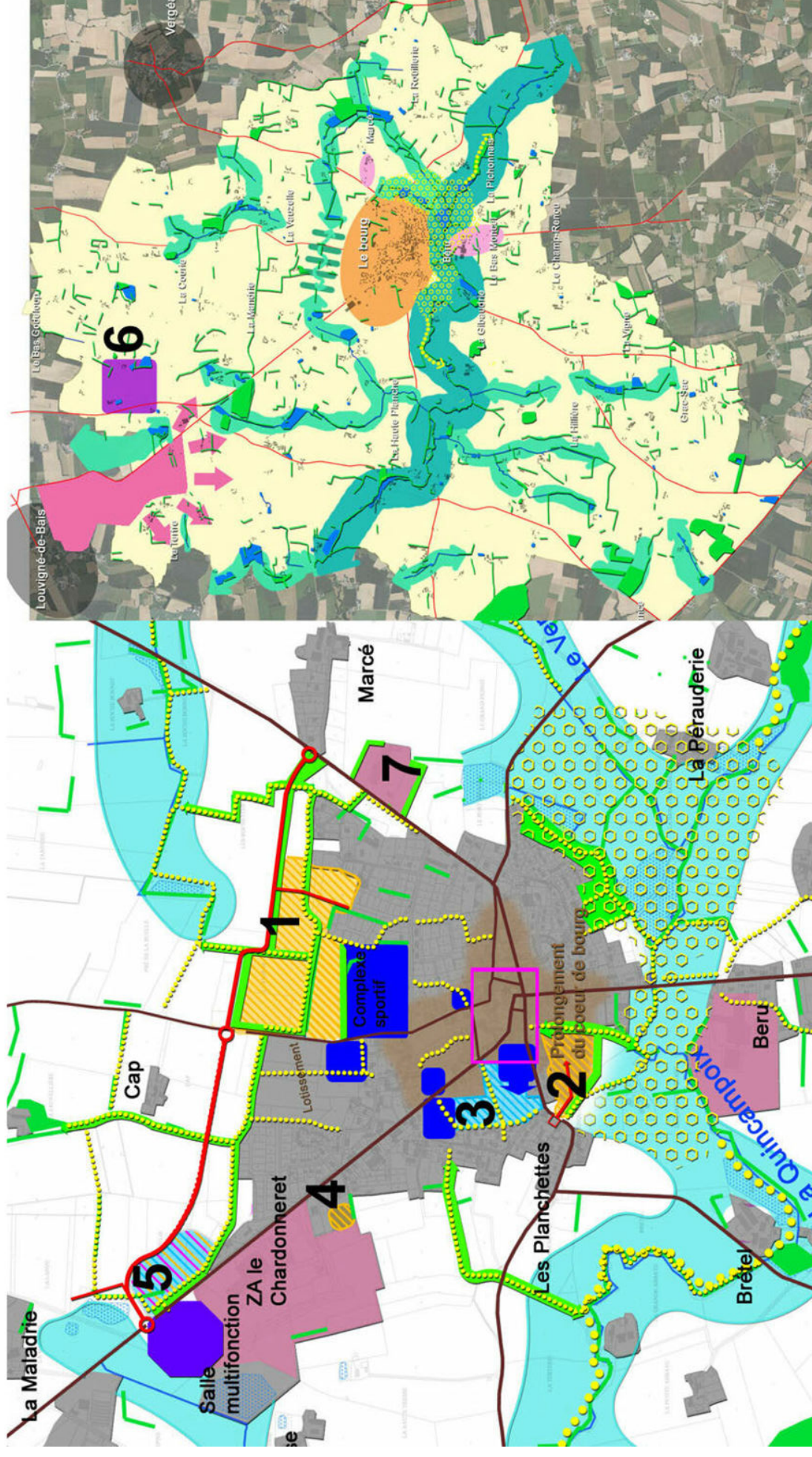
Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, ect.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement essentiels au bourg et à la commune, en extension, en densification d'espaces creux ou bien en renouvellement urbain sur des sites d'activités déjà occupés. Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

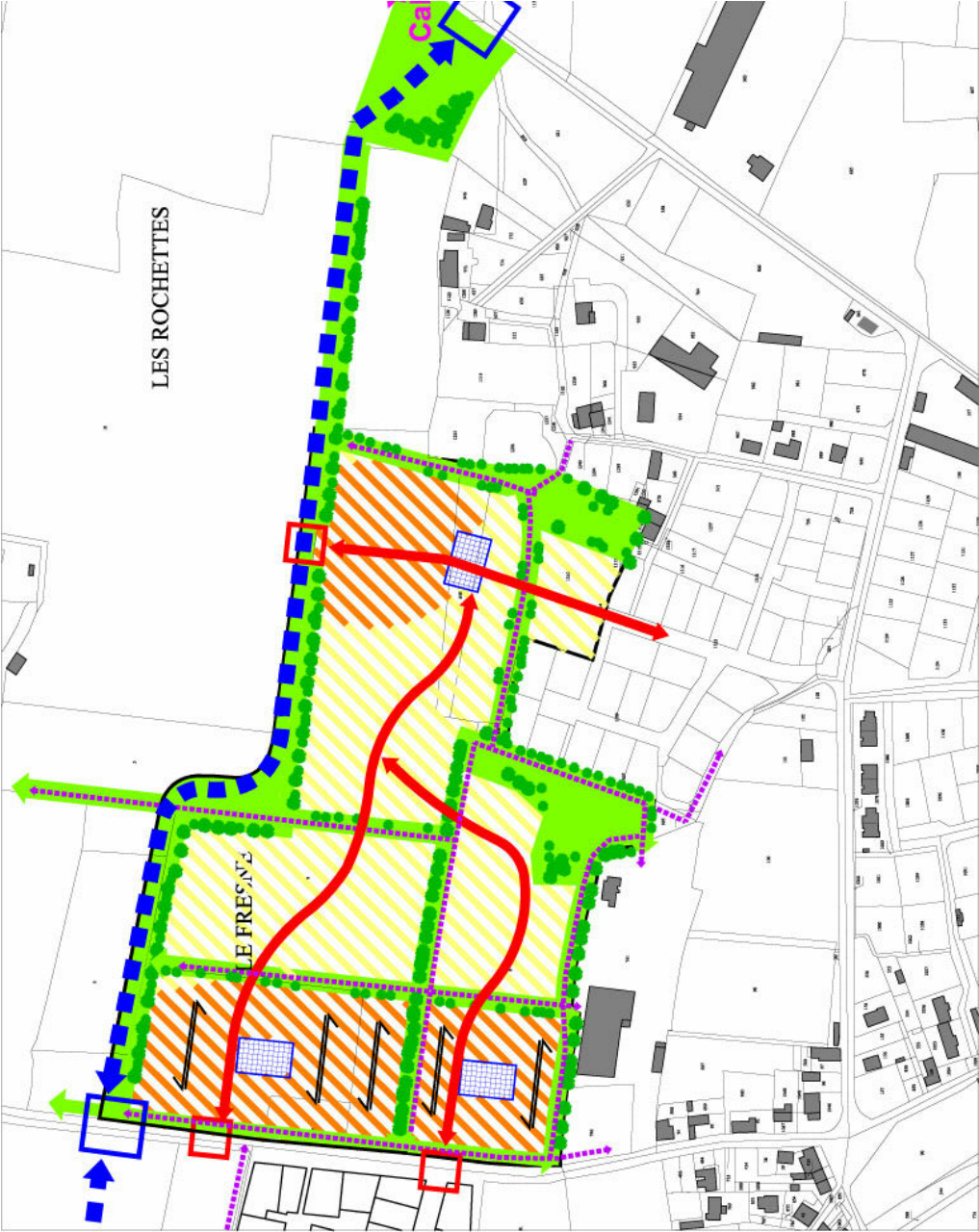


Localisation sur le PADD (pas d'échelle)

1. Nord de l'agglomération / Le Fresno
2. Sud de l'agglomération / Champ Trinquant
3. Coeur d'agglomération / Maison de retraite
4. La Catelaie
5. Entrée Nord-Ouest / Les Soulis
6. Le Mazet
7. Marcé (activité économique)

1. Nord de l'agglomération / Le Fresno

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
 - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
 - Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
 - Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)
 - Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services
 - Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques
- Principe d'espace public
- Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
- Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)
 - Direction dominante des faîtages

- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 - Haie/ boisement à conserver ou à créer
 - Ruisseau à protéger
 - Zone humide à protéger

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter ou à créer
 - Voie / accès à conforter ou à créer
 - Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
 - Voie de contournement à venir
 - Desserte ultérieure possible
 - Principe de venelle à conforter ou à créer
 - Liaisons douces à conforter ou à créer
 - Principe de circulations piétons-cycles



1. Nord de l'agglomération / LeFresne

Situation	Zone d'urbanisation future en extension de l'agglomération dans le prolongement de quartiers résidentiels existants au nord de l'agglomération	Densité urbaine brute minimum (comprenant voies de desserte, chemins, espaces publics, espaces verts, aménagements hydrauliques,...)	15 logements par hectare
Zonage au PLU	1AU et 2AU	Surface	9,5 ha
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à certaines zones AU : pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé. - Un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptée aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat. Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat en harmonie avec le patrimoine urbain existant. Les opérations tendront à respecter les proportions suivantes : <u>80 % maximum</u> de logements individuels purs, <u>20 % minimum</u> de logements collectifs, semi-collectifs ou groupés. Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine plus importante est attendue aux entrées de quartier et autour d'espaces publics (place, placettes, espaces verts structurants). - Des voies nouvelles de desserte irrigueront de manière efficace le quartier nouveau tout ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Ces voies anticiperont un possible raccordement à une voie future de contournement en limite nord de la zone. Des accès sur les voies existantes sont préconisés sur le schéma. Des déplacements d'Est en Ouest doivent rester possibles. La voie nord-sud principale du lotissement du Fresne se prolongera vers le nouveau quartier jusqu'à la voie de contournement. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces est attendue. Elles se connecteront aux quartiers voisins, aux équipements sportifs et aux chemins existants qu'il faut par ailleurs mettre en valeur. Les chemins ruraux sont à préserver et à mettre en valeur. - La trame bocagère existante est à préserver et à reconstituer dans une logique de continuité (corridors biologiques). - Une trame d'espaces verts continue est à créer. Elle permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). - La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques			

2. Sud de l'agglomération / Champ Trinquant

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)

Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services

Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

Principe d'espace public

Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)

Direction dominante des faîtes

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer

Voie / accès à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

Voie de contournement à venir

Desserte ultérieure possible

Principe de venelle à conforter ou à créer

- Liaisons douces à conforter ou à créer

Principe de circulations piétons-cycles



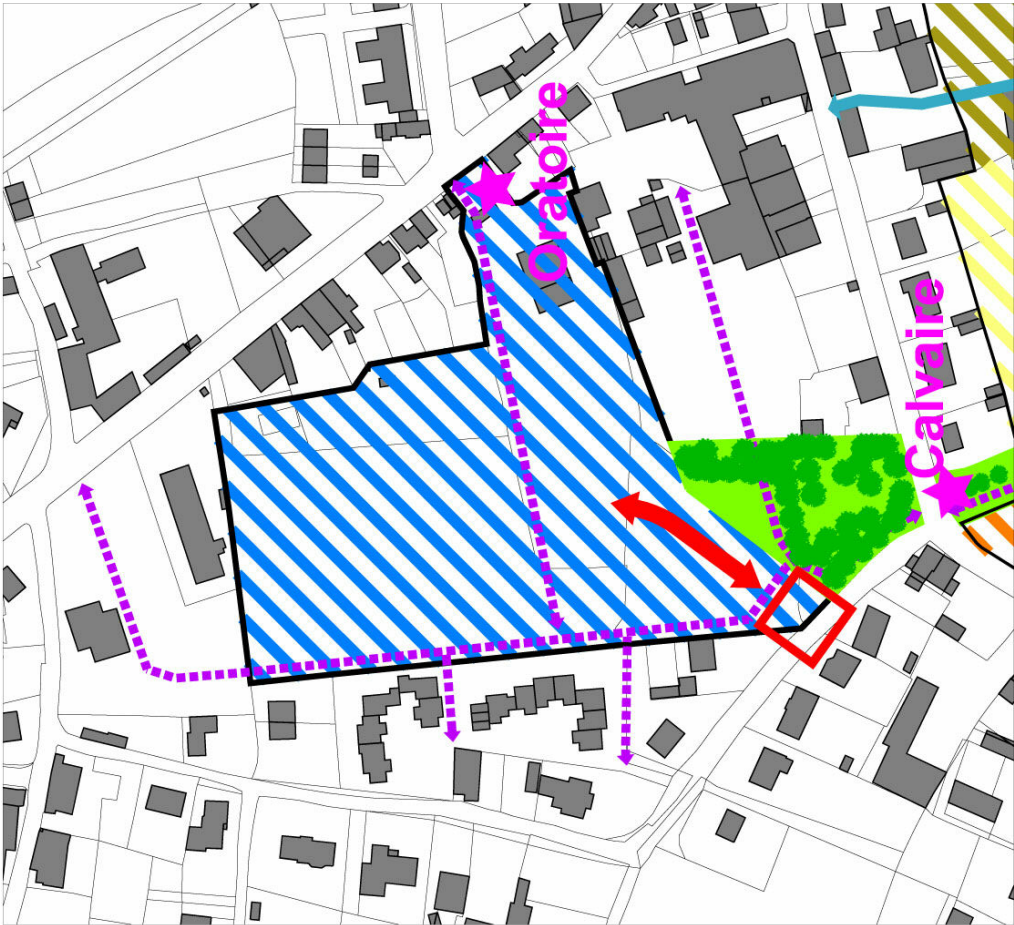
2. Sud de l'agglomération / Champ Trinquant

Situation	Zone d'urbanisation future en extension de l'agglomération dans le prolongement du centre-bourg au sud de l'agglomération	Densité urbaine brute minimum (comprenant voies de desserte, chemins, espaces publics, espaces verts, aménagements hydrauliques,...)	15 logements par hectare
Zonage au PLU	2AU	Surface	2,0 ha
Objectifs de mixité sociale	Règle de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1, 16° du code de l'urbanisme appliquant les dispositions du PLH à certaines zones AU : pour les nouveaux programmes de logements de 10 logements et plus, un minimum de 10% de logements locatifs publics aidés (PLUS ou PLAI) devra être réalisé. - Un tissu urbain <u>diversifié</u> pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat. Une offre de logements adaptée aux personnes âgées et handicapées sera prévue dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat. Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat en harmonie avec le patrimoine urbain existant. Les opérations tendront à respecter les proportions suivantes : 80 % maximum de logements individuels purs, 20 % minimum de logements collectifs, semi-collectifs ou groupés. Dans le prolongement direct du coeur de bourg, l'implantation, le gabarit ou les teintes seront étudiées de manière à assurer un prolongement qualitatif de la morphologie du coeur de bourg. Cette zone inscrite spécifiquement sur le schéma d'orientation sera desservie par un réseau de venelles, prolongeant les dimensions et l'ambiance des venelles du centre-bourg. <i>L'annexe du présent document présente au travers d'une planche photographique l'esprit général possible de cette orientation.</i> Cette diversité pourra se traduire par l'accueil de fonctions autres, comme des équipements publics ou des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. - Une densité urbaine plus importante est attendue à l'entrée principale du quartier, rue du Champtrinquant. - Une voie nouvelle de desserte irriguera le quartier nouveau tout ayant une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Cette voie inscrite sur le schéma prend origine depuis la rue du Champtrinquant. Le réseau de venelles précitées permettra un accès à la rue des Tisserands ainsi qu'une perméabilité Est-Ouest à vitesse très limitée pour les véhicules (zone 20, espace partagé). La connexion à cette dernière rue, indispensable pour l'aménagement d'ensemble du quartier et son ouverture à la ville, nécessitera de traverser des fonds de jardins et de détruire des garages implantés en front sur rue. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces est attendue. Elles se connecteront aux quartiers voisins, au centre-bourg, aux bords de la Quincampoix et aux chemins existants. Les liaisons constitueront, avec les venelles, un maillage continu pour les piétons et les cycles. Les chemins ruraux sont à préserver et à mettre en valeur. La liaison la plus directe au centre-bourg est à mettre particulièrement en valeur. - Dans ou en dehors d'une opération d'ensemble, la cour de ferme indiquée au plan sera préservée et valorisée comme un espace public structurant pour le coeur de bourg et permettant une perméabilité piétonne. - Une trame d'espaces verts continue est à créer. Elle permettra de qualifier le cadre de vie du quartier, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces et de créer des points de rencontres (jardins, aires de jeux pour enfants,...). - La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.		
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques			



3. Coeur d'agglomération / Maison de retraite

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
-  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
 -  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
 -  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
 -  Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)
 -  Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services
 -  Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

-  Principe d'espace public
-  Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
-  Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)
 -  Direction dominante des faîtages

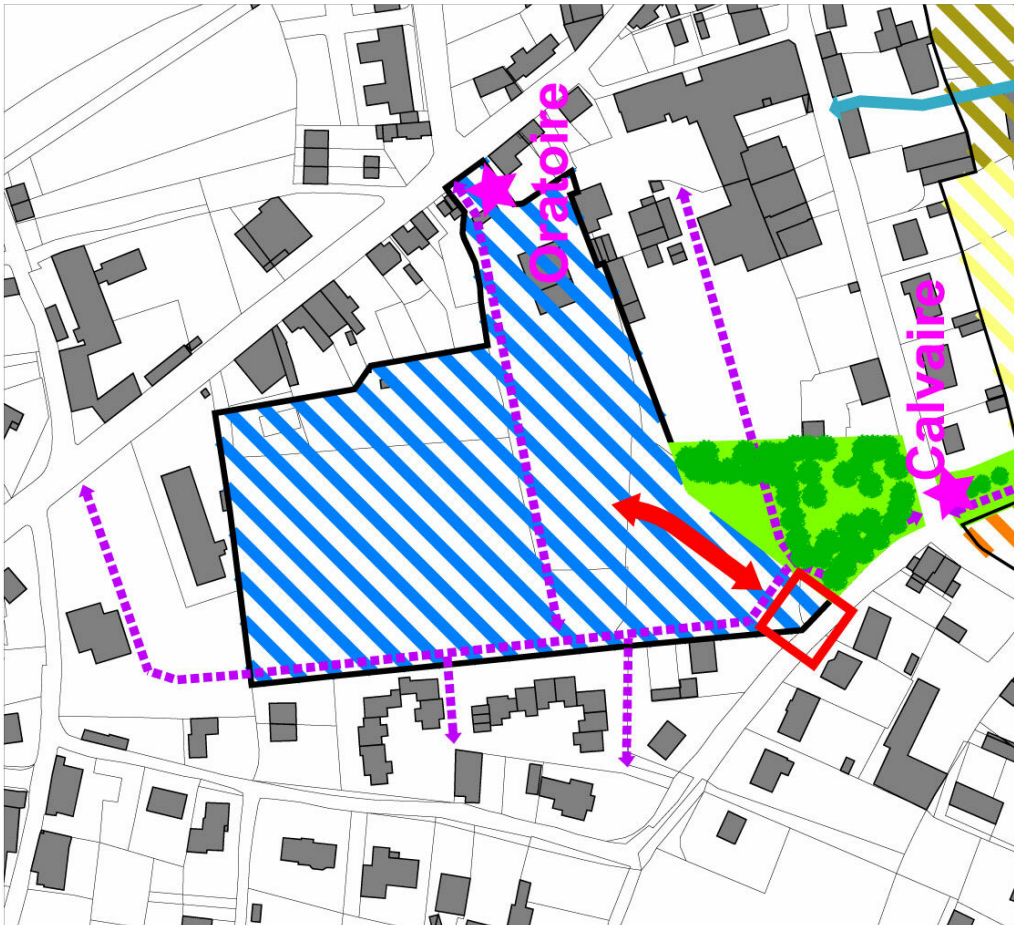
- ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE**
-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales
 -  Haie/ boisement à conserver ou à créer
 -  Ruisseau à protéger
 -  Zone humide à protéger

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Voirie à conforter ou à créer
 -  Voie / accès à conforter ou à créer
 -  Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès
 -  Voie de contournement à venir
 -  Desserte ultérieure possible
 -  Principe de venelle à conforter ou à créer
 - Liaisons douces à conforter ou à créer
 -  Principe de circulations piétons-cycles



3. Coeur d’agglomération / Maison de retraite

Situation	Zone d'urbanisation future en enclave de l'urbanisation existante à proximité du coeur de bourg et de la maison de retraite	Zonage au PLU	Ug
		Surface	2,7 ha
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif comprenant l'évolution de la maison de retraite et d'autres occupations liées à l'accueil des personnes âgées. - Des accès à cet espace enclavé devra être prévu depuis la rue de la Jouinière, sans compromettre l'espace de jardin de la maison de retraite. Pas d'accès véhicules depuis la rue de la Fontaine au niveau de l'oratoire. Accès piéton uniquement. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces est attendue, Elles se connecteront aux quartiers voisins et au centre-bourg par un passage au niveau de l'oratoire. - Un jardin est à préserver à l'entrée du sud de la zone. - L'oratoire est un patrimoine à préserver et mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement de la zone. - La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.		



4. La Catelais



Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)

Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services

Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

Principe d'espace public

Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)

Direction dominante des faîtages

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer

Voie / accès à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

Voie de contournement à venir

Desserte ultérieure possible

Principe de venelle à conforter ou à créer

- Liaisons douces à conforter ou à créer

Principe de circulations piétons-cycles

atelier du CANAL 201211FLUBas_OAP ma 2012

10

4. La Catelais

Situation	Zone d'urbanisation future en enclave de l'urbanisation existante au nord-ouest de l'agglomération	Zonage au PLU	1AU
		Surface	0,5 ha
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Une desserte <u>unique</u> par le nord depuis la zone artisanale du Chardonneret est à prévoir. Si la zone venait à être urbanisée en plusieurs phases, la continuité de cet accès doit être assurée. Les circulations privilégieront une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. <u>Accès direct interdit par le chemin de la Catelais.</u>		
	- La trame boisée existante est à préserver dans la mesure du possible. La double haie bocagère faisant la limite sud de la zone est à conserver.		
	- Une liaison piétonne à créer entre la zone artisanale et le chemin de la Catelais. Une continuité est à trouver avec l'emplacement réservé n°2 défini au règlement graphique.		
	- La ou les opérations d'aménagement intégreront le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.		



5. Entrée Nord-Ouest / Les Soullis

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

 Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

 Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)

 Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services

 Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

 Principe d'espace public

 Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

 Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)

 Direction dominante des façades

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

 Haie/ boisement à conserver ou à créer

 Ruisseau à protéger

 Zone humide à protéger

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer

 Voie / accès à conforter ou à créer

 Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

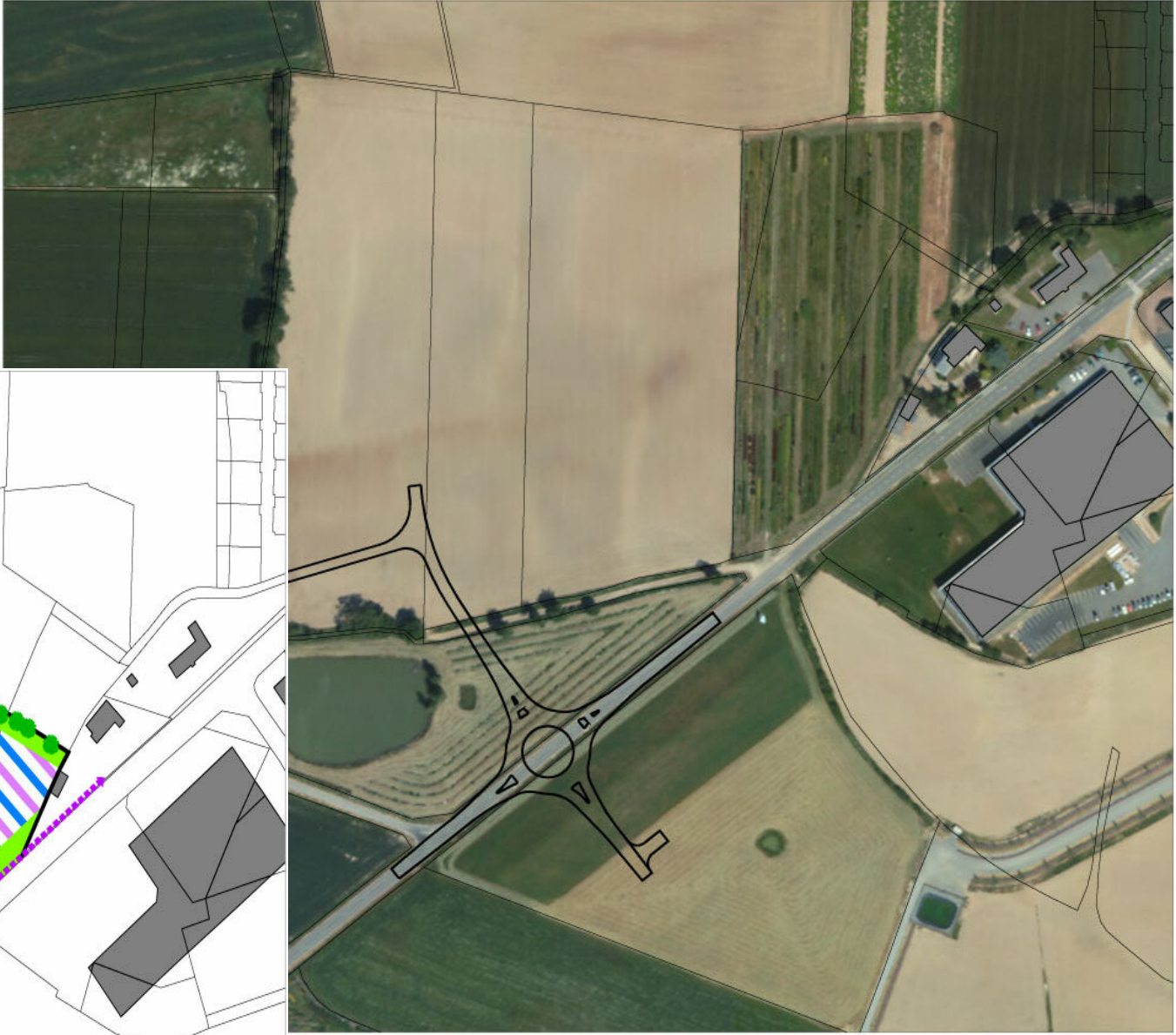
 Voie de contournement à venir

 Desserte ultérieure possible

 Principe de venelle à conforter ou à créer

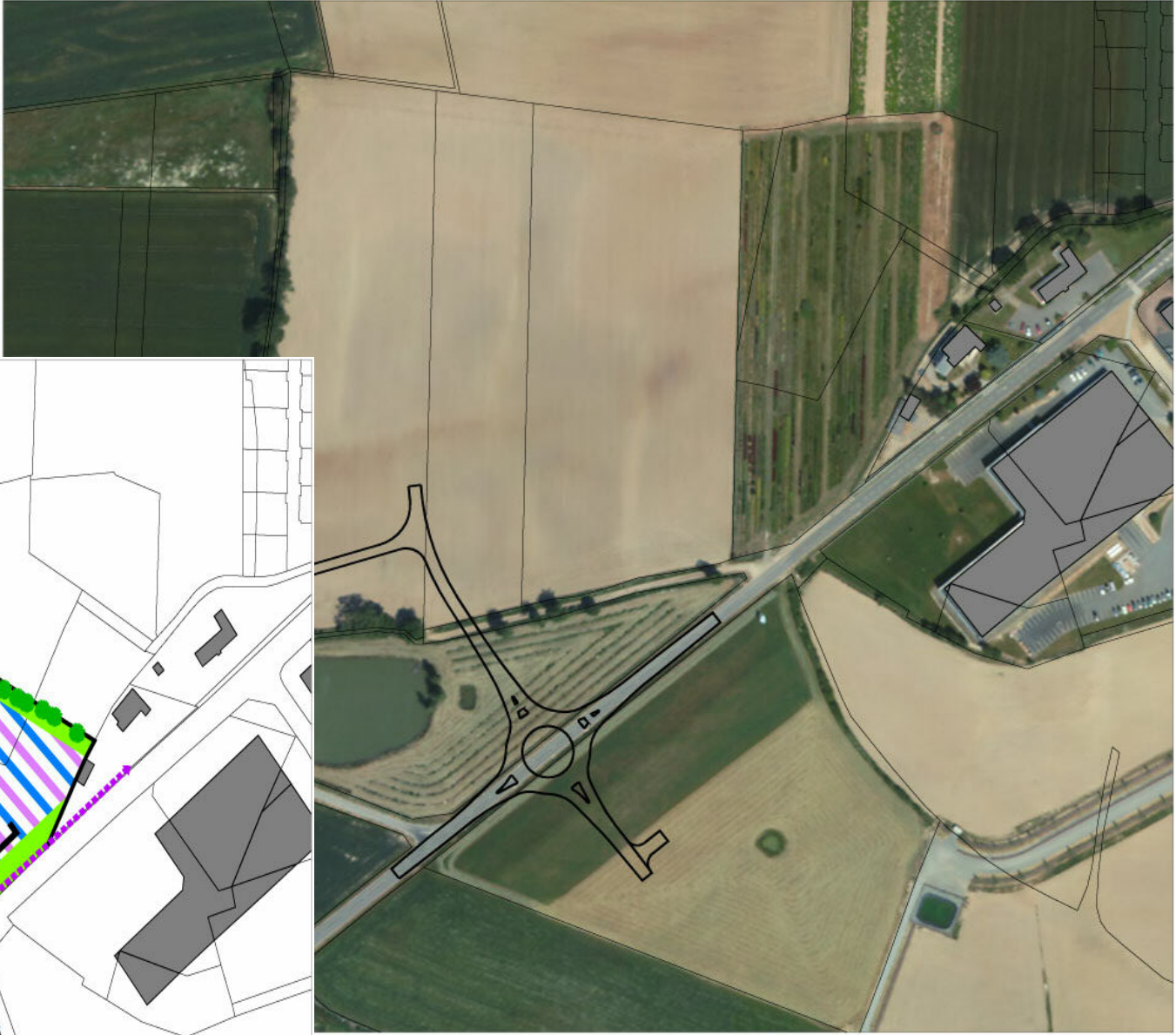
- Liaisons douces à conforter ou à créer

 Principe de circulations piétons-cycles



5. Entrée Nord-Ouest / Les Soullis

Situation	Zone d'urbanisation future en extension de l'urbanisation en prolongement de la salle communale multifonction pour l'accueil de services complémentaires		Zonage au PLU	2AUd
			Surface	3,1 ha
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain destiné à recevoir à long terme en face de la salle multifonction et desservi par le giratoire d'entrée dans le bourg, de nouveaux services ou équipements pouvant être en lien avec l'équipement public. - Une desserte par le nord est à favoriser, depuis la voie nouvelle accompagnant l'aménagement du giratoire en entrée de bourg. Les circulations privilégieront une approche raisonnée limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. - Une irrigation du tissu urbain nouveau par des circulations douces est attendue. Elles se connecteront à la voie douce le long de la route départementale, aux chemins existants et à la salle multifonction. Les chemins ruraux sont à préserver et à mettre en valeur. La place des cycles est à prendre en compte dans ces circulations. - L'organisation et la qualité de l'aspect extérieur (matériaux, teintes, volumes) du bâti en façade de la route départementale cherchera à mettre en valeur l'entrée du bourg. - Une trame d'espaces verts continue est à créer. Elle permettra de qualifier le cadre de vie du quartier et l'entrée du bourg, de gérer les eaux pluviales, d'accueillir des circulations douces. Elle comprend notamment : 1. Le prolongement naturel le long de la route et par les points bas de la zone verte du plan d'eau communal située au nord, 2. Une coupure verte à l'intérieur de la zone rompant la linéarité du front urbain en créant de la profondeur et participant à la qualité du paysage intérieur de la zone. - Les limites avec la campagne sont à intégrer au paysage par la création d'espaces verts de qualité dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager.			



6. Le Mazet

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTEUR OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)

Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services

Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

Principe d'espace public

Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)

Direction dominante des faîtages

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer

Voie / accès à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

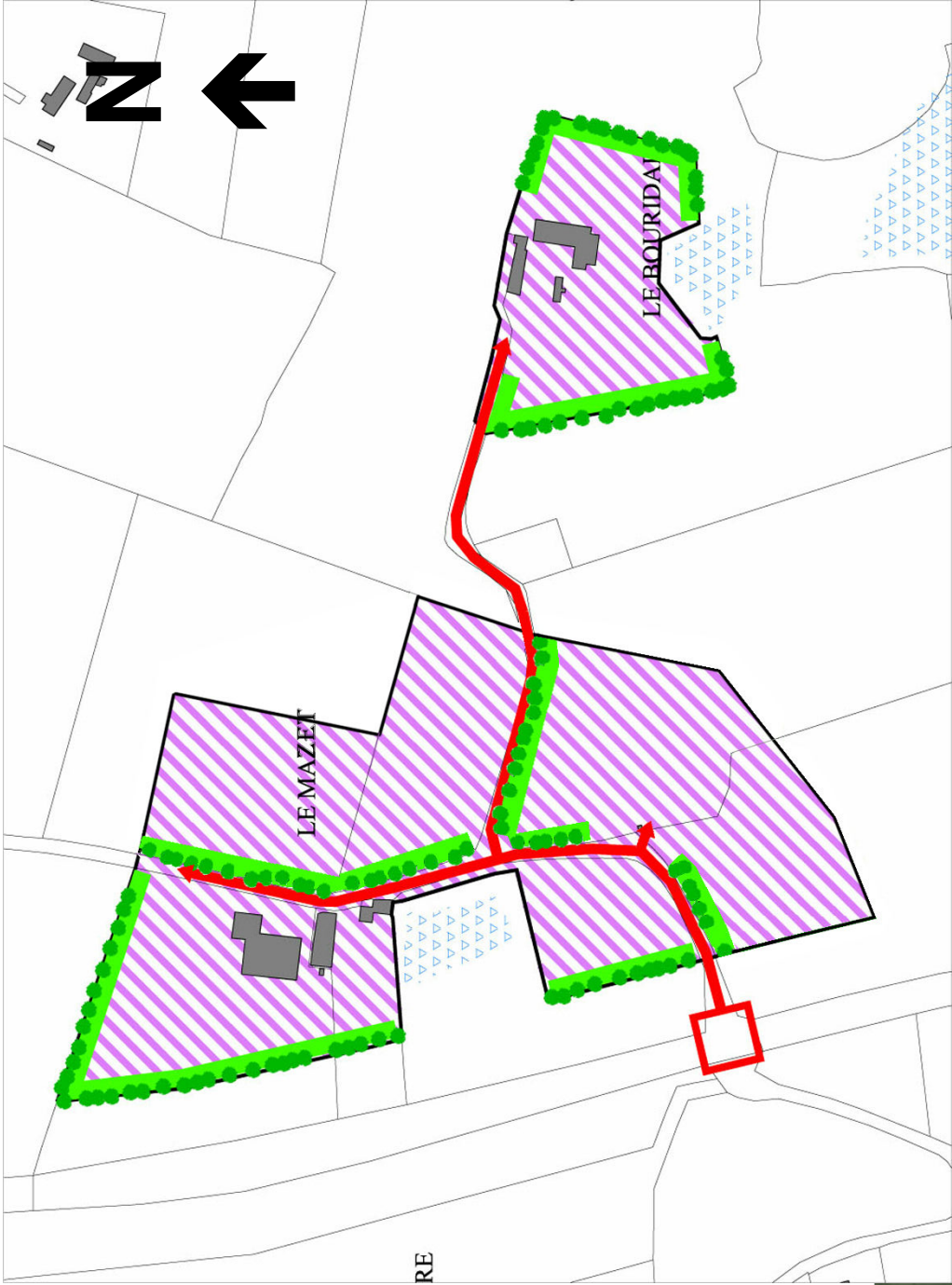
Voie de contournement à venir

Desserte ultérieure possible

Principe de venelle à conforter ou à créer

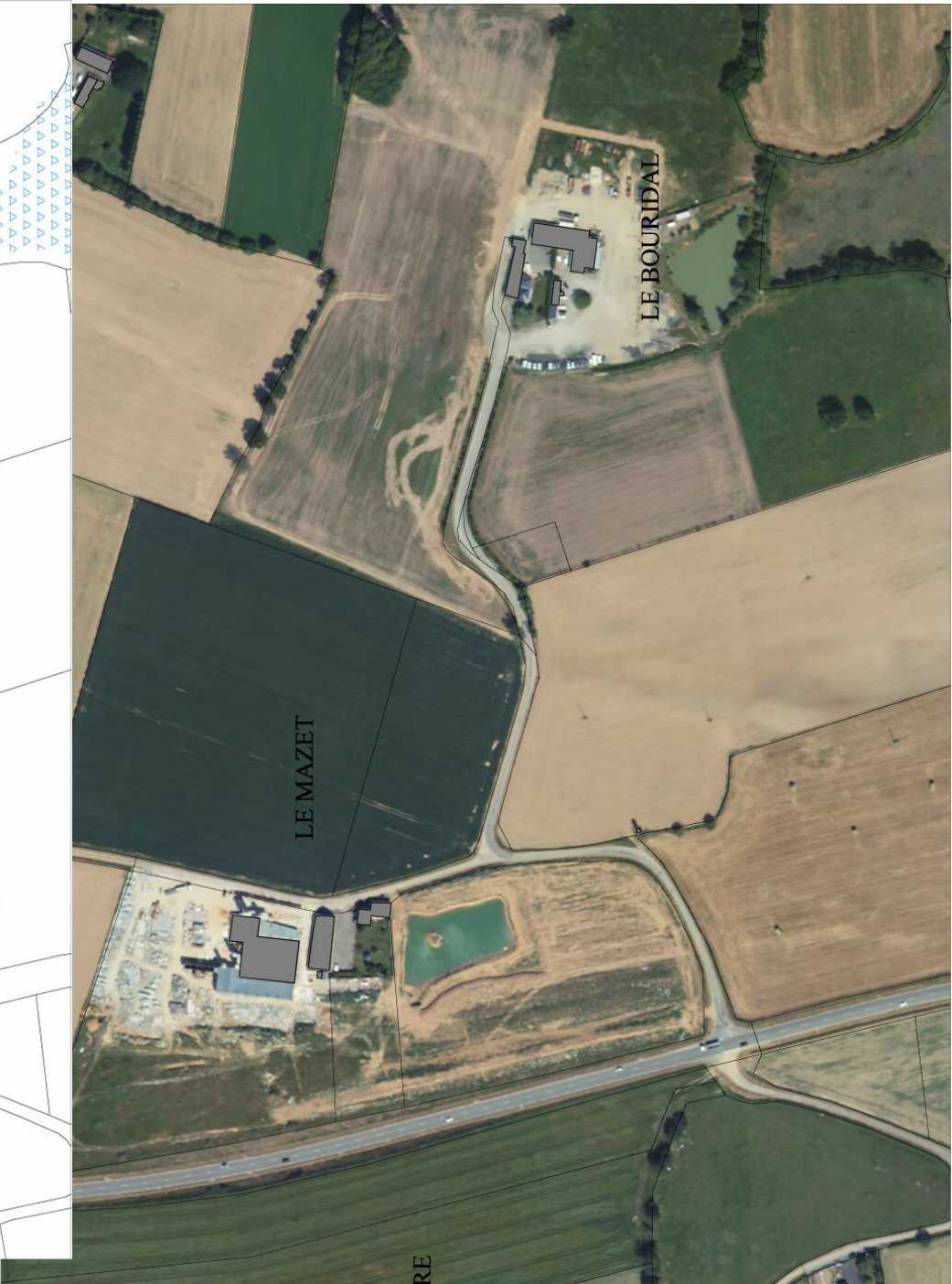
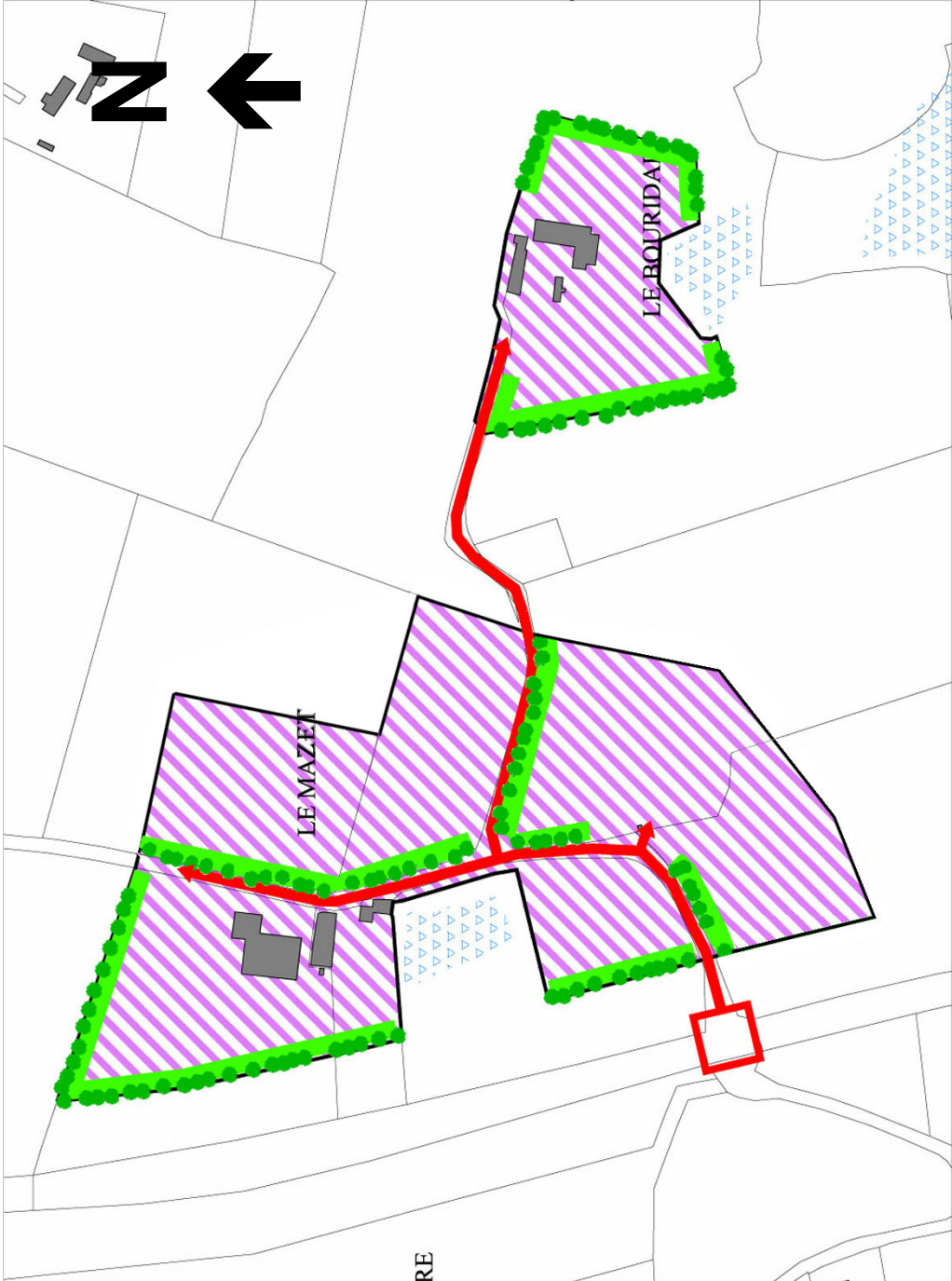
- Liaisons douces à conforter ou à créer

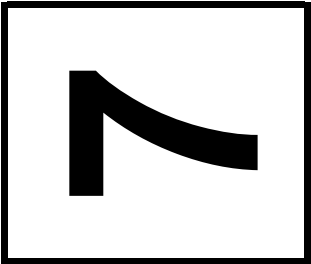
Principe de circulations piétons-cycles



6. Le Mazet

Situation	Zone d'urbanisation future destinée à l'évolution et au développement d'activités économiques liées à la présence de la carrière	Zonage au PLU	
		Surface	Ua2 -1AUa2'
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Un tissu urbain destiné à recevoir des activités économiques. - La desserte de la zone se fera par les voies existantes qui devront être renforcées. Le carrefour sur route départementale est à sécuriser pour les usages attendus de la zone. - Les limites avec la campagne sont à intégrer au paysage par la création d'espaces verts de qualité dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager.	7,4 ha	





7. Marcé (activité économique)

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus importante (exemples : habitat individuel groupé, lots libres denses, semi-collectifs, petits collectifs,...) s'inspirant de la morphologie du centre-bourg (alignements, hauteurs, formes parcellaires,...) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Tissu urbain réservé aux développements des équipements publics ou d'intérêt collectif (dont logements maison de retraite)

Tissu urbain destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités économiques à vocation de services

Tissu urbain destiné à l'accueil d'activités économiques

Principe d'espace public

Petit patrimoine à conserver et à mettre en valeur

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Organisation du bâti qualifiant l'entrée du bourg (principe indicatif)

Direction dominante des faîtages

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de retenue des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

Ruisseau à protéger

Zone humide à protéger

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie à conforter ou à créer

Voie / accès à conforter ou à créer

Carrefour sur voie principale à conforter ou à créer / sécurisation de l'accès

Voie de contournement à venir

Desserte ultérieure possible

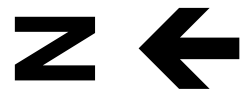
Principe de venelle à conforter ou à créer

- Liaisons douces à conforter ou à créer

Principe de circulations piétons-cycles

7. Marcé (activité économique)

Situation	Espace de développement d'une activité économique existante	Zonage au PLU	
		Surface	Ua2
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	- Les limites avec la campagne sont à intégrer au paysage par la création d'espaces verts de qualité dotés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager.		



Annexe : Illustrations indicatives pour un prolongement qualitatif de la morphologie du coeur de bourg : l'implantation, le gabarit, les teintes, le principe de rue/ruelle



Le coeur de bourg de Bais



Opération récente à Vitré, rue Emile Zola