

# PLUi Val d'Ille - Aubigné Langouet

*Orientations d'aménagement et de programmation*

*Cahier communal*

*Approuvé le 25 février 2020*

## A - Présentation de la commune

### Chiffres clés

Population - 2013	596		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	9,4	Nombre de logements - 2013	247
Nombre de ménages - 2013	232	Part des maisons - 2013 (%)	94,3
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	256	Part des résidences principales occupées propriétaire - 2013	70,6
Pourcentage actifs travaillant hors de leur commune de résidence – 2013	84,2	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)*	3,2

### Note historique

La commune de Langouët possède une origine ancienne. Elle fut sans doute développée par une colonie ecclésiastique de défrichement, qui lui a donné son toponyme signifiant "l'ermitage du bois". Le village de Pennabat semble être plus ancien que la commune de Langouët à laquelle il appartient aujourd'hui. En effet, il est cité dès 1060 comme étant un arrière-fief de la seigneurie de Tinténiac.

Pendant la Seconde Guerre mondiale, cette petite commune était très active : elle possédait un vendeur de tissus, un maréchal-ferrant, un boulanger et d'autres petits commerces aujourd'hui disparus.



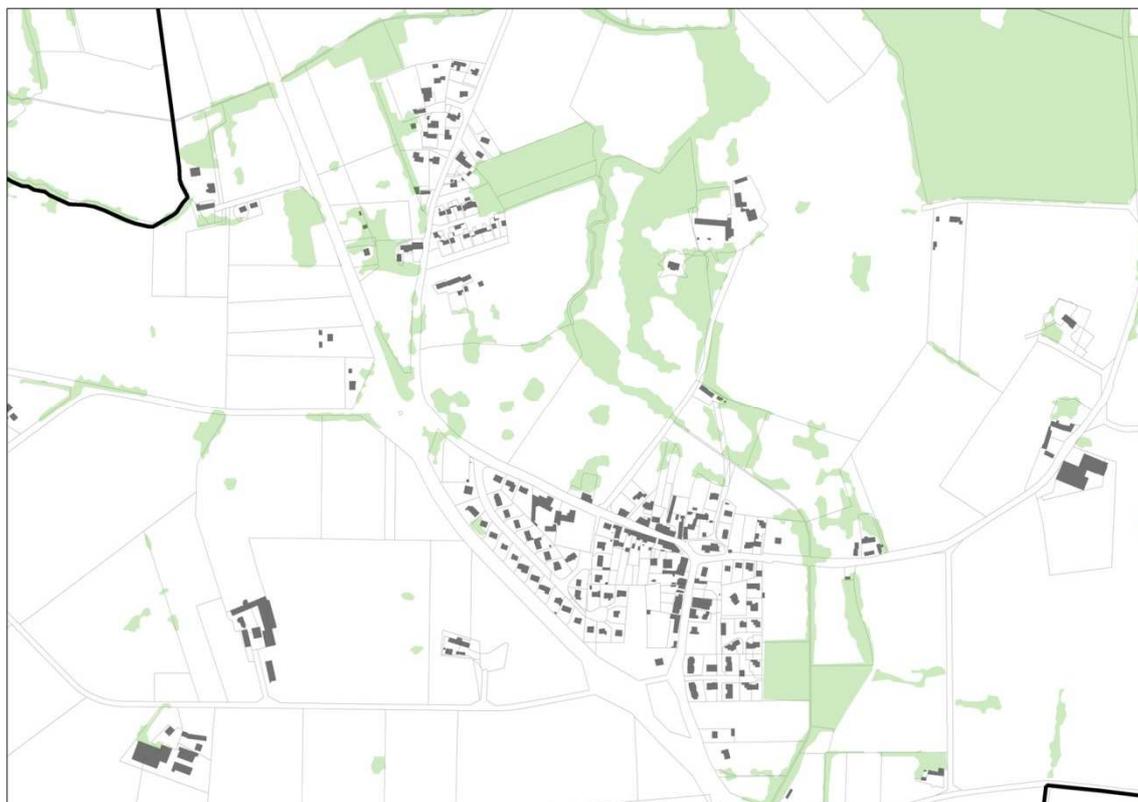
### Le contexte géographique

La commune de Langouët se situe à l'ouest de la communauté de communes à une vingtaine de kilomètres de Rennes, elle s'étend sur environ 700 hectares. Le bourg est encadré au sud-ouest par le ruisseau de Pérouse, à l'est par la Flume et au nord par le ruisseau de Bréhault, et il est bordé par la route départementale 25.

Langouët s'apparente à un village rue qui s'est développé le long de la rue de la Forge et la rue des Chênes qui forme un petit carrefour. Langouët accueille de nombreux équipements et services qui apportent une vitalité : école, une salle communale, une bibliothèque, un bar associatif, des équipements sportifs, une pépinière d'économie sociale et solidaire. A l'entrée ouest du bourg des lotissements ont été construits dans les années 70 permettant d'agrandir le village vers l'ouest et le sud, puis en 2005 un lotissement écologique à l'entrée sud (Prairie Madame) et en 2015 un



second lotissement écologique (la Pelousière) dans le hameau qui constitue la seconde unité urbaine de la commune.



## **B – Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet**

Dans le cadre du PLUi les enjeux pour la commune seront les suivants ;

- Assurer un équilibre social et écologique de la commune en maîtrisant son développement et en privilégiant l'utilisation de matériaux et les modes d'énergie écologique.
- Assurer le développement du bourg et contenir le mitage, tout en préservant le bâti traditionnel agricole et non agricole.
- Favoriser la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines.
- Faciliter le maintien des activités existantes ainsi que l'accueil de nouvelles activités, notamment commerces et artisanat de proximité.

### **Un développement urbain maîtrisé**

L'objectif principal du projet souhaité par la commune est celui de permettre un développement urbain maîtrisé et surtout limiter l'impact environnemental des aménagements et des constructions.

Les secteurs d'urbanisation futurs ont été définis avec précaution afin de permettre la densification du centre-bourg et du hameau urbain de la Pelousière et créer des extensions mesurées. Pour cela, l'ensemble des secteurs devront tendre vers les densités préconisées par le SCoT du Pays de Rennes soit 20 logements/ha. Par ailleurs afin de limiter l'impact de l'urbanisation des différents sites proposés, une attention particulière devra être portée à la préservation des éléments naturels tant dans les aménagements que dans les choix constructifs des constructions.

La station d'épuration dispose des capacités de 400 équivalent / habitants ce qui est suffisant au regard du développement projeté. Les problèmes de saturation hydrauliques sont dû à des apports d'eaux parasites trop importants, qu'il conviendra de traiter.

### **Un urbanisme favorable à la santé qui prend en compte les enjeux climatiques et énergétiques**

La collectivité a pour ambition de développer une haute qualité de vie pour les habitants. Ainsi, les futurs projets doivent mieux prendre en compte les nuisances environnementales susceptibles de porter atteinte à la santé des habitants.

Afin de répondre aux enjeux du climat, de la qualité de l'air, du bruit et de la réduction de la consommation d'énergie, la conception bioclimatique doit être favorisée.

La conception bioclimatique a pour principe d'élaborer tout le projet en lien avec les caractéristiques et les particularités du lieu, afin de tirer parti de ses apports naturels et de se protéger de ses contraintes climatiques. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de la manière la plus naturelle possible par « l'intelligence » de la conception et de limiter le recours à la technologie. De cette manière, les projets réduisent leur impact sur le climat, favorisent la circulation naturelle de l'air, et réduisent de manière significative leurs besoins en énergie.

Le bon choix des matériaux a une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions tout en limitant les consommations d'énergie. Il devra s'appuyer sur les objectifs suivants :

- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
- Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire
- Privilégier les matériaux à forte inertie thermique
- Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale
- Favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales
- Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment.

- Prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.

### **Maintenir et accueillir les habitants, les activités et les services**

Le maintien de la population actuelle ainsi que l'accueil de nouveaux habitants nécessitent d'offrir des logements aux typologies diversifiées qui s'adaptent aux besoins des ménages. Il s'agit en effet de permettre un parcours résidentiel sur la commune pour les habitants.

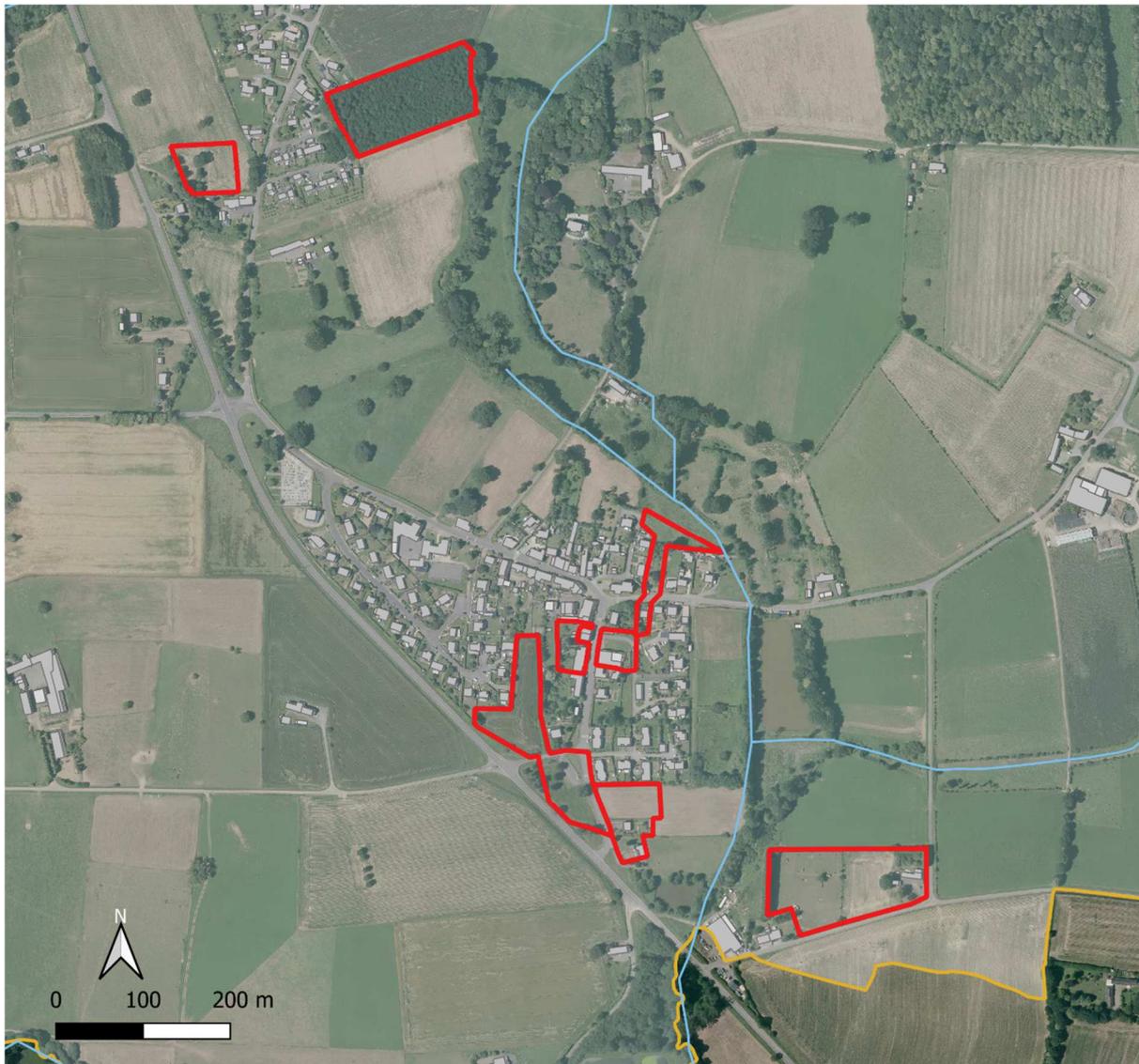
Pour cela, des logements aidés (locatifs et en accession) et des logements privés pourront être proposés afin de développer une offre adaptée à l'ensemble des types de ménages de la commune. Huit secteurs de projets ont été identifiés pour répondre à la demande en logements. A l'échelle de la commune les secteurs de projets développeront des typologies de logements variés (individuel, habitat groupés, semi-collectifs, collectifs) ainsi que des logements aidés afin de répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Par ailleurs, des sites destinés aux équipements communs seront développés à proximité des habitations. Ces secteurs de projets dédiés pourront accueillir des espaces publics paysagers, des lieux de cultures agricoles, de production d'énergie, des stationnements mutualisés, des chemins piétons... L'objectif étant d'accompagner au mieux le quotidien des habitants et de faciliter leur l'autonomie.

La vie de la commune est aussi fonction des services et activités qu'elle peut offrir à ses habitants, ainsi le maintien et l'accueil de commerces et de services seront encouragés au sein de la zone urbanisée mais aussi en campagne.

## C – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Secteurs d'OAP



Afin de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Langouët seront soumises aux dispositions suivantes.

Les constructions nouvelles devront atteindre les caractéristiques suivantes :

- Cepmax RT2012 -20 % minimum pour la destination habitation,
- Cepmax RT2012 -40 % minimum pour les destinations commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire,
- Une contribution minimale d'énergies renouvelables de 20 kWh/m<sup>2</sup>/an pour la destination habitation;
- une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les destinations commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables nécessaires à l'atteinte de ces performances seront individuels ou mutualisés. Ils pourront être détachés de la construction et se situer sur un terrain autre que celui de la construction.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées afin de limiter l'impact qualitatif de rejet des eaux pluviales.

## **Orientations d'aménagement N°1.**

### **La Motte Jehan. Secteur à destination d'habitat**

#### **Descriptif du site**

Le secteur de la Motte Jehan est situé le long de la RD25 à l'entrée sud du bourg.



#### **Enjeux d'urbanisme et de paysage**

Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour. L'enjeu principal est d'accueillir des logements tout en limitant l'impact sur l'environnement.

#### **Objectifs et Principes d'aménagement**

Secteur à destination habitat. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
- Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentour.
- Les espaces naturels (zones humides et fonds de vallée) seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

#### **Programmation**

- Le secteur de la Motte Jehan (1AUO2, 2AUE) représente environ 1,4 ha.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

- Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

## Principes généraux

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone 1 AUO2.

Toutes les constructions devront privilégier les fondations sur pilots.

## Schéma d'orientation



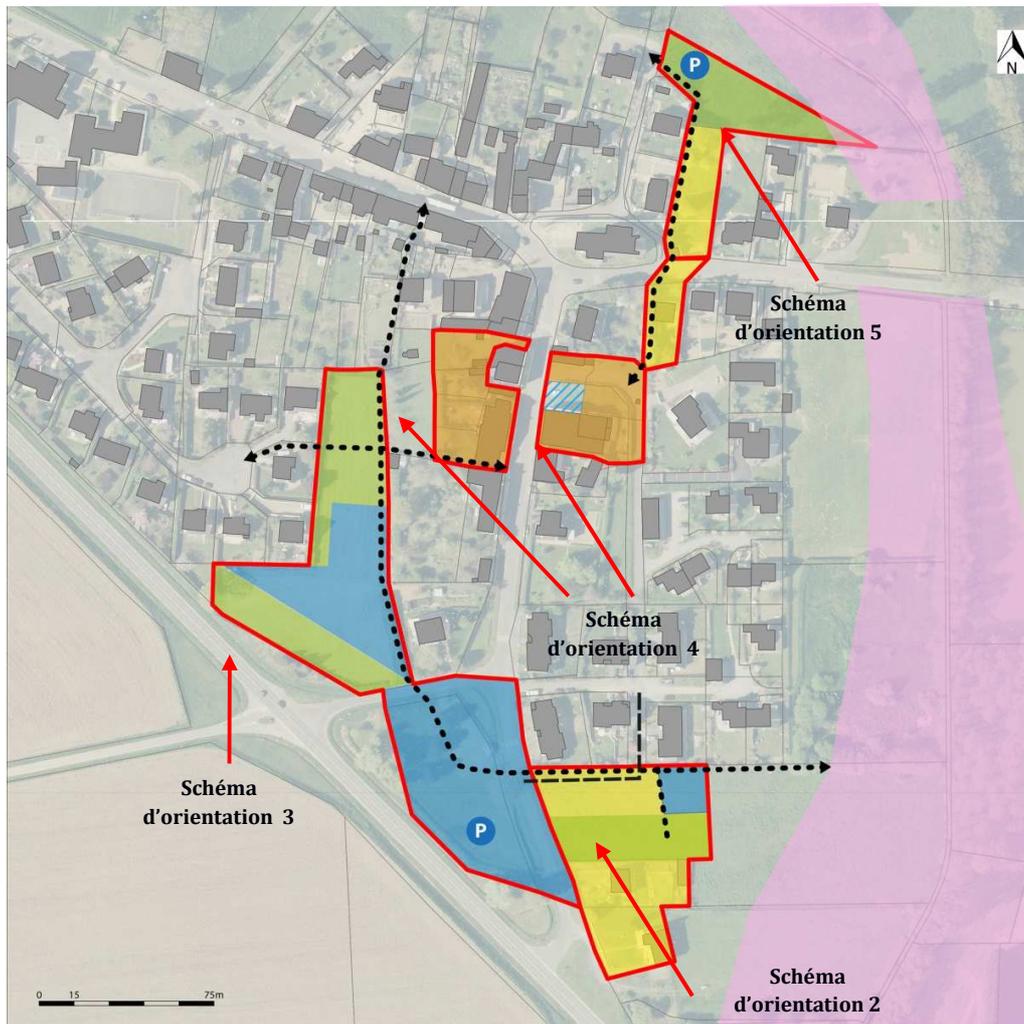
<b>Légende</b>	<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>
<b>Vocation de la zone</b>	
Dominante habitat / secteur plus dense	Patrimoine bâti à préserver
Dominante activités	Bâtiment à démolir
Dominante équipement	Orientation faitage
Dominante espace vert et de loisirs	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Renouvellement urbain	Espace public (à restructurer/ à aménager)
<b>Principes de voiries</b>	
Maillage principal	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Maillage secondaire	Point de vue à préserver
Principes d'accès	Perspective particulière à mettre en valeur
Zone de stationnement à créer	Arbres, haies (à préserver / à créer)
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
<b>Autre</b>	
	Hydrologie
	Secteur soumis au risque inondation

**Orientation d'aménagement N° 2, 3, 4, 5 : Centre-bourg :**



## Secteurs de densification et renouvellement urbain.

### Etude « Cradle to Cradle » 2017



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
Dominante habitat / secteur plus dense		Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Dominante activités		Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Dominante équipement		Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
Dominante espace vert et de loisirs		Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Renouvellement urbain			
<b>Principes de voiries</b>		<b>Autre</b>	
Maillage principal		Hydrologie	
Maillage secondaire		Secteur soumis au risque inondation	
Principes d'accès			
Zone de stationnement à créer			
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

## Orientations d'aménagement N°2. Prairie Madame

### La prairie Madame. Secteur à destination mixte : habitat et d'équipements.

#### Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Ce site est situé à la limite est du bourg et à proximité d'un cours d'eau et de zones humides. L'urbanisation du site devra limiter les impacts sur les espaces naturels. La recherche d'un urbanisme innovant et de projets d'architectures autonomes seront recherchés. Située à l'entrée sud de la ville, la qualité paysagère du site sera un enjeu important.

#### Schéma d'orientation



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>			Patrimoine bâti à préserver
	Dominante habitat / secteur plus dense		Bâtiment à démolir
	Dominante activités		Orientation faitage
	Dominante équipement		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante espace vert et de loisirs		Espace public (à restructurer/ à aménager)
	Renouvellement urbain		Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
<b>Principes de voiries</b>			Point de vue à préserver
	Maillage principal		Perspective particulière à mettre en valeur
	Maillage secondaire		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Principes d'accès		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Zone de stationnement à créer	<b>Autre</b>	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

## Objectifs et Principes d'aménagement

### Secteur à destination d'habitat individuel

Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
- Dans le prolongement du quartier de la Prairie Madame des connexions piétonnes seront développées.
- Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentour.
- Permettre un équipement d'intérêt général (ERP) centres de ressources et de cultures maraichères, services mutualisés,...).
- Les espaces naturels (zones humides et fonds de vallée) seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

### **Programmation**

Le secteur de la Prairie Madame représente environ 0.47 ha.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

### **Principes généraux**

L'opération devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Toutes les constructions devront privilégier les fondations sur pilots.

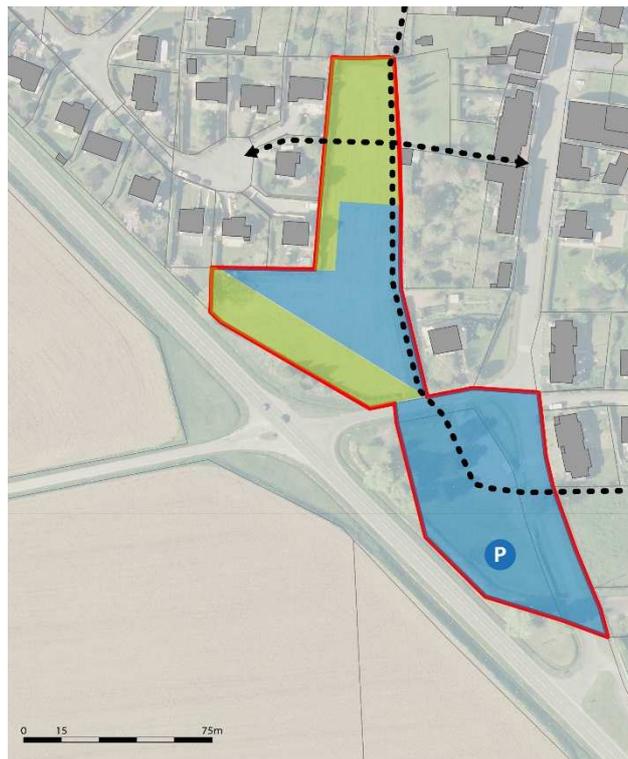
## Orientations d'aménagement N°3.

### Secteur à destination mixte : aménagements et équipements publics

#### Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu principal de ce site est d'être un lieu de ressource pour la commune et ses habitants. L'enjeu est donc de créer un cœur nourricier pour la commune qui permette le développement d'activités mixtes au service des habitants : services publics, équipements publics, espaces cultivés, stationnements mutualisés, production d'énergie collective.

#### Schéma d'orientation



<p><b>Légende</b></p> <p><b>Vocation de la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante habitat / secteur plus dense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante activités</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante équipement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante espace vert et de loisirs</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Renouvellement urbain</li> </ul> <p><b>Principes de voiries</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maillage principal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Maillage secondaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Principes d'accès</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px; font-weight: bold; font-size: 8px; margin-right: 5px;">P</span> Zone de stationnement à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed black; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre</li> </ul>		<p><b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine bâti à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment à démolir</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Orientation faitage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Espace public (à restructurer/ à aménager)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Point de vue à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Perspective particulière à mettre en valeur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Arbres, haies (à préserver / à créer)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px dashed black; border-right: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver</li> </ul> <p><b>Autre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hydrologie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Secteur soumis au risque inondation</li> </ul>	
--	--	--	--

## **Programmation**

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

## **Objectifs et Principes d'aménagement**

- Le site sera desservi par un réseau de cheminements piétons permettant son accès depuis les différentes rues du bourg ainsi que les voiries permettant l'accès aux services.
- Les aménagements paysagers, urbains ainsi que les bâtiments réalisés devront limiter leurs impacts sur l'environnement naturel.

## **Principes généraux**

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Toutes les constructions devront privilégier les fondations sur pilots.

## Orientations d'aménagement N°4

### Centre-bourg, rues des chênes, des forges, saint Armel, petit verger, secteur de renouvellement urbain

#### Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu principal de ce secteur en plein centre-bourg est de créer des logements afin de répondre aux besoins des habitants. La rénovation du bâti ancien et la revitalisation du bourg sont également des enjeux patrimoniaux et urbains importants.

#### Schéma d'orientation



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>		Patrimoine bâti à préserver	
Dominante habitat / secteur plus dense		Bâtiment à démolir	
Dominante activités		Orientation faitage	
Dominante équipement		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
Dominante espace vert et de loisirs		Espace public (à restructurer/ à aménager)	
Renouvellement urbain		Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
<b>Principes de voiries</b>		Point de vue à préserver	
Maillage principal		Perspective particulière à mettre en valeur	
Maillage secondaire		Arbres, haies (à préserver / à créer)	
Principes d'accès		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
Zone de stationnement à créer		<b>Autre</b>	
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie	
		Secteur soumis au risque inondation	

#### Objectifs et Principes d'aménagement

Secteur à destination mixte pouvant accueillir des logements et des services, du commerces et des équipements dans le cadre d'une opération de rénovation des îlots et bâtiments situés de part et d'autres des rues en renouvellement urbain. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.

### **Programmation**

Opération de renouvellement urbain à destination mixte pouvant accueillir des logements, des services, des équipements et des commerces.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

### **Principes généraux**

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Toutes les constructions devront privilégier les fondations sur pilots.

## **Orientations d'aménagement N°5.**

### **Le pré du long. Secteur à destination d'habitat**

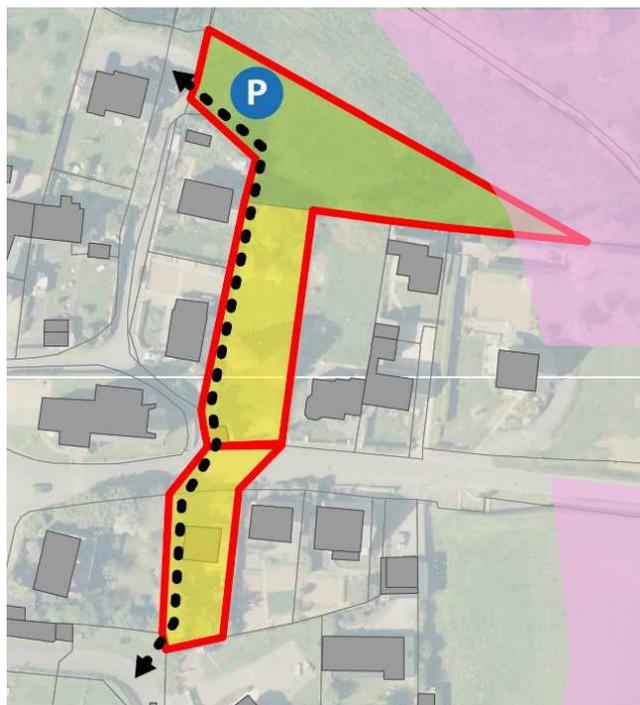
#### **Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP**

L'enjeu principal est d'accueillir des logements qui répondent aux besoins des habitants tout en limitant l'impact sur l'environnement.

Ce site est situé à la limite nord du bourg et à proximité d'un cours d'eau, la qualité paysagère du site sera un enjeu important.

L'urbanisation du site devra limiter les impacts sur les espaces naturels. La recherche d'un urbanisme innovant et de projets d'architectures autonomes seront recherchés.

## Schéma d'orientation



<b>Légende</b>		<b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b>	
<b>Vocation de la zone</b>			Patrimoine bâti à préserver
	Dominante habitat / secteur plus dense		Bâtiment à démolir
	Dominante activités		Orientation faitage
	Dominante équipement		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante espace vert et de loisirs		Espace public (à restructurer/ à aménager)
	Renouvellement urbain		Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
<b>Principes de voiries</b>			Point de vue à préserver
	Maillage principal		Perspective particulière à mettre en valeur
	Maillage secondaire		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Principes d'accès		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Zone de stationnement à créer	<b>Autre</b>	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

## Objectifs et Principes d'aménagement

Secteur à destination d'habitat dont le but est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre une offre complémentaire au parc existant.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
- Créer des accès et un réseau de chemins perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre des accès piétons vers les espaces naturels alentour.
- Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

## **Programmation**

- Le secteur représente environ 0.27 au nord de la voie et 700 m<sup>2</sup> au sud de la voie.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

## **Principes généraux**

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Toutes les constructions devront privilégier les fondations sur pilots.

## Orientations d'aménagement N°6.

### Hameau Clos Carré

#### Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Le hameau du Clos Carré est situé au nord-ouest du bourg. Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du quartier au paysage alentour.

L'enjeu principal est d'accueillir des logements qui répondent aux besoins des habitants tout en limitant l'impact sur l'environnement.

#### Le site



#### Schéma d'orientation



<p><b>Légende</b></p> <p><b>Vocation de la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dominante habitat / secteur plus dense</li> <li> Dominante activités</li> <li> Dominante équipement</li> <li> Dominante espace vert et de loisirs</li> <li> Renouvellement urbain</li> </ul> <p><b>Principes de voiries</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Maillage principal</li> <li> Maillage secondaire</li> <li> Principes d'accès</li> <li> Zone de stationnement à créer</li> <li> Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre</li> </ul>	<p><b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Patrimoine bâti à préserver</li> <li> Bâtiment à démolir</li> <li> Orientation faitage</li> <li> Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)</li> <li> Espace public (à restructurer/ à aménager)</li> <li> Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)</li> <li> Point de vue à préserver</li> <li> Perspective particulière à mettre en valeur</li> <li> Arbres, haies (à préserver / à créer)</li> <li> Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver</li> </ul> <p><b>Autre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hydrologie</li> <li> Secteur soumis au risque inondation</li> </ul>
---	---

#### Objectifs et Principes d'aménagement

Secteur à destination d'habitat. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, une diversité de typologies de logements

sera recherchée soit au sein de l'opération soit au regard du parc de logements existants de la commune.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements urbains ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
- Créer un réseau de voirie et de chemin perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre un accès piéton vers les espaces naturels alentour.
- Les espaces naturels zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

### **Programmation**

- Le secteur du clos Carré représente environ 0.37 ha et accueillera un minimum de 7 logements.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

### **Principes généraux**

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Toutes les constructions devront privilégier les fondations sur pilots.

## Orientations d'aménagement N°7.

### Bois de la Pelousière. Secteur à destination d'habitat, d'hébergement

#### Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Le Bois de la Pelousière est situé au nord-ouest du bourg. Au regard de sa position en limite d'urbanisation, une attention particulière sera portée sur l'intégration du projet au paysage alentour ainsi qu'à l'environnement naturel du site.

L'enjeu principal est d'accueillir un habitat, sans fondation et/ou un habitat éphémère ou saisonnier pouvant répondre à un besoin spécifique.

#### Le site



#### Schéma d'orientation



<p><b>Légende</b></p> <p><b>Vocation de la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante habitat / secteur plus dense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante activités</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante équipement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dominante espace vert et de loisirs</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Renouvellement urbain</li> </ul> <p><b>Principes de voiries</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maillage principal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Maillage secondaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Principes d'accès</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 10px; font-size: 8px; margin-right: 5px;">P</span> Zone de stationnement à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre</li> </ul>		<p><b>Prescriptions urbanistiques et paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine bâti à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment à démolir</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Orientation faitage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace public (à restructurer/ à aménager)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Point de vue à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perspective particulière à mettre en valeur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Arbres, haies (à préserver / à créer)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 2px solid black; border-right: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver</li> </ul> <p><b>Autre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hydrologie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Secteur soumis au risque inondation</li> </ul>	
--	--	--	--

### **Objectifs et Principes d'aménagement**

Secteur à destination d'habitat dont le but est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre une offre complémentaire spécifique d'hébergement temporaire et éphémère.

- Proposer des modes constructifs et des aménagements ayant un impact limité sur l'environnement naturel.
- Créer des accès et un réseau de chemins perméable pouvant faciliter les déplacements piétons et cycles.
- Permettre des accès piétons vers les espaces naturels alentours.
- Les espaces naturels, notamment les zones humides et fonds de vallée seront protégés dans le cadre de l'aménagement des opérations réalisées sur le périmètre de l'OAP.

### **Programmation**

- Accueil des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sans fondation de type yourte, « Tiny House », ... pour permettre un hébergement pour travailleurs saisonniers, pour les ménages qui ne souhaitent ou ne peuvent pas s'établir durablement sur la commune, ...
- 5-10 unités d'habitations sont attendus sur ce secteur.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 20 logements/ha sur les emprises constructibles.

### **Principes généraux**

Les unités d'habitations s'implanteront dans les clairières créées après la coupe sélective du bois.