



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /

*Approuvé par délibération  
du Conseil municipal du 12 décembre 2017*



# SOMMAIRE

## **PRÉAMBULE / 5**

## **ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 7**

LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9

## **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT / 11**

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DU BOURG / 12

SECTEUR LA HAUTE TOUCHE / 14

SECTEUR PAUL FÉVAL / 16

SECTEUR BELLEVUE / 18

SECTEUR GRANDE FONTAINE / 20

SECTEUR LE BOUESSAY / 22

SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS / 23

ORIENTATION THÉMATIQUE « AMÉNAGEMENT – DIVERSITÉ COMMERCIALE » / 25

## **LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES / 27**

L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE / 28



# PRÉAMBULE

## EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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/ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

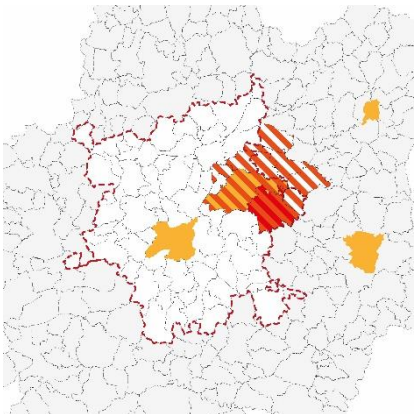
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.



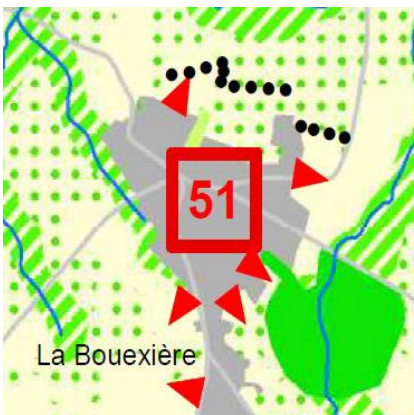


# ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS



**RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE ET LOCALISATION DES PRINCIPAUX SECTEURS DE PROJET / 8**

**ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION / 9**



## RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

Le PADD fixe un objectif de poursuite de la croissance démographique sur les 15 années à venir. La volonté des élus est d'accueillir environ 1 300 nouveaux habitants d'ici 2030, soit une croissance démographique de 1,8%. Afin d'atteindre cet objectif démographique, **le PLU est calibré pour permettre la construction d'environ 600 nouveaux logements, soit une moyenne de 40 logements par an.**

Le PADD affiche l'ambition de **densifier le tissu urbain existant**. Le potentiel estimé en **dents creuses et en divisions parcellaires est de l'ordre de 105 logements** (répartis entre le bourg et le village de La Débinerie).

Afin d'atteindre l'objectif de 600 logements, et au regard de la densité nette moyenne qui s'appliquera dans les opérations d'aménagement (25 logements/ha conformément aux préconisations du SCoT), environ 20,5 ha d'extensions urbaines sont nécessaires pour satisfaire les besoins en logements de la commune.



▾ Localisation des principaux secteurs de projet de la commune

**ÉCHÉANCIER  
PRÉVISIONNEL  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Secteurs	Superficie aménageable	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
<b>Densification du bourg</b>			
Dents creuses et divisions parcellaires		83	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>Densification de La Débinerie</b>			
Dents creuses et divisions parcellaires		25	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>Extensions urbaines</b>			
La Haute Touche*	3,7 ha	85	Moyen / Long terme
Le Bouessay	0,45 ha	7	Moyen / Long terme
Paul Féval	2,5 ha	40	Court / Moyen terme
Bellevue	0,65 ha	15	Moyen / Long terme
La Grande Fontaine	12,9 ha	315	Court / Moyen terme
<b>Les changements de destination</b>			
		30, soit un rythme de 2 logements /an	Sur la durée de vie du PLU, soit 15 ans
<b>TOTAL</b>	<b>20,2 ha</b>	<b>600</b>	

*\*Ce secteur est classé en zone 2AU au PLU. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification.*





# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATIONS GÉNÉRALES  
D'AMÉNAGEMENT DU BOURG / 12



SECTEUR LA HAUTE TOUCHE / 14

SECTEUR PAUL FÉVAL / 16

SECTEUR BELLEVUE / 18

SECTEUR GRANDE FONTAINE / 20

SECTEUR LE BOUCESSAY\* / 22

SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS / 23






ORIENTATION THÉMATIQUE  
« AMÉNAGEMENT – DIVERSITÉ  
COMMERCIALE » / 25

*\*Hormis le secteur « Le Bouessay », chacune des opérations nécessite une opération groupée, avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc.). Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser. **Les principes qu'ils présentent sont à respecter « dans l'esprit ».***



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DU BOURG

## LES INVARIANTS







### Maintenir et améliorer la qualité du cadre de vie du bourg

-  Affirmer le rôle d'aération des espaces verts situés à proximité du cœur de bourg.
-  Rendre accessible de nouveaux espaces verts structurants à proximité du bourg, notamment une partie du bois de Ménouvel et la coulée verte située à l'ouest du bourg.
-  Maintenir des espaces de loisirs dans le cœur du tissu urbain.

### Améliorer les conditions de déplacement et promouvoir les déplacements non motorisés

-  Créer un maillage pédestre complet sur la commune, notamment une boucle piétonne autour du bourg.
-  Requalifier certaines entrées de bourg afin de leur donner un caractère plus urbain et de sécuriser les flux piétons et automobiles.

### Maîtriser l'urbanisation dans un périmètre urbain cohérent

-  Permettre la densification des principaux cœurs d'îlots identifiés.
-  Permettre la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation, en assurant une bonne intégration dans l'environnement.
-  Définir une centralité commerciale adaptée à l'évolution envisagée de la population et à la localisation des futurs quartiers d'habitation.
-  Accompagner le développement par le maintien d'un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la structure démographique de la commune.
-  Permettre le transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot
-  Prévoir l'extension des capacités d'accueil des entreprises par l'aménagement de nouvelles zones d'activités.



## SECTEUR LA HAUTE TOUCHE



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé au nord du centre-ville, en continuité de la ZAC Maisonneuve. La trame viaire de la ZAC a été organisée de manière à raccorder un nouveau quartier sur sa partie nord.

Le secteur « La Haute Touche » est donc facilement raccordable au reste du tissu urbain, aussi bien en termes de déplacements automobiles que de déplacements piétons. Le tissu urbain limitrophe se caractérise par une diversité de formes urbaines (habitat pavillonnaire, semi-intermédiaire,

équipements, ancien corps de ferme).

Le site correspond à un espace d'environ 4 hectares occupé par des terres cultivées. Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur le site. À noter la présence d'un MNIE à environ 100 mètres, à l'est de la rue Saint-Martin.

Le relief en légère pente oblige à une prise en compte accrue de l'intégration des constructions nouvelles dans le grand paysage.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de son potentiel foncier localisé à proximité du centre-ville et des équipements.
- Du fait de la qualité paysagère du site.
- Car le secteur est situé à proximité d'un espace de loisirs de qualité.

### Les objectifs poursuivis

- **Préserver l'identité paysagère du site :** maintenir les percées visuelles sur la vallée depuis la ZAC Maisonneuve ; maintenir les arbres existants à proximité de l'aire de jeu ; assurer une transition paysagère entre l'espace agricole et le futur espace urbanisé.
- **Ne pas dénaturer le caractère rural de l'entrée de ville :** maintenir, voire renforcer le linéaire bocager le long de la rue Saint-Martin ; poursuivre l'aménagement paysager existant au niveau de l'aire de jeu ; garantir la création d'une frange urbaine de qualité afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles dans le grand paysage.
- **Créer des liens avec la ZAC Maisonneuve :** garantir la continuité des accès

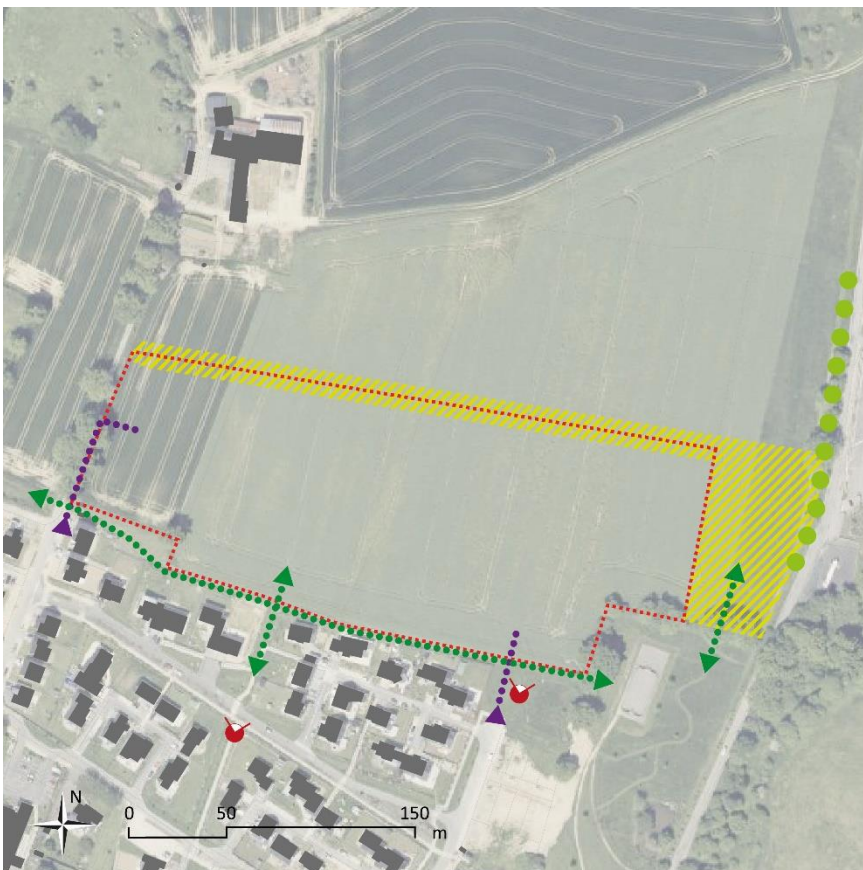
routiers et piétons ; créer des liens avec les espaces publics existants.







### Programmation

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera principalement dédié à l'habitat.

L'opération devra tendre vers la densité minimale prévue au SCoT. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) devra tendre vers 20%.

### Les invariants



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) – Superficie et forme indicatives
-  Haie à préserver et conforter
-  Principe d'accès routier – Nombre et emplacement indicatifs
-  Principe de cheminements doux – Nombre et emplacement indicatifs
-  Cône de vue à préserver

## SECTEUR PAUL FÉVAL



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé à l'ouest du centre-ville, en second rideau de l'entrée de ville. Le site est facilement raccordable depuis la rue comtesse de Ségur et la rue Paul Féval. À noter la proximité de la zone d'activités de Bouvrot, au sud du site.

Sur sa partie est, le secteur est situé en continuité d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire. Sur sa partie ouest, il longe une coulée verte qui délimite l'enveloppe urbaine du bourg. Cette coulée verte est identifiée

dans le SCoT comme étant un « fond de vallée et une grande liaison naturelle à conforter ». Le projet prévoit d'améliorer l'accessibilité de cet espace naturel dans le cadre de la création de la boucle piétonne autour du bourg.

Le site possède une superficie d'environ 2,5 hectares. Aucune parcelle agricole n'y est recensée.

Le relief présente une légère pente et la végétation existante relativement dense marque la limite entre l'enveloppe urbaine et l'espace agricole.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de son potentiel foncier localisé à proximité du centre-ville et des équipements.
- Du fait de la présence de la coulée verte à l'ouest du site qui permet d'éviter toute sensation d'extension urbaine dans le grand paysage.
- Car l'aménagement du site permet d'envisager une amélioration des liaisons inter-quartiers, notamment avec les quartiers situés au sud du bourg.

### Les objectifs poursuivis

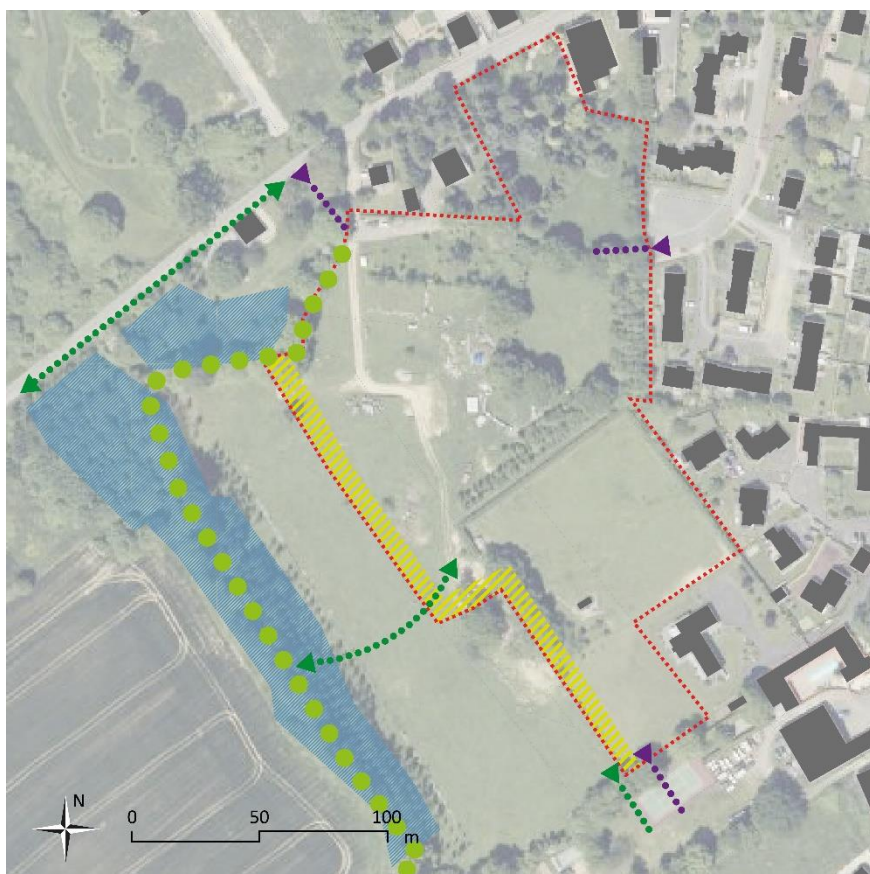
- **Intégrer le projet dans l'enveloppe paysagère du bourg** : conforter et mettre en valeur la coulée verte ; maintenir la végétation qui marque la limite entre l'espace urbain et l'espace rural ; assurer une transition paysagère non imperméabilisée entre le cours d'eau et le futur espace urbanisé.
- **Faciliter les liaisons inter-quartiers** : favoriser le principe d'un bouclage piéton, voire automobile, avec la zone d'activités de Bouvrot ; relier le futur quartier au réseau de cheminements piétons envisagé autour du bourg.

## Programmation

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera principalement dédié à l'habitat.

L'opération devra tendre vers la densité minimale prévue au SCoT. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) devra tendre vers 20%.

## Les invariants



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) – Superficie et forme indicatives
-  Frange paysagère à préserver
-  Principe d'accès routier – Nombre et emplacement indicatifs
-  Principe de cheminements doux – Nombre et emplacement indicatifs
-  Zone humide –Superficie et forme indicatives

## SECTEUR BELLEVUE



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé au sud de la zone d'activités de Bouvrot, le long de la rue de la Forêt. Il s'inscrit en continuité de plusieurs petites poches d'habitat, caractérisés par une association de bâtis hétérogènes plus ou moins anciens implantés, soit en limite de voirie, soit en milieu de parcelle. Les dernières constructions situées à proximité du site ont été bâties au coup par coup, grâce à des divisions parcellaires.

Le secteur est localisé à l'extrémité sud de la coulée verte qui délimite la partie ouest de l'enveloppe

urbaine du bourg. Cette coulée verte est identifiée dans le SCoT comme étant un « fond de vallée et une grande liaison naturelle à conforter ». Le projet prévoit d'améliorer l'accessibilité de cet espace naturel dans le cadre de la création de la boucle piétonne autour du bourg.

Le site possède une superficie d'environ 3 hectares, dont environ deux-tiers sont des parcelles agricoles cultivées. Le relief est relativement plat. Quelques belles haies bocagères structurent le parcellaire agricole.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de son potentiel foncier localisé à proximité du centre-ville.
- Du fait de son potentiel de structuration de l'entrée de ville et plus largement de l'équilibre entre la partie nord du bourg et la partie sud du bourg.
- Du fait des linéaires bocager situés à l'ouest du site qui permettent d'éviter toute sensation d'extension urbaine dans le grand paysage.

### Les objectifs poursuivis

- **Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville sud** : requalifier l'entrée de ville le long de la rue de la Forêt (front bâti, placette, etc.) ; ne pas bloquer l'urbanisation du cœur de l'îlot.
- **Intégrer le projet dans l'enveloppe paysagère du bourg** : relier le projet à la coulée verte ; structurer le projet en maintenant autant que possible les haies existantes sur le site ; garantir une extension du quartier à l'ouest.
- **Faciliter les liaisons inter-quartiers** : relier le futur quartier au réseau de cheminements piétons envisagé autour du bourg.

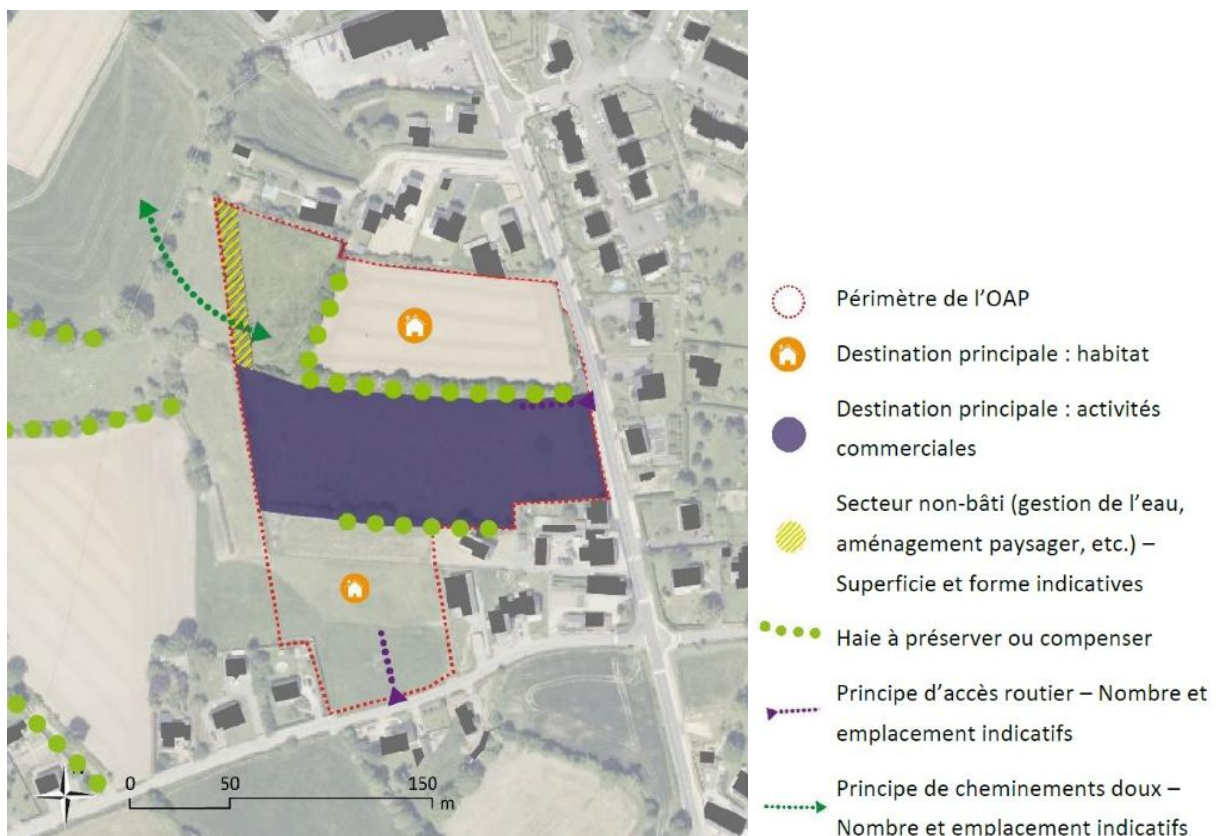
## Programmation

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera pour une part dédiée à l'habitat (0,65 hectare au sud et 0,84 ha au nord) et pour une part réservée au transfert de l'enseigne commerciale implantée à Bouvrot (1,28 hectares). Aucun nouvel ensemble commercial ne pourra être créé.

Environ 15 logements nouveaux devront être construits au sud et 25 au nord de l'OAP. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) sera de 20% minimum.

L'urbanisation des parcelles non construites ne pourra se faire que par une opération d'ensemble, via un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière restante de la zone, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

## Les invariants



## SECTEUR GRANDE FONTAINE



### Les caractéristiques du site

Le secteur est localisé au sud du centre-ville, entre la zone d'activités de Bellevue et le quartier de Grande Fontaine. Ce dernier est aujourd'hui relativement déconnecté du centre-ville. Il se caractérise par une urbanisation linéaire le long des voies de desserte. À l'ouest de la rue de Servon sur Vilaine, le tissu urbain est quasi exclusivement pavillonnaire. À l'est, du fait de la zone d'activités de Bellevue, les formes urbaines sont plus diversifiées. Les arbres présents le

long de l'entrée de ville et l'implantation en retrait des bâtiments économiques (entrepôts, bureaux, etc.) par rapport à la voie assurent une relative bonne intégration du parc d'activités dans l'entrée de ville.

Le site correspond à un espace d'environ 17,5 hectares occupé par des terres agricoles, dont une large majorité sert au pâturage. Aucun périmètre de protection environnementale n'existe sur le site. Le relief est relativement plat. Quelques belles haies bocagères

structurent le parcellaire agricole. Une importante zone humide est identifiée sur la partie nord du site. Ce secteur sera réservé à des aménagements paysagers et de loisirs compatibles avec les enjeux environnementaux du site.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de son potentiel de structuration de l'entrée de ville et plus largement de l'équilibre entre la partie nord du bourg et la partie sud du bourg.
- Du fait de son potentiel important d'urbanisation situé dans une enveloppe paysagère rapprochée (formée par l'urbanisation diffuse du secteur), qui limite toute sensation d'extension urbaine.
- Du fait de la proximité du parc d'activités de Bellevue, qui permet d'envisager une concentration des zones d'activités au sud de la ville.

### Les objectifs poursuivis

- **Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville sud** : requalifier l'entrée de ville le long de la rue de Servon sur Vilaine (front bâti, placette, etc.) ; ne pas bloquer l'urbanisation du cœur de l'îlot.

- ▶ **Préserver l'identité paysagère du site** : assurer une transition paysagère entre l'espace destiné à l'habitat et l'espace destiné aux activités économiques ; structurer le projet en maintenant autant que possible les haies existantes sur le site ; prendre en compte les zones humides situées au nord du site.
- ▶ **Faciliter les liaisons inter-quartiers** : relier le futur quartier au réseau de cheminements piétons envisagé autour du bourg ; garantir la continuité des accès routiers et piétons avec les quartiers limitrophes.










### Les invariants



### Programmation

Le secteur ouvert à l'urbanisation sera principalement dédié à l'habitat sur sa partie nord. L'opération devra tendre vers la densité minimale prévue au SCoT. Dans le but de répondre à la volonté d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, le pourcentage de logements de type aidé (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) devra tendre vers 20%.





Le secteur sud-est sera destiné à l'accueil d'activités économiques.

-  Périmètre de l'OAP
-  Destination principale : habitat
-  Destination principale : activités économiques
-  Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) – Superficie et forme indicatives
-  Haie à préserver ou compenser
-  Principe d'accès routier – Nombre et emplacement indicatifs
-  Améliorer la qualité de l'entrée de ville
-  Principe de cheminements doux – Nombre et emplacement indicatifs
-  Zone humide – Superficie et forme indicatives

## SECTEUR LE BOUESSAY



### Les invariants

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès routier – Nombre et emplacement indicatifs
-  Principe de cheminements doux – Nombre et emplacement indicatifs
-  Haie à préserver

### Les objectifs poursuivis

- **Intégrer le projet en continuité du bâti existant et permettre la densification du site.**
- **Intégrer le projet dans l'enveloppe paysagère du bourg :** structurer le projet en maintenant autant que possible les haies existantes sur le site ; relier le futur quartier au réseau de cheminements piétons envisagé autour du bourg.

### Les caractéristiques du site

Le site est localisé dans un secteur composé d'habitat et d'anciens corps de ferme. Les bâtiments agricoles sont aujourd'hui désaffectés et inappropriés pour un usage agricole correspondant aux normes actuelles. L'intérêt de préserver le patrimoine bâti existant ne peut se faire qu'en attribuant un usage d'habitat au secteur.

La zone d'extension prévue correspond à une petite poche non urbanisée qui marque la limite paysagère entre espace agricole et espace urbanisé.

Le site possède une superficie d'environ 0,45 hectare. Quelques belles haies bocagères délimitent le site.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Car il permet de revaloriser un secteur d'intérêt patrimonial bien intégré dans le grand paysage.
- Car il permet l'urbanisation d'une zone d'ores et déjà desservie par les réseaux.

### Programmation

La totalité de la surface ouverte à l'urbanisation sera dédiée à l'habitat. Environ 7 logements nouveaux devront être construits.

## SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS



### Les caractéristiques du secteur

Afin d'anticiper les besoins liés à l'arrivée d'une nouvelle population, deux secteurs destinés à accueillir des équipements ont été ciblés en continuité du pôle d'équipements existant. Un troisième site a été identifié pour la création d'un cimetière paysager. Il est localisé en entrée de ville, le long de la RD 106.

Ces 3 sites sont situés en frange urbaine du bourg, à proximité immédiate du bois de Ménouvel qui a vocation à être partiellement ouvert au public.

Ce secteur bénéficie d'une localisation privilégiée dans le bourg, et est facilement accessible depuis les différents quartiers d'habitation.

Les 3 sites sont occupés par des terres agricoles. Aucun périmètre de protection environnementale n'est recensé. Le bois de Ménouvel est identifié par le SCoT au titre des milieux naturels d'intérêt écologique. Le relief des sites présente une légère pente en direction du massif boisé. Quelques belles haies bocagères

structurent le parcellaire agricole sur le site localisé le plus au sud.

Il s'agit d'un secteur stratégique :

- Du fait de la localisation stratégique des sites par rapport à l'équilibre entre la partie nord du bourg et la partie sud du bourg.
- Du fait de son potentiel important d'urbanisation situé dans une enveloppe paysagère rapprochée (formée par le bois de Ménouvel et les haies bocagères), qui limite toute sensation d'extension urbaine.






### Les objectifs poursuivis

- **Offrir un niveau d'équipements en adéquation avec l'augmentation de la population.**
- **Préserver l'identité paysagère du site** : assurer une transition paysagère entre l'espace destiné aux équipements et le bois de Ménouvel ; structurer les projets en maintenant autant que possible les haies existantes sur le site ; les aménagements envisagés prendront en compte et préserveront le caractère et les fonctionnalités du MNIE.
- **Faciliter les liaisons inter-quartiers** : relier le futur

quartier au réseau de cheminements piétons envisagé autour du bourg ; garantir la continuité et la sécurité des accès routiers et piétons avec les quartiers limitrophes.

### Les invariants



-  Périmètre des secteurs de projet
-  Secteur non-bâti (gestion de l'eau, aménagement paysager, etc.) – Superficie et forme indicatives
-  Frange paysagère à préserver
-  Sécurisation des déplacements piétons et automobiles
-  Relier les sites à la boucle piétonne autour du bourg

## ORIENTATION THÉMATIQUE « AMÉNAGEMENT – DIVERSITÉ COMMERCIALE »

L'offre commerciale sur la commune s'organiser autour de deux sites : le centre-bourg et le secteur de Bouvrot.

Les aménagements publics et les opérations de renouvellement urbain réalisés en centralité ont permis de conforter et développer l'offre commerciale de centre-bourg.

Un confortement de la surface alimentaire située à Bouvrot est envisagé par le PLU (soit sur place, soit sur le site de Bellevue), sans création de galerie ni d'accueil de commerces ayant vocation à s'installer en centralité.

En cohérence avec le PADD, notamment les orientations visant à « maintenir les activités économiques existantes et favoriser leur développement », **les conditions d'aménagement et les actions portées par l'OAP sont les suivantes :**

### **Dans la centralité urbaine, correspondant à la zone UA du PLU :**

Dans ce secteur, les objectifs sont :

- De conforter la centralité, porteuse de fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics).

- De privilégier le maintien et le développement de la diversité commerciale sur les secteurs de linéaire commercial identifiés au règlement graphique, afin d'assurer la continuité et la compacité de l'offre commerciale sur un périmètre restreint, permettant son accessibilité par les modes actifs (piéton, vélo...).

### **Dans le reste de la tache urbaine, correspondant aux zones UB, UEa, AUcEa du PLU :**

Dans ce secteur, le développement commercial est très restreint. Les objectifs sont :

#### Pour les besoins courants :

Dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales et les extensions limitées (30 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU) des commerces existants pourront avoir lieu en dehors de la centralité, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- S'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités.
- S'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine.
- En aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

En ce qui concerne en particulier le projet de l'enseigne alimentaire implantée sur le site de Bouvrot, il devra prendre en compte l'ensemble des critères visés ci-dessus, et une extension éventuelle de la surface de vente actuelle (sur site ou par transfert) devra, par sa dimension, être calibrée pour répondre aux seuls besoins de la population de la commune en termes d'aménagement commercial.

En termes d'implantation, il est préconisé d'optimiser préférentiellement le site actuel de l'enseigne. Pour accompagner cette optimisation dans le cadre d'une approche d'ensemble sur le site de Bouvrot, la zone « U activités » pourra évoluer vers une zone « U habitat ». Dans cette option préférentielle, le site de Bellevue n'aura plus vocation à accueillir de nouvelles activités commerciales, pour éviter la dispersion de l'offre commerciale et, ainsi, conforter la centralité.

Un transfert de l'enseigne alimentaire sur le site de Bellevue sera possible s'il est justifié la non-faisabilité économique et/ou technique et/ou temporelle de réaliser l'opération sur le site de Bouvrot. Dans cette option, le site de Bouvrot n'aura plus vocation à accueillir de nouvelles activités commerciales, pour éviter la dispersion de l'offre commerciale et, ainsi, conforter la centralité.

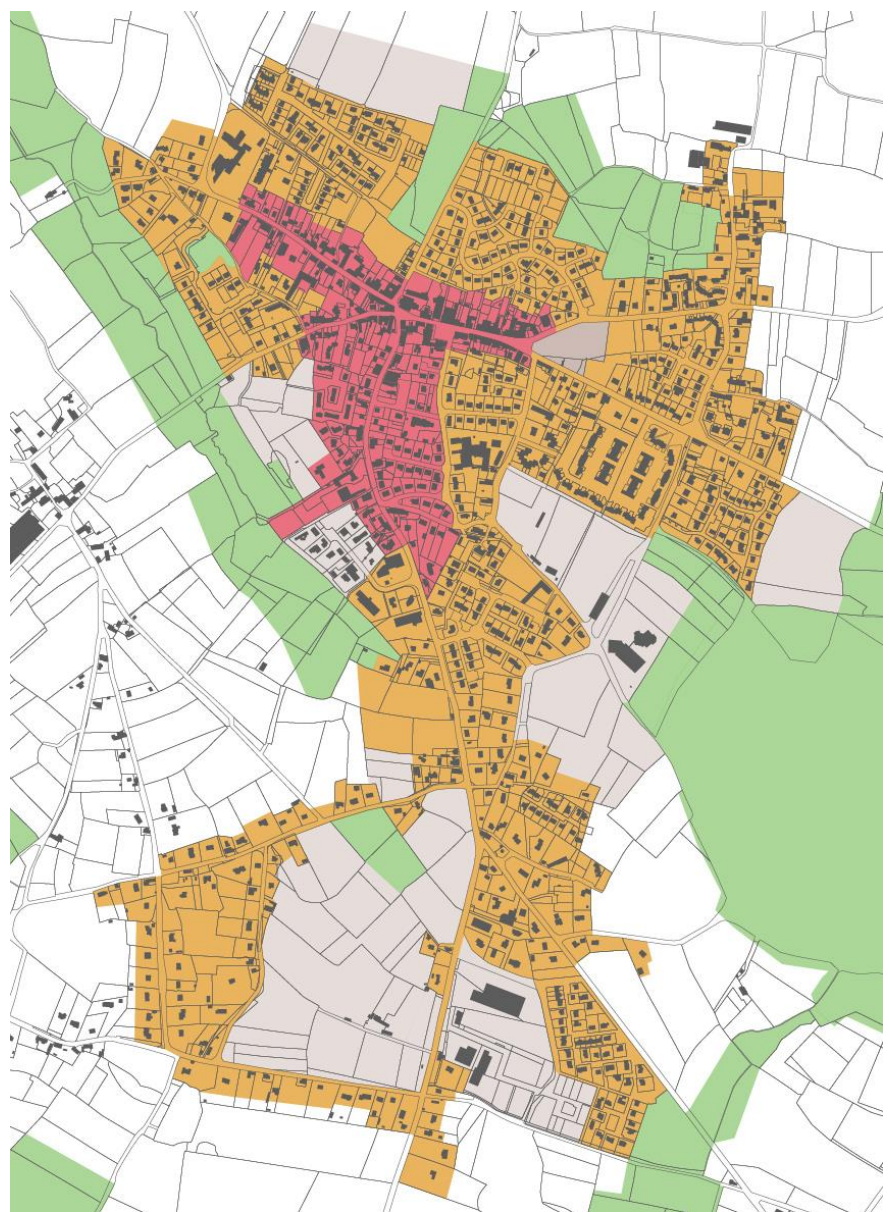
Dans tous les cas, le projet ne pourra pas s'accompagner de la création de galerie commerciale ni

d'accueil de commerces ayant vocation à s'installer en centralité.

Pour les besoins occasionnels et exceptionnels :

Des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées (30 % d'emprise au sol supplémentaire, compté à partir de la date d'approbation du PLU) des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors de la centralité, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- Répondre à leur modernisation.
- S'inscrire en complémentarité avec la centralité.
- En aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.
- Améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings.
- Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

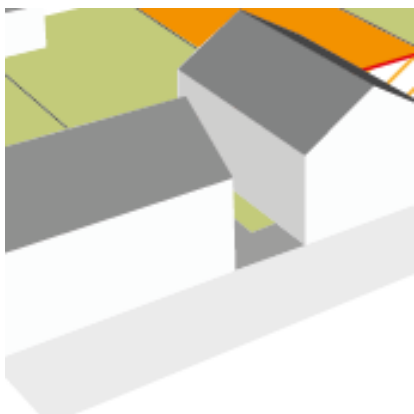


● Centralité urbaine : zone UA  
 ● Reste de la tache urbaine concernée par l'OAP : zone UB, UEa et AUcEa

Besoins	Exemple d'activités concernées pour répondre à la nature des besoins des habitants exprimés en fréquence d'achats	Fréquence d'achat	Enjeux d'aménagement
<b>Courants</b>	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleuriste, épicerie, service... Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Achat très régulier	Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous ; Déplacements nombreux et fréquents ; Animation de la vie urbaine
<b>Occasionnels</b>	Légers : habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie-papeterie, CD/DVD, jeux, jouets, petite décoration, petit électroménager...	Achat régulier	Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs
	Lourds : bricolage, jardinage...	Achat occasionnel	Accessibilité TC et voiture, emprise plus importante
<b>Exceptionnels</b>	Mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison (cuisine, salle de bain) ...	Achat Exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture



# LES PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES\*



## L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE / 28



*\*Ce cahier constitue un document pédagogique, il ne se substitue en aucun cas au règlement des lotissements, ni au projet individuel de construction de chaque habitation. Les préconisations présentées sont données à titre d'information, afin de susciter les questions les plus importantes à se poser pour développer un projet de qualité.*

## L'ORIENTATION DE L'HABITATION SUR LA PARCELLE

### Les principes généraux

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un habitat permet d'adapter des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces.

Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type garage, cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique

et contribuent directement aux économies d'énergies et au confort des occupants.

