Communautés de Communes Bretagne Romantique

Ville de Combourg

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientation d'Aménagement et de Programmation





AGENCE DE ST-JACQUES DE LA LANDE SIÈGE SOCIAL 123 rue du Temple de Blosne 35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE Tél. 02 99 30 12 12 Fax 02 99 30 40 22 **Approuvé** en conseil communautaire le : Jeudi 17 décembre 2020

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Combourg, conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-8 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

«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.

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 des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

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

SOMMAIRE

1.	La Croix du Chénot	4
2.	Longues Pierres	6
3.	Grinhard	8
4.	Duchesse Anne	10
5.	Théodore Botrel	12
6.	La Grenouillère	14
7.	Equipement Culturel Rue de Couapichette	16
8.	Parc d'Activités de la Gare	18
9.	Z.A Moulin Madame	20

Localisation des sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Orientations générales :

Les OAP définissent des échéances indicatives d'urbanisation des sites de projet. Toutefois, elles ne remettent pas en cause les possibilités de densification et de renouvellement urbain, notamment sur les secteurs classés en zone urbaine au PLU.

Schéma global des OAP



Échéancier des secteurs de projets :

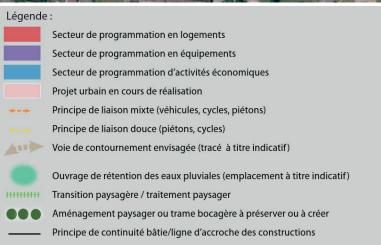
- 1 : court terme
- 2 : moyen
- 3: long terme

Numéro	Nom	Zone du PLU	Temporalité
HABITAT	•		•
1	LA CROIX DU CHENOT	1AUEb	1
2	LONGUES PIERRES	UEb	3
3	GRINHARD	UEb	2
4	DUCHESSE ANNE	UEb	2
5	THEODORE BOTREL	UEa	1
6	LA GRENOUILLIERE	UEa	3
EQUIPEMENTS		<u>'</u>	•
7	Equipement Culturel	1AUL	3
	Rue de Couapichette		
DEVELOPPEMENT ECONOMIQU	JE		
8	PARC D'ACTIVITES DE LA GARE	1AUAa	1
9	ZA DE MOULIN MADAME	1AUAb / 1AUAc	1

1. LA CROIX DU CHÉNOT



Superficie du site de l'OAP: 2,69 ha



Contexte

Un Permis d'Aménager a été accordé sur la 1ère tranche de la zone. La commercialisation de ces lots est aujourd'hui achevée (63 logements). Afin d'intégrer les orientations du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, le projet d'aménagement de la deuxième tranche sera modifié pour tendre vers l'objectif de densité affiché par le SCOT pour la commune de Combourg (30 logements par hectare).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles et naturels à l'Est du site de projet. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments et l'enso-leillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une densité minimale de 30 logements par hectare sera respectée sur la deuxième tranche de l'opération soit 81 logements minimum dont 12 logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée et l'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (haies, arbres, mur...).

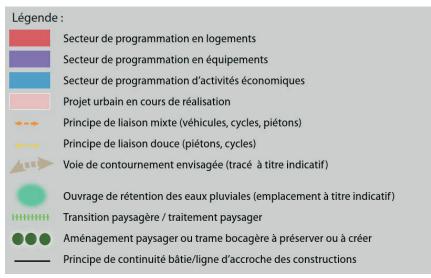
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie interne au lotissement depuis la Route de Lourmais au Sud pour se raccorder à la Route de Couapichette à l'Ouest. La voirie sera partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles). Les lots seront accessibles depuis cette voirie interne.

2. Longues Pierres



Superficie du site de l'OAP: 0,80 ha



Le projet visera à s'insérer dans le tissu pavillonnaire existant par :

- Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace (implantation en limite séparative),
- Une composition urbaine développant les parcelles en lanières, offrant des coeurs d'ilots végétalisés et limitant les vis à vis,
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...).

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires notamment en utilisant la pente,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

Les boisements présents au Sud et à l'Est du site seront à préserver et à conforter afin d'insérer le site dans le paysage urbain environnant et de limiter les nuisances visuelles et les covisibilités avec les activités économiques existantes à l'Est.

Mixité fonctionnelle et sociale

22 logements seront réalisés sur le site, générant une densité de 28 logements par hectare.

Cette densité est inférieure à celle imposée sur les sites en extension urbaine, du fait de la configuration du site et de son environnement urbain proche.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues, et l'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées, intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les lots seront desservis par une voirie interne qui se connectera à la rue des Longues Pierres au Sud. La voirie sera partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

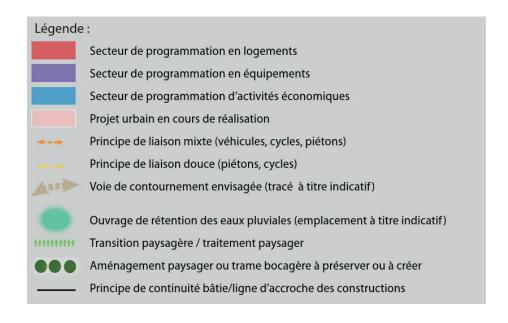
Déplacements

Les lots seront implantés à proximité du secteur de la gare. Il est donc souhaité de prolonger les cheminements doux (marche), dynamiques (cycles) et motorisés (voitures, transports en commun) vers la gare (notamment via les cheminements existants au Sud du périmètre). Les cheminements existants permettent également de raccorder le site aux différents équipements culturels, sportifs et éducatifs (écoles) de Combourg.

3. Grinhard



Superficie du site de l'OAP: 0,45 ha



Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles au Sud du site de projet. Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Les volumétries des constructions seront limitées à :

- rez-de-chaussée + 1 niveau en cas de toiture terrasse ou pente faible (inférieure à 35°)
- ou rez-de-chaussée + 1 + combles en cas de toiture à pente forte (supérieure à 35°)

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra se réaliser en une seule opération d'aménagement.

13 logements devront être réalisés au minimum sur ce secteur d'OAP dont 2 logements locatifs sociaux (financement de type PLUS / PLA-I) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH).

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues.

Le projet d'aménagement devra respecter le pourcentage de surfaces perméables définis dans le règlement littéral. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...). Les stationnements visiteurs ponctuels seront perméables.

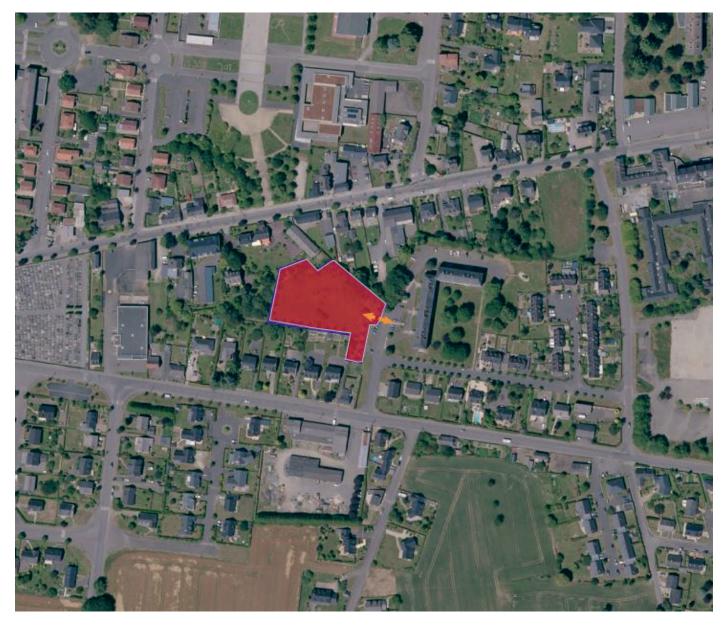
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie interne qui se connectera à la rue de Bellevue au Nord et à la voie communale à l'Ouest. Les lots seront accessibles depuis cette voirie interne.

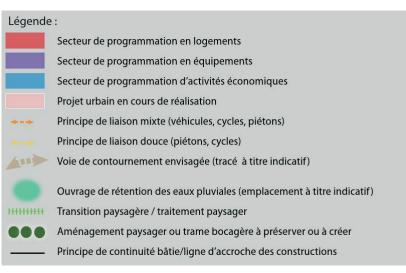
Déplacements

Les lots seront implantés à proximité du secteur de la gare. Il est donc souhaité de prolonger les cheminements doux (marche), dynamiques (cycles) et motorisés (voitures, transports en commun) existants vers la gare.

4. Duchesse Anne



Superficie du site de l'OAP: 0,45 ha



Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

Compte tenu de la localisation du site (en coeur de ville, à proximité immédiate des commerces et des services), 15 logements individuels seront réalisés sur le site, générant une densité de 33 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet d'aménagement devra respecter le pourcentage de surfaces perméables définis dans le règlement littéral. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Les eaux pluviales seront gérées par infiltration sauf si une étude de perméabilité montre que cette solution n'est pas envisageable. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...).

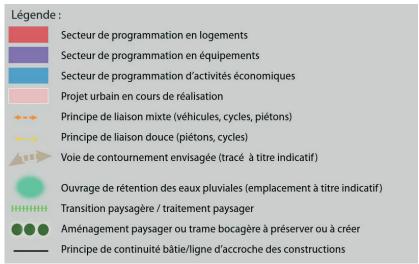
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie interne qui se connectera à la rue du square du clos vaillant, rattachée à l'avenue Gautier père et fils. Les lots seront accessibles depuis cette voirie interne. La voirie sera partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

5. Théodore Botrel



Superficie du site de l'OAP: 0,20 ha



Le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par :

- Une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace
- Des volumétries de constructions reprenant les morphologies traditionnelles (toitures à pente sur la majorité de la construction,...).

Les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg traditionnel seront reconduites tout en évitant les pastiches et en permettant les écritures contemporaines.

L'implantation des bâtiments visera à :

- Optimiser les apports solaires notamment en utilisant la pente,
- Dégager un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement.

Mixité fonctionnelle et sociale

20 logements sont envisagés sur le site, générant une densité de 100 logements par hectare. Cette densité est supérieure à celle imposée sur les sites en extension urbaine, du fait de la configuration du site et de la trame urbaine environnante (en coeur de ville, à proximité immédiate des commerces et des services).

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Les eaux pluviales seront gérées par infiltration sauf si une étude de perméabilité montre que cette solution n'est pas envisageable. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront créées en nombre suffissant et intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...).

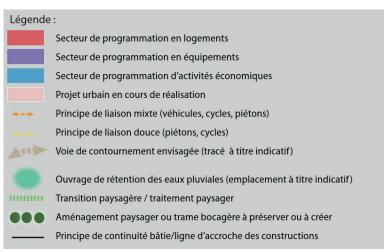
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par la rue Théodore Botrel.

6. La Grenouillère



Superficie du site de l'OAP: 0,62 ha



Une attention particulière sera apportée pour développer une entrée de ville qualitative, avec, en entrée de site, l'alignement des constructions sur la rue de Dingé (RD82).

Les implantations de constructions favoriseront les performances énergétiques des bâtiments et l'ensoleillement des espaces d'agrément.

Mixité fonctionnelle et sociale

16 logements sont envisagés sur le site, générant une densité de 26 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée en favorisant la création de noues. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...).

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera desservi par une voirie interne qui se connectera à la route départementale n° 82. La majorité des lots seront accessibles depuis cette voirie interne, les autres seront directement accessibles depuis la route départementale. La voirie sera partagée pour une cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons et cycles).

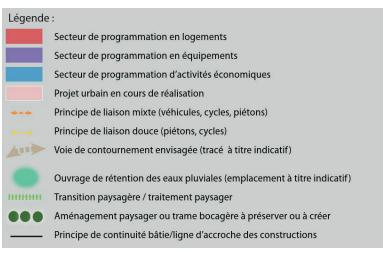
Déplacements

Une liaison douce est envisagée au Nord (emplacement réservé défini au PLU) pour rejoindre le Lac Tranquille. Un cheminement doux est également envisagé le long de la route départementale afin de sécuriser les déplacements doux (cycles, piétons).

7. EQUIPEMENT CULTUREL RUE DE COUAPICHETTE



Superficie du site de l'OAP: 1,00 ha



Le site s'implante dans la continuité des équipements existants (complexe sportif).

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles entourrant le site au Nord et à l'Est et ainsi permettre son intégration dans le grand paysage. La haie bocagère existante au Sud du site sera à préserver et à prolonger à l'Ouest pour limiter l'impact visuel de l'équipement en entrée de ville Nord.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le site sera dédié à la réalisation d'un équipement culturel.

Qualité environnementale et prévention des risques

L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront regroupées dans une aire de stationnement à l'entrée du site et intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...). Les places de stationnements seront semi-perméables.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet sera accessible par la Route de Couapichette.

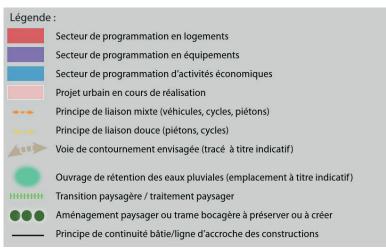
Déplacements

Les cheminements doux existants aux abords des équipements sportifs, implantés au Sud du site, seront prolongés pour desservir le nouvel équipement et le connecter au réseau de chemins de la commune.

8. Parc d'Activités de la Gare



Superficie du site de l'OAP: 1,06 ha



Les haies bocagères présentes au Nord et à l'Est du site seront à préserver et à conforter pour intégrer l'activité économique dans le paysage urbain environnant. Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles au Sud du site.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet permet l'accueil d'activités économiques sur le site.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et l'imperméabilisation des sols sera limitée.

Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux parcelles se fera depuis la zone d'activité existante, via l'Avenue de la Libération.

9. Z.A MOULIN MADAME



Superficie du site de l'OAP : 5,40 ha

Contexte

Un Permis d'Aménager a été accordé sur la 1ère tranche de la zone. Le permis d'aménager délivré par la collectivité porte sur une superficie de 2.5 hectares et vise l'accueil d'activités économiques. Suite à la densification de la zone d'activités de Moulin Madame et à la mutualisation des espaces de stationnements pour certaines entreprises, des besoins ont été identifiés pour étendre cette zone d'activités. Ces choix sont en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui prévoit un développement de la Zone d'Activité Moulin Madame à hauteur de 10 hectares.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera apportée pour traiter la transition avec les espaces agricoles au Nord du site, et ainsi intégrer le site dans le grand paysage (haies bocagères, volumétries des constructions, intégration des espaces de stationnements, etc.).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet vise l'accueil d'activités économiques sur le site.

Qualité environnementale et prévention des risques

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Toutefois, en fonction des études qui seront réalisées pour mesurer l'imperméabilité du terrain, un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être réalisé. L'imperméabilisation des sols sera limitée. Les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront végétalisés au maximum. Une performance énergétique optimum des bâtiments sera recherchée au travers des matériaux, de l'orientation et de la disposition des bâtis.

Stationnement

Des places de stationnement seront délimitées sur chaque lot et dans des aires de stationnement groupées, intégrées dans le paysage (espace-vert, haies, arbres,...). Les stationnements réalisés pour les véhicules légers devront être semi-perméables.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux parcelles se fera depuis la zone d'activité existante, via l'allée des Saules au Sud et la route de Couapichette à l'Est. Une voirie interne mixte desservira l'ensemble des lots. Le projet intègrera les déplacements doux confortables et sécurisés pour se relier au réseau de voiries et chemins communaux.

Dans le cas ou la voie de contournement serait réalisée (tracé donné à titre indicatif), un giratoire sera aménagé en entrée Nord-Est du site afin de sécuriser le croisement et faciliter l'accès à la zone.