

# Commune d'AGON COUTAINVILLE

## Plan Local d'Urbanisme



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU arrêté le : 16 septembre 2013

PLU approuvé le :



**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17  
rennes@prigent-associes.fr

Novembre 2014

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent **des orientations d'aménagement et de programmation** comprenant des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (C. urb L.123-1-4)**

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent **prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.**

Elles peuvent comporter **un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

**Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, c'est à dire qu'elles doivent les respecter **dans l'esprit** et non au pied de la lettre.



**13 secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :**

- 5 secteurs autour du bourg d'Agon (*vert*)
- 7 secteurs en densification sur Coutainville (*violet*)
- 1 secteur pour la zone conchylicole de la Haule (*orange*)

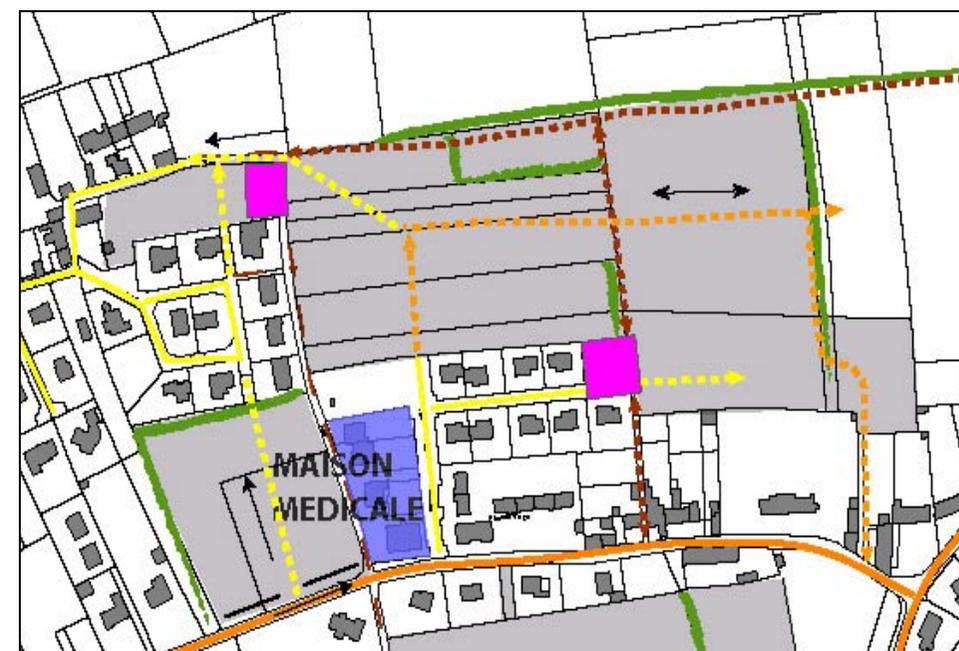
**Objectifs :**

- Intégrer le projet dans son environnement et le paysage
- Définir des liaisons (viaires, douces)
- Préserver des éléments naturels (haies, zones humides...)
- Noter des vues à respecter ou à protéger lors de l'élaboration du projet
- Réaliser un certain nombre et type de logements ...

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :**

- Créer un quartier proposant **une mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un **minimum de 15 logements/ha** (*voiries et espaces verts publics compris*)
- Pour les **opérations d'aménagement de plus de 10 logements**, il sera exigé **une moyenne de 20% de logements sociaux**
- **Préserver le réseau de haies bocagères**, notamment le long du chemin rural bordant la zone au Nord et y associer **la création d'un nouveau chemin creux reliant la Couraierie au Hamel au Rond**
- **Desservir le secteur :**
  - avec **une voie structurante depuis la rue de la Couraierie** afin que le nouveau quartier s'inscrive dans un réseau viaire hiérarchisé à l'échelle du bourg,
  - avec **des petites voies de quartier** poursuivant le réseau existant.
- **Aménager des petites placettes, points de centralité** au sein de ce nouveau quartier (aménagement de l'espace public, stationnements ...)
- **Développer des liaisons piétonnes** à l'échelle du nouveau quartier permettant ainsi de rejoindre les équipements, le centre-bourg ...
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative des 2 zones AU : 3.7 ha et 0.9 ha*

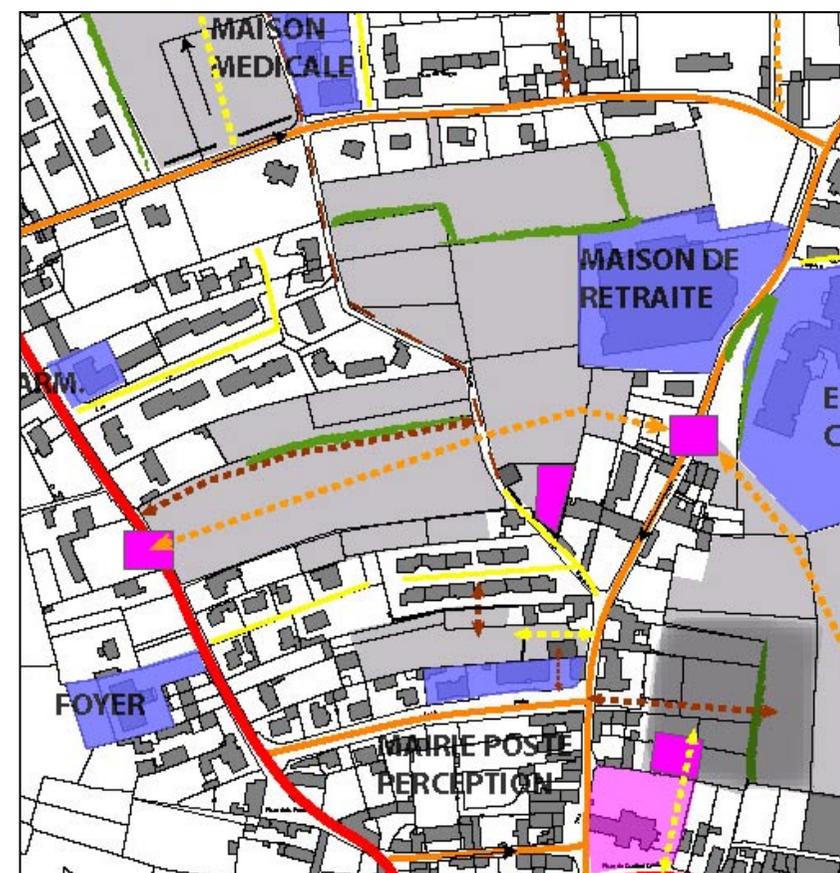
**1 - LA COURAIERIE**

	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)
	secteur bâti plus dense
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)
	principe de voirie principale
	principe de voirie secondaire
	principe de voirie de quartier
	principe de liaison piétonne
	sens de circulation
	espace public à aménager (placette ...)
	implantation bâtie
	haie, talus à préserver
	espace, interface naturelle à aménager
	point de vue à valoriser
	mur, muret à conserver ou valoriser

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :**

- Créer un quartier proposant **une mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un **minimum de 20 logements/ha** (*voiries et espaces verts publics compris*)
- Pour les **opérations d'aménagement de plus de 10 logements**, il sera exigé **une moyenne de 20% de logements sociaux**
- **Aménager les entrées au secteur** (espace public ...)
- **Désenclaver** ce quartier depuis la rue du Feugré pour la partie Ouest et depuis la rue de la Couraierie et la fin du chemin des Marettes
- **Maintenir une aire de jeux** sur le secteur
- **Préserver au mieux le maillage bocager** caractéristique du secteur
- **Préserver le chemin des Marettes** qui traverse le secteur et développer à partir de celui-ci de nouvelles connexions piétonnes rejoignant les équipements situés à proximité ainsi que les axes importants (rues du Feugré, Fernand Lechanteur et de la Couraierie)
- **Pour le secteur situé derrière la mairie :**
  - préserver au mieux et valoriser dans le cadre de l'aménagement les murs existants,
  - prévoir un accès depuis la rue Fernand Lechanteur et des connexions piétonnes avec l'opération récente en limite Nord et vers le centre-bourg
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative des 2 zones AU : 2.2 ha et 1.6 ha*

**2 - HYPERBOURG/NORD**

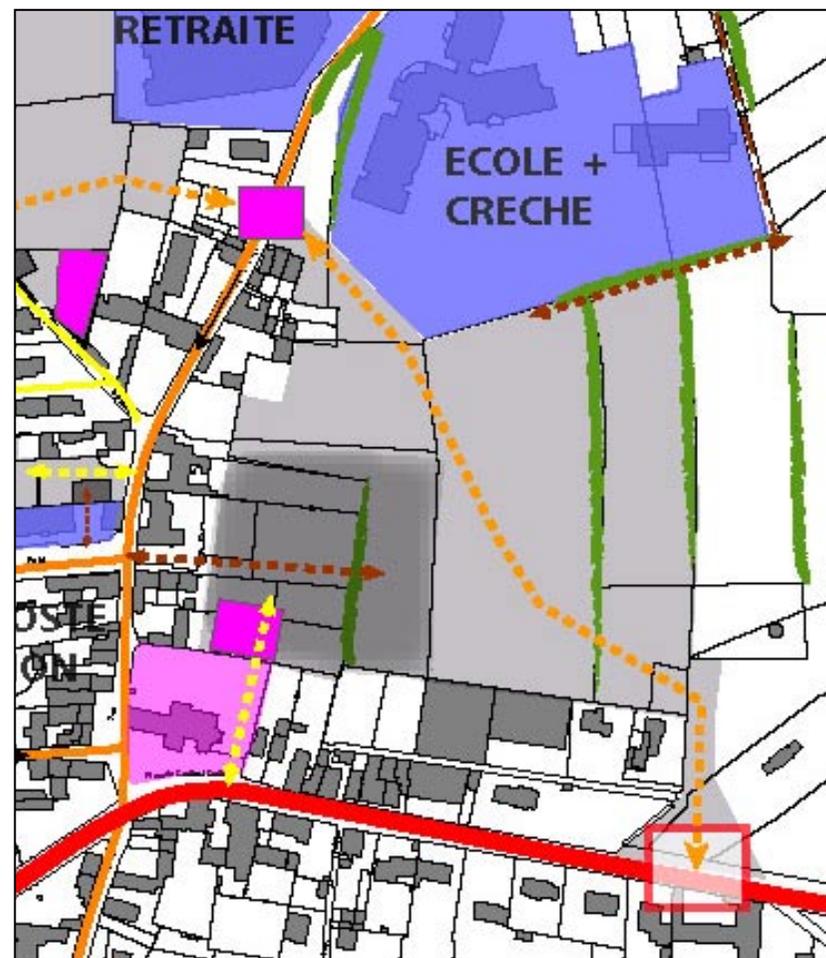
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

## OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :

- Créer un quartier proposant **une mixité d'habitat, une mixité des fonctions urbaines** et une mixité sociale
- Atteindre un **minimum de 20 logements/ha** (*voiries et espaces verts publics compris*)
- Pour les **opérations d'aménagement de plus de 10 logements**, il sera exigé **une moyenne de 20% de logements sociaux**
- **Créer un secteur bâti plus dense sur la frange ouest de l'îlot**
- **Désenclaver** ce secteur par **une voirie sécurisée pour les piétons et les vélos depuis la RD44.**
- **Ouvrir ce nouveau quartier de coeur de bourg depuis la place de l'église par une voirie de quartier associée à un cheminement piéton** rejoignant le pôle scolaire
- **Aménager les entrées du quartier par des aménagements publics de qualité**
- **Réaménager le chemin du Méquet et le poursuivre jusqu'au coeur du quartier**
- **Préserver le maillage bocager** caractéristique du secteur
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

Superficie approximative de la zone AU : 3.2 ha

## 3 - HYPERBOURG/EST

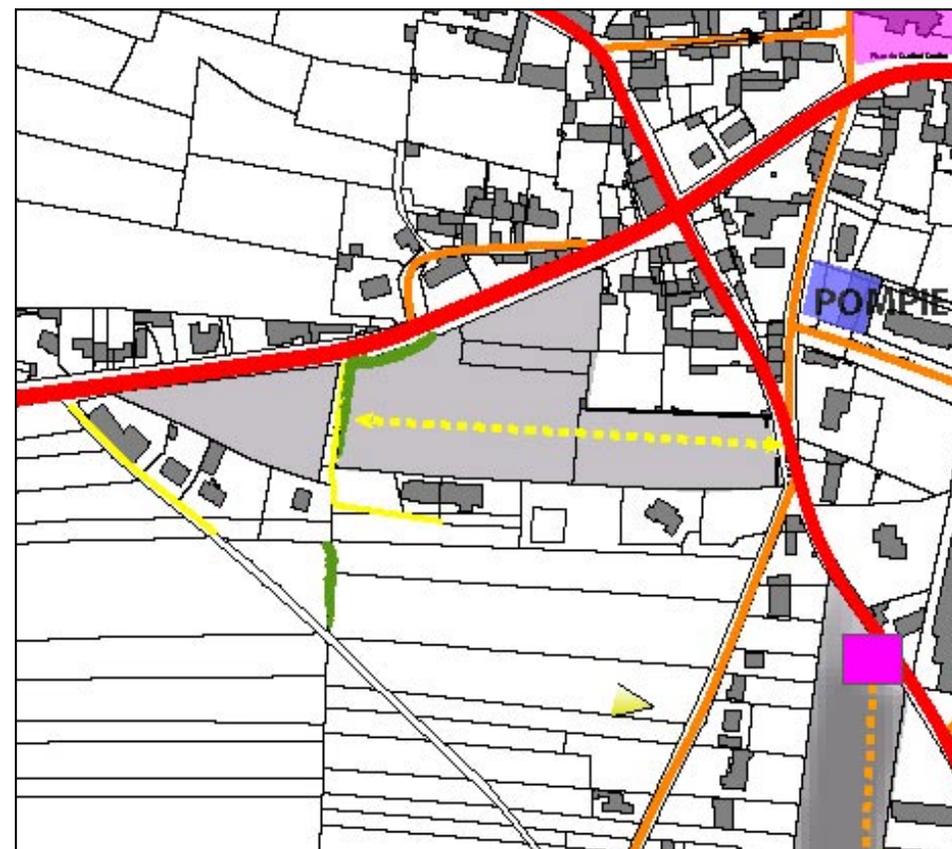


	secteur à urbaniser		entrée de ville à travailler
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser
	sens de circulation		

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :**

- Créer un quartier proposant **une mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un **minimum de 20 logements/ha** (*voiries et espaces verts publics compris*)
- Pour les **opérations d'aménagement de plus de 10 logements**, il sera exigé **une moyenne de 20% de logements sociaux**
- **Desservir ce secteur depuis la rue de l'Abbé Bailleul à l'Est** en marquant l'entrée par la valorisation du mur
- **Conserver et valoriser au mieux les murs et murets** ceinturant le secteur
- **Prévoir un secteur pour l'implantation d'un commerce et service**, tout en étant attentif à son insertion paysagère (architecture, traitement des abords ...) compte-tenu de la situation d'entrée de bourg
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative de la zone AU : 1.3 ha*

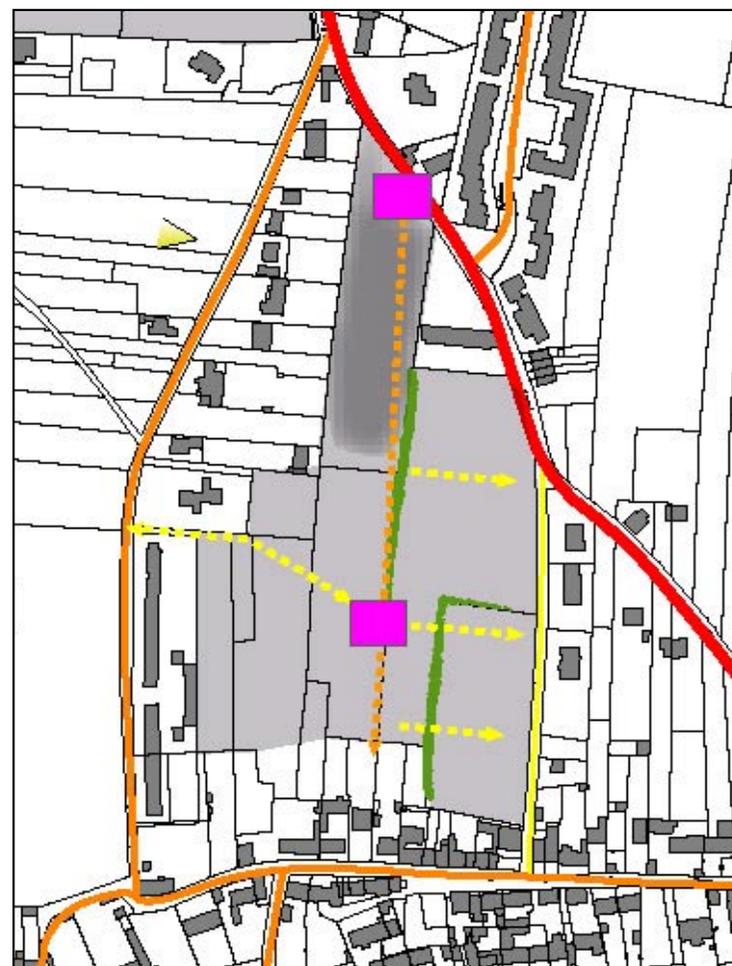


	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :**

- Créer un quartier proposant **une mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un **minimum de 15 logements/ha** (*voiries et espaces verts publics compris*)
- Pour les **opérations d'aménagement de plus de 10 logements**, il sera exigé **une moyenne de 20% de logements sociaux**
- **Desservir ce secteur par un axe structurant Nord-Sud depuis la rue Armand Johier et aménager l'entrée du quartier** (aménagement d'espace public)
- **Développer un réseau viaire de quartier** qui permette une irrigation cohérente du secteur vers la rue des deux haies et la rue Eugène Bosquet
- **Développer un secteur bâti plus dense en entrée Nord** du secteur à partir de l'axe structurant Nord-Sud
- **Conserver et valoriser le maillage bocager** dans le cadre de l'aménagement du secteur, caractéristique du secteur
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative de la zone AU : 2.9 ha*

**5 - RUE DES DEUX HAIES**

	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

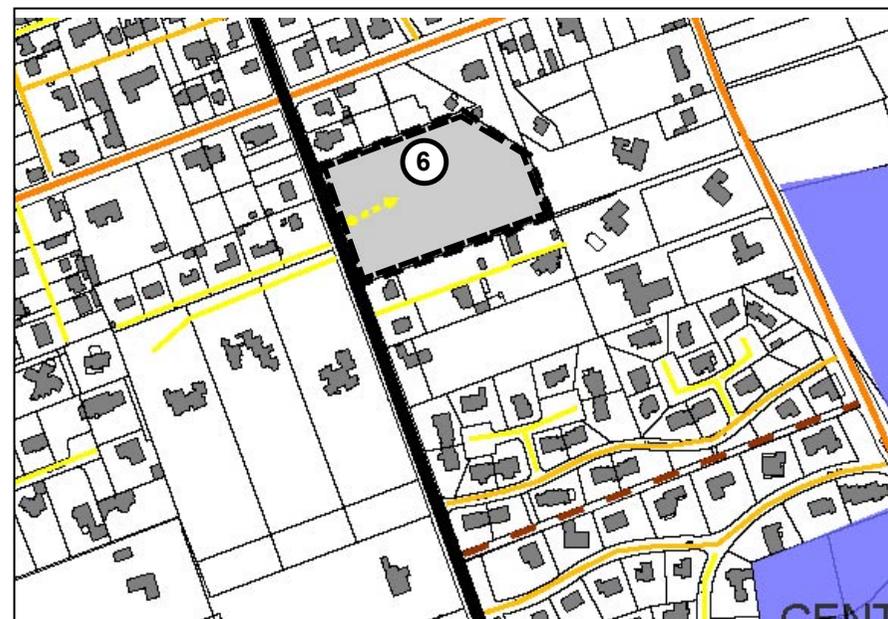
## 6 - AVENUE DES PINS

### OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :

#### Densifier les parcelles dans un soucis de cohérence avec l'urbanisation environnante

- Préserver les haies bocagères existantes
- Créer un quartier proposant une **mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un minimum de 15 logements/ha (*voiries et espaces verts publics compris*)
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative du secteur 6 : 8 400 m<sup>2</sup>*



	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

## 7 - CHARRIERE DES AMANDIERS

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :****Densifier les parcelles dans un soucis de cohérence avec l'urbanisation environnante**

- S'appuyer sur la trame viaire existante afin de faciliter l'accès aux parcelles
- Préserver les haies bocagères existantes
- Créer un quartier proposant une **mixité d'habitat** et de population
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative du secteur 7 : 3 600 m<sup>2</sup>*



	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

## 8 - RUE DU DOCTEUR LEMOINE 9 - RUE E.FONTAINE/LE VAL D'AGON

### OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :

#### Densifier les parcelles dans un soucis de cohérence avec l'urbanisation environnante

- S'appuyer sur la trame viaire existante afin de faciliter l'accès aux parcelles
- Préserver les haies bocagères existantes
- Créer un quartier proposant une **mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un minimum de 15 logements/ha (*voiries et espaces verts publics compris*)
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

Superficie approximative du secteur 8 : 2.2 ha

Superficie approximative du secteur 9 : 1 ha



	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

**10 - RUE DU DOCTEUR VIAUDOAP**  
**11 - RUES DOCTEUR VIAUD/D'ARTIMON**  
**12 - RUE GAILLARD D'AVANT**

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :**

**Densifier ces secteurs dans un souci de cohérence avec l'urbanisation environnante**

- S'appuyer sur la trame viaire existante afin de faciliter l'accès aux parcelles
- Préserver au mieux les haies bocagères existantes
- Créer un quartier proposant une **mixité d'habitat** et de population
- Atteindre un minimum de 15 logements/ha (*voiries et espaces verts publics compris*)
- **Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud** pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation **des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement** dans les nouvelles constructions
- Intégrer **une gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative du secteur 10 : 7 200 m<sup>2</sup>*  
*Superficie approximative du secteur 11 : 4 200 m<sup>2</sup>*  
*Superficie approximative du secteur 12 : 9 500 m<sup>2</sup>*



	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser

## 13 - ZONE CONCHYLICOLE DE LA HAULE

**OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT :**

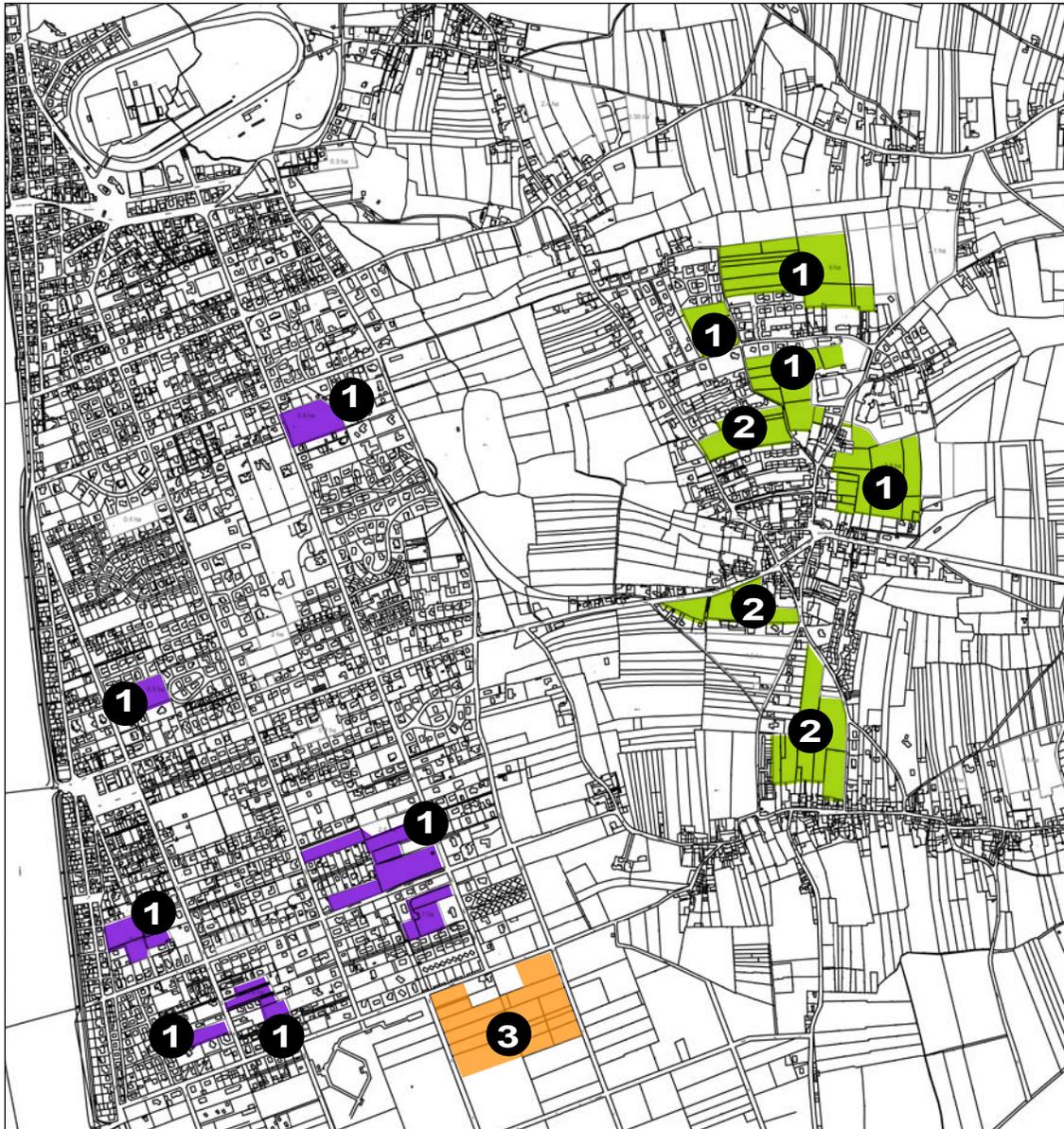
Créer une zone conchylicole en continuité de l'agglomération tout en s'inscrivant dans un site sensible

- Préserver et **conforter le patrimoine végétal existant** :
  - Préserver les haies bocagères existantes et les intégrer dans les aménagements
  - Travailler les limites de la zone
  - Créer une zone tampon verte entre la zone et la seule habitation existante
- **Desservir le secteur** en s'appuyant sur les liaisons existantes : la charrière du commerce pour le réseau viaire et le chemin rural n°9 pour le réseau piéton
- Avoir une **bonne intégration architecturale** des futurs bâtiments avec une sobriété dans le volume du bâtiment et dans le choix des couleurs de matériaux...
- Intégrer une **gestion alternative des eaux pluviales** (hors impossibilité technique)

*Superficie approximative de la zone AU : 5.2 ha*



	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'habitat)		sens de circulation
	secteur bâti plus dense		espace public à aménager (placette ...)
	secteur à urbaniser (à vocation essentiellement d'activités)		implantation bâtie
	principe de voirie principale		haie, talus à préserver
	principe de voirie secondaire		espace, interface naturelle à aménager
	principe de voirie de quartier		point de vue à valoriser
	principe de liaison piétonne		mur, muret à conserver ou valoriser



## Echéancier Prévisionnel

Les OAP comportent un **échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la **réalisation des équipements** correspondants.

- ❶ Urbanisation prioritaire avant 2020
- ❷ Urbanisation dans un second temps
- ❸ Urbanisation en cas de besoin de repli de la zone du GIE