



Ville de

CRAON (53)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

**3- Orientations d'aménagement
et de programmation**

Objet :

ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
municipal n° ...CM:2025-033.....
en date du 30/04/2025
arrêtant le plan local d'urbanisme de la ville de Craon

Le Maire,

Bertrand de GUEBRIANT



Préambule

Rappels règlementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « 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 L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « 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 ;

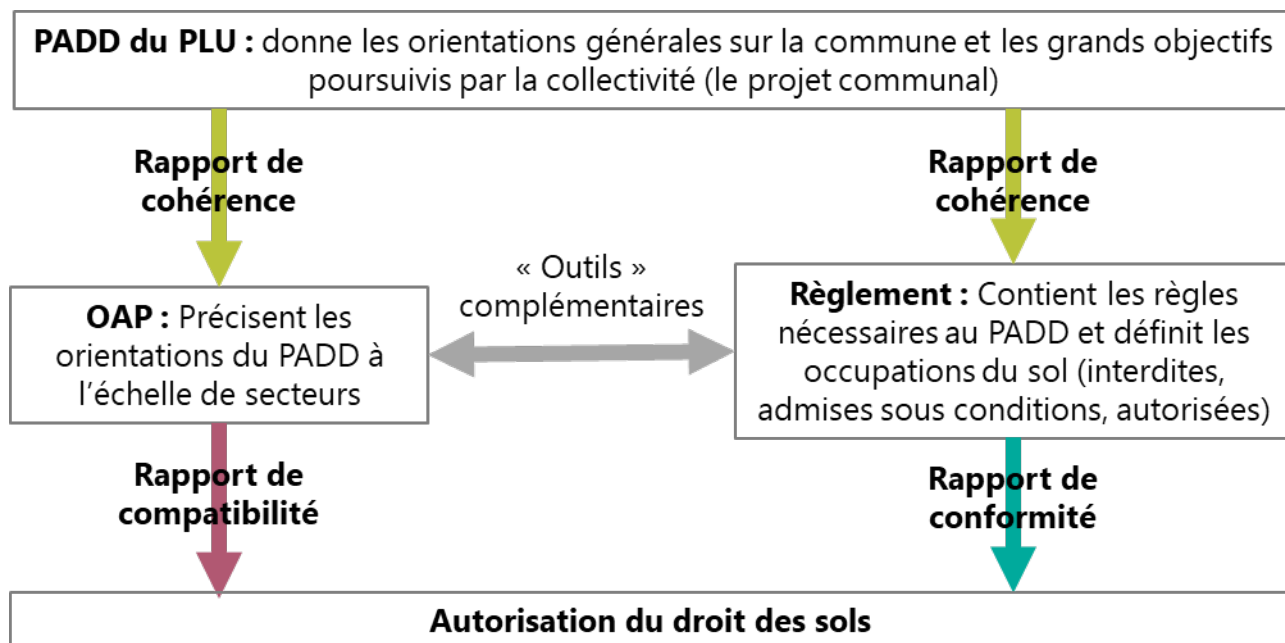
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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 à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Sommaire

OAP thématiques.....	3
OAP1 - La « nature en ville »	3
OAP2 - Principes de densification	6
OAP3 - Principes d'organisation de lot/parcelle	7
OAP4 - Les zones d'activités, principes d'aménagement et prescriptions.....	9
OA5 - Préserver, restaurer les franges d'urbanisation avec l'espace agricole et naturel.....	14
OA6 - Le lien Vallée de l'Oudon - agglomération.....	16
OAP7 - Principes de la trame verte et bleue communale	17
OAP sectorielles.....	20
Localisation des secteurs soumis à OAP en agglomération :	20
OAP Sectorielle 1 – Les Charmilles.....	20
OAP Sectorielle 2- îlots « Route de Rennes – Chemin de Rome »	22
OAP Sectorielle 3- Rue Pierre et Marie Curie	23
OAP Sectorielle 4- Saint Clément / Rue du Pavé.....	24
OAP Sectorielle 5 – îlot « rue de la Gare »	25
OAP Sectorielle 6 – Rue Colbert	26
OAP Sectorielle 7 – Aménagement du quartier « La Motte »	27
OAP Sectorielle 8 – ZA des Sablonnières / Eiffel	28
OAP Sectorielle 9 – le hameau léger de Bouilli	30

OAP thématiques

Ces OAP thématiques s'appliquent en sus des OAP sectorielles.

OAP1 - la « nature en ville »

Dans les territoires urbains peu denses, tels que l'agglomération de Craon, développer une trame verte et bleue urbaine permet d'assurer la perméabilité de l'agglomération et de faciliter les déplacements de la faune sur l'ensemble du territoire communal.

De plus, en zone agglomérée, l'imperméabilisation des sols agit comme un amplificateur des effets du réchauffement climatique, notamment en matière d'aggravation des ruissellements pluviaux et d'effet d'îlot de chaleur « urbain ». La maîtrise de l'imperméabilisation des sols par différents moyens (préservation des abords des cours d'eau et des zones humides, préservation d'espaces végétalisés de pleine terre dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales...) est une solution efficace pour adapter le territoire à ces changements et en limiter les effets négatifs sur la santé, la sécurité et le cadre de vie des habitants.

Les clôtures :

Depuis quelques décennies, les clôtures artificielles se sont fortement multipliées dans les zones artisanales, urbaines ou autour de jardins publics et privés. Comme les bâtiments, cours et infrastructures de transports, chaque clôture haute et fermée contribue à fragmenter l'espace et les possibilités de circulation des espèces et nuit à la valeur paysagère des communes rurales.

Les clôtures naturelles sont, de manière générale, plus adaptées au passage de la faune sauvage.

L'adaptation de clôtures artificielles déjà existantes est possible :

Réalisation d'ouvertures de différents diamètres afin de faciliter la circulation des espèces animales,
Végétalisation de ces clôtures, sont de bonnes solutions pour tendre à diminuer les nuisances liées à la présence de ces obstacles.

A EVITER



Multiplication des matériaux, des revêtements imperméables et des obstacles aux déplacements de la petite faune.

Les haies monospécifiques et les muret sans de passage dédié à la faune sont interdits



A PRIVILEGIER



Aménagement privatif agrémentant l'espace public

Préserver les talus existants et ici grillage à maille large



Préserver des passages pour la petite faune



Les voies de circulations privées et publiques :

La création de voies de circulation et d'aménagements urbains limitant l'imperméabilisation des surfaces est un enjeu majeur, que ce soit d'un point de vue de la gestion des eaux ou de la mosaïque des milieux. D'un point de vue esthétique, l'utilisation de ces techniques permet aussi de limiter la présence très forte du minéral dans le centre-bourg, que ce soit sur les espaces publics ou privés.

Quelques solutions proposées :

Les voies : leur emprise sera limitée et proportionnée à leur usage. En cas de voie de desserte à interne à une opération, les voies seront mixtes. Elles pourront être réalisées en revêtements perméables.

Les trottoirs et liaisons dédiées aux modes de déplacement doux pourront être réalisés en dalle engazonnée, ou être enherbés. Les trottoirs pourront être végétalisés.

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériaux perméables (mélange terre pierre enherbé pour les places utilisées occasionnellement, pavés joints filtrants, empierrement...).

Les accès privés : ne prévoir de surface « en dur » que pour le passage des roues.

Les terrasses privées : privilégier un traitement perméable de type terrasse suspendue sur plot, sol drainant,...

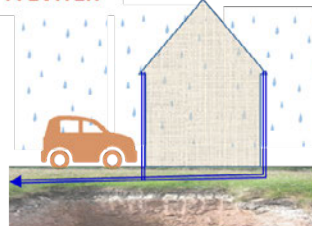
Les allées de jardin : privilégier les gravillons, pavés, pas japonais, le mélange terre/pierre...

A EVITER**A PRIVILEGIER****La « trame bleue » et la gestion des eaux pluviales :**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

À l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :

■ Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration que ce soit à l'échelle des lots des particuliers ou réfléchi

A EVITER

à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux.

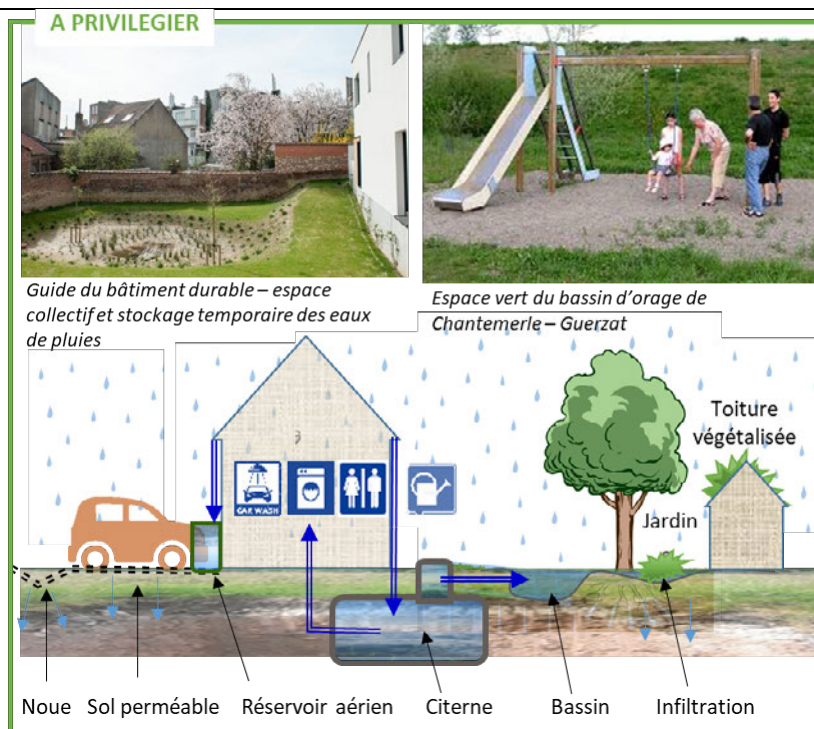
■ Les cheminements, les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtus, si possible, de matériaux drainants.

À l'échelle des lots :

■ 60 % des espaces non bâtis (habitations et annexes) devront être conservés en surface perméable.

■ Pour limiter les rejets des eaux pluviales issues des surfaces

imperméabilisées (toitures, allées,...) la gestion des eaux pluviales peut s'effectuer par stockage dans une cuve enterrée ou non (valorisation domestique possible de l'eau de pluie), par infiltration (puisard, fossé, noue, tranchée(s) drainante(s)) ou stockage aérien (mare, jardin d'eau).



La trame verte :

- Les clôtures, en limite avec l'espace public, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). Le grillage ou les murets devront intégrer des passages pour la petite faune.
- En limite d'opération (sont concernées les zones à urbaniser) des haies de type bocagères libres seront constituées d'espèces variées. Les haies des lots seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50 % d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
- Les plantes grimpantes sur clôtures constituent une alternative aux haies traditionnelles, moins consommatrice d'espace (chèvrefeuille, passiflore...) et tout aussi occultante à la belle saison.
- Les murs et grillages existants pourront être accompagnés de plantes grimpantes et percés d'un ou plusieurs trous afin d'en améliorer la perméabilité.

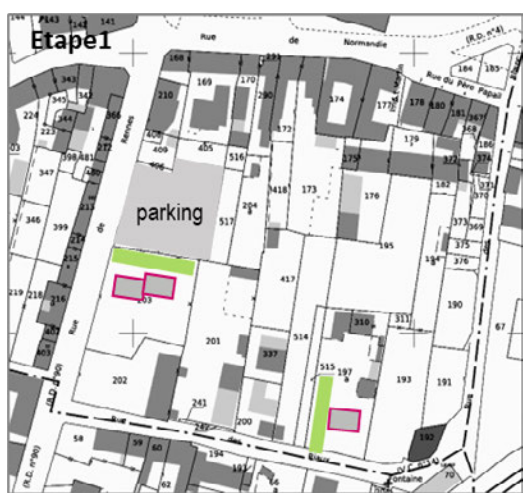
OAP2 - Principes de densification

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

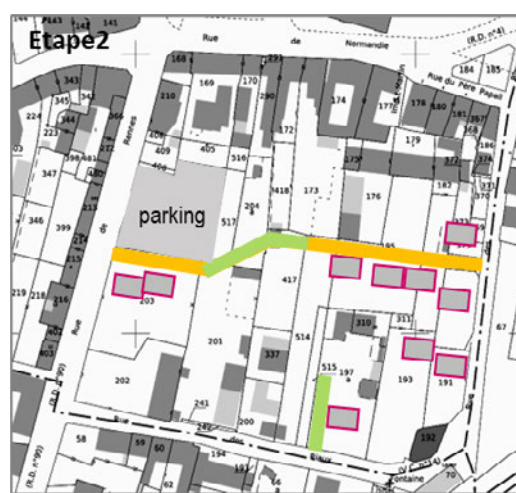
La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

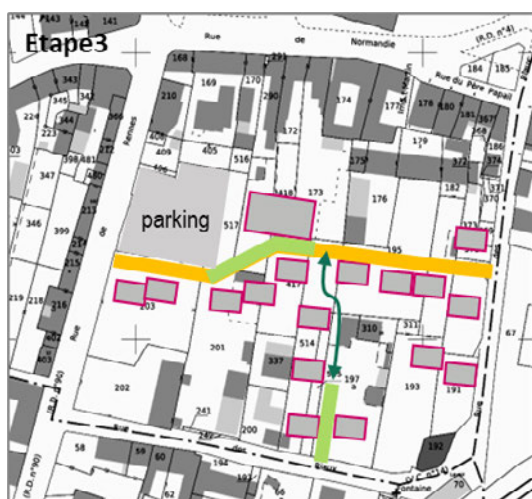
La densification du cœur de bourg et des franges urbaines est proposée sous la forme de trois étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération :



Étape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées



Étape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès « sur le fond voisin », mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouverte à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



Étape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Légende

-  Constructions existantes
-  Construction nouvelle
-  Emprise laissée disponible pour le développement à venir
-  Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public
-  Liaison piétonne

OAP3 - Principes d'organisation de lot/parcelle

Les principes théoriques proposés ont pour objectif d'assurer à chacun une organisation d'un espace privatif préservé et agréable à vivre :

L'accès depuis la voie de desserte :

L'accès à l'habitation nécessite un accès piétonnier et un à deux accès véhicules. Regrouper son accès avec celui du voisin évite le morcellement des espaces verts privatifs et la multiplication des contacts entre ces espaces verts et les aires de stationnement.

L'implantation des constructions :

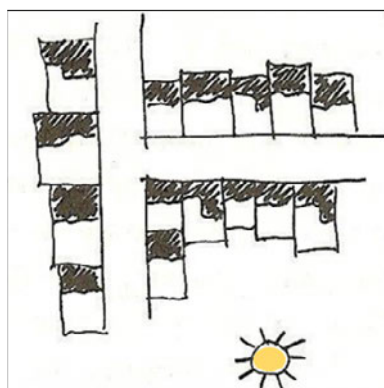
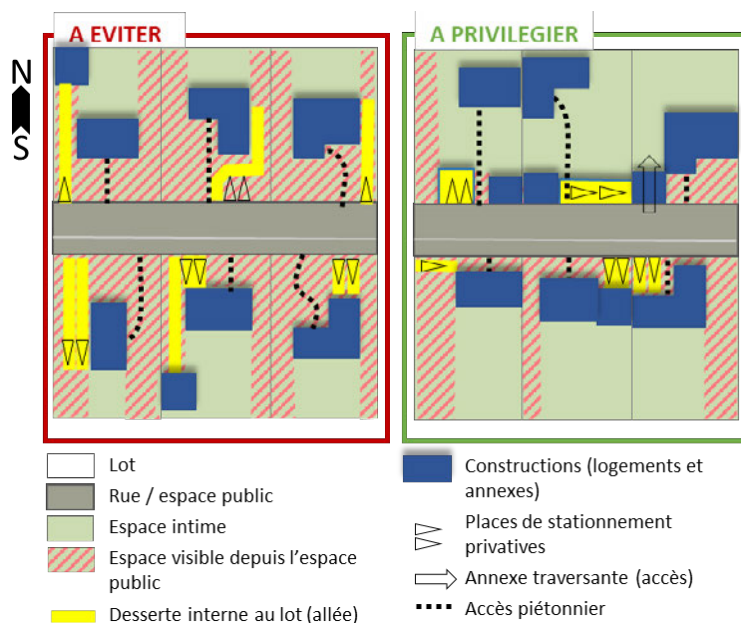
Privilégier une orientation plein sud de(s) la façade(s) principale(s) plutôt qu'une implantation parallèle à la voie de desserte.

Ne pas implanter sa construction en milieu de parcelle :

Pour permettre et faciliter une évolution de la construction dans le temps (extension),
 Limiter les surfaces de contact direct avec l'extérieur,
 Et préserver l'intimité des espaces extérieurs (perceptions depuis la voie publique).

Sur l'axe nord-sud :

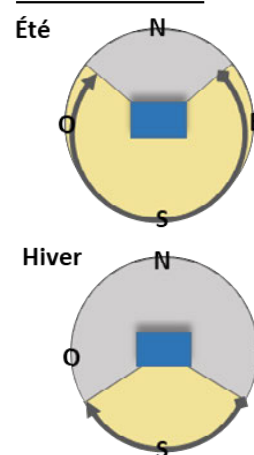
Prendre en compte l'environnement bâti et compter une distance minimale de 1,5 à deux fois la hauteur de la construction la plus proche située en limite sud du projet de construction de logement afin d'éviter les effets de « masque solaire » (ombre portée de la construction voisine).



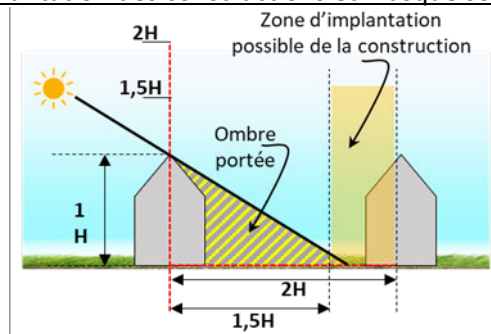
Ilots réorganisés par rapport au soleil

(©A Pattern Language / C. Alexander / Oxford 1977)

Course du soleil :



Implantation des constructions et masque solaire :



Organisation du lot :

Il est souhaitable, préalablement à l'implantation du logement, de réfléchir à l'organisation de la parcelle et des différents usages envisagés : loisirs, détente, potager, remises,... cela dans le but d'anticiper les déplacements sur le lot. En cas d'implantation du logement sur l'ensemble du front bâti, la mise en œuvre d'un garage traversant (accès de la voie au jardin sans traverser l'habitation).

Illustration de divers usages du jardin :

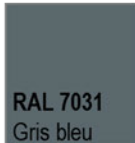
OAP4 - Les zones d'activités, principes d'aménagement et prescriptions

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Implantation des constructions :

devra être réfléchi afin d'anticiper les évolutions et les besoins d'extension à venir de l'entreprise.

Ainsi l'implantation, sans justification, du bâtiment en milieu de lot est interdite.

				
RAL 7035 Gris clair	RAL 7036 Gris platine	RAL 7037 Gris poussière	RAL 7038 Gris agate	RAL 7039 Gris quartz
				
RAL 7031 Gris bleu	RAL 7016 Gris anthracite	RAL 7011 Gris fer	RAL 9011 Gris graphite	

Architecture : Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de la zone. Les teintes devront être conformes au panel proposé (l'illustration du RAL est proposée à titre indicatif) ou correspondre à la teinte du bois « naturel » :

Une à deux façades pourront présenter des accroches visuelles de teintes claires, voire vives, visant à marquer l'identité de l'entreprise. Chaque façade devra présenter au maximum trois teintes (hors enseigne).

La végétalisation des façades : Les façades pourront, en plus des prescriptions relatives aux teintes imposées et au respect de trois teintes maximum par bâtiment (hors enseigne), être végétalisées en tout ou partie.



Façade de l'ENA - Strasbourg



<https://www.batiproduits.com/fiche/produits/cassette-metallique-vegetalisee-velplan-p69117183.html>



Biocop/Biolune - Rennes (URBA)

Les espaces techniques et aires de

stockage : ils devront trouver place en cœur de zone, en continuité du bâtiment et être dissimulés par une sorte d'enclos dont la conception générale reprendra la typologie architecturale du bâtiment ou s'harmonisera avec ce dernier.

En cas d'impossibilité liée au type d'activité, l'implantation de ces espaces techniques et aires de stockage, en limite avec les voies d'accès, est admise à la condition :

- d'être masqués par un dispositif de dissimulation efficace, de hauteur suffisante, de type enclos dont la teinte correspondra au panel proposé pour les constructions,
- de faire l'objet d'un accompagnement paysager (plantes grimpantes, haie, bosquet...).

Ces espaces techniques et aires de stockage constituent un élément de composition de la parcelle. Quelques exemples à titre d'illustration ci-contre.



Aire de stockage – ZA de Vitré



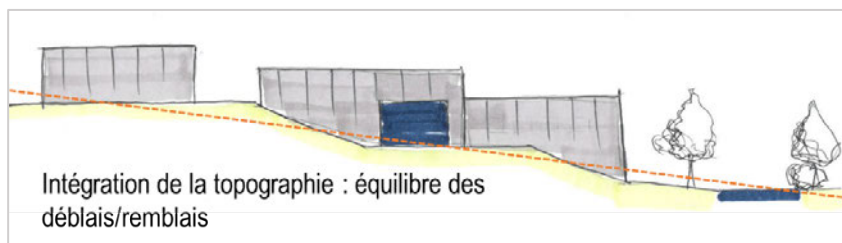
Mur + Lierre



Claustra réalisé en ganivelle

Adaptation des constructions à la topographie du terrain :

Les constructions devront accompagner au mieux la pente naturelle du terrain afin de limiter les mouvements de terres et viser l'équilibre déblais – remblais.



Les talus seront traités avec une pente adoucie : au minimum 3 mètres de longueur pour 1 mètre de hauteur.

Les talus d'une hauteur supérieure à 1 mètre seront engazonnés ou plantés de couvre-sols sur l'ensemble du talus, ces plantations comporteront aussi des végétaux bas et des arbustes en bosquet.

Les enseignes : L'enseigne² de l'entreprise devra être installée en façade (horizontale ou verticale au mur) et ne dépassera pas le niveau de l'acrotère. Une enseigne unique par façade est admise. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées (pas plus de 15 % par façade). L'installation en saillie du bâtiment est interdite.



Hypothèses d'implantation d'enseigne

² Une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble, ou située sur un terrain, portant sur une activité qui s'y exerce. Elle permet aux clients d'identifier le local d'exploitation (une boutique par

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Le jalonnement :

Les accès majeurs depuis les RD 25 et RD229 sont prévus au schéma. Ces accès devront faire l'objet d'une attention particulière afin de souligner le caractère économique du secteur, sans le surcharger d'informations (jalonnement), à l'image de l'accès existant (vue ci-contre).



Exemple d'entrée de zone marquée par un effet de porte végétal et jalonnement simplifié

L'éclairage, éclairer l'essentiel : le projet de réaménagement et d'extension de la zone devra intégrer une réflexion sur l'éclairage et sa limitation aux besoins du fonctionnement de la zone et des entreprises (adaptation des horaires d'éclairage).

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules légers pourront être mutualisées entre les entreprises et rester accessibles à l'ensemble des salariés de la ZA (excepté si elles sont intégrées au bâtiment).

Dans un souci de mutualisation des usages des espaces, il pourra être implanté sur les aires de stationnement des abris pour véhicule, équipés de panneaux photovoltaïques.



Illustration : bâtiment de l'ANSES – Javené 35 – construction utilisant la topographie du terrain pour l'intégration des aires de stationnement sous les bureaux.

80 % des aires de stationnement non couvertes dédiées aux véhicules légers devront être conçus en revêtement perméable.

Dans le cas de projets de réhabilitation des bâtiments existants, il devra être mené réflexion sur la renaturation des abords de l'entreprise, notamment par des actions de désimperméabilisation des aires de stationnement existantes.



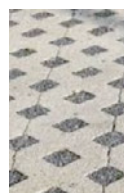
Anses - Javené



www.ook-paysagiste.com



Ouesson Marchés de Bretagne



Exemples de matériaux perméables



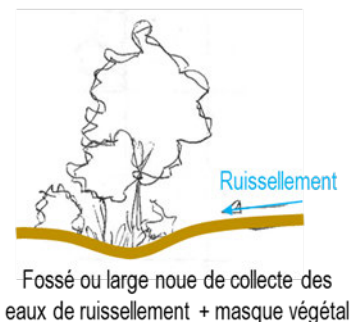
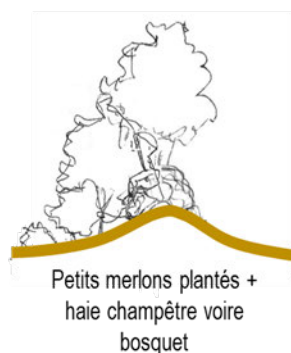
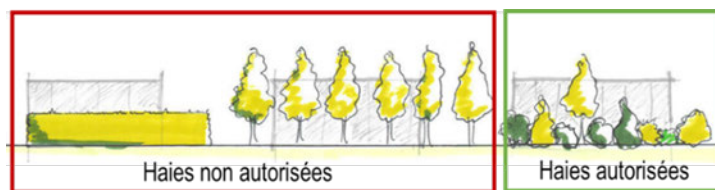
Espace désimperméabilisé lors de sa réhabilitation – Octeville-sur-Mer (76)

exemple). Elle doit respecter certaines règles d'emplacement, de dimensions, entre autres. Son installation requiert une autorisation préalable dans certains cas.

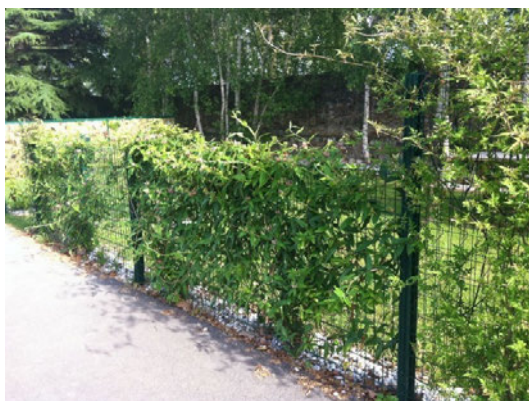
La qualité environnementale et la prévention des risques :

Paysage et patrimoine : La zone d'activités devra être mise en relation avec son environnement. Les haies et plantations existantes sont à préserver et à regarnir³. De plus, une trame bocagère sera à reconstituer sur le pourtour de la zone et être composée de plantation de deux strates (arbres et arbustes).

Historiquement, Craon comportait de nombreux vergers. En mémoire de ce trait identitaire, des arbres fruitiers pourront être plantés sur les espaces verts publics et des lots des entreprises. Aux grandes étendues engazonnées d'apparat seront préférées les prairies fauchées.



En fonction des besoins liés à l'aménagement de la zone et à la nécessité de produire des espaces dédiés à la régulation des eaux pluviales, ce filtre vert pourra être composé de fossés de collecte des eaux de ruissellement dotés ponctuellement des petits bosquets⁴ d'arbres de haut jet d'essences locales.



Les clôtures ne sont pas obligatoires et des dispositifs anti-intrusions peuvent être obtenus en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossés ou de noues. Talus, fossés et noues devront être végétalisés. La clôture devra se limiter, dans la mesure du possible, aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

Les grillages des clôtures seront sans soubassement (perméabilité écologique). Ils pourront être accompagnés de plantations composées d'essences variées et/ou des plantes grimpantes. Les haies monospécifiques sont interdites.

La gestion des eaux pluviales : Les reconnaissances menées par le bureau d'études spécialisé qui suivra les études d'aménagement des secteurs et du projet de contournement de l'hippodrome RD25/RD229, fourniront un ensemble de données permettant tout d'abord de caractériser l'état initial du site et de son environnement, puis d'analyser la faisabilité des ouvrages,



Guillaume-marais-ingenierie.fr

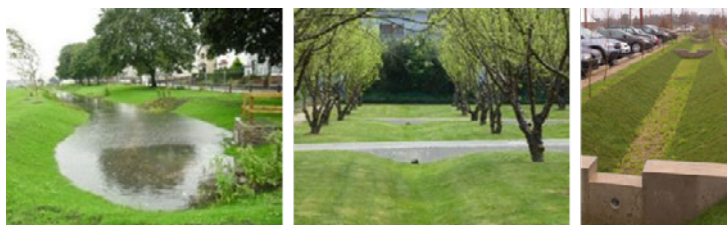
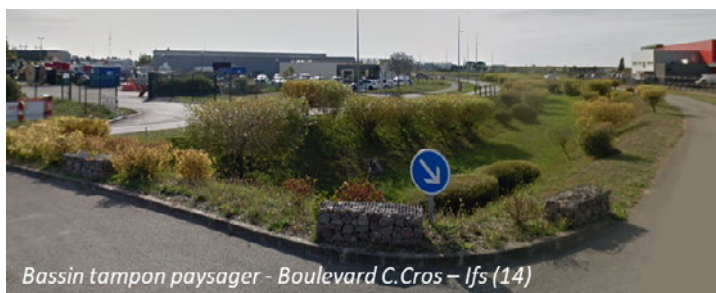
Guide pratique/
aménagement et eaux
pluviales / Grand Lyon

³ Lorsque la haie présente des troués, elle sera rénovée par la réintroduction de jeunes plants et le rechargement des talus, cela permet de redonner à la haie toute ses fonctions

⁴ Espace planté de petits boisements ou de groupes d'arbres et arbustes, visant à fragmenter la perception des volumes des constructions.

d'adapter leur conception et dimensionnement, et, le cas échéant, de définir des prescriptions pour la phase de travaux et l'exploitation future des ouvrages.

Quoi qu'il en soit, ces ouvrages, s'ils doivent être réalisés, devront être conçus de manière à s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte naturel environnant, et participer à l'aménagement paysager de la ZA à l'image des exemples ci-contre.



La production d'énergie : quel que soit le type d'équipement retenu, chaque projet de construction pourra intégrer un système de production d'énergie. Ce système de production, s'il est visible, devra participer à la qualité architecturale du bâtiment.



Abris vélos photovoltaïque

Façade d'entreprise avec panneaux photovoltaïques (batirama)



L'éclairage, éclairer l'essentiel : le projet de réaménagement et d'extension de la zone devra intégrer une réflexion sur l'éclairage et sa limitation aux besoins du fonctionnement de la zone et des entreprises (adaptation des horaires d'éclairage).

Le cadre de vie au sein de la zone :

Ménager des « promenades » et des espaces de repos à trouver au sein de la zone d'activités, par la valorisation des espaces verts et des ouvrages de régulation des eaux pluviales.

Cela consiste en la réflexion d'une liaison douce en site propre et l'aménagement d'une aire de pique-nique.



Aire de repas (CAUE 44)

OA5 - Préserver, restaurer les franges d'urbanisation avec l'espace agricole et naturel.

Les franges d'urbanisation, espace interstitiel entre la ville et la campagne, jouent un rôle paysager, écologique.

Cet espace n'est pas toujours traité. Lorsqu'il ne l'est pas, l'absence d'aménagement impose les nouvelles constructions dans le grand paysage, les expose aux contraintes du climat et de l'exploitation agricole. Parfois il représente également une rupture dans les continuités écologiques.

Lorsque cet espace est réfléchi, il participe à la qualité paysagère, écologique du territoire et au cadre de vie des habitants.

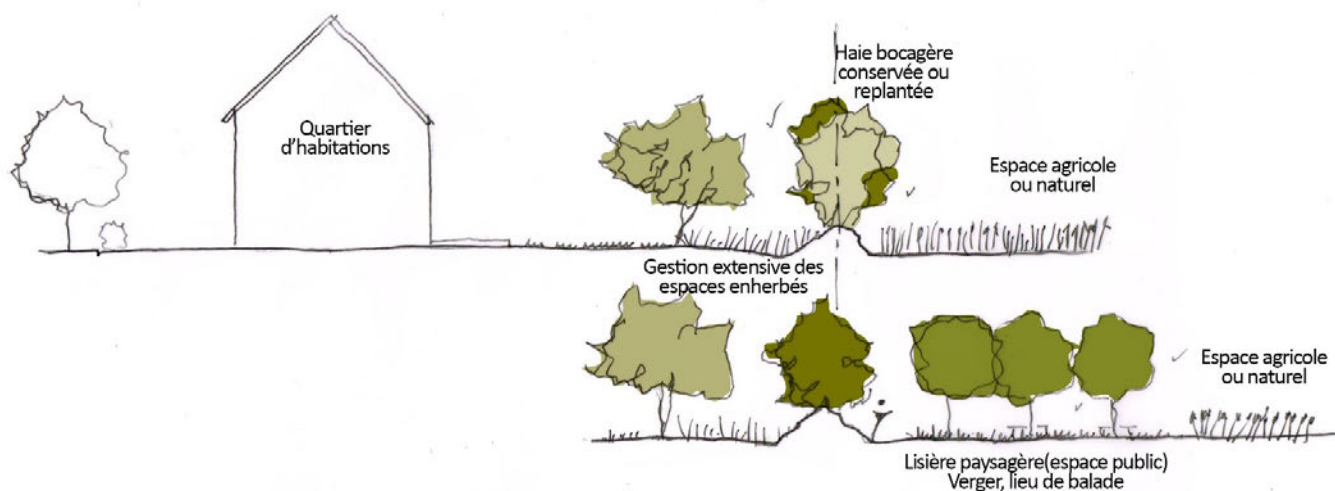
Objectifs de l'OAP :

- Préserver ou créer un espace de transition, peu ou pas bâti, entre l'espace agricole ou naturel et la zone urbaine,
- Préserver, renforcer le caractère végétal de ces espaces, renforcer la biodiversité
- Renforcer leurs rôles écologiques, conserver leur porosité,
- Y développer des fonctions qui ne portent pas atteinte au lieu, la balade, le jeu, gestion des eaux pluviales, espaces de rencontre, espaces nourriciers.
- S'appuyer sur les motifs végétaux du bocage pour aménager ces espaces.

Principes généraux :

- Maintenir le caractère végétal des espaces de transition.
- Conserver la végétation existante, notamment lorsqu'il s'agit de haies bocagères, d'arbres isolés ou de fruitiers témoins d'anciens vergers. Assurer leur pérennité, renforcer leur présence.
- Planter des essences locales tout en prenant en compte les évolutions sanitaires et climatiques,
- Planter les trois strates de végétations, complémentaires pour leurs rôles paysagers et environnementaux,
- Eviter l'effet de mur végétal, conserver des échappées visuelles vers le grand paysage et inversement du milieu naturel ou exploité vers la ville,
- Développer l'usage commun des franges d'urbanisation notamment pour la balade,
- Proscrire les clôtures imperméables, privilégier le traitement végétal des limites.

En limite de zone d'urbanisation, principe

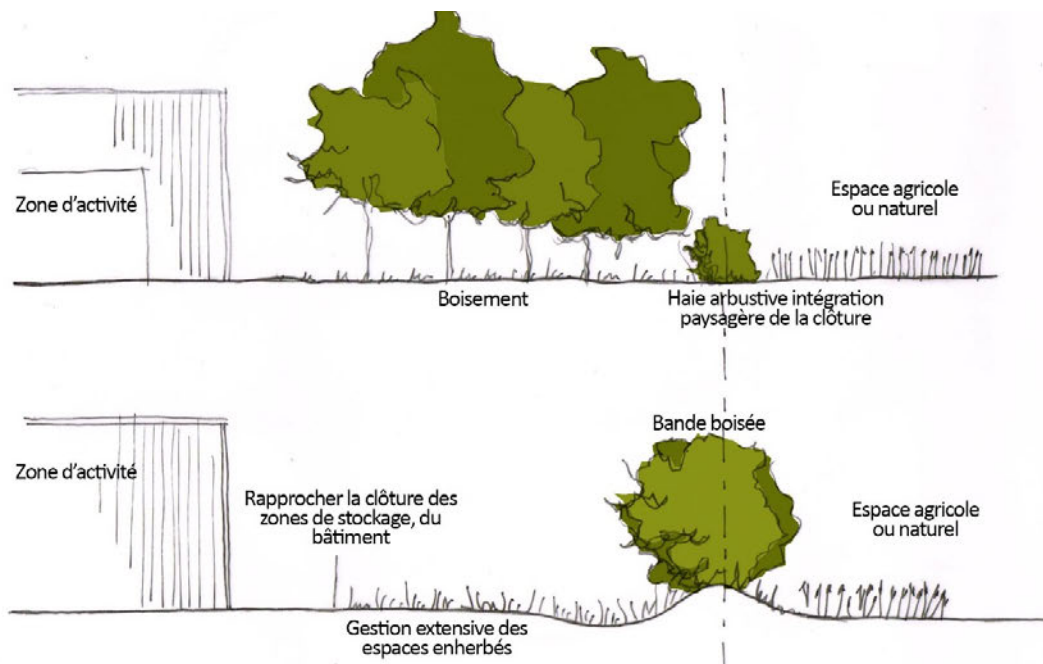


Exemples



Exemple de réalisation, haie bocagère en limite de lotissement à Hédé Bazouges

En limite de zone d'activités



OA6 - Le lien Vallée de l'Oudon - agglomération

De nombreuses agglomérations sont traversées par des rivières. Source de vie et d'activités, une partie de la vie locale tournait autour de ces cours d'eau. Avec le déclin de l'activité industrielle, la densification des villes, l'individualisation des modes de vie, les villes ont peu à peu tourné le dos aux rivières. Elles devenaient synonymes d'égouts, de dépotoirs, de présence d'une faune indésirable.

Depuis quelques années, plusieurs agglomérations ont mis en place une véritable politique urbaine sur le long terme pour redonner aux cours d'eau une véritable place. Lieu de promenade et de vie, le cours d'eau devient un véritable lieu d'attractivité. L'urbanisation, au lieu de lui tourner le dos, compose avec sa présence et en fait un véritable atout.

Objectifs de l'OAP :

- Renforcer le lien entre la vallée de l'Oudon et l'agglomération
- Conserver, renforcer les vues existantes sur la vallée depuis l'espace public,
- Rendre la vallée plus accessible, développer les chemins d'accès, créer un parcours au fil de l'eau permettant de découvrir le patrimoine lié à l'eau, renforcer le réseau de chemin existant,
- Conserver la topographie existante en limite de la vallée, les talus et fossés,
- Conserver les fonctionnalités écologiques de la vallée, proscrire les clôtures minérales en limite de la vallée. Dans le cas de l'installation d'une clôture, elle devra être accompagnée d'une haie arbustive et arborée.

Exemple de Bayeux

Création d'une promenade sur les bords de l'Aure, connectée aux différents quartiers traversés, opportunité pour la recomposition d'îlot urbain

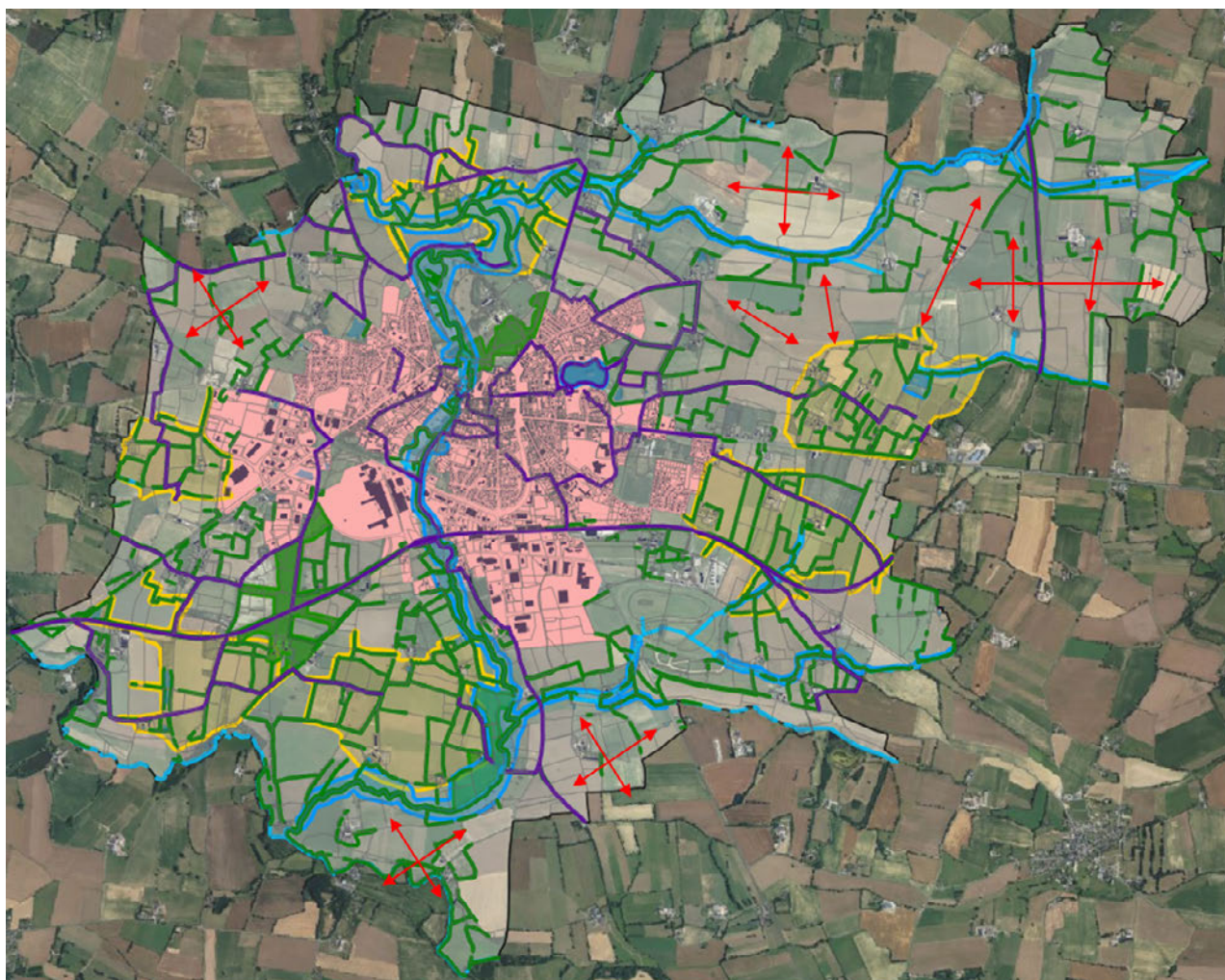


OAP7 - Principes de la trame verte et bleue communale

Mettre en œuvre la Trame verte et bleue (TVB) a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

Protéger les éléments structurants du paysage et de la trame

Voici la carte des haies, des boisements, des zones humides et des cours d'eau qui constituent la carte de la trame verte et bleue, en continuité avec la trame des territoires voisins.



- | | |
|--|---|
|  Limites communales |  Cours d'eau |
|  Perméabilité écologique à améliorer au sein de l'agglomération par une action sur les clôtures, le verdissement des espaces publics et privés, la désimperméabilisation... |  Réservoir humide à protéger : zones humides |
|  Chemin et liaison de mobilité active à doubler d'une haie de type bocagère (sur talus ou non, de part et d'autre) |  Réservoir bocager à préserver |
| |  Haie bocagère existante |
| |  Boisement |
| |  Secteurs où les continuités doivent être renforcées – secteur de reconstruction du linéaire bocager à privilégier |

Identification d'une continuité écologique : Les continuités écologiques peuvent être décrites comme l'ensemble des milieux de vie des espèces (appelés réservoirs de biodiversité) et des corridors écologiques permettant le déplacement de ces espèces. On peut y distinguer les relations aquatiques (zones humides, cours d'eau et plans d'eau), appelées trame bleue, et les relations terrestres (boisement, prairie, pelouse sèche...), appelées trame verte.

Le fonctionnement écologique est l'expression de la qualité de ces continuités. Elles permettent la conservation des espèces dans leur diversité et dans la taille de leurs populations.

Les grands principes

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Conforter l'armature paysagère et environnementale locale et supra-communale ;
- Améliorer la découverte du grand paysage de la Baie du Mont Saint Michel et des paysages « plus intimes »
- Assurer les continuités écologiques au sein de l'agglomération

Pour un maintien de la fonctionnalité écologique des espaces cultivés :

- Il est préconisé de conserver au maximum les réseaux de haies, les arbres remarquables (dont isolés) et d'intégrer une marge de recul de 5 m avec tout type de construction dure ou d'artificialisation autre (terrasse, annexe...) ;
- Des mesures peuvent être prises pour améliorer le passage de la petite faune (maillage des clôtures, aménagements, etc.). Les clôtures seront totalement végétalisées et pourront être complétées par des clôtures en bois pour consolider l'ensemble afin de bloquer les grands mammifères et laisser passer la petite et moyenne faune ;
- Il est préconisé de veiller à l'intégration des nouvelles constructions en franges des espaces naturels et agricoles par des paysagements adaptés (maintien ou création de haies).

Pour un maintien de la trame humide et aquatique :

- Mettre en place une marge de recul/zone tampon de 20 m en cas de présence d'un cours d'eau ;
- Éviter la mise en place de cheminement doux à proximité des cours d'eau fonctionnels et des zones humides afin de limiter le dérangement des espèces et la destruction d'habitats. Si des cheminements doux sont installés, il est préconisé de réaliser des aménagements légers et réversibles ainsi que de réaliser les travaux en dehors des périodes de reproduction ;
- Plantation possible d'arbres feuillus locaux (Aulnes, Saules...) ;
- Favoriser soit les clôtures en bois soit les clôtures végétalisées, limitant la création d'embâcles et favorables aux écoulements d'eau ;
- Poursuivre les actions de sensibilisation à la protection des milieux et paysages aquatiques, par le biais de panneaux d'information par exemple.

Pour travailler sur la reconquête du bocage

- Préserver les haies et bois protégés au titre de L.151-23 et les maintenir en bon état : cela signifie que tout mode d'occupation et d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des haies et boisements sont interdits. Par bon état nous entendons une haie diversifiée, présentant plusieurs strates de végétations, présentant des arbres et arbustes d'âges variés, permettant une régénération naturelle dans le temps de la haie. Sont notamment à proscrire, le piétinement des animaux d'élevage au pied des arbres, les clôtures directement fixées sur les arbres, l'utilisation de produit phytosanitaire sur le pied de haie (maintien de la strate herbacée), limiter la surexploitation par un recepage ou élagage à intervalle trop court, afin de respecter le cycle de vie de l'arbre (il est possible de se référer au conseil de taille de l'AFAC agroforesterie, ou du Label Haie).
- Interdire le creusement de fossé ou trou en pied d'arbre afin de ne pas impacter son système racinaire

- Augmenter la densité du maillage bocager (mètres linéaires à l'hectare), dans une logique de continuité écologique, de réduction du risque lié au ruissellement, afin de favoriser l'infiltration de l'eau du bassin versant pour répondre à la problématique quantitative de la ressource en eau (réponse aux besoins engendrés par le changement climatique).
- Améliorer la gestion des bords de routes : mettre en œuvre une gestion différenciée pour favoriser des zones de refuge pour la biodiversité et prendre en compte le traitement des espèces invasives de manière différenciée pour éviter leur prolifération.

Pour l'amélioration de la découverte du paysage

- Prendre en compte les points de vue lointains ou rapprochés donnant à voir les paysages rythmés, notamment en direction de l'agglomération et du château de Craon.
- Aménager les accès et lieux permettant d'observer ces paysages : sentiers de randonnées, etc.
- Compléter la trame des sentiers de randonnées et privilégier la reconstitution de chemins creux (chemin entouré de talus plus ou moins hauts et plantés d'essences locales d'arbres et d'arbustes)
- Poursuivre la création de parcours de découverte valorisant les points de vue sur les paysages, mis en valeur par une signalétique adaptée (table d'orientation, etc.)

OAP sectorielles

Localisation des secteurs soumis à OAP en agglomération :

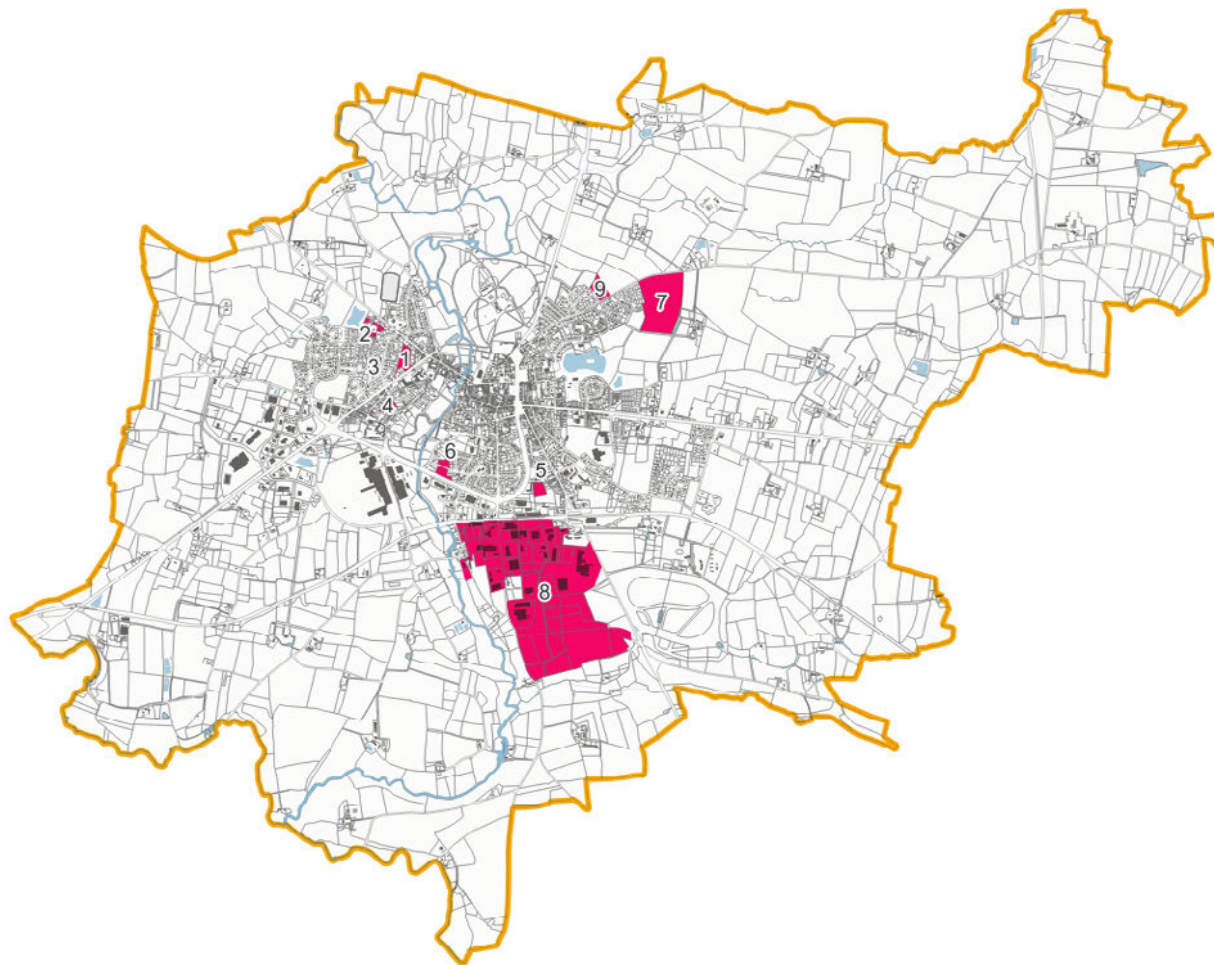


Tableau de programmation et principes de phasage

OAP	Evolution tâche urbaine	Destination	Surfaces (en ha)	Densité (logt/ha)	Capacité de production de log.	Risque de rétention	Logements réalisés 2026-2036
1 - Les Charmilles	Densification	Logement - Centre d'accueil	1,08	37	40	0	0
2 - îlots Route de Rennes – Chemin de Rome	Densification	Mixte logements – activités compatibles	0,63	20	13	50%	6
3 - Pierre et Marie Curie	Densification		0,27	20	5	0	5
4 - Rue du Pavé	Densification		0,44	20	9	75%	2
5 - Rue Colbert	Densification		0,8	20	16	50%	8
6 - Rue de la Gare	Densification		0,95	20	19	74%	5
7- La Motte	Extension		2,3	17,8	41	0	41
8- Les Sablonnières	Densification et extension	Economique	5,7				
9- La Motte	STECAL	Logements	1,11	16	18	0	9
TOTAL et moyennes dédiés aux logements			6,47	22	143	47,5%	75
<i>Surface NAF consommée (secteur 8 et 9)</i>			<i>6,81</i>	<i>16</i>	<i>18</i>	<i>/</i>	<i>9</i>

OAP Sectorielle 1 – Les Charmilles

Principe d'aménagement :



L'esquisse du projet d'aménagement des Charmilles figure sur le schéma à titre d'information

- Constructions existantes
- Périmètre de l'OAP
- Hypothèse d'implantation des constructions*
- Emprise laissée disponible pour la densification à venir*
- Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public*
- Liaison pour mobilité active
- Murs à conserver
- Plantations à conserver

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude à adapter en fonction des contraintes topographiques

Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement.

Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées.

Le mur en pierre, les constructions existantes et les plantations identifiés sont à conserver.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte sera mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur la route de Nantes au Sud et éventuellement route de Rennes au Nord. La voie aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace : voie étroite avec refuge pour croisement de véhicules.

La perméabilité de l'îlot aux mobilités actives, en liaison avec les connexions existantes, devra être prévue.



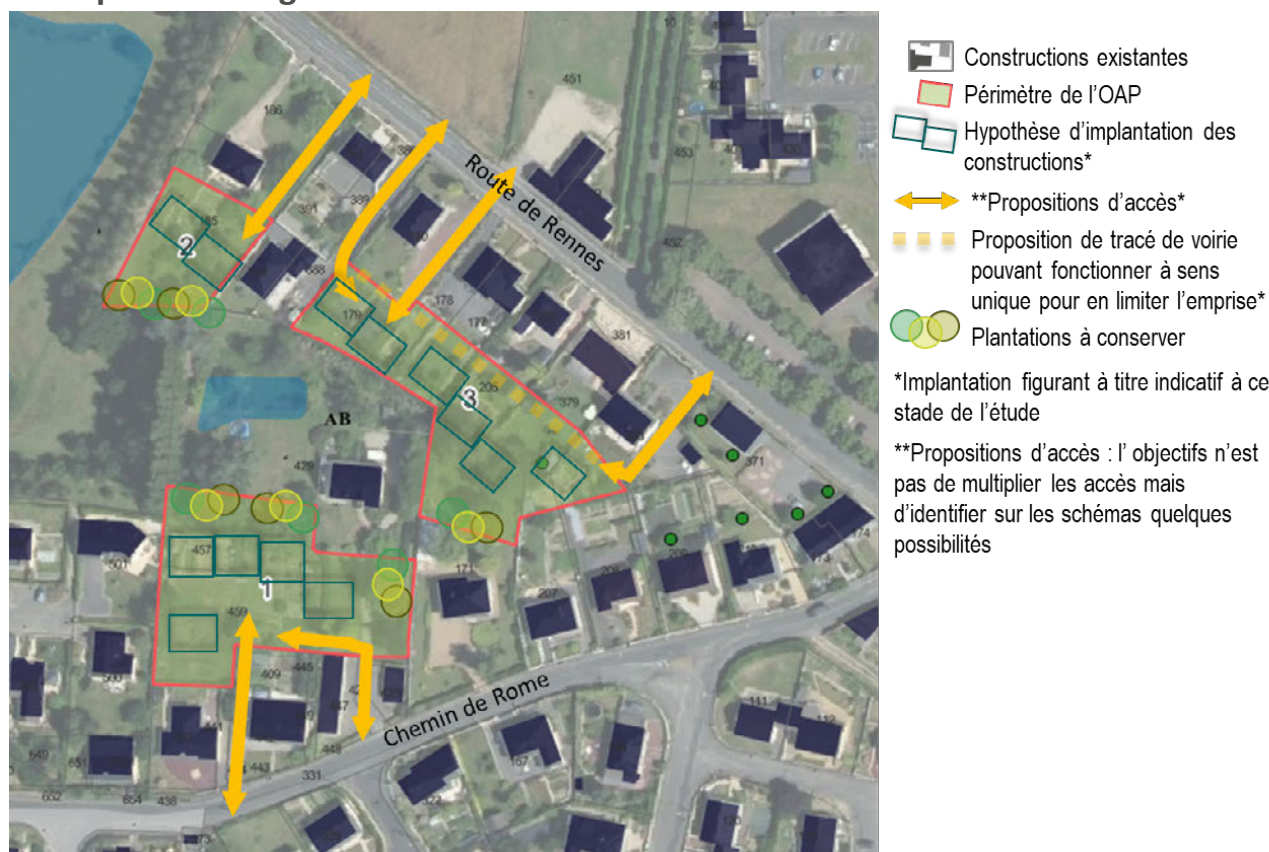
La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logements	Part de logements aidés ⁵	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1,08	40	50 %	37 log./ha	2025-2028	60 %

⁵ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

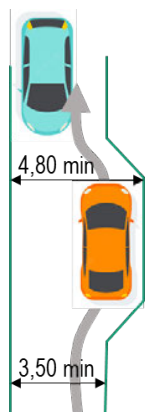
OAP Sectorielle 2- îlots « Route de Rennes – Chemin de Rome »

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement : Une opération d'aménagement groupée.

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement ainsi que les OAP thématiques 1, 2 et 3.



La desserte par les voies et réseaux :

Les accès individuels sont autorisés, toutefois, il est souhaitable de privilégier la réalisation d'une voie de desserte des logements implantés en second rang de la route de Rennes et Chemin de Rome. **La voie de desserte** créée, le cas échéant, devra être mixte pour en limiter l'emprise et aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace : voie étroite avec refuge pour croisement de véhicules ou réalisation d'une voie fonctionnant à sens unique.

La programmation

Secteur	Surface (en m²)	Nombre mini. de logements	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1	2680	5	20 log./ha	2026-2036	40 %
2	954	2			40 %
3	2891	6			40 %

OAP Sectorielle 3- Rue Pierre et Marie Curie

Principe d'aménagement :



-  Constructions existantes
-  Périmètre de l'OAP
-  Hypothèse d'implantation des constructions*
-  Plantations à conserver

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



Forme de l'aménagement :

L'office HLM, propriétaire du foncier, a le projet de réaliser des pavillons à vocation sociale sur l'emprise identifiée. Les constructions pourraient être implantées de manière à conserver l'alignement d'arbres bordant la voie Pierre et Marie Curie. Les OAP thématiques 1 et 3 devront être respectées.

La desserte par les voies et réseaux :

Les accès aux logements déboucheront sur la rue Pierre et Marie Curie.

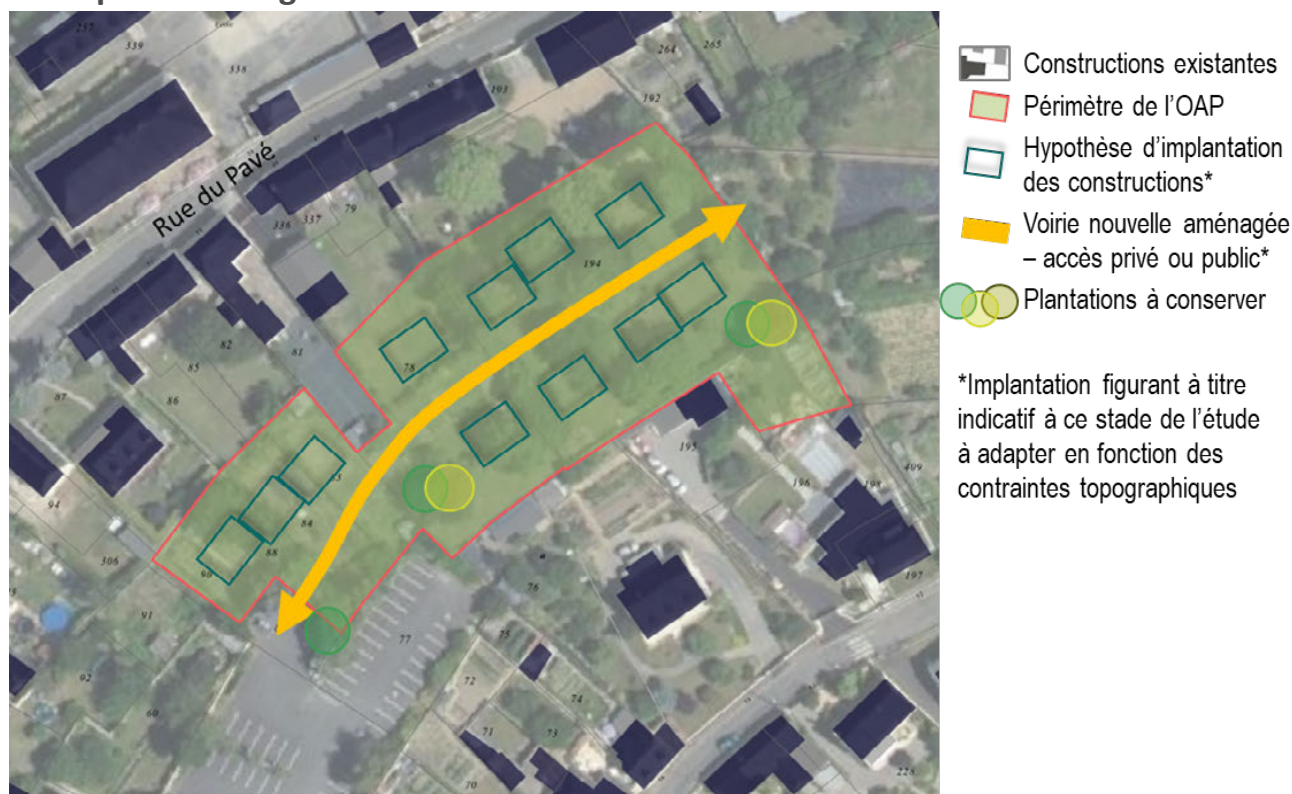
La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logements	Part de logements aidés ⁶	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
0,2680	5	100 %	20 log./ha	2026-2028	50 %

⁶ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

OAP Sectorielle 4- Saint Clément / Rue du Pavé

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement. Les OAP thématiques 1, 2 et 3 devront être respectées.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte sera mixte pour en limiter l'emprise et débouchera sur le parking de la Place Saint-Clément. La voie d'accès créée permettra de desservir l'îlot identifié et la densification de l'ensemble du cœur d'îlot au fil du temps. Ainsi, les jardins non compris dans le périmètre pourront faire l'objet de projet de densification. Une emprise sera conservée pour le raccordement ultérieur à une potentielle future densification en continuité nord du secteur. La voie aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace : voie étroite avec refuge pour croisement de véhicules. En limite nord, il devra être réalisé un aménagement de type placette ou en T de manière que les véhicules puissent opérer aisément un demi-tour.



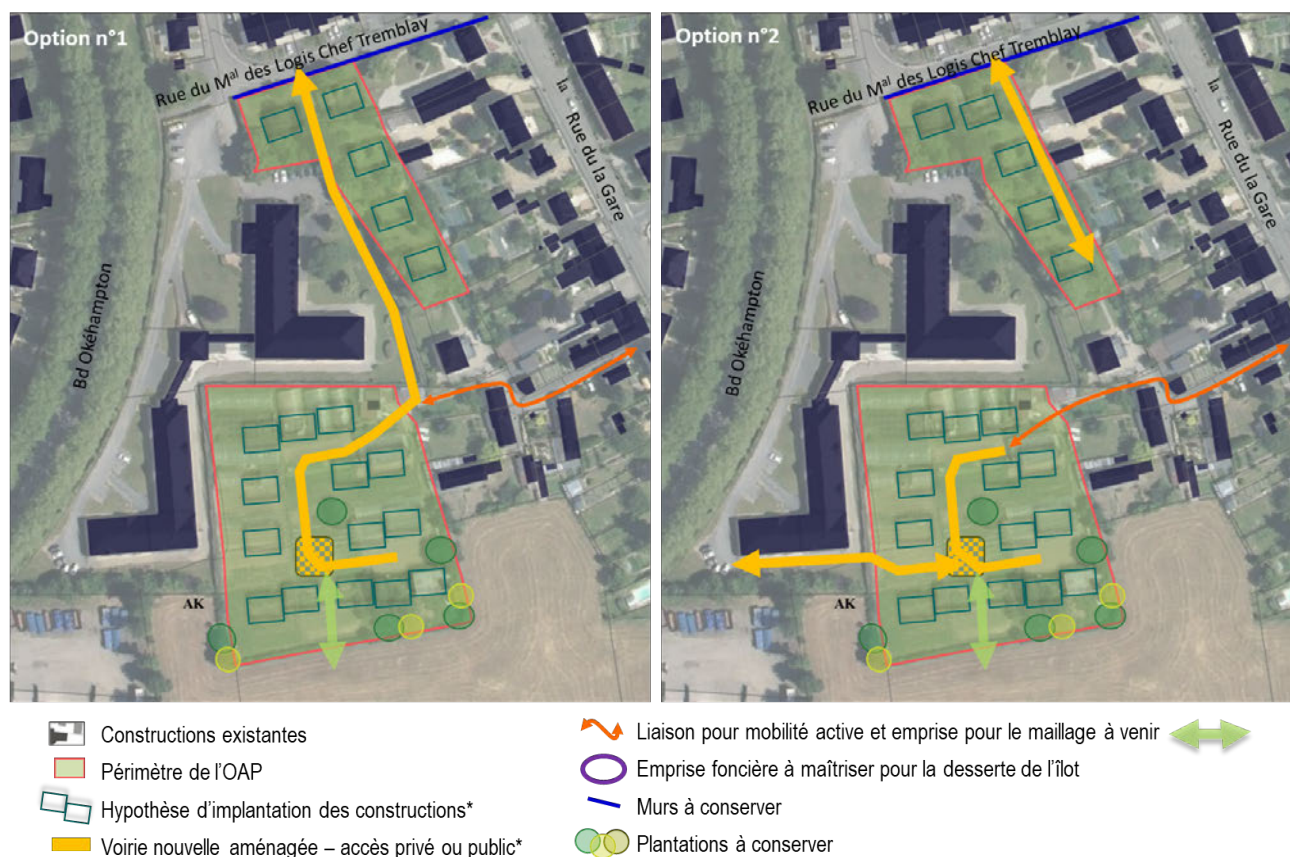
La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logement	Part de logements aidés ⁷	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
0,44	9	/	20 log./ha	2028-2036	50 %

⁷ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

OAP Sectorielle 5 – îlot « rue de la Gare »

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Sur le secteur nord, il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. En revanche, sur le secteur sud, il devra être réalisé une opération d'aménagement d'ensemble. En plus des principes d'aménagement, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les OAP thématiques 1, 2 et 3.

La desserte par les voies et réseaux :

Les voies de desserte seront mixtes pour en limiter l'emprise. La voie aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace : voie étroite avec refuge pour croisement de véhicules, à l'image du schéma ci-contre. Le secteur sud pourra être desservi par l'impasse de la Suhardière ou par la création d'une voie débouchant rue du Maréchal des Logis Chef Tremblay.

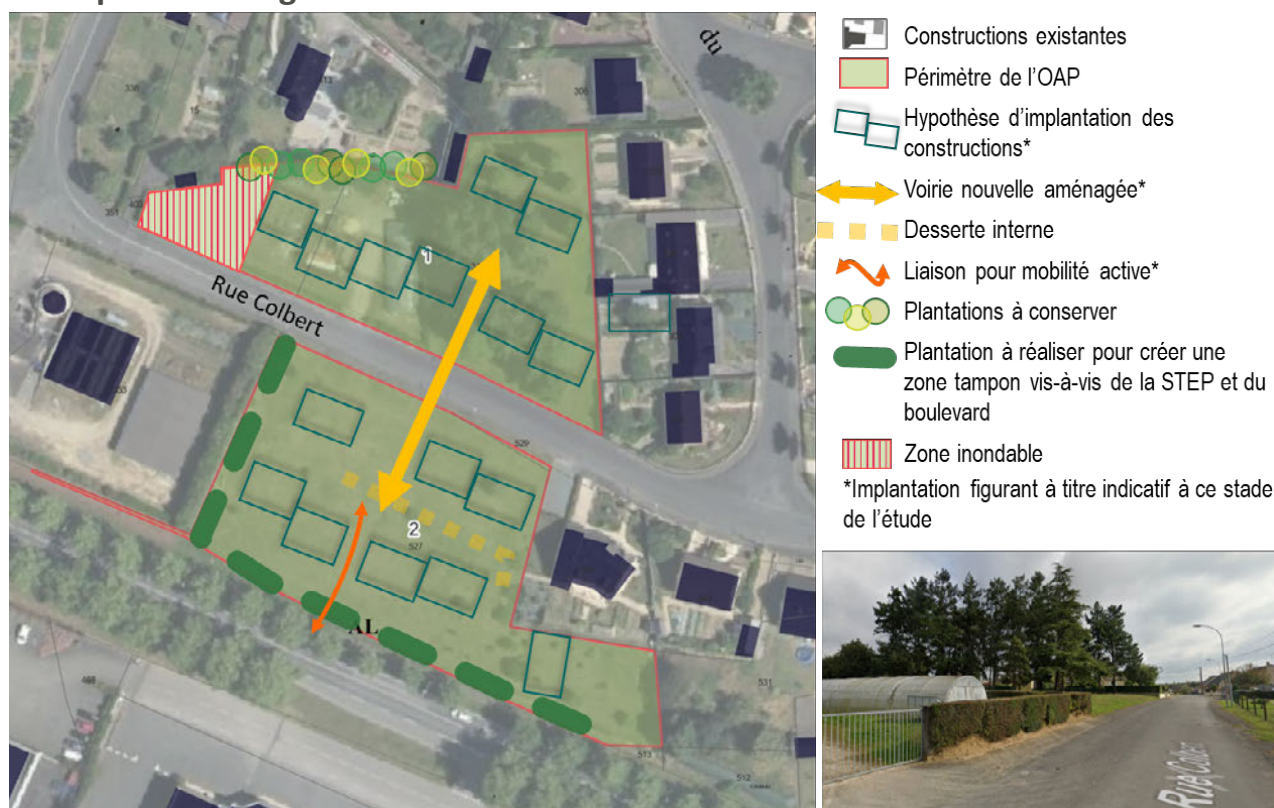


La programmation

Secteur	Surface (en ha)	Nombre mini. de logt	Densité minimale	Programmation	Artificialisation max. des sols
Nord	0,25	5	20 log./ha	2030-2036 Aménagement d'ensemble	40 %
Sud	0,7	14		2028-2034 Aménagements ponctuels possibles	40 %

OAP Sectorielle 6 – Rue Colbert

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement. Les OAP thématiques 1 et 3 devront être respectées.

La desserte par les voies et réseaux :

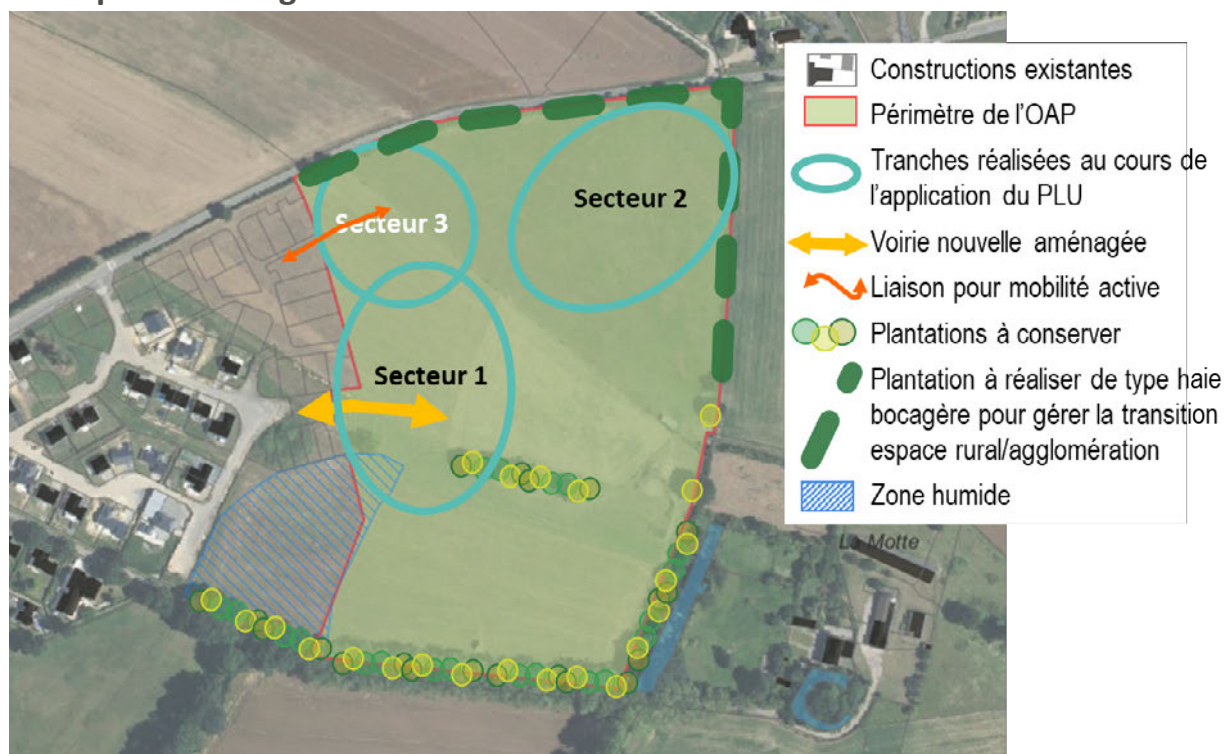
La voie de desserte sera mixte pour en limiter l'emprise et débouchera la rue Colbert. La voie aura une emprise minimale de manière à consommer un minimum d'espace. En cas de voie aboutissant en impasse, devra être réalisé un aménagement de type placette ou en T de manière que les véhicules puissent opérer aisément un demi-tour.

La programmation

Secteur	Surface (en m²)	Nombre mini. de logement	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1 / Nord	3400 env.	7	20 log./ha	2026-2036	40 %
2 / Sud	4600 env.	9			40 %

OAP Sectorielle 7 – Aménagement du quartier « La Motte »

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement : Le secteur de la Motte a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager en 2021 présentant plusieurs tranches échelonnées dans le temps. Pour intégrer les objectifs du PADD du PLU de Craon s'inscrivant dans la trajectoire ZAN, les tranches ont été redéfinies et la programmation de l'OAP devra être respectée. Dans le cas où les projets de densification (OAP sectorielles 1 à 6) ne s'opéraient pas au cours de l'application du PLU, une tranche supplémentaire pourrait être réalisée au cours de l'application du PLU (secteur 3). Les OAP thématiques 1, 2, 3 et 5 devront être respectées.

La desserte par les voies et réseaux :

Des amorces existent en limite ouest pour assurer des continuités viaries et des liaisons dédiées aux mobilités actives. Le projet ayant fait l'objet du permis d'aménager, figure ici à titre d'illustration.

Source Kaligéo – décembre 2024



La programmation

Secteur	Tranche de l'opération	Surface	Nbre mini. de log.	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1	T3	10 492 m ²	17	16	2026-2030	40 %
2	T4	12 690 m ²	24	19	2030-2036	40 %
3	T5	8744 m ²	13	15	2032-2036	40 %
Reste	T6 à T10	55 671 m ²	96		Après 2036	40 %
Total		87 597 m ²	150	17,13	/	40 %

OAP Sectorielle 8 – ZA des Sablonnières / Eiffel

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Il n'est pas attendu une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, les projets réalisés, qu'ils soient ponctuels / individuels ou « groupés », devront respecter les principes du schéma global d'aménagement. Les OAP thématiques 4 et 5 devront être respectées.

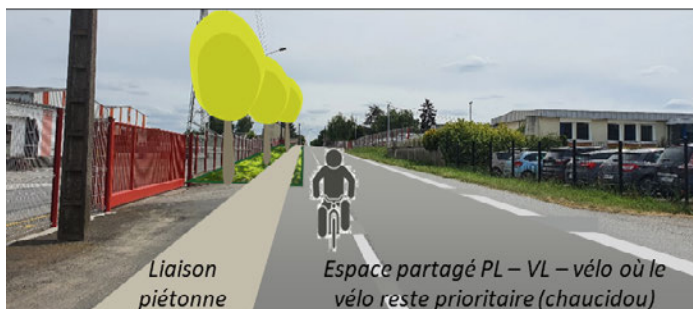
Les mobilités : La zone sera desservie par les RD25 et RD226.

La desserte des entreprises et équipements aux divers secteurs de la zone d'activités Eiffel/ Les Sablonnières sera assurée par des accès qui seront de préférence groupés par deux.

Le boulevard Eiffel a une largeur qui varie de 9,00 à 7,00 m, il sera nécessaire d'harmoniser cette largeur qui permettra à terme la réalisation d'une liaison piétonne côté nord de la voie (MFR et commerces) et il pourrait être réalisé un marquage de type chaudiou pour inviter les salariés de la zone à se déplacer à vélo.



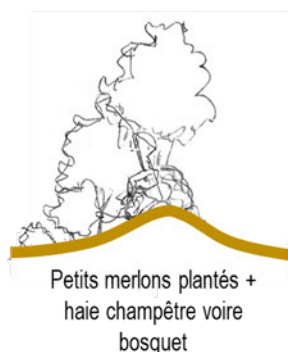
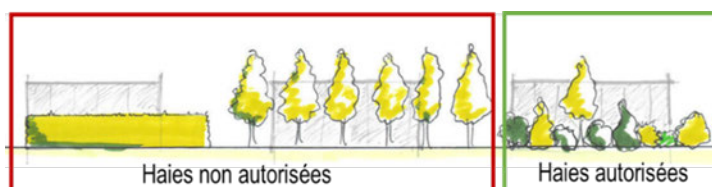
Les mobilités douces/actives : Au sein de la zone, les modes de déplacements doux seront prévus (vélo et piéton). En relation avec la proximité du centre-ville de Craon des liaisons devront être assurées entre les pôles d'emplois et le centre-ville de Craon



La qualité environnementale et la prévention des risques :

Paysage et patrimoine : La zone d'activités devra être mise en relation avec son environnement. Les haies et plantations existantes sont à préserver et à regarnir⁸. De plus, une trame bocagère sera à reconstituer sur le pourtour de la zone et être composée de plantation de deux strates (arbres et arbustes).

Le secteur comportait de nombreux vergers. Des arbres fruitiers pourront être plantés sur les espaces verts publics et des lots des entreprises. Aux grandes étendues engazonnées d'apparat seront préférées les prairies fauchées.



⁸ Lorsque la haie présente des troués, elle sera renouvelée par la réintroduction de jeunes plants et le rechargement des talus, cela permet de redonner à la haie toute ses fonctions

OAP Sectorielle 9 – le hameau léger de La Motte

Principe d'aménagement :



Forme de l'aménagement :

Il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble à caractère réversible : les aménagements réalisés et les installations diverses devront permettre un retour du site à l'état naturel. Toutes les plantations et éléments de patrimoine naturel existant devront être conservés.

Type de construction : Ce hameau léger a pour objet d'être un lieu de vie participatif accueillant un des habitats réversibles : Tiny-house, Yourte, ... sans fondations béton.

La desserte par les voies et réseaux :

L'accès au secteur débouchera route de Denazé (RD128) en limite Sud-est. Une liaison piétonne en limite Ouest permettra de relier la zone au chemin existant, permettant de rejoindre les jardins ouvriers.

Les voies de desserte interne à la zone seront réalisées en revêtement perméable de type mélange terre-pierre ou sablé compacté.

La programmation

Surface (en ha)	Nombre mini. de logement	Part de logements aidés ⁹	Densité	Programmation	Artificialisation max. des sols
1,11	18	/	16 log./ha	2026-2036	10%

⁹ Correspond à un logement social ou HLM ou un logement construit avec un soutien de l'État (des emprunts à des taux favorables) et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.