



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi en date du
26/06/2025

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

OAP Sectorielles – Langueux
Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

 saintbrieuc-armor-agglo.bzh



BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FÆIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTÉL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÈUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....
<i>Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</i>
<i>Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>
LÉGENDE COMMUNE DES OAP.....
<i>Symbologie.....</i>
<i>Explication des principes.....</i>
ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....

INTRODUCTION

Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives sur des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU). Ces conditions d'aménagement concernent les qualités architecturales, urbaines, et paysagères d'un secteur donné.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

Saint-Brieuc Armor Agglomération et les 32 communes qui la composent ont retenu environ 320 Orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles.

Article L.151-6 et du Code de l'urbanisme

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

Article L.151-7 et 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, les bâtiments destinés à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schéma de principes 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

LÉGENDE COMMUNE DES OAP

Symbologie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

A. Habitat

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire

B. Economie

-  Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Commerce et activité de service
-  Commerces, services et artisanats
-  Secteur où les activités industrielles sont compatibles avec l'habitat
-  Services, artisanats ou industries

C. Autres

-  Bâti à préserver
-  Bâtiment à démolir
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Local commun
-  Zone de loisirs
-  Bande inconstructible
-  Implantation imposée du bâti
-  Muret, soubassement à préserver ou à créer
-  Retrait imposé

2. Principes de desserte et de mobilité

A. Voie et desserte

 Mutualisation des entrées

 Voie de desserte locale

 Voie primaire

 Voie secondaire

 Aménagement d'un trottoir pour sécuriser les flux piétons

 Cheminement doux à créer

B. Stationnement et voie de retournement

 Aire de stationnement

 Aire de retournement

C. Accès

 Accès principal

 Accès secondaire

 Carrefour à aménager

 Carrefour à créer

3. Principes paysagers et environnementaux

A. Préservation de l'eau

 Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

 Zone humide

B. Eléments paysagers

 Élément végétal ponctuel à préserver

 Perspective paysagère à valoriser

 Espace à végétaliser

 Espace naturel

 Espace à dominante végétale

-  Espace public à dominante végétale
-  Percées visuelles
-  Secteur d'habitat d'espèces protégées

-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

-  Aménagement paysager en multi-strates

-  Connexions visuelles et physiques avec l'espace vert

-  Frange naturelle paysagère

-  Haie paysagère à créer ou à conserver

-  Talus bocager

C. Préservation de la qualité de vie

-  Aire de jeux

Explication des principes

Principe d'accès : les sites devront être desservis selon le principe de positionnement des figurés sur le schéma. Cela signifie que l'accès pourra être réalisé directement depuis la voirie bordant ou desservant le secteur de projet.



Principe de voie de desserte : il permet d'effectuer la desserte du site de projet. Le tracé est indicatif et présente une intention, le principe de connexion de deux accès sera à respecter, tout comme le bouclage lorsque celui-ci est mis en évidence sur le schéma.



Carrefour à créer ou à aménager : identifier les carrefours à sécuriser ou aménager permet d'anticiper de futurs aménagements à réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des sites de projet. Les aménagements à réaliser peuvent être des giratoires, ralentisseurs, etc.



Principe de cheminement doux et d'accès piétons : les cheminements doux existants ou à créer sont repérés sur les schémas. L'existant doit être conforté et sécurisé, le positionnement des éléments à créer doit être respecté dans l'intention qui est donné par le schéma.



Éléments paysagers à créer ou à protéger : ces éléments naturels de végétation devront dès qu'ils sont identifiés sur le schéma soit être réalisés soit être préservés et dans la mesure du possible renforcés, pour assurer la qualité paysagère des futurs secteurs de projet.



Frange paysagère : il s'agit d'une frange paysagère à créer. Celle-ci prendra la forme de plantations. Réaliser des plantations de végétat parcelles depuis des voies fréquentées, mais aussi de garantir des entrées de bourg qualitatives et également limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles et naturels en traitant les franges urbaines.



Perspective paysagère à valoriser : le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est vallonné et met en perspective des points de vue sur la campagne, la mer ou les centres bourgs. Ces points de vue identifiés seront à préserver en conservant par exemple des percées visuelles entre les futures constructions.



ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

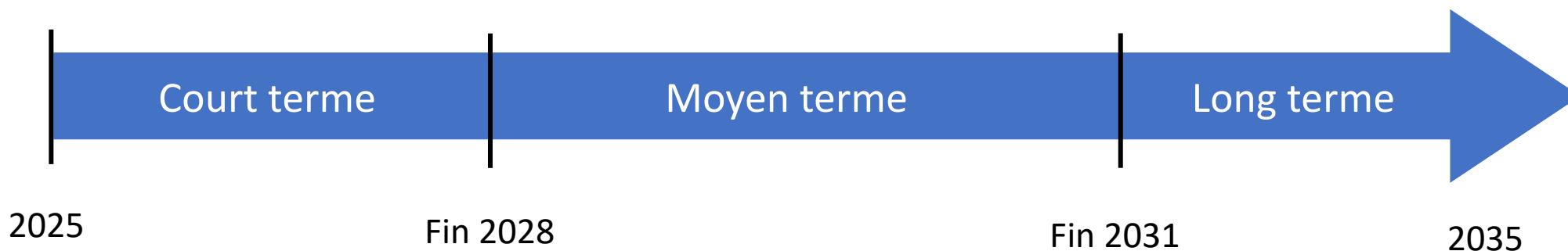
Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps de l'ensemble des secteurs de projet prévus sur la durée du PLUi.

Chaque fiche d'OAP précise une échéance de mise en œuvre, selon trois pas de temps distincts et équivalents répartis sur les dix années d'application du PLUi.

- **Court terme** : Les OAP dont l'échéance est à court terme peuvent être mise en œuvre dès l'approbation du PLUi, avec une réalisation ciblée à partir du premier tiers d'application du document d'urbanisme à savoir entre 2025 et 2028 inclus ;
- **Moyen terme** : Les OAP dont l'échéance est à moyen terme peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre à partir du deuxième tiers d'application du PLUi à savoir de début 2029 à 2031 inclus.
- **Long terme** : Les OAP dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre avant l'année 2032, la période ciblée étant de début 2032 à 2034 inclus.

La date de référence à prendre en compte pour apprécier le positionnement du projet par rapport au pas de temps de l'échéancier est définie comme la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'échéancier cible une échéance de possibilité d'ouverture à l'urbanisation, ainsi une OAP à court terme pourra faire l'objet d'une mise en œuvre sur l'ensemble de la durée du PLUi. A l'inverse une OAP à moyen terme pourra être mise en œuvre qu'à partir de la fin de 2028 et sur la suite de la durée du PLUi.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

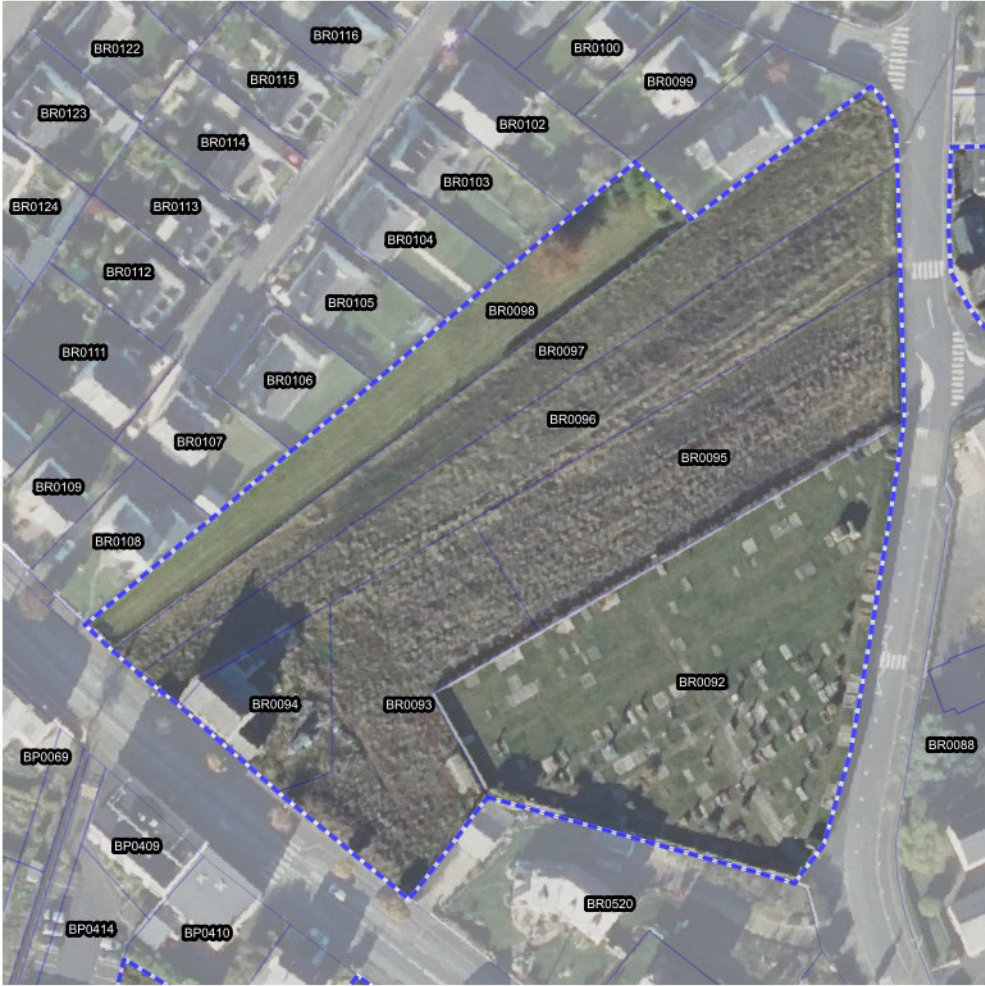
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont classées par communes dans l'ordre alphabétique.



Langueux

Cimetière

OAP n° 6 - 1



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

1.37 ha

Densité minimale

30 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

40

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

14

1) Enjeux d'aménagement

L'urbanisation prendra la forme d'une opération mixte à dominante d'habitat, en densification du bourg. L'opération devra promouvoir la densification par des formes urbaines acceptables. Il s'agit de créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.
La future opération devra intégrer un minimum de 35% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Cimetière

OAP n° 6 - 1

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront à aménager par la rue de Brest et rue de Faligot. L'aménagement des espaces publics devra favoriser les déplacements des piétons et des cycles, dans et au travers de l'opération, afin de favoriser les perméabilités de l'îlot. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Une grande mixité de formes urbaines et de typologies de logements (pavillonnaire/habitat groupé/petit collectif et collectif). La zone pourra accueillir du commerce et des activités de service, notamment en RDC. Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement avec l'environnement voisin (formes et gabarits). Le front bâti à créer sur la rue de Brest devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Les espaces publics devront être aménagés de façon qualitative et devront être plantés.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur. Obligation de maintenir au maximum le mur le long de la rue Faligot. Garder des espaces de convivialité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Cimetière

- △ Accès principal
- Cheminement doux à créer
- ◆◆◆ Muret, soubassement à préserver ou à créer



Langueux

Debussy

OAP n° 6 - 2



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.5 ha

Densité minimale

20 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

9

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

1) Enjeux d'aménagement

Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant. Préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

L'opération prend la forme d'une opération d'habitat de typologies variées pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.

La future opération devra intégrer un minimum de 20% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Debussy

OAP n° 6 - 2

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera à aménager par la rue Claude Debussy. Les déplacements doux seront confortés et incités.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat collectif (petit collectif).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

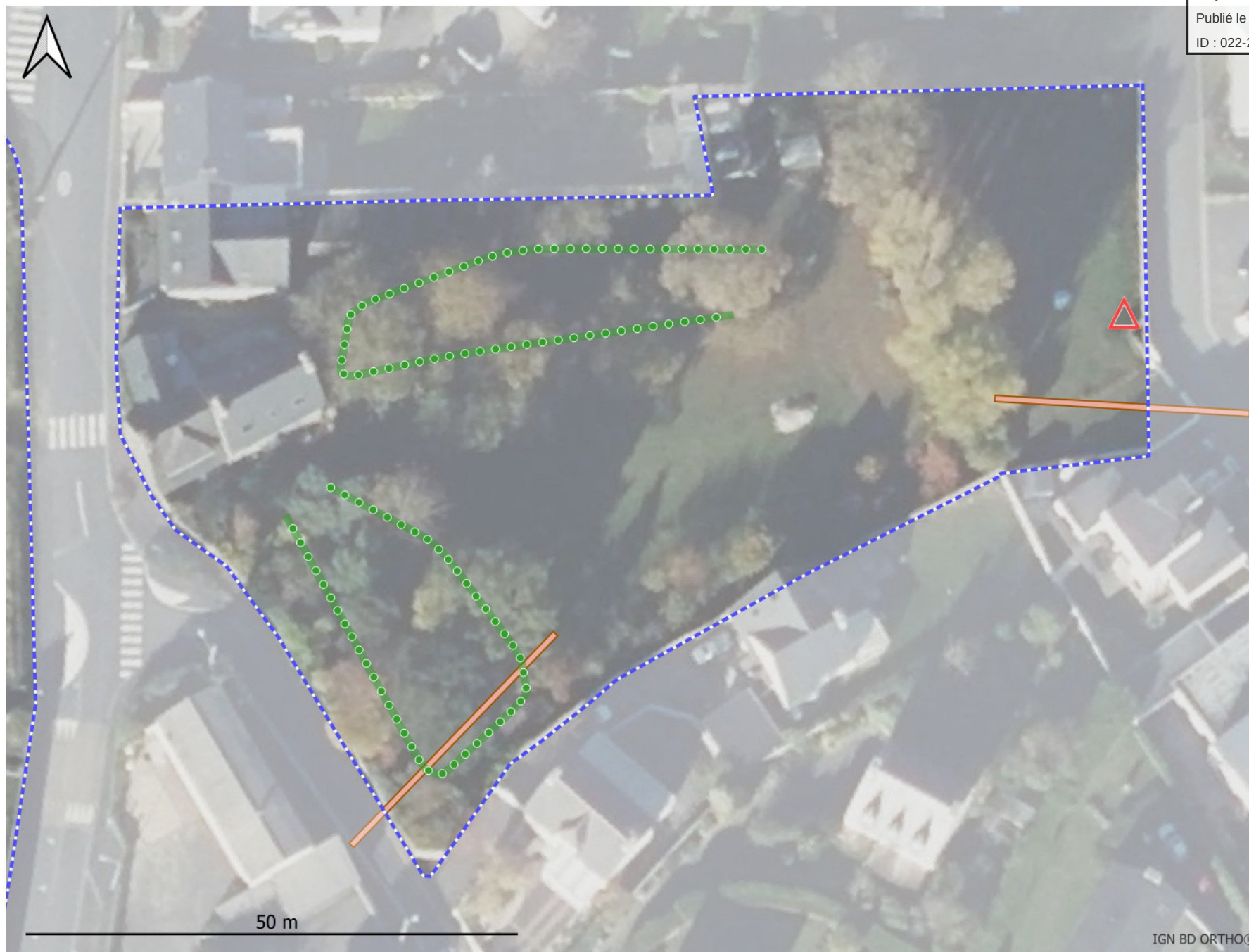
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères, arbres et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.



Debussy

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer

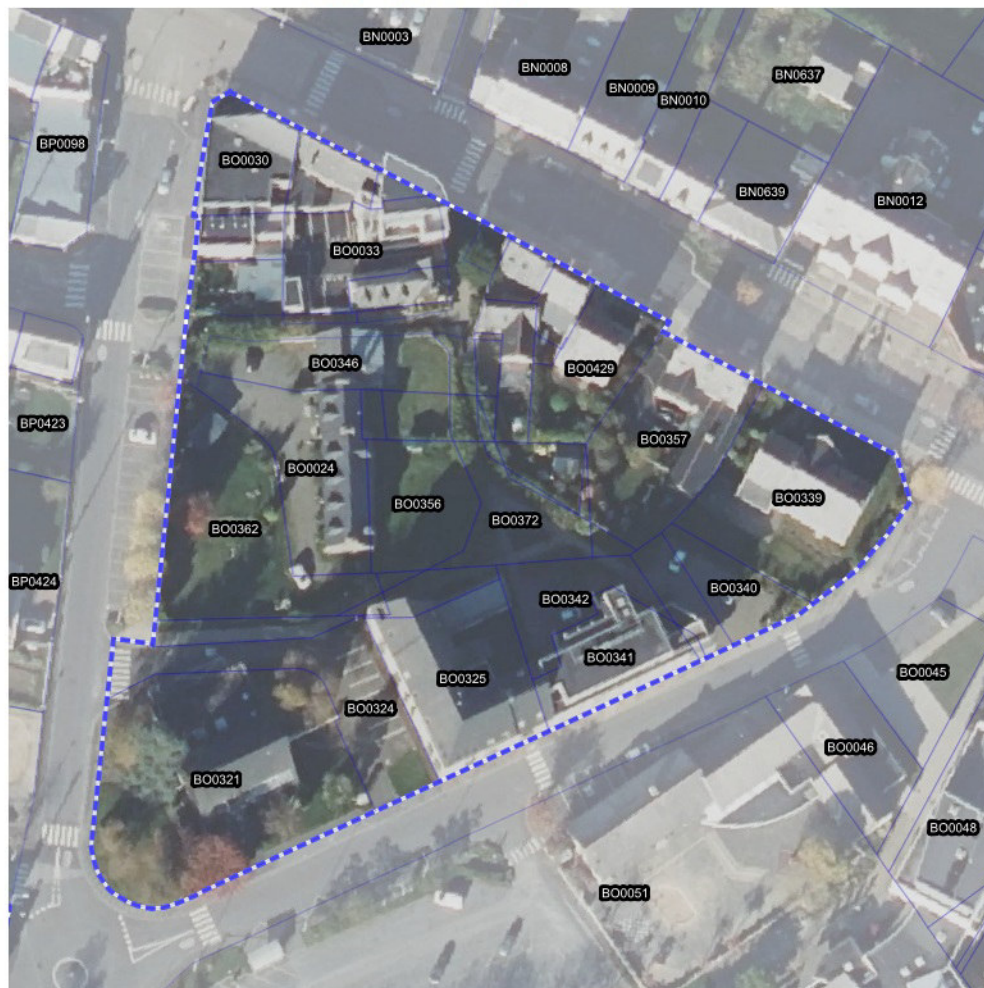
IGN BD ORTHO®



Langueux

Îlot de la Poste

OAP n° 6 - 3



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.9 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

24

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

6

1) Enjeux d'aménagement

Aménagement à vocation mixte qui doit permettre de créer une ambiance urbaine qualitative avec un front bâti de qualité.

Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Îlot de la Poste

OAP n° 6 - 3

2) Principes d'accès et de desserte

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle de semi-collectifs.

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les rez-de-chaussées commerciaux à privilégier.

Les espaces publics devront être aménagés de façon qualitative et devront être plantés.

4) Principes paysagers et environnementaux

Le coeur d'îlot pourra être aménagé en espace de respiration. Les arbres et éléments végétaux présents seront préservés au maximum. Des plantations d'arbres devront être prévues sur les espaces libres de façon à lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



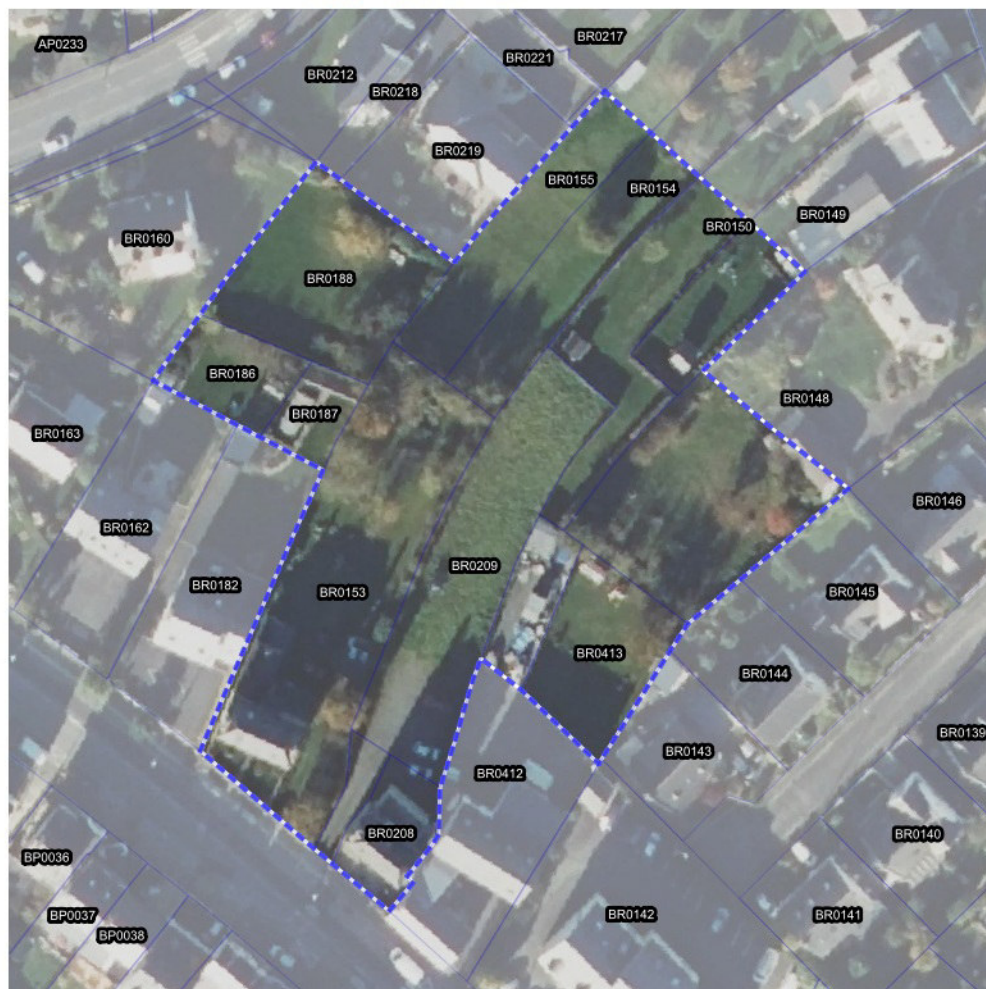
Îlot de la Poste

 Espace public à dominante végétale

 Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Joliot-Curie

OAP n° 6 - 4



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146 2025-DE

Habitat

Superficie

0.68 ha

Densité minimale

30 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

20

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

8

Promouvoir une densification à vocation d'habitat par des formes urbaines acceptables.

Le projet devra présenter une diversité de typologies de logements, pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité générationnelle.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Langueux

Joliot-Curie

OAP n° 6 - 4

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé par la rue Joliot Curie sous la forme d'un carrefour sécurisé.

Conforter et inciter les déplacements doux, en développant les liaisons douces. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle d'habitat collectif. Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Pas d'alignement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Les éléments paysagers (arbres) devront être préservés.



Joliot-Curie

- △ Accès principal
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Cheminement doux à créer



Langueux

La Morgan

OAP n° 6 - 5



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.06 ha
Densité minimale	27 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	29
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

Densifier un secteur enclavé au sein du tissu urbain existant.
Aménagement à d'habitat à réaliser en une seule phase.
Un minimum de 20% de logements sociaux devra être réalisé.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

La Morgan

OAP n° 6 - 5

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront créés sur la rue des Peupliers et rue Morgan. Conforter et inciter les déplacements doux, notamment en créant des itinéraires modes doux sécurisés. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération devra présenter des formes d'habitat pavillonnaire, habitat groupé et petits collectifs (70 % minimum), notamment pour favoriser la diversité de typologies de logements. Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



La Morgan

-  Accès principal
-  Élément végétal ponctuel à préserver
-  Espace à végétaliser
-  Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Languieux

La Perrière

OAP n° 6 - 6



Programmation

Échéancier

Vocation

Economie

Superficie	0.72 ha
Densité minimale	0 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	0
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	0

1) Enjeux d'aménagement

Zone d'activités en extension de la zone existante qui accueillera des activités artisanales et industrielles. Les activités commerciales y sont interdites.

L'aménagement devra veiller à assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et naturel voisin, ainsi qu'avec les habitations situées à proximité immédiate.

Aménagement de la zone en opération d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

La Perrière

OAP n° 6 - 6

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire se fera par le chemin de Carléo.
Cet accès ainsi que la voie de desserte interne devront être calibrés en fonction des usages projetés sur la zone.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales (couleur, matériaux, etc.) du projet favoriseront une intégration harmonieuse du projet avec l'habitat existant à proximité.

Une vigilance sera notamment apportée dans la partie nord de la zone, en bordure avec les espaces d'habitation voisins (bâtis de 9m de hauteur maximum).

4) Principes paysagers et environnementaux

Prévoir une étude paysagère pour limiter l'impact visuel entre les habitations et la zone économique.

La création d'une frange paysagère plantée avec des espèces issues du bocage breton, permettra d'assurer une transition entre la zone et l'espace urbain voisin.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



50 m

IGN BD ORTHO®

La Perrière

△ Accès principal

— Frange naturelle paysagère



Langueux

La Pigeonnière 1

OAP n° 6 - 7



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.21 ha

Densité minimale

35 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

7

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Le projet prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant.

Opération mixte avec des commerces possibles en RDC sur la rue de Brest uniquement.

La future opération devra intégrer un minimum de 35% de logements sociaux.

Langueux

La Pigeonnière 1

OAP n° 6 - 7

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par les rues de Brest et de la Pigeonnière.

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

L'opération prendra la forme de logements en collectif et/ou semis-collectifs.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement notamment les arbres existants en bordure sud du site.

Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

La Pigeonnière 1

- △ Accès principal
- Habitat collectif



La Pigeonnière 2

OAP n° 6 - 8



Échéancier

Vocation

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146 2025-DE

Habitat

Superficie	0.32 ha
Densité minimale	30 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	9
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	3

Réaliser une opération d'habitat en densification du tissu bâti existant.
Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables. Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant, tout en préservant l'ambiance et le style architectural propre au bourg.
La future opération devra intégrer un minimum de 35% de logements sociaux.

Langueux

La Pigeonnière 2

OAP n° 6 - 8

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera réalisé par la rue de la Pigeonnière.

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle d'un semi-collectif.

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

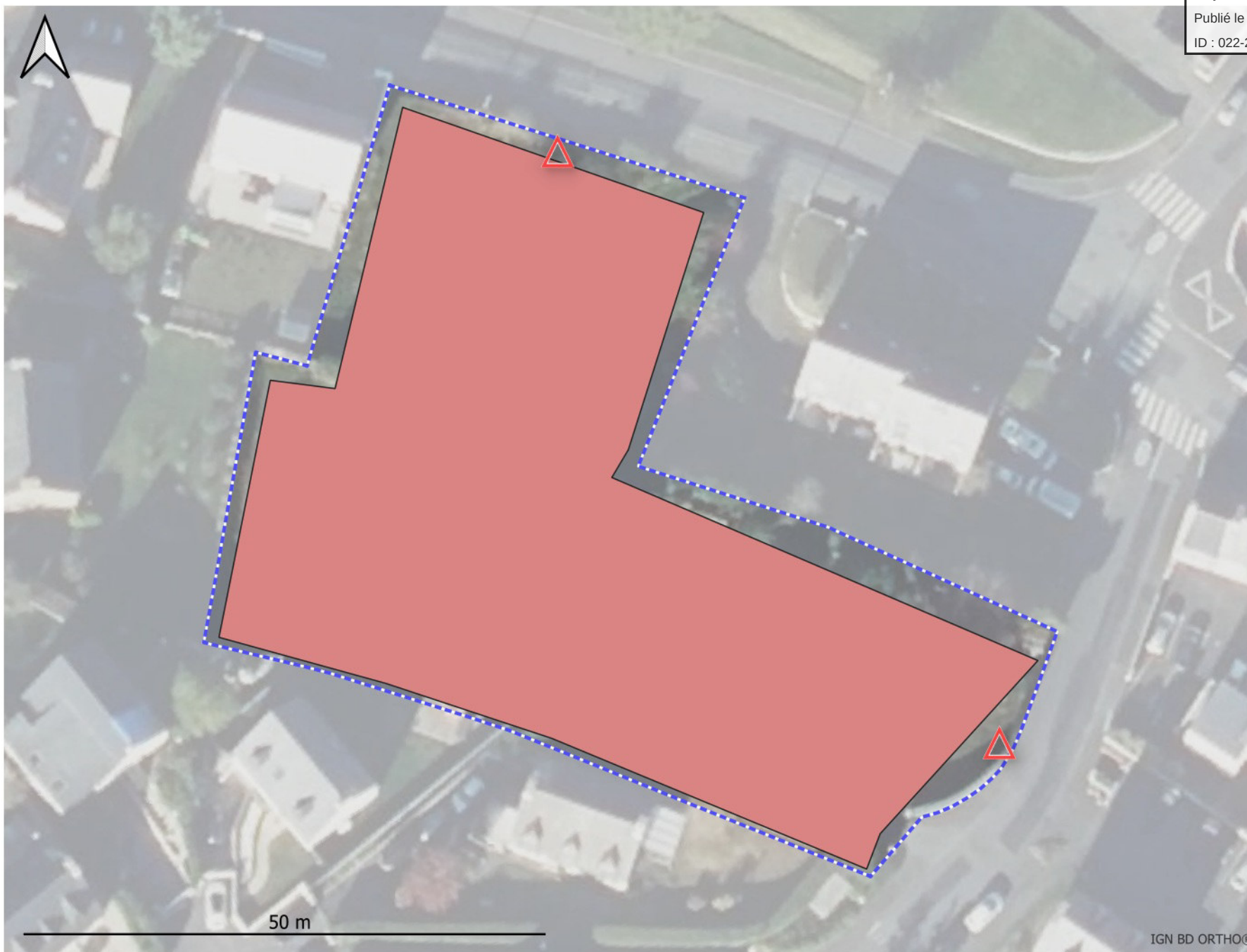
Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



La Pigeonnière 2

△ Accès principal

■ Habitat collectif

50 m

IGN BD ORTHO®



Langueux

La Prunaie

OAP n° 6 - 9



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.87 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	21
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	6

1) Enjeux d'aménagement

Le projet prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant. Le projet devra assurer une transition avec l'espace agricole et naturel voisin, notamment par le traitement qualitatif des franges de opération (plantations, arrières de maisons...).

Le caractère d'espace proche du rivage devra être pris en compte. La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

La Prunaie

OAP n° 6 - 9

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront à aménager par la rue de la Prunaie et la rue des saules. 2 accès piétons à prévoir par ces mêmes voies.

Les aménagements devront conforter et inciter les déplacements doux, notamment au sein de l'opération.

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Des formes urbaines libres pourront être réalisées, mais il devra toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Opération d'habitat qui devra présenter des formes bâties variées (individuel pavillonnaire, groupé, petits collectifs).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

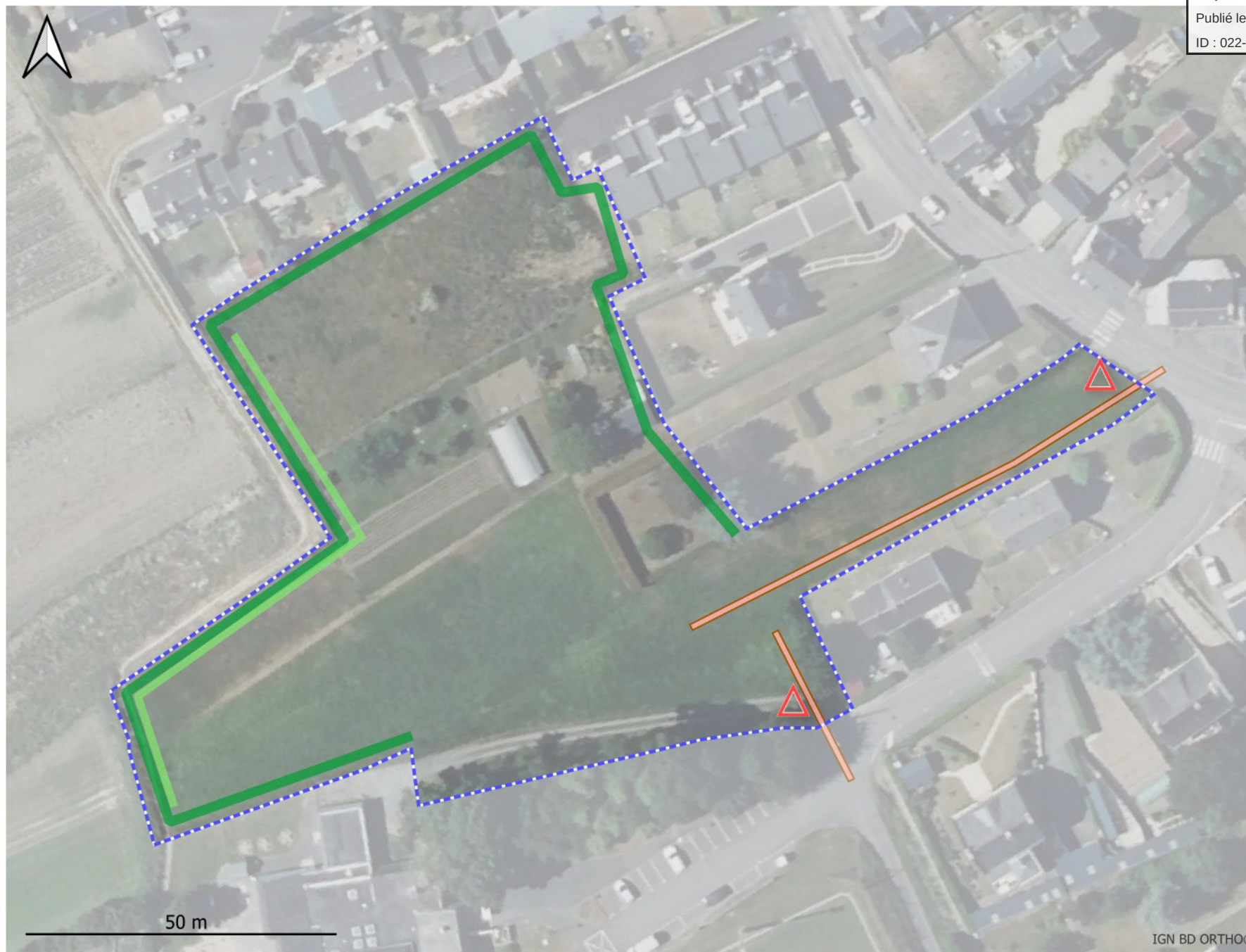
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés. L'infiltration des eaux à la parcelle devra être particulièrement soignée.

La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.



La Prunaise

-  Accès principal
-  Cheminement doux à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver
-  Frange naturelle paysagère



Langueux

Lamartine

OAP n° 6 - 10



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	1.75 ha
Densité minimale	26 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	45
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	13

1) Enjeux d'aménagement

L'aménagement de ce secteur prendra la forme d'une opération à dominante d'habitat.

Le projet devra :

- Limiter les incidences environnementales du futur projet via la maîtrise des rejets, la préservation des zones humides, des abords du cours d'eau et des éléments arborés.
 - Valoriser la vue sur le grand paysage à l'est.
 - Intégrer le projet dans le tissu urbain constitué, en maîtrisant l'insertion des futures constructions vis-à-vis de celles déjà existantes, et la mise en place d'un cadre de vie de qualité sur un site presque nu.
 - Diversifier la typologie des logements pour répondre aux enjeux identifiés en matière de mixité sociale, de densité et de petits logements.
- La future opération devra intégrer un minimum de 28% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Lamartine

OAP n° 6 - 10

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par les rues Lamartine, de la Chesnaie et de la Ville Moro (localisation indicative au schéma).

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

Les déplacements doux sont à conforter et à inciter en créant des liaisons piétonnes et cycles sécurisées, notamment pour favoriser les perméabilités de l'îlot (localisation indicative au schéma).

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Le site est destiné à une opération d'habitat à formes bâties variées : petits collectifs, habitat individuel groupé, habitat individuel.

Des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions d'immeubles collectifs privilégieront un mode d'implantation qui n'engendre pas de troubles anormaux de jouissance pour les constructions riveraines déjà existantes.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les arbres et arbustes existants en limite est du site seront préservés. Ils pourront être confortés par des plantations issues du bocage breton. Les zones humides doivent être préservées. Une gestion extensive de ces espaces est à privilégier pour favoriser la mise en place d'une flore spontanée. La zone humide située au sud-est sera intégrée dans un espace vert public pour garantir sa pérennité et permettre à terme la restauration de la fonctionnalité écologique de cette zone humide et du cours d'eau voisin. Aucun aménagement de type voirie, passerelle sur pilotis ou sentiers piétons n'y sera autorisé. Une bande inconstructible de 10m au pourtour des deux zones humides sera mise en place.

Une bande naturelle de 10m vis-à-vis du cours d'eau empruntant le fossé au sud-est du site est à maintenir. Elle ne pourra accueillir aucune construction ou imperméabilisation du sol, à l'exception d'un éventuel franchissement ponctuel de voie.

Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur (publics et privés) afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Lamartine

-  Accès principal
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Zone humide
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Cheminement doux à créer

50 m

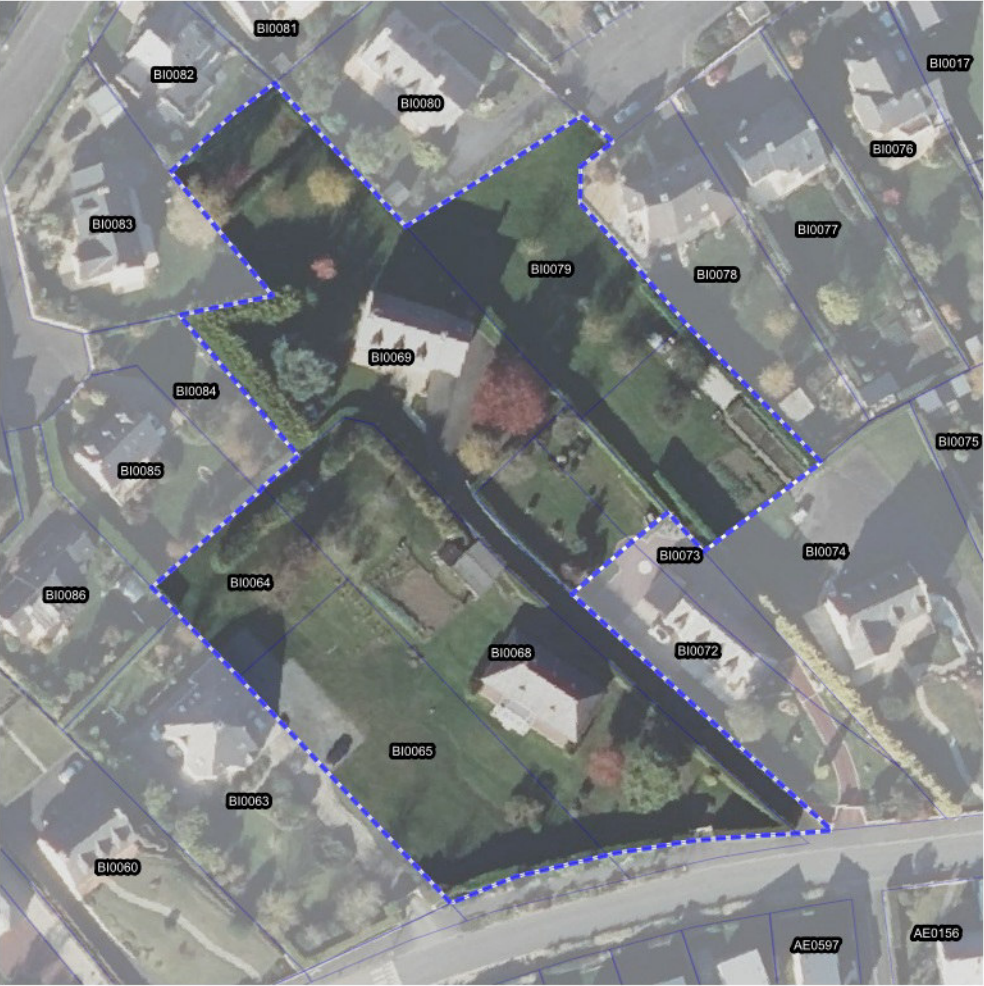
IGN BD ORTHO®



Langueux

Launay

OAP n° 6 - 11



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	0.8 ha
Densité minimale	25 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	19
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	5

1) Enjeux d'aménagement

Opération d'habitat en densification du tissu urbain existant.
La future opération devra intégrer un minimum de 25% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Launay

OAP n° 6 - 11

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires doivent se faire depuis la rue de Launay et la rue de Bourriquet.

Le projet devra être conçu de façon à conforter et inciter les déplacements doux.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat pavillonnaire et du petit collectif

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Les espaces libres devront être plantés de façon à lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Launay

-  Accès principal
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Haie paysagère à créer ou à conserver

50 m

IGN BD ORTHO®



Langueux

Le Grand Léjon

OAP n° 6 - 12



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.24 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

6

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

1) Enjeux d'aménagement

Aménager une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant. La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Le Grand Léjon

OAP n° 6 - 12

2) Principes d'accès et de desserte

Accès viaire à aménager par la rue Grand Léjon.
Conforter et inciter les déplacements doux, notamment en créant une liaison pour relier la rue Pierre Loti à la rue du Grand Léjon.
Le caractère d'espace proche du rivage devra être pris en compte.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

La forme urbaine privilégiée sera celle d'un individuel groupé.

Alignement des constructions sur la rue du Chemin du Beau. Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement avec l'environnement voisin (formes et gabarits).

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.
Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Le Grand Léjon

 Accès principal

 Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Langueux

Le Tertre Roger

OAP n° 6 - 13



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.61 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

15

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

4

1) Enjeux d'aménagement

Le projet prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant. Cette opération constitue la continuité du lotissement du Tertre Roger.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Le Tertre Roger

OAP n° 6 - 13

2) Principes d'accès et de desserte

L'accès viaire sera aménagé par le lotissement rue du Camélia. Les voiries seront limitées en emprise.
Les déplacements doux seront confortés et incités au sein de l'opération et pour relier les espaces environnants.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).
Les formes urbaines à privilégier sont l'habitat groupé et le petit collectif.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.
Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.
Les espaces libres seront plantés afin de contribuer à lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Le Tertre Roger

- △ Accès principal
- Espace à végétaliser
- Cheminement doux à créer



Langueux

Le Vau Hello

OAP n° 6 - 14



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.83 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

22

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

6

1) Enjeux d'aménagement

Le projet prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant.

Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Le Vau Hello

OAP n° 6 - 14

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront réalisés depuis la rue de la Pomme d'Or et la rue du Bignon.

La zone devra être aménagée de façon à favoriser les liaisons douces au sein de la zone et vers le reste de la ville.

L'emprise des voiries de desserte interne devra être limitée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits). Les fronts bâtis à créer sur les rues du Bignon et de la Pomme d'Or devront s'intégrer avec les constructions voisines.

L'habitat présentera des formes mixtes : individuel, groupé, petits collectifs, notamment pour favoriser la mixité sociale et générationnelle. Les espaces publics seront aménagés de façon qualitative et devront être plantés.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Le Vau Hello

△ Accès principal

— Cheminement doux à créer

50 m

IGN BD ORTHO®



Langueux

Le Vau Hervé

OAP n° 6 - 15



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.75 ha

Densité minimale

25 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

18

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

6

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Le projet prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant.

L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases/tranches, sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble de l'OAP.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Langueux

Le Vau Hervé

OAP n° 6 - 15

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés depuis l'impasse du Tertre Roger et la rue du Vau Hervé. L'emprise des voiries de desserte interne devra être limitée.

Le projet devra conforter et inciter aux déplacements doux.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

Les formes urbaines privilégiées seront l'habitat individuel pavillonnaire, l'habitat groupé, le petit collectif.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.

Les espaces libres seront plantés afin de contribuer à lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Le Vau Hervé

△ Accès principal

— Cheminement doux à créer





Langueux

Le Vau Hervé 2

OAP n° 6 - 16



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.35 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

9

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

3

1) Enjeux d'aménagement

Opération à vocation d'habitat, en densification de l'existant. L'opération devra présenter des typologies de logements variés afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Le Vau Hervé 2

OAP n° 6 - 16

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés depuis la rue du Vau Hervé et l'impasse du Tertre Roger.

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

Les liaisons modes doux seront développées afin de favoriser la perméabilité de l'îlot.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

4) Principes paysagers et environnementaux

Prévoir plantations d'arbres sur l'ensemble des espaces libres afin de lutter contre les îlots de chaleur.



50 m

IGN BD ORTHO®

Le Vau Hervé 2

△ Accès principal

— Haie paysagère à créer ou à conserver



Langueux

Pomme d'Or

OAP n° 6 - 17



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

0.45 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

12

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

4

1) Enjeux d'aménagement

Le projet prévoit l'aménagement d'une opération d'habitat en densification par des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Pomme d'Or

OAP n° 6 - 17

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront à aménager par rue de la Pomme d'Or.
Les aménagements devront conforter et inciter les déplacements doux par des aménagements qualitatifs et sécurisés.
L'emprise des voiries de desserte interne devra être limitée.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits). L'implantation du bâti devra favoriser le bioclimatisme.
Opération avec des typologies variées : habitat individuel (20% maximum du total du nombre de logements), habitat groupé et petits collectifs.
L'objectif est de favoriser la mixité sociale et générationnelle.
Le front de rue de la rue de la Pomme d'Or devra être traité de façon qualitative (clôtures, matériaux, formes bâties).

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.
Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.
Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE



Pomme d'Or

△ Accès principal

— Cheminement doux à créer



Langueux

Pré au Sec 1

OAP n° 6 - 18



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie

1.64 ha

Densité minimale

27 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

44

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

11

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'aménager une opération d'habitat présentant des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant. Cette opération constitue la première partie d'une plus vaste opération. Les deux "phases" devront être traitées en complémentarité. L'aménagement devra veiller à préserver la coulée verte située au nord de la zone de projet, qui sera mise en valeur. La future opération devra intégrer un minimum de 25% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Pré au Sec 1

OAP n° 6 - 18

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront réalisés par la rue du Pré au Sec et rue Mathurin Morin. L'aménagement viaire interne à l'opération devra permettre la desserte de la zone d'urbanisation future située au nord.

Les accès piétons seront aménagés par les rues Paul Cézanne et Mathurin Morin.

L'aménagement devra conforter et inciter les déplacements doux notamment en prévision de l'aménagement de la zone voisine au nord. L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront à privilégier.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

La forme urbaine privilégiée sera celle de l'habitat individuel (opération sous la forme d'habitat individuel pavillonnaire).

4) Principes paysagers et environnementaux

Un cheminement sera à créer le long du ruisseau, en préservant au maximum cet espace naturel et dans le respect des dispositions réglementaires.

Les arbres, haies et talus existants devront être préservés au maximum. Le projet devra prévoir plantations d'arbres sur l'ensemble des espaces libres afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

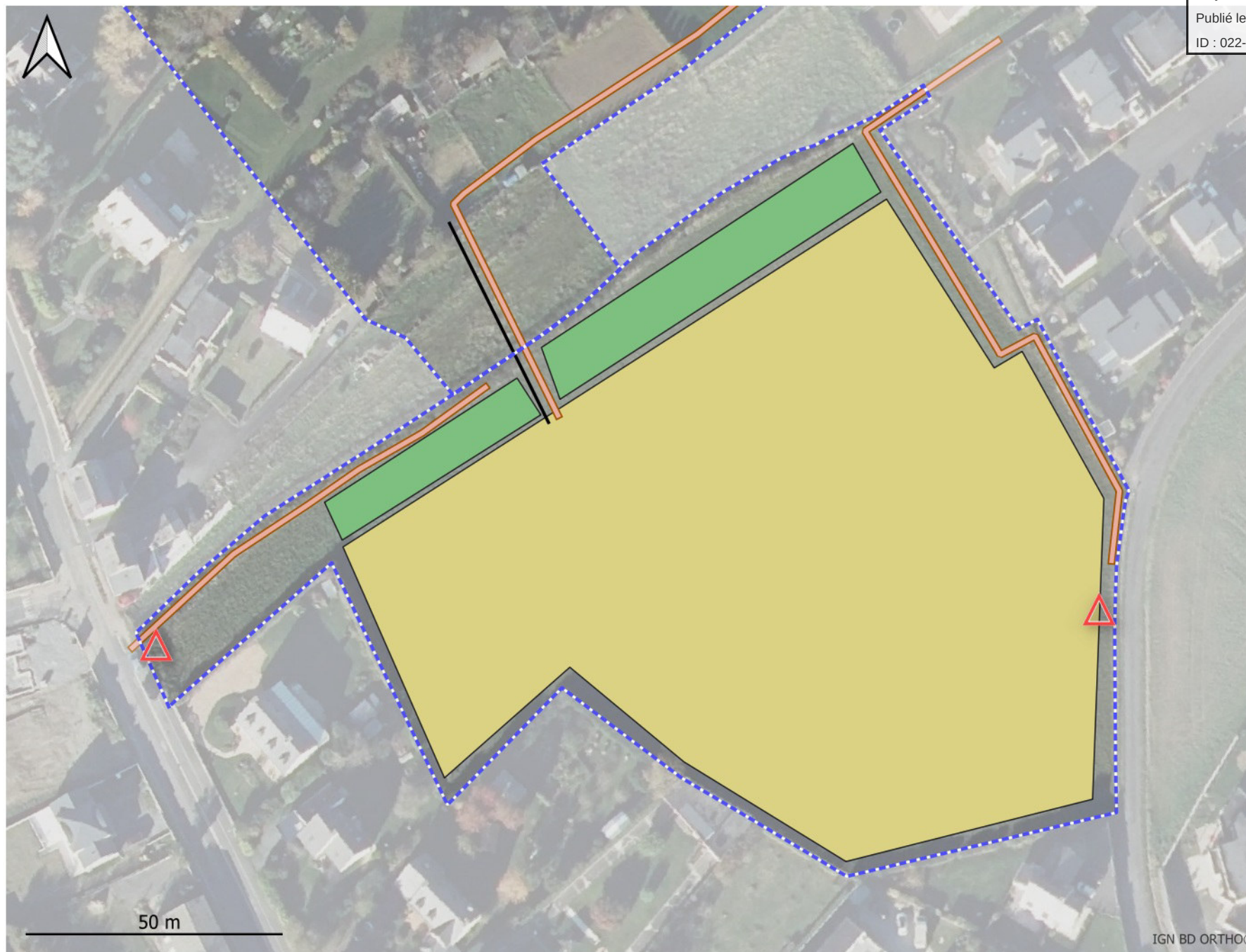
Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID: 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Pré au Sec 1

-  Accès principal
-  Espace naturel
-  Habitat individuel
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale





Langueux

Pré au Sec 2

OAP n° 6 - 19



Programmation

Échéancier

Vocation

Habitat

Superficie	2.74 ha
Densité minimale	30 logements/ha
Nombre minimum de logements à créer	81
dont nombre minimum de logements sociaux à créer	25

1) Enjeux d'aménagement

L'aménagement prendra la forme d'une opération d'habitat en densification avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant.

Le projet devra créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Langueux

Pré au Sec 2

OAP n° 6 - 19

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès viaires seront aménagés par la rue du Clos Mené, la rue Mathurin Morin et par l'opération de lotissement au Sud.

Un cheminement sera à créer le long du ruisseau, en préservant au maximum cet espace naturel.

Les accès piétons seront créés par la rue du Clos Mené, Mathurin Morin et par l'opération de lotissement au Sud.

L'emprise des voiries sera limitée au maximum et les voies partagées seront privilégiées.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

Les formes bâties devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement voisin (formes et gabarits).

Opération présentant des formes d'habitats variées : habitat groupé, petits collectifs et collectifs.

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles plantations d'essence locales.

Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

Pré au Sec 2

-  Accès principal
-  Espace naturel
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale





Langueux

Rue de le Pièce Perrot

OAP n° 6 - 20



Programmation

Échéancier

Vocation

Mixte

Superficie

0.24 ha

Densité minimale

30 logements/ha

Nombre minimum de logements à créer

7

dont nombre minimum de logements sociaux à créer

2

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

1) Enjeux d'aménagement

Il s'agit d'aménager une opération à vocation mixte, en densification, avec des formes urbaines acceptables et en cohérence avec le tissu bâti environnant.

Créer des coutures avec les tissus urbains environnants et assurer une cohérence bâtie avec l'existant. Préserver l'ambiance et le style architectural propre au bourg.

La future opération devra intégrer un minimum de 30% de logements sociaux.

Langueux

Rue de la Pièce Perrot

OAP n° 6 - 20

2) Principes d'accès et de desserte

Les accès seront aménagés par la rue de la Pièce Perrot et rue du Stade :
2 accès piétons à prévoir.

Le projet devra conforter et inciter les déplacements doux.

3) Principes urbanistiques et architecturaux

L'opération pourra comporter des formes pavillonnaire, habitat groupé, petit collectif et collectif, commerces et services).. des formes urbaines libres pourront être proposées mais devront toutefois veiller à s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les constructions seront à l'alignement le long de la rue Pièce Perrot.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB_ZC146_2025-DE

4) Principes paysagers et environnementaux

Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences.

Des plantations d'arbres devront être prévues sur l'ensemble des espaces libres du secteur afin de lutter contre les îlots de chaleur.



Rue de le Pièce Perrot

-  Mutualisation des entrées
-  Cheminement doux à créer
-  Voie de desserte locale