

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Révision approuvée le 24 avril 2019
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 31 mars 2025

PRIGENT & ASSOCIES

106a rue Eugène Pottier
35 000 Rennes
02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr
http://www.prigent-associes.fr



PIERRE COURONNE

16 rue Albert Einstein
Technoforum ZAC Sanital
86 100 Châtellerault
07 77 82 95 14
piecouronne@gmail.com



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26.15.95
contact@ameter.fr
http://www.ameter.fr



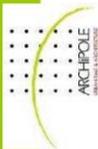
AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacqui
Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-
de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2
02 99 31 77 55 / contact_urban@archipole.fr
www.archipole.fr



➔ **SOMMAIRE**

➔ **PRÉAMBULE** **3**

➔ **LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES** **10**

- ➔ **CENTRE-VILLE – LE QUARTIER GARE SUD**..... **11**
- ➔ **CENTRE-VILLE – ILOT RUE DES ÉCOLES / RUE DU TRIBUNAL**..... **12**
- ➔ **BELLEVUE**..... **14**
- ➔ **LE CHÂTEL - HAUT PÂTIS**..... **16**
- ➔ **BOCUDON** **19**
- ➔ **LA ZONE PORTUAIRE**..... **20**

➔ PRÉAMBULE

Articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6 du code de l'urbanisme (extraits) :

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Ces orientations concernent les secteurs de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la Ville de Redon.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la Commune de Redon. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales du PADD. Chaque action ou opération contribue à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la Ville de Redon en matière d'aménagement urbain.

Légende :

 Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

 habitat composé principalement de logements :

I - individuels (lots libres)

ID - individuels denses

C - collectifs

 équipements

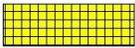
 activités

 Haies, bois existants ou à créer

 Espaces verts - Espaces naturels existants ou à créer

 Retrait d'alignement

 Principe de façade urbaine

 Espace public

 Aire de stationnement

 Carrefour à aménager

 Voie principale / Accès

 Voie secondaire / Accès

 Voie tertiaire

 Liaison douce existante

 Liaison douce à créer

 Ligne à Haute Tension

 Zones humides inventoriées

 Vue à préserver

Remarque : Dans le cas d'une occupation du sol mixte, les cartes font apparaître une hachure rayée reprenant les couleurs des différentes affectations figurant dans la légende. A titre d'exemple, la vocation mixte habitat / activités se traduit par une hachure rayée alternant le orange (habitat) et le violet (activités).

PRINCIPES D'ORGANISATION DU DOCUMENT

La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain ou d'espaces naturels et de loisirs, est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique des orientations poursuivies. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, les opérations d'aménagement en cours ou futures sont exposées.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des Orientations d'Aménagement et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- Le site et les enjeux urbains ;
- Les principes de composition urbaine ;
- Les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, ainsi que ceux relevant de l'aménagement et de l'équipement général de la ville.

Les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentés en s'appuyant sur une légende commune aux différents projets. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

Cette légende indique sous forme de principes :

- **l'usage du sol** (secteurs constructibles à court ou long terme, espaces verts, espaces naturels ...)
- **l'affectation** (activités, habitat individuel en lots libres, logements individuels groupés, logements collectifs...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, cheminement, accès...)
- **les continuités paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts...)

Elle est composée des rubriques suivantes :

- les éléments de contexte : ils situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet
- les principales affectations à conforter ou à créer : trois types d'affectations sont identifiés. Il s'agit de :
 - secteur à dominante habitat,
 - secteur à dominante activités (commerces, bureaux, services, artisanat...),
 - équipements structurants et d'intérêt général (transports, enseignement, sports et loisirs...),

Seules les affectations dominantes sont représentées sur les schémas. Ceci n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

Dans le cas d'une affectation mixte, les cartes font apparaître une hachure rayée reprenant les couleurs des différentes affectations figurant en légende. A titre d'exemple, la vocation mixte habitat / activités se traduit par une hachure rayée alternant le orange (habitat) et le violet (activités).

REDON - Carte de localisation
Orientations d'Aménagement et de Programmation

BOCUDON

LE CENTRE-VILLE

LA ZONE PORTUAIRE

**CHATEL -
HAUT PATIS**

BELLEVUE



Dans certains cas, plusieurs affectations sont mixées produisant des schémas où les différentes trames se superposent les unes aux autres. Cela signifie que la vocation du secteur concerné n'est pas figée. Il pourra accueillir l'une ou l'autre fonction ou faire l'objet d'une certaine mixité intégrant les diverses affectations mentionnées sur le schéma. Lorsque les études d'urbanisme et techniques auront suffisamment précisé le projet, une composition spatiale pourra être définie permettant d'organiser et de structurer les différentes affectations figurant sur le schéma.

Espaces publics à conforter ou à créer : différents types d'espaces publics sont cartographiés sur la carte générale des orientations d'aménagement. Ils correspondent aux principaux espaces publics ou espaces verts et de loisirs qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle de la ville et des quartiers (espaces publics majeurs ou de proximité, axes principaux...) et qui devront faire l'objet d'une requalification à court, moyen ou long terme.

Infrastructures liées aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les accès, les parcs de stationnement à conforter ou à créer, ainsi que les liaisons douces (cheminements piétons et cycles). L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacements menées à l'échelle de l'agglomération, de la ville et des quartiers.

TEMPORALITÉ ET PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Cependant, le croisement des orientations d'aménagement avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Tout projet de construction ou d'aménagement devra, d'une part, être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et, d'autre part, être conforme aux dispositions réglementaires du PLU (Plan de zonage et Règlement).

Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou les opérations d'urbanisme devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des opérations d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les cartes sont volontairement schématiques. Elles ne définissent pas des superficies ou des géométries précises, mais des intentions en terme d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les cartes des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifient des haies et bois existants. L'objectif est de les intégrer dans la composition du parti d'aménagement en les mettant en valeur. Il s'agit également de prendre en compte leur composante biologique et la biodiversité qui accompagne ces espaces, en les protégeant, et, le cas échéant, en renforçant leur fonction de corridor écologique.

Par ailleurs, les projets d'aménagement devront prendre en compte le risque de prolifération de plantes dites « invasives ». Pour lutter contre ce phénomène, on se référera aux annexes du Règlement du PLU qui liste les essences invasives.



REDON - Le centre-ville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

 habitat composé principalement de logements :

I - individuels (lots libres)

ID - individuels denses

C - collectifs

 équipements

 activités

 Haies, bois existants ou à créer

 Espaces verts - Espaces naturels existants ou à créer

- - - Retrait d'alignement

 Principe de façade urbaine

 Espace public

 Aire de stationnement

 Carrefour à aménager

 Voie principale / Accès

 Voie secondaire / Accès

 Voie tertiaire

 Liaison douce existante

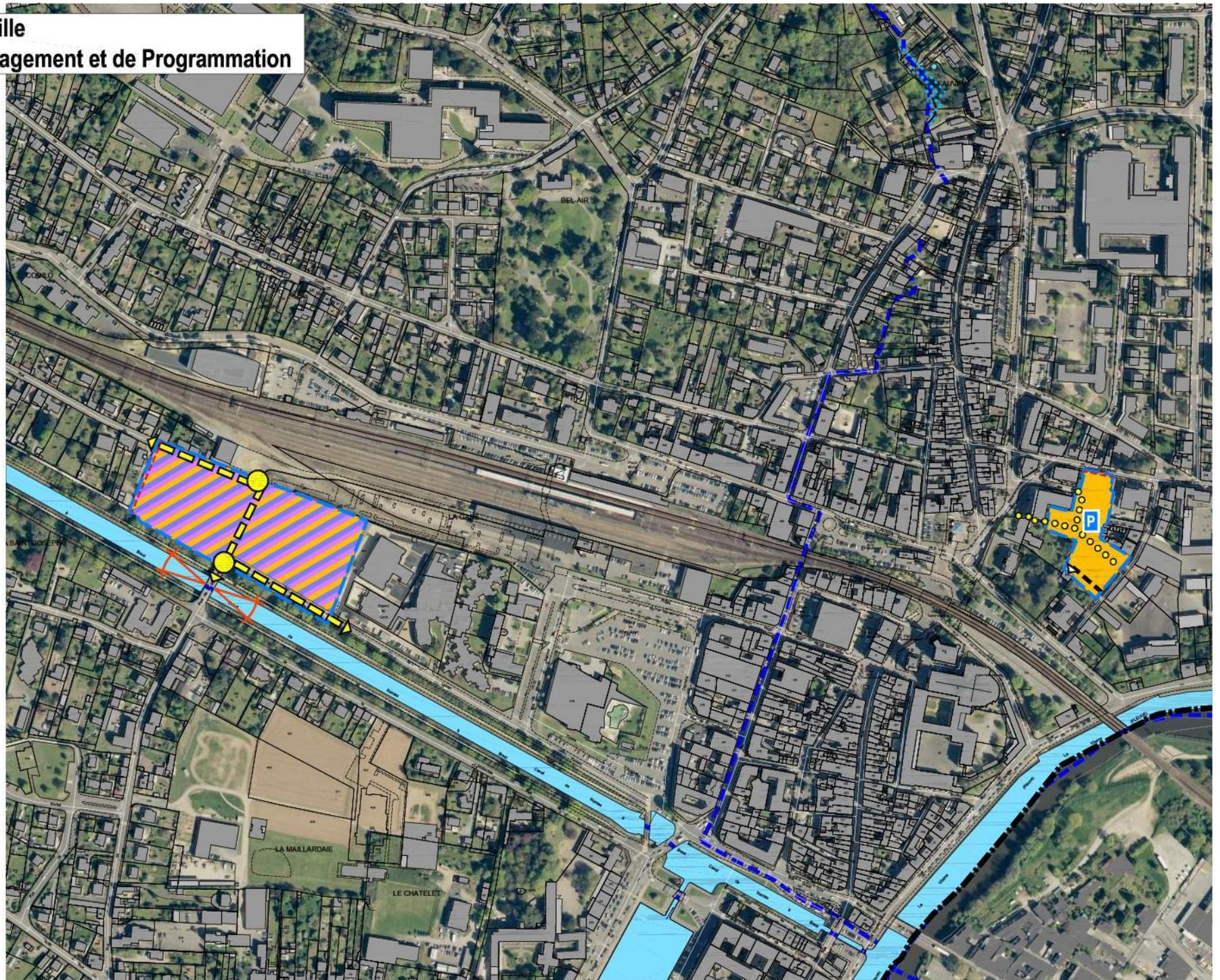
 Liaison douce à créer

 Zones humides inventoriées

 Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 13 juin 2023 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



➔ LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

➔ CENTRE-VILLE – LE QUARTIER GARE SUD

DESCRIPTION DU SITE

Le quartier Gare est un lieu stratégique dans l'organisation urbaine de la ville. Il est situé à proximité du centre historique.

Un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) a été réalisé autour de la Gare, avec aménagement d'espaces publics situés de part et d'autre des voies ferrées (voiries, nouveaux stationnements, accès au nouveau passage piéton souterrain).

Au Sud de la gare, le site industriel désaffecté de la société STEF, d'une superficie de 1,7 ha environ, offre une opportunité de renouvellement urbain importante pour la Ville.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le pôle tertiaire du centre-ville par des services publics et / ou des activités économiques ;
- Favoriser le développement de l'enseignement supérieur et du logement pour les étudiants sur un site proche du centre-ville et de la gare ;
- Permettre la construction de nouveaux logements à proximité du centre-ville.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHÉMA DES OAP

Le site désaffecté de l'entreprise STEF accueillera un programme mixte habitat / hébergement / équipement / activités tertiaires et/ou de services, de part et d'autre du nouveau tracé de la rue de la Gicquelaie, défini dans le prolongement de la rue et du pont de la Guichardais.

Le parti d'aménagement devra prendre en compte et intégrer un ancien bâtiment existant sur le site, à savoir le logis patronal de la fonderie Chevalier édifié en 1888, en tant qu'élément du patrimoine architectural et historique, mémoire du passé industriel du lieu. Ce bâtiment devra, dans toute la mesure du possible, être réhabilité et remis en valeur dans l'esprit de la construction d'origine. Toutefois, s'il était apporté la preuve que le maintien de cet élément du patrimoine remet en cause la faisabilité économique de l'aménagement du site, sa suppression pourrait alors être envisagée et acceptée.

La densité devra respecter un minimum de 50 logements à l'hectare, au prorata de l'emprise foncière affectée à de l'habitat.

Un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux sera également à réaliser.

⇒ CENTRE-VILLE – ILOT RUE DES ECOLES / RUE DU TRIBUNAL

DESCRIPTION DU SITE

Ce site en cœur d'îlot est très bien localisé, à proximité immédiate du centre historique. Il constitue une opportunité de renouvellement urbain, tant par la présence de hangars, que par des espaces sous exploités. Certains bâtiments revêtent un caractère patrimonial qu'il conviendra de protéger et de mettre en valeur.

Un réseau de liaisons douces permet de relier la rue du Tribunal à la rue des Ecoles et à la place Charles de Gaulle.

Le cœur d'îlot répond également à une fonction de stationnement et donne accès à quelques garages individuels couverts.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Optimiser l'occupation du sol, tant au niveau du bâti que des espaces extérieurs ;
- Améliorer le traitement de l'espace public et mettre en valeur les liaisons douces en relation avec les bâtiments patrimoniaux ;
- Améliorer et sécuriser le cheminement des piétons rue Saint-Michel (élargissement de l'emprise publique côté sud permettant l'aménagement du trottoir) ;
- Conserver une offre de stationnement.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHÉMA DES OAP

Cette opération de renouvellement urbain en cœur d'îlot viendra conforter le quartier résidentiel.

Des aires de stationnement sont à prévoir dans le futur programme. De plus, l'accès aux garages individuels existants devra être maintenu.

Les bâtiments patrimoniaux devront être conservés et les cheminements piétonniers devront maintenir une liaison entre la rue du Tribunal et la place Charles de Gaulle, en conservant le passage existant entre les bâtiments de caractère situés en bordure de la rue du Tribunal.

Un principe de marge de recul figure le long de la rue Saint-Michel, côté sud, pour permettre d'agrandir l'emprise du domaine public (élargissement et aménagement du trottoir).

La densité devra respecter un minimum de 30 logements à l'hectare et un minimum de 20 % de logements sociaux sera également à réaliser.



REDON - Bellevue

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

I habitat composé principalement de logements :

I - individuels (lots libres)

ID - individuels denses

C - collectifs

équipements

activités

Haies, bois existants ou à créer

Espaces verts - Espaces naturels existants ou à créer

Retrait d'alignement

Principe de façade urbaine

Espace public

Aire de stationnement

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Voie tertiaire

Liaison douce existante

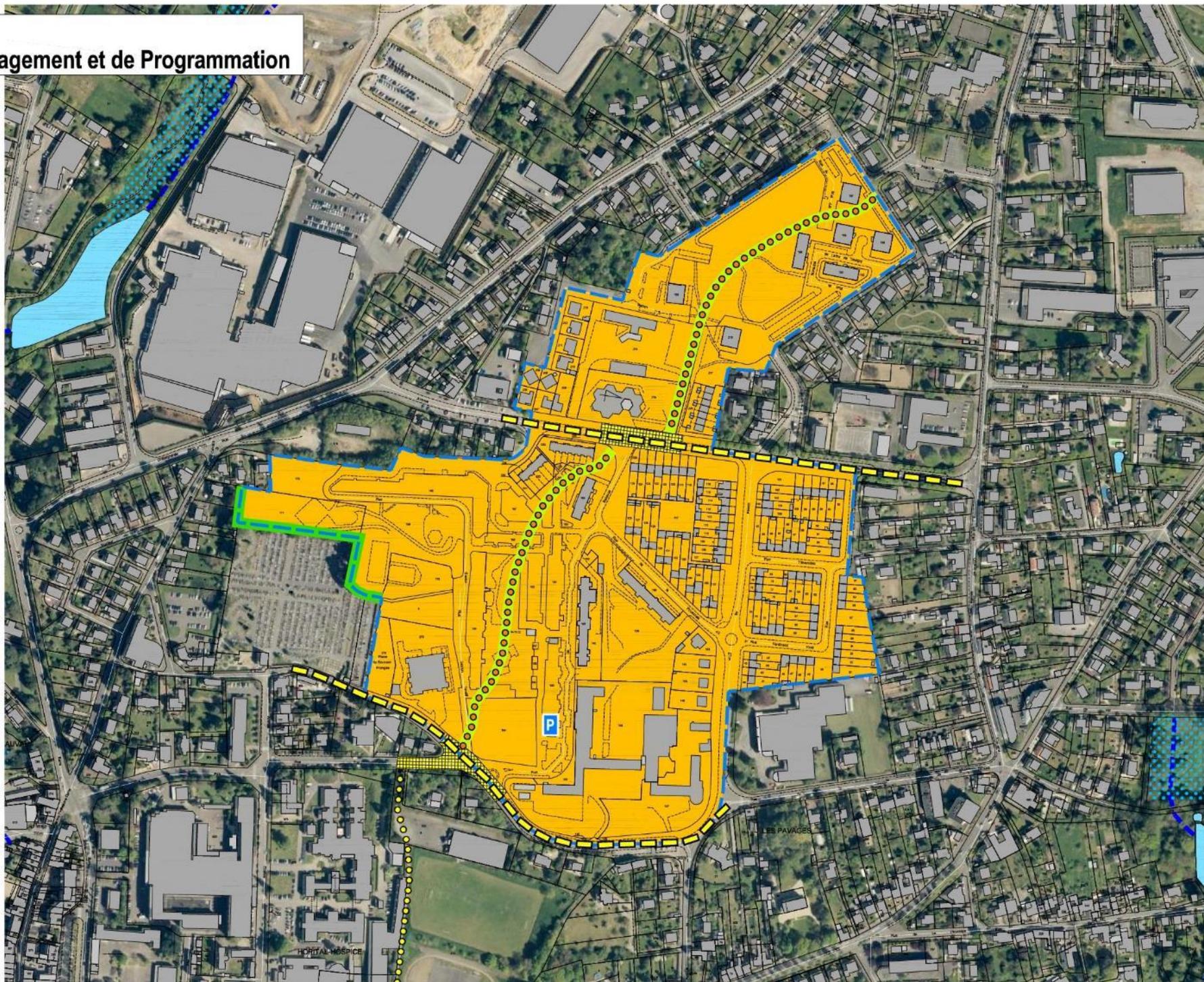
Liaison douce à créer

Zones humides inventoriées

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 16 Février 2018 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



➔ BELLEVUE

DESCRIPTION DU SITE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant la période 2015-2020 a identifié le quartier de Bellevue au titre des opérations de réhabilitation / démolition / reconstruction. En effet, les immeubles de logements collectifs sociaux avaient un caractère vétuste nécessitant une intervention.

La Ville de Redon, en partenariat avec le bailleur social NEOTOA, a fait le choix d'une opération de renouvellement urbain visant à recomposer une partie du quartier de Bellevue.

Ainsi, 256 logements collectifs ont été démolis (entre 2012 et 2016) et 98 autres ont été réhabilités (en 2014). En outre, 19 nouveaux logements sociaux ont déjà été reconstruits, sous forme de maisons individuelles groupées.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre la construction de nouveaux logements et le réaménagement du quartier ;
- Développer un programme de constructions apportant une plus grande mixité urbaine avec des types d'habitat plus diversifiés sur le quartier ;
- Mieux répartir le logement social à l'échelle de la ville ;
- Conforter les liaisons douces.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHÉMA DES OAP

Il s'agit de renouveler le quartier de Bellevue avec un programme d'habitat diminuant la part du collectif à l'échelle du quartier en offrant une mixité de logements individuels : maisons individuelles sur lots libres, individuels groupés, intermédiaires...

Pour organiser les déplacements doux, un mail piétonnier et cyclable sera aménagé du nord au sud du quartier, assurant le lien entre les secteurs d'habitat et les différents équipements. Au-delà, ce mail permettra de rejoindre l'école Jacques Prévert au nord, et le centre-ville au sud. La création de ce mail sera l'occasion de renforcer la sécurité des piétons, notamment pour franchir l'avenue Gaston Sébilleau.

Un maillage de liaisons douces au sein du quartier de Bellevue viendra compléter ce dispositif.

Le programme global des constructions à réaliser sur le quartier de Bellevue est de 65 logements, parmi lesquels 19 logements sociaux ont déjà été réalisés.

REDON - Châtel - Haut Pâtis

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude
 Occupation du sol à dominante :

I habitat composé principalement de logements :
 - individuels (lots libres)

ID - individuels denses

C - collectifs

équipements

activités

Haies, bois existants ou à créer

Espaces verts - Espaces naturels existants ou à créer

Retrait d'alignement

Principe de façade urbaine

Espace public

Aire de stationnement

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Voie tertiaire

Liaison douce existante

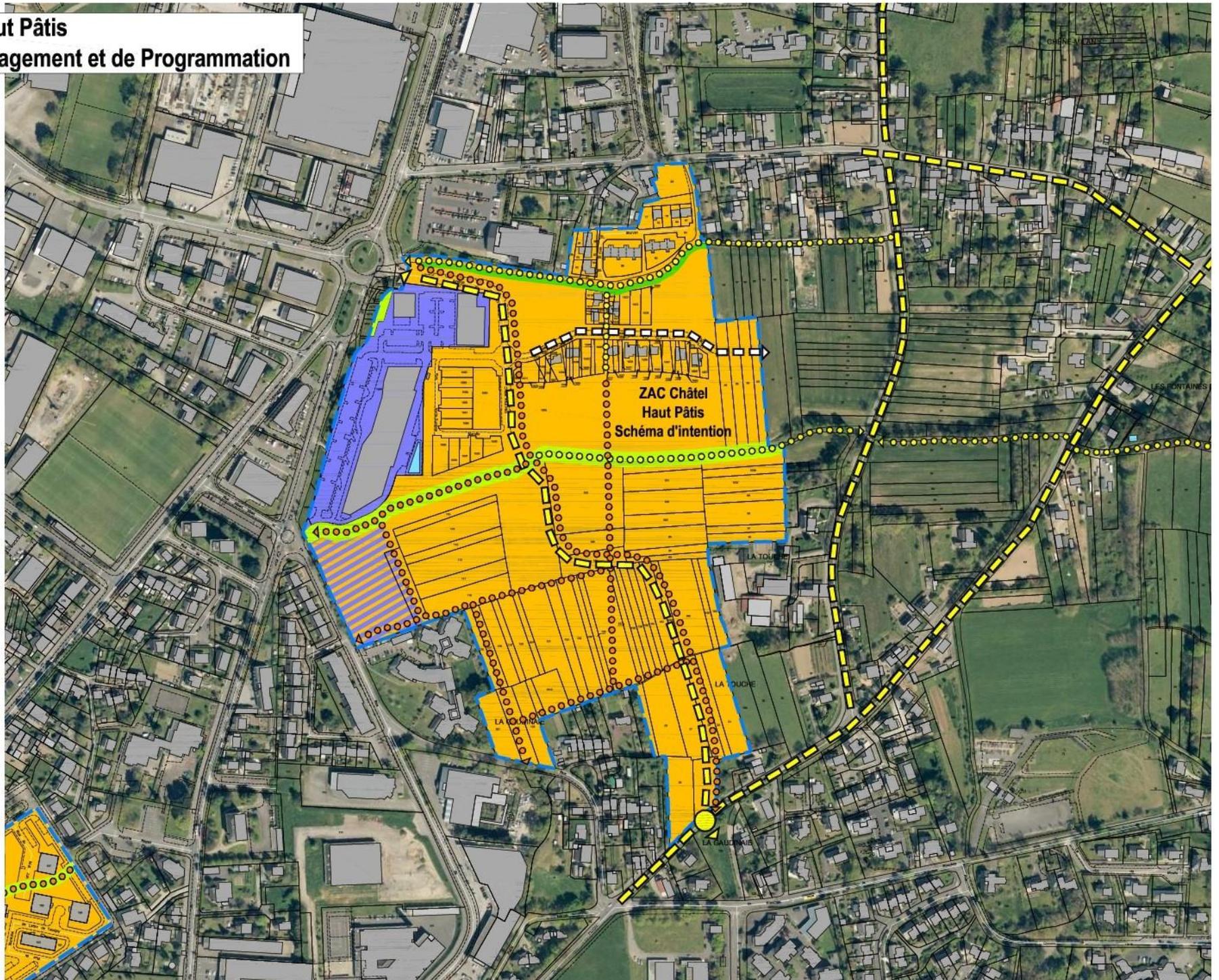
Liaison douce à créer

Zones humides inventoriées

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 6 Mars 2018 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



➔ LE CHÂTEL - HAUT PÂTIS

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du Châtel - Haut Pâtis fait actuellement l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il s'agit de développer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Poursuivre le développement de la ZAC ;
- Offrir des logements diversifiés dans leur forme et leur taille répondant à l'enjeu de densité et de mixité sociale ;
- Poursuivre le maillage des voies principales pour desservir ce nouveau quartier ;
- Prendre en compte la trame bocagère et les liaisons douces existantes ;
- Conforter les liaisons douces.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHÉMA DES OAP

ZAC DU CHÂTEL - HAUT PÂTIS

Il s'agit de développer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, avec un programme de logements de typologie variée afin de répondre à toutes les demandes : logements collectifs et semi-collectifs, individuels groupés et maisons individuelles sur lots libres.

Le plan d'aménagement de la ZAC prévoit une répartition équilibrée des différentes formes d'habitat sur l'ensemble de l'opération, avec toutefois la volonté de créer un espace de centralité au sein du futur quartier (éventuellement accompagné d'un équipement de proximité) et de privilégier le positionnement des logements les plus denses à proximité des espaces verts.

L'opération comporte également un programme de locaux commerciaux le long de la route de Rennes et au niveau de l'entrée Nord de la ZAC, en complément du programme de logements. Cette vocation mixte habitat/activité et/ou commerce pourra se poursuivre le long de la rue de Normandie.

En terme de desserte, ce nouveau secteur sera traversé du Nord au Sud par une voie principale qui jouera également, à la fin de l'opération, un rôle à l'échelle de la ville en tant que voie de liaison inter-quartier, entre l'avenue Joseph Ricordel et le boulevard de Lanrua.

Une voie secondaire orientée Est-Ouest (susceptible d'être prolongée vers la rue de la Touche à long terme) et un maillage de petites voies tertiaires et de liaisons douces viennent compléter l'axe principal, créant ainsi un réseau viaire hiérarchisé et structuré au sein du nouveau quartier.

Le programme global des constructions à réaliser correspond à une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Un minimum de 20% de logements sociaux sera également à réaliser.

REDON - Bocudon

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

 habitat composé principalement de logements :

I - individuels (lots libres)

ID - individuels denses

C - collectifs

 équipements

 activités

 Haies, bois existants ou à créer

 Espaces verts - Espaces naturels existants ou à créer

--- Retrait d'alignement

 Principe de façade urbaine

 Espace public

 Aire de stationnement

 Carrefour à aménager

 Voie principale / Accès

 Voie secondaire / Accès

--- Voie tertiaire

 Liaison douce existante

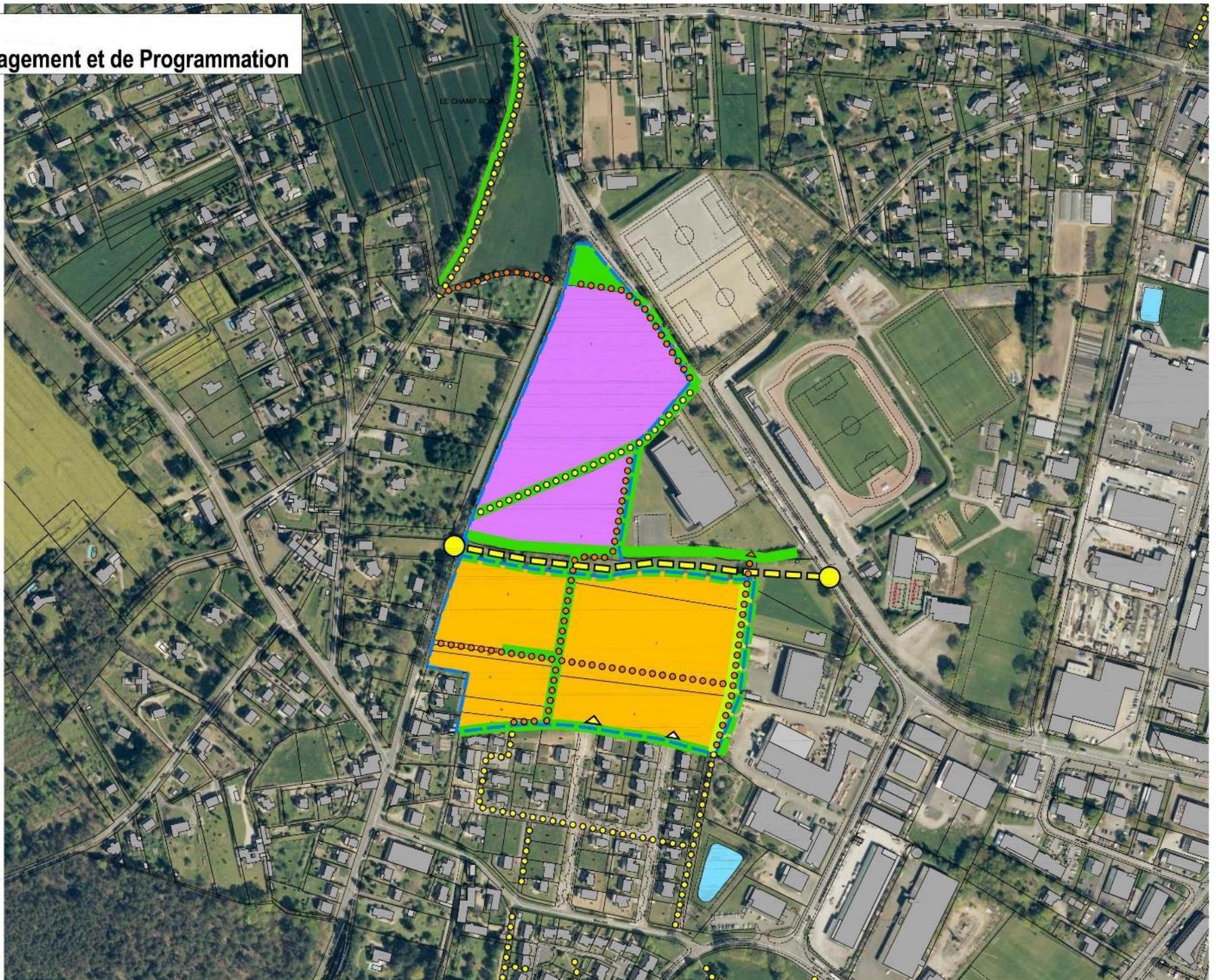
 Liaison douce à créer

 Zones humides inventoriées

 Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 03 Avril 2019 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



➔ BOCUDON

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe au Nord du lotissement de Bocudon créé il y a quelques années. Une haie bocagère sépare ces deux sites. Le lotissement existant est également bordé par une haie bocagère à l'Est. Son plan de composition a prévu des possibilités d'accès au secteur Nord par le prolongement de deux voies internes au lotissement.

Au nord de ce secteur d'extension de l'urbanisation, se trouvent des équipements de sports et des terrains libres.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la construction de nouveaux logements ;
- Intégrer cette extension urbaine à son environnement par un traitement paysager approprié ;
- Permettre le développement du pôle d'équipements sportifs ;
- Renforcer les liaisons douces vers les équipements sportifs existants et futurs ;
- Sécuriser les carrefours.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHÉMA DES OAP

Une voie nouvelle est projetée au nord de l'opération, entre l'avenue Joseph Ricordel et la rue de saint Barthélémy, afin de desservir le nouveau secteur d'habitat de Bocudon, en complément des deux accès déjà prévus dans le lotissement existant.

Des traitements paysagers sont prévus le long de cette future voie nouvelle, ainsi qu'en accompagnement d'une liaison douce à créer en lisière Est de l'opération, dans le prolongement de celle déjà existante au sein du lotissement de Bocudon. Ce cheminement piétonnier permettra de créer un accès sécurisé au pôle d'équipements sportifs à partir de la rue de Bocudon.

Un maillage de liaisons douces complémentaires sera créé au sein du futur secteur d'habitat, permettant également de rejoindre les équipements sportifs au Nord.

Les équipements de sports pourront s'étendre vers l'Ouest, sur les terrains libres dédiés à cet usage dans le PLU, en intégrant une liaison douce existante (chemin creux à préserver) et en créant de nouveaux cheminements. Les haies repérées au document graphique des orientations d'aménagement seront également à prendre en compte dans le parti d'aménagement.

La densité devra respecter un minimum de 25 logements à l'hectare et un minimum de 15 % de logements sociaux sera également à réaliser.

REDON - La zone portuaire

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Limite du secteur d'étude
 Occupation du sol à dominante :

habitat composé principalement de logements :

I - individuels (lots libres)

ID - individuels denses

C - collectifs

équipements

activités

Haies, bois existants ou à créer

Espaces verts - Espaces naturels existants ou à créer

Retrait d'alignement

Principe de façade urbaine

Espace public

Aire de stationnement

Carrefour à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Voie tertiaire

Liaison douce existante

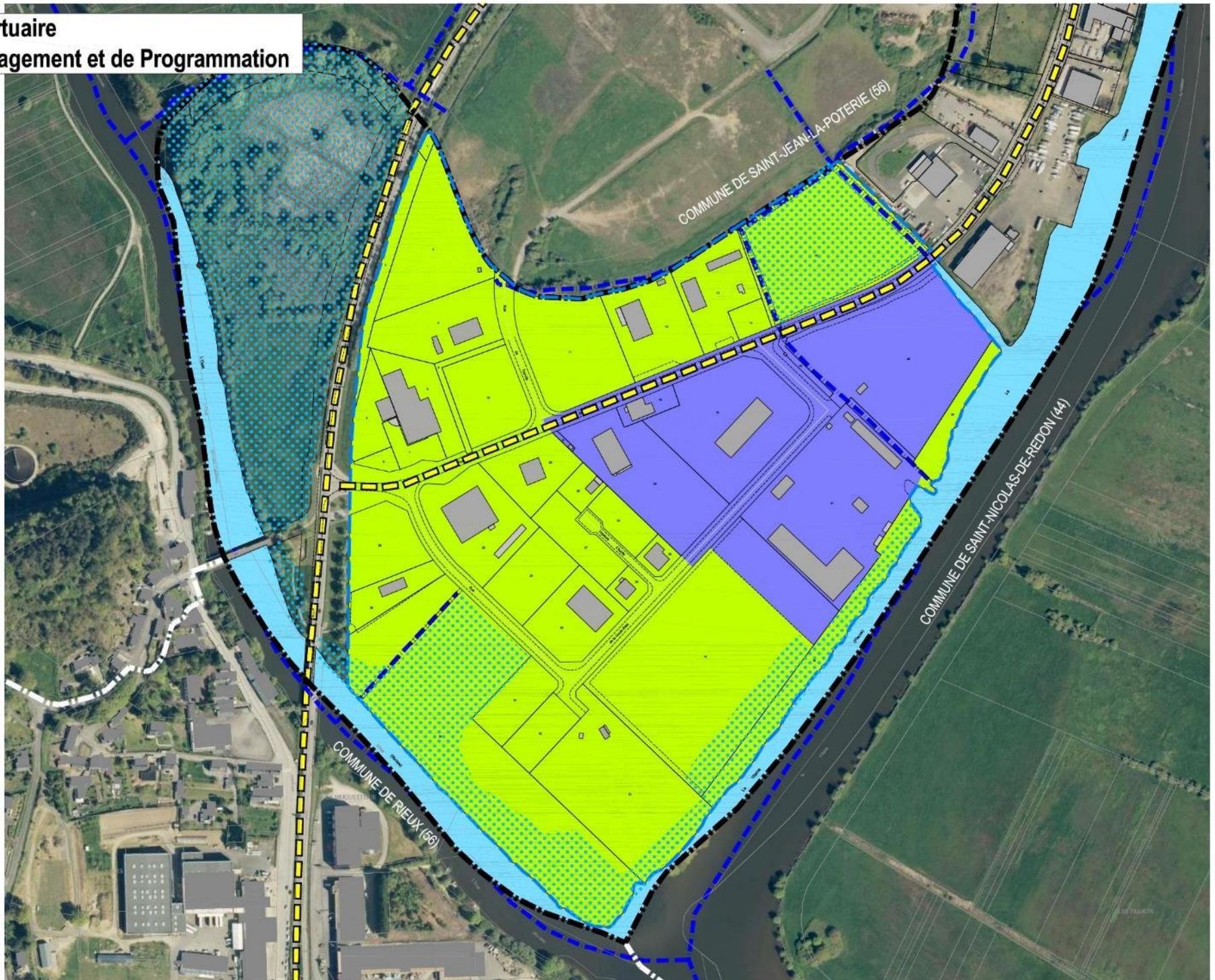
Liaison douce à créer

Zones humides inventoriées

Vue à préserver

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 16 Février 2018 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



➔ LA ZONE PORTUAIRE

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur situé au Sud de la Commune, à la confluence de la Vilaine et de l'Oust, accueille une zone d'activités. Il est desservi par la rue de Vannes qui débouche au Sud sur le Boulevard d'Armorique (RD n° 775).

Ce site est cependant soumis au risque d'inondations, ce qui pose la question du devenir de la zone industrielle portuaire.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Reconvertir à terme la zone industrielle portuaire, pour partie en espace naturel compte tenu de sa localisation en zone inondable et pour partie en zone dédiée aux activités portuaires, fluviales et nautiques (sous réserve qu'elles soient compatibles avec le risque de crues).

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHÉMA DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent deux vocations principales pour le site : la partie Sud doit tendre vers un retour en espace naturel ; la partie Nord sera réservée à l'accueil d'activités portuaires, fluviales et nautiques (sous réserve qu'elles soient compatibles avec le risque de crues), à l'exclusion de la zone humide qui doit rester en secteur naturel.

Le camping existant pourra également être conforté, en prenant en compte le risque d'inondation.