

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Table des matières

Qu'est ce qu'une OAP sectorielle ?.....	5
Principes généraux d'aménagement des secteurs de projet.....	6
Introduction des secteurs OAP	14
BLAIN	15
▪ Secteur rue du Bas Coëtmeur	15
▪ Secteur rue de la petite Arche	18
▪ Secteur rue Saint-Laurent	20
▪ Secteur rue de la Forêt/Chanterelle.....	22
▪ Secteur boulevard de la Résistance	24
▪ Secteur rue Marguerite Yourcenar.....	26
▪ Secteur rue des Pins.....	28
▪ Secteur route du château d'eau	30
▪ Secteur rue de la Forêt/ rue Charles de Gaulle.....	32
▪ Secteur du Haut Coetmeur	34
▪ Secteur allée des Tilleuls.....	36
▪ Secteur route de Coyault	38
▪ Secteur La Chicane	40
▪ Secteur route de l'Isac.....	42
▪ Secteur du Patis Vert 1	44
▪ Secteur Patis Vert 2	46
▪ Secteur rue du Moulin Saint-Omer	48
▪ Secteur rue des Tonneliers.....	50

- Secteur avenue Sortais.....52
- Secteur parking de la Frelaudais54
- BOUVRON56**
- Secteur rue de la gare57
- Secteur rue Jean-Baptiste Olivier.....59
- Secteur rue de l'église61
- Secteur rue Jean-Louis Maillard 1.....63
- Secteur le champ Fleury.....65
- Secteur chemin de la Forêt67
- Secteur rue Eugène Coetoux du Tertre69
- Secteur rue de Bardoux.....71
- Secteur rue Jean-Louis Maillard 2.....73
- Secteur chemin de la Gautherais75
- LA CHEVALLERAI.....77**
- Secteur rue de la Prinze78
- Secteur rue du Landreau.....80
- Secteur rue de la Grigonnais82
- Secteur rue de la Nouette84
- Secteur rue des Cormerais 186
- Secteur rue de Nozay88
- Secteur rue de la Noé Guernet90
- Secteur rue de Blain92
- Secteur rue des Cormerais 294



LE GAVRE.....	96
▪ Secteur rue de la Maillardais 1.....	97
▪ Secteur Grande rue.....	99
▪ Secteur rue de la Maillardais 2.....	101
▪ Secteur rue de la Forêt.....	103
▪ Secteur rue du Pré Bizeul.....	105
▪ Secteur Les Avairies.....	107
▪ Secteur rue Maurice Briand.....	109
▪ Secteur rue du Martrais.....	111

Qu'est ce qu'une OAP sectorielle ?

Éléments de définition

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives sur des zones à urbaniser ou directement ouvertes à l'urbanisation. 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 OAP sectorielles qui ne sont pas phasées peuvent être réalisées progressivement (et non d'un seul tenant), sous réserve que les projets successifs soient compatibles avec la programmation globale et qu'ils respectent la densité à l'hectare imposée. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique. Le Pays de Blain a retenu 47 Orientations d'aménagement et de programmation.

Article L.151-6 et L.151-7 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.

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 ;
- 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

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projet

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagement cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi.

Les principes généraux d'aménagement ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche en compatibilité avec les orientations inscrites dans le PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent aux domaines du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture.

PRINCIPE 1 : Limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant

PRINCIPE 2 : Maintenir des espaces d'agrément au sein du tissu urbain et garantir la bonne gestion des eaux pluviales

PRINCIPE 3 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 1 : Limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant

Garantir une urbanisation raisonnée

Le Pays de Blain Communauté affirme au travers son PADD sa volonté de limiter sa consommation d'espace et encourage ainsi son développement au sein de son tissu urbain existant.

Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus économes en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en extension (un gradient de densité est proposé en fonction des communes).

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité moyenne à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du centre-bourg, etc.), ont vocation à absorber une densité plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Renforcer la qualité urbaine

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées en lien avec

l'environnement paysager immédiat s'il est qualitatif ou en lien avec les principes architecturaux et paysagers historiques.

Préserver l'intimité du bâti

Les formes bâties seront alignées sur l'axe de desserte. Les jardins auront une implantation à l'arrière du bâti permettant une intimité vis-à-vis de l'axe de desserte.

Garantir un front bâti aligné

Il s'agit de respecter la place d'un front bâti, qu'il soit en alignement ou en retrait, par rapport à une voie structurante. Ainsi, un soin sera porté à la qualité architecturale des façades et à la transition avec l'espace public existant.

Diversifier des espaces communs

Enrichissant le paysage, les espaces communs doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.)

Aménager qualitativement l'habitat pavillonnaire

- Prévoir des modes d'implantations plus économes en espaces, en réseaux...
- Permettre les extensions en hauteur et en surface des constructions existantes.

- Porter une attention à la préservation de l'intimité
- Soigner les implantations qui construisent le paysage de la rue, sans pour autant produire des alignements rigides

Aménager qualitativement l'habitat intermédiaire et collectif

- S'adapter à une démarche de requalification du bourg à partir d'une dent creuse, d'une friche bâtie et à l'affirmation d'une place ou d'une placette.
- Offrir une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espaces extérieurs...
- Proposer des espaces partagés et mutualisés au sein du bâtiment : buanderie, espaces de jeux, espaces de rencontres, espaces de mutualisation d'objets...
- Favoriser des espaces de vie extérieurs individuels et partagés
- Favoriser les bâtiments modulables

PRINCIPE 2 : Maintenir des espaces d'agrément au sein du tissu urbain et garantir la bonne gestion des eaux pluviales

Entretien le caractère naturel des espaces d'agrément

Les espaces naturels d'agrément sont des aires de « respiration » paysagère publiques ou privées, situées dans le tissu urbain. Dans les espaces communs, les habitants et les visiteurs bénéficieront d'équipements favorisant la détente, le loisir et la promenade.

Ces espaces devront maintenir une perméabilité forte des sols de façon à favoriser leur végétalisation et la plantation d'arbres. Cette perméabilité sera renforcée par des noues plantées, plaines inondables multifonctionnelles, etc.

La plantation d'essences locales, adaptées aux nouvelles conditions climatiques permettront de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur en maintenant des zones plus fraîches. Ils joueront un rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses.

Les plantations existantes seront à préserver. Les espaces d'agrément situés à proximité immédiate d'un cours d'eau devront être en cohérence avec le maintien voire le renforcement des fonctionnalités écologiques de la trame bleue.

Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés en appui d'équipements légers, poreux et réversibles. Ils devront privilégier

l'usage de matériaux naturels, locaux et biosourcés. Les revêtements des chemins et voies prioriseront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une perméabilité de façon à assurer l'infiltration des eaux.

Renforcer la nature dans les bourgs

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages. A ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (murets, arbres remarquables ou isolés dans l'espace public ou privé, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux...) seront maintenus le plus possible dans les projets d'aménagements lors de rénovation, extension et constructions. La plantation d'arbres est encouragée dans les espaces urbains diffus.

Les aires de stationnement publiques et privées, les trottoirs et les toits sont autant de lieux stratégiques de végétalisation (haies arbustives) et pourront être attribués d'un revêtement perméable afin de renforcer la biodiversité en milieu urbain. Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtements adéquats.

Les cheminements doux bénéficieront également d'un traitement plus perméable aux abords de noues ou fossés de manière à infiltrer plus facilement les écoulements lors d'épisode pluvieux.



Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement qui constituent d'importantes surface minéralisée, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux.

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération. Elles pourront prévoir l'implantation de noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration, tout en préservant le bâti. La récupération et le stockage des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire) sera permis. Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.

PRINCIPE 3 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes principaux

Veiller à la bonne qualité architecturale des entrées de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics le long des axes principaux d'entrée de ville :

- Les matériaux utilisés pour les constructions devront s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle des bâtis en centre-bourg ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

Préserver et conforter la végétalisation des principaux axes d'entrée de ville et de bourg

Les éléments végétalisés (haies, boisements, alignements d'arbres, parterres végétaux, etc.) implantés le long des axes de circulation et participant à la qualité paysagère des séquences d'entrée de ville devront être préservés. Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront végétalisés. Les aménagements paysagers devront participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain

Améliorer l'intégration des zones économiques et commerciales en entrée de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions industrielles ou commerciales :

- Une réflexion sur les volumes et les couleurs utilisées en façade devra être menée ;
- Les espaces de stationnement et zones de dépôt/stockage devront être implantés préférentiellement à l'arrière du bâti ;
- Les espaces à l'interface entre le bâti et la voirie seront végétalisés ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.



PRINCIPE 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

Inscrire le projet d'aménagement dans son contexte local

Les nouvelles constructions et installations devront utiliser préférentiellement des matériaux de construction locaux afin de s'inscrire dans l'existant. De la même manière, la végétation ornementale, et surtout les haies en limites parcellaires devront être composées d'essences locales, adaptées au site.

La nouvelle construction ou installation devra s'adapter aux caractéristiques physiques du site et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief).

Optimiser l'implantation du projet d'aménagement sur ses parcelles

Afin de bénéficier au maximum des apports de chaleur et de lumière des rayons solaires, les nouvelles constructions devront dans la mesure du possible exposer leur façade principale et les ouvertures sur une orientation sud préférentiellement, est ou ouest.

Les espaces libres seront dans la mesure du possible orientés vers le sud. Les logements traversants seront privilégiés afin de bénéficier d'un apport lumineux maximal.

Encourager les formes urbaines bas-carbones

Afin de lutter contre les déperditions d'énergie au sein du bâti, celui-ci devra présenter une forme compacte. La mitoyenneté des nouvelles constructions est à favoriser. Les matériaux de constructions devront préférentiellement avoir des propriétés d'inertie thermique.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes est encouragée en tant qu'élément isolant naturel et favorisant la limitation des consommations énergétiques du bâti.

Promouvoir une production d'énergies renouvelables respectueuse du cadre bâti et paysager

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'utilisation d'énergies renouvelables dans les équipements à vocation collective, dans les projets d'habitat groupé, pour les activités économique ou encore industrielle est particulièrement encouragée (bâtiments publics, stations d'épurations, piscines, campings, etc.).

Les panneaux solaires en toiture sont encouragés et seront installés de manière à s'insérer à l'architecture du bâti. Ils pourront par exemple recouvrir préférentiellement la totalité d'un versant de toiture, s'intégrer aux teintes ardoisées de la toiture, être conçus comme des éléments architecturaux à part entière (appentis, pan entier d'abri de jardin, de garage, de véranda, etc.).

Le développement du photovoltaïque est privilégié sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales, ainsi que dans les espaces de friches dans un objectif de reconversion de site.



Introduction des secteurs OAP

Afin de faciliter la lecture, les communes de Pays de Blain communauté disposant de secteurs OAP sur leur territoire sont classées par ordre alphabétique. Au sein de chaque commune, les secteurs sont eux-mêmes classés par ordre numérique.

Chaque fiche OAP est divisée en 4 parties :

Description du site : cette description permet de localiser le secteur dans son environnement avec quelques éléments significatifs (présence d'équipements scolaires, sportifs à proximité, passage d'un axe important, ...).

Programmation : ce tableau permet d'identifier l'OAP à travers sa surface, sa densité, sa capacité à accueillir différents types d'habitat, son échancier.

Principes d'accès, de desserte : ces principes introduisent la manière dont l'accès et les voies de desserte sur site peuvent être pensés.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers : ces principes permettent de garantir une cohérence dans les futures opérations d'aménagement envisagées avec leur environnement proche et de protéger certains éléments paysagers présents sur le site (haies,

arbres remarquables) et de préserver la limite entre l'espace agricole et urbanisé grâce à des franges paysagères.

Un schéma opposable illustre ensuite les propos.

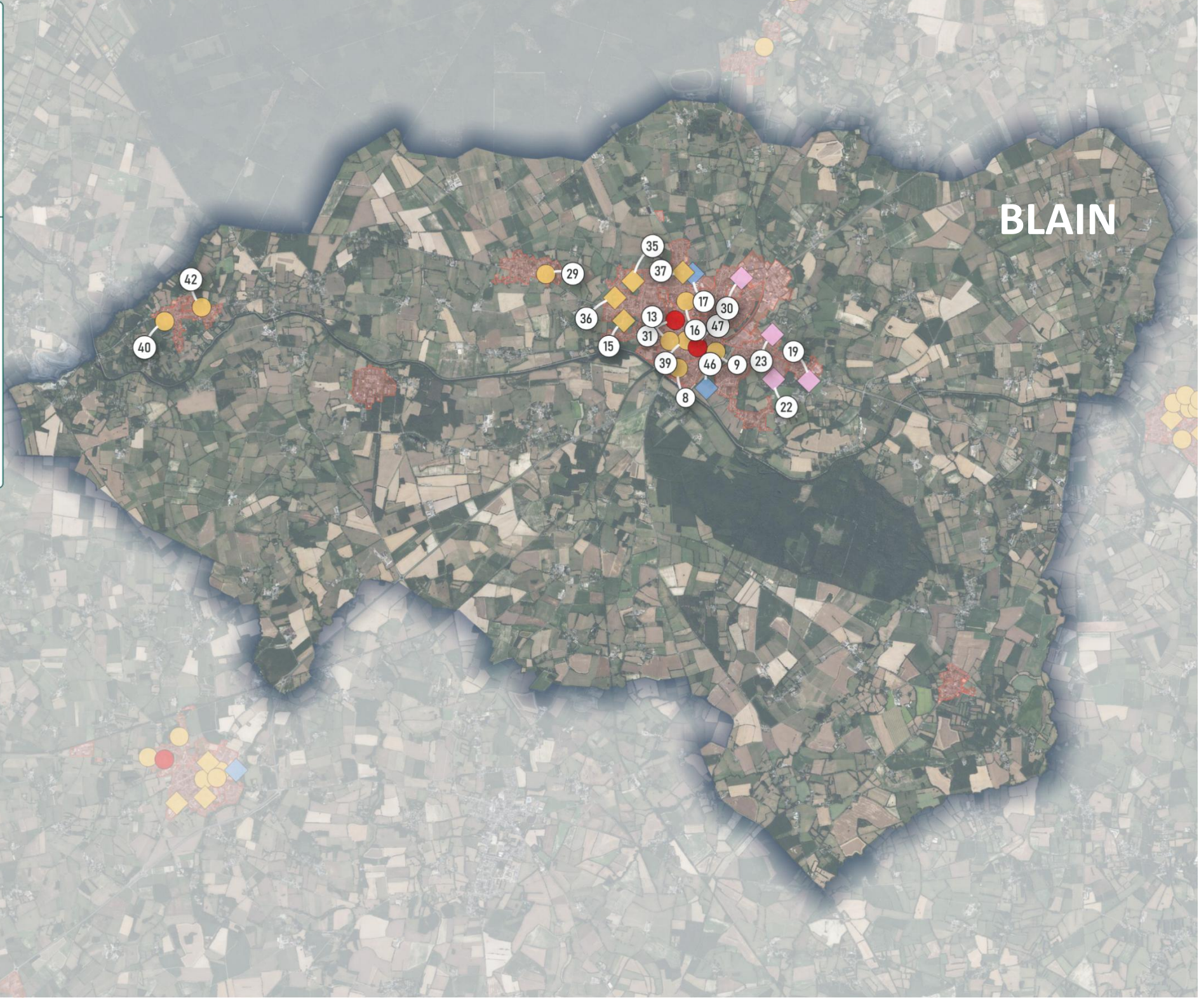


Sources : IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

LÉGENDE :

- Zone urbaine
- OAP en zone U, de type économique
- OAP en zone U, de type équipement
- OAP en zone U, de type habitat
- OAP en zone U, de type mixte
- OAP en zone AU, de type économique
- OAP en zone AU, de type équipement
- OAP en zone AU, de type habitat
- OAP en zone AU, de type mixte

N°	Nom OAP	Surface
8	Rue de la Petite Arche	1.03 ha
9	Boulevard de la Résistance	0.28 ha
13	Rue Saint-Laurent	0.18 ha
15	Rue Marguerite Yourcenar	0.99 ha
16	Rue de la Forêt 3	0.87 ha
17	Patis Vert 1	1.65 ha
19	Route de l'Isac	2.94 ha
22	La Chicane	1.06 ha
23	Route de Coyault	1.16 ha
29	Rue des Pins	1.36 ha
30	Route du château d'eau	2.23 ha
31	Rue de la Forêt 2	0.79 ha
35	Haut Coëtmeur	7.09 ha
36	Rue du Bas Coëtmeur	1.62 ha
37	Patis Vert 2	0.6 ha
39	Allée des Tilleuls	0.15 ha
40	Rue du Moulin St-Omer	1.15 ha
42	Rue des Tonneliers	0.83 ha
46	Parking de la Frelaudais	0.69 ha
47	Avenue Sortais	0.08 ha



BLAIN

Secteur rue du Bas Coëtmeur

Zonage : 1AUh

Superficie : 1,62ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 65 logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : Moyen terme

Description du site : Le secteur est situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine de la commune, en lisière de la zone agricole, il couvre une surface de 1,62 hectares. Le terrain est délimité par des haies et comporte un espace boisé central.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

Principes d'accès, de desserte : Les accès principaux se feront par la voie existante qui longe le site à l'ouest. Par soucis de préserver la haie bocagère existante, il n'y aura pas d'accès individuels sur la voie principale pour desservir les logements. Les accès devront être mutualisés.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations.

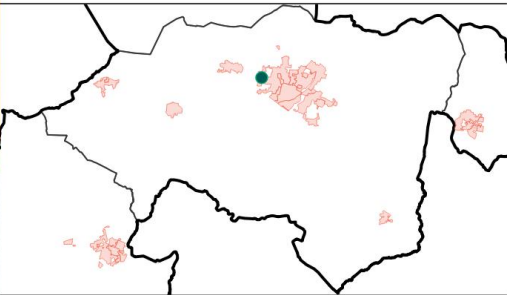
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers : L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

Des haies mitoyennes seront créées entre l'urbanisation existante et la future extension (en fond de jardin pour faire tampon avec les habitations existantes)










BLAIN



SECTEUR N°36 - Rue du Bas Coëtmeur
OAP en zone AU | 1.62 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Voie de desserte locale
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue de la petite Arche

Zonage : Ub

Superficie : 1,03ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 41 logements.

Description du site : Le secteur est situé dans l'enveloppe urbaine de Blain entre le centre-bourg et le port, il constitue un cœur boisé entouré de zones urbanisées. Il couvre une surface d'environ 1 hectare. Le terrain est délimité en partie par des haies et comporte un principal espace naturel et boisé qui sera conservé.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'une desserte principale au nord par le boulevard de la Résistance et d'une desserte secondaire au sud-est par la rue Jean Moulin. Une voie interne au secteur sera créée entre les deux voies citées précédemment pour desservir les logements. Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations et pourront relier le secteur à la rue de la Petite Arche (accès au sud) et à la rue de la Croix Rouge (accès à l'ouest)

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

La hauteur maximale des constructions sera de R+2+C en tenant compte de l'altimétrie sur le terrain.

Le stationnement sera groupé et végétalisé afin de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales.

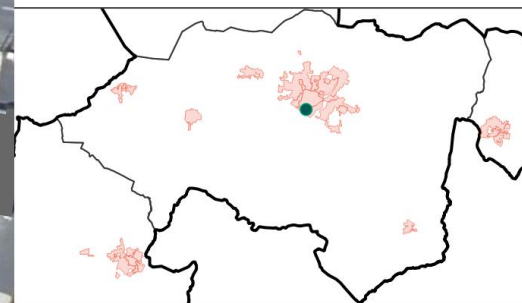
Les alignements d'arbres en partie existants entre l'urbanisation existante et la future extension seront préservés ou créés, ainsi qu'un alignement d'arbre qui sera préservé délimitant le site en deux.

L'espace naturel boisé au nord-est de l'OAP sera conservé et non urbanisé.












BLAIN



SECTEUR N° 8 - Rue de la Petite Arche
OAP en zone U | 1.03 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Avril 2025



▪ Secteur rue Saint-Laurent

Zonage : Ua

Superficie : 0,18ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 7 logements

Description du site : Le secteur est situé en plein cœur de la commune de Blain. Il est entouré de zones déjà urbanisées. Hormis quelques éléments boisés qui seront conservés dans la mesure du possible, le terrain est principalement constitué d'espace de jardins.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

Principes d'accès, de desserte : Un accès sera à créer au du site via la rue Saint-Laurent. Un accès secondaire viaire ainsi qu'un accès piéton seront aménagés au nord est du site via le passage Henry Dunant.

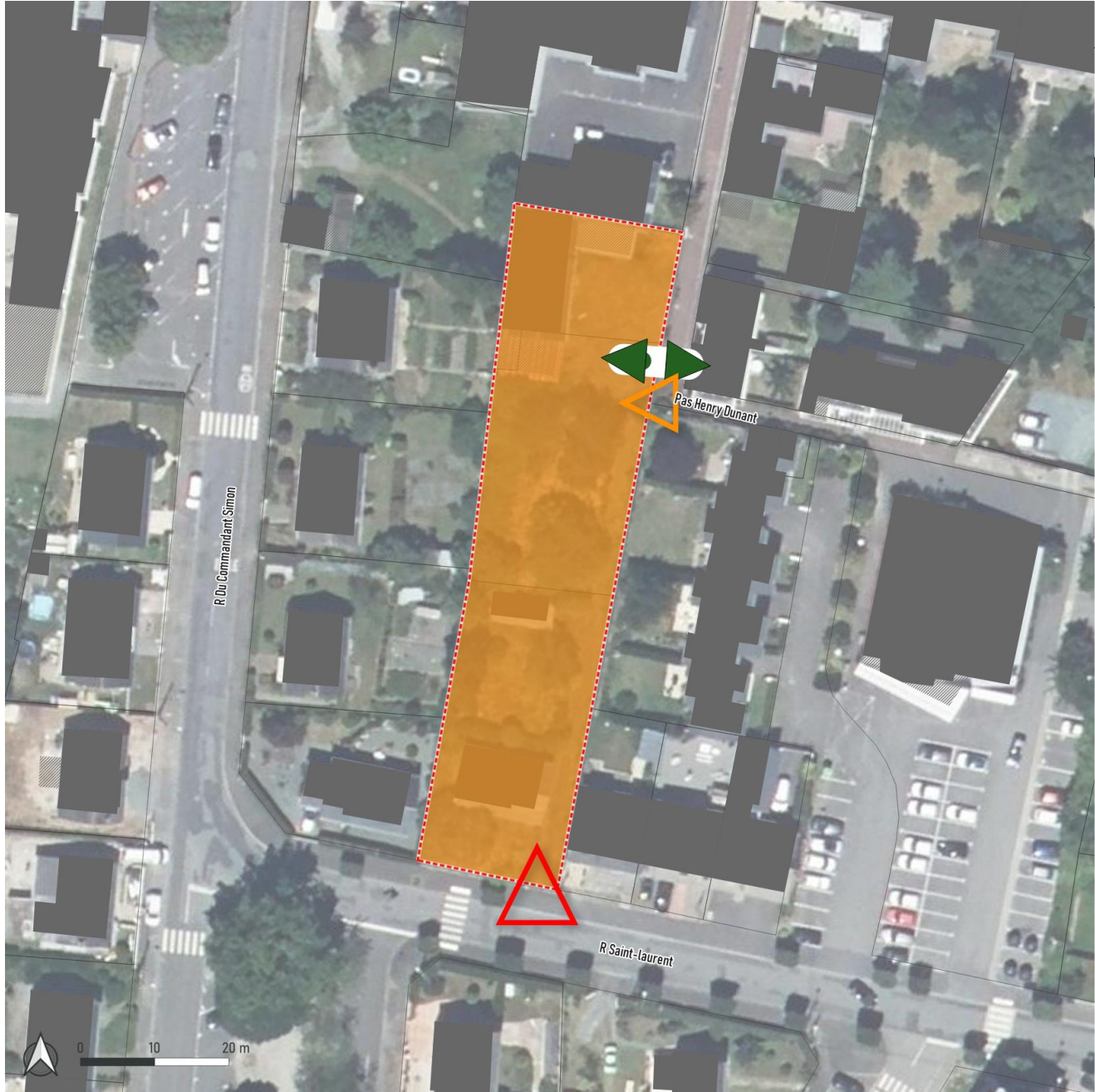
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

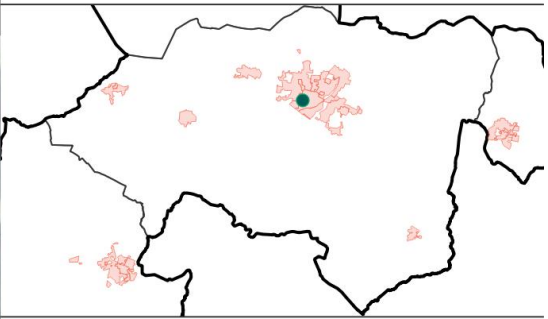
Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire.

Les éléments boisés existants seront conservés dans la mesure du possible.



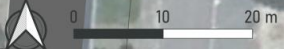


BLAIN



SECTEUR N°13 - Rue Saint-Laurent
 OAP en zone U | 0.18 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Accès secondaire
-  Mode doux structurant



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue de la Forêt/Chanterelle

Zonage : Ub

Superficie : 0,87ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 35 logements

Description du site : Le secteur est situé en plein cœur de la commune de Blain. Il est entouré de zones déjà urbanisées. Il couvre une surface d'environ 0,9 hectares. Hormis quelques éléments boisés qui seront conservés, le terrain est principalement constitué d'espace de jardins. Des accès véhicules seront à créer à l'est du site, et un accès mode doux au sud du site.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

Principes d'accès, de desserte : Un accès sera à créer à l'est du site vers la rue René Giraud et un mode doux sera créé au sud reliant la rue de la Forêt.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

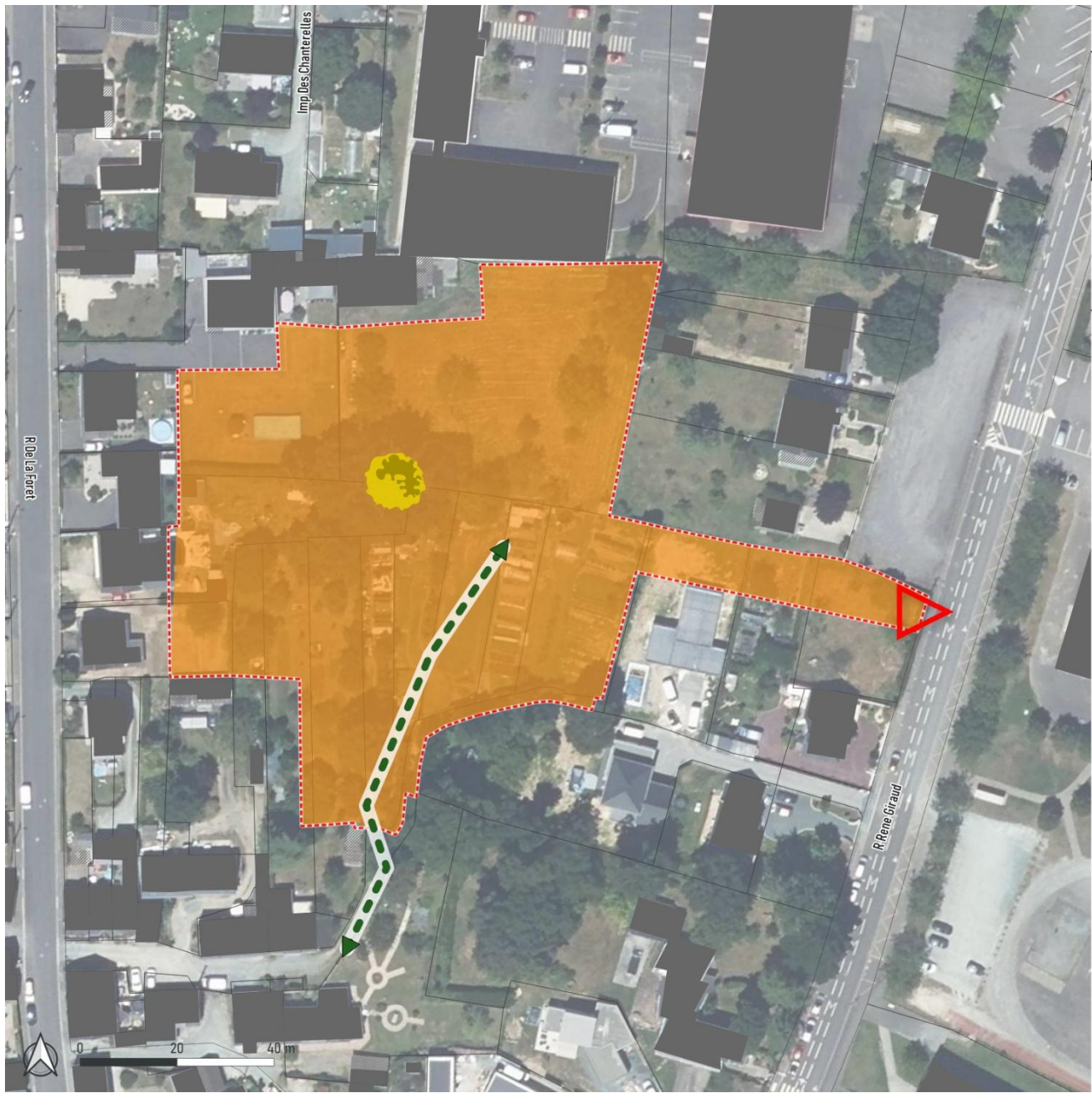
L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire.

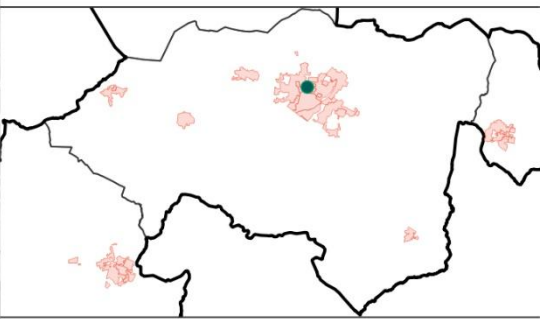
Le sud du secteur constitue un point bas lors de fortes pluies, ainsi un espace paysager sera aménagé afin de pouvoir gérer l'infiltration des eaux dans le sol lors d'inondations.

L'élément boisé existant au centre du secteur sera conservé.










BLAIN



SECTEUR N°16 - Rue de la Forêt 3
OAP en zone U | 0.87 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne ICA
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur boulevard de la Résistance

Zonage : Ub

Superficie : 0,29ha

Densité : Minimum 20 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 6 logements.

Description du site : Le secteur est situé dans l'enveloppe urbaine, au centre de Blain et au sud de la route nationale. Il couvre une surface d'environ 0,29 hectares et est constitué de jardins de maisons individuelles situées boulevard de la Résistance. Un accès est déjà existant sur la limite est du site mais ne permet pas de desservir l'ensemble des fonds de jardin.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

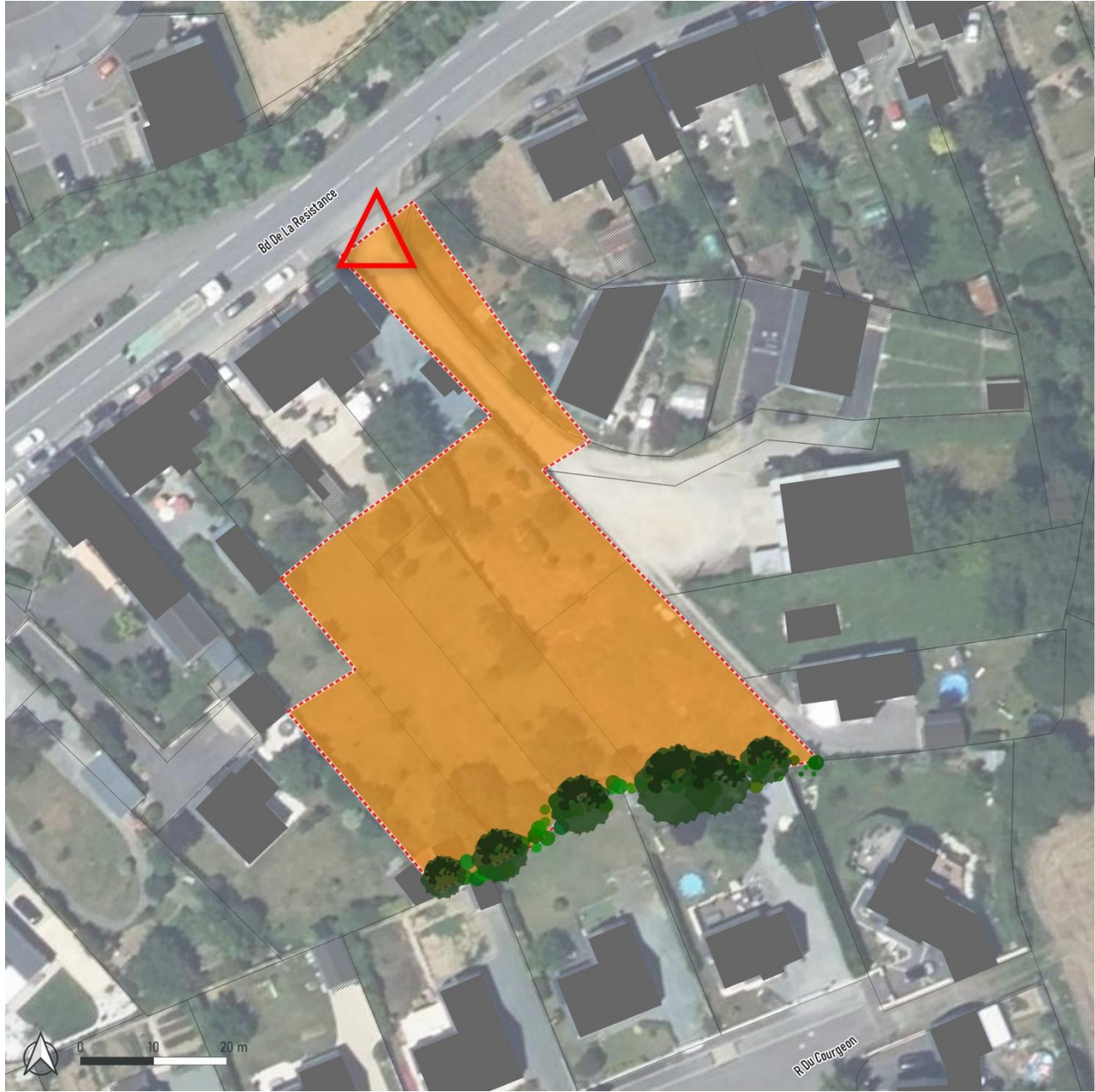
Principes d'accès, de desserte : Un accès existant qui part du boulevard de la Résistance longe le site sur sa partie est. Cet accès sera prolongé à l'intérieur du secteur de l'OAP pour desservir les logements.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

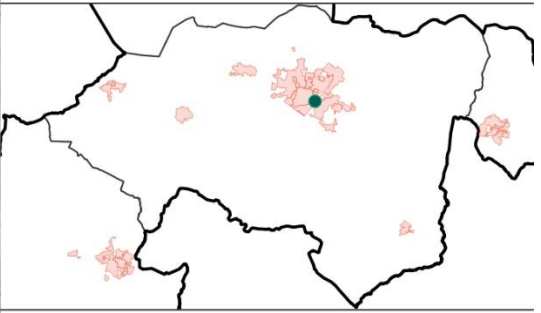
L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines diversifiées.

Des éléments boisés au sud de la parcelle seront conservés.









BLAIN



SECTEUR N°9 - Boulevard de la Résistance
OAP en zone U | 0.28 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue Marguerite Yourcenar

Zonage : 1AUh

Superficie : 0,99ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 40 logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : Moyen terme

Description du site : Le secteur est situé à l'ouest de l'enveloppe urbaine de Blain. Le site en légère déclivité, couvre une surface de près d'un hectare. Il est principalement constitué de prairies et jouxte une zone humide située à l'est. Le site est traversé par un réseau d'assainissement collectif sur lequel aucune construction ne pourra être édifiée.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès existant rue Marguerite Yourcenar.

Une liaison douce traversera le site, de la rue Marguerite Yourcenar vers le nord du secteur afin de créer une liaison douce avec l'urbanisation existante de la rue de Redon.

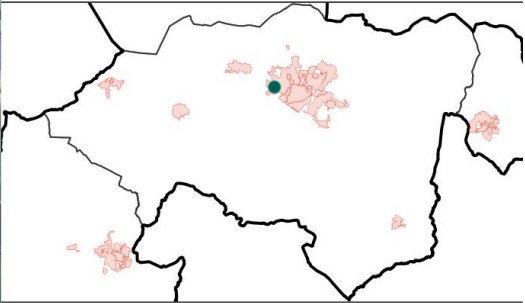
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement pourra proposer des logements collectifs avec une hauteur de R+2.





BLAIN



SECTEUR N°15 - Rue Marguerite Yourcenar
OAP en zone AU | 0.99 ha

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Accès
- Cheminement doux
- Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue des Pins

Zonage : UC1

Superficie : 1,36ha dont 0,17ha en espace naturel.

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 37 logements

Description du site : Le site de plus d'un hectare est situé dans le village de la Chaussée, appartenant à la commune de Blain. Constitué d'arbres de grandes tailles et de prairies, il est situé entre deux zones bâties, et longe la route départementale.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements.

Principes d'accès, de desserte : L'accès au site se fera via le prolongement de la voie traversant le lotissement qui jouxte l'OAP à l'ouest, et également par la rue des pins qui longe le secteur au nord.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations en complément du mode cheminement doux communal qui traverse le secteur de la route départementale à la rue des Pins

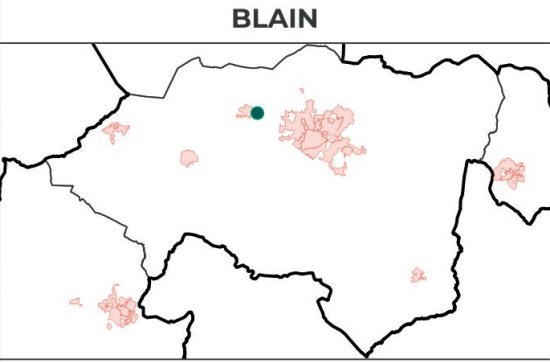
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines et de typologies de logements diversifiées.

Les arbres de grandes tailles seront conservés ainsi que la frange naturelle à l'est faisant tampon avec les habitations existantes. L'espace naturel au sud-ouest du secteur sera préservé et constituera un espace commun à la future opération d'aménagement.

Un linéaire boisé sera implanté au sud du secteur le long de la route départementale pour faire office de zone tampon végétale et ainsi atténuer les nuisances liées à la circulation. Un retrait non constructible de 35m par rapport à la route départementale sera respecté.





SECTEUR N°29 - Rue des Pins
OAP en zone U | 1,36 ha

- Périimètre de l'OAP
- Habitat
- Espace naturel
- Accès
- Element végétal à préserver
- Cheminement doux
- Recul prescription Route classée
- Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

▪ Secteur route du château d'eau

Zonage : 1AUe

Superficie : 2,23ha

Densité : non réglementé

Nombre de logements : pas de logement

Echéancier prévisionnel de réalisation : Court terme

Description du site : Le site de près de deux hectares est situé au nord de du bourg de Blain en zone 1AU entre la zone d'habitat pavillonnaire (Ub) et la zone à destination d'activités économique (Ue).

Le site est constitué d'une prairie non arborée, et entourée de haies et d'arbres délimitant tout son périmètre.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil d'activités de secteur secondaire ou tertiaire.

Principes d'accès, de desserte : L'accès au site se fera par la rue du Château d'Eau longeant l'OAP sur la partie nord.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir le bâtiment ou les bâtiments.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

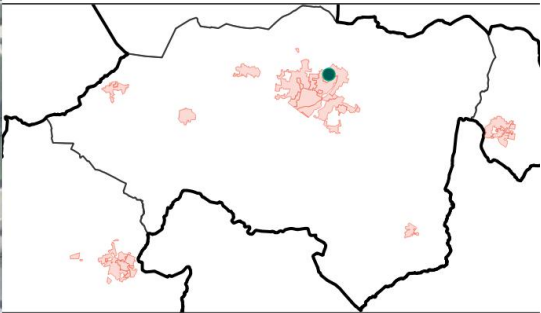
L'opération d'aménagement conservera les haies et arbres délimitant le périmètre du terrain.

Le futur projet devra prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'OAP.








BLAIN



SECTEUR N°30 - Route du château d'eau
OAP en zone AU | 2.23 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue de la Forêt/ rue Charles de Gaulle

Zonage : Ua

Superficie : 0,79ha dont environ 0,10ha d'espace public végétal

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 30 logements

Description du site : Le site est localisé dans le centre-ville historique de Blain au sein d'un îlot urbain relativement dense et structuré comprenant une majorité d'habitations, mais également des équipements et des services publics. Le site contient une zone humide ainsi que des éléments végétaux qualitatifs à préserver (chêne).

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil d'une mixité fonctionnelle (équipements publics et habitat).

Principes d'accès, de desserte : Les accès principaux se feront à l'est rue de la Forêt, et au nord, rue Charles de Gaulle.

Des modes doux seront assurés à l'intérieur de la zone pour desservir l'ensemble des habitations, et assurer le maillage entre la rue de la Forêt et la rue Charles de Gaulle, ainsi que la rue Waldeck Rousseau au sud.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

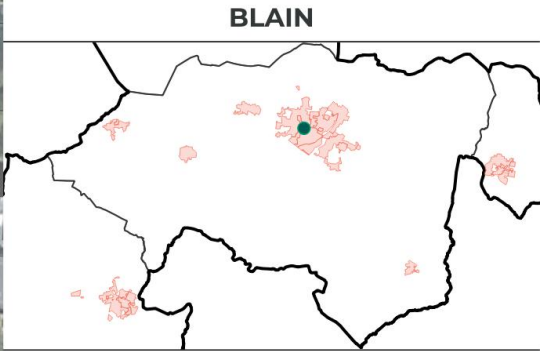
Les objectifs recherchés sont :

- Le développement d'habitat dans le cœur d'îlot en prenant en compte et préservant les éléments paysagers et environnementaux existants
- L'optimisation du foncier en densifiant la frange ouest le long de la rue du Générale de Gaulle. Sur la frange ouest, il est attendu en cas de mutation de cet espace, une programmation d'habitat collectif.

Concernant l'aspect paysager, l'opération d'aménagement préservera les chênes existants et aménagera autour un espace public végétal.

Le tracé exact du ruisseau Le Bottier et des aménagements souterrains existants (réseau d'eaux pluviales existant, qui traverse le secteur du nord au sud) devront être pris en compte avant la réalisation de tout projet sur ce secteur.





SECTEUR N°31 - Rue de la Forêt 2
 OAP en zone U | 0.79 ha

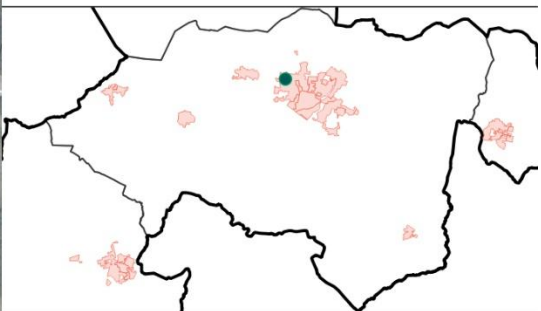
- Périmètre de l'OAP
- Habitat collectif
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace public à dominante végétale
- Accès
- Element végétal à préserver
- Mode doux structurant
- Cheminement doux

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025













BLAIN



SECTEUR N°35 - Haut Coëtmeur
OAP en zone AU | 7.09 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Carrefour à créer
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur allée des Tilleuls

Zonage : Ua

Superficie : 0,15ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 6 logements.

Description du site : Le secteur est situé dans le centre de la commune de Blain au sud de l'Église et au nord du magasin Lidl, est actuellement constitué de fonds de jardins de maison individuelles et représente un fort potentiel de densification.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements avec exclusivement du logement collectif.

Principes d'accès, de desserte : L'accès principal aux logements collectifs se fera par l'allée existante des Tilleuls et si possible au sud via le parking du Lidl.

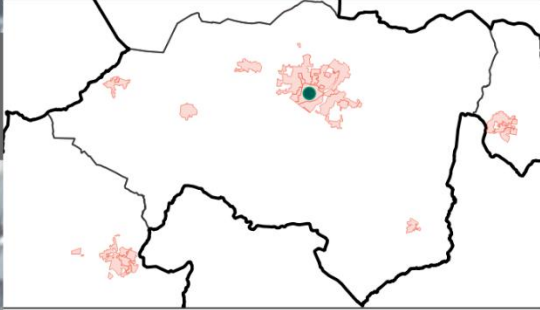
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement proposera du logement collectif et des typologies diversifiées ainsi qu'un espace de stationnement.





BLAIN



SECTEUR N°39 - Allée des Tilleuls
OAP en zone U | 0.15 ha

- Périmètre de l'OAP
- Habitat collectif
- Accès

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur route de Coyault

Zonage : 1AUec

Superficie : 1,16 ha

Densité : non réglementé.

Nombre de logements : pas de logement.

Echéancier prévisionnel de réalisation : Long terme

Description du site : Le site de 11,5 hectares situé à l'est du centre de Blain à la frontière avec l'enveloppe urbaine et la zone naturelle, est non urbanisé et composé de parcelles en friches. Il est situé en continuité de la zone commerciale de Blaindis et débouche à l'intersection entre la rue Thomas Edison et la route de Coyault

Programmation : Le site a vocation à accueillir des activités économiques à vocation commerciales et ou tertiaires.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera de deux accès à l'est rue Thomas Edison où un carrefour sera créé et à l'ouest via site du Leclerc.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Une interface paysagère entre la zone commerciale et la zone d'habitation sera à constituer sur le merlon existant, qui sera à conserver. Celle-ci sera composée d'essences végétales locales issues du bocage. Une haie viendra également délimiter la zone d'activité avec la zone agricole au nord.

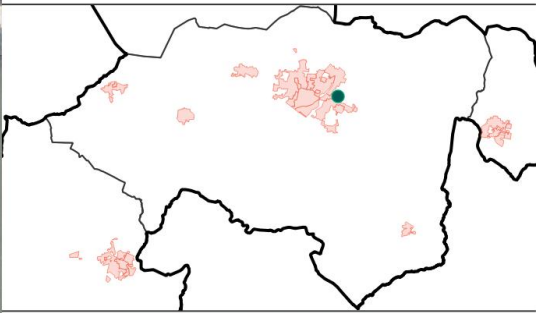
La gestion des eaux pluviales sera à assurer à l'échelle de l'unité foncière par l'intermédiaire du bassin de rétention existant.

Toute nouvelle surface de toiture devra avoir la capacité de recevoir des panneaux solaires photovoltaïques.











BLAIN



SECTEUR N°23 - Route de Coyault
OAP en zone AU | 1.16 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'activités mixtes
-  Carrefour à créer
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Novembre 2025



▪ Secteur La Chicane

Zonage : 1AUec

Superficie : 1,06ha

Densité : non réglementé.

Nombre de logements : pas de logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : long terme

Description du site : Le site est situé en zone à urbaniser au sud de la zone d'activités de l'Isac et est bordé à l'ouest par des maisons individuelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des activités économiques à vocation commerciales et/ou tertiaires

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera d'un accès au nord.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Un alignement de haie sera à créer pour délimiter le périmètre de l'OAP avec la parcelle en zone agricole situé au sud et les maisons individuelles l'ouest.

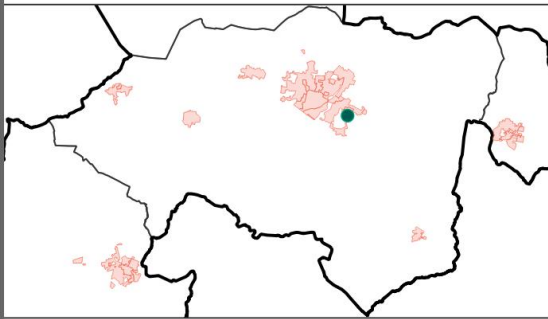
La gestion des eaux pluviales sera à assurer à l'échelle de l'unité foncière par l'intermédiaire du bassin de rétention existant.

Toute nouvelle surface de toiture devra avoir la capacité de recevoir des panneaux solaires photovoltaïques.









BLAIN



SECTEUR N°22 - La Chicane
 OAP en zone AU | 1.06 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Activités des secteurs secondaires ou tertiaires
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur route de l'Isac

Zonage : 2AU

Superficie : 2,94ha

Densité : non réglementé.

Nombre de logements : pas de logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : Long terme

Description du site : Le site de 1,38 hectare est situé à l'est de l'enveloppe urbaine de la commune de Blain en bordure de la zone agricole. Le site est constitué de parcelles agricoles non urbanisées et non arborées.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des activités économiques.

Principes d'accès, de desserte : Le principal accès se fera sur la route départementale de l'Isac. Un accès secondaire pourra être créé depuis le chemin communal longeant l'est du secteur.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'alignement d'arbre existant au milieu de la parcelle sur sa partie sud sera préservé.

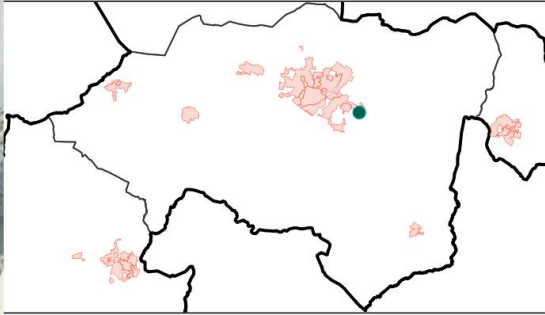
Une haie bocagère sera créée ou préservée sur les pourtours du secteur.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée.












BLAIN



SECTEUR N°19 - Route de l'Isac
OAP en zone AU | 2.94 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'activités mixtes
-  Carrefour à créer
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur du Patis Vert 1

Zonage : 1AU1

Superficie : 1,65ha

Densité : non réglementé.

Nombre de logements : pas de logement

Echéancier prévisionnel de réalisation : long terme

Description du site : Le terrain de plus d'un hectare situé dans la partie nord du centre de Blain débouche sur la rue René Cassin. Il est délimité par des haies sur tout son périmètre.

Programmation : Le secteur est voué à accueillir une zone aménagée pour des équipements d'intérêt collectifs et de services publics notamment des équipements culturels et sportifs.

Principes d'accès, de desserte : Le principal accès du secteur se situe au bout de la rue René Cassin. La création d'une nouvelle voie reliera ce secteur et l'OAP « Patis Vert 2 » pour déboucher sur l'intersection entre la route de Mespras et la rue de la Forêt.

Une liaison de mode doux maillera également ces deux secteurs, elle sera située au sud et reliera la route de Mespras et la rue René Cassin.

Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés avec l'OAP Patis Vert 2 afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

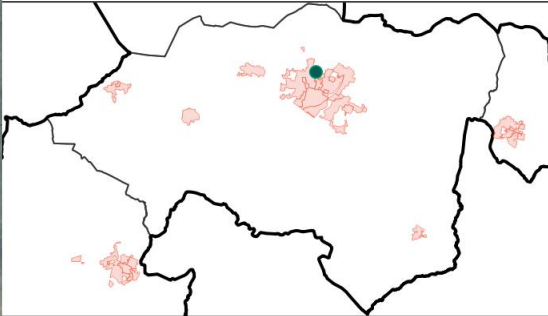
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Les haies et végétation existantes bordant le terrain seront conservées.












BLAIN



SECTEUR N°17 - Patis Vert 1
 OAP en zone AU | 1,65 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Accès
-  Voie de desserte locale
-  Cheminement doux
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

▪ Secteur Patis Vert 2

Zonage : 1AUh

Superficie : 0,6ha

Densité : Minimum 50 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 30 logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Description du site : Le terrain de 0,6 hectare situé dans la partie nord de la commune au bord de la route de Mespras et de la Forêt est aujourd'hui non urbanisé. Il est délimité par des haies sur tout son périmètre.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements

Principes d'accès, de desserte : Le principal accès se fera sur l'intersection entre la route de Mespras et la rue de la Forêt, la création d'une nouvelle voie reliera ce secteur et l'OAP « Patis Vert 1 » pour déboucher sur la rue René Cassin.

Une liaison de mode doux maillera également ces deux secteurs, elle sera située au sud et reliera la route de Mespras et la rue René Cassin.

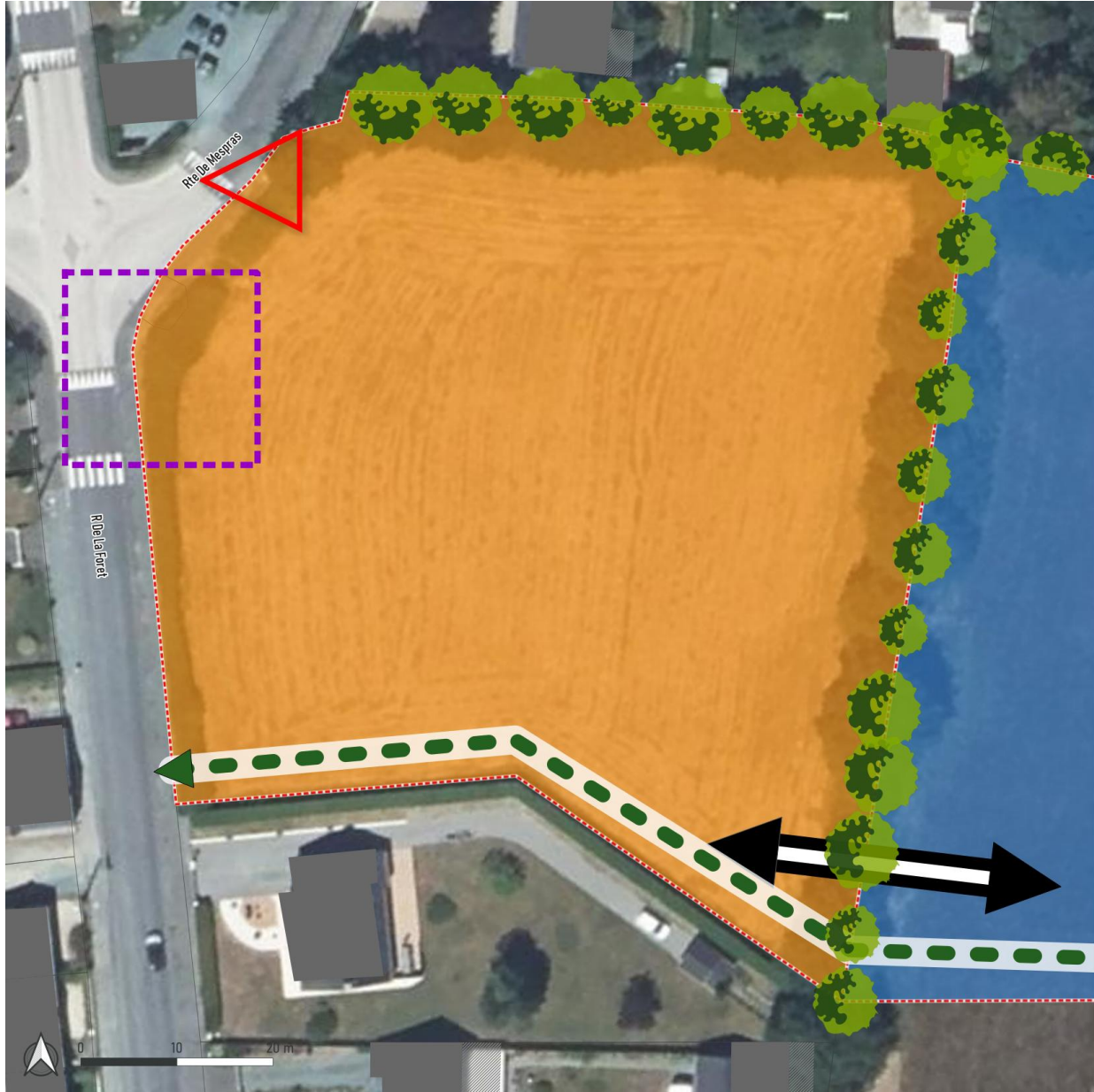
Dans la mesure du possible, les stationnements devront être mutualisés avec l'OAP Patis Vert 1 afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

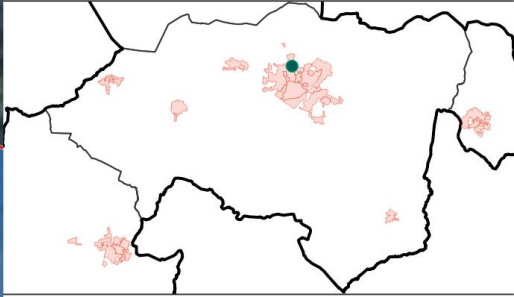
L'alignement d'arbre actuel séparant le secteur d'habitats individuels du secteur de l'OAP Patis Vert 1 sera conservé, ainsi que la frange arborée située au nord du secteur le séparant des maisons individuelles existantes.

L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines et de typologies diversifiées.













BLAIN



SECTEUR N° 37 - Patis Vert 2
OAP en zone AU | 0.6 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Carrefour à aménager
-  Accès
-  Voie de desserte locale
-  Cheminement doux
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Avril 2025



▪ Secteur rue du Moulin Saint-Omer

Zonage : UC1

Superficie : 1,15ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 35 logements.

Description du site : Le site de plus d'un hectare est situé dans le village Saint-Omer-de-Blain appartenant à la commune de Blain. Le site est en limite de zone urbanisée et est constitué pour la plupart de son espace par des fonds de jardin et des espaces en friche. Un bâtiment existant au sud du secteur sera démoli.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements

Principes d'accès, de desserte : Les accès devront être mutualisés afin de limiter leur nombre sur la rue du Fresne (un accès unique ou une entrée et une sortie)

Une liaison de mode doux maillera également le secteur.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

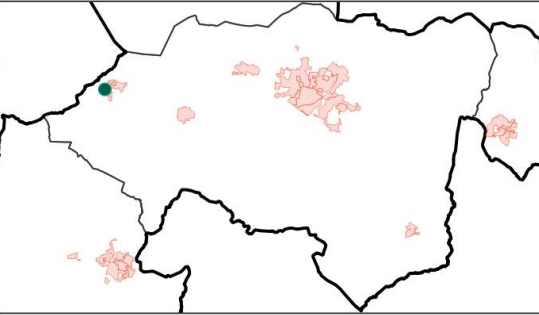
L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines et de typologies diversifiées.

L'alignement d'arbres au sud permettant de délimiter la zone d'habitation et la zone agricole et naturelle sera préservé.









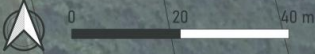


BLAIN



SECTEUR N°40 - Rue du Moulin St-Omer
 OAP en zone U | 1.15 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Haie paysagère à créer ou à préserver



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue des Tonneliers

Zonage : UC1

Superficie : 0,83ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 25 logements.

Description du site : Le secteur est situé dans le village Saint-Omer-de-Blain appartenant à la commune de Blain. Le site est en limite de zone urbanisée et constitue une dent creuse au milieu de parcelle de maisons individuelles.

Programmation : La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès véhicule au nord-est sur la rue des Tonneliers. Les autres accès au nord et au sud permettront un maillage en mode doux du site avec les secteurs riverains.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

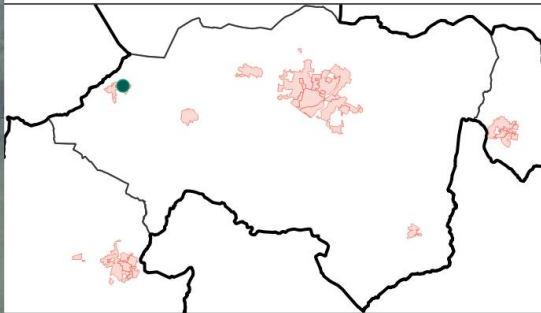
L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines et de typologies diversifiées.

Une frange paysagère sera créée ou conservée afin de délimiter le secteur des parcelles voisines.










BLAIN



SECTEUR N°42 - Rue des Tonneliers
 OAP en zone U | 0.83 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Cheminement doux
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne ICG
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



■ Secteur avenue Sortais

Zonage : Ua

Superficie : 0,08ha

Densité : Minimum 40 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 4 logements.

Description du site : Le secteur en plein cœur du bourg de Blain. Le site est situé à l'angle de l'avenue Sortais et de la rue Victor Schoelcher. Il est composé d'un garage et d'une maison dégradée qui seront à démolir ainsi que d'un bâtiment à aspect patrimonial anciennement la buvette de la gare.

Programmation : Ce secteur sera aménagé en deux phases pour faciliter sa mise en œuvre. Il sera à vocation de mixité fonctionnelle avec des activités de services au rez de chaussée et des logements à l'étage.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'accès de part et d'autre des rues qui l'encadrent.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

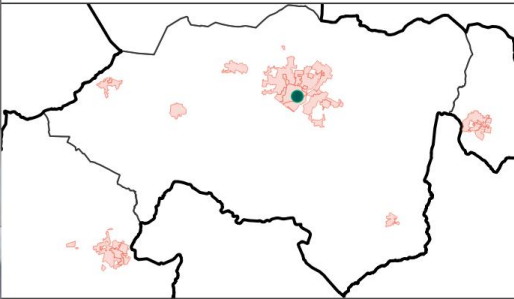
L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines et de typologies diversifiées. Les bâtiments s'implanteront en R+2.

L'aspect patrimonial du bâtiment identifié au règlement graphique comme n°21, sera préservé et valorisé dans le cadre de l'OAP.











BLAIN



SECTEUR N°47 - Avenue Sortais
OAP en zone U | 0.08 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'activités mixtes
-  Bâtiment à démolir
-  Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
-  Phase 1
-  Phase 2

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Novembre 2025



▪ Secteur parking de la Frelaudais

Zonage : 1AUL

Superficie : 0,69ha

Description du site : Le secteur à urbaniser est situé au sud est du bourg de Blain, au bord de la route de la Frelaudais.

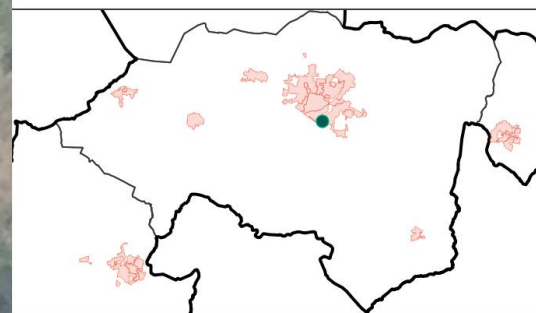
Programmation : Un parking municipal sera aménagé au bord de la route de la Frelaudais afin de pouvoir accéder ensuite au canal de Nantes à Brest.

Principes d'accès, de desserte : Le parking sera accessible depuis la route de la Frelaudais




Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Des haies bocagères seront à créer afin de permettre une insertion paysagère du site dans son environnement agricole et de permettre une entrée de ville qualitative.






SECTEUR N°46 - Parking de la Frelaudais
OAP en zone AU | 0.69 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone de stationnement
-  Haie paysagère à créer ou à préserver


Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025






 0 50 100 m
 







BOUVRON

 ZOOM BOURG
 

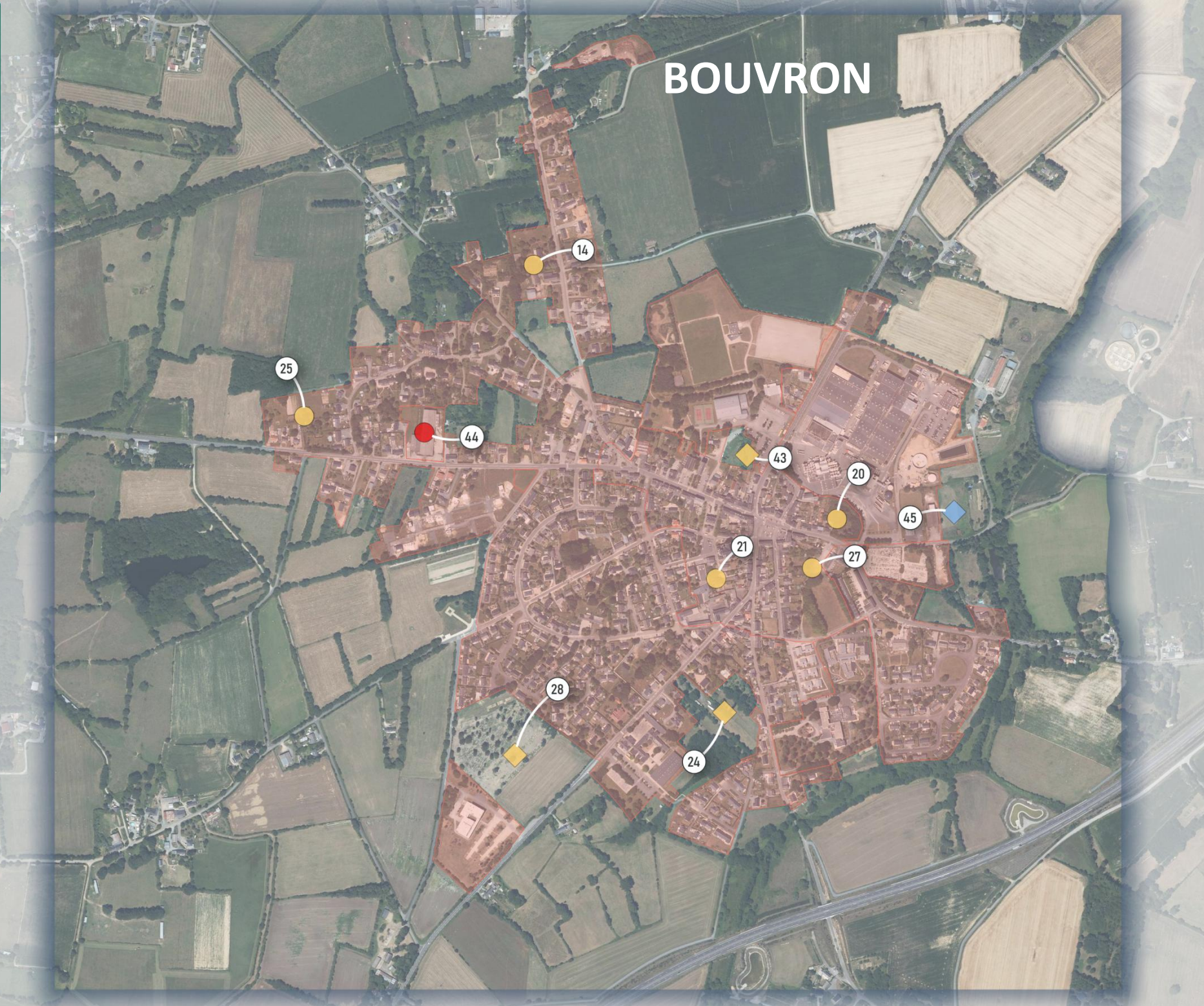
Sources : IGN

Réalisation : CITADIA, Octobre 2025


LÉGENDE :

-  Zone urbaine
-  OAP en zone U, de type économique
-  OAP en zone U, de type équipement
-  OAP en zone U, de type habitat
-  OAP en zone U, de type mixte
-  OAP en zone AU, de type économique
-  OAP en zone AU, de type équipement
-  OAP en zone AU, de type habitat
-  OAP en zone AU, de type mixte

N°	Nom OAP	Surface
14	Rue de la Gare	1.15 ha
20	Rue Jean-Baptiste Olivier	0.58 ha
21	Rue de l'Eglise	0.38 ha
24	Rue Jean-Louis Maillard 1	1.47 ha
25	Le Champ Fleury	0.83 ha
27	Chemin de la Forêt	0.57 ha
28	Rue Jean-Louis Maillard 2	3.99 ha
43	Rue Eugène Coetoux du Tertre	0.14 ha
44	Rue de Bardoux	0.74 ha
45	Crématorium	0.55 ha



BOUVRON

▪ Secteur rue de la gare

Zonage : Ub

Superficie : 1,15ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 35 logements

Description du site : Le site contient une ancienne exploitation agricole au nord de la commune et quelques espaces en friche et boisés.

Programmation : Ce secteur a vocation à accueillir des logements.

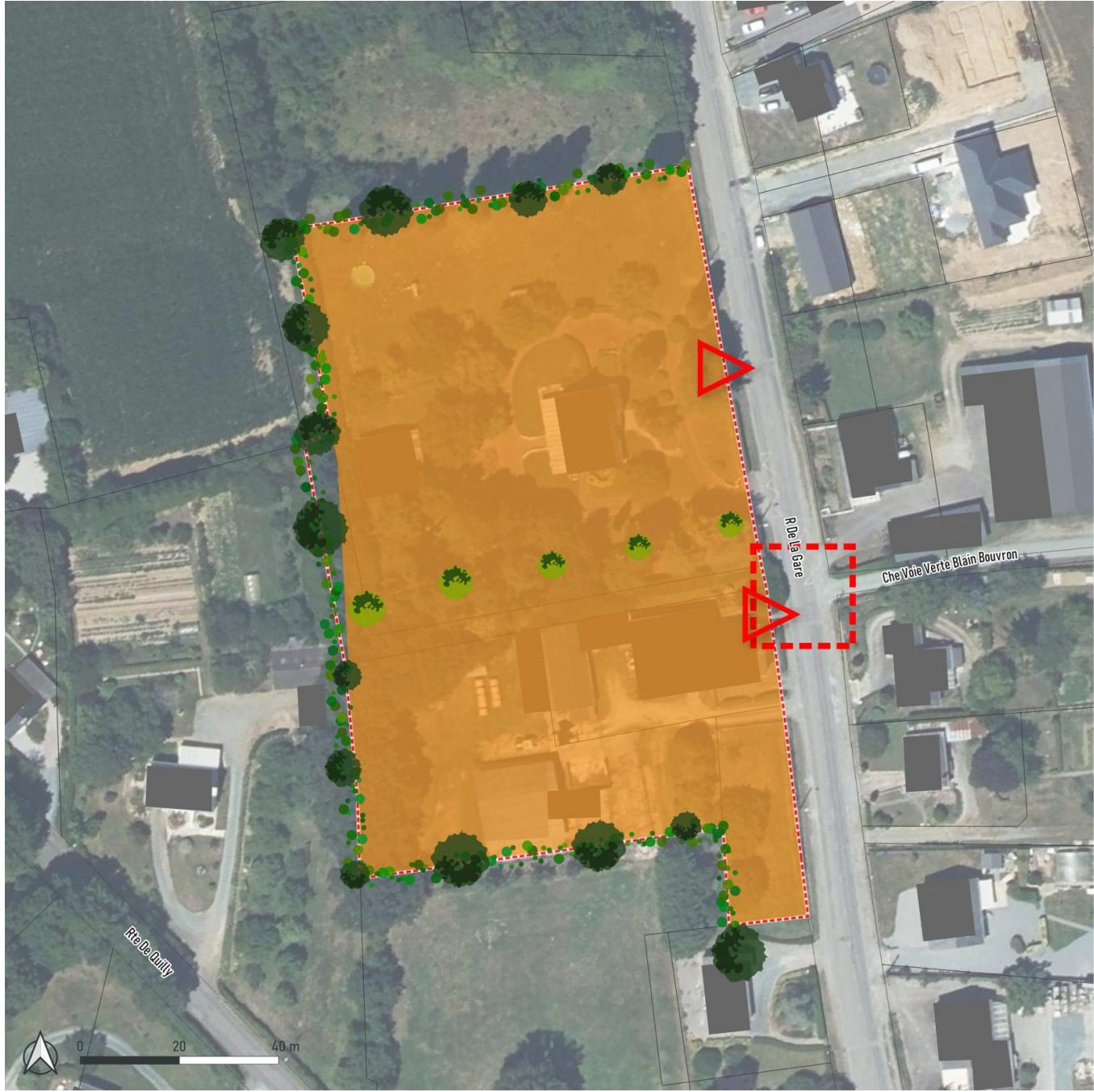
Principes d'accès, de desserte : Le site sera desservi par la route de la gare et bénéficiera de deux accès, un carrefour sera à créer au niveau de la sortie sud, en face du chemin de la voie verte. Une voie secondaire interne au site desservira les logements.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

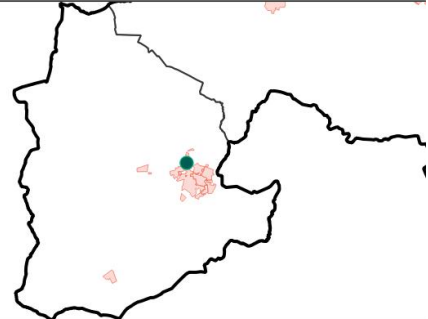
L'opération d'aménagement pourra proposer des formes de logements garantissant une urbanisation raisonnée et l'accueil de formes urbaines et de typologies diversifiées.

Les alignements d'arbres qui traversent le secteur au centre et celui qui délimite le périmètre avec les parcelles à l'ouest seront préservés et confortés.











BOUVRON



SECTEUR N°14 - Rue de la Gare
OAP en zone U | 1.15 ha

-  Périimètre de l'OAP
-  Habitat
-  Carrefour à créer
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne ICN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue Jean-Baptiste Olivier

Zonage : Ub

Superficie : 0,58 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 17 logements.

Description du site : Le site arboré et non bâti est situé en face de la laiterie, à l'est de la commune de Bouvron.

Programmation : Ce secteur a vocation à accueillir un secteur d'habitat.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera d'un accès à la route Jean-Baptiste Olivier et bénéficiera d'une voie interne desservant les logements.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

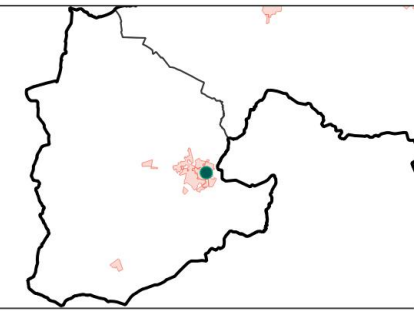
L'opération d'aménagement pourra proposer une forme d'habitat collectif garantissant une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées. Les bâtiments s'implanteront de préférence en bordure de la voie publique.

La frange naturelle paysagère délimitant le périmètre du secteur et permettant de le préserver des potentielles nuisances générées par la laiterie sera préservée.









BOUVRON



SECTEUR N° 20 - Rue Jean-baptiste Olivier
OAP en zone U | 0.58 ha

-  Périmètre de
-  Habitat
-  Accès
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Avril 2025



▪ Secteur rue de l'église

Zonage : Ua

Superficie : 0,38 ha

Densité : Minimum 20 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 8 logements.

Description du site : Le site partiellement bâti est situé en plein cœur de la commune, en face de l'église.

Programmation : Ce secteur a vocation à accueillir des logements.

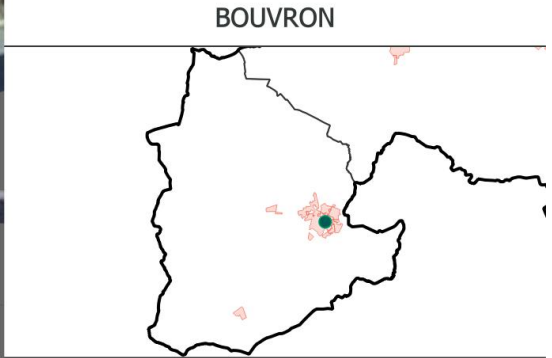
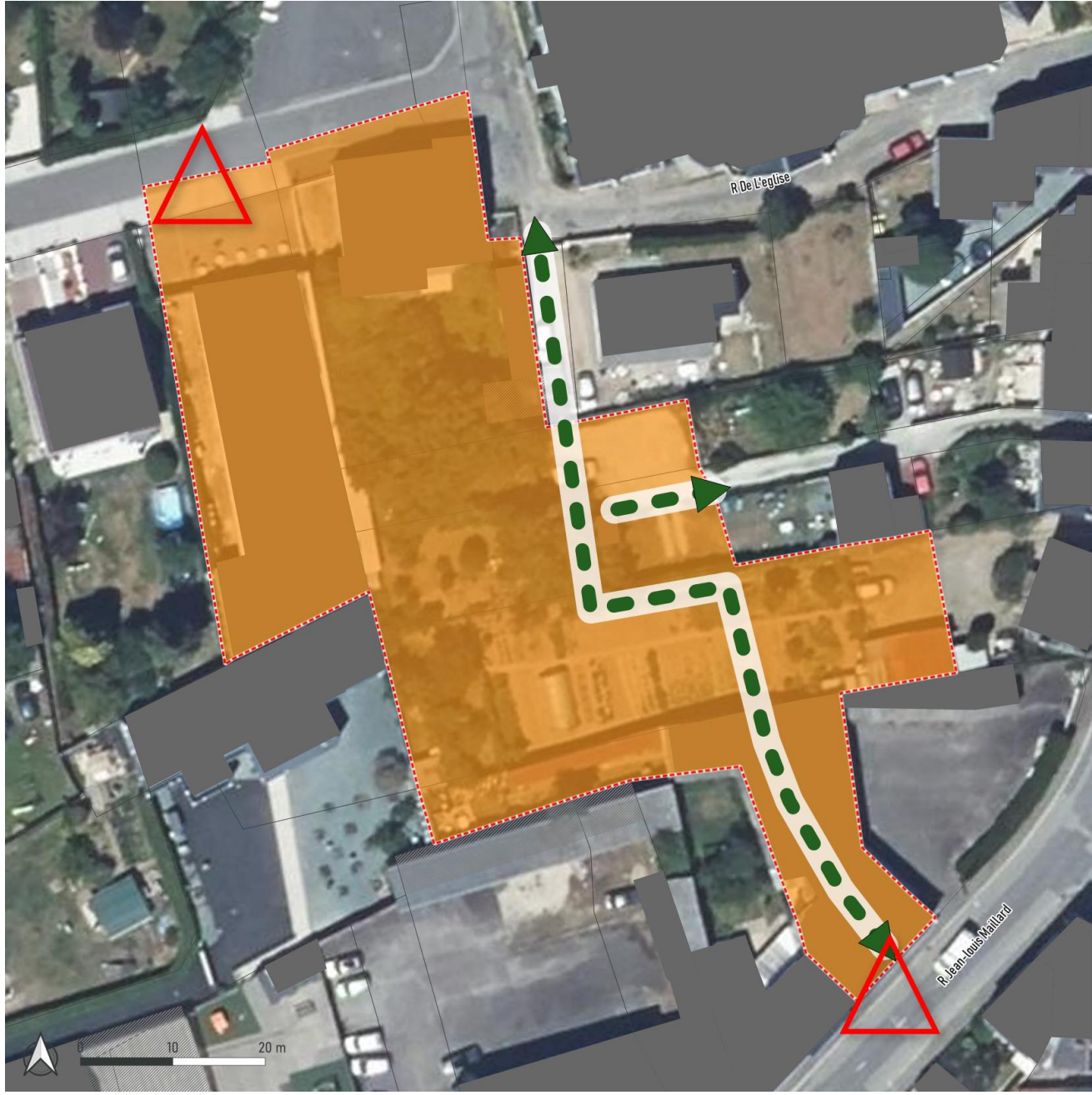
Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera d'un accès rue Jean Louis Maillard au sud et au nord par la rue de l'Église. Une voie interne maillera le site et permettra de rejoindre ces deux rues. Un espace de stationnement privé mutualisé sera aménagé au sud du secteur, le long de la rue Jean Louis Maillard

Un maillage pour les modes doux sera également aménagé pour mailler le nord et le sud du secteur.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement pourra proposer une forme d'habitat collectif en R+2+C maximum au Nord du site en bordure de la rue de l'Église et une deuxième partie en habitat intermédiaire ou petit collectif sur la partie sud. L'opération garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.





SECTEUR N° 21 - Rue De L'eglise
OAP en zone U | 0.38 ha

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Accès
- Cheminement doux

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Avril 2025

▪ Secteur rue Jean-Louis Maillard 1

Zonage : 1AUh

Superficie : 1,47 ha dont 0,13ha en espace naturel

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 40 logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme

Description du site : Le site à l'ouest de la commune est constitué de fonds de jardins de maison individuelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir une zone d'habitat mixte entre logement individuel pavillonnaire et logement intermédiaire dense.

Principes d'accès, de desserte : Le secteur sera maillé par un accès au nord-ouest à la rue Jean Louis Maillard et au sud par la rue des Folières via la création d'un emplacement réservé. Une voie de desserte secondaire à l'intérieur du secteur desservira les logements.

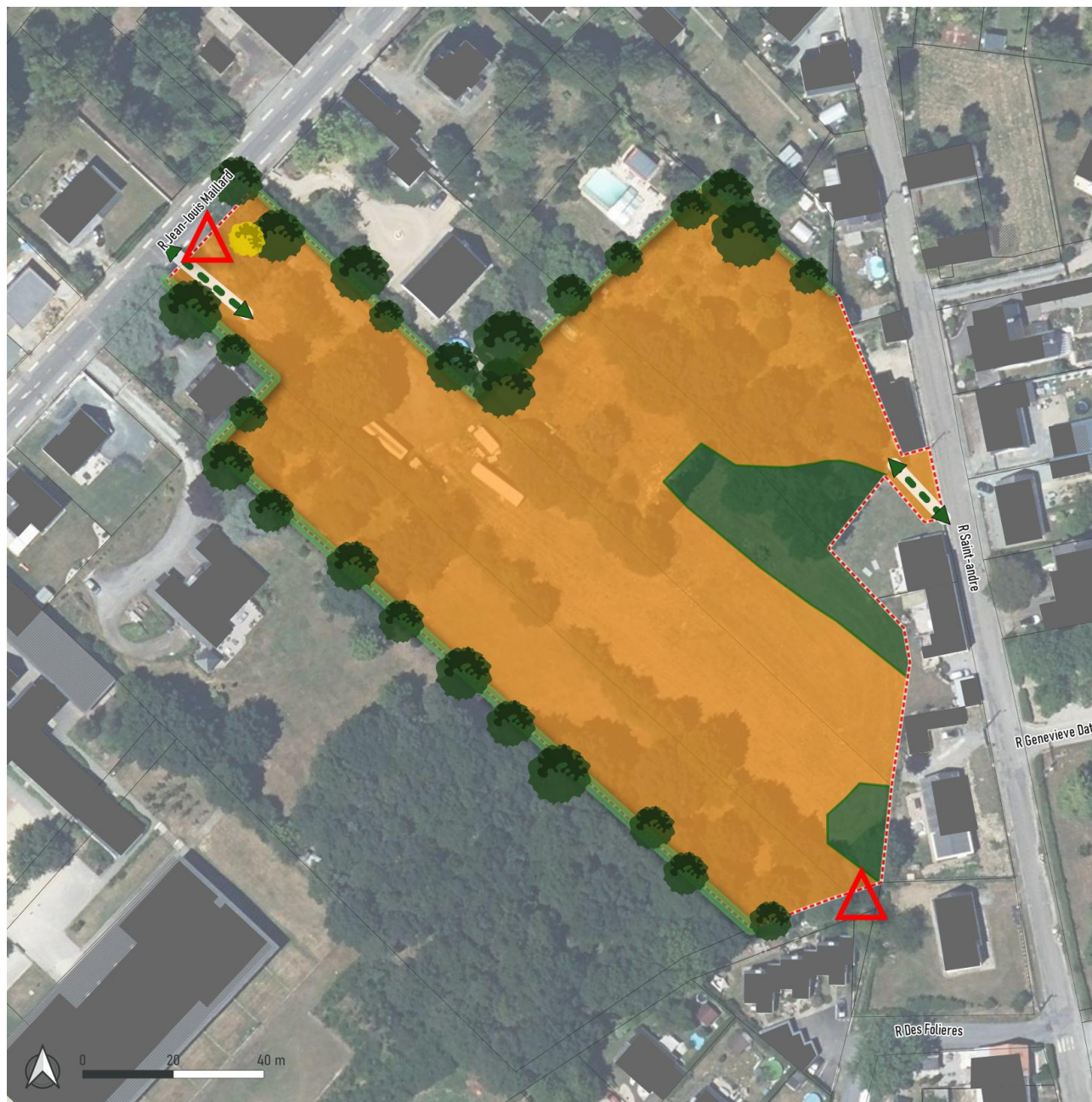
Un accès pour les modes doux pourra s'effectuer par la rue Saint-André.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

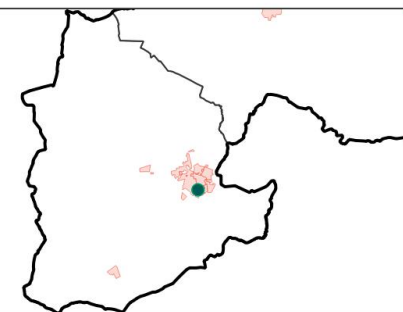
Les éléments arborés de qualités seront autant que possible préservés.

Une frange paysagère délimitera le secteur avec les parcelles mitoyennes.












BOUVRON



SECTEUR N°24 - Rue Jean-Louis Maillard 1
OAP en zone AU | 1.47 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Espace naturel
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

▪ Secteur le champ Fleury

Zonage : Ub

Superficie : 0,83ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 25 logements.

Description du site : Le site constitué de fond de jardins des maisons individuelles existantes. Il est situé à ouest, sur l'entrée de la commune de Bouvron.

Programmation : Ce secteur a vocation à accueillir des logements.

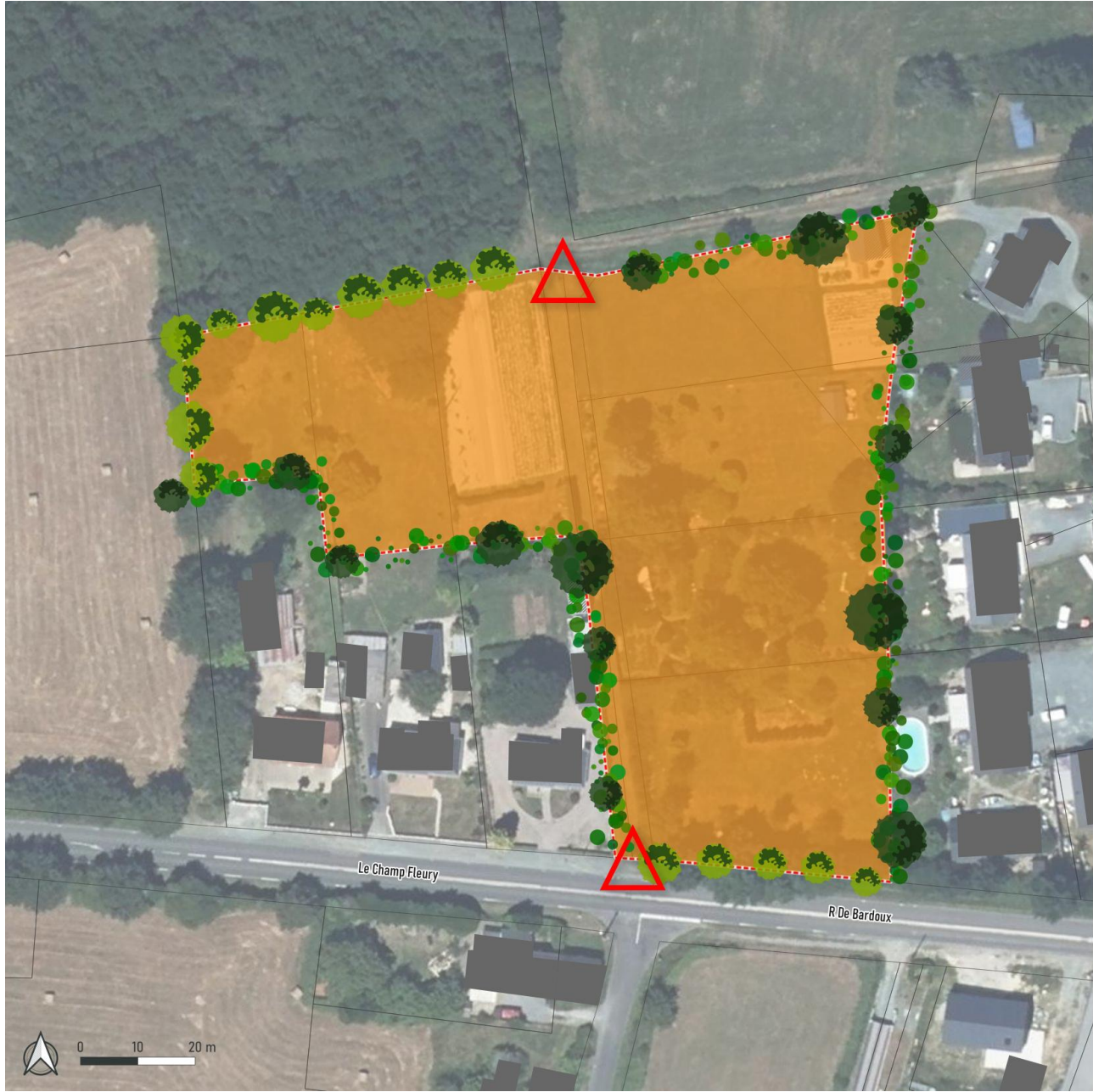
Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès direct à la rue de Bardoux. Une voie secondaire desservira l'ensemble des logements.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

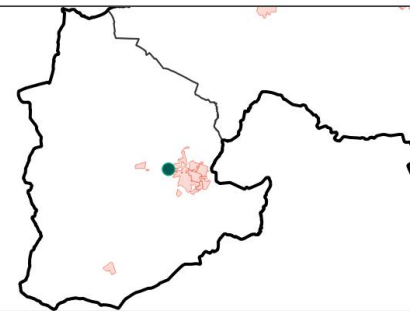
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

L'alignement d'arbres le long de la rue de Bardoux ainsi que celui situé au nord-ouest délimitant le secteur avec la parcelle agricole voisine seront conservés et confortés.





BOUVRON



SECTEUR N°25 - Le Champ Fleury
 OAP en zone U | 0.83 ha

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Accès
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur chemin de la Forêt

Zonage : Ub

Superficie : 0,57ha donc 0,30 de parking mutualisé

Densité : Minimum 20 logements /ha

Nombre de logements : Minimum 5 logements.

Description du site : Le site est situé vers l'est de la commune, à proximité du centre bourg. Il est constitué au nord de fond de jardins de maisons individuelles et d'un parking aménagé.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

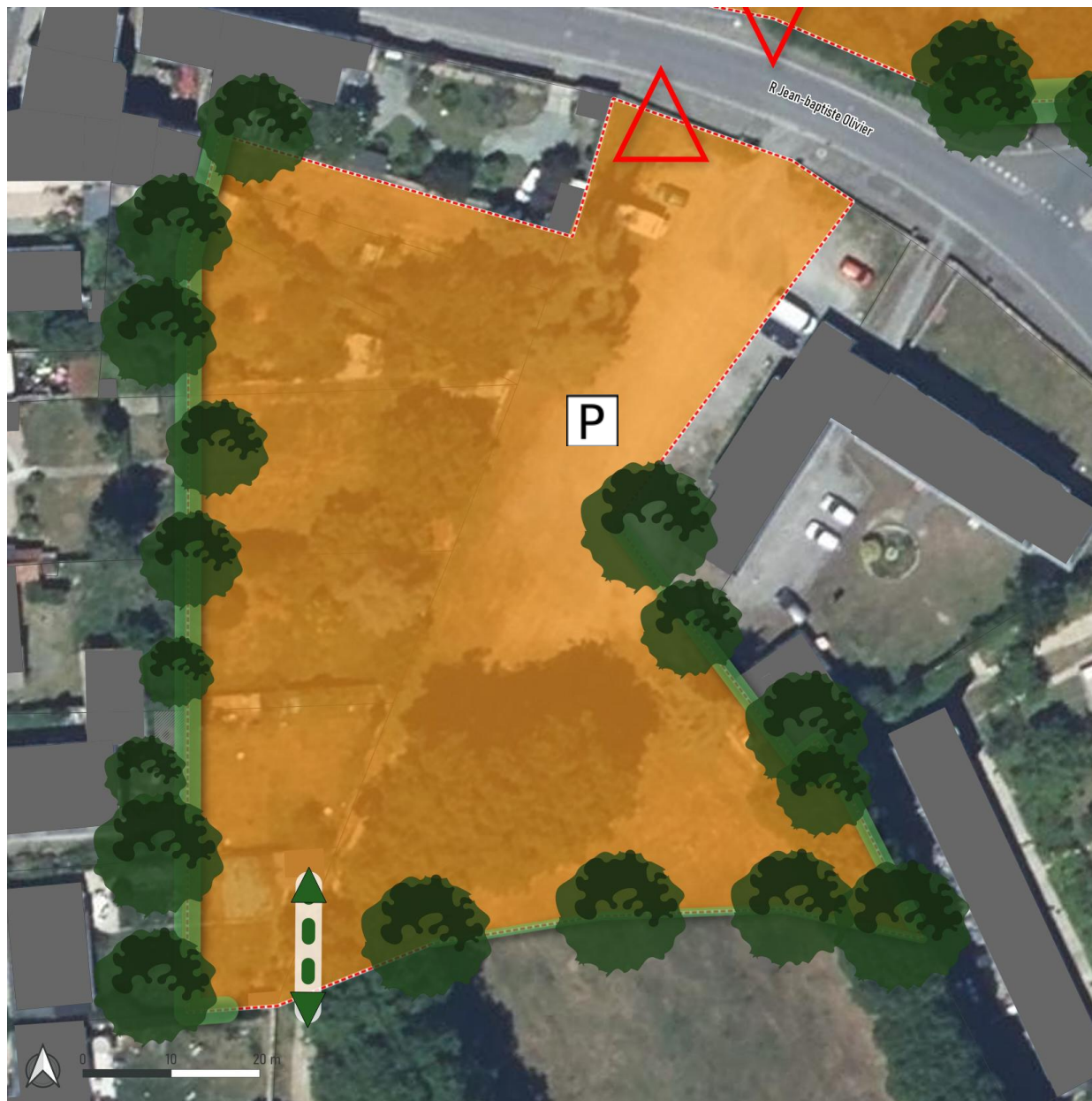
Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès au nord rue Jean Baptiste Olivier, qui sera l'accès principal du futur secteur d'habitat, où un parking mutualisé est aménagé. Un cheminement pour les modes actifs depuis le chemin de la Forêt au sud permettra de mailler le site.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

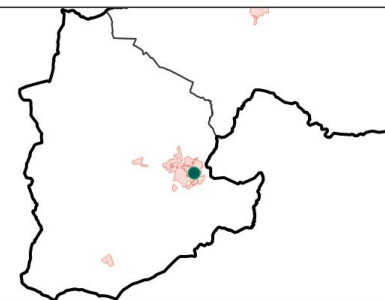
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

Pour garantir une bonne qualité paysagère du site, la végétation sera à conserver ou à créer (exemple : tampon végétale avec des haies le long des parcelles mitoyennes).











BOUVRON



SECTEUR N° 27 - Chemin de la Forêt
OAP en zone U | 0.57 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Cheminement doux
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
-  Aire de stationnement

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Avril 2025

 **Blain**
commune

▪ Secteur rue Eugène Coetoux du Tertre

Zonage : 1AUh

Superficie : 0,14ha

Densité : Minimum 37 logements /ha

Nombre de logements : Minimum 5 logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme

Description du site : Le site est situé au nord de l'enveloppe urbaine à proximité du complexe sportif de la Vigne sur des surfaces non bâties.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

Principes d'accès, de desserte : Deux accès seront créés depuis le parking du complexe sportif de la Vigne.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

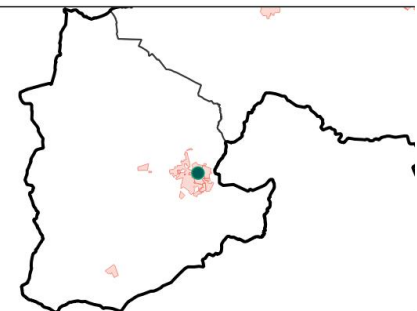
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

Pour garantir une bonne qualité paysagère du site, la végétation sera à conserver ou à créer (exemple : tampon végétale avec des haies le long des parcelles mitoyennes).









BOUVRON



SECTEUR N°43 - Rue Eugène Coetoux du Tertre
 OAP en zone AU | 0.14 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue de Bardoux

Zonage : Ua

Superficie : 0,74 ha

Densité : Minimum 45 logements /ha

Nombre de logements : Minimum 34 logements.

Description du site : Le site est situé au nord-ouest de l'enveloppe urbaine. Il est composé d'une parcelle non bâtie en second rideau et d'un grand bâtiment industriel.

Programmation : Le site a vocation à accueillir une mixité fonctionnelle avec des logements et des activités ou services.

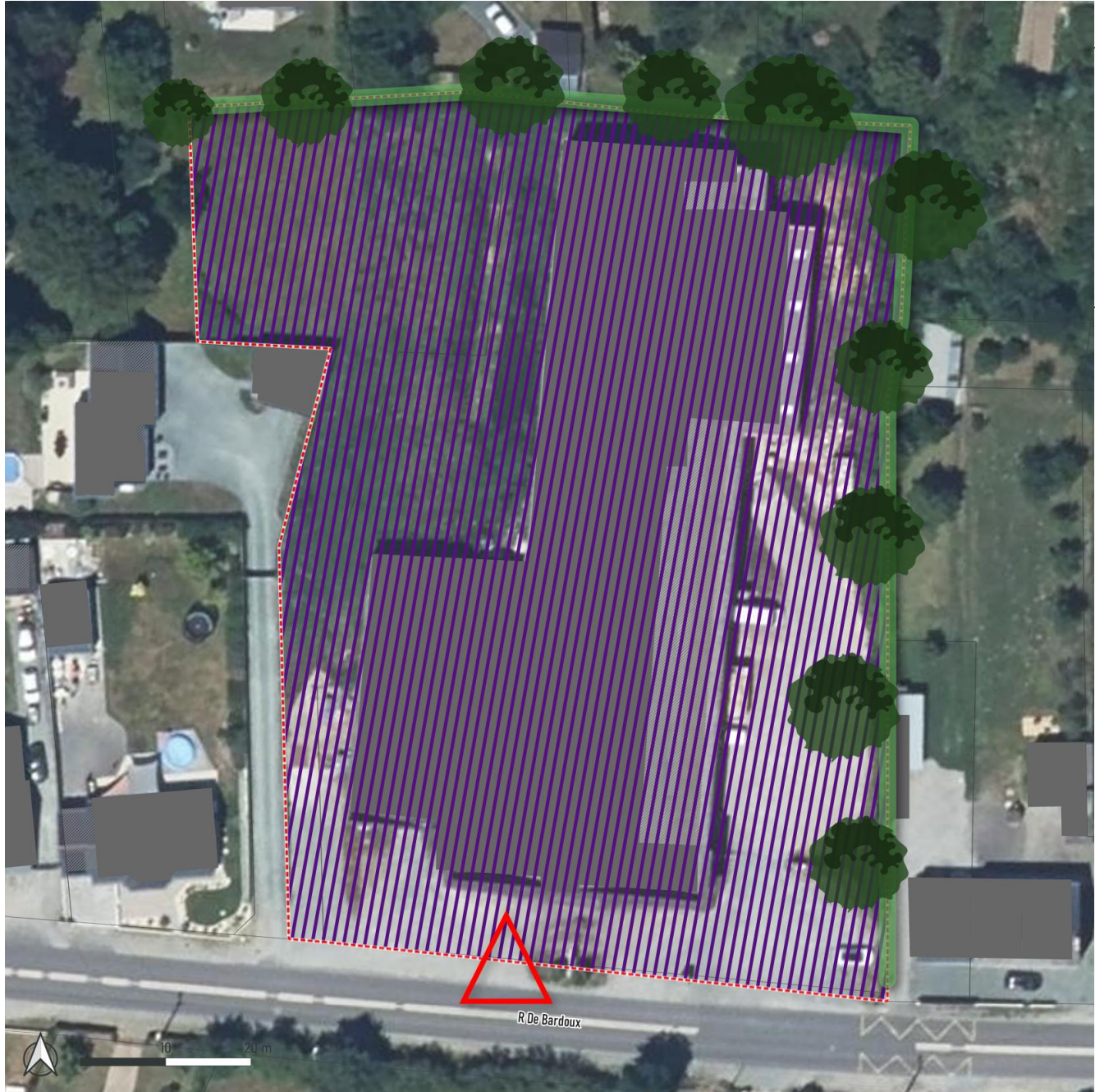
Principes d'accès, de desserte : Un accès sera créé depuis la rue de Bardoux qui longe le secteur au sud.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

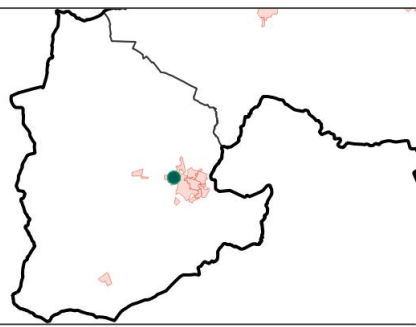
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

Pour garantir une bonne qualité paysagère du site, la végétation sera à conserver ou à créer (exemple : tampon végétale avec des haies le long des parcelles mitoyennes).









BOUVRON



SECTEUR N° 44 - rue de Bardoux
OAP en zone U | 0.74 ha

-  Périimètre de l'OAP
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Accès
-  Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN.
Réalisation : CITADIA, Avril 2025



▪ Secteur rue Jean-Louis Maillard 2

Zonage : 1AUh et 2AU

Superficie : 3,99 ha dont 0,78 en espace naturel

Densité : Minimum 35 logements /ha

Nombre de logements : Minimum 112 logements (34 en 1AU et 78 en 2AU).

Echéancier prévisionnel de réalisation : long terme

Description du site : Le site non construit situé en extension urbaine au sud-ouest de la commune, est implanté en entrée de ville, entre la salle culturelle Horizinc et de l'habitat pavillonnaire.

Programmation : Le site a vocation à accueillir un secteur d'habitat individuel pavillonnaire et d'habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé).

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera de deux accès au nord : sur la rue de Bel Air avec un double accès et un par un prolongement de la rue du clos neuf afin de mailler le lotissement à l'est, et d'un accès au sud rue Jean Louis Maillard. Un cheminement doux maillera l'intérieur du site.

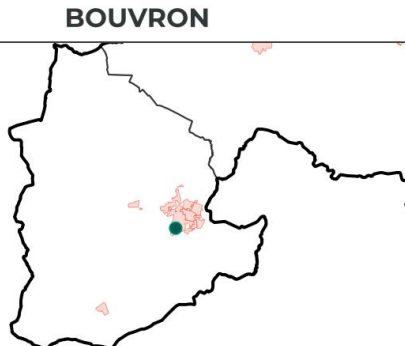
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

L'habitat pavillonnaire sera implanté sur la partie sud du site en bordure de la rue Jean Louis Maillard, et l'habitat individuel mixte (individuel ou groupé) sera implanté sur la partie nord.

Une frange naturelle paysagère sera créée ou confortée sur le pourtour du site pour le délimiter du secteur Horizinc et de la zone pavillonnaire.





SECTEUR N°28 - Rue Jean-Louis Maillard 2
 OAP en zone AU | 3.99 ha

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Espace naturel
- Accès
- Mode doux structurant
- Cheminement doux
- Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur chemin de la Gautherais

Zonage : 1AUL

Superficie : 0,55ha

Densité : Pas de densité

Nombre de logements : Pas de logement

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme

Description du site : Le site non construit est situé en extension urbaine en entrée de ville, entre des bâtiments d'activités du site de Lactalis et des terres naturelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir un équipement de service public.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera d'un accès chemin de la Gautherais.

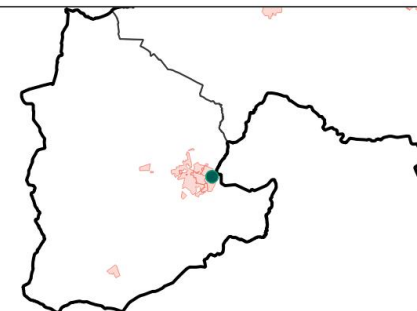
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Des haies délimitant le site avec les terres naturelles ou agricoles situées en lisière seront à créer ou à préserver pour favoriser son insertion paysagère.









BOUVRON



SECTEUR N°45 - Crématorium
 OAP en zone AU | 0.55 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement d'intérêt collectif et services publics
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025




 0 50 100 m

LA CHEVALLERAI
 ZOOM BOURG



Sources : ICM
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

LA CHEVALLERAI

LÉGENDE :

- Zone urbaine
- OAP en zone U, de type économique
- OAP en zone U, de type équipement
- OAP en zone U, de type habitat
- OAP en zone U, de type mixte
- OAP en zone AU, de type économique
- OAP en zone AU, de type équipement
- OAP en zone AU, de type habitat
- OAP en zone AU, de type mixte

N°	Nom OAP	Surface
2	Rue de la Prinze	0.31 ha
3	Rue du Landreau	1.55 ha
4	Rue de la Grigonnais	0.9 ha
5	Rue de la Nouette	0.26 ha
11	Rue des Cormerais 1	0.19 ha
32	Rue la Noë Guernet	1.3 ha
33	Rue de Blain	1.81 ha
38	Rue des Cormerais 2	0.24 ha
41	Rue de Nozay	0.15 ha



▪ Secteur rue de la Prinze

Zonage : Ub

Superficie : 0,31 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 10 logements.

Description du site : Le secteur est situé au cœur de la commune est constitué majoritairement fonds de jardins non bâtis de maisons individuelles, l'opération d'aménagement a pour objectif de densifier le secteur.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements (type pavillonnaire, mitoyen et/ou petit collectif)

Principes d'accès, de desserte : Le site est situé entre deux accès, au nord la rue du Clos d'hel et au sud la rue de la Prinze (par la création d'un emplacement réservé). Une voie douce traversera le site dans sa longueur.

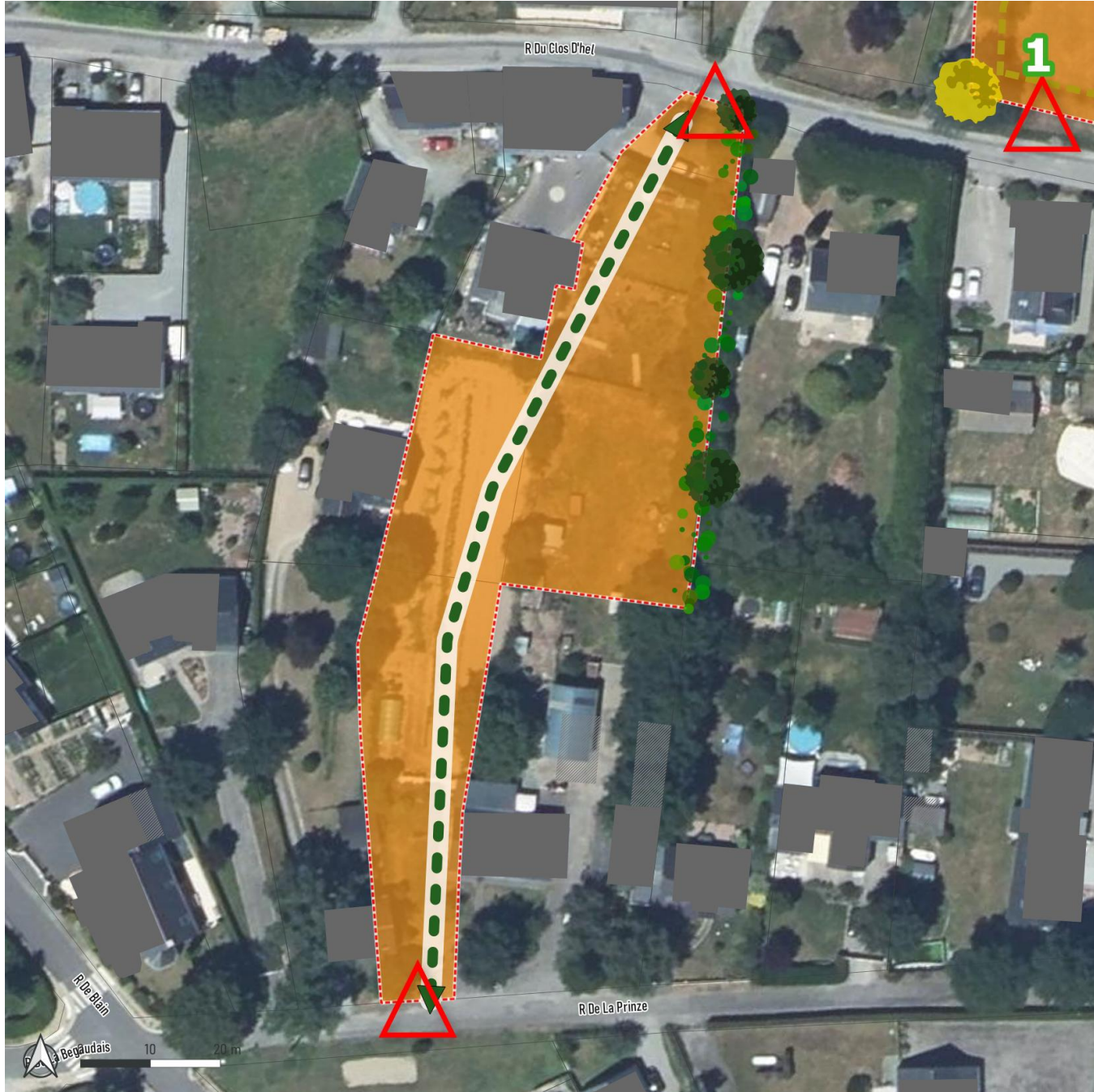
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

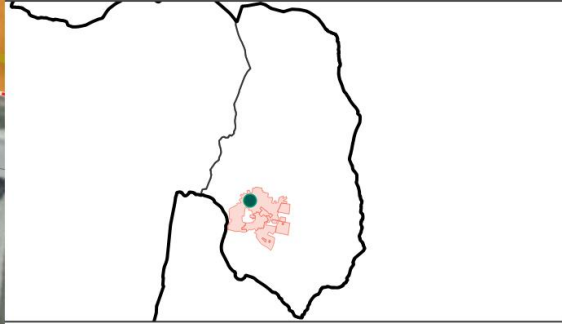
Pour garantir une bonne qualité paysagère du site, la végétation sera à conserver ou à créer (exemple : tampon végétale avec des haies le long des parcelles mitoyennes).

Un espace commun qualitatif tel qu'un espace vert avec des aménagements légers favorisant le lien social, mais aussi participant à la qualité de vie sera à prévoir sur le secteur.











LA CHEVALLERAIS



SECTEUR N° 2 - Rue de la Prinze
OAP en zone U | 0.31 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Avril 2025

▪ Secteur rue du Landreau

Zonage : Ub et 1AUh

Superficie : 1,55 ha dont environ 0,35ha en espace naturel

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 36 logements dont 18 en 1AUh.

Description du site : Le secteur est situé au nord de la commune en limite de l'enveloppe urbaine, il est constitué de fond de jardins de maisons individuelles et de dents creuses entre deux parcelles bâties.

Programmation : Le site a vocation à accueillir de l'habitat léger ainsi qu'un logement d'urgence et un bâtiment commun.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera de deux accès principaux rue du Landreau. Un mode doux viendra desservir les habitations sur toute sa largeur Est-Ouest et se prolongera pour mailler l'opération d'aménagement jouxtant le site à l'ouest.

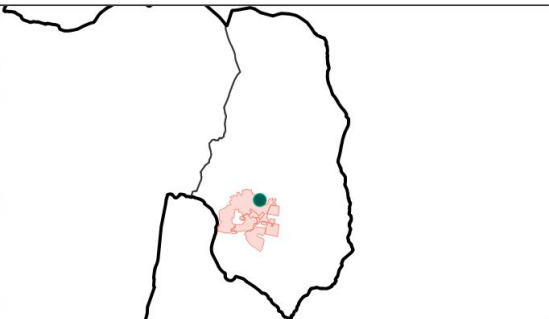
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

L'ensemble des haies paysagères au nord délimitant le secteur avec la zone agricole seront conservées. L'aménagement du site veillera à protéger l'espace naturel situé au nord.









LA CHEVALLERAI



SECTEUR N°3 - Rue du Landreau
OAP en zone U | 1.55 ha



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Espace naturel
-  Accès
-  Cheminement doux
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue de la Grigonnais

Zonage : Ub

Superficie : 0,86 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 28 logements dont 4 logements aidés.

Temporalité de l'OAP : La réalisation de l'OAP se fera en deux phases (voir schéma).

Description du site : Le site situé au nord de la commune est constitué de dents creuses non bâties entre des parcelles de maisons individuelles. Une habitation existante conservée est implantée dans le périmètre du secteur d'aménagement.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements avec une mixité de typologie (pavillonnaire, groupé, petit collectif...).

Principes d'accès, de desserte : Le site est divisé en deux parties de part et d'autre de la rue de la Grigonnais. Pour la partie à l'est, l'accès se fera via la rue de la Grigonnais, et pour la partie à l'ouest, les accès se feront également rue de la Grigonnais et au sud du secteur (rue du Clos d'Hel). Des modes actifs desserviront le secteur.

Un mode doux sera créé pour desservir les habitations sur toute la largeur Ouest-Est et se prolongera pour mailler l'opération d'aménagement jouxtant le site à l'Est.

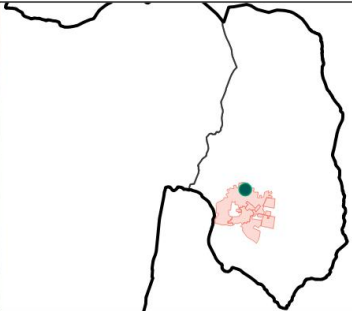
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

La végétation existante (alignements d'arbres et haies bocagère et arbre isolé) sera conservée.



LA CHEVALLERAI



SECTEUR N°4 - Rue de la Grigonnais
OAP en zone U | 0.9 ha



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Espace naturel
- Accès
- Element végétal à préserver
- Cheminement doux
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Phase 1
- Phase 2

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Novembre 2025



▪ Secteur rue de la Nouette

Zonage : Ub

Superficie : 0,27 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 8 logements.

Description du site : Le site situé en plein cœur de la commune est constitué de dents creuses non bâties et de bâtiments existants (maisons individuelles et garages). Un calvaire identifié comme petit patrimoine à protéger et valoriser est situé au nord du secteur ainsi qu'une clôture en pierre de schiste le long de la rue de la Nouette.

Programmation : Le site a vocation à accueillir de l'habitat mixte (pavillonnaire, groupé ou petit collectif).

Principes d'accès, de desserte : Le site est desservi par la rue de la Nouette.

Un accès viarie sera conservé vers la prairie à l'ouest avec une largeur minimale de 4 mètres associée à des places de parking afin d'élargir la voie.

Les stationnements pourront être mutualisés afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

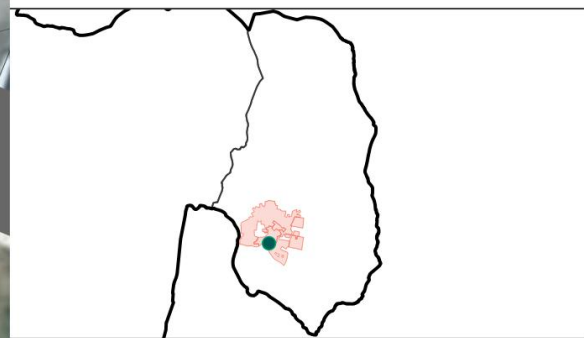
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

L'opération d'aménagement garantira une urbanisation s'intégrant harmonieusement avec les bâtiments existants conservés excepté les garages qui pourront être démolis.

L'arbre isolé situé au sud du périmètre d'aménagement sera préservé.









LA CHEVALLERAI



SECTEUR N° 5 - Rue de la Nouette

OAP en zone U | 0.27 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Element végétal à préserver
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Petit patrimoine à protéger



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Avril 2025



▪ Secteur rue des Cormerais 1

Zonage : Ub

Superficie : 0,19ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 6 logements.

Description du site : Le site est situé au sein de la commune, dans la partie nord. La parcelle est en friche et n'est pas bâtie, elle est située entre des parcelles de maisons individuelles, le long de la rue des Cormerais.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

Principes d'accès, de desserte : Les logements seront implantés directement en bordure de la rue des Cormerais.

Le stationnement pourra s'effectuer de façon mutualisée avec un parking déporté à l'entrée de l'OAP.

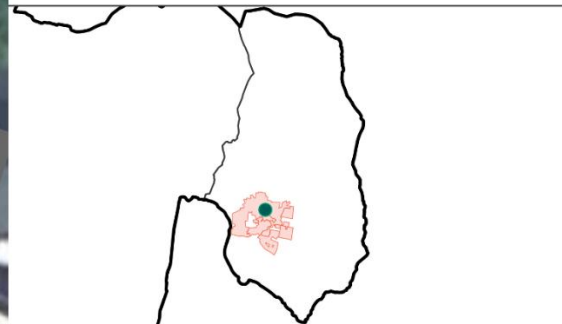
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Le front bâti des bâtiments se fera sur la rue et les jardins seront orientés vers le sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal.

La frange végétale au sud de la parcelle constituée par les arbres existants au sud sera conservée.







LA CHEVALLERAI



SECTEUR N° 11 - Rue des Cormerais

OAP en zone U | 0.19 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Front bâti structurant
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Février 2025

▪ Secteur rue de Nozay

Zonage : Ub

Superficie : 0,15ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 5 logements.

Description du site : Le secteur d'aménagement est composé d'un hangar existant à démolir et d'une cour imperméabilisée.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements (petit collectif).

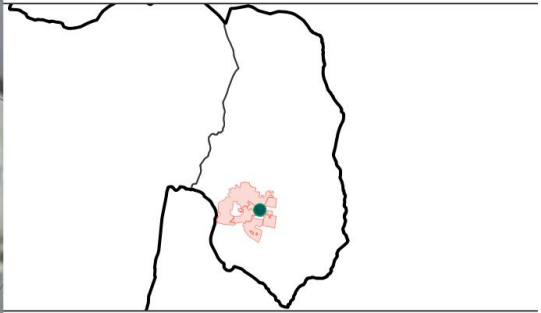
Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès rue de Nozay. Un mode doux sera aménagé à l'est du secteur pour relier l'OAP de la rue des Cormerais 2 depuis la rue de Nozay.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Les arbres existants sur la parcelle seront conservés.

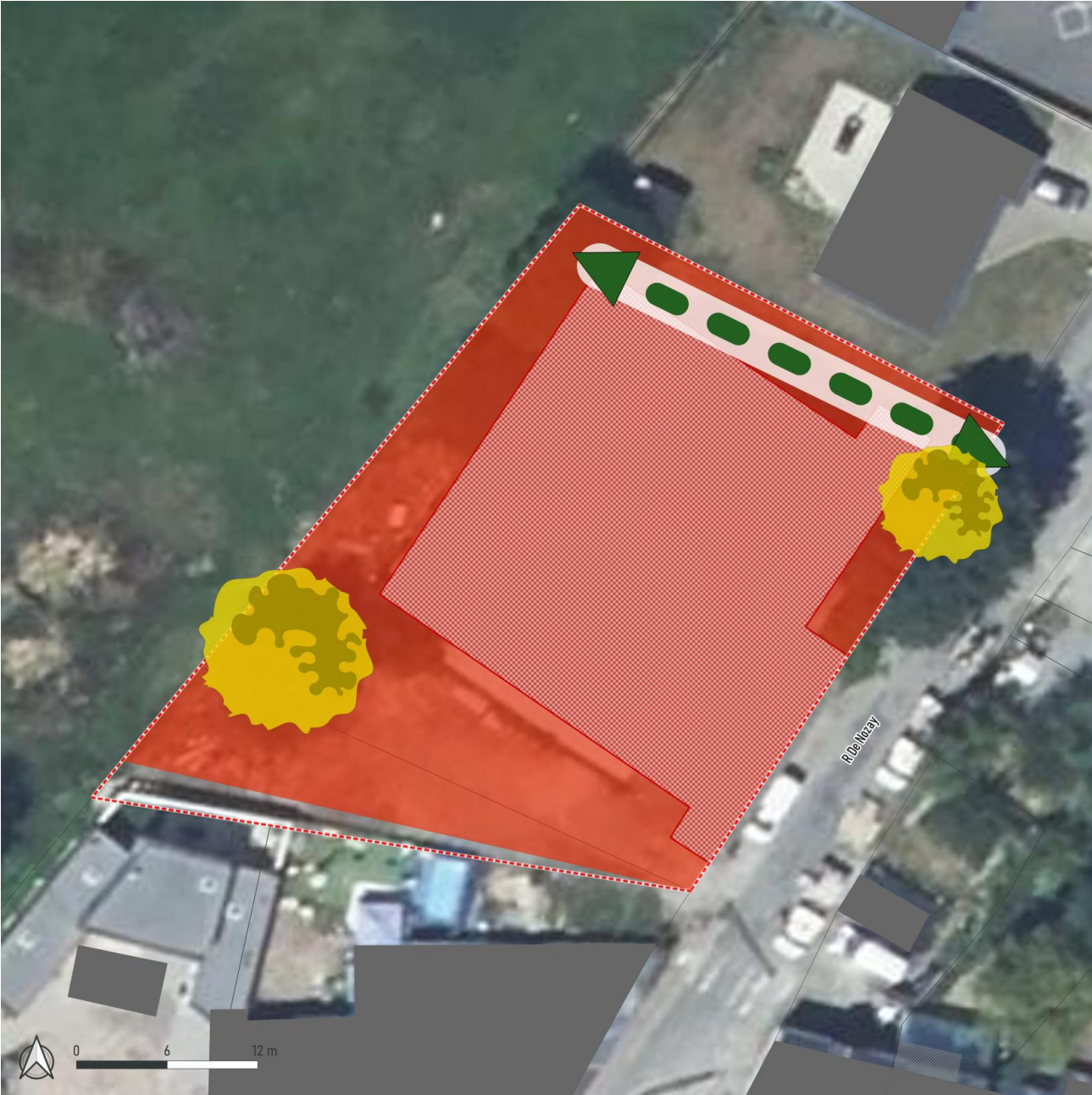


LA CHEVALLERAI



SECTEUR N° 41 - Rue de Nozay
OAP en zone U | 0.15 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat collectif
-  Bâtiment à démolir
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Avril 2025



▪ Secteur rue de la Noé Guernet

Zonage : 1AUh

Superficie : 1,3 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 39 logements dont 11 logements aidés.

Echéancier prévisionnel de réalisation : Long terme. L'aménagement du site se fera en deux phases, la première à l'ouest et la seconde à l'est.

Description du site : Le secteur d'aménagement, composé de parcelles agricoles non bâties, est situé en second rideau de la rue de Nantes, au sud et à proximité du cimetière et d'une zone artisanale. Il est entouré de terrains de maison individuelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements mixtes (individuels pavillonnaires ou petit collectif)

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie de deux accès viaires principaux sur la rue de Nantes de part et d'autre du cimetière. Une voie locale permettra de desservir les logements et de mailler ces deux accès. Un accès secondaire pourra être créé depuis la rue Noé Guernet.

Une continuité douce longera le site côté rue de la Noé Guernet, desservira les logements et débouchera rue de Nantes.

Les stationnements pourront être mutualisés en entrée de site afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

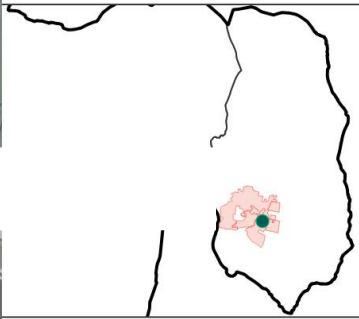
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

La trame arborée et les haies bocagères existantes de qualité délimitant le périmètre du site seront préservées ou créées. Un espace public à dominante végétale sera aménagé à l'entrée du site, à l'ouest du cimetière. Un espace

commun qualitatif favorisant le lien social, mais aussi participant à la qualité de vie et au traitement des eaux pluviales sera à prévoir sur le secteur.



LA CHEVALLERAI



SECTEUR N°32 - Rue la Noë Guernet
 OAP en zone AU | 1.3 ha



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Accès
- Accès secondaire
- Cheminement doux
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Phase 1
- Phase 2

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Novembre 2025



▪ Secteur rue de Blain

Zonage : 2AU

Superficie : 1,81 ha dont 0,11ha en espace naturel.

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 51 logements.

Echéancier prévisionnel de réalisation : long terme

Description du site : Le secteur d'aménagement, est un grand cœur d'îlot au cœur de la commune composé de parcelles naturelles non bâties. Une zone humide est identifiée au sud-est du secteur. Il est entouré de terrains de maisons individuelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements individuels mixtes (pavillonnaires et groupés) et des logements collectifs. Ces constructions pourront accueillir des logements sociaux et des logements seniors.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès au nord rue de Blain et un accès au sud rue du Maréchal Ferrant. Une voie interne permettra de desservir les logements et de mailler ces deux accès.

Une continuité douce structurante traversera le site et le divisera en deux sur sa largeur en maillant la rue du Calvaire au chemin longeant le site à l'ouest.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

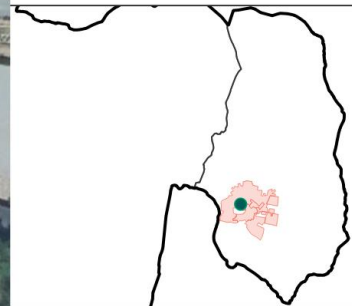
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées. Les bâtiments pourront avoir une typologie de R+2+C.

La trame arborée existante de qualité délimitant une partie du périmètre du site, et à l'intérieur de celui-ci sera préservée.

Des espaces communs qualitatifs tel que des espaces verts et/ou des aménagements paysagers favorisant le lien social, mais aussi participant à la qualité de vie et au traitement des eaux pluviales à la parcelle seront à prévoir sur le secteur.



LA CHEVALLERAI



SECTEUR N° 33 - Rue de Blain
 OAP en zone AU | 1.81 ha



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Espace naturel
- Accès
- Element végétal à préserver
- Cheminement doux
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

Source : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Juin 2025



▪ Secteur rue des Cormerais 2

Zonage : Ub

Superficie : 0,24 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 7 logements.

Description du site : Le secteur d'aménagement, est constitué d'une grande parcelle végétalisée non bâtie situé entre les rues des Cormerais et du Landreau, et entouré de maisons individuelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements (logement intermédiaires et pavillonnaires).

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie de deux d'accès, un au nord rue du Landreau et un au sud sur la rue des Cormerais. Un cheminement doux traversera le site dans sa longueur.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

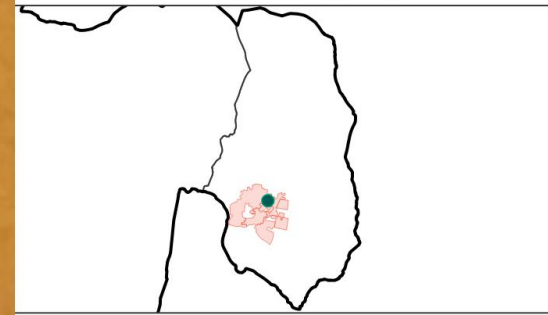
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

Les éléments arborés au centre du secteur seront préservés au maximum et une haie bocagère sera créée le long du cheminement doux.

Les stationnements pourront être mutualisés en entrée de site afin de libérer des espaces pour les aménagements et de favoriser la perméabilisation des sols.

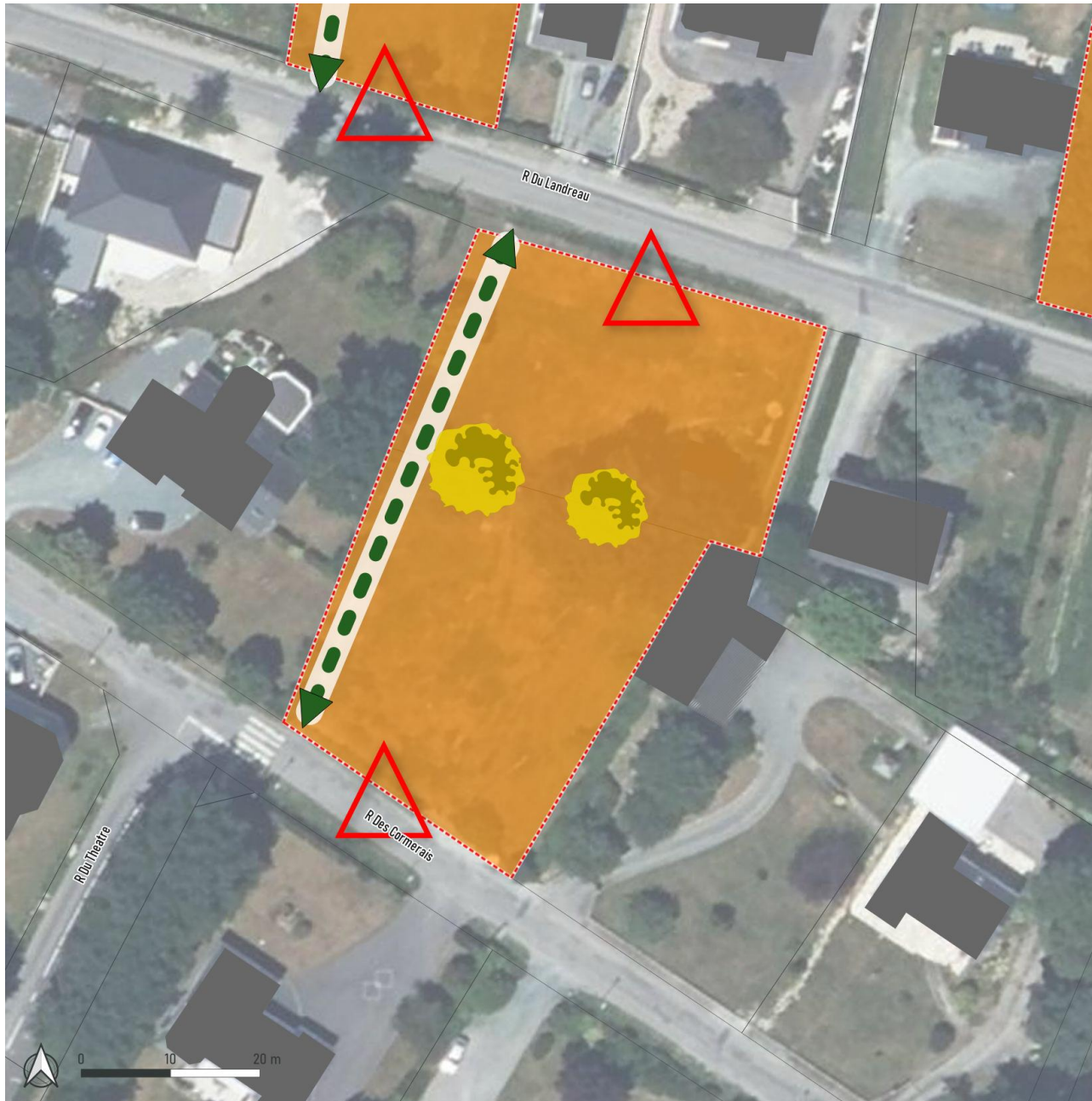


LA CHEVALLERAI



SECTEUR N°38 - Rue des Cormerais 2
 OAP en zone U | 0.24 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Cheminement doux



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025




 0 80 160 m

LE GÂVRE
 ZOOM BOURG

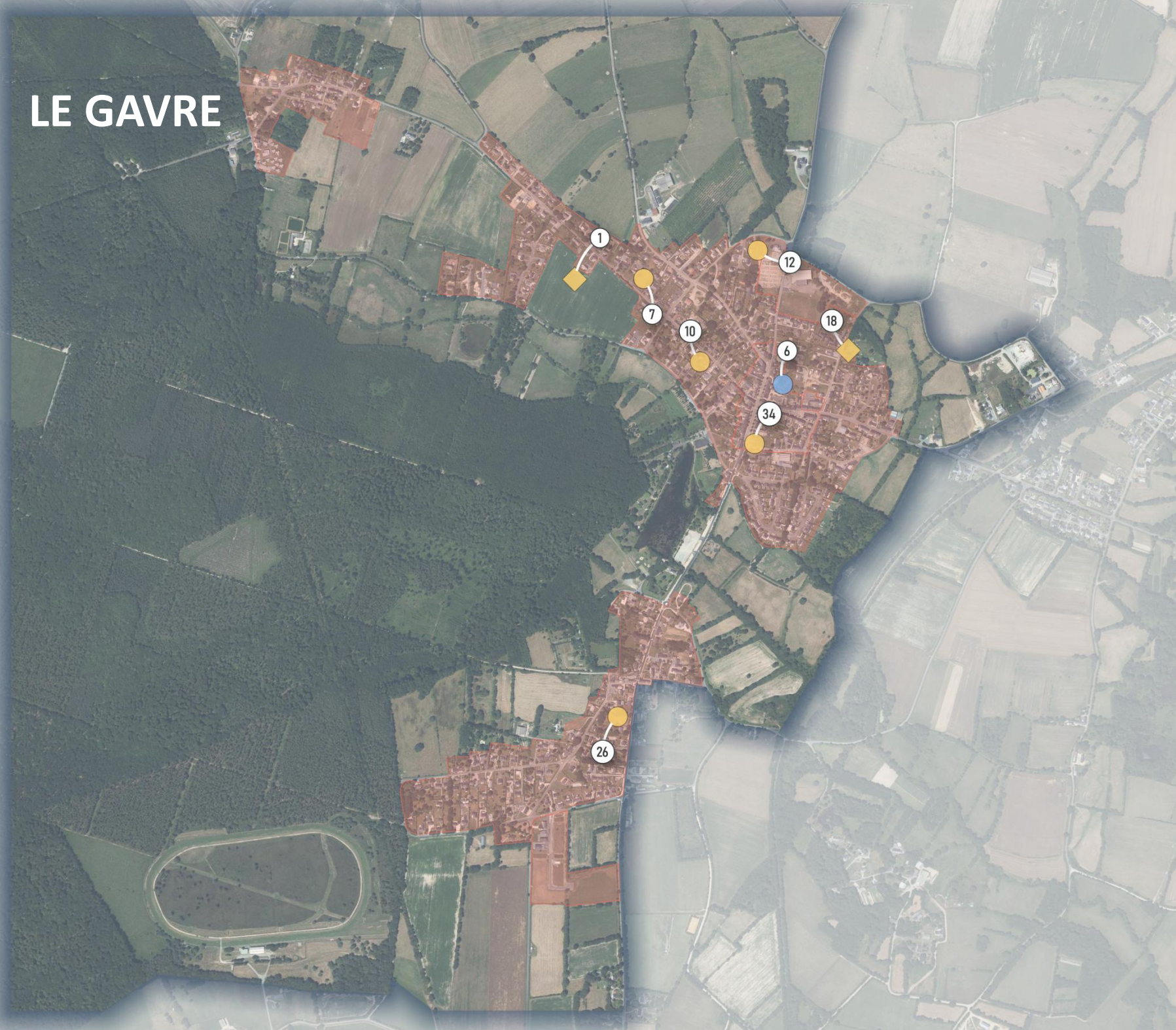
Sources : IGM
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

LE GAVRE

LÉGENDE :

- Zone urbaine
- OAP en zone U, de type économique
- OAP en zone U, de type équipement
- OAP en zone U, de type habitat
- OAP en zone U, de type mixte
- OAP en zone AU, de type économique
- OAP en zone AU, de type équipement
- OAP en zone AU, de type habitat
- OAP en zone AU, de type mixte

N°	Nom OAP	Surface
1	Route de la Maillardais 1	2.4 ha
6	Grande Rue	0.15 ha
7	Route de la Maillardais 2	0.2 ha
10	Rue de la Forêt 1	0.07 ha
12	Rue du Pré Bizeul	0.22 ha
18	Rue du Martrais	0.07 ha
26	Les Avaries	0.37 ha
34	Rue Maurice Briand	0.06 ha



▪ Secteur rue de la Maillardais 1

Zonage : 1AUh

Superficie : 2,4ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 72 logements dont 8 logements sociaux.

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme.

Description du site : Le site qui couvre une surface de plus de deux hectares sur des parcelles non urbanisées, est situé en entrée de ville à l'ouest de la commune du Gâvre, à côté d'un lotissement existant (l'orée de la forêt) et au nord d'une zone agricole. Le site est en légère déclivité.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

Principes d'accès, de desserte : Le site borde la rue de la Maillardais qui constitue son principal accès. Une voie secondaire desservira les logements à l'intérieur du site.

Une zone pour la répurgation sera à prévoir pour prévoir la collecte des ordures ménagères.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Les logements individuels pavillonnaire seront implantés sur l'ensemble du site. Les logements intermédiaires groupés ou en petit collectif seront disposés le long de la RD 35, route de la Maillardais.

Une frange naturelle paysagère sera créée au sud du site pour le délimiter de la zone agricole, et remplir une fonction de tampon végétal. Cette zone aura également pour fonction de gérer les eaux pluviales compte tenu de la déclivité du site vers le sud. Elles seront gérées à la parcelle à l'aide de noues.

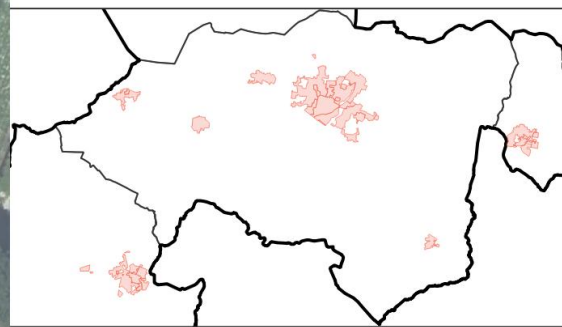
L'alignement d'arbre en bordure de la rue de la Maillardais sera préservé au maximum pour garantir une bonne intégration du site, et une entrée de

bourg de qualité. Les réseaux pluviaux et d'assainissement seront positionnés le long du lotissement.



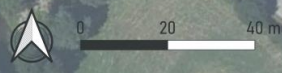


LE GÂVRE



SECTEUR N°1 - Route de la Maillardais 1
 OAP en zone AU | 2.4 ha

- Périimètre de l'OAP
- Habitat
- Accès
- Frange naturelle paysagère à préserver ou à créer
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Ligne électrique à haute tension
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer



Sources : Cadastre PCI 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Octobre 2025

▪ Secteur Grande rue

Zonage : Ua

Superficie : 0,15 ha

Densité : Non déterminée.

Nombre de logements : Pas de logement.

Description du site : Le site se situe en plein cœur de bourg, sur une grande parcelle de jardin en arrière d'une maison individuelle, il comporte quelques éléments arborés.

Programmation : Le site a vocation à accueillir un équipement d'intérêt collectif et de service public.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera d'un accès en second rideau depuis la Grande Rue. Des cheminements doux permettront d'accéder à la parcelle par le sud et par l'est.

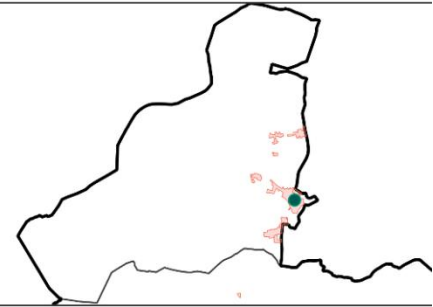
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Les éléments arborés de qualité seront préservés au maximum ou replantés.









LE GÂVRE



SECTEUR N° 6 - Grande Rue

OAP en zone U | 0.15 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
-  Accès
-  Cheminement doux

Source : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Février 2025



▪ Secteur rue de la Maillardais 2

Zonage : Ub

Superficie : 0,2 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 6 logements.

Description du site : Le site est une dent creuse en bordure d'une des entrées de bourg, entre deux parcelles de maisons individuelles.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficiera d'un accès direct sur la rue de la Maillardais et une voie de desserte interne desservira les logements.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

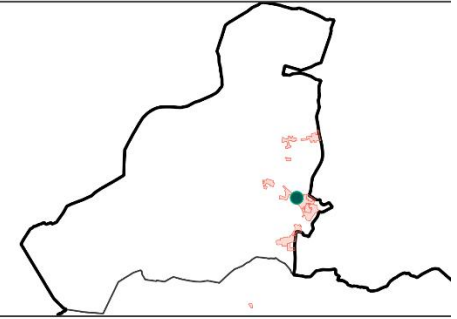
L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.

Les éléments arborés existants de qualité seront conservés au maximum ou replantés.



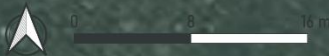


LE GÂVRE



SECTEUR N° 7 - Route De La Maillardais
OAP en zone U | 0.2 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès



Sources : Cadastre PCT 01/2024,
 Photographie aérienne IGN
 Réalisation : CITADIA, Février 2025

▪ Secteur rue de la Forêt

Zonage : Ub

Superficie : 0,07 ha

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 3 logements dont 3 logements sociaux.

Description du site : Le site est occupé par la Poste dans un bâtiment des années 60-70 en R+1, intégré dans le tissu pavillonnaire proche. La parcelle bénéficie d'un jardin en arrière, relativement préservé avec la présence de deux arbres.

Programmation : Le bâtiment a vocation à muter pour accueillir, après le déménagement de la Poste, trois logements sociaux ou intermédiaires en réhabilitation.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès direct sur la rue de la Forêt.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

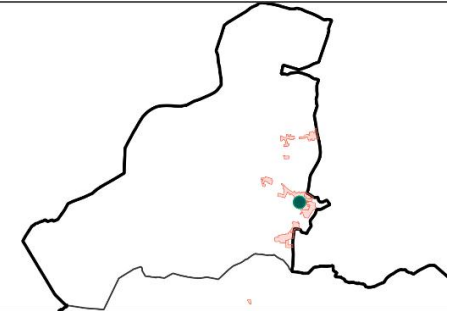
Le bâtiment sera reconverti pour accueillir des logements de typologies variées (appartements).

Le jardin à l'arrière ainsi que la cour en enrobée à l'avant seront valorisés, et les deux arbres de qualité préservés.








LE GÂVRE



SECTEUR N° 10 - Ruc de la Forêt
OAP en zone U | 0.07 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Element végétal à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Février 2025

▪ Secteur rue du Pré Bizeul

Zonage : Ub

Superficie : 0,22ha.

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 7 logements.

Description du site : Le site est constitué d'une parcelle en lanière non bâtie avec quelques éléments arborés au sud. C'est une dent creuse entre le cimetière à l'est et les maisons individuelles à l'ouest.

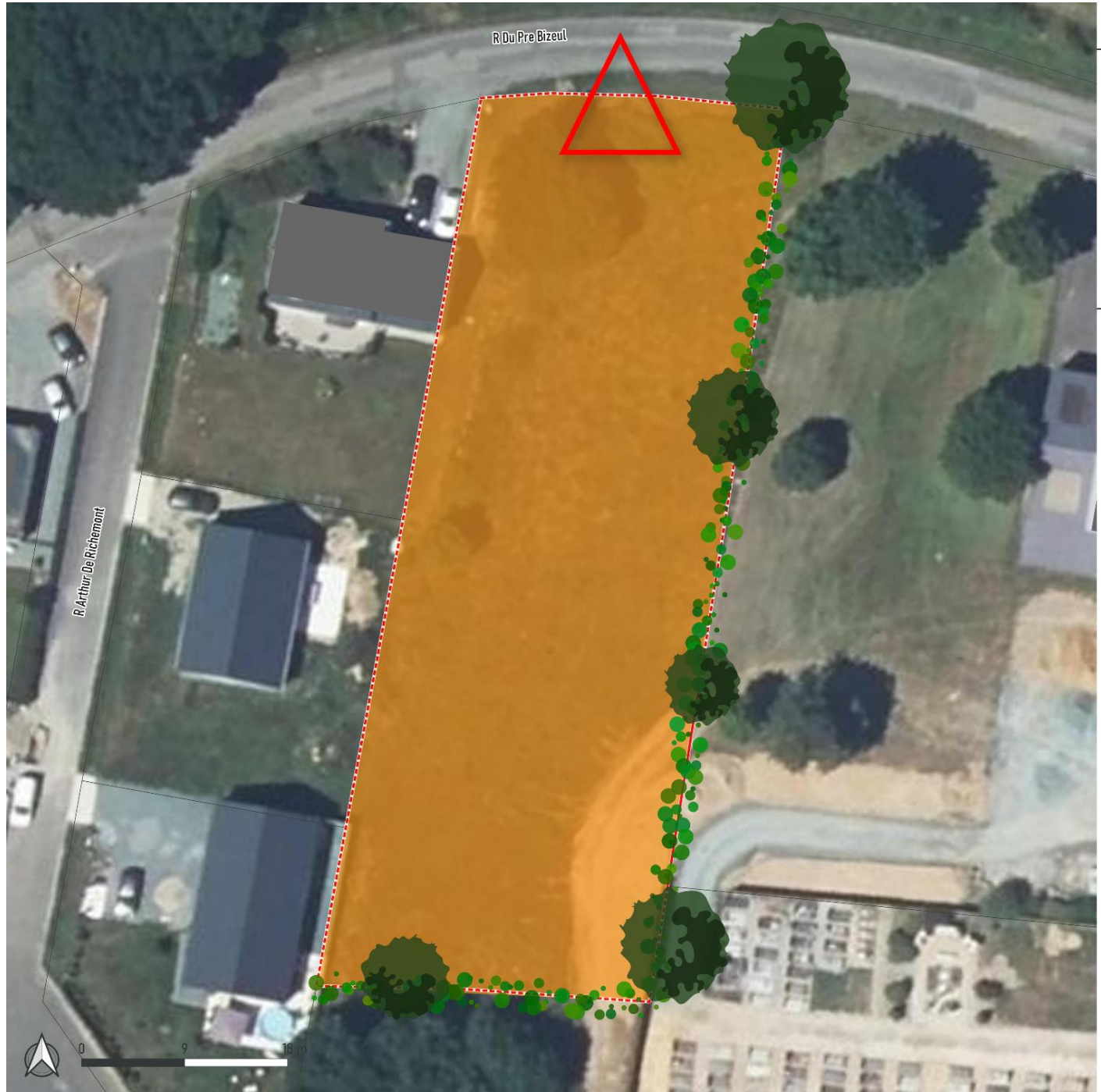
Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès direct à la rue du Pré Bizeul.

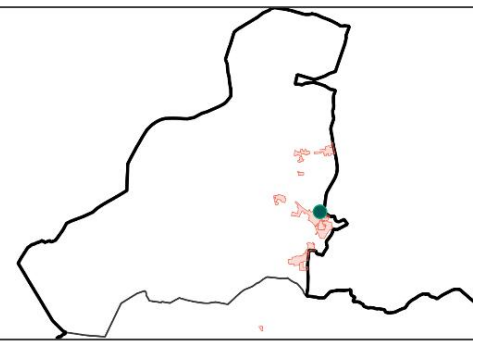
Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Des haies seront implantées sur toute la longueur Est du site pour le délimiter du cimetière.









LE GÂVRE



SECTEUR N° 12 - Rue du Pré Bizeul
OAP en zone U | 0.22 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Février 2025

▪ Secteur Les Avairies

Zonage : UC2

Superficie : 0,37h dont environ 400m² de patrimoine arboré à préserver

Densité : Minimum 14 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 5 logements.

Description du site : Le site est situé dans le village de l'Anglechais, entre la route de Blain et la rue des Landes, et au milieu de secteurs bâtis de maisons individuelles. Il est constitué de parcelles non bâties et de haies bocagères.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des maisons individuelles, dans le prolongement du contexte existant.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'accès directs à la route de Blain.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

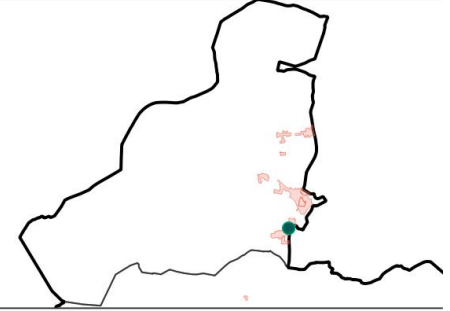
Les linéaires paysagers existants composés de haies bocagères et d'arbres seront conservés.

L'opération d'aménagement garantira une urbanisation raisonnée avec des typologies de logements diversifiées.










LE GÂVRE



SECTEUR N° 26 - Les Avaries
OAP en zone U | 0.37 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Element végétal à préserver
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Septembre 2025



▪ Secteur rue Maurice Briand

Zonage : Ua

Superficie : 0,06 ha.

Densité : Minimum 30 logements/ha

Nombre de logements : Minimum 4 logements dont 4 logements sociaux.

Description du site : Le site est situé à l'angle de la rue Maurice Briand et de la Grande rue (route départementale). Un ancien garage à démolir est implanté sur le site, avec en arrière de celui-ci un grand jardin non bâti, qui est surélevé de 2 mètres par rapport à la partie ouest du site.

Programmation : Le site a vocation à accueillir des logements (petit collectif prioritairement)

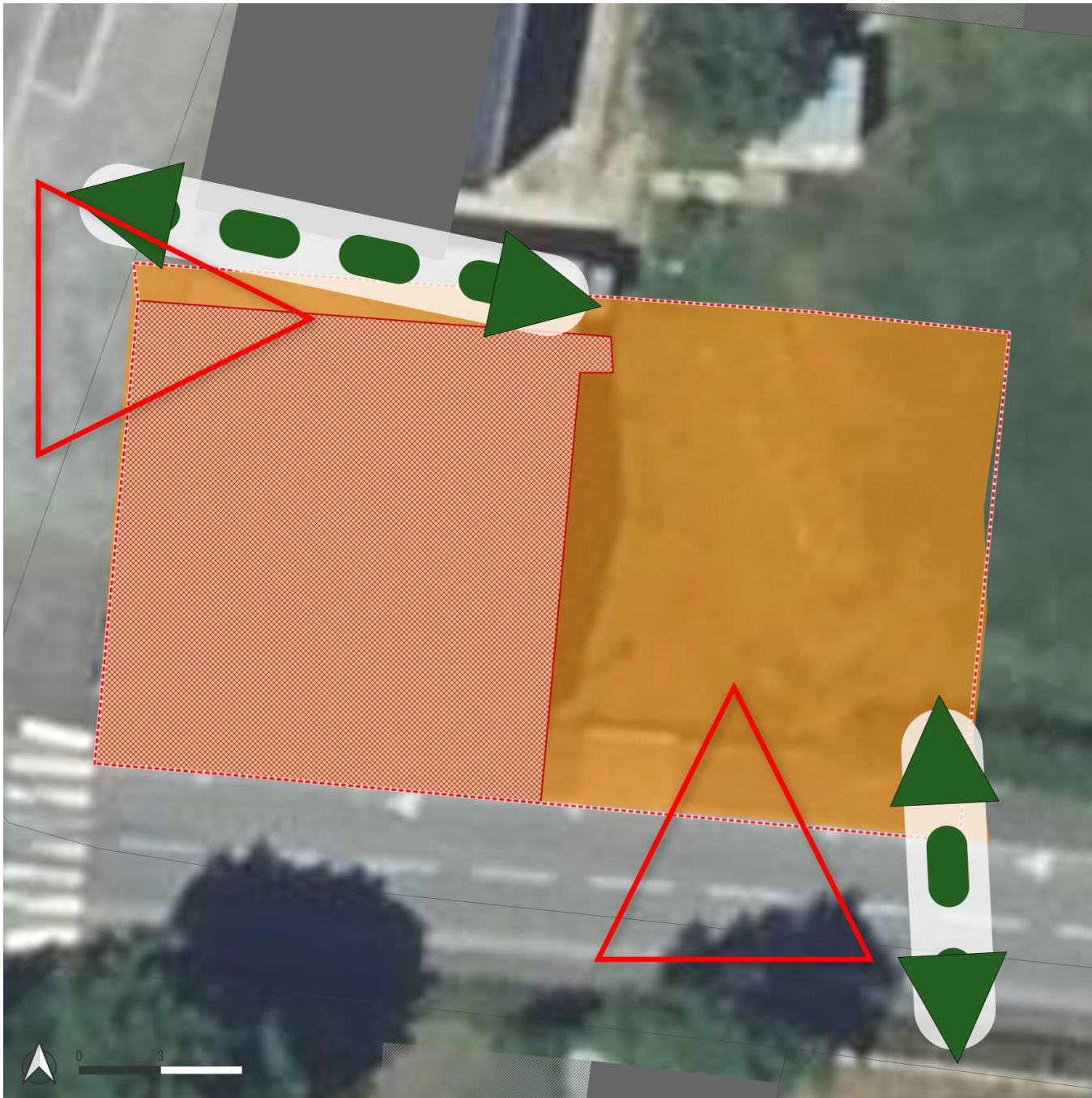
Principes d'accès, de desserte : L'accès au site se fera soit par la Grande Rue soit par la rue Maurice Briand.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

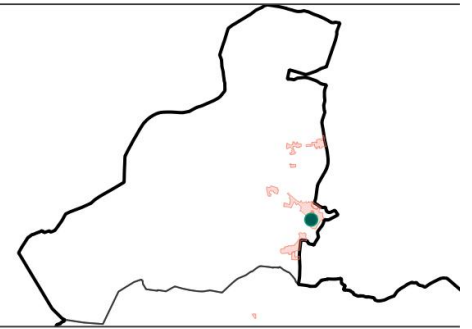
Les linéaires paysagers existants composés de haies bocagères et d'arbres seront créés pour créer une délimitation avec la parcelle voisine à l'est.

L'implantation du volume principal du bâtiment marquera l'angle entre la rue Maurice Briand et la Grande rue.





LE GÂVRE



SECTEUR N° 34 - Rue Maurice Briand
OAP en zone U | 0.06 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Accès
-  Cheminement doux

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



▪ Secteur rue du Martrais

Zonage : 1AUh

Superficie : 0,065 ha

Densité : Minimum 30 log/ha

Nombre de logements : Minimum 2 logements

Echéancier prévisionnel de réalisation : court terme.

Description du site : Le site est situé en entrée de ville à l'ouest de la commune du Gâvre en continuité immédiate des espaces bâtis.

Principes d'accès, de desserte : Le site bénéficie d'un accès direct sur la rue du Martrais.

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers :

Les éléments arborés de qualité seront préservés au maximum ou replantés.

Une haie sera créée afin de délimiter la parcelle de la zone naturelle à l'est.









LE GÂVRE



SECTEUR N°18 - Rue du Martrais
OAP en zone AU | 0.07 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Accès
-  Haie paysagère à créer ou à préserver

Sources : Cadastre PCI 01/2024,
Photographie aérienne IGN
Réalisation : CITADIA, Octobre 2025



Pays de **Blain**
communauté