

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAPELLE-JANSON

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU : 19 mai 2022



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p> <p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p style="text-align: right; font-size: small;">Arradon (56)</p>  <p style="text-align: right; font-size: small;">Port-Louis (56)</p>
<p>L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p style="text-align: left; font-size: small;">Chantepie (35)</p>		

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

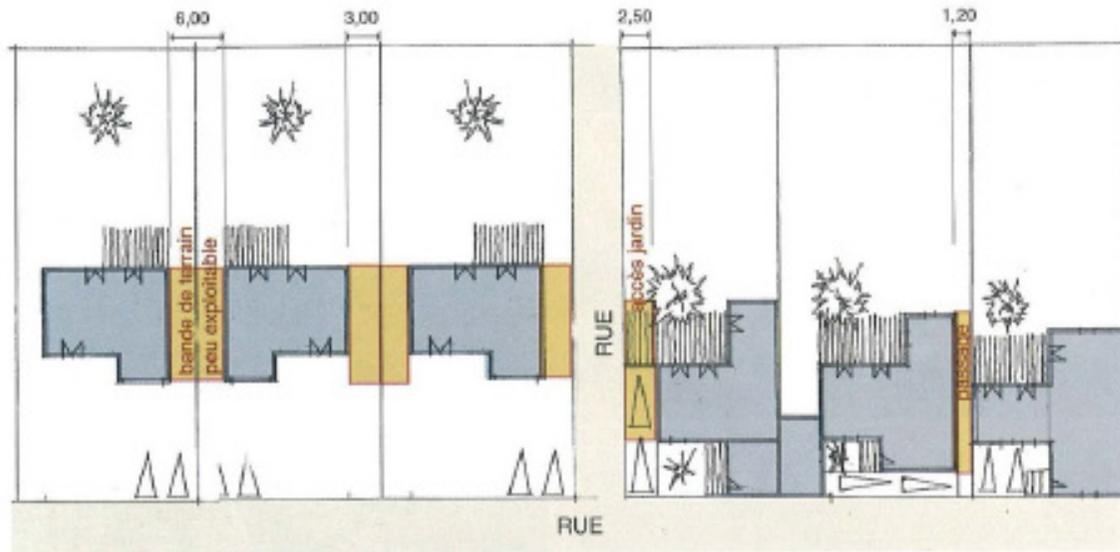
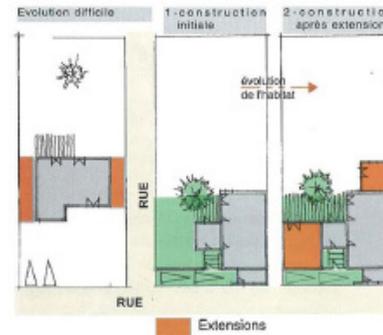
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

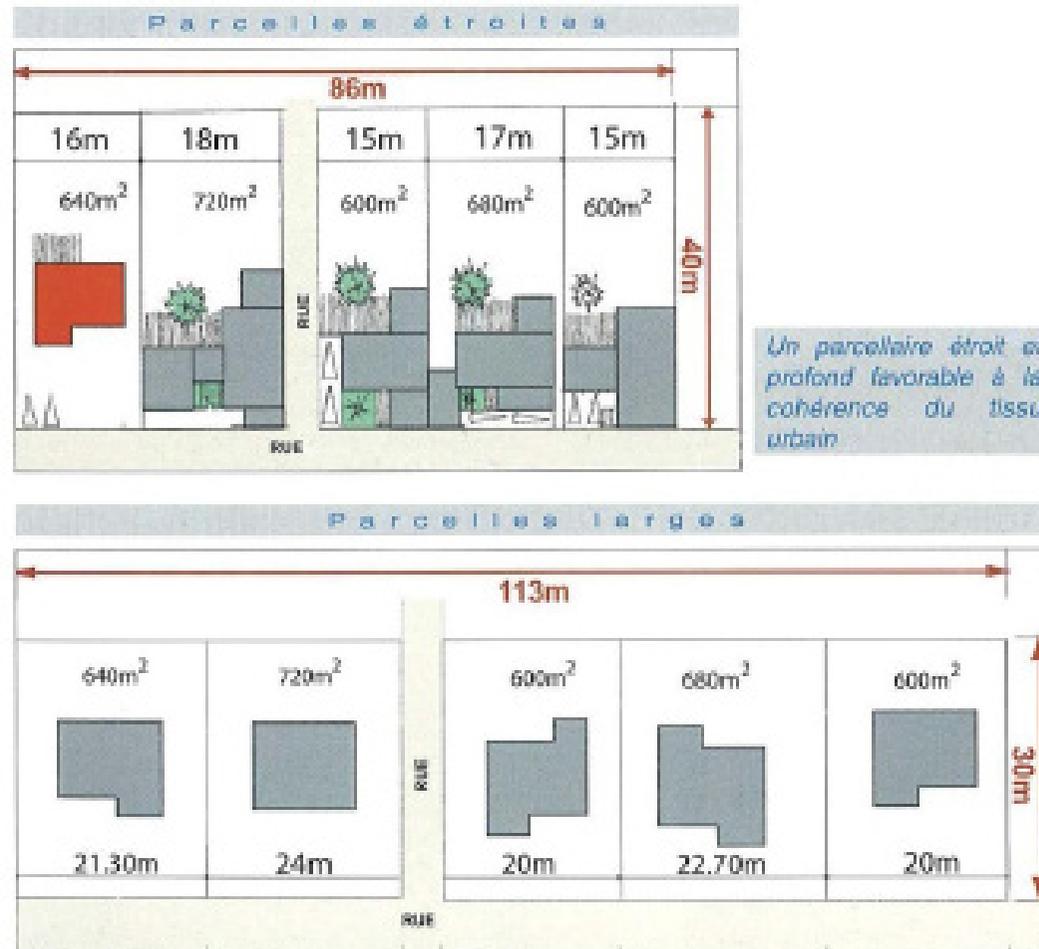
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

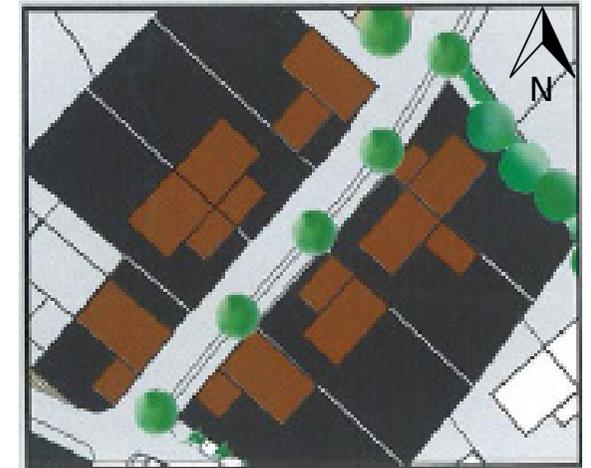
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

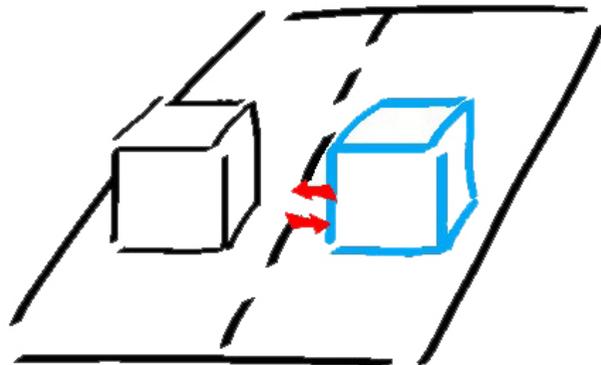
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Limitation du vis-à-vis

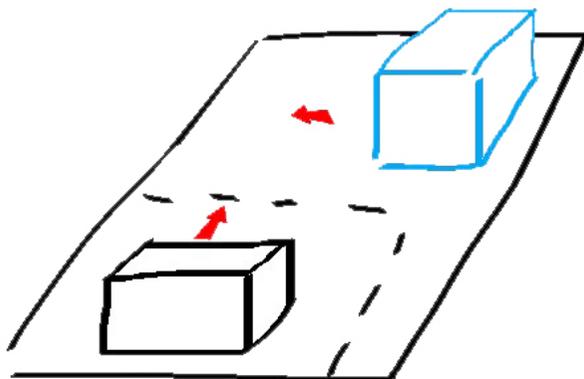
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



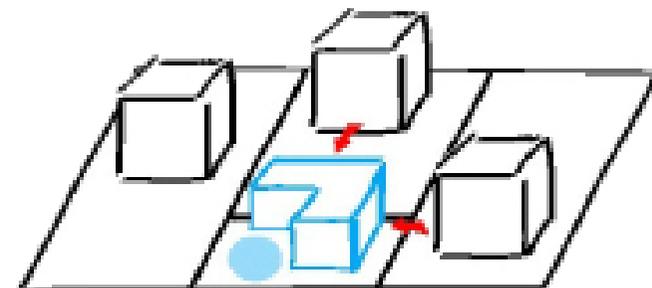
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

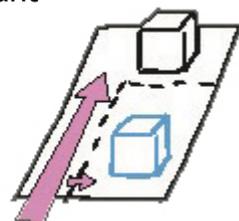
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

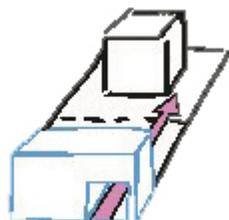
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



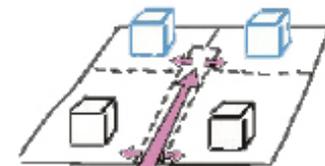
Division à l'avant



Pour les parcelles contraintes, construire une « maison porche » afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Double division à l'arrière



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

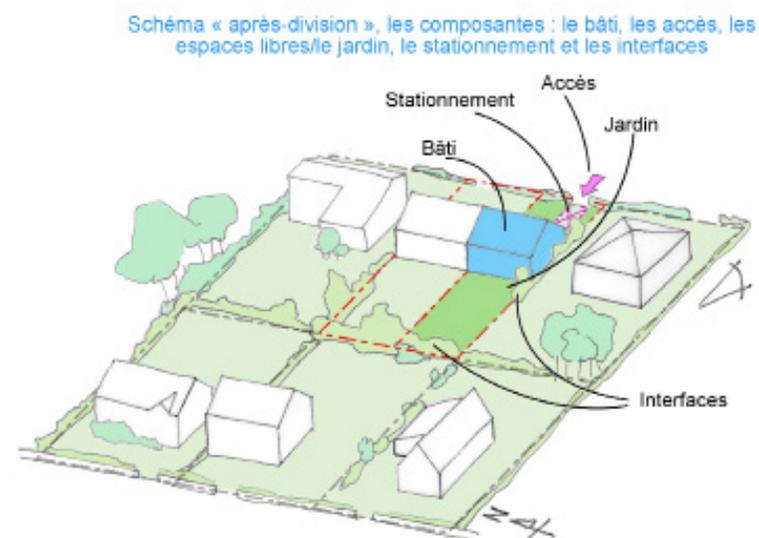
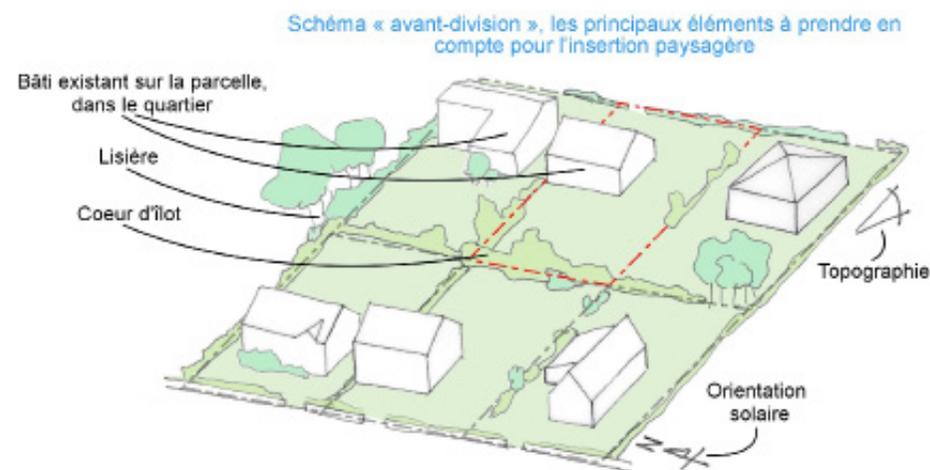
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Autres principes d'aménagement

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Jn bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon</p>
<p>L'habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Jn espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Trame verte et bleue

OAP thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de LA CHAPELLE-JANSON est en grande partie constituée par les prairies et le bocage réparties sur l'ensemble du territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est constituée par les cours d'eau, quelques plans d'eau et les zones humides.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de LA CHAPELLE-JANSON mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée. La compensation pourra être exigée dans un secteur identifié et privilégié.
- Maintenir et favoriser les strates de végétation (herbacées, arbustives et arborées).

b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser les strates de végétation (herbacées, arbustives et arborées).
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

OAP thématique

Trame verte et bleue

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué de nombreux ruisseaux. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle stricte, imposant une marge de recul des constructions de 35 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.

d) Encadrer les travaux permettant la reconquête de la qualité des eaux en accord avec la police de l'eau :

- Réduire le ruissellement des polluants dans les cours d'eau.
- Créer des bassins tampons.
- Restaurer les zones humides et les haies.
- Déconnecter les fossés circulants.
- réduire l'imperméabilisation des sols.
- Renaturer les sols déjà imperméabilisés.
- Renaturer les cours d'eau.
- ...

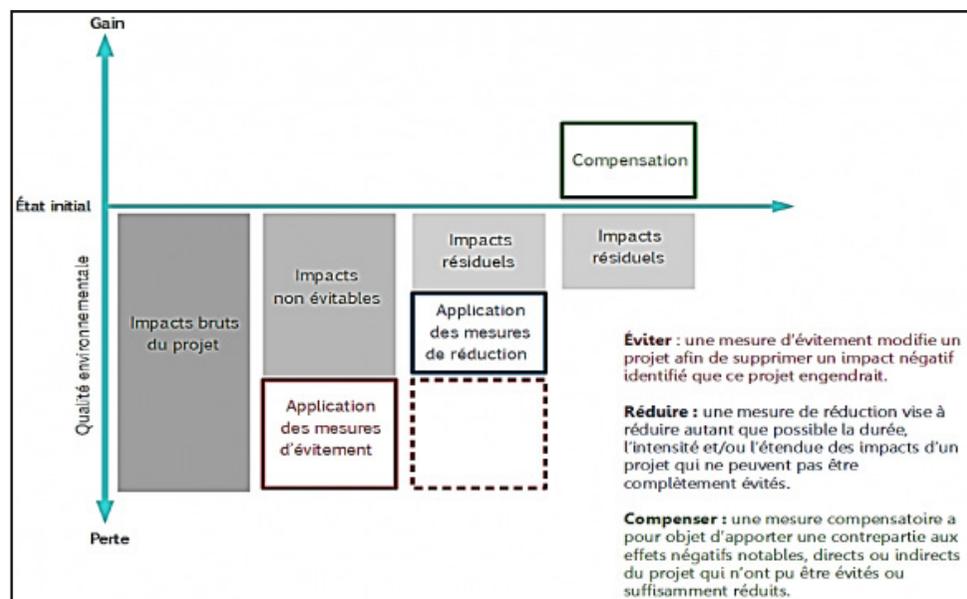


ENSEMBLE DE LA TVB

Pour l'ensemble de la trame verte et bleue, il convient de préserver et restaurer les continuités écologiques en appliquant la séquence ERC : éviter, réduire, compenser.

Les points de fragilités identifiés feront l'objet d'une attention particulière de la part des proteurs de projets pour remettre en l'état les continuités et appliquer la séquence ERC :

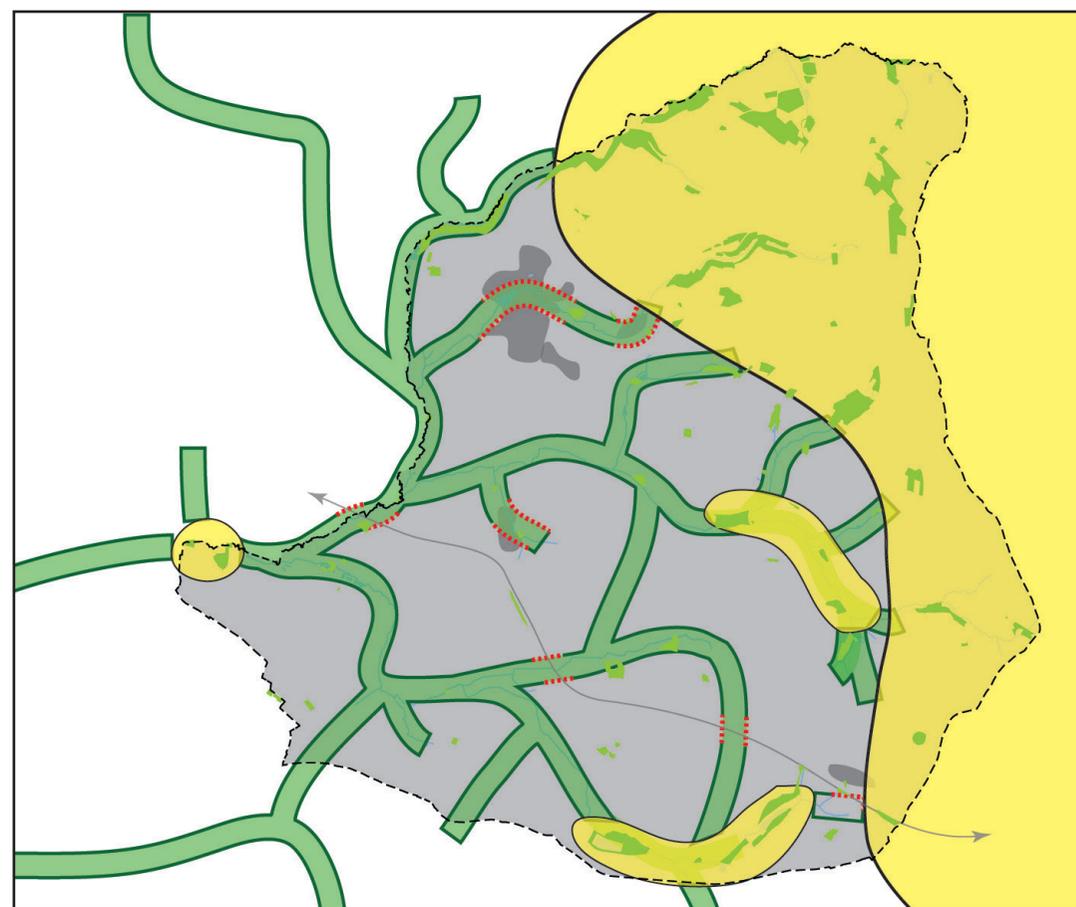
- s'il s'agit de continuités aquatiques, les proteurs de projet se rapprocheront de la police de l'eau et du SAGE Couesnon pour réaliser les aménagements adaptés.
- s'il s'agit de continuités terrestres, la création de linéaires bocagers pourra être exigée.



Source : www.notre-environnement.gouv.fr

Légende

- Espaces urbanisés
- Boisements
- Cours d'eau et plans d'eau
- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Corridors écologiques altérés



2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Paysage

OAP thématique

Paysage

CONTEXTE

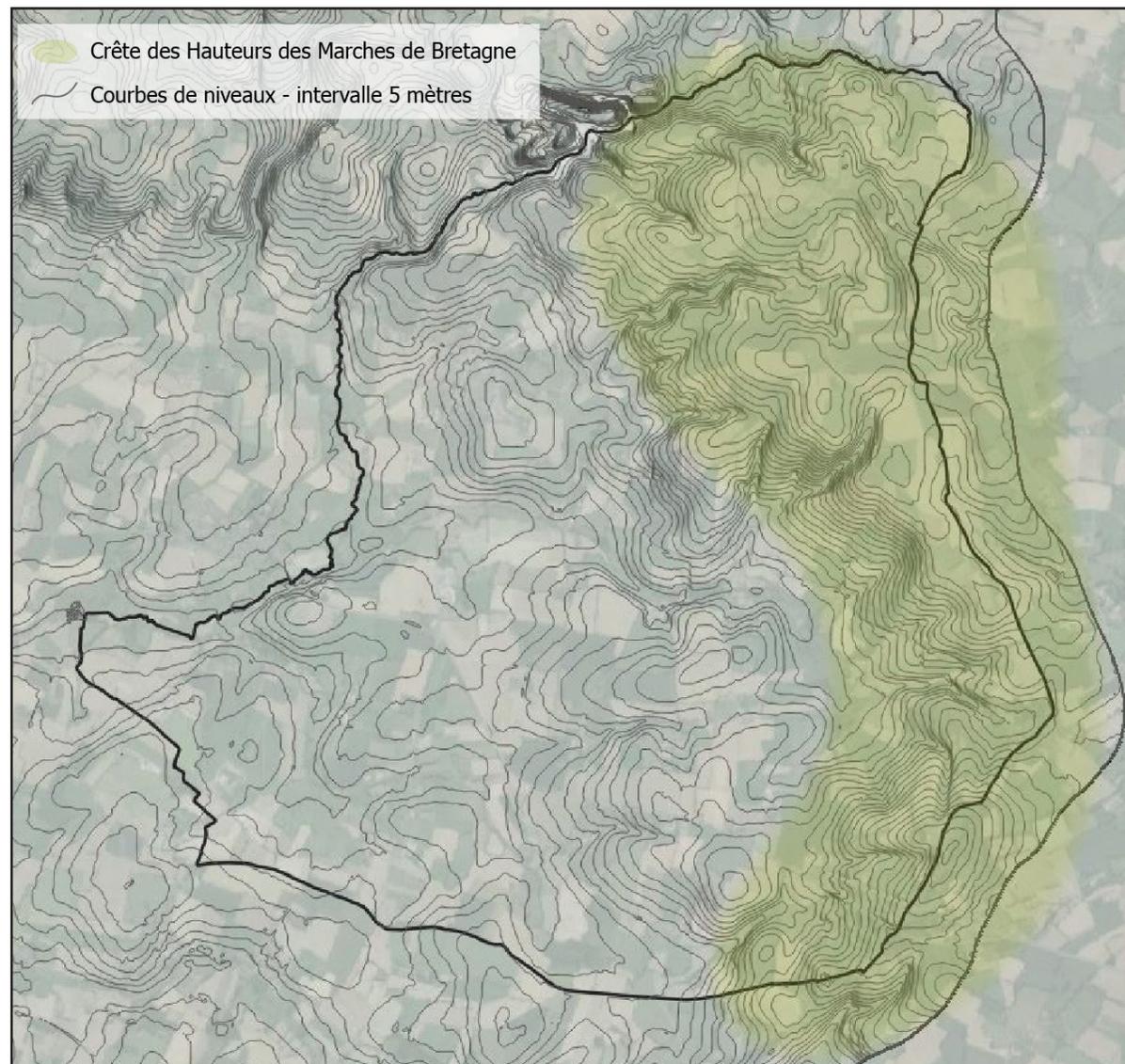
La commune de LA CHAPELLE-JANSON est marquée par un relief atypique. Le territoire communal est situé sur deux entités paysagères distinctes :

- le « Bassin de Fougères » caractérisé par une plaine proposant peu de relief et traversée par le Couesnon,
- les « Hauteurs des Marches de Bretagne » caractérisées par un relief plus marqué dominant le Bassin de Fougères.

Ainsi la crête nord et est du territoire surplombe les pentes douces des coteaux et les vallons.

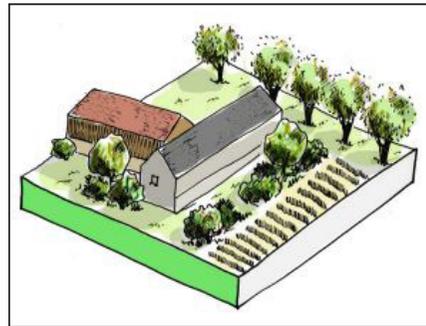
ENJEUX

- Préserver le paysage agro-naturel de la crête.
- Limiter l'impact paysager de nouveaux bâtiments.

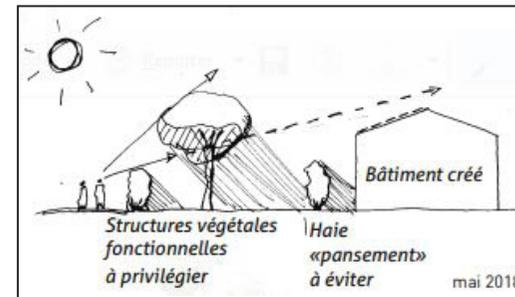


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- L'implantation des bâtiments évitera la ligne de crête qui les rendrait plus visibles dans le grand paysage.
- L'implantation des bâtiments tiendra compte de la végétation existante qui permettra leur intégration et atténuera la confrontation visuelle avec l'espace agro-naturel.
- Les nouvelles plantations compléteront l'intégration du bâti dans le grand paysage avec différentes strates de végétation tenant compte des différentes visibilitées (arbustives pour les visibilitées immédiates depuis les abords, arborées pour les visibilitées plus lointaines et dans le grand paysage...).

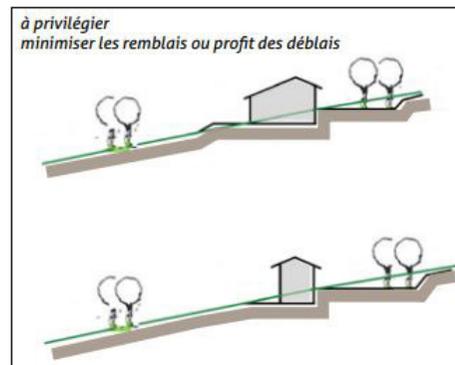


Source : PNR Scarpe Escaut

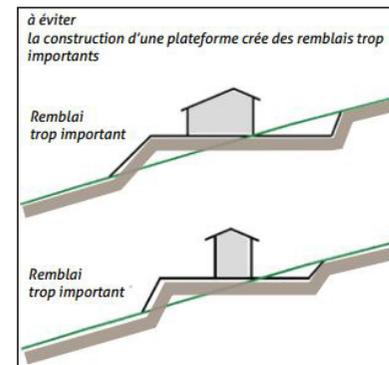


Source : CAUE du Tarn

- En cas d'implantation dans la pente, la construction doit générer le moins de mouvement de terre. La longueur du bâtiment sera parallèle aux courbes de niveaux et le remblais est à privilégier pour favoriser l'insertion du bâti dans la pente.



Source : PNR Scarpe Escaut



- En zone agricole, il est conseillé de privilégier des couleurs sombres et des gris colorés.



2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Mobilités

OAP thématique

Voirie

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) que dans sa gestion et sa réglementation (classement en terme de vitesse autorisée, réglementation du stationnement).

Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc.

La lisibilité du réseau de l'opération sera également assurée par :

- Des connexions cohérentes entre les voies créées et le réseau existant.
- Un maillage continu, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante.
- Une trame viaire évitant, dans la mesure du possible et compte tenu des contraintes physiques (topographie notamment), les tracés à la géométrie complexe et peu lisible.

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).

OAP thématique

Les modes doux et le stationnement

Encore plus que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De la même manière, le principe de « perméabilité » des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à mettre les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, à la centralité, aux transports en commun, etc.

Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible des aménagements spécifiques permettant de limiter le stationnement sauvage seront mis en place.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée. Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place d'une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible, couverte et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons.

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux.

Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions. Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables à 100% ou facilitant des utilisations multiples ;
- Matériaux ;
- Etc.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / etc.)

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront mis en oeuvre. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur ouest - RD 17/La Grande Fromontière (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 1,5 ha s'inscrit dans le prolongement ouest du bourg, dans la continuité de la résidence des Vallées. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées.

Le site est accessible par le chemin de la Grande Fromontière et par la RD 17. Par ailleurs, le secteur est relativement ouvert sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Étoffer l'urbanisation du bourg dans sa partie ouest, à proximité de l'école et du secteur de loisirs (étang et aire de jeux).
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin de la Grande Fromontière et/ou par la RD 17. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

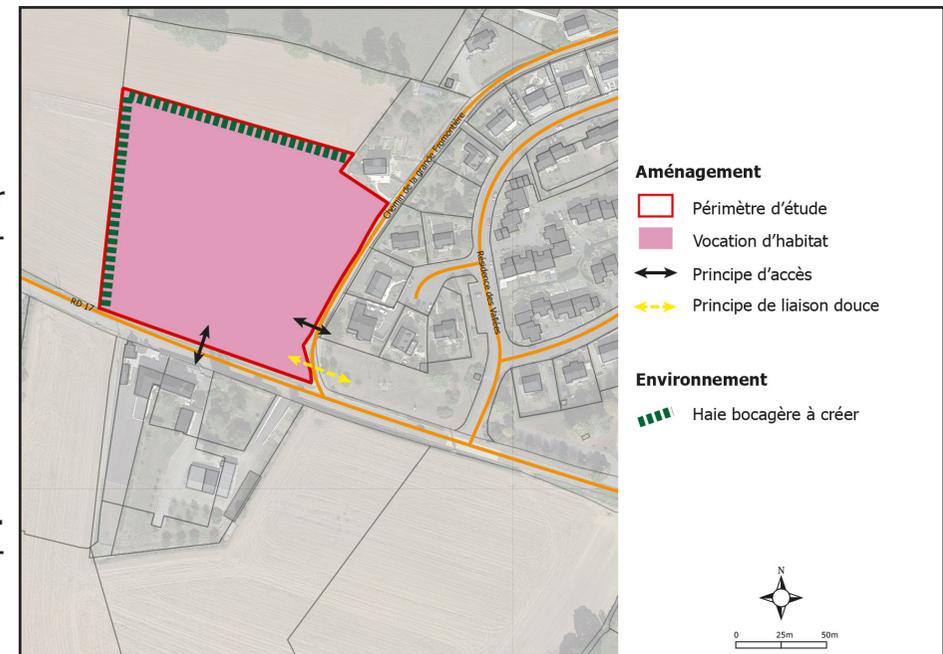
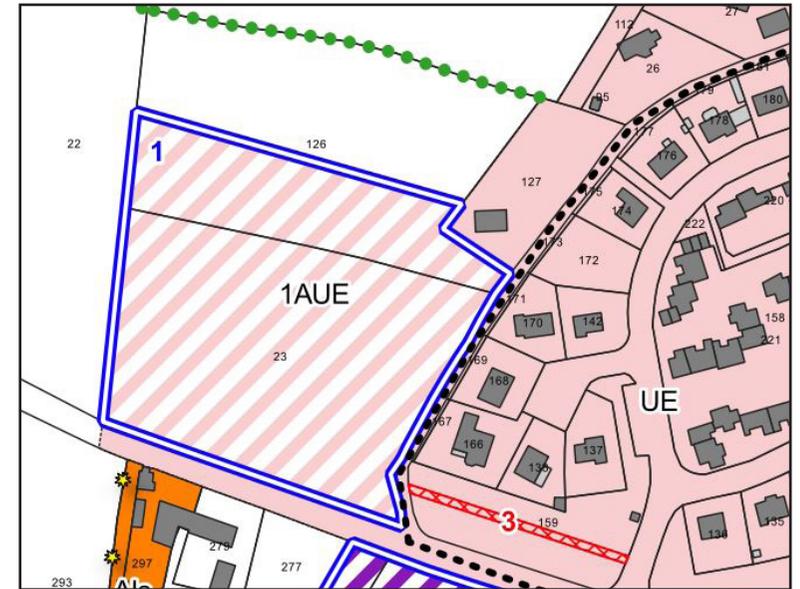
La haie située à l'est du secteur sera intégrée au projet.

Le site étant ouvert sur le paysage au sud, un haie bocagère créée par l'aménageur devra permettre l'insertion de l'opération dans le grand paysage et assurera la transition avec l'espace agricole.

Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,5 ha.
- Surface de la zone constructible : 1,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 27 (densité minimum de 18 logements par ha).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur sud - Les Grandes Rottes (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 1,3 ha se situe au sud bourg dans la continuité du lotissement Bel Orient. Il est constitué de parcelles exploitées.

D'un point de vue paysager, le secteur est bien intégré par le bâti existant, il n'est visible que depuis le sud.

Le site est accessible par la route des Grandes Rottes et par le lotissement Bel Orient.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité des commerces et des équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la route des Grandes Rottes et par le lotissement Bel Orient. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et connecter le tissu bâti existant.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

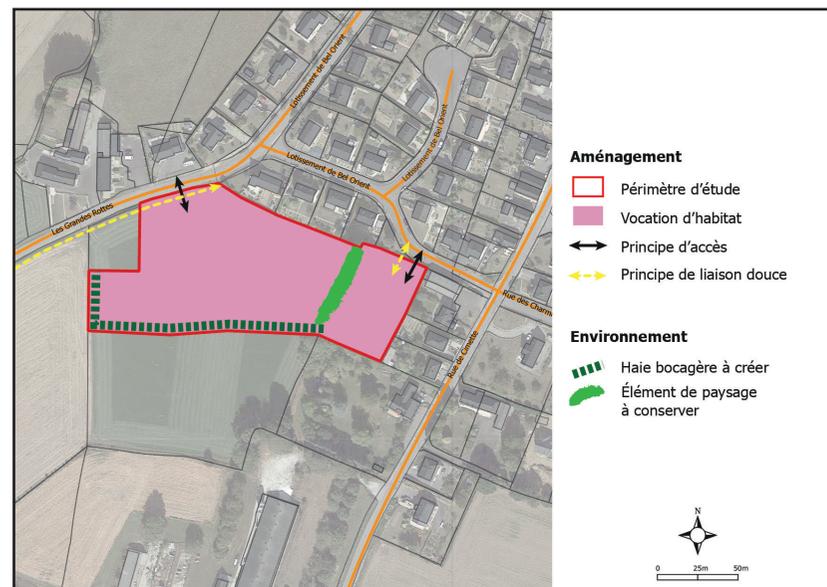
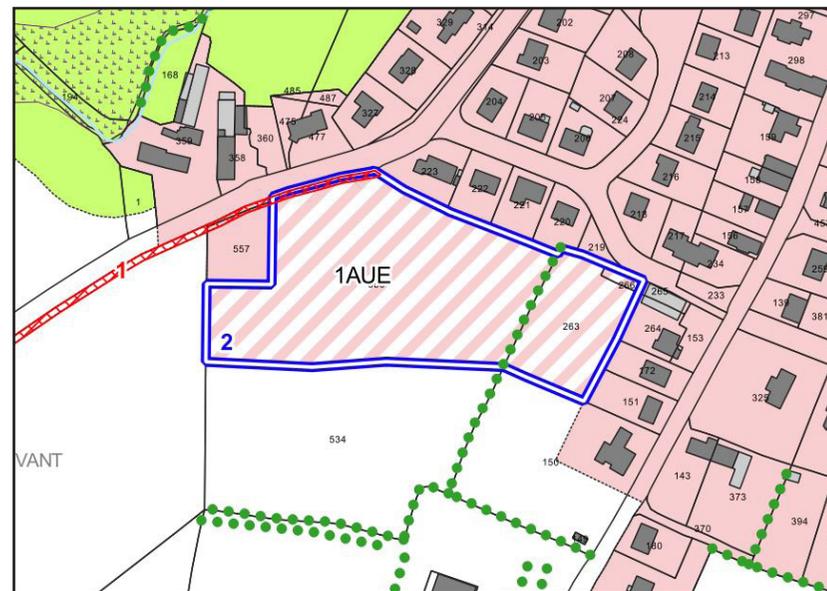
La haie située à l'est du secteur sera intégrée au projet.

Le site étant ouvert sur le paysage au sud, un haie bocagère créée par l'aménageur devra permettre l'insertion de l'opération dans le grand paysage et assurera la transition avec l'espace agricole.

Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,3 ha.
- Surface de la zone constructible (hors emplacement réservé) : 1,3 ha.
- Nombre minimum de logements : 23 (densité minimum de 18 logements par ha).
- Nombre minimum de logements sociaux : 10 (40% du total de logements).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.





4. Programmation des secteurs à vocation d'habitat

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Ouverture à l'urbanisation
OAP n°1 - Secteur ouest	1AUE	1,5	18	27	/	En dernier lieu
OAP n°2 - Secteur sud	1AUE	1,3	18	23	10	Immédiate
OAP n°3 - Secteur centre	UE	0,5	16	8	/	Immédiate
TOTAL		3,3	18	58	10	

La mairie



Rue du Bas Bourg

5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation d'équipements

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DU SECTEUR À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS





L'école

6. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation économique

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

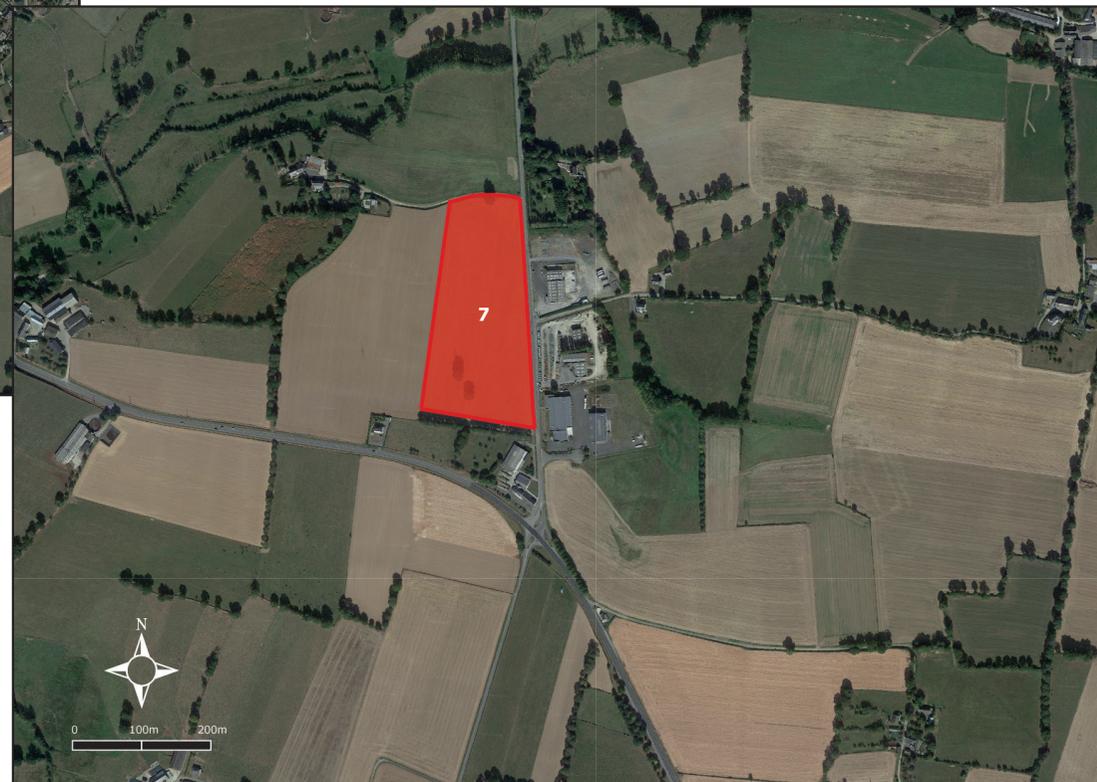


LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION ÉCONOMIQUE



Le bourg : les Petites Rottes - ZA de l'Épine

ZA de Cimette - RN 12



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur des Petites Rottes (vocation économique touristique)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe aux Petites Rottes, face au lotissement des Vallées. Il correspond à une extension urbaine à vocation économique touristique qui a pour vocation à accueillir un village vacances.

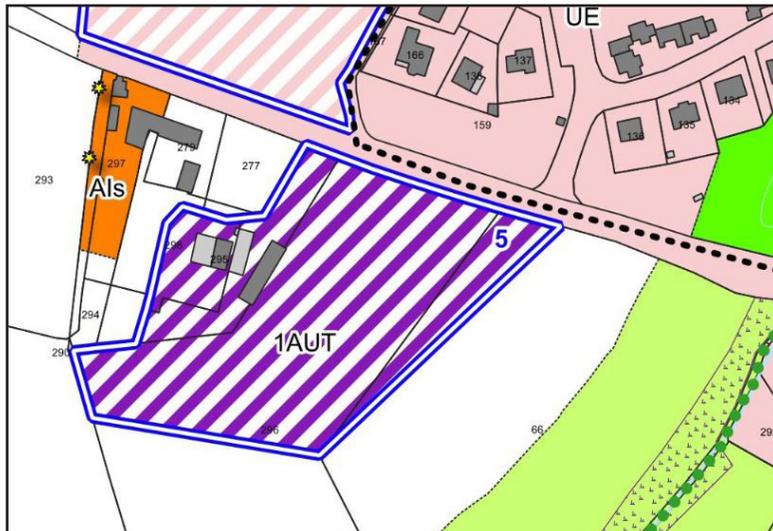
D'une superficie de 1,4 hectares et constitué d'espaces agricoles, le site est accessible par la RD 17.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Favoriser le développement et la diversification des activités économiques.
- Favoriser l'accueil touristique sur la commune.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique touristique.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

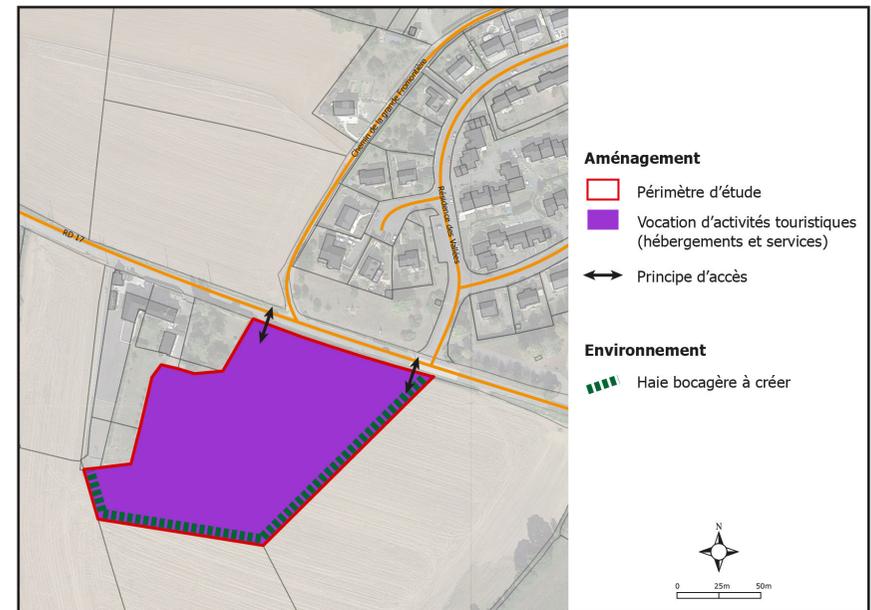
Les accès principaux de la zone se feront par la RD 17.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères seront créées en périphérie du site pour favoriser la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

PROGRAMMATION

Surface del la zone : 1,4 ha



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur de l'Épine (vocation économique)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe au sud est du bourg. Il correspond à une extension de la zone d'activités de l'Épine dans son prolongement sud. D'une superficie de 0,6 hectares et constitué d'espaces agricoles, le site est accessible par la route de l'Épine.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser la zone d'activités de l'Épine en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

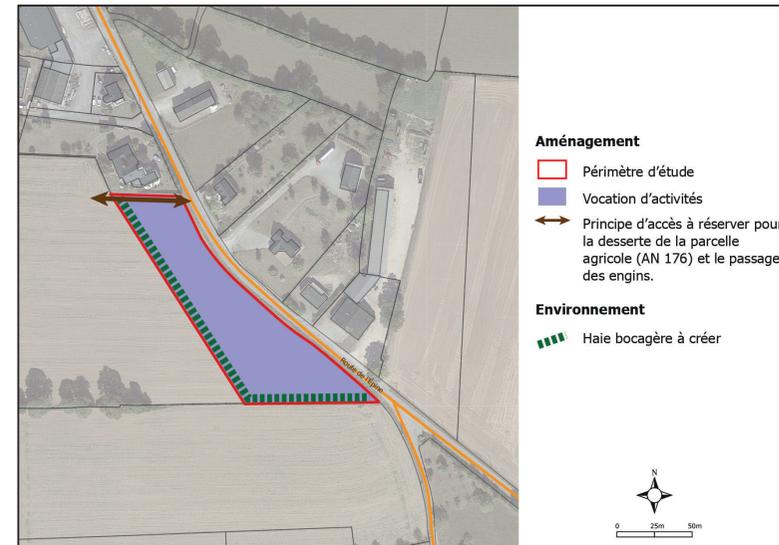
Les accès principaux de la zone se feront depuis la voie existante. Les accès pourront se faire à la parcelle. Un accès sera prévu pour desservir la parcelle agricole AN 176 et permettre le passage des engins.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie située à l'est du secteur sera intégrée au projet. Le site étant ouvert sur le paysage au sud, un haie bocagère créée par l'aménageur devra permettre l'insertion de l'opération dans le grand paysage et assurera la transition avec l'espace agricole. Les entrées de villes doivent être aménagées qualitativement et harmonieusement.

PROGRAMMATION

Surface del la zone : 0,7 ha



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7

Secteur de Cimette (vocation économique)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur est situé à Cimette. Il correspond à une extension de la zone d'activités de Cimette dans son prolongement ouest. D'une superficie de 5,37 hectares et constitué d'espaces agricoles, le site est accessible par la RD 109.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser la zone d'activités de Cimette en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès principaux de la zone se feront depuis la RD 109. La mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères seront créées par l'aménageur en périphérie du site pour favoriser la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

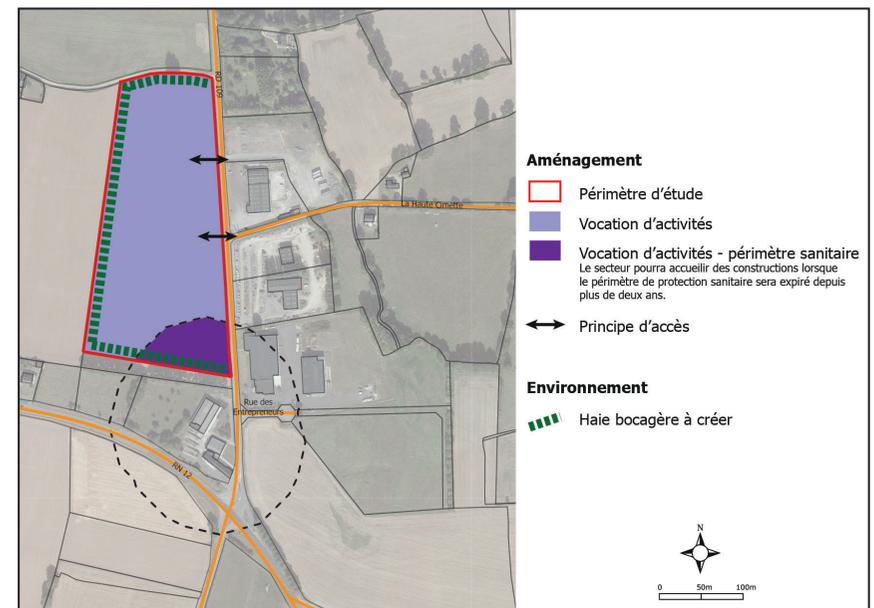
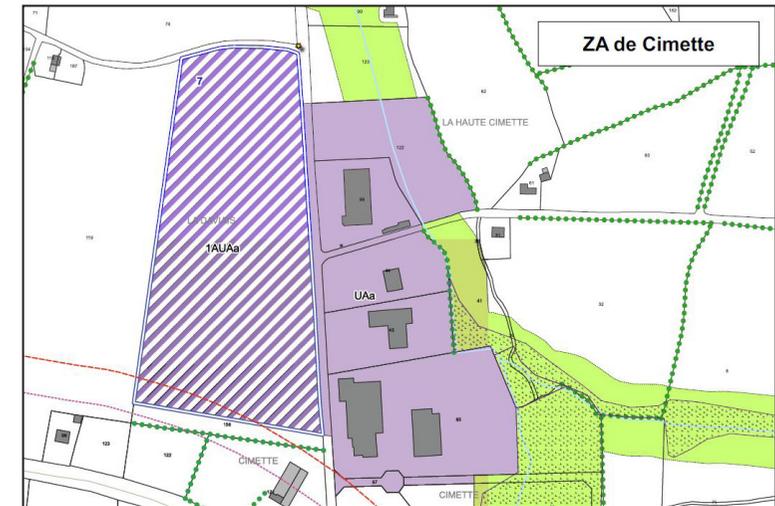
PROGRAMMATION

Surface totale : 5,37 ha

Surface hors périmètre sanitaire : 4,79 ha

Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Toute construction nouvelle est interdite dans le secteur couvert par le périmètre de protection sanitaire. Lorsque le périmètre de protection sanitaire sera expiré depuis plus de deux ans, des constructions pourront y prendre place.





Z.A. de l'Épine



Z.A. de Cimette



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

