PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CHAPELLE-JANSON

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêt du 9 septembre 2021

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 réglement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
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)		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)	

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d’aménagement et de programmation thématiques

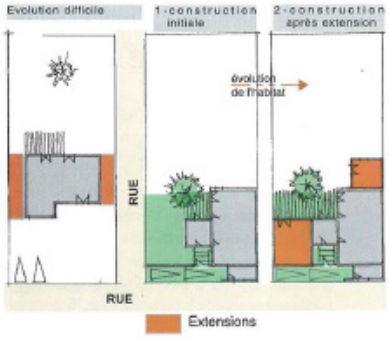
Ces schémas exposent les principes de construction et d’aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d’urbanisme. Ces principes d’aménagement sont applicables à l’ensemble des OAP sectorielles à vocation d’habitat.

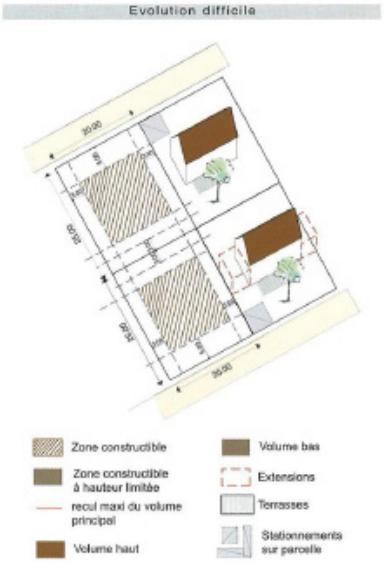
Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

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 inexploitables.
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

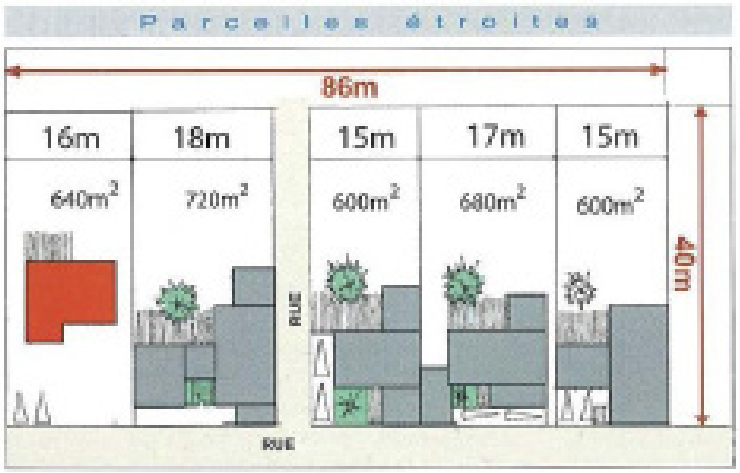
Économie d'espace

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

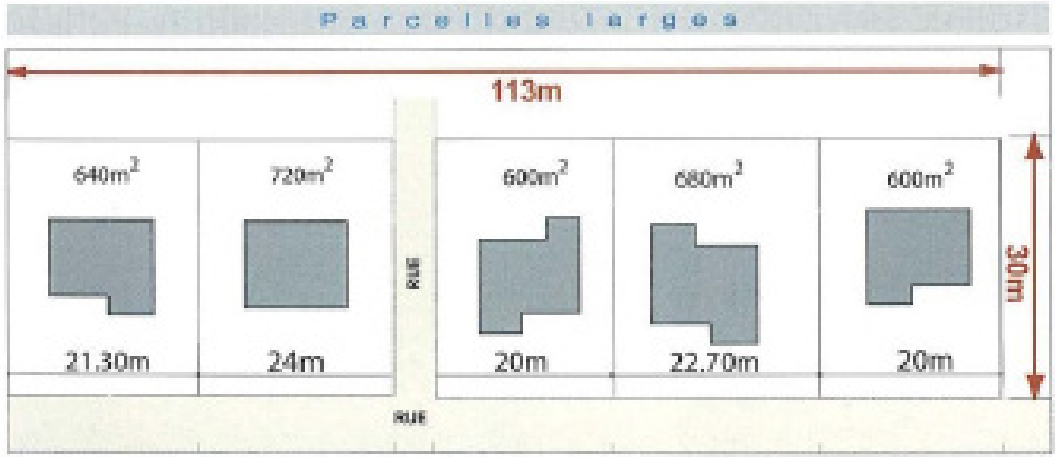
Elles permettent :

- 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.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

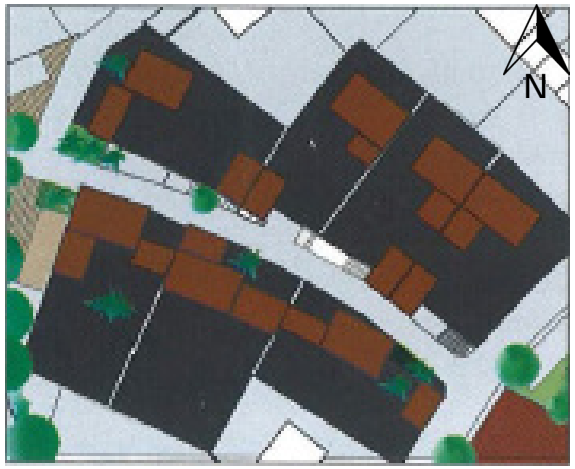
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

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.

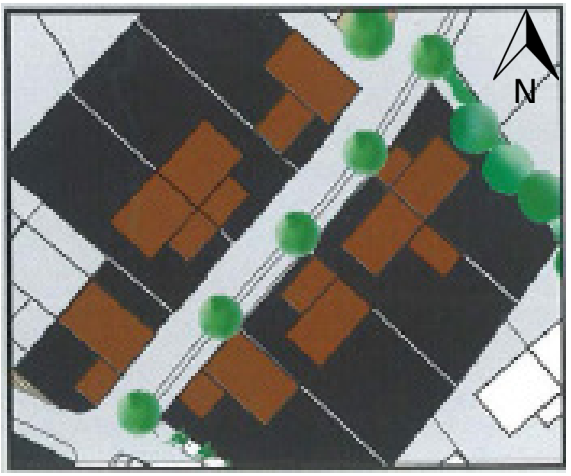
Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.



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.

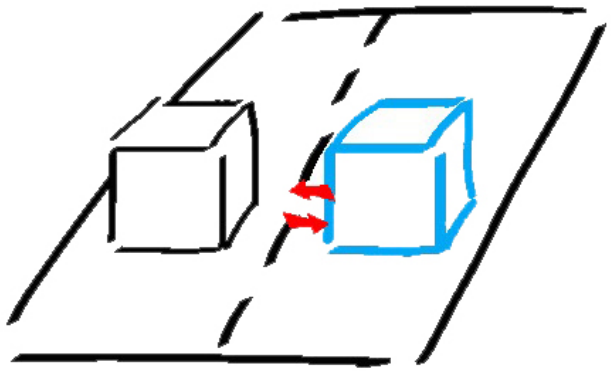
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Limitation du vis-à-vis

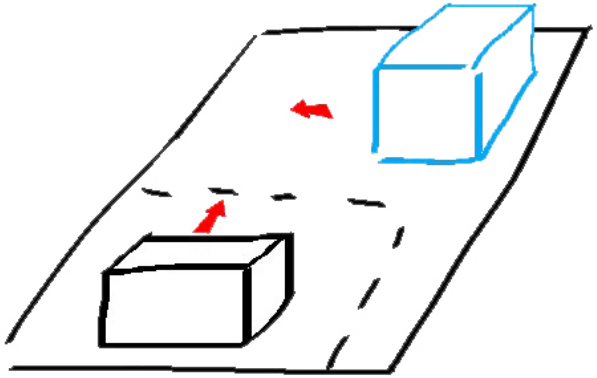
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

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

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

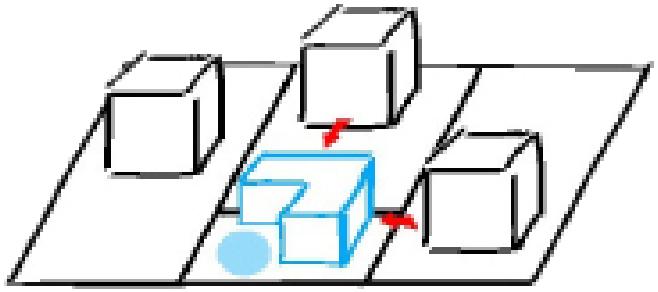


S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



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

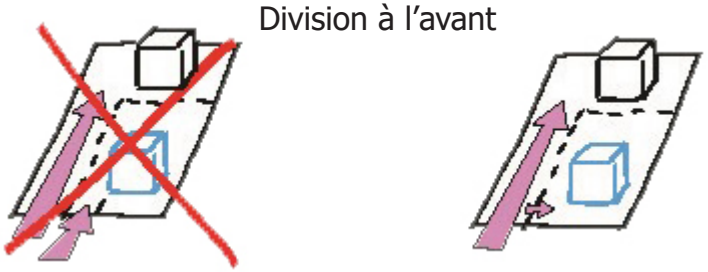
Mutualisation des accès et du stationnement

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

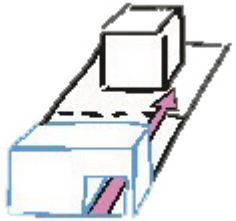
Mutualiser les accès permet :

- 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 entrainent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).

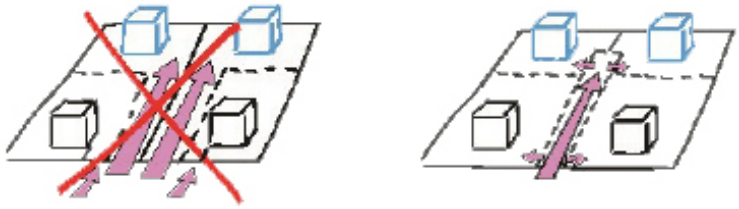
Division à l'avant



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

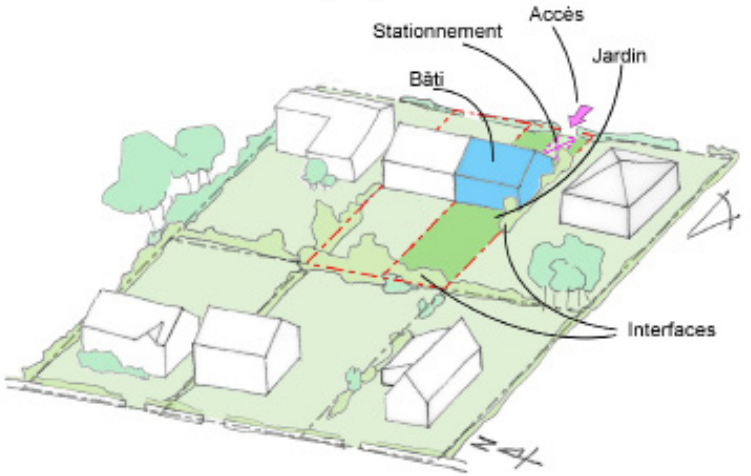
Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.
En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.
Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérets 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.

Schéma « avant-division », les principaux éléments à prendre en compte pour l'insertion paysagère

Schéma « après-division », les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces



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
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
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)		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)	

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

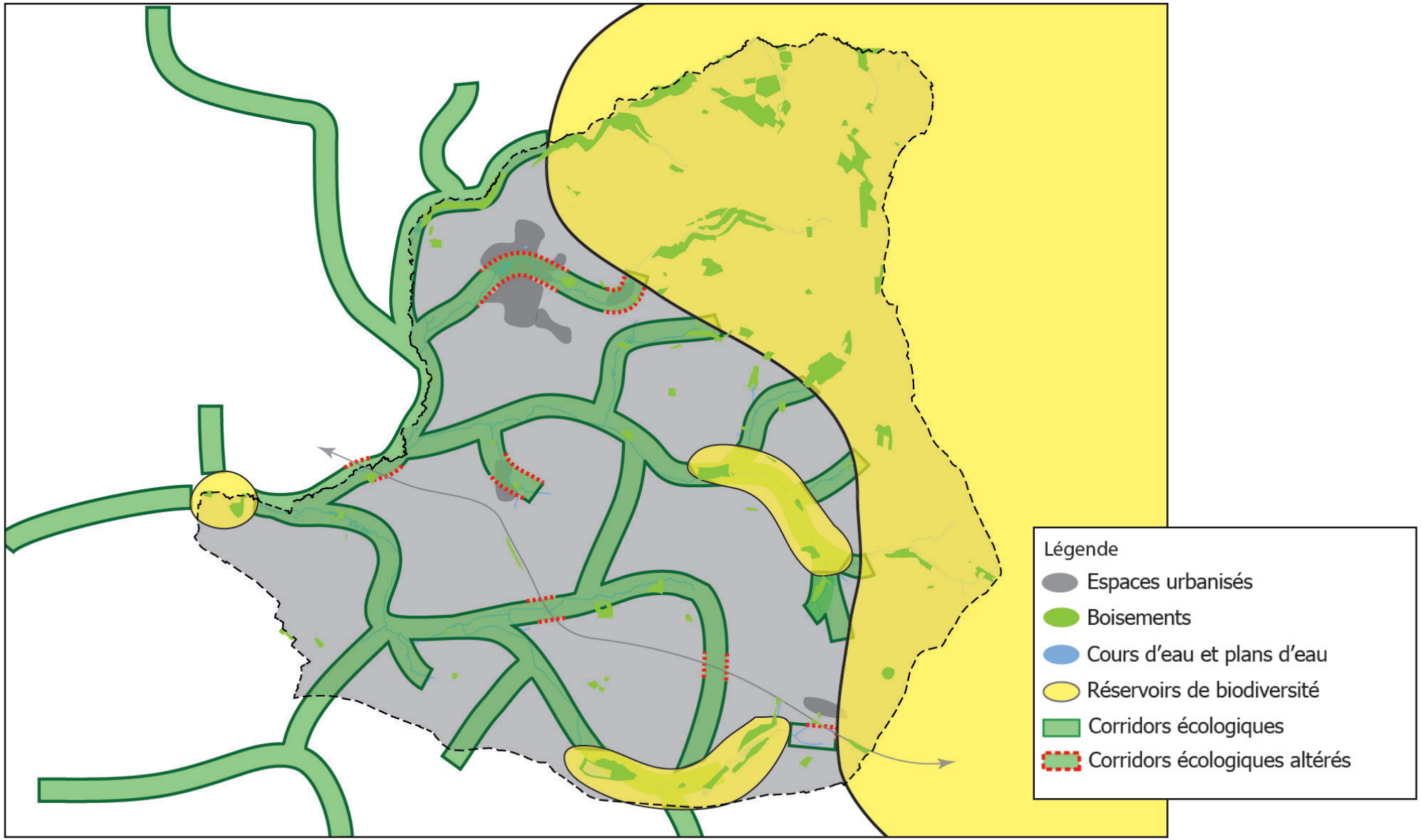
- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

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.


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

3. Orientations d’aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs à vocation d’habitat

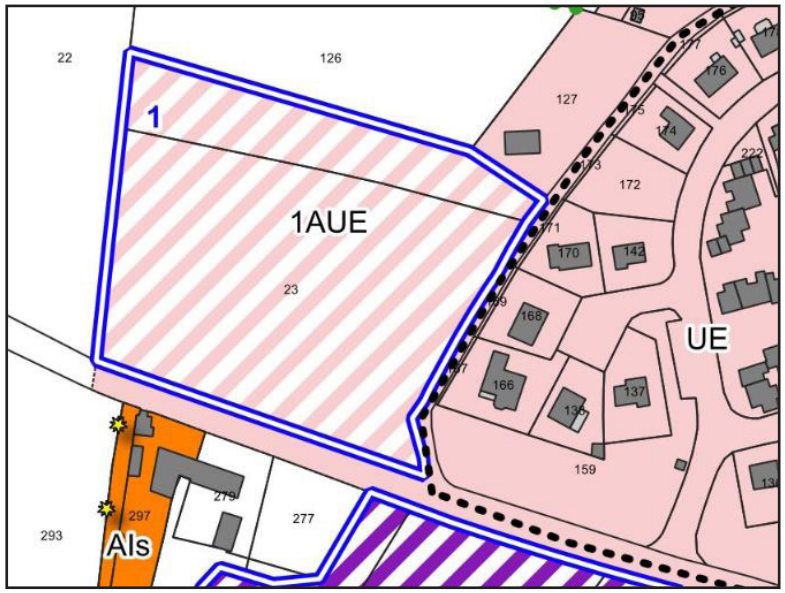
Ces orientations d’aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d’aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

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 1,16 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

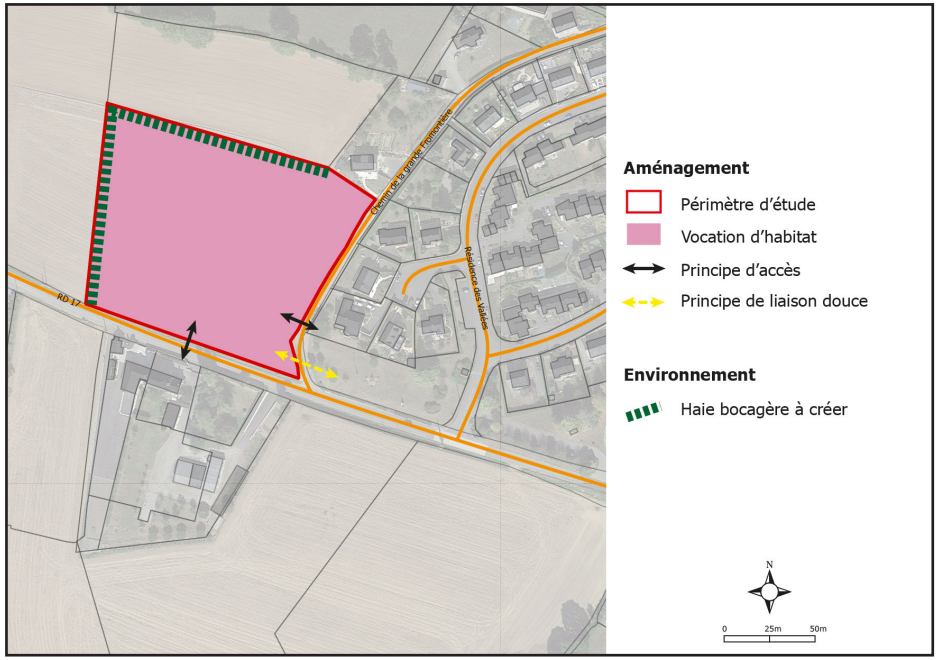
Les accès se feront par le chemin de la Grande Fromontière et/ou par la RD 17.
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le site étant ouvert sur le paysage, une haie bocagère devra permettre l'insersion de l'opération dans le grand paysage et assurera la transition avec l'espace agricole.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,4 ha.
- Surface de la zone constructible : 1,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 25 (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.

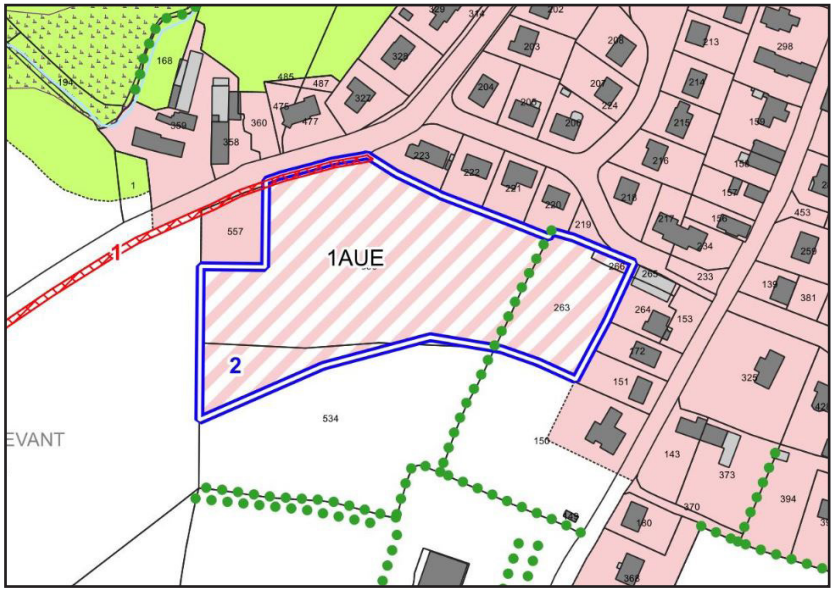


Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

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

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 1,51 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.

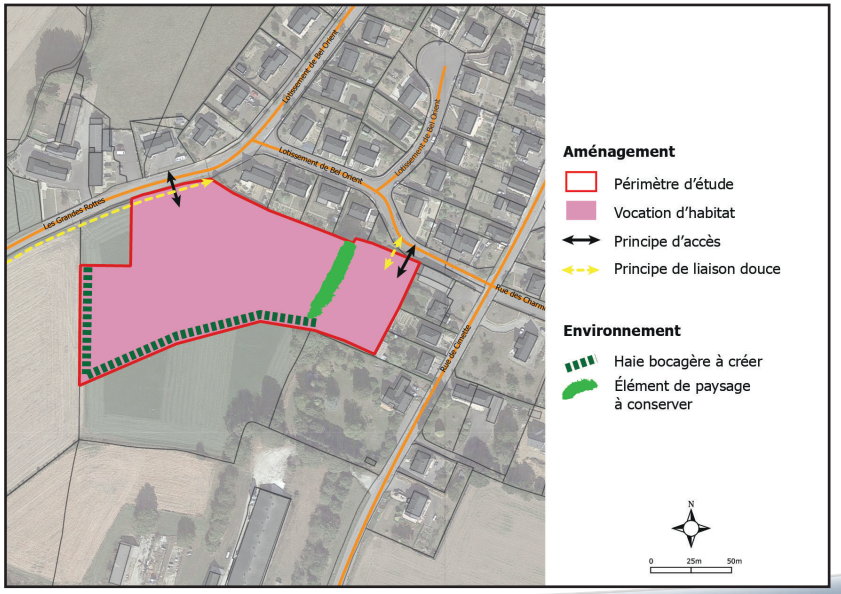


ENJEUX / OBJECTIFS

- 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 devra permettre l'insersion de l'opération dans le grand paysage et assurera l'a transition avec l'espace agricole.

PROGRAMMATION

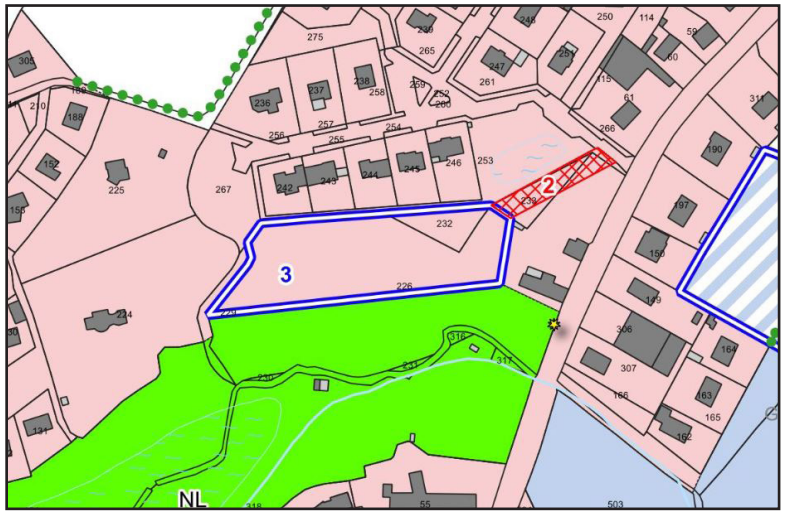
- Surface totale de la zone : 1,41 ha.
- Surface de la zone constructible (hors emplacement réservé) : 1,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 25 (densité minimum de 18 logements par ha).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur centre (vocation d'habitat en densification)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur de densifiation d'une superficie totale de 0,51 ha se situe en coeur de bourg. Il est entouré par de l'habitat pavillonnaire et est constitué d'une parcelle inexploitée. D'un point de vue paysager, le secteur se situe au coeur de l'enveloppe agglomérée du bourg, donc peu visible du grand paysage.
Le site est accessible par la rue de Nazareth et le lotissement des Coteaux.

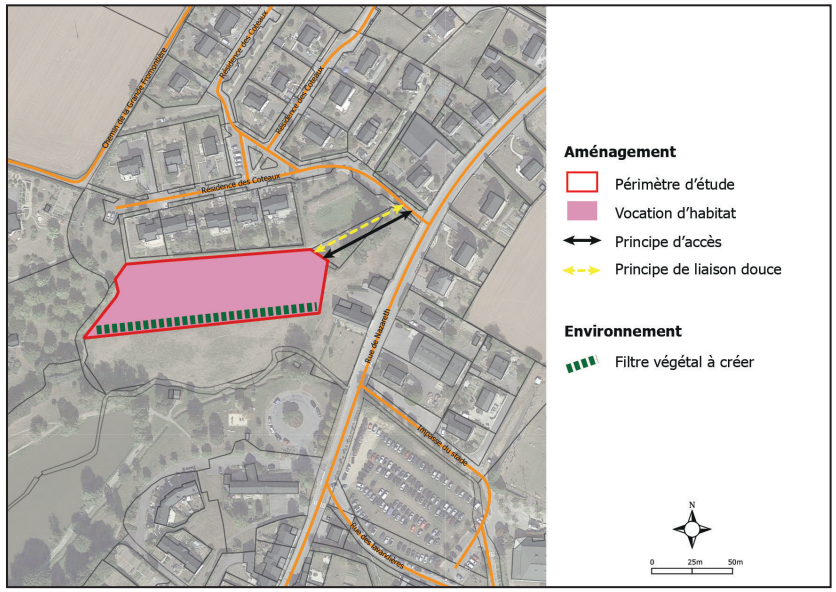


ENJEUX / OBJECTIFS

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

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par le lotissement des Coteaux.
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et connecter le tissu bâti existant.



ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

le site étant limitrophe de la zone NL, un filtre bocager devra permettre la transition avec l'espace public.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 0,50 ha.
- Surface de la zone constructible : 0,50 ha.
- Nombre minimum de logements : 8 (densité de 16 logements par ha).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération 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
OAP n°1 - Secteur ouest	1AUE	1,4	18	25	/
OAP n°2 - Secteur sud	1AUE	1,4	18	25	/
OAP n°3 - Secteur centre	UE	0,5	16	8	/
TOTAL		**3,3**	**18**	**58**	**/**

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

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur nord-est du bourg (vocation d'équipements)

DESCRIPTION DU SITE

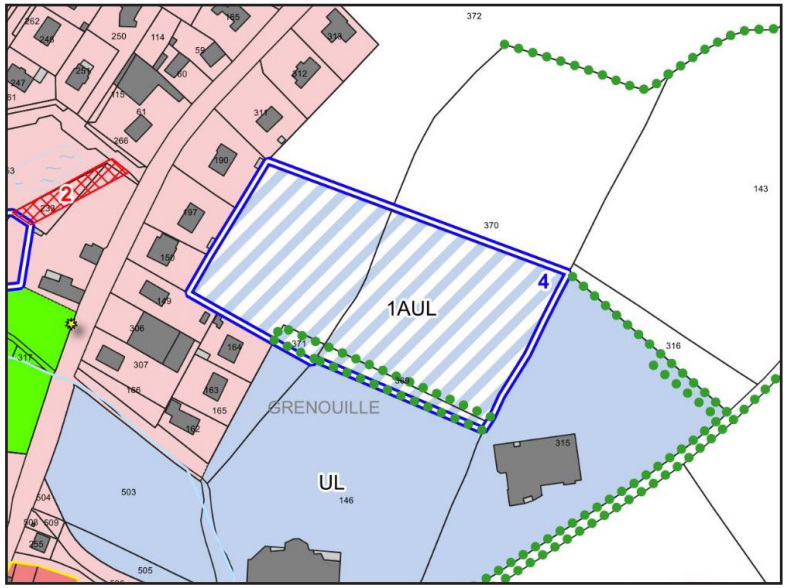
Ce secteur d'une superficie totale de 1,04 ha s'inscrit dans le prolongement nord-est du bourg, juste derrière les équipements collectifs. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées.
Le site est accessible par les équipements actuels.
D'un point de vue paysager, le secteur est bien intégré par le bâti existant, il n'est visible que depuis le nord.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Permettre l'évolution des équipements, notamment sportifs.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation d'équipements collectifs.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

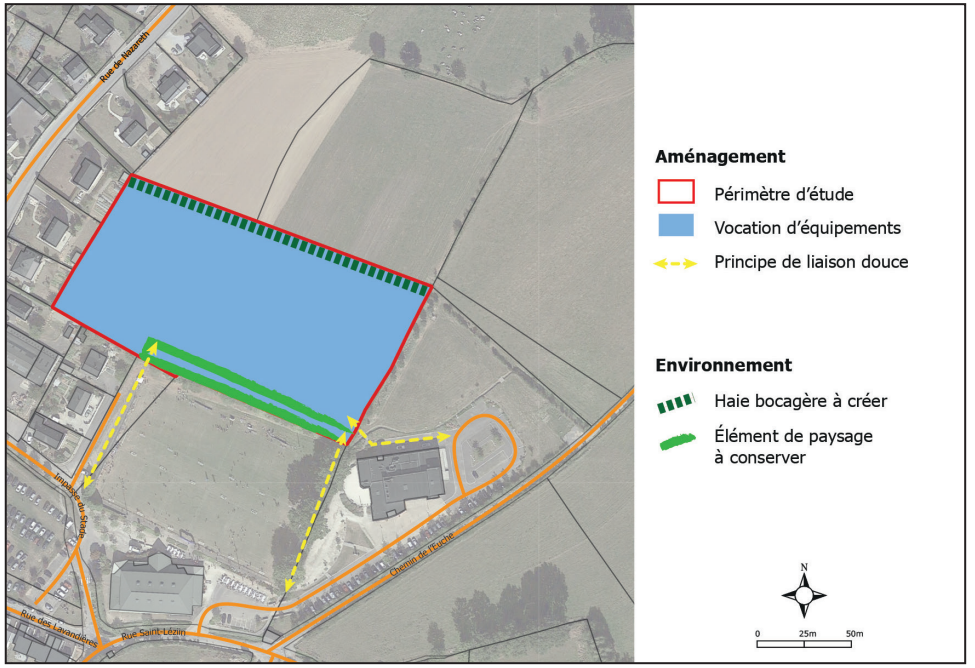
Les accès se feront par les voies de dessertes des équipements actuels.
Un maillage de liaisons douces devra desservir le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le site étant ouvert sur le paysage au nord, une haie bocagère devra permettre l'insersion de l'opération dans le grand paysage.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1,45 ha.



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

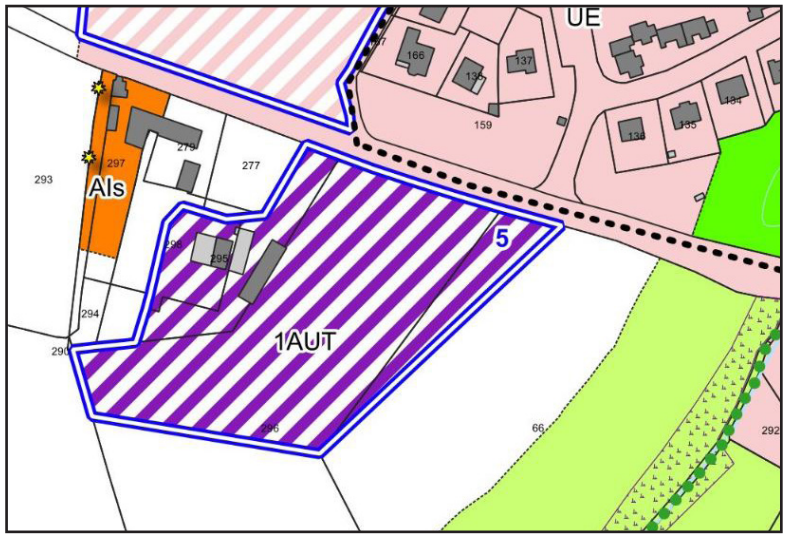
Ce secteur se situe aux Petites Rottes, face au lotissmeent des Vallées. Il correspond à une extension urbaine à vocation économique touristique qui a pour vocation à accueillir un village vacances.
D'une superficie de 1,4 hectares et constitué d'espaces agricoles, le site est accessible par la RD 17.

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

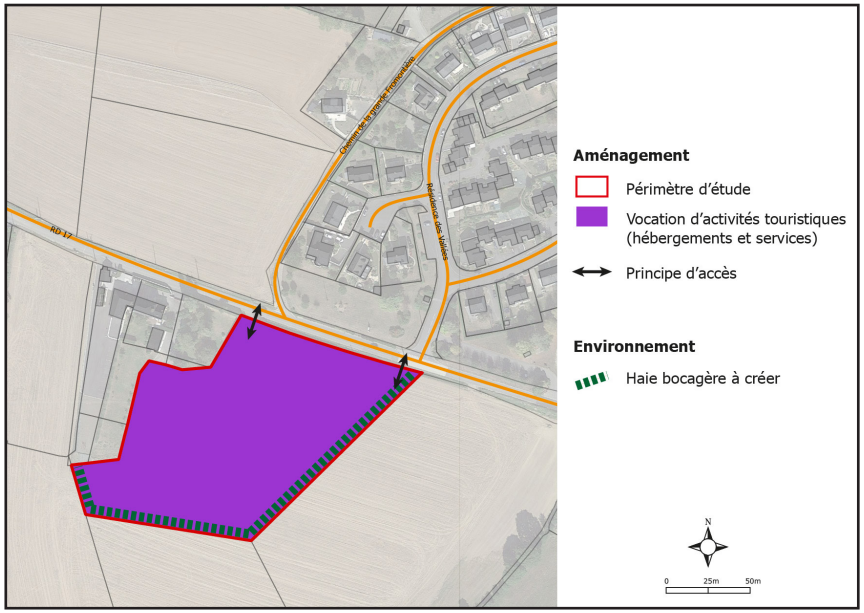
Les accès principaux de la zone se feront par la RD 17.

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.

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

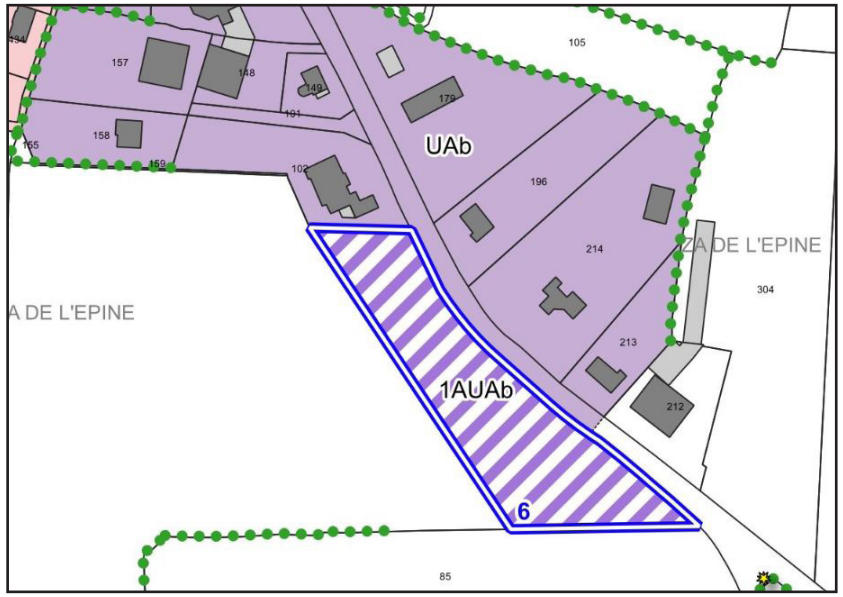
Les accès principaux de la zone se feront depuis la voie dexistante.
Les accès pourront se faire à la parcelle.
Un accès sera prévu pour désservir la parcelle agricole AN 176 et permettre le passage des engins.

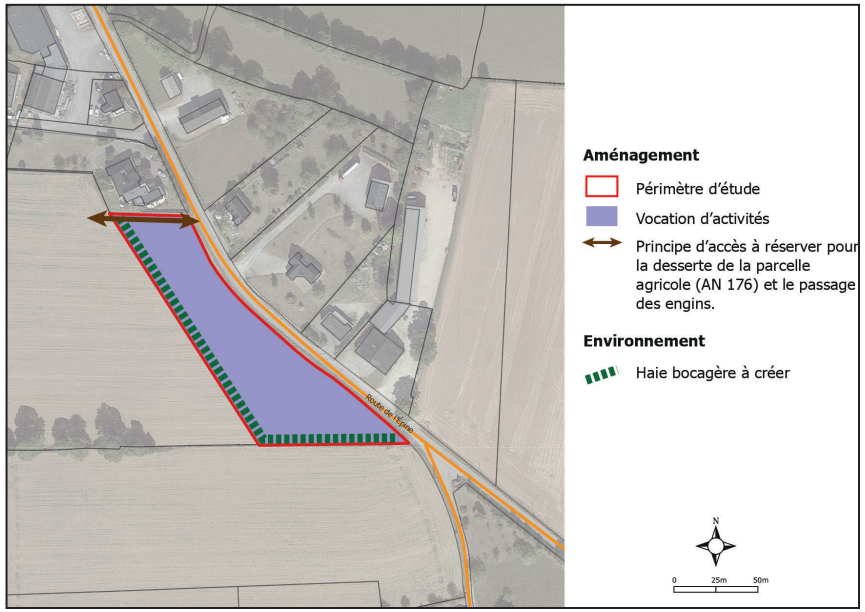
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

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

PROGRAMMATION

Surface del la zone : 0,7 ha



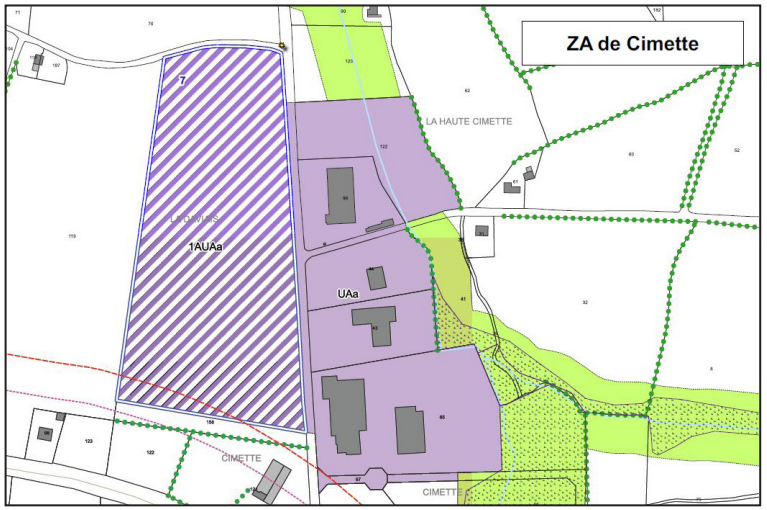


Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7

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

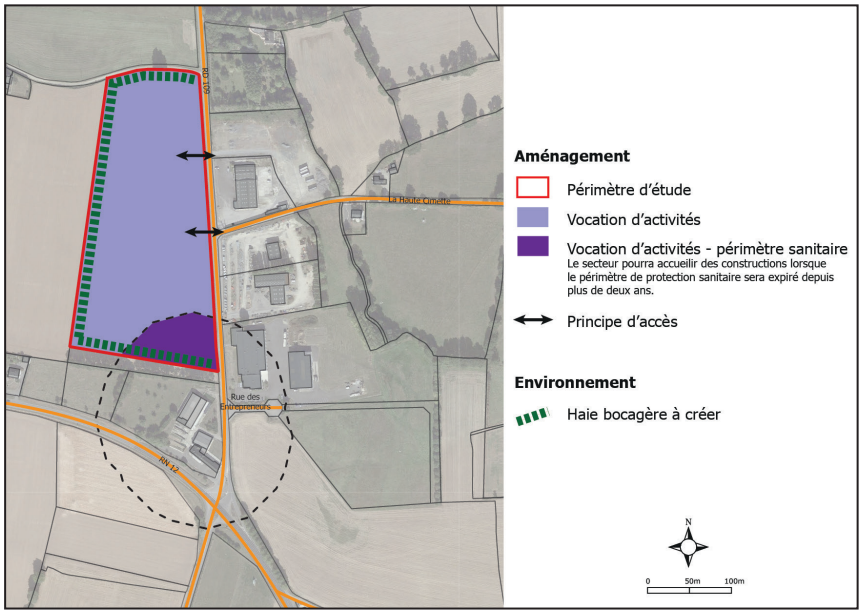
- Pérenniser la zone d'activités de Cimette en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

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 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