



PLAN LOCAL D'URBANISME DE QUÉDILLAC **N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Date d'approbation du PLU : 4 juin 2020



Commune de QUÉDILLAC

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>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 (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>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>

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.



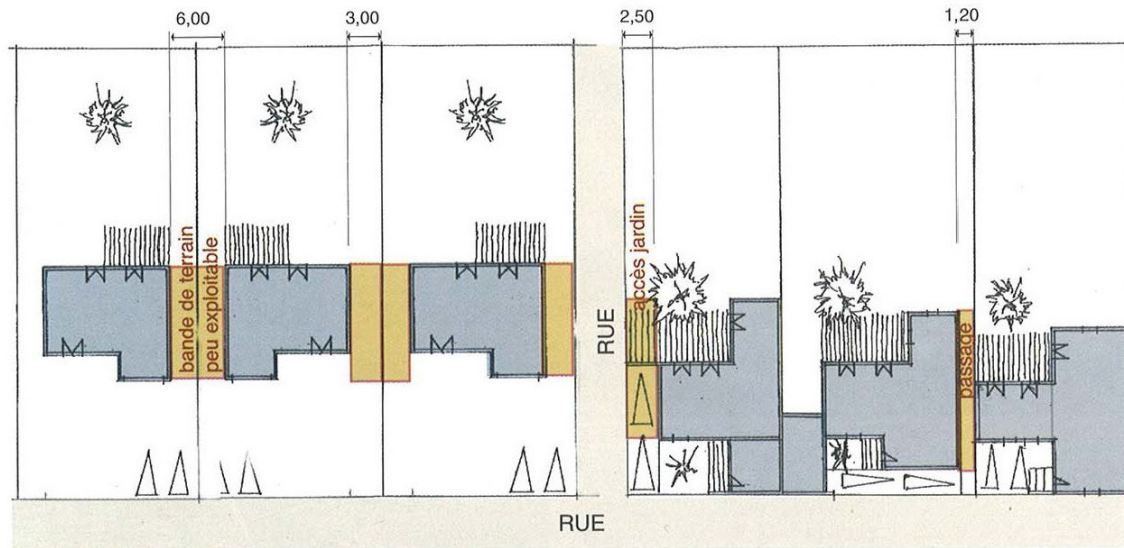
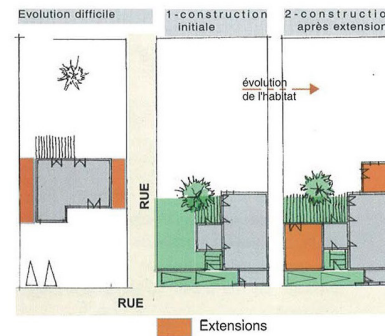
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

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

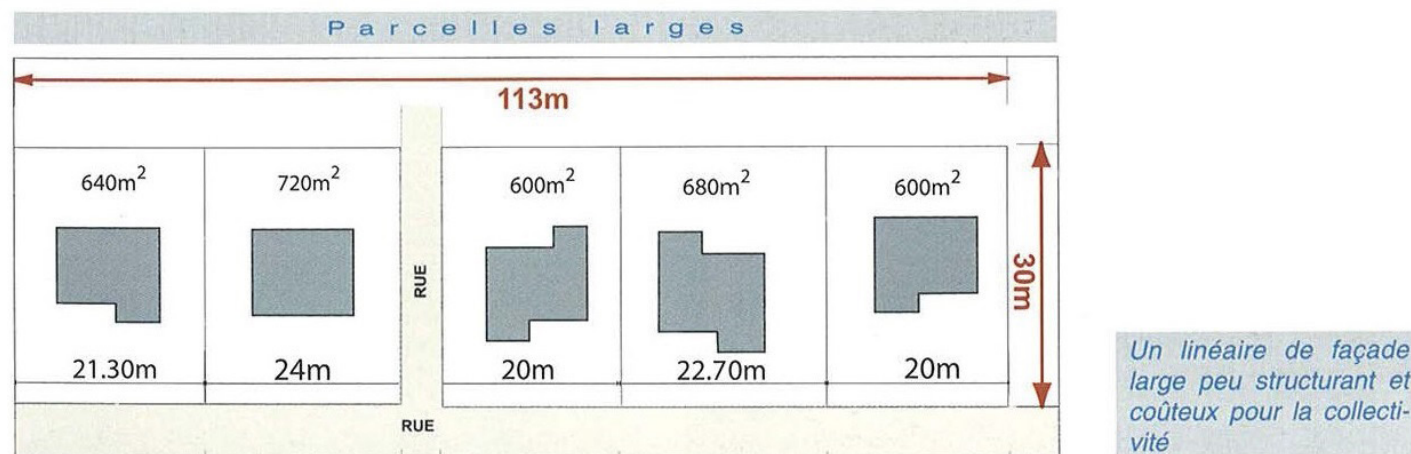
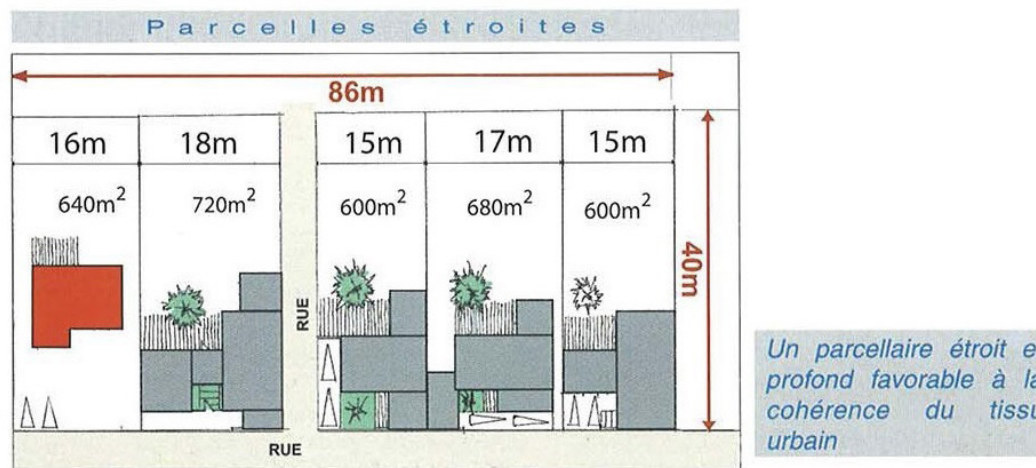
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

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.

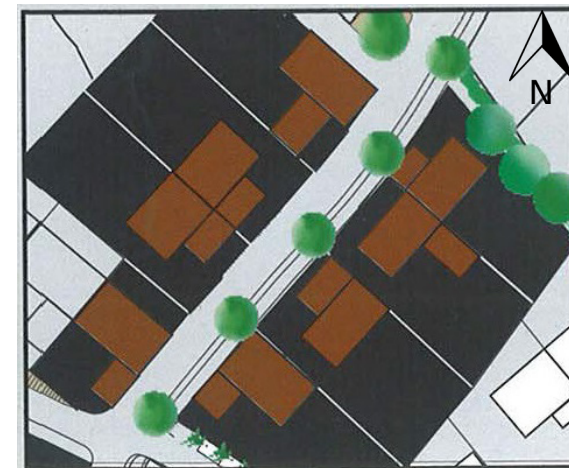
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- 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.

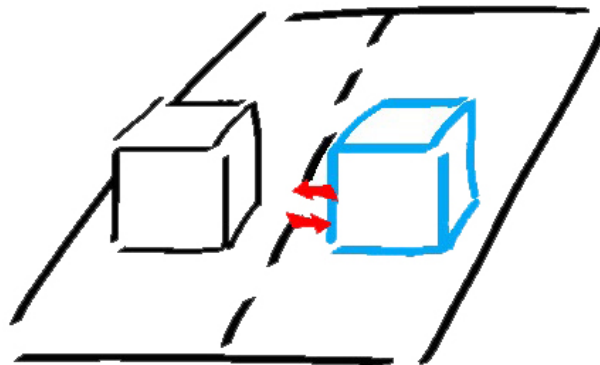
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Limitation du vis-à-vis

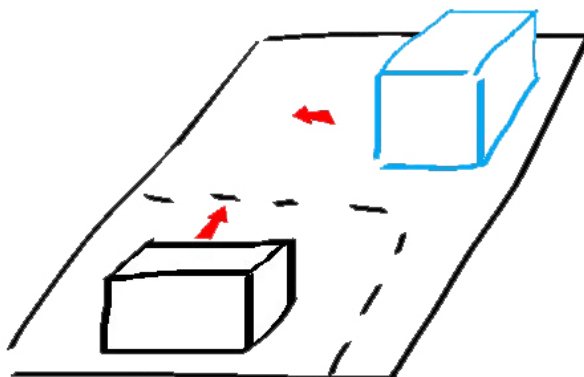
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

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

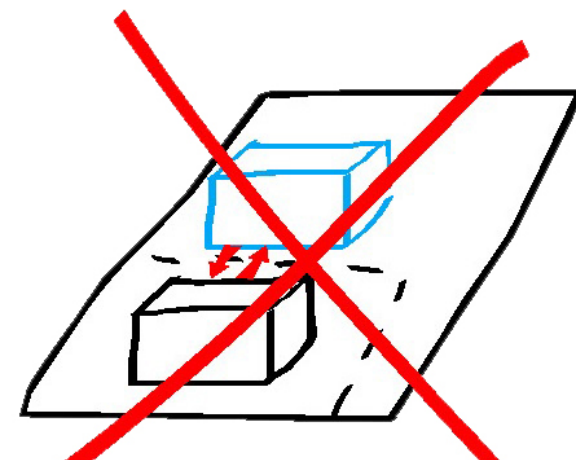
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



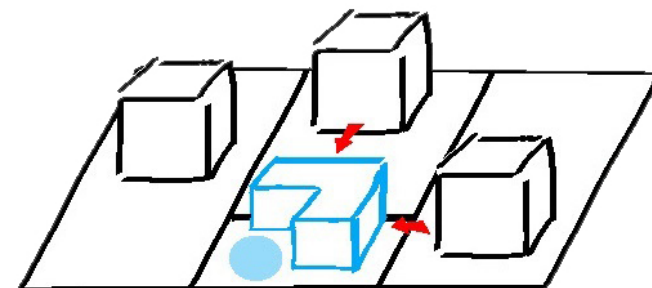
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



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



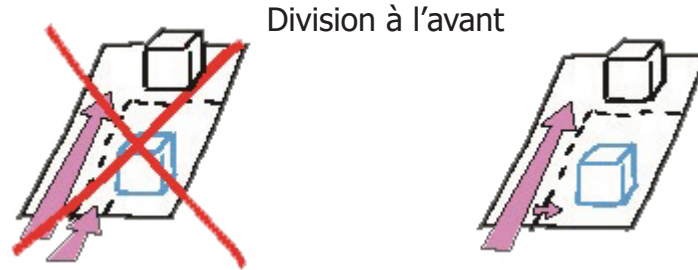
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

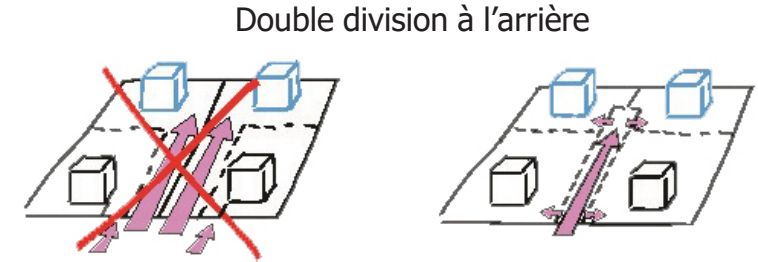
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

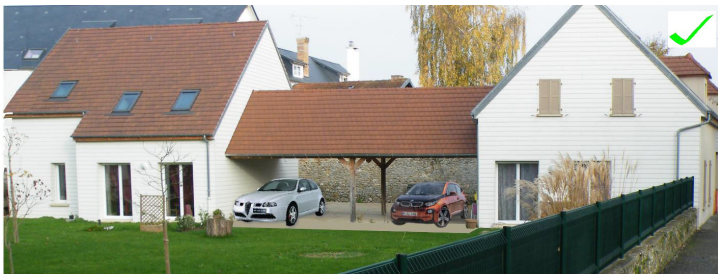
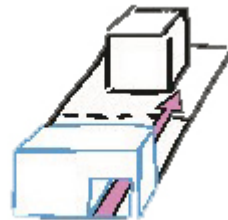
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



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

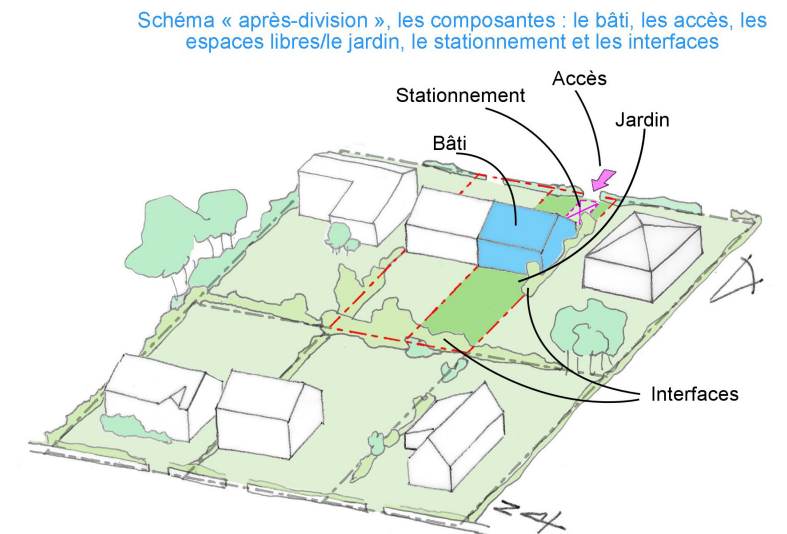
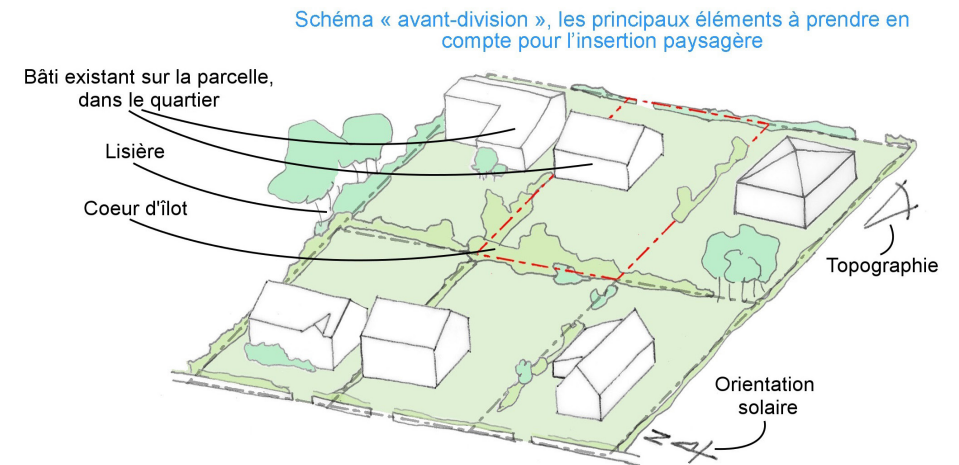
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

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.

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.

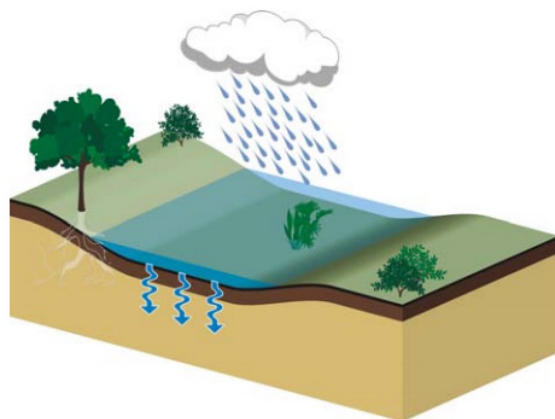


Figure - Noue engazonnée et plantée infiltrante.
Source Architecture & Climat.

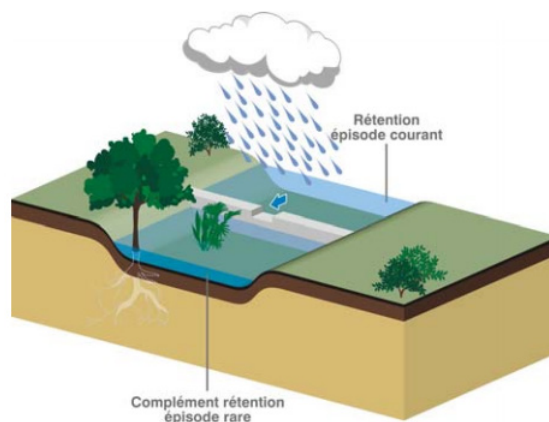


Figure - Noue à stockage successif : les eaux d'évènements pluviaux courants sont stockées dans un premier tronçon en amont (pluie annuelle par exemple), tandis que le supplément d'eau dû à des évènements plus rares est stocké dans un tronçon successif par un dispositif de surverse (pour les pluies décennales ou centennales par exemple). Source Architecture & Climat.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de QUÉDILLAC est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et quelques boisements disséminés sur le territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par la Rance et le ruisseau du Guy Renault, les cours d'eau, les zones humides et les quelques mares. Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de QUÉDILLAC 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) Protéger 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.

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 une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.



Orientation d'aménagement et de programmation 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

- Protéger l'intégralité du réseau hydrographique, constitué par la Rance, le ruisseau du Guy Renault et ses affluents, le Goulas... Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle stricte interdisant les nouvelles constructions. Cette zone tampon de 35 mètres préserve le champ naturel d'expansion des crues et permet les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées le long de la Rance et du Garun par les Atlas des Zones Inondables (AZI) Rance et PHEC 95.

d) 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.

2. 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 nord-ouest (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 1,2 ha s'inscrit dans le prolongement nord-ouest du bourg, juste derrière l'école. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées.

Le site est accessible par la rue de Saint-Brieuc à l'est.

Par ailleurs, le secteur est relativement ouvert sur le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Étoffer l'urbanisation du bourg dans sa partie nord-ouest, à proximité de l'école et de la halte TER.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès se feront par la rue de Saint-Brieuc.
- Une ou plusieurs liaisons véhicules seront prévues pour relier le secteur 2AUE au nord.
- Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Étant située sur un coteau, une zone tampon devra permettre l'insertion de l'opération dans le grand paysage, au minimum sous la forme de haie dense et/ou talus.

PROGRAMMATION

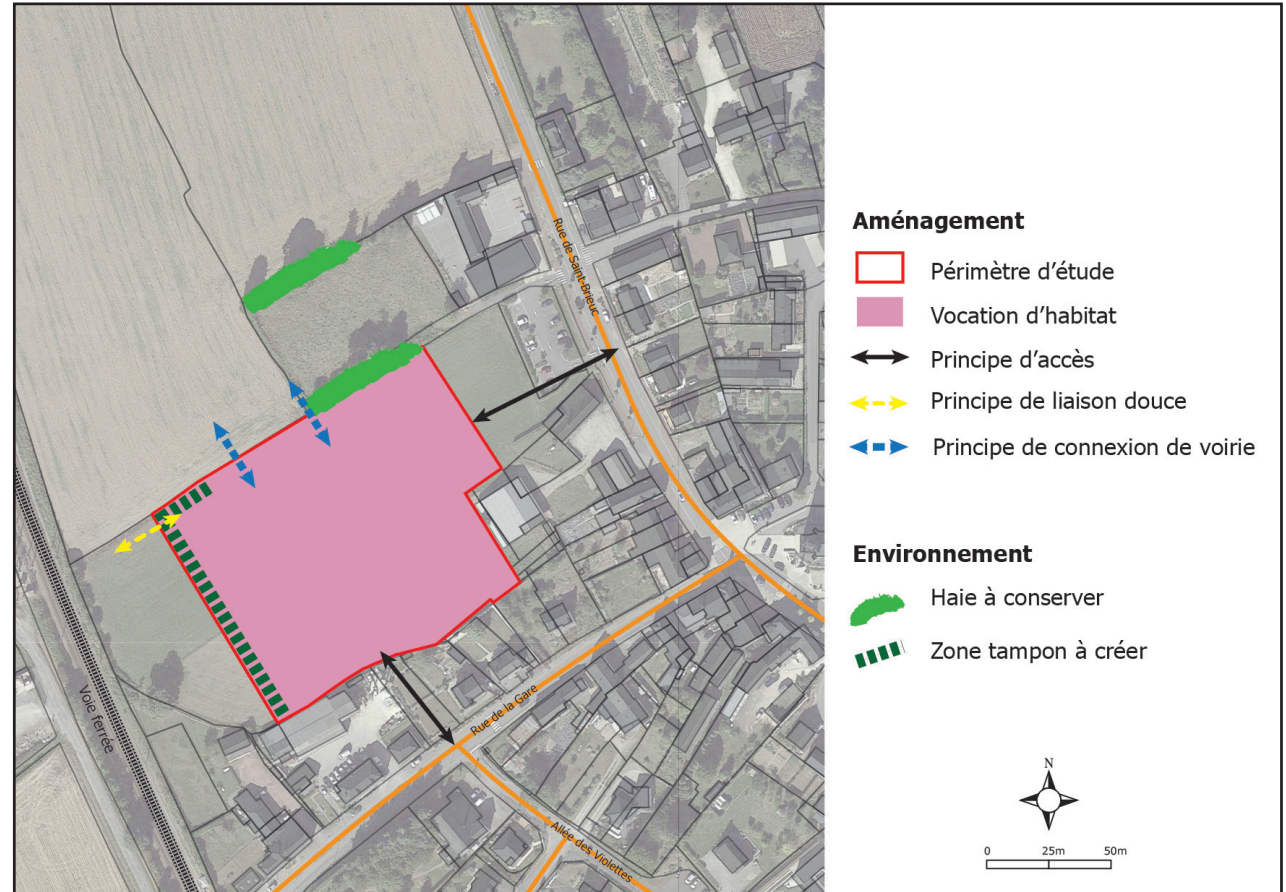
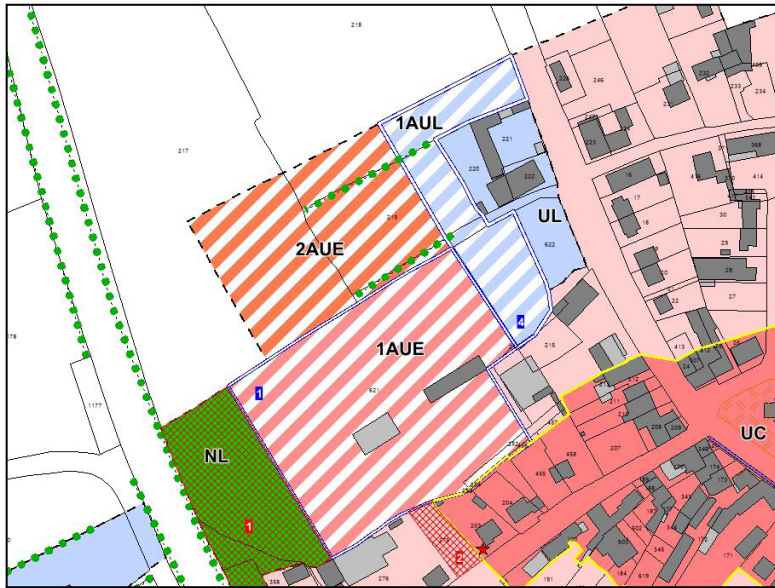
- Surface totale de la zone : 1,2 ha.
- Surface de la zone constructible : 1,2 ha.
- Nombre minimum de logements : 19 (densité de 16 logements par ha).
- Nombre minimum de logements collectifs ou intermédiaires : 4.
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur nord-ouest (vocation d'habitat)



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur nord-est (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé en coeur de bourg, à proximité de l'école, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,33 hectare. Il est entouré par de l'habitat pavillonnaire et constitue une parcelle inexploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur se situe dans l'enveloppe agglomérée du bourg, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate de l'école.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue de la Batiste.

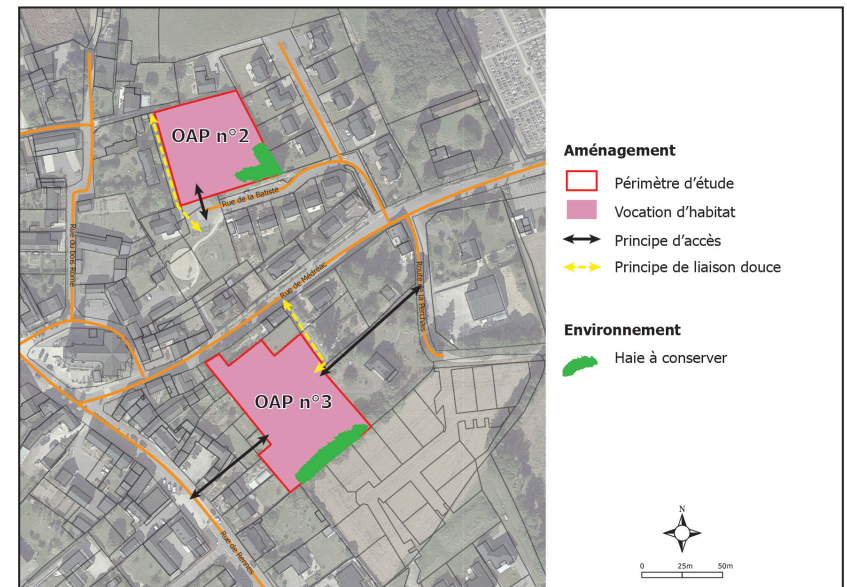
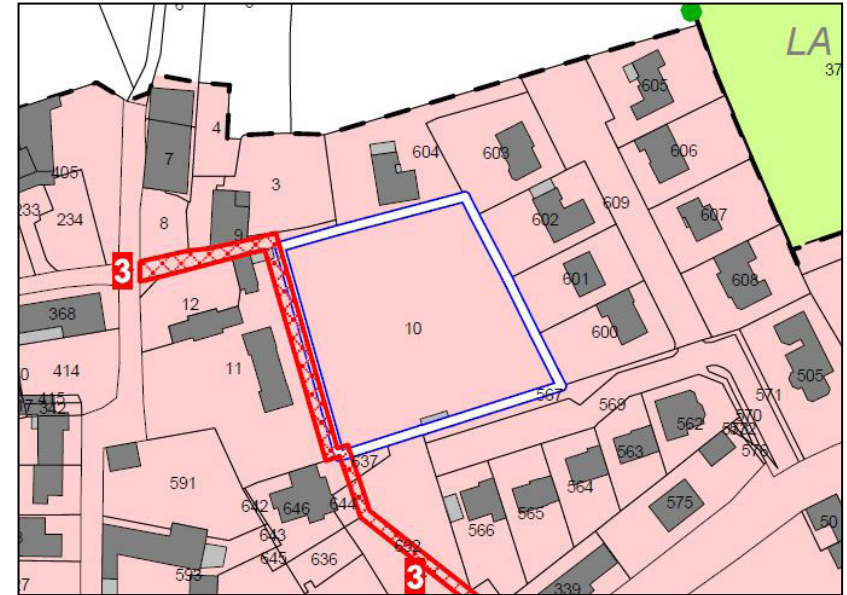
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie située dans le secteur sera intégrée au projet.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,33 ha.
- Nombre minimum de logements : 5 (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.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur centre (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 0,49 ha se situe en coeur de bourg. Il est entouré par de l'habitat pavillonnaire et est constitué de fonds de jardins.

D'un point de vue paysager, le secteur se situe dans l'enveloppe agglomérée du bourg, donc peu visible du grand paysage.

Le site est accessible par la rue de Rennes à l'ouest et par la route de la Perchais.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate 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 rue de Rennes et par la route de la Perchais.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et connecter le tissu bâti existant.

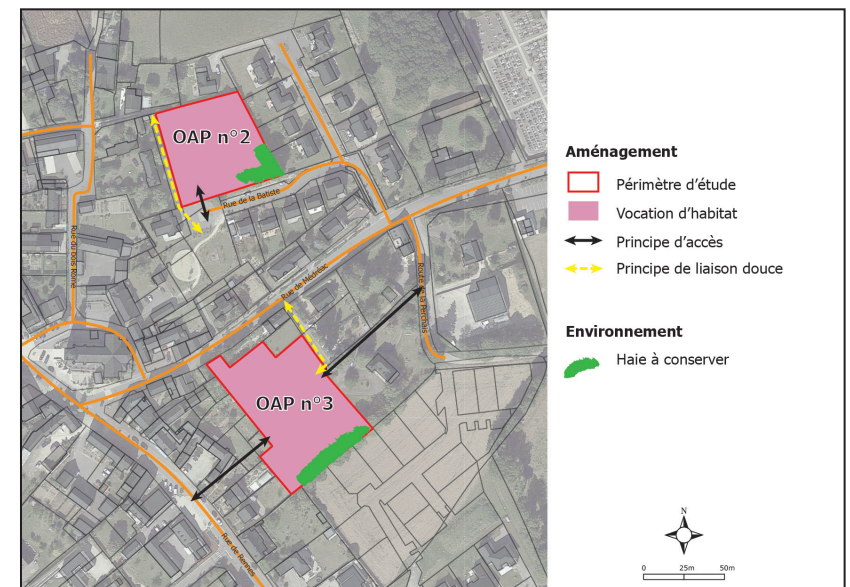
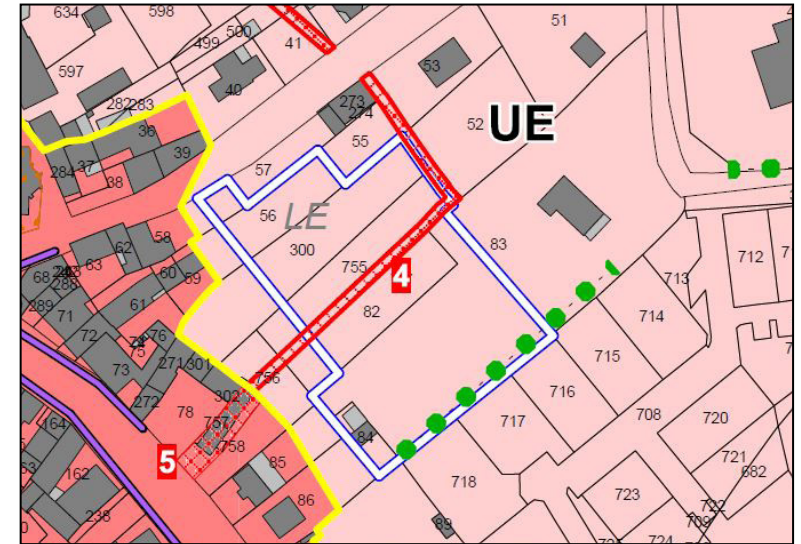
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie située au sud du secteur sera intégrée au projet.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 0,49 ha.
- Surface de la zone constructible : 0,49 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.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur sud (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 850 m² se situe au sud de bourg. Il est essentiellement entouré par des parcelles exploitées. D'un point de vue paysager, le secteur se situe dans un espace ouvert, donc visible dans le grand paysage. Le site est accessible par la rue de Rennes.

ENJEUX / OBJECTIFS

Renforcer l'offre de logements en entrée de bourg.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue de Rennes.

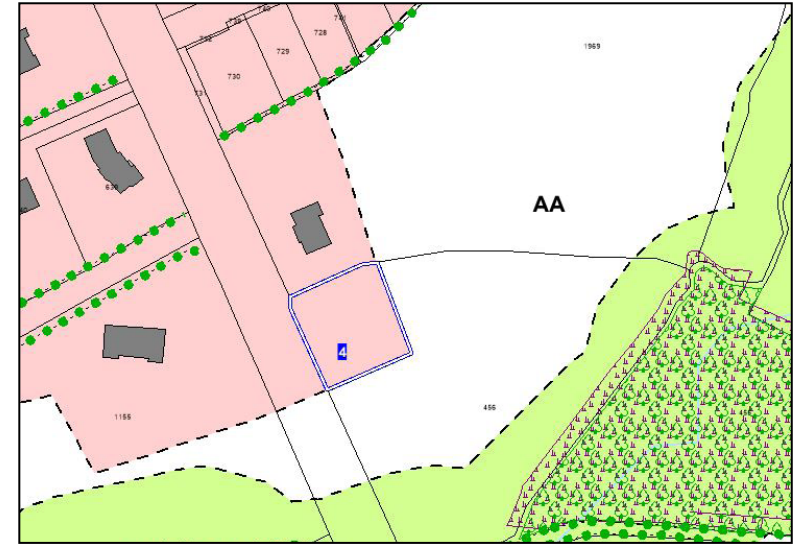
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

une zone tampon composée au minimum d'une haie dense variée devra permettre l'insertion de l'opération dans le grand paysage et permettra d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 850 m².
- Surface de la zone constructible : 850 m².
- Nombre minimum de logements : 1.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.





3. 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 nord-ouest	1AUE	1,2	16	19	/
OAP n°2 - Secteur nord-est	UE	0,33	16	5	/
OAP n°3 - Secteur centre	UE	0,49	16	8	/
OAP n°4 - Secteur sud	UE	0,08	/	1	/
TOTAL		2,1	16	33	/



4. 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°5

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

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur d'une superficie totale de 0,4 ha s'inscrit dans le prolongement nord-ouest du bourg, juste derrière l'école. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées.

Le site est accessible par la rue de Saint-Brieuc à l'est.

Par ailleurs, le secteur est relativement ouvert sur le grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Permettre l'évolution des équipements, notamment de l'école primaire.
- 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 la rue de Saint-Brieuc.
- Une ou plusieurs liaisons véhicules seront prévues pour relier les secteurs 1AUE et 2AUE à l'ouest.
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement.
- Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie située au sud du secteur sera intégrée au projet.

Étant située sur un coteau, une zone tampon devra permettre l'insertion de l'opération dans le grand paysage, au minimum sous la forme de haie dense et/ou talus.

PROGRAMMATION

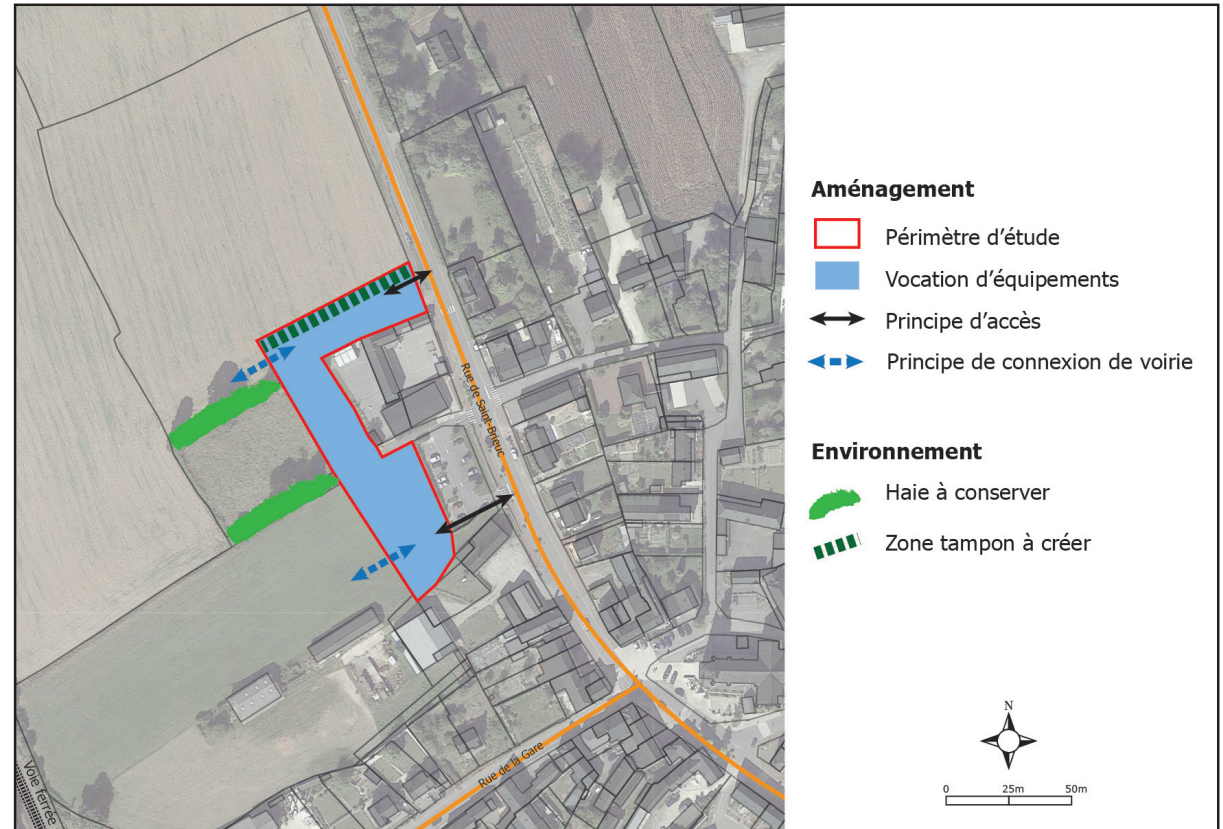
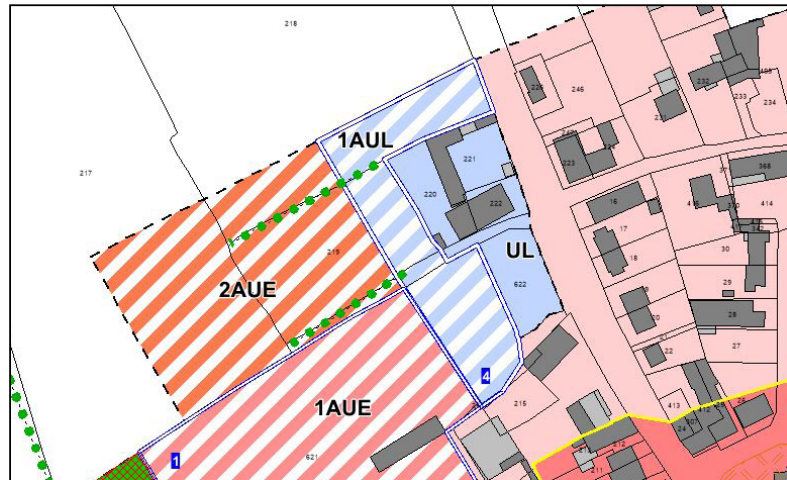
- Surface totale de la zone : 0,4 ha.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

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



4. 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 DU SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur de la Ville Mouart (vocation économique)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe au nord-ouest du bourg. Il correspond à une extension de la zone d'activités de la Ville Mouart dans son prolongement sud et est.

D'une superficie de 3,69 hectares et constitué d'espaces agricoles, le site est accessible par la voie interne de la ZA existante mais aussi depuis la RD 220.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser la zone d'activités de la Ville Mouart 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 la voie de desserte de la ZA et depuis la RD 220.
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Afin de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le grand paysage, la haie bocagère existante au nord sera renforcée.

Des zones tampon composées, au minimum, de haies bocagères denses et/ou de talus seront créés en périphérie du site pour favoriser la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

PROGRAMMATION

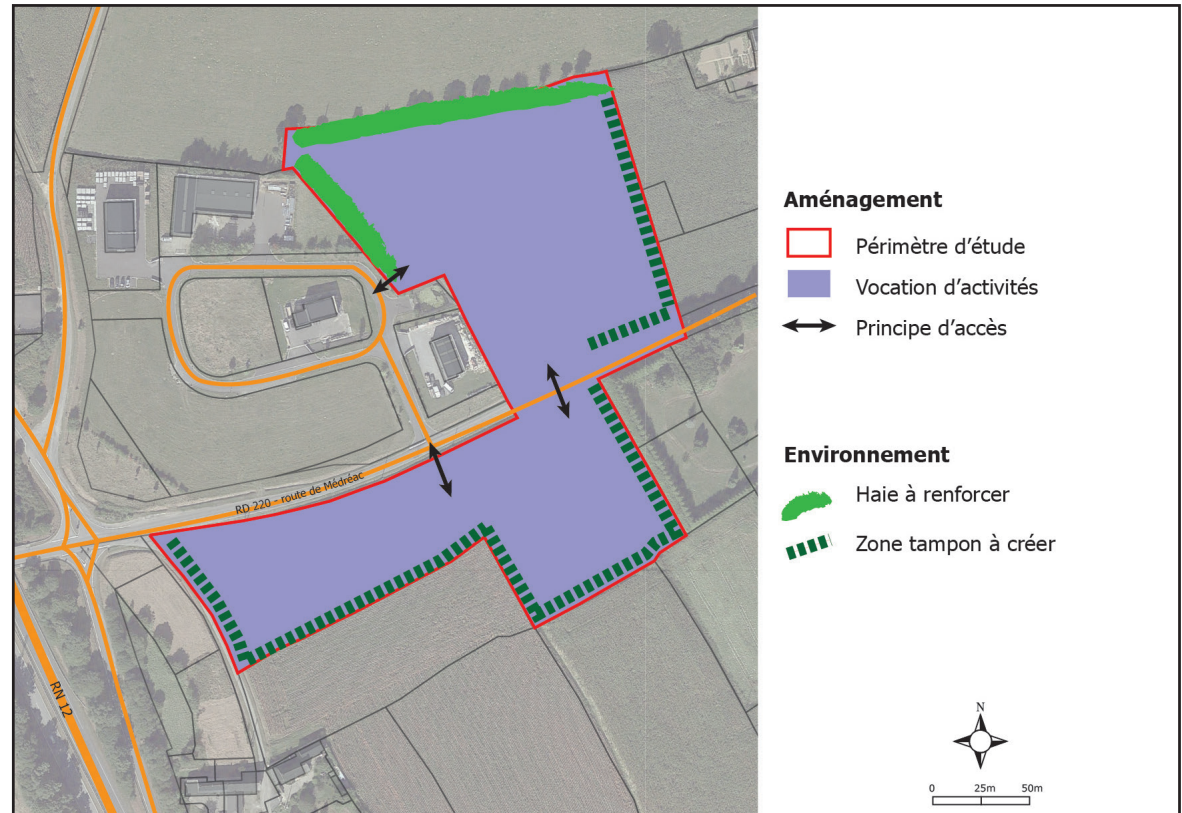
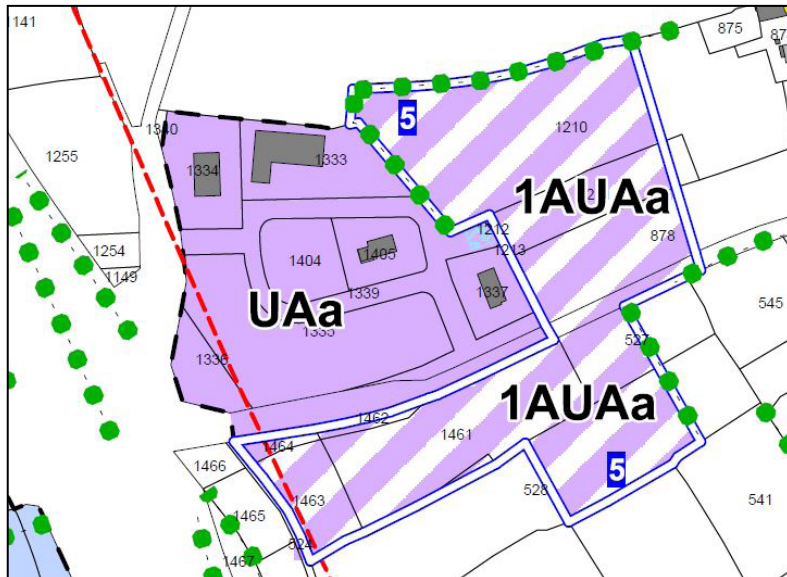
Surface del la zone : 3,69 ha

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur de la Ville Mouart (vocation économique)





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

