



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAUVIGNÉ

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation





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.

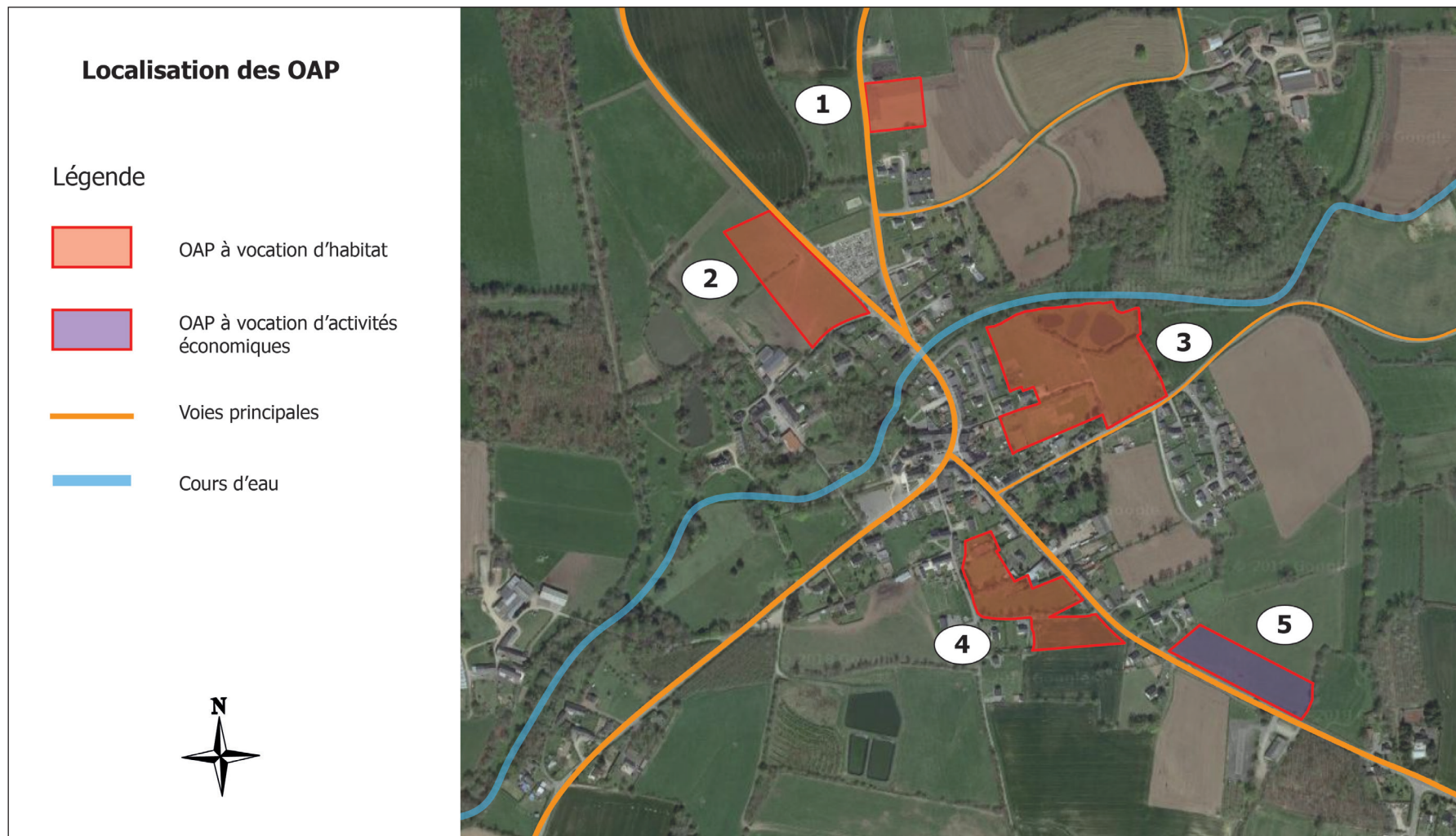
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit».

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale 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)	 Arradon (56) Port-Louis (56)
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)	 Chantepie (35)		

Source : CAUE du Morbihan.

LOCALISATION DES SECTEURS



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Nord (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,5 hectare. Il est situé entre des pavillons et des équipements sportifs. Il est composé d'une parcelle agricole.

D'un point de vue paysager, le secteur est situé en entrée de ville, donc relativement visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg, à proximité des équipements sportifs notamment.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux vers les équipements au nord du site.
- Favoriser l'intégration paysagère du site.

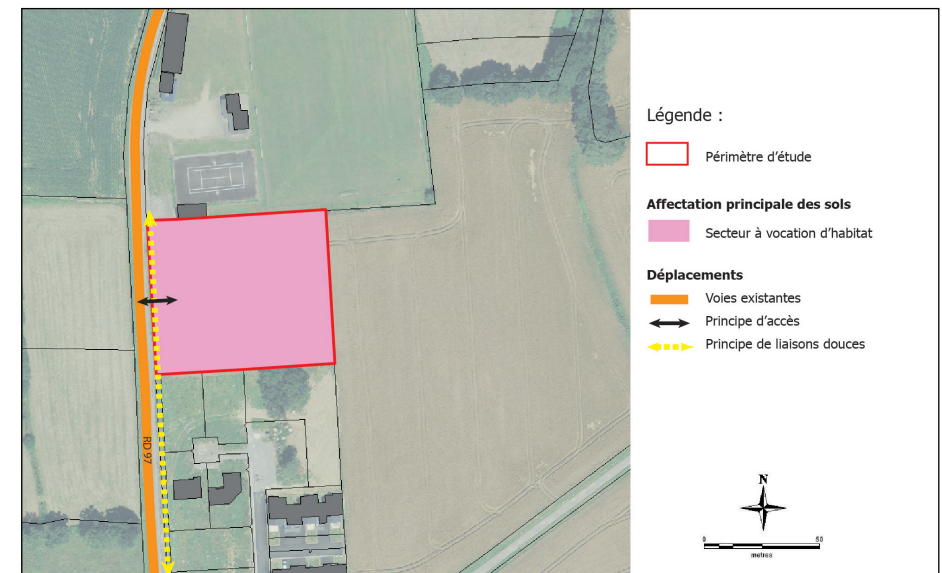
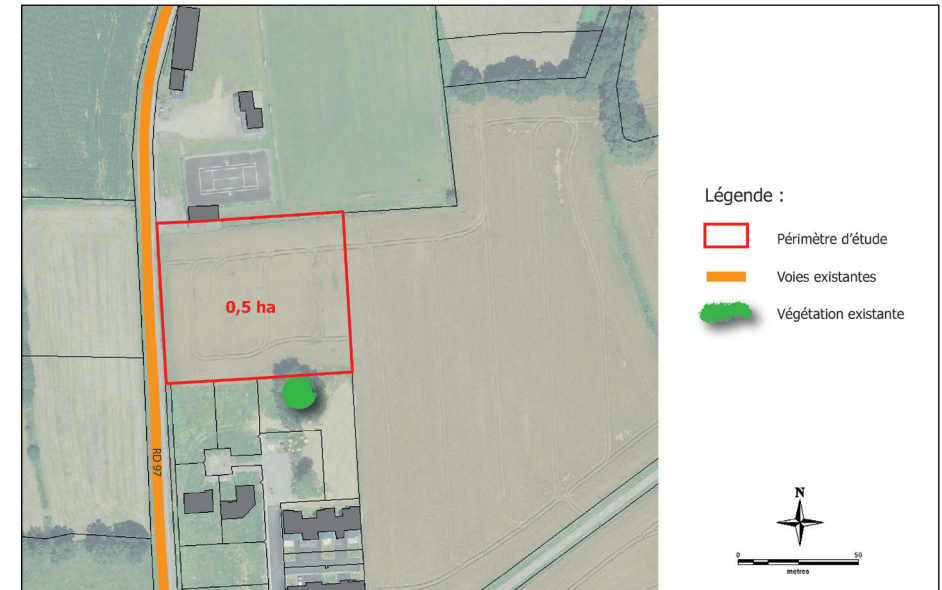
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès pourra se faire par la RD 97.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 7 (densité de 15 logements par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Nord-Ouest (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-ouest du bourg, le long de la RD 18, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1,5 hectare. Il est bordé d'habitations au sud et d'espaces agricoles au nord et à l'ouest.

Le secteur constitue une prairie.

D'un point de vue paysager, le secteur est situé en entrée de ville, donc relativement visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser l'intégration paysagère du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la RD 18 et par la voie communale menant à La Maison Neuve.

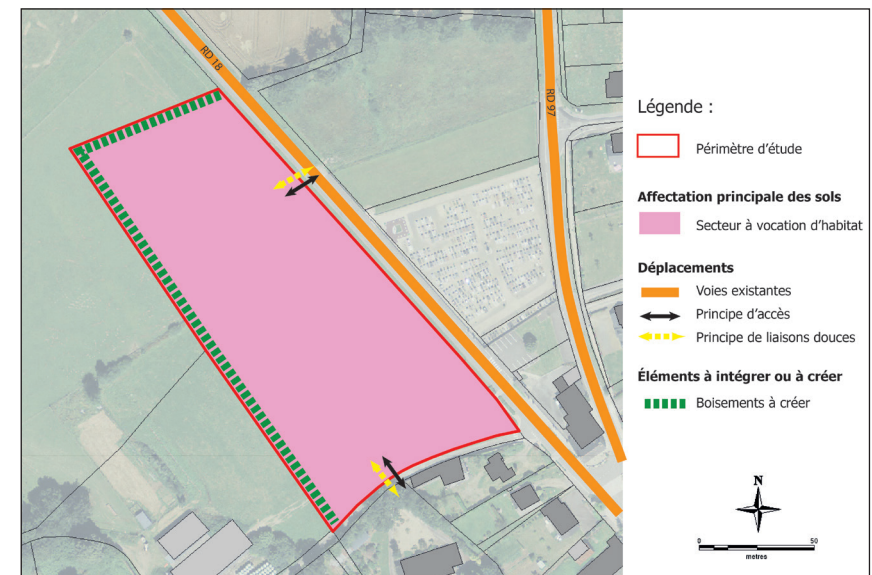
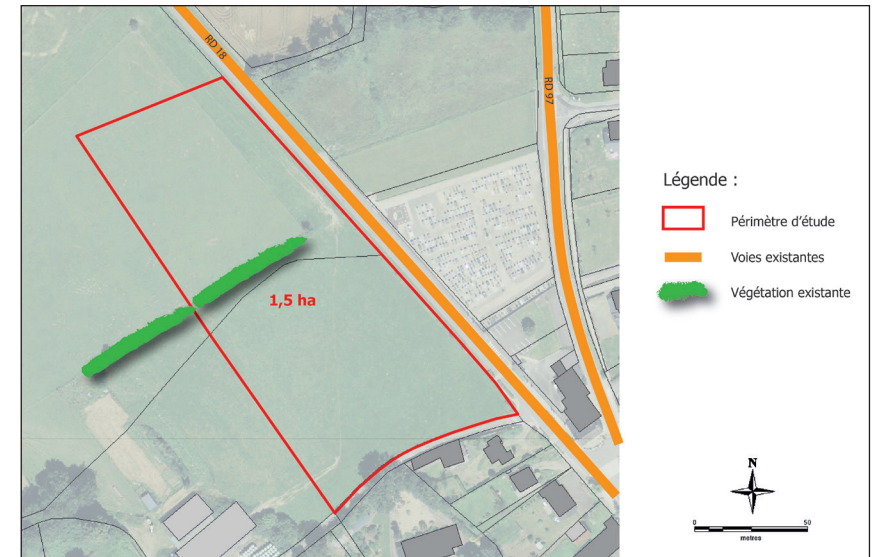
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre bocager sera créé en limites nord et ouest du site pour favoriser son intégration paysagère.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 22 (densité de 15 logements par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur Est (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, entre la rue de la Forge et les anciennes lagunes, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 3,4 hectares.

Il est bordé par de l'habitat pavillonnaire et le ruisseau du Haut de Mont. Il est composé de parcelles inexploitées ainsi que des anciennes lagunes.

D'un point de vue paysager, sa situation en cœur de bourg et la ripisylve bordant le ruisseau le rendent peu visible dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser l'intégration paysagère du site.
- Permettre l'aménagement du site en trois tranches.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue de la Forge et par la résidence de l'Étang. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

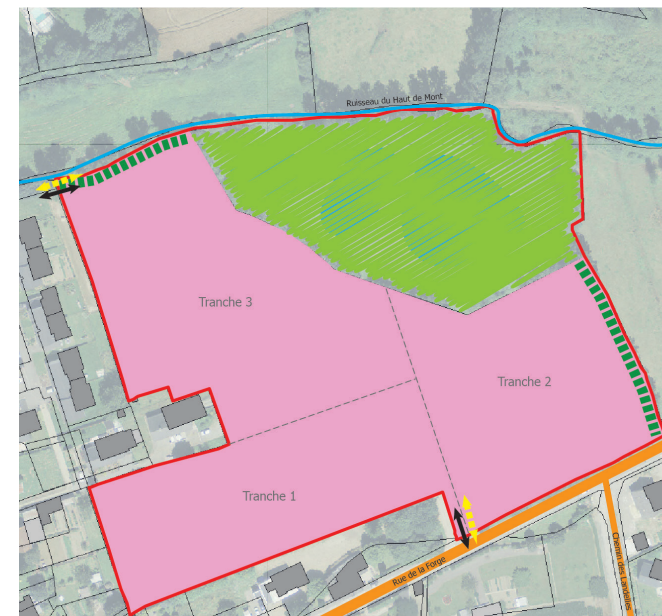
Un filtre bocager sera créé sur la limite nord-ouest du site pour favoriser son intégration paysagère et préserver la ripisylve.

La haie bocagère située à l'est sera conservée pour limiter l'impact du site sur le grand paysage.

Les étangs (anciennes lagunes) devront être aménagés.

PROGRAMMATION

- Surface totale du site : 3,4 ha.
- Surface de la zone constructible : 2,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 36 (densité de 15 logements par ha).
- Aménagement possible en plusieurs tranches.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur Sud (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, entre l'impasse des Cours et la rue du Granit, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1,5 hectare.

Il est partiellement situé en cœur d'îlot et est actuellement composé de fonds de parcelles inexploitées.

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré d'habitat pavillonnaire, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser l'intégration paysagère du site.
- Permettre l'aménagement du site en quatre tranches.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue du Granit et l'impasse des Cours.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

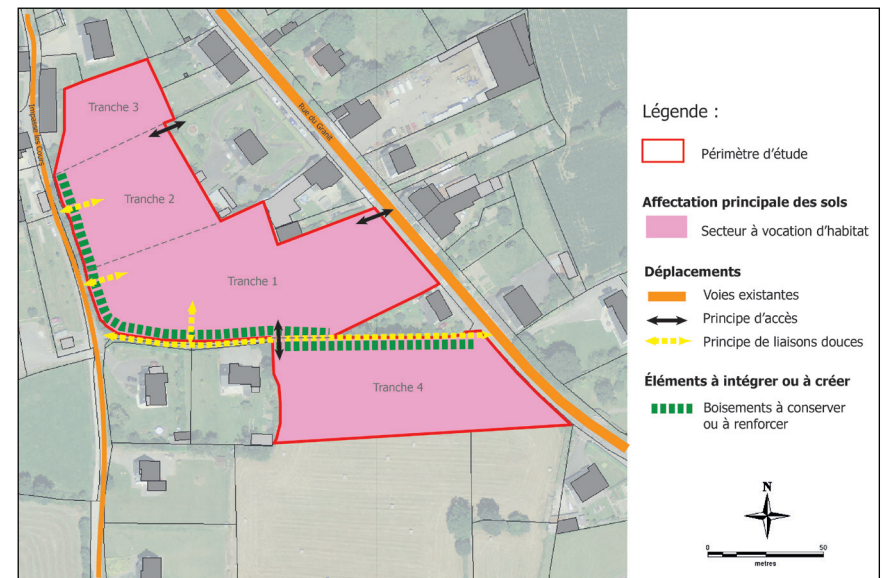
Le cheminement piétons/cycles existant entre la rue du Granit et l'impasse des Cours devra être conservé.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies bocagères existantes seront conservées, pour favoriser l'intégration paysagère du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 21 (densité de 15 logements par ha).
- Aménagement possible en plusieurs tranches.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur Sud-Est (vocation économique)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 0,85 hectare.

Ce secteur, situé en entrée sud-est du bourg, est de fait relativement visible du grand paysage.

Il est accessible par la RD 18.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la RD 18.

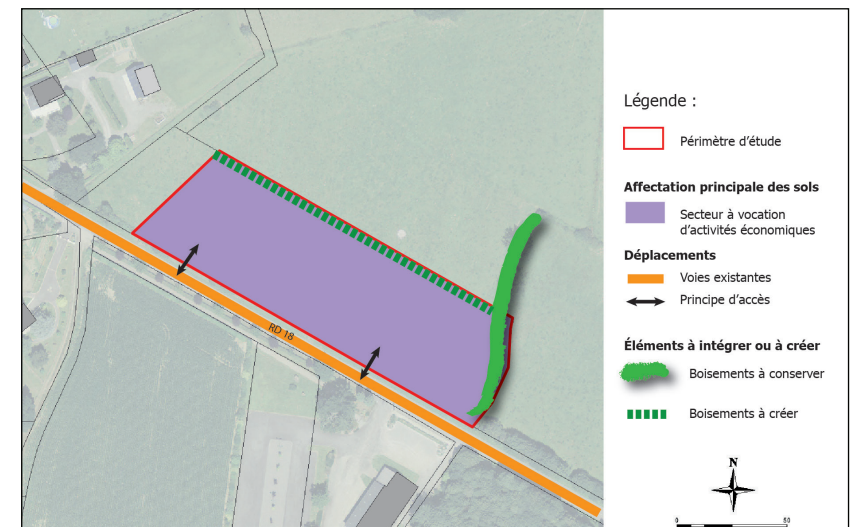
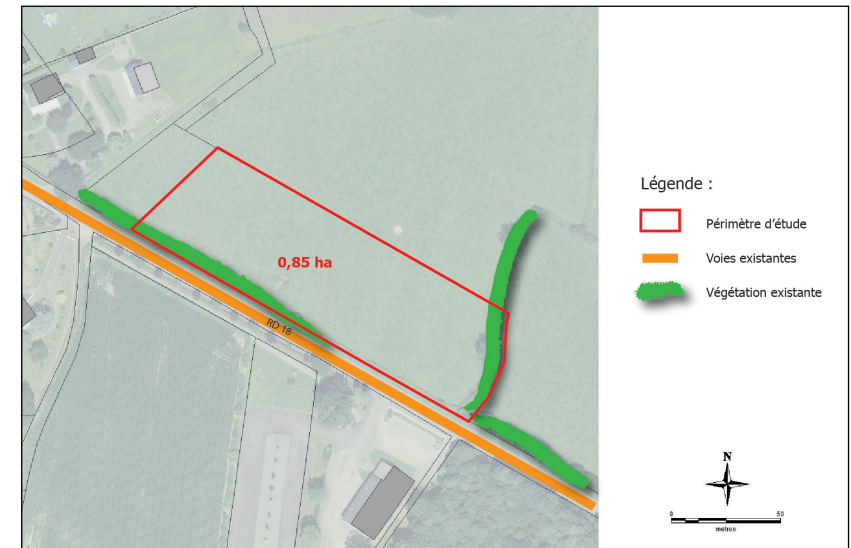
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie bocagère située en limite sud-est du site sera conservée.

Une haie bocagère sera créée en limite nord du site pour favoriser son intégration dans le grand paysage.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,85 ha.
- Site exclusivement destiné à accueillir des activités économiques.







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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

