



PLAN LOCAL D'URBANISME DE RETIERS

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation en date du 14 octobre 2019

Modification n°1 en date du 21 février 2022

Révisions allégées n°1 et n°2 en date du 21 février 2022



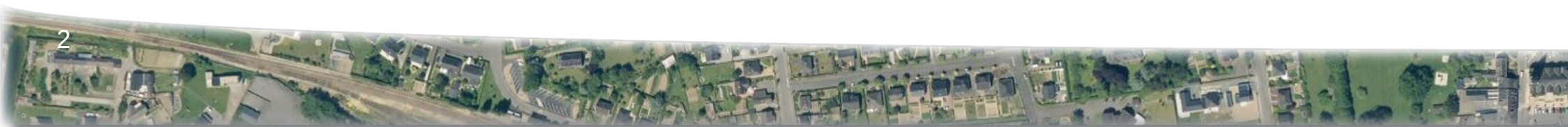
AVANT-PROPOS

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 compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit».



DÉFINITIONS

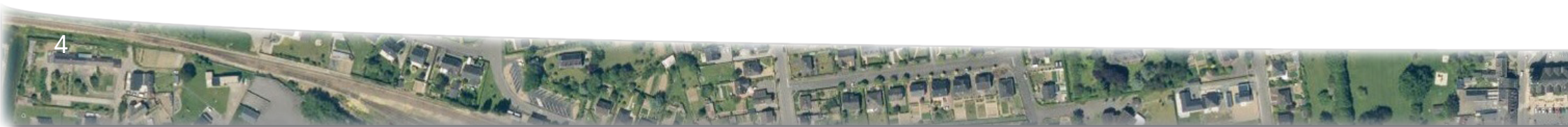
Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale Collectif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

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.



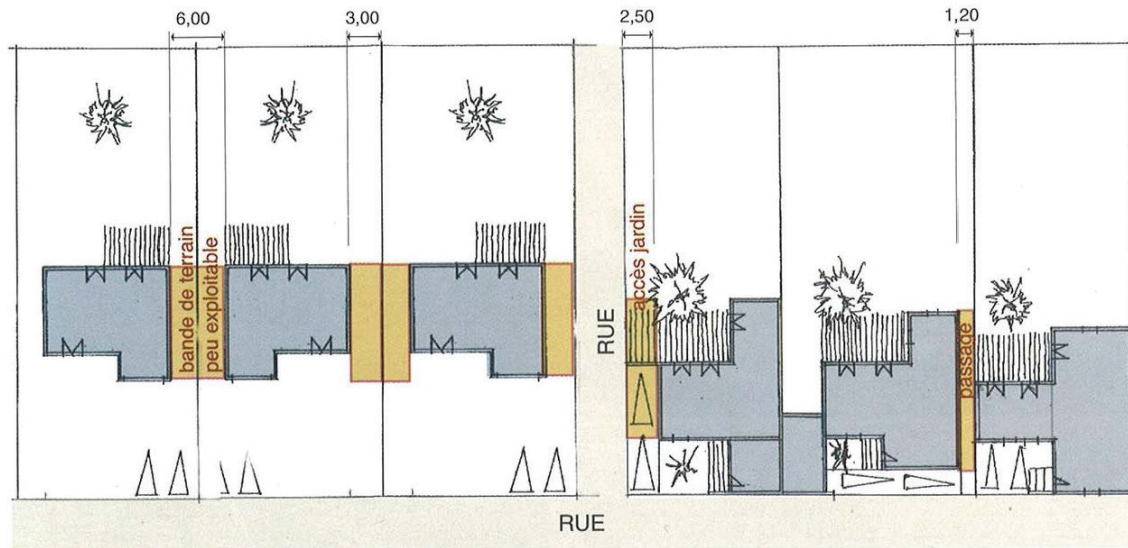
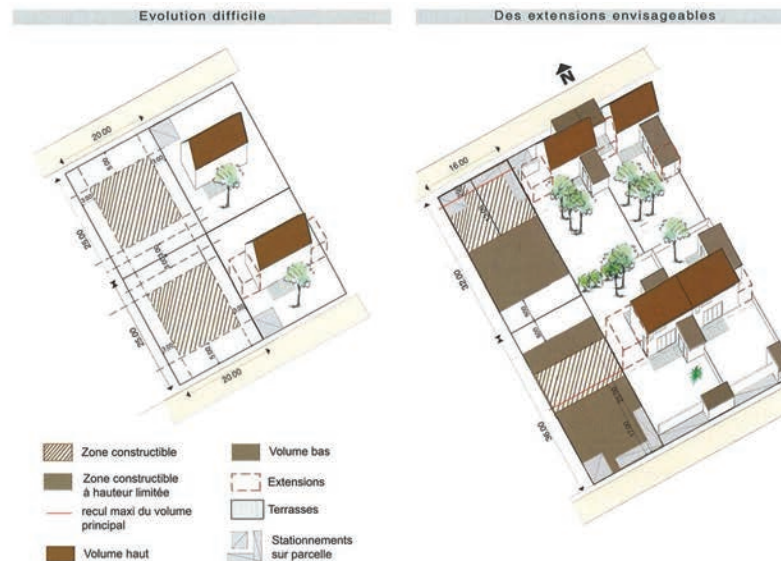
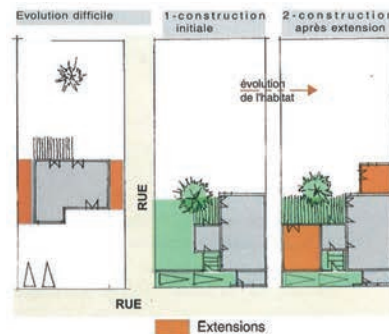
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

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 3 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

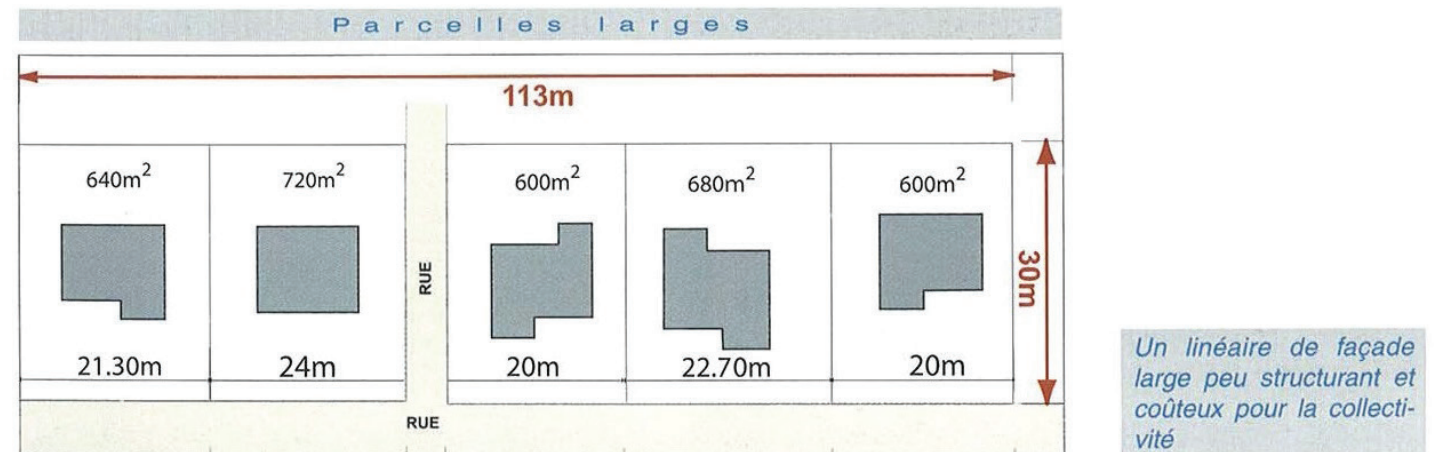
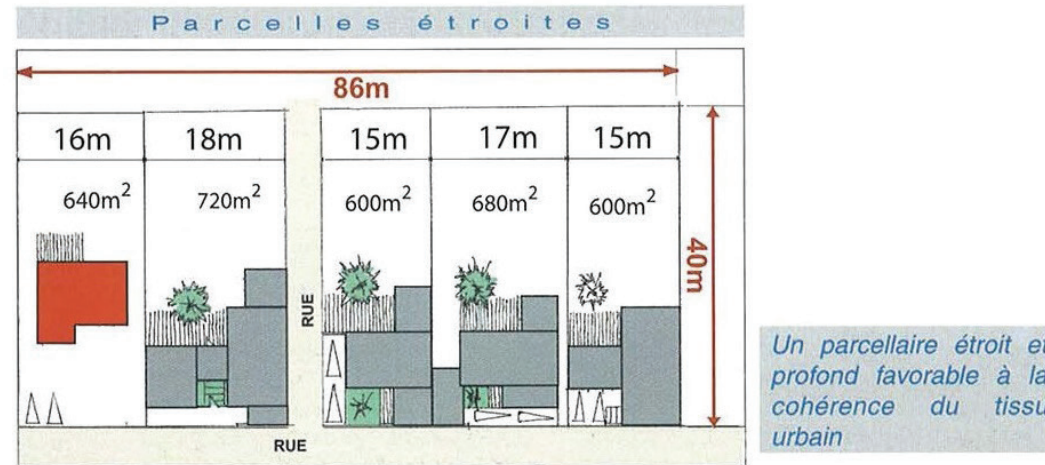
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

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.

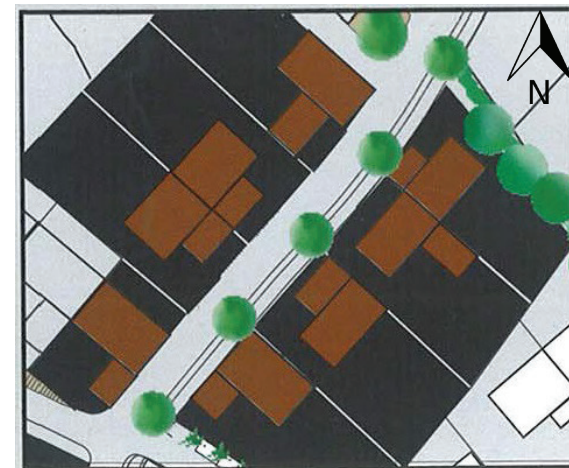
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- 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.

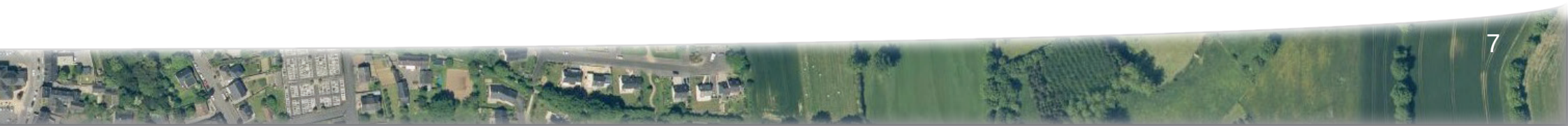


Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- 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.

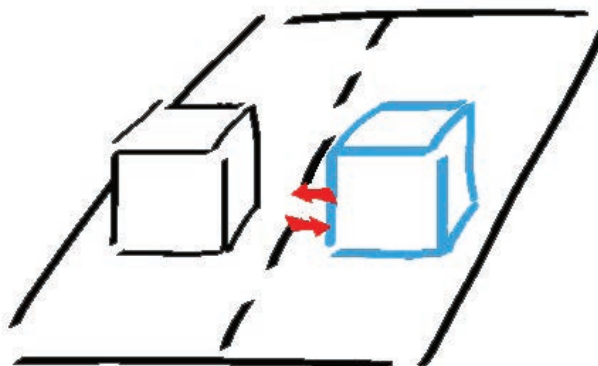


Orientation d'aménagement et de programmation thématique

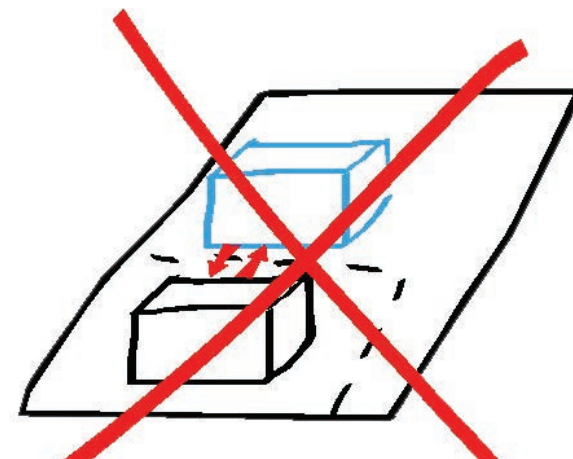
Limitation du vis-à-vis

- 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.

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

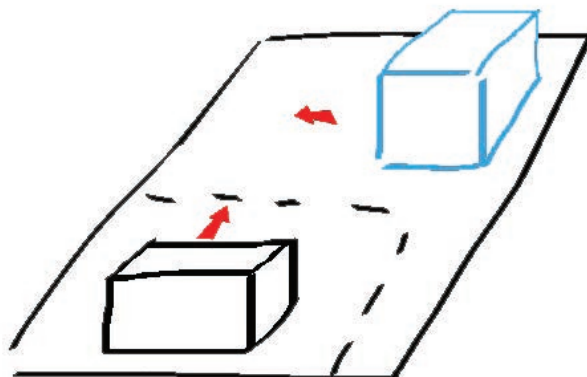


Eviter de créer des ouvertures principales face à face.

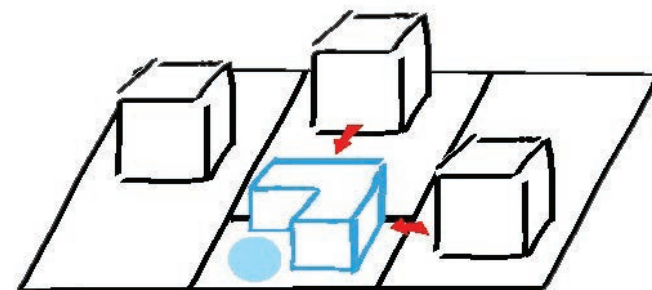


Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

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



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

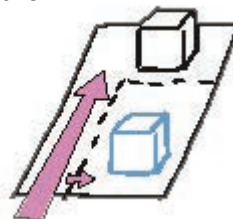
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

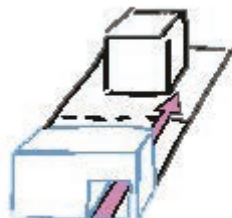
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



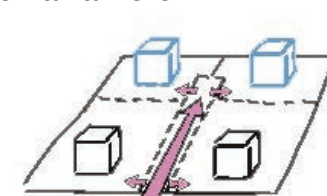
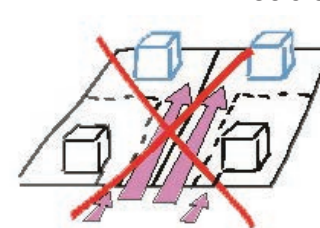
Division à l'avant



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.

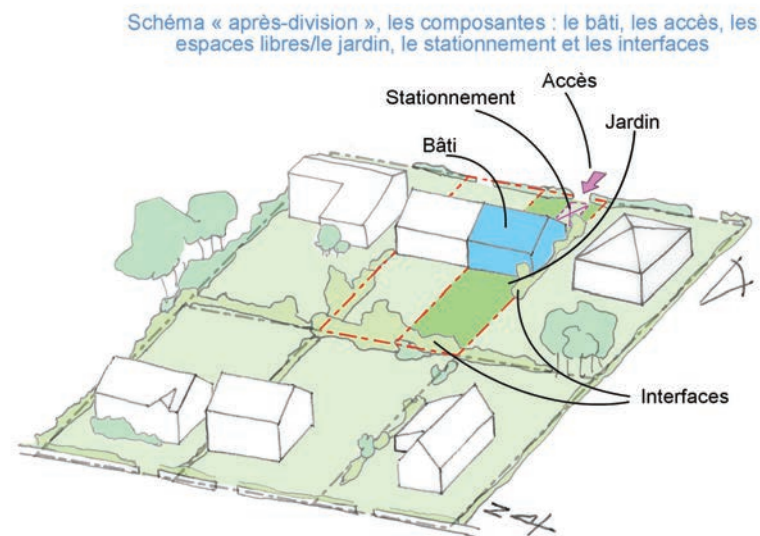
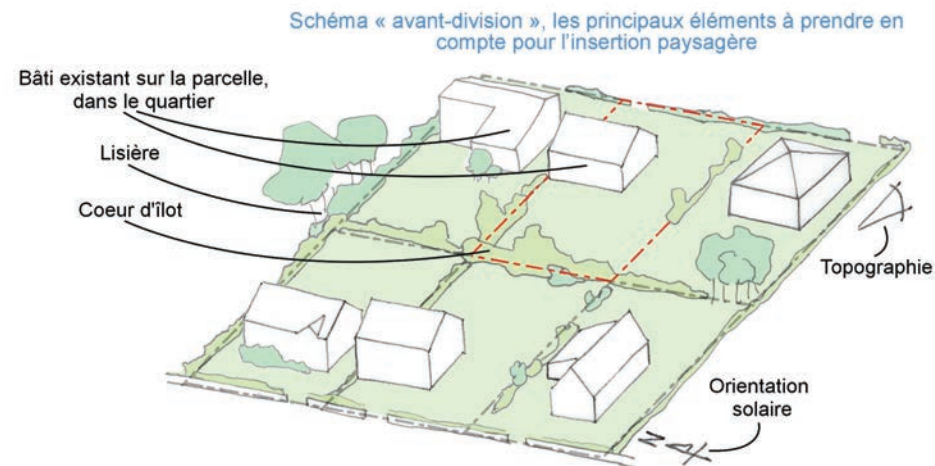
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

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

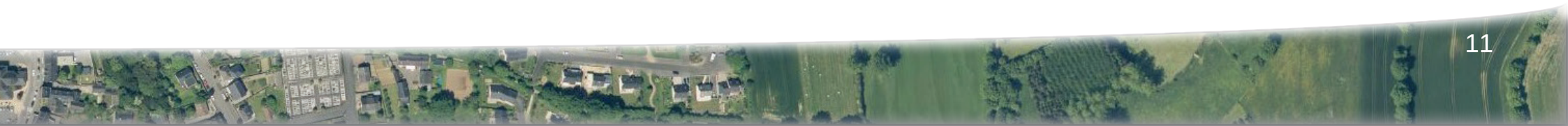
- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

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 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 Sud rue Pavie (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à proximité immédiate du cœur de bourg, entre la rue Pavie au nord et la rue Louis Pasteur à l'est, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 2,3 hectares.

Il est encadré au nord et à l'est par de l'habitat pavillonnaire et des équipements, à l'ouest par un supermarché et au sud par des plans d'eau et une prairie humide.

Il est composé par quelques constructions, une vaste prairie, ainsi que par des fonds de parcelles.

D'un point de vue paysager, le secteur étant bordé de constructions et de végétation, il est très peu visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg, à proximité des équipements.
- Prévoir des objectifs de mixité sociale.
- Permettre le développement des équipements collectifs.
- Aménager la prairie humide.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

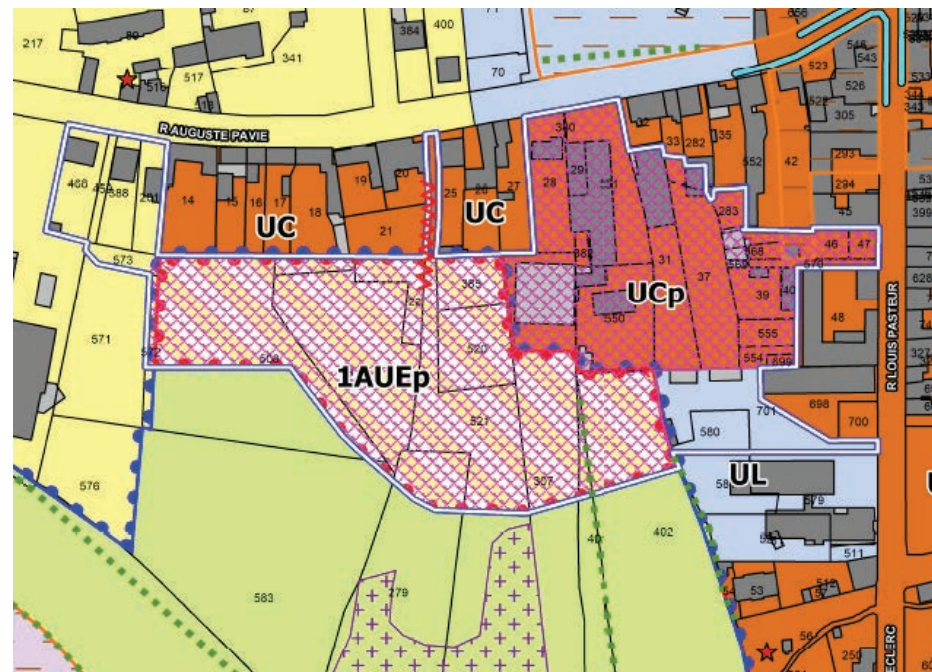
Un emplacement sera réservé pour la réalisation d'un nouvel équipement collectif et d'un espace de stationnement sur le secteur est.

L'extrémité nord-ouest aura un usage de stationnement pour le supermarché.

Les accès se feront par la rue Pavie. Un accès complémentaire pourra se faire par la rue Pasteur.

Un maillage de liaisons douces sera créé sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest.

Une perméabilité piétonne devra être recherchée entre les zones d'habitat et l'espace vert au sud.

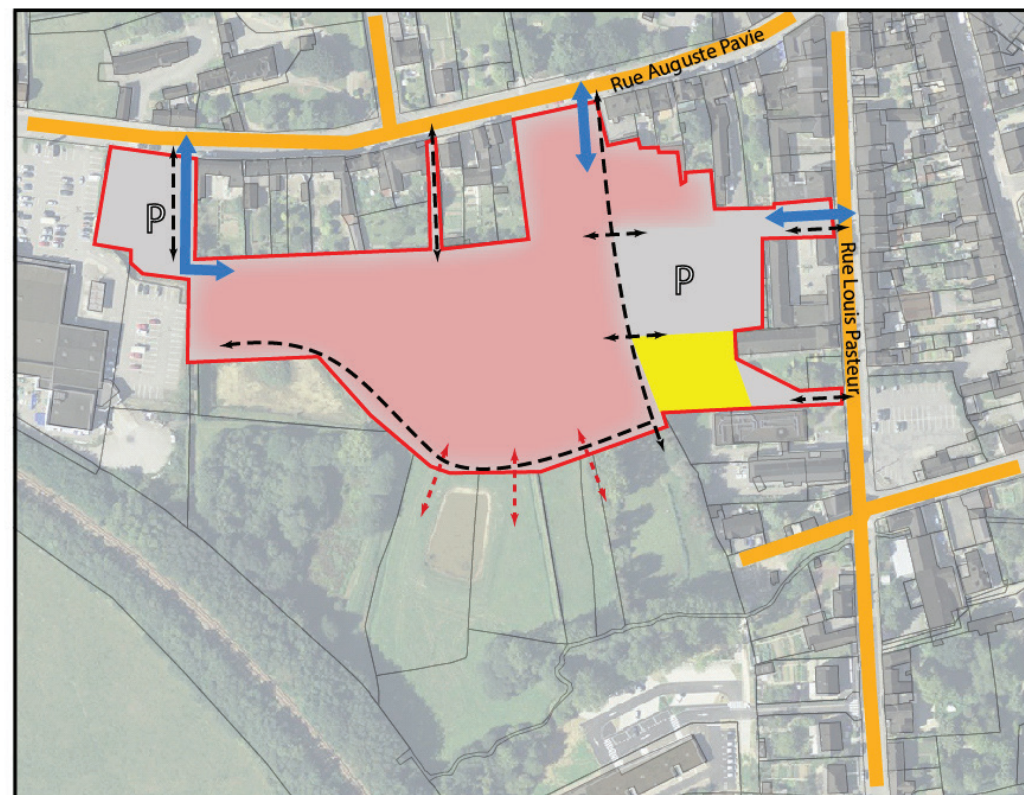
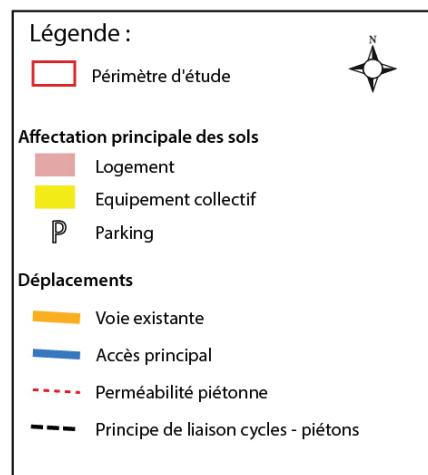


Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Sud rue Pavie (vocation d'habitat)

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,7 ha.
- Nombre minimum de logements : 36 (densité minimale de 21 logements par ha).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 10 (soit 28%).
- Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches.
- La recherche d'éventuels sols pollués devra être effectuée avant tout aménagement.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur des ateliers communaux (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé en coeur de bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 1,2 hectare. Non cultivé, le secteur correspond à un espace de stockage des ateliers communaux et à des fonds de jardins.

Il est bordé au nord par le ruisseau de Sainte-Croix et accessible par le chemin de la Gilnais. D'un point de vue paysager, sa situation centrale rend le site peu visible du grand paysage. Une vue intéressante sur le clocher de l'église est à signaler.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg, à proximité des équipements.
- Prévoir des objectifs de mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Valoriser le ruisseau de Sainte-Croix.
- Conserver la vue sur le clocher de l'église.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès s'effectuera par le chemin de la Gilnais.

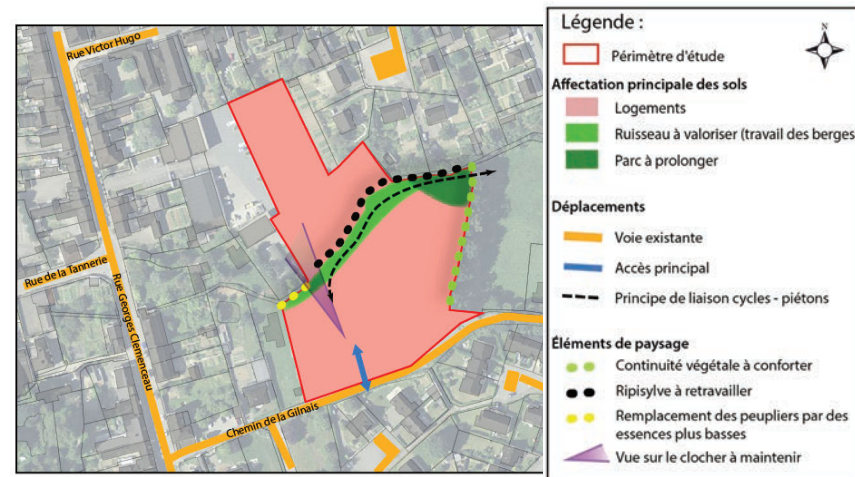
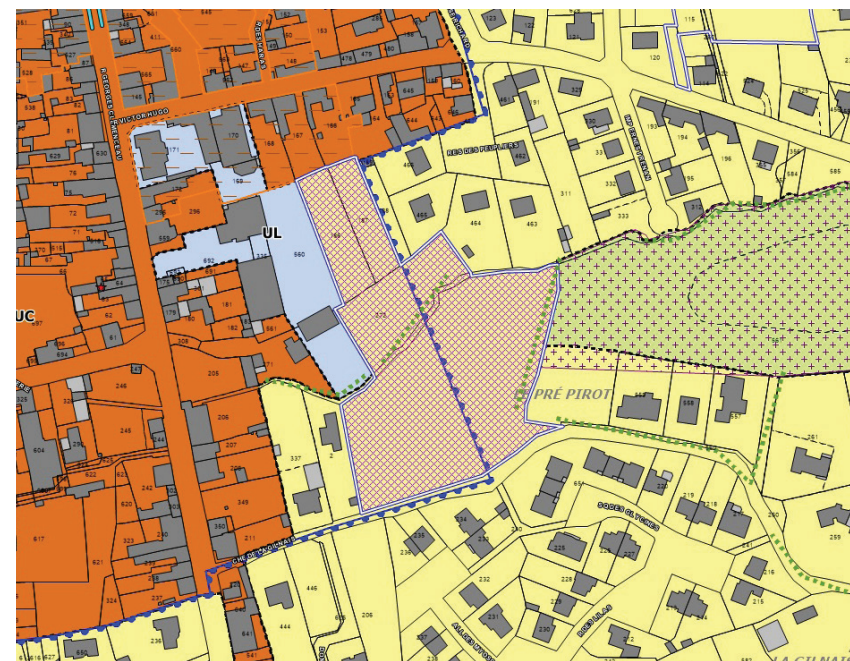
Une liaison douce sera créée au nord du secteur, le long du cours d'eau.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une zone-tampon sera créée entre le cours d'eau et les habitations. Elle fera l'objet d'aménagements pour mettre en valeur le cours d'eau (aménagement des berges et de la ripisylve). L'extrémité nord-est sera aménagée en espace vert (prolongement du parc). Les arbres les plus intéressants situés dans la haie périphérique est seront préservés. Les peupliers situés à l'ouest seront remplacés par des essences plus basses. Le cône de vue en direction de l'église sera conservé.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,8 ha.
- Nombre minimum de logements : 16 (densité de 20 logements par ha).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 7 (soit 44%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur rue Jean Monnet (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, entre la rue Amiral Alexandre du Crest et la rue Jean Monnet, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,45 hectare. Il est encerclé par des habitations et est composé de fonds de jardins. Du fait de sa situation, le secteur n'est pas visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

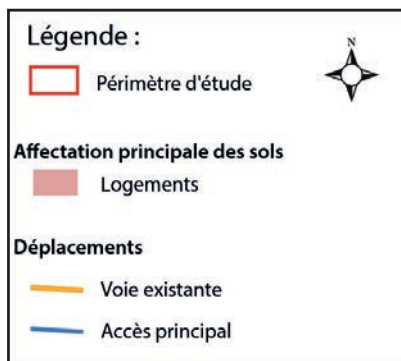
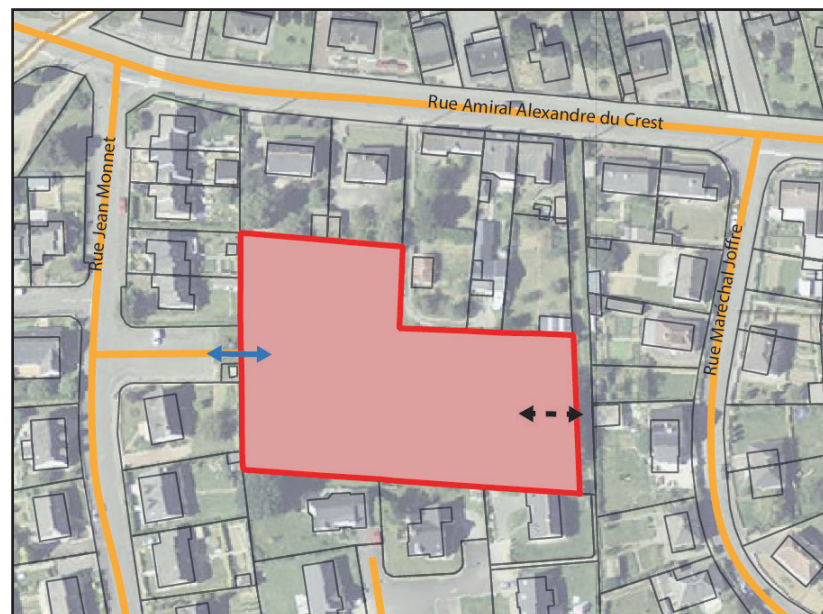
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue Jean Monnet.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et se raccorder à la liaison douce existante à l'est du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,45 ha.
- Nombre minimum de logements : 8 (densité 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°4

Secteur de la Gare (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, au nord de la rue de la Gare, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 0,49 hectare.

Correspondant à des fonds de jardins, le secteur est encerclé par de l'habitat pavillonnaire.

Du fait de sa situation, le secteur n'est pas visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg, à proximité de la gare.
- Renforcer l'accessibilité du site.

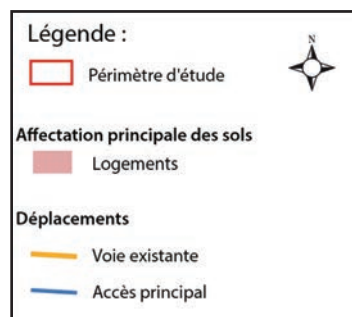
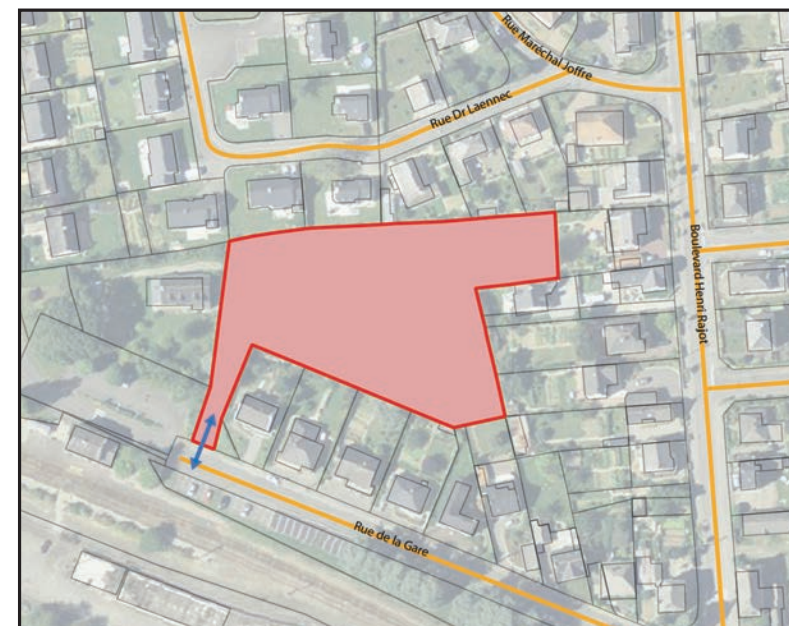
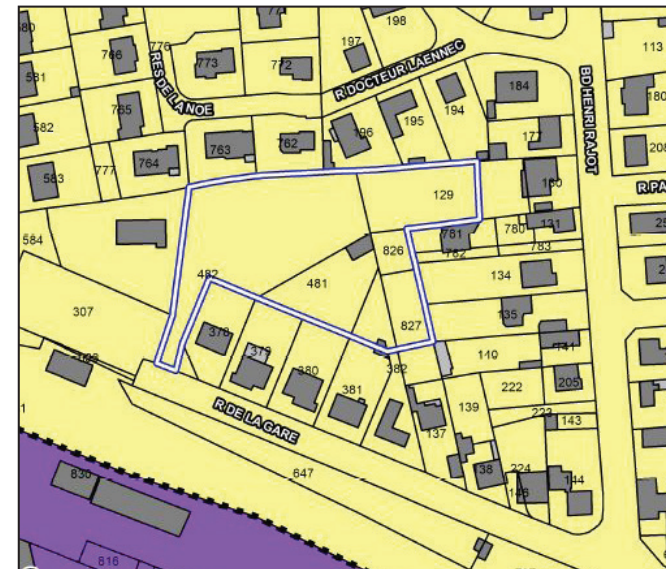
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue de la Gare.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,46 ha.
- Nombre minimum de logements : 5 (densité de 11 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°5

Secteur des Tilleuls (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

A l'ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre la résidence des Tilleuls, pour une superficie de 0,49 hectare. Il est bordé par des habitations pavillonnaires au nord, à l'ouest et au sud, et par le square Jean de la Fontaine à l'est.

Du fait de sa situation, le secteur n'est pas visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

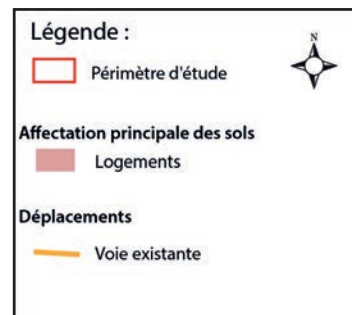
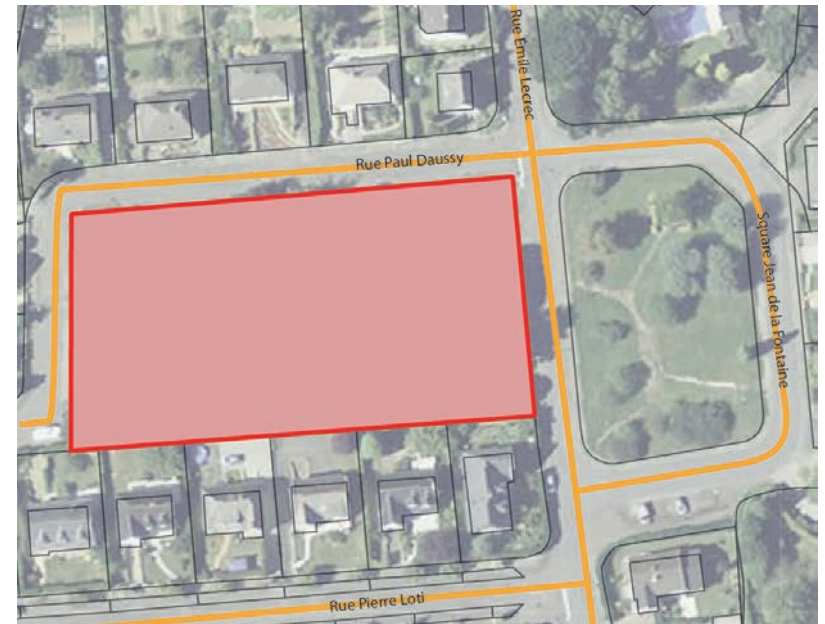
- Renforcer l'offre de logements à proximité du cœur de bourg.
- Prévoir des objectifs de mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue Paul Daussy.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,49 ha.
- Nombre minimum de logements : 19 (densité de 39 logements par ha).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 19 (soit 100%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur Résidence d'Arcole (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest et au sud de la Résidence d'Arcole, entre la rue des Colonels Dein et la rue Joseph Lancelot, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,4 hectare. Correspondant à des fonds de jardins, le secteur est encerclé par de l'habitat. Du fait de sa situation, le secteur n'est pas visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

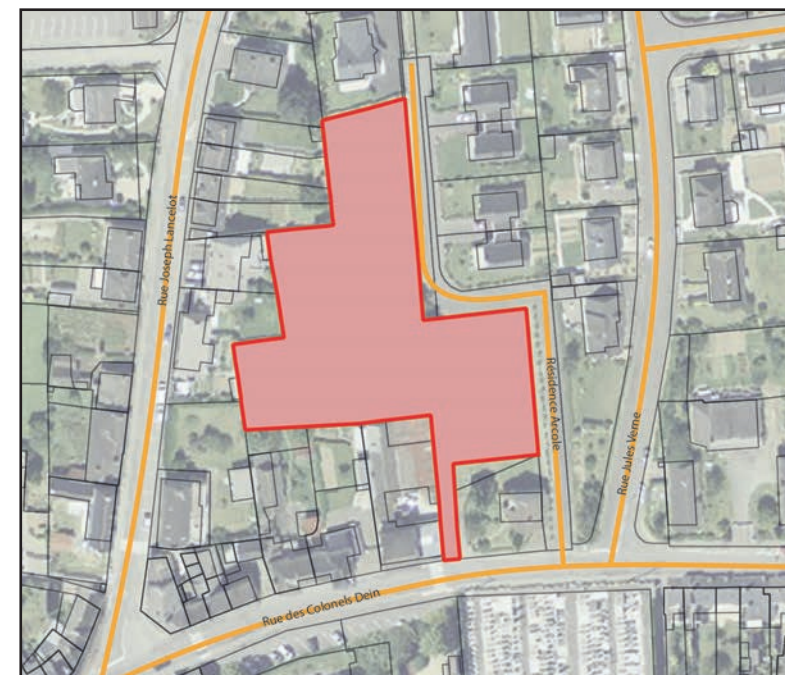
- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue des Colonels Dein et/ou la résidence d'Arcole. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 6 (densité de 15 logements par ha).
- Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7

Secteur rue du Docteur Charles Rascol (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est de la rue du Docteur Charles Rascol et du cimetière, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,24 hectare.

Il est composé de fonds de jardins.

Du fait de sa situation, le secteur n'est pas visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue du Docteur Charles Rascol.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,24 ha.
- Nombre minimum de logements : 5 (densité de 20 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°8

Secteur de L'Hermitage (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du chemin de L'Hermitage, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 0,5 hectare.

Correspondant à des fonds de jardins et à un verger, le secteur est encerclé par de l'habitat.

Du fait de sa situation, le secteur n'est pas visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans le bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

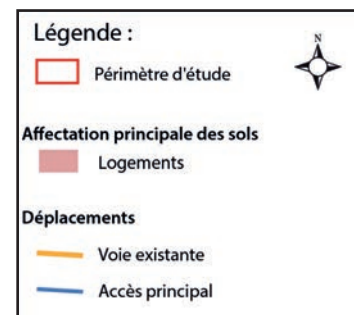
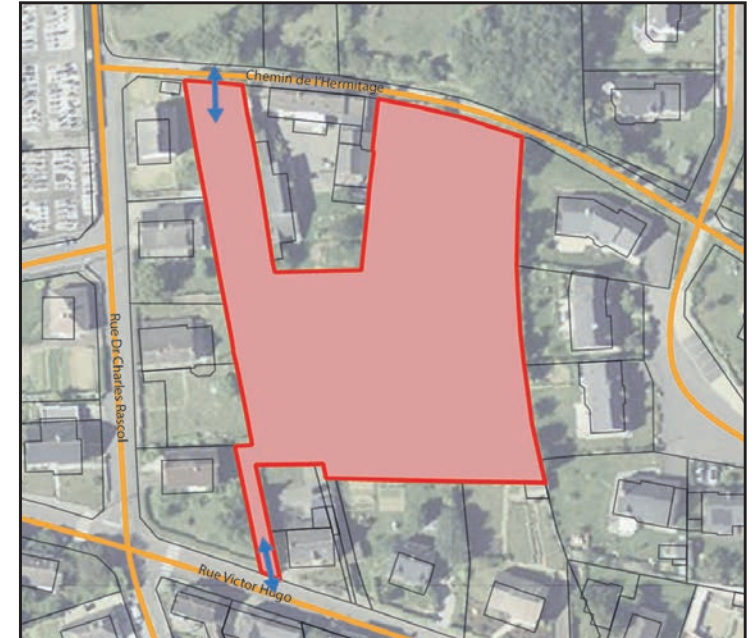
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par le chemin de L'Hermitage. Un accès complémentaire pourra se faire par la rue Victor Hugo.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 5 (densité de 12 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°10

Secteur de La Biardière (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, entre le lotissement du Chêne Vert et le hameau historique de La Biardière, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 10 hectares.

Le secteur est majoritairement cultivé, excepté dans son extrémité nord et à proximité des habitations de La Biardière.

Un ruisseau marque la limite nord du secteur.

Le site est structuré par un relief marqué orienté du sud-est vers le nord-ouest. De nombreuses vues s'ouvrent sur le clocher de l'église et particulièrement depuis le point haut (à proximité du hameau de la Biardière).

PROGRAMMATION

Tranche A : 1,1 ha

L'urbanisation de cette tranche devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La gestion des eaux pluviales devra être prévue.

Tranche B : 0,6 ha

L'urbanisation de cette tranche doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est conditionnée à la relocalisation préalable des jardins familiaux.

L'aménagement intégrera et dimensionnera la voie qui servira aussi à desservir la tranche C.

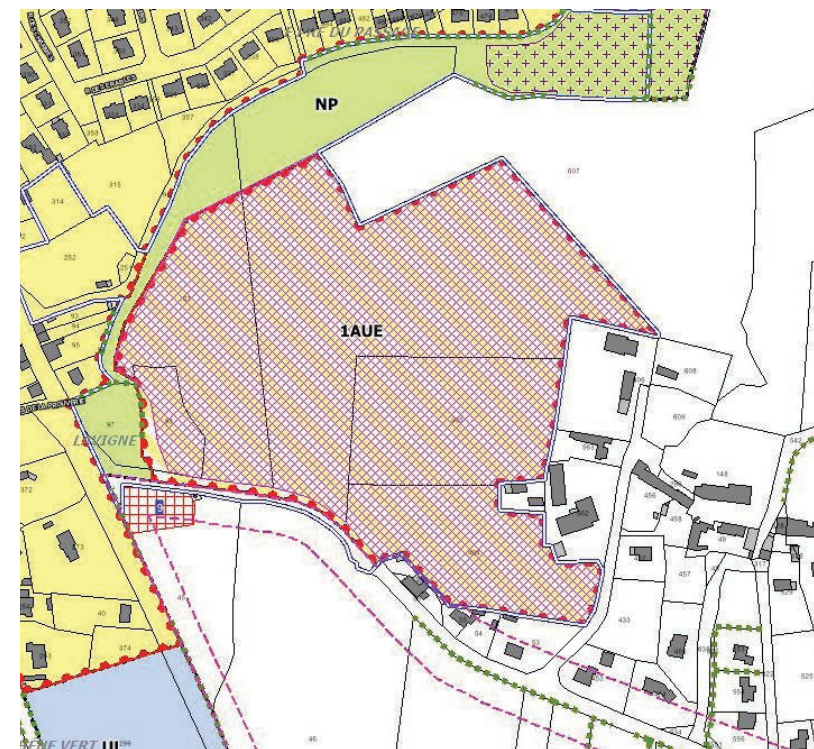
Tranche C : 8,3 ha (dont 2,1 ha dédiés à la gestion des eaux pluviales et à la nature)

L'urbanisation de cette tranche devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est conditionnée à l'aménagement préalable de la voie desservant également la tranche B.

- Surface de la zone constructible : 7,9 ha.
- Nombre minimum de logements : 150 (densité de 19 logements par ha).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 22 (soit 15%).

ENJEUX/OBJECTIFS

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



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°10

Secteur de La Biardière (vocation d'habitat)

ACCÈS

Les accès se feront :

- depuis la rue Jean Mermoz (RD 94), à hauteur des jardins familiaux.
- depuis la RD 41, par l'intermédiaire de l'aménagement d'un carrefour sécurisé, qui sera créé à l'ouest du hameau de la Biardière, et ce afin de sécuriser le nouveau trafic qui sortira du quartier pour aller vers l'axe Rennes-Angers via le contournement est du bourg.

VOIRIE

Elle sera hiérarchisée en 3 niveaux :

- voirie principale : emprise totale de 10 à 12 m de largeur.
- voirie secondaire : emprise totale d'environ 9 m (desserte de quartiers).
- voirie tertiaire : emprise totale d'environ 6 m, pouvant être en impasse (voies semi-privatives).

LIAISONS DOUCES

Des liaisons douces irrigueront l'ensemble du site :

- dans le parc urbain.
- en cœur d'îlot.
- le long des voies.
- en site propre vers le chemin rural.

ESPACES PUBLICS

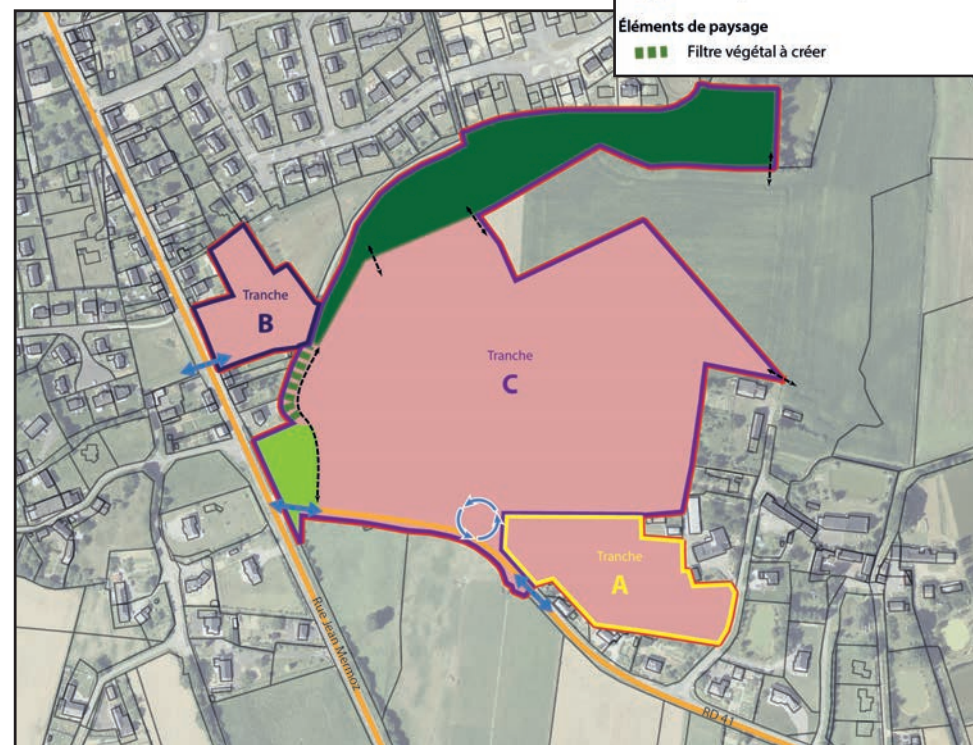
Des espaces publics types placettes permettront la gestion des déchets en apport volontaire.

EAUX PLUVIALES

Les bassins existants sur la partie nord du site seront renforcés. Les zones naturelles pourront intégrer la gestion des eaux pluviales.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un large espace-tampon végétalisé devra être prévu le long du ruisseau sur la limite nord.

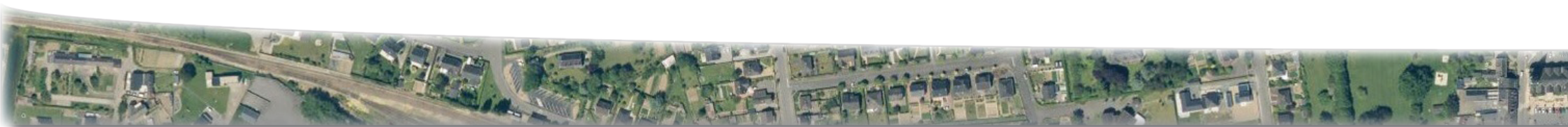


3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

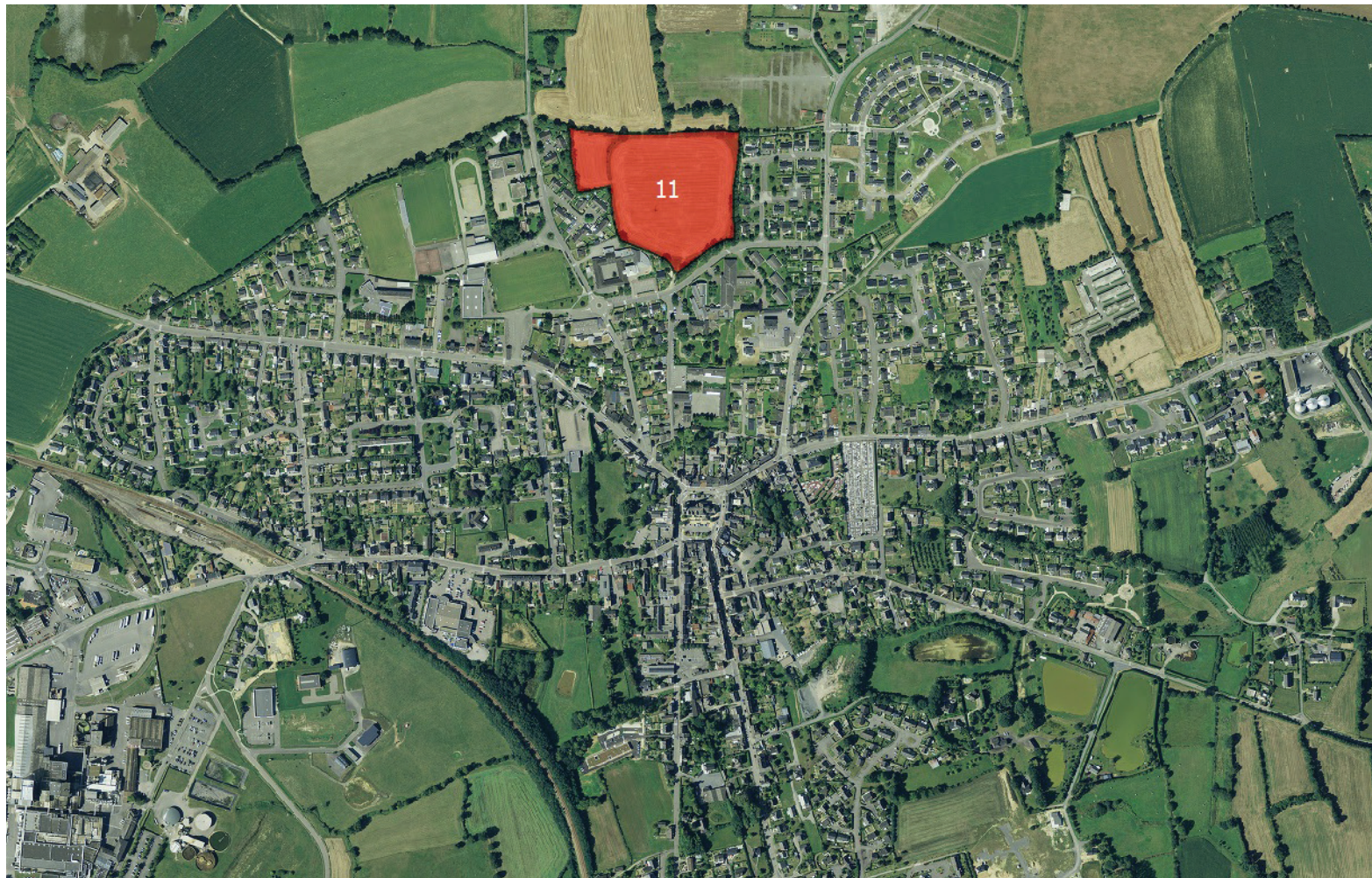
Secteurs à vocation mixte (habitat / équipements)

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 MIXTE



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°11

Secteur Nord (vocation mixte habitat / équipements)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, en limite communale, au nord de l'école publique et de l'EH-PAD, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 3,9 hectares.

Il est composé de parcelles cultivées.

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré d'habitat pavillonnaire à l'ouest et à l'est, d'équipements collectifs au sud et d'un chemin arboré au nord. Il est donc assez peu visible du grand paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

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

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Le secteur ouest accueillera des équipements collectifs, le secteur est de l'habitat.

Les accès se feront par les rues du Chanoine Tanvet, du Puits Chauvin et Anatole Le Braz.

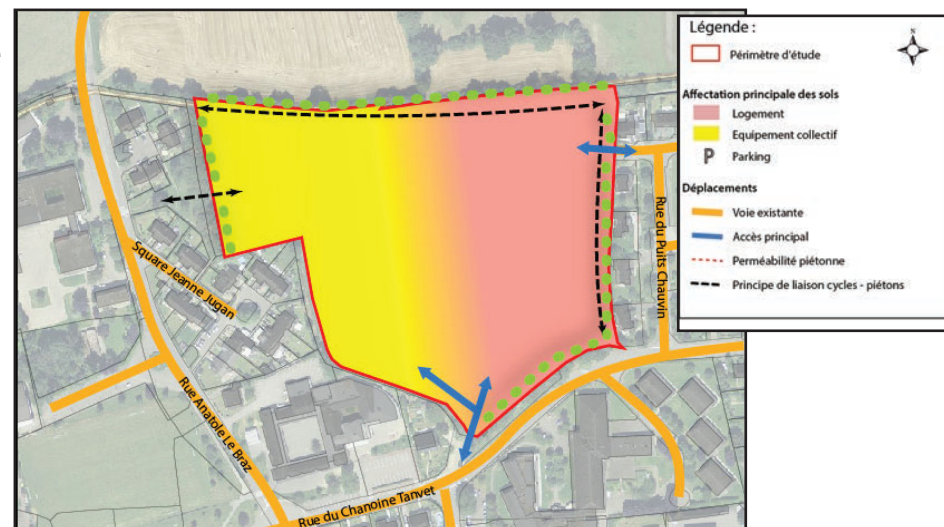
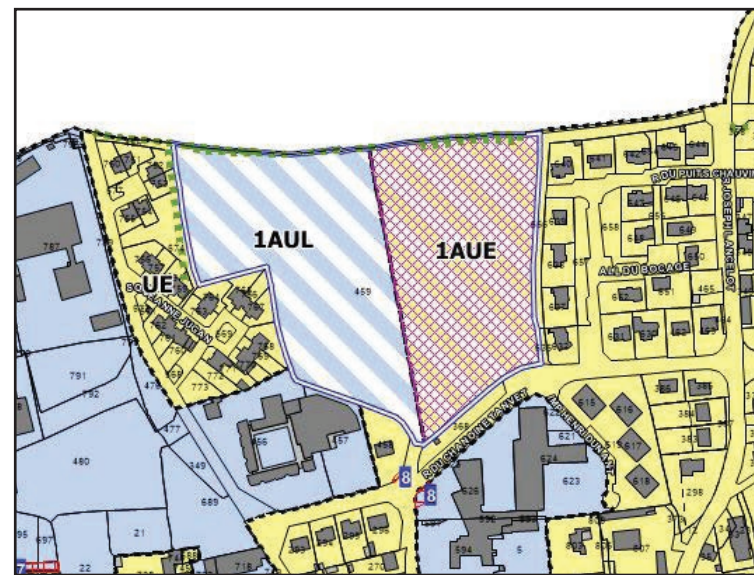
Une liaison douce sera créée au nord, dans la continuité des cheminements existants. Plus globalement, le maillage du secteur par des liaisons douces sera recherché.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres les plus intéressants situés dans les haies périphériques seront préservés.

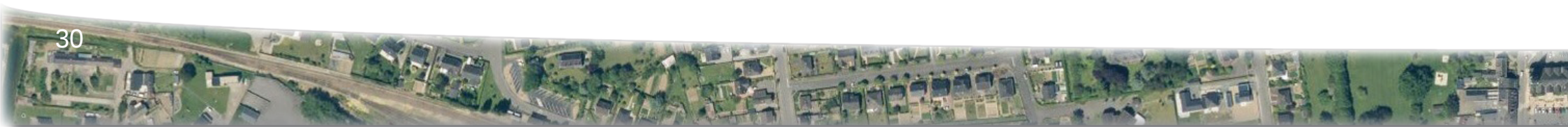
PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat : 1,9 ha.
- Nombre minimum de logements : 38 (densité de 20 logements par ha).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 8 (soit 21%).
- Surface de la zone constructible à vocation d'équipements : 2 ha.
- Le secteur à vocation d'habitat devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches.





4. Programmation des secteurs à vocation d'habitat



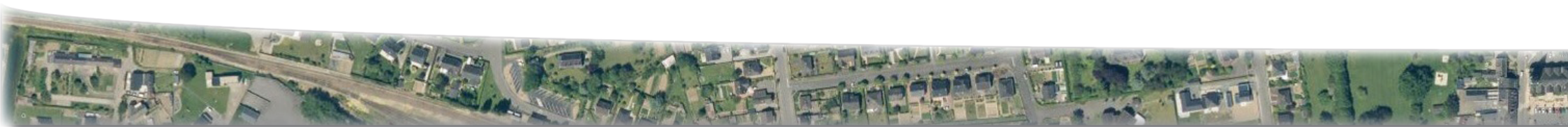
Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements locatifs sociaux
Secteurs en densification					
OAP n°1 - Secteur Sud rue Pavie	UC-UL-1AUE	1,7	21	36	10 (soit 28%)
OAP n°2 - Secteur des ateliers communaux	UE	0,8	20	16	7 (soit 44%)
OAP n°3 - Secteur rue Jean Monnet	UE	0,45	18	8	0 (soit 0%)
OAP n°4 - Secteur de la Gare	UE	0,46	11	5	0 (soit 0%)
OAP n°5 - Secteur des Tilleuls	UE	0,49	39	19	19 (soit 100%)
OAP n°6 - Secteur Résidence d'Arcole	UE	0,4	15	6	0 (soit 0%)
OAP n°7 - Secteur rue du Docteur Charles Rascol	UE	0,24	20	5	0 (soit 0%)
OAP n°8 - Secteur de L'Hermitage	UE	0,4	12	5	0 (soit 0%)
Secteurs en extension urbaine					
OAP n°9 - Secteur de La Gérardais	1AUE	2,3	20	46	7 (soit 15%)
OAP n°10 - Secteur de La Biardière	UE-1AUE	7,9	19	150	22 (soit 15%)
OAP n°11 - Secteur Nord	1AUE	1,9	20	38	8 (soit 21%)
TOTAL		17	20	334	73 (soit 22,7%)

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°12

Secteur du Tertre (vocation d'équipements)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, à l'ouest du hameau du Tertre, le périmètre d'étude couvre une superficie d'un hectare.

Il est composé d'une parcelle cultivée.

D'un point de vue paysager, le secteur se situe au sein d'un espace agricole.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Permettre la création d'un nouveau cimetière.

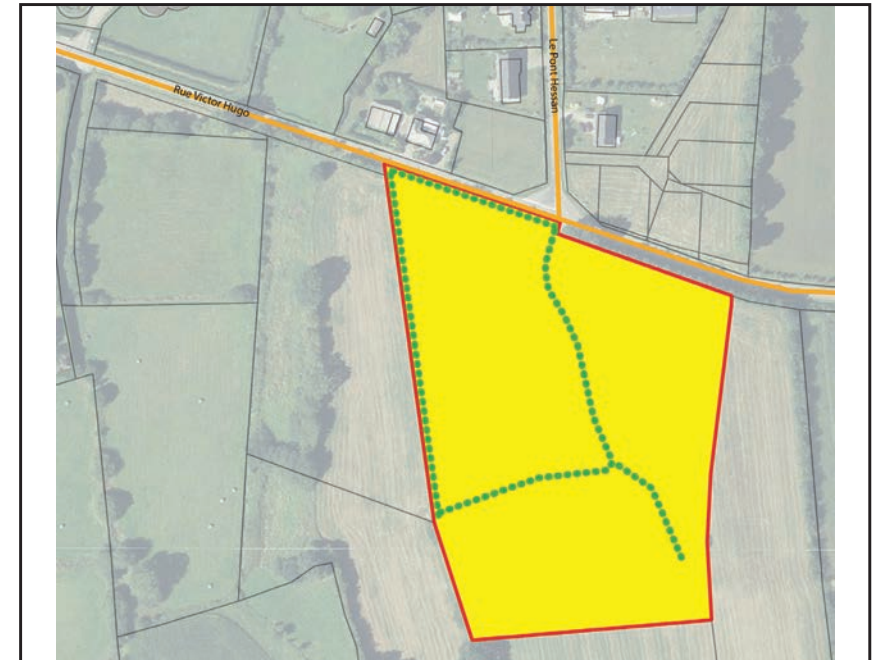
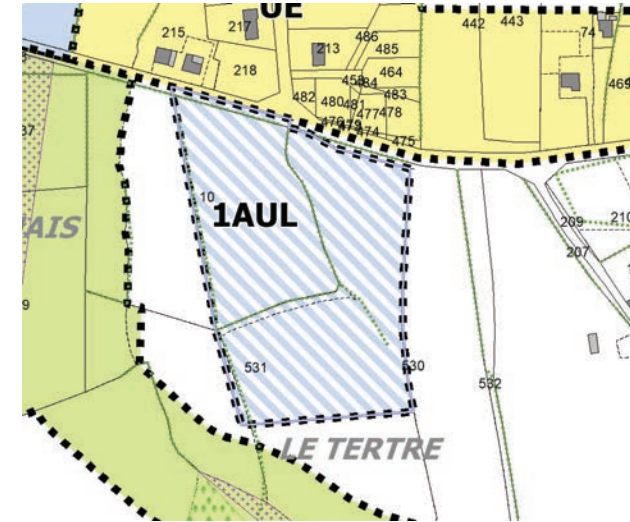
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Le secteur est voué à la création d'un nouveau cimetière.

Les accès se feront par la rue Victor Hugo.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres les plus intéressants situés dans les haies périphériques seront préservés.



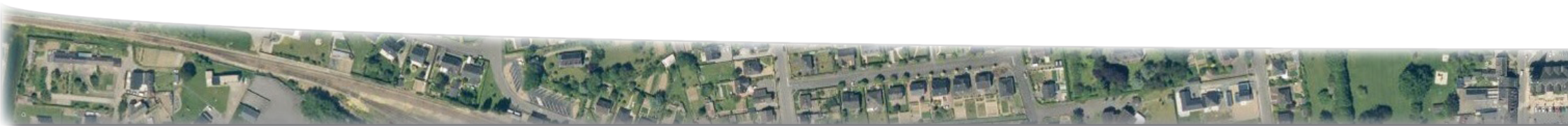


6. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteurs 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



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°13

Secteur Zone d'Activités de Fromy (vocation principale économique)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, dans le prolongement de la zone d'activités de Fromy, ce site est essentiellement constitué d'espaces agricoles et de prairies.

D'une superficie avoisinant 6,5 hectares, le site est accessible par la RD 47 et la voie de desserte de la zone d'activités.

Du point de vue paysager, le secteur s'inscrit dans la continuité de la ZA existante, sur un site peu ouvert. L'impact sur le grand paysage devrait donc être relativement limité.

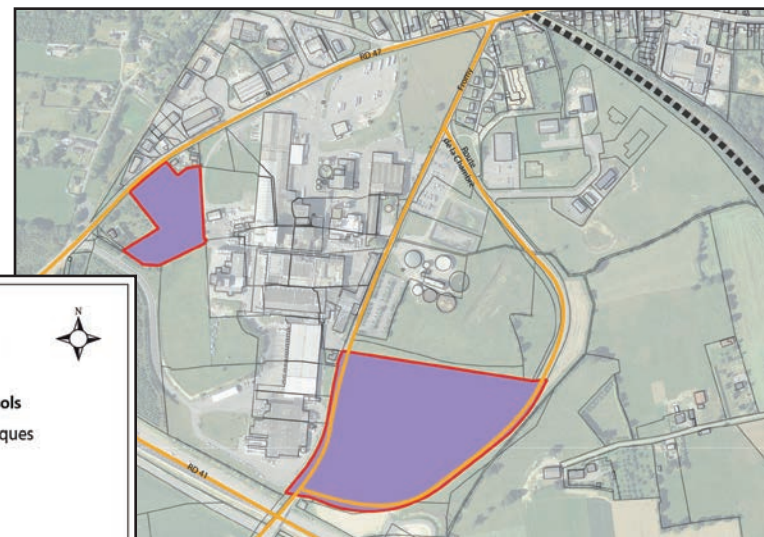
ENJEUX/OBJECTIFS

- Permettre le développement de l'entreprise Lactalis.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique.

Les nouvelles constructions et installations seront subordonnées à la mise en œuvre d'une station d'épuration en capacité d'effectuer les traitements des effluents actuels et futurs en adéquation avec l'acceptabilité des milieux aquatiques.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°14

Secteur Zone d'Activités de Bellevue - Extension du Houssay (vocation économique)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe à environ 2 km au sud du bourg, entre les RD 41 et RD 94 ouest et l'ancienne route de Martigné, la RD 94 est.

Il correspond à une extension de la zone d'activités de Bellevue et est constitué d'espaces agricoles.

D'une superficie légèrement supérieure à 13 hectares, le site est accessible par la RD 94 est et les voies menant à l'échangeur.

Du point de vue paysager, le secteur est très visible depuis la RD 94 est, mais peu depuis les RD 41 et RD 94 ouest puisque surélevé.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du Parc d'Activités du Houssay 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 se feront par la RD 94 est et les voies menant à l'échangeur. Aucun accès ne pourra s'effectuer par la RD 94 ouest.

Le secteur B sera désenclavé par une connexion avec le secteur A.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans la partie nord du secteur, une zone-tampon devra être réalisée entre les habitations du hameau du Houssay et les bâtiments d'activités.

Les végétaux identifiés sur le schéma devront être préservés.

PROGRAMMATION

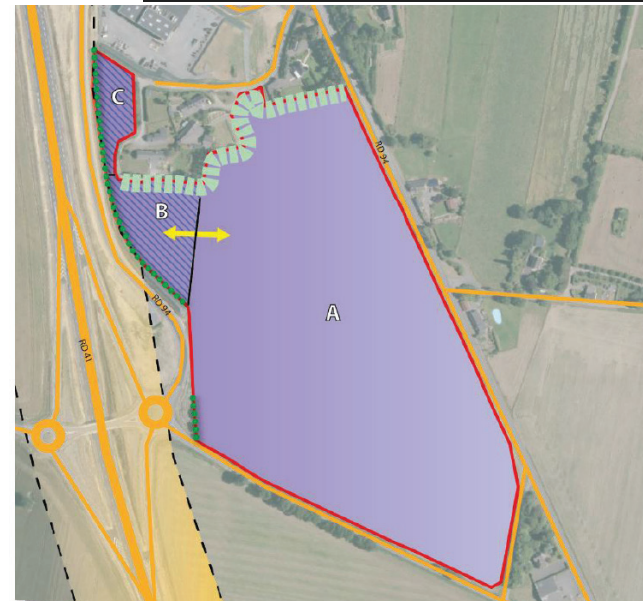
Dans la partie nord du site, une zone-tampon devra être réalisée entre les habitations du hameau du Houssay et les bâtiments d'activités.

Dans les secteurs B et C, les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres

au point le plus haut.

Concernant l'aspect des constructions, outre le noir, seuls les nuances de gris sont autorisées :

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012
RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023
RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033
RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048				



Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols
Activités économiques
- Déplacements**
 - Marge de recul sur la RD 41
 - Voie existante
 - Principe de desserte interne
- Orientations paysagères**
 - Hauteur des constructions limitée à 9 mètres
 - Zone tampon à créer
 - Haie à préserver



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°15

Secteur Zone d'Activités de Bellevue (vocation principale économique)

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur se situe à environ 1,5 km au sud du bourg, entre les RD 41 et RD 94.

Il correspond à une extension de la zone d'activités de Bellevue et est constitué d'espaces agricoles.

D'une superficie légèrement supérieure à 2 hectares, le site est accessible par la rue Henry Pointcarré qui dessert une entreprise de transport.

Du point de vue paysager, le secteur est peu visible depuis la RD 41 car encadré de végétaux.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du Parc d'Activités de Bellevue 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 se feront par la rue Henry Pointcarré. Aucun accès ne pourra s'effectuer par la RD 41.

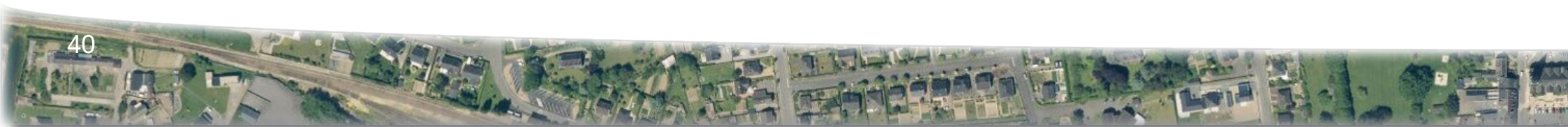
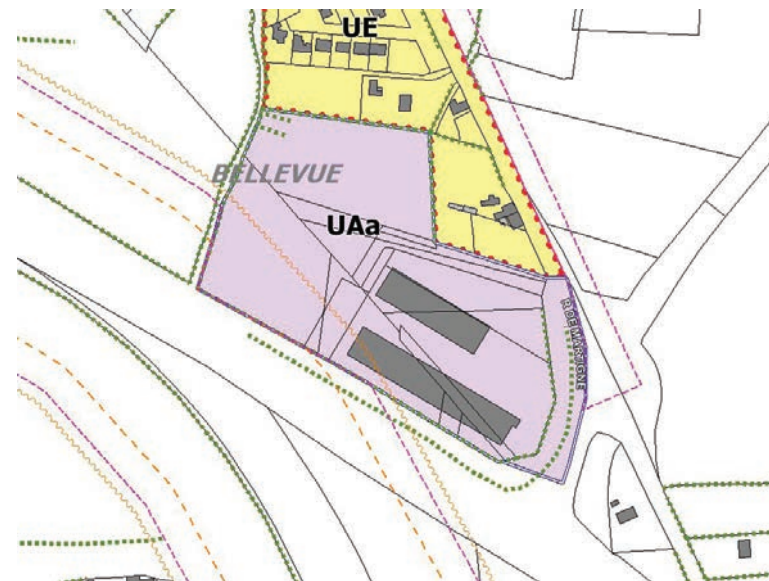
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les végétaux identifiés sur le schéma devront être préservés.

Les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres au point le plus haut.

PROGRAMMATION

Le périmètre devra faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble. La phase opérationnelle pourra s'effectuer par tranches.





Légende :



Périmètre d'étude



Affectation principale des sols



Activités économiques

Déplacements



Marge de recul sur la RD 41



Voie existante

Orientations paysagères



Haie à préserver



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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

