

# Saint-Christophe des Bois

## Plan Local d'Urbanisme



## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier prescrit le :

05/12/2016

Dossier arrêté le :

04/03/2019

Mis à l'enquête publique :

08/10/2019 au 07/10/2019

Dossier soumis à approbation du CM

le :

13/01/2020



# Sommaire

---

I.	Avant Propos .....	5
	Le cadre règlementaire .....	5
	Présentation générale .....	5
II.	Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère général .....	7
	Diversité architecturale, urbaine et sociale .....	7
	Desserte et orientations relatives à la trame viaire .....	7
	Environnement et paysage.....	7
	Programmation des aménagements.....	8
III.	Orientations d'aménagement et de programmation particulières .....	9
	Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP particulières.....	9
	Secteur 1 : Le Bourg.....	10
	Eléments de contexte.....	10
	Orientations.....	10
	Secteur 2 : Le Chemin des Ecoliers.....	13
	Eléments de contexte.....	13
	Orientations.....	14
	Secteurs 3 et 4 : Nord-est et entrée de Bourg Nord .....	15
	Eléments de contexte.....	15
	Orientations.....	16
	Secteurs 5, 6, 7 et 8 : Le Calvaire, le cimetière, la place publique centrale et la dent creuse patrimoniale .....	18

Eléments de contexte.....	18
Orientations.....	19
Secteur 9 : Zone d'Activités.....	21
Eléments de contexte.....	21
Orientations.....	22

# I. AVANT PROPOS

## Le cadre règlementaire

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

Les OAP se déclinent sous plusieurs approches :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en

assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs {...} ».

## Présentation générale

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres :

- Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.
- Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court, moyen ou long terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classés U ou AU. Les orientations se présenteront sous

une forme littérale accompagnée d'un document graphique qui reprendra les grands principes d'aménagement dans le secteur. Elles seront cohérentes avec les grands principes du PADD afin d'assurer une logique dans la démarche.

## II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A CARACTERE GENERAL

### Diversité architecturale, urbaine et sociale

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi lesquelles, sans caractère exhaustif, l'accèsion à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accèsion sociale à la propriété.

L'offre de logements sociaux sur la commune sera maintenue en conservant au moins 10% d'offre sociale.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

En zone U du PLU, chaque opération à vocation de logements développée sur un terrain d'emprise supérieur à 1500 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de production de logements de 10 logements/hectare. Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages fixés précédemment seront arrondis aux chiffres immédiatement supérieurs.

### Desserte et orientations relatives à la trame viaire

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonctions, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piéton et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassins de rétention, etc.)

### Environnement et paysage

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame verte existante dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés,
- Seules les espèces locales et non invasives (cf. Liste du Conservatoire botanique de Brest en vigueur au moment de la réalisation du projet)

peuvent être implantées. Les espèces invasives existantes devront être traitées par des moyens techniques adéquats,

- Préserver les milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau,...),
- Privilégier une intégration paysagère pour les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté. Ils doivent assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux. Les alternatives au tout-tuyau seront à privilégier (écoulements de surface avec des noues de transit, etc.).

De plus, si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, ou pour d'autres motifs (agricoles notamment), une compensation ou un déplacement de la haie détruite pourra être imposé, au plus proche de la haie d'origine, en conservant ou améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques apportés par cette dernière.

## Programmation des aménagements

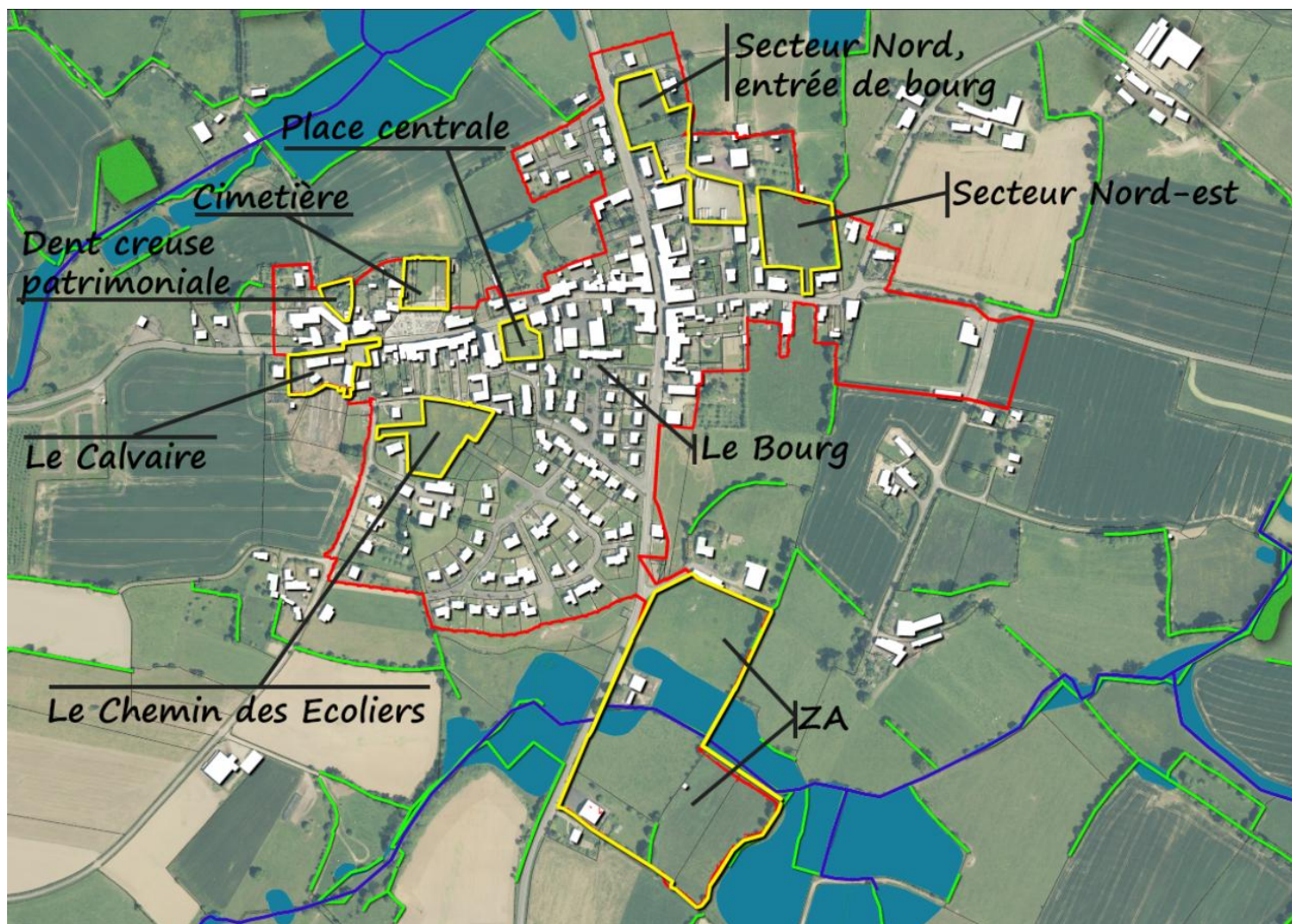
D'après l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

L'objectif de la présente orientation est d'établir un **calendrier prévisionnel indicatif d'ouverture des zones AU à l'urbanisation et de densification des zones U. Il s'agit de localiser**, pour chaque période, où se situeront les nouveaux logements créés.

Secteur	Nombre de logements potentiels	Surface (pour l'habitat)	Densité minimale en lgts/ha	Echéances prévisionnelles
Lotissement Le Chemin des Ecoliers	+ / - 7	0.5 ha	14	Court terme
Secteur Nord, Entrée de Bourg	+ / - 6	0.4 ha	15	Court terme
Secteur Nord-est	+ / - 9	0.69 ha	13	Court/moyen terme
Parking actuel cars	+ / - 4	0.3 ha	13	Court/moyen terme
Secteur du Calvaire	+ / - 3	0.2 ha	15( <i>partie renouvellement urbain</i> )	Moyen/long terme

### III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PARTICULIERES

#### Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP particulières



## Secteur 1 : Le Bourg

### Éléments de contexte

L'ensemble de l'aire agglomérée du bourg est concernée, ainsi que les zones d'extension future à vocation d'activités. Il s'agit de préciser les principes de qualification des franges urbaines, et notamment celles futures, en s'appuyant sur les entités paysagères. La trame verte et bleue identifiée au travers du diagnostic est prise en compte, dans l'optique de la protéger et de la valoriser. Il s'agit également de poser des principes d'accessibilité (cheminement piétons/cycles et routiers).

### Orientations

#### Les espaces de stationnement

Veiller à la bonne intégration des espaces de stationnement dans leur contexte urbain et paysager. Privilégier l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement paysager, offrant une place importante au végétal.

#### Les rives de l'aire agglomérée et des nouvelles opérations

Les franges urbaines doivent être pensées pour établir une transition entre paysage urbain et paysage agricole/naturel par le biais notamment d'un aménagement d'écrans végétalisés s'appuyant sur la trame verte et bleue existante.

Préserver certaines ouvertures visuelles sur les prairies bocagères en rives de l'aire agglomérée.

#### Valorisation des entrées de bourg

Valoriser l'entrée Ouest du bourg, au travers d'une opération de renouvellement urbain :

- Valoriser le croisement au niveau du Calvaire ;

- Opération de démolition/reconstruction avec l'aménagement d'un front bâti structurant, à l'image des morphologies urbaines du cœur de bourg ;
- Préserver et valoriser les bâtis patrimoniaux.

Valoriser l'entrée Nord du Bourg au travers d'une opération de densification d'une dent creuse :

- Cadrer la rue et renforcer l'urbanité de l'entrée via de nouvelles constructions ;
- Aménager un espace de stationnement/aire de covoiturage à proximité des commerces et services.

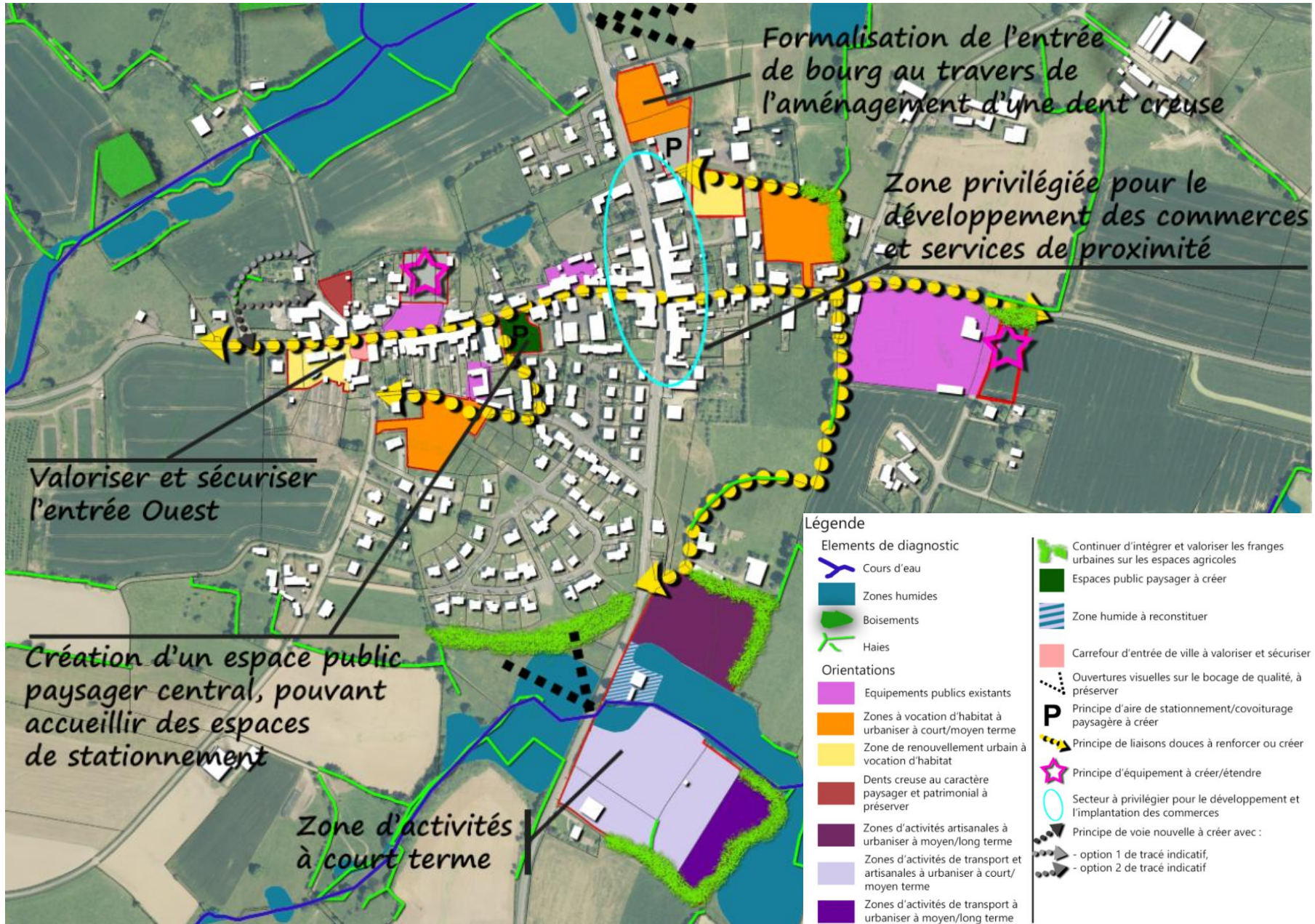
#### Chemins doux/déplacements

- Sécuriser les déplacements dans le cœur de bourg, et notamment en entrée Ouest et aux abords de l'Eglise et de l'Ecole ;
- Relier efficacement les nouvelles opérations au cœur de bourg via des chemins doux ;
- Proposer de nouveaux espaces de stationnement à proximité des espaces stratégiques : commerces/services, école, cimetière ;
- Permettre l'extension du cimetière ;
- Création d'une nouvelle voie calibrée pour les engins de secours, de contournement du chemin de Cussé. Le tracé de cette future voie est indicatif concernant son débouché sur le chemin de Cussé. Des études seront réalisées pour établir le meilleur tracé au regard des impacts sur l'activité agricole, la consommation d'espaces agro-naturels, et la faisabilité technique du projet.

#### Service, commerces et équipements

- Privilégié le cœur de bourg pour l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité ;

- Permettre le développement des activités artisanales existantes et l'implantation de nouvelles activités ;
- Permettre l'extension de la zone d'équipements au nord-est du bourg pour l'aménagement d'une espace de stationnement : cet espace de stationnement sera aménagé de manière paysagère. Une perméabilisation des sols sera recherchée dans la mesure du possible. Les abords de la rue du Bocage seront plantés et paysagers pour intégrer au mieux le projet dans le paysage.



## Secteur 2 : Le Chemin des Ecoliers

### Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe en continuité dans une vaste dent creuse à l'Est du bourg. Il est encadré au Sud et à l'Est par un lotissement récent, dit « Le Chemin des Ecoliers ». Au nord du site, on retrouve les habitations du cœur de bourg, aux architectures patrimoniales. L'école marque également les limites Nord du site.

Il constitue ainsi une articulation urbaine entre les quartiers d'habitations du sud et le cœur de bourg.

Il s'agit d'un espace, d'environ 0.5 hectares.

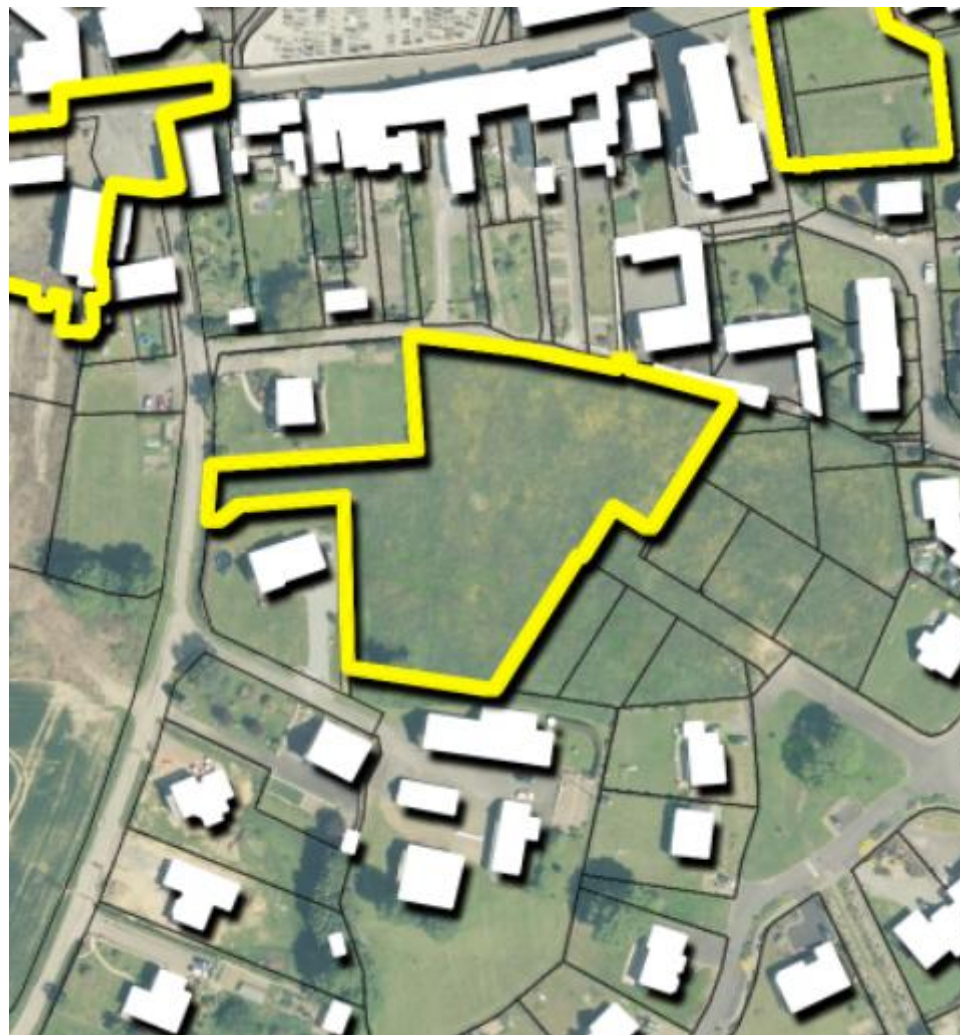
Ce secteur, d'origine agricole, est d'ores et déjà en projet puisqu'il constitue l'extension du Lotissement « Le Chemin des Ecoliers » (Tranche 4).

Le site ne comporte pas d'éléments paysagers ou environnementaux remarquables ou structurants.

Il est accessible :

- A l'Ouest, via la rue du Domaine ;
- A l'Est, via la voie en attente de la Tranche 3 du lotissement.

Le site est proche du cœur de bourg et des équipements. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel. Son caractère central, de rattachement direct avec le bourg ancien constitue un atout et un enjeu de développement.



## Orientations

Ces secteurs ont une vocation principale d'habitat. Son urbanisation devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Une partie du site pourra être à usage d'équipement public. Les logements seront de type individuel et/ou individuel groupé.

### Programme

La densité minimale de ce secteur devra être de **14 logements à l'hectare**, soit au moins 7 logements sur 0.5ha.

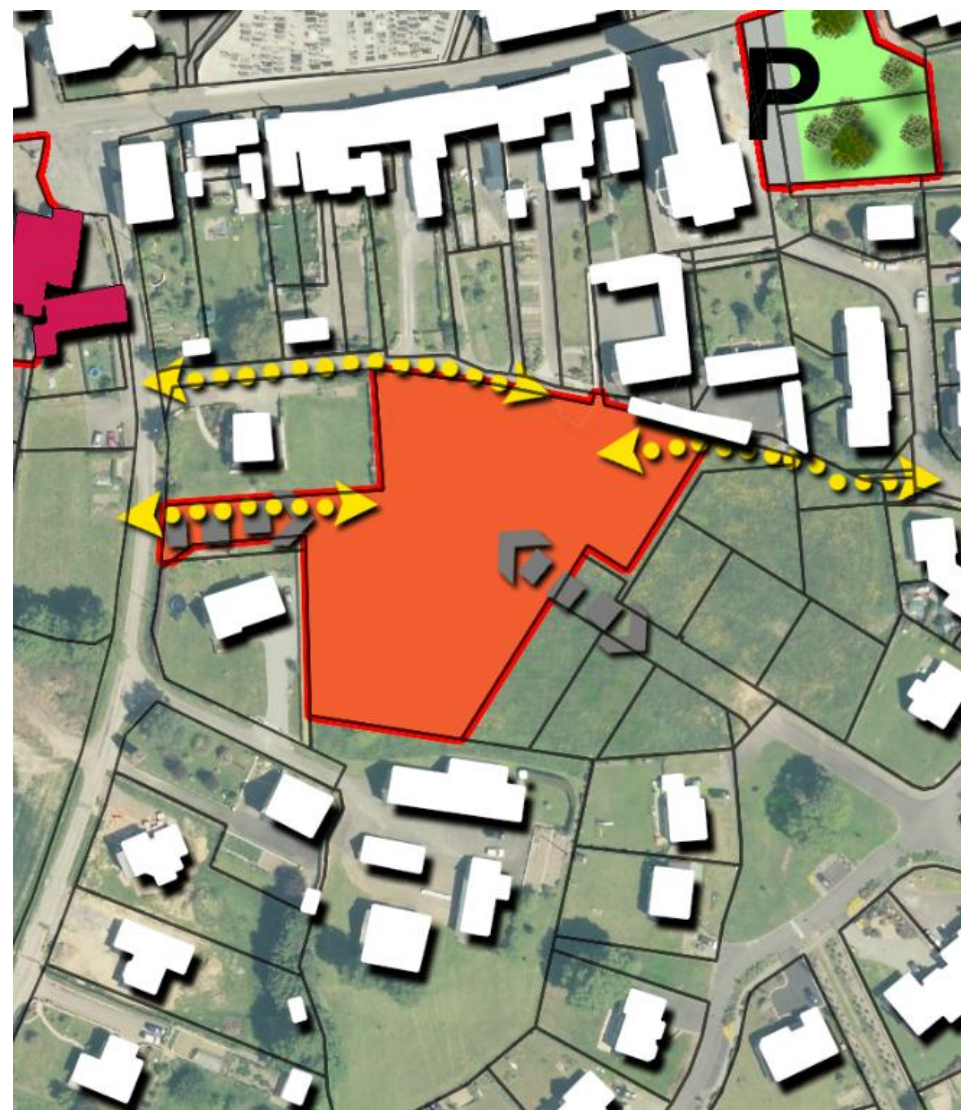
### Accessibilité

Repiquage routier à l'Ouest sur la rue du Domaine et à l'Est sur la voie en attente de la tranche 3 du lotissement.

L'accès Ouest sera à sens unique.

Réalisation de liaisons douces piétons/cycles intérieurs au secteur, en accompagnement du réseau routier. Possibilité de créer des voies partagées.

Des liaisons douces seront également créées ou renforcées pour permettre l'accès au cœur de bourg.



## Légende

### Elements de diagnostic

- Zones humides
- Boisements
- Haies

### Orientations Paysage

- Principe d'écran végétal ou espace paysager à créer, renforcer ou préserver

### Orientations accessibilité

- Principe de liaisons douces à créer ou renforcer
- Principe d'accès routier à créer

### Orientations zone d'habitat

- Densité minimum de 14 logements par ha

## Secteurs 3 et 4 : Nord-est et entrée de Bourg Nord

### Éléments de contexte

Les secteurs concernés par le projet se situent au Nord-est du bourg.

#### Secteur Entrée de bourg

Ce secteur est situé en entrée de bourg, au nord. Une partie du site correspond à une dent creuse, située en face d'un quartier d'habitat, et à l'Est de la rue Relais des Forges.

L'ancienne gendarmerie, bâtiment relativement monumental, en pierre, marque sa limite Sud. Une habitation marque sa limite Nord.

Cette partie du site est zonée en 1AUB au PLU et couvre une superficie d'environ 0.4 ha.

Une deuxième partie du site correspond aux arrières de l'ancienne gendarmerie, utilisée comme jardin potager. Cet espace est zoné en UB dans le PLU et représente environ 1500 m<sup>2</sup>.

La troisième partie correspond au parking de cars d'une entreprise de transports, vouée à être relocalisée. Cette partie couvre une surface de 3000m<sup>2</sup> environ.

Ce secteur est dans la continuité du cœur de bourg et des commerces. Son urbanisation s'inscrit dans une volonté d'améliorer la matérialisation de l'entrée de bourg et de limiter l'étalement urbain en construisant sur les dents creuses. Il s'agit également de proposer une offre de stationnement à proximité des commerces et services.

Les sites sont accessibles :

- A l'ouest, par la rue Relais des Forges ;
- Au Nord et à l'Est par la rue La Blottaie.

#### Secteur Nord-est

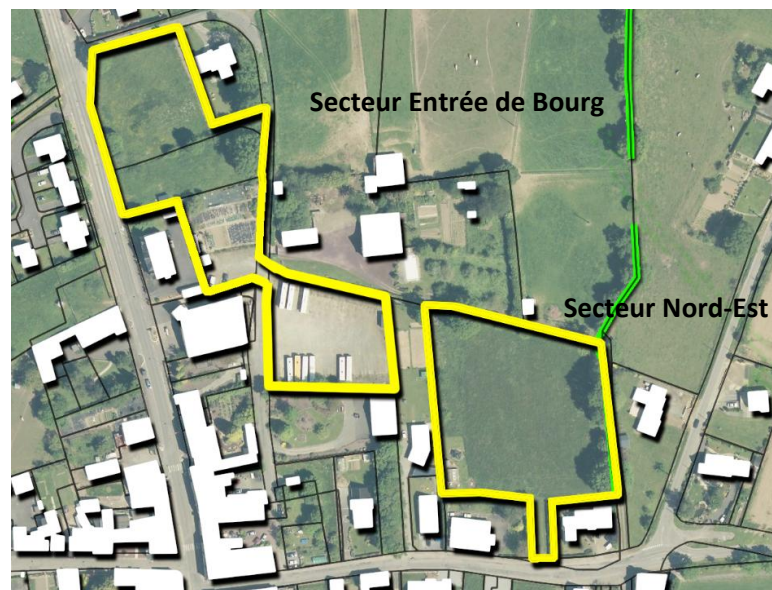
Le terrain s'inscrit sur les arrières de constructions d'habitations de type pavillonnaire. En limite Ouest, on retrouve : les arrières d'un espace de stationnement rattachés à une entreprise de transport, des habitations de type pavillonnaire. Au sud, des habitations de type pavillonnaire, longeant la rue du Bocage.

Il est ainsi relativement enclavé puisque encadré à l'Est, au Sud et au Nord par des espaces urbains.

Le secteur est à proximité du cœur de bourg et des équipements sportifs, de loisirs.

Une haie bocagère marque une partie de sa limite Est.

Il est accessible au sud, par la rue du Bocage. Son urbanisation s'inscrit d'une part, dans une volonté d'étoffer le bourg en rééquilibrant les espaces bâtis entre l'Est et l'Ouest. Et d'autre part, de limiter l'étalement urbain en construisant sur les dents creuses.



## Orientations

### Secteur Entrée de bourg

Ce secteur à une vocation principale d'habitat. Une partie du site est réservée pour un espace de stationnement. L'urbanisation de la partie Nord (le long de la rue Relais des Fores) à vocation d'habitat devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Les logements seront de type individuel et/ou individuel groupé.

#### Programme

La densité minimale de ce secteur devra être de :

- **15 logements à l'hectare pour la partie au nord, soit au moins 6 logements sur 0.4ha ;**
- **13 logements à l'hectare pour la partie en renouvellement urbain (parking actuel de cars), soit au moins 4 logements sur 0.3 ha.**

#### Accessibilité

La zone pourra être desservie par la rue La Blottai, à l'Est, et au sud, au niveau du futur espace de stationnement/covoiturage.

En aucun cas la desserte ne sera réalisée, à l'ouest, par la rue Relais des Forges.

Une liaison douce sera réalisée pour relier l'espace de stationnement à la zone d'urbanisation future à l'Est. La trame arborée existante sera préservée lors de la création de ce cheminement.

Une voie de désenclavement des arrières pourra être créée au niveau de l'ancienne gendarmerie.

#### Paysage et environnement

Réalisation d'une bande d'isolement verte en limite Est du site avec une préservation dans la mesure du possible des arbres existants.

L'urbanisation devra permettre la matérialisation d'un front urbain à l'Ouest, afin de participer à la matérialisation de l'entrée de bourg. Ce front urbain pourra se matérialiser par des clôtures, murets, annexes, etc.

### Secteur Nord-est

Ce secteur à une vocation principale d'habitat. L'urbanisation de la partie à vocation d'habitat devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Les logements seront de type individuel et/ou individuel groupé.

#### Programme

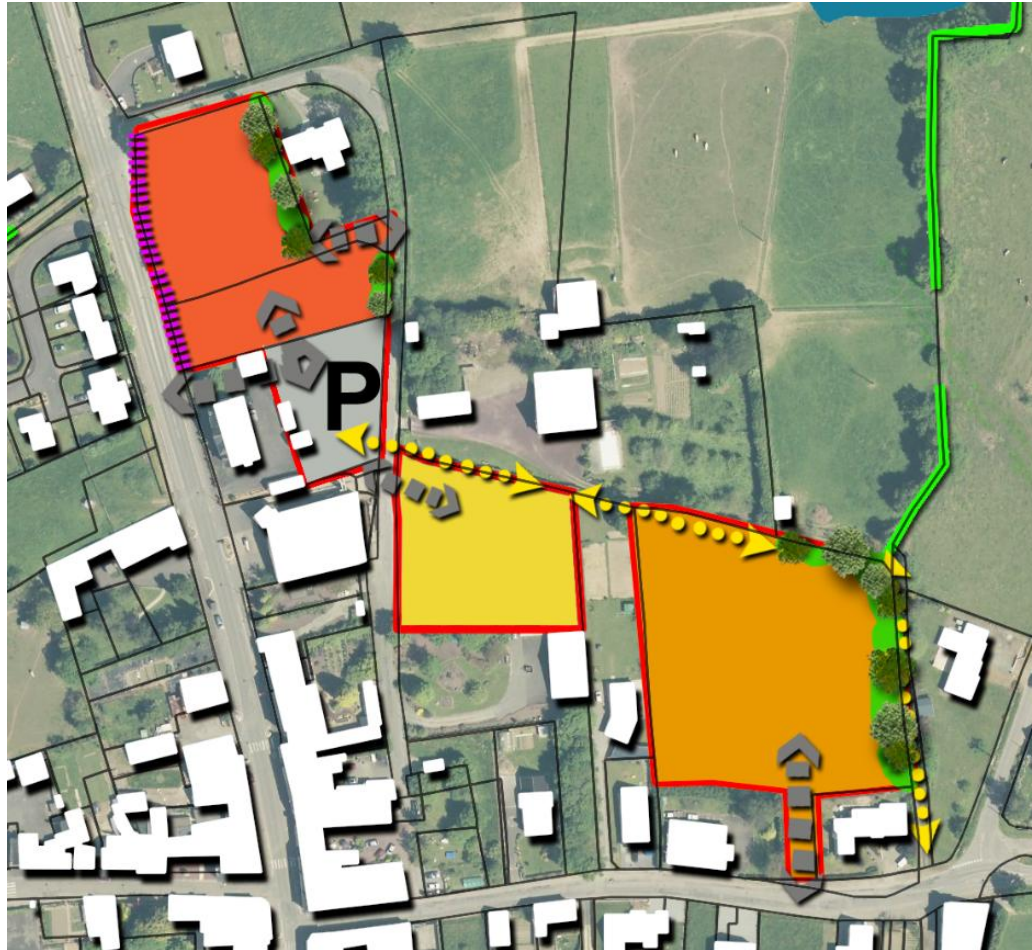
La densité minimale de ce secteur devra être de **13 logements à l'hectare, soit au moins 9 logements sur 0.69ha.**

#### Accessibilité

La zone sera desservie au sud, par la rue du Bocage. Une liaison douce, en accompagnement possible des voies routières, sera créer de manière à relier la voie douce matérialisée par un Emplacement Réservé dans le PLU, au Nord du site.

#### Paysage et environnement


Préservation de la haie marquant la limite Est du site. Une bande d'isolement sera également réalisée au nord, dans une logique de création d'un espace de transition paysager entre le site et les espaces agro naturels. Cette bande pourra être réalisée en accompagnement de circulations douces.



### Légende

#### Elements de diagnostic

 Zones humides


 Boisements

 Haies


#### Orientations espace public/équipements


 Création d'un espace de stationnement

#### Orientations Paysage


 Principe d'écran végétal ou espace paysager à créer, renforcer ou préserver


#### Orientations accessibilité


 Principe de liaisons douces à créer ou renforcer


 Principe d'accès routier à créer

#### Orientations zone d'habitat

 Densité minimum de 15 logements par ha

 Densité minimum de 13 logements par ha

 Site de renouvellement urbain

 Front urbain homogène à structurer

## Secteurs 5, 6, 7 et 8 : Le Calvaire, le cimetière, la place publique centrale et la dent creuse patrimoniale

### Éléments de contexte

#### Le Calvaire

Il s'agit d'un espace de renouvellement urbain, situé en entrée Ouest du Bourg. Ce secteur, ancien, est particulièrement identitaire avec la présence d'un Calvaire marquant le carrefour d'entrée de bourg et la présence de bâti patrimonial en pierre. Le site correspond aux emprises d'une ancienne exploitation agricole, dont une partie des bâtiments ont été démolis. En grande partie construit il s'apparente à un secteur de remodelage urbain.

A l'Ouest du site, on trouve une maison d'habitation de type pavillonnaire. Outre cette habitation, l'environnement bâti du site est patrimonial, avec des habitations en pierre, ancienne.

Le site est desservi au nord par la rue de l'Eglise et à l'Est par la rue Le Domaine.

Le site est à proximité du cimetière, de l'école et de l'Eglise. Sa position en entrée de Bourg constitue un enjeu important pour son urbanisation.

#### Le Cimetière

Il s'agit d'un site dédié à l'extension du cimetière avec création d'un espace de stationnement. Le

site est situé sur les arrières du cimetière. Sa limite Nord est constituée d'espace agro naturels. Le site n'est marqué par aucun composant naturel ou paysager d'intérêt.

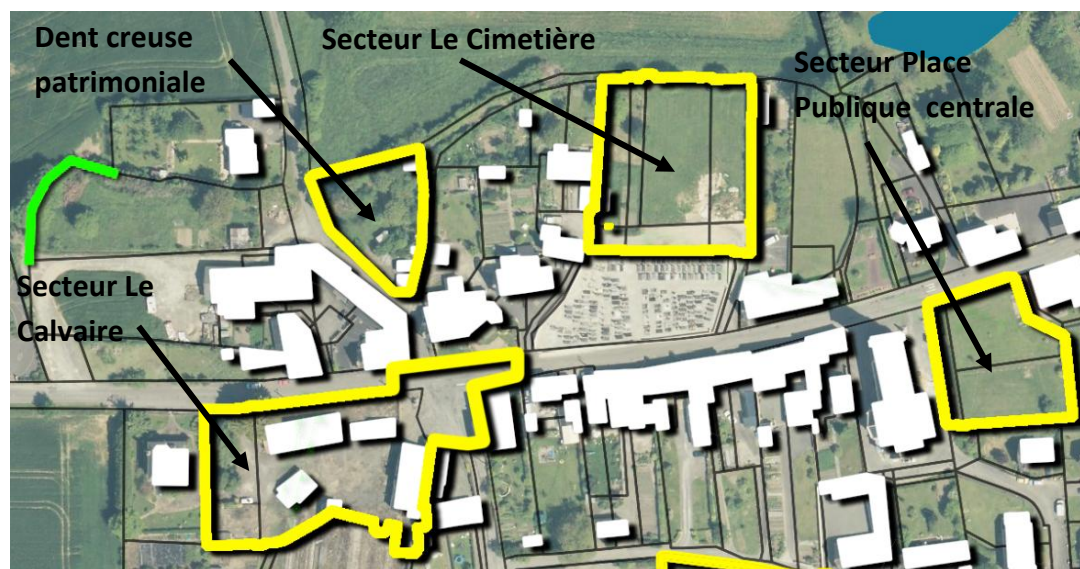
#### La Place publique Centrale

Il s'agit de parcelles aujourd'hui enherbées, en plein cœur du bourg, aux abords de l'Eglise. Le site n'est marqué par aucun composant naturel ou paysager d'intérêt.

Sa position centrale est particulièrement stratégique pour son urbanisation et la valorisation du cœur de bourg.

#### Dents creuse patrimoniale et paysagère

Il s'agit d'une parcelle incluse dans le périmètre paysager du bourg. C'est un « jardin vivier », en interface entre le bourg bâti et la zone agricole. Elle est encadrée à l'ouest et à l'est par des ensembles bâtis (anciens et récents). Elle est occupée par des bâtiments secondaires dont une annexe et un puits en pierre qui s'inscrivent dans un ensemble urbain ancien, dont la morphologie et les constructions sont lisibles et identifiables sur le cadastre napoléonien.



## Orientations

### Le Calvaire

Ce secteur à une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur devra obligatoirement être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble. Les logements seront de type individuel groupé.

#### Programme

La densité minimale de ce secteur devra être de **15 logements à l'hectare, soit au moins 3 logements sur les 0.2ha dédiés à l'habitat.**

Ce secteur comprend des constructions qui présentent un caractère patrimonial de qualité, ces constructions en pierre correspondant à d'anciennes habitations ou granges sont à préserver.

Les autres bâtiments seront à démolir. L'organisation générale du secteur devra participer à la mise en valeur des constructions anciennes. Il s'agit également de matérialiser un front urbain au nord, dans une logique de valorisation et matérialisation de l'entrée de bourg. Ce front urbain pourra se matérialiser par des clôtures, murets, annexes, etc.

Le carrefour d'entrée de ville du Calvaire fera l'objet d'aménagements de valorisation et de sécurisation.

### Accessibilité

La desserte routière se fera en partie par le carrefour du calvaire.

Un accès via la rue de l'église pourra également être créé.

### Le cimetière

Il s'agit d'aménager l'extension du cimetière avec création d'un espace de stationnement. Les rives nord du site seront aménagées de manière à créer une transition de qualité entre le site et les espaces agro naturels.

Assurer une faible imperméabilisation des sols via l'usage de diverses techniques (pavés joints engazonnés pour stationnements, cheminements en terre-pierre, végétalisation des abords des tombes,...). Prévoir une forte végétalisation du site (préservation et création de haies bocagères sur les limites du site, implantation d'arbres au sein du projet, implantation de fleurs et d'arbustes,...). Appliquer une gestion différenciée le long des haies et autour des arbres. Ces éléments pourront être ajustés en fonction des contraintes techniques et financières du projet (à justifier).

### La Place publique centrale

Ce site à vocation à accueillir un espace de stationnement (proximité de l'école et de l'église), ainsi qu'un espace public de centralité. Cet espace public sera paysager. L'espace de stationnement visera à assurer une faible imperméabilisation des sols via l'usage de diverses techniques.















De manière générale, privilégier l'aspect végétal à l'aspect minéral.

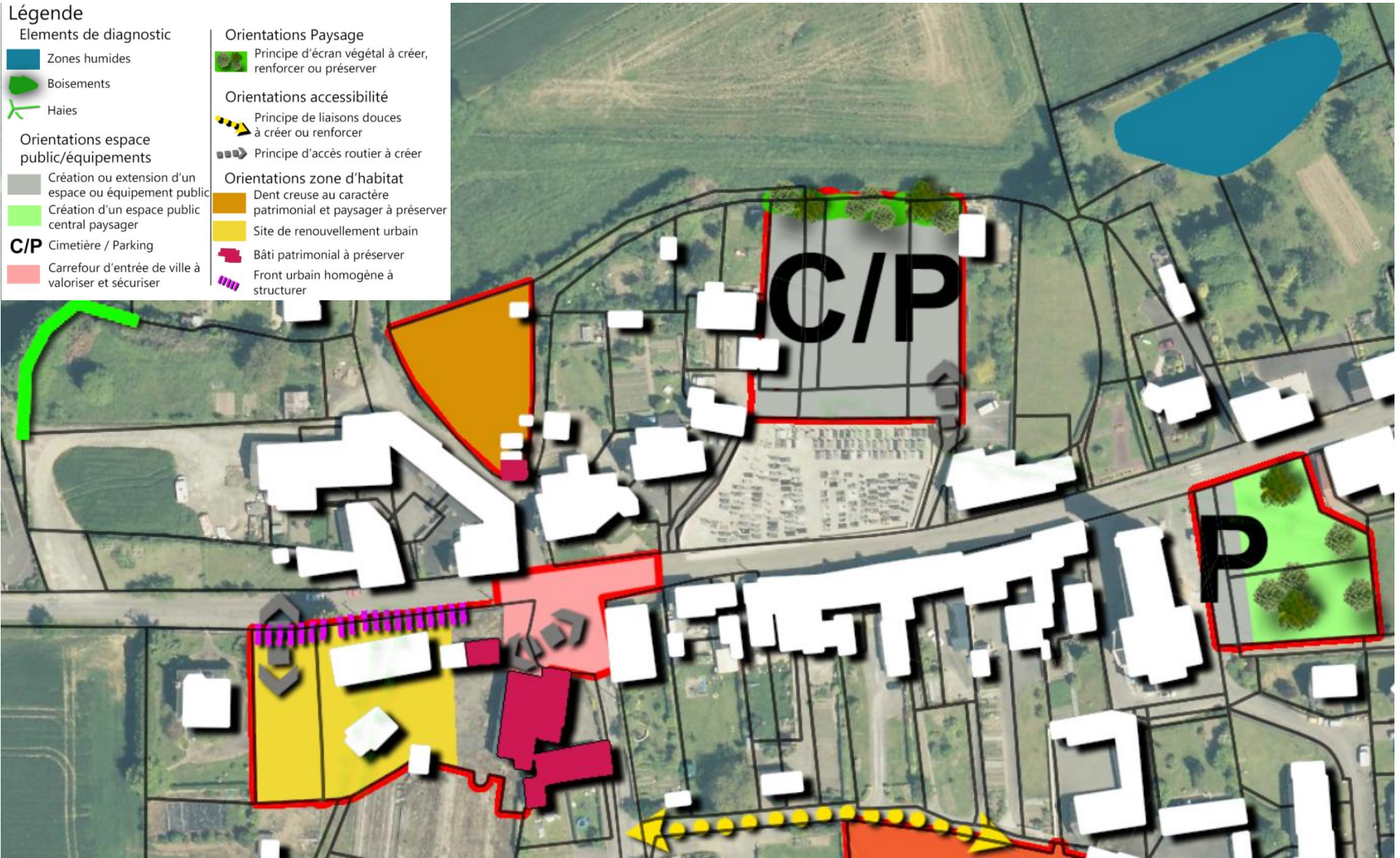
### Dent creuse patrimoniale et paysagère

Ce secteur à une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur devra permettre la préservation des points forts de son paysage. Aussi, le bâti en pierre ainsi que le puits devront être préservés en tant qu'éléments patrimoniaux. Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement de la rive Est de la parcelle, et présenteront une orientation du faitage est-ouest. Les toitures seront en ardoise ou équivalent, en harmonie avec les constructions anciennes du cœur de bourg. Les aménagements des clôtures des rives viseront à préserver au maximum les haies de rives. De plus, une préservation d'une part importante de la trame arborée vivrière sera recherchée.

# Légende

- |   |  |
|---|--|
| <b>Elements de diagnostic</b>   |  |
|  | Zones humides  |
|  | Boisements   |
|  | Haies  |
| <b>Orientations espace public/équipements</b>                                     |  |
|  | Création ou extension d'un espace ou équipement public       |
|  | Création d'un espace public central paysager                 |
| <b>C/P</b>  |  |
|  | Cimetière / Parking  |
|  | Carrefour d'entrée de ville à valoriser et sécuriser         |
| <b>Orientations Paysage</b>   |  |
|  | Principe d'écran végétal à créer, renforcer ou préserver     |
| <b>Orientations accessibilité</b>   |  |
|  | Principe de liaisons douces à créer ou renforcer             |
|  | Principe d'accès routier à créer                             |
| <b>Orientations zone d'habitat</b>  |  |
|  | Dent creuse au caractère patrimonial et paysager à préserver |
|  | Site de renouvellement urbain                                |
|  | Bâti patrimonial à préserver                                 |
|  | Front urbain homogène à structurer                           |



## Secteur 9 : Zone d'Activités

### Éléments de contexte

Le secteur concerné par le projet se situe à l'entrée Sud du bourg, en face du Lotissement des Ecoliers (T 1 et 2). Le secteur est divisé en deux parties, séparées par une zone humide. L'ensemble du secteur couvre une surface de 3.5 ha constructibles.

Les zones sont séparées par un cours d'eau et une vaste zone humide.

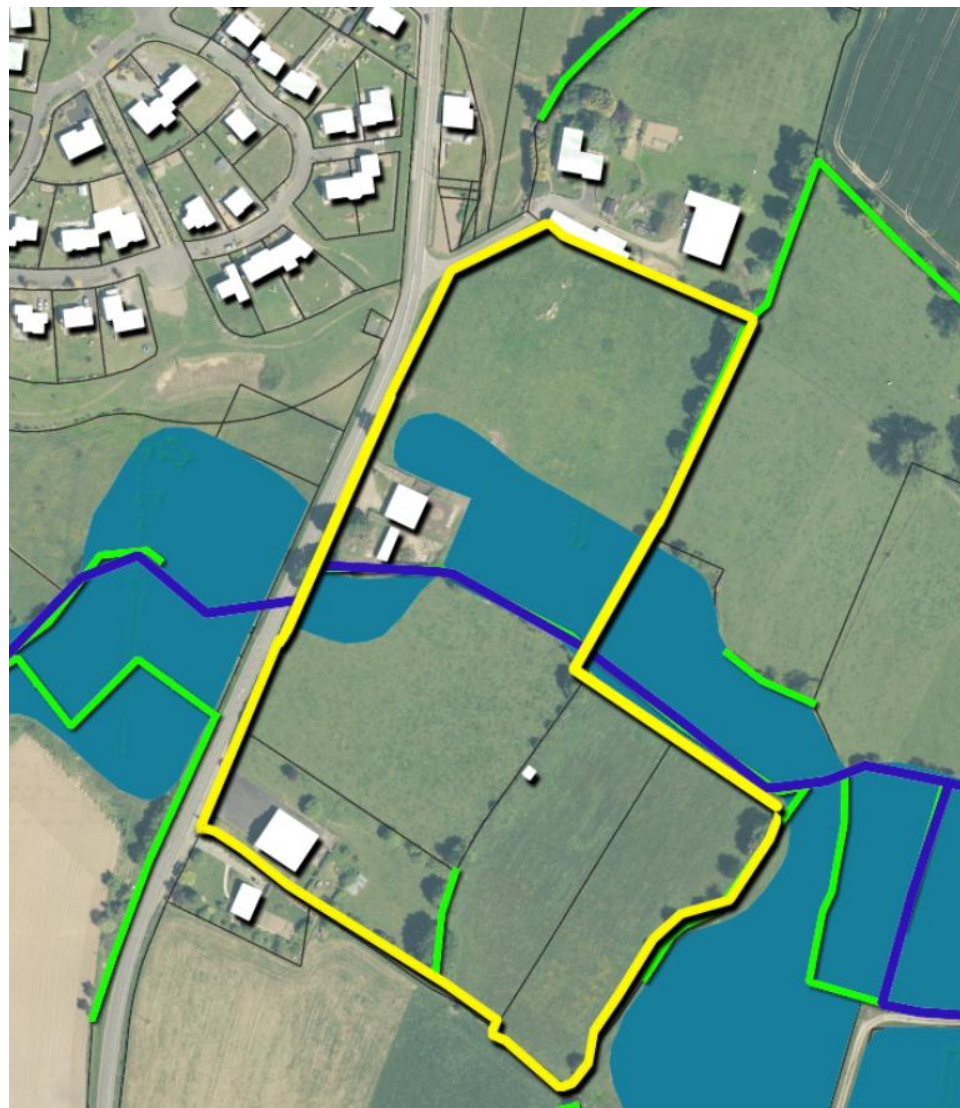
Les terrains non bâtis sont actuellement des parcelles agricoles (pâturage).

Les terrains sont bordés à l'ouest par la départementale 179. Au nord de la partie Nord, on retrouve des habitations. Les autres limites sont agricoles.

Des haies bocagères sont présentes sur les limites des sites :

- Limite Est pour la partie Nord ;
- Limites Est et Sud pour la partie Sud.

Un bâtiment de stockage est également présent sur le secteur sud.



## Orientations

Ce secteur a une vocation principale d'activités.

### Programme

Le secteur Nord a une vocation principale d'activités artisanales. Il est zoné en 2AU.

Le secteur sud a une vocation principale d'activités de transports ; le bâtiment existant sera conservé de manière à accueillir une activité artisanale. Une partie est zonée en 1AU et une autre en 2AU.

### Accessibilité

La desserte routière se fera :

- Pour la partie Nord, en mutualisation avec l'accès existant dans la mesure du possible.
- Pour la partie sud : au nord du secteur, de manière à assurer un éloignement optimal avec le virage en amont sur la RD179. Une contre allée sera créée en vue de desservir le bâtiment existant, au sud. L'accès actuel au bâtiment sera supprimé.

De manière générale, la sécurité des accès devra être assurée au travers des aménagements (carrefours, contre-allées, etc.)

### Paysage et environnement

Une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère de la zone. Les abords de la RD179 devront être paysagés. Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 25 m par rapport à la départementale. Cette marge de recul sera aménagée de façon paysagère. En vue d'une optimisation de l'espace, l'aménagement de stationnements mutualisés sera privilégié dans cette marge de reculement.

Les haies présentes sur les sites seront préservées et renforcées si besoin de manière à constituer une transition paysagère de qualité entre les sites et les

espaces agro naturels. Afin d'assurer la préservation des haies bocagères, une marge de recul depuis le tronc des arbres devra être mise en place afin de garantir la pérennité du houppier et des arbres. Cette marge de recul sera donc adaptée au houppier des arbres de la haie bocagère et, pourra accueillir des aménagements légers (ex : cheminements piétons,...).

Une gestion des eaux pluviales (qualitativement et quantitativement) devra être réalisée obligatoirement avant rejet en zone humide et cours d'eau. Un recul de 15m par rapport aux zones humides devra être respecté pour les constructions. Les aires de stationnement sont interdites dans cette bande de 15 m.





Cette marge de recul pourra faire l'objet d'aménagements paysagers, support par exemple d'aménagements de gestion des eaux, à condition de ne pas créer un assèchement des zones humides. Cette marge de recul sera perméable.

Le bâtiment existant au centre de la zone, entouré de zones humides, sera démolé, et la zone humide reconstituée en lieu et place de cette construction.



De manière générale, une optimisation de l'espace sera recherchée. Aussi, la mutualisation des constructions, accès, espaces de circulation et de stationnement, etc. Les bâtiments mitoyens seront privilégiés. Les espaces constructibles seront optimisés ; les espaces verts et paysagers seront conçus prioritairement sur les espaces non constructibles (marges de recul par rapport à la RD, à la zone humide).

## Légende




### Elements de diagnostic

-  Zones humides
-  Cours d'eau
-  Boisements
-  Haies




### Orientations Paysage

-  Principe d'écran végétal à créer, renforcer ou préserver
-  Zone humide à reconstituer

### Orientations accessibilité

-  Principe de liaisons douces à créer ou renforcer
-  Principe d'accès routier à créer
-  Principe de contre-allée à créer

### Orientations zone d'activités

-  Zones d'activités artisanales à urbaniser à moyen/long terme
-  Zones d'activités de transport à urbaniser à moyen/long terme
-  Zones d'activités de transport et artisanales à urbaniser à court/moyen terme
-  Bâti à préserver pour implantation d'une activité
-  Recul des constructions avec aménagement paysager
-  Bâti à démolir en vue de favoriser la qualité paysagère du site et la reconstitution d'une zone humide



