

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU en Conseil Municipal du 11 juillet 2022
et complément suite au contrôle de légalité





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.

Pour le PLU de la commune de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE, il existe **QUATRE** orientations d'aménagement et de programmation **sectorielles**, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver. Et **TROIS** orientations d'aménagement et de programmation **thématiques** applicables à tout le territoire.

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.

Sur les cartes OAP les éléments en dehors du périmètre d'étude sont informatifs et ceux dans les périmètres d'études sont prescriptifs.

LOCALISATION DES OAP PAR SECTEURS



SOMMAIRE

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES **p.6**
- L'énergie et le climat
 - Les principes généraux d'aménagement
 - La trame verte et bleue
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT **p13**
- Le secteur d'extension de la TOUCHE
 - Le secteur de densification N°1
 - Le secteur de densification N°2
3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITÉS **p21**
- Le secteur d'extension de la MORANDIÈRE

1 - Les orientations d'aménagement thématiques

L'énergie et le climat

ORIENTATION : L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Préconisations : Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Les formes urbaines choisies devront permettre de limiter les obligations de déplacements et de favoriser le recours aux modes doux et aux transports en commun.

La prise en compte de l'impact d'une opération d'aménagement sur les déplacements sera démontrée au regard de sa localisation, de sa densité, de la mixité fonctionnelle, du maillage et de la qualité des espaces publics, supports des modes doux de déplacement.

Préconisations : Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire

Les formes urbaines des opérations d'aménagement doivent être économes en énergie et minimiser les déperditions thermiques ainsi que les besoins de rafraîchissement des bâtiments (à travers la densité, la compacité, la mitoyenneté, ...). Les phénomènes d'ilots de chaleur devront être limités au profit d'ilots de fraîcheur. La performance énergétique et environnementale des bâtiments devra être favorisée par ex: par une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Pour ce faire Vitré Communauté propose des accompagnements techniques et financiers pour les travaux d'économie d'énergie « <http://vitrecommunaute.habitatpaysdevitre.org/#modules> ». La Maison du Logement facilite et simplifie vos démarches en vous proposant un interlocuteur unique.

La consommation unitaire d'un petit immeuble (R+3) est environ moitié moins élevée que celle d'une maison isolée de plain-pieds (forme 1), elle-même d'un tiers supérieure à la consommation unitaire d'une maison de ville en bande (forme 5).

Une maison de ville en bande est environ 3 fois moins énergivore en cas de mitoyenneté des deux côtés. La maison de ville peut alors présenter un impact sur les besoins en énergie de chauffage jusqu'à 2 fois inférieur en comparaison de la maison individuelle isolée.

Consommations énergétiques du bâti

1 Maison isolée	2 Maisons jumelées	3 Maisons en R+1
4 Maisons jumelées en R+1	5 Maisons en bande en R+1 (10 maisons de ville)	6 Duplex superposés en R+3 (10 maisons de ville)



Les principes généraux d'aménagement

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
Le réseau de voirie sera hiérarchisé.
Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

POUR LES SECTEURS DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION

Un maillage de liaisons douces devra relier le secteur au réseau communal existant.
Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

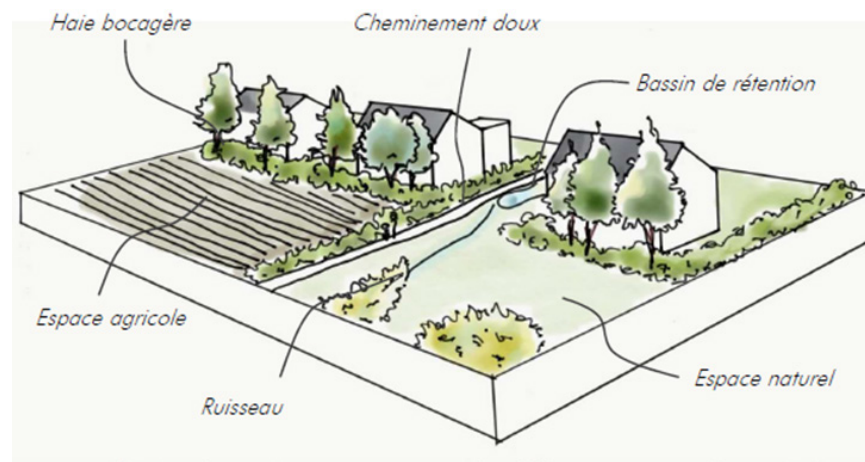
Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

GESTION DES EAUX USÉES

Les secteurs identifiés par des OAP devront faire l'objet d'une validation au regard du bon fonctionnement de la station d'épuration existante à l'approbation du PLU dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station. La constructibilité d'une zone en OAP est donc conditionnée à cette validation.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tous les aménagements et constructions devront se référer à l'étude de zonage d'assainissement des Eaux Pluviales élaborée sur la commune.
Plus généralement, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).
Dans les zones d'activités un prétraitement pourra être demandé.



Principe de transition entre espace aggloméré et espace naturel ou agricole

Source: Internet OAP St Philibert

1 - Les orientations d'aménagement thématiques

La trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE est en grande partie constituée par la ripisylve, 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 Vilaine et les cours d'eau qui irriguent le territoire, les zones humides et la zone inondable. Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de SAINT-JEAN-SUR-VILAINE mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et l'urbanisation.

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, zone inondable...).
- Renforcer les continuités paysagères et écologiques.
- Conserver le caractère naturel et paysager de la Vallée de La Vilaine tout en la rendant accessible au public.
- Compenser les zones humides, bocage, boisements lorsque leur destruction sera autorisée et lorsque toutes autres solutions alternatives seront préalablement étudiées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Protéger le bocage et les espaces boisés

- Maintenir voire augmenter 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.
- Prioriser la compensation du bocage et des boisements dans les réservoirs et continuités écologiques identifiées au PADD, lorsqu'ils ont été détruits à proximité des ces sites.



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...) 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.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.
- En cas de destruction, prioriser leur compensation dans les secteurs prioritaires ciblés par la commune.

b) Préserver l'intégralité du réseau hydrographique en

- Protégeant la vallée de la Vilaine, identifiée comme corridor majeur dans le SCoT du Pays de Vitré et les cours d'eau, en créant une zone naturelle tampon d'environ 35 m (ajustée en fonction du terrain).
- Imposant dans les zones Naturelles et Agricoles, une marge de recul inconstructible de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
- Interdisant les extensions, affouillements, terrassements et drainages à moins de 5 m des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23.

Toutes ces règles permettent de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées par le PPRi Vilaine-Amont.

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 se référer à l'étude de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales pour une gestion globale et optimisée des ouvrages.
- 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.
- Il convient lors de toutes opérations d'aménagement de renforcer les travaux et dispositions visant à la reconquête de la qualité de l'eau (réduire les ruissellements de polluants vers les cours d'eau, créer des bassins tampon, restaurer les zones humides et les haies, déconnecter les fossés circulants, réduire l'imperméabilisation des sols, renaturer les sols déjà imperméabilisés, renaturer les cours d'eau, ...).

1 - Les orientations d'aménagement thématiques

La trame verte et bleue

RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

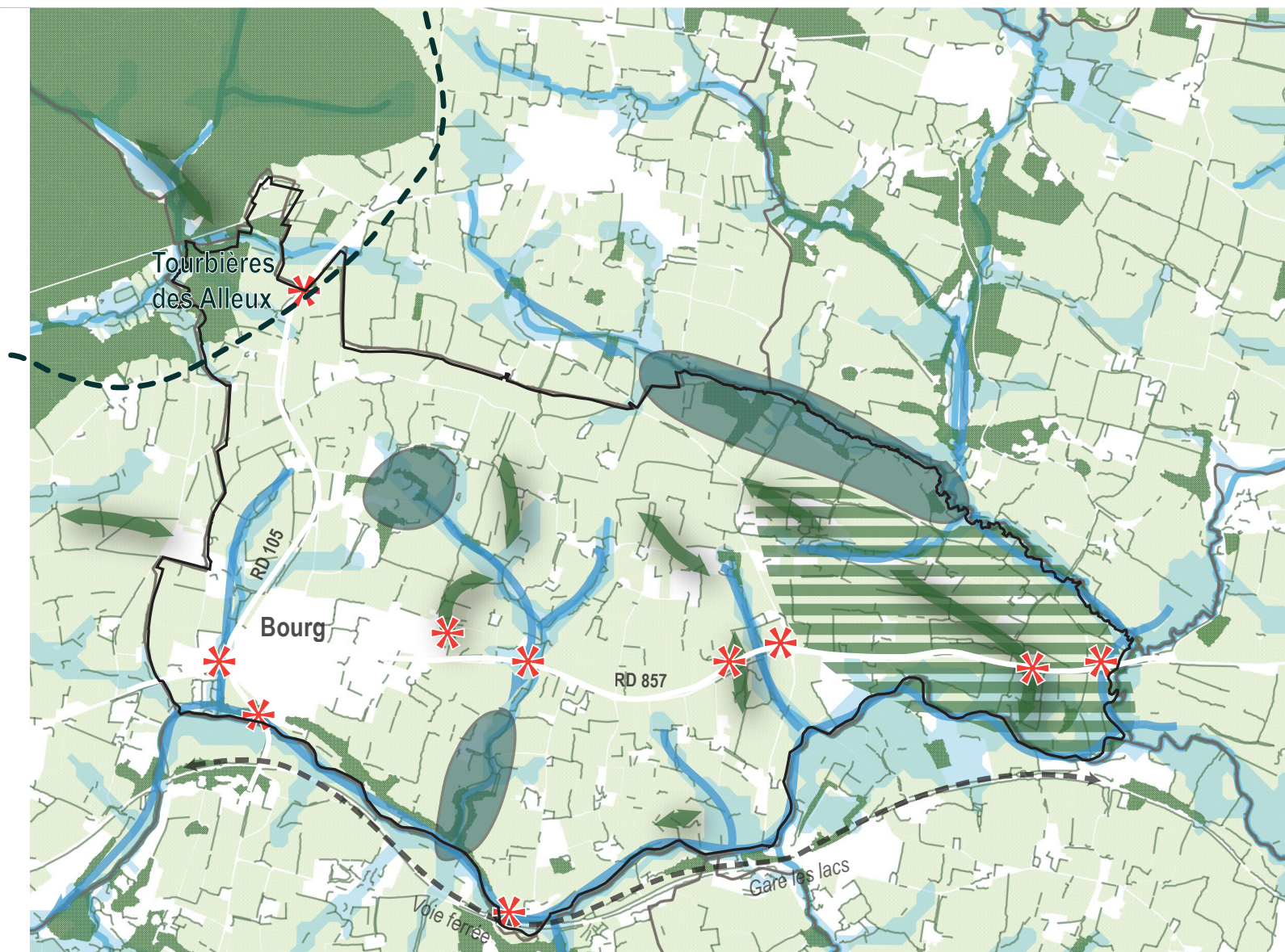
Outre la préservation de la Trame Verte et Bleue l'enjeu est de faciliter la prise de décision pour restaurer et recréer la TVB.

Ainsi la carte ci-contre fait apparaître entre autres :

- Les continuités avec les communes voisines à prendre en compte pour renforcer chaque trame.
- Les points de fragilités à cibler pour restaurer la trame verte et bleue.



CARTE DE LA TVB ET DES CONTINUITÉS



Trame Verte et Bleue

Trame verte

- Espaces boisés
- Réseau de haies
- Espaces agro-naturels ouverts

Trame bleue

- Trame humide
- Cours d'eau

Dynamiques à conforter

- ▭ Réservoir principal
- ▭ Noyaux bocagers
- ▭ Noyaux complémentaires
- ➔ Corridor bleu
- ➔ Corridor vert

Espaces sous pression

- * Points de fragilité

2 - Les O.A.P sectorielles à vocation d'habitat

Le secteur d'extension de la TOUCHE

DESCRIPTION DU SITE

Situé en entrée de ville à l'est du bourg, ce secteur d'une superficie de 6 ha, est encadré au sud par des terres cultivées, au nord par la RD 857, à l'ouest par des constructions pavillonnaires, à l'est par un ancien corps de ferme et le hameau de la Touche composé de constructions mixtes. Il est à 100 m des équipements sportifs et à 300 m du bourg.

Le périmètre d'étude ne comprend pas de constructions, il est considéré comme un secteur d'extension urbaine. Il se compose de terres agricoles cultivées faisant l'objet d'une maîtrise foncière communale.

Il est desservi au nord par la RD traversant le bourg et à l'est par le chemin de la Basse Touche. Au sud, une liaisons piétonne le longe.

RÉSEAUX ET PENTE

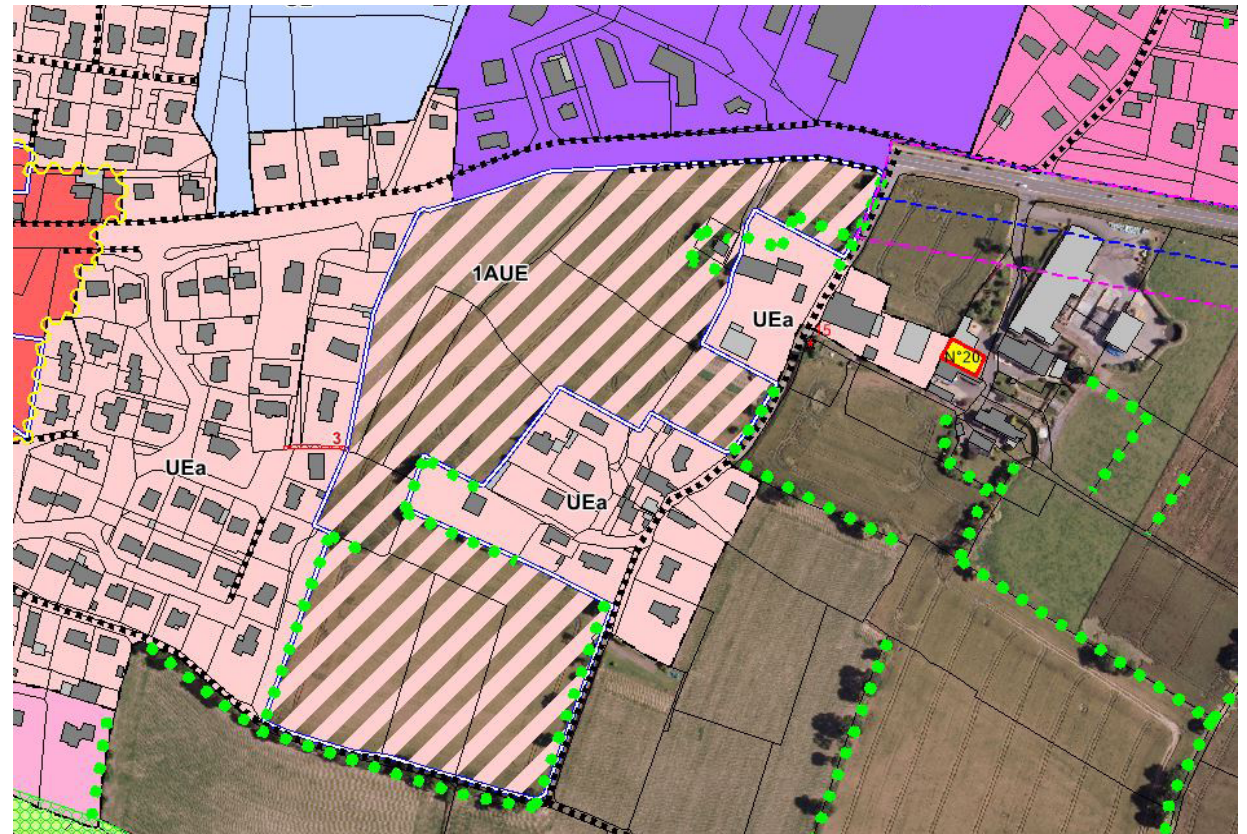
- Le site est desservi par les réseaux EU, EP, AEP.
- La pente est orientée Nord Sud en direction de la vallée de la Vilaine située à 300 m en contre bas.



localisation La Touche

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg et des équipements.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales vers la Vallée.
- Rédiger un règlement ou cahier des charges (sous maîtrise d'ouvrage communale) pour l'aménagement de la zone.



ORGANISATION DES MOBILITÉS

L'accès principal devra se faire via la RD 857 et devra gérer de manière sécurisée les flux engendrés par l'urbanisation du secteur. Situé en entrée de ville, l'aménagement du quartier fera l'objet d'une attention particulière en termes d'architectures et de paysage. Des liaisons piétonnes seront créées pour relier le secteur vers les équipements existants, les itinéraires de promenade et le bourg.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ENVIRONNEMENTALES

Les franges de l'urbanisation feront l'objet d'une valorisation paysagère afin de limiter les co-visibilités avec l'espace rural.

Les essences bocagères seront favorisées.

Les autres haies repérées doivent être préservées tout en laissant la possibilité de suppression ponctuelle pour la desserte du site.

Les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales du site feront partie intégrante de la réflexion d'aménagement.

D'une manière générale le quartier sera largement irrigué par des liaisons douces.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, des bureaux compatibles avec l'habitat. Une mixité des typologies d'habitat devra être recherchée et sera précisée dans l'autorisation d'urbanisme.

GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra favoriser l'infiltration à la parcelle, limiter l'imperméabilisation en respectant l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

PROGRAMMATION

L'aménagement se fera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Nombre de logements à créer : 108 minimum.

Périmètre total : 6 ha

Densité minimum brute : 18 logements/ha.

Mixité sociale: La commune envisage de réserver un secteur pour environ 10 logements aidés (chiffre approximatif).



2 - Les O.A.P sectorielles à vocation d'habitat

Le secteur d'extension de la TOUCHE échéancier à l'urbanisation

RAPPEL DU CONTEXTE

Depuis 2005, les eaux usées de la commune de Saint-Jean-sur-Vilaine sont raccordées au réseau d'assainissement collectif de la commune de Chateaubourg d'une capacité de 8 000 équivalents habitants. Des charges maximales en entrée allant jusqu'à 8 936 équivalents habitants y ont été observées et un projet d'extension de la station est en étude afin d'en porter la capacité à 13 400 équivalents-habitants d'ici 2027.

RAPPEL DE LA PRÉFECTURE

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur recommandait de « vérifier que la capacité actuelle d'épuration pourra traiter les effluents provenant des réseaux d'assainissement collectifs des 3 communes » raccordées à la station d'épuration de Chateaubourg jusqu'à la mise en service de la nouvelle station. **Ainsi la commune indique que Vitré communauté se charge de cette vérification puisqu'il en a la compétence.**

De même, les services de l'État demandaient dans son avis « d'établir un calendrier d'ouverture à l'urbanisation en regard des capacités de traitement de la STEP puis de la future station ». **Ainsi la commune a pris une délibération le 3 octobre 2022 pour ajouter l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation du secteur de la Touche dans cette OAP.**

De son côté, la MRAE recommandait de justifier « la qualité de l'assainissement intercommunal, y compris pendant la phase de construction de la nouvelle station susceptible de coïncider avec une forte évolution de la charge » du fait de l'urbanisation de la zone 1AU de la Touche. **Ainsi la commune indique que Vitré communauté se charge de cette vérification puisqu'il en a la compétence.**

ÉCHÉANCIER A L'URBANISATION DU SECTEUR DE LA TOUCHE

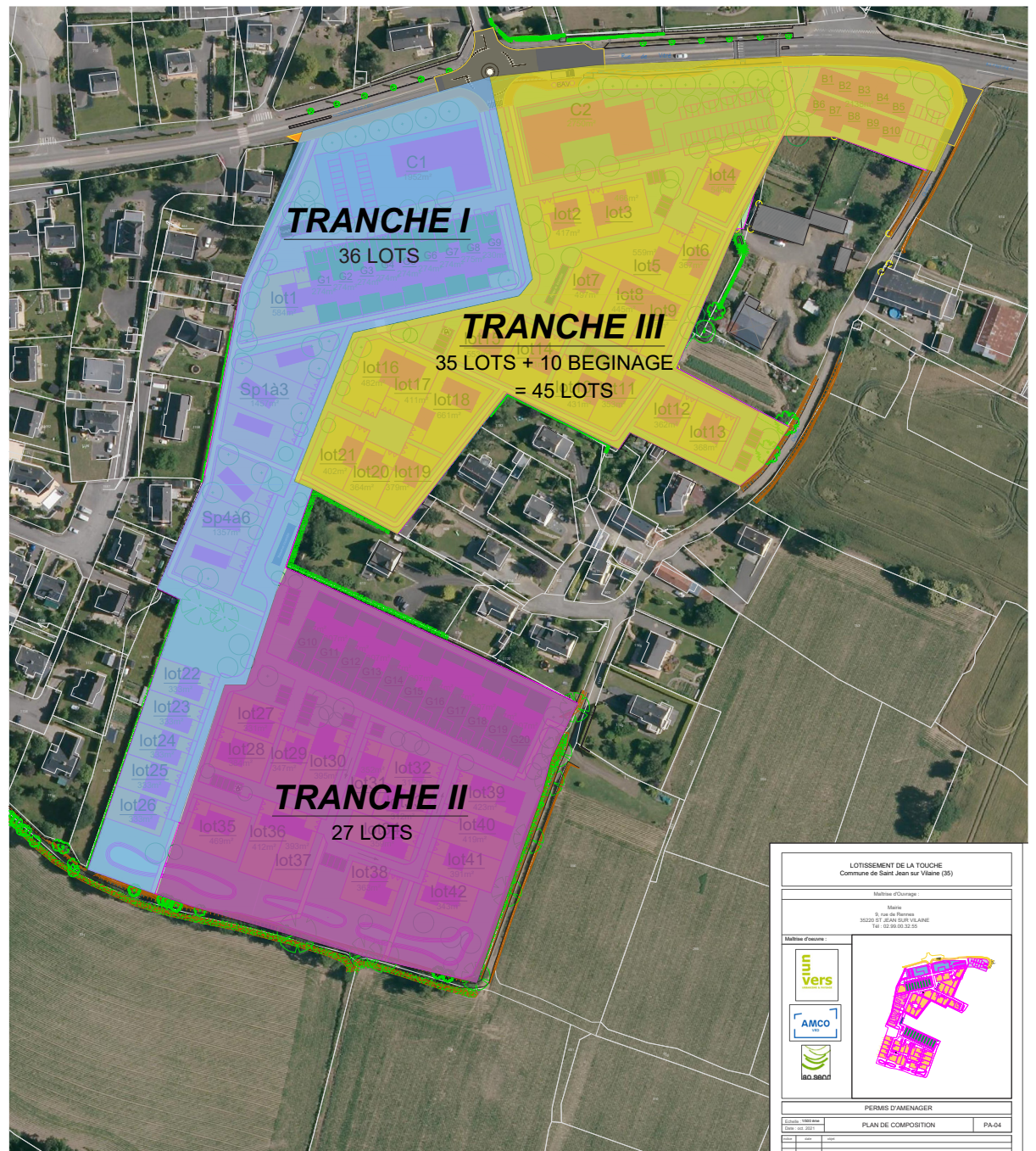
	Station actuelle		Station futur (2027)	
	2023/2024	2026/2027	2027/2031	
St-Jean-Sur-Vilaine	Tr 1 La Touche 36 lots x éq/hab	Tr 2 La Touche 27 lots x éq/hab	T3 1 La Touche 45 lots x éq/hab	
Commune 2				
Commune 3				
TOTAL	8 000 éq/hab		13 400 éq/hab	



RÉPARTITION DES TRANCHES DU SECTEUR DE LA TOUCHE

La carte ci-contre est issue du permis d'Aménager du lotissement de la Touche (Octobre 2021).

Ce plan est non opposable dans les OAP mais il illustre les Tranches inscrites dans le tableau ci-contre de l'échéancier.



2 - Les O.A.P sectorielles à vocation d'habitat

Le secteur de densification N°1

DESCRIPTION DU SITE

Dans le bourg, ce secteur d'une superficie de 0,3 ha est situé juste derrière le restaurant Le Teranga.

Le terrain est encadré par des constructions sur rue en front bâti, de logements de type maisons en bandes, et d'habitat diffus.

La typologie des logements en front de rue est caractéristique (pour tenir compte de la pente le garage est en RDC et l'espace de vie à l'étage).

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il comprend un parking et des espaces verts.

Il est considéré comme un secteur de densification.

La Rue de Vitré et de la rue de la ville en bois desservent le site, ces deux axes sont reliés par l'impasse de la ville en bois.

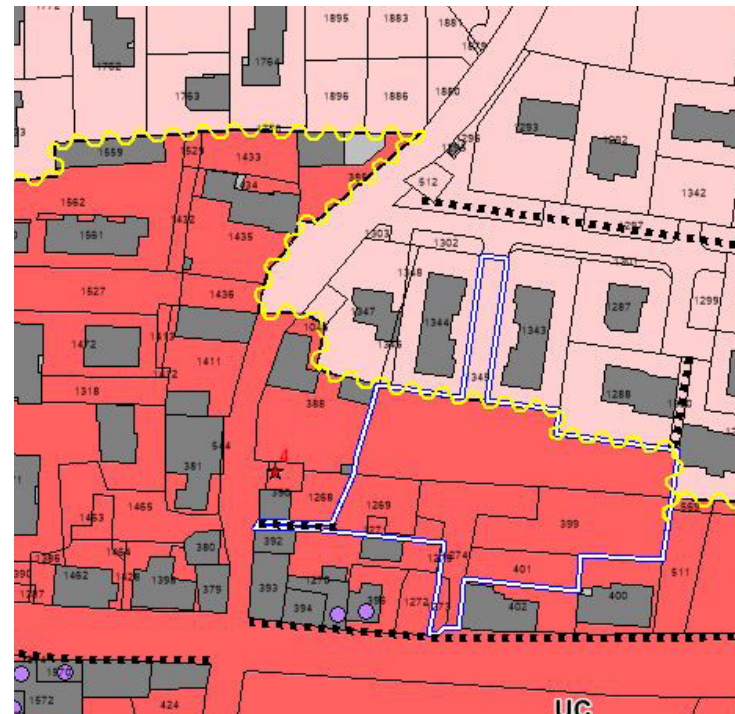
Par ailleurs, un maillage de liaisons douces est aussi présent aux deux extrémités sud-ouest et nord-est du site.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- Un dénivelé important existe entre la rue de Vitré et le site.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Limiter la consommation de terres agricoles.
- Offrir des logements dans le centre bourg.
- Tenir compte de la topographie du terrain.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y aura pas de nouveaux accès de créés. L'impasse de la ville au bois peut devenir un axe structurant desservant le secteur. L'aménagement devra conserver des places de stationnements accessibles pour les usagers des commerces du centre bourg. Le stationnement devra aussi correspondre aux besoins des logements ou activités autorisées dans la zone. Les liaisons piétonnes existantes seront valorisées et reliées par un cheminement interne.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'opération étant située en coeur de bourg elle devra faire l'objet d'un projet qualitatif permettant une insertion architecturale et végétale de qualité. Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage des haies peuvent être imposées en limite de parcelle et à l'alignement.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, des commerces, des activités et services compatibles avec l'habitat. Une mixité des typologies d'habitat devra être recherchée et pourra prendre la forme de maisons de ville, d'habitats groupés ou collectifs. Favoriser une implantation du bâti en front de rue bien intégrée dans la topographie. Il sera possible de créer des garages en RDC pour tenir compte de la pente du terrain.

GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra favoriser l'infiltration à la parcelle et respecter l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

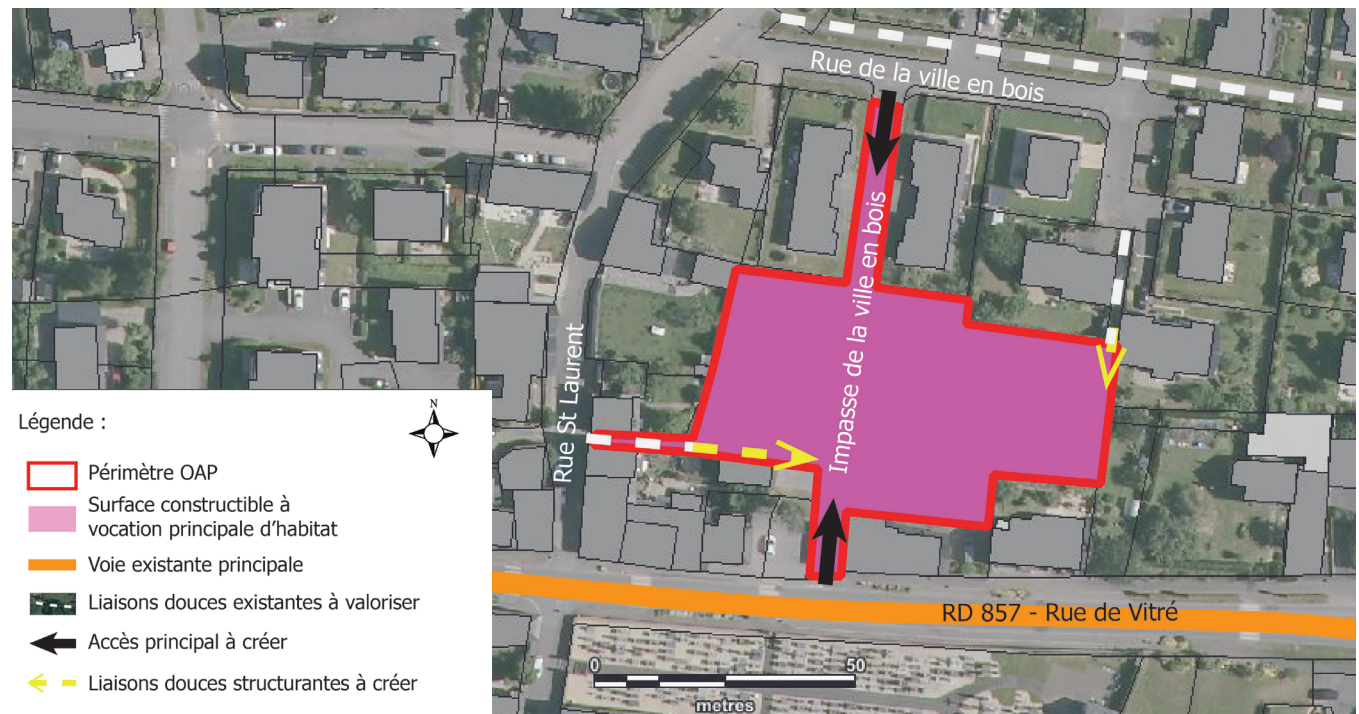
PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Surface de la zone constructible : 3078 m².

Densité minimum: 18 logements/ha.

Nombre de logements à créer : 5,5 minimum arrondi au demi supérieur donc 6.



2 - Les O.A.P sectorielles à vocation d'habitat

Le secteur de densification N°2

DESCRIPTION DU SITE

Dans le bourg, ce secteur d'une superficie de 0,16 ha est situé à proximité du cimetière.

Le terrain est encadré par l'actuelle salle des fêtes à l'ouest, de logements de type maisons groupées à l'est, de la rue du Poirier au sud et du parking du cimetière au nord.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il se compose d'une pelouse et de quelques arbres.

Il est considéré comme un secteur de densification.

Le secteur est entouré de voie ou de parking : Au sud par quelques places de stationnements accessibles depuis la rue du Poirier, au nord par le parking du cimetière et à l'ouest par la voie qui dessert le parking.

RÉSEAUX ET PENTE

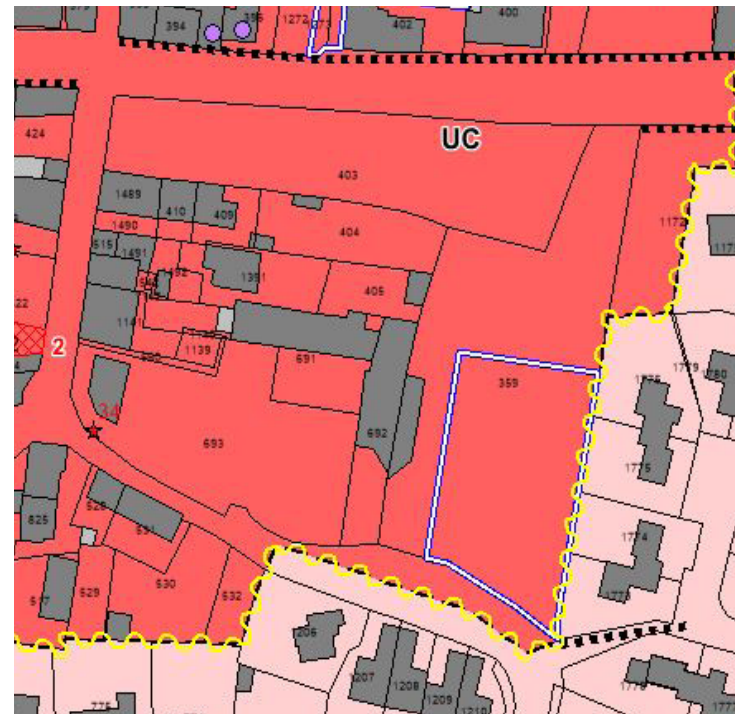
- Le site est desservi par les réseaux.
- Un dénivelé existe entre la rue du Poirier et le site, il se matérialise par un talus.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Limiter la consommation de terres agricoles.
- Offrir des logements dans le centre bourg.

CHOIX DU PERIMETRE

Le périmètre retenu a fait l'objet de réflexions à une échelle plus large. Ainsi il a été validé de ne pas y intégrer le parking du cimetière. D'ailleurs les parcelles situées entre le parking et la RD 857, ne sont pas dans le périmètre car elles pourraient servir pour l'extension du cimetière et son accès via la rue des cerisiers.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y aura pas de nouveaux accès sur la rue du Poirier afin de conserver les stationnements en bord de voie. Les accès à la zone se feront en priorité depuis la voie existante desservant le parking du cimetière.

L'aménagement ne devra pas gêner le fonctionnement du parking du cimetière existant et son utilité pour le retournement des camions poubelles. Le stationnement nécessaires aux nouvelles constructions sera prévu en dehors des espaces publics et devra correspondre aux besoins des logements ou activités autorisées dans la zone.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'opération étant située en cœur de bourg elle devra faire l'objet d'un projet qualitatif permettant une insertion architecturale et végétale de qualité. Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage des haies peuvent être imposées en limite de parcelle.

L'implantation des constructions en fond de parcelle avec un recul végétalisé à l'alignement par rapport à la voie d'accès est préconisé.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, des commerces, des activités et services compatibles avec l'habitat. Les constructions sous forme de maisons de ville ou d'habitats groupés est à privilégier.

GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra favoriser l'infiltration à la parcelle et respecter l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

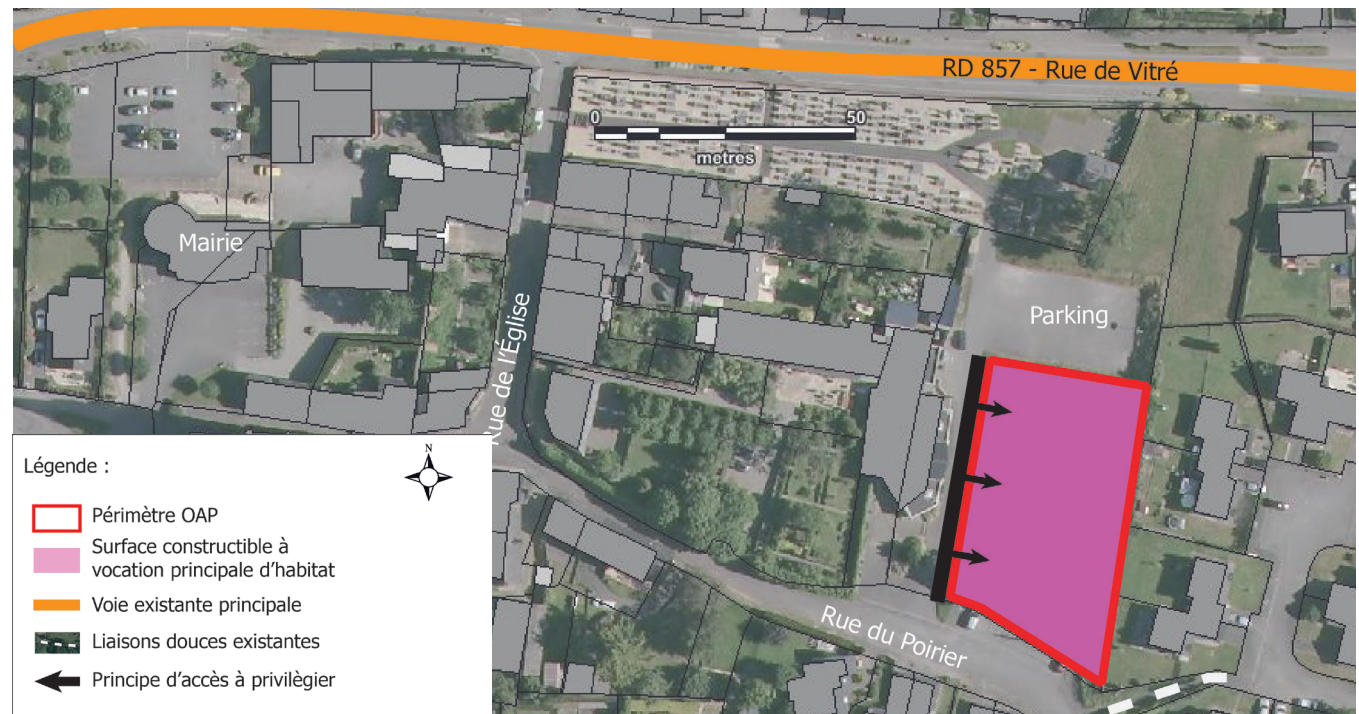
PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un permis groupé.

Surface de la zone constructible : 1627 m².

Densité minimum: 18 logements/ha.

Nombre de logements à créer : 3 minimum.



3 - Les O.A.P sectorielles à vocation d'activités

Le secteur d'extension de la Morandière

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de la partie agglomérée, ce secteur d'une superficie de 1,6 ha s'étend au nord de la zone d'activités existante déjà urbanisée (ZA de la Morandière).

Elle est bordée au sud par la partie urbanisée de la ZA, à l'est par une parcelle cultivée, au sud-ouest par la ZAC de la Huberderie.

Les contours Nord et Ouest sont en limite de l'espace rural cultivé.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de la zone d'activités.

La zone d'activités actuelle est accessible depuis la RD 857 et elle est desservie par des voies internes.

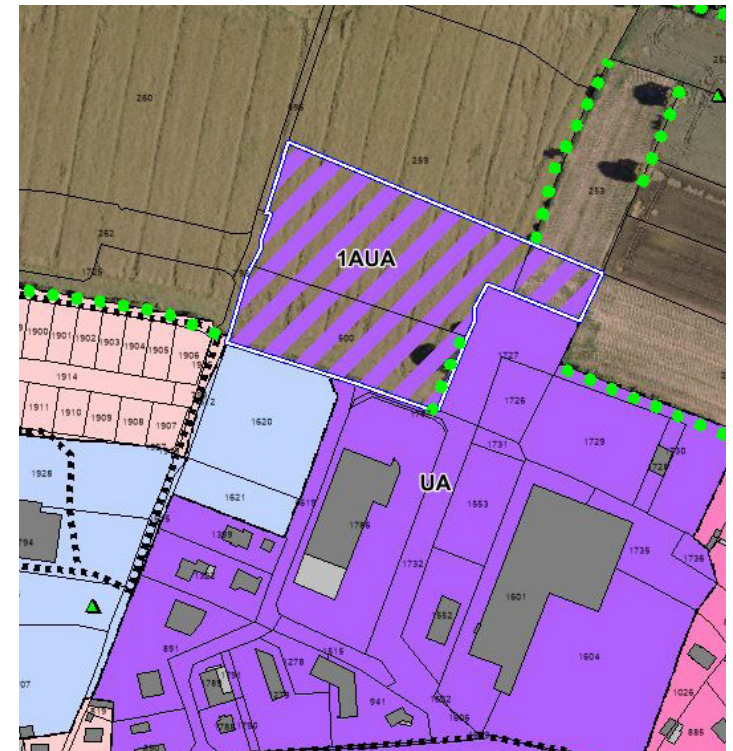
Située sur un point haut du bourg, les vues sont ouvertes sur le paysage.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- Le site ne présente pas de pente, il est sur un plateau.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre aux entreprises locales de s'installer et se développer.
- Maîtriser la gestion des eaux pluviales.
- Prévoir l'impact des constructions sur le grand paysage.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y a pas de nouveaux accès à créer sur la RD 857.

Les accès devront se faire depuis ou en prolongement des voies internes à la ZA existante. Les accès peuvent être différenciés pour la partie ouest et est de la ZA. La zone ne devra pas être desservie par le hameau de la Morandière afin d'éviter les conflits d'usages. Cependant un chemin piéton pourra y déboucher.

L'aménagement de la zone devra permettre la création de connexions entre les liaisons douces existantes et les itinéraires de randonnée à proximité.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront présenter une bonne insertion dans le paysage. Pour ce faire, les hauteurs devront être limitées, les couleurs foncées ou les teintes neutres telles que le gris seront préférées.

Un filtre végétal à caractère bocager qui s'intégrera à l'environnement sera créé en frange avec l'espace rural. Les haies internes repérées seront conservées.

D'une manière générale le caractère bucolique devra être conservé.

GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra respecter l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui prévoit en priorité une gestion des eaux à la parcelle, plus des noues stockantes en bord de voie.

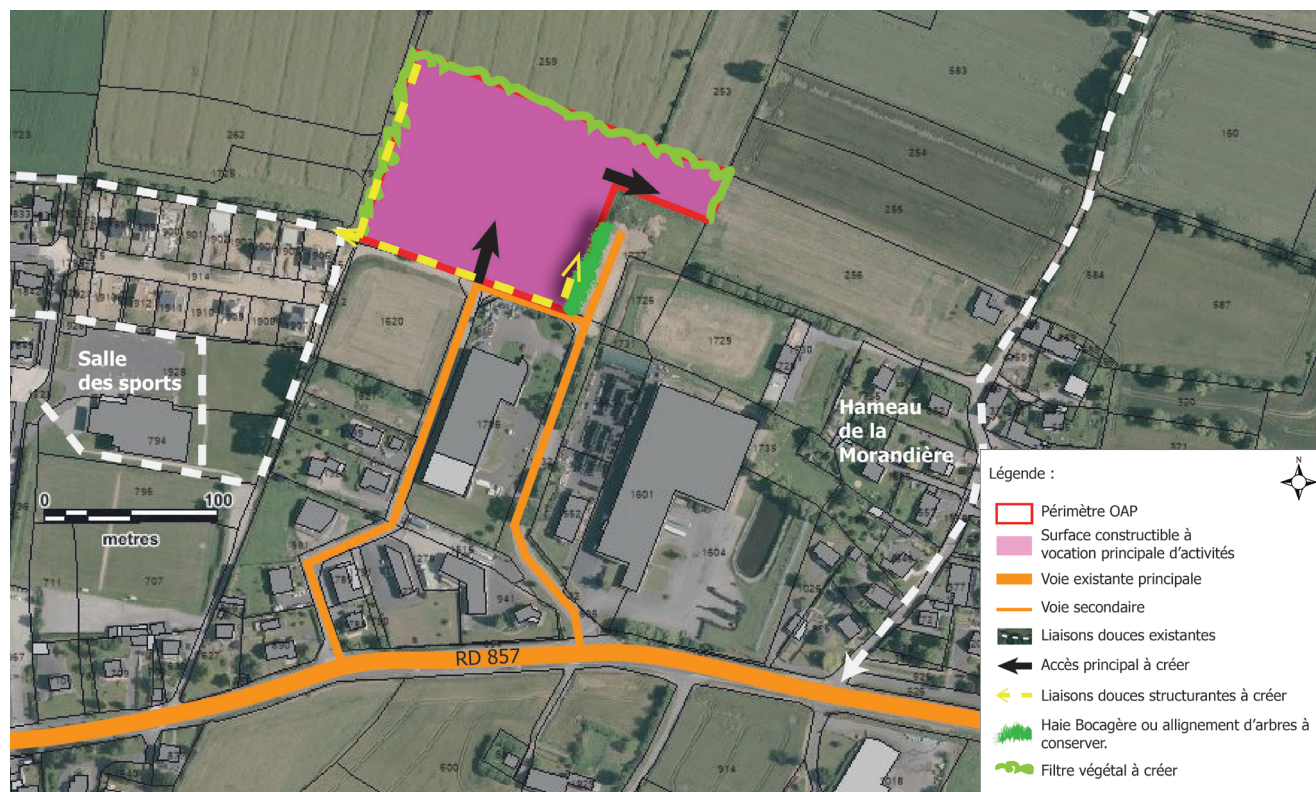
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'activités pouvant accueillir des équipements, activités.

Surface de la zone constructible : 1,6 ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Économie d'espace: La taille des parcelles devra être adaptée aux besoins réels en bâtiments et en espaces de manoeuvre. La mutualisation des parkings, la mitoyenneté des bâtiments, l'installation à l'étage des bâtiments administratifs sont encouragés.





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

<http://latelierdys.com/>
21 rue du Trèfle 35520 LA MÉZIÈRE

