

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE GUEGON



3 NOTICE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Approuvé par délibération du conseil
municipal du 25.09.2009
Modifié le 26.11.2010*

par le Maire : Mr SAMSON Joseph



**E.A.D.M
BP 55
56002 VANNES Cedex**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS "AU"

La Commune de GUEGON souhaite maîtriser l'évolution de son urbanisation. La notice des orientations d'aménagement apporte une illustration des principes de mise en œuvre des nouveaux secteurs à construire.

Le règlement prévoit cinq secteurs "AU" :

- Secteurs 1AUa : Secteurs réservés à l'habitat dont l'aménagement est prévu à moyen terme.
- Secteurs 2AU : Secteurs réservés à l'habitat dont l'aménagement est prévu à long terme et nécessite une modification du PLU.
- Secteur 1AUi : Secteur réservé aux activités professionnelles, industrielles et commerciales de toute nature.
- Secteur 1AUh : Secteur destiné aux activités hôtelières et para-hôtelières.
- Secteur 1AUl : Secteur destiné aux activités légères de loisirs, de sports motorisés et d'accueil du public.

Les schémas contenus dans cette présente notice constituent des intentions. Les indications déterminantes seront reprises dans les documents graphiques et prendront ainsi un caractère impératif.

Les secteurs stratégiques pour l'habitat sont les suivants :

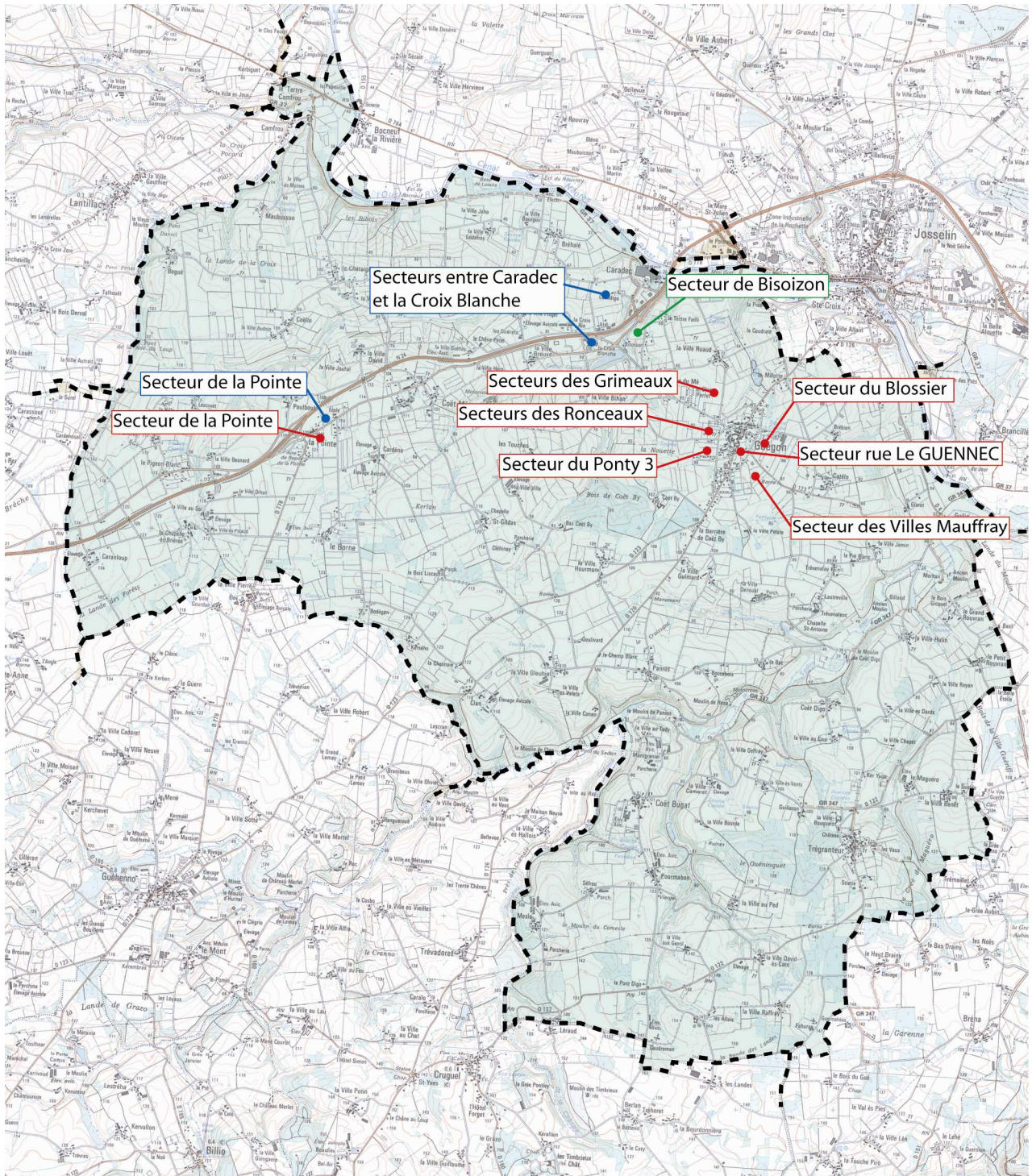
- Autour du bourg de GUEGON :
 - Secteurs situés à l'Est du bourg,
 - Secteurs situés au Nord-ouest du bourg
- A proximité immédiate de la RN24
 - Secteur de la Pointe,

Trois secteurs 1AUi sont délimités entre le village de la Vile Froger et l'usine SCE au niveau de Caradec. Leurs fonctions sont réservées à l'accueil d'activités économiques, tandis que deux secteurs à plus long terme 2AUi ont été constitués pour faire office de réserve foncière. Un schéma d'organisation est prévu dans ce fascicule pour les secteur 1AUi, mais également pour les secteurs Ui de Caradec, La Croix Blanche et la Pointe concernés par l'étude loi Barnier..

Un secteur 1AUh destiné aux activités hôtelières et para-hôtelières est délimité au niveau de l'échangeur de Bisoizon. Un schéma d'organisation est prévu dans ce fascicule

Un secteur 1AUl est défini pour le moto-cross existant à proximité de la Ville Hero. Aucune orientation précise n'a été définie sur ce secteur. La réalisation d'un projet sur la zone devra toutefois faire l'objet d'un schéma d'organisation de la part du pétitionnaire.

LOCALISATION DES SECTEURS A URBANISER (AU) ET URBANISES (U)



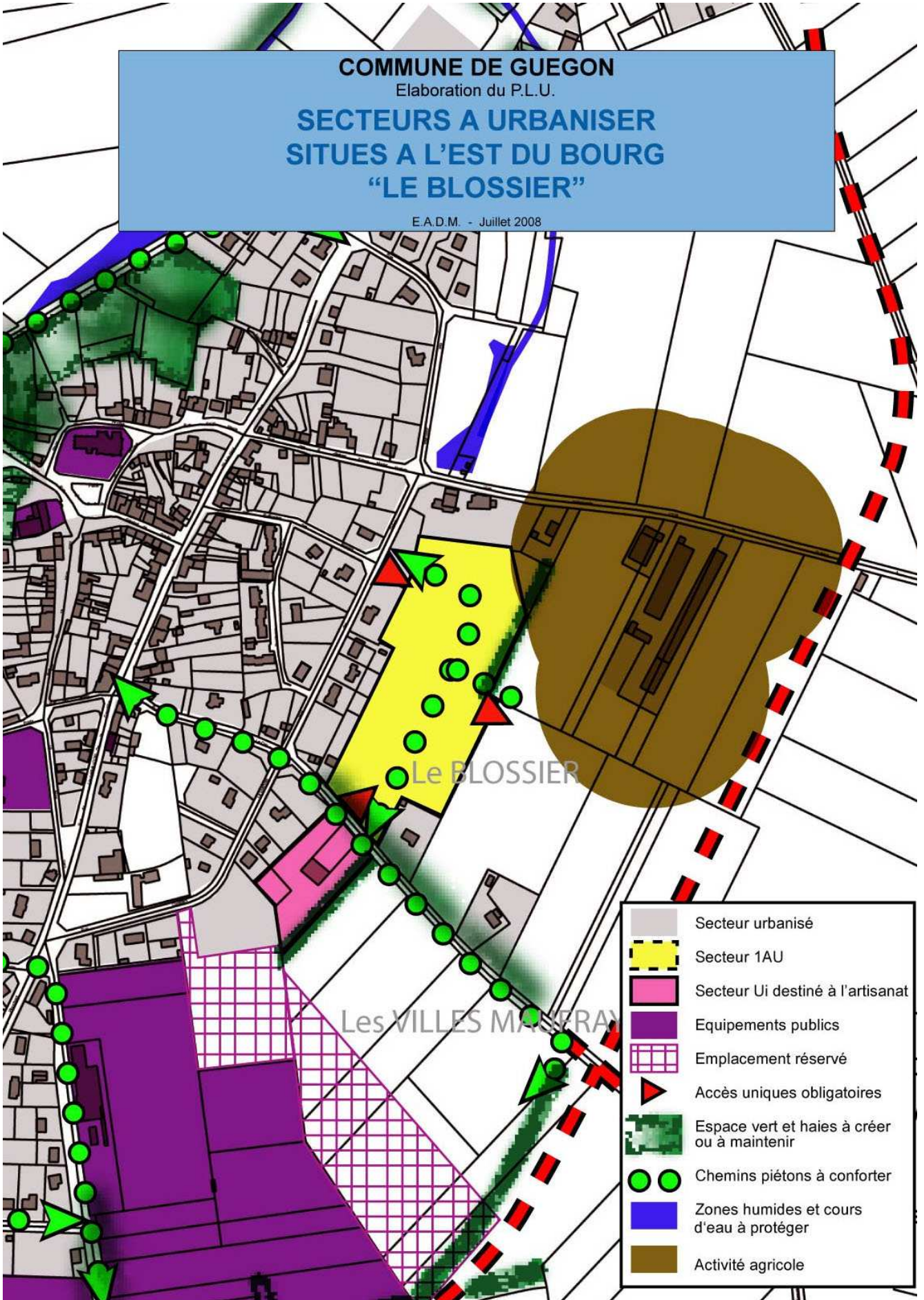
- Habitat —●
- Activités —●
- Hôtellerie —●

COMMUNE DE GUEGON

Elaboration du P.L.U.

SECTEURS A URBANISER SITUES A L'EST DU BOURG "LE BLOSSIER"

E.A.D.M. - Juillet 2008



A - Le développement urbain autour du bourg

1. Secteur situé à l'Est du bourg (LE BLOSSIER)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Secteur situé à l'Est du bourg entre les rues des Frères Merlet et Joseph Le Coq.

Superficie : 2,6 hectares

Capacité d'accueil sur la base de 12 logements à l'hectare : Une trentaine de logements.

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement par exemple. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

État initial:

Occupation : Terrains agricoles sans usages particuliers.

Topographie : Sud-est / Nord-ouest

- Secteur situé à l'arrière de l'urbanisation existante qui s'est développée le long de la rue des Grées.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains permettront un raccordement aisé au réseau collectif de façon gravitaire.

Orientations :

- Mobilisation foncière pour le développement résidentiel dans le prolongement du bâti existant.

Principes d'aménagement :

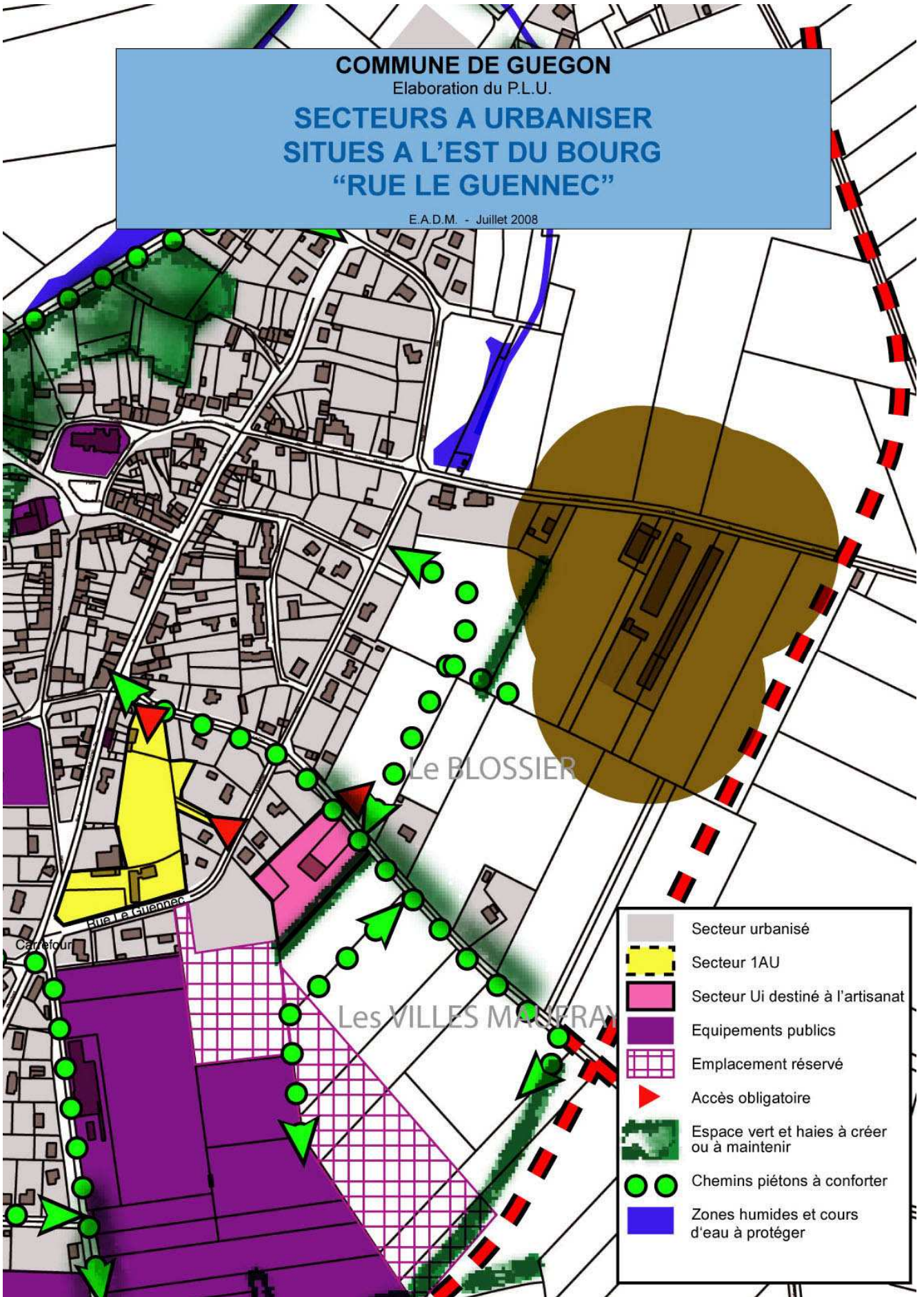
- Développement d'un quartier résidentiel en sortie de bourg.
- Zone d'habitat située à proximité de bâtiments agricoles dont l'avenir est très incertain. La zone constructible respecte les périmètres sanitaires (100 m) d'inconstructibilité par rapport aux bâtiments agricoles, hormis sur la partie Nord Ouest qui pourra être traitée en espace vert
- Ménagement de liaisons piétonnes irriguant le secteur et reliant à la fois le centre bourg et les équipements sportifs. Possibilité également de ménager un accès piéton vers un nouveau quartier vers l'Est.

Propositions d'aménagement :

- L'accès au secteur 1AU pourra se faire par la rue des Grées, puisqu'une emprise est existante. Elle est actuellement utilisée en jardin potager. Un second accès pourra se faire depuis la rue Joseph Le Coq (RD123) puisque le contournement Est du bourg, permettra la déclassification et la sécurisation de cette route départementale. Un aménagement sur la voirie sera toutefois peut être à imaginer (petit rond point, petite placette...).
- Une emprise est ménagée à l'Est de la zone en direction de l'activité agricole pour permettre un accès à une future zone d'habitat.
- Réalisation d'une haie végétale sur une partie de la limite Est afin de limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles situés à proximité.
- Du logement social pourra être proposé dans cette opération afin d'atteindre les objectifs du PLH

COMMUNE DE GUEGON
Elaboration du P.L.U.
**SECTEURS A URBANISER
SITUES A L'EST DU BOURG
"RUE LE GUENNEC"**

E.A.D.M. - Juillet 2008



- Secteur urbanisé
- Secteur 1AU
- Secteur Ui destiné à l'artisanat
- Equipements publics
- Emplacement réservé
- Accès obligatoire
- Espace vert et haies à créer ou à maintenir
- Chemins piétons à conforter
- Zones humides et cours d'eau à protéger

2. Secteur situé à proximité immédiate de l'ancienne école – Rue le GUENNEC.

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat (commerces)

Superficie : 1,06 hectare

Capacité d'accueil sur la base de 20 logements à l'hectare : entre 15 et 25 logements si réalisation de bâtiments collectifs ou semi-collectifs.

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres, mais aussi petites structures collectives ou semi-collective de faible hauteur. Possibilité de commerces ou services en rez-de-chaussée. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement, de ZAC ou de permis groupés. par exemple. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

État initial :

Occupation : Secteur de terre cultivable encore utilisé par une activité agricole (maïs).

Topographie : Sud-ouest / Nord-est

- Zone située entre les équipements sportifs et les commerces du centre bourg. Cette zone était occupée précédemment par l'ancienne école.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains sont raccordés à l'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement :

- Mobilisation foncière pour la réalisation d'une opération dense car en proximité immédiate du centre du bourg. Cette opération pourra accueillir des logements voire des commerces ou des services.
- Enjeux stratégique avec l'aménagement du carrefour situé au sud de la zone, prévu à court terme
- Opération de couture urbaine entre les équipements sportifs et le centre du bourg.

Principes d'aménagement :

- Poursuite du développement du quartier en permettant une densification de la grande parcelle située au cœur de la zone.
- Opportunité de bénéficier de la démolition de l'ancienne école pour structurer de façon importante cet îlot

Propositions :

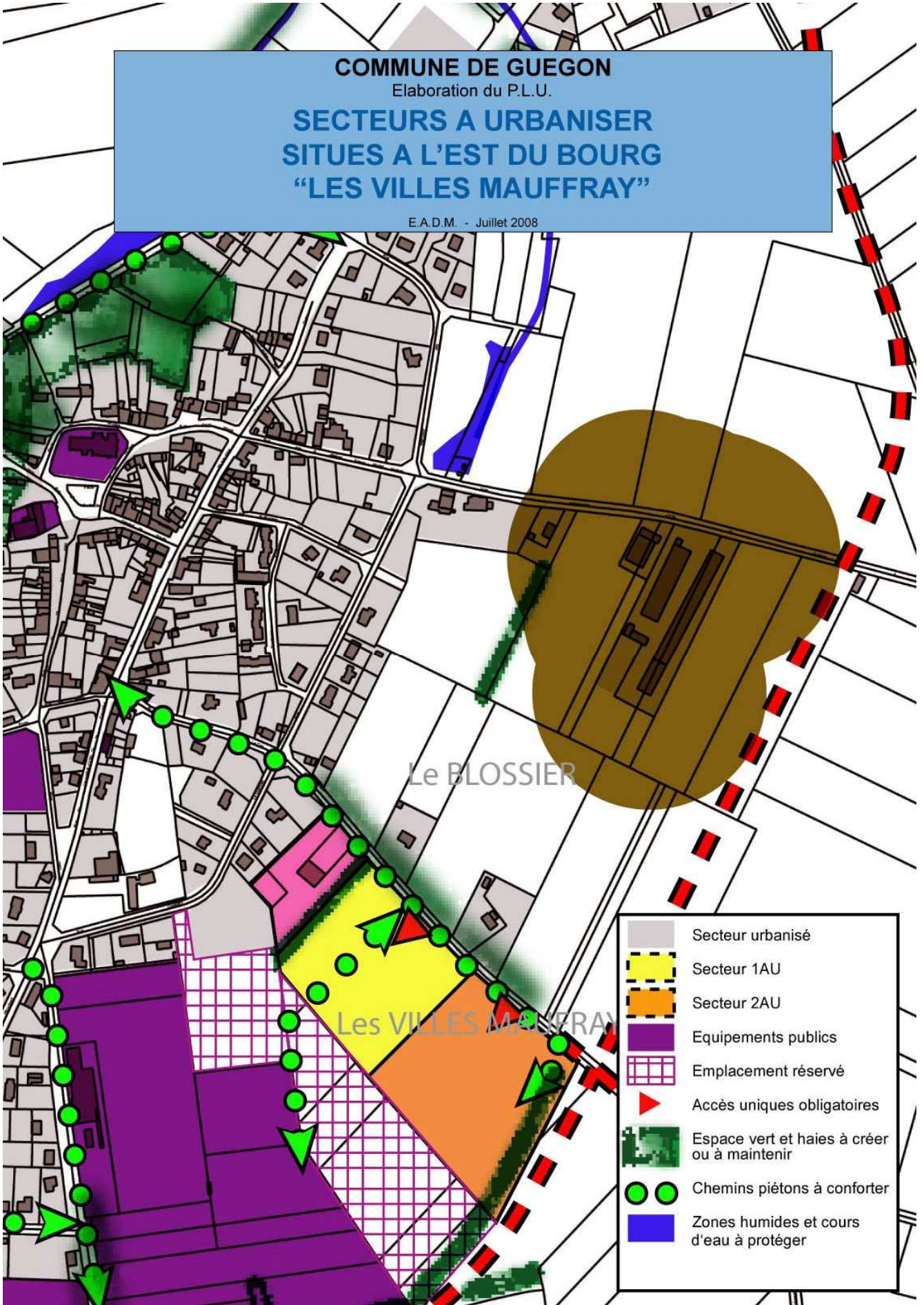
- Matérialisation de 2 accès obligatoires dont le premier sera accessible depuis la rue Constant Le Guennec (Est de la zone) et le second depuis la rue Joseph Le Coq également route départementale 123 (Nord de la zone).
- Le Sud de l'opération sera desservi depuis la rue Le Guennec. La modification du carrefour situé en proximité immédiate Sud du projet devra permettre un accès aisé à la zone 1AU. Ce réaménagement de carrefour pourra peut être accueillir des surfaces de parking, si des commerces venaient à s'installer sur la zone.
- Possibilité de réaliser un cheminement piéton entre les équipements sportifs et la rue Joseph Le Coq.
- Du logement social pourra être proposé dans cette opération afin d'atteindre les objectifs du PLH

COMMUNE DE GUEGON

Elaboration du P.L.U.

SECTEURS A URBANISER SITUES A L'EST DU BOURG "LES VILLES MAUFFRAY"

E.A.D.M. - Juillet 2008



3. Secteur situé au Sud/est du bourg - LES VILLES MAUFFRAY (1AU et 2AU)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Zones situées au Sud/est du bourg entre les équipements sportifs et la RD 123

Superficie : 3,4 hectares (1,3 hectares sur la zone à court terme 1AU (Nord) et 2,1 sur la zone à long terme 2AU (Sud))

Capacité d'accueil sur la base de 12 logements à l'hectare : une quinzaine de logements pour la zone à court terme et environ vingt-cinq pour la zone 2AU.

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement, de ZAC ou de permis groupés. par exemple. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

Etat initial :

Occupation : Secteur de terre cultivable encore utilisé par une activité agricole.

Topographie : Ouest / Est

- Sur le plan topographique, ces terrains sont bien exposés et offrent des vues intéressantes sur le centre bourg.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains permettront un raccordement aisé au réseau collectif de façon gravitaire.

Orientations d'aménagement :

- Mobilisation foncière pour la création d'un nouveau quartier entre les équipements sportifs et la future voie de contournement.
- Phasage du développement du secteur. La partie Nord de la zone sera mobilisée à court terme, tandis que la partie Sud sera urbanisée, une fois les réseaux disponibles et le secteur 1AU totalement occupé.

Principes d'aménagement :

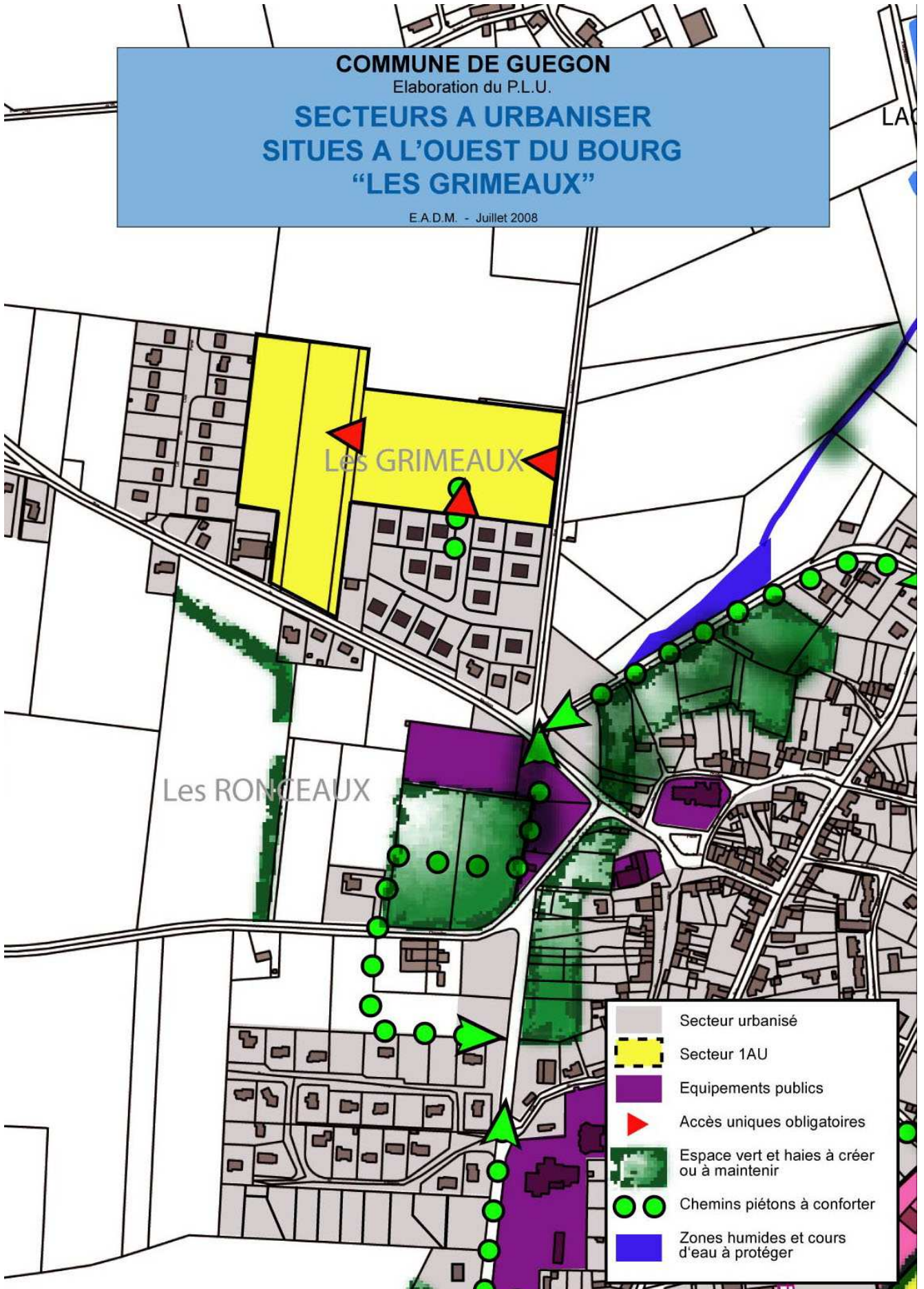
- Développement d'un quartier résidentiel permettant un épaississement du bourg.
- Phasage opérationnel dans le temps de cette grande parcelle. Une zone 1AU (localisée à proximité immédiate du bourg) sera ouverte à court terme car le secteur bénéficie déjà de certains réseaux. La zone 2AU (plus éloignée) sera ouverte à l'urbanisation plus tardivement.
- Constitution de dessertes piétonnes depuis les équipements publics et irrigant le futur quartier.
- Aménagement de la RD 123 pour permettre la réalisation d'un cheminement doux raccrochant le futur quartier au bourg.

Propositions :

- Matérialisation de 2 accès obligatoires (1 pour la zone 1AU et 1 pour la zone 2AU) pour permettre une desserte des secteurs. Les accès ne devront en aucun cas se terminer en impasse. Une continuité automobile devra être respectée entre les deux secteurs.
- Réalisation d'une placette ou d'un petit rond point au cœur de la zone urbaine permettant un aménagement de qualité.
- Réalisation d'une haie végétale au contact de la voie de contournement et des habitations.
- Un autre écran végétal pourra être réalisé au Nord de la zone 1AU au contact de la parcelle où est localisé l'artisan.
- Du logement social pourra être proposé dans cette opération afin d'atteindre les objectifs du PLH

COMMUNE DE GUEGON
Elaboration du P.L.U.
SECTEURS A URBANISER
SITUES A L'OUEST DU BOURG
"LES GRIMEAUX"

E.A.D.M. - Juillet 2008



4. Secteurs situés au Nord-Ouest du bourg (LES GRIMEAUX)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Secteur situé au Nord-ouest du bourg.

Superficie : 3,7 hectares

Capacité d'accueil sur la base de 12 logements à l'hectare : une quarantaine de logements

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement, comme les opérations situées à proximité, voire par un permis groupé. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

État initial :

Occupation : Terrains agricoles.

Topographie : Ouest / Est

- Secteur situé dans le prolongement immédiat du lotissement communal récent.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains permettront un raccordement aisé au réseau collectif de façon gravitaire.

Orientations d'aménagement :

- Mobilisation foncière pour le développement résidentiel dans le prolongement des lotissements communaux du Clos Perret et des Grimeaux.

Principes d'aménagement :

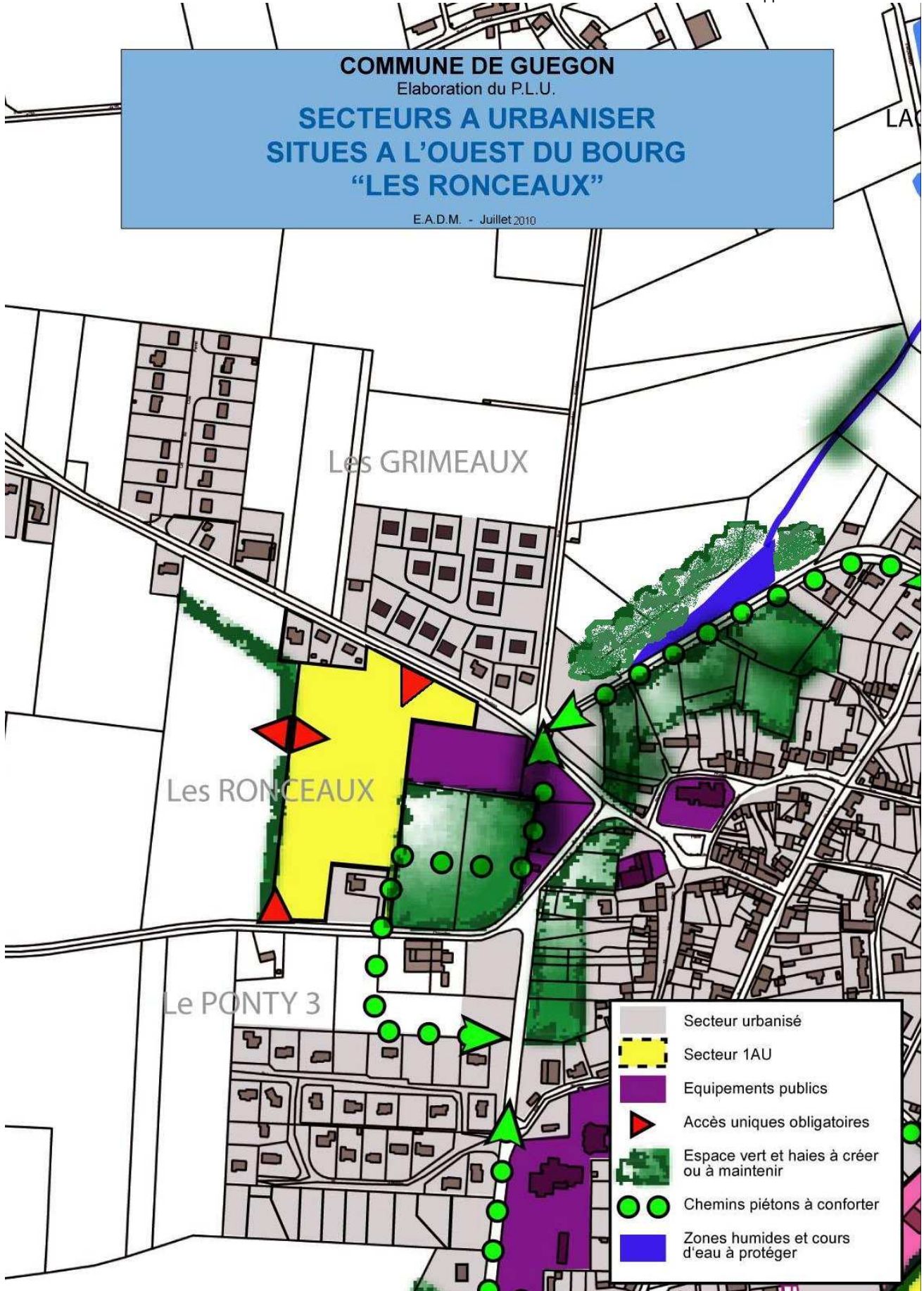
- Confortation de l'habitat sur un secteur proche du bourg

Propositions :

- Accès à la zone depuis la rue Eugène Dréano. Un accès est aussi possible depuis le lotissement existant, mais celui-ci ne devra pas supporter un trafic trop important (nuisances auprès des riverains).
- Un accès peut être envisagé sur la partie Ouest de la zone en vue d'une extension future vers le lotissement du Clos Perret.
- Un accès depuis la rue communale (à proximité du garage) pourra être réalisé afin de desservir la partie Ouest du secteur à urbaniser.
- Réalisation d'une haie végétale au Nord de la zone afin de « fermer » l'urbanisation sur la campagne de GUEGON et éviter certains impacts visuels, mais également entre l'urbanisation et le garage automobile.
- Du logement social pourra être proposé dans cette opération afin d'atteindre les objectifs du PLH

COMMUNE DE GUEGON
Elaboration du P.L.U.
SECTEURS A URBANISER
SITUES A L'OUEST DU BOURG
"LES RONCEAUX"

E.A.D.M. - Juillet 2010



5. Secteurs situés au Nord-Ouest du bourg (LES RONCEAUX)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation Secteur situé à l'Ouest du bourg à l'arrière de la Mairie et du cimetière.

Superficie : 2.4 hectares

Capacité d'accueil sur la base de 12 logements à l'hectare : environ 28 logements.

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement, comme les opérations situées à proximité, voire par un permis groupé. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

État initial :

Occupation : Terrains agricoles.

Topographie : Ouest / Est

- Ce secteur est ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU car l'activité agricole située rue des Chapelles a cessé son activité.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains permettront un raccordement aisé au réseau collectif de façon gravitaire.

Orientations d'aménagement:

- Mobilisation foncière pour le développement résidentiel dans le prolongement du lotissement communal des Grimeaux.

Principes d'aménagement :

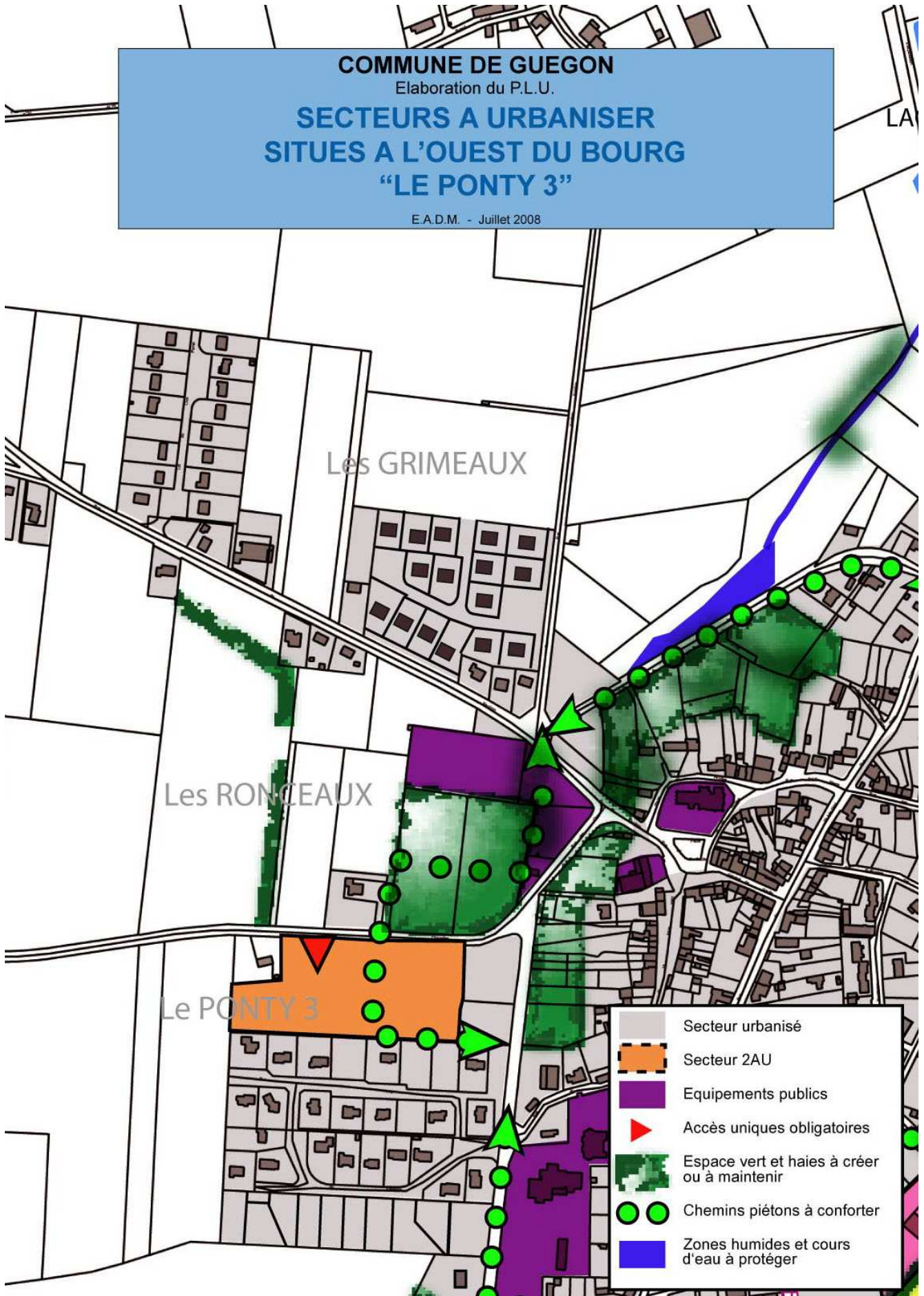
- Confortation de l'habitat sur un secteur proche du bourg

Propositions :

- Desserte de la zone située à l'arrière du cimetière, depuis la rue de BISOIZON, ainsi que par la rue des Chapelles avec le ménagement d'une possible voie vers l'Ouest pour la desserte d'un futur quartier (la localisation des flèches sur le schéma de la page précédente est indicative, l'accès des véhicules devra tenir compte des conditions de sécurité routière, et en tout premier lieu de la visibilité des automobilistes).
- Ménagement d'une haie végétale sur l'Ouest de la zone afin de limiter l'impact visuel depuis la campagne environnante.
- Réalisation de cheminements piétons entre la zone, les équipements publics et le centre bourg pour éviter un recours systématique à la voiture.
- Du logement social pourra être proposé dans cette opération afin d'atteindre les objectifs du PLH

COMMUNE DE GUEGON
Elaboration du P.L.U.
SECTEURS A URBANISER
SITUES A L'OUEST DU BOURG
"LE PONTY 3"

E.A.D.M. - Juillet 2008



6. Secteurs situés au Nord-Ouest du bourg (LES RONCEAUX et LE PONTY)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation Secteur situé à l'Ouest du bourg à l'arrière de la Mairie et du cimetière.

Superficie 1.6 ha pour le secteur à long terme (le Ponty 3)

Capacité d'accueil sur la base de 12 logements à l'hectare : une vingtaine de logements.

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement, comme les opérations situées à proximité, voire par un permis groupé. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

État initial :

Occupation : Terrains agricoles.

Topographie : Ouest / Est

- Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation avec la disparition de l'activité agricole située à l'Est du secteur.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains permettront un raccordement aisé au réseau collectif de façon gravitaire.

Orientations d'aménagement:

- Mobilisation foncière pour le développement résidentiel dans le prolongement du lotissement communal du Ponty 1. Il s'agira d'engager pour la commune la dernière phase du lotissement communal après le Ponty 1 et 2.

Principes d'aménagement :

- Confortation de l'habitat sur un secteur proche du bourg
- La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation une fois que la première partie du secteur aura été urbanisé. Cette ouverture nécessitera une modification du PLU.

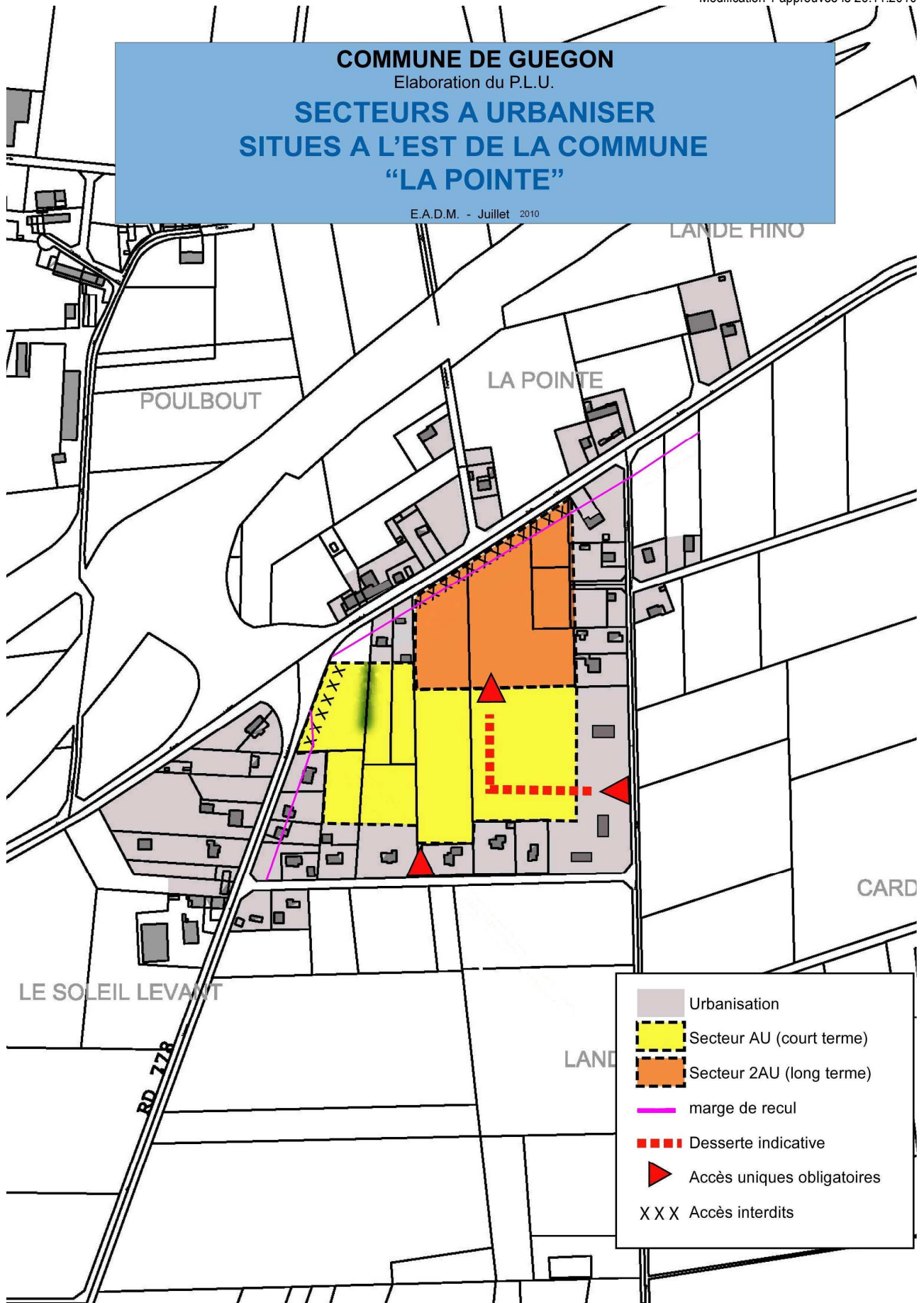
Propositions :

- Accès au secteur du Ponty depuis le rue des Chapelles, avec une voie de desserte en impasse
- Réalisation de cheminements piétons entre la zone, les équipements publics et le centre bourg pour éviter un recours systématique à la voiture.
- Du logement social pourra être proposé dans cette opération afin d'atteindre les objectifs du PLH

Modification 1 approuvée le 26.11.2010

COMMUNE DE GUEGON
Elaboration du P.L.U.
SECTEURS A URBANISER
SITUES A L'EST DE LA COMMUNE
"LA POINTE"

E.A.D.M. - Juillet 2010



7. Secteurs situés au village de la POINTE (échangeur RN 24 de la Pointe)

Type d'occupation : Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Localisation : Secteurs situés à l'ouest de la commune à proximité immédiate de la RN 24.

Superficie : 4,7 hectares (3,4 hectares sur la zone à court terme 1AU (Sud) et 1,3 sur la zone à long terme 2AU (Nord))

Capacité d'accueil sur la base de 7 logements à l'hectare : une vingtaine de logements nouveaux sur le secteur 1AU et moins d'une dizaine sur le secteur 2AU. L'opération étant privée, les terrains proposés sont de superficies importantes (entre 1500 et 2000 m²). La densité sur ce secteur sera très basse.

Typologie de logements : maisons individuelles sur lots libres. Réalisation du projet sous la forme d'une opération d'ensemble de type lotissement, voire par un permis groupé. L'urbanisation au coup par coup est interdite.

État initial :

Occupation : Terrains agricoles.

Topographie : Sud-ouest / Nord-Est

- Ce secteur constitue un pôle d'urbanisation récent important. Son développement présente une alternative au bourg.
- Assainissement individuel, même si les terrains sont réputés difficiles. Les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.

Orientations d'aménagement :

- Mobilisation foncière pour le renforcement résidentiel de ce secteur prisé de par sa localisation géographique (proximité de la 2X2 voies).

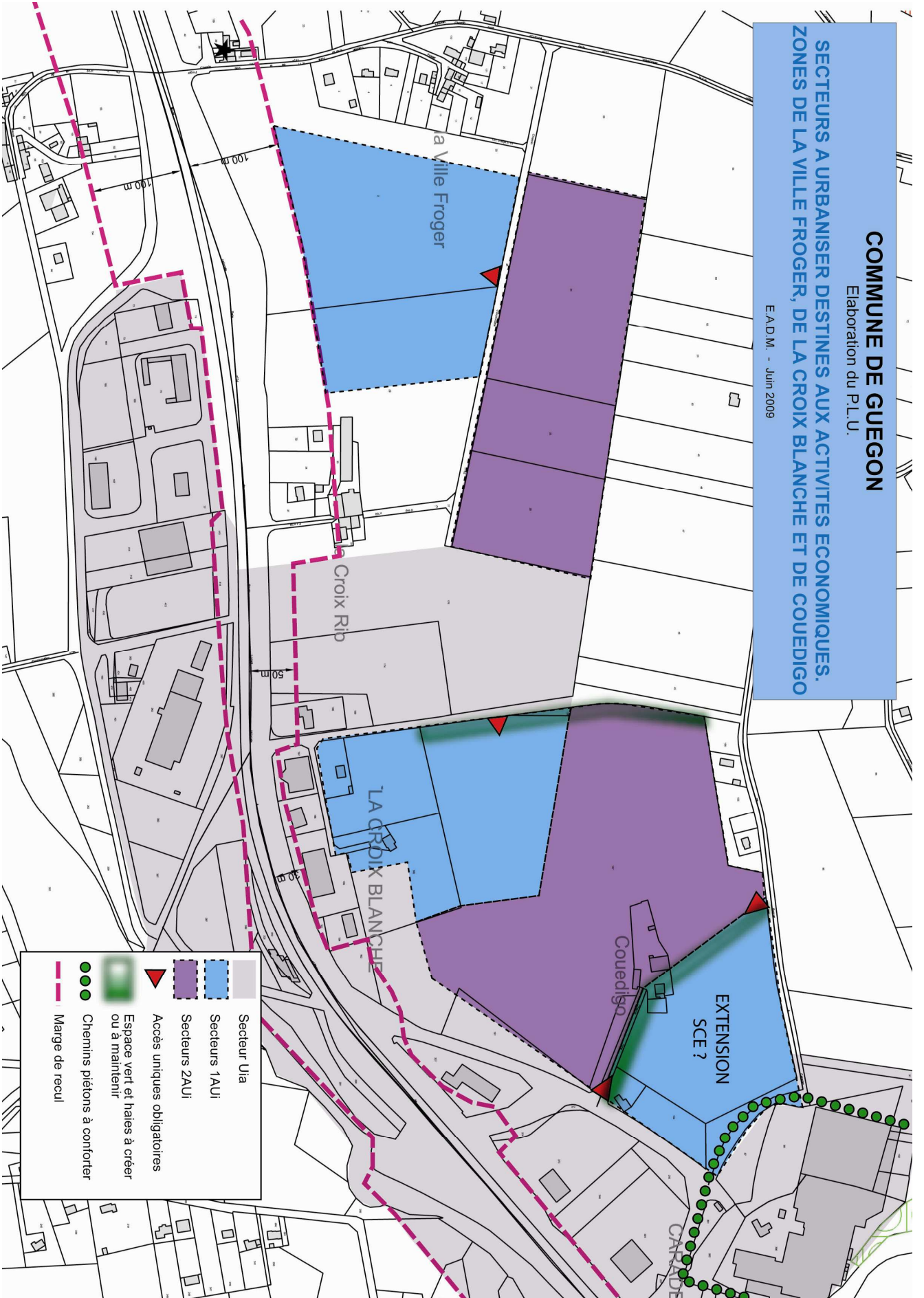
Principes d'aménagement :

- Renforcement de l'habitat sur le secteur en urbanisant la zone laissée libre entre le village de la Pointe et Le Soleil Levant, le long de la RD 724
- Phasage opérationnel dans le temps de cette grande parcelle par la mise en place de deux zonages distincts. La zone 1AU sera ouverte à court terme car le secteur bénéficie déjà de certains réseaux. La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation une fois que la première partie du secteur aura été urbanisée. Cette ouverture nécessitera une modification du PLU.
- Une marge de recul des constructions de 20 mètres s'applique à partir de l'axe des RD 724 et 778 qui se croisent au carrefour giratoire de la POINTE.

Propositions :

- Les accès directs aux zones à urbaniser seront interdits depuis la RD 724. Ceux-ci se feront par les voies périphériques comme indiqué dans le schéma. Aucun accès n'est prévu depuis la RD 724 puisque celle-ci est considérée comme voie de substitution en cas de problèmes sur la 2X2 voies. Un premier accès pourra se faire depuis le chemin situé sur la partie Sud. Une emprise existante comprise entre deux maisons servira à desservir la zone 1AU. Le second accès se fera depuis le chemin communal situé à l'Est. La voirie est existante. L'accès à la zone 2AU se fera depuis la zone 1AU par une continuité de la voirie.

COMMUNE DE GUEGON
 Elaboration du P.L.U.
**SECTEURS A URBANISER DESTINES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES,
 ZONES DE LA VILLE FROGER, DE LA CROIX BLANCHE ET DE COUEDIGO**
 E.A.D.M. - Juin 2009



	Secteur Uia
	Secteurs 1AUI
	Secteurs 2AUI
	Accès uniques obligatoires
	Espace vert et haies à créer ou à maintenir
	Chemins piétons à conforter
	Marge de recul

8. Secteurs d'activités économiques 1AUA situés à la VILLE FROGER, LA CROIX BLANCHE et COUEDIGO

Type d'occupation : Zones exclusivement destinées aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Localisation : Secteurs situés au Nord-est du bourg à proximité immédiate de la RN 24.

Superficie : 5.46 hectares pour la zone située à la VILLE FROGER, 4.61 ha pour la zone située à la CROIX BLANCHE et 3.72 hectares pour la zone située à COUEDIGO à proximité de l'usine existante SCE.

État initial :

Occupation : Secteur de terre cultivable encore utilisé par une activité agricole.

Topographie : Sud-ouest / Nord-est

- Terrains appartenant à un grand plateau ouvert
- Du point de vue de l'assainissement les terrains pourront se raccorder au réseau collectif de la zone d'activité existant.

Orientations d'aménagement :

- Mobilisation foncière pour le renforcement et le développement économique.

Principes d'aménagement :

- Renforcement de l'activité économique par la mise ne place de terrains constructibles.
- Cette zone fait l'objet d'un traitement « Qualiparc ».
- La réduction des marges de recul fait l'objet d'une étude paysagère annexée au PLU. Les principes paysager sont indiqués pages suivantes.

Propositions :

- L'Accès à la zone de la VILLE FROGER ne pourra se faire que depuis le chemin rural situé au Nord de cette zone puisque la loi Barnier ne permet pas d'accès dans les marges de recul. La desserte de la zone se fera depuis cet accès unique.
- L'accès à la zone de la CROIX BLANCHE se fera par la route située à L'Ouest de la zone. Des amorces de voies seront à envisager sur l'Est afin de poursuivre l'urbanisation vers le secteur 2AUi et la zone 1AUi de COUEDIGO. Un écran végétal sera à réaliser sur la partie Ouest de la zone.
- La zone située à COUEDIGO pourra servir le cas échéant a l'extension de l'entreprise SCE. Les accès pourront se faire par le chemin existant ainsi que par un autre accès situé plus au Nord. Un traitement paysager sera a envisager sur la partie Ouest de la zone.

9. Secteur d'activités économiques Ui de Caradec et la Croix Blanche : Recommandations loi Barnier

Type d'occupation : Zone exclusivement destinée aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Localisation : Secteur situé au Nord du bourg à proximité immédiate de Josselin, le long de la RD 724.

Superficie : 42 hectares.

État initial :

Occupation : Secteur déjà urbanisé avec de nombreuses entreprises.

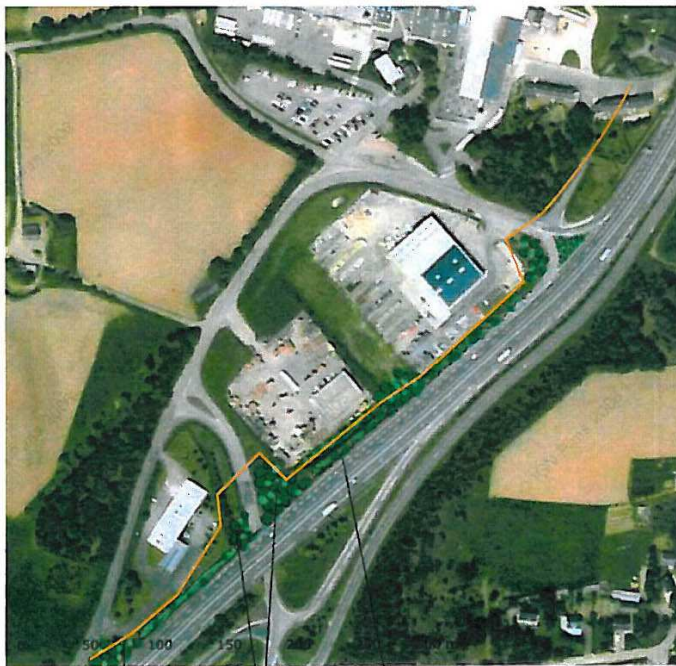
Topographie : Sud-ouest / Nord-est

Orientations d'aménagement :

- Renforcement et développement économique des activités existantes..

Principes :

SCHÉMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE REcul



MARGE DE REcul
BOSQUET D'ABRES
HAIES

CROQUIS DU PROJET

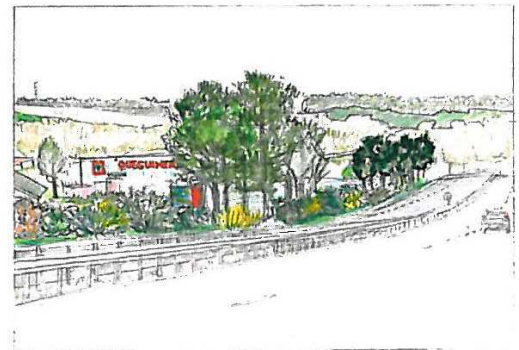


SCHÉMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE REcul



CROQUIS DU PROJET

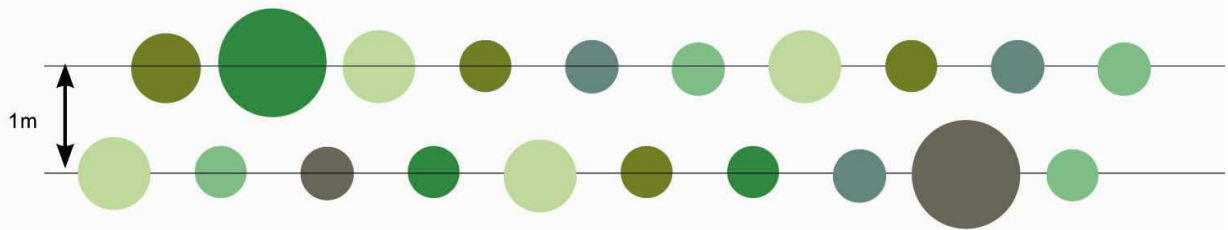


SCHÉMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE REcul

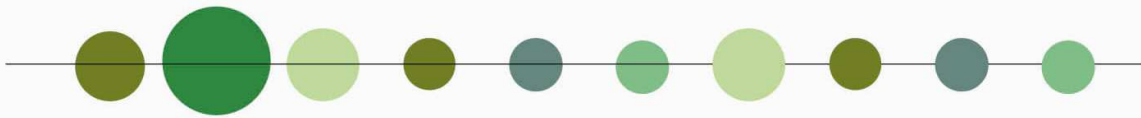


HAIE BOCAGÈRE LE LONG DE LA MARGE DE RECU

2 linéaires en quinconce

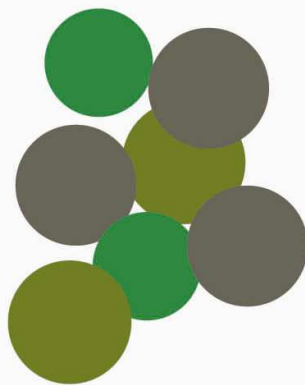


1 linéaire

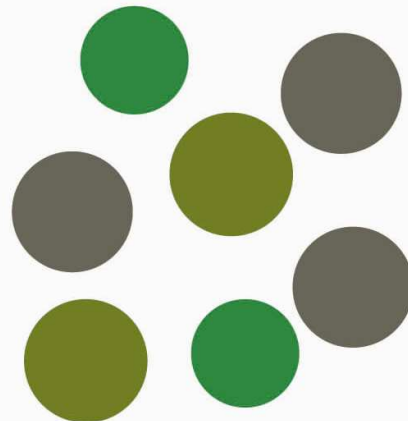


BOSQUET D'ARBRE DE HAUTE TIGE

Bosquet dense



Bosquet desserré



10. Secteur d'activités économiques Ui de la POINTE : Recommandations loi Barnier

Type d'occupation : Zone exclusivement destinée aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Localisation : Secteur situé au Nord-ouest du bourg à proximité immédiate de l'échangeur de la Pointe le long de la RD 724.

Superficie : 2 hectares.

État initial :

Occupation : Secteur déjà urbanisé avec deux entreprises occupant une surface de 7 000 m².

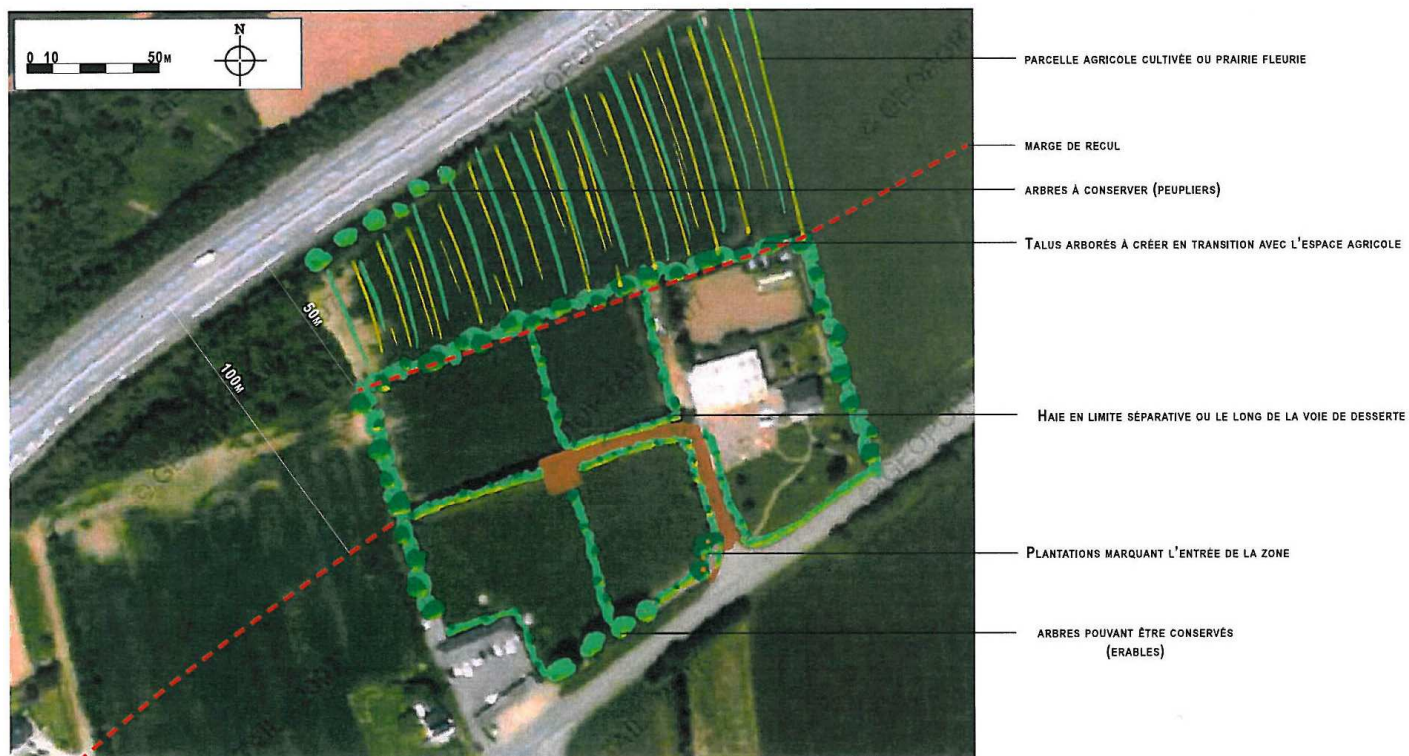
Topographie : Sud-ouest / Nord-est

Orientations d'aménagement :

- Renforcement et développement économique des activités existantes.

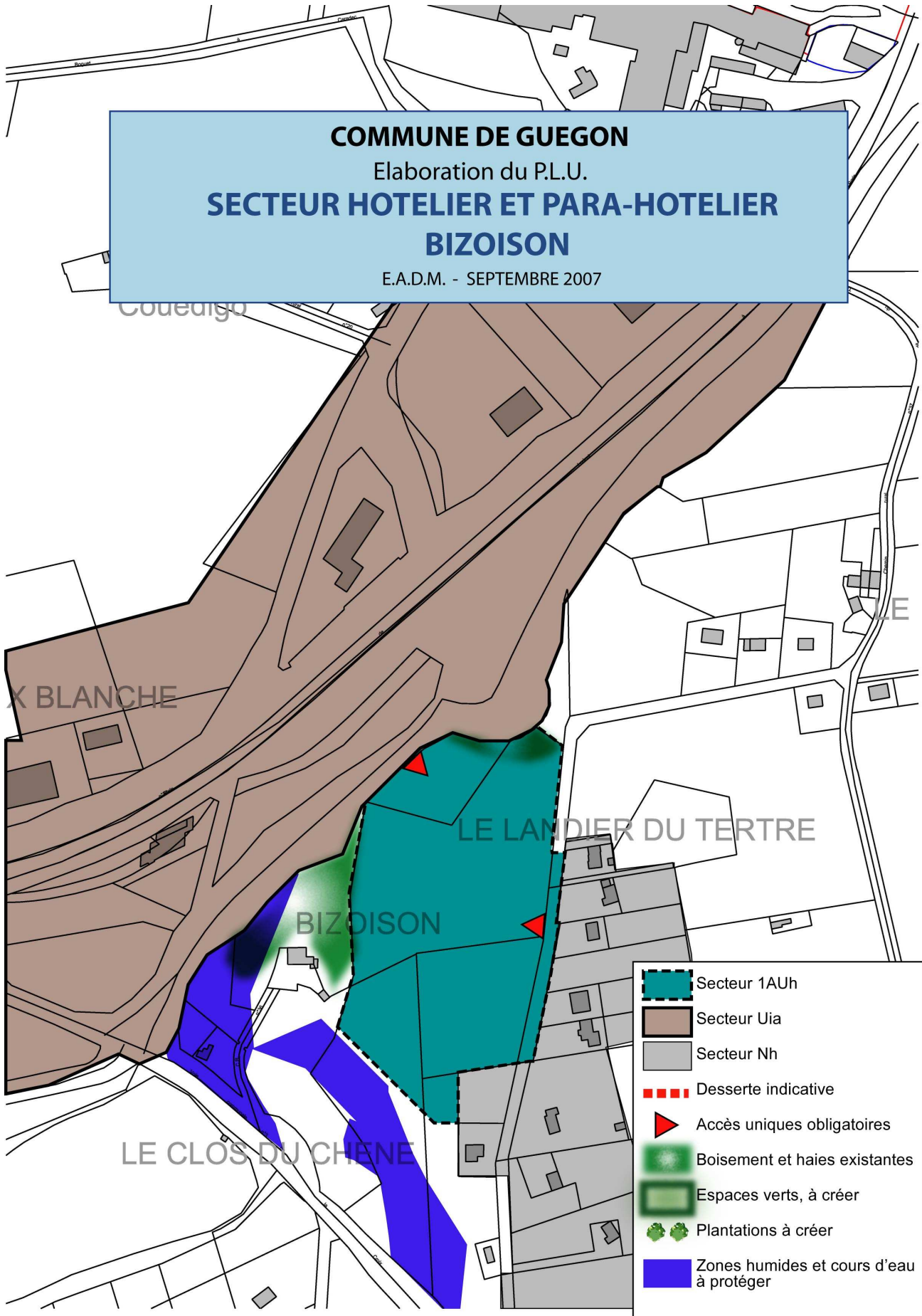
Principes :

SCHÉMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE RECUL



COMMUNE DE GUEGON
Elaboration du P.L.U.
SECTEUR HOTELIER ET PARA-HOTELIER
BIZOISON

E.A.D.M. - SEPTEMBRE 2007



10 Secteur dédié à l'activité hôtelière et para-hôtelière (BIZOISON)

Type d'occupation : Zone exclusivement destinée aux activités économiques hôtelières.

Localisation : Secteur situé au Nord-est du bourg à proximité immédiate de la RN 24 au lieu dit Bizoison

Superficie : 3,1 hectares

État initial :

Occupation : Terrains agricoles.

Topographie : Est / Ouest

- Secteur enserré entre la RN 24, l'urbanisation de La Lande du Tertre et le plan d'eau de Bizoison.
- Du point de vue de l'assainissement les terrains permettront un raccordement au réseau collectif de la zone d'activité.

Orientations d'aménagement :

- Mobilisation foncière pour le développement économique par l'intermédiaire d'activités hôtelière et para-hôtelières.

Principes d'aménagement :

- Développement de l'offre hôtelière et para-hôtelière.
- La réduction des marges de recul fait l'objet d'une étude paysagère annexée au PLU. Principes d'aménagements (photo suivante)

Propositions :

- Accès à la zone depuis l'échangeur de Bizoison et depuis la voie située à l'Est.
- Maintien des zones humides situées au contact sud de la zone.
- Maintien des diverses haies et boisements existants

