



Plan Local d'Urbanisme de THÉHILLAC

Modification simplifiée n°1

N°3 - Orientations d'aménagement et de programmation

COMMUNE DE THÉHILLAC





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 la commune de THÉHILLAC, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

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.

LOCALISATION DES SITES



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 56



Orientation d'aménagement et de programmation n°1

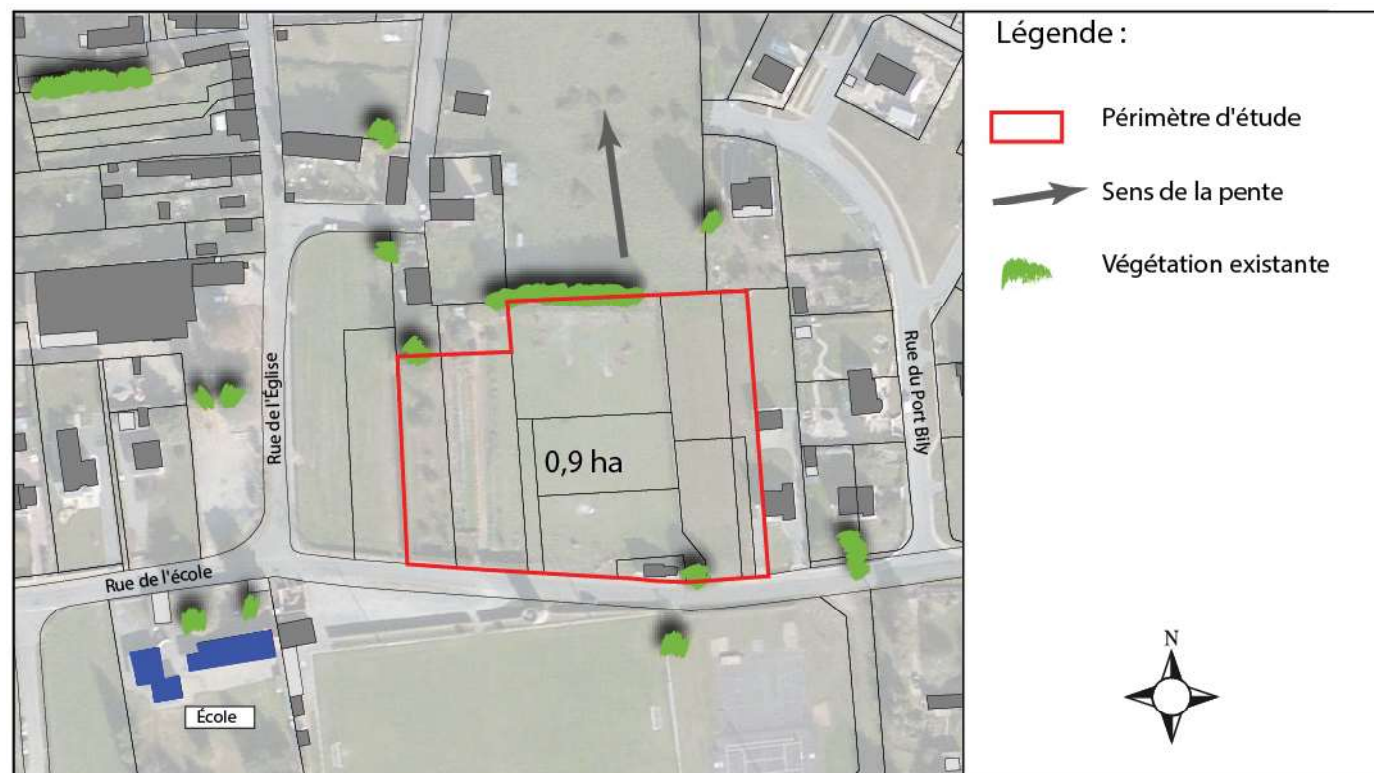
Secteur de la Rue du Stade

DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans la partie nord du bourg de THÉHILLAC, ce site légèrement d'environ 9 000 m² est encadré d'une part par des voies de circulation et d'autre part par de rares habitations.

- Le périmètre d'étude est composé de plusieurs parcelles non exploitées. Il convient de noter la présence d'une petite chapelle le long de la rue du Stade.

- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions périphériques et de haies, le site est peu visible dans le grand paysage.



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 pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et individuelles groupées.
- Hauteur max : R+1+C.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

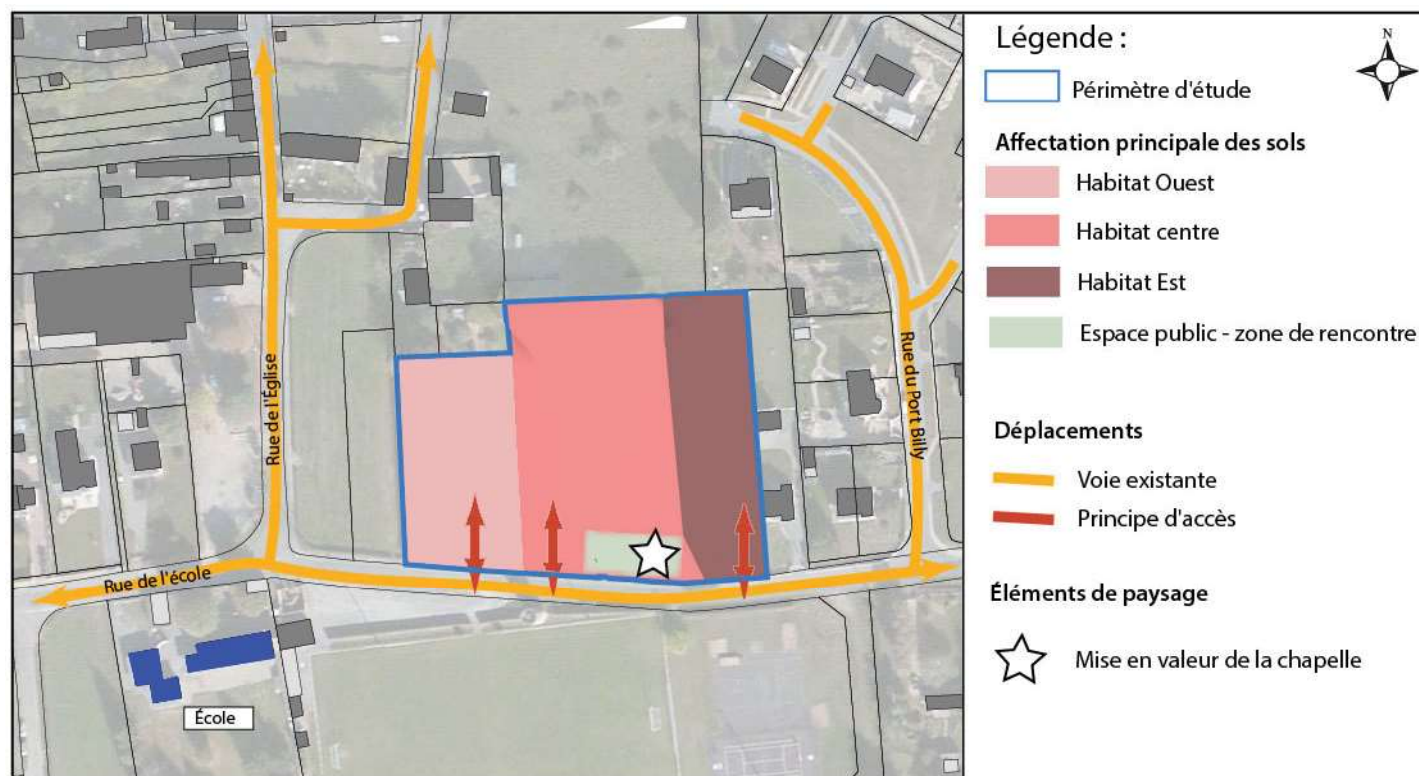
- Chaque secteur aura un unique accès sur la RD.
- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Mise en valeur des abords de la chapelle.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons.
- 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.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 8 500 m²
- Nombre indicatif de logements :
 - Secteur Est : 2
 - Secteur Centre : 4
 - Secteur Ouest : 3
- Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation indépendamment sous forme d'opération d'ensemble par secteur ou couvrant 2 ou les 3 secteurs.
- Le secteur « centre » peut être réalisé par plusieurs tranches successives mais s'inscrivant dans une opération d'ensemble.

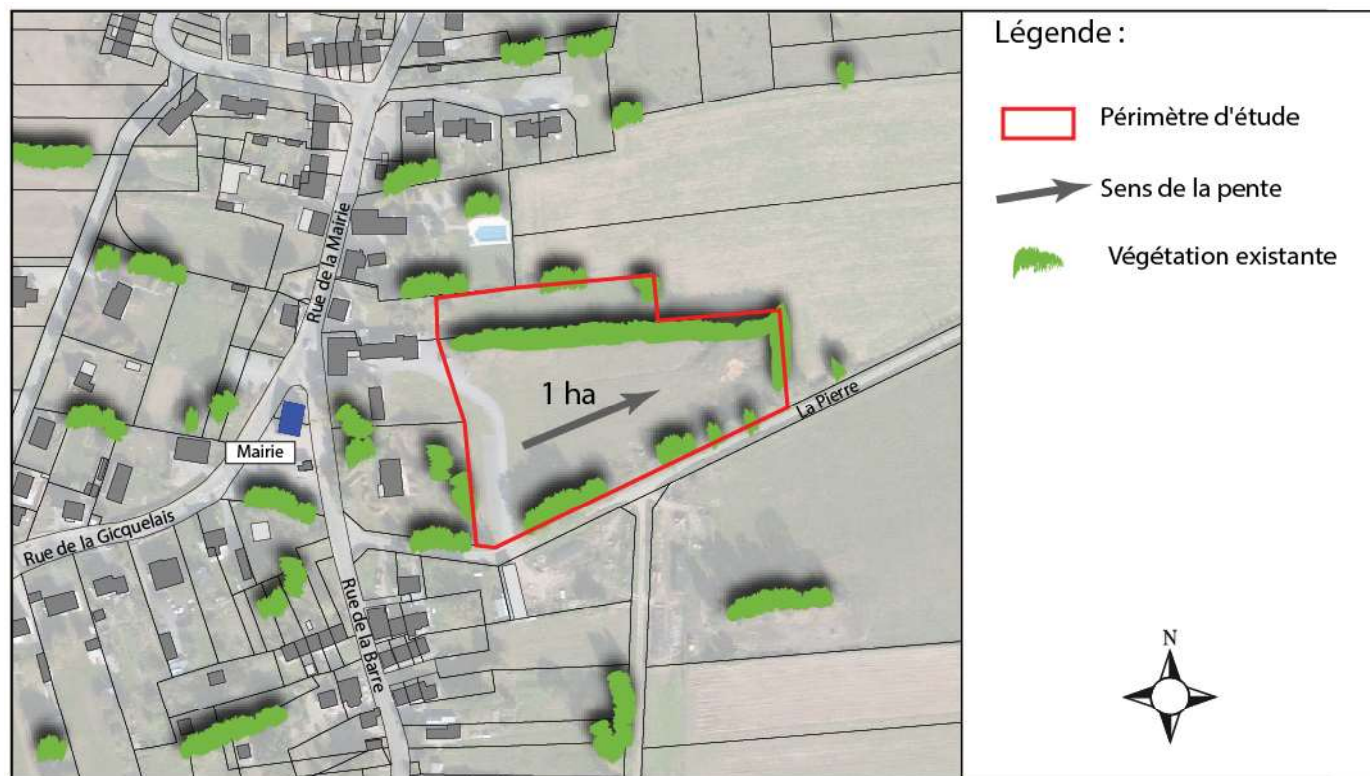


Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Secteur de La Pierre

DESCRIPTION DU SITE

- Situé au cœur du bourg, cette parcelle communale d'environ 1 ha est encadré par de hautes haies peu qualitatives.
- Accessible par la rue de la Pierre, cet espace est enherbé dans sa partie est et carrossable dans sa partie ouest.
- Du point de vue paysager, de par sa situation, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



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 pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et/ou les logements intermédiaires.
- Hauteur max : R+1+C.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

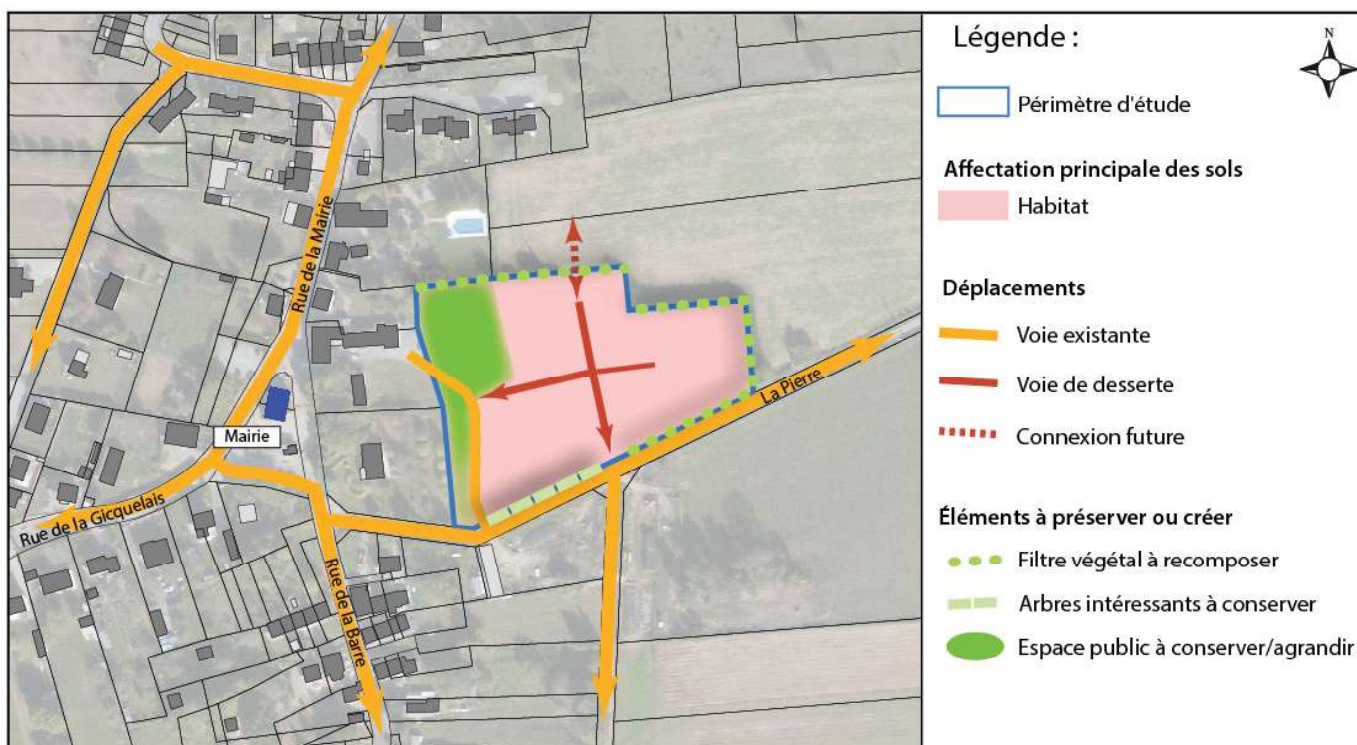
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue de la Pierre.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.
- Une connexion future pour véhicules et piétons en direction du Futurocentre sera prévue.
- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Suppression des haies périphériques nord et est.
- Création de haies de type bocager sur les limites nord, est et sud-est.
- Les arbres les plus intéressants de la limite sud-ouest seront conservés.
- L'espace vert nord-ouest sera conforté.
- Revêtement perméable pour les chemements piétons.
- 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.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 8 000 m²
- Nombre indicatif de logements : 10
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

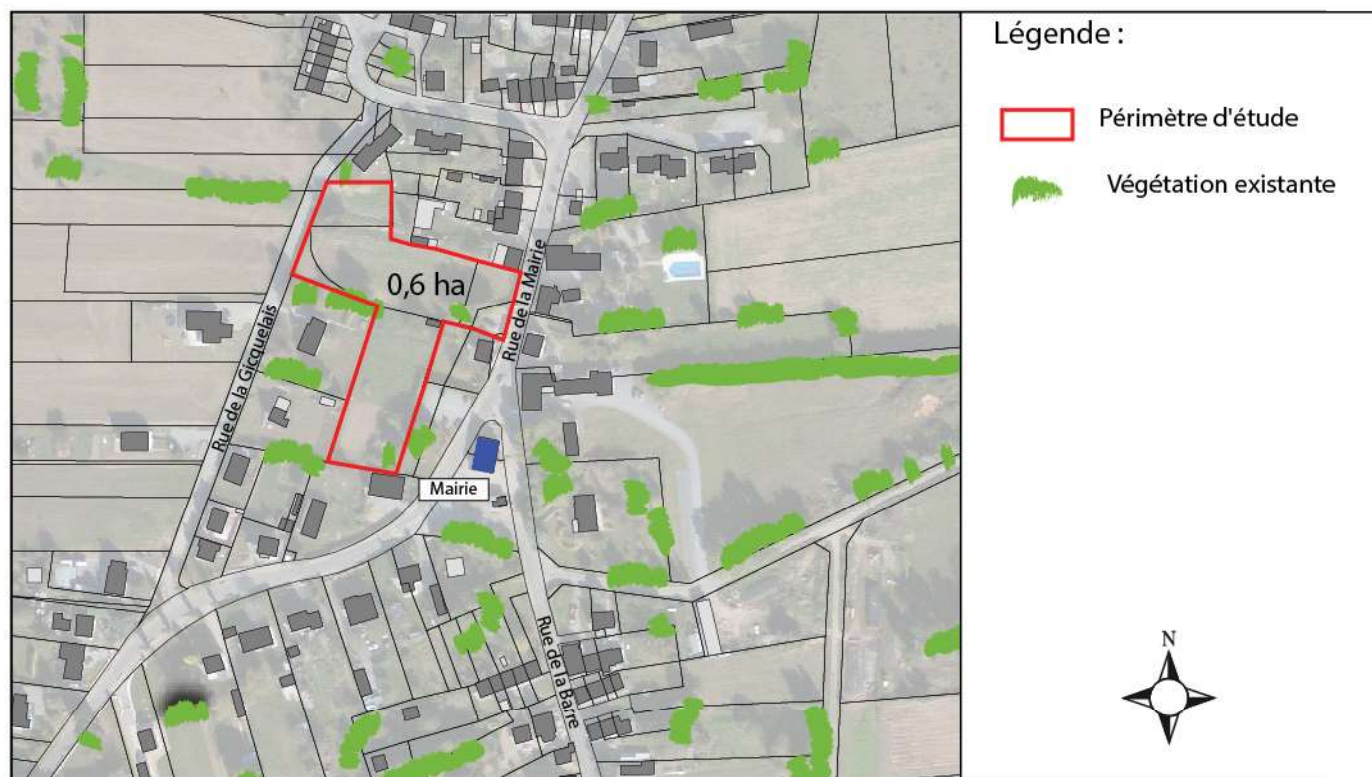


Orientation d'aménagement et de programmation n°3

Secteur de la rue de la Mairie

DESCRIPTION DU SITE

- Situé au coeur du bourg, ce site d'une superficie d'environ 6 000 m² est encadré par un secteur d'habitat très peu dense.
- Accessible par la rue de la Mairie et la rue de la Giquelais, cet espace multi-propriété est intégralement enherbé.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



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 et individuelles groupées.
- Le secteur nord-est sera constitué de logements individuels groupés offrant un alignement des façades sur la voie. Un léger retrait pourra être autorisé.
- Hauteur max : R+1+C.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

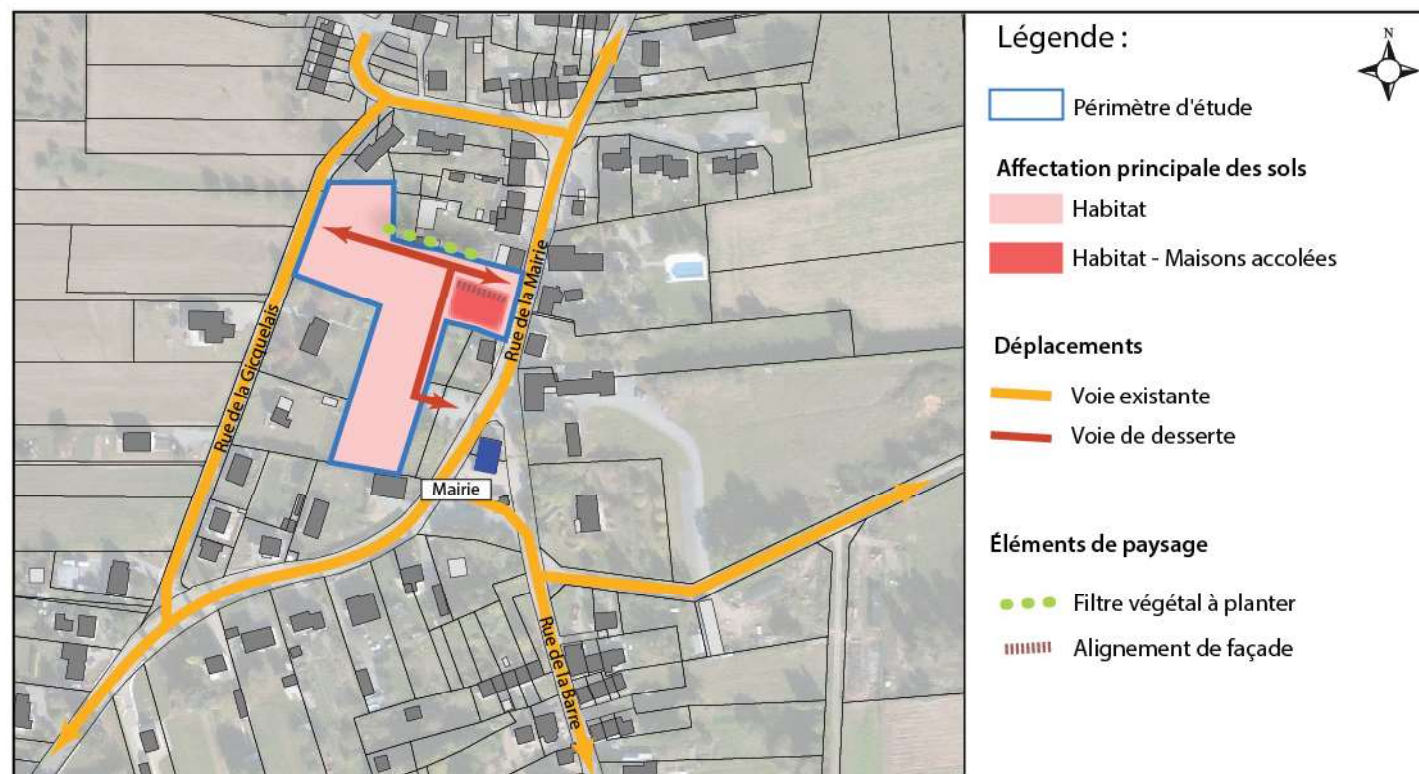
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue de la Mairie (2 accès) et la rue de la Gicquelais.
- Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Une haie à caractère bocager sera implantée en accompagnement de la voie de desserte nord.
- Revêtement perméable pour les chemine-
ments piétons.
- Des solutions alternatives de gestion des
eaux pluviales seront recherchées (aména-
gement 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 expo-
sition favorable aux apports thermiques
solaires.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 5 000 m²
- Nombre indicatif de logements : 6
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urba-
nisation que dans le cadre d'une opération
d'ensemble.



Orientation d'aménagement et de programmation n°4

Secteur de la rue du Cormier

DESCRIPTION DU SITE

- Situé à quelques mètres au sud de la mairie, ce site d'une superficie d'environ 1,4 ha peut être considéré comme un coeur d'îlot.
- Encadré par un secteur d'habitat très peu dense, il est composé de multiples parcelles à vocation de jardin.
- Accessible par la rue du Cormier, la rue de la Barre et la rue des Châtaigniers, cet espace comporte quelques abris de jardin.
- Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires et d'arbres périphériques, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



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 pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées.

Hauteur max : R+1+C

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la Rue de la Gicquelais pour le secteur n°1, rue de la Barre pour le secteur n°2 et la rue des Châtaigniers pour le secteur n°3.

Une connexion entre les différents secteurs sera envisagée.

Le nouvel accès du n°2 doit être sécurisé sur la rue de la Barre (bonne visibilité).

Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Revêtement perméable pour les cheminements piétons.

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.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 12 000 m²

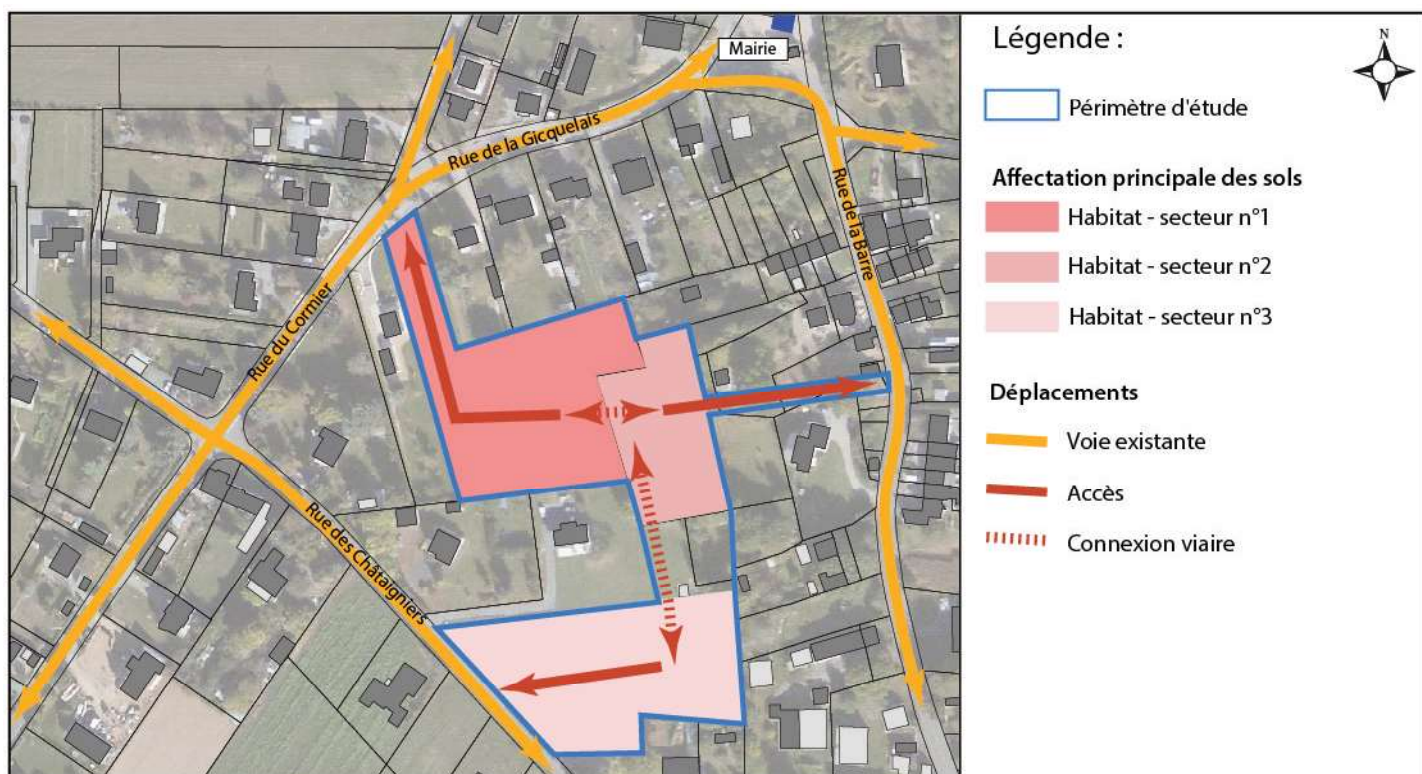
Nombre indicatif de logements :

Secteur n°1 - 5 logements

Secteur n°2 - 3 logements

Secteur n°3 - 6 logements

- Chaque secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opération d'ensemble. L'opération d'ensemble pouvant couvrir les trois secteurs.





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

