

MÂLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Orientations d'aménagement et de programmation



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision allégée n°2	15/10/2020	18/03/2021	10/02/2022
Révision allégée n°3	11/07/2023	16/05/2024	12/12/2024

Vu pour être annexé

A la délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2024

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier 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 de logements.

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.

La portée des orientations d'aménagement par secteur

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU.

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les secteurs concernés

Deux sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1AU : Zone à urbaniser ouverte :

- le quartier de la rue d'Huisne
- Zone UZ des Boulaies

Les orientations d'aménagement reposent sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme,

Le quartier de la rue d'Huisne

Le quartier est situé au nord-est du bourg. L'aménagement de ce secteur revêt un caractère stratégique du fait de sa situation entre les espaces bâtis situés entre le centre bourg et le lotissement de l'Arcis.

Il représente une superficie de 1,08 hectares.

Formes urbaines et Habitat :

- Conserver la morphologie urbaine présente sur le centre bourg (densité de 10 à 15 logements à l'hectare)
- Privilégier une orientation des maisons au sud par un découpage incitatif. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales
- Privilégier la profondeur de la parcelle par rapport à la largeur (en lanières le long de la rue participant à créer un caractère de rue)
- Eviter l'implantation du bâti au centre de la parcelle
- Prévoir des tailles de parcelles différentes pour répondre à une demande plurielle

Voirie et espaces publics :

- Anticiper à terme un bouclage avec le site de la Carrière et les espaces situés à l'arrière du lotissement de l'Arcis afin d'éviter une voirie en impasse.
- Eviter les raquettes de retournement et initier un espace public favorisant le regroupement des stationnements et éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier. De plus, un stationnement collectif doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace.
- Privilégier un partage de voirie (usage mixte piéton automobile). Ces liaisons douces sécurisées devront être connectés aux cheminements existants.
- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte.

Environnement :

- Préserver les franges végétales existantes
- Préconiser un traitement des clôtures par des haies végétales champêtres composées d'essences locales
- Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier rue d'Huisne.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte collective à partir de la Rue d'Huisne	Raccordement au réseau présent au droit de la parcelle AA39 rue d'Huisne	Assainissement collectif sur la rue d'Huisne avec poste de refoulement ou gravitaire le long du chemin de la carrière	Raccordement au réseau basse tension en limite de parcelle



D

Limite de zone à urbaniser

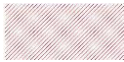
Haie bocagère à préserver

-

Voie à usage mixte avec accès collectif et unique



Cheminement piétonnier à initier



Espace public

A

20 0 20 40 60

Mètres

La zone d'activité des Boulaies

Enjeux

Deux enjeux forts sont présents sur cet espace :

- Traitement sécuritaire le long de la RD 923
- Traitement paysager

La zone d'activité est implantée de part et d'autre de la RD 923 qui constitue une ligne de crêtes surplombant la vallée de l'Huisne. Les écrins boisés sont nombreux et permettent de limiter l'impact visuel de cette zone.

Toutefois, le projet d'extension de la zone d'activité se situe en dehors de cette ceinture boisée nécessite un traitement paysager fort afin de réduire l'impact depuis le nord et la vallée de l'Huisne.

Au niveau de la desserte, l'absence de réflexion d'ensemble a entraîné une multiplication des accès et sorties sur la RD 923 qui n'apparaît pas satisfaisant pour la sécurité le long de cet axe de communication. L'urbanisation en extension le long de cet axe va engendrer la création de nouveaux accès et sorties le long de cette voie.

Projet :

Traitement des accès et sorties sur la RD 923 :

A court terme :

La desserte à court terme du projet d'extension de la zone d'activité va être réalisée à partir de la création de la création d'un nouveau carrefour tourne à gauche protégée par des îlots béton centraux. Afin de sécuriser les accès sur la RD 923, l'accès existant de l'établissement BOUTAUX sera supprimé et la desserte de cette entreprise sera assurée via la voie interne du projet d'extension de la zone d'activité. Ce principe de desserte a été validé par le Conseil Général, gestionnaire de la voirie.

A long terme :

A long terme, un accès unique et collectif doit être initié afin de créer un véritable nœud d'échange qui soit en capacité de répondre à la fois, à la desserte des activités présentes au nord et au sud de la RD 923 mais également en capacité d'assurer la desserte du hameau des Petites Fricaudières. A ce titre, un principe de continuité doit être initié à l'arrière de l'entreprise BOUTAUX afin d'assurer une connexion vers le carrefour principal. La création de ce carrefour doit permettre à terme la condamnation de l'ensemble des accès existants de part et d'autre de la RD 923.

Traitement paysager à hauteur de l'extension de la zone d'activité :

- Plantation et renforcement de l'entretien de la haie champêtre existante en limite nord de la parcelle
- Plantation en limite ouest de la parcelle le long du chemin de randonnée
- Plantation d'arbres de haut jet au nord de la parcelle intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales

Traitement environnemental à hauteur de l'extension de la zone d'activité :

- Création d'une noue végétalisée le long des voies de circulation
- Implantation d'un bassin de rétention au nord de la parcelle

Zoom sur le développement sud de la Zone d'Activité

Enjeux

- Traitement paysager aux abords de la RD 923
- Traitement paysager en frange des habitations
- Proximité du bois de Ballerey en limite sud du secteur
- Un accès forestier existant sur la frange ouest du secteur

A l'ouest du secteur de projet se trouve le site existant de GMM. De plus, à la bordure ouest du secteur de projet, sont présents un cheminement doux et un accès forestier qu'il faudra maintenir.

Avec la RD 923 (route classée à grande circulation), les parcelles OK 93, 94, 260 et 296 occupées par deux maisons d'habitation et leur jardin forment la limite nord de la future extension de la zone d'activités. Au niveau de la route RD 923, le secteur de projet est quasi imperceptible dans le sens Ouest-Est. A contrario, il est visible depuis la première entreprise de la Zone d'Activités dans le sens Est-Ouest, située à environ 300m du secteur.

Enfin, le bois de Balleray situé au sud et à l'est du site enveloppe le secteur de l'OAP et permet de rendre imperceptible le projet depuis le sud du territoire.

Le projet d'extension de la zone d'activité se situe dans la ceinture boisée. Toutefois, il nécessite un traitement paysager afin de réduire l'impact depuis les maisons d'habitations voisines et depuis la RD 923 au nord.

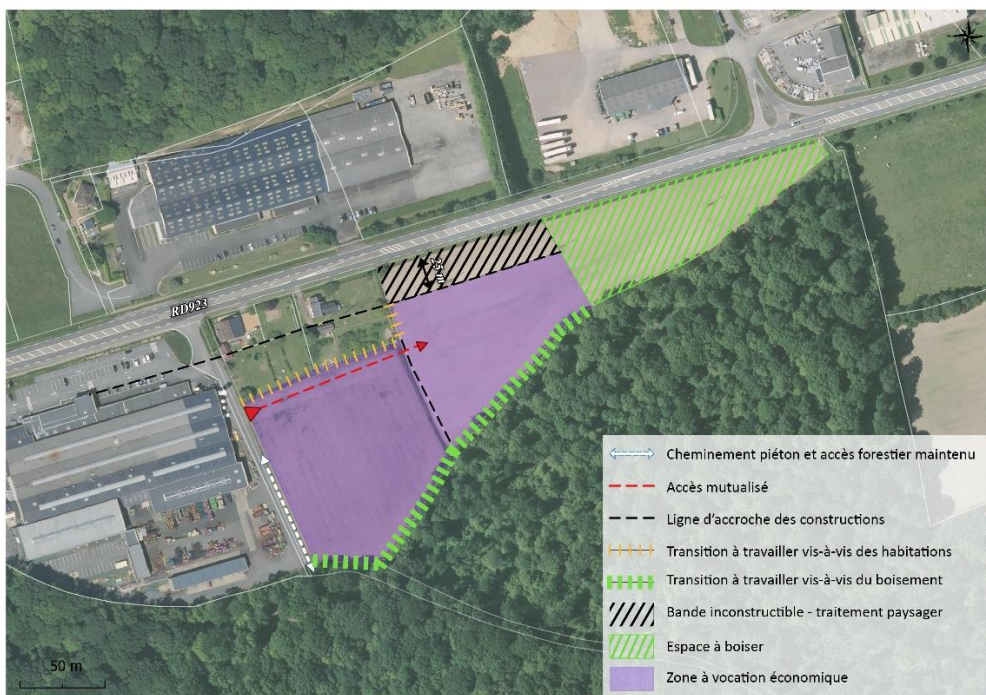
Projet :

Traitement des accès et sorties sur la RD 923 :

Un accès mutualisé partant de la voie d'accès existante à l'ouest du site doit être créé pour desservir l'extension de l'activité et l'autre entité. L'accès à la RD 923 se fera uniquement par la voirie existante.

Traitement paysager à hauteur de l'extension de la zone d'activité :

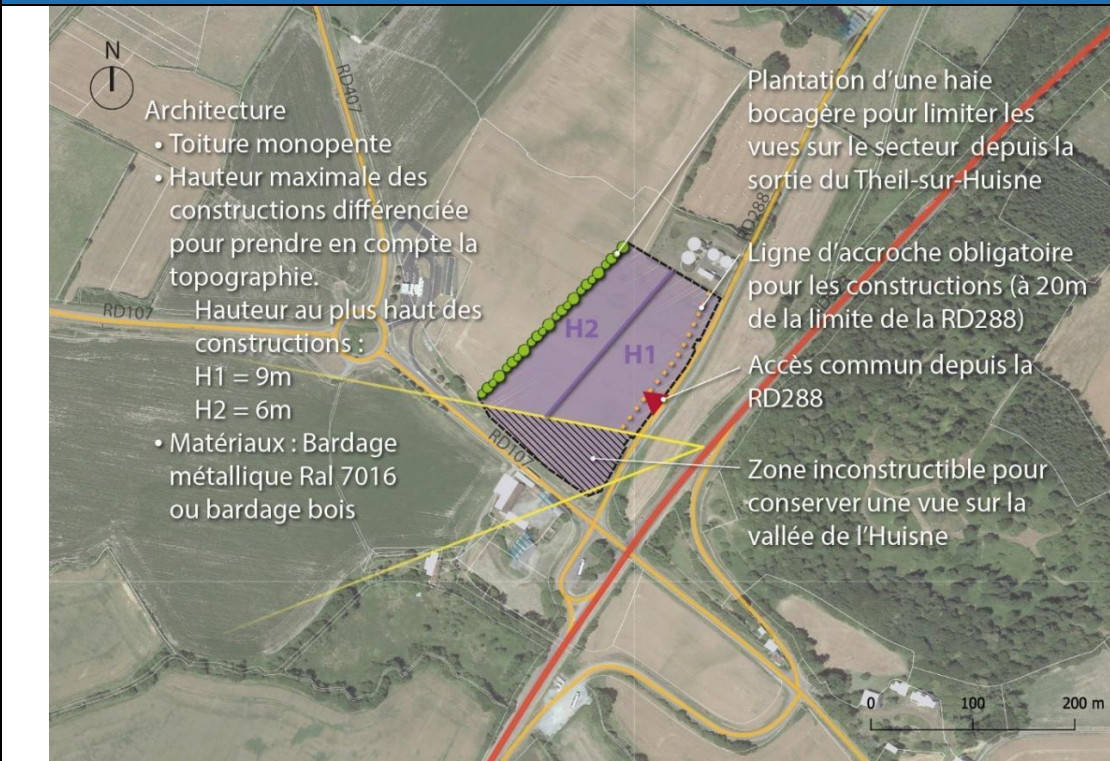
- Aménager une frange paysagère (merlon végétalisé) entre les habitations et les nouvelles constructions ;
- Laisser une bande inconstructible de 25 mètres le long de la RD923 pour limiter les vues sur les nouvelles constructions depuis la RD 923
- Plantation et renforcement de l'entretien de la haie champêtre existante en limite nord de la parcelle
- Préserver une frange paysagère sur la limite sud entre les nouvelles constructions et le bois de Ballerey
- Plantation d'arbres de haut jet sur la parcelle OK 100 pour masquer les vues sur les nouvelles constructions depuis la RD 923



Le secteur d'activités au carrefour de la RD107 et de la RD288

Vocation du site	Activités économique
Surface	3ha

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



4 lots maximum sont proposés sur ce secteur.

Une zone inconstructible au Sud du secteur permet de préserver une vue sur le paysage naturel et agricole de la vallée de l'Huisne depuis la RD923. Les installations, stationnements, et espaces de stockage sont autorisés sur cette zone.

L'accès au secteur se fait par la RD288 par un accès commun. L'accès est mutualisé dans le cas de deux lots, ou une voirie interne est créée dans le cas d'un nombre de lots supérieur. Une concertation avec les services du département/route est à prévoir pour sécuriser l'accès depuis la RD288 et le raccordement de cet axe sur la RD107.

Une ligne d'accroche des constructions à 20m de la RD288 permet d'ordonner les aménagements des parcelles individuelle et de limiter les espaces de stockage à l'avant des constructions.

La hauteur des constructions est différenciée pour prendre en compte la topographie et les perspectives sur le paysage. La partie Sud-Est, au plus proche de la RD288, peut accueillir des constructions d'une hauteur maximale de 9m, et la partie au Nord-Ouest, des constructions d'une hauteur maximale de 6m. De plus, les toitures doivent être monopente afin d'accompagner le regard vers la vallée.

Les matériaux pour le bardage sont proposés (bardage métallique teinte type ral 7016 ou bardage bois). Ces prescriptions permettent aux constructions de s'intégrer dans le paysage et de limiter la multiplicité des matériaux ou couleurs. Les couleurs des enseignes peuvent être en accord avec le graphisme de l'entreprise et les enseignes doivent être intégrées au volume du bâti (pas d'enseigne au-dessus de la ligne d'égout ou de faitage).

La plantation d'une haie en limite Nord-Ouest permet d'intégrer le secteur depuis la vallée de l'Huisne, et de créer une continuité visuelle avec le boisement à l'Est.



