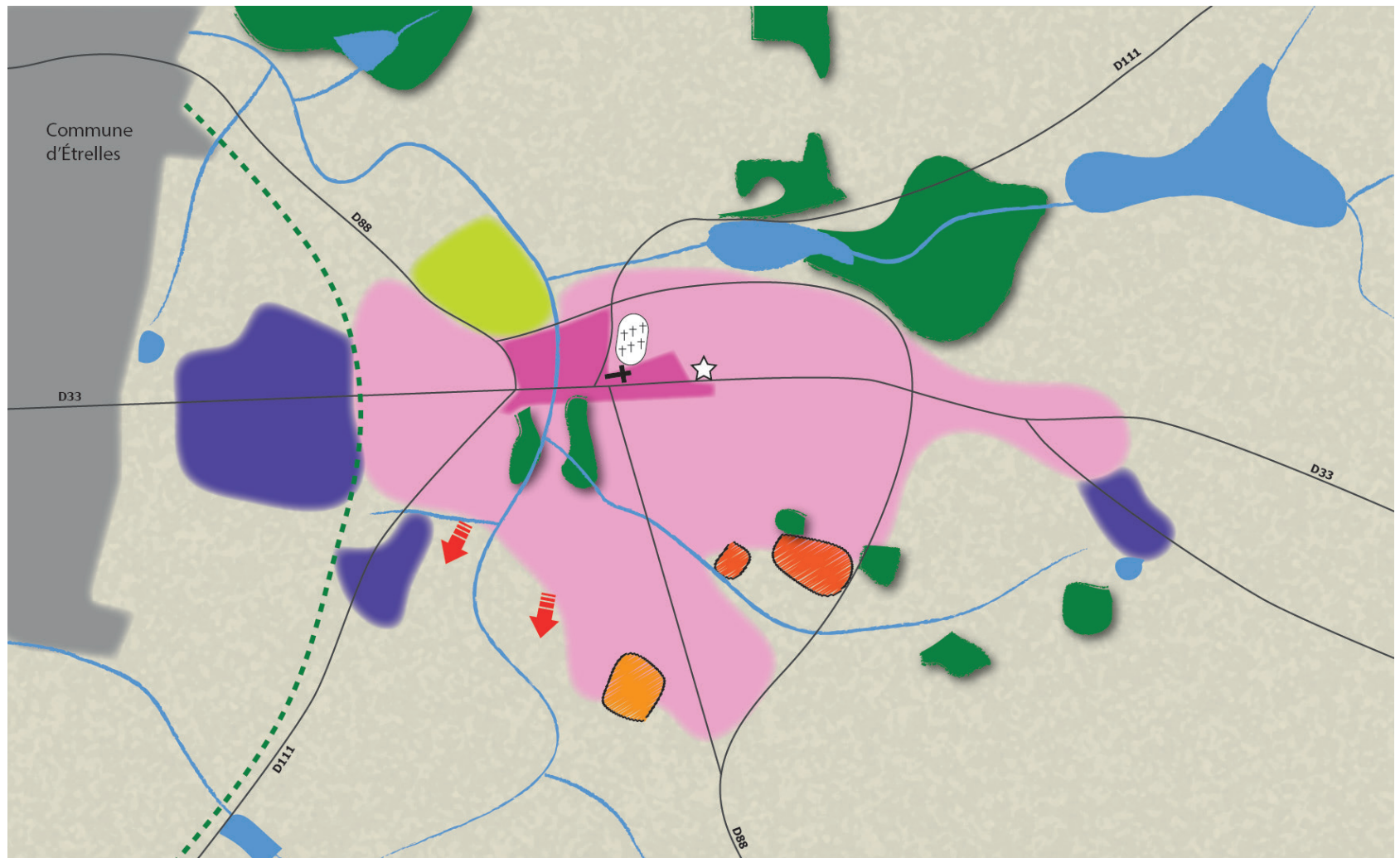




# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

## N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'approbation du PLU : 08/11/21



# 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.

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.





# 1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

## Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.





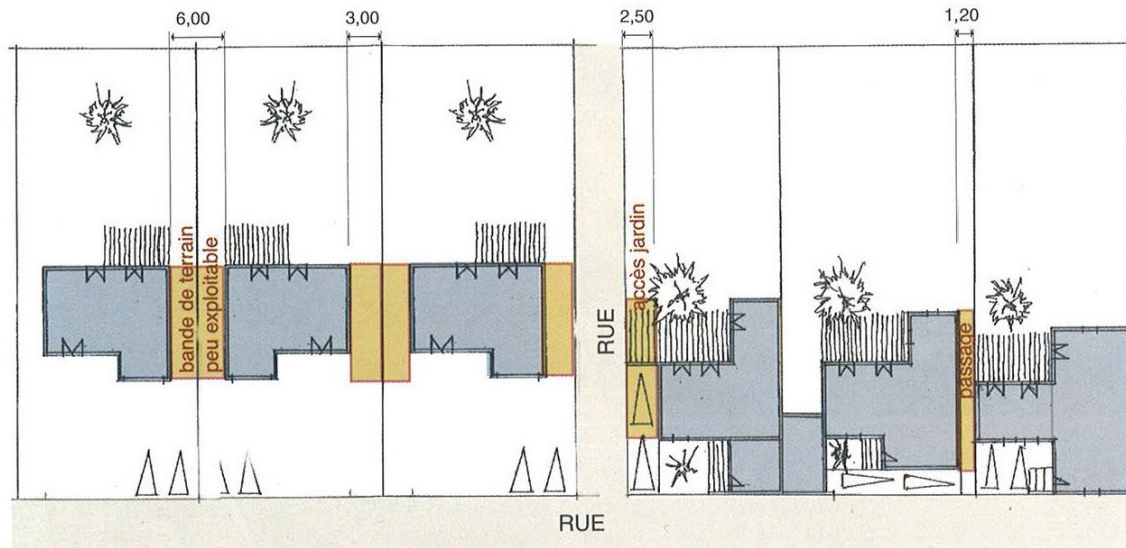
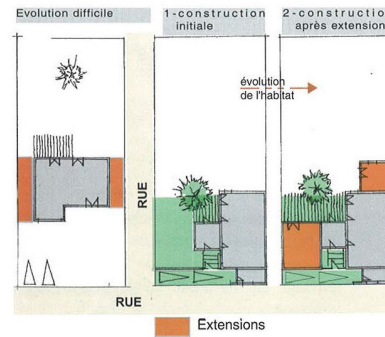
# OAP thématique

## Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



# OAP thématique

## Économie d'espace

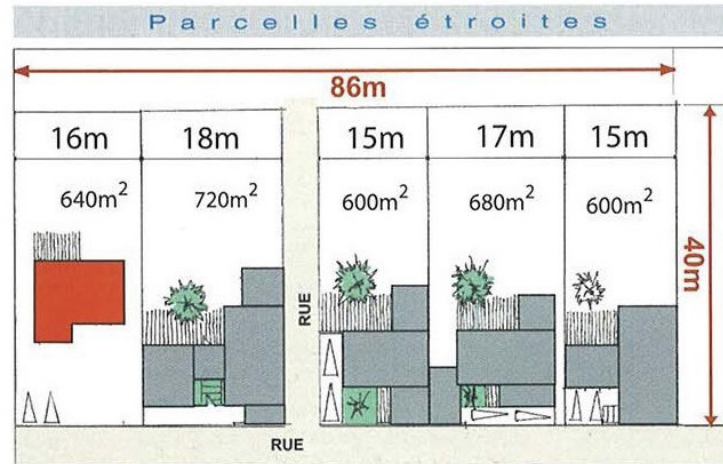
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

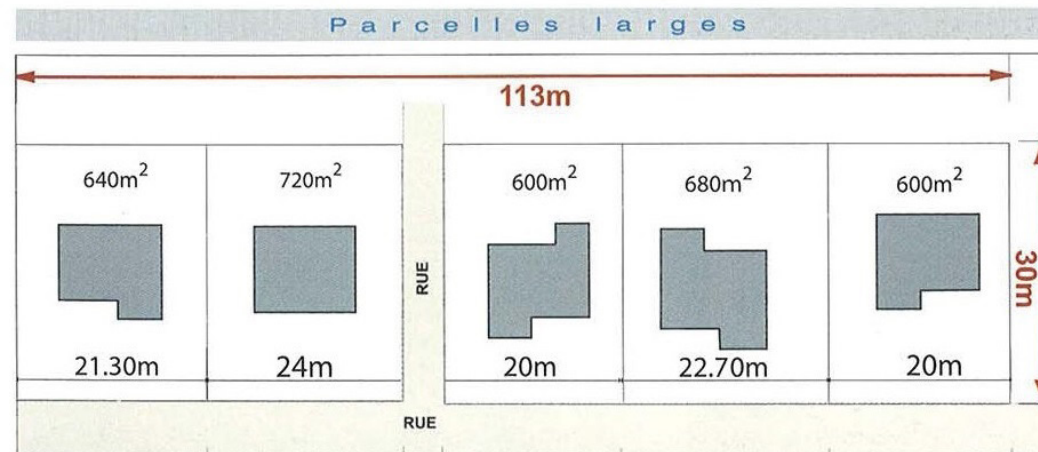
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité





# OAP thématique

## Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

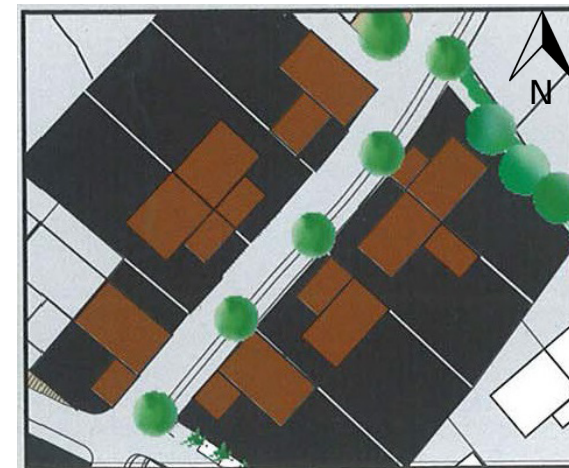
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



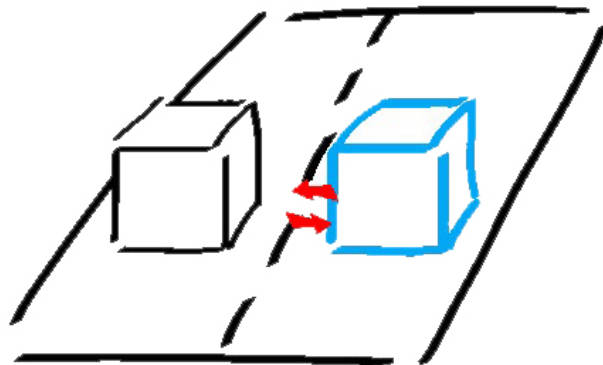
# OAP thématique

## Limitation du vis-à-vis

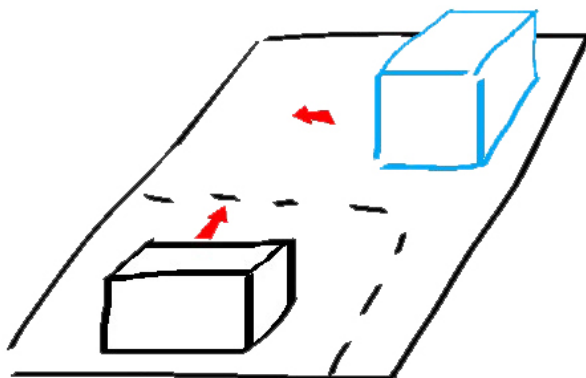
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

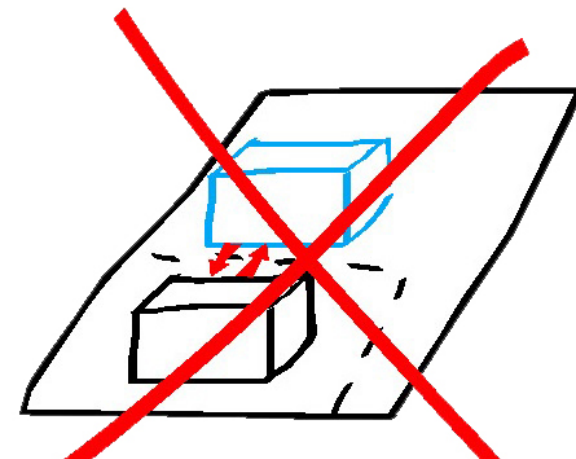
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



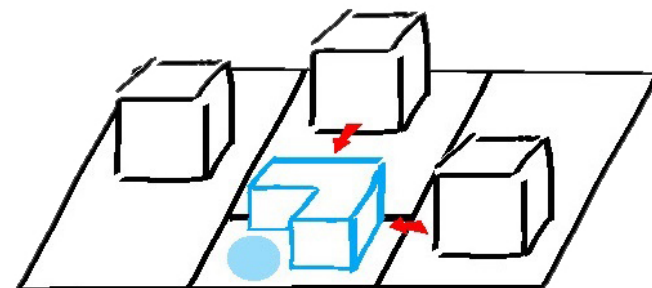
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.





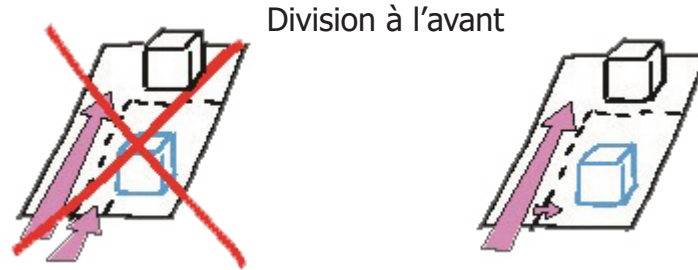
# OAP thématique

## Mutualisation des accès et du stationnement

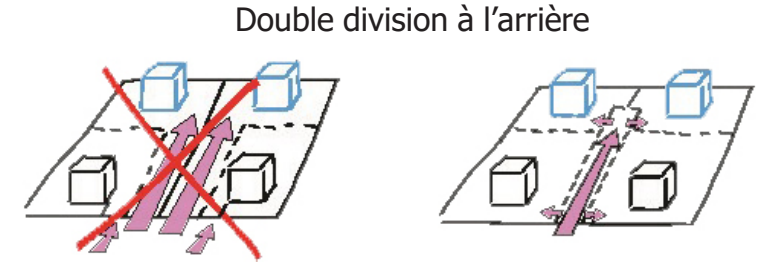
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



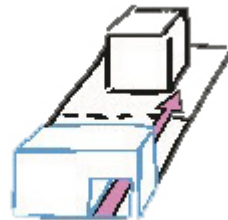
Division à l'avant



Double division à l'arrière

Pour les parcelles contraintes, construire une «maison porche» afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.

Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

# OAP thématique

## Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Schéma « avant-division », les principaux éléments à prendre en compte pour l'insertion paysagère

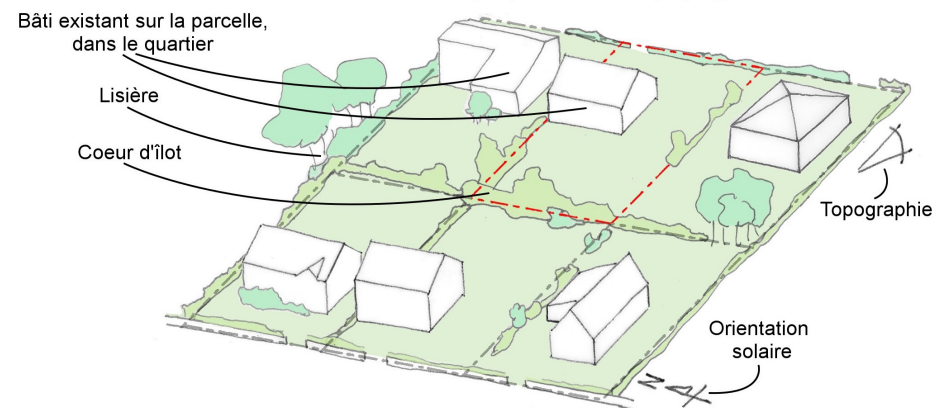
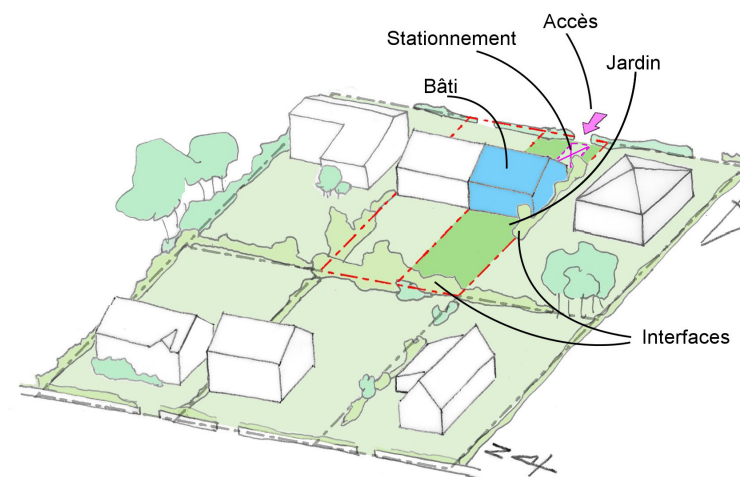


Schéma « après-division », les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces





# OAP thématique

## Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

### 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/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Jn bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Jn espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>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)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- 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.



## 2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

### Commerce





# OAP thématique

## Commerce

### CENTRALITÉ

Secteur prioritaire pour l'implantation de nouveaux commerces sans limite de surface.

Dans le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, la centralité correspond en partie au tissu ancien du bourg.

### SITE DE PÉRIPHÉRIE

Secteur autorisant l'implantation de nouveaux commerces d'une surface plancher comprise entre 500 et 3 500 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Dans le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, on dénombre deux sites de périphérie :

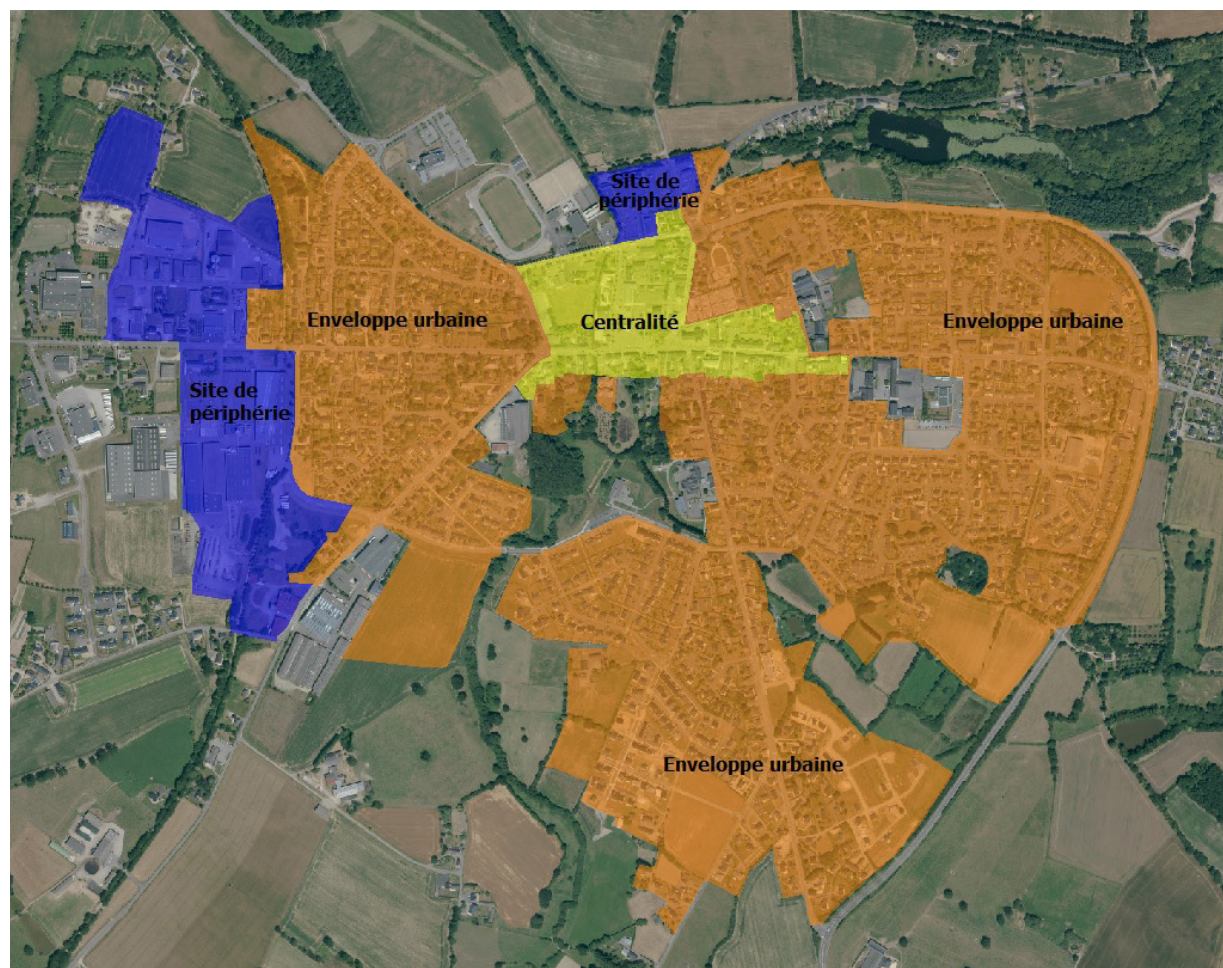
- la partie orientale du PA de la Blinière, située au contact du bourg, ainsi qu'une partie de son extension prévue. Site excentré, l'implantation de nouveaux commerces alimentaires y est de ce fait interdite.
- la ZA des Lavandières. Site plus central, l'implantation de nouveaux commerces alimentaires y est ainsi autorisée.

### ENVELOPPE URBAINE

Secteur autorisant l'implantation de nouveaux commerces jusqu'à une surface plancher maximale de 1 000 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Ces projets devront respecter le principe de prévoir les stationnements (clients et employés), conditions de livraisons et d'accessibilité proportionnées sur l'unité foncière du projet.

Dans le PLU d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS, l'enveloppe urbaine correspond globalement à la zone à vocation d'habitat du bourg (hors centralité et hors secteurs «détachés»).



# 3. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

## Trame verte et bleue



# OAP thématique

## Trame verte et bleue

### CONTEXTE

La trame verte d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et de grands boisements disséminés sur le territoire communal (bois du Pinel, bois de Norloup, partie ouest de la forêt du Pertre). Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par les cours d'eau, dont le principal est le ruisseau du Hill, les nombreux étangs (étangs du Moulin aux Moines, du Moulin Neuf, de la Verrerie, de Guérin...), les zones humides et de multiples mares.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants d'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

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, étangs, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés

- Maintenir 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 à 100% (150% dans le secteur de faible densité bocagère).
- Restaurer les continuités écologiques terrestres permettant de relier les différents massifs boisés de la commune en prévoyant de reconstituer un maillage bocager partout où c'est possible.

b) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

c) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) 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.





# OAP thématique

## Trame verte et bleue

### TRAME BLEUE

#### a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

#### b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué majoritairement par le Hill et l'Ébouel. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle et en imposant, en zone agricole et en zone naturelle, une marge de recul des constructions de 5 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

#### c) Améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques, notamment sur les secteurs où des points de fragilité ont été identifiés.

#### d) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées le long du Hill par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

#### e) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

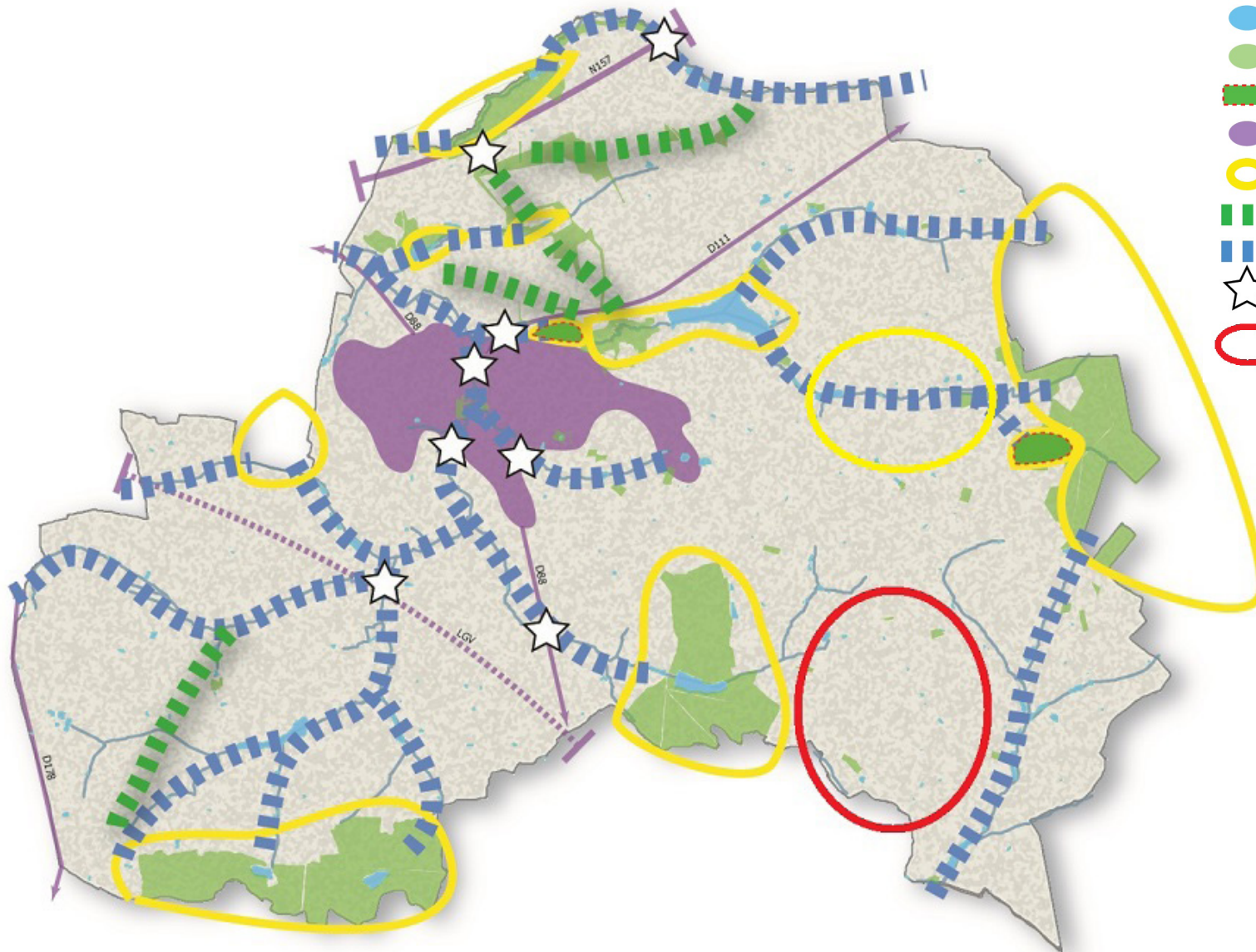
- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir 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.





## Légende

-  Cours d'eau
-  Plans d'eau
-  Boisements
-  ZNIEFF
-  Urbanisation/artificialisation
-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors terrestres
-  Corridors aquatiques
-  Points de fragilité
-  Secteur de faible densité bocagère



## 4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

### Secteurs à vocation d'habitat

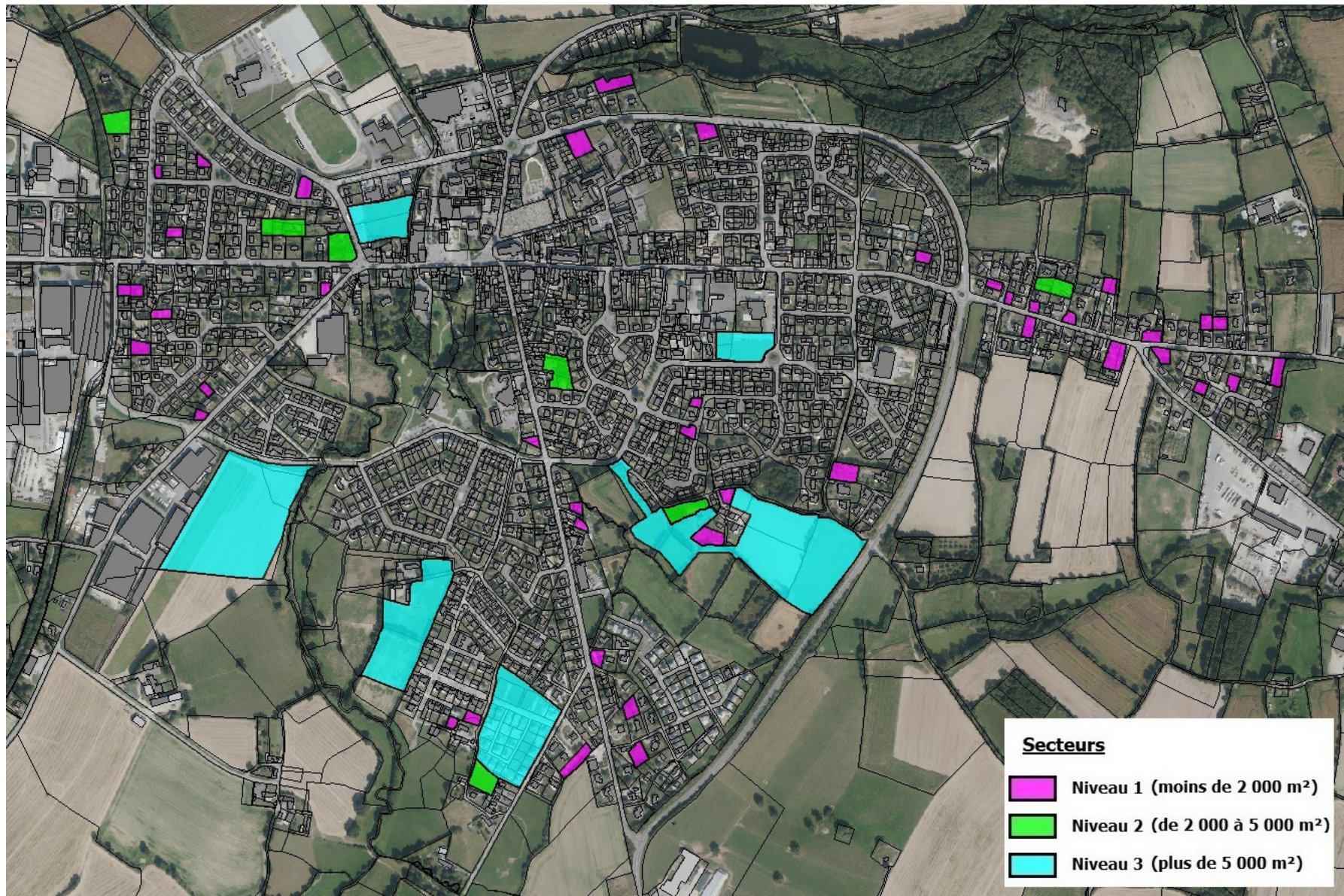
Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.





# LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT





# OAP sectorielles

## Secteurs de niveau 1 (moins de 2 000 m<sup>2</sup>)

### PRESCRIPTIONS

THÉMATIQUES	PRESCRIPTIONS
AFFECTATION PRINCIPALE	Habitat et activités compatibles avec l'habitat.
NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	4 logements minimum.
	3 logements minimum.
	2 logements minimum.
	1 logement minimum.
RÉSEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration. Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés.
MIXITÉ	Aucune servitude de mixité sociale n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITÉS D'URBANISATION	Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'est imposée.
ACCÈS ET DESSERTE	La carte fait figurer les principes d'accès à respecter lors de l'aménagement des secteurs. Les accès et dessertes des constructions devront être limités en nombre et mutualisés lorsque possible.

### PROGRAMMATION

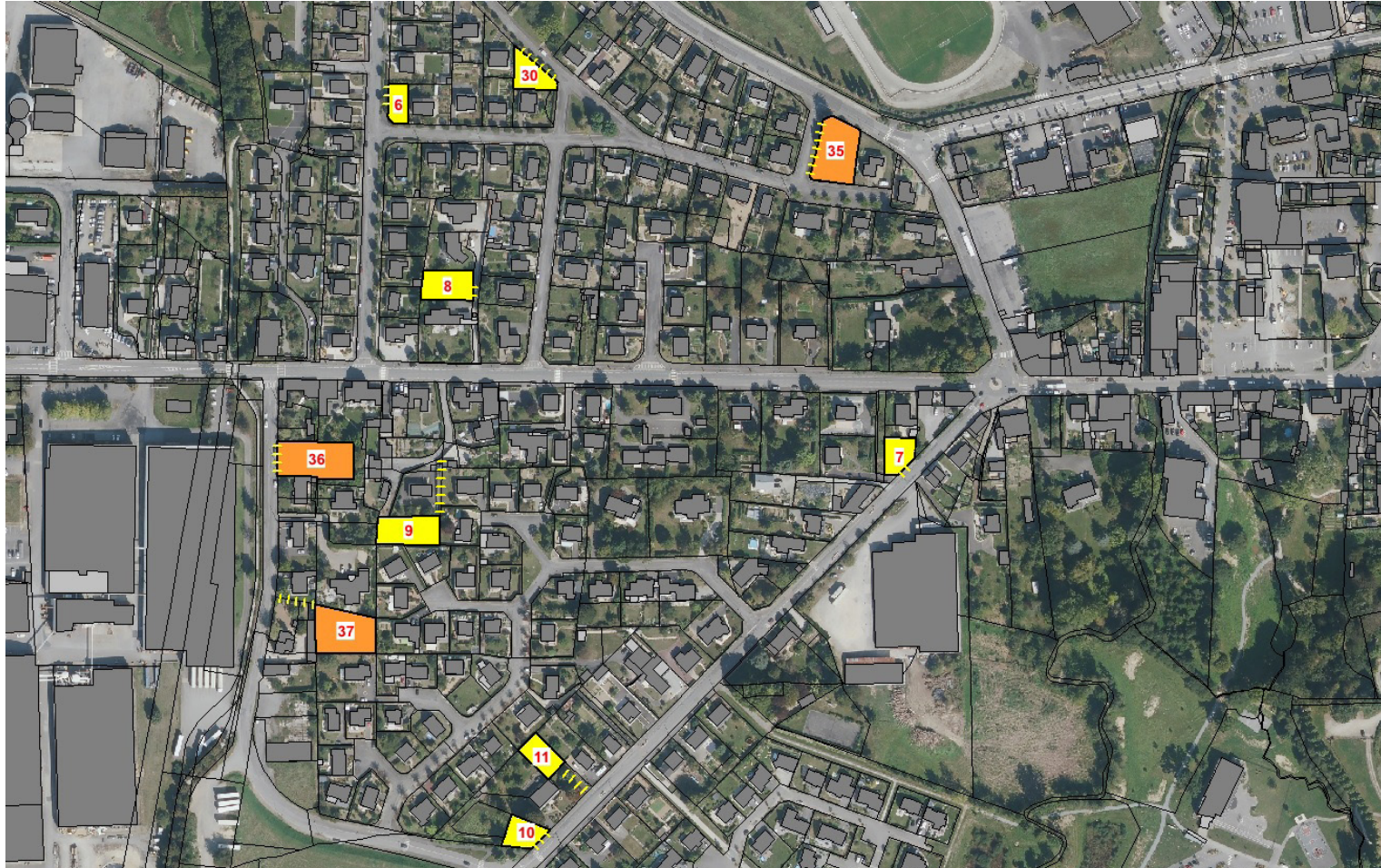
SECTEUR	SURFACE	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	SECTEUR	SURFACE	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
1	889	1	23	768	1
2	677	1	24	772	1
3	573	1	25	860	1
4	482	1	26	516	1
5	481	1	27	681	1
6	324	1	28	726	1
7	415	1	29	646	1
8	631	1	30	456	1
9	724	1	31	1794	3
10	412	1	33	1165	2
11	424	1	34	1126	2
12	664	1	35	1030	2
13	454	1	36	1094	2
14	367	1	37	1051	2
15	428	1	38	1629	2
16	659	1	39	1919	4
17	414	1	40	1105	2
18	710	1	41	1486	2
19	489	1	42	1632	2
20	339	1	43	1766	3
21	403	1			
22	873	1			



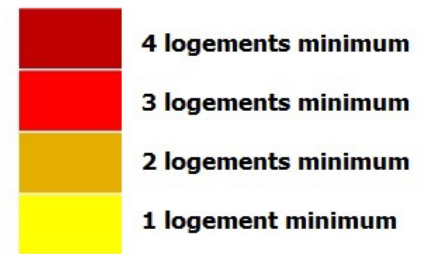


# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 1 (moins de 2 000 m<sup>2</sup>) - Partie ouest du bourg



## Nombre de logements minimum



## Accès





# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 1 (moins de 2 000 m<sup>2</sup>) - Partie nord du bourg



## Nombre de logements minimum



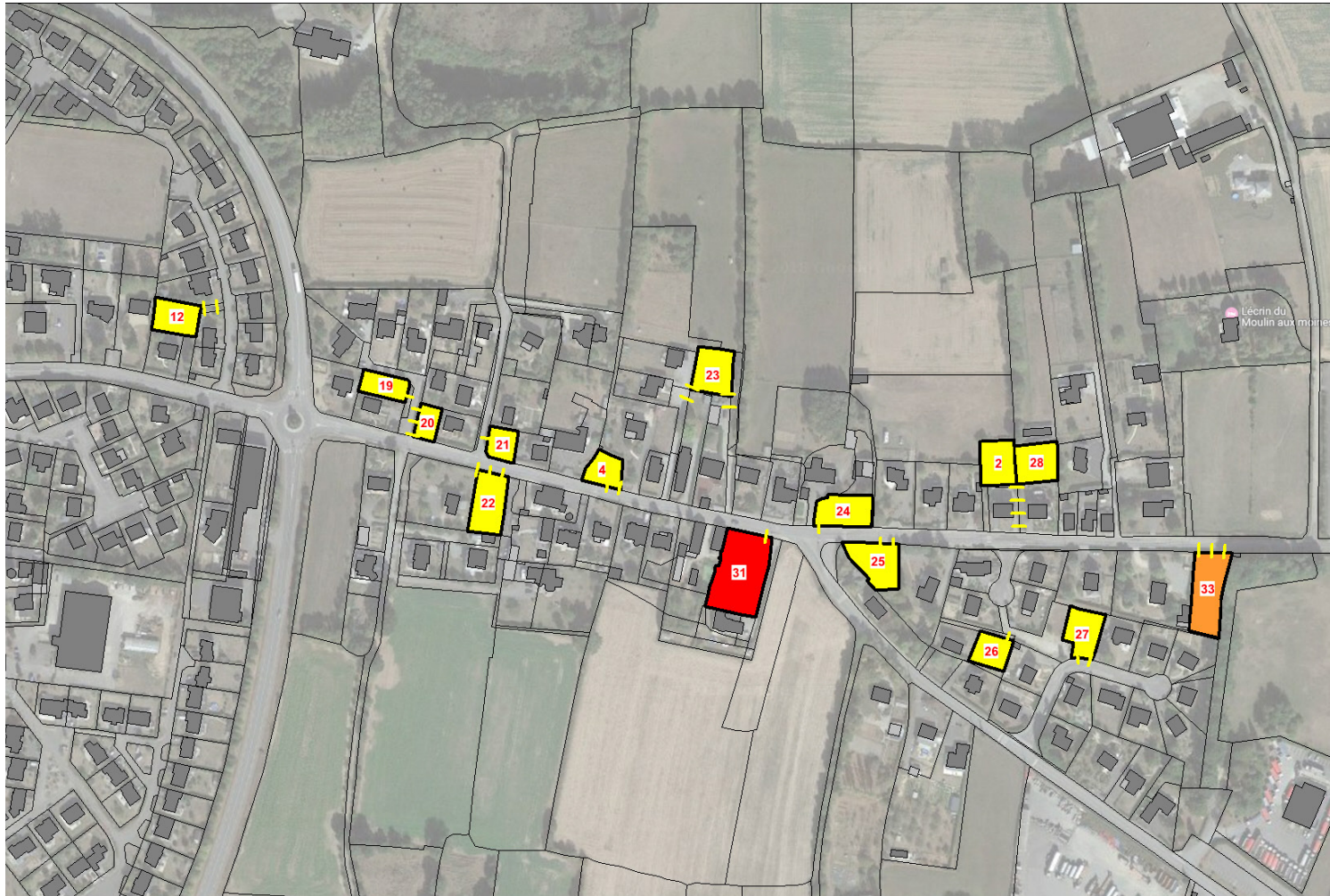
## Accès





# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 1 (moins de 2 000 m<sup>2</sup>) - Partie est du bourg



## Nombre de logements minimum



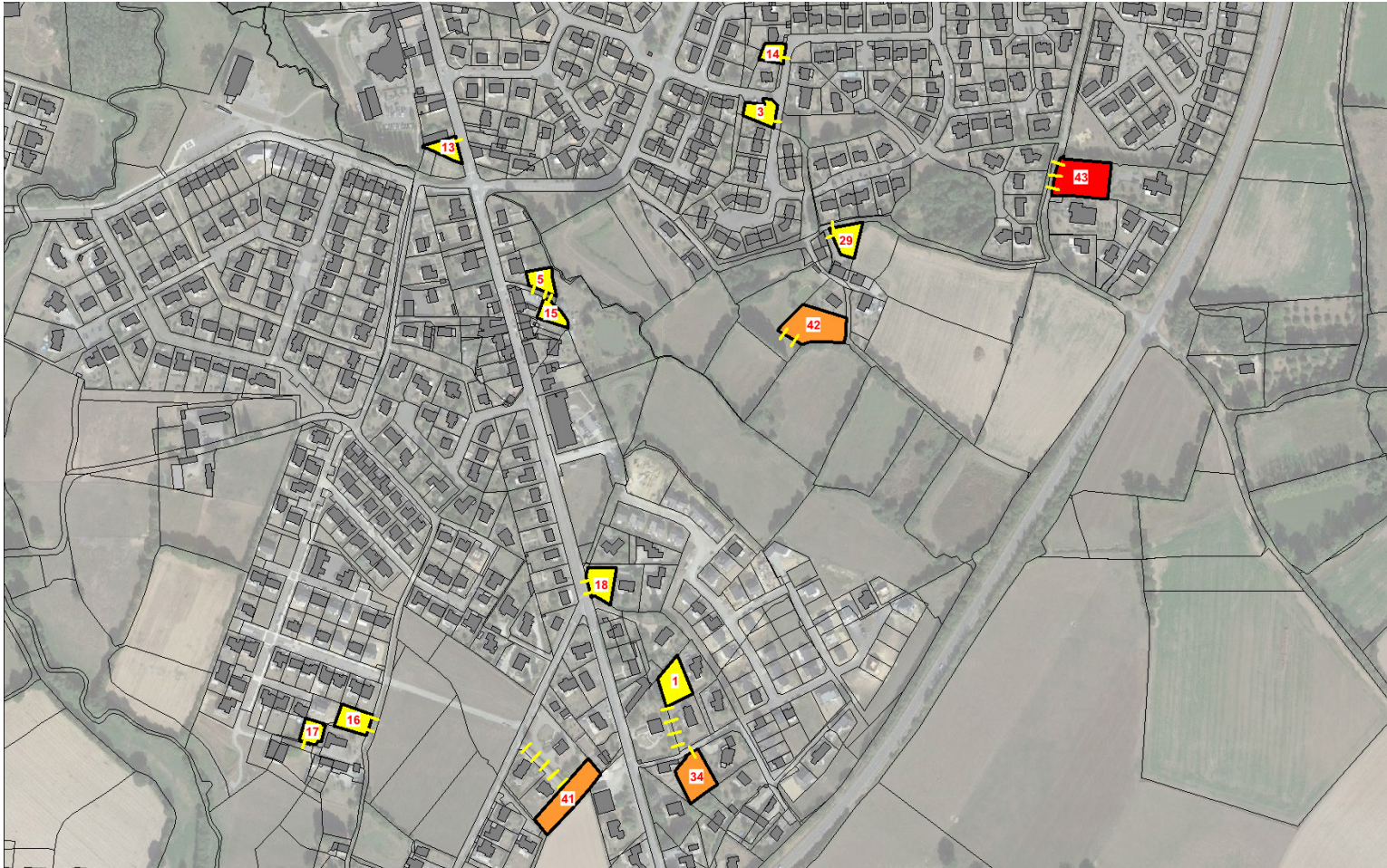
## Accès





# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 1 (moins de 2 000 m<sup>2</sup>) - Partie sud du bourg



## Nombre de logements minimum



## Accès







# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 2 (de 2 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>)

## PRESCRIPTIONS

THÉMATIQUES	PRESCRIPTIONS
AFFECTATION PRINCIPALE	Habitat et activités compatibles avec l'habitat.
NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	5 logements minimum.
	4 logements minimum.
	3 logements minimum.
RÉSEAUX	L'infiltration des eaux pluviales doit être totalement gérée en priorité, à la parcelle et/ou à la zone, par rétention et infiltration. Si l'infiltration est impossible ou insuffisante, une gestion par rétention et régulation sera réalisée à l'aide d'ouvrages adaptés.
MIXITÉ	Aucune servitude de mixité sociale n'est imposée sur ces secteurs.
MODALITÉS D'URBANISATION	Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC), qui pourra se réaliser par tranches successives.
ACCÈS ET DESSERTE	La carte fait figurer les principes d'accès à respecter lors de l'aménagement des secteurs. Les accès et dessertes des constructions devront être limités en nombre et mutualisés lorsque possible.

## PROGRAMMATION

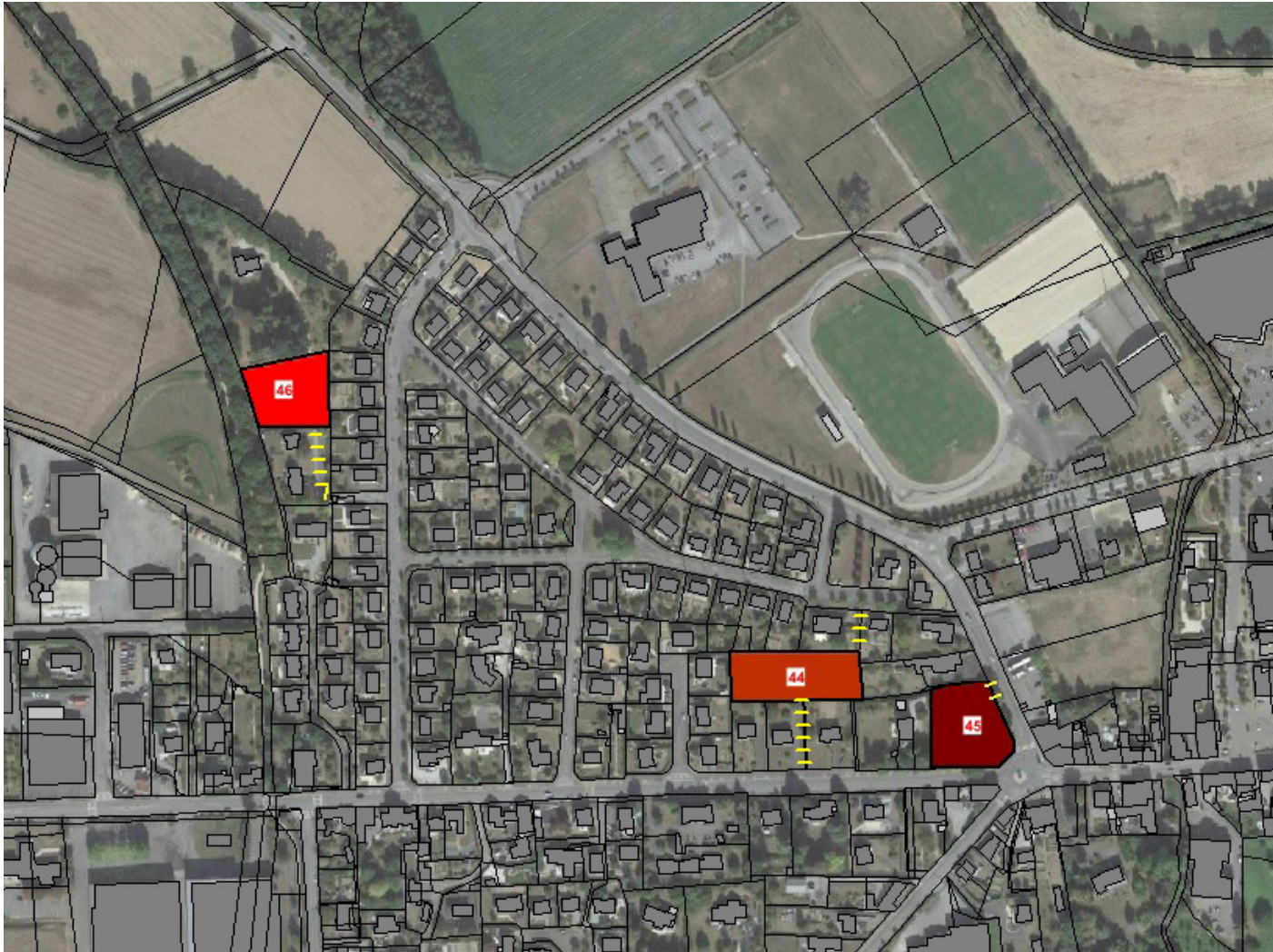
SECTEUR	SURFACE	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS
44	2711	4
45	2541	5
46	2271	3
47	2816	4
48	2207	3
49	2124	3
50	2240	3





# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 2 (de 2 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>) - Partie ouest du bourg



## Nombre de logements minimum

-  5 logements minimum
-  4 logements minimum
-  3 logements minimum

## Accès

-  Principe d'accès



# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 2 (de 2 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>) - Partie est du bourg



## Nombre de logements minimum

- 5 logements minimum
- 4 logements minimum
- 3 logements minimum

## Accès

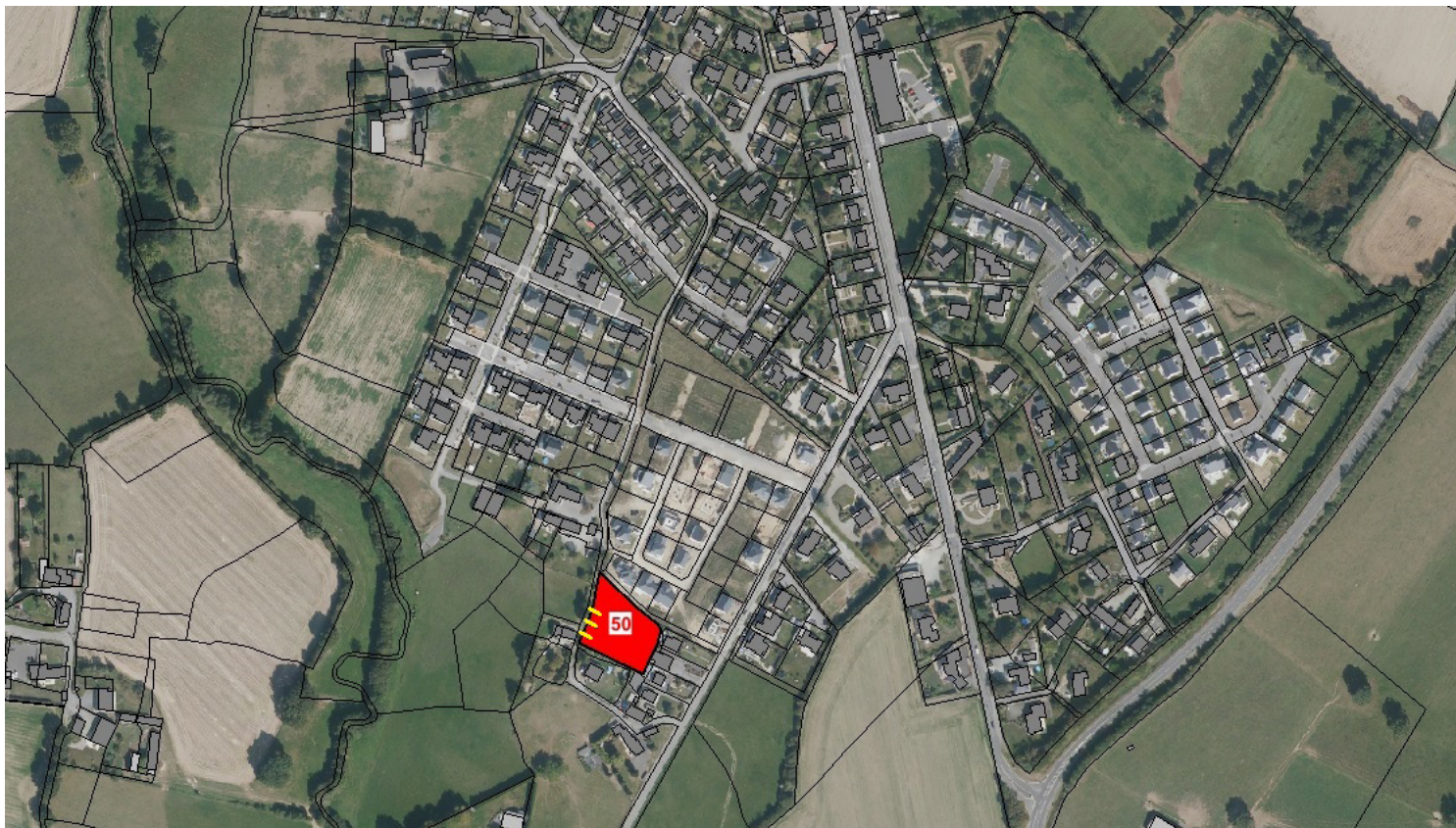
- Principe d'accès





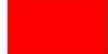


# OAP sectorielles

Secteurs de niveau 2 (de 2 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>) - Partie sud du bourg



## Nombre de logements minimum

-  5 logements minimum
-  4 logements minimum
-  3 logements minimum

## Accès

-  Principe d'accès





# OAP sectorielle

## Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) - La Guilloisière 3

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, dans le prolongement est du lotissement La Guilloisière 2, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2,2 hectares. Il est constitué de parcelles exploitées.

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré d'habitat, son urbanisation n'aura pas d'impact sur le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Favoriser la mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Conforter la trame verte existante.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue Vincent Van Gogh.  
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

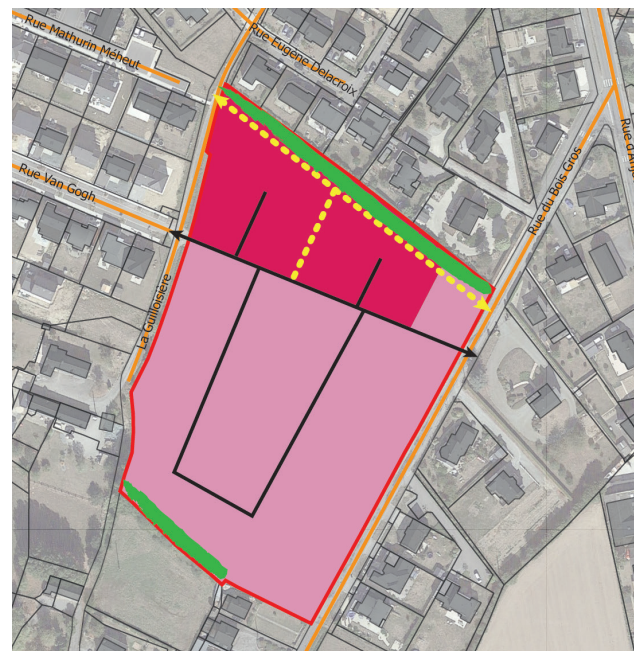
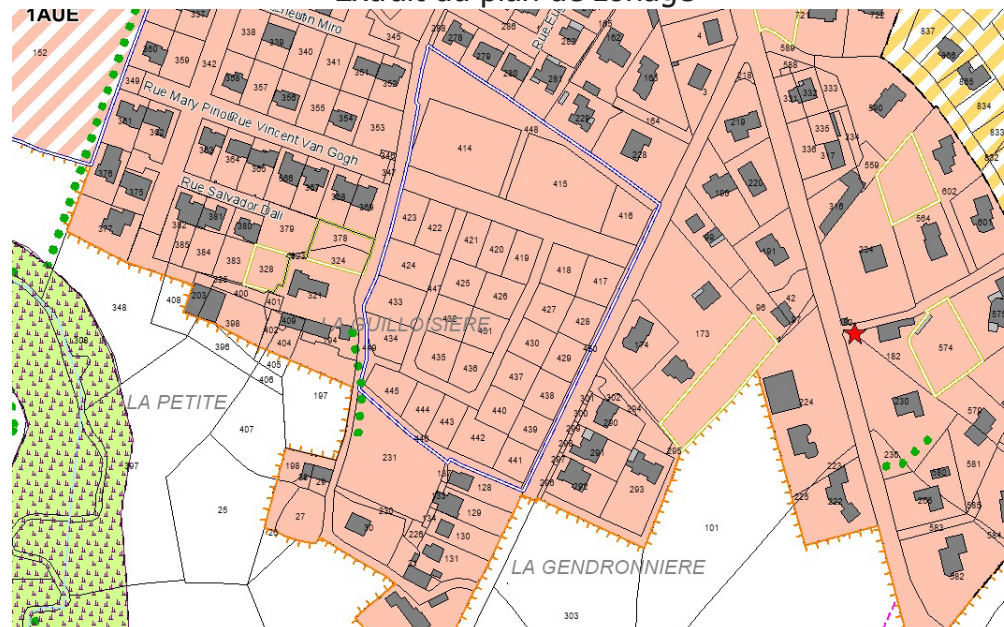
### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante, située à l'extrémité sud-ouest du site, devra être intégrée au projet.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2,2 ha.
- Nombre minimum de logements : 54 (densité de 24 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 24 (soit 44%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comportant éventuellement plusieurs phases).

Extrait du plan de zonage

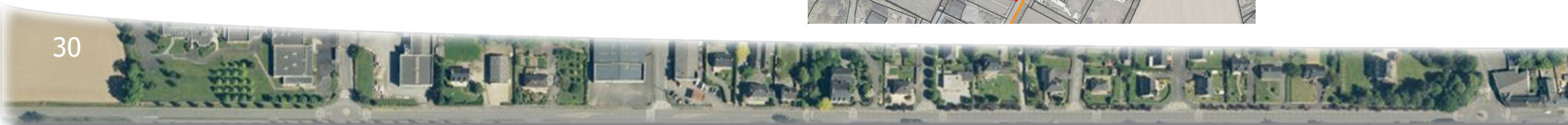


#### Aménagement

- Périmètre d'étude
- Vocation d'habitat
- Logements locatifs sociaux
- ↔ Principe d'accès et de voirie
- Principe de liaison douce

#### Environnement

- Haie à conserver ou à créer





# OAP sectorielle

## Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) - ZAC de Bel Air (tranche 2)

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, ce secteur d'une surface constructible de 4,4 ha correspond à la tranche 2 de la ZAC de Bel Air.

Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées et de prairies. Il est bordé au sud par une large trame verte et bleue (cours d'eau, boisements, zones humides).

Des boisements ceinturent le secteur, il est donc assez peu ouvert sur le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Favoriser la mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Protéger la trame verte et bleue existante.
- Favoriser les déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le boulevard du Maine et le chemin de Franchet.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le cours d'eau et les zones humides devront être préservés.

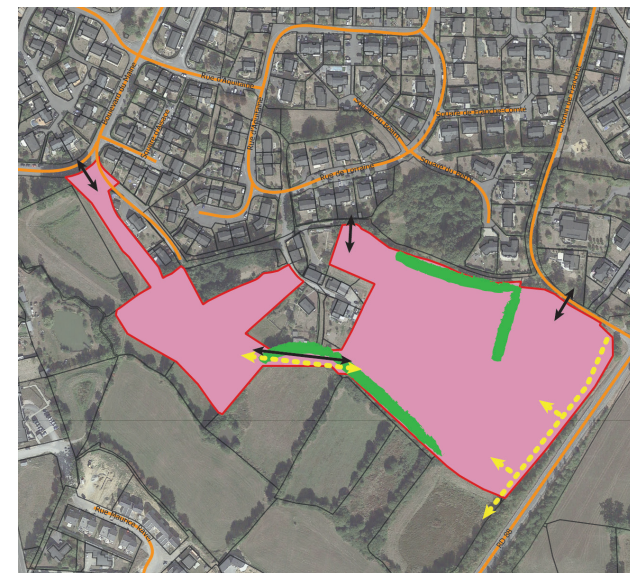
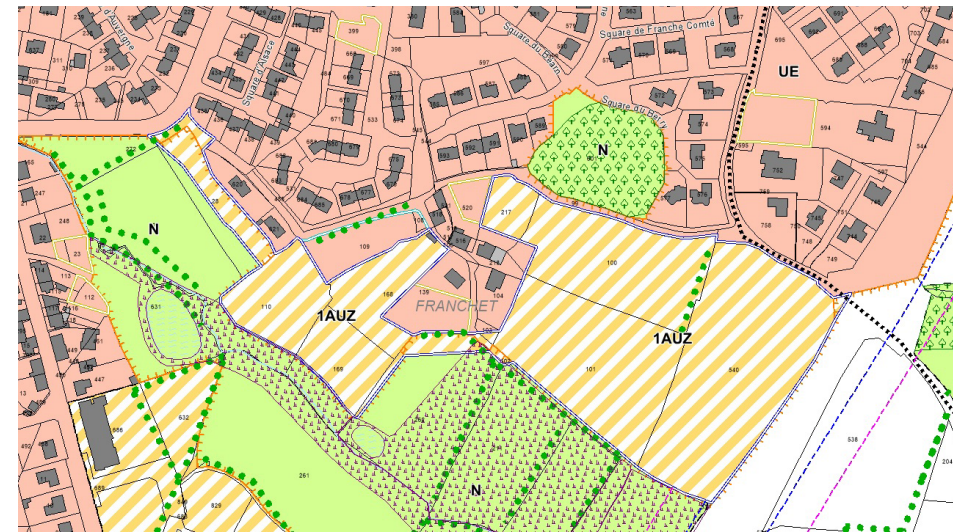
La trame bocagère existante devra être intégrée au projet.

Une réduction de tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau sera recherchée, notamment par la mise en place de zones tampons.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible tranche 2 : 4,4 ha.
- Nombre minimum de logements tranche 2 : 85 (densité de 19 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 8 (soit 9%).

Extrait du plan de zonage



- Aménagement**
- Périmètre d'étude
  - Vocation d'habitat
  - ↔ Principe d'accès
  - Principe de liaison douce
- Environnement**
- Haie à conserver ou à créer





# OAP sectorielle

## Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) - Îlot Sévigné

### DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,8 hectare. Il est bordé au nord par des logements et des bâtiments d'activités, à l'ouest par le boulevard de Sévigné, au sud par un front bâti donnant sur la rue du Général Leclerc et à l'est par le Hill.

D'un point de vue paysager, le secteur étant situé en cœur de bourg, il n'est pas visible depuis le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Créer un quartier multifonctionnel, alliant habitat, commerces et équipements.
- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg, à proximité immédiate des équipements.
- Favoriser la mixité sociale et la mixité des typologies de logements.
- Mettre en valeur le Hill.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le boulevard de Sévigné.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et longer le Hill.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

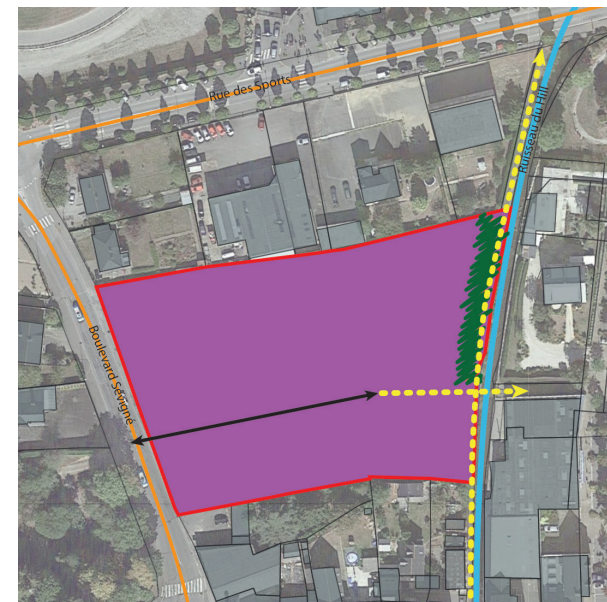
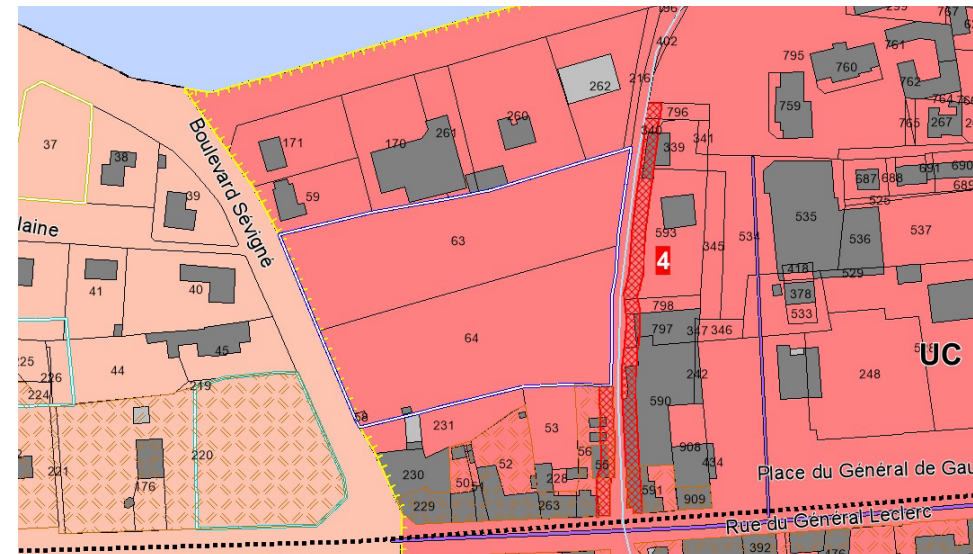
Une marge d'inconstructibilité de 12 mètres sera respectée vis-à-vis du Hill.

Une réduction de tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau sera recherchée, notamment par la mise en place de zones tampons.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,8 ha.
- Nombre minimum de logements : 35 (densité de 44 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 7 (soit 20%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).

Extrait du plan de zonage



#### Aménagement

- Périmètre d'étude
- Mixité d'habitat et d'équipements
- ↔ Principe d'accès
- Principe de liaison douce

#### Environnement

- 🌿 Mise en valeur de la berge



# OAP sectorielle

## Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) - Boulevard du Maine

### DESCRIPTION DU SITE

Située en cœur de bourg, au sud de la piscine et du collège, cette zone, non bâtie, présente une superficie de 0,5 hectare.

Étant située en cœur de bourg, cette zone n'est pas visible depuis le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg, à proximité immédiate du collège et de la piscine.
- Favoriser la mixité sociale et la mixité des typologies de logements.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

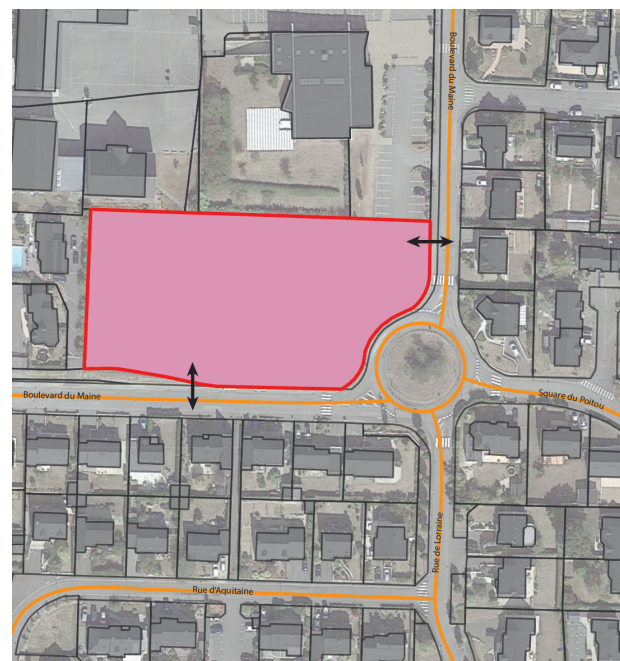
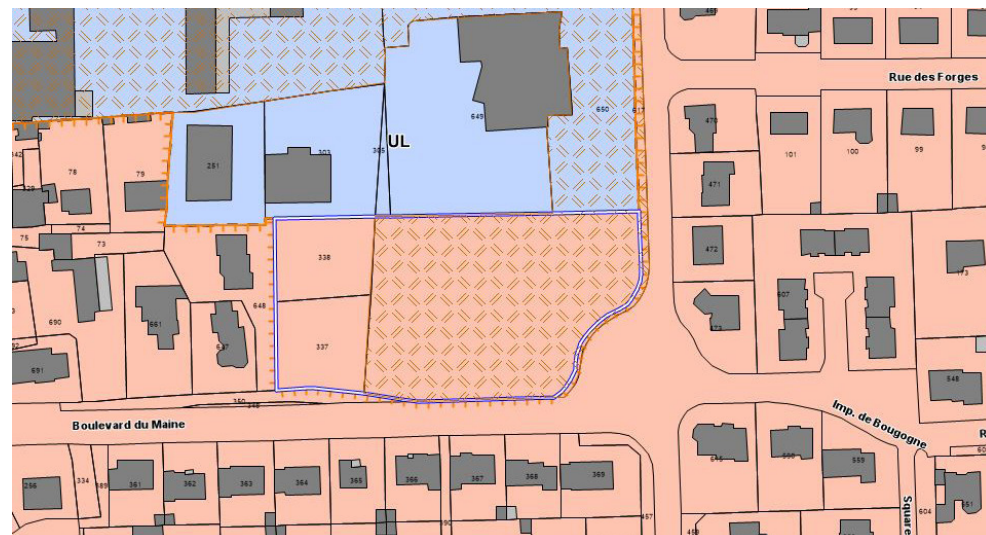
Les accès se feront par le boulevard du Maine.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,5 ha.
- Nombre minimum de logements : 13 (densité de 26 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 2 (soit 15%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).

Extrait du plan de zonage



#### Aménagement

- Périmètre d'étude
- Vocation d'habitat
- ↔ Principe d'accès

# OAP sectorielle

## Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) - Gauguin 2

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce secteur de 4,1 ha s'inscrit entre le Hill à l'est et des bâtiments d'activités à l'ouest. Le périmètre d'étude constitue une parcelle agricole exploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur présente l'avantage d'être ceinturé par la vallée du Hill à l'est et l'urbanisation au nord et à l'ouest, limitant sa visibilité dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Favoriser la mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Créer une trame verte paysagère.
- Favoriser les déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par l'avenue Henri Matisse, qui longe le secteur au nord. Un accès en attente sera créé sur la partie sud du site, en vue d'une potentielle extension future.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une zone tampon permettant de limiter les confrontations entre les bâtiments d'activités existants et les futures habitations sera réalisée sur la frange ouest du secteur.

Une haie à caractère bocager devra être créée en limite sud du site.

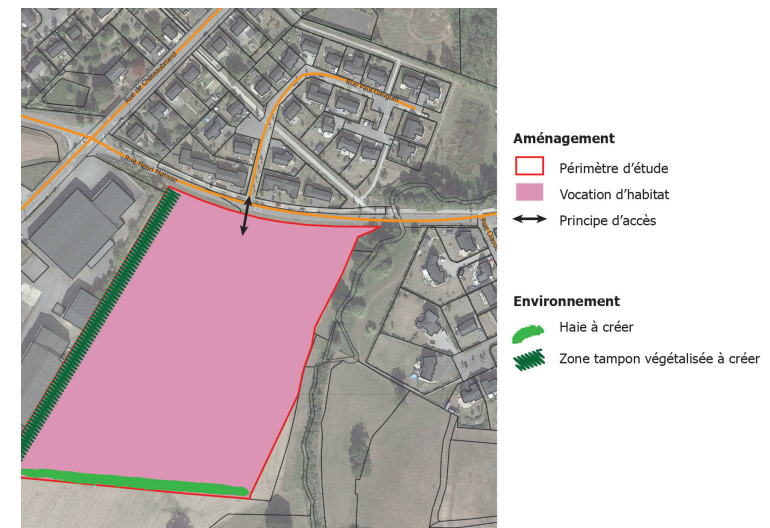
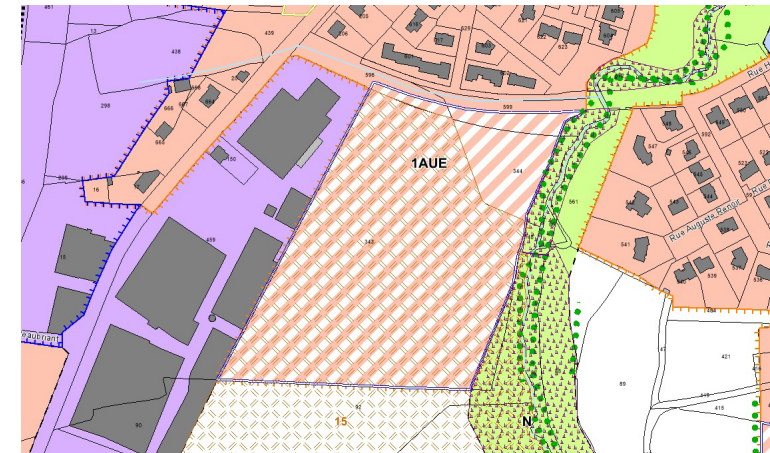
Une marge d'inconstructibilité de 20 mètres sera respectée vis-à-vis du Hill.

Une réduction de tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau sera recherchée, notamment par la mise en place de zones tampons.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,1 ha.
- Nombre minimum de logements : 82 (densité de 20 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 12 (soit 15%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comportant éventuellement plusieurs phases).

Extrait du plan de zonage





# OAP sectorielle

## Secteur de niveau 3 (plus de 5 000 m<sup>2</sup>) - La Guilloisière 4

Extrait du plan de zonage



### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, dans le prolongement ouest du lotissement La Guilloisière 2, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2 hectares. Il est constitué de parcelles exploitées.

D'un point de vue paysager, le secteur étant ceinturé de haies bocagères et/ou d'habitat, son urbanisation n'aura pas d'impact sur le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Favoriser la mixité sociale.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Conforter la trame verte existante.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin de la Hérinière mais aussi par les accès prévus en attente du lotissement La Guilloisière 2.

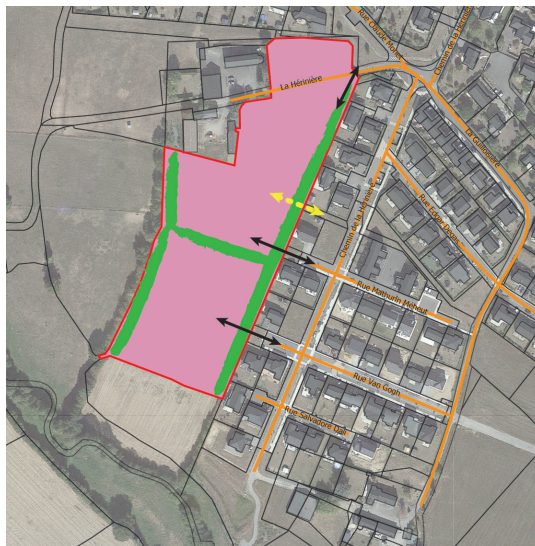
Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et se connecter au cheminement créé lors de l'opération «La Guilloisière 2».

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La trame verte existante devra être intégrée au projet.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2 ha.
- Nombre minimum de logements : 41 (densité de 20 logements par ha).
- Nombre minimum de logements aidés : 6 (soit 15%).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comprenant éventuellement plusieurs phases).



#### Aménagement

- Périmètre d'étude
- Vocation d'habitat
- ↔ Principe d'accès
- Principe de liaison douce

#### Environnement

- Haie à intégrer

## Programmation des secteurs de niveau 3

OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Pourcentage minimum de logements aidés
La Guilloisière 3	UE	2,2	24	54	24	44%
ZAC de Bel Air - Tranche 2	1AUZ	4,4	19	85	8	9%
Îlot Sévigné	UC	0,8	44	35	7	20%
Boulevard du Maine	UE	0,5	26	13	2	15%
Gauguin 2	1AUE	4,1	20	82	12	15%
La Guilloisière 4	1AUE	2,0	20	41	6	15%
<b>TOTAL</b>		<b>14,0</b>	<b>22</b>	<b>310</b>	<b>59</b>	<b>19%</b>







# 5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

## Secteurs à vocation économique

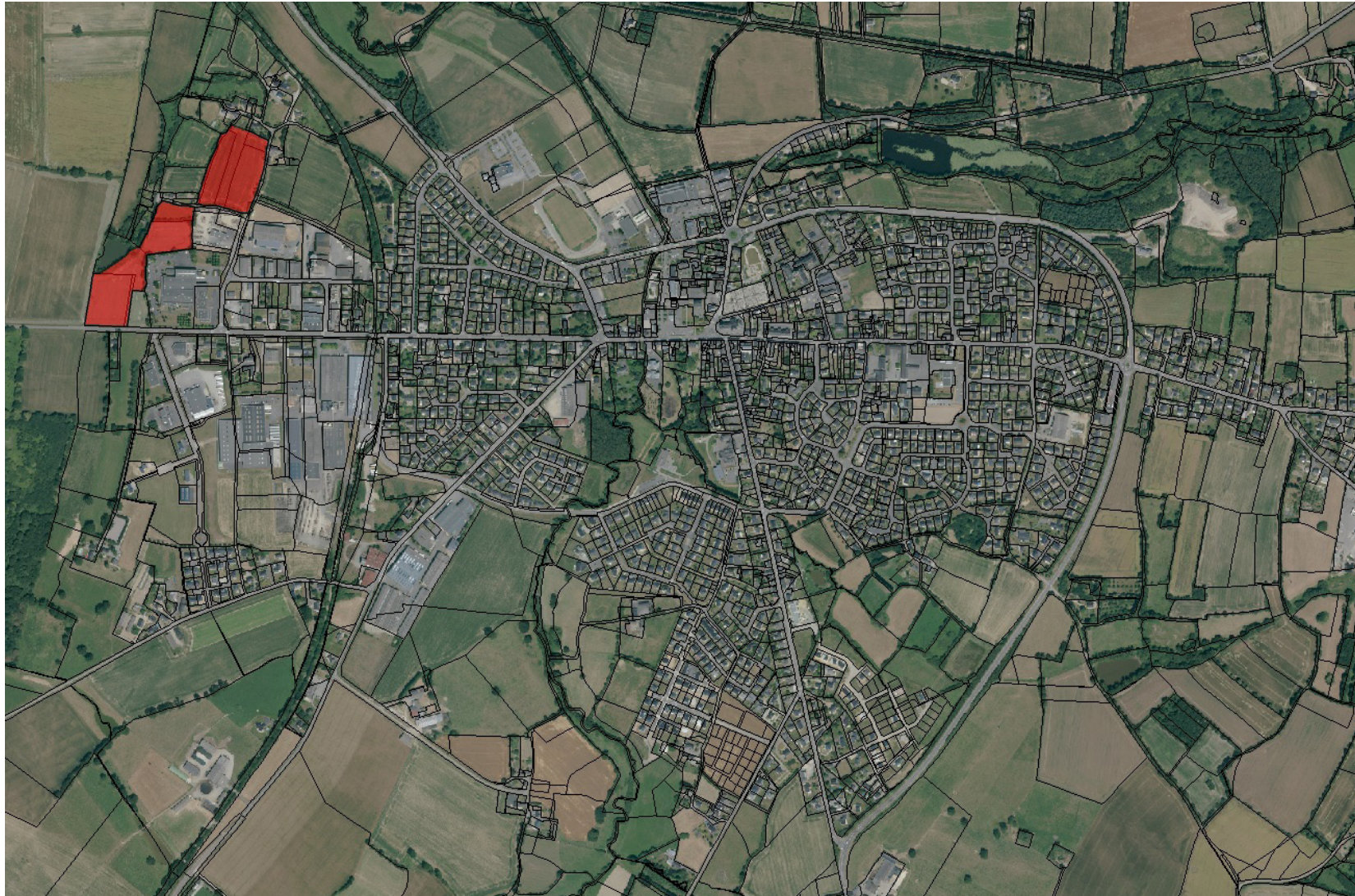
Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.





# LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION ÉCONOMIQUE





# OAP sectorielle

## Secteur de la Blinière

### DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur, d'une superficie totale de 4,5 hectares, se situe à l'ouest du bourg, en limite de la commune d'Étrelles. Il correspond à une extension du parc d'activités de la Blinière et est constitué d'espaces majoritairement agricoles.

### ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de la Blinière en autorisant l'implantation de nouvelles activités.
- Prendre en compte la trame verte existante.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la RD 33, par la voirie existante de la ZA et par la parcelle BM 463 pour le secteur central.

Des liaisons douces devront irriguer le secteur et se connecter aux chemins existants.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies existantes devront être intégrées au projet.

Une zone tampon sera réalisée entre la zone d'activités et les habitations des Lucasières.

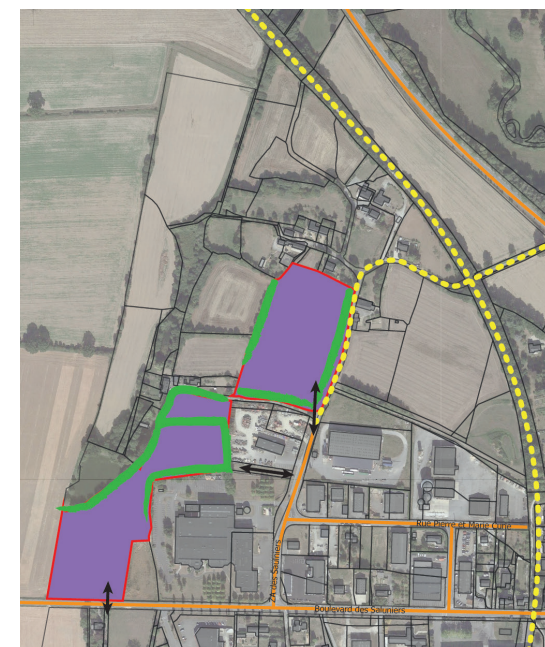
Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

Une réduction de tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau sera recherchée, notamment par la mise en place de zones tampons.

### PROGRAMMATION

Mis à part l'ensemble foncier constitué des parcelles ZA 42, 43, 45 et 46, le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble (comportant éventuellement plusieurs phases).

Extrait du plan de zonage



#### Aménagement

- Périmètre d'étude
- Vocation économique
- ↔ Principe d'accès
- Liaison douce existante (PDIPR)

#### Environnement

- Haie à intégrer









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

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

