



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTBIZOT

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'arrêt du projet de PLU : 19 juin 2018



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 compatibilité, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit».



DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</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 (56)</p>
<p>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)</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.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

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.

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



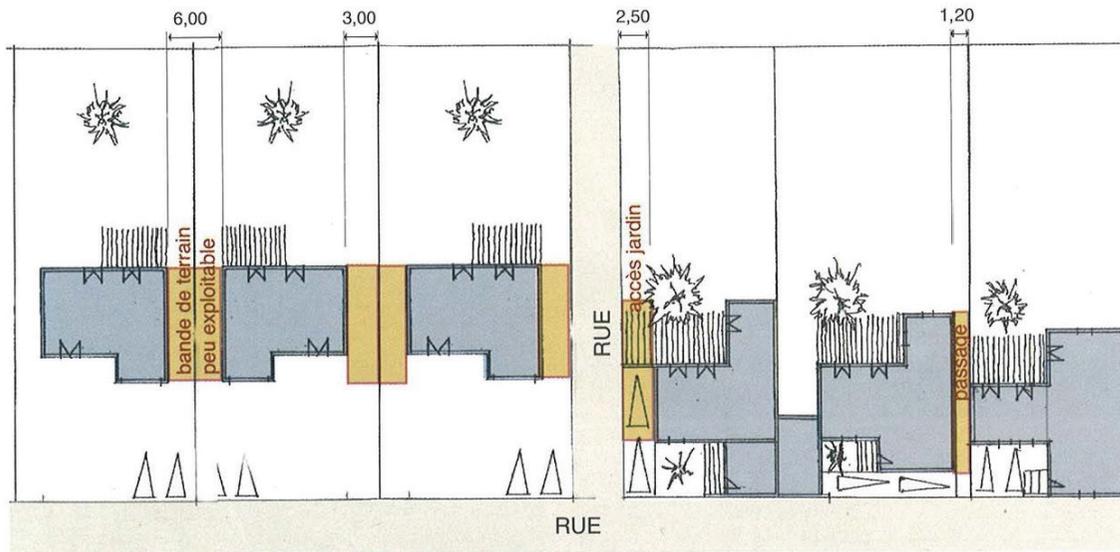
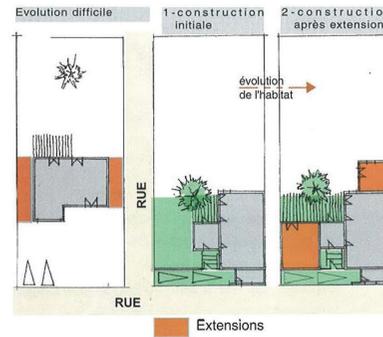
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

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.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

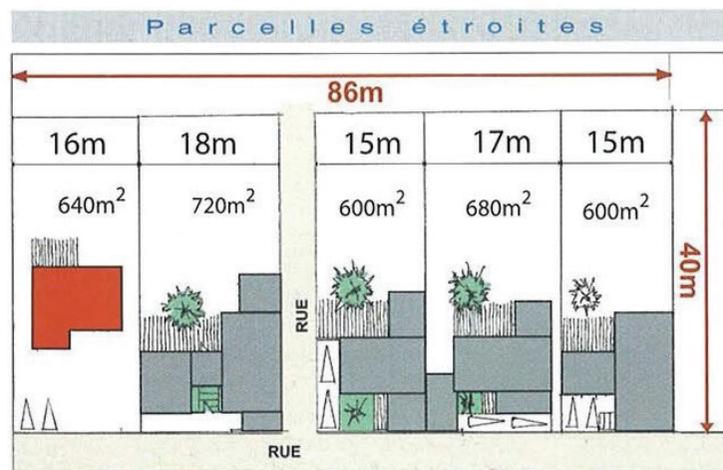
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

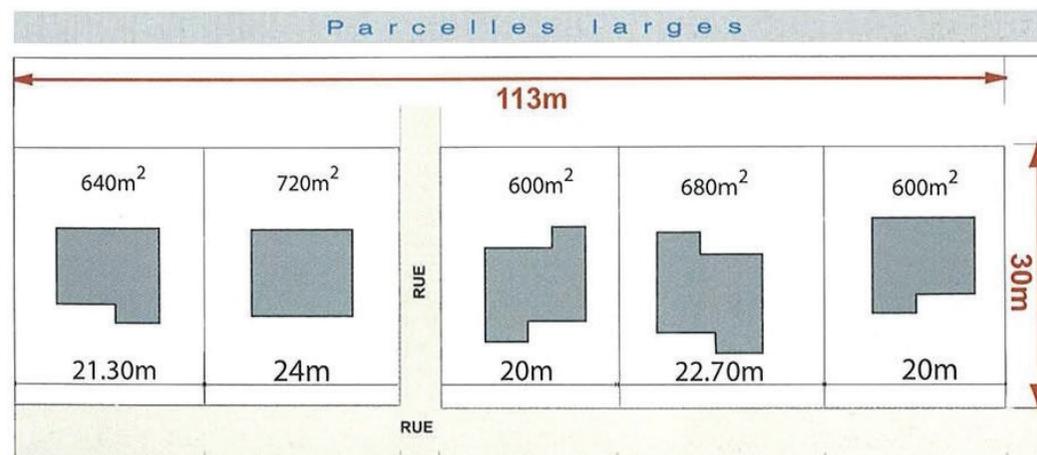
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

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

Orientation d'aménagement et de programmation 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.

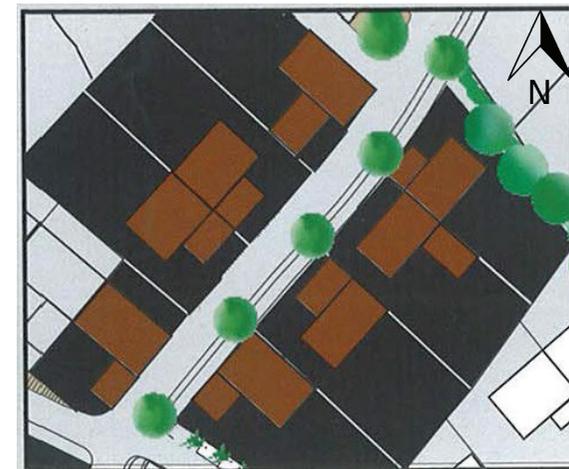
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- 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.



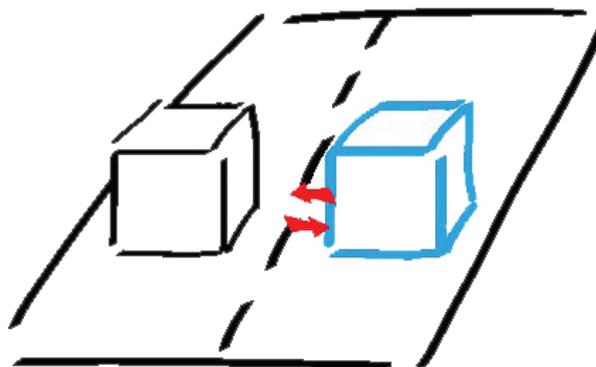
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Limitation du vis-à-vis

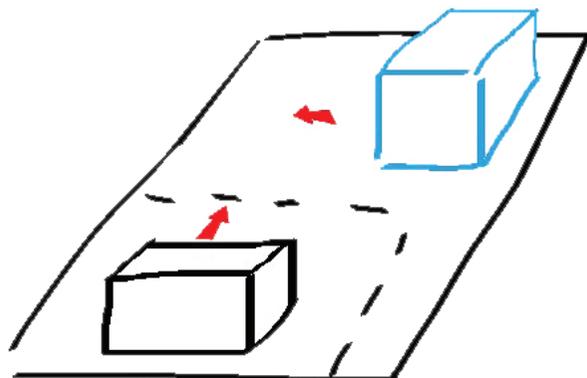
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

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

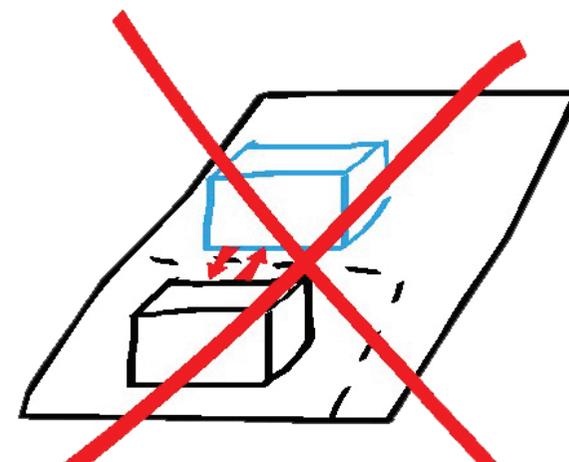
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



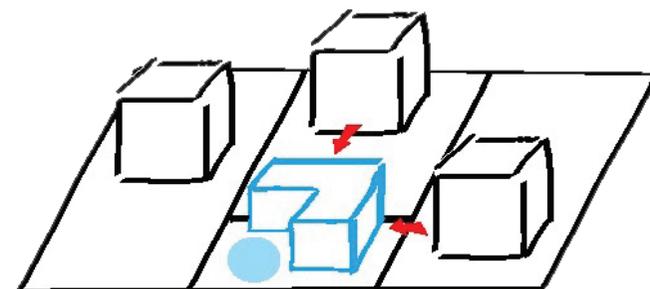
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



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



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

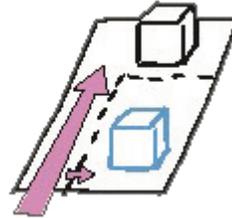
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

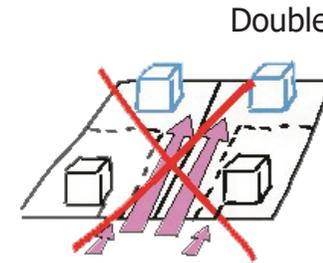
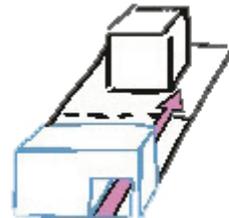
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



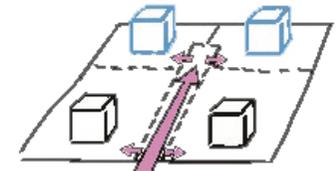
Division à l'avant



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



Double division 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.

Orientation d'aménagement et de programmation 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.

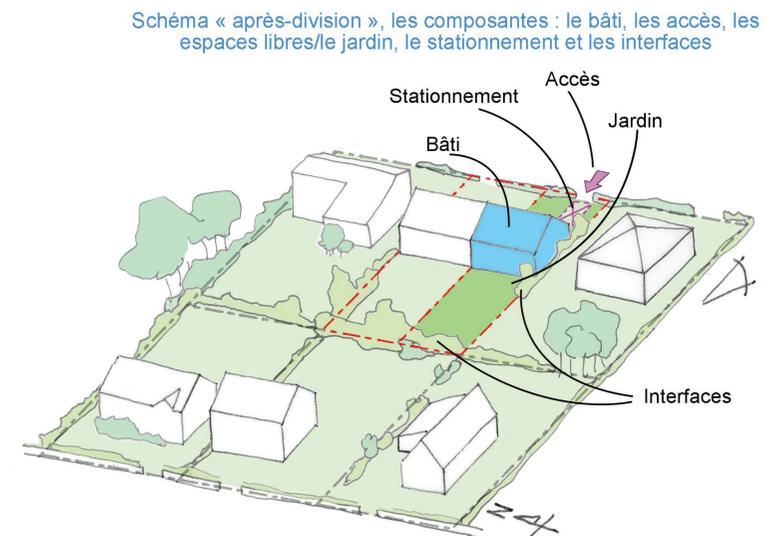
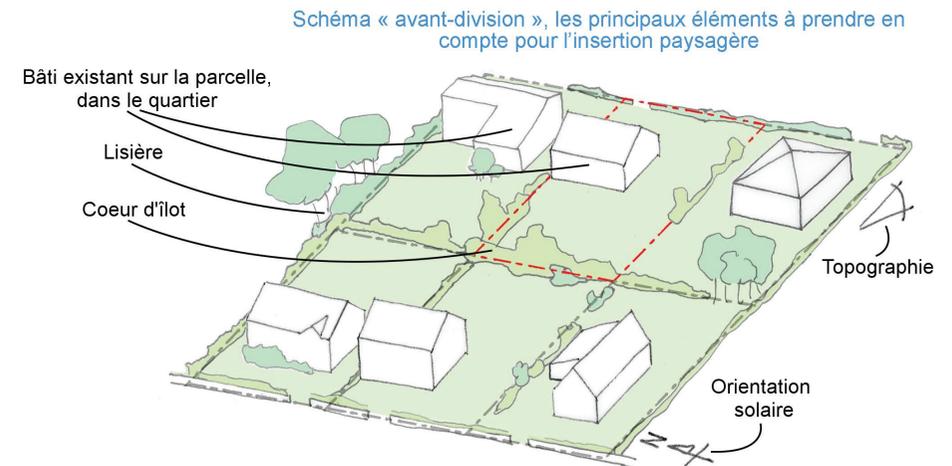
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

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.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Principes d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles 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, à destination de tous types de ménages.

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 sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et 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



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur du cimetière (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé en cœur de bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1,1 hectare. Il est encadré par de l'habitat pavillonnaire. Il est composé de fonds de parcelles.

D'un point de vue paysager, le secteur est situé en cœur d'îlot, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

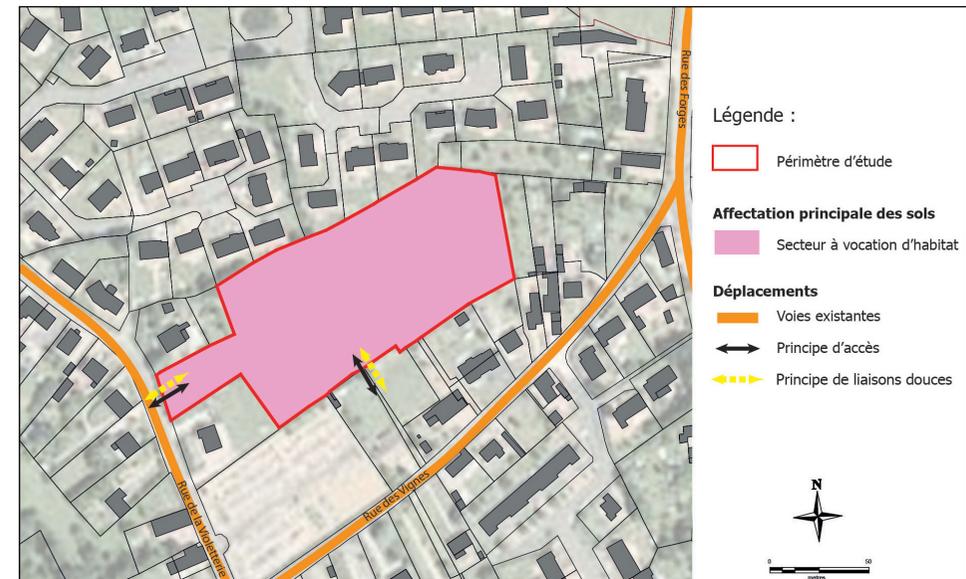
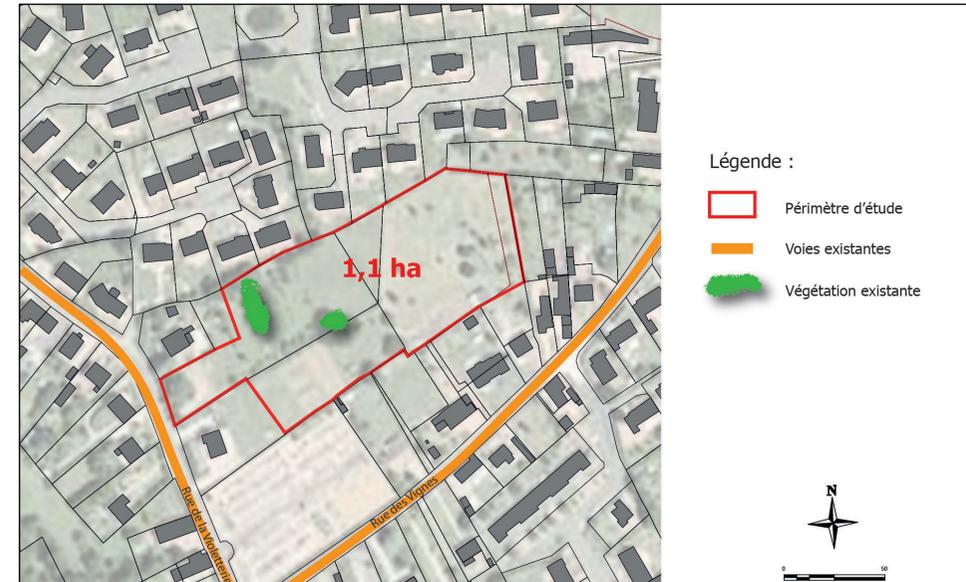
- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue de la Violetterie et la rue des Vignes. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,13 ha.
- Nombre minimum de logements : 20 (densité de 18 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 6 (soit 30%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur de la Grouas (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au centre du bourg, au carrefour de la rue Manchette et de la rue de Forges, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,5 hectare. Il est entouré d'habitat pavillonnaire.

Le secteur constitue une parcelle inexploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré de lotissements pavillonnaires, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès pourra se faire par la rue Manchette.

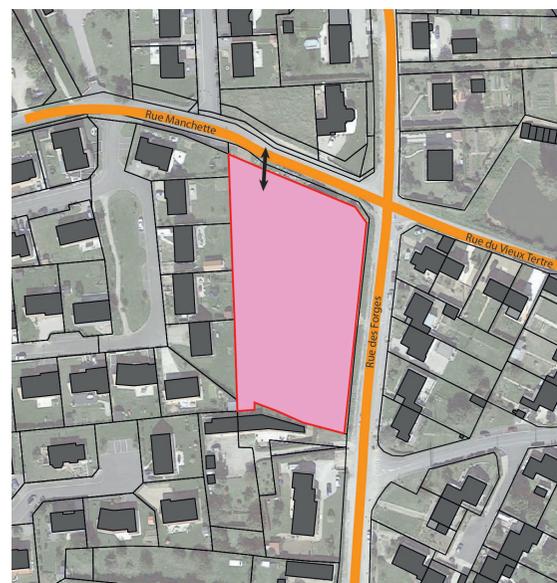
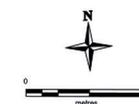
PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,51 ha.
- Nombre minimum de logements : 9 (densité de 18 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 3 (soit 33%).



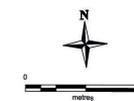
Légende :

- Périmètre d'étude
- Voies existantes



Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols
Secteur à vocation d'habitat
- Déplacements
Voies existantes
- ↔ Principe d'accès



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur rue du Tertre (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, entre l'école et la rue du Tertre, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,46 hectare.

Il est situé en cœur d'îlot et composé de fonds de parcelles.

D'un point de vue paysager, sa situation en cœur d'îlot le rend peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité de l'école.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue du Tertre et par le sud du secteur, via le parking de l'école.

La desserte du site se fera sur le principe d'une voie traversante permettant la densification des fonds de parcelles.

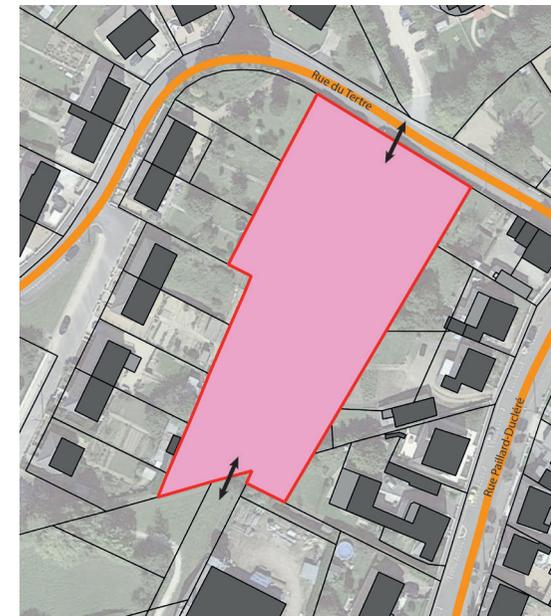
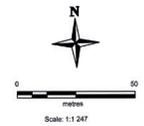
PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,46 ha.
- Nombre minimum de logements : 6 (densité de 13 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 2 (soit 33%).



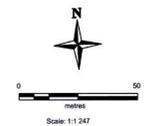
Légende :

- Périmètre d'étude
- Voies existantes
- Végétation existante



Légende :

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
 - Secteur à vocation d'habitat
- Déplacements**
 - Voies existantes
 - Principe d'accès



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur rue du Rocher (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, entre le Hameau du Rocher et la rue Albert Lucas, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,27 hectare.

Il est situé en cœur d'îlot et est actuellement composé d'un grand jardin d'agrément.

D'un point de vue paysager, le secteur est entouré d'habitat pavillonnaire, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès pourra se faire par la rue du Rocher.

Un accès par mode doux devra être prévu à l'est du site pour rejoindre le lotissement adjacent et la rue des Hôtelleries.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,27 ha.
- Nombre minimum de logements : 3 (densité de 12 logements par ha).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur du Taillis (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 3,4 hectares. Non cultivé, le secteur est situé dans le prolongement du lotissement du Taillis. Il est accessible par la rue des Forges, la rue du Taillis et l'allée du Parc.

Le site comprend un boisement et des haies remarquables.

D'un point de vue paysager, la situation en continuité du bâti existant et sa bordure par des haies rendent le site peu visible du grand paysage.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue des Forges, la rue du Taillis et l'allée du Parc.

En vue d'une potentielle extension urbaine en direction du nord, un accès en attente devra être créé sur la partie nord du site.

La desserte de l'arrière des parcelles situées rue des Forges devra également être prévue.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur, notamment en direction du Bois Cailleau et des liaisons douces existantes.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le bois Cailleau, situé à l'ouest du site, sera conservé et un espace vert sera créé dans sa continuité nord.

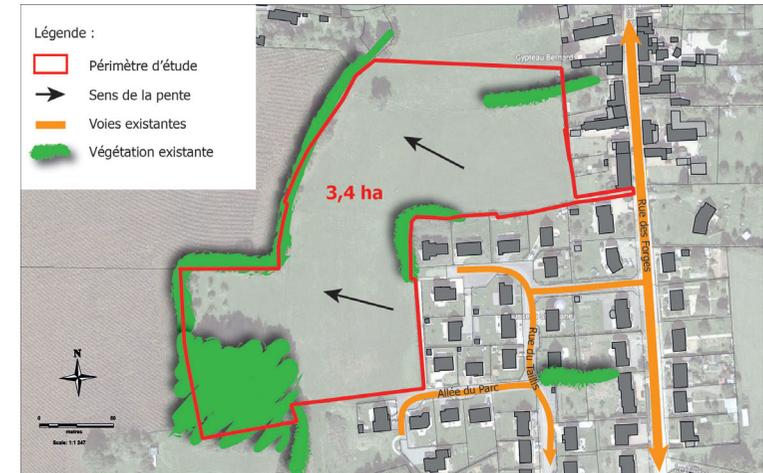
Les haies bocagères existantes, situées sur la limite ouest du site, seront intégrées.

PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 3,45 ha.
- Surface de la zone constructible : 2,75 ha.
- Nombre minimum de logements : environ 50 (densité de 18 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 13 (soit 40%).
- Nombre minimum de logements aidés : 5 (soit 15%).

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Préserver les arbres remarquables.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur des Forges (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-est du bourg, au nord du Tertre, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1 hectare. Il est bordé par des habitations pavillonnaires à l'ouest et l'extension de la ZA de la Gare à l'est.

Non cultivé, le secteur est enclavé, donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver les arbres remarquables.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue des Forges.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

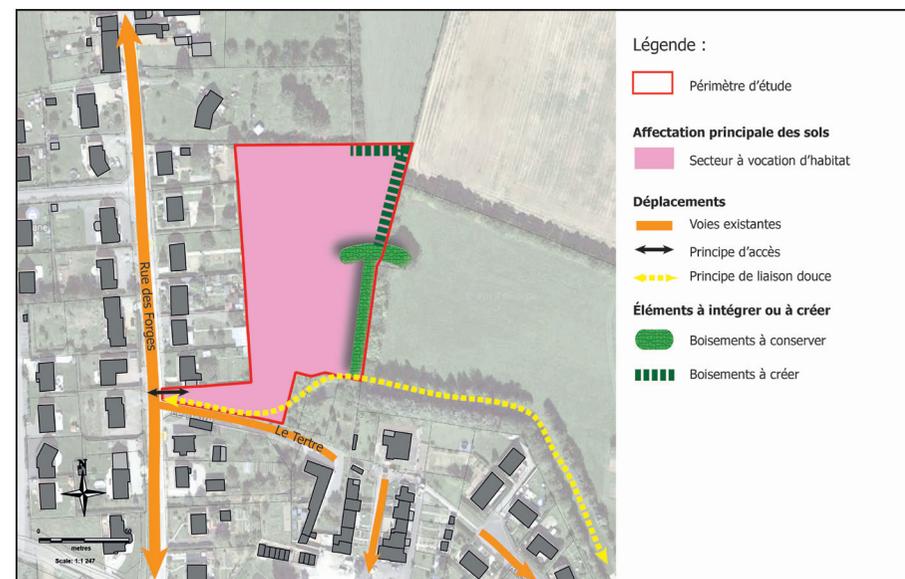
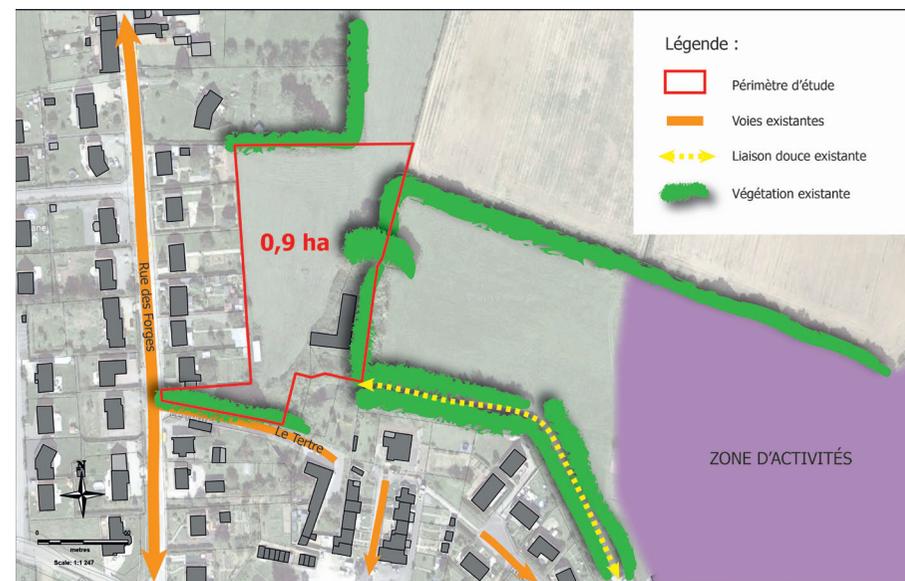
La liaison douce existante, située à l'est du site et longeant la partie sud de la zone d'activités de la Gare, devra être prolongée jusqu'à la rue des Forges.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie bocagère située à l'est du site devra être prolongée en direction du nord, afin d'intégrer l'opération dans le paysage et de créer une zone-tampon vis-à-vis de la zone d'activités de la Gare.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,08 ha.
- Nombre minimum de logements : 19 (densité de 18 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 6 (soit 30%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7

Secteur sud-est (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, entre la rue Paillard-Ducléré et l'Orne Saosnoise, le périmètre d'étude couvre une superficie de 0,29 hectare. Il est composé de fonds de parcelles, bordé à l'ouest par des habitations. D'un point de vue paysager, le secteur étant situé à l'arrière d'habitations, il est peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg, à proximité des équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

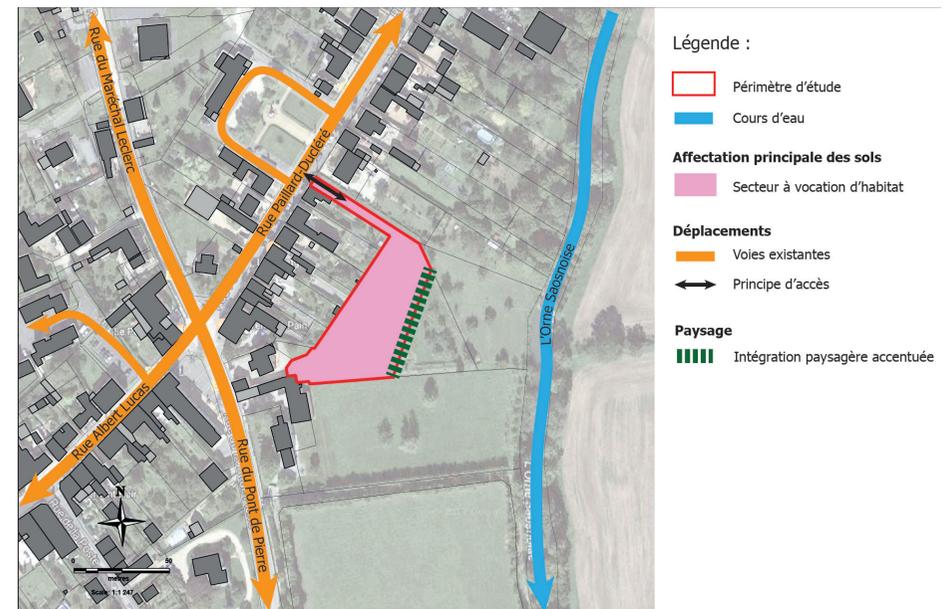
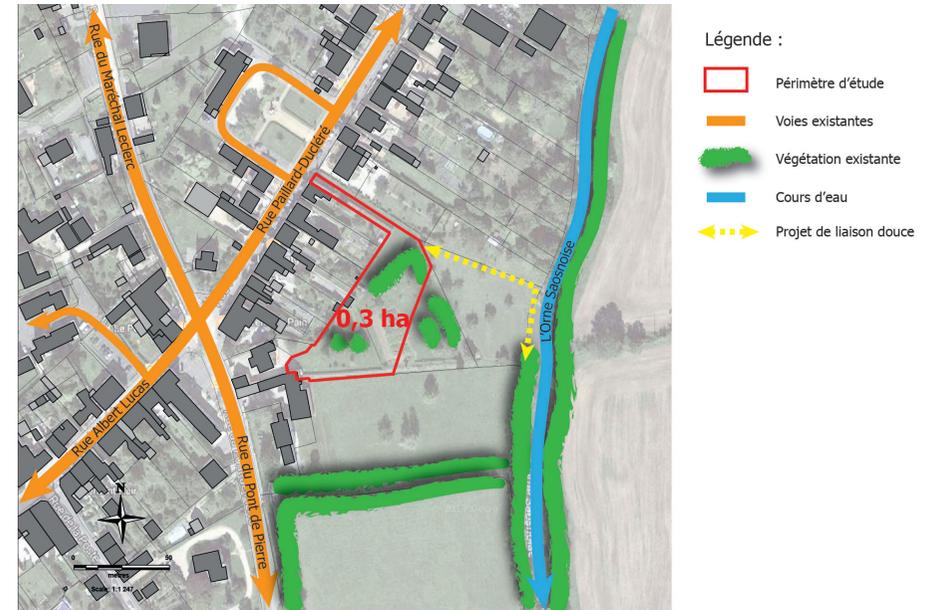
L'accès pourra se faire par la rue Paillard-Ducléré. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une intégration paysagère accentuée devra être prévue sur la limite est du site, afin de limiter l'impact visuel des constructions sur la vallée de l'Orne Saosnoise.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,29 ha.
- Nombre minimum de logements : 6 (densité de 20 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 2 (soit 30%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°8

Secteur du Pont d'Orne (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le prolongement sud du bourg, le long de la rue de la Poste, le périmètre d'étude couvre une superficie de 1,58 hectare. Aujourd'hui plus exploité, le secteur est bordé au nord par de l'habitat ancien. D'un point de vue paysager, le secteur étant en retrait de la vallée de la Sarthe, son urbanisation aura un impact limité.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en cœur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la rue Albert Lucas et par la rue de la Poste. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur, notamment à l'ouest du site, en direction de la Sarthe.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les haies bocagères situées au nord et au sud du site devront être conservées, afin d'intégrer l'opération dans le paysage et de créer une zone-tampon vis-à-vis de l'espace agricole situé au sud.

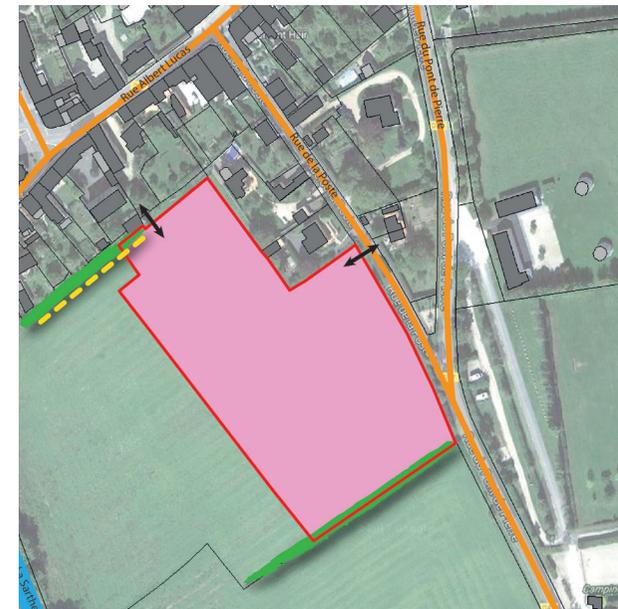
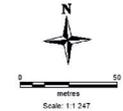
PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,58 ha.
- Nombre minimum de logements : 35 (densité de 22 logements par ha).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace, inférieures ou égales à 400 m² : 28 (soit 80%).
- Nombre minimum de logements aidés : 28 (soit 80%).



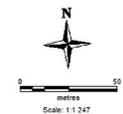
Légende :

- Périmètre d'étude
- Voies existantes
- Végétation existante
- Cours d'eau



Légende :

- Périmètre d'étude
- Cours d'eau
- Affectation principale des sols**
 - Secteur à vocation d'habitat
- Déplacements**
 - Voies existantes
 - Principes d'accès
 - Liaison douce à créer
- Éléments à intégrer ou à créer**
 - Haies à conserver



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°9

Secteur Zone d'Activités de la Gare (vocation économique)

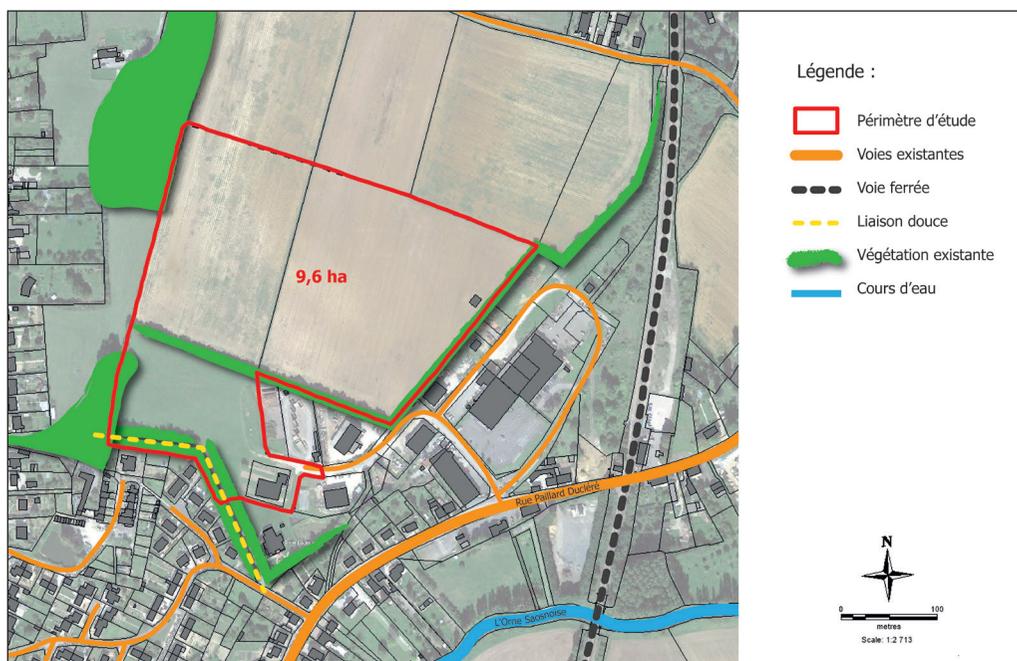
DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-est du bourg, dans le prolongement ouest de la zone d'activités de la Gare, ce site est essentiellement constitué d'espaces argicoles. D'une superficie avoisinant 9,6 hectares, le site ne présente pas de pente significative. Il est uniquement accessible par la voie de desserte de la zone d'activités.

Du point de vue paysager, le terrain s'inscrit dans la continuité de la ZA existante, sur un site relativement ouvert. L'impact sur le grand paysage peut donc être relativement important.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques dans la ZA.
- Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de la Gare.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°9

Secteur Zone d'Activités de la Gare (vocation économique)

MOBILITÉ

- Hiérarchiser les voies principales et secondaires par un traitement de voirie et un aménagement paysager adaptés, en réduisant le gabarit des voies en fonction de leur utilisation (afin notamment de limiter la vitesse et d'insérer plantations et circulations piétonnes).
- Traiter les carrefours importants afin d'éviter la présence d'espaces chaotiques en coeur de zone.
- Intégrer des chemins piétons au réseau viaire sur l'ensemble de la ZA.
- Conserver la liaison douce existante en limite sud du site.

STATIONNEMENT

- Afin d'éviter un stationnement anarchique sur l'espace public, prévoir des places de parking matérialisées et plantées.
- Eviter les stationnements anarchiques sur l'avant des parcelles afin de réaménager cet espace comme un «espace à vivre».
- Rechercher la mutualisation du stationnement.
- Traiter de façon paysagère les aires de stationnement et les rendre en partie perméables.
- Planter les aires de stationnement et/ou les intégrer à un talus, une haie.

QUALITÉ PAYSAGÈRE

Espace public

- Conserver et s'appuyer sur le patrimoine naturel (boisement, haies, fossé) dans le futur aménagement.
- Créer des espaces de détente à offrir aux usagers de la zone (petits parcs, bassin de rétention valorisé, voie verte...).
- Marquer les voies principales par un aménagement paysager de qualité faisant une transition d'une part avec les différents espaces urbains attenants, et d'autre part avec le paysage agricole alentour.

Espace privé

- Principe d'aménagement à proposer pour les parcelles des entreprises : plantation des parkings et des limites parcellaires, création de murets en matériaux locaux intégrant entre autre les différents boitiers tels que EDF, boîte aux lettres...
- Maîtriser l'implantation des futures entreprises : conserver le patrimoine naturel, disposer les aires de stockage en fond de parcelle, préverdir l'ensemble de la zone, maintenir un espace non bâti en facade, traiter les limites parcellaires...



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°9

Secteur Zone d'Activités de la Gare (vocation économique)

QUALITÉ ARCHITECTURALE

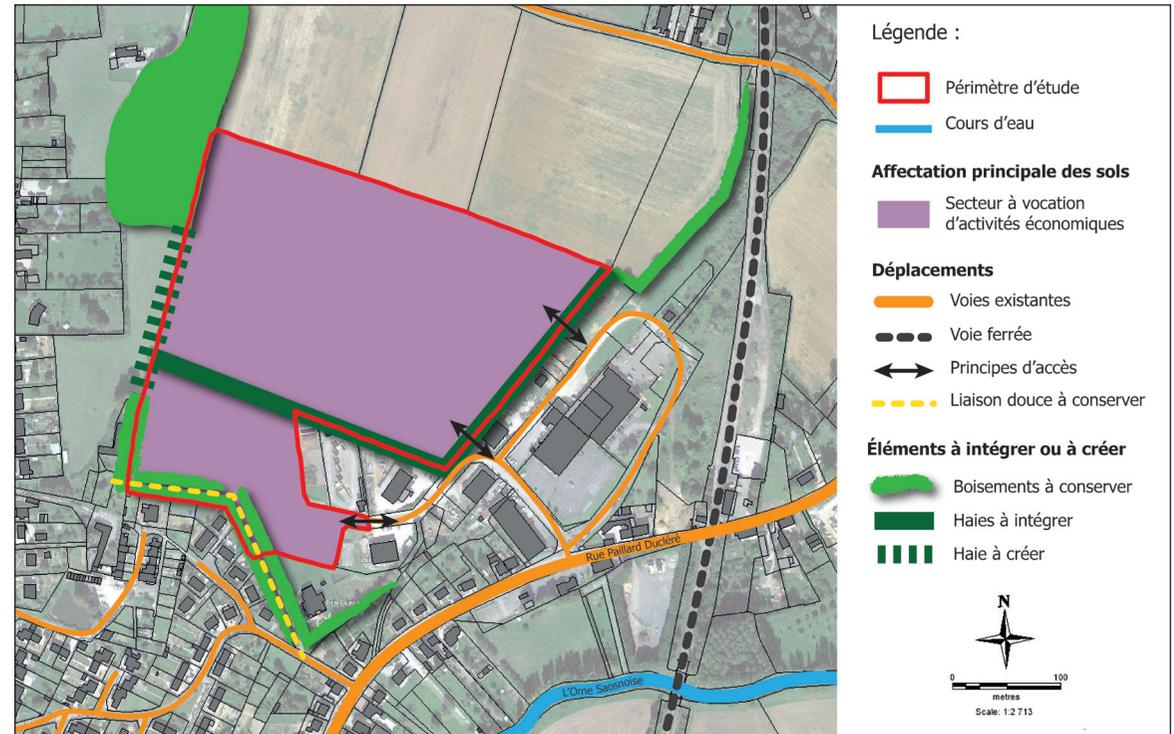
- Respecter une harmonie architecturale sur l'ensemble de la zone.
- Avoir une architecture modulable au gré des aménagements nécessaires à l'activité économique.

INTÉGRATION AU SITE

- Contenir la ZA en constituant des lisières entre la zone et la campagne.
- Une trame végétale pourra faire la transition entre la ville, la ZA et la campagne en jouant sur sa densification au fur et à mesure de sa progression vers la ville, de façon à assurer une bonne intégration de la ZA dans son environnement alentour.
- Opter pour une plantation d'espèces locales adaptées au site.
- Le cheminement piéton le long de la voie ferrée permettra de créer des liens avec les divers espaces environnants.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Favoriser le développement de l'utilisation des énergies renouvelables auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.
- Intégrer dans le paysage les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Diminuer l'impact des nuisances sonores par des écrans végétaux et des aménagements des bâtiments industriels.





3. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation



Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace (<400m ²)	Programmation
Secteurs en densification							
OAP n°1 - Secteur du cimetière	UB	1,13	18 logts/ha	20	0 (soit 0%)	6 (soit 30%)	1
OAP n°2 - Secteur de la Grouas	UB	0,51	18 logts/ha	9	0 (soit 0%)	3 (soit 33%)	1
OAP n°3 - Rue du Tertre	UB	0,46	13 logts/ha	6	0 (soit 0%)	2 (soit 33%)	1
OAP n°4 - Rue du Rocher	UB	0,27	12 logts/ha	3	0 (soit 0%)	0 (soit 0%)	1
Secteurs en extension urbaine							
OAP n°5 - Secteur du Taillis	1AUB	2,75	18 logts/ha	50	5 (soit 15%)	13 (soit 40%)	1
OAP n°6 - Secteur des Forges	1AUB	1,08	18 logts/ha	19	0 (soit 0%)	6 (soit 30%)	2
OAP n°7 - Secteur sud-est	1AUB	0,29	20 logts/ha	6	0 (soit 0%)	2 (soit 30%)	1
OAP n°8 - Secteur du Pont d'Orne	UB	1,58	22 logts/ha	35	28 (soit 80%)	28 (soit 80%)	1
TOTAL		8,07	18 logts/ha	148	33 (soit 22,3%)	60 (soit 40,5%)	



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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

