



# Plan Local d'Urbanisme

Commune du Perrier



## 2b – Orientations d'aménagement et de programmation

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1 - Rapport de présentation
- 2a - Projet d'aménagement et de développement durables
- 2b - Orientations d'aménagement et de Programmation**
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes publiques associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du PLU du Conseil  
Municipal du 06 juin 2017

sce  
ateliersup+



# Sommaire

1	Préambule.....	4
2	Secteur Ça m’Suffit, court terme.....	8
3	Secteur Ça m’Suffit, long terme.....	11
4	Secteur Chapellenie.....	13
5	Secteur de la zone d’activité du Petit Brandeau / Moulin neuf.....	16
6	Secteur Chapellenie nord.....	20
7	Secteur Chemin du Porteau.....	21



## 1 | Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU. Le contexte environnemental singulier de la commune demande une attention particulière dans les projets de développement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation expriment la cohérence du projet de développement de la commune, qui s'appuie sur trois préoccupations majeures :

- la maîtrise de l'étalement urbain,
- la prise en compte du contexte environnemental, présence des canaux, étiers et fossés,
- l'accroche urbaine des extensions futures sur les quartiers existants,
- la préservation et la valorisation des atouts paysagers.

À travers ce document, la commune du Perrier souhaite organiser, sur son territoire, la nature des prochaines extensions urbaines à vocation d'habitat, mais aussi maîtriser au sein de sa zone urbaine le devenir de certains secteurs. De plus, la commune a également souhaité mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone d'activité du Petit Brandeau et du Moulin Neuf afin de mieux maîtriser l'intégration paysagère de cette zone en interface avec le centre bourg et le marais, qui impacte deux entrées de bourg.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation concernent ainsi des secteurs en :

- zone 1AU, zone de développement à vocation d'habitat ouvert à l'urbanisation :
  - Ça m'suffit.
- zones 2AU, zones de développement à vocation d'habitat fermé à l'urbanisation :
  - Ça m'suffit,
  - Chapellenie.
- zones U dans des sous-secteurs à vocation d'activités ou d'habitat:
  - Zone d'Activités du Petit Brandeau / Moulin neuf, pour une meilleure prise en compte de son intégration,
  - Chapellenie nord, zone à vocation d'habitat en secteur urbain,
  - Chemin du Porteau, zone à vocation d'habitat en secteur urbain

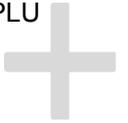
Précisons que les OAP en zones U à vocation d'habitat ont uniquement pour but d'assurer la vocation d'habitat ainsi que densité souhaité. Pour certaines, il s'agit de coups partis (permis d'aménagé déposé avant l'arrêt du PLU), ainsi la description de ces dernières est plus succincte.

Ces OAP expriment l'intention de mener un développement raisonné et raisonnable de la commune.

Le développement de ces secteurs s'appuie sur le centre bourg, ses fonctionnalités et ses usages. Il s'agit de concentrer le développement aux abords du centre bourg pour limiter les déplacements automobiles et favoriser les modes doux.

Les questions des formes urbaines et de la densification sont un élément important pour assurer une bonne intégration urbaine. Cette approche permet de répondre aux enjeux de consommation d'espace tout en répondant aux besoins de développement de la commune.

Sur l'ensemble des OAP, du fait du contexte environnemental particulier de la commune caractérisé par une forte présence de l'eau, un recul de 15 m sera imposé pour toutes constructions le long du réseau primaire (canaux et étiers) et de 5m le long du réseau secondaire (étiers et fossés). Cette bande de recul correspond à une servitude non aedificandi, représentée au plan de zonage.



## Avertissement

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement particulier.

La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

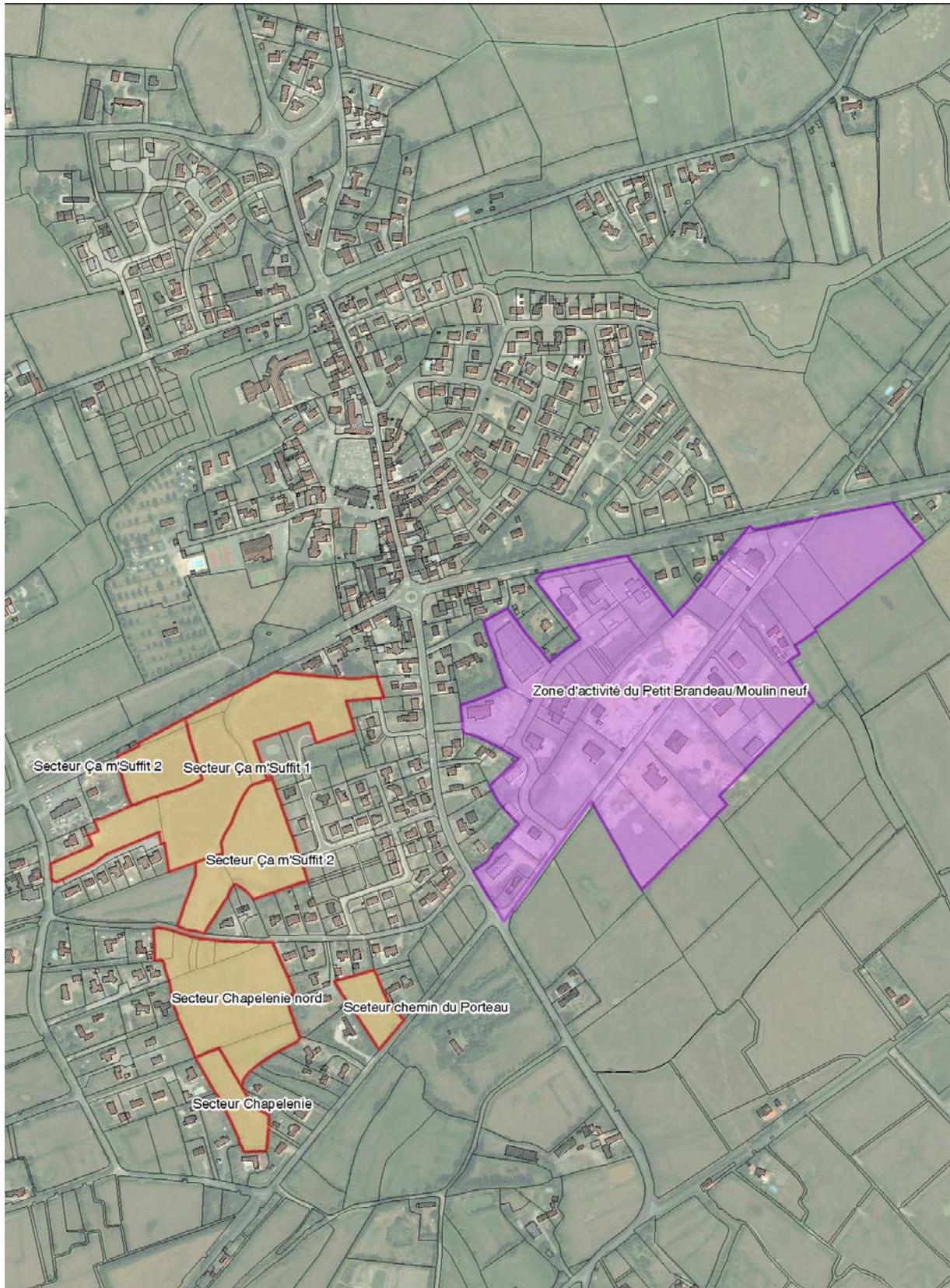
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements (*Articles L151-6 et L151-7 du code de l'Urbanisme*)





# Localisation des secteurs soumis à OAP



**Orientation  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Secteur de  
ça m'suffit**

— Périmètre de la zone

↔ Accès groupé à la zone

- - - Principe de desserte principale

↔ Liaison douce

■ Espace paysager à protéger et valoriser

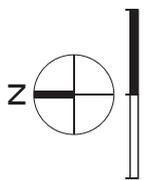
●●● Haie à protéger

●●● Haie à créer

■ Surface constructible  
Habitat individuel

□ Surface constructible  
Habitat groupé

★ Point d'apport volontaire



### # Atouts et contraintes

La zone 1AU de Ça m'suffit représente une surface de 2,8 ha bruts.

Le site, localisé au sud-ouest du bourg, bénéficie de la proximité du centre bourg et de ses services (commerces, équipements,...). Cette position lui confère un atout pour le développement d'un nouveau quartier d'habitat.

Le site actuellement non occupé est bordé par des maisons individuelles. Le développement de ce secteur permettra donc de renforcer la continuité urbaine.



Le site est marqué par la présence de d'étiérs et fossés. Cette composante hydraulique devra être obligatoirement prise en compte dans l'aménagement :

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m du bord du réseau primaire (canaux et étiérs) et de 5m du bord du réseau secondaire (étiérs et fossés). Cette bande (non constructible et non aménageable repérée au plan de zonage) sera dans le domaine public et permettra de créer des cheminements doux et d'assurer l'accès pour des opérations de gestion.

Plusieurs alignements végétaux sont en limite ou intégrés au site. Ils devront être pris en compte dans le projet d'aménagement global du secteur.

L'ensemble de ces éléments restreignent la surface aménageable.

### # Les objectifs de l'aménagement

Le développement de ce secteur devra assurer un lien urbain avec le tissu existant et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers le centre bourg.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Les aménagements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.

Pour être admise, la densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts (privilégiant des essences de végétaux peu allergisantes pour prévenir les risques liés notamment aux pollens) et sans voiture.

Ainsi, il pourra être encouragé la création d'un habitat de type intermédiaire notamment sur la zone où il est prévu le développement d'habitats groupés.



## # Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre (logements sociaux et non sociaux).

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation de :

- 10% de logements locatifs sociaux au minimum sur l'ensemble du secteur soit 7 logements sociaux.

*NB : Ce pourcentage sera à atteindre en moyenne sur l'ensemble des zones d'urbanisation future.*

Surface de la zone 1AU	Densité minimale	Nombre de logements
2,8 ha	20 lgts/ha	56 (dont 7 logements sociaux)

## # Les principes d'aménagement

### + Organisation globale du site

Le site est décomposé en deux secteurs constructibles :

- Une zone est réservée au développement d'habitats groupés à caractère social.
- Le reste de la zone aura une vocation d'habitat individuel libre.

L'aménagement de la zone intégrera des espaces collectifs de proximité. Ils seront constitués par une bande de 15 m à partir du bord du réseau primaire et de 5m à partir du bord du réseau secondaire.

La zone pourra bénéficier de la proximité de l'aménagement de l'étang du Grand Logis.

### + Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront dans la mesure du possible avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposée au sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

### + Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout du toit ou l'acrotère.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

### + Dimensionnement et traitement des voiries internes

La voie de desserte s'effectuera sur le principe d'un partage de l'espace entre la voiture, les piétons et les cycles, à l'image des chemins ruraux. Elles devront éviter les sur largeurs de chaussée. En réduisant l'espace dédié à la voiture (et des livraisons) à sa juste nécessité, l'opération économise des superficies d'enrobées qu'elle redistribue en espaces collectifs et en jardins privés. Il s'agit de développer un principe de circulation en évitant la création de raquette ou de placettes définitives de retournement.

Les voies principales seront traitées comme une voie à double sens, apaisée, sous forme de voirie partagée où la vitesse sera limitée à 30 km/h.

Il sera nécessaire de prévoir des franchissements sur certains étiers.

### + Les stationnements

La volonté de limiter la place de la voiture sur l'espace public. Les stationnements seront principalement permis sur les lots et en nombre limité aux abords des voiries.



#### + Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur permettant à tous de circuler et dégagée de tout obstacle. Le réseau d'étiers et les bandes non constructibles seront valorisés pour faciliter les déplacements doux sur le secteur, mais également pour aller vers le centre-bourg, ces services et équipements.

#### + Les espaces collectifs

Les espaces publics singuliers qui rythmeront le linéaire de voiries seront constitués par :

- Les entrées/sorties devront faire l'objet d'un aménagement qualitatif et paysager.
- Les voies sont également des espaces publics où la voiture est contrainte, elle circule et stationne peu. Elles devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.
- Les bords des étiers seront un lieu commun de rencontre et de promenade pour les habitants, mais également pour l'ensemble des habitants du quartier.

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager faisant appel au génie écologique et ne pas constituer des délaissés.

#### + Maintien de la structure paysagère du site

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

#### + Insertion et traitement paysagers

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de limiter les nuisances potentielles de la RD 753, il devra être créé une haie sur l'ensemble du linéaire séparant la RD et le secteur. Cette haie devra être conçue de manière à limiter les impacts possibles (bruit, pollution de l'air,...). La palette végétale devra être composée d'essences « locales ».

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

#### + Principes sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain existant desservi par un réseau d'eau pluviale. Afin de ne pas augmenter les volumes d'eaux pluviales arrivant au réseau, l'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant en priorité l'infiltration sur site ou la rétention des eaux pluviales sur place (bassins, noues, etc.).

L'aménagement de la zone devra prévoir l'organisation des espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales. Le traitement des eaux pluviales pourra compléter la trame verte proposée sous la forme de noues ou de bassins enherbés.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques hors alimentation est fortement incitée et soumise au cadre législatif en vigueur.

**Orientation  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Secteur de  
ça m'suffit**

— Périmètre de la zone

↔ Accès groupé à la zone

- - - Principe de desserte principale

↔ Liaison douce

■ Espace paysager à protéger et valoriser

● Haie à protéger

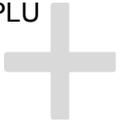
● Haie à créer

■ Surface constructible Habitat individuel

□ Surface constructible Habitat groupé

★ Point d'apport volontaire





### 3 | Secteur Ça m'Suffit, long terme

#### # Atouts et contraintes

La zone 2AU de Ça m'suffit représente une surface de 1,36 ha bruts. Elle vient étoffer le secteur Ça m'suffit à court terme et compléter l'aménagement de cette partie du bourg comprise entre la RD 753 et le chemin de la Chapellenie.

Le site actuellement non occupé est bordé pour partie de maisons individuelles. Le développement de ce secteur permettra donc de renforcer la continuité urbaine.



Le site est marqué par la présence d'étiérs. Cette composante hydraulique devra être obligatoirement prise en compte dans l'aménagement :

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m du bord du réseau primaire (canaux et étiérs) et de 5m du bord du réseau secondaire (étiérs et fossés). Cette bande (non constructible et non aménageable repérée au plan de zonage) sera dans le domaine public et permettra de créer des cheminements doux et d'assurer l'accès pour des opérations de gestion.

Plusieurs alignements végétaux sont en limite ou intégrés au site. Ils devront être pris en compte dans le projet d'aménagement global du secteur.

#### # Les objectifs de l'aménagement

Tout comme le secteur Ça m'suffit à court terme, ce secteur devra assurer un lien urbain avec le tissu existant et une perméabilité pour les déplacements en modes doux vers le centre bourg. Cependant, il n'est pas envisagé de sortir carrossable vers le lotissement (privé) du Grand Logis car la voirie n'est pas adaptée pour recevoir un trafic supplémentaire. La volonté communale étant de répartir la circulation de manière cohérente entre le chemin du Portail, de la Chapellenie et la rue de Lugny afin d'assurer des conditions de sécurité suffisantes.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

Les aménagements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.

Pour être admise, la densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts (priviliégiant des essences de végétaux peu allergisantes pour prévenir les risques liés notamment aux pollens) et sans voiture.



### # Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre (logements sociaux et non sociaux).

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation de :

- 10% de logements locatifs sociaux au minimum sur l'ensemble du secteur, soit 3 logements sociaux.

*NB : Ce pourcentage sera à atteindre en moyenne sur l'ensemble des zones d'urbanisation future.*

Surface de la zone 2AU	Densité minimale	Nombre de logements
1,36 ha	20 lgts/ha	27 (dont 3 logements sociaux)

### # Les principes d'aménagement

Cf. les principes d'aménagement du secteur Ça m'suffit 1AU



## 4 | Secteur Chapellenie

### # Atouts et contraintes

La zone 2AU de la Chapellenie représente une surface d'environ 0,42 ha.

Le site, localisé au sud du bourg, se trouve une distance d'environ 1km du centre bourg et de ces services (commerces, équipements,...). Il s'inscrit dans un secteur ayant fait l'objet d'un développement important ces dernières années principalement par des lotissements.

Cette position est en faveur d'un développement à vocation résidentielle et permet de renforcer l'armature urbaine du sud du bourg.



Le site est actuellement non occupé et constitue une « enclave » entre les lotissements de la Chapellenie (permis d'aménagé déposé) et un habitat individuel peu dense.

Le site est marqué par la présence d'étiers. Ces composantes hydrauliques devront être obligatoirement prises en compte dans l'aménagement :

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m du bord du réseau primaire (canaux et étiers) et de 5m du bord du réseau secondaire (étiers et fossés). Cette bande (non constructible et non aménageable repérée au plan de zonage) sera dans le domaine public et permettra de créer des cheminements doux et d'assurer l'accès pour des opérations de gestion.

Plusieurs alignements végétaux sont en limite du site. Ils participent à la qualité paysagère. Ils devront être intégrés dans le projet d'aménagement.

### # Les objectifs de l'aménagement

Le développement de ce secteur permettra de compléter l'armature urbaine avec le tissu existant et les projets d'aménagement en cours.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Les aménagements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.

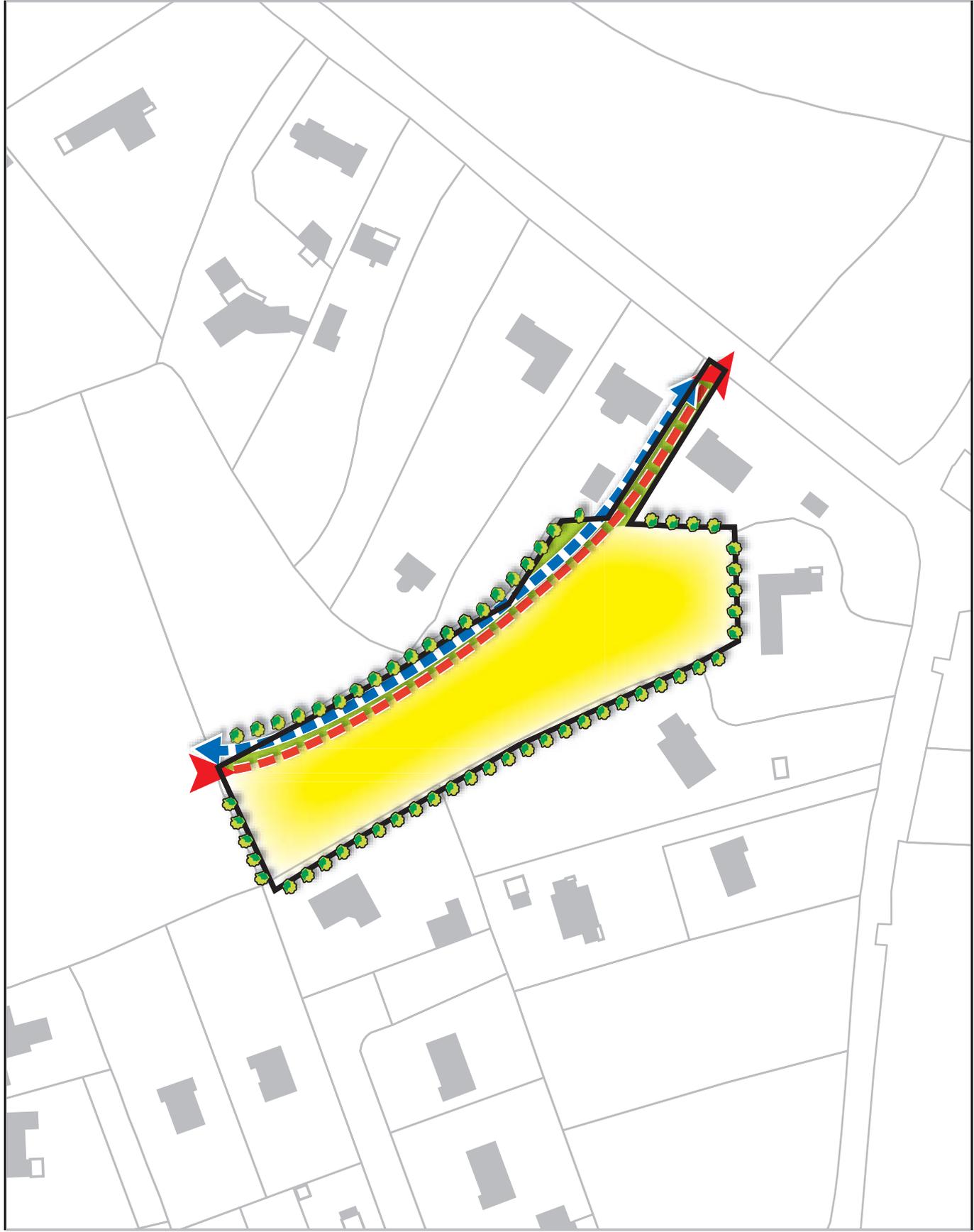
Pour être admise, la densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts (privilégiant des essences de végétaux peu allergisantes pour prévenir les risques liés notamment aux pollens) et sans voiture.

La taille et la configuration du secteur imposeront le développement d'habitat individuel dense.

**Orientation  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Secteur de  
la Chapellenie**

-  Périmètre de la zone
-  Accès à la zone
-  Principe de desserte principale (zone 30)
-  Liaison douce
-  Espaces paysager à protéger et valoriser
-  Haie à protéger
-  Surface constructible





### # Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre (logements sociaux et non sociaux) et favorisera le développement d'habitat individuel.

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation de :

- 10% de logements locatifs sociaux au minimum sur l'ensemble du secteur, soit 1 logement social.

*NB : Ce pourcentage sera à atteindre en moyenne sur l'ensemble des zones d'urbanisation future.*

Surface de la zone 2AU	Densité	Nombre de logements
0,42 ha	20 lgts/ha	7 (dont 1 logement social)

### # Les principes d'aménagement

#### + Organisation globale du site accès et desserte interne

L'accès au secteur s'effectuera depuis le lotissement au nord du secteur (cf. OAP Chapellenie nord). La voie principale structurante sera accompagnée une voie douce, qui constituera l'espace collectif du secteur. Il est donc important de mettre en œuvre une voie zone 30. Les habitants pourront profiter des espaces collectifs qui seront créés dans le projet de lotissement en cours.

#### + Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faitages, ou la plus grande longueur, exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le site constituant une « bande » il pourra être privilégié une implantation dite en bande à l'alignement de la rue. Afin de ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

#### + Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout du toit ou l'acrotère.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

#### + Dimensionnement et traitement des voiries internes

Il s'agit de développer un principe de circulation en sens unique. La voie de desserte s'effectuera sur le principe d'un partage de l'espace entre la voiture, les piétons et les cycles. Elle devra éviter une sur largeur de chaussée. En réduisant l'espace dédié à la voiture (et des livraisons) à sa juste nécessité, l'opération économise des superficies d'enrobées qu'elle redistribue en espaces collectifs et en jardins privatifs.

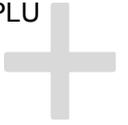
La voie principale sera traitée comme une voie en sens unique, apaisée où la vitesse sera limitée à 30 km/h.

#### + Les stationnements

La volonté de limiter la place de la voiture sur l'espace public. Les stationnements seront principalement permis sur les lots et en nombre limité aux abords des voiries.

#### + Liaisons douces

Une liaison douce sera réservée aux piétons et aux cycles de façon à créer un parcours continu selon le principe déterminé dans le schéma.



+ Les espaces collectifs

Il s'agit principalement des espaces qui accompagnent la liaison douce. Elle sera intégrée dans une bande plantée.

+ Maintien de la structure paysagère du site

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

+ Insertion et traitement paysagers

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).

+ Principes sur la gestion des eaux pluviales

Le secteur se situe en continuité du tissu urbain existant desservi par un réseau d'eau pluviale. Afin de ne pas augmenter les volumes d'eaux pluviales arrivant au réseau, l'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant en priorité l'infiltration sur site ou la rétention des eaux pluviales sur place (bassins, noues, etc.).

L'aménagement de la zone devra prévoir l'organisation des espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales. Le traitement des eaux pluviales pourra compléter la trame verte proposée sous la forme de noues ou de bassins enherbés.

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques hors alimentation est fortement incitée et soumise au cadre législatif en vigueur.

## 5 | Secteur de la zone d'activité du Petit Brandeau / Moulin neuf

### # Atouts et contraintes

La zone d'activité du Petit Brandeau / Moulin Neuf est l'unique zone d'activité économique de la commune du Perrier.

Cette zone représente une surface d'environ 15,8 hectares.

Localisée au sud du bourg, elle se trouve une distance de moins de 300 m de ce dernier. La zone d'activité impacte les entrées Est et Sud de la commune, car elle se trouve en partie aux abords des D 753 et 59.



Une des particularités du site est l'imbrication d'habitat au pourtour de la zone.

L'ensemble de la zone est actuellement occupé par divers type d'activités.

Plusieurs alignements végétaux dans ou en limite du site participent à la qualité paysagère. Ils devront être intégrés dans le projet d'aménagement.

### # Les objectifs de l'aménagement

Une part importante du foncier n'est pas sous la maîtrise communale. La commune souhaite donc assurer l'intégration paysagère de la zone d'activité et de ses entrées de ville.

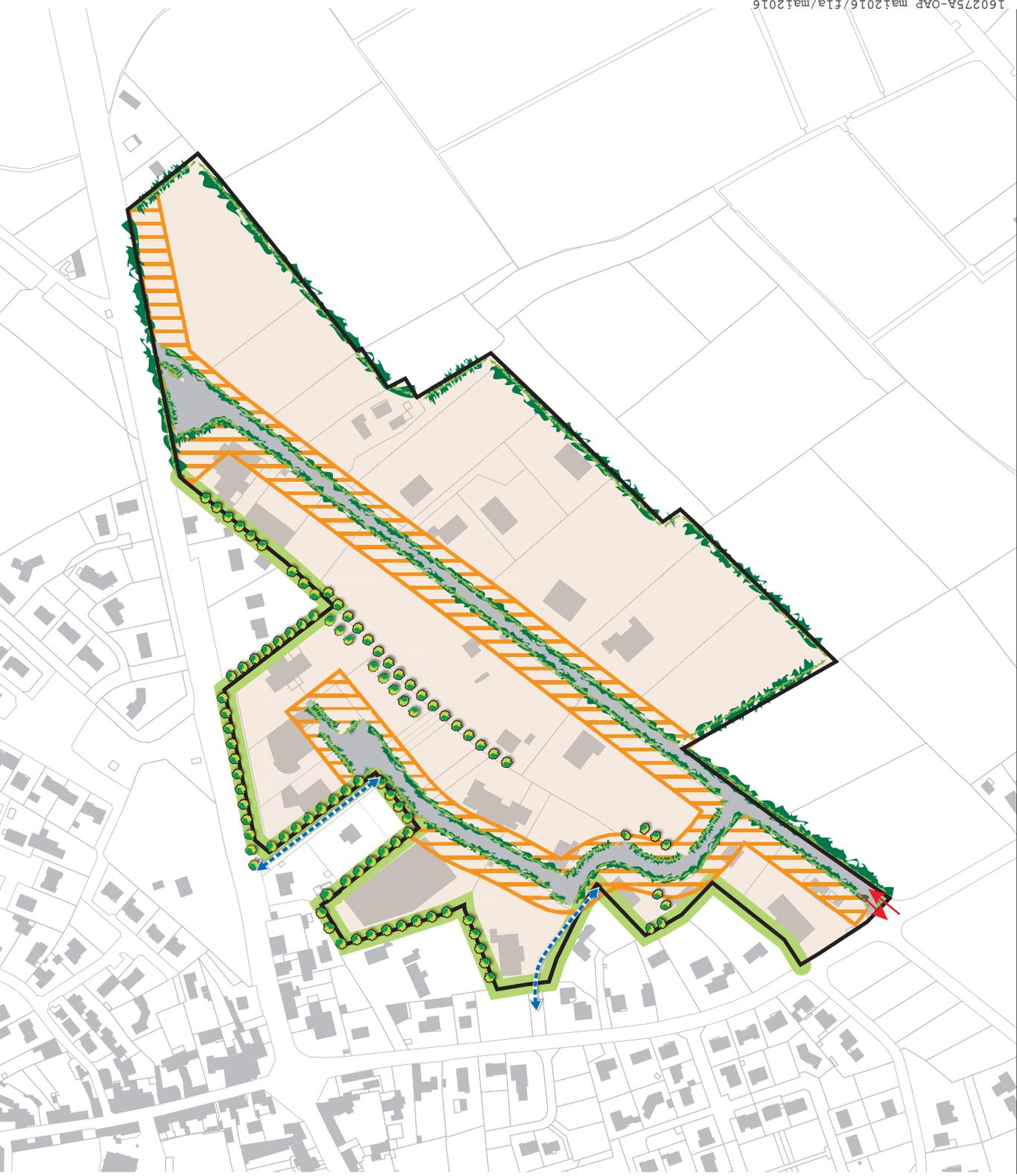
L'orientation d'aménagement et de programmation a pour ambition de préparer l'avenir et l'évolution de l'aménagement de la zone qui pourrait faire l'objet d'une requalification.

Afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités, la commune souhaite également définir des surfaces de lots moyens ce qui permettra lors du renouvellement de la zone de densifier le tissu économique.

La présente orientation d'aménagement et de programmation constitue un outil stratégique à long terme permettant d'accompagner la mutation de cette zone d'activité.

### # Les principes d'aménagement

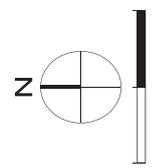
En prévision de l'évolution de la zone d'activité au gré des mutations foncières, la commune souhaite accompagner cette évolution en cadrant l'emprise d'implantation des entreprises. Cette



**Orientation  
d'Aménagement et de  
Programmation**

**Zone d'activité du Petit  
Brandeau et du Moulin Neuf**

-  Périmètre de la zone
-  Voie interne
-  Accès à la zone
-  Alignements végétaux à  
maintenir et à renforcer le  
long de la R753
-  Principe d'intégration  
paysagère
-  Aire de stockage interdite  
sur une bande de 20 m  
(dessin de principe)
-  Traitements des interfaces  
habitat et zone d'activité
-  Liaison douce



approche permet de « densifier » les activités économiques et ainsi permettre à terme l'implantation d'un plus grand nombre d'entreprises.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe à la construction d'une image qualitative. L'intention est donc d'interdire les aires de stockage le long des axes routiers et des voies de desserte interne à la zone.

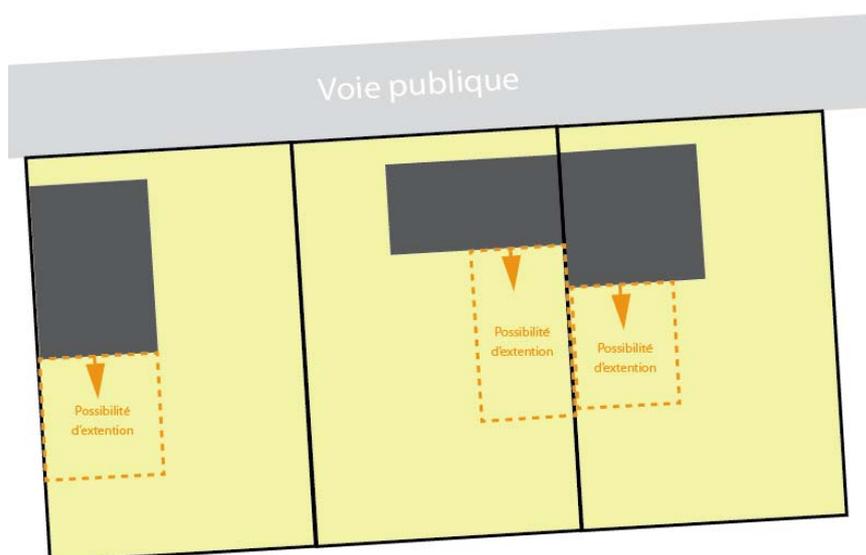
Il s'agit également d'accompagner l'intégration paysagère de la zone d'activité en renforçant l'existant ou en créant des haies. L'intégration paysagère de la zone n'a pas pour objectif de dissimuler la zone, mais bien de limiter son impact dans le paysage.

### # Implantation des bâtiments et taille des parcelles

Actuellement la zone d'activité dispose encore d'espaces disponibles appartenant des à propriétaires privés. Les mutations foncières permettront de faire évoluer son paysage et son urbanisme.

Afin d'assurer l'homogénéité de la zone d'activité et le gain de place, les bâtiments devront s'implanter au plus près de la limite constructible par rapport aux voies et en mitoyenneté sur les limites séparatives. Les extensions de bâtiment seront facilitées par une implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre.

Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. L'implantation devra prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.

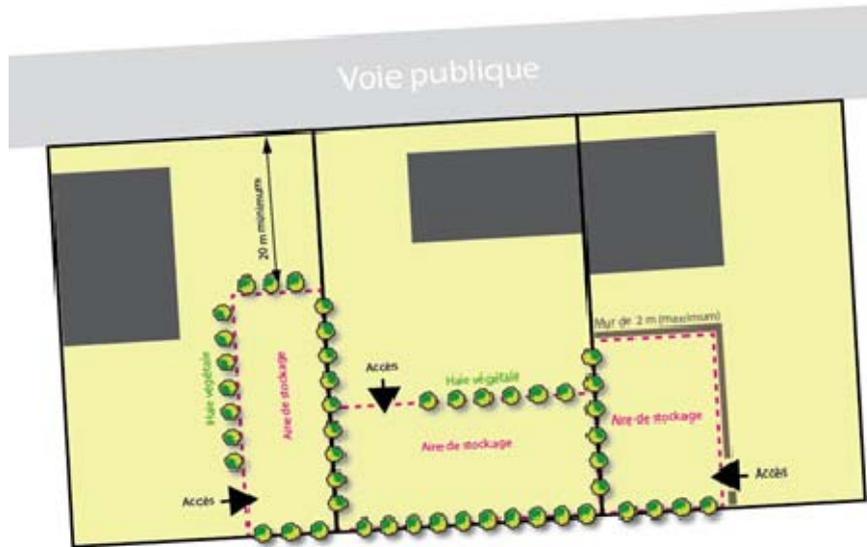


Pour faciliter la densité et par conséquent permettre l'installation de plus d'entreprises, la définition d'une surface maximum de 3500 m<sup>2</sup> par lot sera instaurée lors de création sur le foncier disponible et dans le cadre des mutations à venir.

### # Les zones de stockage ou de traitement des déchets

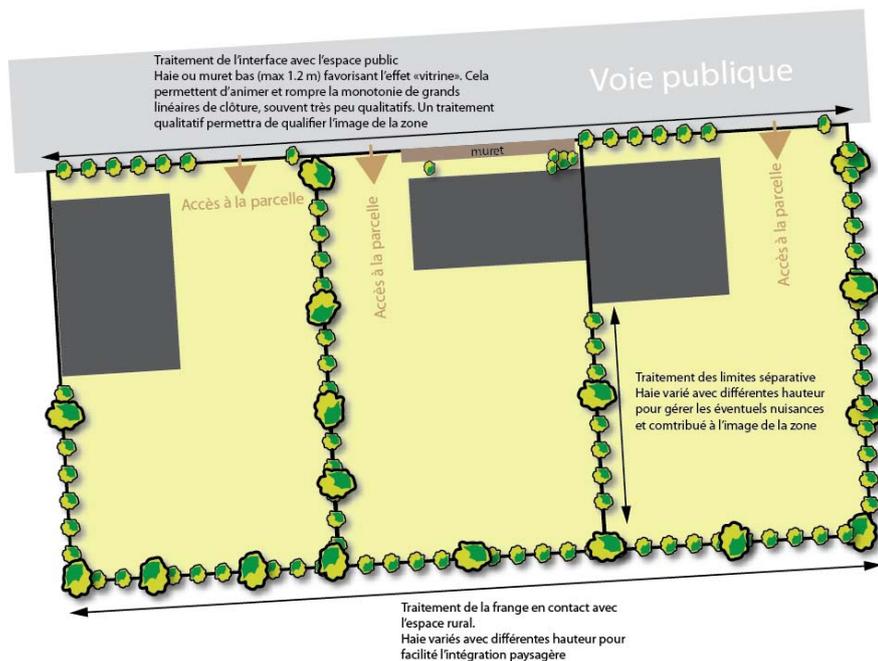
Les aires de stockage devront prioritairement être implantées sur l'arrière de la parcelle. Elles ne pourront pas être installées à moins de 20 m des voies de circulation (RD et voie interne), afin d'assurer leur intégration et de diminuer l'impact visuel. Elles pourront être entourées d'un mur d'une hauteur maximum de 2 mètres (maximum) ou d'une haie.

Les espaces de stockage devront être localisés sur les plans de permis de construire, complétés d'un projet paysager.

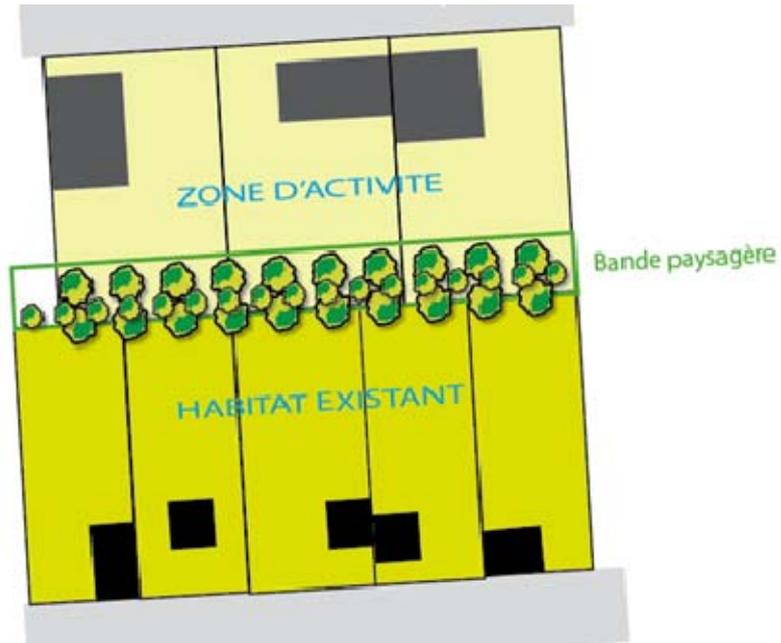
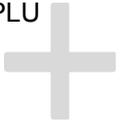


### # Insertion et traitement paysagers

A l'interface de l'espace public et de l'espace privé, le traitement des limites participe à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activité. Les fonds de parcelles au contact de l'espace rural et l'habitat devront avoir un traitement paysager qui contribuera à l'insertion de la zone dans son environnement proche.



En ce qui concerne plus particulièrement l'interface avec l'habitat, un traitement paysagé est préconisé sur les franges des zones en contact avec le tissu urbain existant, afin de créer une couture spatiale entre la zone d'activités et la zone d'habitat.



La création d'une bande paysagère épaisse et dense permettra de limiter les impacts négatifs (potentiels).

Il faudra privilégier l'implantation d'activités compatible avec l'habitat

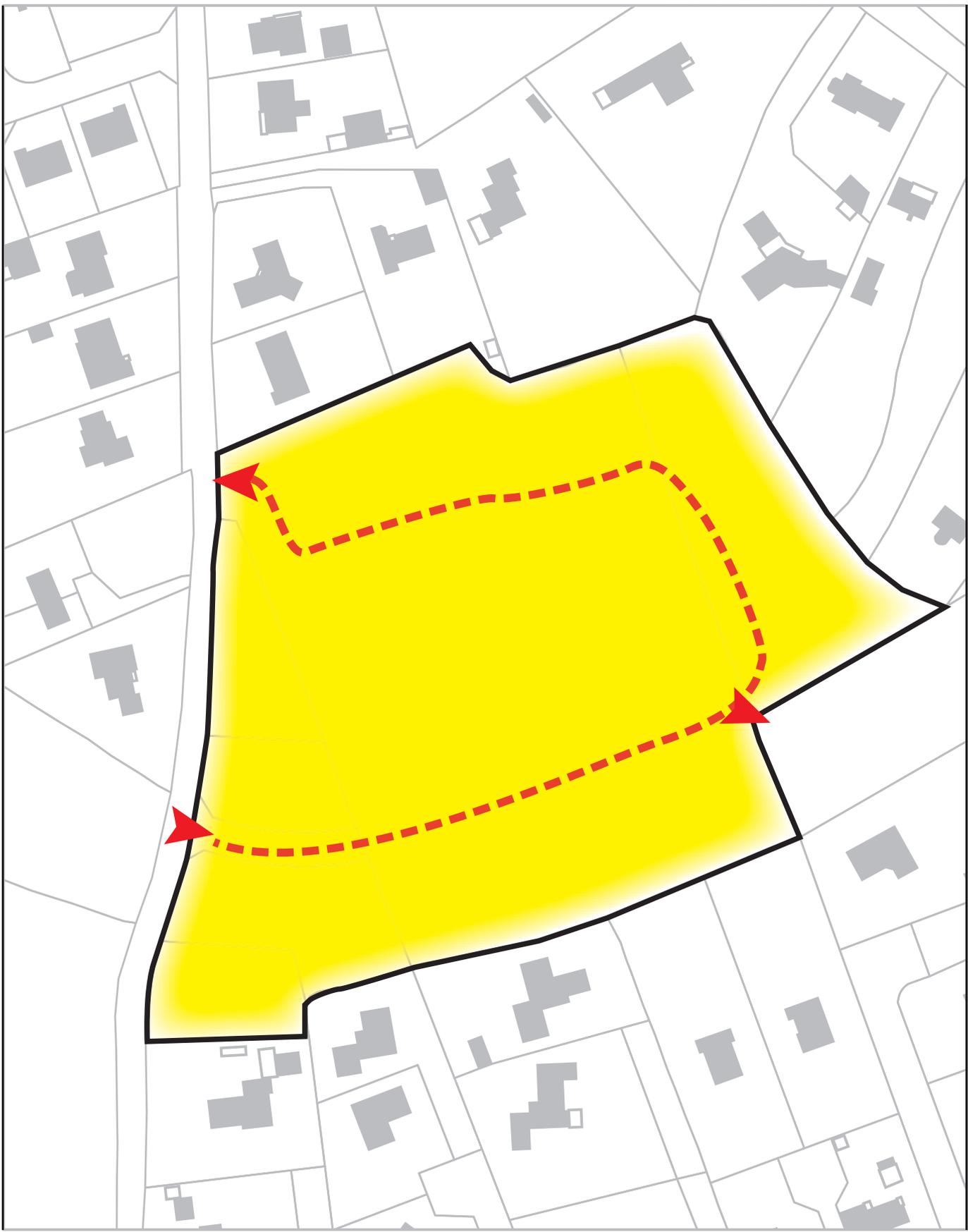
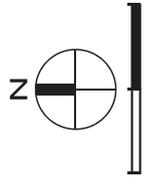
Pour des questions de sécurité les limites pourront être grillagées, dans ce cas il faudra les doubler par une haie.

Il s'agira de favoriser les plantations intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales.

**Orientation  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Secteur de  
chapellenie nord**

-  Périmètre de la zone
-  Accès à la zone
-  Principe de desserte principale
-  Surface constructible



## 6 | Secteur Chapellenie nord

La zone de la Chapellenie nord représente une surface de 2,47 ha bruts en zone urbaine, au sud de la rue de la Chapellenie. Un permis d'aménagé a été déposé sur ce secteur avant l'arrêt du PLU.



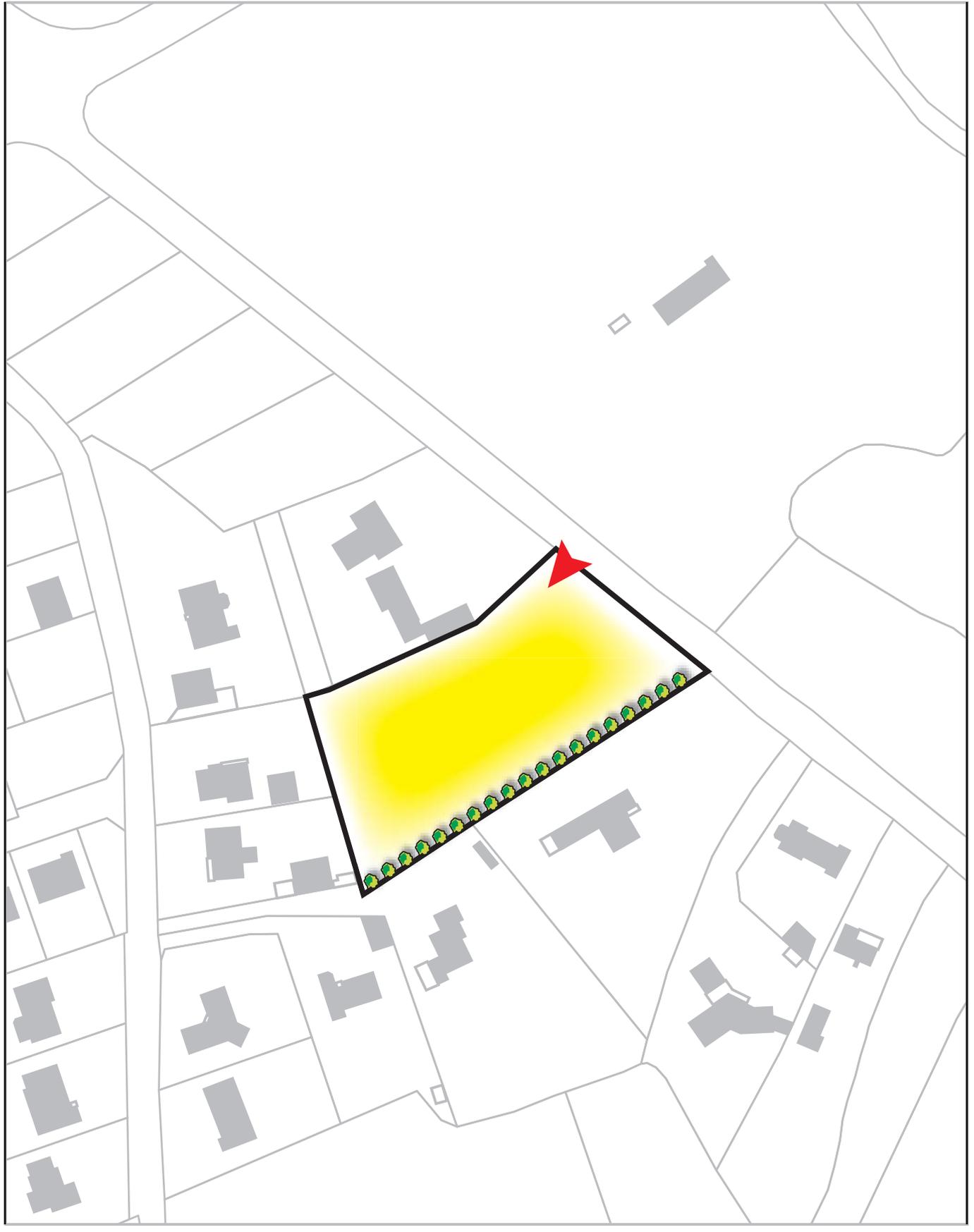
La présente OAP a pour finalité d'assurer :

- la vocation d'habitat de cette zone,
- la desserte de cette zone par deux accès sur la rue de la Chapellenie,
- et également la desserte du secteur de la Chapellenie au sud.

Le permis d'aménager déposé (avant la date d'arrêt du PLU) proposent 27 lots d'une superficie allant de 400 à 640 m<sup>2</sup>. L'opération ayant été lancée avant l'approbation du PLU, elle ne peut se voir contrainte efficacement par un objectif de logements sociaux.

Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 m du bord du réseau primaire (canaux et étiers) et de 5m du bord du réseau secondaire (étiers et fossés). Cette bande (non constructible et non aménageable repérée au plan de zonage) sera dans le domaine public et permettra de créer des cheminements doux et d'assurer l'accès pour des opérations de gestion.

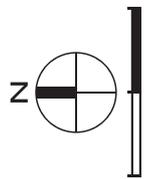
Précisons que dans le cas où le permis d'aménagé n'aboutissait pas, la densité serait revue à la hausse pour atteindre 20 logements par hectare. Les 2 accès sur le chemin de la Chapellenie comme celui permettant la desserte du secteur Chapellenie au sud seraient maintenues.



**Orientation  
d'Aménagement et  
de Programmation**

**Secteur Chemin  
du Porteau**

-  Périmètre de la zone
-  Accès à la zone
-  Haie à protéger
-  Surface constructible





## 7 | Secteur Chemin du Porteau

La zone du chemin du Porteau représente une surface de 0,44 ha bruts en zone urbaine, au sud-ouest du bourg le long du chemin du Porteau.



La présente OAP a pour finalité d'assurer :

- la vocation d'habitat de cette zone, en favorisant la mixité social par la réalisation d'au moins 1 logement social,
- une densité de 18 logements à l'hectare,
- que les constructions seront implantées à une distance de 15 m du bord du réseau primaire (canaux et étiers) et de 5m du bord du réseau secondaire (étiers et fossés). Cette bande (non constructible et non aménageable repérée au plan de zonage) sera dans le domaine public et permettra de créer des cheminements doux et d'assurer l'accès pour des opérations de gestion.
- la desserte de cette zone par un accès unique sur le chemin du Porteau,

Surface de la zone	Densité	Nombre de logements
0,44 ha	18 lgts/ha	8 (dont 1 logement social)





L'ensemble des principes d'aménagement décrits dans ces orientations d'aménagement se superposent avec les règles définies dans le règlement. Le couple Orientation d'Aménagement de Programmation / règlement doit définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, il ne s'agit en aucun cas de définir un projet.

Ces conditions trouveront un écho dans le projet d'aménagement qui sera élaboré dans le cadre d'une procédure d'aménagement choisie et définie par la collectivité compétente.

sce  
ateliersup+

[www.ateliersup-plus.fr](http://www.ateliersup-plus.fr)

GROUPE KERAN