

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CHANIERS**



PIECE N°3

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET
D'AMENAGEMENT
(Le DOA)

	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
POS				
ELABORATION	Le 19-08-1974		Le 22-02-1977	Le 05-09-1978
REVISION N°1	Le 07-05-1982	Le 02-07-1984		Le 28-01-1985
REVISION N°2	Le 27-10-1995	Le 08-12-1997		Le 11-01-1999
REVISION SIMPLIFIEE	Le 24-07-2003			Le 27-09-2004
PLU				
REVISION POS-PLU	Le 06-08-2001	Le 06-03-2006		Le 30-10-2006
MODIFICATION n°1	Le 11-04-2011			Le 02-07-2012

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION POS-PLU

	
---	--

MODIFICATION n°1



Le Document d'orientations et d'aménagement a pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

→ Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités sont définis sur plusieurs secteurs du territoire communal.

→ Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils doivent s'inscrire.

→ A travers le présent document, la commune de CHANIERES affiche la volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs quartiers en imposant des principes d'organisation aux aménageurs (publics ou privés).

Concernant les mesures à prendre en compte dans les futurs aménagements, elles touchent les points essentiels suivants :

→ les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers

→ la définition d'espaces « structurants » ayant vocation à organiser la qualité du cadre urbain des quartiers

→ la réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer des transitions entre les secteurs et l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser

Les orientations d'aménagement concernent trois pôles principaux du territoire communal :

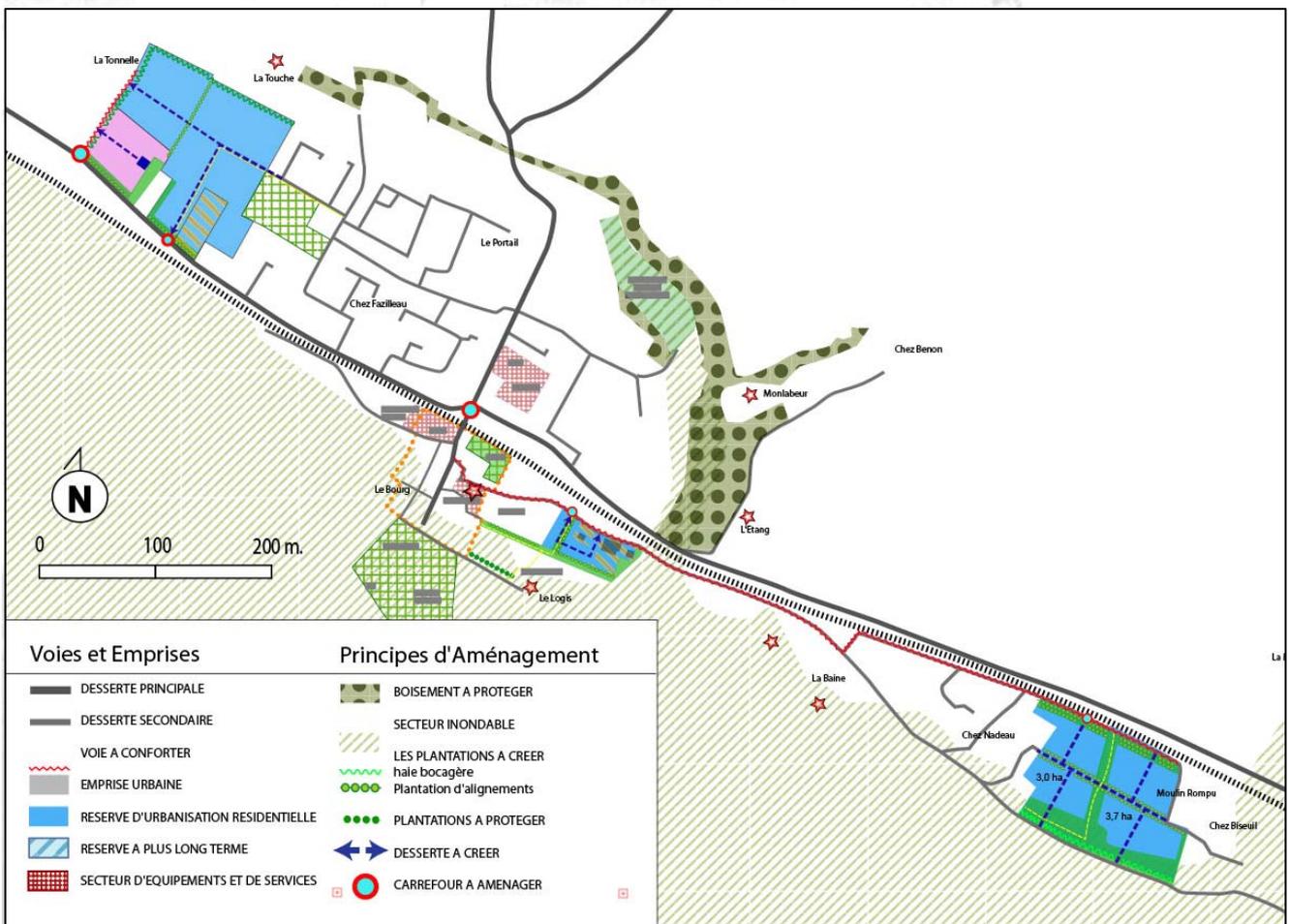
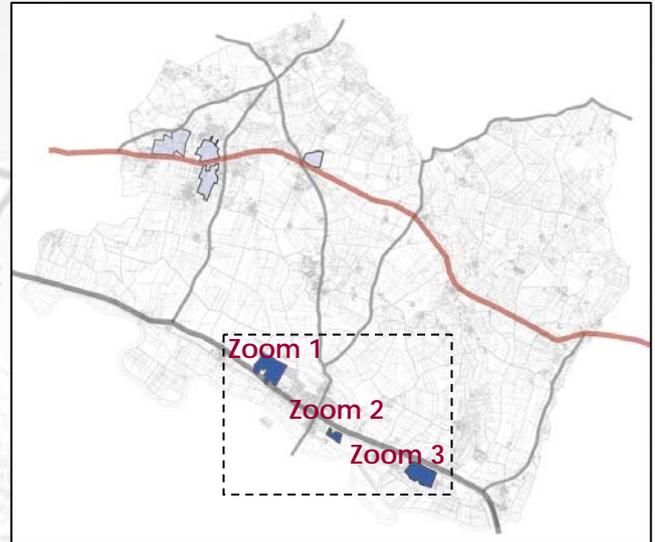
- Les secteurs de développement résidentiel et économique du bourg se rattachant à la RD.24,
- Les réserves foncières de Chez l'Abbé au Maine Allain se rattachant à la RN.141

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1 – Pièces des sept journaux | 5 – Chez l'Abbé Sud |
| 2 – Le Bourg Est | 6 – Chez l'Abbé Nord |
| 3 – La Font/Bisseuil | 7 – Chez l'Abbé Ouest |
| 4 – Le Maine Allain | 8 – Les Brandes |



→ Le secteur du Bourg présente plusieurs réserves de développement :

- une emprise sur la limite Ouest au lieu dit pièce des sept journaux
- une emprise à requalifier dans le contact du centre ancien,
- une réserve d'urbanisation plus en retrait à l'est.

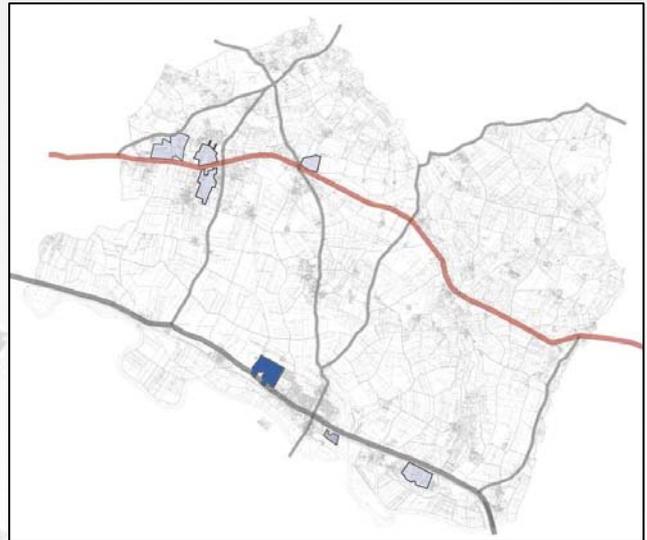


Situation initiale

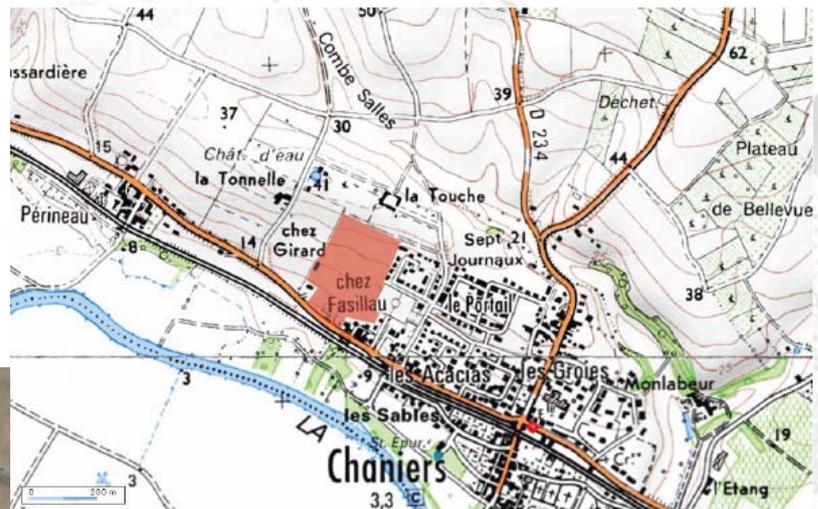
Le secteur est situé dans le prolongement du bourg, en greffe de quartiers existants.

- A l'est, il est bordé par un quartier résidentiel de type pavillonnaire, et par un terrain de sport.

- A l'Ouest et au Nord, il est bordé par des terrains agricoles avec quelques maisons isolées.



- Au sud, le terrain est cantonné par la RD.24 (route basse de Chaniers, traversant le bourg). Une zone commerciale et de services est en cours de réalisation sur le terrain situé au Sud-Ouest (superette, commerçants, services, entreprise de maçonnerie).



Depuis la route communale, au Nord-ouest du secteur : vue dominante sur le terrain et en arrière plan, sur la vallée de la Charente au Sud. La future zone commerciale et de services est en cours de réalisation. Un alignement d'arbres fruitiers est implanté sur la limite entre les parcelles 16 et 370. Cet alignement est structurant dans le paysage.



Depuis la route départementale 24 au Sud : vue en position dominée sur le terrain, entre la maison d'habitation et l'exploitation agricole qui cadrent la vue. Au sommet du versant, un ensemble bâti et son accompagnement arboré viennent souligner la crête. Le long de la RD 24, un cheminement piéton a été en partie aménagé. Depuis l'impasse Saint-Louis, une ouverture sur le terrain : possibilité de raccordement.



Depuis la rue des Forgerons, entre le terrain de sport et le lotissement : raccordement possible et souhaitable du secteur de projet.

Vue dominante, à mi-pente. Vallée de la Charente en arrière plan.

Alignement d'arbres fruitiers structurant, qui traverse le terrain du Nord au Sud.



Description du secteur

Le terrain présente une morphologie de pente, répondant au coteau du versant Nord de la vallée de la Charente. La pente est orientée Nord-Sud. Le terrain est ainsi bien exposé (exposition Sud-Ouest).

Le terrain est actuellement occupé par des terrains agricoles. Un alignement d'arbres fruitiers implanté sur la limite entre les parcelles 16 et 370 structure le paysage.

Le terrain présente des vues dominantes sur le Fleuve Charente.

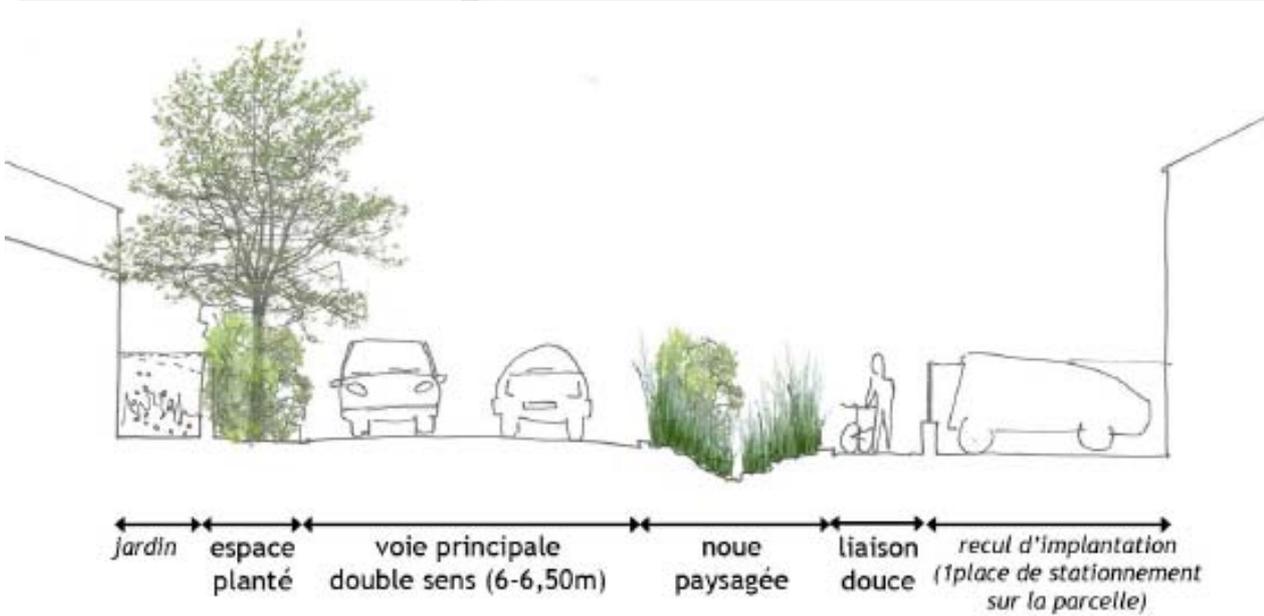
La particularité du site réside à la fois dans son rôle d'entrée de bourg et dans sa position dominante.

Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux paysagers et identitaires notables. La question sécuritaire reste importante au regard d'une connexion sur la RD.24 pour la desserte de la zone.

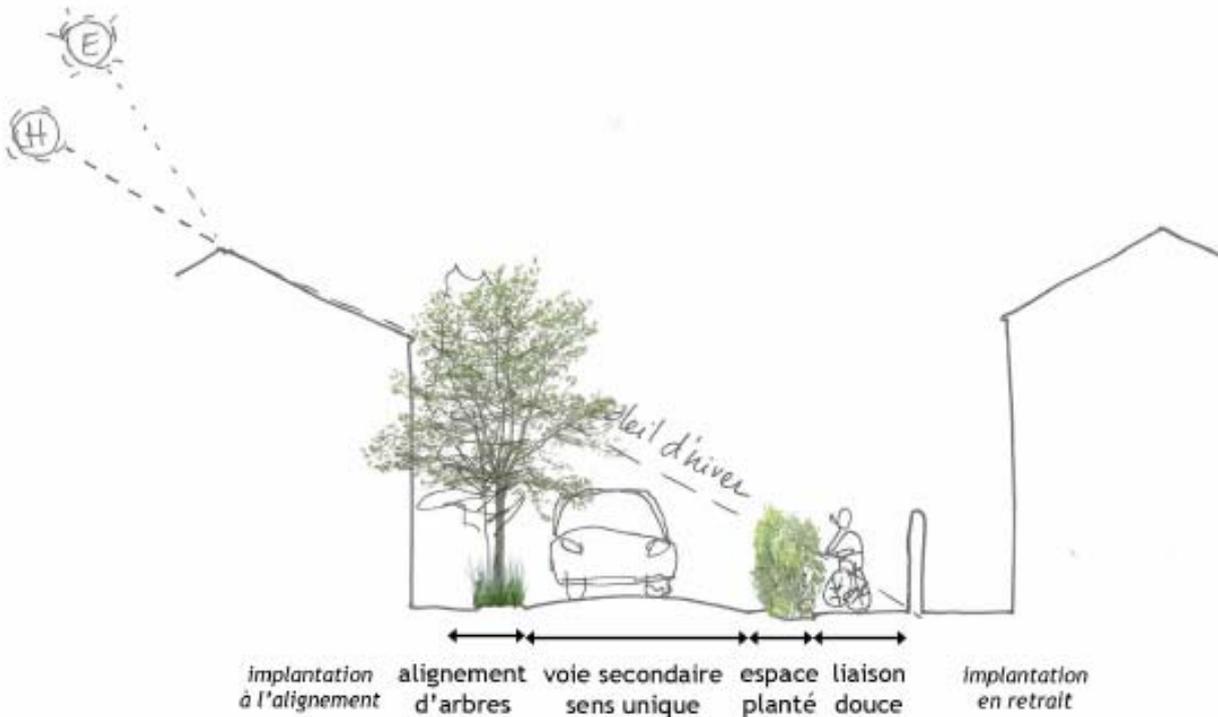
Principes et recommandations

- Créer un quartier dense, de type village : moyenne parcellaire comprise entre 350 et 500 m². Prévoir une mixité des formes bâties : petits collectifs, maisons intermédiaires (habitat en bande, maisons jumelles, mitoyenneté, ...) et maisons individuelles. Les bâtiments pourront être en RDC + un étage.
- Privilégier un parcellaire Nord-Sud, lorsque c'est possible, en particulier le long des voies de direction Est-Ouest.
- Intégrer ce futur ensemble résidentiel par un traitement paysager des franges exposées.
- Relier ce nouveau quartier aux espaces urbanisés à l'Est et à la future zone commerciale et de services par un réseau de cheminements doux.
- Créer un aménagement en respect avec la situation de pente (limiter au maximum les terrassements, utiliser la pente)
- Prévoir des voies traversantes, et raccorder le quartier aux voies existantes (rue des Forgerons à l'Est, voie communale à l'Ouest, via la future zone AUE, impasse Saint-Louis au Sud)
- Créer un nouvel accès sur la RD 24 et sécuriser ce carrefour
- Créer des espaces de convivialité et des espaces de respiration de type places, placettes, parcs, jardins... Une place, bordée de bâti sera prévue au coeur du quartier.
- Prévoir un maillage vert qui traverse le quartier (maillage vert).
- Proposer un aménagement mettant en oeuvre et gérant la mixité fonctionnelle du site (habitat dominant, services, hôtellerie, commerces et professions libérales)
- Maintenir des points de vue sur la vallée de la Charente
- Limiter les vis-à-vis
- Implanter les garages à proximité de la voirie. Prévoir la réalisation d'un garage par parcelle.
- Créer des front bâtis continus , à l'alignement, au sud des voies est-Ouest. Au Nord, le bâti sera implanté avec un recul d'environ 5 m.

Principes d'aménagement



Principes d'aménagement des voies principales



Principes d'aménagement des voies secondaires

Principes d'aménagement

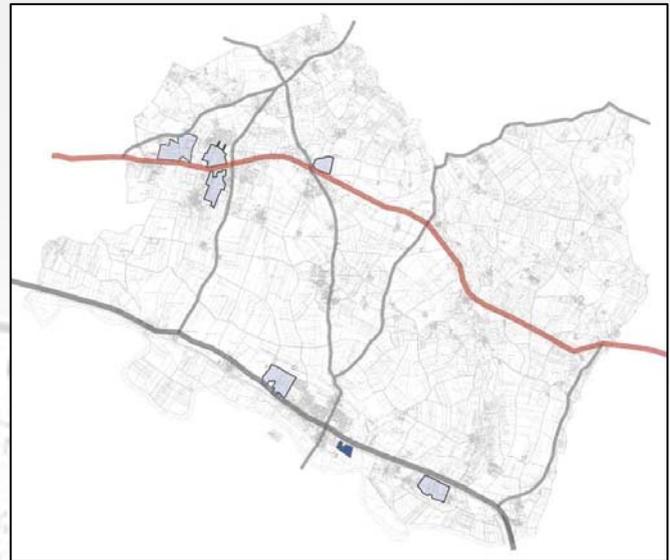


- Voies principales
- Voies secondaires
- Cheminements doux
- Implantation du bâti à l'alignement, sur au moins 2/3 de la façade (cf article AU6 du règlement pour le secteur Aud)
- Places
- Arbres à maintenir
- Espace vert à créer

Situation initiale

→ Le secteur à aménager recouvre une emprise réduite dans le contact immédiat du centre ancien.

→ Le secteur est relativement enclavé et est destiné à l'accueil résidentiel. La zone inondable limite les possibilités d'extension sur les côtés Sud et Est de la zone.



Le site présente donc un certain nombre de contraintes et de risques :

- le contexte environnemental et le risque inondation sont à prendre en compte directement dans la proposition d'aménagement dans ce secteur proche de la Charente,

- le contexte architectural et urbain est bien mesuré par le contact du site avec le cimetière et sa vue sur l'église.

Objectifs d'aménagement

→ **Répondre à l'enjeu de proximité** par la mise à profit des équipements et services du bourg.

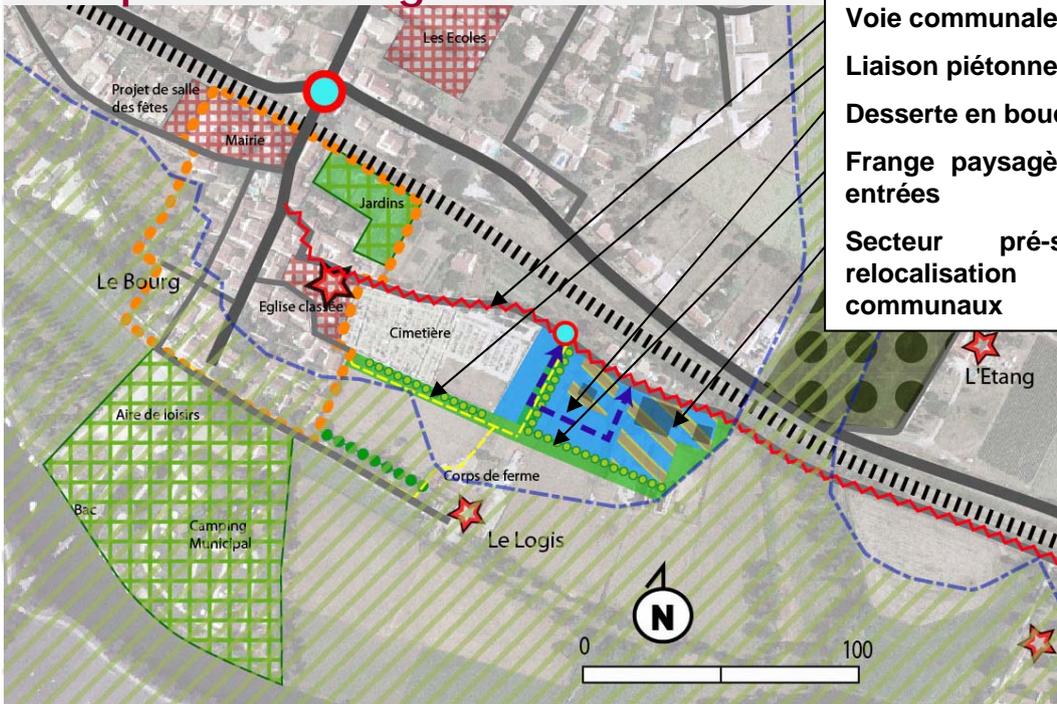
→ L'extrémité Est de la zone est aussi destinée à l'accueil des ateliers communaux sur l'emprise d'une ancienne exploitation agricole,

→ Proposer un aménagement mettant en œuvre et gérant la mixité fonctionnelle du site (habitat dominant, d'équipements et de services),

→ Connecter le futur quartier à la voie communale qui en dessine la limite Nord,

→ Proposer une transition paysagère sur la frange Sud en contact avec la Charente.

Principes d'aménagement



Voie communale à conforter
Liaison piétonne
Desserte en boucle
Frange paysagère à créer sur les entrées
Secteur pré-senti pour la relocalisation des ateliers communaux

Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone UA (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
1.50	1.00	10 à 15	500 à 700 m ²

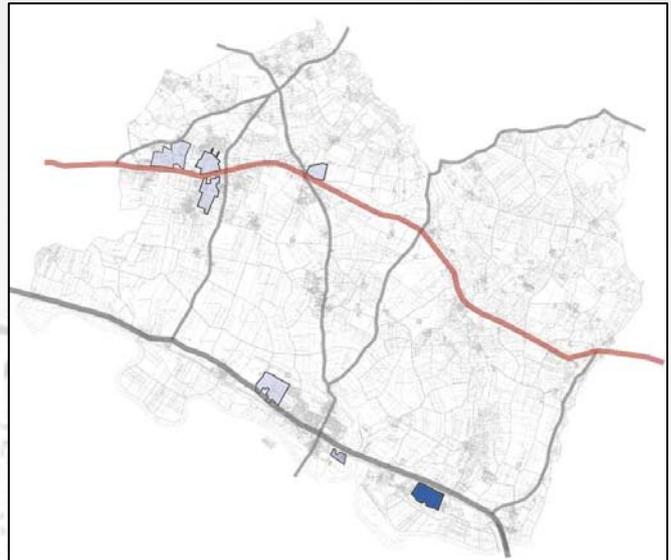
Principes et recommandations

<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte en boucle, <ul style="list-style-type: none"> - permettant une distribution interne et sécurisée de la zone - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Proposer des accès sécurisés sur la voie communale Nord. - Créer des cheminements piéton assurant des liaisons avec le centre bourg et la vallée de la Charente.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer des plantations d'alignement le long de certaines voies afin de créer des lignes végétales structurantes (arbres de haut-jet ou haies bocagères). - Favoriser la variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) - Maintenir un espace tampon entre le secteur à aménager et la zone naturelle afin de garantir des reculs suffisants par rapport au risque d'inondation généré par la Charente.
<i>Maitriser l'impact paysager</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un espace tampon entre le secteur à aménager et la zone naturelle afin de garantir des transitions cohérentes entre l'habitat et la vallée de la Charente.

Situation initiale

→ Le secteur à aménager recouvre une large emprise foncière cantonnée :

- au Nord par la voie ferrée,
- Au Sud par la zone inondable,
- Elle se rattache au bourg à l'Est par une voie communale qui constitue la seule voie praticable en période d'inondation



Cette emprise permettra le rattachement à terme des villages de Chez Nadeau et Chez Bisseuil

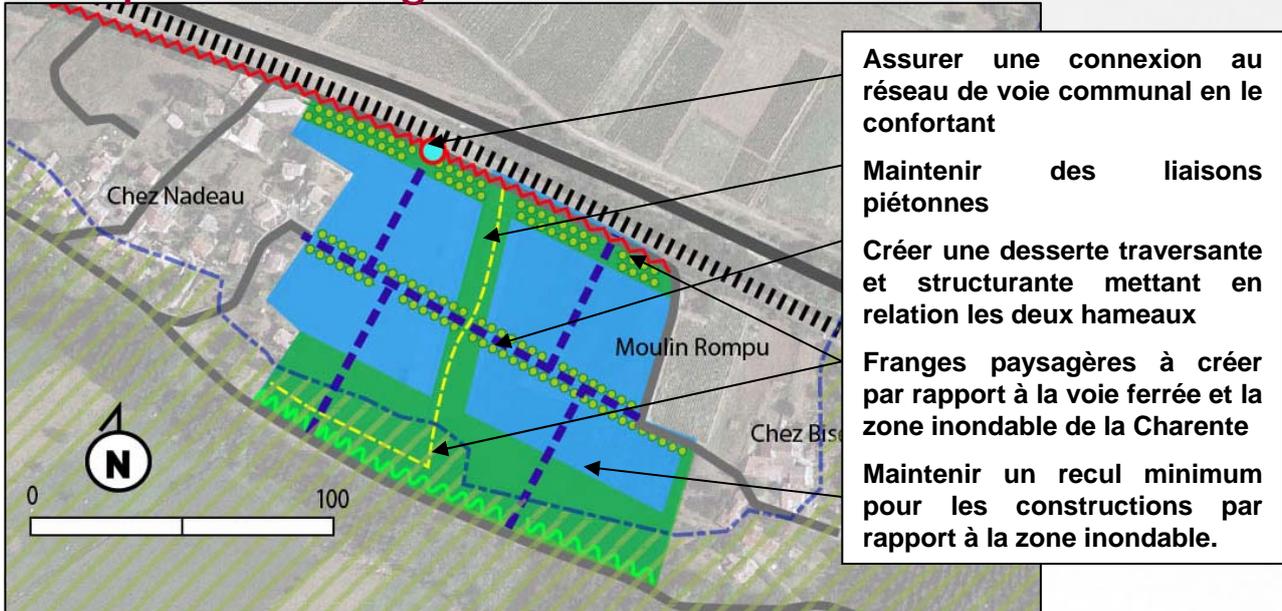
La particularité du site réside dans son contact avec la zone inondable de la Charente. Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux sécuritaires importants à destination des biens et des personnes.

La question paysagère d'un secteur en contact avec la vallée de la Charente constitue de plus une composante majeure à prendre en compte.

Objectifs d'aménagement

- **Répondre à l'enjeu sécuritaire par le maintien de reculs suffisants entre les futures implantations et la zone inondable.**
- Proposer un aménagement mettant en œuvre et gérant la mixité fonctionnelle du site (habitat dominant, d'équipements et de services).
- Créer un maillage équilibré permettant une optimisation de l'espace et une répartition homogène des flux.
- Connecter ce futur quartier avec le bourg à l'Est.
- Intégrer ce futur ensemble résidentiel par un traitement paysager de toute la frange Sud

Principes d'aménagement



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

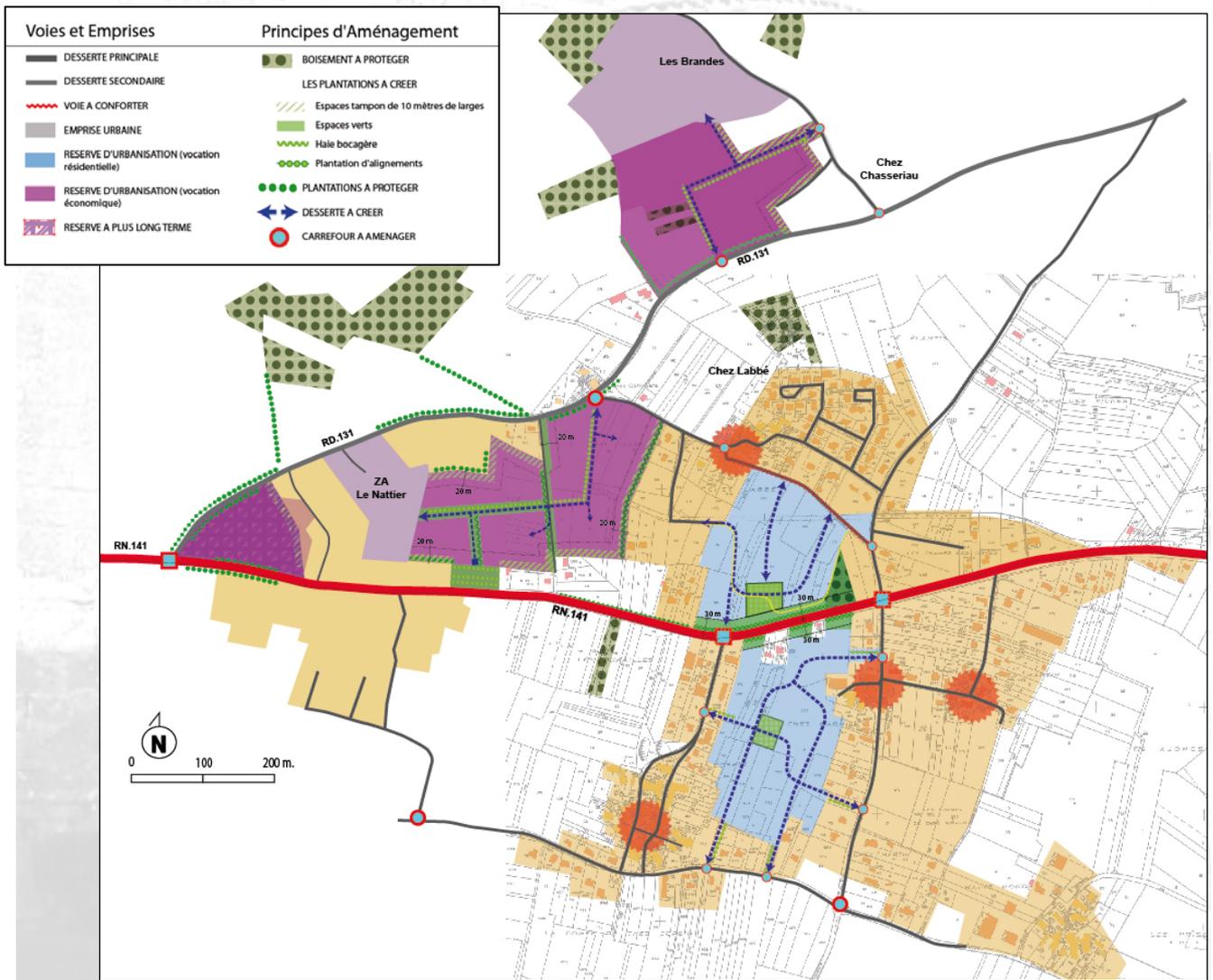
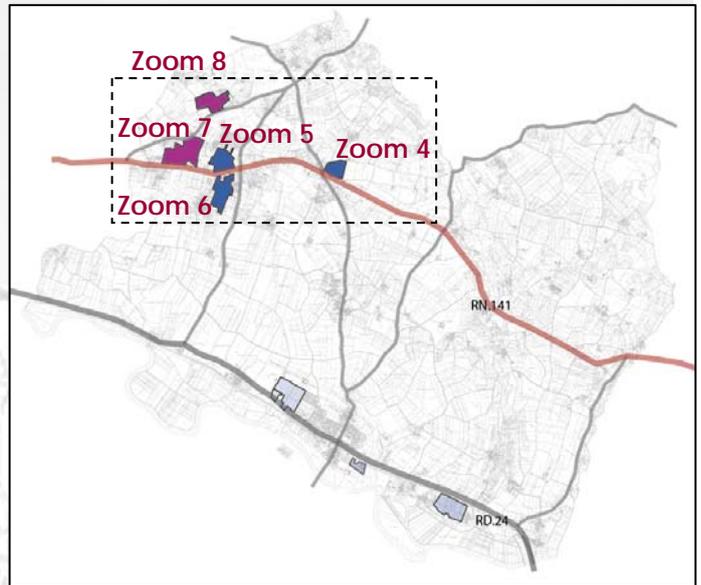
Superficie des zones AU	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
6,70	4.80	50 à 70	600 à 800

Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante et structurante permettant une mise en relation des villages de Chez Nadeau et de Chez Biseuil. Ce principe de voie traversante facilitera la distribution interne de la zone assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Proposer des accès sécurisés au Nord sur la voie communale à conforter.
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - La composition du quartier reposera en grande partie sur le principe d'une desserte traversante. Elle devra en outre proposer des espaces urbains « structurants » faisant office d'espaces publics centraux. Le positionnement de ceux-ci est évolutif afin de l'adapter à un projet cohérent. Ces espaces urbains structurants favoriseront les implantations à l'alignement et les continuités bâties autour de ces espaces. Ce principe doit favoriser les densités et les continuités bâties autour de ces espaces publics. A l'échelle de la zone, ce principe favorisera la diversité des lots et la variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) - Proposer des plantations d'alignement sur certaines voies afin d'affirmer visuellement leur caractère structurants (arbres de haut-jet).
<p><i>Maîtriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration paysagère de la zone par l'aménagement de franges jouant le rôle d'espace tampon : <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur la limite Sud ; afin de garantir des reculs suffisants par rapport au risque d'inondation généré par la Charente. ▪ sur la limite Nord ; afin d'aménager un rideau végétal par rapport à la voie ferrée. - Traiter les franges agricoles les plus exposés. Cette mesure reste limitée du fait du contexte essentiellement urbain. - Réserver une coulée verte à l'intérieur de la zone favorable à la réception des eaux pluviales

→ Le secteur Nord-Ouest du territoire présente de larges réserves foncières aux vocations différenciées :

- 3 zones de développement économique par des extensions placées dans le prolongement de zones existantes
- 2 zones de développement résidentiel par le renouvellement d'anciennes zones NA du POS antérieur pour lesquelles plusieurs études sont en cours.
- 1 zone spécifique est dédiée à la création d'équipements publics au Maine Allain.



Situation initiale

→ Le secteur à aménager recouvre une emprise foncière d'un peu plus de 2 hectares dans le prolongement Est des Ecoles. La zone est cantonnée au Sud par la RN.141 et à l'Est par un boisement.



Cette situation permet une optimisation du fonctionnement des équipements en détachement de la RN.141. Cet ensemble réservé aux équipements publics reste en retrait des secteurs d'habitat.

Le long de cet axe, on relève une urbanisation ponctuelle qui gagnerait à être réintégrer dans un aménagement d'ensemble.

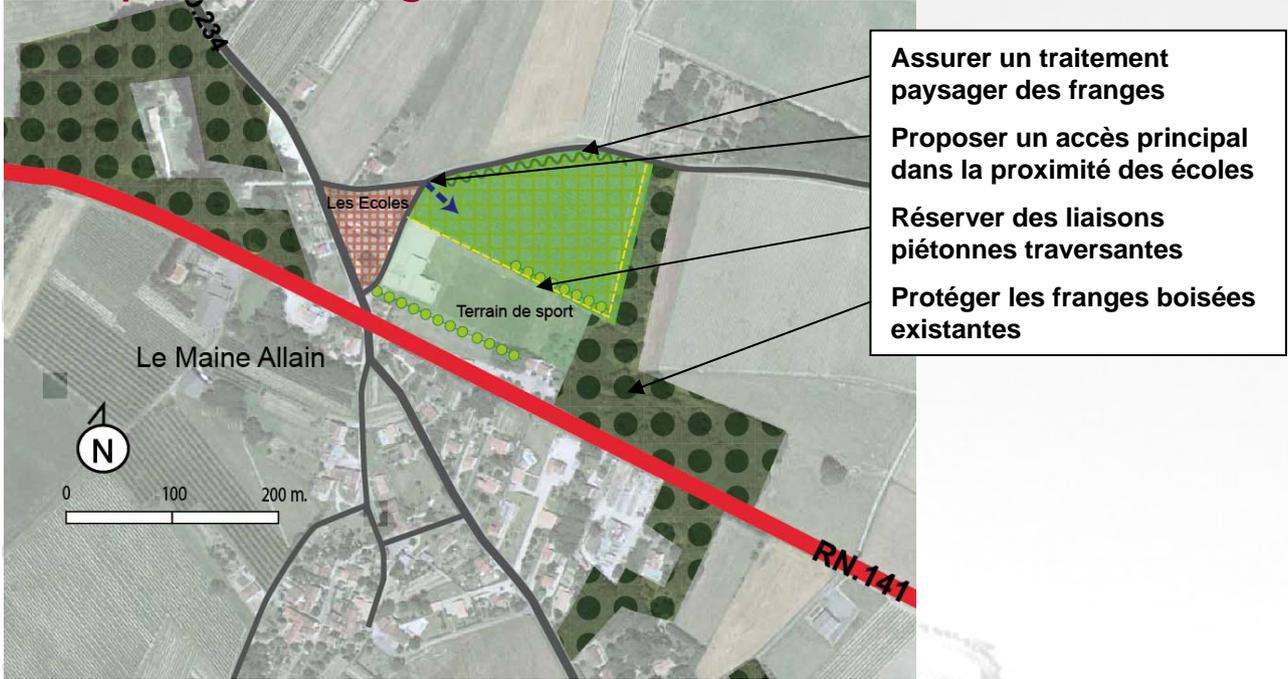
La particularité du site réside dans son contact avec la RN.141 où se jouent des enjeux identitaires notables.

Objectifs d'aménagement

→ Répondre aux besoins d'extensions des équipements de la commune par le renforcement et l'optimisation d'un pôle existant,

→ Proposer un aménagement paysager de qualité dans la proximité de la RN.141.

Principes d'aménagement



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AUI (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m²)
2.20	/	/	/

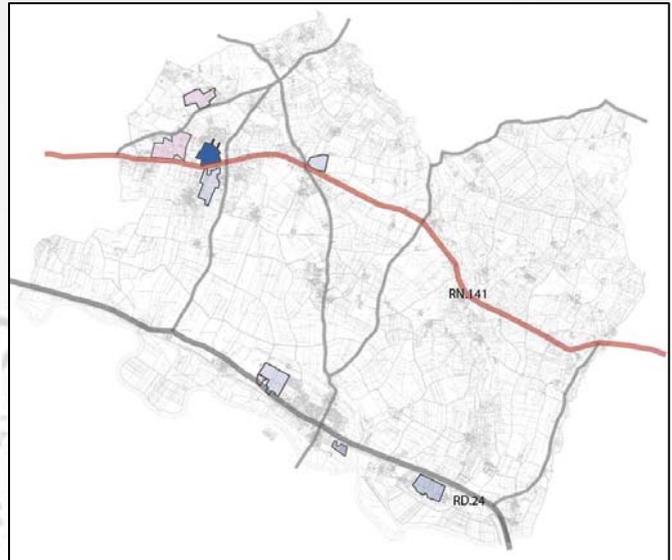
Principes et recommandations

<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	- Créer un accès principal sécurisé dans la proximité des écoles.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Proposer des plantations d'alignement sur certaines limites de parcelles afin de structurer visuellement l'espace (arbres de haut-jet ou haies bocagères).
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Assurer une intégration paysagère de la zone à terme par la requalification des franges aux abords de la RN.141 - Traiter les franges agricoles les plus exposées côté Nord.

Situation initiale

→ Le secteur à aménager recouvre une large emprise foncière cantonnée :

- au Sud, par la RN.141,
- à l'Ouest, par un secteur d'habitat diffus,
- à l'Est, par une voie communale



Ce cantonnement permet un rattachement aisé du futur quartier à un contexte largement urbanisé.

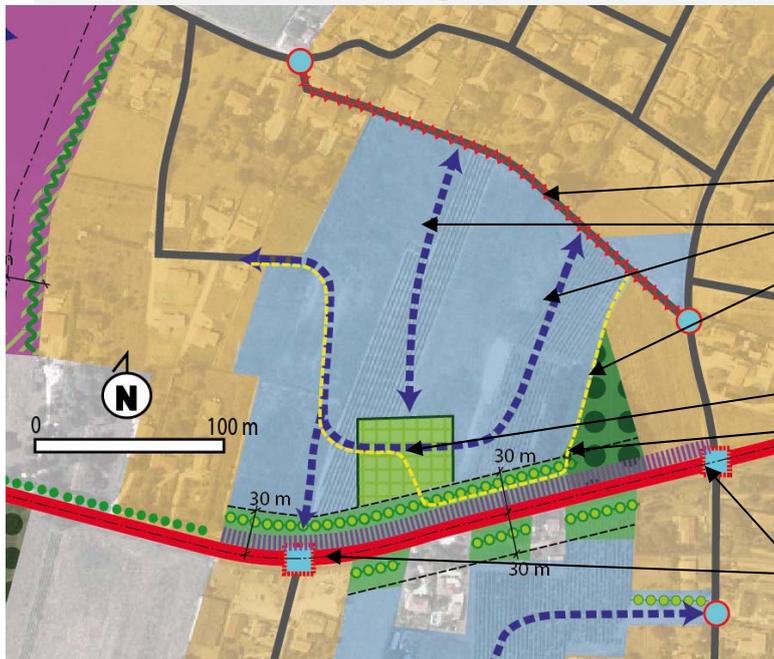
La particularité du site réside dans son contact avec la RN.141. Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux sécuritaires importants au regard de l'apport résidentiel conséquent (« décuplement » des flux aux abords du site et de la RN.141).

La question paysagère aux abords de cet axe se pose en terme d'identité.

Objectifs d'aménagement

- Répondre à l'enjeu sécuritaire par un « requalibrage » des voies et un traitement des carrefours avec la RN.141 ...
- Proposer un aménagement mettant en œuvre et gérant la mixité fonctionnelle du site (habitat dominant, d'équipements et de services).
- Créer un maillage équilibré permettant une optimisation de l'espace et une répartition homogène des flux.
- Connecter le futur quartier à son contexte urbain de manière à définir des centralités de quartier.
- Intégrer ce futur ensemble résidentiel par un traitement paysager de la frange Sud afin de déroger au recul de 75 m lié à l'article L-111-1-4 du CU.

Principes d'aménagement



- Voie existante à conforter
- Desserte traversante
- Cheminement piéton permettant la mise en relation des espaces résidentiels
- Espace public structurant
- Frange paysagère à créer et respect des reculs imposés pour les constructions au titre de l'art. L-111.1.4 du CU
- Carrefour aménagé à terme

Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AU (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
6.40	5.00	60 à 70	600 à 400 m ²

Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante, <ul style="list-style-type: none"> - permettant une distribution interne de la zone et offrant des possibilités de rattachement des voiries communales au Nord, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Proposer des accès sécurisés sur la voie communale Est, en retrait de la RN.141.
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter le recul de 25 mètres imposé pour les constructions le long de la RN.141 conformément à l'article L-111.1.4 du CU. - Proposer un espace urbain « structurant » faisant office d'espace public central. Le positionnement de celui-ci est évolutif afin de l'adapter à un projet cohérent. - Favoriser les implantations à l'alignement et les continuités bâties autour de cet espace public structurant. Ce principe doit favoriser la variété des densités bâties et la diversité des lots et permettre de constituer un caractère de rue sur certains secteurs. - Conforter la voie de desserte traversante et proposer des liaisons transversales irriguant le nouveaux quartiers. - Proposer des plantations d'alignement sur certaines voies devant constituer des axes structurants (arbres de haut-jet).
<p><i>Maitriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration paysagère de la zone à terme par l'aménagement d'une frange paysagère le long de la RN.141 devant constituer un espace de transition. - Traiter les franges agricoles les plus exposées. Cette mesure reste limitée du fait du contexte essentiellement urbain.

Situation initiale

→ Le secteur à aménager recouvre une large emprise foncière cantonnée au Nord par la RN.141.

→ Il s'inscrit dans un contexte urbanisé associant des constructions récentes et des noyaux anciens.



Cette situation doit permettre de recomposer un tissu urbain relativement diffus autour d'un nouvel ensemble résidentiel.

La particularité du site réside dans son contact avec la RN.141. Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux sécuritaires importants au regard de l'apport résidentiel conséquent (« décuplement » des flux aux abords du site et de la RN.141).

La question paysagère aux abords de cet axe se pose en terme d'identité.

Objectifs d'aménagement

→ Répondre à l'enjeu sécuritaire par un requalibrage des voies et un traitement des carrefours avec la RN.141.

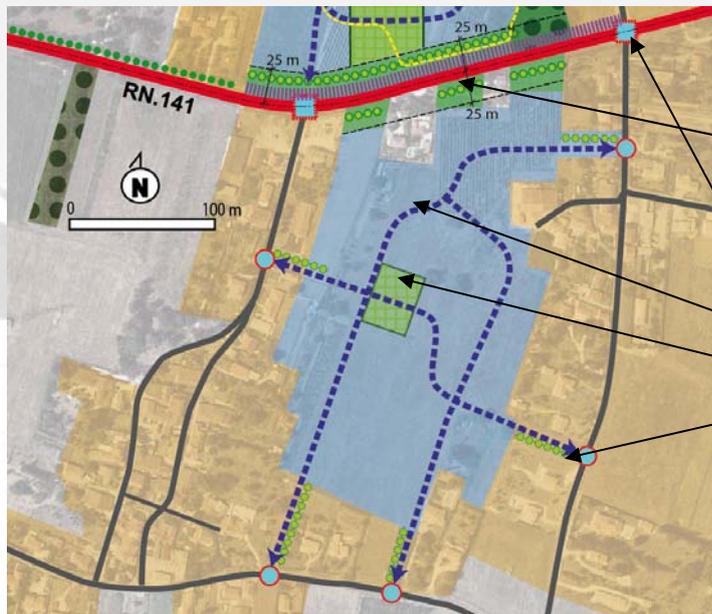
→ Créer un maillage équilibré permettant une optimisation de l'espace et une répartition homogène des flux.

→ Proposer un aménagement mettant en œuvre et gérant la mixité fonctionnelle du site (habitat dominant, d'équipements et de services).

→ Connecter le futur quartier à son contexte urbain de manière à définir de nouvelles centralités.

→ Intégrer ce futur ensemble résidentiel par un traitement paysager de la frange Sud

Principes d'aménagement



Frange paysagère à créer et respect des reculs imposés pour les constructions au titre de l'art. L-111.1.4 du CU

Carrefour aménagé à terme

Desserte traversante

Espace public structurant

Frange paysagère à créer sur les entrées

Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AU (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m²)
8.00	6.00	60 à 70	700 à 500 m²

Principes et recommandations

Assurer la desserte et la sécurité du secteur	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante, <ul style="list-style-type: none"> - permettant une distribution interne de la zone et offrant des possibilités de rattachement des voiries communales, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Proposer des accès sécurisés sur la voie communale Est, en retrait de la RN.141.
Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter le recul de 25 mètres imposé pour les constructions le long de la RN.141 conformément à l'article L-111.1.4 du CU. - Proposer un espace urbain « structurant » faisant office d'espace public central. Le positionnement de celui-ci est évolutif afin de l'adapter à un projet cohérent. - Favoriser les implantations à l'alignement et les continuités bâties autour de cet espace public structurant. Ce principe doit favoriser la variété des densités bâties et la diversité des lots et permettre de constituer un caractère de rue sur certains secteurs. - Conforter la voie de desserte traversante et proposer des liaisons transversales irriguant les nouveaux quartiers. - Proposer des plantations d'alignement sur certaines voies devant constituer des axes structurants (arbres de haut-jet).
Maîtriser l'impact paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration paysagère de la zone à terme par l'aménagement d'une frange paysagère le long de la RN.141 devant constituer un espace tampon. - Traiter les franges agricoles les plus exposées. Cette mesure reste limitée du fait du contexte essentiellement urbain.

Situation initiale

Le secteur est situé dans un secteur mixte d'habitations et d'activités.

Il est bordé par :

- un quartier résidentiel de type pavillonnaire au Nord et à l'Est
- par des activités à l'Ouest

Il est situé à proximité de deux infrastructures importantes :

- la RN 141 au Sud
- la RD 131 au Nord.



Un chemin rural traverse la zone du Nord au Sud. Les parcelles sont cultivées ou en prairies.

Il n'y a pas d'élément paysager structurant au sein du secteur à projet. Seuls quelques alignements, haies et arbres situés hors de la zone de projet encadrent le terrain.



Source : Impact Environnement



Depuis la route départementale, au Nord-est du secteur : vue dominante sur le terrain et en arrière plan, sur les habitations et activités au Sud et à l'Ouest de la zone. Une ligne Haute Tension traverse la partie Est du secteur. Le relief est marqué par la présence d'un talweg. La ligne Haute Tension est très présente dans le paysage. Les franges végétales autour de la zone sont importantes et structurantes.



Depuis le chemin rural au Nord de la zone



Depuis le chemin rural au Sud de la zone

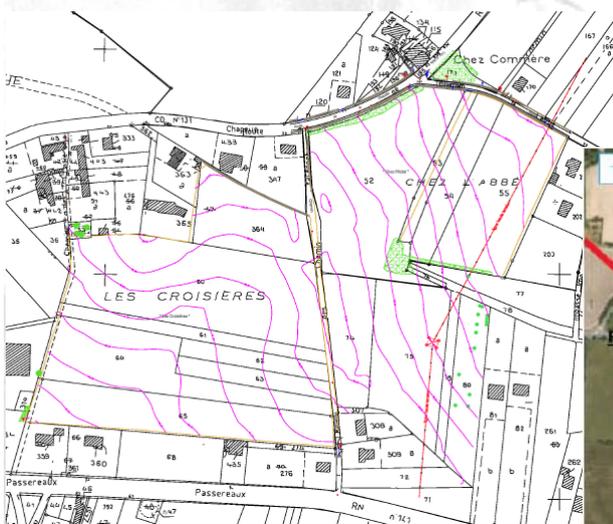


Depuis la zone d'activités à l'Ouest

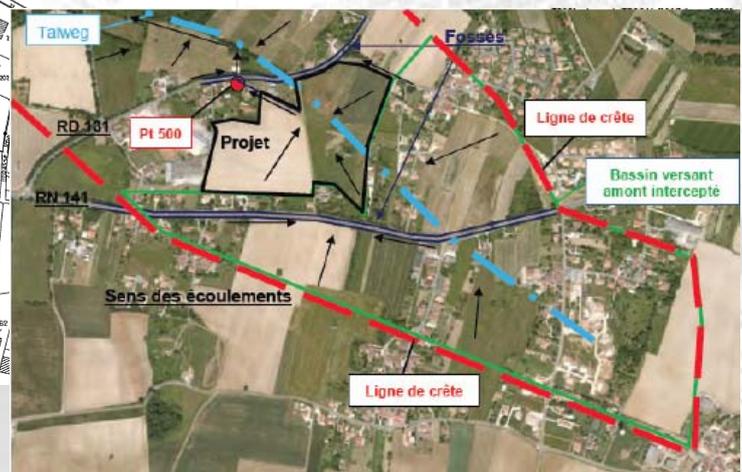


Description du secteur

Le terrain est marqué par un relief de talweg qui traverse le secteur selon un axe Sud-Est / Nord-Ouest. On note au milieu du terrain, la présence d'une légère excavation où les eaux stagnent lors de forts épisodes pluvieux. Le projet intercepte via le talweg des eaux provenant de l'amont.



Plan topographique

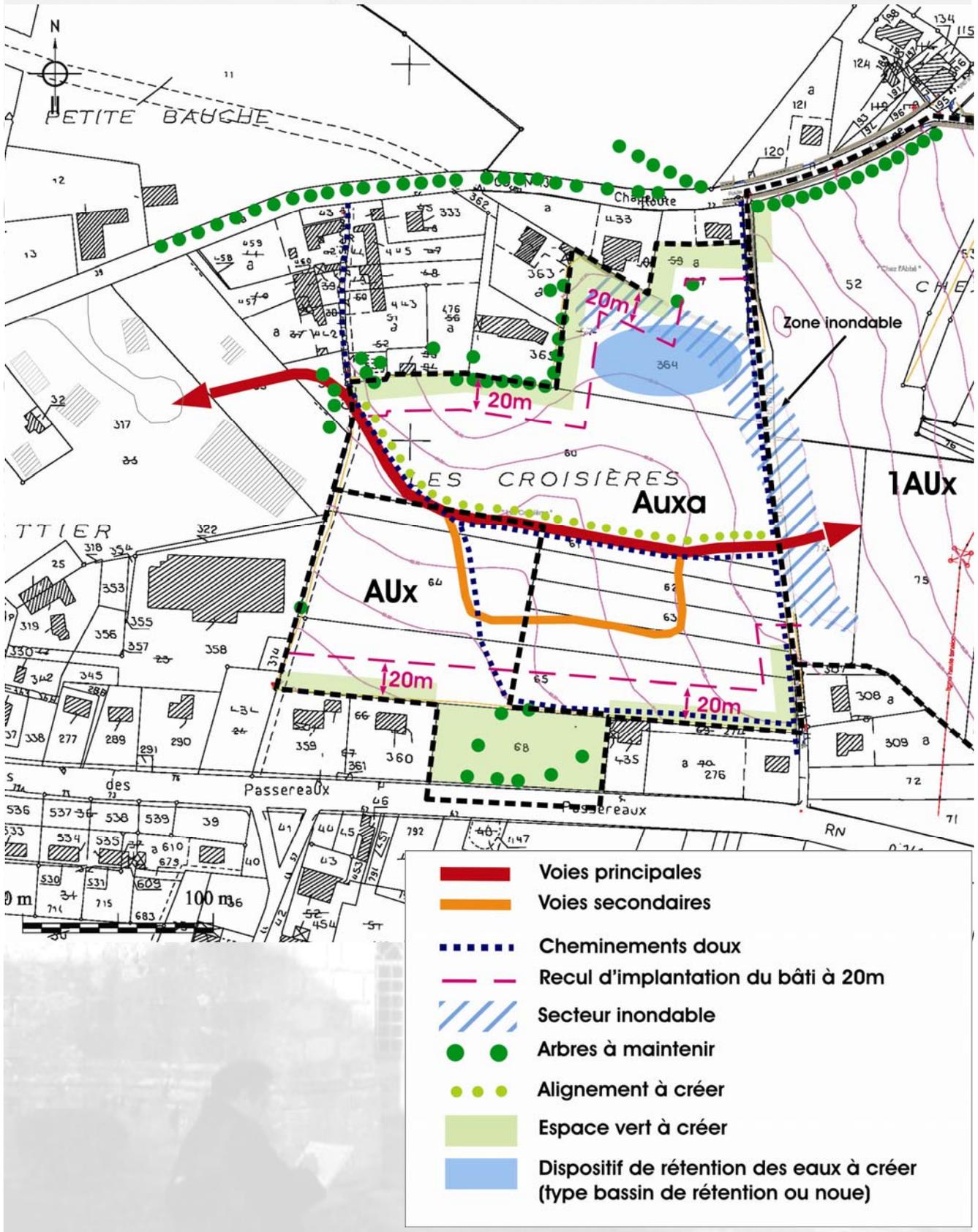


Source : Impact Environnement

Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante, permettant une distribution interne de la zone et offrant des possibilités de mise en continuité avec les activités existantes - Prévoir un prolongement possible vers la zone 1AUX - Accompagner la voie principale par un traitement paysager (alignement d'arbres)
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer une trame organisationnelle et structurante sur la base d'un parti pris d'aménagement paysager pertinent. Celui-ci devra permettre de proposer une lisibilité claire des espaces et leur conférer une identité (plantations d'alignements le long des voies structurantes). - Respecter des reculs minimum de 20 mètres dans l'implantation des constructions par rapport aux limites de zone lorsque celle-ci est en contact avec de l'habitat. - Permettre une hauteur de bâti plus importante sur les secteurs les plus bas (Secteur AUxa : 13 mètres au lieu de 10 m) - Créer un dispositif sur le point bas, pour réguler les écoulements de l'eau (aménagement de type bassin de rétention, noue...)
<p><i>Maîtriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration paysagère de la zone par la réservation de franges vertes à l'intérieur et sur le pourtour de la zone (secteurs en contact avec le RN.141) - Réserver un espace tampon suffisant sur les limites en contact avec l'habitat afin d'assurer des transitions entre les futures constructions à vocation économique et les secteurs d'habitat. - Protéger les plantations existantes sur le contour de zone et sur ses abords (haies bocagères le long de la RD.131).

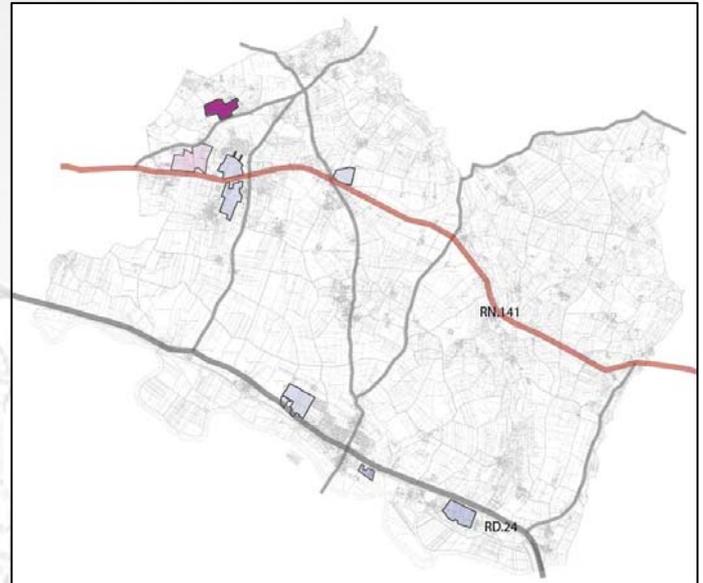
Principes d'aménagement



Situation initiale

→ Le secteur à aménager recouvre une emprise foncière notable cantonnée :

- au Sud par la RD.131,
- au Nord par une zone économique existante
- à l'Ouest par des espaces agricoles
- à l'Est par un secteur d'habitat diffus,



Cette seconde zone économique entretient une certaine proximité avec la précédente et s'y rattache par la RD.131.

Au regard de la capacité d'accueil de la zone, la question des accès et de leur sécurité constitue une problématique forte.

La zone présente encore des enjeux de transitions avec les secteurs résidentiels proches et les espaces agricoles.

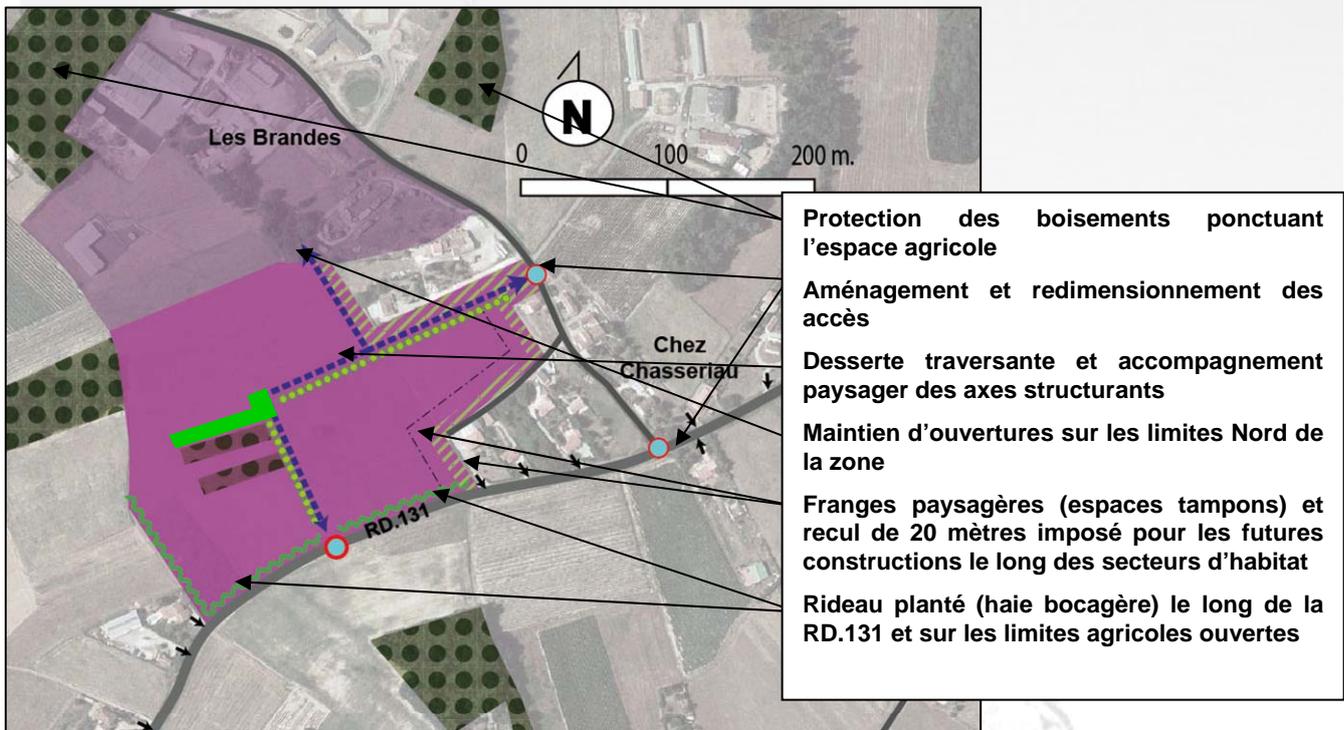
Objectifs d'aménagement

→ Répondre à l'enjeu sécuritaire et de fonctionnement en général par un « recalibrage » des voies et des accès sur le RD.131

→ Proposer des franges paysagères (espaces tampons) sur les secteurs de contact avec un contexte résidentiel (franges paysagères à réserver, recul pour les constructions...)

→ Créer une distribution de zone équilibrée et structurée s'accompagnant d'un traitement qualitatif (paysager).

Principes d'aménagement



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AUx (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
5.50	4.5	/	/

Principes et recommandations

<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une desserte traversante, permettant une distribution interne de la zone et offrant des possibilités de mise en continuité avec les activités existantes au Nord et l'ouverture agricole côté Ouest. - Proposer des accès sécurisés sur la voie communale côté Est et favoriser la mise en sécurité de la connexion sur la départementale côté Sud-Est (RD.131).
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement paysager des voies principales de desserte (plantations d'alignements le long des voies structurantes de la zones). - Respecter des reculs minimum de 20 mètres dans l'implantation des constructions par rapport aux limites de zones où celle-ci est en contact avec de l'habitat (conformément au schéma ci-dessus).
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une intégration paysagère de la zone par la réservation de franges vertes sur le pourtour de la zone en contact avec la RD.131. - Réserver un espace tampon suffisant sur les limites en contact avec l'habitat afin d'assurer des transitions entre les futures constructions à vocation économique et les secteurs d'habitat. - Protéger les plantations existantes (boisements) sur le contour de zone afin de faciliter l'intégration des futures constructions à l'intérieur d'un écrin végétal.

Les secteurs de développement résidentiel

	Superficie des zones AU (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
La Baine	6,70	4.80	50 à 70	600 à 800
Le Bourg	8.18	6.00	60 à 70	700 à 500 m²
Chez l'Abbé	8.00	6.00	60 à 70	700 à 500 m ²
	6.40	5.00	60 à 70	600 à 400 m ²
TOTAL	29,28 ha			

Les secteurs d'équipement

	Superficie de la zone AUI (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
Le Maine Allain	2.29	13.00	25 à 35	2000 à 7000 m ²

Les secteurs de développement économique

	Superficie de la zone AUx (ha)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (ha)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles (m ²)
Le Bourg	2,00	1,20	/	/
Les Brandes	5.50	4.5	/	/
Chez Natier	19.00	13.00	/	/
TOTAL	26.50	18.70		