

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Commune de  
Chaniers

REÇU

22 JUN 2023

Sous-Préfecture  
de SAINTES

PIÈCE N° 3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	6 août 2001	6 mars 2006	30 octobre 2006
Modification n° 1	11 avril 2012	-	2 juillet 2012
Modification simplifiée n° 1	-	-	3 février 2013
Modification n° 2	29 sept. 2020	-	8 juin 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 8 juin 2023

Le président,



MAIRIE DE CHANIERES  
2, rue Aliénor d'Aquitaine  
17610 CHANIERES



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE  
SAINTES  
12, boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Commune de  
Chaniers

## PIÈCE N° 3

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	6 août 2001	6 mars 2006	30 octobre 2006
Modification n° 1	11 avril 2012	-	2 juillet 2012
Modification simplifiée n° 1	-	-	3 février 2013
Modification n° 2	29 sept. 2020	-	8 juin 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 8 juin 2023

Le président,



MAIRIE DE CHANIERES  
2, rue Aliénor d'Aquitaine  
17610 CHANIERES



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE  
SAINTES  
12, boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES



# Introduction

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont 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.

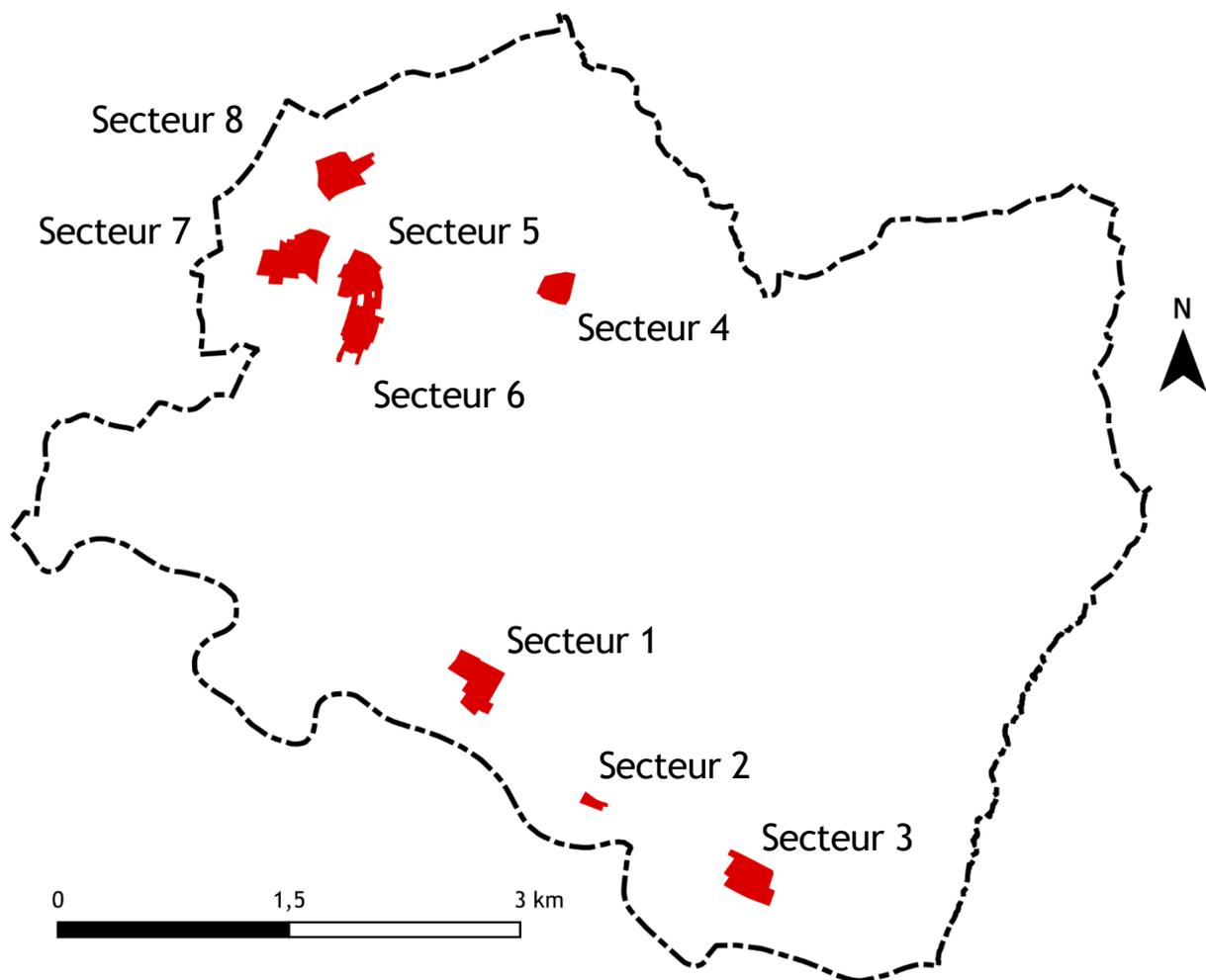
A travers le présent document, la commune de Chaniers affiche la volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs quartiers en imposant des principes d'organisation aux aménageurs (publics ou privés).

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 et de Programmation sont établies sur 8 secteurs à projets se répartissant comme suit :

- 3 secteurs de développement résidentiel et économique au niveau du bourg et le long de la RD 24 ;
- 4 secteurs de développement résidentiel et économique aux lieux-dits « Chez l'Abbé » et « Le Maine Allain ».



# Secteur 1 - Les Sept Journaux

## 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 bien exposé (orientation Sud - Ouest).

Un alignement d'arbres est implanté sur la limite des sous-secteurs 1 et 2, et participe à structurer le paysage.

Le terrain présente des vues sur le fleuve Charente, sur un axe Nord - Sud.

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

Les possibilités de connexions de cet espace de projet avec les voiries adjacentes sont importantes et offrent des possibilités intéressantes au regard de la conception du ou des futurs projets.



## Orientations écrites

- Créer un quartier dense, de type village (moyenne parcellaire comprise entre 350 et 700 mètres<sup>2</sup>). Prévoir une mixité des formes bâties, par des petits collectifs, des maisons intermédiaires (habitat en bande, maisons jumelles, mitoyenneté...) et des maisons individuelles. Les bâtiments pourront comporter des étages.
- La délimitation des sous-secteurs 1 et 2 sur la partie graphique (page suivante) est indicative. Elle ne présume d'aucune obligation dans la conduite de la ou des futures opérations.
- Prévoir une part minimale de 60 % de logements sociaux dans le sous-secteur n° 1.
- Privilégier un parcellaire Nord - Sud, lorsque c'est possible, en particulier le long des voies transversales Est - Ouest.
- Intégrer le futur ensemble résidentiel par un traitement paysager des franges agricoles.
- Préserver l'alignement d'arbres séparant les deux sous-secteurs, dans la mesure du possible, dans la limite des contraintes de passages de voiries et de réseaux publics.
- Créer un aménagement en respect avec la situation de pente, en limitant au maximum les terrassements.
- Desservir la zone par différents accès, en référence à l'orientation graphique (page suivante), et permettre la création d'accès individuels sur les voiries existantes sous réserve de l'accord de leur autorité gestionnaire
- Prévoir des voies traversantes internes et raccorder le quartier aux voies existantes (rue des Forgerons à l'Est, chemin de la Tonnelle à l'Ouest)
- Créer des espaces de convivialité et des espaces de respiration de type places, placettes, parcs, jardins... Un ou plusieurs espaces centraux seront à créer en vue de structurer l'espace public.
- Prévoir un maillage vert qui structurera le quartier, notamment par l'intermédiaire d'espaces publics centraux et de plantations réalisées le long des voiries.
- Créer des séquences urbaines denses par des rapprochements entre habitations, et/ou par des alignements à l'espace public.

## Orientations graphiques



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Sous-secteur 1   |  | Frange de plantations à réaliser en front d'espace agricole                 |
|  | Sous-secteur 2   |  | Principes de liaisons douces à prévoir                                      |
|  | Principaux accès à créer depuis les voiries existantes                     |  | Alignement d'arbres à préserver (sous réserve des besoins de viabilisation) |
|  | Principe d'une liaison transversale à créer entre les sous-secteurs 1 et 2 |  | Principe d'espaces publics centraux à créer à l'intérieur des sous-secteurs |

## Secteur 2 - Le bourg Est

---

### 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.

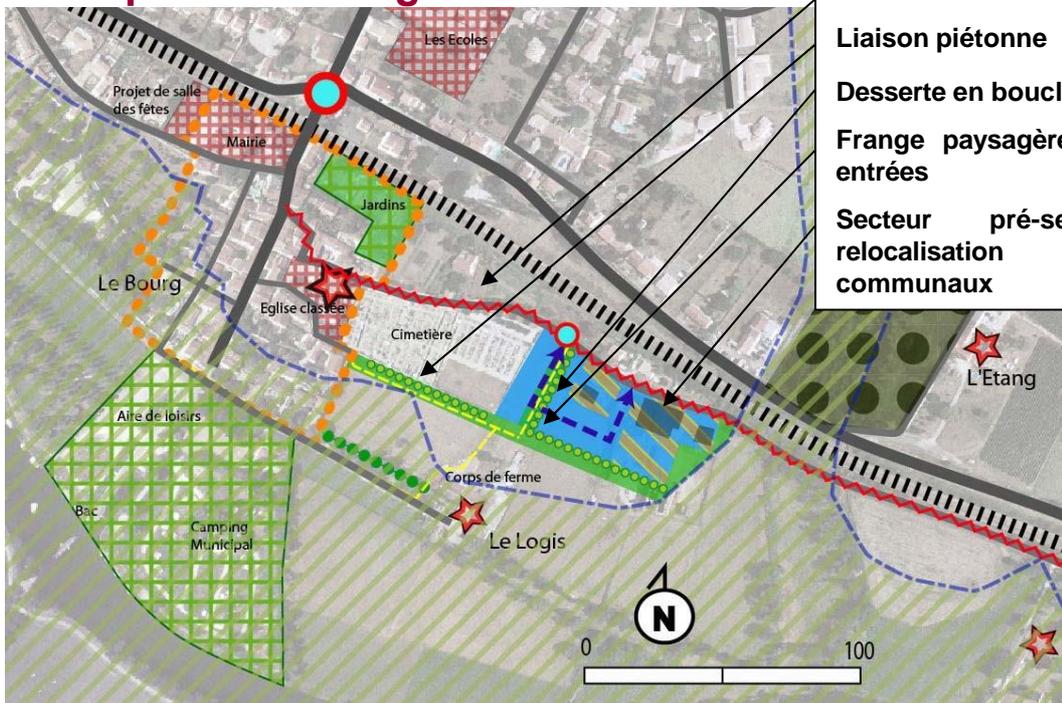
Le site présente donc un certain nombre de contraintes et de risques :

- 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

## Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une desserte en boucle :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettant une distribution interne et sécurisée de la zone</li> <li>▪ Assurant un maillage équilibré du réseau de voies.</li> </ul> </li> <li>- Proposer des accès sécurisés sur la voie communale Nord.</li> <li>- Créer des cheminements piéton assurant des liaisons avec le centre bourg et la vallée de la Charente.</li> </ul>
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des plantations d'alignement le long de certaines voies afin de créer des lignes végétales structurantes (arbres de haut-jet ou haies bocagères).</li> <li>- Favoriser la variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire)</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p><i>Maîtriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>

## Secteur 3 - La Font - Bisseuil

---

### 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 »

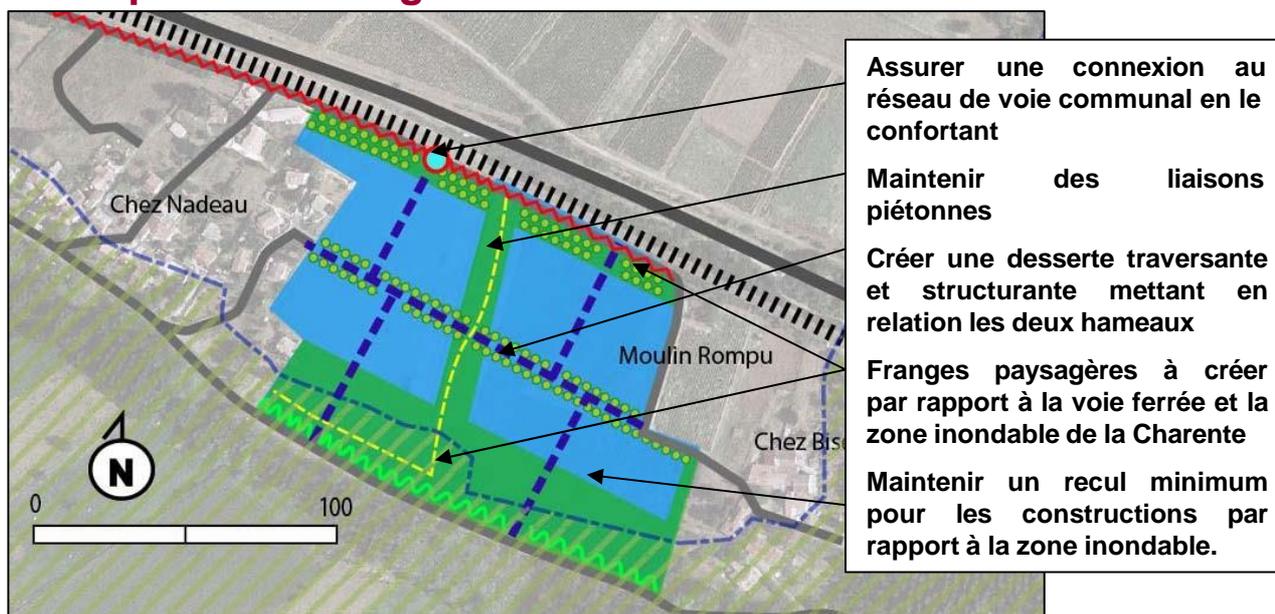
La particularité du site réside dans son contact avec la zone inondable de la Charente. Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux sécuritaires importants à destination des biens et des personnes.

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 (m²)
6,70	4.80	50 à 70	600 à 800

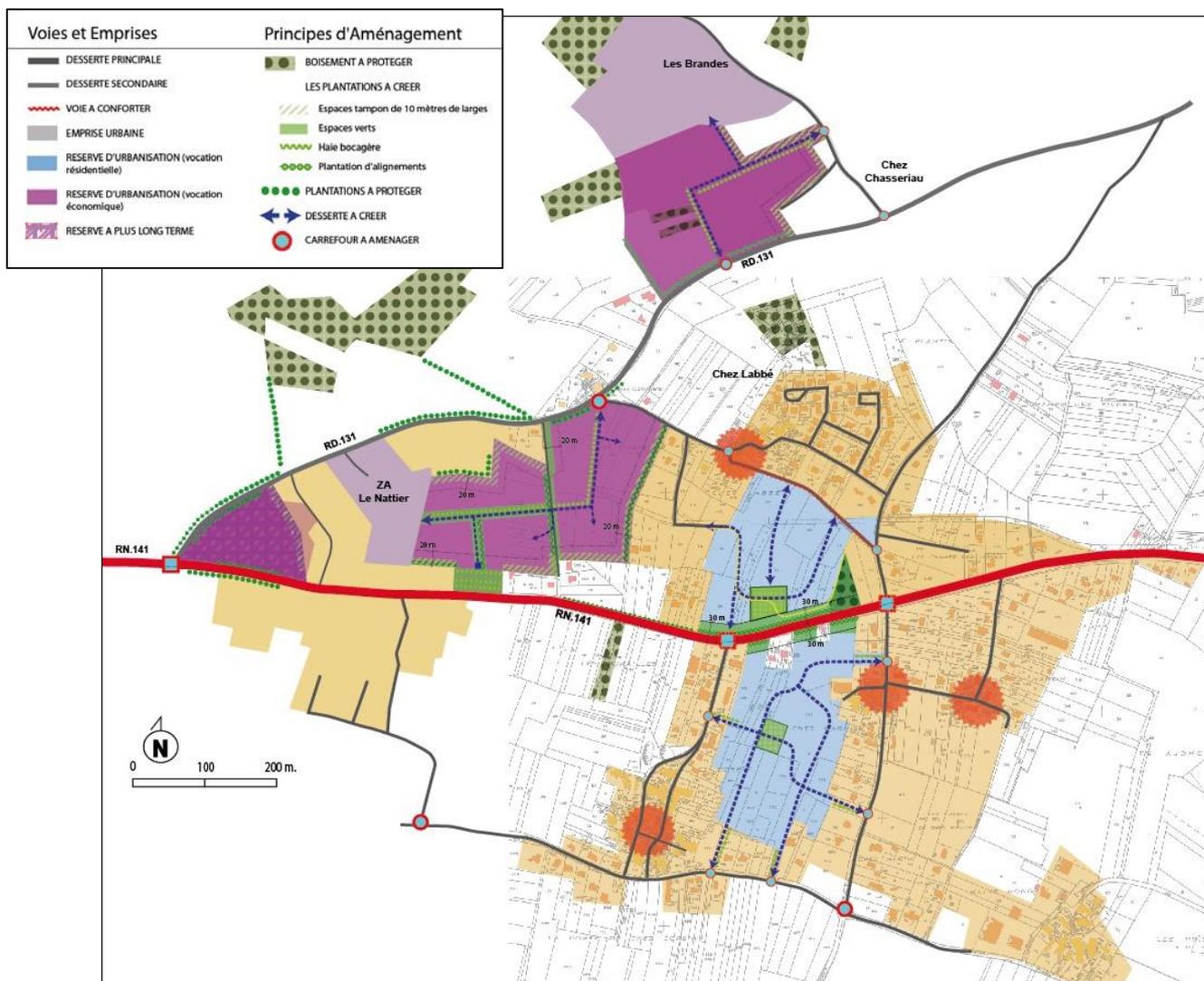
## Principes et recommandations

<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une desserte traversante et structurante permettant une mise en relation des villages de Chez Nadeau et de Chez Biseuil.</li> <li>- Ce principe de voie traversante facilitera la distribution interne de la zone assurant un maillage équilibré du réseau de voies.</li> <li>- Proposer des accès sécurisés au Nord sur la voie communale à conforter.</li> </ul>
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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)</li> <li>- Proposer des plantations d'alignement sur certaines voies afin d'affirmer visuellement leur caractère structurants (arbres de haut-jet).</li> </ul>
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une intégration paysagère du site par des franges végétales : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En limite Sud afin de garantir des reculs suffisants par rapport au risque d'inondation généré par la Charente.</li> <li>▪ En limite Nord afin d'aménager un rideau végétal le long de la voie ferrée.</li> </ul> </li> <li>- Traiter les franges agricoles les plus exposés. Cette mesure reste limitée du fait du contexte essentiellement urbain.</li> <li>- Réserver une coulée verte à l'intérieur de la zone favorable à la réception des eaux pluviales.</li> </ul>

# Présentation des secteurs au Nord-Est

Le secteur Nord-Ouest 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
- 1 zone spécifique est dédiée à la création d'équipements publics au lieu-dit « Le Maine Allain »



## Secteur 4 - Le Maine Allain - Secteur d'équipements

---

### 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.

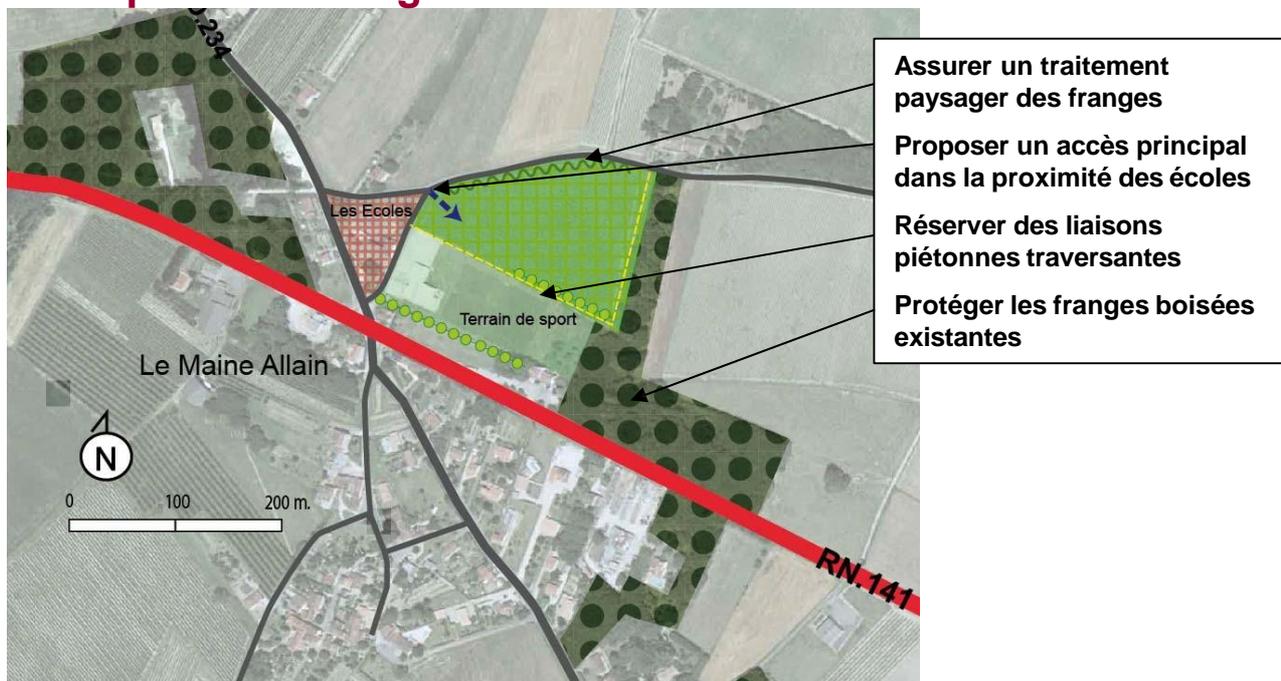
Le long de cet axe, on relève une urbanisation ponctuelle qui gagnerait à être réintégrer dans un aménagement d'ensemble.

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



<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.

# Secteur 5 - Le Maine Allain - Secteur résidentiel

## Situation initiale

Le secteur à aménager recouvre une large emprise foncière cantonnée :

- Au Sud, par la RN 141
- A l'Ouest, par un secteur d'habitat diffus
- A l'Est, par une voie communale

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

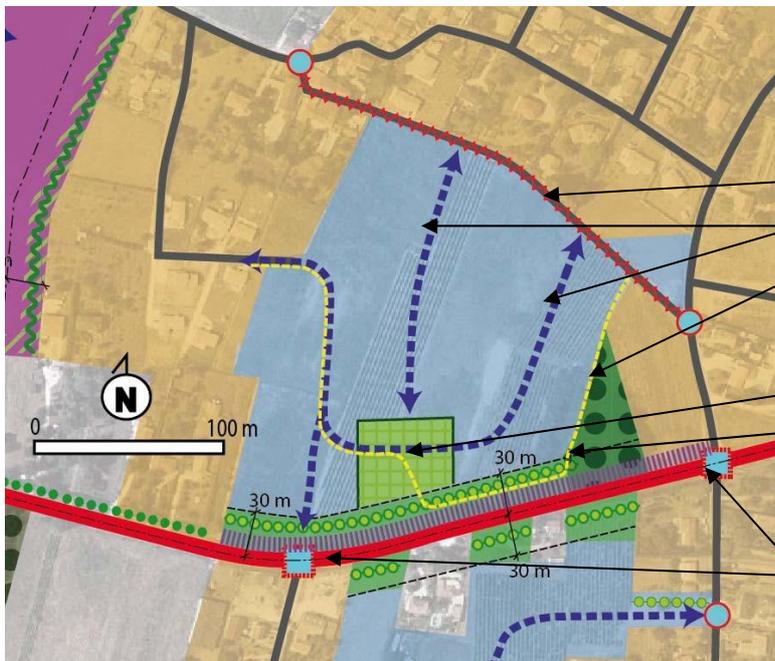
La particularité du site réside dans son contact avec la RN 141. Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux sécuritaires importants au regard de l'apport résidentiel conséquent (« décuplement » des flux aux abords du site et de la RN 141).

La question paysagère aux abords de cet axe se pose en termes 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 mètres lié à l'article L111-1-4 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

## Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une desserte traversante,</li> <li>- 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.</li> <li>- Proposer des accès sécurisés sur la voie communale Est, en retrait de la RN 141.</li> </ul>
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter le recul de <b>25 mètres</b> imposé pour les constructions le long de la RN.141 conformément à l'article L111-1-4 du CU.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Conforter la voie de desserte traversante et proposer des liaisons transversales irriguant le nouveaux quartiers.</li> <li>- Proposer des plantations d'alignement sur certaines voies devant constituer des axes structurants (arbres de haut-jet).</li> </ul>
<p><i>Maîtriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Traiter les franges agricoles les plus exposées. Cette mesure reste limitée du fait du contexte essentiellement urbain.</li> </ul>

## Secteur 6 - Le Maine Allain - Secteur résidentiel

---

### 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.

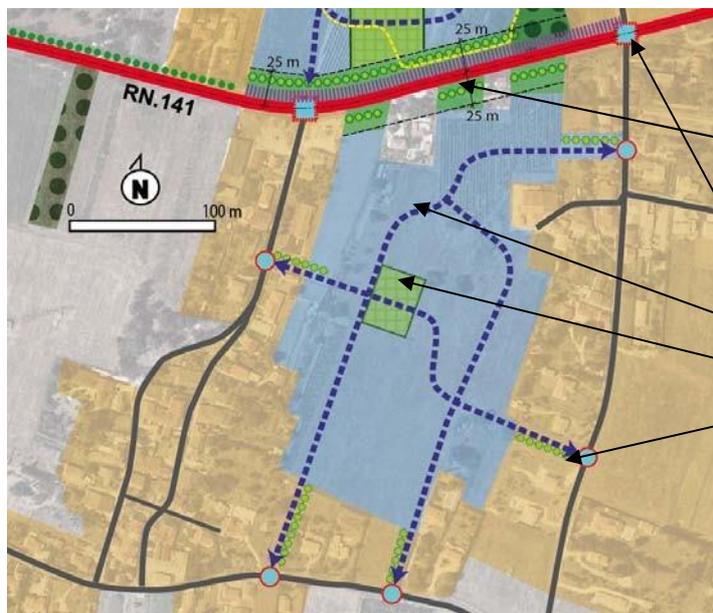
La particularité du site réside dans son contact avec la RN 141. Se jouent par conséquent sur ce secteur des enjeux sécuritaires importants au regard de l'apport résidentiel conséquent (« décuplement » des flux aux abords du site et de la RN 141).

La question paysagère aux abords de cet axe se pose en termes 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'article L111-1-4 du CU

Carrefour aménagé à terme

Desserte traversante

Espace public structurant

Frange paysagère à créer sur les entrées

## Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une desserte traversante.</li> <li>- permettant une distribution interne de la zone et offrant des possibilités de rattachement des voiries communales, assurant un maillage équilibré du réseau de voies.</li> <li>- Proposer des accès sécurisés sur la voie communale Est, en retrait de la RN 141.</li> </ul>
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter le recul de <b>25 mètres</b> imposé pour les constructions le long de la RN 141 conformément à l'article L111-1-4 du CU.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Conforter la voie de desserte traversante et proposer des liaisons transversales irriguant les nouveaux quartiers.</li> <li>- Proposer des plantations d'alignement sur certaines voies devant constituer des axes structurants (arbres de haut-jet).</li> </ul>
<p><i>Maîtriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Traiter les franges agricoles les plus exposées. Cette mesure reste limitée du fait du contexte essentiellement urbain.</li> </ul>

## Secteur 7- Le Maine Allain - Secteur économique

### Situation initiale

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

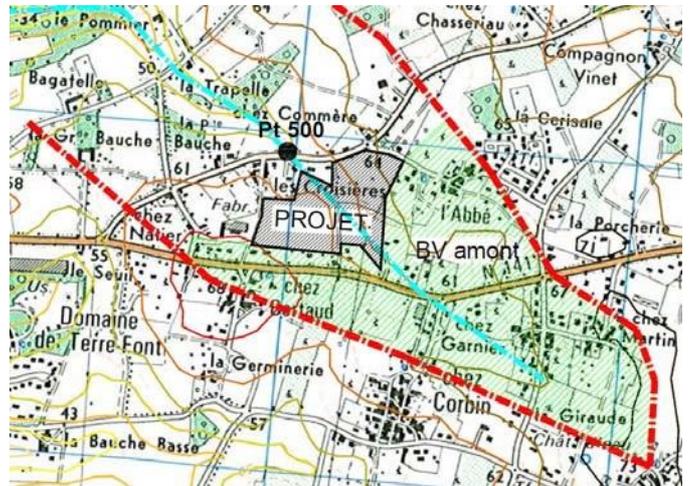
Il est bordé par un quartier résidentiel de type pavillonnaire au Nord et à l'Est par des activités à l'Ouest.

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.



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 au tour de la zone sont importantes et structurantes.



Depuis le chemin rural au Nord de la zone



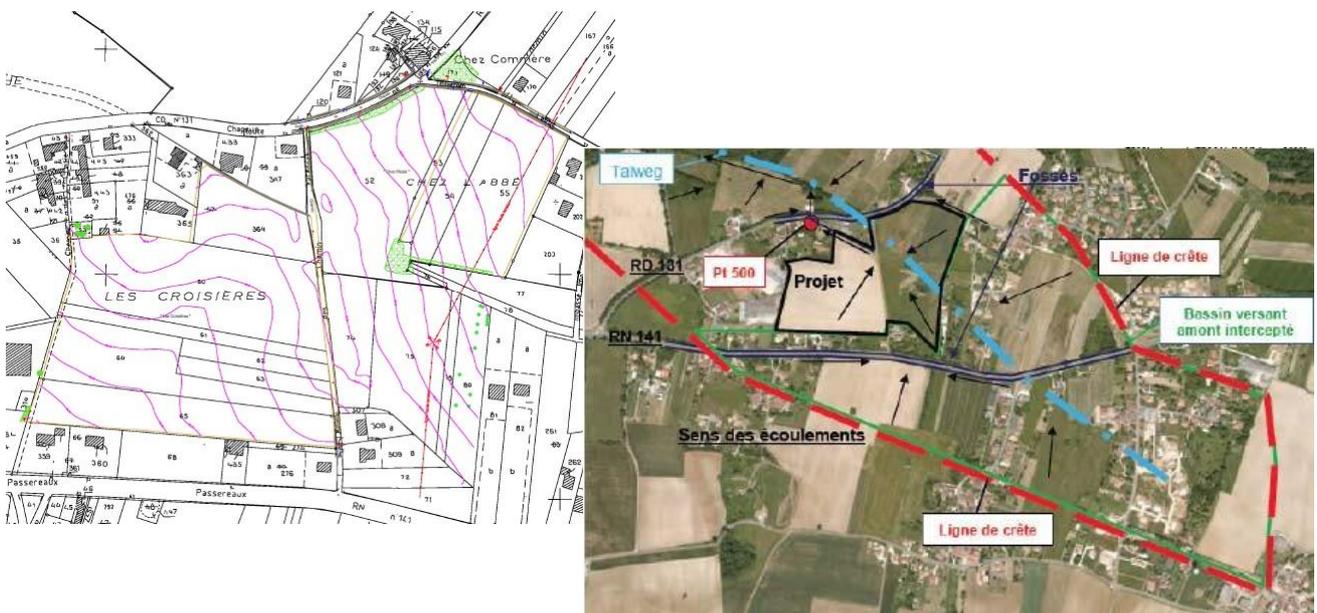
Depuis le chemin rural au Sud de la zone



Depuis la zone d'activités à l'Ouest



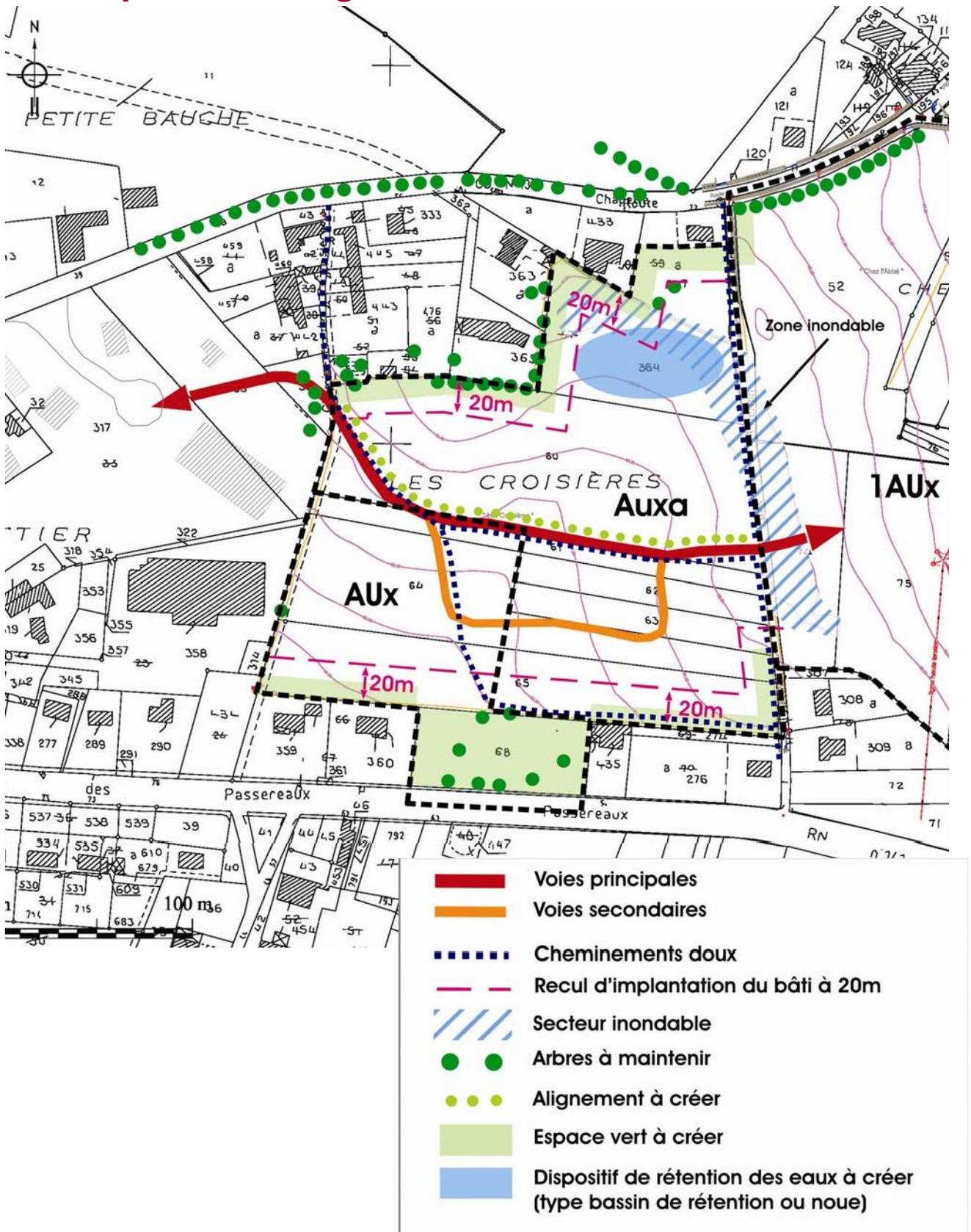
Le terrain est marqué par un relief de talweg qui traverse le secteur selon un axe Sud-Est - Nord-Ouest. On note au milieu du terrain, la présence d'une légère excavation où les eaux stagnent lors de forts épisodes pluvieux. Le projet intercepte via le talweg des eaux provenant de l'amont.



## Principes et recommandations

<p><i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une desserte traversante, permettant une distribution interne de la zone et offrant des possibilités de mise en continuité avec les activités existantes.</li> <li>- Prévoir un prolongement possible vers la zone 1AUX.</li> <li>- Accompagner la voie principale par un traitement paysager (alignement d'arbres).</li> </ul>
<p><i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- <b>Respecter des reculs minimum de 20 mètres dans l'implantation des constructions</b> par rapport aux limites de zone lorsque celle-ci est en contact avec de l'habitat.</li> <li>- Permettre une hauteur de bâti plus importante sur les secteurs les plus bas (Secteur AUXa : 13 mètres au lieu de 10 m).</li> <li>- Créer un dispositif sur le point bas, pour réguler les écoulements de l'eau (aménagement de type bassin de rétention, noue...).</li> </ul>
<p><i>Maîtriser l'impact paysager</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- Protéger les plantations existantes sur le contour de zone et sur ses abords (haies bocagères le long de la RD 131).</li> </ul>

# Principes d'aménagement



## Secteur 8 - Le Maine Allain - Secteur économique

### 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
- A l'Ouest par des espaces agricoles
- A l'Est par un secteur d'habitat diffus,

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

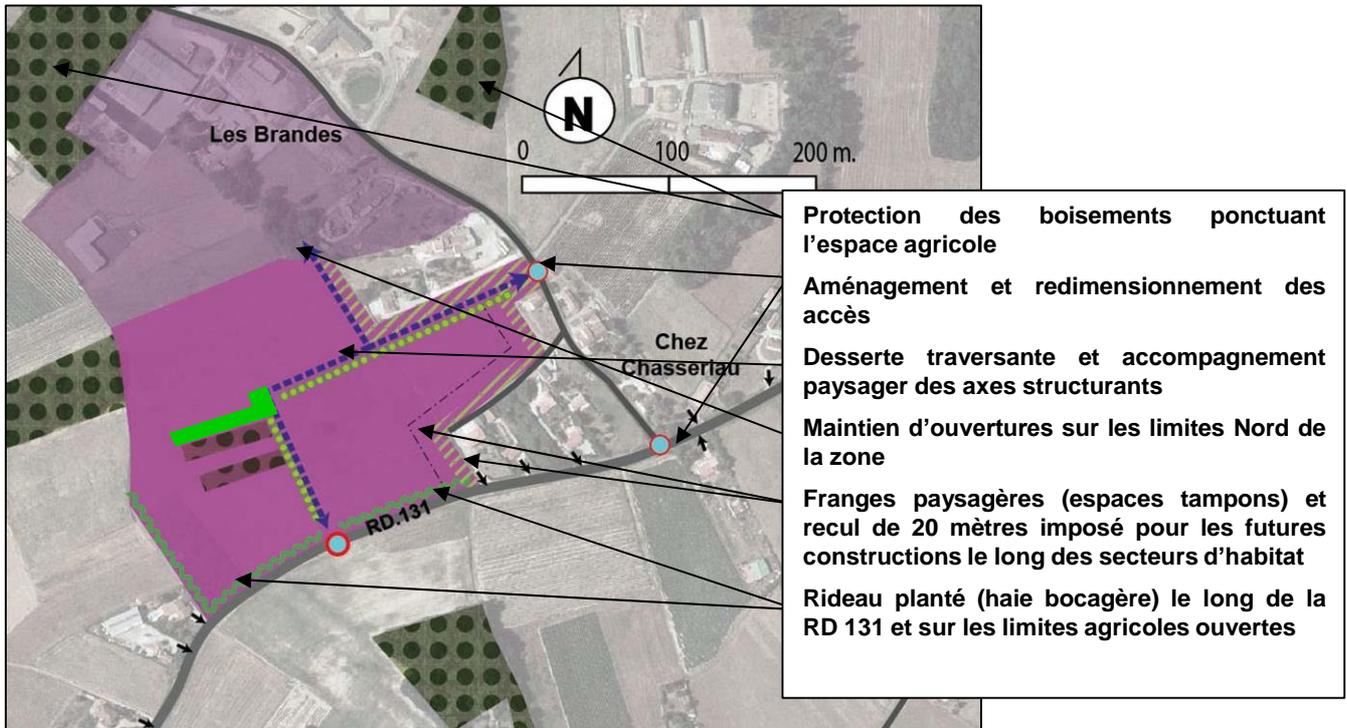
Au regard de la capacité d'accueil de la zone, la question des accès et de leur sécurité constitue une problématique forte.

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)
5.50	4.5

## Principes et recommandations

Assurer la desserte et la sécurité du secteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> </ul>
Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement paysager des voies principales de desserte (plantations d'alignements le long des voies structurantes de la zones).</li> <li>- <b>Respecter des reculs minimum de 20 mètres dans l'implantation des constructions</b> par rapport aux limites de zones où celle-ci est en contact avec de l'habitat (conformément au schéma ci-dessus).</li> </ul>
Maîtriser l'impact paysager	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>