



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-ANNE-D'AURAY

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

Approbation en date du 18 décembre 2017

COMMUNE DE SAINTE-ANNE-D'AURAY





# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, *«les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»*.

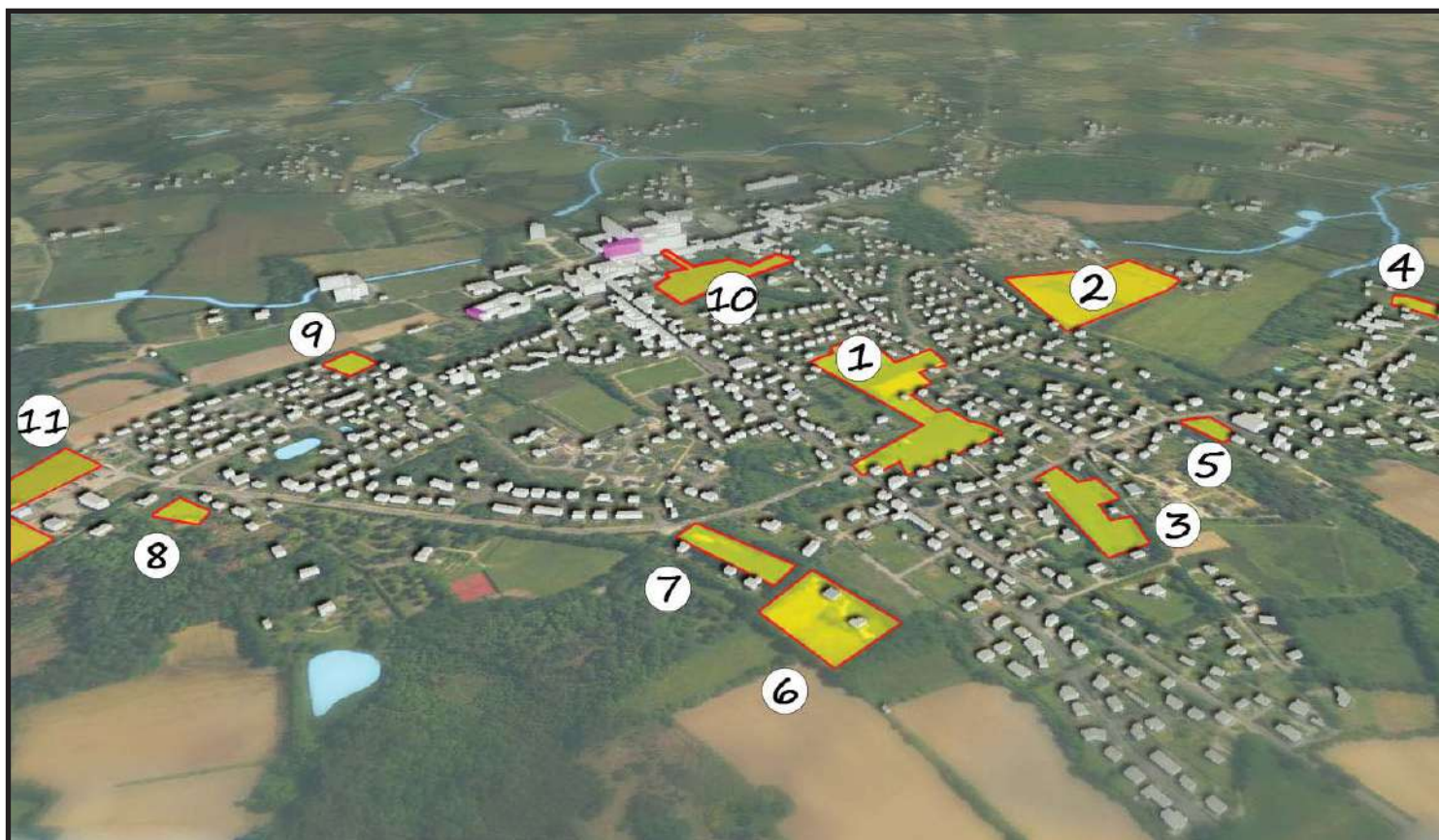
Ces orientations peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*.

Pour la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# LOCALISATION DES SITES



# DÉFINITIONS

## Types de logements

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un lot dans, souvent mitoyen		<b>L'habitat collectif</b>  Petit collectif Un gîte (F+L+G) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
<b>L'habitat intermédiaire</b> Entre le collectif et l'individuel Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		Collectif Un gîte de type F+L ou F+G Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements protégés par des espaces extérieurs (jardin, terrasses, balcons) Proximité des services Offre des espaces publics vert de qualité (parcs, équipements publics, quais riverains, etc.)	

Source : CAUE 56

## Le logement aidé

### Est considérée comme locatif aidé :

- Les logements financés en PLAI (logement très social) et PLUS (logement social);
- Le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales) ;
- Les logements privés conventionnés Agence nationale de l'habitat ;
- Les logements communaux conventionnés.

### Est considérée comme accession aidée :

- Le PSLA (location-accession) ;
- Les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés ;
- Les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 à 30 % au-dessous du marché ;
- La cession de logements sociaux ou communaux.

## Les opérations d'ensemble

Une opération d'ensemble pourra être lancée sous conditions suivantes :

- elle devra couvrir au moins 60% de l'emprise du secteur,
- elle devra permettre le désenclavement des parcelles restantes.

# Orientation d'aménagement et de programmation n°1

## Secteur de la Rue Nicolazic

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 450 mètres au sud du centre-ville, ce site légèrement supérieur à 3 ha est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons et, d'autre part, par des zones humides.

Le périmètre d'étude est inexploité et ne possède aucune construction. Il est cependant composé de plusieurs parcelles cadastrales, propriétés de multiples personnes.

Plusieurs voies pour véhicules peuvent desservir le site (rue Nicolazic, rue De Gaulle).

Du point de vue paysager, de par la présence de nombreuses constructions périphériques, le site est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

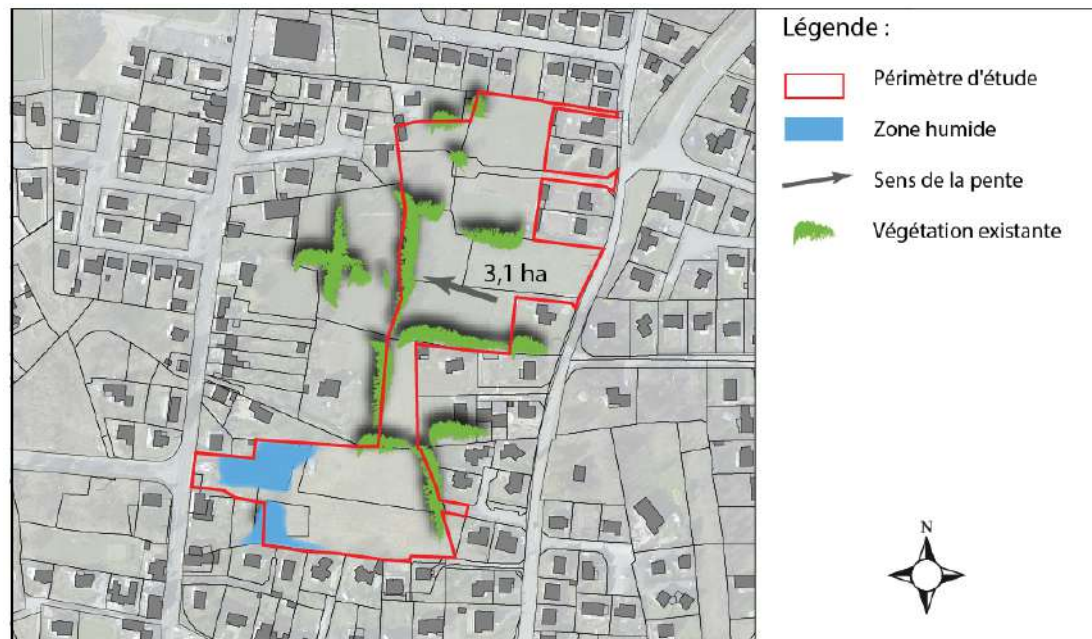
- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé en coeur de zone agglomérée.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser la mixité sociale.
- Préserver les vues sur la Basilique.

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par les rues Nicolazic et Général de Gaulle. Une voie structurante traversant le secteur n°2 fera la liaison entre ces deux rues.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un nouveau maillage de liaisons douces sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest sera réalisé, notamment le long de la trame bocagère périphérique du secteur n°1.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les arbres les plus intéressants des haies bocagères du secteur n°1 devront être conservés. L'arbre identifié dans le secteur n°3 sera préservé.

Un cône de vue en direction de la Basilique devra être maintenu au coeur du secteur n°1 (il devra être mis en oeuvre par la réalisation d'une voie de circulation).

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

### Secteur n° 1 :

- Surface de la zone constructible : environ 1,6 ha.
- Densité minimale : 22 logements par hectare.
- Nombre minimum de logements : 35.

### Secteur n° 2 :

- Ce secteur pourra accueillir des logements.

### Secteur n° 3 :

- Surface de la zone constructible : environ 1 ha.
- Densité minimale : 21 logements par hectare.
- Nombre minimum de logements : 15.

## MIXITÉ SOXIALE

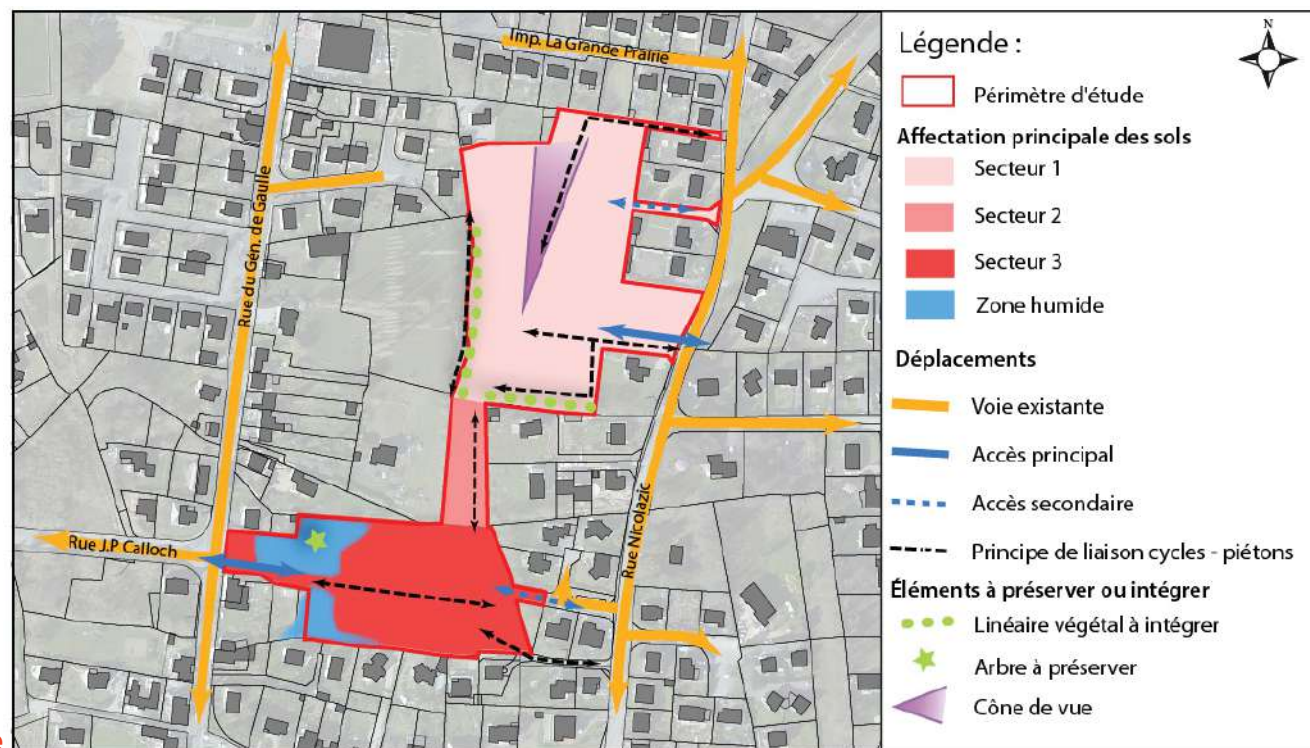
### Secteur n° 1 :

- Accession aidée : Au moins 20% soit 7 logements.

### Secteur n° 3 :

- Accession aidée : Au moins 20% soit 3 logements.

**Les 3 secteurs ne pourront être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.**



# Orientation d'aménagement et de programmation n°2

## Secteur de Pen Prat

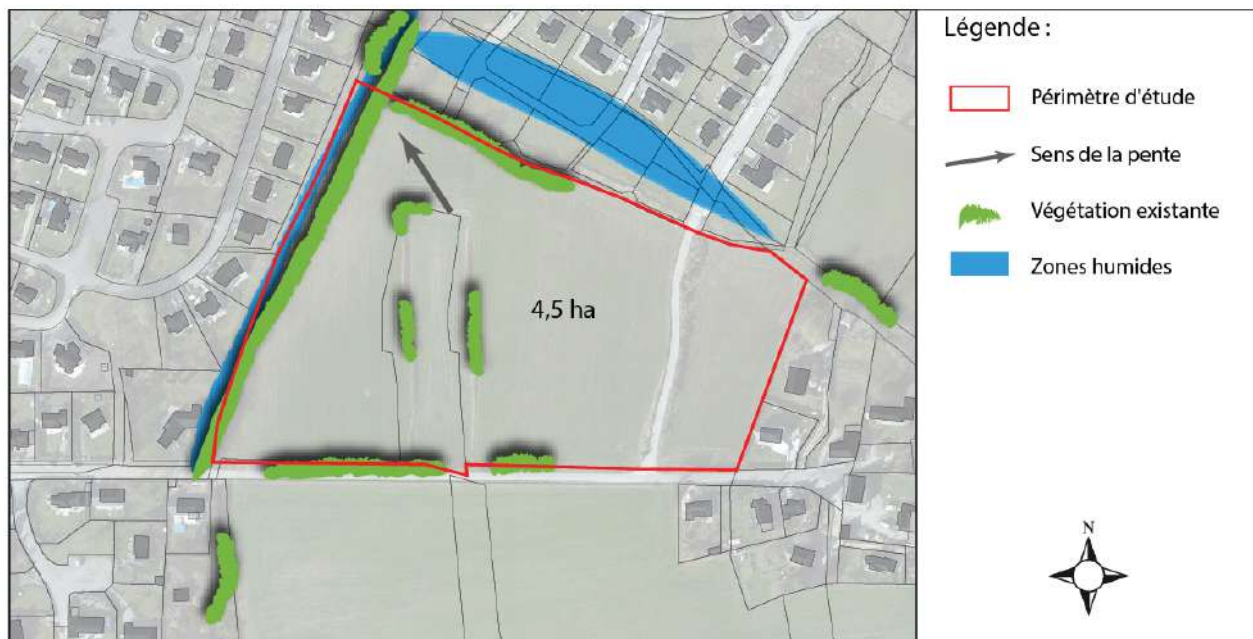
### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du centre-ville, dans la continuité du lotissement du Domaine du Cheval Blanc, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 4,5 ha.

Actuellement exploitées, les parcelles sont très majoritairement encadrées par des habitations.

Le site est actuellement accessible par la rue de Pen Prat et la rue de Kersuben.

De par sa situation en périphérie de la zone agglomérée, la partie sud du site est légèrement visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près de la zone agglomérée et du centre-ville.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la coulée verte identifiée.
- Favoriser la mixité sociale.
- Limiter l'impact dans le paysage de cette extension urbaine.

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

La hauteur des constructions sera limitée à R+2+C/Attique.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue de Pen Prat et la rue de Kersuben.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un nouveau maillage de liaisons douces sera créé, permettant notamment de rejoindre le lotissement du Domaine du Cheval Blanc et de longer la zone humide ouest.

Tout aménagement nouveau sera subordonné à la requalification de la rue de Pen Prat.

Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une attention particulière sera portée sur la diversité des formes urbaines, des fronts urbains, la végétalisation des espaces publics et des limites entre espaces privés et espaces publics.

La haie périphérique ouest sera préservée.

Un filtre végétal de type haie bocagère sera créé sur la frange sud de la zone à urbaniser.

Une zone tampon ouest sera préservée le long du cours d'eau (35m), de la haie bocagère et de la zone humide.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 4,1 ha.

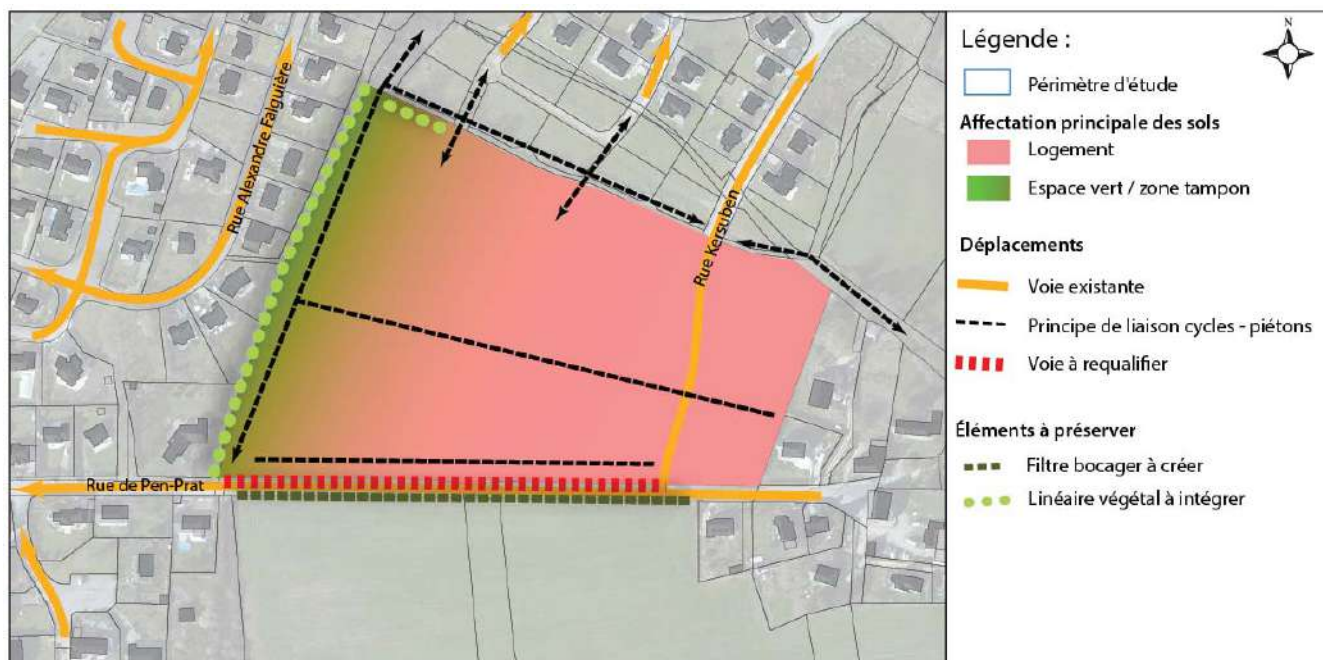
Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre minimum de logements : 82.

## MIXITÉ SOCIALE

Locatif aidé : Au moins 13% soit 11 logements.

Accession aidée : Au moins 7% soit 6 logements.



**Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.**

# Orientation d'aménagement et de programmation n°3

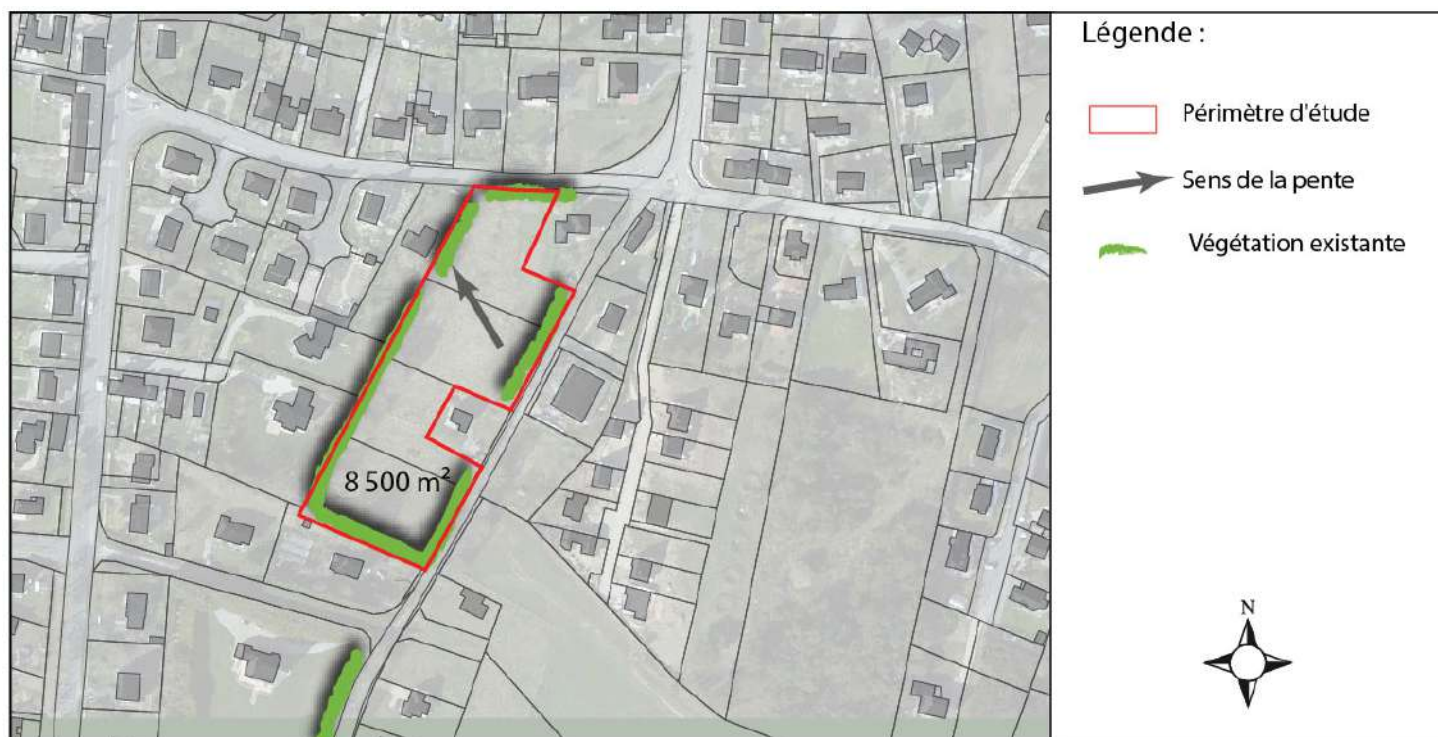
## Secteur de la Croix Nicolazic

### DESCRIPTION DU SITE

Situé à près de 1 km au sud du centre-ville, ce site d'une superficie d'environ 8 500 m<sup>2</sup> est encadré par un secteur d'habitat très peu dense (environ 9 logements par hectare).

Accessible par la rue de la Croix et la rue de la Croix Nicolazic, cet espace est intégralement enherbé. Il convient de noter la présence d'une construction à usage d'habitation sur la partie est du site.

Du point de vue paysager, de par la présence de constructions pavillonnaires et d'arbres périphériques remarquables, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans la zone agglomérée.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Ne pas surdensifier le secteur pour ne pas porter atteinte aux boisements existants.
- Favoriser la mixité sociale.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue de la croix et le chemin de Malachappe.

L'accès chemin de Malachappe sera réalisé au nord de la construction existante.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Préservation des arbres périphériques.

Préservation d'une zone tampon non constructible en lisière des arbres (espaces pour les jardins).

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

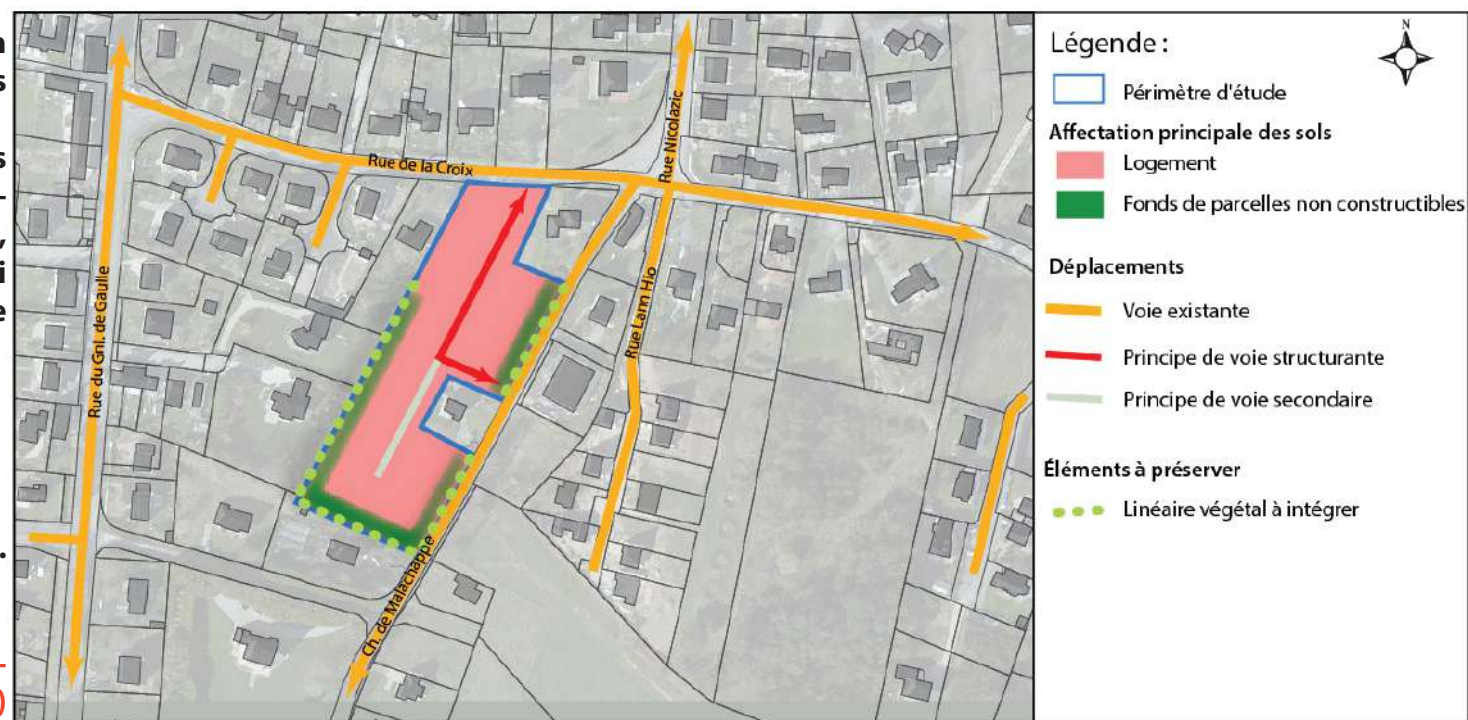
## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,85 ha.

Densité minimale : 9 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 8.

**Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.**



# Orientation d'aménagement et de programmation n°4

## Secteur de la rue du Guern

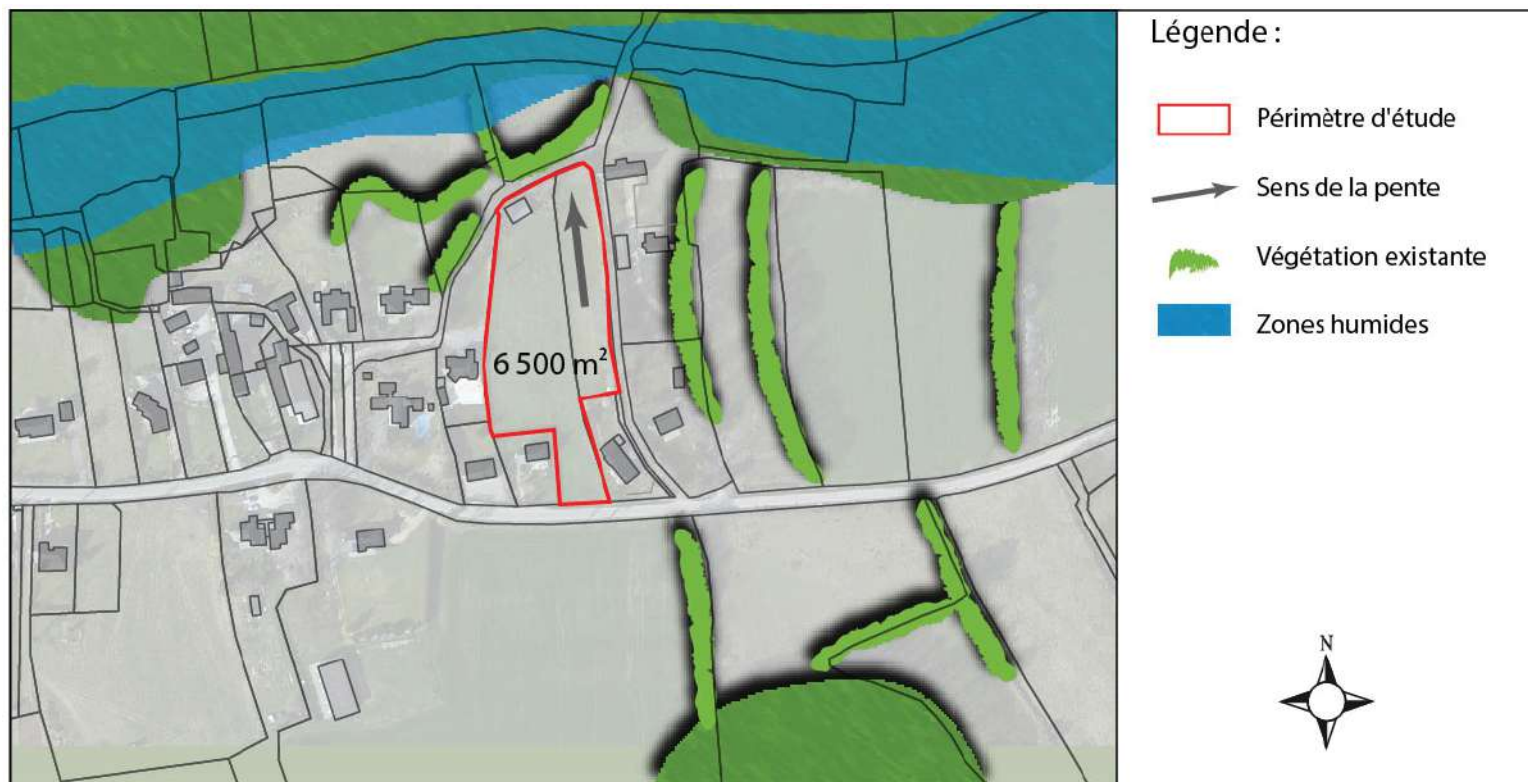
### DESCRIPTION DU SITE

A l'extrémité est de la zone agglomérée, ce site est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons et, d'autre part, par une coulée verte.

D'une superficie avoisinant 6 500 m<sup>2</sup>, le périmètre d'étude constitue actuellement un jardin d'agrément. Une petite construction est présente sur le site (hangar).

La rue du Guern dessert actuellement le site. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par la présence d'habitations aux alentours, le site est peu visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans la zone agglomérée.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Densifier le secteur.
- Ne pas dénaturer le cadre et notamment les chemins ruraux existants.
- Favoriser la mixité sociale.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles / individuelles groupées ou les logements intermédiaires.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il se fera par la rue du Guern.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les chemins ruraux périphériques seront préservés.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

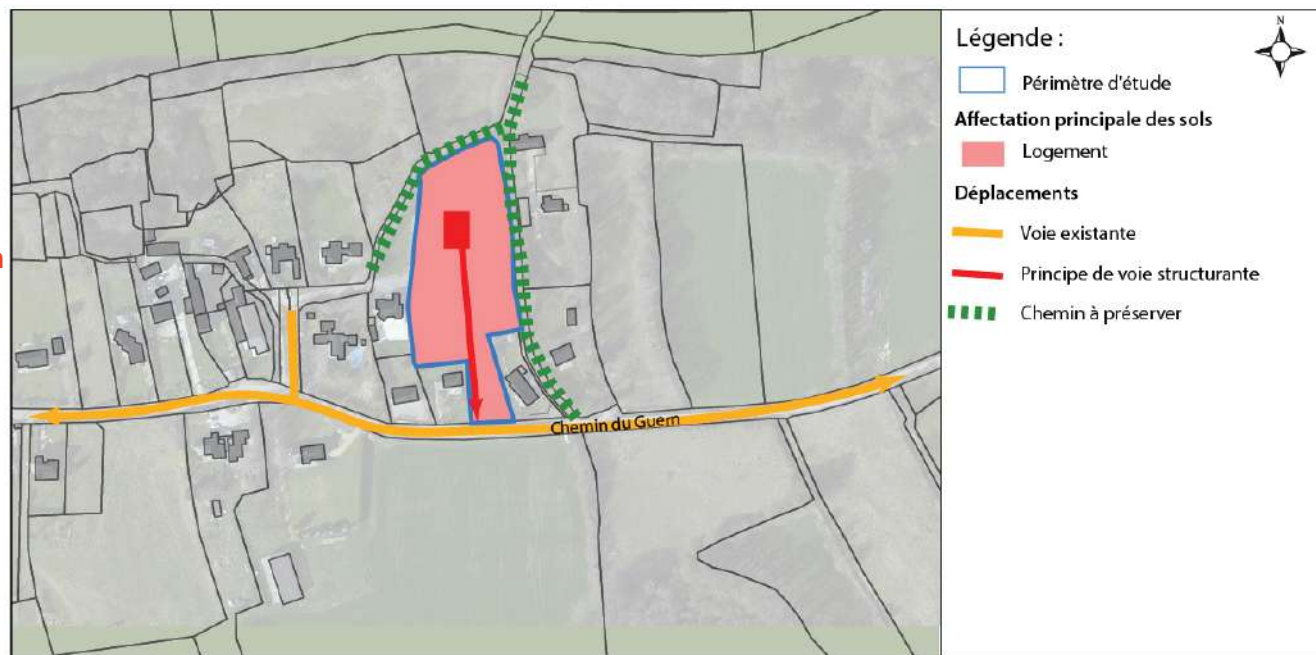
## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,6 ha.

Densité minimale : 13 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 8.

**Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.**



# Orientation d'aménagement et de programmation n°5

## Secteur du Clos de Torhoët

### DESCRIPTION DU SITE

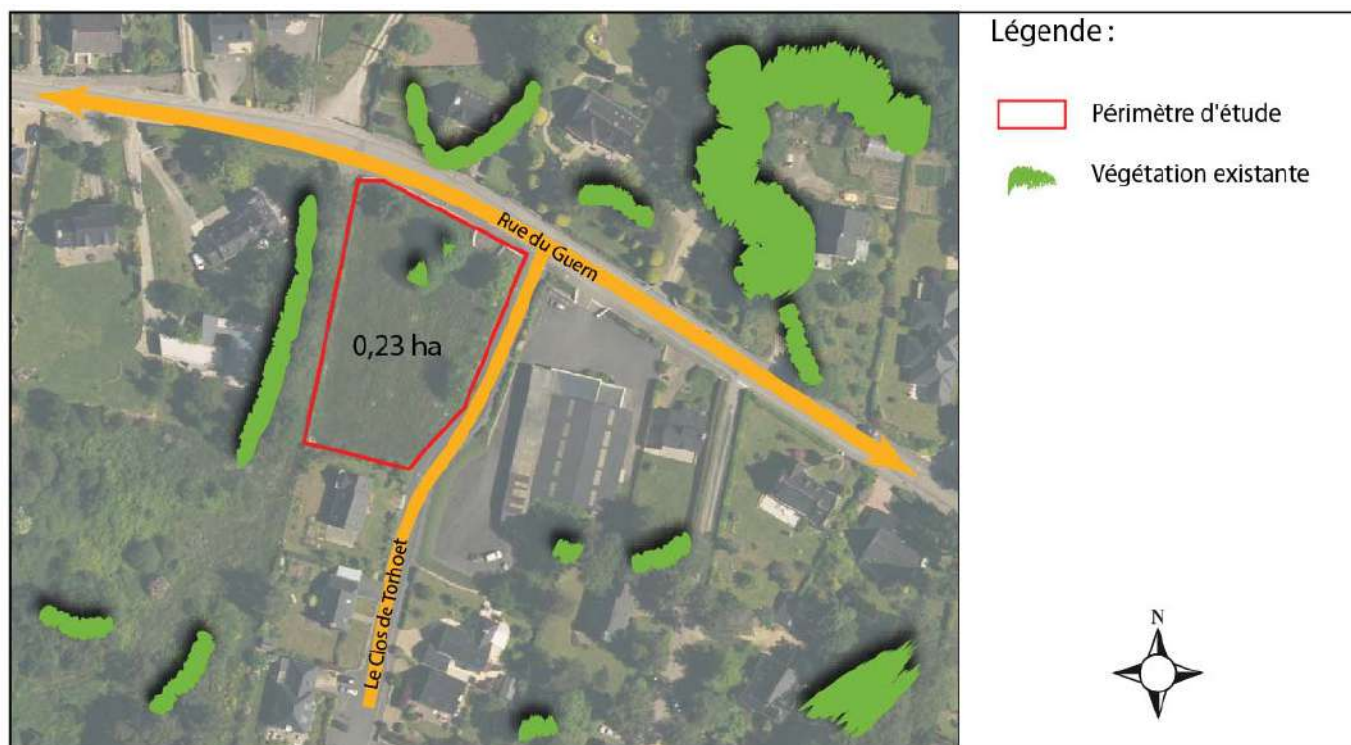
Située à 1 kilomètre du centre-ville, le périmètre d'étude possède une superficie d'environ 2 300 m<sup>2</sup>.

Actuellement en prairie non cultivée, aucune construction n'est présente sur le site.

A l'est du site, on retrouve un bâtiment à vocation artisanale. Le reste du quartier est composé d'habitat pavillonnaire.

Au nord, la rue du Guern et à l'est, la rue du Clos de Torhoët ceinturent la parcelle.

Situé en coeur d'agglomération, le terrain est invisible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans la zone agglomérée.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Densifier le secteur.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs, à destination de tous types de ménages.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il s'effectuera par la rue du Clos de Torhoët.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

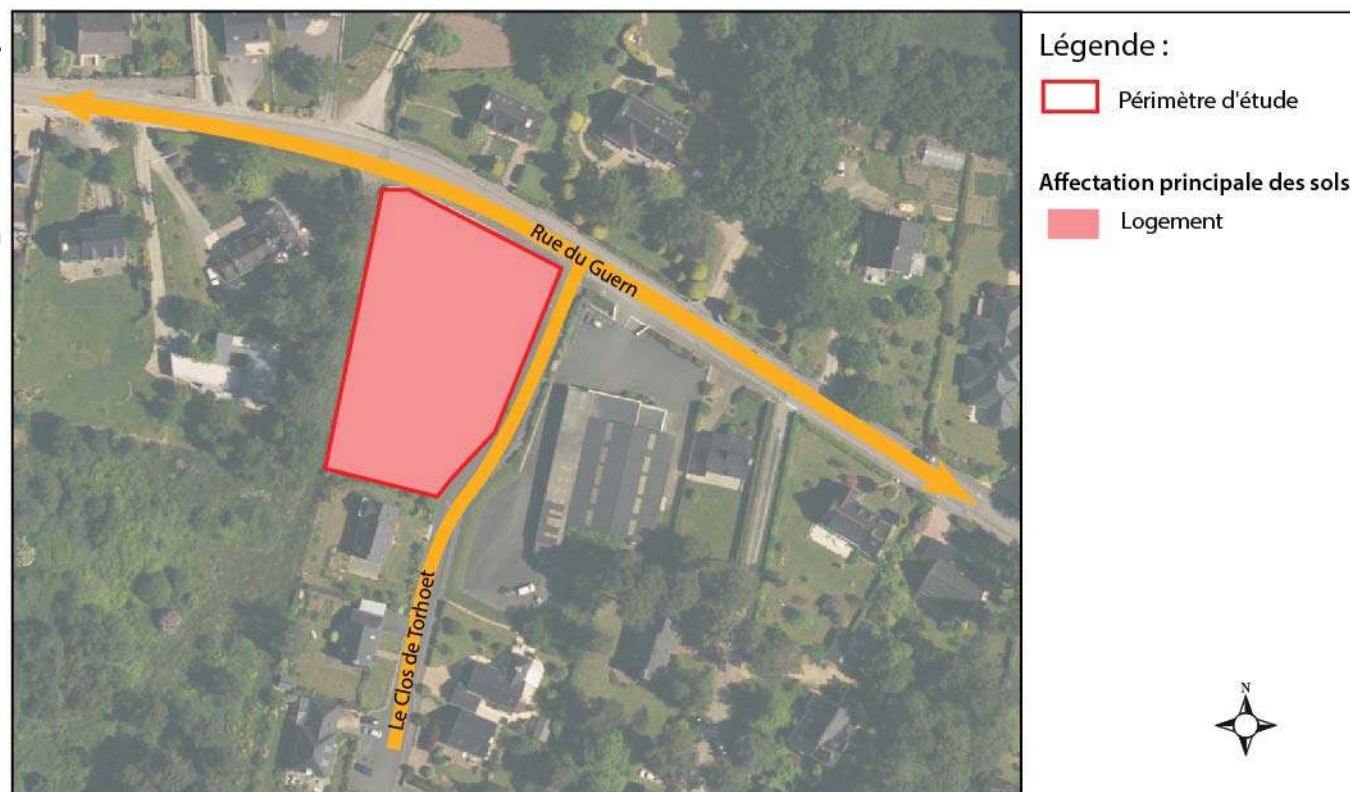
## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : environ 0,23 ha.

Densité minimale : 13 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 3.

**Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.**



# Orientations d'aménagement et de programmation n°6 et 7

## Secteurs Ouest / Kerdélieu

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 1 kilomètre à l'ouest du centre-ville et 400 mètres des équipements sportifs, ce site peut être scindé en deux secteurs.

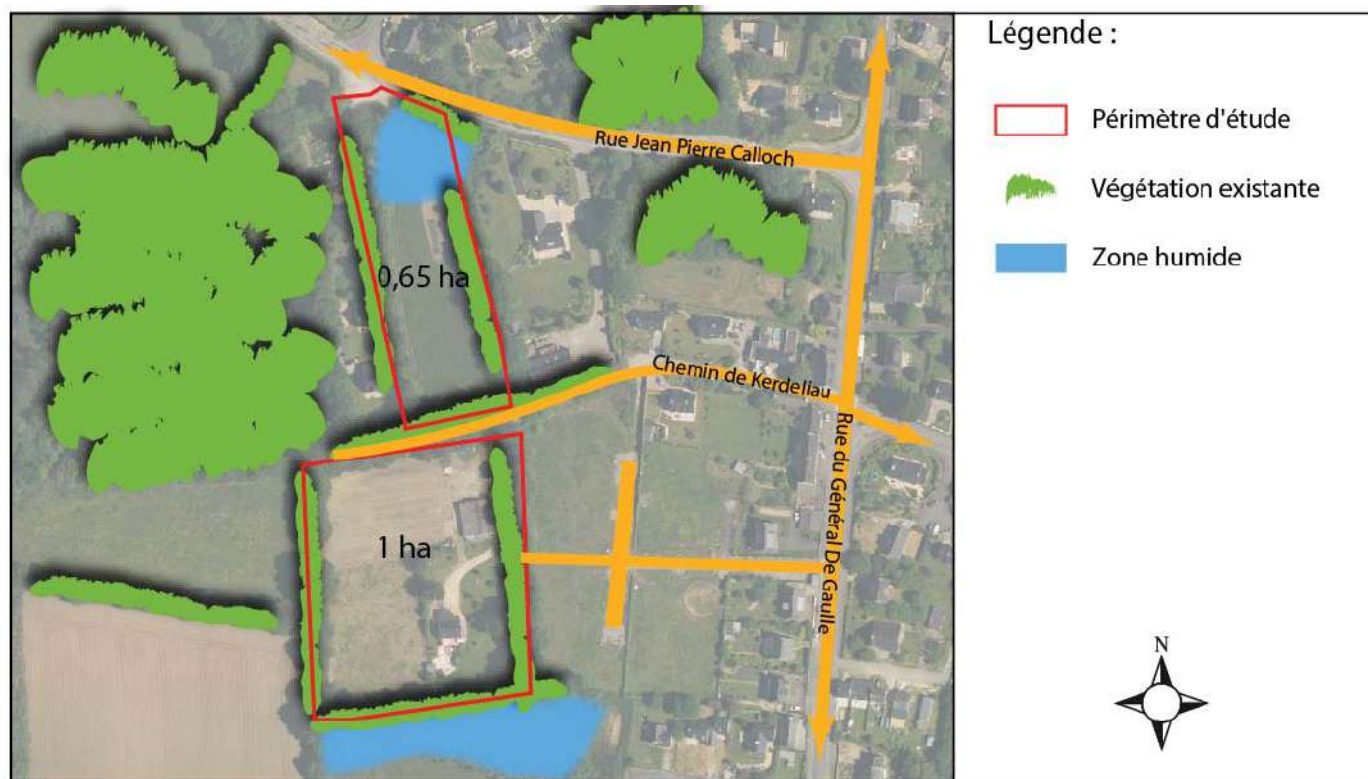
Le secteur nord est encadré par des habitations prenant la forme de pavillons. Le secteur sud est encadré d'une part par le lotissement de Kerdélieu et, d'autre part, par des parcelles agricoles et zones humides.

Le secteur nord d'une superficie d'environ 0,65 ha est composé d'une prairie non exploitée et partiellement humide.

Le secteur sud d'une superficie totale d'environ 1 ha est constitué d'une maison d'habitation, d'un hangar et d'une prairie d'agrément.

Plusieurs voies pour véhicules ou piétons peuvent desservir le site (rue Jean Pierre Calloch, chemin de Kerdélieu, lotissement de Kerdélieu).

Du point de vue paysager, de par la présence de constructions et de haies bocagère périphériques, le site est peu visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans la zone agglomérée.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Préserver l'écrin boisé et les zones humides.
- Densifier le secteur.
- Favoriser la mixité sociale.



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs, à destination de tous types de ménages.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. L'accès au secteur nord s'effectuera par la rue Jean Pierre Calloch et par le chemin de Kerdeliau. L'accès au secteur sud s'effectuera par le lotissement de Kerdeliau. Le secteur sud pourra bénéficier d'une sortie sur le chemin de Kerdeliau.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### Secteur nord :

Les haies périphériques existantes identifiées sur le schéma ci-contre seront intégrées au projet.

La zone humide nord ne recevra aucune construction nouvelle.

### Secteur sud :

Les haies périphériques existantes identifiées sur le schéma ci-contre seront intégrées au projet.

La zone humide sud ne recevra aucune construction nouvelle.

## PROGRAMMATION

### Secteur nord :

- Surface de la zone constructible : environ 0,38 ha.
- Densité minimale : 13 logements par hectare
- Nombre minimum de logements : 5.

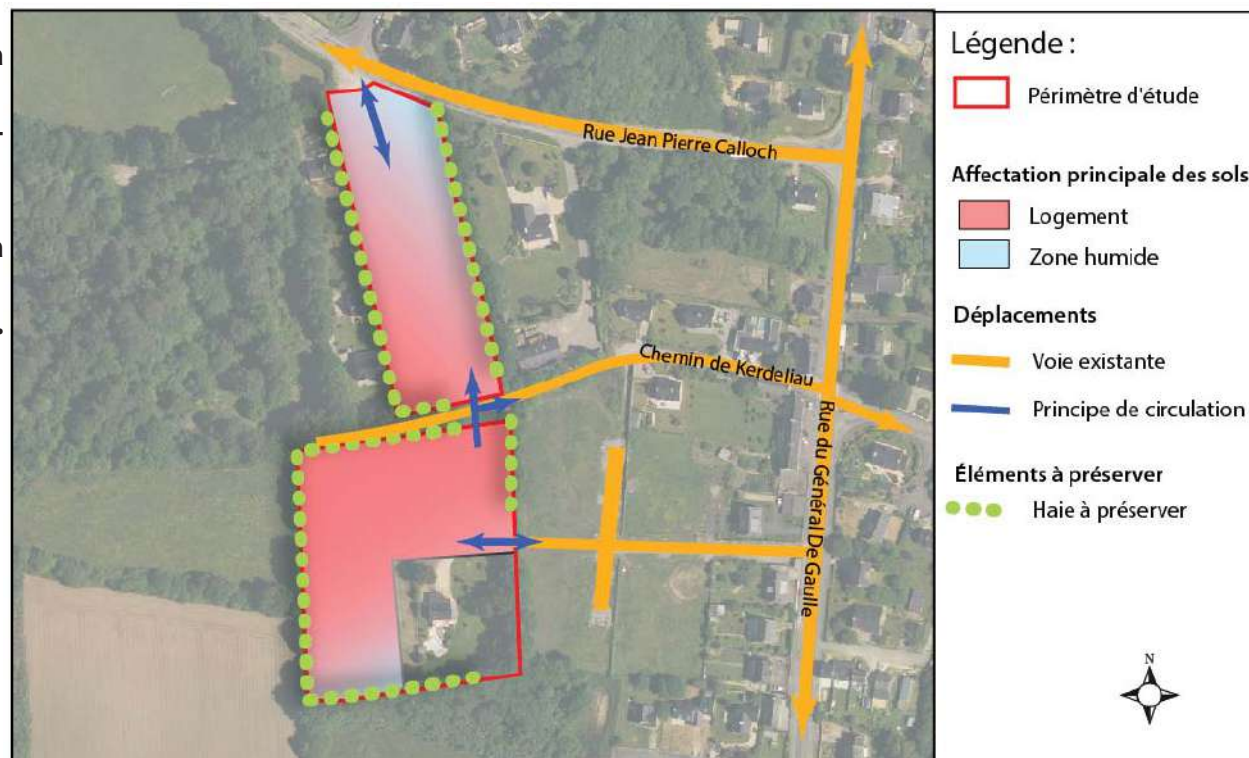
### Secteur sud :

- Surface de la zone constructible : environ 0,6 ha.
- Densité minimale : 20 logements par hectare
- Nombre minimum de logements : 12.

## MIXITÉ SOXIALE

### Secteur sud :

- Accession aidée : Au moins 20% soit 2 logements.



**Les 2 secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble.**

# Orientations d'aménagement et de programmation n°8 et 9

## Secteurs Nord-Ouest

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 600 mètres à l'ouest du centre-ville, ces deux secteurs possèdent des superficies restreintes.

Le secteur sud est une parcelle non exploitée, encadrée par trois habitations et un boisement.

Le secteur nord est situé entre un lotissement, un parc privé et le nouvel EHPAD.

Aucune construction n'est présente sur les deux secteurs.

Le secteur sud est actuellement enclavé. Le secteur nord est accessible par la rue Marie Michelle Eveno.

Du point de vue paysager, ces sites ne sont pas visibles dans le grand paysage.



### Légende :

-  Périmètre d'étude
-  Végétation existante
-  Zone humide



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements dans la zone agglomérée.
- Désenclaver des terrains pour favoriser la densification.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. L'accès au secteur sud s'effectuera par la rue Jean Pierre Calloch. L'accès au secteur nord s'effectuera par la rue Marie Michelle Eveno.

Une liaison douce fera la liaison entre le secteur nord et la rue Renée Burel.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

### Secteur sud :

Surface de la zone constructible : environ 0,33 ha.

Densité minimale : 27 logements par hectare

Nombre minimum de logements : 9.

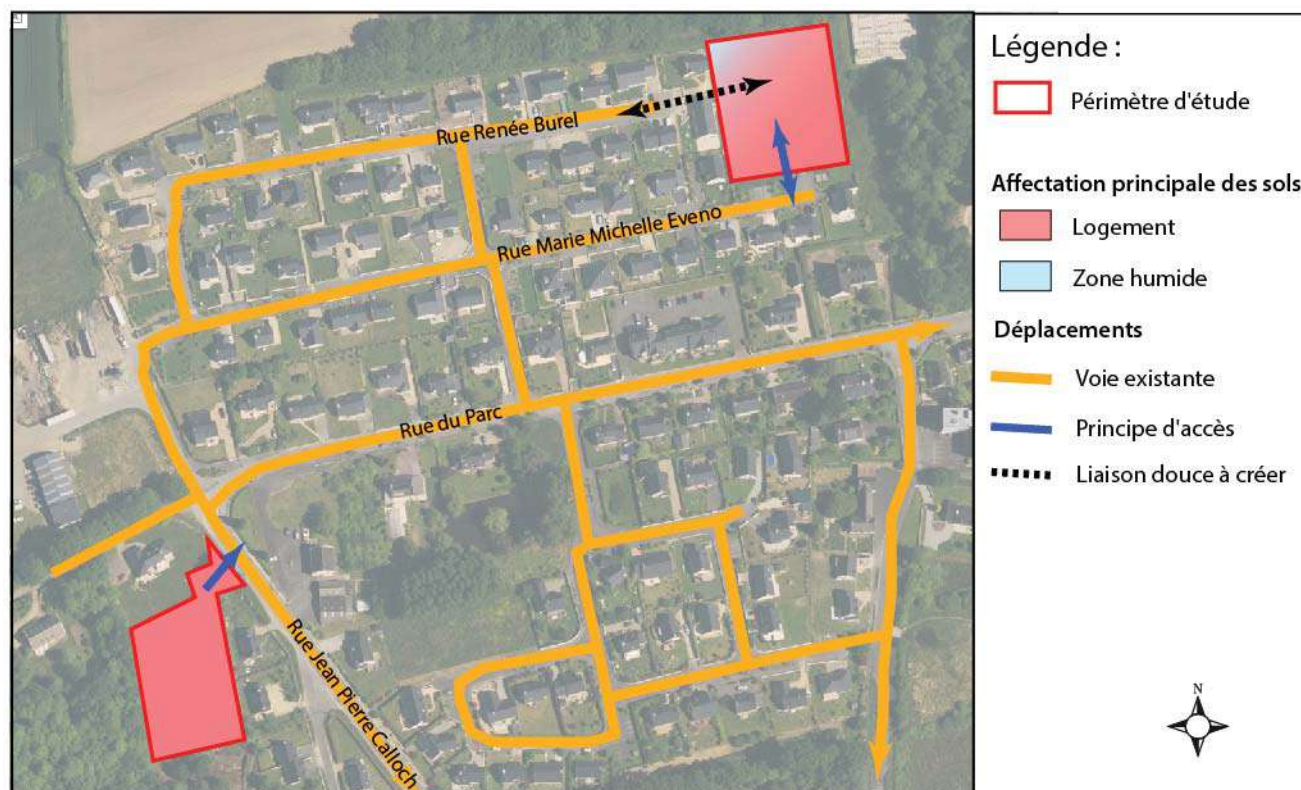
### Secteur nord :

Surface de la zone constructible : environ 0,32 ha.

Densité minimale : 16 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 5.

**Les 2 secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble.**



# Orientation d'aménagement et de programmation n°10

## Les jardins de Sainte-Anne

### DESCRIPTION DU SITE

Situé en centre-ville, en coeur d'îlot, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2,1 ha.

Actuellement en prairies non exploitées, les parcelles sont très majoritairement encadrées par des habitations. Une zone humide partiellement en friche marque la limite sud.

Le site est actuellement accessible par la rue Nicolazic.

De par sa situation en coeur d'îlot, le site n'a que très peu d'impact sur le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du centre-ville.
- Densifier le centre-ville.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Favoriser la mixité sociale.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils se feront par la rue Nicolazic et si besoin par la rue de Vannes.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Tous les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 1,5 ha.

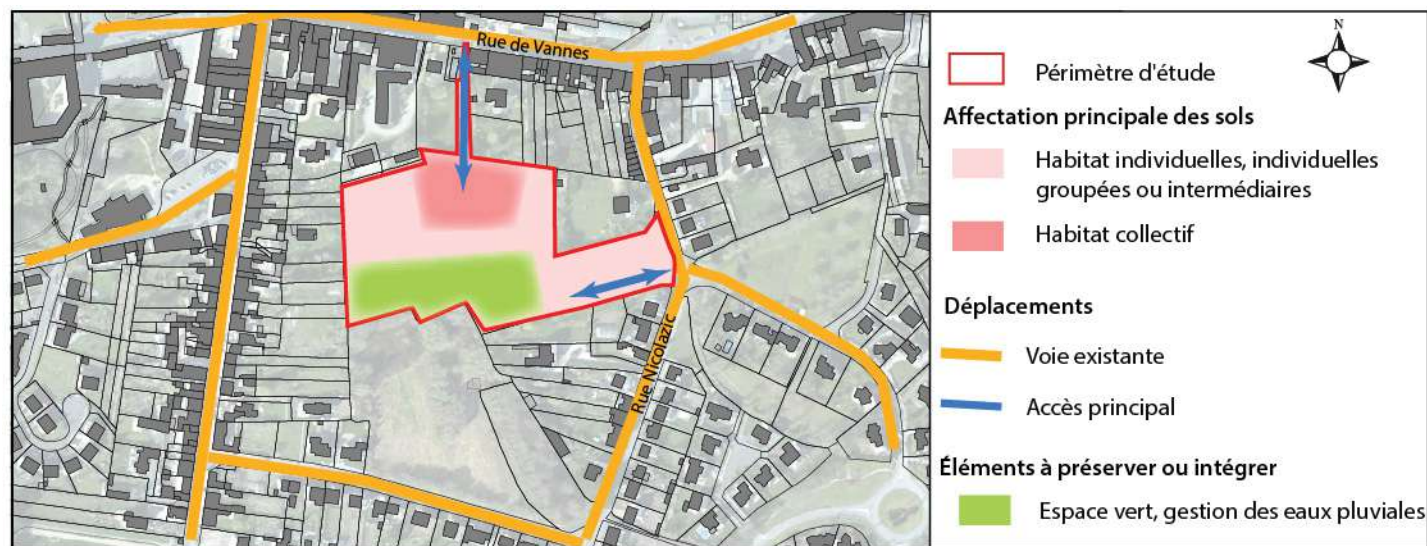
Densité minimale : 38 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 57.

## MIXITÉ SOCIALE

Locatif aidé : Au moins 67% soit 38 logements.

**Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.**



# Orientations d'aménagement et de programmation n°11

## Parc d'activités du Motten

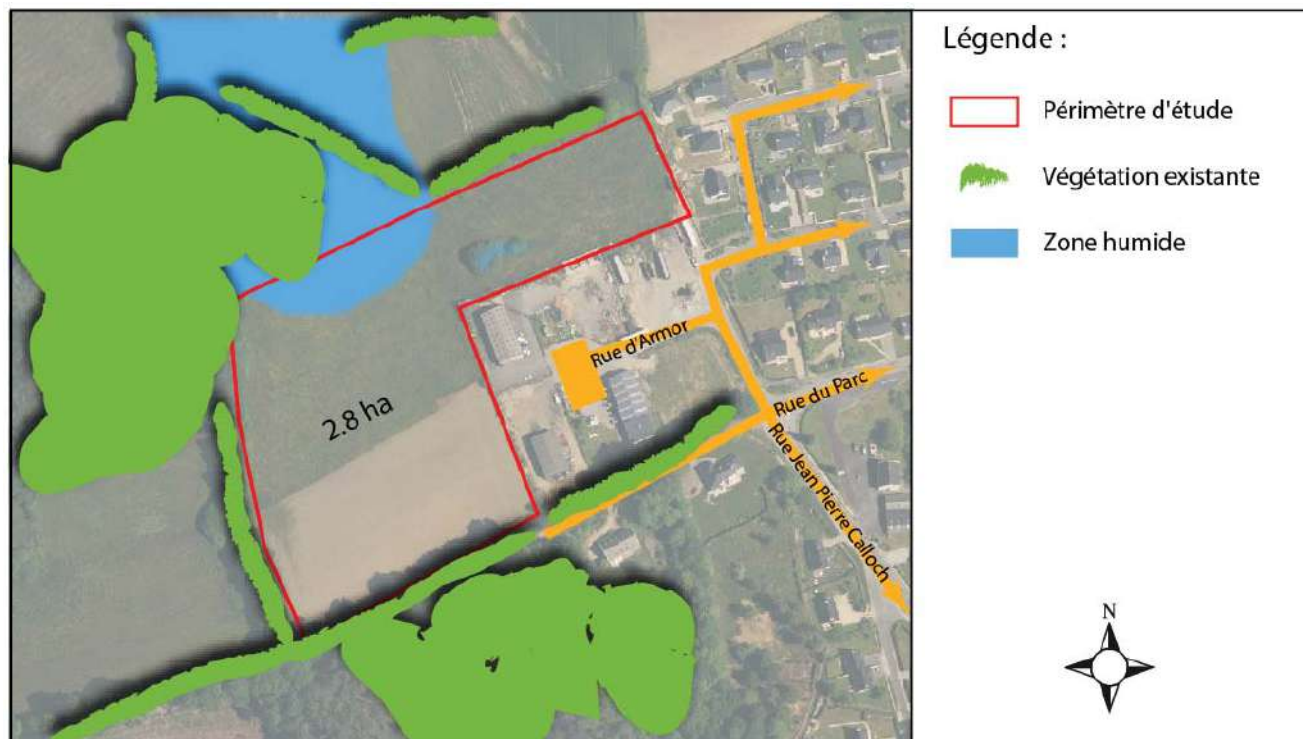
### DESCRIPTION DU SITE

A environ 600 mètres à l'ouest du centre-ville, le parc d'activités du MOTTEN possède une superficie relativement modeste.

Ne disposant plus de surface en vente, un secteur d'extension d'environ 2,8 ha a été délimité.

Actuellement exploité et partiellement humide dans sa partie nord, ce secteur ne possède aucune construction.

Du point de vue paysager, le site n'est pas visible dans le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Conforter la dynamique économique.
- Créer de nouveaux emplois.
- Désenclaver des terrains.
- Densifier le parc d'activités.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'activités économique.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Un emplacement réservé doit permettre la réalisation d'une voie de contournement ouest de la zone agglomérée.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les haies périphériques seront préservées.

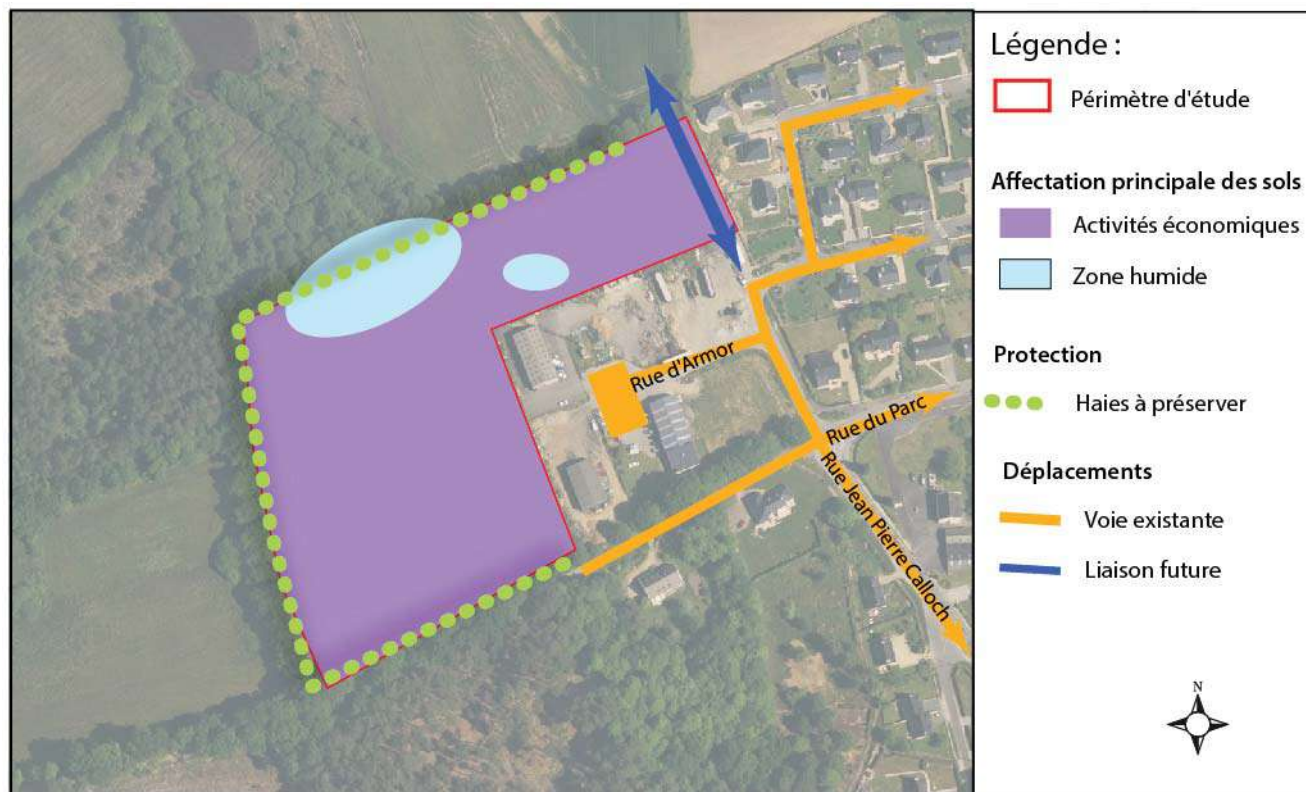
Les zones humides seront préservées.

## PROGRAMMATION

Densité minimale de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare.

Soit la réalisation d'au moins 3 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble du périmètre.

**Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.**





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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

