
Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune déléguée de Maumusson

Orientations d'aménagement et de programmation



PLU approuvé en Conseil Municipal : 15/01/2019

Modification n°1 approuvée en Conseil Municipal : 22/02/2022

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté : 21/07/2022

Modalités de mise à disposition du public fixées en Conseil Municipal : 20/09/2022

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal : 13/12/2022



TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DES SECTEURS	4
2. LE SECTEUR DE LA RUE SAINTE-ANNE (OAP A).....	6
2.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE	6
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	7
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	8
3. LE SECTEUR DE LA RUE PASTORALE (OAP B)	12
3.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE	12
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	13
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	14
4. SECTEUR DU CHEMIN DES BOUQUETTERIES (OAP C)	17
4.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE	17
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	18
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	19
5. LE SECTEUR DE L'ÎLOT DE LA MAIRIE (OAP D).....	22
5.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE	22
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	24
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	32
6. SECTEUR DE LA COIRE (OAP E)	35
6.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE	35
6.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	36
6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	37



Préambule

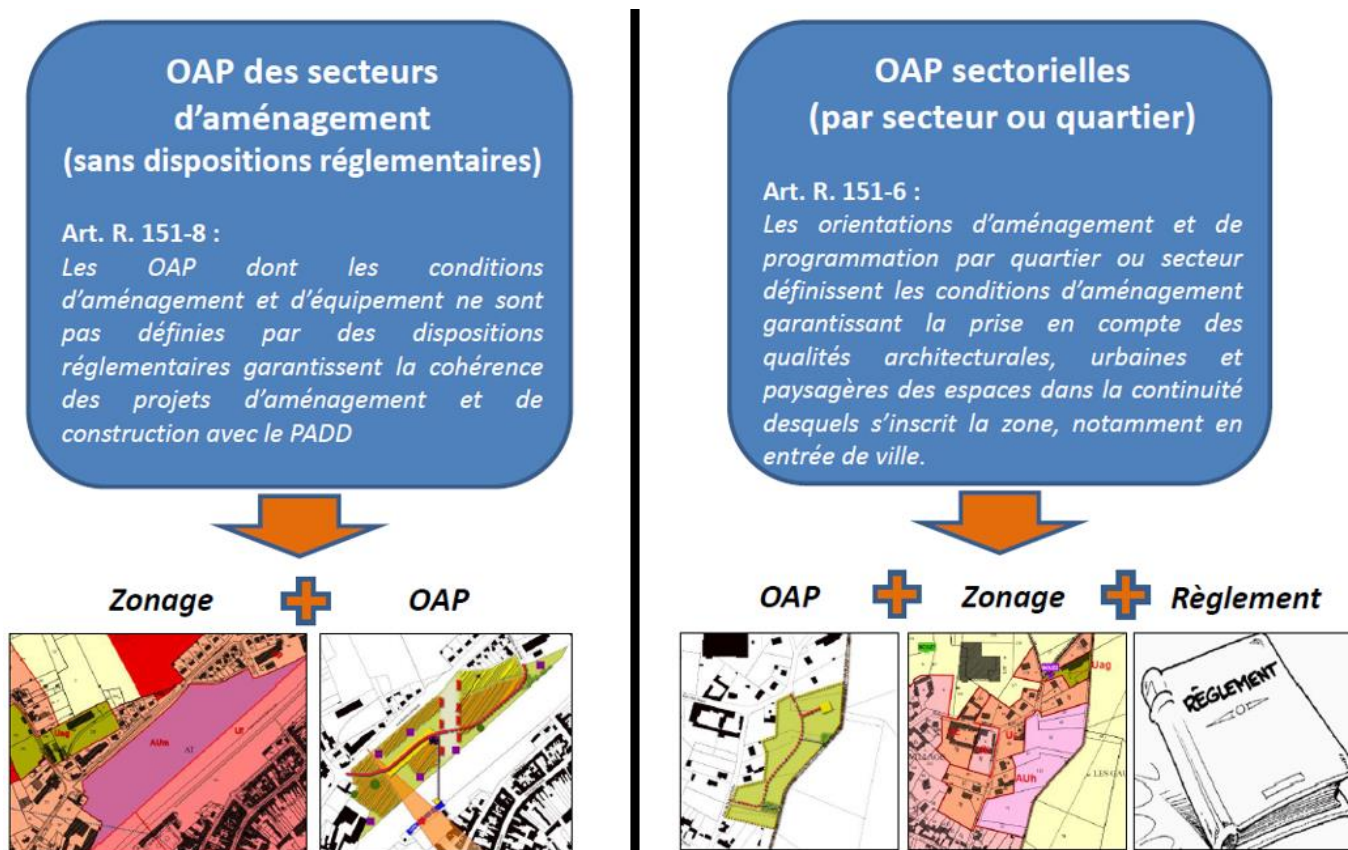
Par délibération en date du **19 janvier 2015**, la commune de **Maumusson** a décidé de prescrire la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Maumusson** comporte **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Il existe deux types d'OAP :

- Les OAP des secteurs d'aménagement sur lesquelles le règlement ne s'applique pas :
- Les OAP sectorielles sur lesquelles le règlement écrit s'applique.





• **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.



1. PRESENTATION DES SECTEURS

Le projet urbain de développement de l'habitat et des équipements publics s'appuie sur **quatre secteurs** :

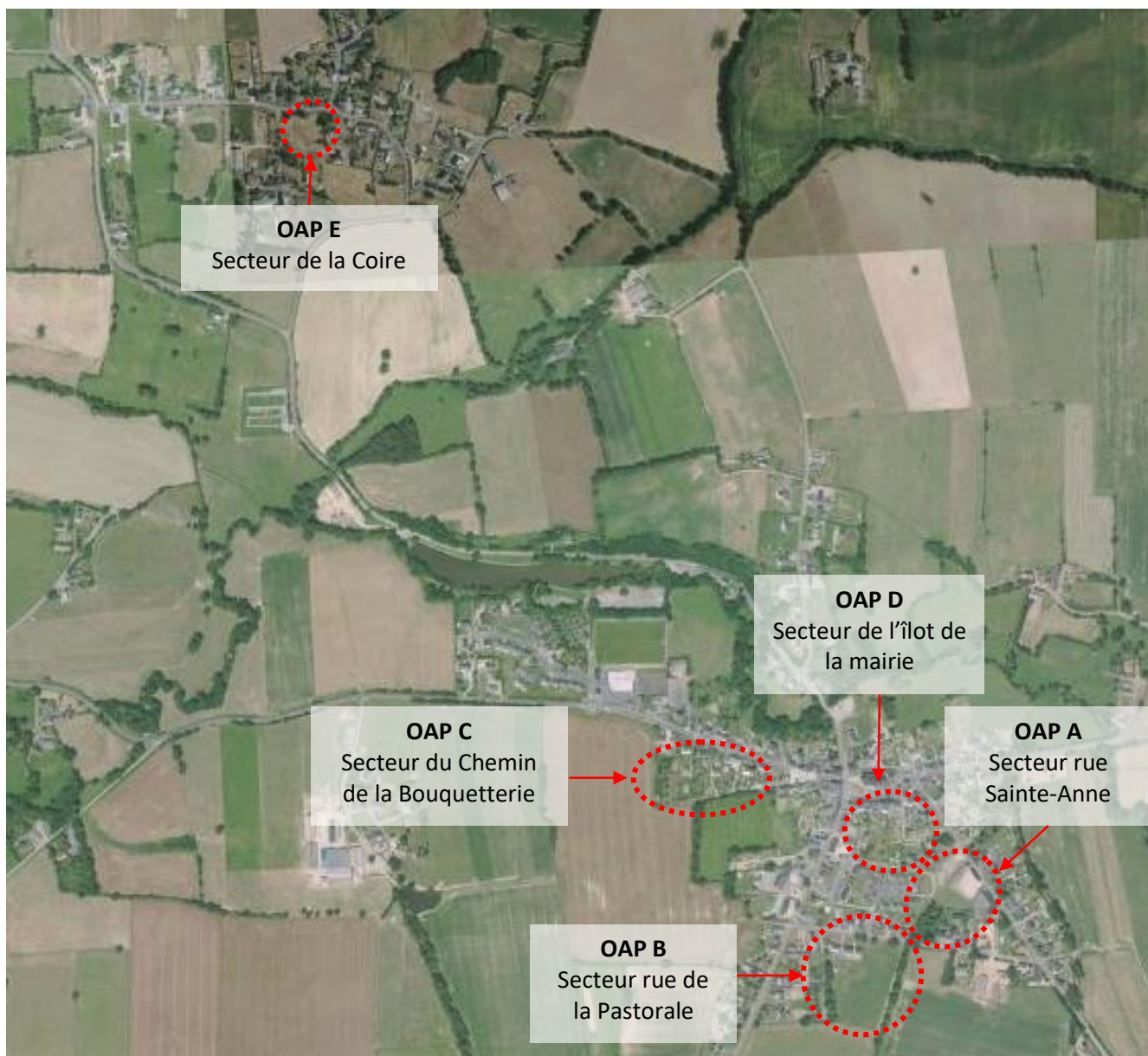
- **Les secteurs rue Sainte-Anne (OAP A), du Chemin de la Bouquetterie (OAP C).** Ils visent à être densifiés pour accueillir de l'habitat. Ce sont toutes deux des OAP sectorielles (le règlement s'applique en plus de l'OAP)
- **Le secteur rue de la Pastorale (OAP B).** Cet espace est un espace en extension de l'urbanisation visant à accueillir de l'habitat. C'est une OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP).
- **Le secteur de l'îlot de la Mairie (OAP D).** Ce secteur vise à être densifier pour accueillir de nouveaux logements en plein cœur du bourg. **C'est une OAP de secteur d'aménagement : le règlement écrit ne s'applique pas sur le secteur délimité par l'OAP.**
- **Le secteur de la Coire (OAP E).** Cet espace situé dans le hameau historique de la Coire vise à accueillir le projet d'Oasis portée par l'association « Arbre de Vie ». Le site accueillera notamment des logements et un point de vente.

Sur les espaces dédiés à l'habitat, l'ensemble des OAP propose une densité **moyenne de 16,24 logements** par ha.

OAP	Superficie	Superficie dédié à de l'habitat	Nombre minimum de logements	Densité proposée habitat
A	0,70	0,57	11	19,30
B	1,52	1,52	22	14,48
C	0,43	0,43	5	11,63
D	0,78	0,39	8	20,51
E	0,10	0,10	3	30,00
Total	3,53	3,01	49	16,24



Localisation des OAP





2. LE SECTEUR DE LA RUE SAINTE-ANNE (OAP A)

OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP)

Chiffres clés :

- 0,70 ha dédiés à l'habitat dont 0,57 dédié à de l'habitat
- Au minimum 11 logements
- Densité minimum de 19 logements/hectares.

2.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Le site retenu par les élus prend place en plein cœur du centre bourg de Maumusson. Cet espace est en propriété communale et est aujourd'hui un vaste espace public, sans réel fonction, et peu utilisé. Une partie est dédiée à l'accueil du parking de la salle des fêtes située à proximité directe.

Pour s'assurer de **la connexion avec le bourg et de la préservation du cours d'eau qui traverse l'espace**, une OAP est apparue nécessaire.

Localisation de l'OAP





2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour **l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU)**, **les élus** ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 11 logements** sur 0,57 hectare du site ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **19 logements par hectare** ;
- Accueillir **le parking de la salle des fêtes**.

Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une liaison douce** entre la Rue Sainte-Anne et la rue de la Pastorale **en s'appuyant sur la présence d'un cours d'eau qui traverse le site**.
- Créer **des liaisons douces** entre la rue Sainte-Anne et la rue de la Mairie qui accueille **les commerces et services de proximité de la commune**.

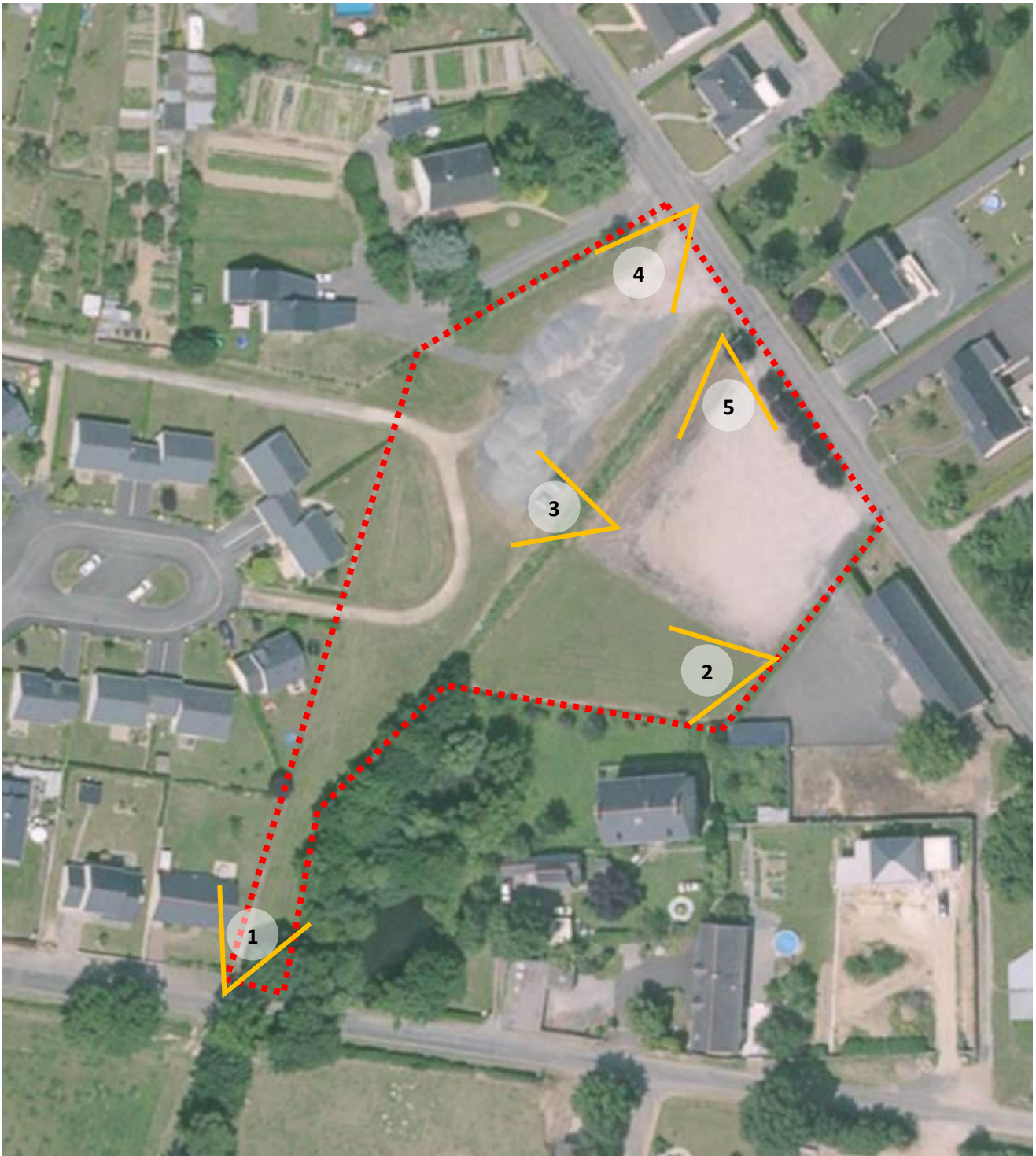
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver le cours d'eau et le méandrer** afin de réduire l'écoulement des eaux et favoriser l'infiltration;
- **Préserver la zone humide inventoriée par la COMPA au sud de l'OAP** ;
- Prévoir la réalisation **d'une étude hydraulique** afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- Implanter **le réseau d'assainissement collectif sur le domaine public** et s'assurer de son accessibilité pour son entretien ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**





Vue 1



Vue 2



Vue 3





Vue 4








Vue 5







Orientation d'Aménagement et de Programmation A Secteur de la rue Saint-Anne

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Sensibilité hydraulique et écologique
-  Voie existante
-  Cheminement piéton existant
-  Bâtiment de ICPE et périmètre de protection à respecter

Éléments à créer (Principe) :

-  Emprise de l'OAP
-  Connexion piétonne
-  Espace de stationnement paysagé
-  Cours d'eau existant à méandrier





3. LE SECTEUR DE LA RUE PASTORALE (OAP B)

OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP)

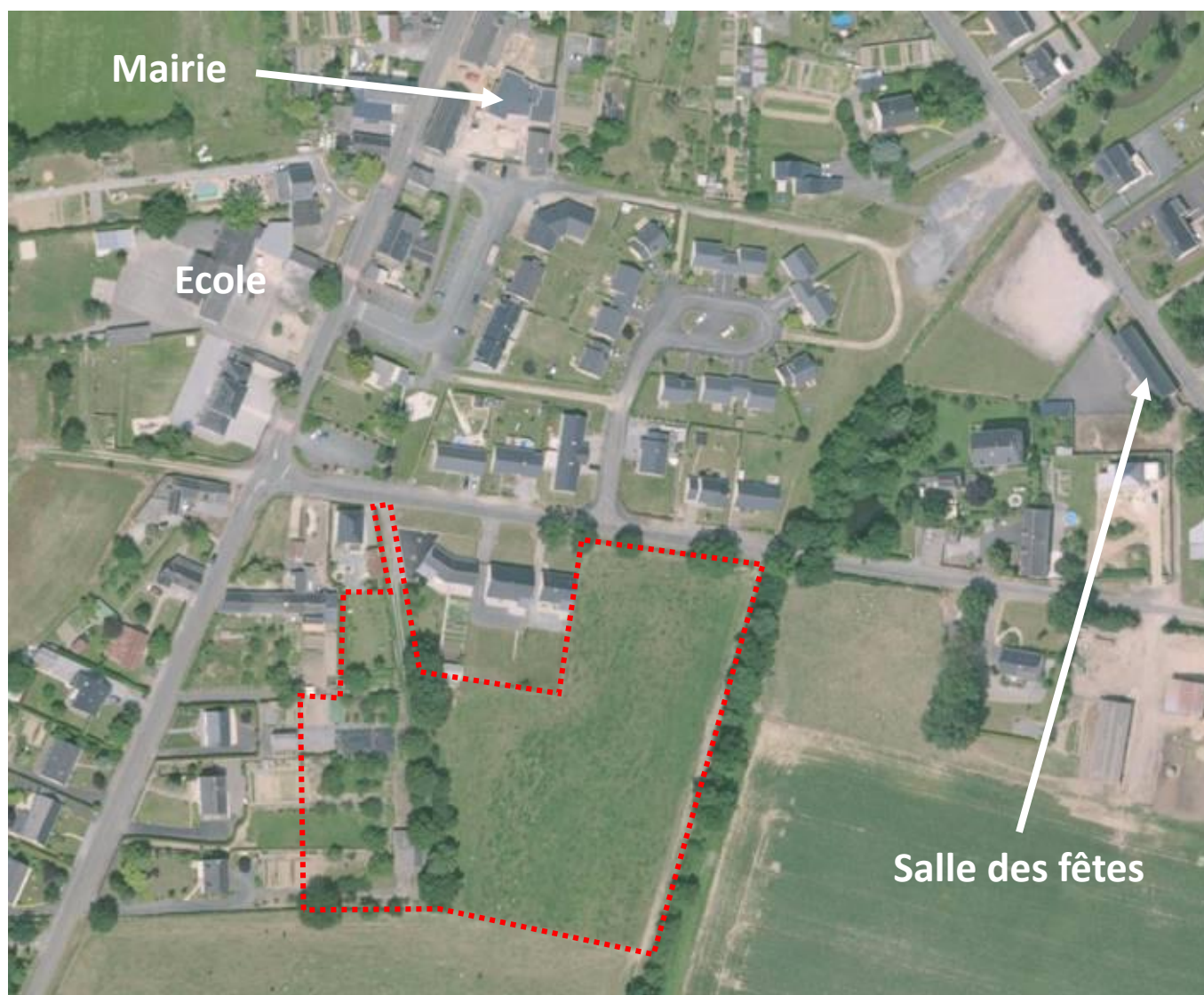
Chiffres clés :

- 1,52 ha dont dédiés à l'habitat
- Au minimum 22 logements
- Densité de 14 logements/hectares

3.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Localisé au Sud du bourg, le site retenu par les élus **pour la réalisation d'un nouveau secteur d'habitat s'étend sur des terres agricoles**. L'urbanisation de ce site permet de répondre au besoin de logements de la commune. Le site permet également de préserver le cours d'eau situé à l'Est.

Localisation de l'OAP





3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 22 logements** sur l'ensemble du site qui est d'une surface de 1,52 hectare ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **14 logements par hectare** ;
- Optimiser **des jardins d'agrément en permettant leur densification.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Créer une voie à double sens** s'appuyant sur la rue de la Pastorale afin de desservir la partie Est de l'îlot ;
- **Créer un accès à sens unique** sur l'emprise du chemin existant de la Besnière permettant de desservir la partie Ouest de l'îlot, tout en se raccordant ensuite à la voie à double sens créée sur la partie Est ;
- Permettre un **cheminement de type « tour de bourg »** en lien avec les connexions piétonnes et cyclables du secteur de la rue Sainte-Anne ;
- **S'appuyer sur les éléments paysagers existants** (cours d'eau et haie bocagère) ou à créer (haie bocagère) pour développer les **cheminements piétons et cyclables** ;

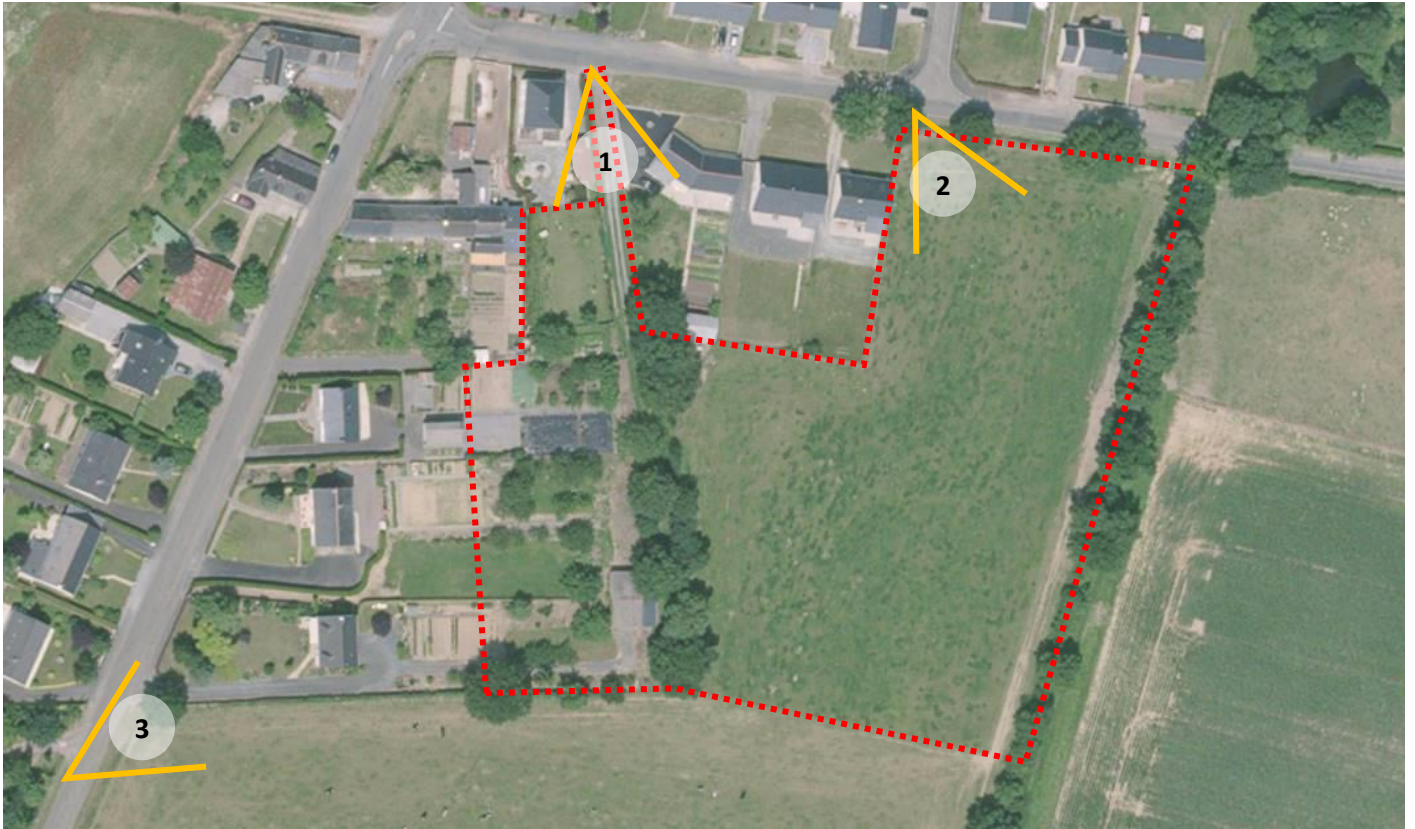
Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver le cours d'eau situé à l'Est** de l'opération en instaurant un recul des constructions de 10 mètres par rapport à la limite parcelle Est ;
- **Préserver la ripisylve** associée au cours d'eau situé à l'Est ;
- Créer une **plantation bocagère** permettant de faire la **transition entre le tissu urbain et les terres agricoles au Sud** et **améliorer l'entrée de ville sur la RD 19** ;
- **Préserver les chênes pédonculés** présents sur le site ;
- **Renforcer la trame bocagère sur la frange Nord** du secteur ;
- Prévoir la réalisation **d'une étude hydraulique** afin de qualifier la présence des ruissellements ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- **Créer un bassin de rétention des eaux pluviales** au Nord-Est de l'îlot.



3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**





Vue 1



Vue 2







Vue 3



Orientation d'Aménagement et de Programmation B

Secteur de la rue de la Pastorale

Eléments existants :

-  Bâti existant
-  Bâtiments ICPE et périmètre de protection à respecter
-  Cours d'eau et végétation associée à préserver
-  Bâtiment léger à démolir

Eléments à créer (Principe) :

-  Emprise de l'OAP
-  Accès à une voie partagée à double sens - voie à créer
-  Accès à une voie partagée à sens unique - voie à créer sur l'emprise du chemin existant de la Besnière
-  Connexion piétonne et cyclable
-  Haie bocagère de hauteur limitée à 2 mètres
-  Trame bocagère à renforcer
-  Positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales





4. SECTEUR DU CHEMIN DES BOUQUETTERIES (OAP C)

OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP)

Chiffres clés :

- 0,43 ha entièrement dédiés à l'habitat
- Au minimum 5 logements
- Densité de 11,63 logements/hectares

4.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE

Le **site retenu par les élus** se situe entre à l'Ouest du bourg. Le site correspond à des jardins d'agrément privés qui peuvent être densifiés. Pour s'assurer que leur densification n'engendre pas de difficultés (desserte des logements, sécurité incendie, collecte des ordures ménagères, vis-à-vis...) les élus ont souhaité encadrer les nouvelles constructions via une OAP. L'OAP permet également d'inscrire une **connexion piétonne reliant le complexe sportif et l'école**.

Localisation de l'OAP





4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour **l'aménagement de cette zone urbaine (U)**, les élus ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Permettre la densification de vaste jardins d'agrément ;
- **Créer au minimum 5 logements** sur le site de l'OAP qui est d'une surface de 0,43 hectare ;

Mobilité et connexions urbaines

- Créer une **voirie en impasse en renforçant le chemin de la Bouquetterie** pour desservir les logements ;
- Créer une **voirie carrossable qui prolonge chemin de la Bouquetterie** pour **les véhicules de secours et de ramassage des déchets** afin d'éviter la création d'une placette de retournement ;
- Prévoir une emprise foncière pour **un futur accès permettant de desservir une possible prochaine opération d'ensemble** au Sud de l'OAP.
- Créer une **connexion piétonne reliant le complexe sportif à l'école afin de sécuriser le déplacement des enfants** lors de leurs activités sportives en s'appuyant sur la voirie carrossable définie pour les véhicules de secours et de ramassage des déchets ;
- **Interdire le tourne à gauche rue des Hêtres** pour faciliter et sécuriser la circulation routière (pour le véhicule arrivant du bourg de Maumusson, il est donc nécessaire d'emprunter le giratoire existant) ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



Vue 1



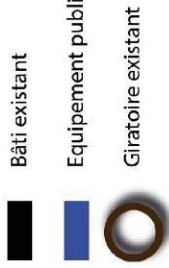


Vue 2

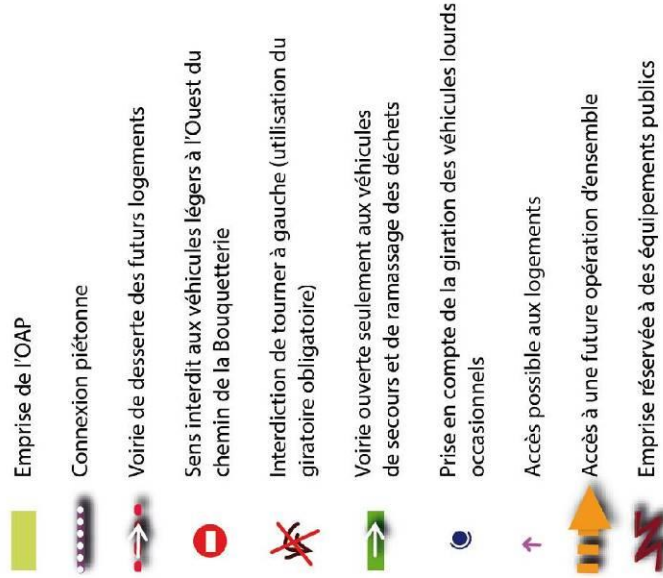


Orientation d'Aménagement et de Programmation C
Secteur du chemin de la Bouquetterie

Éléments existants :



Éléments à créer (Principe) :





5. LE SECTEUR DE L'ILOT DE LA MAIRIE (OAP D)

OAP de secteur d'aménagement (le règlement ne s'applique pas sur le périmètre de l'OAP : l'OAP vaut règlement).

Chiffres clés :

- 0,3931 ha dont dédiés à l'habitat
- Au minimum 8 logements
- Densité de 20 logements/hectares

5.1. LA LOCALISATION ET CHOIX DU SITE

Localisé au cœur du bourg, le site retenu par les élus répondre à plusieurs enjeux. L'aménagement du site permet en effet de **créer des accès véhicules à des habitations existantes** à la fois pour le confort des habitants mais également pour **densifier des jardins en cœur du bourg**. La densification et la création de nouveaux accès à des propriétés enclavées sont encadrées de façon à **préserver l'intimité de chaque propriété** et de **conserver un cheminement majeur** pour les circulations des piétons dans le bourg.

Localisation de l'OAP



L'OAP est impactée par des emplacements réservés qui participent à l'aménagement du secteur. Ces emplacements réservés sont précisés sur la carte page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP D

Secteur îlot de la Mairie

Périmètre de l'OAP et emplacements réservés impactant l'OAP

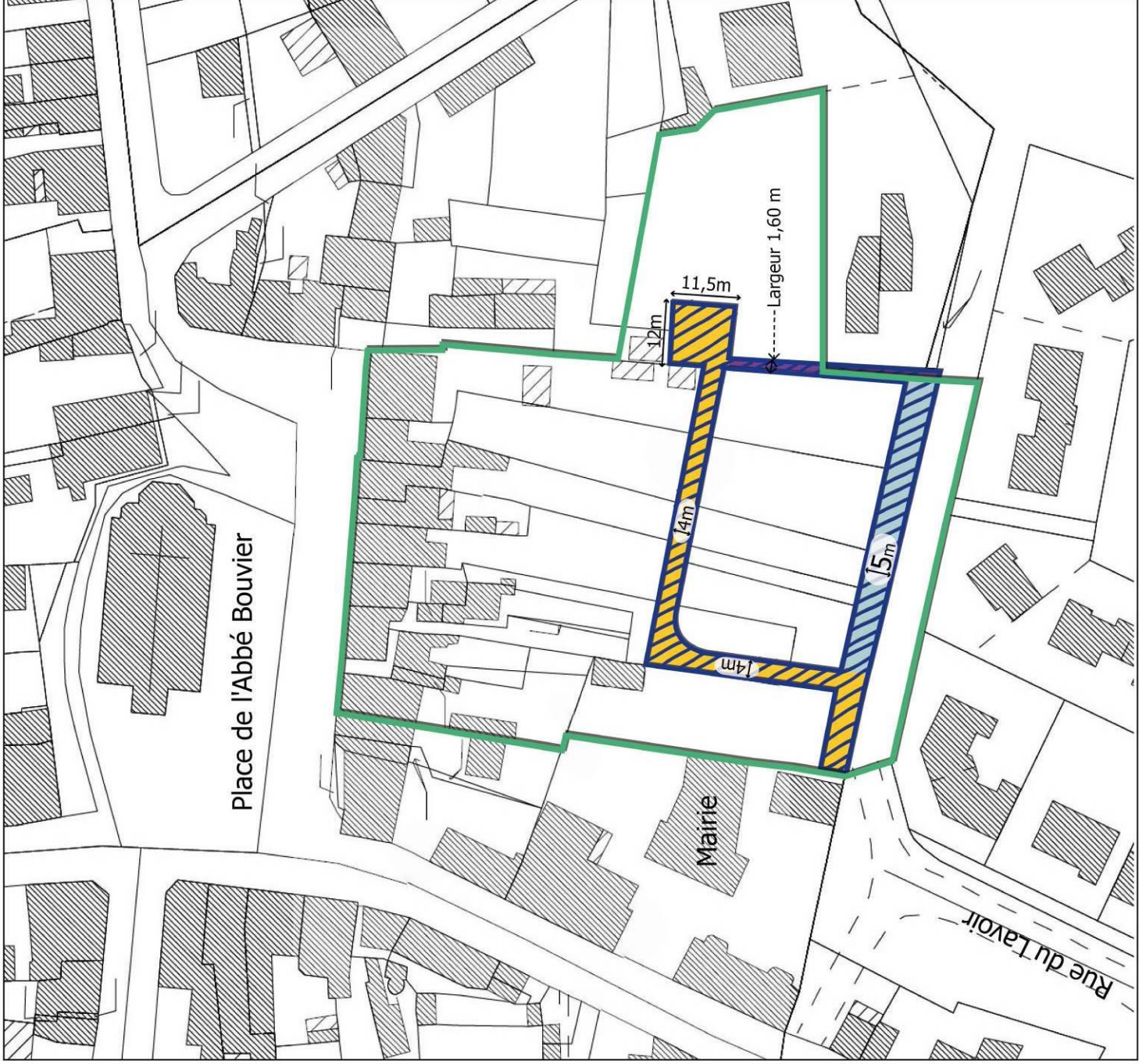
 Périmètre de l'OAP

 Emplacements réservés

 Voie de desserte pour véhicules

 Agrandissement du cheminement piéton

 Accès aux constructions principales pour le SDIS



5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cet espace, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

✓ *Implantation du bâti*

- Au sud de l'OAP, imposer **l'alignement d'au moins une des façades des constructions principales sur la future emprise publique du cheminement piéton** ;
- Au nord de l'OAP, imposer **l'alignement d'au moins une des façades des constructions principales sur la Place de l'Abbé Bouvier**. Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès ; les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- Imposer **l'alignement à la voie de desserte pour les annexes** incluses dans le périmètre visé. Au-delà de ce périmètre les annexes peuvent être implantées librement ;
- S'assurer que les constructions principales s'implantent au sein des espaces définies sur le schéma « *qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* » excepté pour les extensions qui seront admises dans une limite de 20% de la surface au de plancher de la construction principale.

✓ *Formes architecturales*

- **Aucune construction ne pourra excéder 6 mètres de hauteur** (ce qui correspond à un rez-de-chaussée plus comble) **excepté là où le schéma « *qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* » spécifie que les constructions principales pourront atteindre 15 mètres de hauteur**. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Les constructions tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.
- Afin de faire écho à l'architecture de la mairie située à proximité, les annexes des logements seront en toit plat.
- La hauteur maximale des annexes aux logements ne peut excéder 3,5 mètres à l'acrotère.
- Interdire toutes constructions sur la zone non-aedificandi indiquée afin de garantir l'ensoleillement des façades.








Illustration 3D des constructions envisageables respectant les orientations propres à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP D

Secteur îlot de la Mairie

**Schéma propre à la qualité de l'insertion architecturale,
urbaine et paysagère**

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacements réservés
-  Implantation d'au moins une façade de la construction principale à l'alignement
-  Périmètre au sein duquel les annexes doivent être implantées à l'alignement de la voie de desserte
-  Zone d'implantation des constructions principales
-  Zone où la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres
-  Zone non-édificanti





2. La mixité fonctionnelle et sociale

- **Créer au minimum 8 logements** sur l'ensemble du site qui est d'une surface de **3 931 m²**. La création de petite parcelle couplée avec une limite de hauteur à 6 mètres des constructions principales incite à la création de petits logements et donc à la diversification de l'offre sur la commune de Maumusson.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimum de **20 logements par hectare**.






3. La qualité environnementale et la prévention des risques

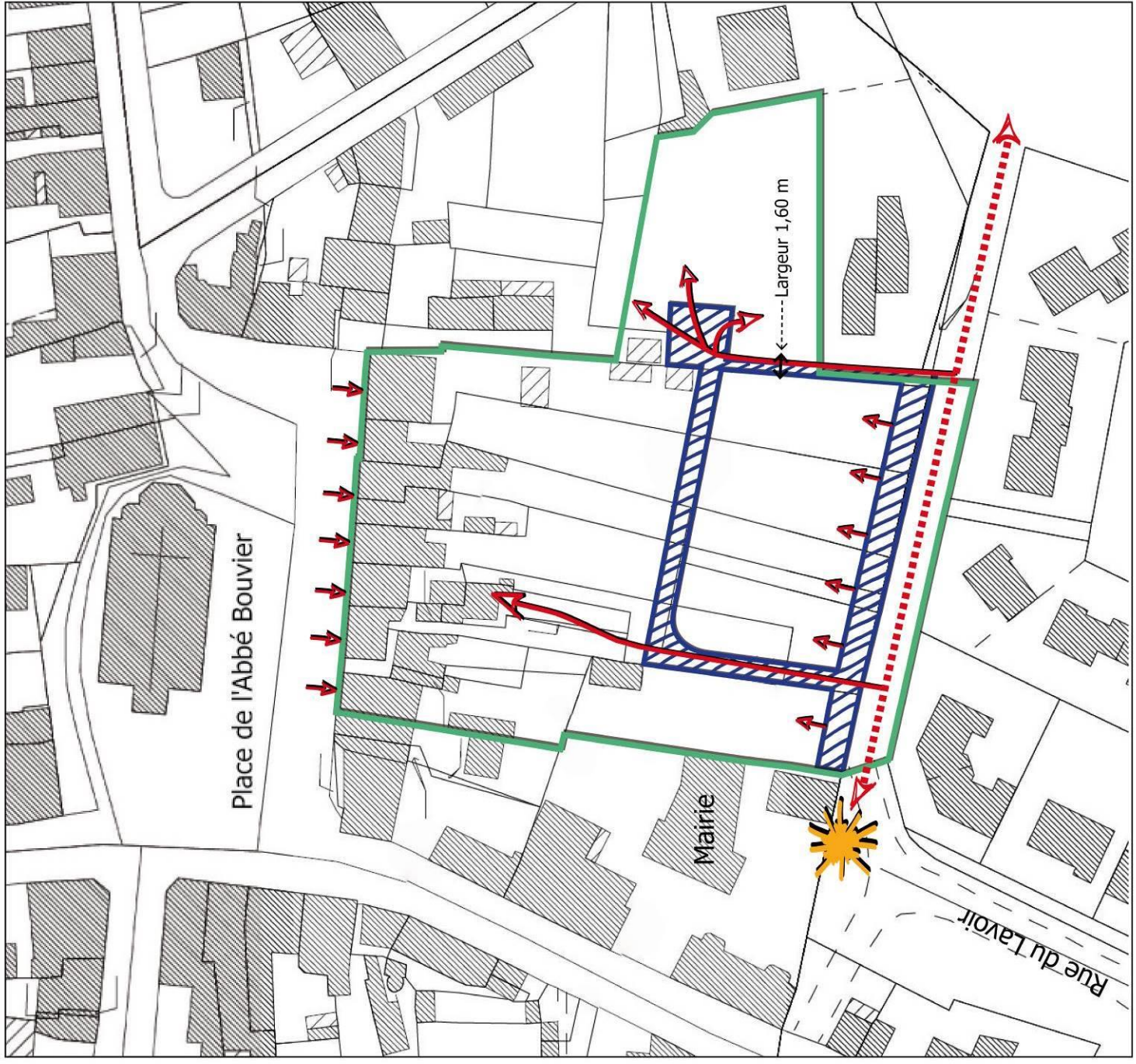
- **Garantir une qualité de l'espace public** en agrandissant le cheminement piéton sur sa partie nord ;
- **Sécuriser le cheminement** en marquant son caractère piétonnier par des plantations arborées et en installant un éclairage public permettant les déplacements de chacun ;
- Assurer l'accès du chemin piéton **aux services de défense contre l'incendie afin d'assurer la sécurité incendie de l'ensemble des constructions. Pour cela, le cheminement piéton devra être dimensionné pour accueillir les véhicules du SDIS ;**
- **Prévoir un espace public libre d'une largeur d'1 mètre 60** afin que le SDIS puissent l'emprunter avec un dévidoir ;
- Créer une voirie de desserte étroite afin **de limiter la vitesse ;**
- **Prévoir un point de collecte collectif des déchets** pour l'ensemble des nouvelles constructions de l'OAP excepté celles ayant un accès place de l'Abbé Bouvier. Le point de regroupement des déchets managers devra être suffisamment dimensionné pour accueillir au moins 8 bacs et les sacs jaunes associés (5 à 6 m²).

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP D

Secteur îlot de la Mairie

Schéma propre à la qualité environnementale et prévention des risques

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacements réservés
-  Chemin accessible aux véhicules du SDIS
-  Accès aux constructions principales en cas d'incendie
-  Point de collecte des déchets collectifs









4. Les besoins en matière de stationnement

- Prévoir un **accès véhicule à chaque propriété foncière afin de permettre le stationnement sur les propriétés.**
- **Chaque nouveau logement devra comporter au minimum une place de stationnement au sein de l'emprise foncière.** Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- **Mutualiser les parkings existants de la salle des fêtes et rue des lavoirs** pour assurer le stationnement des visiteurs.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP D

Secteur îlot de la Mairie

Schéma propre aux besoins en matière de stationnements

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacements réservés
-  Accès véhicule à l'ensemble des propriétés
-  Poches de stationnements mutualisés





5. La desserte par les transports en commun

- La commune ne dispose pas de transport en communs réguliers hormis le réseau de transport scolaire. Néanmoins, en favorisant un tissu urbain compact et la densité, l'OAP du secteur de l'îlot de la mairie **participe à créer des formes urbaines adaptées à la mise en place de transports en commun.**







6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

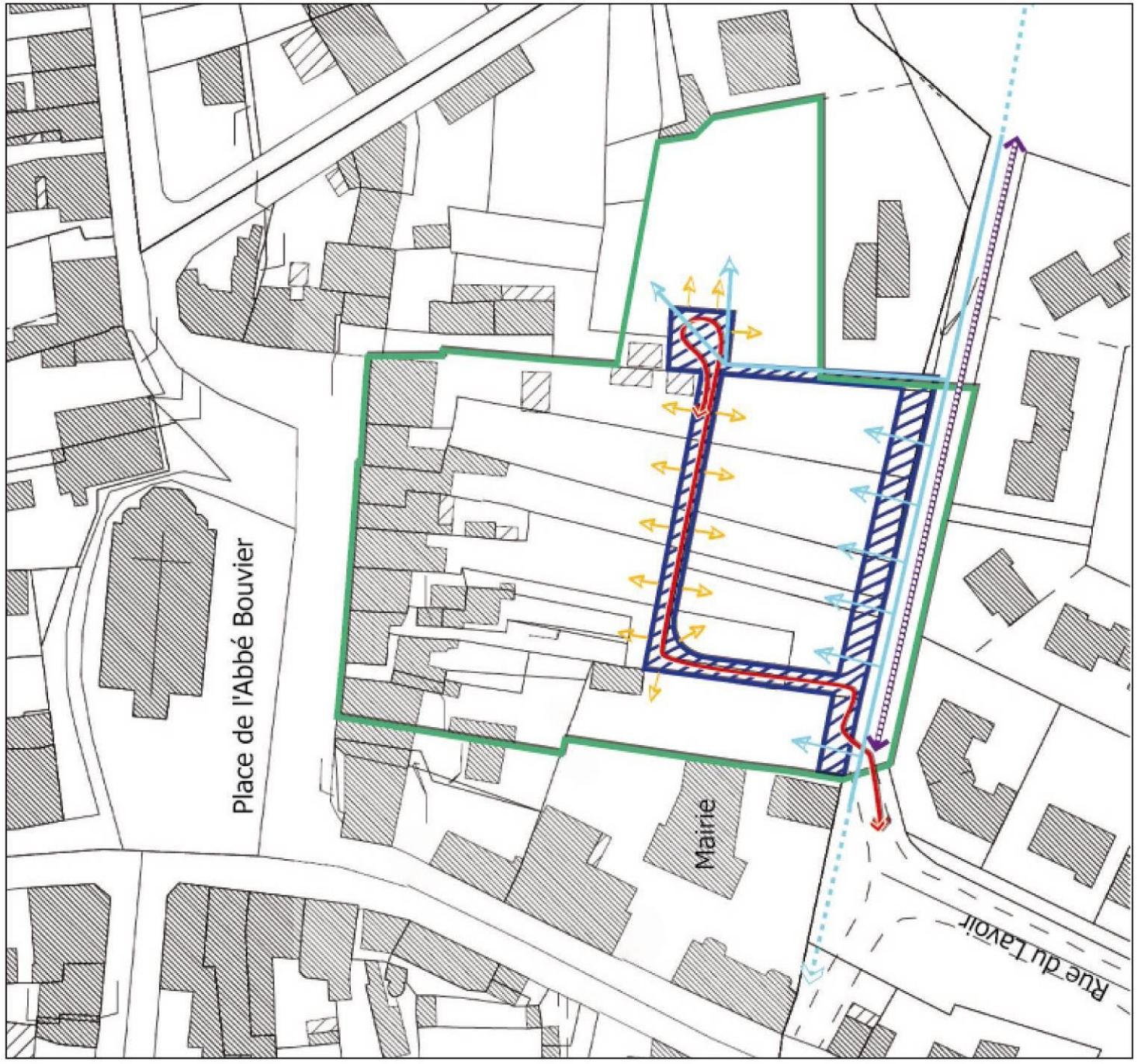
- **Créer une voirie de desserte en impasse reliée à la rue du lavoir ;**
- **Valoriser le cheminement piéton** existant par des plantations arborées et par l'installation d'éclairage public ;
- **Assurer un accès véhicule à l'ensemble des propriétés foncières** incluses dans l'OAP ;
- **Assurer la desserte des réseaux via le cheminement piéton** et de ne pas permettre l'implantation des réseaux sur la voirie de desserte afin de limiter les couts pour la collectivité.

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP D

Secteur îlot de la Mairie

Schéma propre à la desserte des terrains par les voies et réseaux

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacements réservés
-  Voirie de desserte véhiculaire reliée à la rue du Lavoir
-  Réseau à créer pour desservir les futures constructions principales
-  Accès véhiculaire à l'ensemble des propriétés
-  Chemin piéton à valoriser





5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**





Vue 1



Vue 2





Vue 3



Vue 4





6. SECTEUR DE LA COIRE (OAP E)

OAP sectorielle (le règlement s'applique en plus de l'OAP)

Chiffres clés :

- 0,10 ha entièrement dédié à l'habitat
- Au minimum 3 logements

6.1. LA LOCALISATION DU SITE ET CHOIX DU SITE

Le **site retenu par les élus** se situe dans le hameau de la Coire. Il permettra d'accueillir l'association Arbre de Vie déjà implantée sur le site. L'association Arbre de vie est une association à but non-lucratif ayant pour but de créer un lieu de vie, de partage et d'échanges dans un projet territorial créateur d'emplois en mettant en place diverses activités associatives à but social et de sensibilisation à la permaculture.

Localisation de l'OAP





6.2. LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Pour **l'aménagement de cet espace en zone A et en secteur Ah**, les élus ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

Formes urbaines et programmation

- Préserver les formes urbaines traditionnelles du de la Coire en imposant l'alignement à l'emprise publique d'un moins l'une des façades de la construction principale ;
- **Créer au minimum 3 logements** en limite d'emprise publique de la voirie marquée en pointillés rouge sur l'OAP afin notamment d'héberger les membres de l'association travaillant quotidiennement sur le site de permaculture ;
- **Créer un point de vente** qui permettra notamment la vente des produits cultivés sur place, favorisant ainsi les circuits courts. Ce point de vente doit être implanté sur le même secteur que les logements afin de mutualiser notamment l'espace de stationnement.

Mobilité et connexions urbaines

- S'appuyer sur la voirie existante pour desservir les logements ;

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.



6.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et leur occupation.**



Vue 1



Orientation d'Aménagement et de Programmation E Secteur de la Coire

Éléments existants :



Bâti existant



Périmètre de protection à respecter pour le bon développement de l'exploitation agricole

Éléments à créer (Principe) :



Emprise constructible



Implantation à l'alignement d'un moins une des façades de la construction principale

