
**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

***ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION***

Pièce 4.12 – OAP sectorielles « zones d'activités »

SEPTEMBRE 2019

VERSION SEPTEMBRE 2019

**DOCUMENT REALISE PAR LE
GROUPEMENT**

SÈVREMOINE Commune
nouvelle

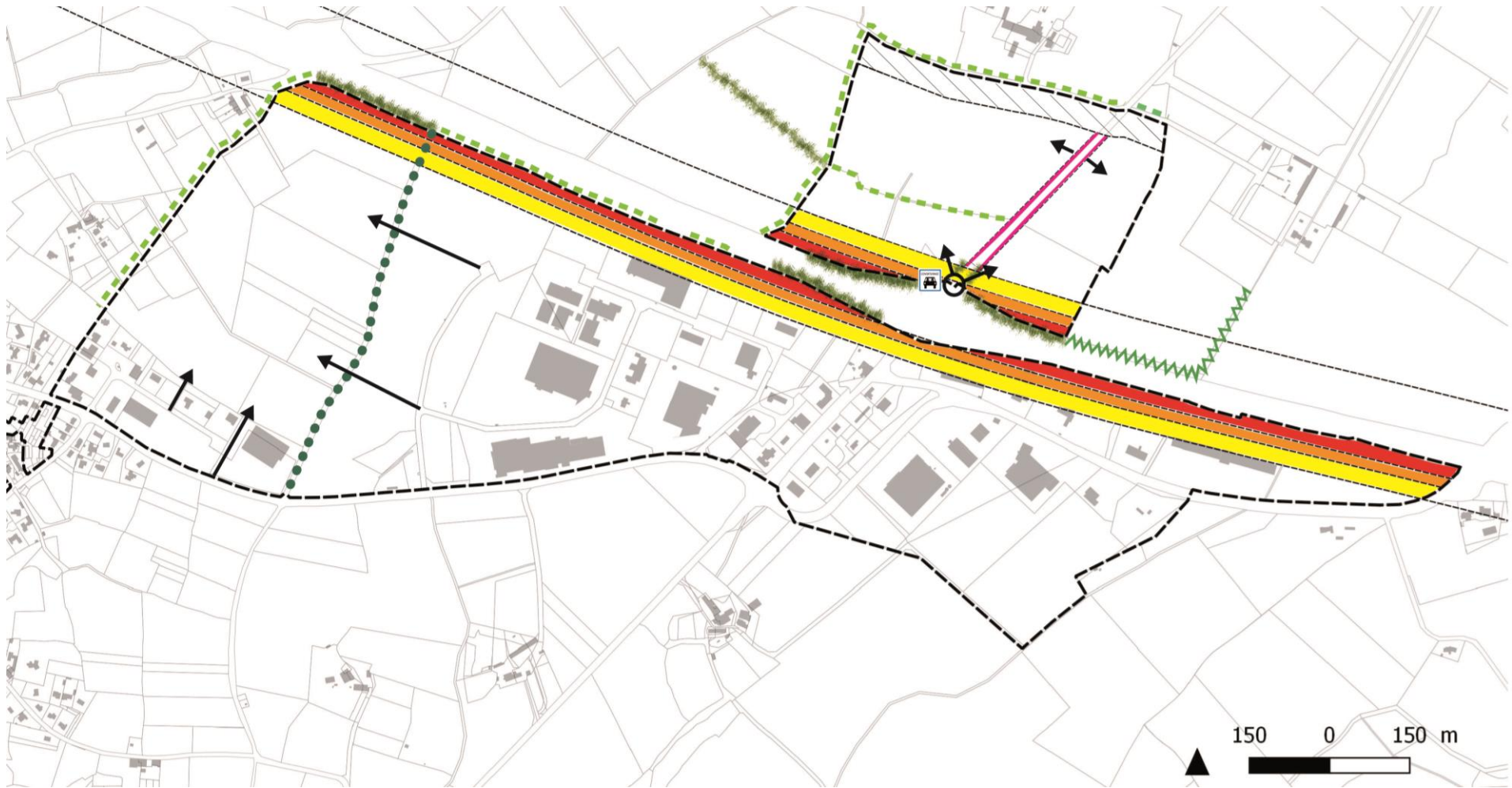


SOMMAIRE

1	Val de Moine	4
2	Actipôle	6
3	Torfou – entrée de ville.....	8



1 VAL DE MOINE





Périmètre d'OAP

MOBILITES & RISQUES

Absence de création d'accès le long de la RN249



Accès envisagés aux sites :

- Au nord de la RD249 : desserte des zones à vocation économique par le giratoire existant (côté sud) et par un autre ouvrage sur la RD762 (côté nord)
- Au sud de la RD249 : desserte des zones à vocation économique par l'intérieur de la zone existante et depuis la RD147



Aire de covoiturage

PAYSAGES, VOLUMETRIE & OCCUPATION DES SOLS

— — — Marges de recul par rapport à l'axe de la voie.



Entre 0 et 50 m par rapport à l'axe de la RN249 :

- Traitement paysager pouvant intégrer des ouvrages de type noues (gestion du pluvial...)
- Interdiction de toute nouvelle construction
- Possibilité d'extension des constructions existantes en continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul par rapport à la voie ou selon un recul supérieur).



Entre 50 et 70 m par rapport à l'axe de la RN249 :

- Hauteur des constructions limitée à 10 m au point le plus haut (ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction)
- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.



Entre 70 et 100 m par rapport à l'axe de la RN249 :

- Hauteur des constructions limitée à 15 m au point le plus haut (ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).
- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.



Entre 0 et 15 m par rapport à l'axe de la RD762 :

- Traitement paysager obligatoire
- Interdiction de toute nouvelle construction
- Interdiction d'« arrières » interdiction d'aire de stockage, d'aire de stationnement...
- Interdiction de toute nouvelle construction



Espace non aedificandi vis-à-vis des tiers : recul de 50 m par rapport à l'alignement du chemin rural



Haie ou alignement existant à renforcer



Haie ou alignement végétal à mettre en place



Principe de haie à mettre en place, dont l'emplacement sera à déterminer



Frange boisée à maintenir

Sur Saint-Germain-sur-Moine et Montfaucon-Montigné, les dysfonctionnements liés à la STEP induisent une vigilance concernant les modalités de mise en œuvre des opérations.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des espaces à vocation économique localisés au nord de la RN249 est conditionnée de la manière suivante :

- Idéalement, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'un système d'assainissement collectif adapté permettant de les desservir ;
- En cas de projet à fort potentiel économique et si le système d'assainissement collectif n'était pas satisfaisant au regard du projet, il sera possible, dans un premier temps, de procéder à une ouverture à l'urbanisation à condition de mettre en œuvre un système d'assainissement adapté (en particulier, une gestion des effluents jusqu'à ouverture de la nouvelle station d'épuration).

2 ACTIPOLE





Périmètre d'OAP

MOBILITES & RISQUES

Absence de création d'accès le long de la RN249



Au nord de la RD249 : desserte des zones à vocation économique par le giratoire existant



Interdiction d'accès directs le long de la RD91 (ceux-ci devant se faire par l'intérieur de la zone)

PAYSAGES, VOLUMETRIE & OCCUPATION DES SOLS



Marges de recul par rapport à l'axe de la voie.



Entre 0 et 50 m par rapport à l'axe de la RN249 :

- Traitement paysager pouvant intégrer des ouvrages de type noues (gestion du pluvial...)
- Interdiction de toute nouvelle construction
- Possibilité d'extension des constructions existantes en continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul par rapport à la voie ou selon un recul supérieur).



Entre 50 et 70 m par rapport à l'axe de la RN249 :

- Hauteur des constructions limitée à 10 m au point le plus haut (ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction)
- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.



Entre 70 et 100 m par rapport à l'axe de la RN249 :

- Hauteur des constructions limitée à 15 m au point le plus haut (ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).
- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.



Entre 0 et 15 m par rapport à l'axe de la RD762 :

- Traitement paysager obligatoire
- Interdiction de toute nouvelle construction
- Interdiction d'« arrières » interdiction d'aire de stockage, d'aire de stationnement...
- Interdiction de toute nouvelle construction



Traitement des façades au niveau de la RD91

- Structuration des paysages sous forme de ligne d'accroche du bâti, obligatoire sur la marge de recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD91



Haie ou alignement existant à renforcer



Haie ou alignement végétal à mettre en place

3 TORFOU – ENTREE DE VILLE

L'OAP « sectorielle » portant sur l'entrée de ville de Torfou, et relative à l'activité économique, vise à garantir une insertion qualitative des projets économiques sur la frange nord de la RD949.

