



LE TRIADOU



Plan Local d'Urbanisme Orientation d'Aménagement et de Programmation : « ZONE D'ACTIVITÉ DE COURTOUGOUS »

DOCUMENT N°5 - 3



12 Avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE
Téléphone : 04 68 80 11 45
Messagerie : petiau@ecosys.tm.fr / Site internet : <http://ecosys.tm.fr>



Extrait de l'article L.151-6 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. [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

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 L151-36

Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** du Triadou, comporte 3 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 2 sont relatives à des projets urbains situés au village et dont 1 porte sur la zone d'activités de « Courtougous » :

1. « Frange Est du village : les Patus »
2. « Frange Sud-Ouest : la Plaine »

3. « Zone d'activités de Courtougous » objet du présent document

« C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Zone d'activité de Courtougous ».

Il s'agit d'édicter les principes de desserte et d'intégration paysagère de l'aménagement exclusivement à vocation d'activités (sans habitations autorisées).

L'aménagement porte sur la partie Sud, partiellement construite, d'une zone d'activité « régularisée » dans le cadre du PLU approuvé en 2013.

Ce projet répond aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Faciliter la création d'activités économiques
- ☞ Valoriser la zone de Courtougous
- ☞ Affirmer une lisière voire une frange entre village / zone de « Courtougous et espaces agricoles et naturels
- ☞ Prendre en compte les paysages
- ☞ Améliorer l'accessibilité aux télécommunications numériques
- ☞ Economiser l'espace et densifier le tissu bâti
- ☞ Créer du stationnement
- ☞ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux équipements d'économie d'énergie

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

ZONE D'ACTIVITÉ DE « COURTOUGOUS »

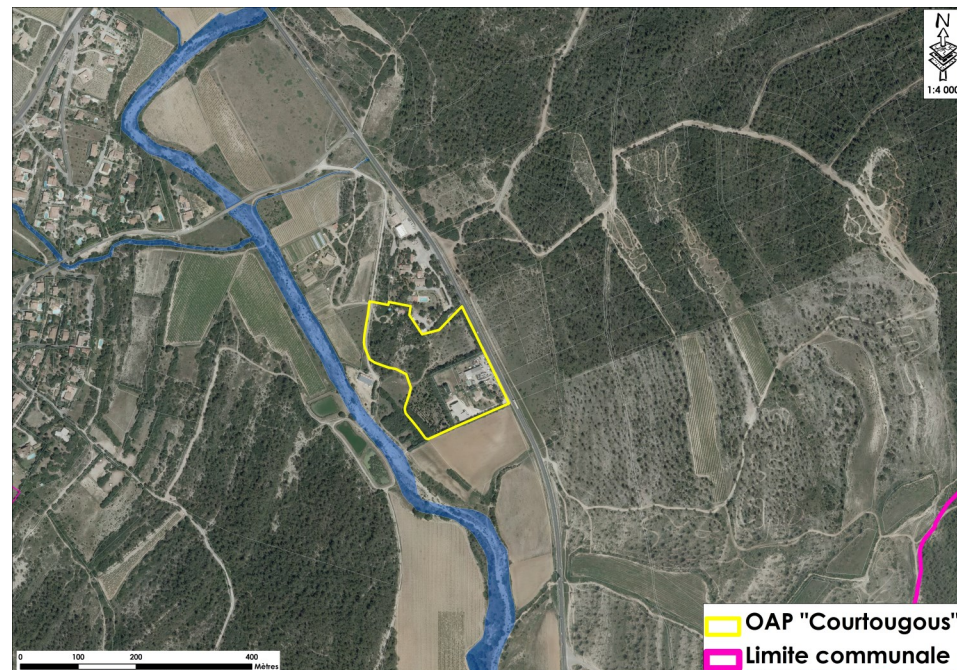
OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

- ☞ **Permettre l'implantation de nouvelles activités**
- ☞ **Aménager une desserte sécurisée et adaptée aux besoins**
- ☞ **Améliorer l'intégration paysagère des constructions existantes et futures**
- ☞ **Mettre à profit l'espace libre de construction**

Espace concerné par l'OAP et principes

Le schéma de l'OAP porte sur le secteur AUes. Elle est localisée en bord de RD17, au Sud de la jonction de cette dernière avec la RD113 qui traverse le village. Elle jouxte le secteur Ue déjà intégralement construit et situé au Nord.

Le secteur a une superficie d'environ 3,33 hectares dont 8 500 m² construits.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- ➡ Réaliser l'aménagement par le biais d'une opération d'aménagement « d'ensemble »
- ➡ Aménager le chemin « des vignes » et un rond-point pour une desserte conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- ➡ Renforcer les masques visuels au Sud et à l'Est de la zone
- ➡ Opérer un recul des clôtures vis-à-vis de la RD17

Desserte sans nouvel accès sur la RD17

La desserte au futur aménagement de la zone d'activité doit se faire grâce à l'aménagement du chemin des « vignes » qui permet de rallier la RD113.

L'objectif est d'éviter tout nouvel accès par la RD17 et d'accéder à la zone dans sa partie arrière c'est-à-dire par l'Ouest.



Pour répondre aux recommandations du SDIS, **le chemin doit notamment faire une largeur minimale de 8 mètres et un rond-point permettant de faire demi-tour doit être aménagé.**



Stationnement

Il doit être aménagé **2 places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé pour toute activité.**

Les places de stationnement doivent être **non imperméabilisées** et des arbres à haute tige sont à planter à raison de 50 m² de places de stationnement produites.

Intégration paysagère

Les franges Sud et Est du secteur d'aménagement doivent être traitées de façon à renforcer l'intégration paysagère du site :

- à l'Est, soit en bordure de la RD17, **le front de plantations doit être préservé, renforcé ou créé** de manière à limiter la perception depuis la route et à réduire l'impact sonore de cette dernière. **Les clôtures existantes le long de la route doivent être supprimées au profit de clôtures établies à l'arrière de la zone boisée.**
- au Sud le masque visuel doit aussi être renforcé

Des arbres pourront être coupés dans le but de planter des essences plus adaptées vis-à-vis du risque d'incendie et dans l'optique de servir l'objectif d'intégration paysagère.

Les couleurs des constructions avec des enduits maçonnés doivent être choisies dans des teintes respectueuses du site et autorisées dans le règlement (nuancier).



