Commune de **Joué-sur-Erdre**

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

A+B Urbanisme & Environnement
Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
www.ab-urbanisme.fr/

Juin 2020

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manoeuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Sur la commune Joué-sur-Erdre, les OAP sont de deux ordres:

- **O.A.P. générales**
- **O.A.P. relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat**
- **O.A.P. relatives aux secteurs à vocation principale d'activités**

1. O.A.P. générales **P5**

- Dispositions générales relatives aux déplacements P 7
- Dispositions générales relatives à la Trame Verte et Bleue P 11

2. O.A.P. relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat **P21**

3. O.A.P. relatives aux secteurs à vocation principale d'activités **P31**

1. O.A.P. générales

- **Dispositions générales relatives aux déplacements sur le bourg**
- **Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue**

OAP - Dispositions générales relatives aux déplacements

Orientations Relatives aux transports et aux deplacements

Favoriser les voies ‘’partagées’’ sur le bourg

Concevoir le réseau de voies anciennes étroites du bourg en tant que voie ‘’partagée’’ (rue du Lavoir, rue de la Diligence, rue de la Croix Verte, rue d’André Mazureau…) et limiter l’augmentation des flux de circulation routière sur ces voies.

Etendre le réseau de voies ‘’partagées’’ caractéristiques du bourg ancien jusqu’aux nouveaux quartiers d’habitat, sous réserve que ces voies ne soient pas très fréquentées ou rendues très passantes par le développement urbain.

Assurer une bonne intégration des projets au tissu urbain par leur connexion aux cheminements ’’doux’’ (piétons, cyclables) existants

Toute opération d’aménagement doit s’assurer d’une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou le secteur aménagé soit bien intégré à la vie du tissu aggloméré. Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec l’école, les lieux accueillant les services, les espaces de détente, de sports et de loisirs, places... etc.), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

Prévoir des aménagements incitant aux modes doux

Il s’agit de chercher à :

- réduire l’utilisation de l’automobile pour les courtes distances,
- favoriser l’utilisation des différents modes de déplacements ‘’doux’’ non motorisés : à pieds, en rollers, trottinette, à vélo…

Toute opération d’aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d’utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement ‘’doux’’.

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture : tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant, avec si possible un traitement homogène.

Les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l’accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, etc.

Des aménagements spécifiques devront être mis en place pour limiter le stationnement sauvage sur les liaisons douces et faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible.

Sur les villages de Notre-Dame-des-Langueurs et la Demenure, maintenir les chemins existants et éviter qu’ils ne disparaissent (maintien par exemple du chemin du Fournil du Lac et du chemin de halage à la Demenure).

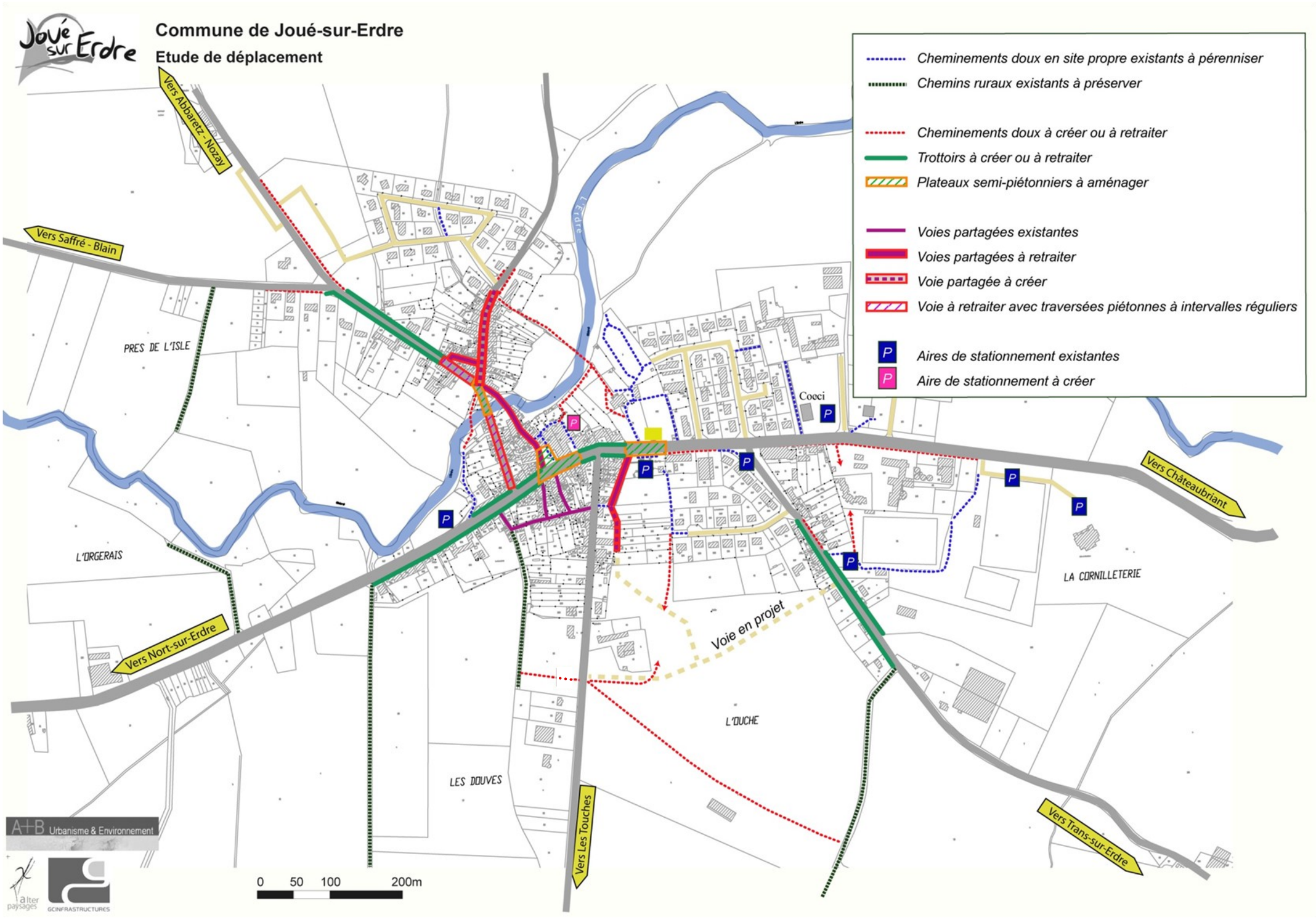
Favoriser le retraitement des entrées de bourg

Dans le cadre des retraitements des entrées d’agglomération, il s’agira de mieux discerner les espaces dévolus aux pratiques cyclables, piétonnes et les espaces de circulation et de stationnement sur les autres voies de transit ou plus passantes de manière à sécuriser les déplacements notamment piétonniers et des personnes à mobilité réduite.

Retraiter en priorité la place André Mazureau en traversée du centre-bourg, en lien avec le parc de la mairie de manière à lui conférer plus de convivialité et d’attrait. Cette place doit s’affirmer comme un lieu de vie central du bourg, qu’animent les commerces et autres services à proximité de cette place, et éventuellement y prévoir une petite halle de marché.

Favoriser une accessibilité satisfaisante aux cœurs de vie du bourg par les capacités de stationnement et prévoir le stationnement des deux roues aux abords des équipements publics et dans le cadre de l’aménagement de quartiers et de projets d’intérêt collectif.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET AUX CONTINUITES PIETONNES SUR LE BOURG



OAP - Dispositions générales relatives à la Trame Verte et Bleue

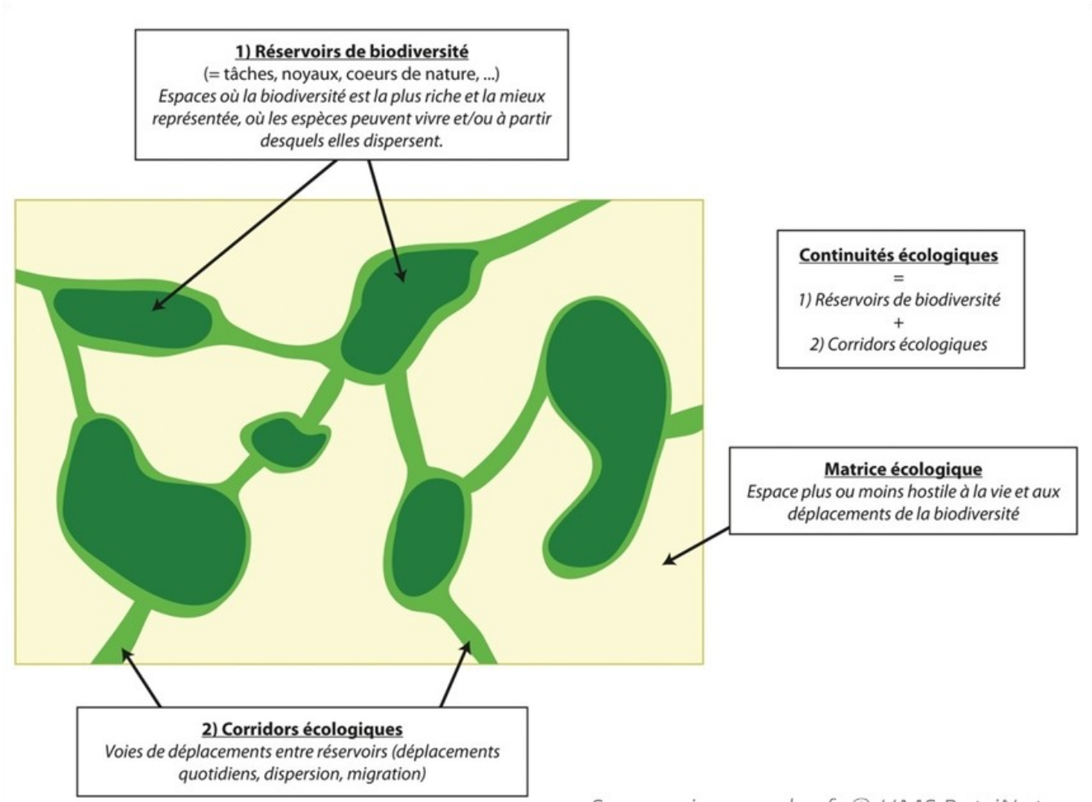
Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'Environnement pour préserver la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un **réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques** qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie.

La TVB contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages…

Schéma théorique expliquant les continuités écologiques



Source : inpn.mnhn.fr © UMS PatriNat

La Trame Bleue

La Trame Bleue est composée des cours d'eau et des zones humides inventoriées sur le territoire communal (cf. carte page suivante).

Ces éléments de la Trame Bleue sont préservés par les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU. Les constructions et installations doivent être éloignées d'au moins 10 mètres des cours d'eau.

La Trame Verte

La Trame Verte est composée des haies et des boisements inventoriés sur le territoire communal (cf. carte page suivante).

Les boisements présentant un intérêt écologique et/ou paysager ainsi que les haies présentant un intérêt écologique, paysager et/ou hydrologique sont préservés par les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU.

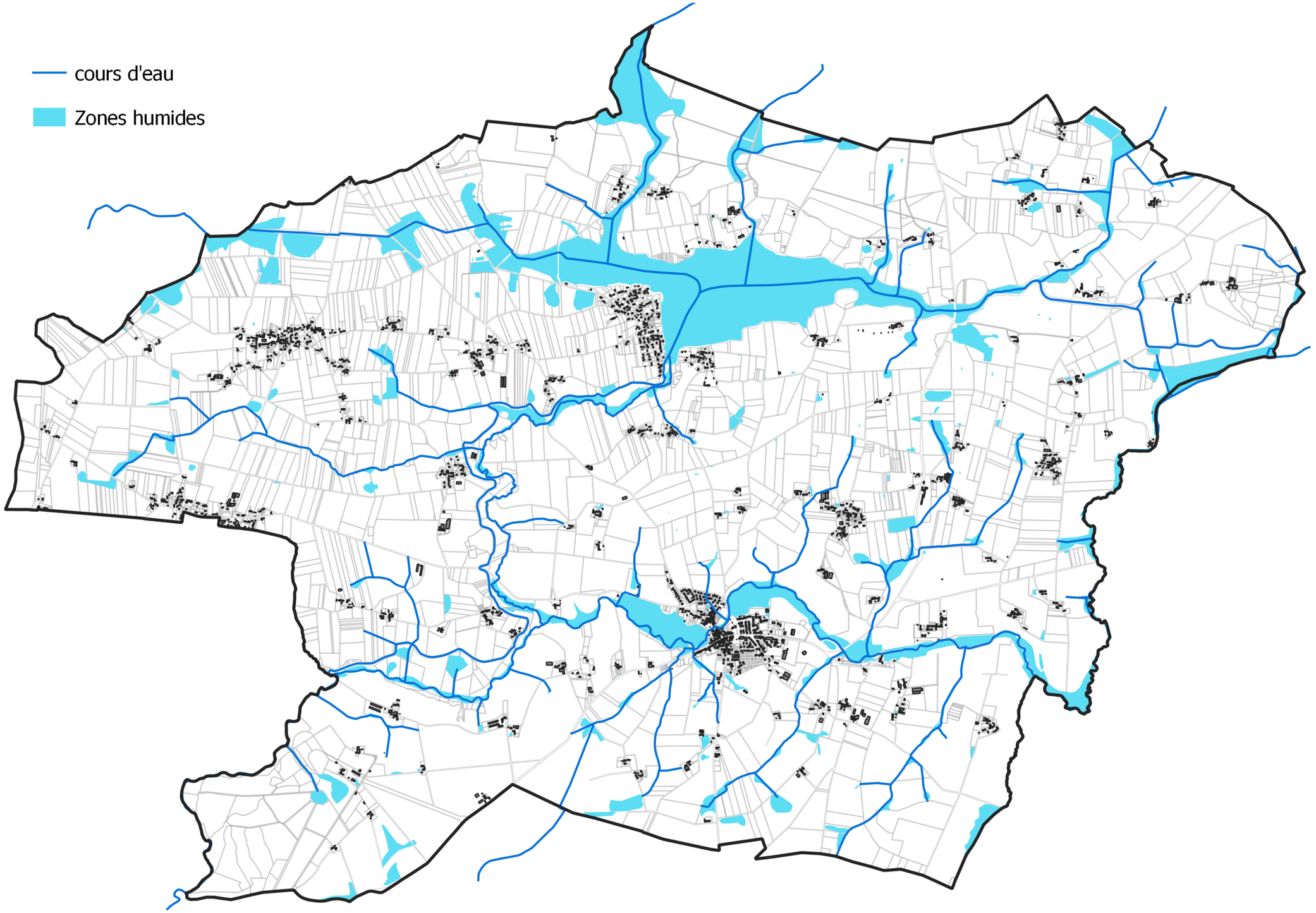
Les continuités écologiques

Sur la base des éléments de la Trame Verte et Bleue inventoriés à l'échelle communale, des données existantes sur les milieux naturels de la commune et des relevés de terrain effectués dans le cadre du PLU, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ont pu être identifiés. Ils sont présentés sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue communale présentée ci-après.

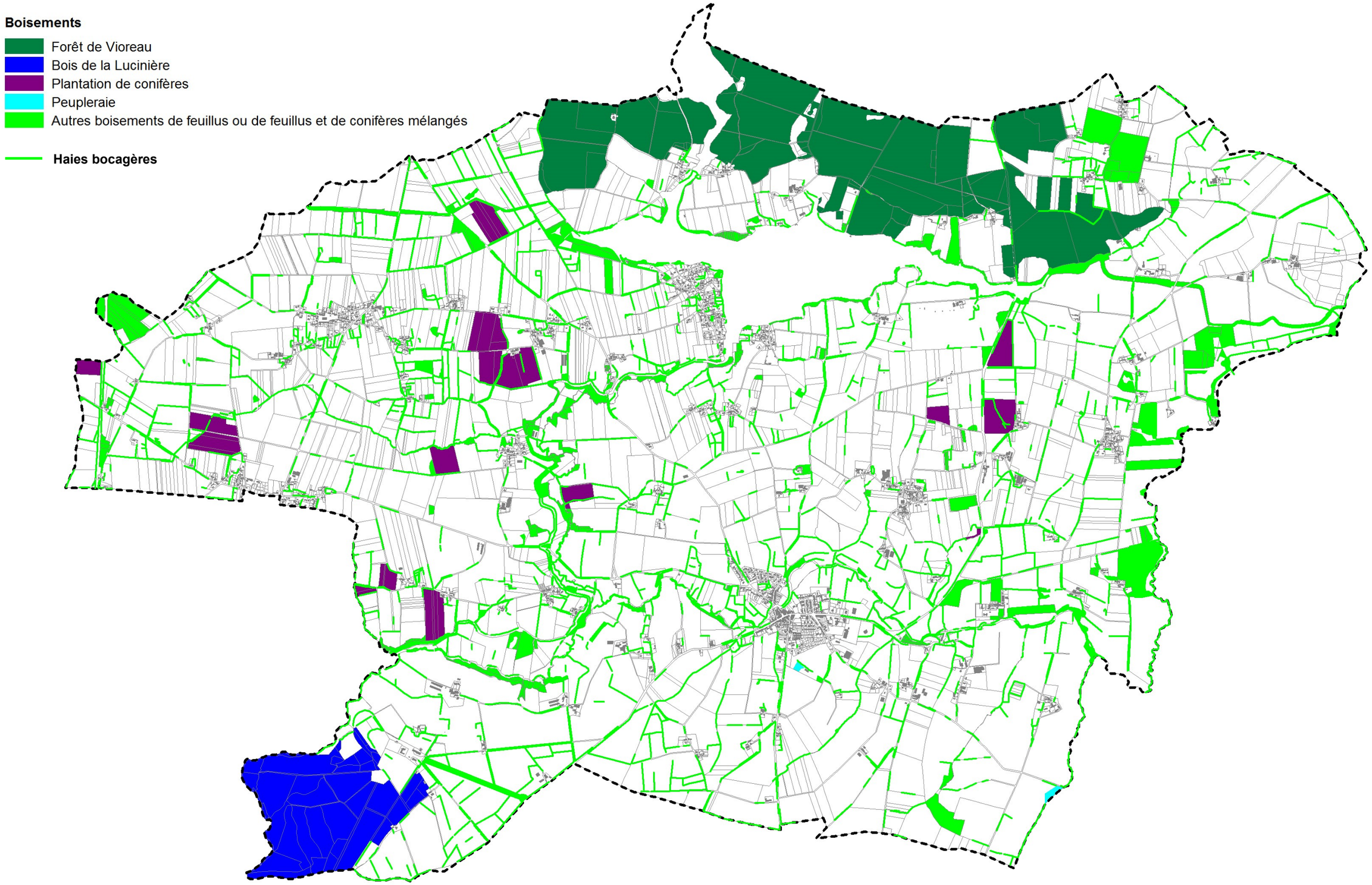
Le règlement écrit et graphique permet de préserver ces réservoirs de biodiversité et ces corridors écologiques.

L'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires.

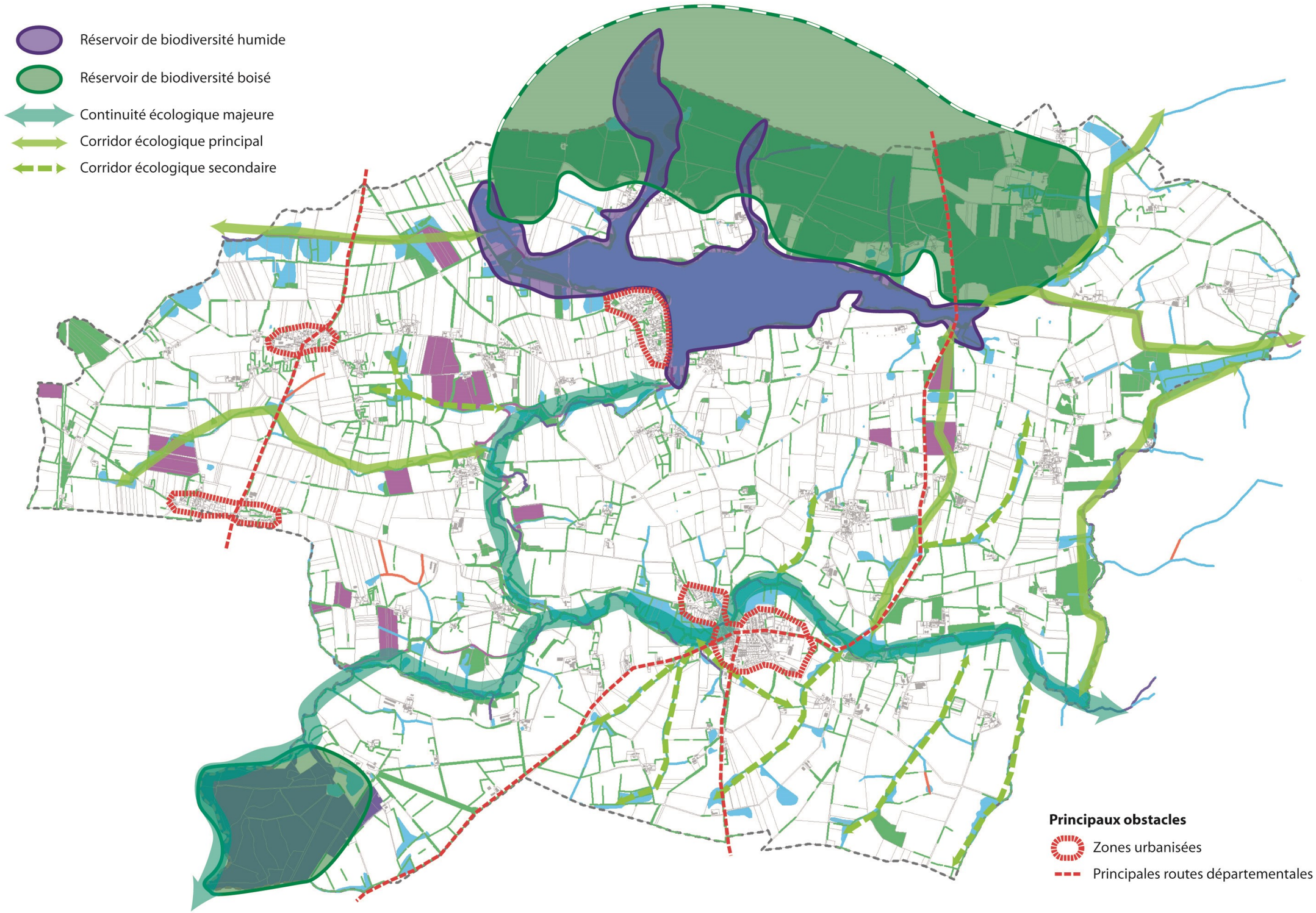
La Trame Bleue



La Trame Verte



La Trame Verte et Bleue



Préconisations pour les replantations de haies

Le règlement écrit et graphique du PLU préserve les haies et les boisements présentant un intérêt paysager et/ou écologique et/ou hydrologique (haies en rupture de pente, notamment autour du Lac de Vioreau, ripisylve…) (cf. carte en page suivante).

A noter que les massifs forestiers faisant l'objet de Plans Simples de Gestion (Forêt de Vioreau et Bois de la Lucinière notamment) sont préservés en zone naturelle forestière Nf.

Le règlement écrit du PLU prévoit des dérogations à la préservation de ces éléments paysagers dans certains cas mais demande à ce que ces suppressions soient compensées par des replantations équivalentes (en linéaire ou surface) composées d'essences locales.

Les replantations de haies bocagères se feront prioritairement dans les espaces permettant :

- de restaurer ou **d'améliorer les continuités écologiques** (liaison à recréer entre deux haies, entre deux boisements, entre une haie et un boisement, au sein des corridors écologiques…)

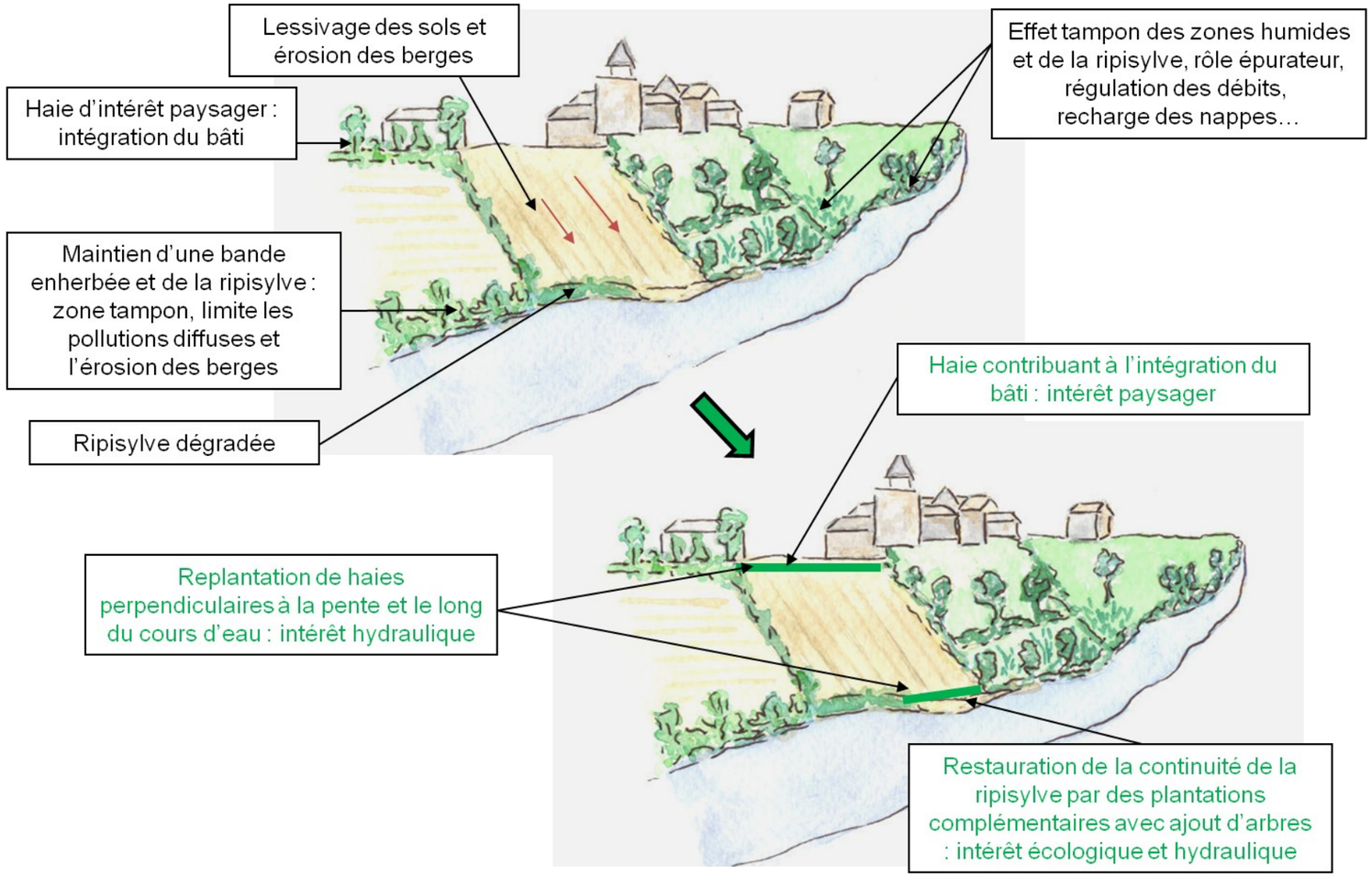
ou

- **d'améliorer la qualité paysagère** (intégration paysagère de bâtiment, accompagnement le long des cheminements doux ou des voies…)

ou

- **d'améliorer les fonctionnalités hydrologiques** (le long des cours d'eau, en rupture de pente…). Il sera notamment privilégié les replantations autour du Lac de Vioreau afin de limiter les phénomènes d'érosion des sols autour du Lac et les pollutions diffuses dans l'objectif de maintenir et si possible d'améliorer la qualité de l'eau du Lac.

Illustration relative aux espaces propices pour les replantations de haies

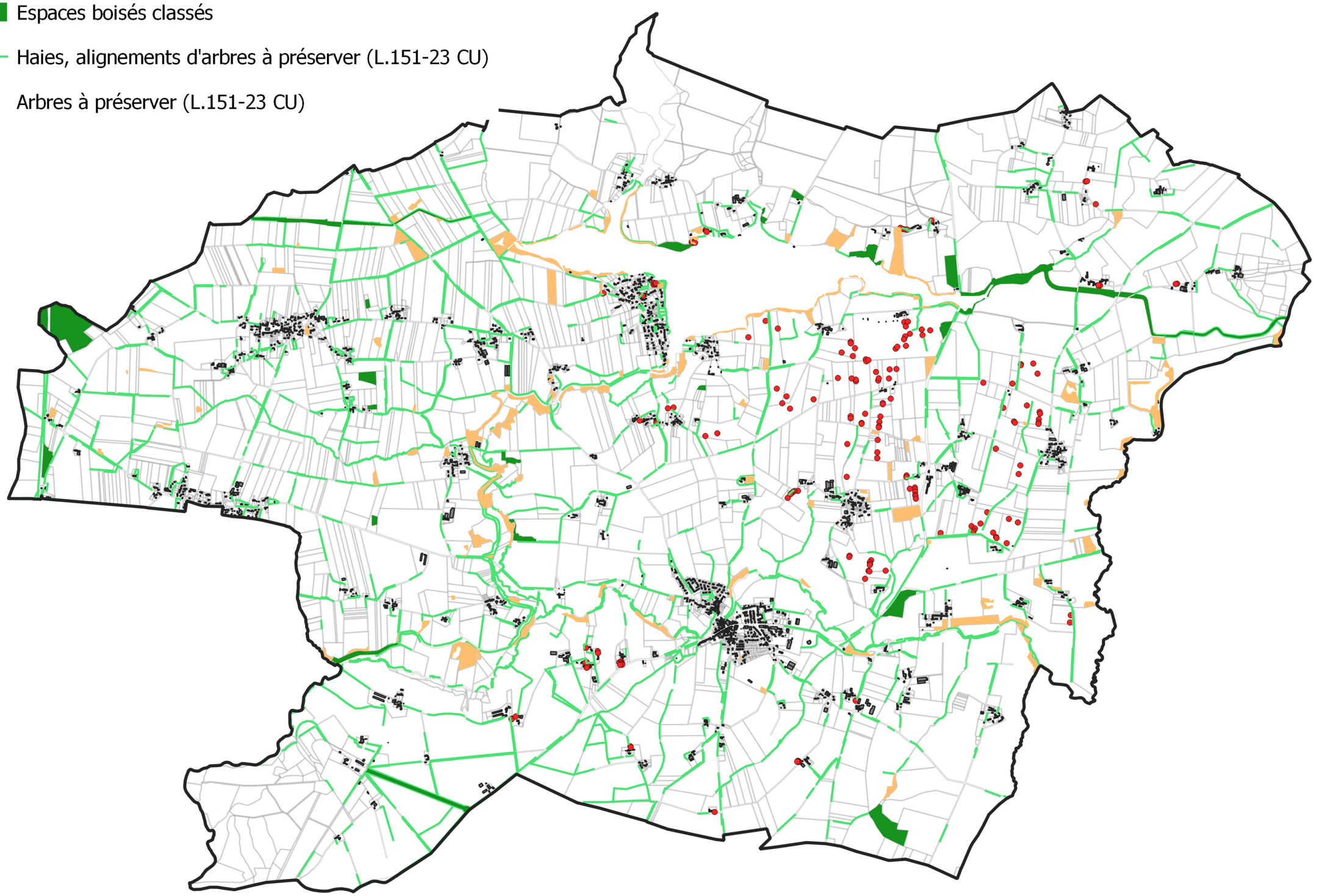


Boisements à préserver (L.151-23 CU)

Espaces boisés classés

Haies, alignements d'arbres à préserver (L.151-23 CU)

Arbres à préserver (L.151-23 CU)



Favoriser l'implantation de clotures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille…) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera privilégié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (cf. exemples ci-contre). Le règlement écrit du PLU impose la mise en place de clôtures perméables lorsqu'elles sont situées en limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque les clôtures perméables ne sont pas expressément imposées par le règlement écrit du PLU, des murs ou murets peuvent être édifiés. Il est toutefois conseiller d'y prévoir des ouvertures permettant le passage de la petite faune en pied de mur (cf. exemples ci-contre).

Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participe à la biodiversité ordinaire.

Exemples de clôtures perméables à la petite faune

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune





Grillage à mouton



Clôtures herbagères





Ganivelle



Clôtures ajourées en milieu urbain





Exemples d'aménagements permettant de rendre perméables les clôtures à la petite faune

Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret





Exemples d'aménagements de mur et muret améliorant la biodiversité

Muret avec gîtes intégrés



Végétalisation d'un mur en faveur de la biodiversité



Préconisations de gestion des zones humides

Il est préconisé de ne pas utiliser de produits phytosanitaires au sein des zones humides. Les aménagements susceptibles de remettre en cause l'intégrité des fonctionnalités des zones humides sont interdits (notamment drainage, remblaiement, affouillements).

Les aménagements en zones humides sont d'ailleurs régis par la Loi sur l'eau et le principe 'Eviter, Réduire, Compenser' s'applique aux zones humides.

Il est préconisé de ne pas retourner les prairies naturelles humides de manière à préserver leurs fonctionnalités écologiques et hydrologiques. Une gestion extensive est également à favoriser (pas de surpâturage, fauche tardive après la période de développement optimum de la végétation avec exportation des foins, absence d'amendements…).

2. O.A.P. relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

Modalités d'aménagement de tout secteur

Sous réserve de dispositions spécifiques précisées dans le tableau de synthèse présenté en page suivante, la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble,
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.
Les secteurs d'OAP devront faire l'objet d'installation des équipements nécessaires aux déploiements des transmissions numériques et téléphoniques (y compris la fibre optique).

Production de logements pour les secteurs à vocation principale d'habitat

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT et le Programme Local de l'Habitat de la COMPA.

Des objectifs de densité minimale moyenne de logements

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs (cf. tableau de synthèse en page suivante).

Ce nombre minimal de logements peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné. Les voies d'accès devront permettre de desservir l'ensemble du secteur d'OAP.

Des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux

La réalisation minimale de 5 logements locatifs sociaux (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables est attendue pour le secteur 1AU des Ouches au sud du bourg (OAP n°1) . A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

Orientations en matiere d'environnement

Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- Eviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des ''courants d'air'' (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale,
ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

Gestion des eaux pluviales

Les projets d'aménagement ou de construction devront respecter les dispositions prévues par le zonage d'assainissement pluvial.

Gestion des déchets

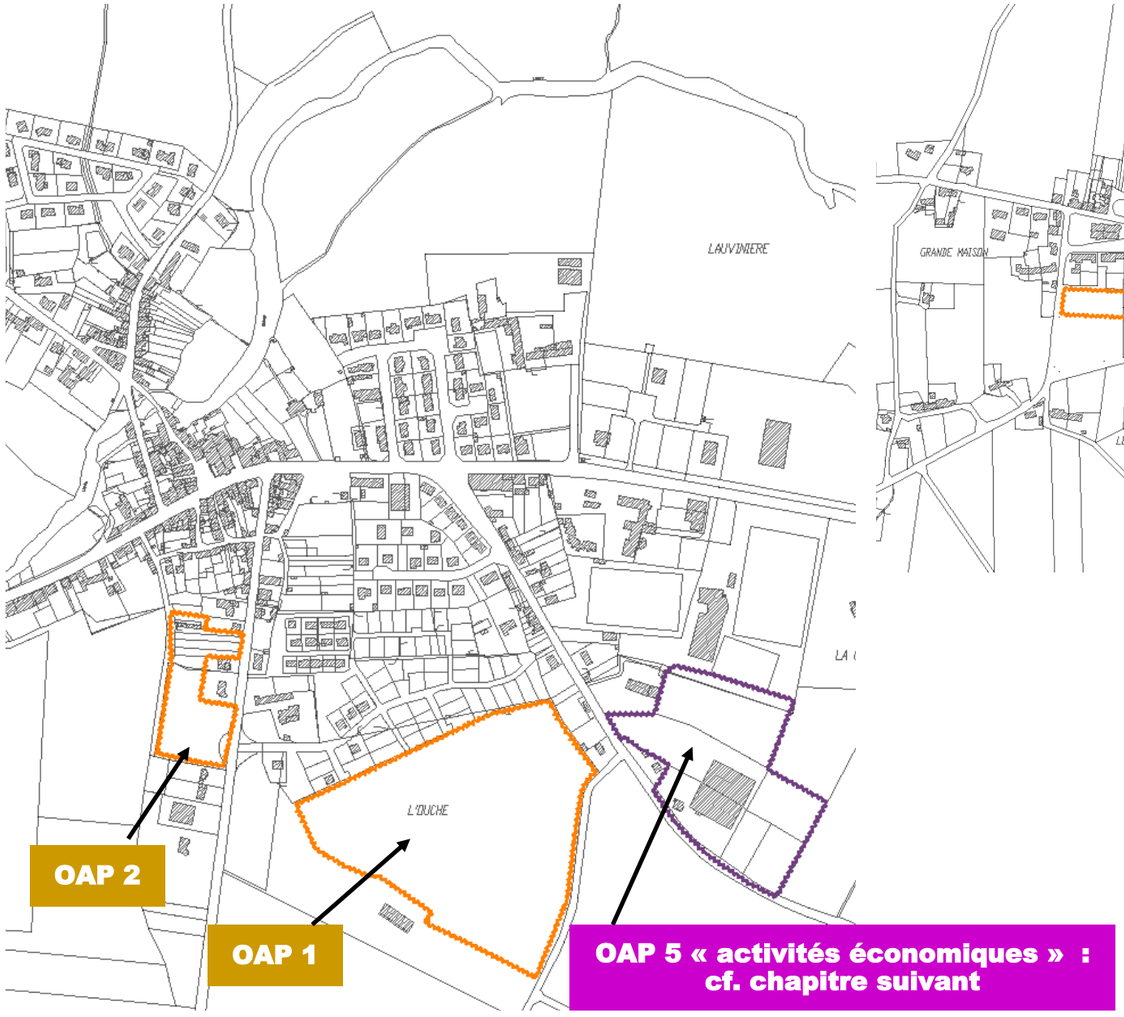
Lors de la conception des aménagements, une attention particulière devra être portée sur la circulation du camion, l'emplacement des aires de présentation des bacs à la collecte et la dimension des locaux de stockage de bacs et de sacs.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

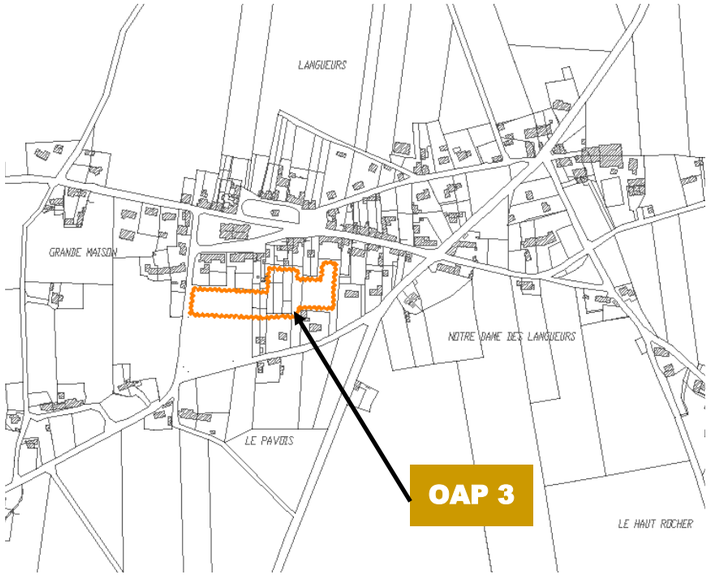
N° OAP	Identification / localisation	Modalités d'aménagement du secteur		Surface estimée du secteur (en ha)	Nombre minimum de logements par secteur	Densité minimale	Logements sociaux	Taux d'imperméabilisation maximale
		Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible (dans le cadre de schémas d'ensemble)					
1	**Bourg** - secteur de L'Ouche - Extension urbaine au sud	**OUI**	**OUI**	4,00 ha en zone 1AU	**68**	**17**	**5**	**50%**
2	**Bourg** - Sous-secteur 1 de densification	**OUI**	**NON**	0,13 ha	**2**	**15**	**/**	**50%**
2	**Bourg** - Sous-secteur 2 de densification	**OUI**	**OUI**	0,33 ha	**4**	**12**	**/**	**50%**
3	**Notre-Dame-des Langueurs** - Sous-secteur 1 d'extension	**OUI**	**NON**	0,36 ha	**6**	**17**	**/**	**50%**
3	**Notre-Dame-des Langueurs** - Sous-secteur 2 de densification	**OUI**	**OUI**	0,44	**7**	**16**	**/**	**50%**
3	**Notre-Dame-des Langueurs** - Sous-secteur 3 de	**OUI**	**OUI**	0,31	**4**	**11**	**/**	**50%**
4	**La Demenure** - Sous-secteur1 de densification	**OUI**	**OUI**	0,60	**3**	**5**	**/**	**40%**
4	**La Demenure** - Sous-secteur2	**OUI**	**OUI**	0,42	**3**	**7**	**/**	**40%**

Localisation des secteurs d'OAP de la commune

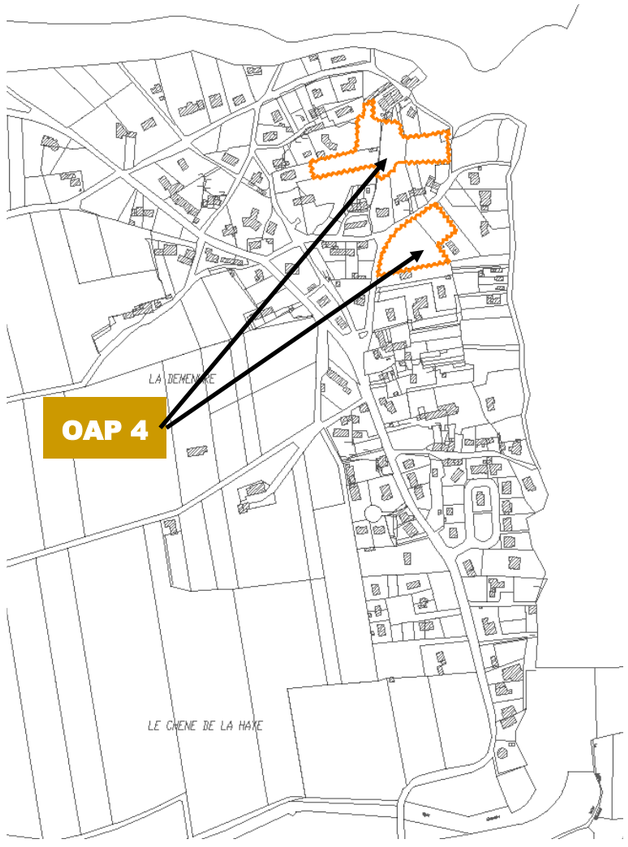
Le bourg



Notre-Dame-des Langueurs



La Demenure



OAP 1 - Principes d'aménagement du secteur des Ouches

Illustration schématique des principes d'aménagement

AMENAGEMENT

Insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son environnement

TRAITEMENT PAYSAGER

Espace boisé ou micro-boisement existant, à conserver, pouvant être valorisé en espace vert d'intérêt collectif

Arbres existants remarquables ou d'intérêt paysager à conserver *

Haie d'intérêt paysager et/ou écologique à conserver *

* Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.

Plantations d'essences locales à réaliser pour favoriser l'insertion paysagère du projet

Principe de "coulée verte" à aménager (espace vert d'intérêt collectif)

Principe de préservation d'un cône de vue ou d'un panorama

TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LES SECTEURS BÂTIS RIVERAINS

Traitement de l'interface (limite séparative) à soigner de manière à éviter des risques de gênes réciproques entre voisins :

- limitation de la hauteur des constructions et/ou recul minimal des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
- traitement paysager de la marge de recul

INTEGRATION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Espace naturel à préserver (intérêt pour la biodiversité) *

Zone humide à préserver *

* voir dispositions écrites s'il y a lieu, pouvant préciser les possibilités et les conditions de valorisation de l'espace concerné

Prévoir les dispositions pour assurer une gestion des eaux pluviales, adaptée au site et pouvant participer au traitement paysager et environnemental du secteur (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales fortement recommandées)

DEPLACEMENTS - EQUIPEMENTS

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.
Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Principes de desserte du secteur d'étude par les voies et réseaux

PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE (adaptée aux véhicules motorisés)

Principe de desserte principale du secteur par les véhicules

Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur et/ou la liaison viaire d'un îlot de quartier à l'autre (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs)

Principe d'extension de voirie pour permettre la desserte ultérieure du secteur riverain

Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis (sur la voie concernée), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble du secteur

XXXXX Accès directs interdits sur la voie concernée

PRINCIPE DE DESSERTE PAR CHEMINEMENTS "DOUX"
(adaptée aux piétons et/ou aux cycles)

Principe d'accès au secteur par cheminement "doux"

Principe de liaison "'douce" à assurer à travers un secteur (d'un point à l'autre)

Action d'accompagnement

Principe de retraitement de l'intersection routière à prévoir

Principe d'interdiction de la circulation routière ((bornes ou enrochements par exemple).

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement

ENJEUX / OBJECTIFS

Il s'agit d'une extension urbaine au sud du bourg. Les enjeux pour ce secteur résident dans l'intégration de ce futur quartier au bourg (en particulier au nouveau quartier des ouches récemment réalisé et dont la tranche 3 est en cours) et également dans son insertion paysagère car localisé à l'interface de terres agricoles.

Le site d'études dans sa globalité représente une superficie de 6,2 ha. Une zone 1AU de 4 ha a été détachée dans le cadre du zonage du PLU pour répondre au besoin de logements de la commune, et un secteur de 2,2 ha est maintenu en zone Ab non constructible mais doit permettre à plus long terme à la commune d'accueillir de nouveaux logements.

Pour une cohérence de l'aménagement, l'OAP présentée ci-après s'appuie sur un aménagement d'ensemble du site (6,2 ha).

Un objectif de 5 logements locatifs sociaux est requis pour la zone 1AU.

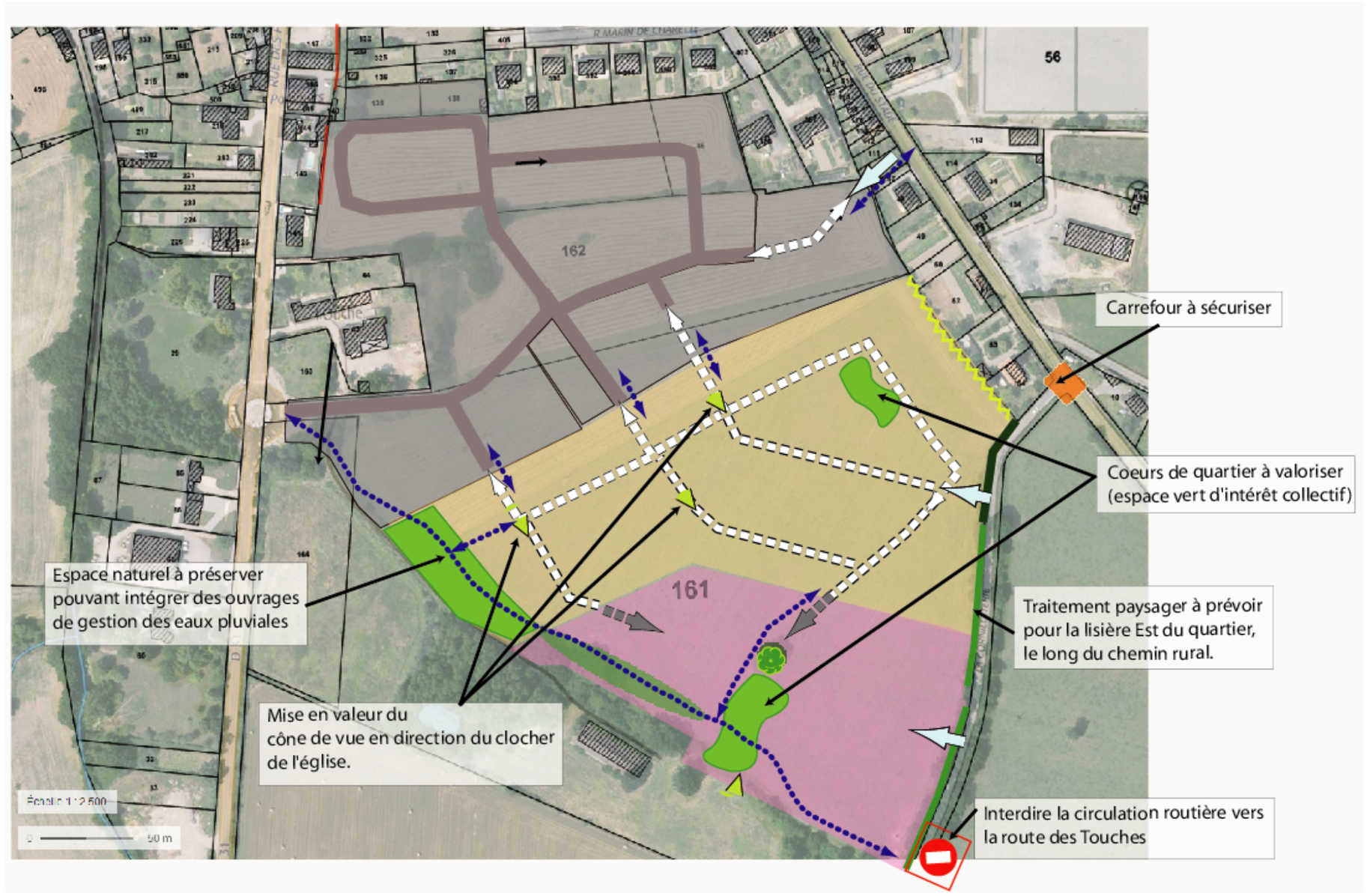
ORIENTATION

L'opération d'aménagement de la zone 1AU sera réalisée par tranches successives d'une vingtaine de logements chacune.

Les aménagements devront prendre en considération les maisons riveraines pour une bonne gestion de l'intimité.

Taux d'imperméabilisation maximale :

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, le taux d'imperméabilisation sera limité à 50%.



Extension urbaine du secteur des Ouches (zone 1AU)

Aménagement du secteur riverain à prendre en compte (zone Ab)

ENJEUX / OBJECTIFS

Les secteurs 1et 2 de l'OAP 2 sont destinés à compléter et à étoffer le tissu urbain.

Les enjeux pour ce secteur résident dans l'insertion de ce secteur localisé à l'interface d'une zone naturelle.

L'OAP intègre par conséquent dans son périmètre tout un ensemble qui fait l'objet d'un zonage N au PLU et d'un emplacement réservé pour que la commune puisse y prévoir un parc naturel paysager.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, le taux d'imperméabilisation sera limité à 50%.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



OAP 3 - Principes d'aménagement du secteur de Notre-Dame-des-Langueurs

Illustration schématique des principes d'aménagement

ENJEUX / OBJECTIFS

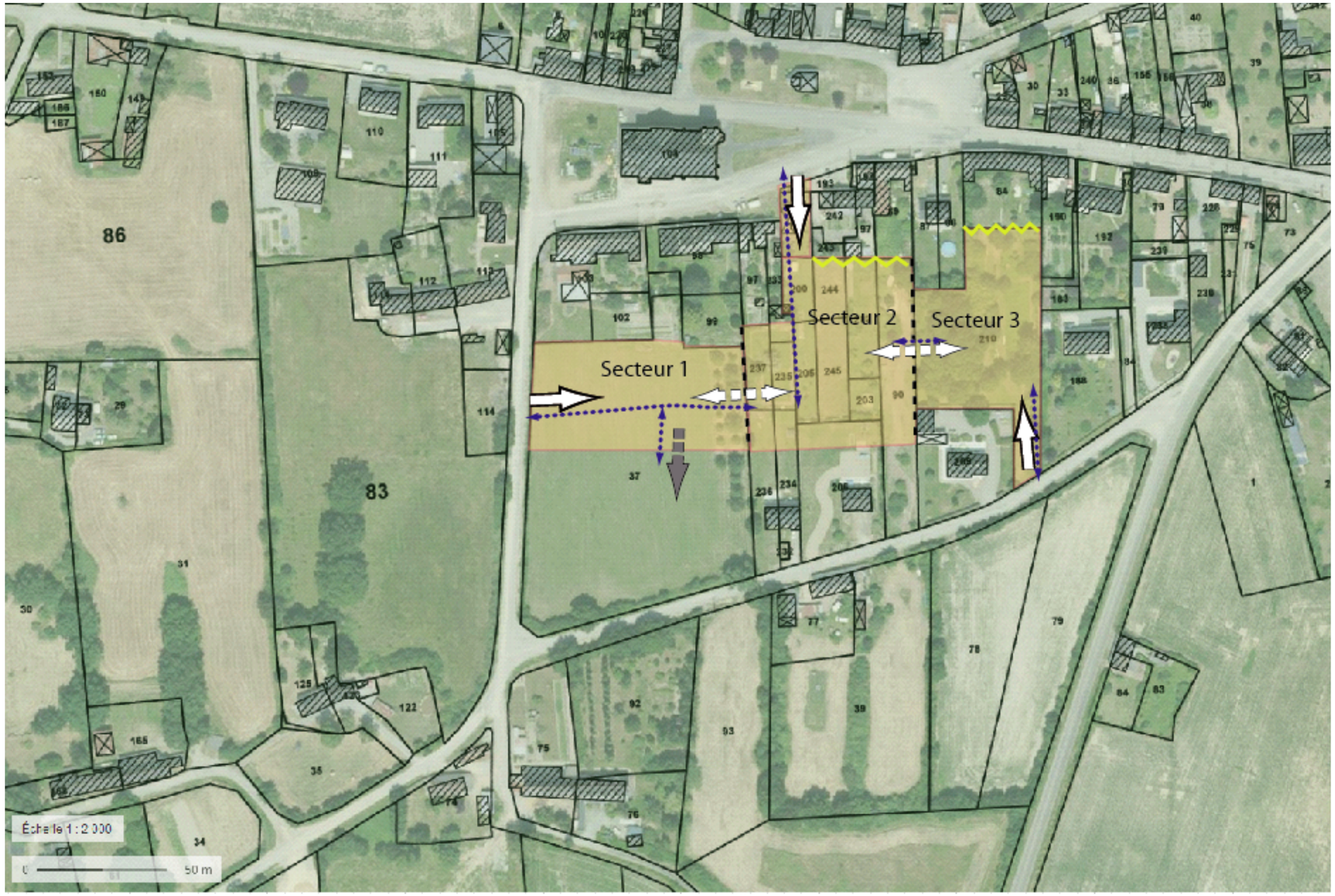
Le secteur 1 est constitutif d'une extension urbaine. Les secteurs 2 et 3 de l'OAP 4 sont ceinturés de maisons d'habitation et constitués de jardins. Leurs aménagements doivent permettre de compléter le tissu urbain de Notre-Dame-des- Langueurs.

L'opération d'aménagement pourra être réalisée au fur et à mesure de l'équipement des secteurs.

L'OAP 3 doit permettre de ne pas compromettre une continuité de desserte viaire pour l'ensemble du secteur et d'assurer un minimum de construction sur le site.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, le taux d'imperméabilisation sera limité à 50%.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



OAP 4 - Principes d'aménagement du secteur de la Demenure

Illustration schématique des principes d'aménagement

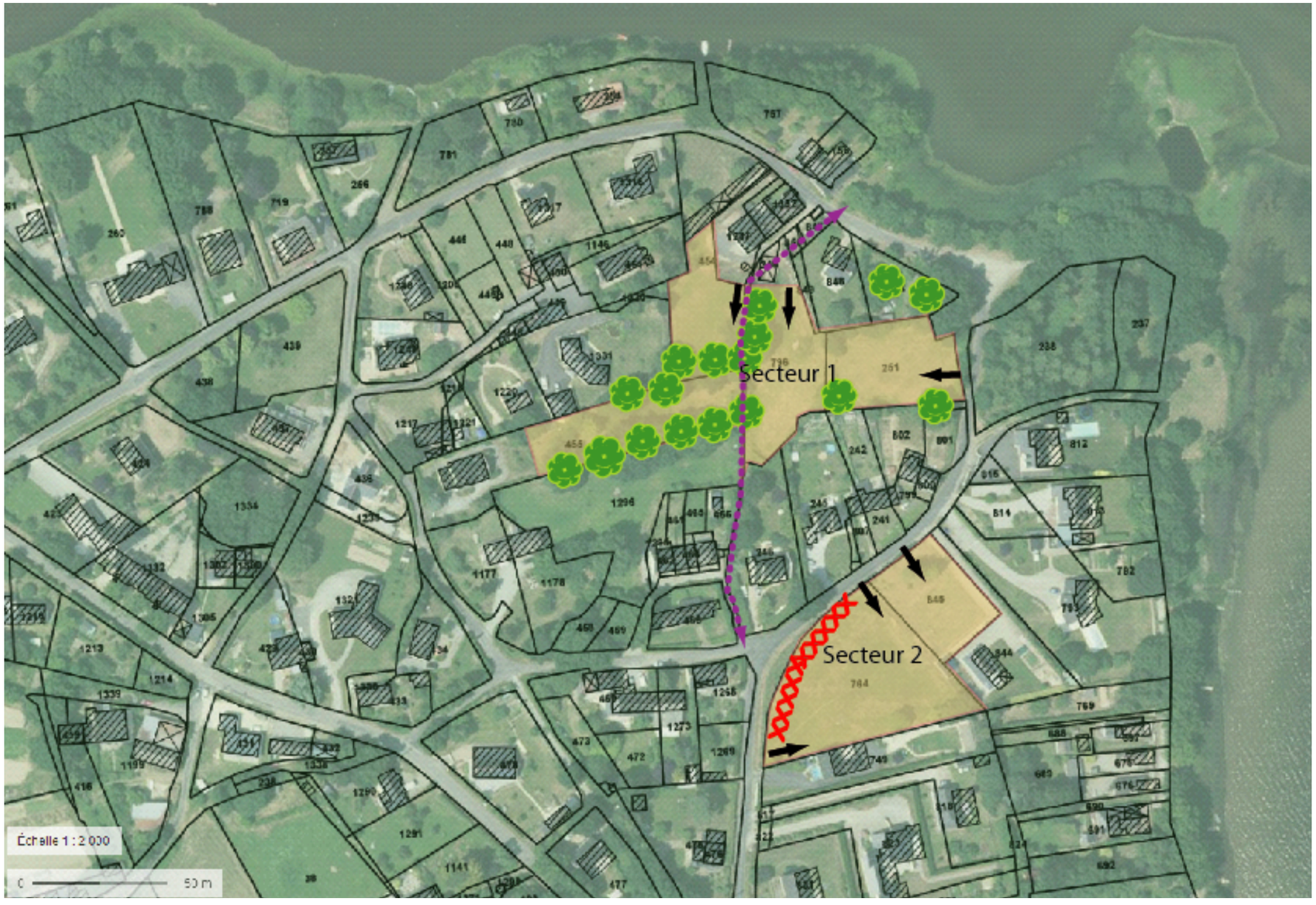
ENJEUX / OBJECTIFS

Les secteurs 1 et 2 pourront faire l'objet de divisions foncières et les accès directs aux lots pourront s'effectuer depuis la voirie existante de desserte du village.

Ceinturés d'habitations, les secteurs de l'OAP 4 sont destinés à compléter le tissu urbain de la Demenure tout en prenant en compte pour le secteur 1 le cadre boisé de qualité ainsi qu'un chemin à préserver et en prenant en compte pour le secteur 2 la configuration routière par une gestion des accès directs aux lots.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, le taux d'imperméabilisation sera limité à 40%.

Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



3. O.A.P. relatives aux secteurs à vocation principale d'activités

OAP 5 - Principes d'aménagement du site d'activités au sud-est du bourg

Illustration schématique des principes d'aménagement

ENJEUX / OBJECTIFS

Le secteur de l'OAP 5 est destiné à compléter et à étoffer un site d'activité, sur des terrains vierges de construction situés à l'interface du secteur d'équipement public du bourg.

Son aménagement devra prendre en considération les terrains à l'arrière dont la pente ne permettra pas une connexion au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'accès au site devra permettre la réalisation d'un carrefour d'entrée d'agglomération, qui desservira également le chemin de desserte routière qui lui fait face.

Les projets d'aménagement ou de construction devront respecter les dispositions prévues par le zonage d'assainissement pluvial. Des dispositifs de rétention devront être mis en place pour chaque unité foncière dès lors que l'imperméabilisation est supérieure à 50% de l'unité foncière.

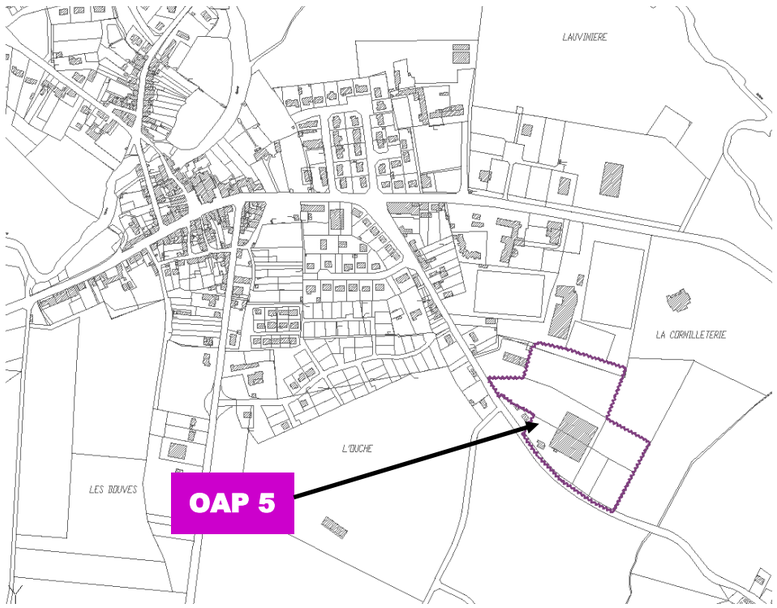


Illustration schématique des principes d'aménagement et de déplacement



Complément de légende (cf. légende commune p24)

Secteur non desservi par l'assainissement des eaux usées où seul le stockage de matériaux sera autorisé.