

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-AIGNAN-SUR-ROË

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 20 septembre 2018 :





AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en compatibilité 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 le PLU de la commune de SAINT-AIGNAN-SUR-ROË, il existe six orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant 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 SECTEURS





Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Nord

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur est très proche de l'église et de la maison de retraite. Situé au nord du front bâti de la RD 111 et d'une superficie totale de 0,5 ha, il est encadré, au sud et à l'ouest par un front bâti urbain en ordre continu, au nord et à l'est par des terres agricoles.

Le périmètre d'étude est en grande partie constitué de fonds de jardins mais ne possède aucune construction, il est considéré comme un secteur de densification.

Plusieurs voies pour véhicules peuvent desservir ce secteur, à savoir les RD 111 et 11, ainsi que deux petites voies, à savoir le Chemin de La Guerche et la rue du lieu-dit La Grange.

Du point de vue paysager, ce site est peu visible dans le grand paysage. Cependant, depuis le site, il y a une vue directe sur les silos du magasin de jardinage.

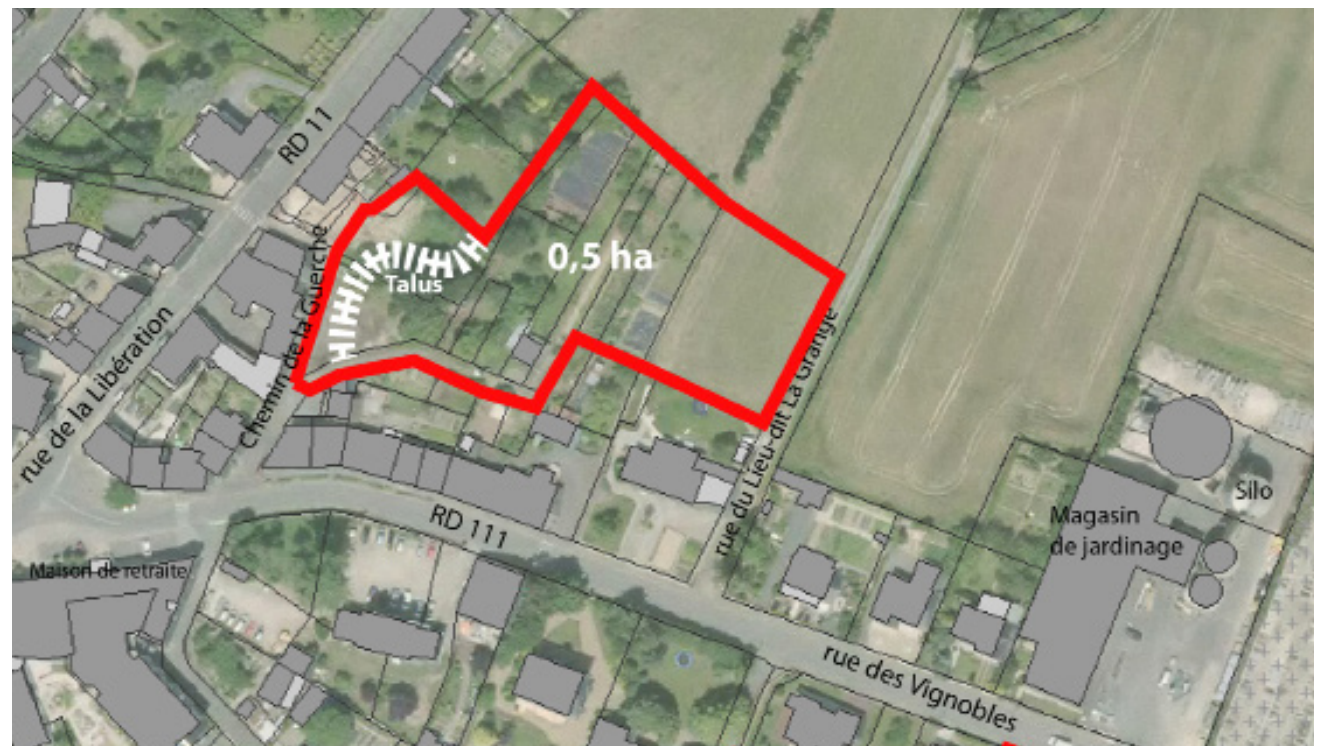
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente est légère avec des dénivelés importants en raison d'un talus et d'un mur de soutènement.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Créer une mixité de logements au plus près de la maison de retraite et des équipements du bourg.
- Organiser l'accessibilité du site.
- Recréer l'intimité de fond de jardin en coeur d'îlot.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Filtrer la co-visibilité avec les silos.



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, à destination de tous types de ménages.

Ce secteur a également vocation à recevoir des logements intergénérationnels localisés non loin de la maison de retraite. Ils peuvent prendre la forme de logements pour personnes âgées. Leur emplacement sur le site sera précisé en fonction des contraintes techniques et d'aménagement.

Au moins une accroche du bâti se fera sur la rue du lieu-dit La Grange. Il peut s'agir par exemple de la maison ou du garage sur la parcelle constructible la plus à l'Est.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par le chemin de la Guerche, mais aussi par la rue du lieu-dit La Grange. Il n'est pas prévu de connexion viaire entre ces deux voies. L'accès depuis la rue du lieu-dit La Grange sera limité aux usagers dans un premier temps. Les constructions seront accessibles par le nord afin de privilégier les jardins au sud. Une réserve foncière permettra d'anticiper un accès futur pour une éventuelle extension urbaine au nord. Le réseau de voirie sera hiérarchisé. Un parking est prévu au nord-ouest de la zone et devra répondre à une partie des besoins de stationnement de la zone. Des liaisons douces devront être créées depuis ce parking vers le cœur d'îlot (sauf impossibilités techniques). Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet. Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces et créés en cœur d'îlot afin de reproduire l'esprit paisible des jardins potagers existants.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu pour préserver les co-visibilités en limites nord et est du site.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,5 ha.

Minimum: 20% de logements intergénérationnel

Nombre minimum de logements par hectare : 14.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Nord-Est

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du boulodrome et non loin du cimetière, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,9 ha.

Actuellement composé d'une prairie et d'un verger, ce secteur est inexploité. Il est bordé à l'est par un espace de loisirs comprenant le boulodrome, un parking et des espaces verts, au nord par deux maisons pavillonnaires, à l'ouest par une ancienne écurie, et au sud par les jardins des Soeurs. Il est considéré comme un secteur d'extension de l'urbanisation.

Le site est actuellement accessible au nord par la RD 111 et au sud par un chemin piéton. Il est peu visible dans le grand paysage.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- Il n'y a pas de pente.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements et du bourg.
- Organiser l'accessibilité du site.
- Relier les déplacements doux avec l'existant.
- Maintenir un traitement végétal.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du patrimoine bâti existant (écuries, vue sur l'église...).



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, le petit collectif, à destination de tous types de ménages.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. L'accès se fera par la rue des Vignobles.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Du stationnement quantitativement équilibré pour les besoins des logements devra être réalisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et prévoir le lien avec les espaces publics existants. Un accès piéton devra être prévu afin d'anticiper une liaison future vers le chemin de la Communauté.

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

Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie bocagère entre le site et la zone de loisirs sera conservée. Celle existante peut être défrichée.

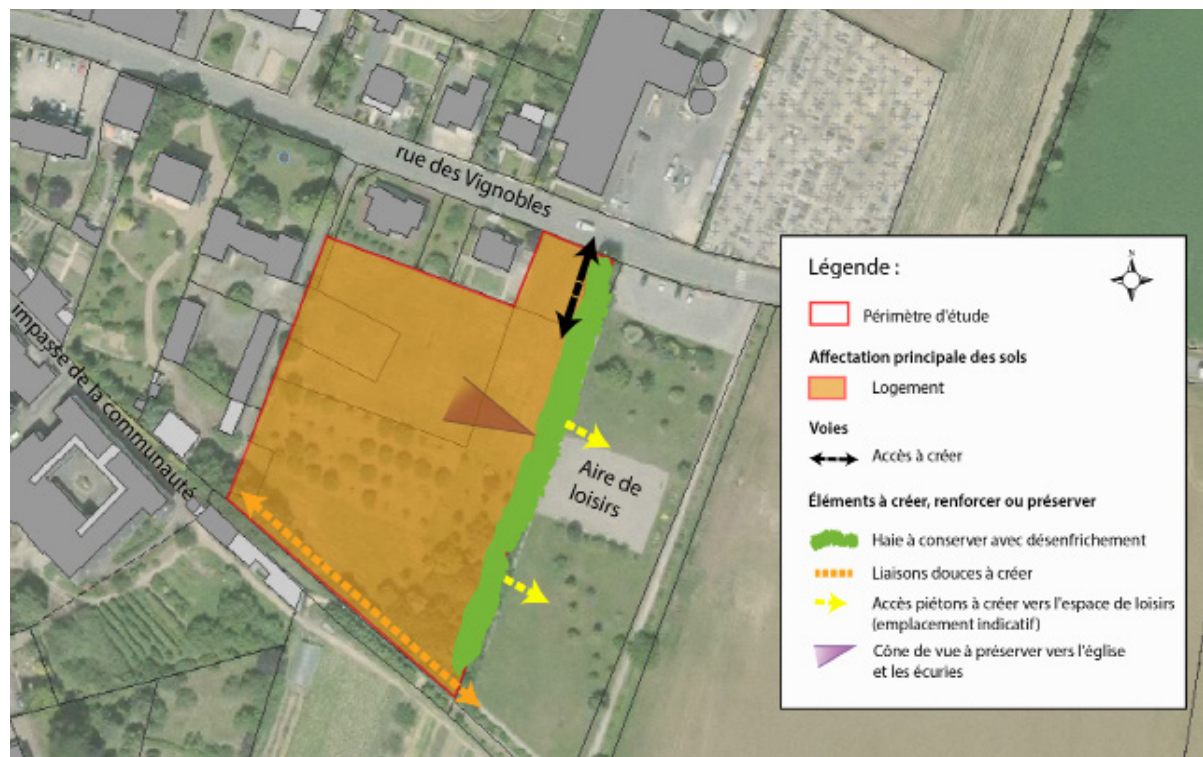
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,9 ha.

Nombre minimum de logements par hectare : 14.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur des Marronniers

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-est du bourg, ce site correspond à la tranche 2 du lotissement des Marronniers en cours de réalisation.

Le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,5 ha. Cette parcelle est cultivée en attendant son aménagement.

Le secteur est bordé à l'ouest par des habitations pavillonnaires, au sud par la tranche 1 du lotissement des Marronniers, et au nord et à l'ouest par des parcelles cultivées. Il est considéré comme une secteur d'extension de l'urbanisation.

Le site est actuellement accessible par les lotissements des Acacias et du Domaine via la rue de la Futaie.

Grâce notamment à la présence d'arbres et du verger, celui-ci est peu visible dans le grand paysage.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente est faible.



Les Marronniers tranche 1

ENJEUX / OBJECTIFS

- Terminer le lotissement des Marronniers par l'aménagement de la tranche 2.
- Prévoir les déplacements doux en lien avec l'existant.
- Prévoir un traitement végétal.



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, le petit collectif, à destination de tous types de ménages.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. L'accès se fera par la rue de la Futaie.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Du stationnement quantitativement équilibré pour les besoins des logements devra être réalisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et prévoir le lien avec les espaces publics existants.

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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'impact des nouvelles constructions sur le paysage rural devra être limité par un traitement végétal.

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 : 0,5 ha.

Nombre minimum de logements par hectare : 14.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur Sud Mairie

DESCRIPTION DU SITE

Située au sud de la mairie, cette vaste zone accueillant principalement les terrains de football et le skate park est considérée comme un secteur de renouvellement urbain.

A l'est du terrain de football, la partie principalement destinée à l'habitat est utilisée en partie comme terrain de football secondaire. D'une superficie totale de 0,2 ha, ce secteur est encadré au nord par des bâtiments à l'alignement de la route de Congrier, au sud par de l'habitat pavillonnaire et la bâtisse en pierre de la Brunetière, à l'ouest par le terrain de foot et à l'est par le centre d'action sociale.

Le site est à l'angle de la rue de l'Avenir et de la route de Congrier (RD 110).

Au centre et à l'ouest du site, la partie destinée aux équipements est actuellement occupée par le terrain de football, le skate park, un bâtiment désaffecté et un préfabriqué. D'une superficie totale de 1,4 ha, ce secteur dispose d'une situation stratégique au coeur du bourg, à proximité des équipements scolaires et de la mairie. Une étude de renouvellement urbain à vocation d'équipements scolaires et de loisirs est en cours.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- Pente faible.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg et des équipements.
- Organiser l'accessibilité et la desserte par les réseaux du site.
- Intégrer la partie habitat au site de renouvellement urbain.
- Créer un front urbain sur la RD 110.



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

La partie Est du secteur à vocation principale d'habitat pourra 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, le petit collectif, à destination de tous types de ménages. Le long de la route de Congrier, l'implantation du bâti pourra se faire en retrait de la voirie pour le stationnement et l'aménagement paysager de la parcelle mais la construction d'un front bâti est à privilégier. L'Ouest du secteur et le terrain de football ont pour vocation principale l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Les projets de renouvellement sur ce secteur doivent valoriser la vocation principale de cette zone.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

A l'Est, les accès pourront se faire par la route de Congrier. Le réseau de voirie devra être hiérarchisé. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur. Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

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.

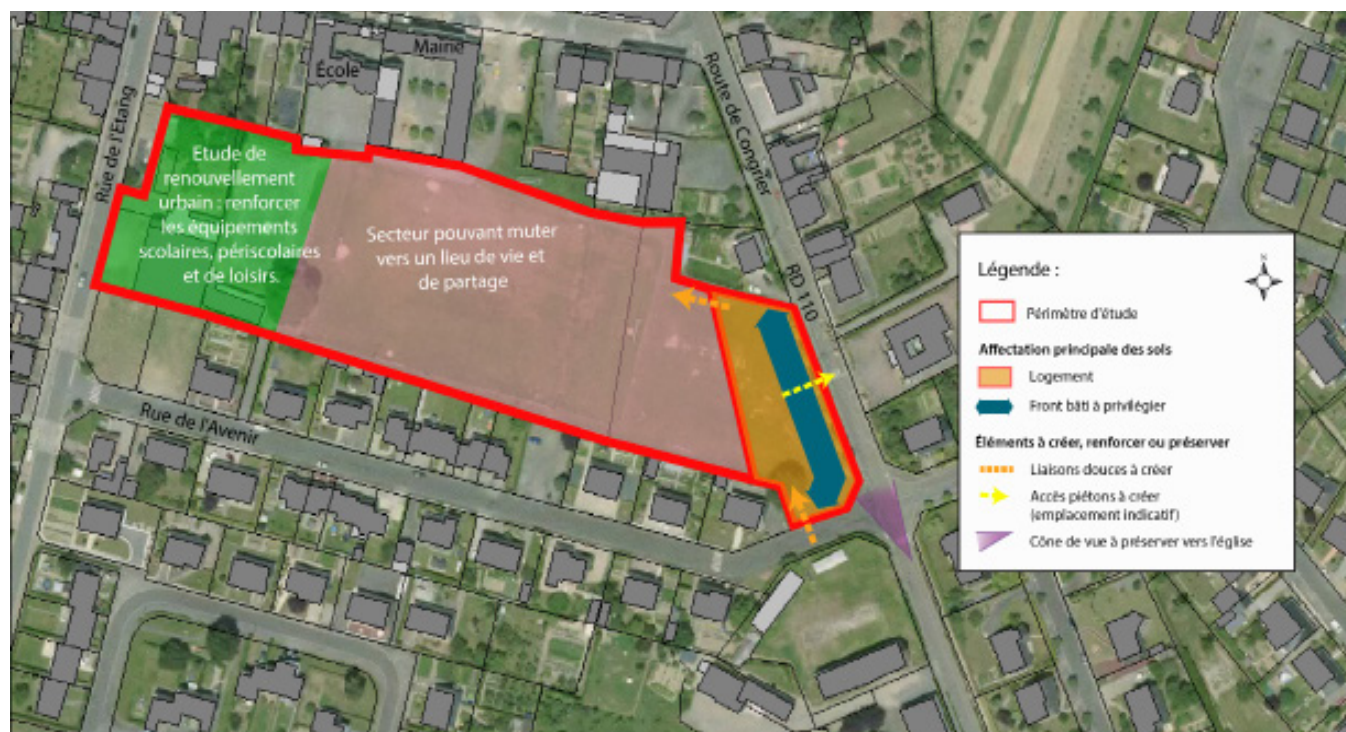
PROGRAMMATION

Affectation principale logements (zone orange)

Surface de la zone constructible : 0,2 ha.
Nombre minimum de logements par hectare : 14.

Affectation principale équipements (zone rose et verte)

Surface de la zone constructible : 1,4 ha.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur ZA la Charmille

DESCRIPTION DU SITE

Situé en continuité nord de la zone d'activités de la Charmille, ce secteur représente une extension de la ZA d'une superficie totale de 2,3 ha. Il est également encadré, au nord par le hameau de la Touche, à l'ouest par des terres agricoles et à l'est par la vallée du Chéran. Cette parcelle est actuellement cultivée mais encadrée par des constructions. Le site est accessible par la zone d'activités de la Charmille.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente d'environ 3% est orientée ouest-est en direction du Chéran.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Accueillir de nouvelles entreprises au plus près des activités existantes.
- Gérer les eaux pluviales en adéquation avec le site.
- Maîtriser la desserte VRD du site.
- Filtrer l'impact urbain sur le paysage.



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale de commerce et d'activités pouvant accueillir des équipements et services.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire depuis la zone d'activités existante.

Il n'y aura pas d'accès possible depuis la voie communale à l'ouest du site.

Le champ cultivé au Nord devra être accessible depuis la zone d'activités.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le secteur concerné par la zone inondable devra respecter les restrictions de construction liées à ce risque et inscrites dans le règlement.

Des haies à caractère bocager seront à conserver ou régénérer au nord du site.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...). A ce sujet, une attention particulière sera préconisée au bord de la vallée du Chéran.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 2,3 ha.

Densité : la gestion économe du foncier sera recherchée.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

Secteur de la Minaie

DESCRIPTION DU SITE

Situé le long de la RD 110, entre Bord Chéran et l'entrée de ville sud, ce secteur correspond à un STECAL d'une superficie totale de 1,5 ha. Ce secteur comprend une ancienne ardoiserie et une entreprise de bois exotique. Ce terrain n'a plus de vocation agricole. La partie non construite d'environ 1 ha est communale et sert au dépôt de gravats.

Il est encadré par des zones agricoles au nord, à l'est, à l'ouest, et par une habitation au sud.

Le site est accessible par la RD 110.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site n'est pas directement desservi par l'assainissement mais le réseau passe au nord sur la RD 110.
- La pente est faible.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre la construction d'activités en entrée sud du bourg sur un terrain n'ayant plus de vocation agricole.
- Filtrer l'impact urbain sur le paysage.



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'activités pouvant accueillir aussi des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une emprise constructible est délimitée dans le but de limiter l'impact sur les périmètres d'épandage. L'implantation des bâtiments devra la respecter. Les volumes simples du bâti seront privilégiés.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire depuis la RD 110. Au maximum, un seul nouvel accès sera possible pour l'ensemble du périmètre d'étude, au minimum, une mutualisation avec celui existant est encouragée.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies à caractère bocager permettront d'intégrer le site dans son environnement. En outre cette zone devra faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité afin de bien intégrer les nouvelles constructions et de qualifier l'entrée sud-est du bourg.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).

PROGRAMMATION

Surface constructible : 950 m² par unité foncière.





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

