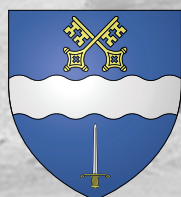


PLU

Longèves



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 04/12/2024
Le Maire, Roger MAROT



Procédure	Approbation
Modification simplifiée n°1	24/10/2012
Modification simplifiée n°2	24/04/2013
Modification simplifiée n°3	20/11/2013
Modification simplifiée n°4	18/11/2020
Modification simplifiée n°5	18/01/2023
Déclaration de projet n°1	04/12/2024



IV. Secteur 1AU Bourg Sud

Attention : cette zone a été transférée en 2AU par la modification n°2 approuvée le 24/04/2013

Etat actuel :

Le secteur se situe au sud et en continuité de la zone urbaine de La Garenne.

Au sud et à l'ouest du secteur, le secteur est bordé de boisements classés à protéger.

La rue de La Garenne longe le secteur à l'est.

Le terrain est utilisé aujourd'hui par l'agriculture et n'est grevé d'aucune servitude.

La surface est d'environ 1,5 hectare.

Etat projeté :

L'accès du secteur se situe au nord par un accès regroupé pour tous les lots.

Les lots seront desservis par des voies intérieures et une palette de retournement assurera la fluidité du secteur.

Aucun lot ne devra avoir accès rue de La Garenne.

Orientations d'aménagement

Secteur 1AU Bourg Sud

Plan de zonage

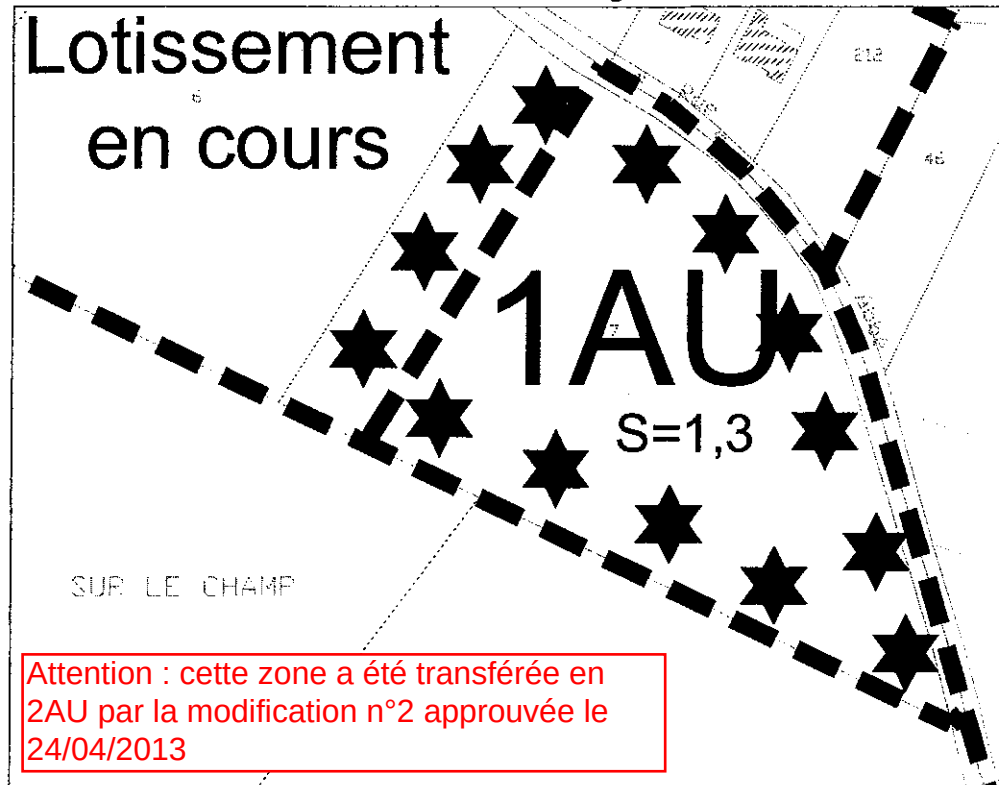
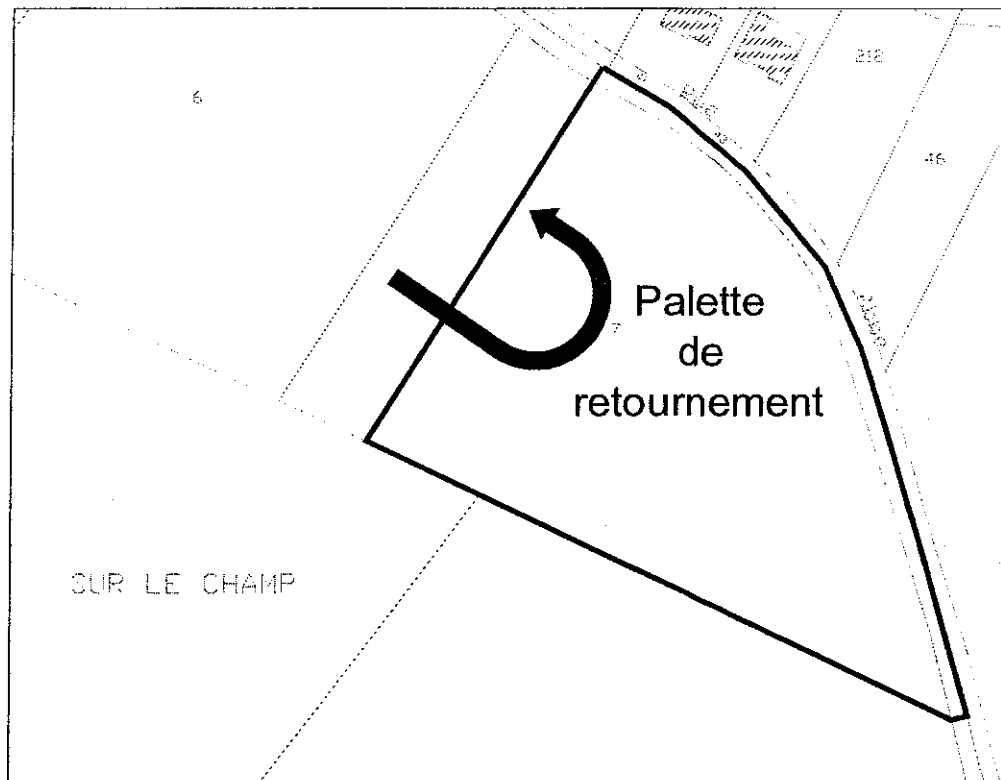


Schéma d'aménagement



II. Secteur 1AU Le Grand Champ

Etat actuel :

Le secteur se situe au nord et en continuité de la zone urbaine du Martrais. A l'est, s'implante la nouvelle mairie à Pahu.

Au sud, le secteur est longé par la rue du Général Béliard.

Au nord, le secteur est longé par la rue des Filasses.

Le terrain est utilisé aujourd'hui par l'agriculture et n'est grevé d'aucune servitude.

La surface est d'environ 6,5 hectares.

Etat projeté :

Les accès du secteur se situent au nord et au sud. Sur les 400 m linéaires de voies existantes longeant le secteur, il est préférable de prévoir deux accès au sud et deux accès au nord.

Les lots seront desservis par des voies intérieures.

Aucun lot ne devra avoir accès rue du Général Béliard.

Une voie intérieure principale assurera le lien avec le secteur 2AU qui reste en attente au nord.

Au nord et à l'ouest, une haie sera plantée afin d'isoler le lotissement des activités agricoles.

Orientations d'aménagement

Secteur 1AU Le Grand Champ

Plan de zonage

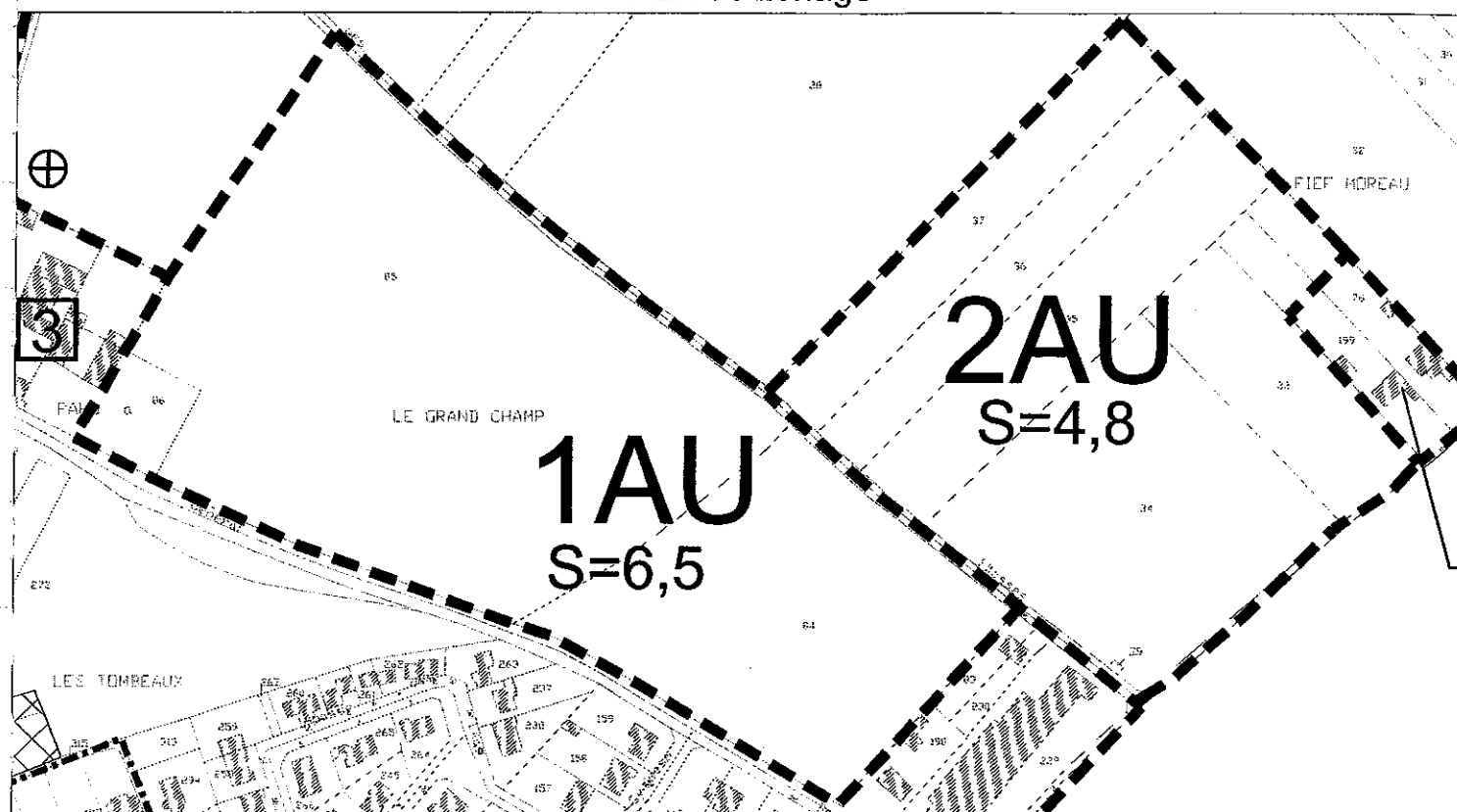
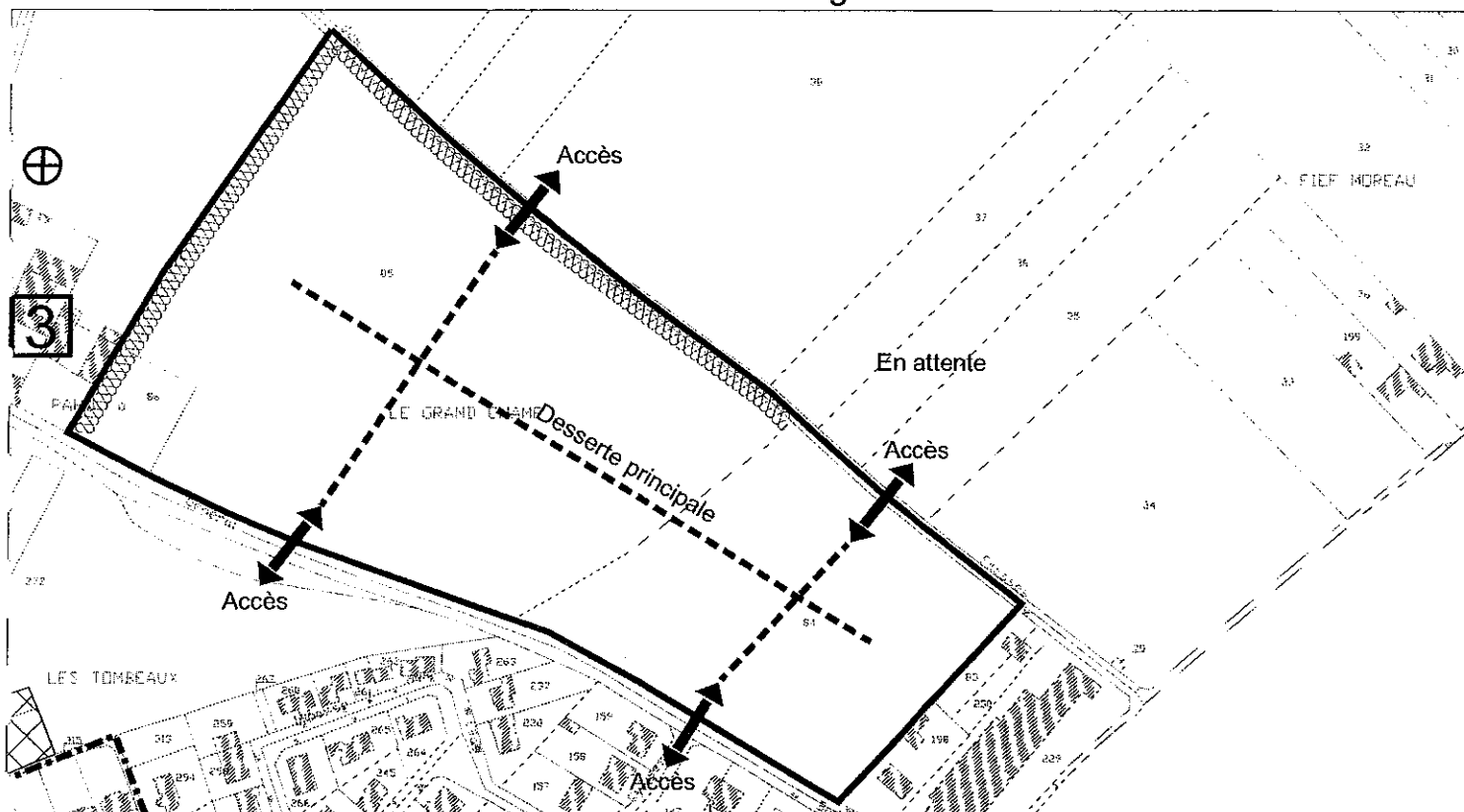


Schéma d'aménagement



III. Secteur 1AU La Garenne

Attention : cette zone a été transférée en 2AU par la modification n°2 approuvée le 24/04/2013

Etat actuel :

Le secteur se situe l'est du lotissement en cours. La rue de l'Abbé Rousteau longe le secteur au nord.

La surface du secteur est entièrement incluse dans une entité archéologique.

La surface est d'environ 1,3 hectare sur une forme triangulaire.

Etat projeté :

Le secteur sera utilisé essentiellement pour assurer la bonne irrigation du lotissement en cours. Une palette de retournement est prévue à l'ouest du secteur.

Orientations d'aménagement

Secteur 1AU La Garenne

Plan de zonage

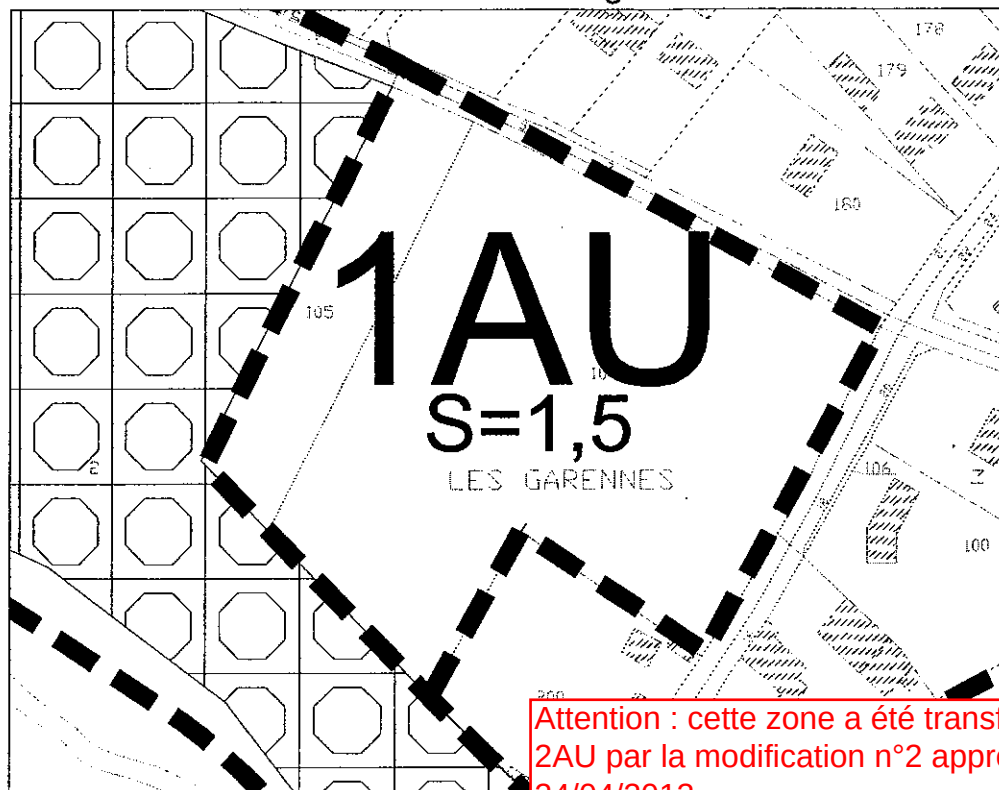
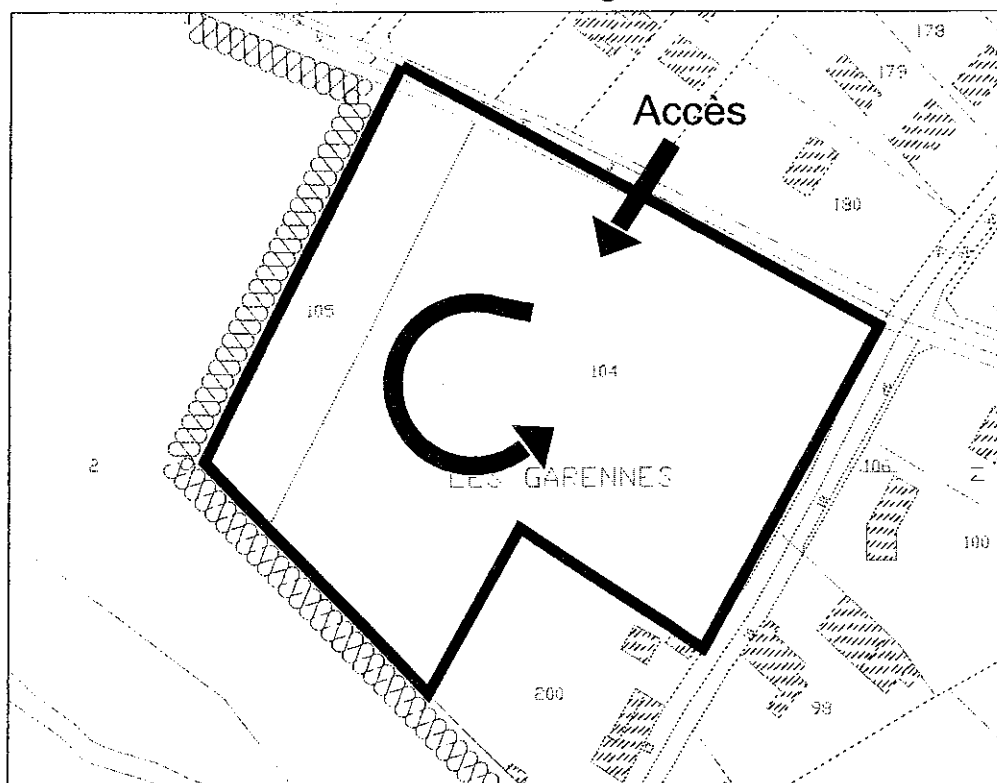
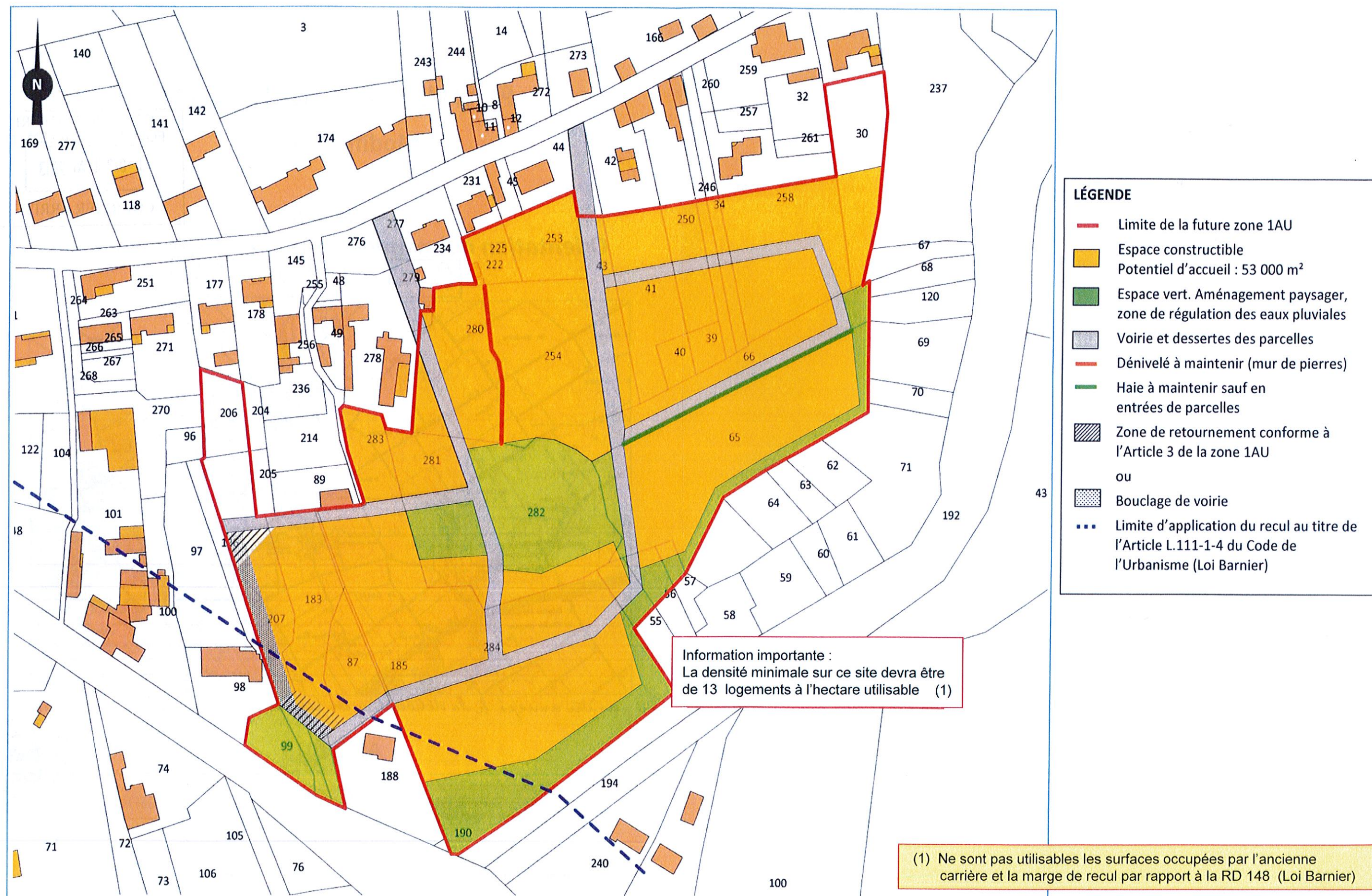


Schéma d'aménagement





Secteur 1AU Bourg Ouest

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- ➔ Intégrer harmonieusement une opération d'habitat en continuité du bourg ancien (cohérence de la forme urbaine proposée, traitement des transitions paysagères via une zone tampon et ou la plantation de haies au contact des fonds de jardin situés à l'Est)
- ➔ Prendre en compte la sensibilité environnementale globale du site (prendre en compte les éléments de paysage à préserver)
- ➔ Anticiper la desserte du site en fixant des accès cohérents et une connexion douce.
- ➔ Prévoir un programme cohérent avec la densité du bourg et en compatibilité avec le SCOT qui vise à :
 - Diversifier la production de logements en proposant des types de logements variés et en agissant sur la forme urbaine
 - Imposer une densité minimale de 15 logts/ha et la réalisation de logements sociaux en compatibilité avec le SCOT.
 - Imposer 2 tranches (la tranche 2 ne pourra être réalisée qu'une fois la première construite à hauteur de 80%)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Etat actuel :

- Le site se situe en limite Ouest de l'urbanisation du bourg. Il jouxte des fonds de jardin au Nord et à l'Est qui présentent des parcelles de tissu ancien (parcelles plutôt étroites, parfois en lanières, constructions mitoyennes sur une ou deux limites séparatives)
- Sa surface est d'environ 3,5 hectares.
- Il est bordé par une haie à l'Ouest
- Il est actuellement utilisé par l'agriculture (bail précaire) et n'est grevé d'aucune servitude.
- Il est accessible depuis la rue des Hautes Roches qui le borde au Nord et depuis la voie communale qui le longe à l'Ouest.
- Le réseau d'eaux usées passe à proximité du site, au nord depuis la rue des Hautes Roches et à l'Est par la rue des chevaliers.

Etat projeté :

Concernant le programme :

- Le site est destiné à l'accueil d'une opération d'habitat présentant des typologies de logements variées
- La densité minimale imposée est de 15 logements/ha soit un potentiel d'environ 52 logements
- L'opération devra prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- L'opération comportera 2 tranches. La deuxième tranche ne pourra être réalisée que lorsque la tranche 1 sera au moins construite à hauteur de 80%.

Concernant l'insertion du projet dans son environnement :

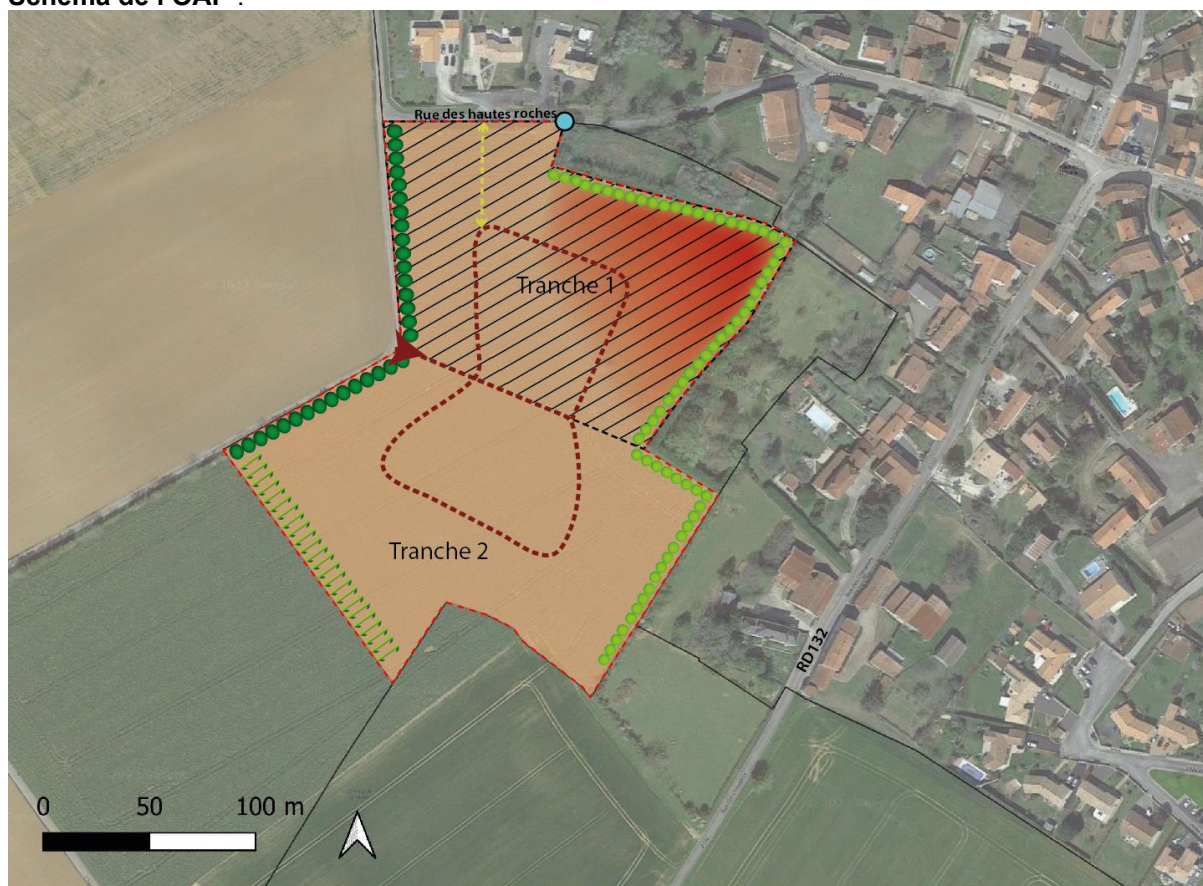
- La densité de l'opération sera plus importante au contact des fonds de jardin des habitations existantes qui présentent un tissu ancien en limite Nord et Est.
- La haie existante en limite Ouest sera préservée.
- Une zone tampon plantée d'au moins 5 mètres de largeur sera préservée en limite Sud-Ouest au contact de la zone agricole. Elle sera intégrée au périmètre de l'opération (et non sur la zone restée agricole)
- Un linéaire de haie sera créé au contact des fonds de jardin en limite Nord et Est.

- La partie Ouest du site est concernée par deux zones de présomption de sensibilité archéologique. Des fouilles peuvent être demandées par les organismes compétents.

Concernant la desserte du site :

- L'accès principal sera créé depuis la voie communale comme indiqué sur le schéma. L'accès ne sera autorisé que si les conditions de visibilité sont remplies. Il s'agira de desservir les deux tranches par deux boucles à partir de cette voie communale. Un fonctionnement en sens unique peut être privilégié pour les 2 boucles des tranches 1 et 2 afin d'éviter de surdimensionner la voie.
- Une liaison douce sera créée entre la première tranche et la rue des Hautes Roches pour faire passer les réseaux AEP et Assainissement et rejoindre facilement le centre-bourg

Schéma de l'OAP :



LEGENDE

- Périmètre OAP
- Tranche 1
- Destination : Dominante Habitat (habitat individuel et intermédiaire)
- Secteur propice à l'accueil d'une plus grande densité
- Principe de desserte principale (sens unique à étudier pour les 2 boucles sur les tranches 1 et 2). Son emplacement peut varier à la marge.
- Accès principal. Son emplacement présente un principe (emplacement indicatif).
- Principe de création d'une liaison douce
- Préservation de la haie existante (percement ponctuel autorisé pour accès)
- Préservation d'une zone tampon plantée d'au moins 5 m de largeur (située sur les fonds de jardin)
- Principe de plantation d'une haie permettant de créer un écran visuel
- Localisation propice (à confirmer lors de la réalisation du projet) raccordement au réseau Eaux usées