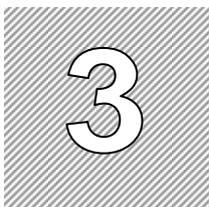


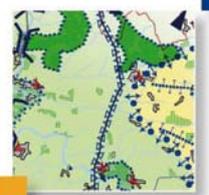


Sœurdres  
Maine-et-Loire (49)

# Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement  
et de Programmation



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du



Espace *plan&terre*  
2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
Tél. 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 18  
E-mail : [agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)  
Internet : [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)



***Sommaire***

1. OAP 1 – LE COURTIL PERRIN.....4

2. OAP 2 – LA LOYELLERIE ..... 7

## **Avant-propos**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation comme indiqué ci-dessous.

### **Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13.

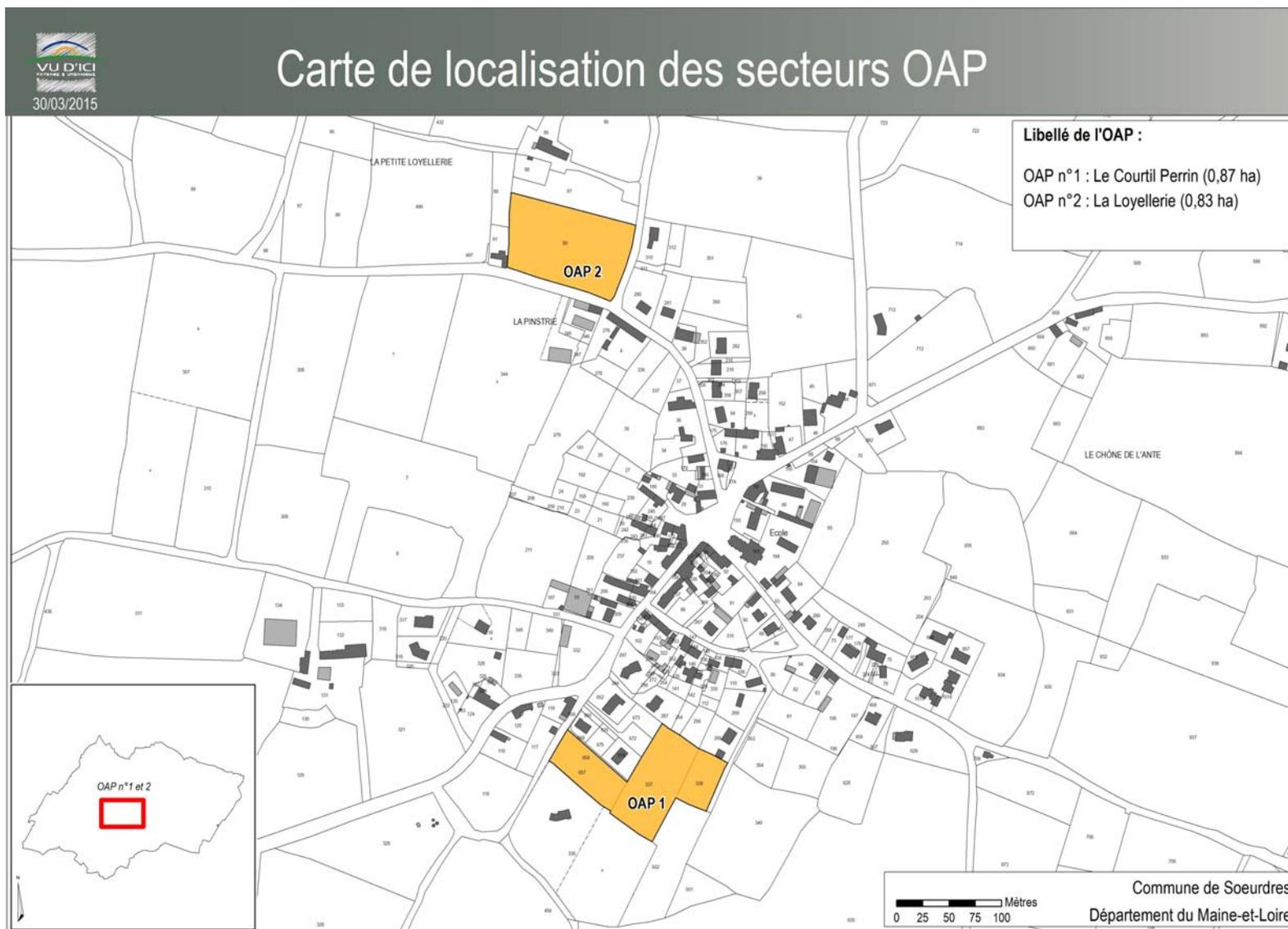
2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.»

## **Alerte quant à l'Interprétation des OAP**

Les éléments graphiques figurant sur les schémas des présentes orientations d'aménagement et de programmation, doivent être respectés par l'aménageur. Toutefois ils peuvent être interprétés et ajustés, notamment dans leur localisation et leur emprise sur le terrain, dès lors que le respect de leurs principes généraux est démontré et justifié.



# 1. OAP 1 – Le Courtil Perrin

## Programme

Ce secteur au sud du bourg permet d'optimiser des terrains qui ne sont plus agricoles, dans la continuité du bâti existant, qui s'est développé au « coup par coup ». L'organisation d'un quartier structuré en parcelles permettra une plus grande densité qu'aux alentours, tout en respectant le caractère essentiellement pavillonnaire des lieux.

## Éléments de programmation

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, compatible avec les orientations d'Aménagement et de Programmation. Le nombre minimum de logements à réaliser est fixé à :

- ▣ 3 logements pour le secteur 1, classé en 1AUh au plan de zonage,
- ▣ 10 logements pour le secteur 2, classé en 2AUh au plan de zonage.

Le phasage dans le temps exprimé sur le plan de l'OAP est conditionné par l'aménagement préalable du chemin situé à l'Est, dont le gabarit, le profil et la structure sont à l'heure actuelle insuffisant pour la desserte de l'opération.

L'opération poursuivra un objectif de diversification des formes d'habitat en proposant des logements individuels en bande (mitoyens), ainsi qu'une variété dans la taille des lots, comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, cette variété devra permettre de respecter l'objectif de logements minimum à réaliser exprimé précédemment. Ceci pourra nécessiter des lots de taille inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

*NB : La densité est calculée hors zones humides.*

## Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère

La conservation des haies indiquées au plan participera au cadre de vie et à l'intégration paysagère du futur quartier. Les règles de protection sont définies au règlement (haies protégées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Dans le même esprit, les limites nord et sud de l'opération devront être plantées d'essences bocagères afin d'assurer une transition paysagère avec les constructions voisines. En limite sud, ce traitement pourra être assuré sur domaine privé (pré-plantation ou type de clôtures imposé en conséquence) ou sur domaine public.

Le transformateur électrique existant pourra être déplacé. Dans tous les cas, des dispositifs visuels (plantations par exemple) devront permettre son intégration dans le quartier.

Tout bassin de rétention des eaux pluviales éventuel qui serait imposé par la réglementation en vigueur (bassin en pente douce, aménagements paysagers...) participera à la qualité et à la continuité des espaces publics.



Type de bassin interdit

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. L'implantation du bâti en partie nord, le long de la voie de desserte, garantira des jardins orientés sud.

Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

## **Desserte viaire et déplacements doux**

Les accès depuis les deux chemins existants desservant le quartier à l'Ouest (chemin des Erables) et à l'Est éviteront un quartier en impasse. Ils devront cependant être aménagés en conséquence, en particulier celui à l'Est, dont le gabarit, le profil et la structure sont insuffisants pour la desserte du quartier à l'heure actuelle.

De même, il faudra prendre en compte les liaisons douces (piétons, vélos) qui permettront de rejoindre le centre-bourg. Ces liaisons douces se poursuivront dans le quartier ; elles pourront prendre l'aspect de trottoirs sécurisés ou de voies partagées avec la voiture.

La collecte des déchets ménagers (aire de dépose des conteneurs) sera assurée en dehors (ou en entrée) du quartier, afin d'éviter le passage des engins de réputation dans le quartier.



## Légende

-  Secteur soumis à OAP
-  Accès A et B à relier
-  Liaisons douces entre A et B
-  Haies à conserver
-  Intégration paysagère des limites du quartier
-  Phasage dans le temps
-  Implantation en partie nord des façades
-  Orientation principale des faitages

## 2. OAP 2 – La Loyellerie

La Loyellerie constitue une possibilité de développement urbain, sous forme de quartier organisé, au nord du bourg.

### Eléments de programmation

L'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude d'ensemble, compatible avec les orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le nombre de logements minimum à réaliser est fixé à 13 logements.

Les besoins en logements à caractère social exprimés dans le PADD (10% de la production neuve totale) seront réalisés dans cette opération, soit 3 logements minimum.

L'opération poursuivra un objectif de diversification des formes d'habitat en proposant des logements individuels en bande (mitoyens), ainsi qu'une variété dans la taille des lots, comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, cette variété devra permettre de respecter l'objectif de logements minimum à réaliser exprimé précédemment. Ceci pourra nécessiter des lots de taille inférieure à 400 m<sup>2</sup>.

*NB : La densité est calculée hors zones humides.*

### Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère

La conservation des haies indiquées au plan participera au cadre de vie et à l'intégration paysagère du futur quartier. Les règles de protection sont définies au règlement (haies protégées au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

La frange Nord de l'opération devra participer à une recomposition de la trame bocagère afin de marquer une fin d'urbanisation et la transition avec la campagne environnante. La frange Est sera également traitée sur le plan paysager afin de garantir une entrée de quartier de qualité. Ces aménagements paysagers seront assurés sur domaine privé (pré-plantation ou type de clôtures imposé en conséquence) ou sur domaine public. De même, le registre de clôtures en limite Ouest devra garantir l'intimité de la construction existante en bordure de RD173.

Des dispositifs visuels (plantations par exemple) devront permettre l'intégration du transformateur électrique dans le quartier, sous réserve de ne pas gêner la visibilité des usagers à l'intersection entre la route de Saint-Michel-de-Feins et la RD173.

Tout bassin de rétention des eaux pluviales éventuel qui serait imposé par la réglementation en vigueur (bassin en pente douce, aménagements paysagers...) participera à la qualité et à la continuité des espaces publics.



#### Type de bassin interdit

La variété des implantations bâties, des reculs notamment, devra participer à l'animation de la rue principale du quartier (desserte entre A et B).

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations majoritairement Est-Ouest des façades, favorisant les apports solaires passifs. D'autres orientations seront possibles en fonction du parti d'aménagement, en particulier :

- ▣ Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,
- ▣ Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc...

Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

## Desserte viaire, déplacements doux et aménagement de l'entrée de bourg

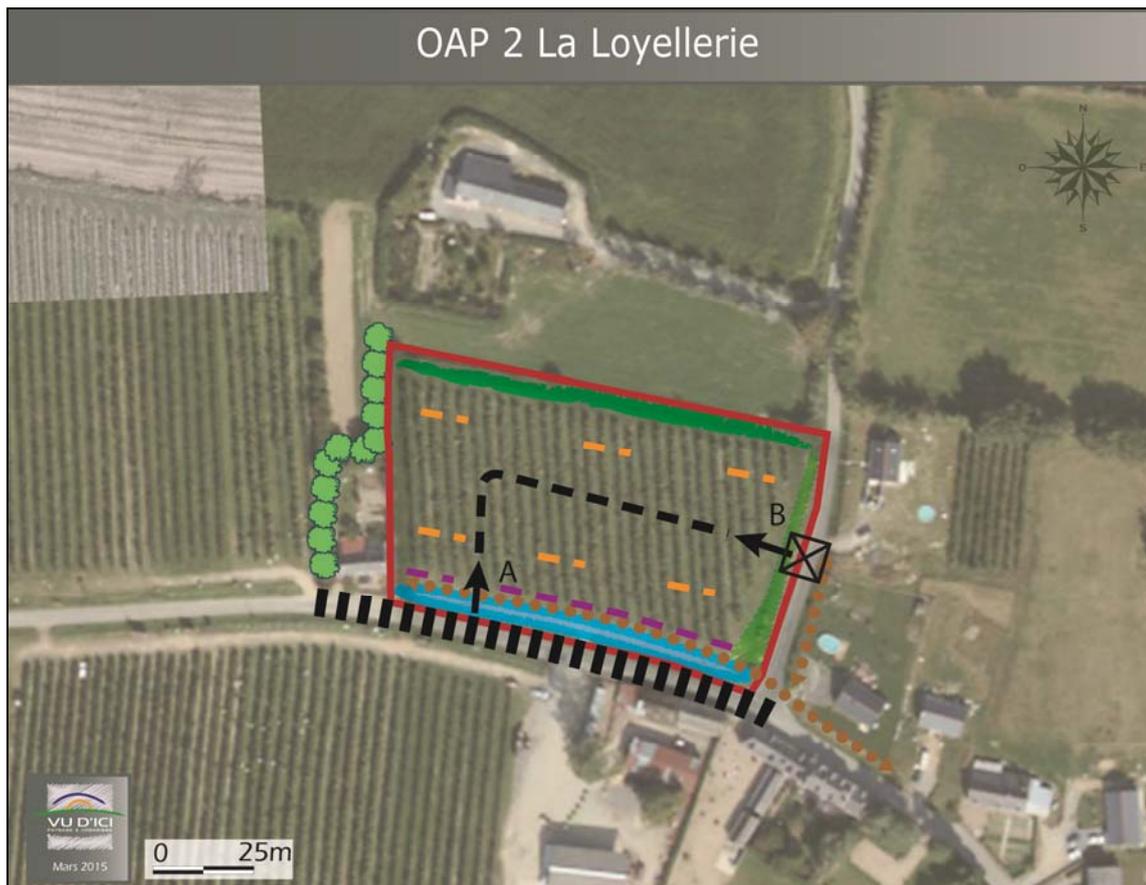
Les accès au quartier se feront par la RD173 et par la route en direction de St-Michel-de-Feins. Des continuités piétonnes sont à prévoir en direction du bourg, en lien avec l'aménagement déjà réalisé le long de la rue Eugène Forget. Elles pourront cheminer dans l'ouvrage de régulation en pente douce si celui-ci est nécessaire.

L'accès B sur la route de Saint-Michel-de-Feins devra être traité afin de garantir la sécurité de la nouvelle intersection.

L'aménagement du quartier participera à créer une nouvelle entrée de bourg sur la RD173. A cet effet, l'accès A au quartier devra être étudié de manière à créer une accroche sécurisée participant à l'entrée de bourg et ralentissant les véhicules.

L'ensemble de la RD173 longeant le quartier sera d'ailleurs traitée dans cette optique, y compris en amont du carrefour (1<sup>er</sup> effet de ralentissement).

Les accès privés directs sur la D173 sont interdits. Le traitement des arrières de lots donnant sur la RD173 sera soigné afin de garantir une bonne image de l'entrée de bourg : type de clôtures, implantation et matériaux des abris de jardins... Un portillon sera autorisé afin d'accéder directement à la liaison piétonne.



**Légende**

	Secteur soumis à OAP
	Accès au secteur
	Desserte interne entre A et B
	Liaison douce en prolongement de l'aménagement existant
	Haies à conserver
	Aménagement d'entrée de bourg
	Traitement de la nouvelle intersection
	Accès direct interdit sur la D173 et traitement des arrières de lots à soigner : clôtures, implantation des abris de jardins...
	Intégration paysagère des franges : recomposition de la trame bocagère
	Registre de clôtures ou plantations assurant une entrée de quartier de qualité
	Orientation principale des faitages
	Ouvrage de régulation en pente douce (si nécessaire)