

# SOMMAIRE

INTRODUCTION	<b>2</b>
1. LES ORIENTATIONS GENERALES	<b>4</b>
1.1 MIXITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET SOCIALE	4
1.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	5
2. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES	<b>6</b>
2.1 SECTEUR DE LA LANDE CARESMEL	6
2.2 SECTEUR SUD OUEST EGLISE	7
2.3 SECTEUR DE LA BELLE NOE	8
2.4 SECTEUR DU RUISSEAU	9
2.5 EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES	10

# INTRODUCTION

## Extrait de l'article L. 123-1-4 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, 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 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.

2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Ainsi l'objectif de ces orientations est de **rendre opérant les choix d'aménagements** fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune et de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Il ne s'agit pas de créer de lien de conformité entre les orientations d'aménagement et le projet mis en œuvre, **il s'agit de respecter l'esprit des orientations d'aménagement particulières mises en œuvre.**

# 1. LES ORIENTATIONS GENERALES

## 1.1 Mixité architecturale, urbaine et sociale

Toute opération d'ensemble à vocation d'habitat réalisée sur une zone 1AU ou 2AU devra proposer une diversité architecturale associant, de l'individuel pur, de l'individuel groupé ou encore de l'intermédiaire. L'implantation des habitats intermédiaires sera notamment privilégiée dans les secteurs à forte densité sur les orientations d'aménagements particulières relatives à certains secteurs.

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi l'accession à la propriété, le locatif, les logements locatifs aidés ou encore l'accession sociale à la propriété.

Afin de favoriser les liens sociaux, ces opérations d'ensemble devront intégrer des espaces publics et paysagers de qualité en élaborant des placettes, des aires de jeux ou encore de vastes espaces verts.

Les espaces publics structurants comme les voies ou les placettes devront être bordés par des architectures dont les prospects (hauteurs, implantations...) permettront leur intégration dans l'espace. Les voies devront être hiérarchisées pour une meilleure lecture de l'espace urbain. Elles constitueront un maillage cohérent préservant des accroches pour le développement à très long terme de la commune.

Les opérations d'ensemble devront également faciliter les relations entre le tissu à développer, les espaces publics, les services, les commerces ou les équipements riverains par l'intermédiaire de réseaux piétons voire piéton-cycle.







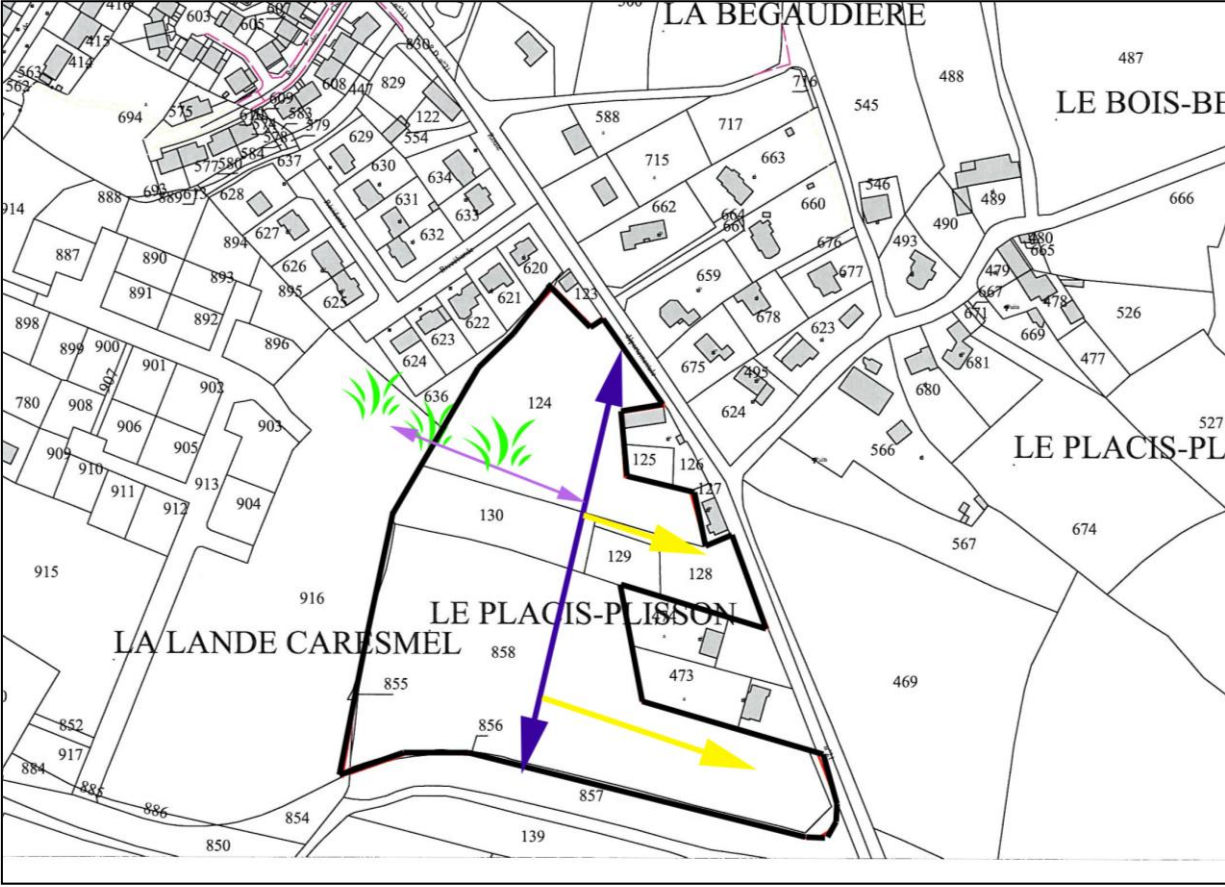

## **1.2 La prise en compte de l'environnement**

La prise en compte de l'environnement doit conduire pour toute opération d'ensemble à :





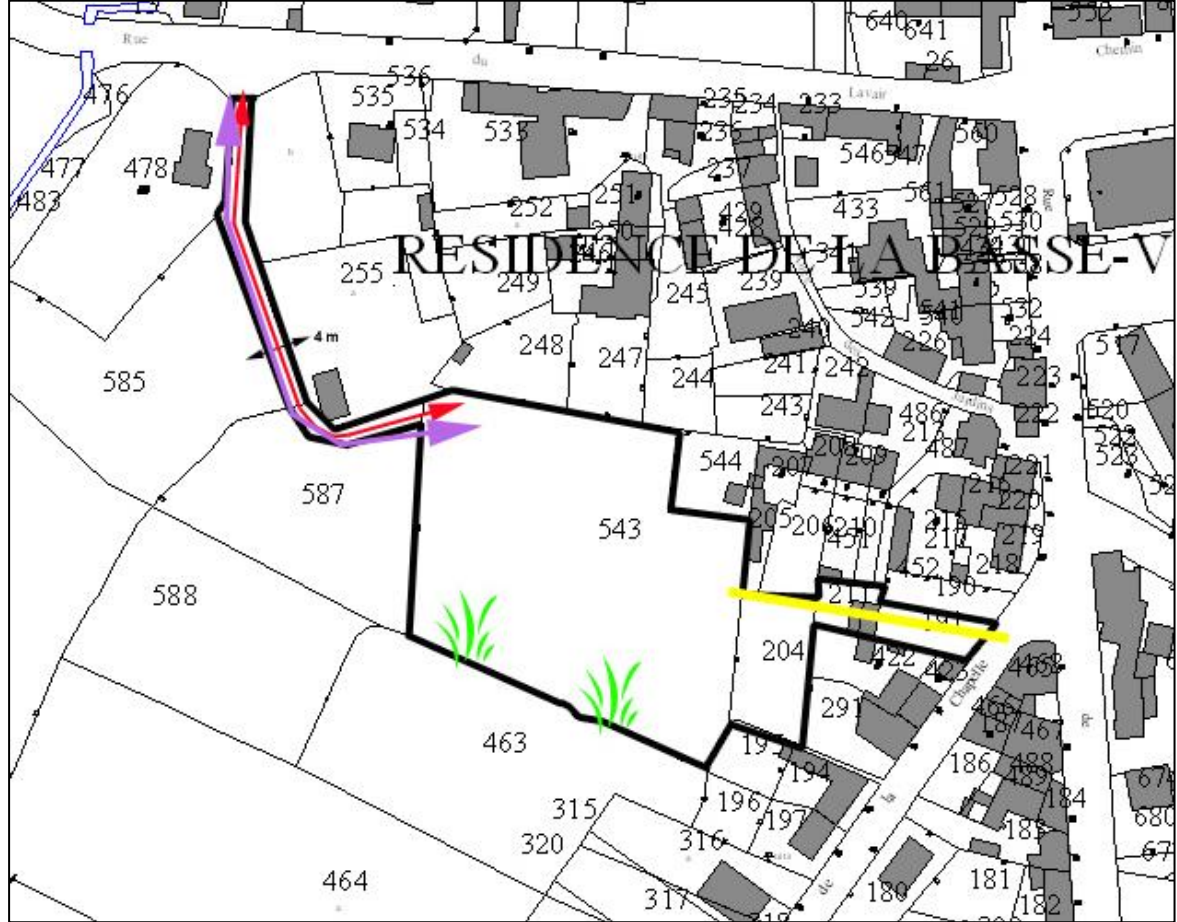

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en hiérarchisant les voies et en proposant des emprises adaptées pour les constructions ainsi que les équipements publics telles que les voiries.
- Permettre l'imperméabilisation des sols en hiérarchisant les voies et en proposant des emprises adaptées pour les constructions ainsi que les équipements publics telles que les voiries.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.
- Encourager les déplacements doux par le biais d'un réseau piéton ou/et piétons/cycle en développant un maillage et en le connectant au réseau existant vers les équipements publics et commerces du centre bourg.
- Préserver et conforter la trame verte existante.
- Développer des écrans végétaux sur certains secteurs afin d'encadrer l'urbanisation nouvelle et de diminuer toute nuisance sonore ou olfactive avec des activités pouvant être peu compatibles avec l'habitat.

## 2. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES





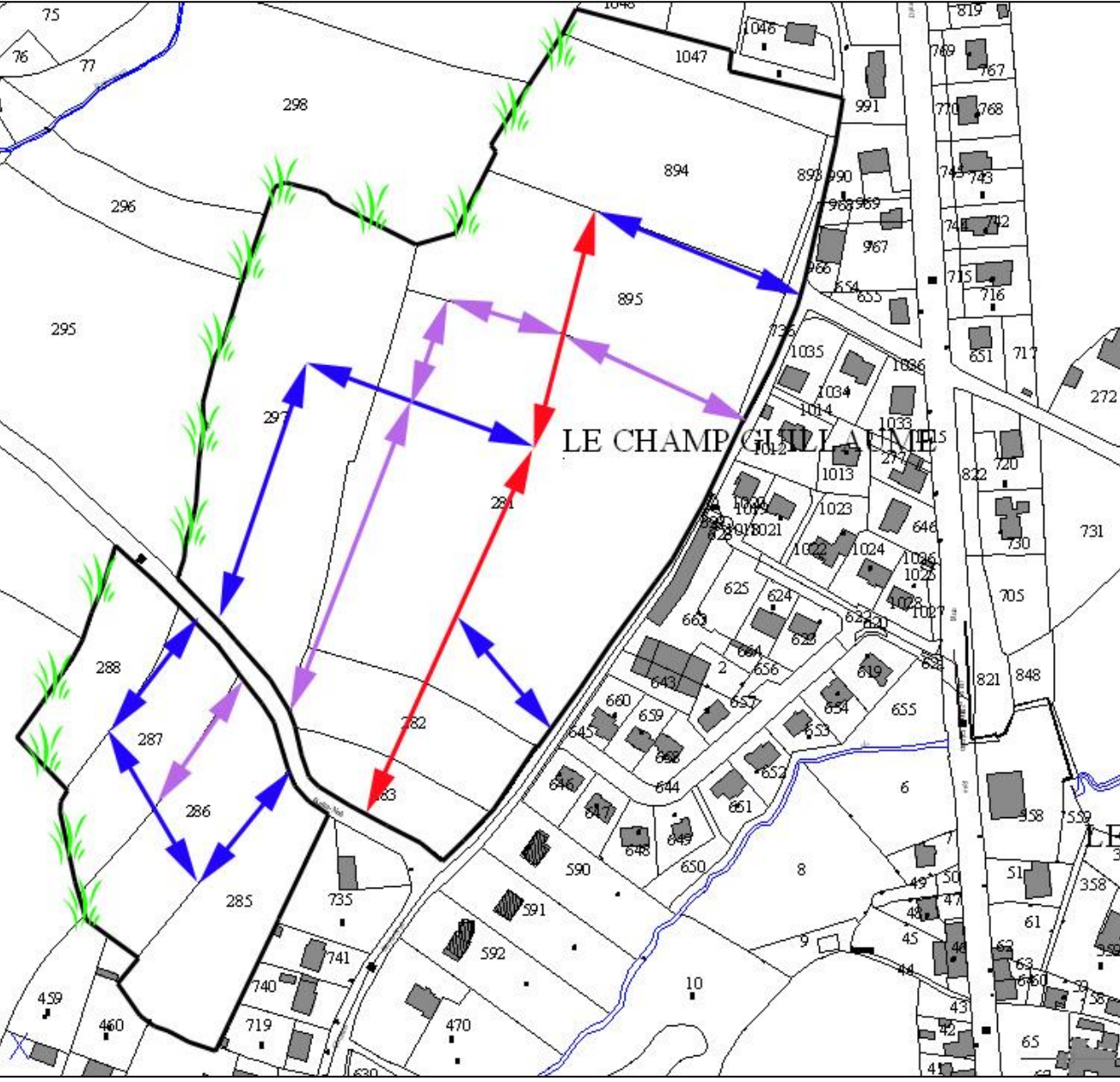
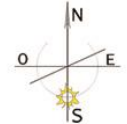
### 2.1 Secteur de La Lande Caresmel

Orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement
<p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une voirie structurante depuis la voirie interne du lotissement se raccordant sur la RD21 (au Nord) et de la voie de liaison.</li> <li>- Création de venelles plus intimistes sans débouchés sur la voie départementale.</li> <li>- Mise en place de cheminements piétons au sein de la zone ainsi que des cheminements se connectant sur les liaisons existantes à l'Ouest, accessibles pour les personnes à mobilité réduite et handicapées.</li> </ul> <p><b>Densité et mixité sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie Ouest de l'opération devra être plus dense que l'Est du site.</li> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 15 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le mail bocager existant au sein de l'opération.</li> <li>- Conserver les chênes et les talus existants dans la mesure du possible.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de jeux de façades bâtis afin d'encadrer les voies par différents types de bâtis pour éviter la banalisation du paysage urbain.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voirie principale</li> <li> Venelles secondaires</li> <li> Chemin piéton</li> <li> Mail bocager à aménager en continuité de l'existant</li> </ul>	 <p>Schéma d'aménagement du secteur de la Lande Caresmel, sans échelle, sources : cadastre</p> 

## 2.2 Secteur Sud Ouest Eglise




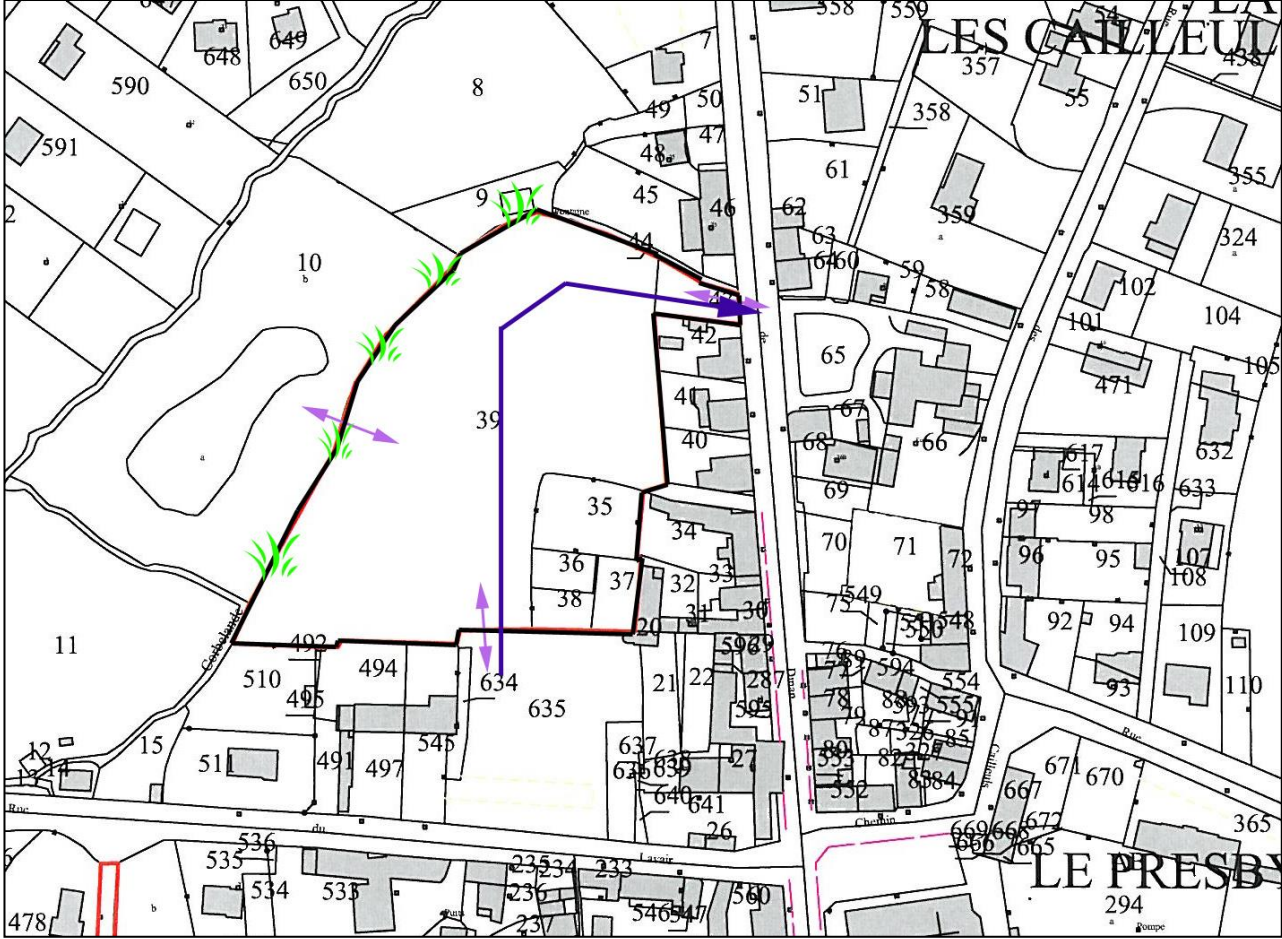
Orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement
<p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une voirie structurante depuis la voie d'accès à l'ancienne station d'épuration vers l'accès à l'Est sur la voie communale.</li> <li>- Mise en place de cheminements piétons au sein de la zone ainsi que des cheminements se connectant sur la liaison existant au Nord débouchant sur la Rue du Lavoir, accessibles pour les personnes à mobilité réduite et handicapées.</li> </ul> <p><b>Densité et mixité sociale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec des orientations pertinentes, avec une densité minimale de 15 logements par hectare.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de la ceinture verte entourant le périmètre de l'opération.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voirie principale</li> <li> Venelle à sens unique (6 mètre de large)</li> <li> Voie piétonne</li> <li> Haies bocagères à créer</li> </ul>	 <p>Schéma d'aménagement du secteur Ouest de l'église, sans échelle, sources : cadastre</p> 

### 2.3 Secteur de la Belle Noé



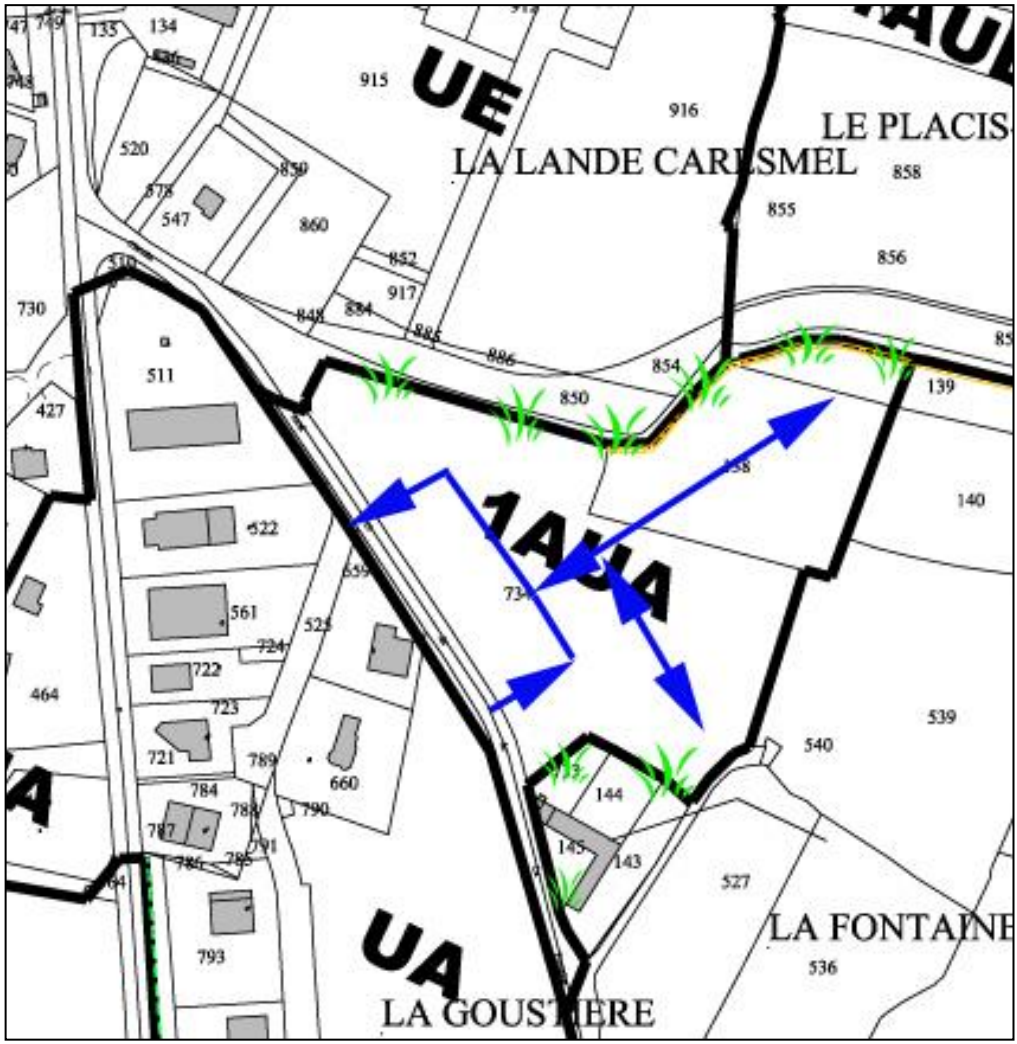
Orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement
<p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification préalable à l'urbanisation de la zone, la voie Nord-Sud et Est-Ouest de la Belle Noé.</li> <li>- Hiérarchisation des voiries avec un axe central reliant l'axe de la Rue Belle Noé au Sud et à l'Est du projet.</li> <li>- Création de venelles pour la desserte secondaire, hiérarchisation des voiries à organiser.</li> <li>- Mise en place de cheminements piétons au sein de la zone ainsi que des cheminements se connectant sur la rue de Belle Noé, accessibles pour les personnes à mobilité réduite et handicapées.</li> </ul> <p><b>Densité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cœur et l'Est de l'opération devront présenter une densité plus importante que sur les franges Ouest du périmètre.</li> <li>- Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 15 logements par hectare.</li> </ul> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de la ceinture verte à l'Ouest et au Sud de l'opération.</li> <li>- Mettre en place un espace vert au centre de l'opération.</li> <li>- Travailler sur des espaces verts de qualité avec des espaces de jeux pour enfants.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</li> </ul> <p><b>Urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la partie Est en priorité, à réaliser avant la partie Ouest.</li> <li>- Mise en place de jeux de façades bâties afin d'encadrer les voies par différents types de bâtis pour éviter la banalisation du paysage urbain.</li> <li>- Une armature urbaine avec la rue de la Belle Noé devra être créée par des accès directs qui structureront la voirie et l'espace.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès principal</li> <li> Voies secondaires et autres</li> <li> Haies bocagères à créer</li> <li> Chemins piétons à prévoir</li> </ul>	 <p>Schéma d'aménagement du secteur de la Belle Noé, sans échelle, sources : cadastre</p> 



## 2.4 Secteur du Ruisseau

Orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement
<p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une voirie structurante depuis le parking de la Rue du Lavoir.</li> <li>- Création d'une placette urbaine au centre de l'opération.</li> <li>- Mise en place de cheminements piétons au sein de la zone ainsi que des cheminements se connectant sur les liaisons existantes vers le centre bourg accessibles aux personnes à mobilité réduite et handicapées.</li> </ul> <p><b>Densité et organisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles situées le plus à l'Est devront être de taille réduites afin s'intégrer dans le contexte dense du bourg.</li> <li>- Une zone moins dense pourra être mise en place à l'Ouest de la zone, la densité moyenne de l'opération globale devra être de 15 logements minimum par hectare.</li> <li>- Un jeu de façades devra structurer la voirie de desserte intérieure.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</p> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création et conservation de haies bocagères à l'Ouest du site.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Création d'une voirie principale</li> <li> Création d'une haie bocagère</li> <li> Cheminements piétons à prévoir</li> </ul>	 <p style="text-align: center;">Schéma d'aménagement du secteur du Ruisseau, sans échelle, sources : cadastre</p>

## 2.5 Extension de la zone d'activités

Orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement
<p><b>Déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une voirie structurante depuis la rue de la Fontaine,</li> <li>- La voie depuis cet axe de circulation sera à sens unique,</li> <li>- Il s'agit de prévoir un accès pour les entrées et un accès pour les sorties,</li> <li>- La sortie se fera à l'Ouest du site afin de ne pas engendrer un trafic important dans le léger virage en amont augmentant ainsi la sécurité des usagers.</li> <li>- En cœur d'opération, des voies internes à double sens de circulation seront mises en place afin de desservir l'ensemble des parcelles,</li> </ul> <p><b>Densité et organisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La densité devra être favorisée sur le site,</li> <li>- L'orientation du bâti devra être pertinente afin de profiter de l'ensoleillement naturel et de favoriser les énergies renouvelables sur la zone d'activités,</li> <li>- La partie Est du site devra être moins dense en raison de la présence d'une habitation et de terres agricoles à proximité. Un espace tampon sera aménagé afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement rural.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales :</b></p> <p>Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place sur l'ensemble de l'opération.</p> <p><b>Axe paysager :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de haies bocagères au Nord-Est du site classée au titre de la loi Paysage,</li> <li>- Création d'une haie végétalisée dans la continuité Nord et au Sud à proximité de l'habitation.</li> </ul> <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Création d'une voirie principale</li> <li> Création d'une haie bocagère</li> </ul>	 <p>Schéma d'aménagement du secteur du Ruisseau, sans échelle, sources : cadastre</p> 