

L'aménagement de ce secteur, défini par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objet de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ce secteur.

Les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré. L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés. Les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à cette zone d'habitat (AU) située au lieu-dit La Montagne, au Sud du bourg, concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

- L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement
- Dans l'objectif de densifier l'urbanisation sur cette zone et pour permettre d'avoir une offre foncière différenciée, l'orientation d'aménagement fait apparaître 3 gradients de densité :
 - une densité forte (environ 500m² par parcelle)
 - une densité moyenne (environ 700m² par parcelle)
 - une densité faible (environ 800m² par parcelle)

Qualité environnementale et paysagère

L'orientation d'aménagement impose la création :

- D'espaces verts fortement arborés entre la RD 150 et le quartier et entre la voie ferrée et le quartier, ouvrant ponctuellement des vues, parcourus par un cheminement doux sur toute leur longueur ;
- D'un véritable « parc public » accompagnant le cours de la Trézence et profitant aussi bien aux habitants de la commune qu'aux habitants du quartier. Dans cette « coulée verte », la nature conserverait ses droits (gestion différenciée), l'eau serait mise en scène par des bassins paysagers et quelques jardins partagés pourraient voir le jour (pour les habitants de la commune ou du quartier ne disposant pas de jardins,...). Les espaces publics doivent avant tout être conçus comme des lieux de convivialité. Ils peuvent être le prolongement de l'espace privatif, le lieu de rassemblement des voisins, un espace où les enfants peuvent jouer librement... Ces espaces peuvent être minéraux, végétaux, naturels... L'important réside dans le fait qu'ils soient sources de rencontres, conviviaux...

Circulations et accès

Un réseau viaire hiérarchisé est défini sur le document graphique ci-après. Celui-ci devra être respecté.

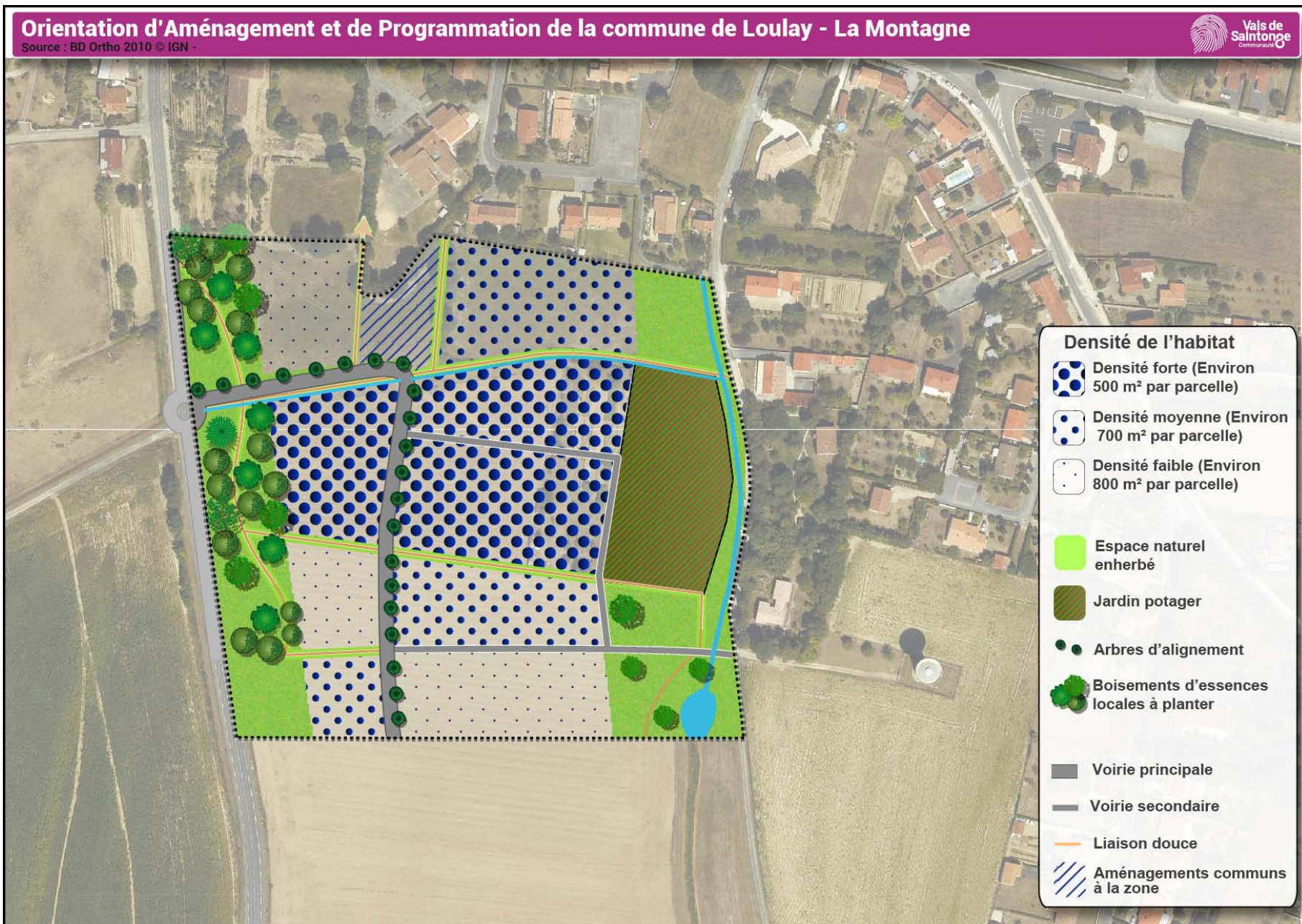
Gestion de l'eau

Le site présente un relief relativement marqué par la présence de la vallée de la Trézence d'orientation Nord-Sud. Compte-tenu de la configuration des axes orientés soit le long des courbes de niveau (pour la voie structurante en partie Est), soit dans le sens de la pente (pour la plupart des autres voies), une gestion douce des eaux de ruissellement est possible par des noues le long de ces axes.

De cette façon la gestion de l'eau sera en lien avec le traitement des voies et le paysage. Par ailleurs, pour éviter les ruissellements, il est opportun de traiter les eaux pluviales à la parcelle et sur chaque espace public. La gestion des eaux pluviales devra, le long de la voie structurante, être assurée par une noue végétale ou minérale.

Équipements et parking communs à la zone

Sur la zone hachurée, un parking commun sera implanté. Des plantations, alignements d'arbres ou des espaces verts devront intégrer cette zone de parking.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ces secteurs.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à ces zones situées à l'Est du bourg, concernent les points suivants :

Objectif d'accueil de population

- l'urbanisation des secteurs pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement, avec un minimum de logements à respecter sur chacun des 6 secteurs (se référer à la carte-ci-dessous). Les opérations d'habitat groupé ou de logements collectifs seront acceptées.

Circulations et accès

- Le secteur le plus au Nord autorise deux accès ; un par le haut de la parcelle et un par la route de la Jarrie.
- Les deux secteurs centraux n'autoriseront qu'une seule entrée commune qui desservira les parcelles en profondeur.
- Le secteur le plus à l'Ouest présentera une voirie principale traversante afin de connecter le secteur aux parcelles plus au Sud qui pourront être urbanisées à plus long terme. Sur ce secteur, l'aménagement au Sud devra permettre à terme de réaliser un cheminement doux le long des nouvelles constructions.

Espaces verts/récratifs

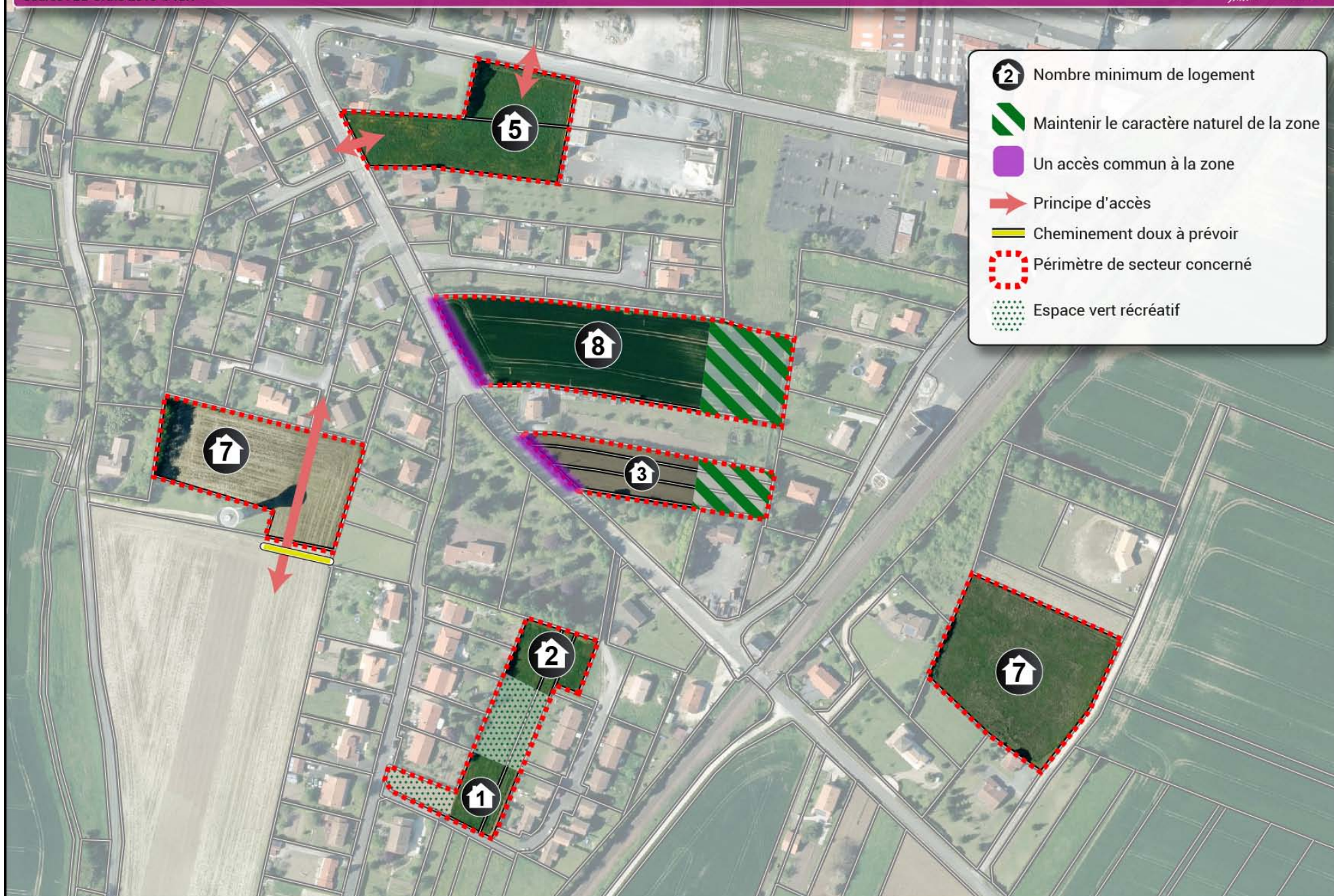
Le secteur le plus au Sud devra comporter dans son aménagement un espace vert ou de loisirs, permettant de créer une zone tampon entre les constructions.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Loulay - Secteur Est

Source : BD Ortho 2010 © IGN -



- Nombre minimum de logement
- Maintenir le caractère naturel de la zone
- Un accès commun à la zone
- Principe d'accès
- Cheminement doux à prévoir
- Périmètre de secteur concerné
- Espace vert récréatif



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de deux secteurs AU situés au Nord du bourg.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

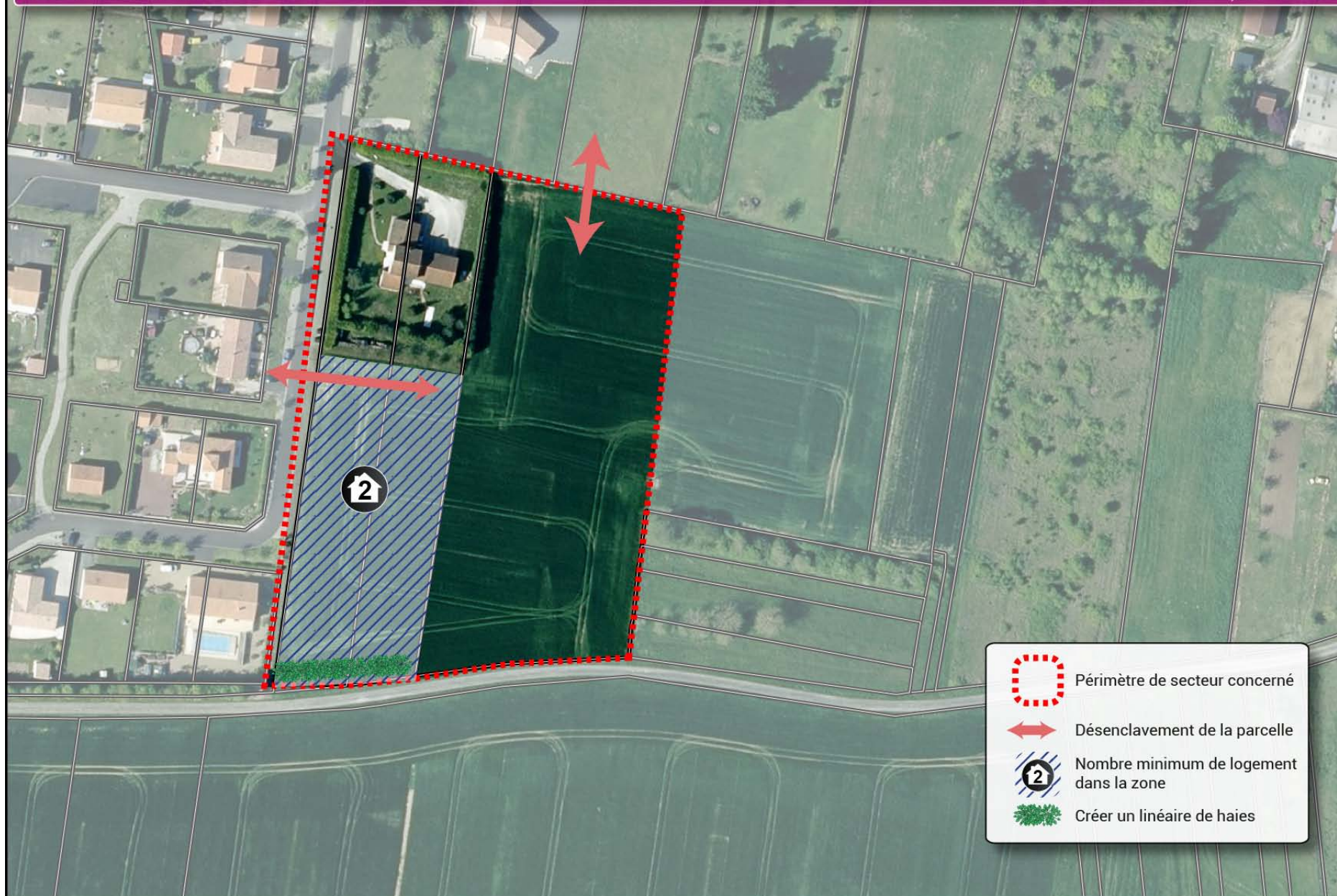
Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteur Ouest », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

- Deux constructions au minimum devront être réalisées sur le secteur en bleu hachuré. Ces deux constructions ne seront pas nécessairement implantées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- L'implantation future d'une voirie traversante en haut du secteur en bleu hachuré devra permettre de désenclaver la zone 1AU, située à l'Est.
- Une haie d'essences locales devra être plantée en continuité du linéaire déjà existant pour intégrer les nouvelles constructions.
- A terme, les espaces de densification situés au Nord devront permettre une connexion avec le haut de la parcelle en 1AU.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Loulay - Secteur Ouest

Source : BD Ortho 2010 © IGN -



Périmètre de secteur concerné



Désenclavement de la parcelle



Nombre minimum de logement dans la zone



Créer un linéaire de haies

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de deux secteurs AU situés au Nord du bourg.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

L'orientation graphique complète les points ci-après énumérés.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « secteurs Nord », les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs aux zones d'habitat concernent les points suivants :

- Deux constructions au minimum devront être réalisées sur le secteur. Ces deux constructions ne seront pas nécessairement implantées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Un linéaire de haies devra être planté pour intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement.

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la commune de Loulay - Secteur Nord

Source : BD Ortho 2010 © IGN -



Périmètre de secteur concerné



Nombre minimum de logement



Créer un linéaire de haies