

PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

*2^{ème} partie : Orientations d'aménagement des
zones à urbaniser*



Les orientations d'aménagement ont pour objectif de définir de grands principes d'aménagement des futures zones à urbaniser (sous l'appellation AU sur le plan de zonage).

L'intérêt de ces orientations est d'intégrer au mieux les futures zones d'habitat dans leur environnement extérieur. Elles sont traitées dans leur globalité, ce qui favorise leur aménagement intégral, et évitant ainsi une urbanisation s'appuyant uniquement sur le foncier.

Ces orientations vont pouvoir permettre une bonne intégration de l'habitat futur, que ce soit au sein de son environnement paysager, mais aussi en prenant en compte la sécurité, notamment liée aux voiries routières ou encore la logique d'urbanisation pour fournir aux habitants une qualité de vie et une sociabilité optimum.

La commune de Thors pourra donc maîtriser la forme urbaine de ses futurs quartiers en imposant aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés, des principes d'aménagement.

Ces orientations d'aménagement concernent essentiellement les points suivants :

- ✓ Les accès et sorties de zones, offrant le minimum de contraintes pour la sécurité routière ;
- ✓ Les voies piétonnes à créer permettant une réelle utilisation de ses usagers, essentiellement en direction du centre bourg et des équipements publics ;
- ✓ Des principes d'implantation des constructions ou de murets par rapport aux voies ou espaces publics, dans un souhait d'harmonie paysagère ;
- ✓ La prise en compte d'espaces publics structurant devant favoriser à la fois la qualité d'ensemble de la zone et d'offrir un lien social pour ses habitants ;
- ✓ La préservation ou la plantation de rideaux végétaux ou de bande arbustives, dans un objectif d'intégration paysagère vis à vis des zones déjà bâties ou des espaces naturels et agricoles situés en bordure de zone.

Les secteurs de développement

❖ La zone AU « Nord » du Chaboisseau

La zone est située en limite Nord du lieu dit de Chaboisseau, à proximité de la base de loisirs.

<i>Superficie de la zone (en m²)</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics (de 20%)</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
11 310	9048	7 à 10	Entre 900 et 1300

<i>La desserte et la voirie interne</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2 accès sont réservés sur la voirie existante, sur la partie nord et sur la partie ouest de la zone. ➤ Un système viaire en transversale permet la liaison entre ces deux accès et la desserte interne de la zone. ➤ Aucun accès n'est réservé au développement futur de la zone qui n'offre pas de possibilité de développement (mur du château à l'est, voies existantes au nord et à l'ouest et urbanisation au sud). ➤ Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers et ne devront pas entraver la bonne visibilité pour accéder ou sortir du secteur. ➤ L'aménagement de carrefours entre voies nouvelles et réseau routier existant devra être préalablement étudié en tenant compte notamment des mouvements tournants induits par le développement de l'urbanisme.
<i>Le fonctionnement urbain et la création d'espaces publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La taille de la zone ne permet pas la création d'un véritable espace structurant en cœur de zone.
<i>La prise en compte paysagère de l'évolution de l'urbanisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un principe d'alignement devra être respecté le long de la voie communale existante, par l'intermédiaire d'un mur ou muret.

❖ La zone AU « centre » de bourgneuf

La zone est située en coeur du bourg, en bordure de la RD 121, à proximité des équipements publics (mairie notamment).

<i>Superficie de la zone</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics (de 20%)</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
24 860	19 888	18 à 24	Entre 800 et 1100

<i>La desserte et la voirie interne</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un seul accès est réservé sur la voirie existante, sur la partie est de la zone (RD 121). ➤ L'accès ne devra pas présenter un risque pour la sécurité des usagers et ne devra pas entraver la bonne visibilité pour accéder ou sortir du secteur. ➤ L'aménagement de carrefours entre voies nouvelles et réseau routier existant devra être préalablement étudié en tenant compte notamment des mouvements tournants induits par le développement de l'urbanisme. ➤ A partir de l'accès en pénétrante, une voirie en boucle permettra la desserte de l'ensemble de la zone. ➤ Des cheminements piétons seront créés à l'intérieur de la zone : en bordure de la voirie à créer, en traverse de l'espace central et vers la limite ouest de la zone (liaison vers un cheminement piétonnier reliant la zone du stade, du cimetière, du lotissement communal et de la future zone AU ouest vers le centre bourg et le parc municipal).
<i>Le fonctionnement urbain et la création d'espaces publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un espace structurant sera créé en cœur de zone. Cet espace aura véritablement un rôle de centralité pour toute la zone. Une allée paysagère pourrait être créée sur cet espace. ➤ Des petits logements (locatifs ou pas) pourraient être créés autour de

	cet espace structurant, en cœur de zone. Les terrains plus importants seront situés autour de la boucle viaire.
<i>La prise en compte paysagère de l'évolution de l'urbanisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les haies existantes sur la partie ouest de la zone seront préservées. ➤ A l'intérieur de la zone, des haies ou arbres pourront être plantés le long des voies piétonnes et notamment autour de l'espace structurant en cœur de zone. ➤ Un principe d'alignement devra être respecté le long de la RD 121, par l'intermédiaire d'un mur ou muret. Cet alignement situé en retrait de la voie piétonne apportera à la zone un véritable aspect de centre bourg.

❖ La zone AU « Ouest » de la Nougerée

La zone est située dans le bourg, en bordure de la RD 134, à proximité des zones d'urbanisation récentes et du cimetière.

<i>Superficie de la zone</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics (de 30%)</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
16 310	11 417	12 à 16	Entre 700 et 1000

<i>La desserte et la voirie interne</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Deux accès sont réservés, sur la RD 134 et en liaison avec le lotissement communal voisin. ➤ Les accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers et ne devront pas entraver la bonne visibilité pour accéder ou sortir du secteur. ➤ Une voirie transversale permettra la desserte de l'ensemble de la zone. ➤ Des cheminements piétons seront créés à l'intérieur des zones devant reliées une partie de la zone à la sortie nord en direction du centre bourg. Ce cheminement bénéficiera également au lotissement communal. ➤ A l'entrée nord de la zone, un emplacement a été réservé de façon à
---	--

	<p>répondre aux besoins de places de stationnement liés au cimetière.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'aménagement de carrefours entre voies nouvelles et réseau routier existant devra être préalablement étudié en tenant compte notamment des mouvements tournants induits par le développement de l'urbanisme.
<i>Le fonctionnement urbain et la création d'espaces publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un espace public sera créé à l'ouest de la zone. Cet espace pourra accueillir un dispositif de collecte des ordures ménagères ou quelques places de stationnement supplémentaires pour les besoins de la zone et du cimetière. ➤ Cet espace public évite également l'implantation de logements en bordure de cimetière.
<i>La prise en compte paysagère de l'évolution de l'urbanisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un principe d'alignement devra donc être respecté le long de la RD 134, par l'intermédiaire d'un mur ou muret. Cet alignement pourra être situé en continuité du mur d'encadrement du cimetière.

❖ La zone AU « sud » de Pont Couvert

La zone est située en coeur du bourg, en bordure de la RD 121, à proximité des équipements sportifs.

<i>Superficie de la zone</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics (de 25%)</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
11 370	8 528	6 à 8	Entre 1200 et 1400

<i>La desserte et la voirie interne</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un seul accès est réservé sur la voirie existante, sur la partie ouest de la zone (RD 121). ➤ L'accès ne devra pas présenter un risque pour la sécurité des usagers et ne devra pas entraver la bonne visibilité pour accéder ou sortir du secteur.
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'aménagement de carrefours entre voies nouvelles et réseau routier existant devra être préalablement étudié en tenant compte notamment des mouvements tournants induits par le développement de l'urbanisme. ➤ A partir de l'accès en pénétrante, une placette de retournement permettra la desserte de l'arrière de la zone. La petite taille de la zone ne permet pas un aménagement avec deux sorties de voirie. ➤ Des cheminements piétons seront créés à l'intérieur de la zone devant relié le cœur de la zone à la sortie. Cette voie piétonne sera séparée de la voirie routière.
<i>Le fonctionnement urbain et la création d'espaces publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La placette de retournement pourra être considérée comme un espace structurant sur la zone (quelques places de stationnement par exemple).
<i>La prise en compte paysagère de l'évolution de l'urbanisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un principe d'alignement devra donc être respecté le long de la RD 121, par l'intermédiaire d'un mur ou muret. Cet alignement marquera visuellement l'entrée dans le centre du bourg.

❖ La zone AU « est » de Pont Renoux

La zone est située en limite est du bourg, à proximité du lieu dit de Pont Renoux.

<i>Superficie de la zone</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics (de 20%)</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
13 500	10 800	10 à 11	1000 m ² environ

<p><i>La desserte et la voirie interne</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un seul accès est réservé sur la voirie existante, sur la partie est de la zone. ➤ L'accès ne devra pas présenter un risque pour la sécurité des usagers et ne devra pas entraver la bonne visibilité pour accéder ou sortir du secteur. ➤ L'aménagement de carrefours entre voies nouvelles et réseau routier existant devra être préalablement étudié en tenant compte notamment des mouvements tournants induits par le développement de l'urbanisme. ➤ A partir de l'accès en pénétrante, une placette de retournement permettra la desserte de l'arrière de la zone. La petite taille de la zone ne permet pas un aménagement avec deux sorties de voirie.
<p><i>Le fonctionnement urbain et la création d'espaces publics</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La placette de retournement pourra être considérée comme un espace structurant sur la zone (quelques places de stationnement ou espaces plantés par exemple).
<p><i>La prise en compte paysagère de l'évolution de l'urbanisation</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les haies existantes en fond de zone (partie ouest) seront préservées pour marquer la frontière entre la future zone d'habitat et les espaces naturels situés au bord du Briou.

❖ La zone AU « sud est » de la Métairie

La zone est située en limite sud est du bourg.

<i>Superficie de la zone</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics (de 20%)</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
13 020	10 416	8 à 9	1200 m ² environ

<i>La desserte et la voirie interne</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Deux accès sont réservés sur la voirie existante, à l'ouest et à l'est de la zone. ➤ Ces accès ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers et ne devront pas entraver la bonne visibilité pour accéder ou sortir du secteur. ➤ Une voie transversale reliera ces deux accès. ➤ L'aménagement de carrefours entre voies nouvelles et réseau routier existant devra être préalablement étudié en tenant compte notamment des mouvements tournants induits par le développement de l'urbanisme.
<i>Le fonctionnement urbain et la création d'espaces publics</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La taille de la zone ne permet pas la création d'un véritable espace structurant en cœur de zone. ➤ Cependant, un petit espace public pourra être créé au cœur de la zone. Cet espace pourra accueillir un dispositif de collecte des ordures ménagères ou quelques places de stationnement supplémentaires pour les besoins de la zone.
<i>La prise en compte paysagère de l'évolution de l'urbanisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pas de prescription particulière.

❖ La zone AUx

La zone est située au nord du bourg, en bordure de la RD 121. Sa taille ainsi que sa forme ne permettent pas la mise en place de véritables orientations d'aménagement. Elle pourrait par exemple à l'avenir être occupée par une seule entreprise.

Toutefois, cette zone ne devra pas comporter d'accès directs sur la route départementale 121. Seront privilégiées les voies communales au nord ou au sud de la zone.

Bilan des capacités d'accueil des zones AU (à vocation d'habitat) sur la commune de Thors

	<i>Superficie de la zone</i>	<i>Superficie de l'espace à lotir hors espaces publics</i>	<i>Nombre de lots estimés</i>	<i>Taille moyenne des parcelles</i>
<i>Zone Nord</i>	11 310	9048	7 à 10	Entre 900 et 1300
<i>Zone centre</i>	24 860	19 888	18 à 24	Entre 800 et 1100
<i>Zone Ouest</i>	16 310	11 417	12 à 16	Entre 700 et 1000
<i>Zone Sud</i>	11 370	8 528	6 à 8	Entre 1200 et 1400
<i>Zone Est</i>	13 500	10 800	10 à 11	1000 m ² environ
<i>Zone Sud Est</i>	13 020	10 416	8 à 9	1200 m ² environ
<i>TOTAL</i>	90 370	68 447	61 à 78	