



PAYSAGE
URBANISME



Commune :

JAVENÉ (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

**3- Orientation d'aménagement et de
programmation**

Objet :

APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme de Javené

Vu pour être annexé à la délibération
n°,
en date du 16/12/2020,
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme de
la commune de Javené.

Le Maire

Préambule

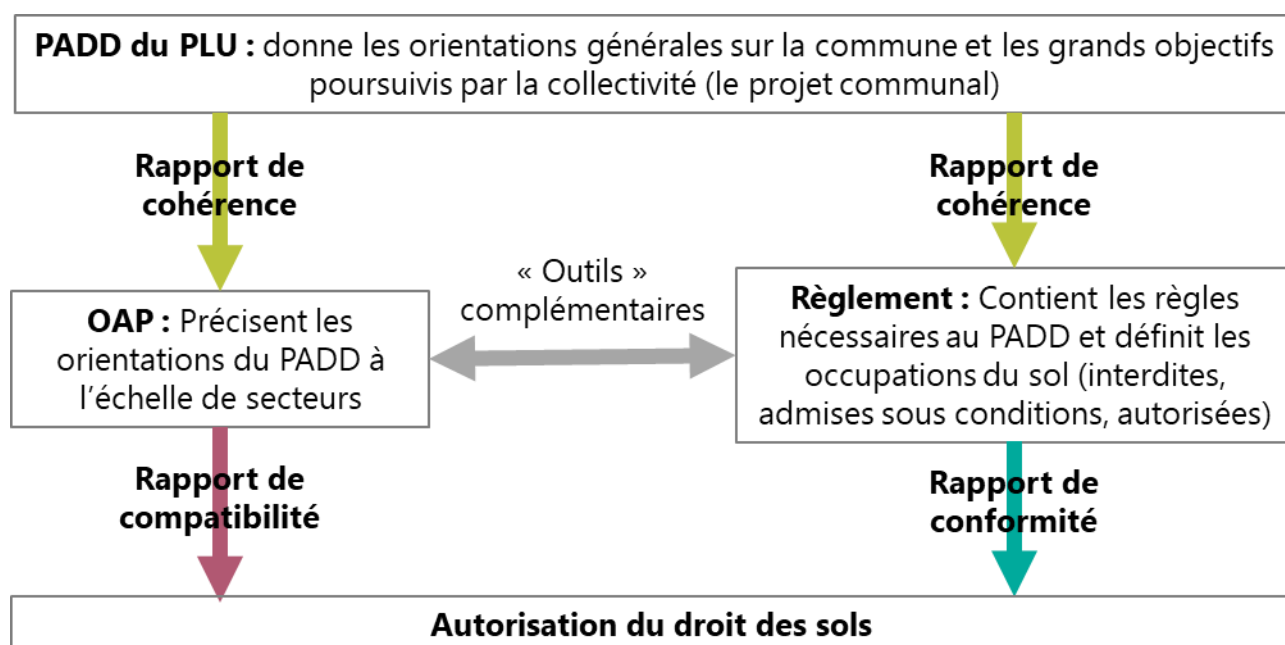
Rappels réglementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° 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. 151-35. »

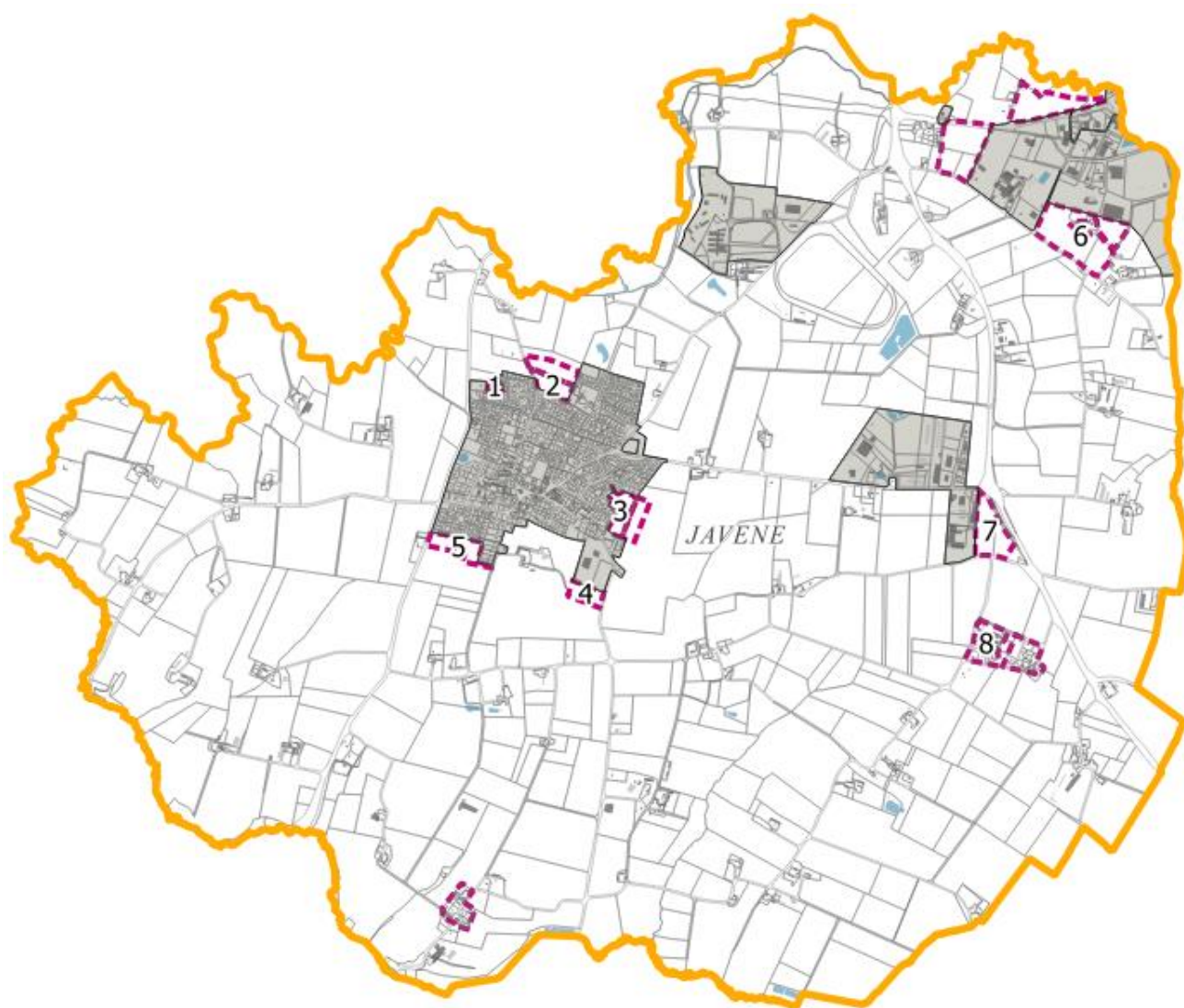
Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP :

1-Rue de Plaisance

Sur ce secteur, il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité et sa destination principale est l'accueil de logements.

Le schéma



Zone d'étude et surface constructible

Voie mixte* et amorce

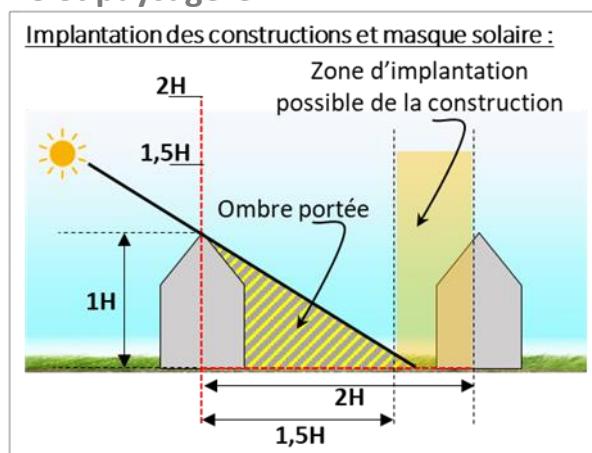
*Tracé et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Sur ce site, pourront être réalisés de petits collectifs ou des logements individuels, tout en respectant la production de six logements au minimum.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale

L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

Déplacements : La zone sera accessible depuis la rue de Plaisance et une amorce de voirie en limite Nord de la zone d'étude devra être conservée. L'accès aux lots sera assuré par une voie de desserte interne.

Cette voie pourra être mixte pour en limiter l'emprise.

La programmation

Surface totale en hectare	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,58	12	20 log./ha	Durée d'application du PLU

2-L'Orquère

Le schéma



Zone d'étude et surface constructible

Ⓐ Secteur

Voie mixte* et amorce*

Principe de liaison piétonne*

Haie de type bocagère à renforcer ou à créer

Alignement d'arbres à conserver.

**Tracé et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

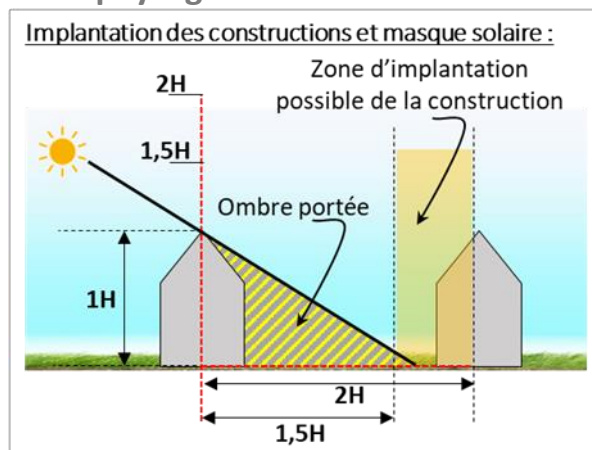
Sur ce secteur, il pourra y avoir une opération d'ensemble dont la vocation principale sera l'accueil d'habitations, sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul sous-secteur, le reste du secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération, ultérieurement. Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés. De plus, pourront être autorisés la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et à optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Sur ce site, il est attendu la production de onze logements au minimum.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité paysagère : une haie de type bocagère est à planter en limite Nord, Est et Ouest de la zone. Les alignements d'arbres situés de part et d'autre du chemin de desserte actuel devront être conservés. Les aménagements de voirie à réaliser devront être pensés en conséquence.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.



Photographie du chemin et tilleuls à préserver

La desserte par les voies et réseaux :

Les voies de desserte primaires sont identifiées à titre indicatif, avec :

- Un accès depuis le chemin existant bordé d'arbres à conserver de part et d'autre, débouchant sur la RD 108,
- Une connexion sur la rue de la Gibelière en limite Sud de la zone.

Les voies de desserte internes seront mixtes pour en limiter l'emprise. Il devra être prévu des aires de stationnements communs ainsi qu'un aménagement ou une organisation de la voirie permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le tracé interne proposé au schéma pourra être défini différemment.

Les liaisons douces devront être assurées à minima à l'image du schéma d'aménagement proposé.

La programmation

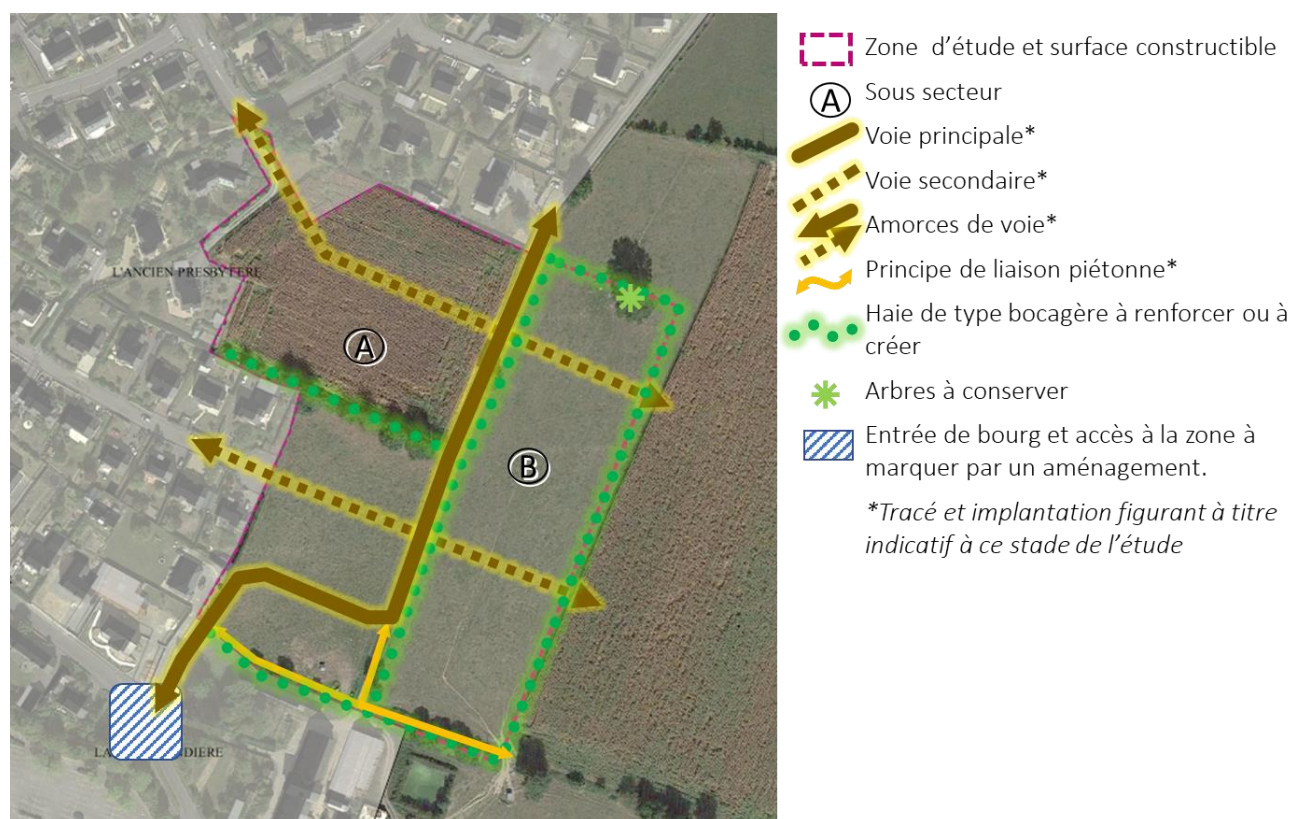
Secteur	Surface totale en hectare	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale ²	Echéancier
A	1,57	31	20 log./ha	1
B	1,77	35	20 log./ha	2 ³

² Densité minimale en nombre de logements par hectare

³ Après réalisation d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur.

3- Bel Orient

Le schéma



Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

Sur ce secteur, il pourra y avoir une opération d'ensemble à vocation principale d'accueil d'habitations, sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur, le reste du secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération, ultérieurement. Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés. De plus, pourront être autorisés la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : L'arbre identifié est à conserver. Les espaces verts communs, ou les aires de stationnement pourraient être plantés d'arbres fruitiers, les parcelles du projet ayant été des vergers. Des haies de type bocagère sont identifiées au schéma et seront à créer.

Qualité environnementale : la plantation des haies et des espaces de verger permettra de reconstituer des continuités écologiques à l'échelle de l'agglomération et sur son pourtour. L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

Il devra être prévu des aires de stationnement commun ainsi qu'un aménagement de voirie sous forme de bouclage. Les voiries secondaires seront mixtes et pourront aboutir en impasse. Des amorces de voie sont à prévoir en limite Est.

Quelques exemples : voirie mixte pour la voirie secondaire et chaussée à voie centrale banalisée pour l'axe majeur :



La continuité **des liaisons douces** existantes devra être assurée avec les liaisons douces du secteur aménagé.

La programmation

Secteurs	Surface totale en hectare	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale ⁴	Echéancier
A	1,99	40	20 log./ha	1
B	1,5	28	20 log./ha	2 ⁵

⁴ Densité minimale en nombre de logements par hectare

⁵ Après réalisation d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur.

4- Zone d'équipements et de de loisirs – rue du Stade

Le schéma



-  Zone d'étude et surface constructible
 -  Voie mixte * et amorces*
 -  Haie de type bocagère à renforcer ou à créer
- *Tracé et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

La zone dédiée au développement de l'offre d'équipements et de loisirs. Elle couvre une surface de 1,3 hectare et sera mobilisable après réalisation d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'équipements qui trouveront place sur ce secteur, ils devront être aménagés de façon économe :

- Par la mutualisation des aires stationnements ;
- Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**

Les déplacements :

La voie de desserte : l'accès à la zone se fera de préférence depuis le chemin d'accès longeant le secteur en limite Nord et débouchant rue du Stade. L'aire de stationnement du pôle d'équipement

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Une frange verte de type haie bocagère, identifiée au schéma, est à constituer.

5- Bonne Fontaine

Sur ce secteur, il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité et sa destination principale est l'accueil de logements.

Le schéma



Zone d'étude et surface constructible

Voie principale*

Voie secondaire*

Amorces de voie*

Principe de liaison piétonne*

Haie de type bocagère à renforcer ou à créer

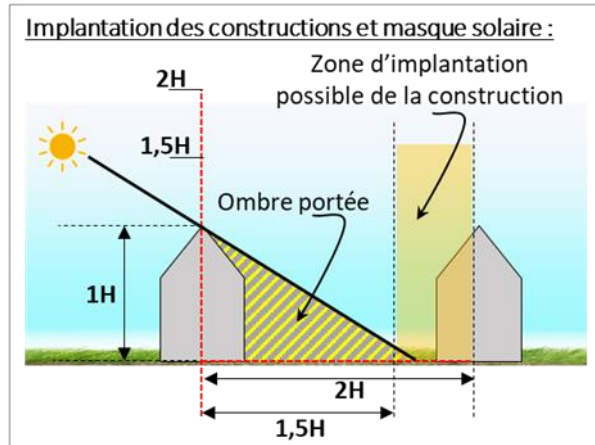
Arbre à conserver

**Tracé, sens de circulation et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : De part et d'autre de la voie centrale d'accès, un alignement d'arbre, de part et d'autre de la voie sera réalisé. Des haies de type bocagère sont identifiées au schéma à créer pour participer à l'intégration paysagère du développement urbain, aux continuités écologiques et limiter les nuisances sonores liées à la proximité de la RD179. Cette haie devra être constituée d'arbre à feuillage caduc pour permettre un ensoleillement optimal des constructions en période hivernale.

Qualité environnementale : la plantation des haies et des espaces de verger (aires de stationnement commun et espace vert) permettra de reconstituer des continuités écologiques à l'échelle de l'agglomération et sur son pourtour. L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

La voie de desserte principale reliera la Rue Aimé du Bois Guy. Il devra être prévu des aires de stationnement commun ainsi qu'un aménagement de voirie sous forme de bouclage. Les voiries secondaires pourront être à sens unique et de préférence mixtes.

La continuité **des liaisons douces** existantes devra être assurée avec les liaisons douces du secteur aménagé.

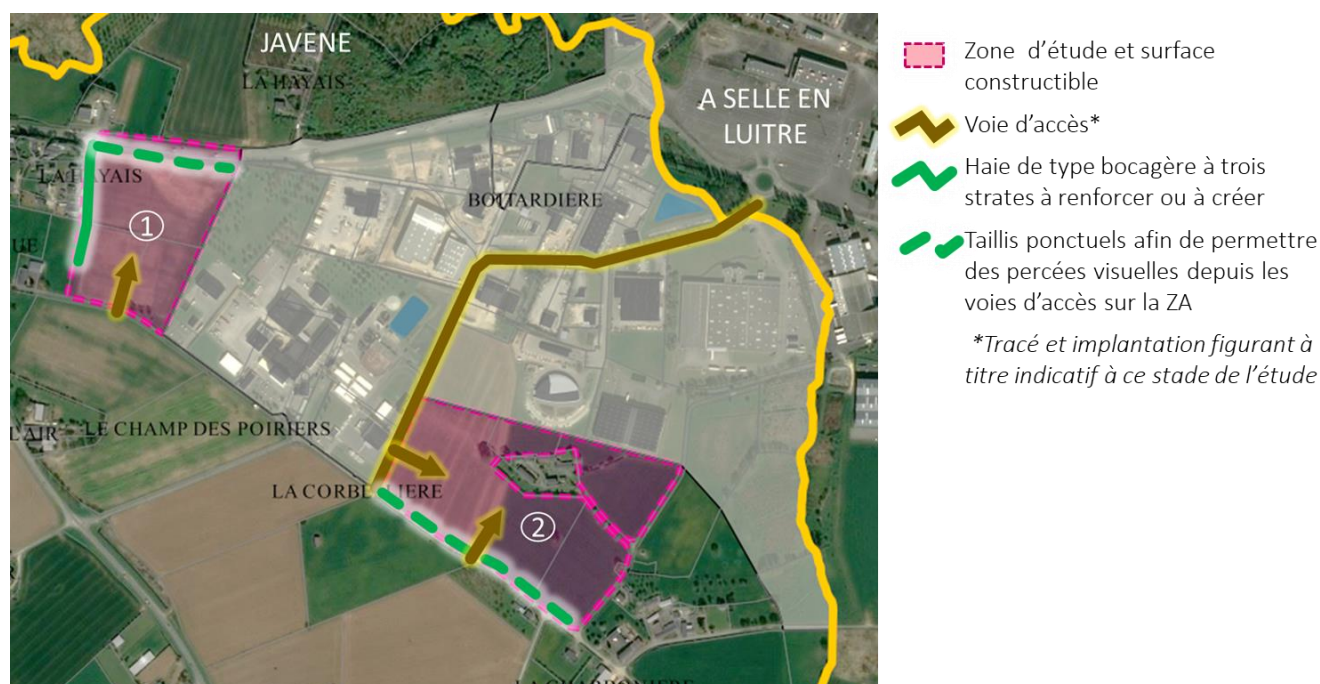
La programmation

Surface totale en hectare	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale ⁶	Echéancier
2,24	45	20 log./ha	Durée du PLU

⁶ Densité minimale en nombre de logements par hectare

6- ZA de l'Aumaillerie

Le schéma



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'équipements qui trouveront place sur ce secteur, ils devront être aménagés de façon économe par la mutualisation des aires stationnements ;

Les déplacements :

L'accès aux deux extensions de la ZA de l'Aumaillerie sera assuré par les voies existantes sur le pourtour et au sein de la zone.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Une frange verte de type haie bocagère à trois strates et taillis en parallèle de la RN 12 et en limite Sud du secteur 2, identifiée au schéma, est à constituer.

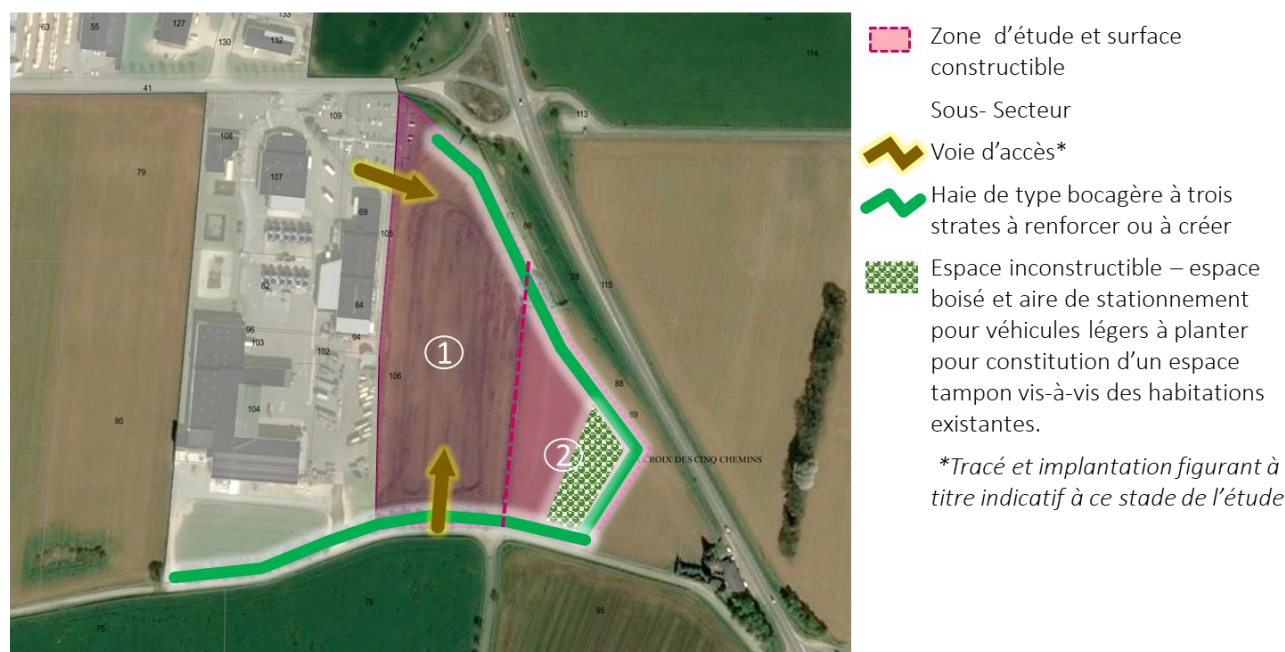
Dans les cas où les constructions situées au centre du secteur 2 conserveraient leur caractère de logements lors de la viabilisation du secteur, des zones tampons constituées d'espaces verts, de haie bocagère à trois strates voire d'aire de stationnement paysager pour véhicules légers, devront être prévues.

La programmation

Surface totale en hectare	Echéancier
5,34	1
8,21	2

7- ZA de Mésaubert

Le schéma



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'équipements qui trouveront place sur ce secteur, ils devront être aménagés de façon économe par la mutualisation des aires stationnements ;

Les déplacements :

Les accès aux secteurs 1 et 2 seront assurés par la desserte interne à l'entreprise existante et par la Route de la Croix des Cinq Chemins.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Une frange verte de type haie bocagère à trois strates en parallèle de la RD798 et en limite Sud des secteurs, identifiée au schéma, est à constituer.

En limite Sud-Est du secteur 2, afin de préserver la tranquillité des habitations situées au lieu-dit de la Croix des cinq chemins, un espace tampon constituées d'un espace boisé, devra être prévu à minima comme au schéma proposé. Les aires de stationnement pour véhicules légers pourraient trouver place dans le secteur 2 et être paysager sous la forme d'un verger.

La programmation

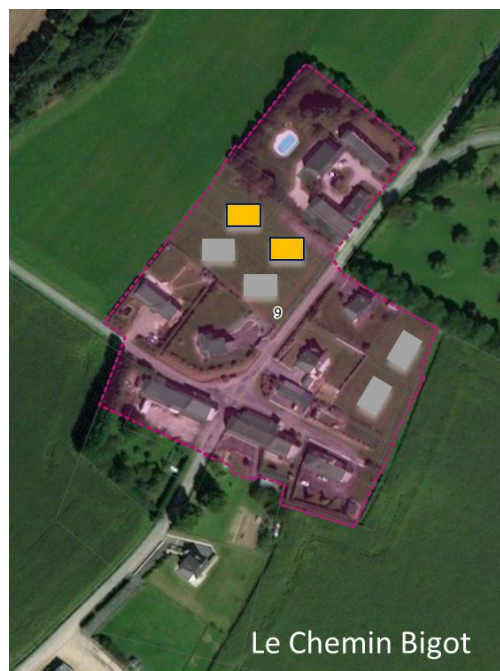
Surface totale en hectare	Echéancier
2,62	1
1,13	2 ⁷

⁷ Après réalisation d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur.

8- Les villages

Les Lonchardières et le Hameau du Chemin Bigot

Les schémas

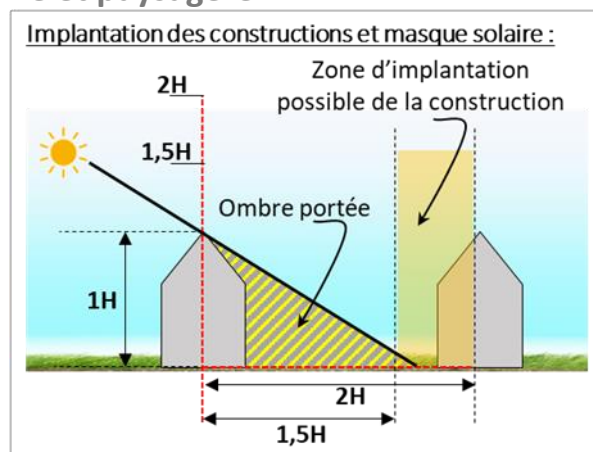


- Limite de la zone constructible
- Hypothèse d'implantation des constructions
- Construction existante ou en cours de réalisation

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La programmation

Lieux-dits	Surface mobilisable env.	Constructions neuves à vocation de logement	Densité (en log./ha)	Echéancier
Les Lonchardières	9 038 m ²	8	11	Durée d'application du PLU
Le Chemin Bigot	1 250 m ²	2	16	
TOTAL	10 288 m²	12	12	