

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-AUBIN-DES-LANDES

3.Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation en date du 6 juin 2019



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, « *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.* ».

Ces orientations peuvent notamment :

- *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 ;*
- *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 ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».*

Pour la commune de SAINT-AUBIN-DES-LANDES, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	 Arradon (56)
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)	Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Port-Louis (56)

Source : CAUE 56

1. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence.



LOCALISATION DES SITES



Ont été identifiés :

- 3 OAP à vocation principale d'habitat,
- 1 OAP à vocation d'équipements collectifs,
- 1 OAP à vocation économique.



OAP n°1- Chemin des Blanchardières

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé au nord-est du bourg, ce site d'une superficie d'environ 1,1 ha est encadré par des équipements sportifs au sud, de rares habitations à l'ouest, des parcelles agricoles à l'est et un chemin au nord.
- Accessible par le chemin des Blanchardières, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, le site est relativement visible depuis l'accès nord au bourg.

2.ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé à proximité immédiate du bourg et de ses équipements.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la vue sur le clocher.
- Limiter l'impact dans le paysage de cette extension urbaine.
- Conforter le front urbain existant sur le chemin de la Blanchardière.

3.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et/ou intermédiaires.

4.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le ou les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et se feront par le chemin des Blanchardières.
- Des liaisons douces feront la jonction avec le sud et les terrains de sports ainsi que vers l'ouest et la parcelle C 435.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisés.

5.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des filtres à caractère bocager seront mis en place entre la zone 1AUL et le secteur d'habitat ainsi qu'au sud du site entre le terrain de foot et les futures habitations.
- Un cône de vue en direction de l'Église sera conservé sur un axe nord-est sud-ouest.
- Un front urbain sera à prolonger le long du chemin des Blanchardières. Ce front

urbain fera la continuité avec les deux constructions existantes au Prés Bourg. Il pourra prendre la forme d'un alignement des constructions sur la voie ou de clôtures maçonnées.

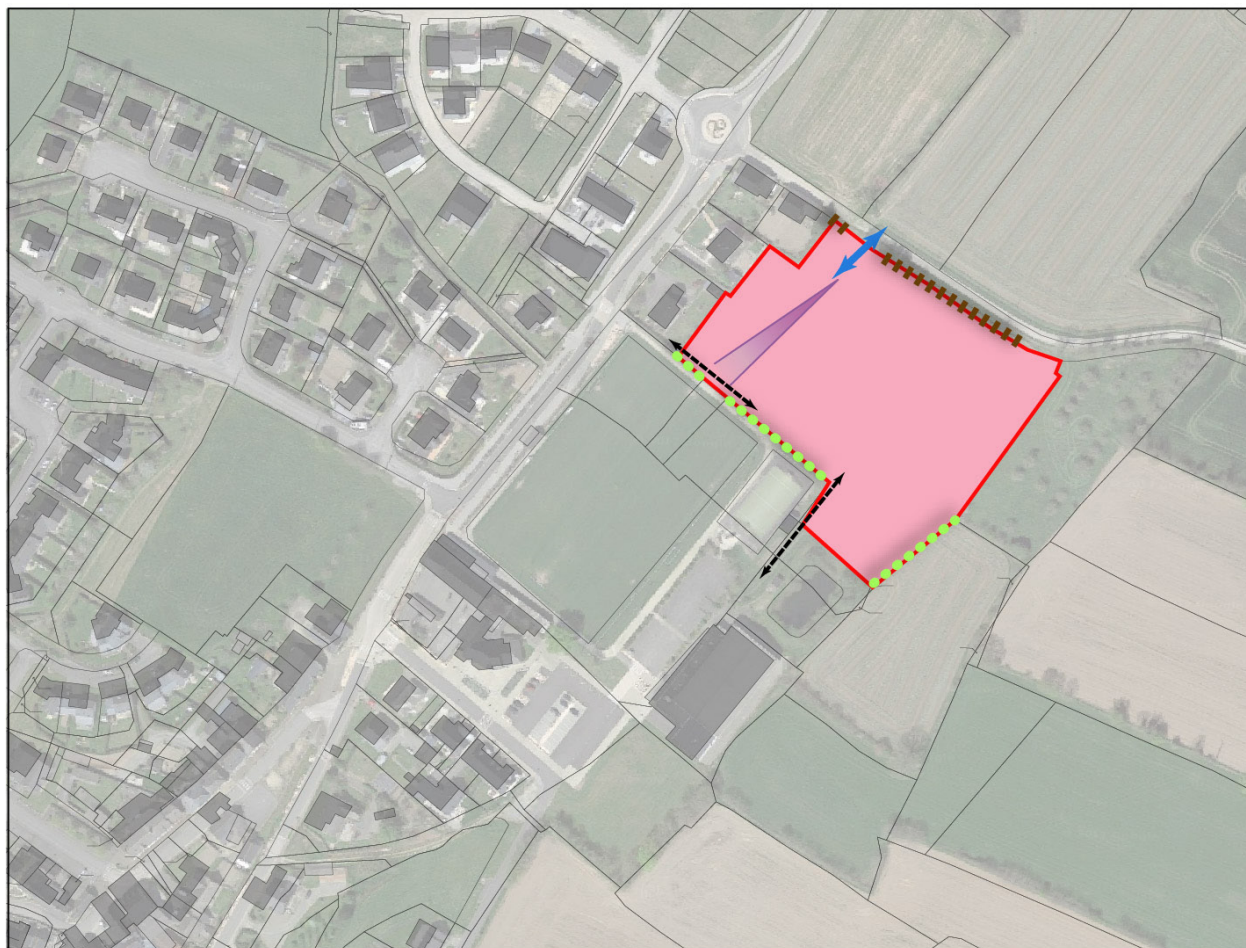
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

6.PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,1 ha
- Nombre minimal de logements : 16 logements

- Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.





Légende :



 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Habitat

Déplacements

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons

Éléments de paysage

 Frange urbaine à traiter

 Cône de vue à valoriser

 Front urbain à prolonger

OAP n°2 et 3 - ZAC du centre bourg

1.DESCRPTION DU SITE

Secteur n°2 : Rue du Lavoir

- Situé au coeur du bourg, ce site d'une superficie d'environ 0,8 ha est encadré en grande majorité par de l'habitat pavillonnaire peu dense.
- Accessible par la rue du Lavoir, la rue du Verger et la rue de la Vallée, cet espace est actuellement non bâti (prairie urbaine) mais possède une liaison douce sur son extrémité ouest.
- Du point de vue paysager, le site est relativement visible car situé en coeur de bourg.

Secteur n°3 : Rue de la Vallée

- Situé au nord-ouest du bourg, ce site d'une superficie d'environ 2,2 ha est encadré au sud et à l'est par de l'habitat peu dense. La partie nord est en limite d'une parcelle exploitée, la partie ouest en limite d'un espace boisé.
- Accessible par la rue de la Vallée et la rue des Genêts, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, le site est relativement peu visible dans le grand paysage.

2.ENJEUX

- Renforcer l'offre de logements et densifier un secteur stratégique situé en coeur de zone agglomérée (secteur n°2).
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel (secteur n°2).
- Conforter les liaisons douces existantes.
- Définir une offre de stationnements mutualisés en coeur de bourg (résidentiels, commerces et équipements) - (secteur n°2).
- Renforcer l'accessibilité des sites.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Désenclaver des terrains pour favoriser la densification.

3.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées, intermédiaires et/ou collectifs.

4.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

Secteur n°2 : Rue du Lavoir

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et se feront par la rue de la Vallée et la rue du Verger. L'emplacement précis de l'accès rue de la Vallée sera identifié en fonction de l'opération d'aménagement (la localisation de l'accès figurant sur le schéma n'étant qu'un principe).
- Des liaisons douces feront la jonction entre la rue du Lavoir et la liaison ouest existante.

Secteur n°3 : Rue de la Vallée

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et se feront la rue de la Vallée et la rue des Genêts.
- le secteur sera maillé de liaisons douces.
- Le réseau de voirie devra être hiérarchisés.

5.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Secteur n°2 : Rue du Lavoir

- L'espace vert servant de support aux liaisons douces ouest devra être conservé.

6.PROGRAMMATION

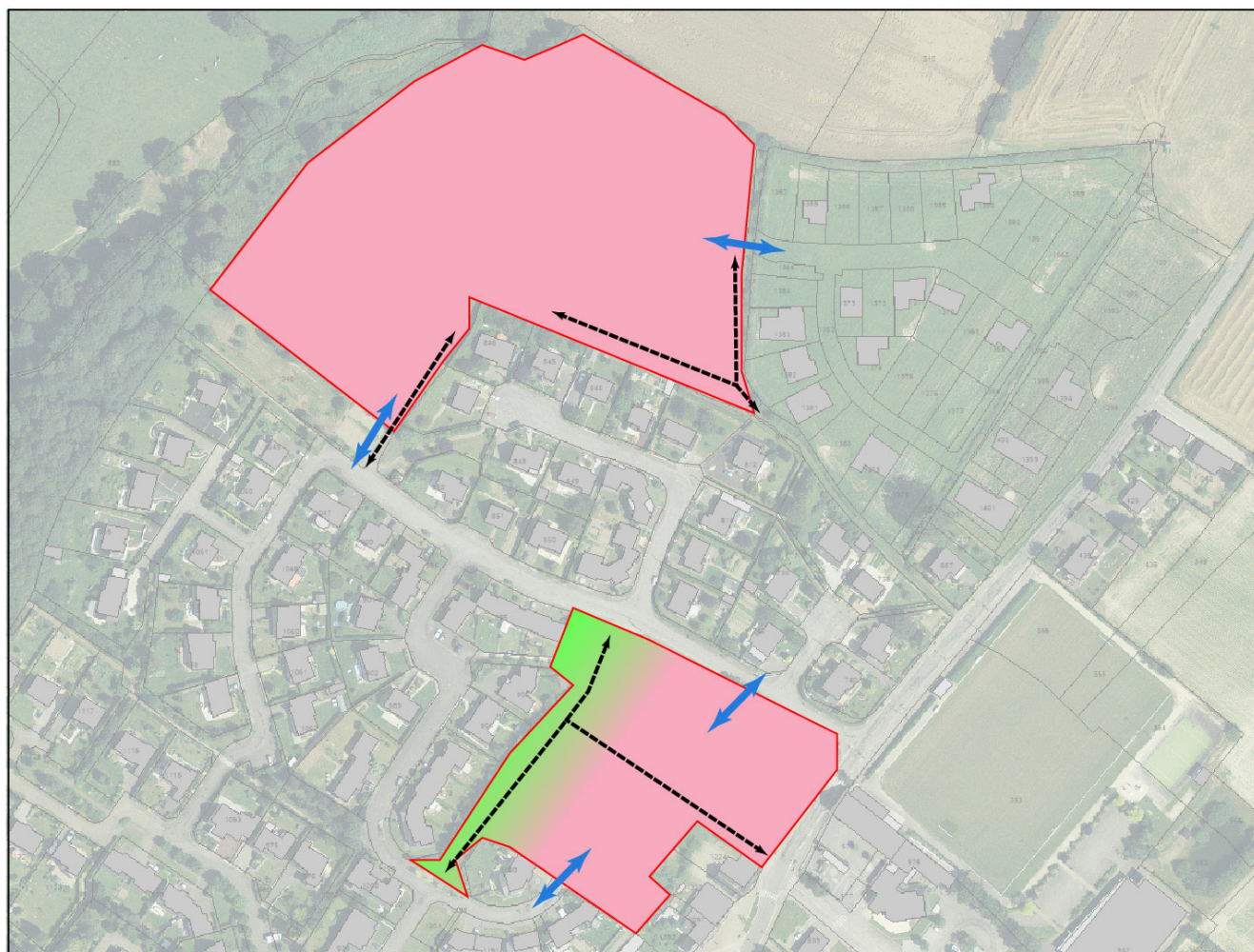
Secteur n°2 : Rue du Lavoir

- Surface de la zone constructible : 0,8 ha
- Nombre minimal de logements : 18 logements

Secteur n°3 : Rue de la Vallée

- Surface de la zone constructible : 2,2 ha
- Nombre minimal de logements : 38 logements

- Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



Légende :

 Périmètre d'étude



Affectation principale des sols

 Habitat

 Espace vert

Déplacements

 Accès principal

 Principe de liaison cycles - piétons

OAP n°4 - Extension à vocation d'équipements collectifs

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé dans la continuité est du pôle sportif communal, ce site d'une superficie d'environ 0,8 ha est encadré par des équipements sportifs à l'ouest, et des parcelles exploitées sur les autres limites.
- Accessible par les équipements existants, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, le site est peu visible depuis le bourg et les voies de communication.

2.ENJEUX

- Renforcer l'offre en équipements collectifs à proximité immédiate du pôle sportif.
- Limiter l'impact dans le paysage de cette extension urbaine.

3.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

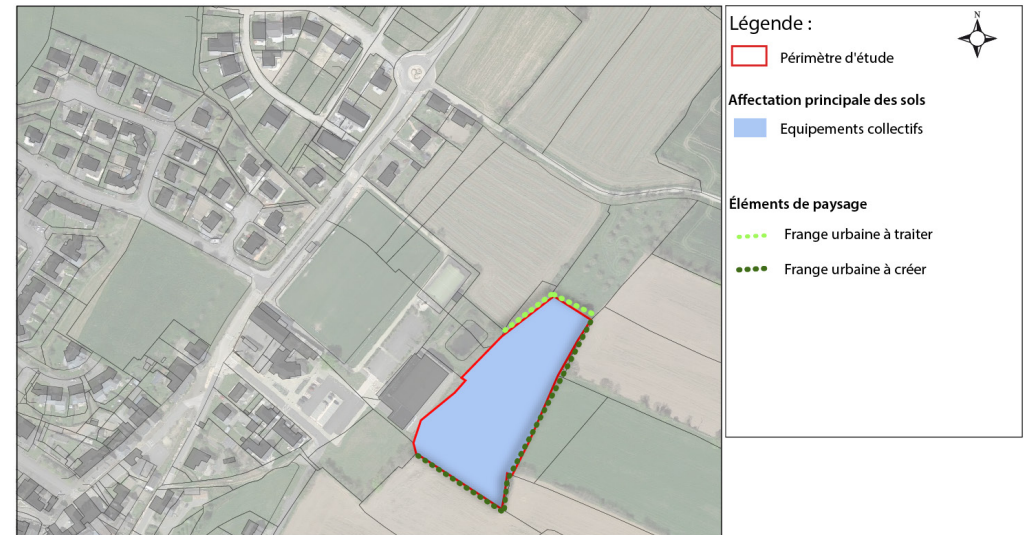
- Secteurs à vocation d'équipements collectifs, sportifs et de plein-air.

4.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le ou les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et se feront par la zone d'équipements existante à l'ouest.

5.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des filtres à caractère bocager seront mis en place entre la zone 1AUL et le secteur d'habitat futur ainsi qu'au nord du site.
- Les végétaux existants sur les limites sud et est seront confortés et éventuellement renforcés pour limiter l'impact dans le paysage des nouveaux équipements collectifs.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.



OAP n°5 - Extension à vocation d'activités économiques

1.DESCRPTION DU SITE

- Situé dans la continuité est de la zone d'activités de la Bruère, ce site d'une superficie d'environ 0,6 ha est encadré par des entreprises à l'ouest, et des parcelles exploitées sur les autres limites.
- Accessible par la zone d'activités, cet espace possède actuellement une vocation agricole.
- Du point de vue paysager, le site est relativement visible dans le grand paysage.

2.ENJEUX

- Conforter la dynamique économique.
- Créer de nouveaux emplois.
- Limiter l'impact dans le paysage de cette extension urbaine.

3.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

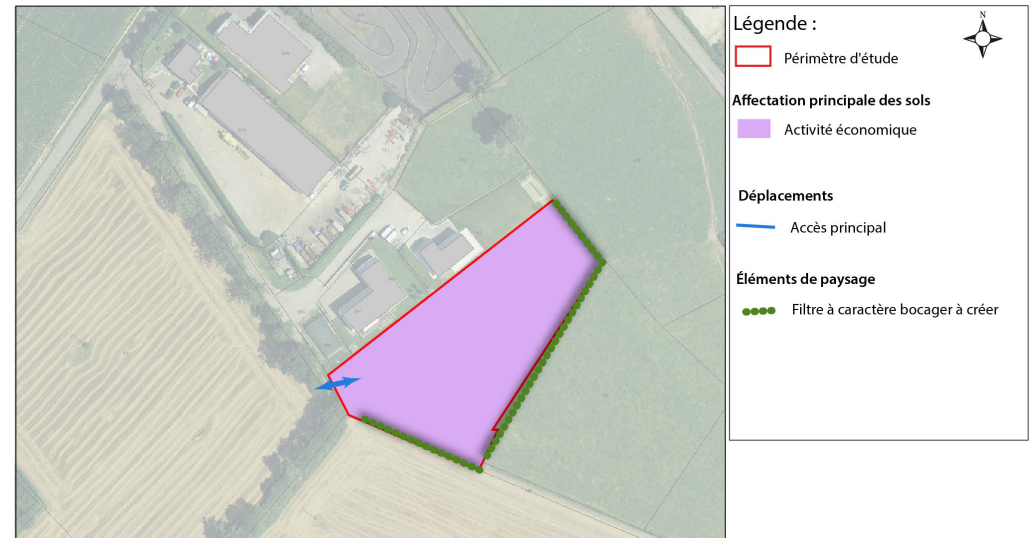
- Secteurs à vocation d'activités économiques.

4.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération et se fera par la zone d'activités de la Bruère.

5.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des filtres à caractère bocager seront mis en place sur les limites est, sud et nord.





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

