

PLAN LOCAL D'URBANISME

TRANS LA FORET

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ARIA

Environnement /Urbanisme/Conception/Aménagement
Rue Robert Schuman - CS 56861 - 35768 SAINT-GREGOIRE cedex



URBA2C

Conseil aux collectivités
6 rue des ateliers – 35260 CANCALE



Arrêté le : 21 janvier 2010

Approuvé le : 4 février 2011

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

INTRODUCTION

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

INTRODUCTION

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles constituent, avec le règlement et le zonage, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

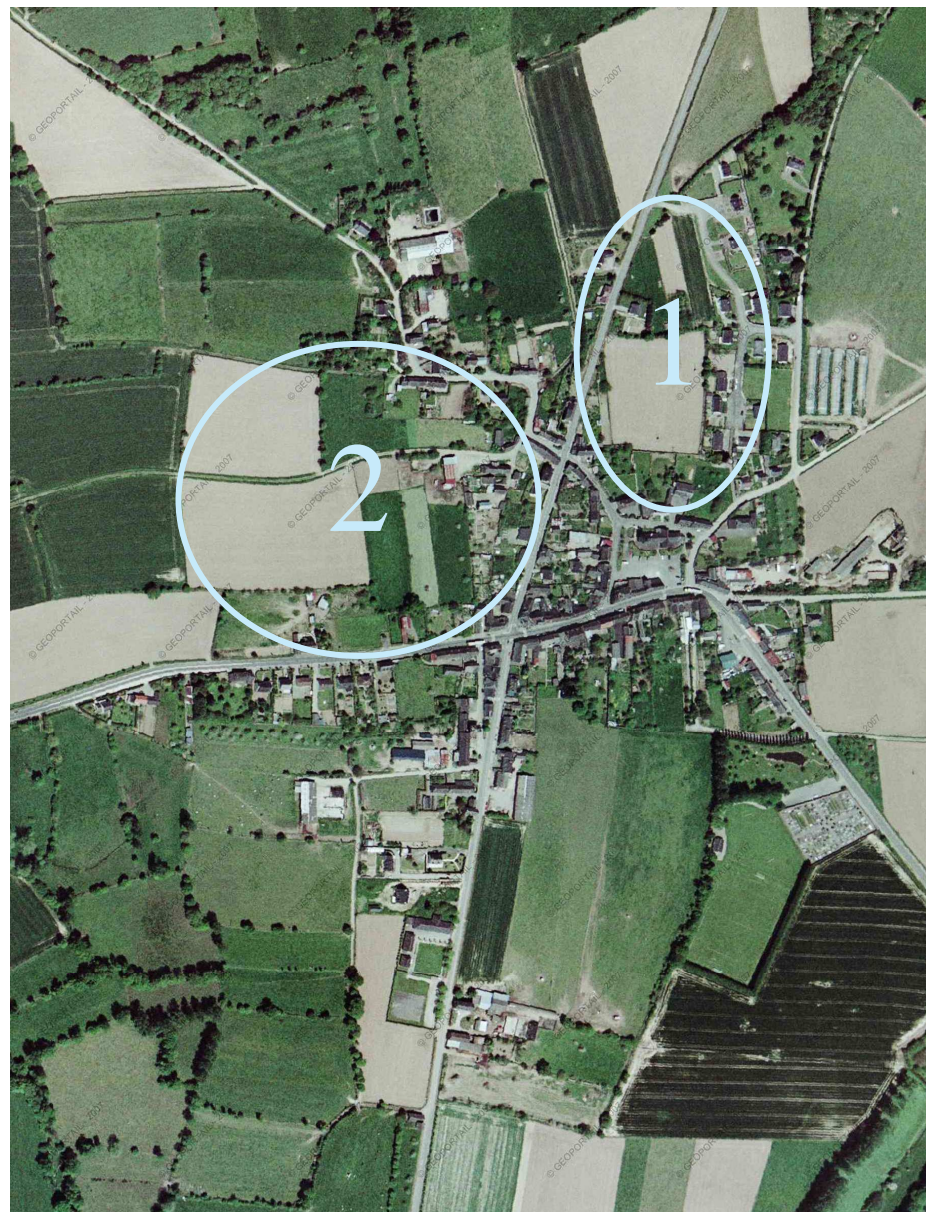
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations générales d'aménagement du PADD, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non stricto sensu.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Des orientations d'aménagement sont prévues sur les 2 secteurs d'urbanisation futurs de la commune.

Ces orientations permettent d'avoir une cohérence d'ensemble dans l'aménagement du bourg.



Tous secteurs

Le PLH communautaire se donne, comme le PLU, des obligations de mixité sociale.

Pour toutes opérations de plus de 10 logements, il sera nécessaire de créer 1 logement social.

Sur les logements sociaux réalisés, 20% devront être en intégration (20% en PLAI et 80% en PLUS)

Cette obligation s'applique sur tous les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement sur la commune de Trans la Forêt.

Des objectifs de densité sont également mentionnés au PLH.

Ils sont repris dans les Orientations d'Aménagement de la commune de Trans la Forêt :

Dans le cas d'opération groupée, il sera nécessaire de respecter une densité de 12 logements à l'hectare pour de la construction individuelle et 30 logements à l'hectare pour des constructions de semi collectifs.

Dans les zones d'habitat diffus ou dents creuses de centre bourg, il sera nécessaire de respecter une densité de 8 logements à l'hectare pour de la construction individuelle.

Cette obligation s'applique sur tous les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement sur la commune de Trans la Forêt.

Secteur 1

Ce secteur se situe dans une zone déjà urbanisée, dans le bourg.
Il représente une superficie de 1.6 ha, classé au document d'urbanisme en 1 AUE ;
c'est-à-dire urbanisable à court terme.

Sa proximité avec les équipements municipaux (mairie, salle des fêtes...) permet d'envisager dans sa partie sud une surface pour le développement d'équipements en continuité de la mairie et de la salle des fêtes, afin de créer un pôle service en centre bourg. Ce secteur sera classé en 1AUS au document d'urbanisme, représentant une surface de 2 568 m². L'accès pour sa desserte se fera le long du cheminement piéton à l'Est, conformément au plan ci-contre.

La préservation du mur de pierre existant et la continuité de la liaison piétonne viendra créer un ensemble cohérent entre les extensions et les équipements existants.

Le reste du terrain est prévu en zone d'habitat dont une partie en zone d'habitat dense (lots de 400m² en moyenne) ainsi que des lots en mitoyenneté formant des alignements sur voies pouvant faire en moyenne 600m².

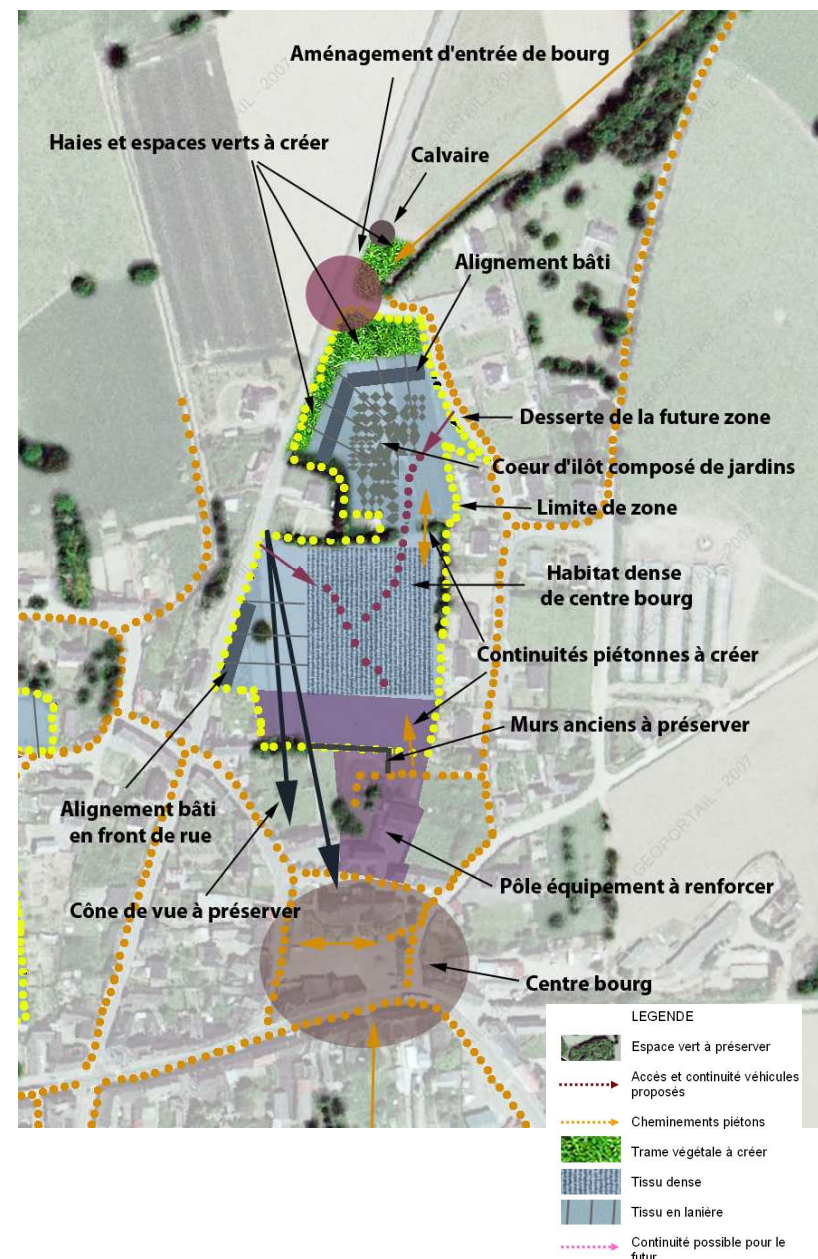
L'objectif est d'afficher 12 logements minimum à l'hectare sur ce secteur, en cohérence avec le PLH.

Les objectifs de mixité sociale du PLH seront à respecter.

Les alignements bâtis en front de voie permettront de créer une vraie typologie de bourg, de ralentir la vitesse des véhicules et de créer une continuité avec l'existant. La préservation et le renforcement des haies bocagères permettent de conserver l'identité rurale du bourg.

Les continuités de chemins piétons permettent de créer des liens entre le centre bourg et les futures zones d'urbanisation et des liaisons inter quartiers peu existantes jusqu'à présent dans le bourg.

La conservation d'un cône de vue sur le clocher de l'église et le presbytère marquera l'arrivée dans un bourg de caractère et valorisera son patrimoine.



Secteur 2

Ce secteur se situe à l'ouest du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Sa superficie est de 4.2 Ha en 2AUE, c'est-à-dire qu'elle pourra être ouverte à l'urbanisation après une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Sur le schéma ci-contre, il est prévu une partie du terrain en zone d'habitat dense (lots de 400m² en moyenne) ainsi que des lots sur des parcelles traitées en lanières, poursuivant ainsi le parcellaire existant et orientant de manière optimum les habitations vers le sud. Ces parcelles pourront faire 600m² en moyenne. Dans la zone plus à l'ouest, les constructions pourront se faire sur des parcelles plus grandes (800m² en moyenne).

L'objectif est d'afficher 12 logements minimum à l'hectare sur ce secteur, en cohérence avec le PLH.

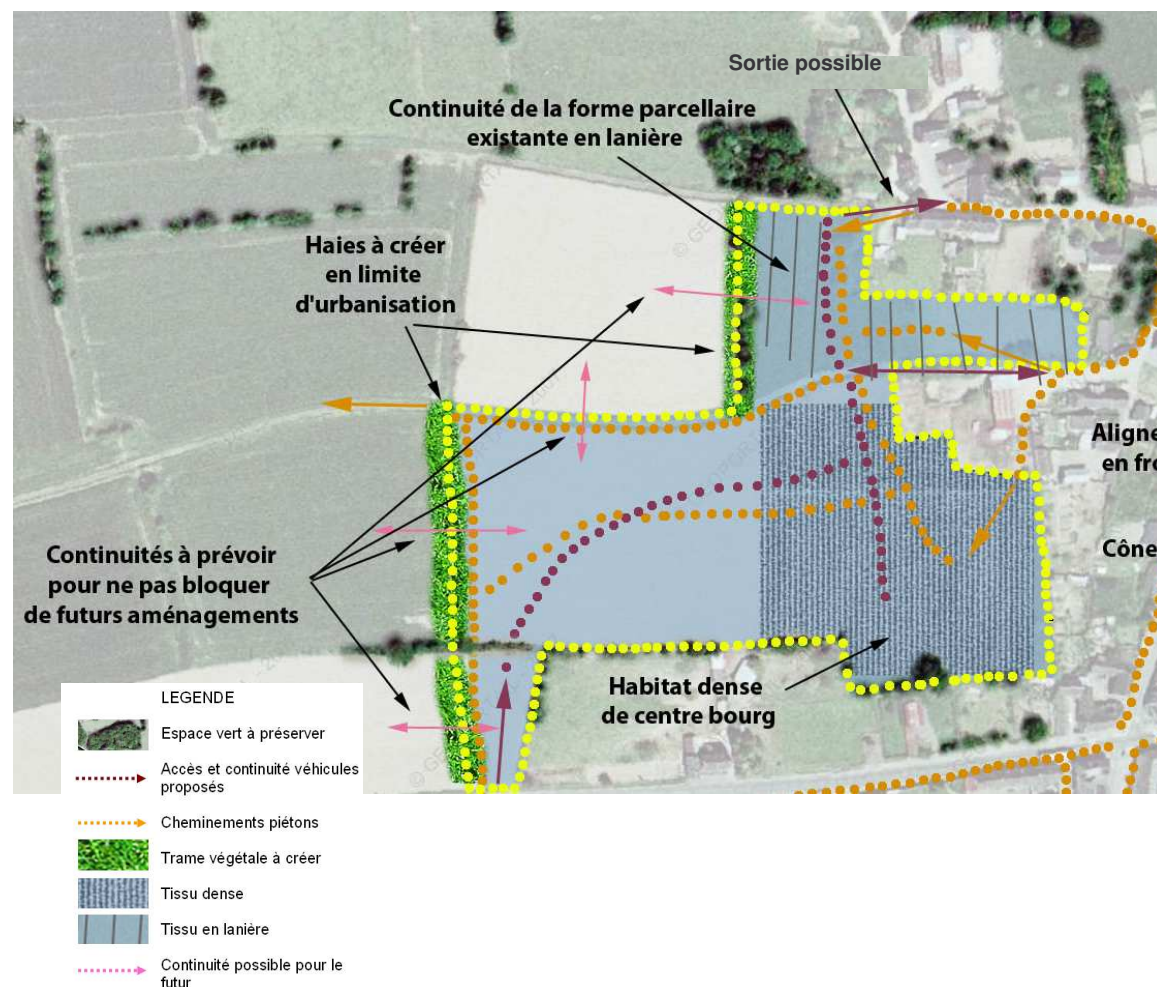
Les objectifs de mixité sociale du PLH seront à respecter.

La préservation et le renforcement des haies bocagères permettent de conserver l'identité rurale du bourg et de créer une frange d'urbanisation. Ces haies peuvent être prévues rapidement en préverdissement permettant de créer tout de suite la structure paysagère du futur aménagement.

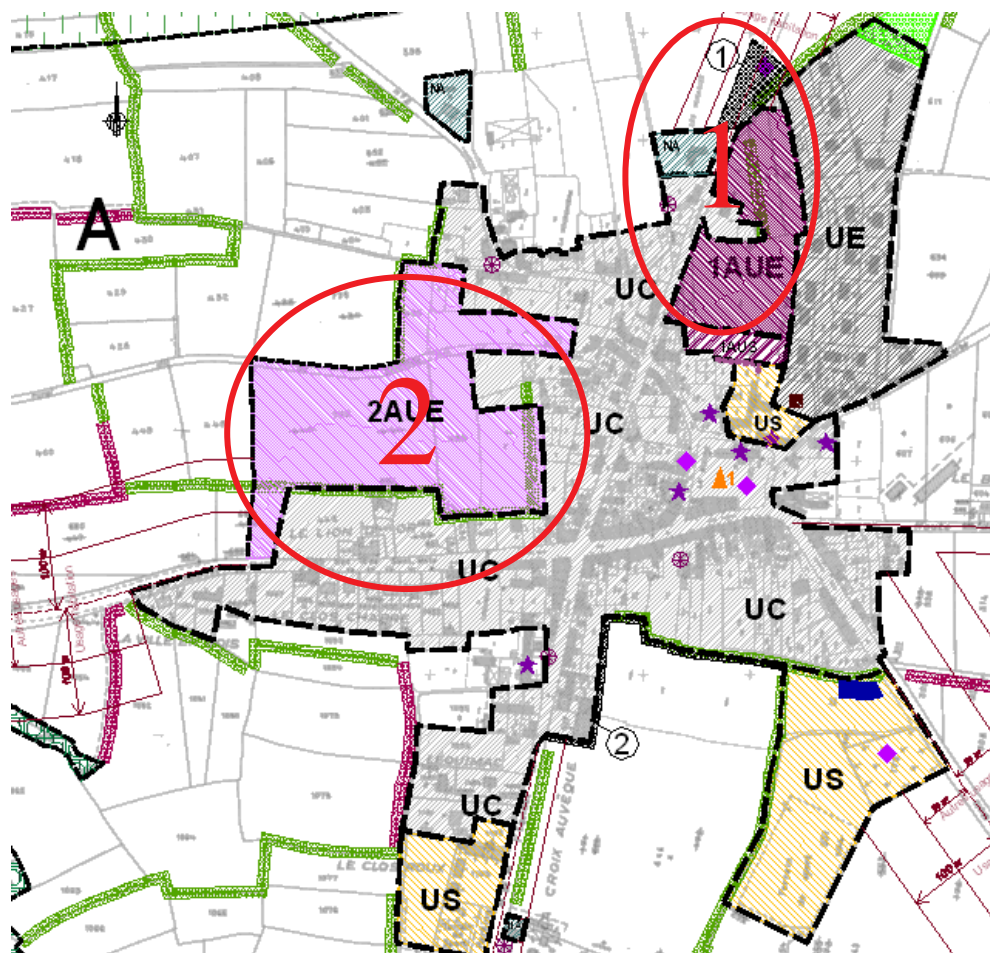
De la même manière que sur le secteur précédent, les continuités de chemins piétons permettent de créer des liens entre le centre bourg et les futures zones d'urbanisation et ainsi que des liaisons inter quartiers, encore peu existantes dans le bourg.

Les accès se feront par les voies existantes au sud depuis la RD 155 et à l'Est du secteur.

Au nord, une possibilité de sortie sera possible suivant les contraintes du site.



RECAPITULATIF DES SURFACES URBANISABLES DANS LE BOURG



Secteurs	Classification des zones	superficie	densité
1	1AUS 1AUE	2 568m ² 16 000 m ²	— 12 logts/ha minimum
2	2AUE	42 000 m ²	12 logts/ha minimum

Total des futures zones urbaines centre bourg	
1 AUE	16 000 m²
2 AUE	42 000 m²
Total zones d'habitat	<u>58 000 m²</u>
1 AUS	2 568 m²