

OAP

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de la commune de Souvigné

en date du : 18/12/2017

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Souvigné,

Le Maire,

Mme. Delphine AUNEAU

PREAMBULE 4

1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE EN CONTINUITE DE LA RUE JULIETTE AVELINE 5

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 5

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6

ELEMENTS DE PROGRAMMATION 7

2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DE L'IMPASSE DES ACACIAS 8

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 8

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 9

ELEMENTS DE PROGRAMMATION 10

3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DE LA POSTE 11

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 11

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 12

ELEMENTS DE PROGRAMMATION 13

4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 2AU (PHASE 2 DE LA ZAC DU PETIT RIZ) 14

| | |
|---|----|
| ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 14 |
| DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 15 |
| DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 16 |
| ELEMENTS DE PROGRAMMATION | 17 |

PREAMBULE

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Extrait du site Certu.developpement-durable.gouv.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Souvigné intéressent quatre sites dédiés à l'accueil principal d'habitat : le site qui s'inscrit dans la continuité urbaine de la rue Juliette Aveline, le site situé en continuité du lotissement existant rue des Acacias, le site jouxtant la ZAC du Petit Riz de la rue de la Poste et le site de la zone 2AU, correspondant à la phase 2 de la ZAC du Petit Riz.

Ces sites ont une vocation dominante d'accueil de nouvelles habitations, des programmes spécifiques de logements pour les personnes âgées, d'équipement... n'étant évidemment pas à exclure.

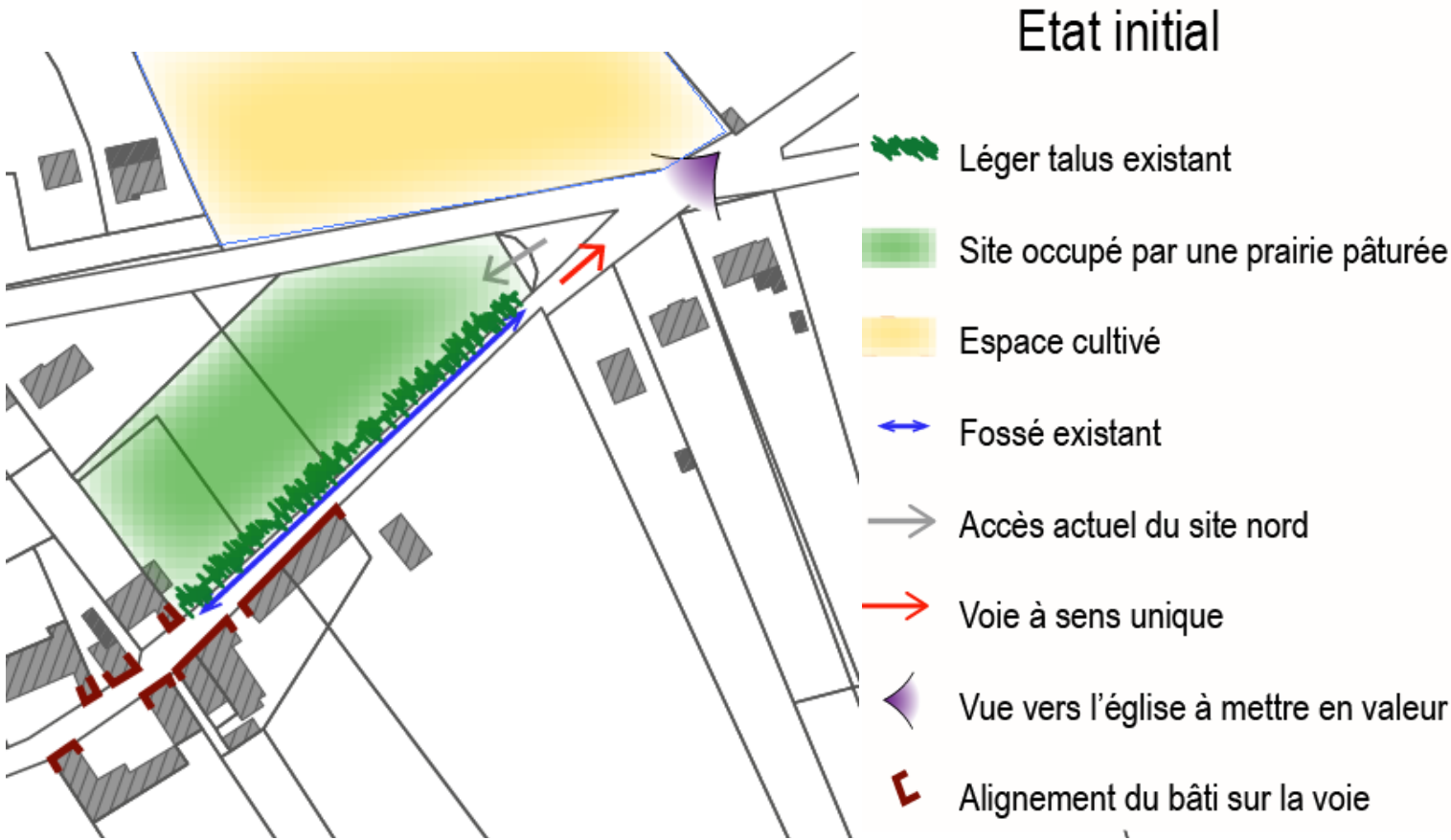
Les OAP de ces futurs secteurs de Souvigné sont présentées sous forme de fiches présentant un schéma graphique accompagné de sa légende commentée qui décrit ainsi les Orientations d'Aménagement à respecter dans un critère de compatibilité, ainsi que la programmation attendue (précisions sur la vocation du site, superficie constructible, nombre de logements, formes urbaines recherchées).

- Un exemple d'organisation possible du futur quartier (à titre illustratif)

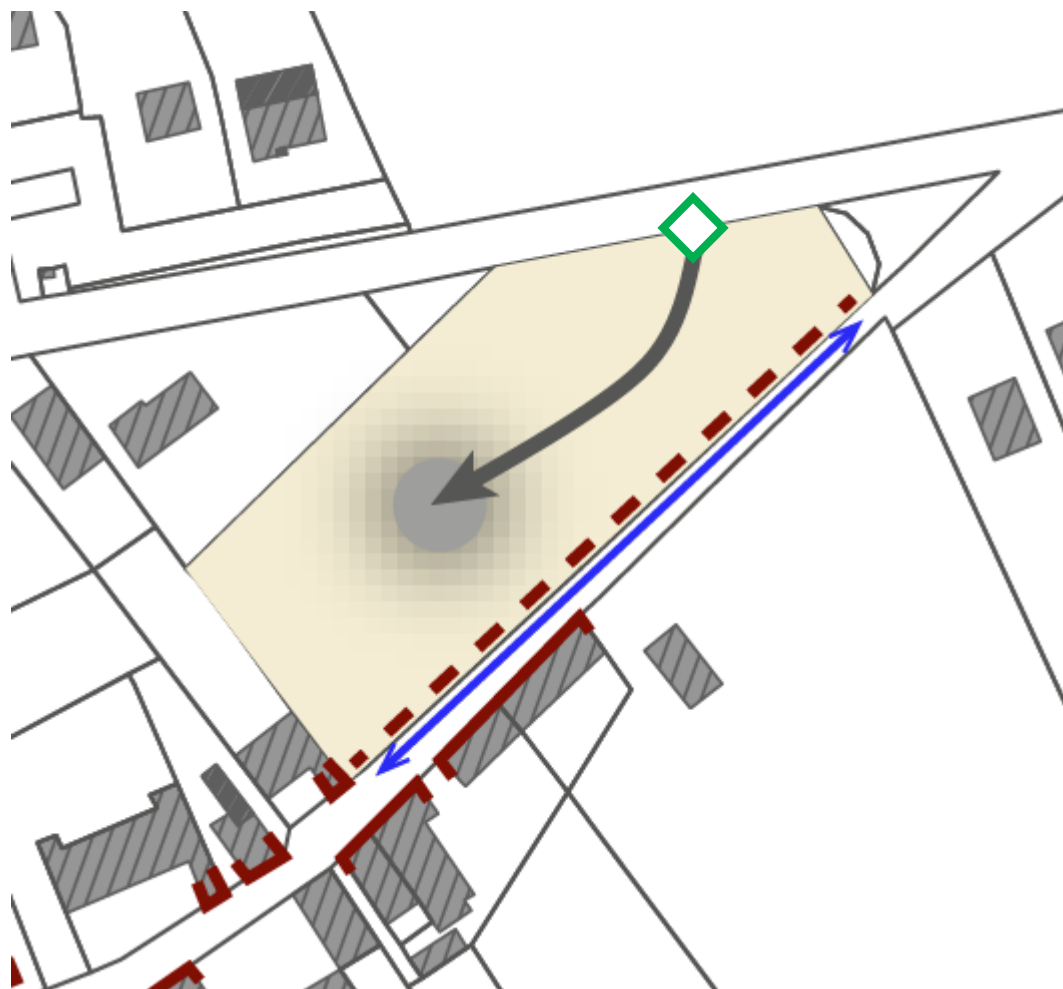
1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE EN CONTINUITE DE LA RUE JULIETTE AVELINE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site se situe en sortie de bourg entre le bâti ancien respectant une implantation le long de la voie qui referme la vue et confère une ambiance « urbaine » et le bâti plus lâche (au sud de la rue Juliette Aveline). Pour les usagers allant vers le bourg par la RD 68, une vue vers l'Eglise est à mettre en scène, recréant une entrée/sortie de ville en lien avec ce qui existe sur le reste de la commune.



DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Orientations d'aménagement et de programmation**
 - Site de l'OAP devant permettre la création de logements variés
 - Fossé existant à conserver
 - Créer une transition paysagère par rapport à l'espace naturel
 - Alignement du bâti existant par rapport à la voie
 - La desserte de toutes les habitations devra être assurée par une voie de desserte commune par secteur. Ces voies devront avoir une largeur limitée.
 - Les voies de desserte desserviront des placettes aménagées afin de créer un espace de convivialité au sein des quartiers. Ces placettes pourront être aménagées avec des matériaux de qualité, être arborées et offrir des espaces de stationnement.
 - Le bâti longeant la rue Juliette Aveline devra être implanté avec au moins un point d'accroche en bordure de voie. Sur les autres parcelles, l'implantation sera libre, tout en favorisant l'application des principes du bioclimatisme.
- La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Aménagement sécuritaire du carrefour

ELEMENTS DE PROGRAMMATION



Schéma à caractère illustratif

Programme

Surface :
Site nord : environ 4730 m²

Nombre d'habitation :
Site nord : 7 habitations tout en respectant les
15 logements/ha

Typologies : logements intermédiaires, logements groupés ou logements individuels

2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DE L'IMPASSE DES ACACIAS

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site est constitué par une parcelle résiduelle en continuité d'un lotissement existant réalisé il y a plusieurs années. Il existe une entrée déjà matérialisée par un abaissement de trottoir et une discontinuité dans l'alignement des arbres et des lampadaires existants. Au sud, un talus important interdit tout accès sur la rue du Bourg Neuf.

8

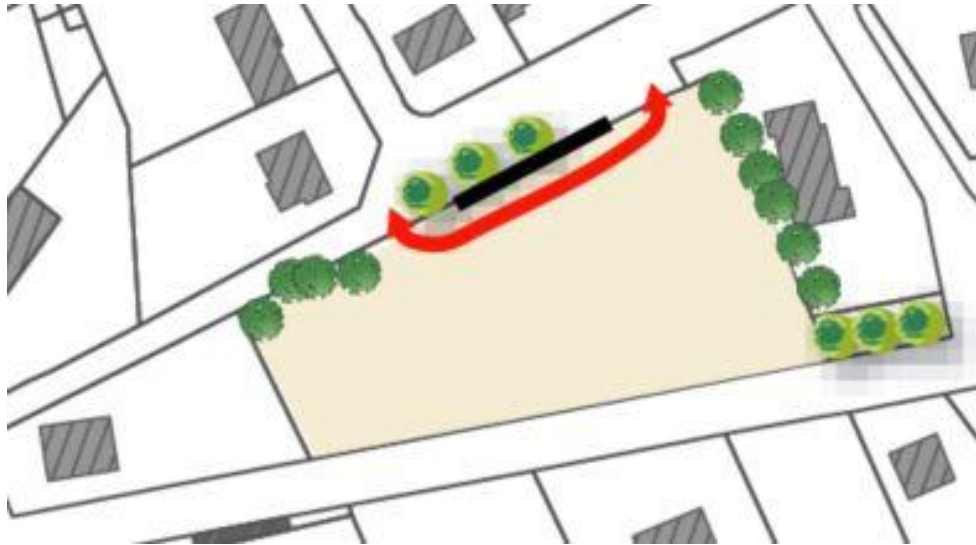


Etat initial






-  Boisement ou haie existant(e)
-  Alignement d'arbres existant
-  Talus existant
-  Site occupé par une prairie pâturée
-  Sentier piétonnier
-  Voie viaire avec éclairage public
-  Espace libre de tout obstacle et trottoir abaissé

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

9



Orientations d'aménagement et de programmation

-  Site de l'OAP
-  Boisement et haie existant à conserver
-  Alignement d'arbres à conserver
-  La desserte de toutes les habitations sera assurée par une contre-allée commune. Cette voie pourra être à double sens ou à sens unique et avoir une largeur de chaussée limitée. Elle prendra appui sur l'emplacement initialement prévu pour la desserte du site lors de l'aménagement du quartier au nord du site comportant une rupture dans l'alignement des arbres et des lampadaires et un abaissement de bordure.
La bâti sera implanté soit en bordure de voie, soit en retrait, tout en favorisant l'application des principes du bioclimatisme.
-  Une place de stationnement visiteurs minimum par logement sera installée sous l'alignement d'arbres existant et parallèlement à la voie de desserte.

La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

10 |



Schéma à caractère illustratif

Programme

Surface : environ 3450 m²

Nombre d'habitation : 5 habitations tout en respectant les 15 logements/ha

Typologies : maisons individuelles groupées ou maisons individuelles

3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DE LA POSTE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

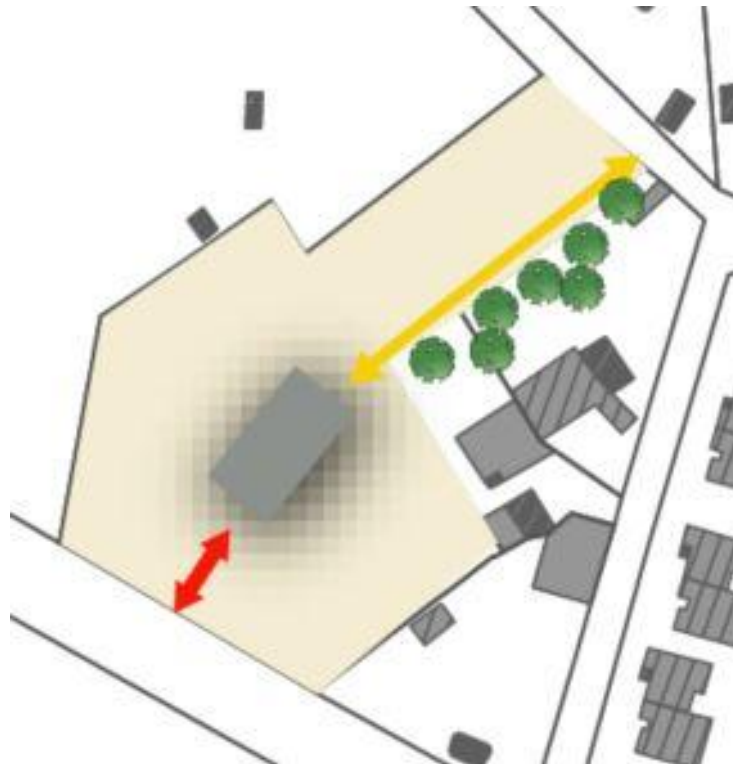
Le site se situe dans une dent creuse à densifier comprise entre la ZAC du Petit Riz et une zone déjà urbanisée.








Etat initial

- Boisement ou haie existant(e)
- Arbres isolés
- Talus existant
- Site occupé par une prairie pâturée
- Espace cultivé

DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Orientations d'aménagement et de programmation

-  Site de l'OAP
-  Boisement et haie existant à conserver
-  Le quartier sera desservi par un accès viaire depuis la rue de la Poste. Cette voie devra avoir une largeur de chaussée limitée et devra comporter un aménagement de carrefour optimal afin de garantir une bonne visibilité en sortie de quartier sur la rue de la Poste
-  La voie de desserte desservira une placette aménagée afin de créer un espace de convivialité au cœur du quartier. Cette placette pourra être aménagée avec des matériaux de qualité, être arborée et offrir des espaces de stationnement. Le bâti devra dans la mesure du possible s'implanter pour structurer cette placette tout en favorisant l'application des principes du bioclimatisme.
-  Une perméabilité piétonne devra être assurée vers la ZAC du Petit Riz et la mare pédagogique par une petite venelle partant de la placette. Le bâti devra dans la mesure du possible s'implanter pour structurer cette placette tout en favorisant l'application des principes du bioclimatisme.

La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

ELEMENTS DE PROGRAMMATION



Schéma à caractère illustratif

Programme

Surface : environ 4350 m²

Nombre d'habitation : 6 habitations tout en respectant les 15 logements/ha

Typologies : maisons individuelles groupées ou maisons individuelles

4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 2AU (PHASE 2 DE LA ZAC DU PETIT RIZ)

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La zone 2AU correspond à la phase 2 de la ZAC du Petit Riz et se situe au Nord de la phase 1. Elle est bordée d'un fossé participant au transport des eaux usées du plateau agricoles. Il est bordé par des terrains cultivé et des espaces naturels. Le site profite d'une proximité immédiate avec la mare pédagogique et son espace public.

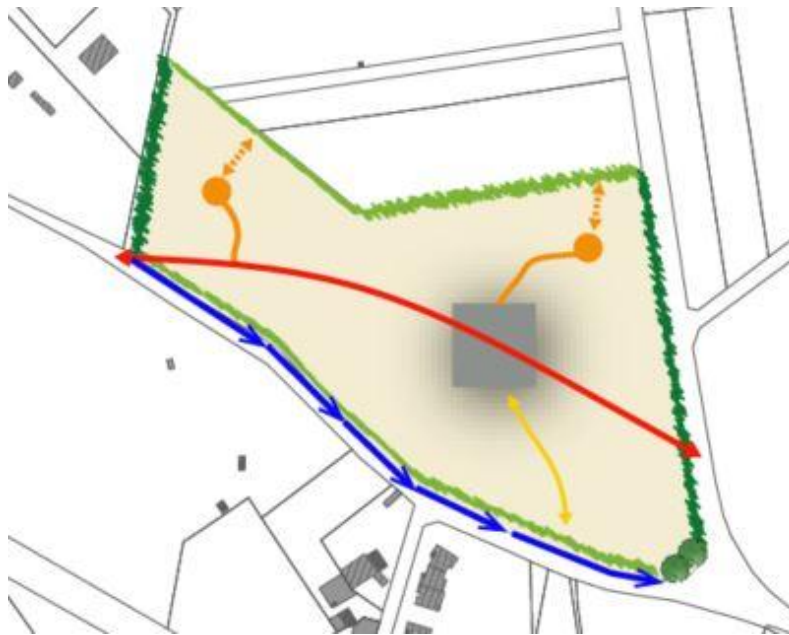








Etat initial

- Boisement ou haie existant(e)
- Espace résidentiel
- Espace cultivé
- Espace public avec mare pédagogique
- Site occupé par des prairies pâturées
- Fossé existant participant au transport des eaux usées du plateau agricole

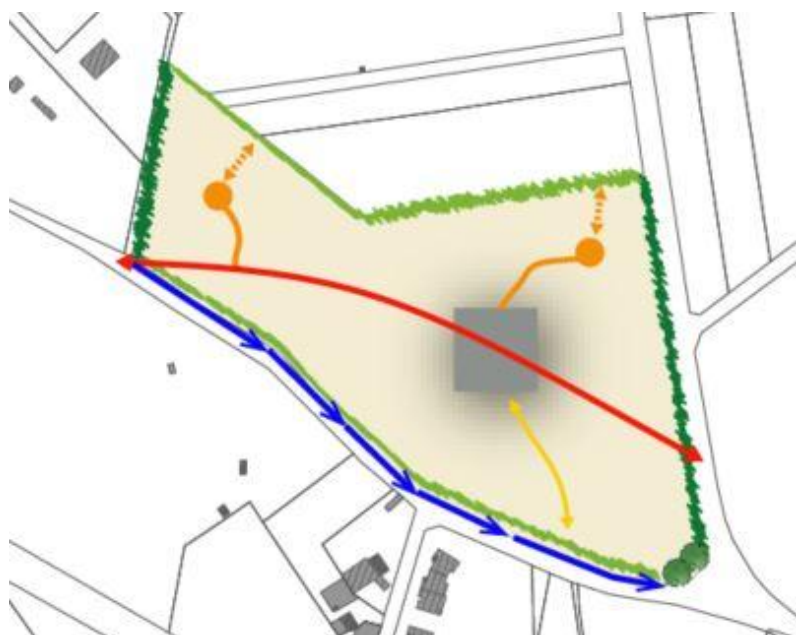
DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION


Orientations d'aménagement et de programmation





-  Site de l'OAP
-  Assurer une transition paysagère par rapport à l'espace agricole tout en maintenant le fonctionnement hydraulique des fossés
-  Créer une transition paysagère permettant de gérer les eaux pluviales issues du plateau agricole
-  Arbres remarquables à préserver
-  Préserver le fonctionnement hydraulique du fossé
-  Assurer le bouclage interquartier depuis la voie en attente sur la première tranche d'aménagement entre la rue de la Poste et la voie communale n°6 par une voie primaire, depuis le Chemin du Petit Riz.
 Cette voie primaire devra avoir une largeur de chaussée limitée mais être accompagnée d'une noue plantée afin de séparer une voie piétonne et être rythmée par des poches de stationnement.
 le bâti devra s'implanter pour structurer cette voie de quartier, tout en favorisant l'application des principes du bioclimatisme, en prenant en compte la topographie du site et en laissant la possibilité de création d'un espace non clos pour faciliter le stationnement des habitants.
 Ainsi:
 - pour les parcelles situées au sud de la voie : l'implantation des habitations privilégiera l'alignement.
 - pour les parcelles situées au nord de la voie : la continuité bâtie est assurée par un élément bâti secondaire ou un muret et avec le bâti implanté avec un recul suffisant pour dégager un espace de jardin au sud, tout en préservant l'intimité de l'habitation.


DISPOSITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 L'accès à la profondeur des îlots sera assuré par des petites venelles de faible emprise, traitées sous la forme de voies partagées. Dans une démarche innovante, une partie des parcelles pourra être accessible uniquement par des venelles piétonnes. Dans ce cas, des espaces de stationnement devront être situés à grande proximité et permettre le rangement des conteneurs à déchets et des boîtes aux lettres. Sur ces parties nord, l'implantation du bâti pourra être plus libre et les formes architecturales pourront être variées et innovantes.

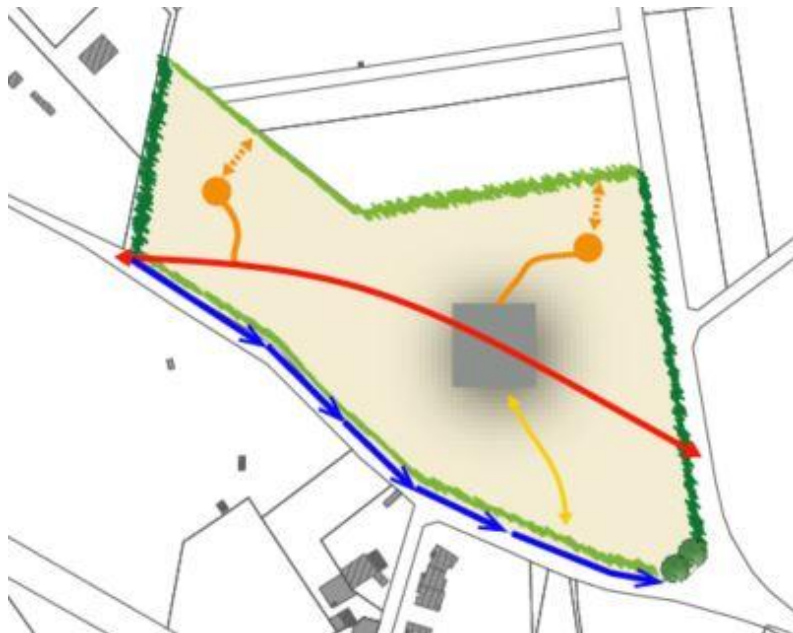
 Des perméabilités piétonnes devront être assurées vers l'espace agricole depuis les petites venelles ou vers la mare pédagogique depuis la placette .

 Sur la partie ouest, la liaison piétonne devra être dimensionnée pour pouvoir, à terme, permettre une liaison viaire vers le nord.

 La voie principale devra être rythmée par au moins une placette aménagée afin de créer un espace de convivialité au coeur du quartier. Cette placette pourra être aménagée avec des matériaux de qualité, être arborée et offrir des espaces de stationnement.

La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

Eléments de Programmation



Programme

Surface : 2,68 ha

Nombre d'habitations : entre 40 et 50 habitations, tout en respectant une densité minimale de 15 logements/ha

Mixité sociale : un minimum de 5 logements locatifs sociaux (soit un total de 14 sur l'ensemble de la ZAC) et au moins 4 maisons groupées destinées aux primo-accédants.

Typologies : logements intermédiaires, logements groupés ou maisons individuelles.