

Commune de LORETTE

ÉLABORATION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme

Approbation



3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du POS en PLU prescrite le	15 décembre 2014
Arrêt du projet de révision du POS en PLU le	7 décembre 2017

**Vu pour être annexé
à notre délibération en date du
Le Président,**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT	4
SECTEUR « PONT VAILLANT»	5
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	6
HABITAT	6
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	6
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	7
ZAC COTE GRANGER	8
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	9
HABITAT	9
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	9
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	11
LA MENAGERIE	12
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	13
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	13
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	14

PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« 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. »

De plus, **l'article L 151-7** précise :

« 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 échancier 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 aux articles L151-35 et L151-36. »

Enfin **l'article R151-8** précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du tissu urbain existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

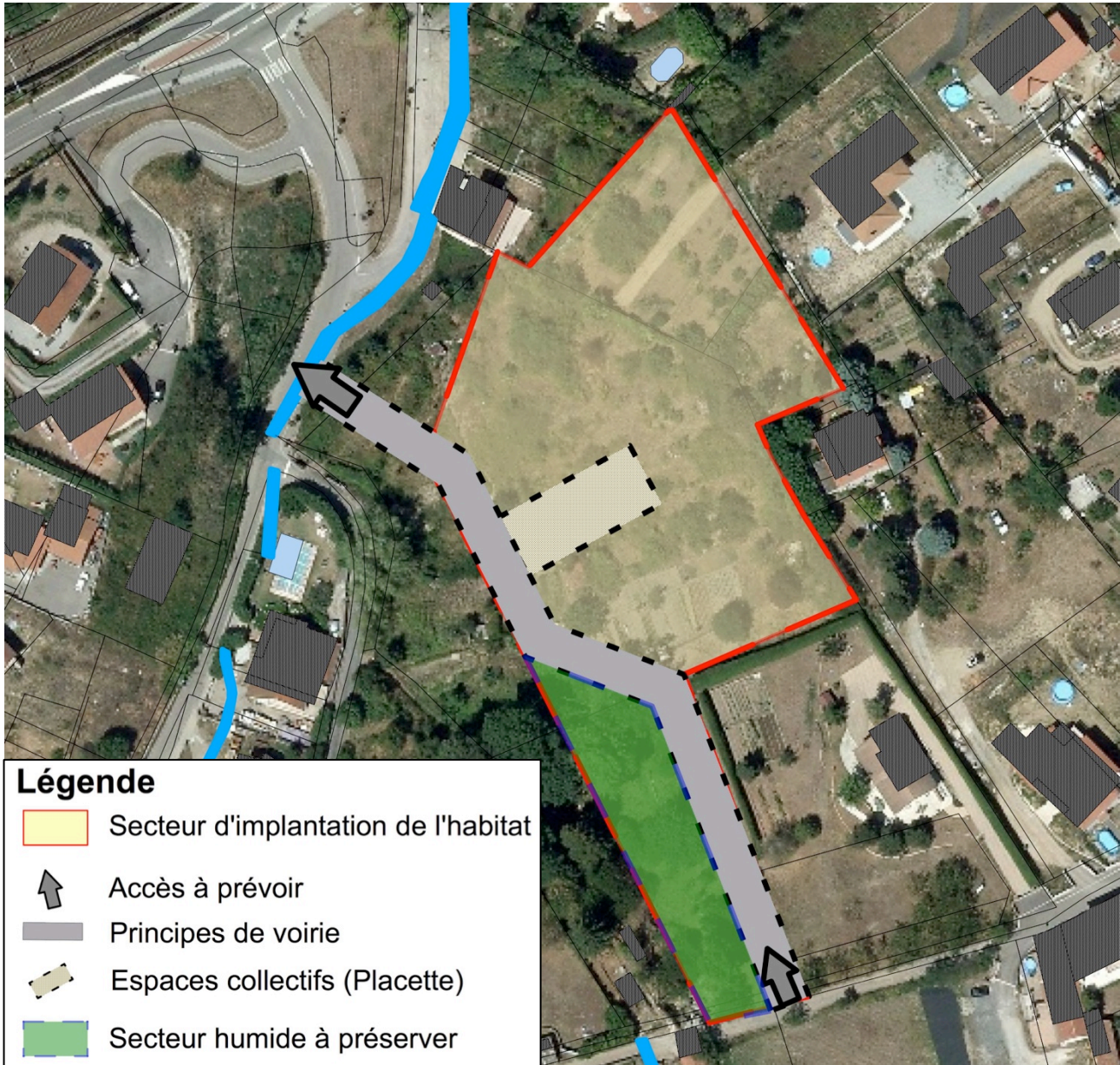
Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



SECTEUR « Pont Vaillant »

Dans ce secteur d'une superficie de 0,7 hectare, localisé à l'EST du centre ville, la Commune a la volonté d'urbaniser pour de l'habitat.



Située au cœur du tissu urbain, ce nouveau quartier aura pour vocation d'accueillir une mixité de logements, entre logement individuel, individuel groupé ou intermédiaire.

L'orientation d'aménagement propose de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des principales caractéristiques du site.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma précédent et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre une urbanisation du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement concernant l'ensemble de la zone**.

Objectif 2 – Phasage de l'urbanisation

Afin d'organiser l'urbanisation progressive des différents secteurs de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Pont Vaillant sera effective sur la seconde phase du PLU.

De ce fait, toute autorisation d'aménagement ou de construction (PA, PC...) ne pourra être délivrée qu'**à compter du 1^{er} janvier 2022**.

Ce phasage doit permettre d'optimiser l'utilisation du potentiel foncier et de mieux réguler les besoins de la commune.

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logements

La densité cible demandée est d'environ **20 logements/hectare**.

Soit environ **14** logements

Ces logements seront de types individuels, individuels groupés ou intermédiaire.

L'opération comportera au moins **20% de logements sociaux**.

Objectif 2 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de ville et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. Ces dispositifs seront prévus à un niveau collectif. Ils ne pourront être prévus à l'échelle des parcelles.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouverts ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent participer de la trame paysagère de l'espace vert collectif à l'arrière de l'opération.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m ;
- ° Ne pas être fermés par une clôture.

Objectif 2 – Protéger le secteur humide au Sud de la zone

Le secteur humide présent au Sud de la zone et identifié sur le schéma de principe ci-dessus doit être protégé. A ce titre, il sera préservé de toute construction.

De plus, l'opération d'aménagement doit prévoir un aménagement paysager à l'entrée Sud permettant la préservation maximale de la végétation existante au niveau de l'entrée Sud de la zone.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Respecter les prescriptions l'organisme compétent

Le projet respectera les prescriptions en matière de collecte des déchets de l'organisme compétent.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

Ainsi cette voirie sera conçue de sorte qu'elle permette d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

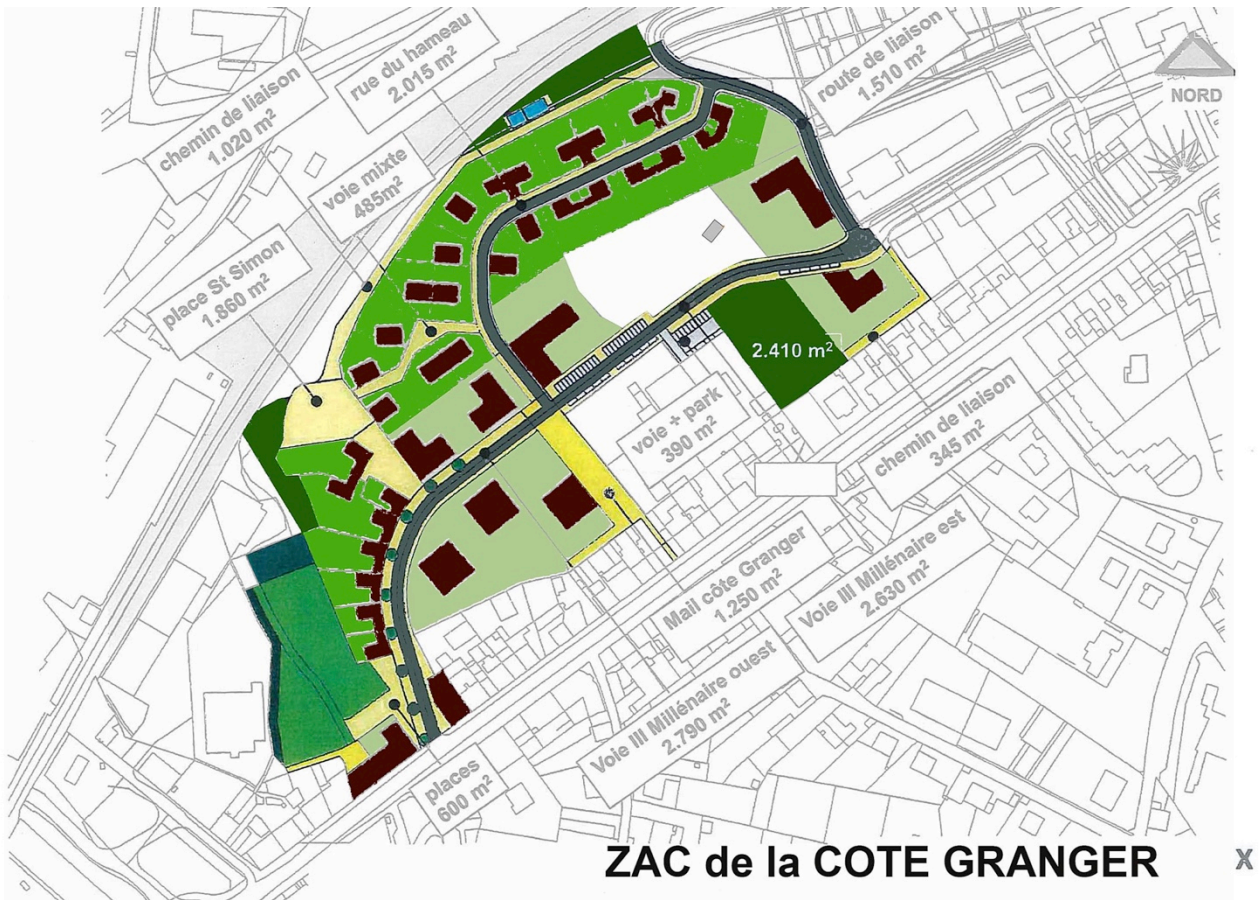
L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

Objectif 3 – Conservation d'un accès sur le chemin des Combes

L'aménagement devra prévoir de conserver un accès vers le chemin des Combes.

ZAC CÔTE GRANGER

Le secteur de Côte Granger fait l'objet d'un dossier de création de ZAC qui en définit les principes d'aménagement selon le schéma ci-dessous :



CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans **un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.**

C'est ce qu'assure le dossier de création **ZAC actuel.**

HABITAT

Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Mixité de l'offre en logements

Nombre cible de logements : 190lgt dont au moins 140 de collectifs

Densité cible : Ces logements seront construits dans la partie destinée à l'habitat qui représente 6ha. Le projet aura donc une densité cible de minimum 30 lgt/ha.

L'opération comportera au moins **30% de logements sociaux.**

Objectif 2 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ceux-ci devront être conçus de telle sorte qu'ils puissent traiter efficacement les hydrocarbures issus des eaux de ruissellement des voiries et stationnement.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m ;
- Ne pas être fermés par une clôture.

La création d'espace de rétention devra être l'occasion de la mise en valeur du bief longeant la voie ferrée.

Objectif 2 – Prévoir des espaces paysagers

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne.

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandations : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter. En fonction du projet, il est néanmoins conseillé d'éviter les espèces les plus allergisantes à proximité des lieux fréquentés par la population.

Objectif 3 – Récupérer les eaux de pluie

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Respecter les prescriptions l'organisme compétent

Le projet respectera les prescriptions en matière de collecte des déchets de l'organe compétent.

Organiser la circulation

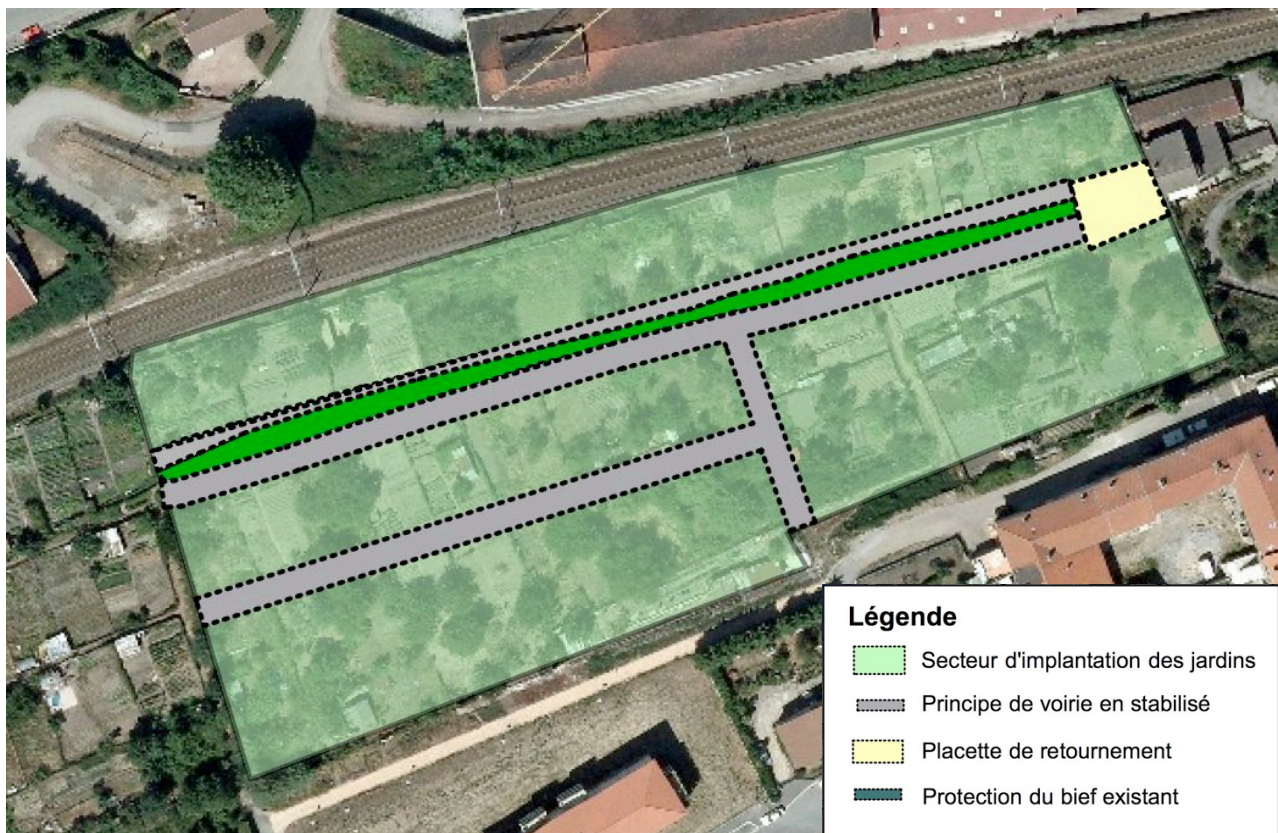
Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Le scénario prévoit une desserte viaire exclusivement locale qui doit permettre de limiter les trafics externes à l'intérieur de la ZAC. Cette desserte viaire automobile est doublée de cheminements piétonniers entièrement déconnectés de cette voirie et orientés en fonction des points d'attraction que sont le centre bourg et la rue Jean Jaurès avec ses commerces, équipements et services.

Ces cheminements piétonniers sont conçus de sorte qu'ils renforcent les espaces verts naturels à l'intérieur du quartier.

La Ménagerie

La Ville de Lorette porte un projet global d'aménagement du secteur Côte Granger, dont le support principal est une ZAC concédée, dont le périmètre fait par ailleurs l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier EPORA.



La Ville a souhaité, à l'est du site de la ZAC, dans le secteur dit « La Ménagerie », recomposer un ensemble de jardins existants, avec la mise en place d'un mode de gestion s'apparentant à celui qui existe sur le site des Blondières à Lorette.

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Permettre l'aménagement des jardins familiaux

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

L'ensemble des jardins familiaux sera aménagé selon le schéma figurant en illustrations ci-dessus.

Il s'agit de redécouper les emprises pour réaliser 30 à 40 lots, desservis par un ensemble de cheminements, dont les principaux accessibles ponctuellement aux véhicules (dépose de matériel, etc.) et d'un ensemble de cabanes de jardins, chacune d'entre elles desservant 2 ou 4 lots, cabanes construites par la collectivité ou sous son contrôle, de manière à conférer à ce secteur un certain ordonnancement et une homogénéité architecturale.

Le bief et ses rives feront également l'objet d'aménagements destinés d'une part à conforter l'ouvrage et ses berges, d'autre part à prolonger le corridor écologique prévu dans le périmètre de la ZAC, pour la protection de la flore et de la faune, enfin à offrir aux usagers des jardins et plus largement

C'est ce qu'assure le dossier de **Déclaration d'Utilité Publique**.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m ;
- Ne pas être fermés par une clôture.

Objectif 2 – Préservation du bief

Le bief constitue l'épine dorsale de ce projet d'aménagement car il représente une continuité écologique importante dans la trame verte urbaine. Le projet d'aménagement devra prévoir la conservation d'une coulée verte de 8 à 10m de part et d'autre de ce bief.

Cette coulée verte devra être en continuité avec le projet de la ZAC.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Organiser la circulation

Objectif 1 – Prévoir un accès

Le scénario prévoit une desserte viaire exclusivement locale qui doit permettre de limiter les trafics externes à l'intérieur de la ZAC. Cette desserte viaire sera en stabilisé.