

COMMUNE DE LE BIGNON

Département de la Loire - Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°9

3C

Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Approbation du P.L.U	Le 21/02/2014
Modification n°1	Le 12/06/2015
Modification simplifiée n° 2	Le 20/11/2015
Modification simplifiée n° 3	Le 23/06/2017
Modification n°4	Le 20/04/2018
Modification n°5	Le 03/06/2019
Modification n°6	Le 14/02/2020
Modification simplifiée n°7	Le 05/07/2021
Modification n°8	Le 15/12/2021
Modification n°9	Le 30/01/2023

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 30/01/2023

Cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement

La Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000, remaniée et complétée par la loi U.H. du 2 Juillet 2003, instaurait deux nouvelles pièces dans le Plan Local d'Urbanisme : le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement.

Ces orientations d'aménagement initialement facultatives revêtent désormais un caractère obligatoire par la Loi dite « Grenelle 2 » ou « ENE » du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement. Elles peuvent également dorénavant comprendre un volet programmatique et des objectifs en matière d'habitat et de transports.

ENE Article 19 *« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »*

Art.L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.- *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

2. *En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui portent, pour la commune du Bignon, sur des espaces ouverts (1AUe et 1AUI) et des espaces fermés à l'urbanisation (2AU et 2AUe), sont opposables en terme de compatibilité.

Toute opération d'aménagement ou projet de construction portant sur les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement doit être compatible avec ces dernières.

Ainsi, doivent être respectés des principes d'aménagement qui permettront d'atteindre les objectifs communaux inscrits dans le document "politique" qu'est le P.A.D.D.

Les O.A.P. concernent 8 secteurs (cf. plans par O.A.P. ci-joints) :

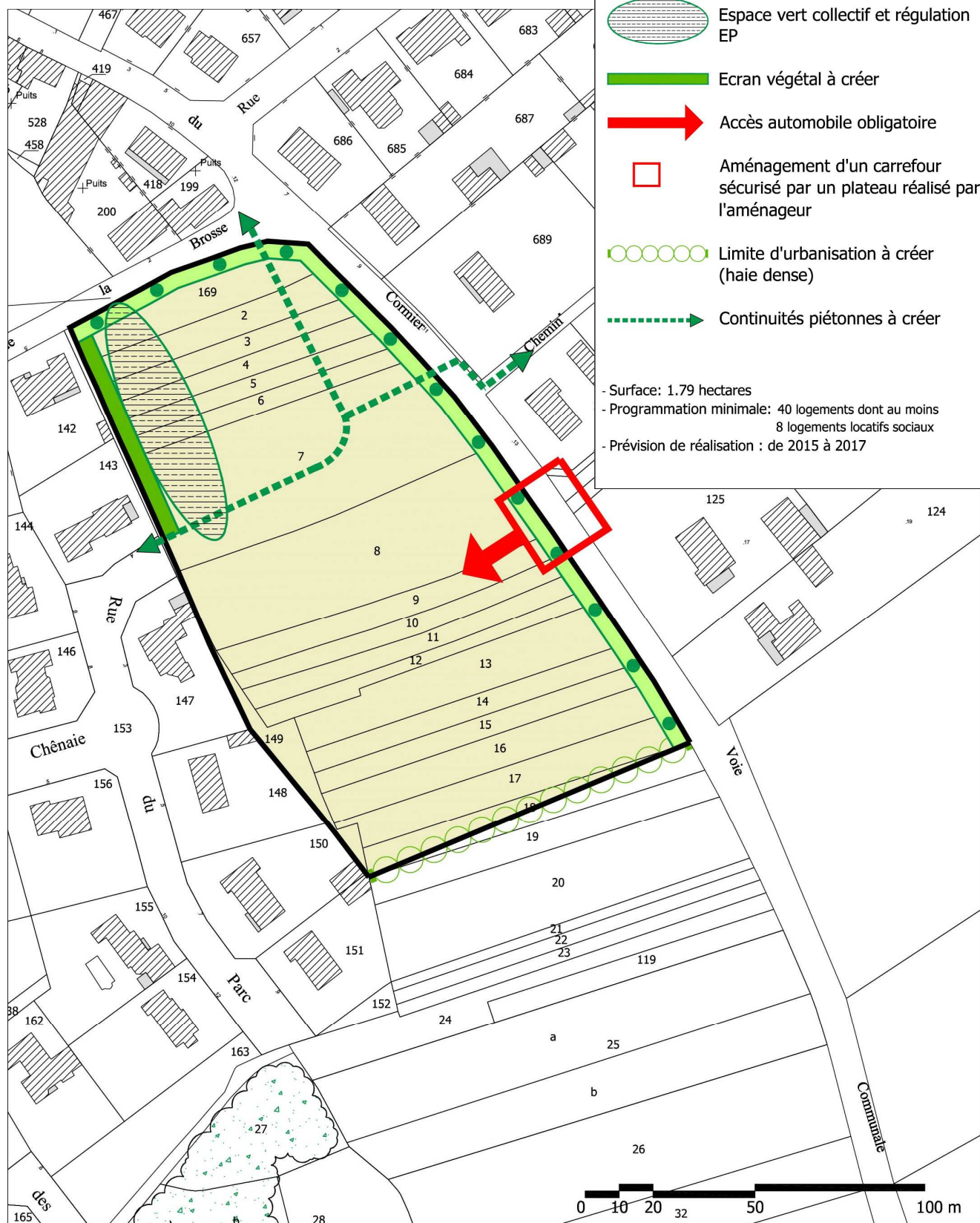
- O.A.P. 1 Secteur 2AU (Les Vigneaux)
- O.A.P. 2 Secteur 2AU (Le Champ-Cartier – la Rousselière)
- O.A.P. 3 Secteur 1AUe (Parc d'activités de la Forêt)
- O.A.P. 4 Secteurs 1AUe et 2AUe (Parc d'activités de Tournebride-la Boule d'Or)
- O.A.P. 5 Secteurs 1AUIb et 2AUIb (zone de loisirs de l'Epinay)
- O.A.P. 6 Secteur AUIa (espace communal de sports et loisirs)
- O.A.P. 7 Villages de Guénégaud- la Couillaudais-la Boule d'Or (Secteur Ah1)
- O.A.P. 8 Villages de la Maison Rouge et des Basses Bouteilles (secteur Ah1)

En matière de programmation, la Commune du Bignon s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT du Pays de Retz, visant notamment à réduire la consommation d'espaces agricoles à des fins d'urbanisation.

Des densités minimales de 15 logements par hectare sont exigées au sein des secteurs 2AU. Ces secteurs devront, par ailleurs, comporter un minimum de 10% de logements locatifs sociaux.

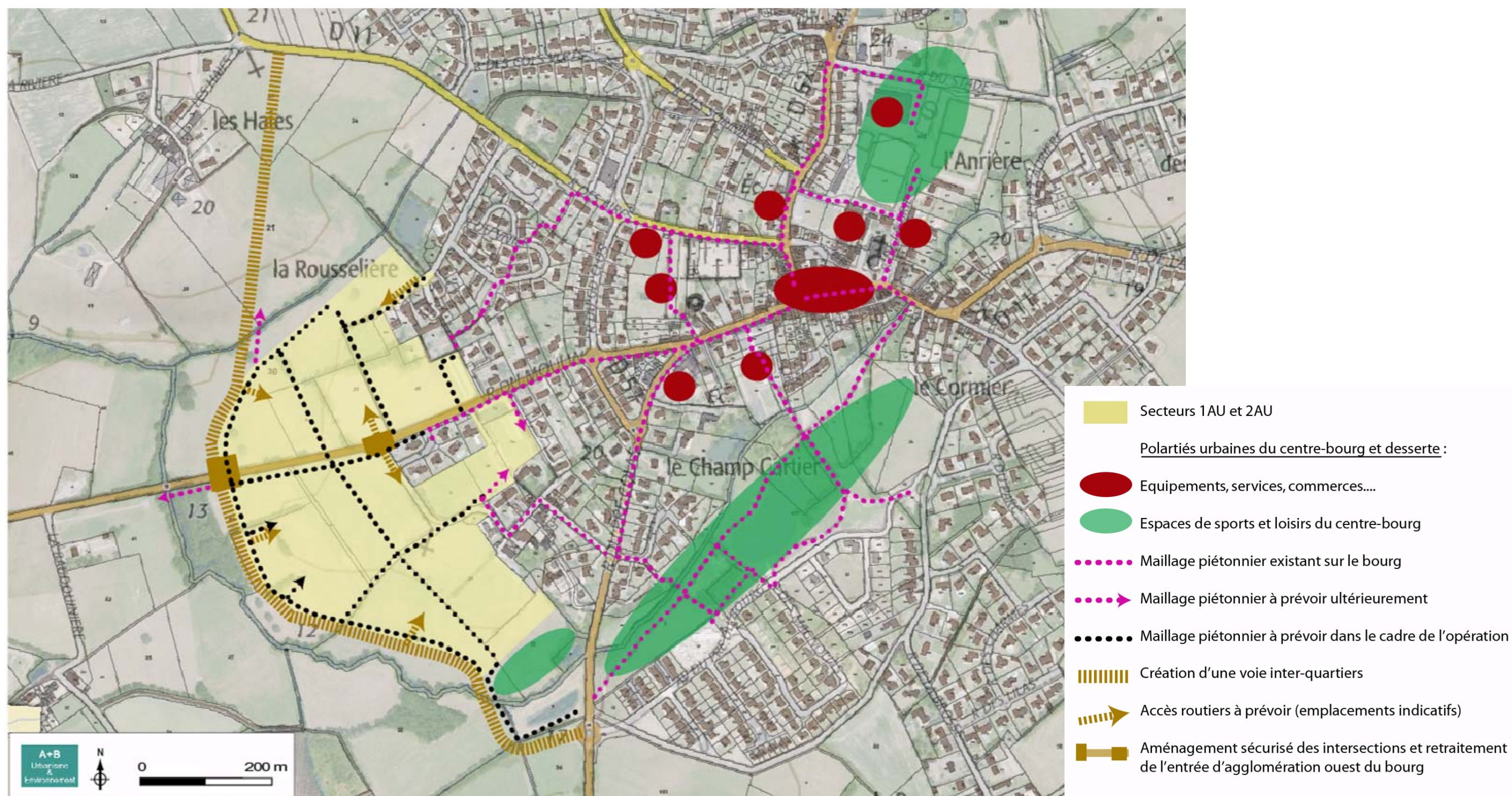
Une approche plus fine et détaillée des densités intérieures sera réalisée dans le cadre des études pré-opérationnelles, en amont d'une ouverture à l'urbanisation par classement de tout ou partie des ces zones en secteurs 1AU.

OAP - MODIFICATIONS 0.1 DU P.L.U.

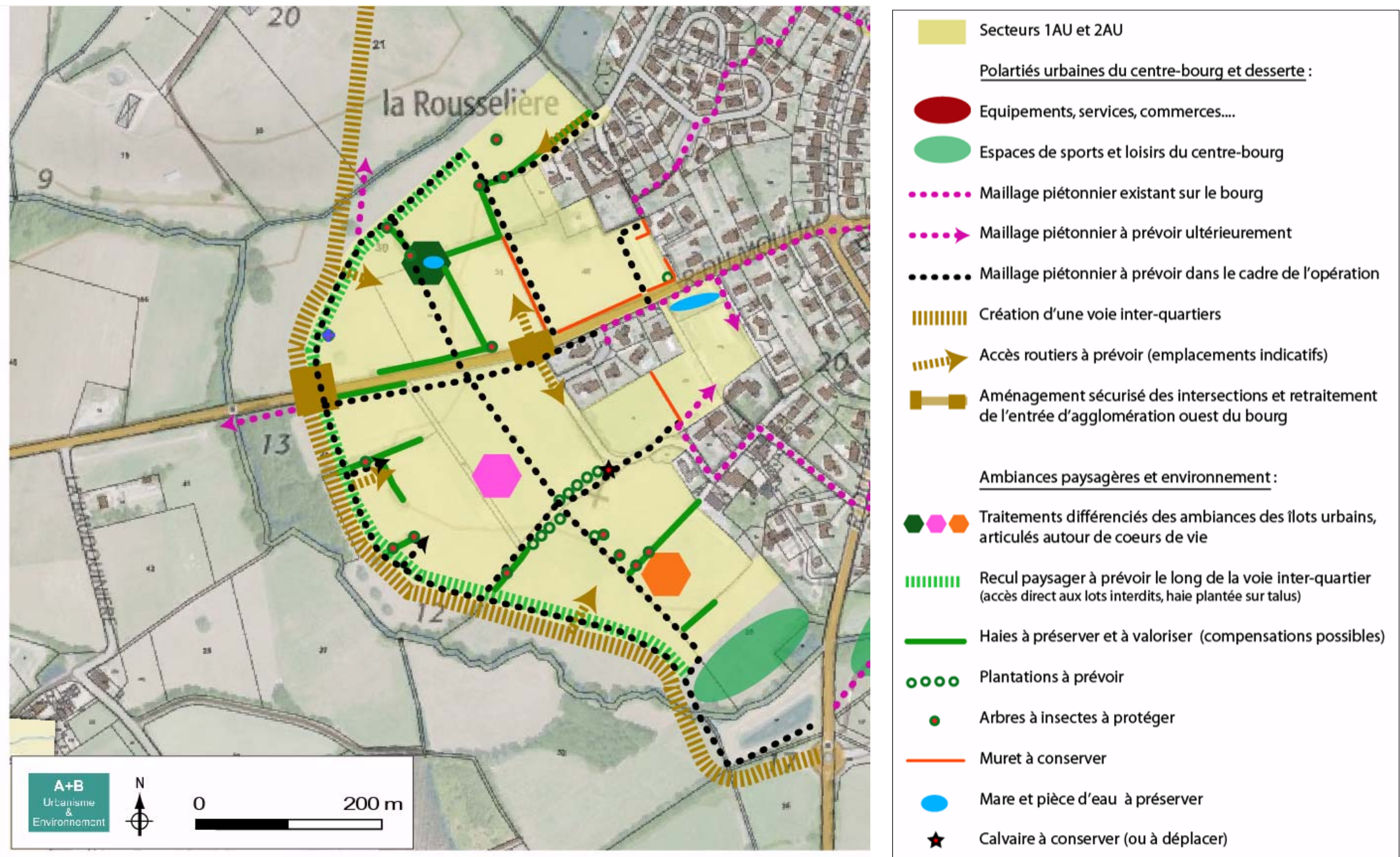


O.AP. n°1 - SECTEUR « LES VIGNAUDS » (Zone 1AU)

Orientation d'aménagement n°2 du PLU après modification n°5 du PLU



Orientation d'aménagement n°2 du PLU
après modification n°5 du PLU



Programmation en matière d'habitat :

	Tranches successives d'opération à réaliser*	Nombre minimum de logements à réaliser par tranche	Echéancier de réalisation prévisionnel	Nombre minimum de logements sociaux
Zone 1AU	T1	60	2019-2020	24 logements sociaux, dont une opération de 7 à 9 logements par tranche
	T2	60	2021-2022	
	T3	40	2023-2024	
* En cas de permis d'aménager regroupant deux tranches de réalisation, les modalités de réalisation par tranches et les échéanciers y seront exposés ainsi que la répartition des logements sociaux.				

Orientation d'aménagement n°2 du PLU après modification n°5 du PLU

Densités urbaines et mixité sociale

Le projet devra respecter une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare, avec un objectif minimal de 11% de logements sociaux. L'opération devra être réalisée en plusieurs tranches successives d'aménagement. La programmation attendue en matière d'habitat est présentée dans le tableau en page précédente.

Ambiances urbaines

Des ambiances urbaines différentes seront recherchées à travers le traitement urbain et paysager des espaces communs, de manière à pouvoir identifier trois espaces de quartiers différents.

Préservation des éléments naturels

La marre au nord et les haies d'intérêt seront conservées ainsi que les beaux arbres et les arbres qui abritent des capricornes. Le mur en pierres sera également préservé pour les lézards. Le chemin existant sera gardé dans la conception.

Préservation du paysage, de l'identité des lieux

Les murets maçonnés en clôture de l'espace public ne seront pas autorisés, seront prévues des haies végétales doublée ou non par un grillage. Les essences végétales seront choisies en fonction d'essences déjà existantes sur le site.

Gestion des eaux pluviales

Un bassin de collecte des eaux pluviales sera prévu le long de la future voie de contournement à l'ouest pour collecter les eaux pluviales de l'ensemble du secteur du Champ Cartier. Les zones humides existantes (hors zone 1AU) seront alimentées par les eaux pluviales de l'opération.

Gestion des déplacements

Un traitement urbain de l'entrée de l'agglomération ouest du bourg devra permettre la réalisation d'une liaison douce protégée et une réduction de la vitesse des véhicules.

Au sein même de l'opération, différents profils de voies devront être distingués selon leurs usages. Les voies de circulation en bouclage, et non en impasse, seront privilégiées de manière à rendre la circulation fluide: Le projet devra prévoir des voies de circulation apaisées où la circulation sera limitée à 20 km/h (voies partagées).

De manière générale, le projet devra prévoir de nombreuses liaisons piétonnes au sein même du quartier et en direction du centre-bourg.

Stationnement

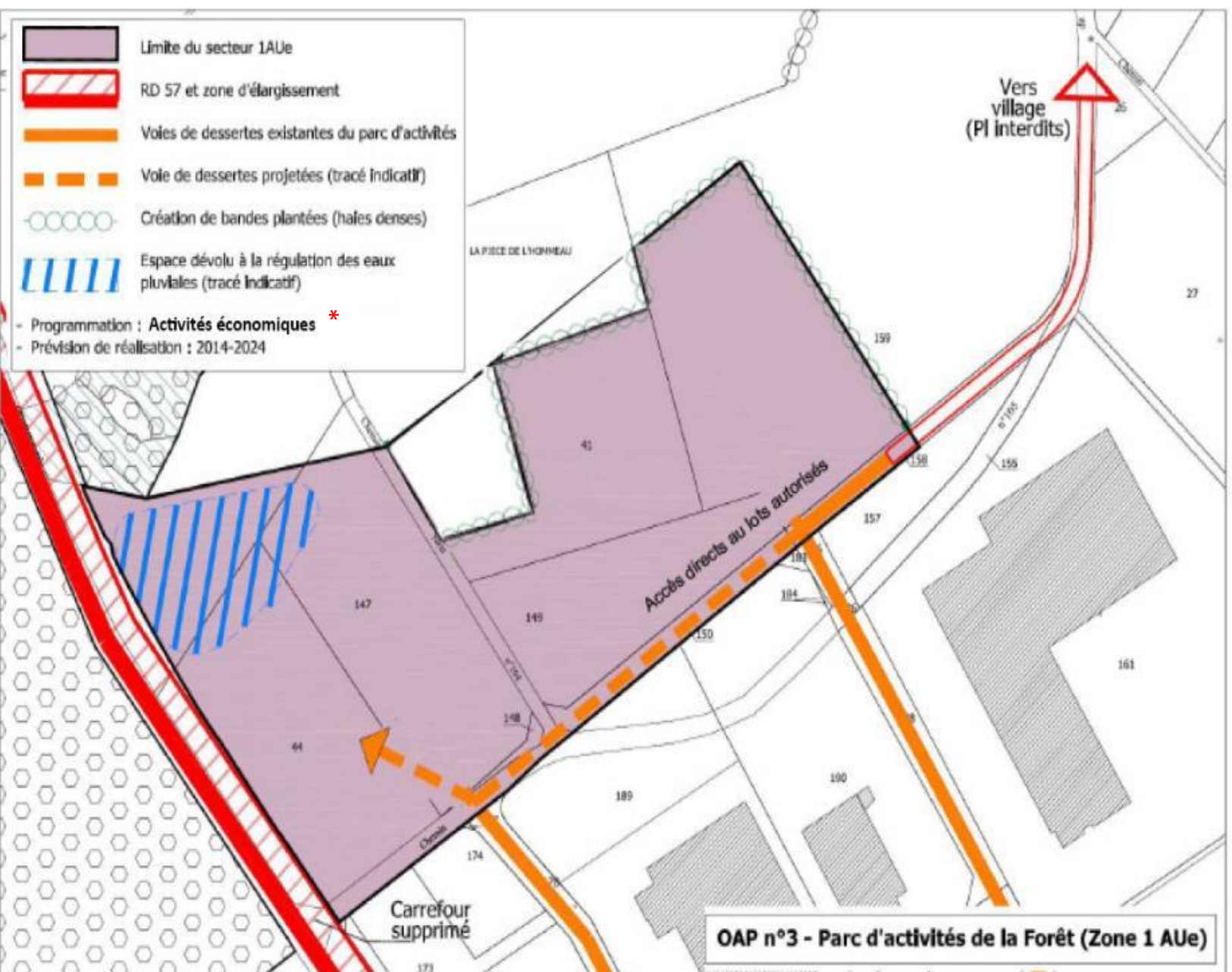
Le stationnement des véhicules visiteurs sera prévu sous la forme de « poches » de stationnement réparties sur le quartier, de manière à éviter les stationnements longitudinaux le long des voies.

Prise en compte des critères bioclimatiques

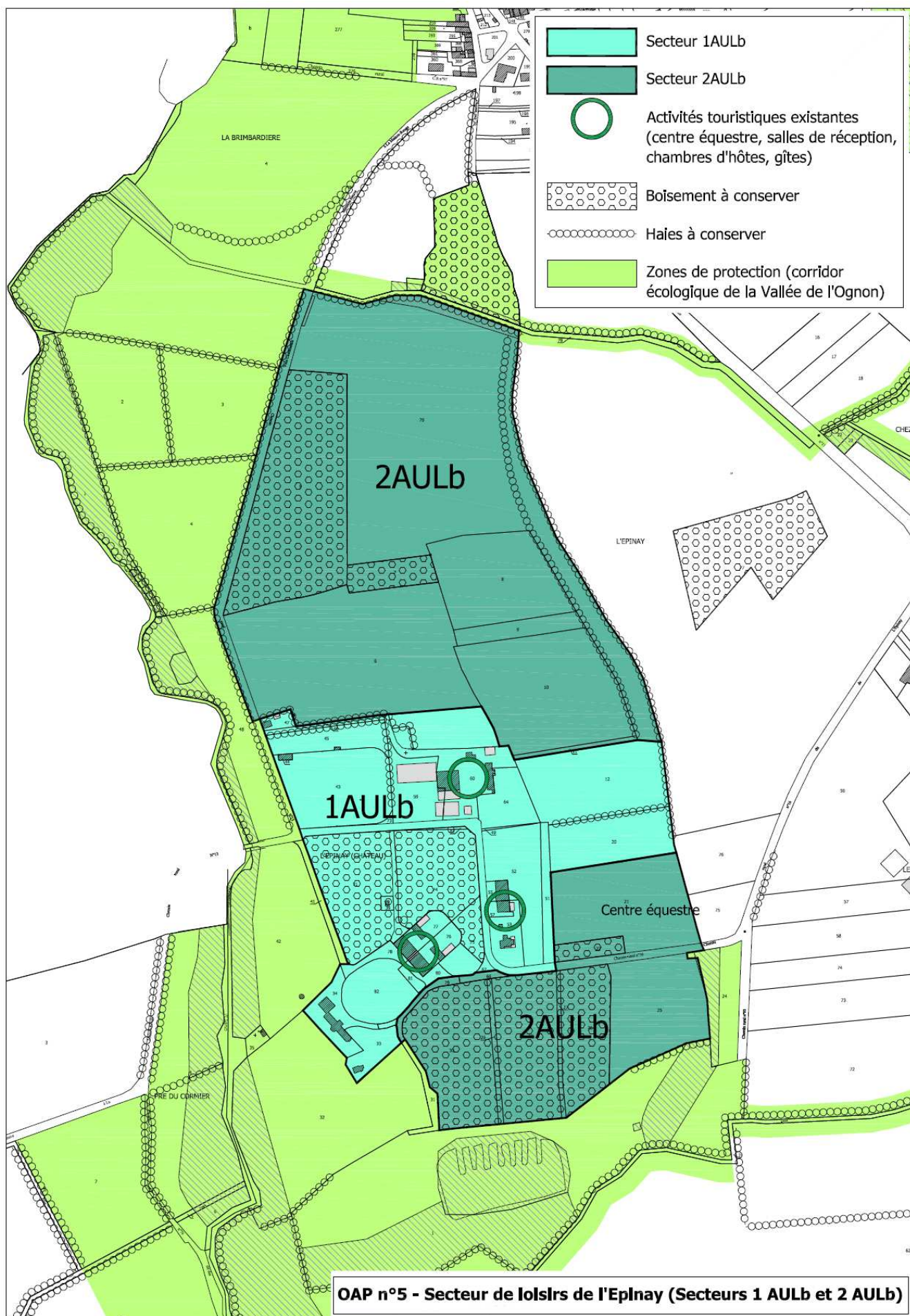
Le découpage parcellaire et le positionnement des constructions sur la parcelle devront s'inscrire dans une recherche d'optimisation des apports solaires. La mitoyenneté du bâti et l'implantation sur au moins une limite parcellaire sera ainsi privilégiée de manière à rechercher une « compacité » des constructions.

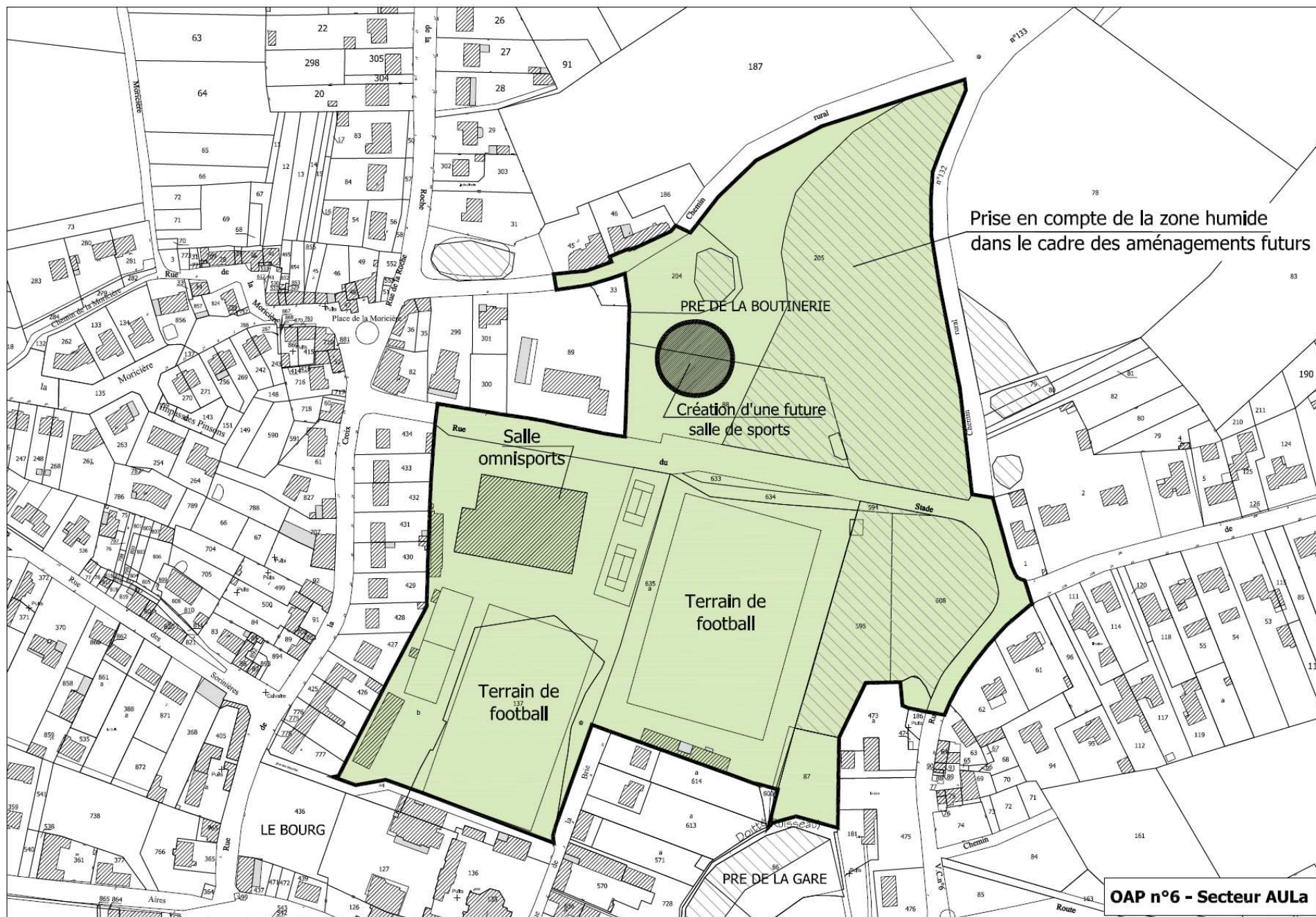
Les performances énergétiques demandées seront à minima le respect de la RT2012 et suivant l'échelonnement.

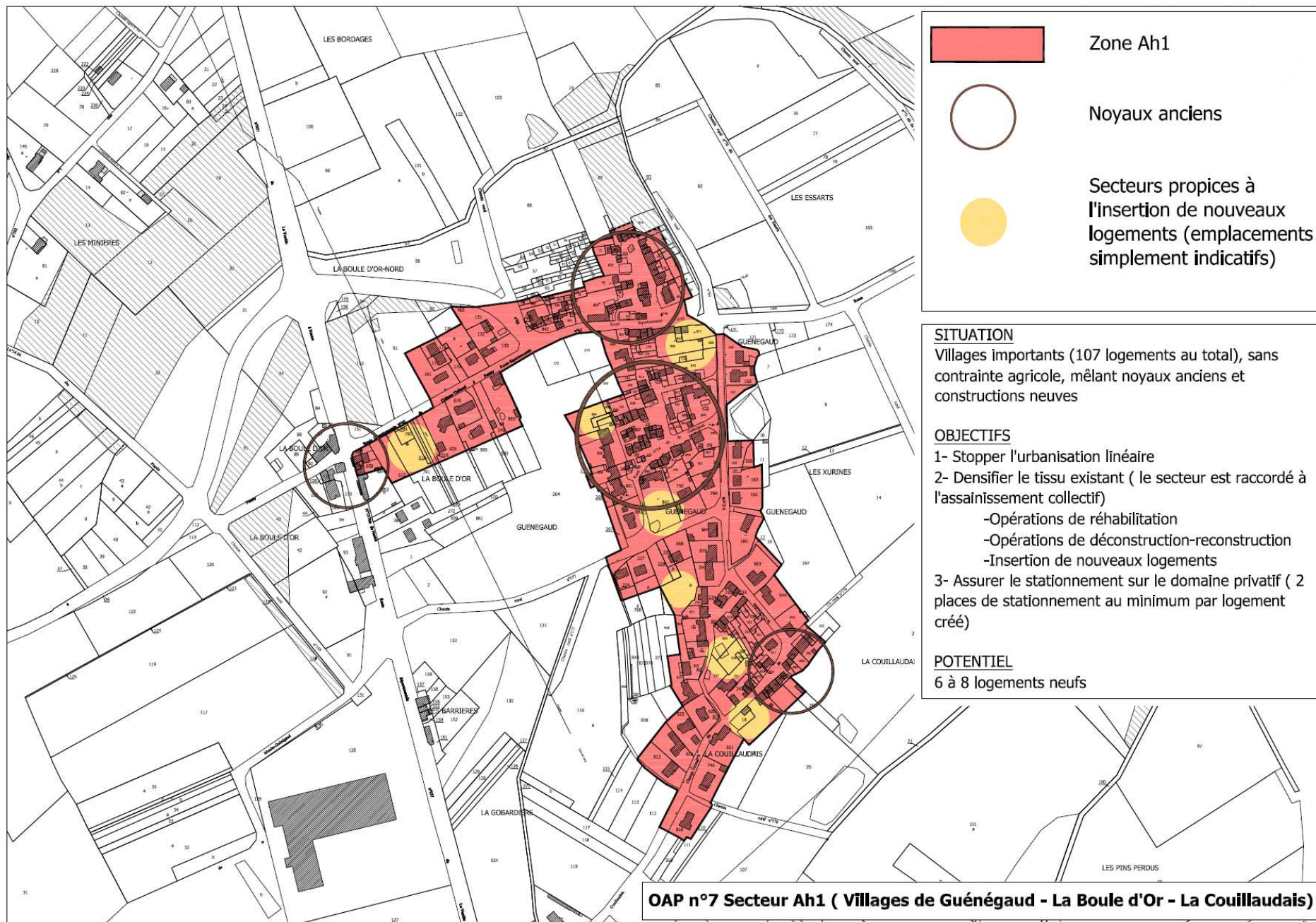
Suite à la modification n°9, cette OAP a été mise à jour. Les PA1 et PA2 sont en cours d'urbanisation. Le PA3 fait l'objet de l'OAP n°11. Le PA4 fait l'objet de l'OAP n°12.

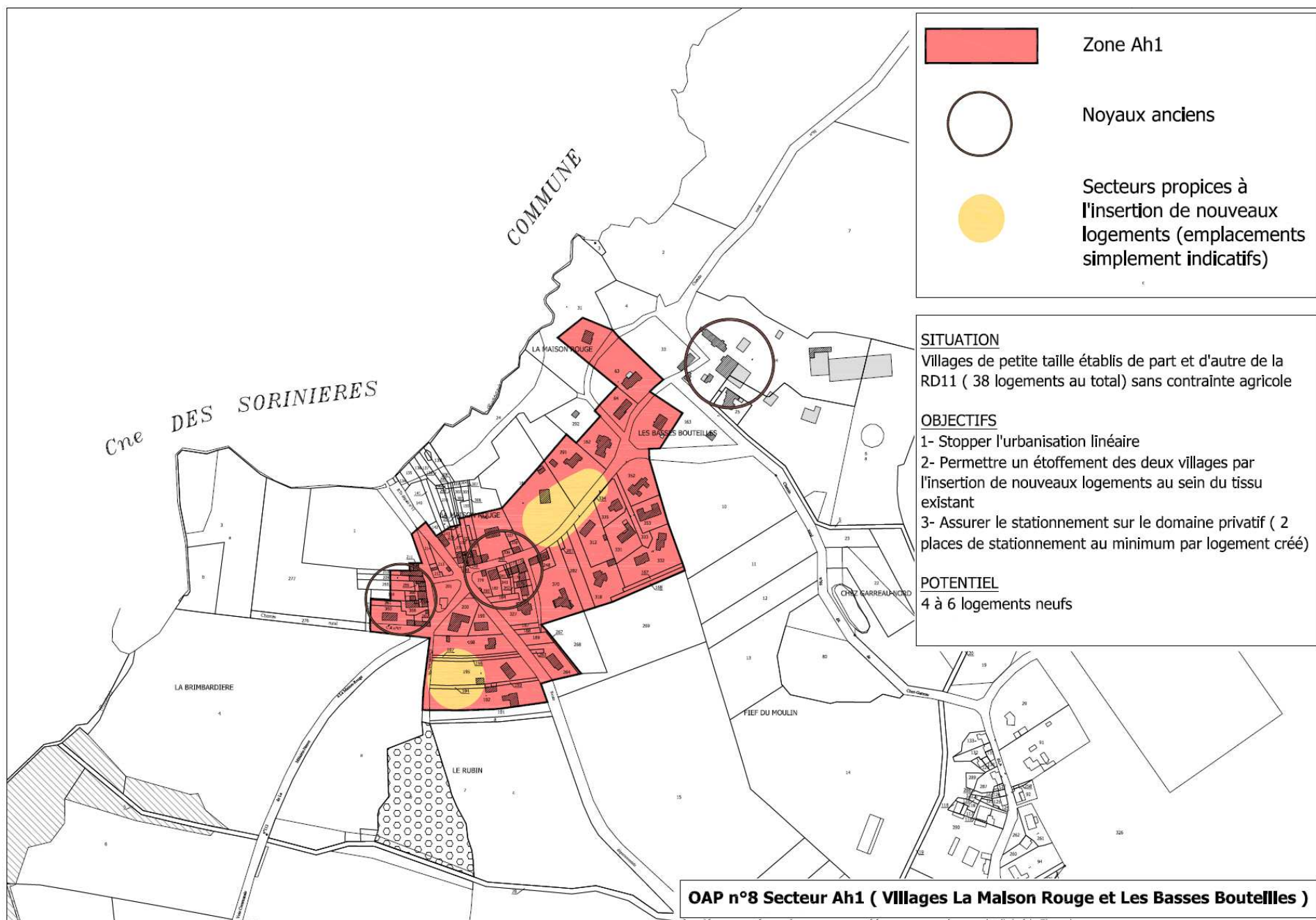


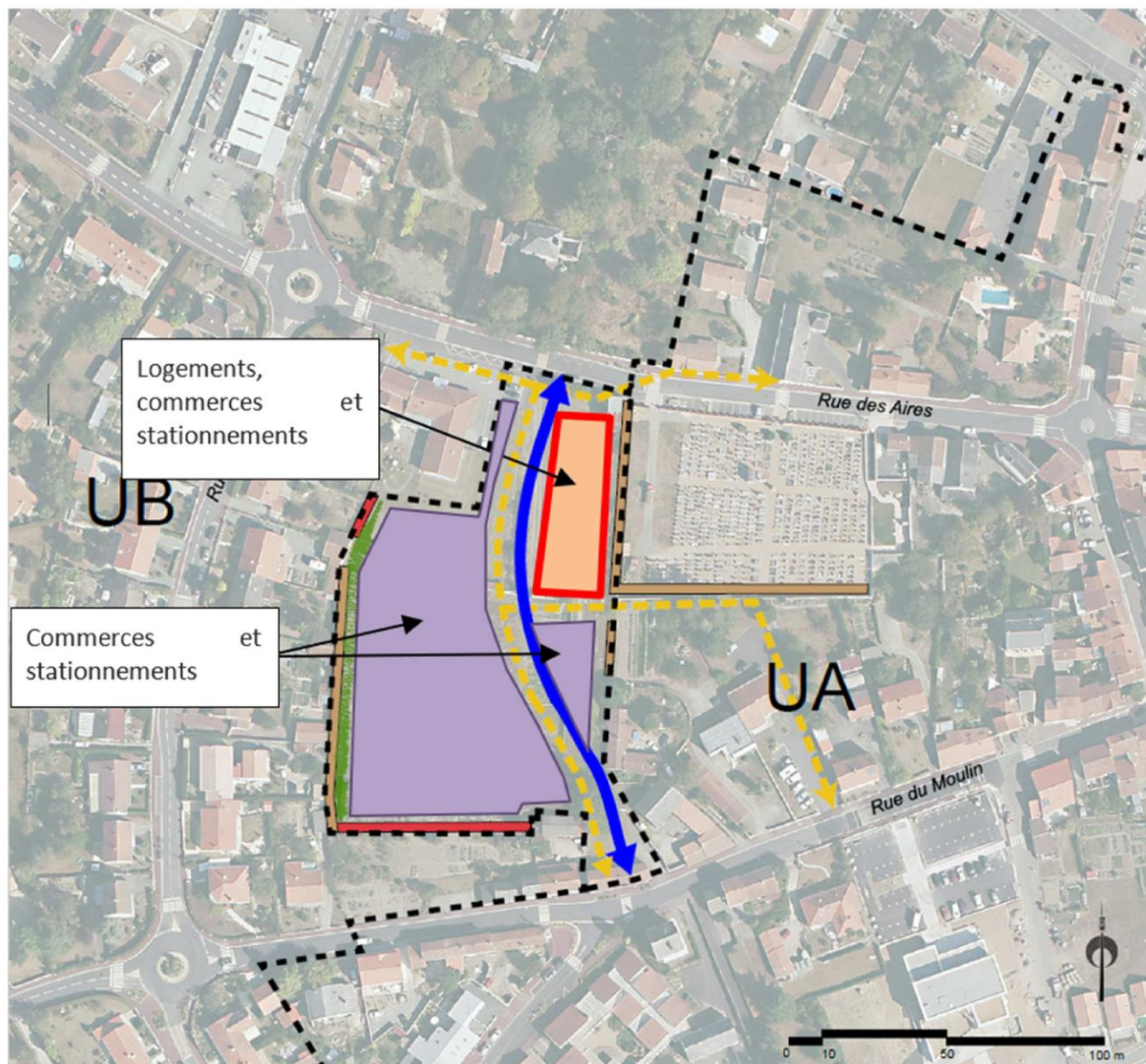
* Activités économiques et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle principalement orienté vers les activités économiques des nouvelles entreprises et entreprises déjà existantes (et/ou bénéficiant à leurs salariés) à l'exception des commerces de détail.











Restructuration urbaine, extension de la polarité commerciale et de services du bourg du Bignon

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur UBc est destiné aux activités commerciales, de services de proximité et à de l'habitat

- Commerces et services
- Mixtes commerces, services, habitat

ORIENTATIONS SPATIALISEES

CIRCULATION, DÉPLACEMENT

- Desserte routière en double sens
- Parcours structurants de liaisons douces sécurisées et accessibles PMR

LIMITES RIVERAINES

- Murs de pierres conservés
- Murs enduits à créer ou à renforcer (h : 2.00 m)
- Bandes plantées (Arbres, arbustes, vivaces, couvre sols...) En complément, au minimum 8 arbres de haute tige et 8 zones végétales seront implantés sur l'espace public.

Commune de Le Bignon – Modification n°9 du P.L.U.

OAP Rue des Aires

APPROBATION Conseil Municipal 30/01/2023

*Recul de 15m sans construction
(sauf annexes)*

*Recul de 20m sans construction
(sauf annexes)*

Mare conservée



Légende des OAP

- Secteur OAP
- Espace paysager
- Stationnement possible
- Emprise bâtie maximale possible
- Accès principal à consolider
- Accès existant à conserver

*Implantation en limite
séparative possible*

L'OAP vise à préserver une partie des arbres identifiés comme étant d'intérêt par le diagnostic environnemental et à établir des conditions d'implantation des futures constructions adaptées à l'urbanisation existante.

Ainsi, le projet sera réalisé sur la base des études réalisées avant le début des travaux :

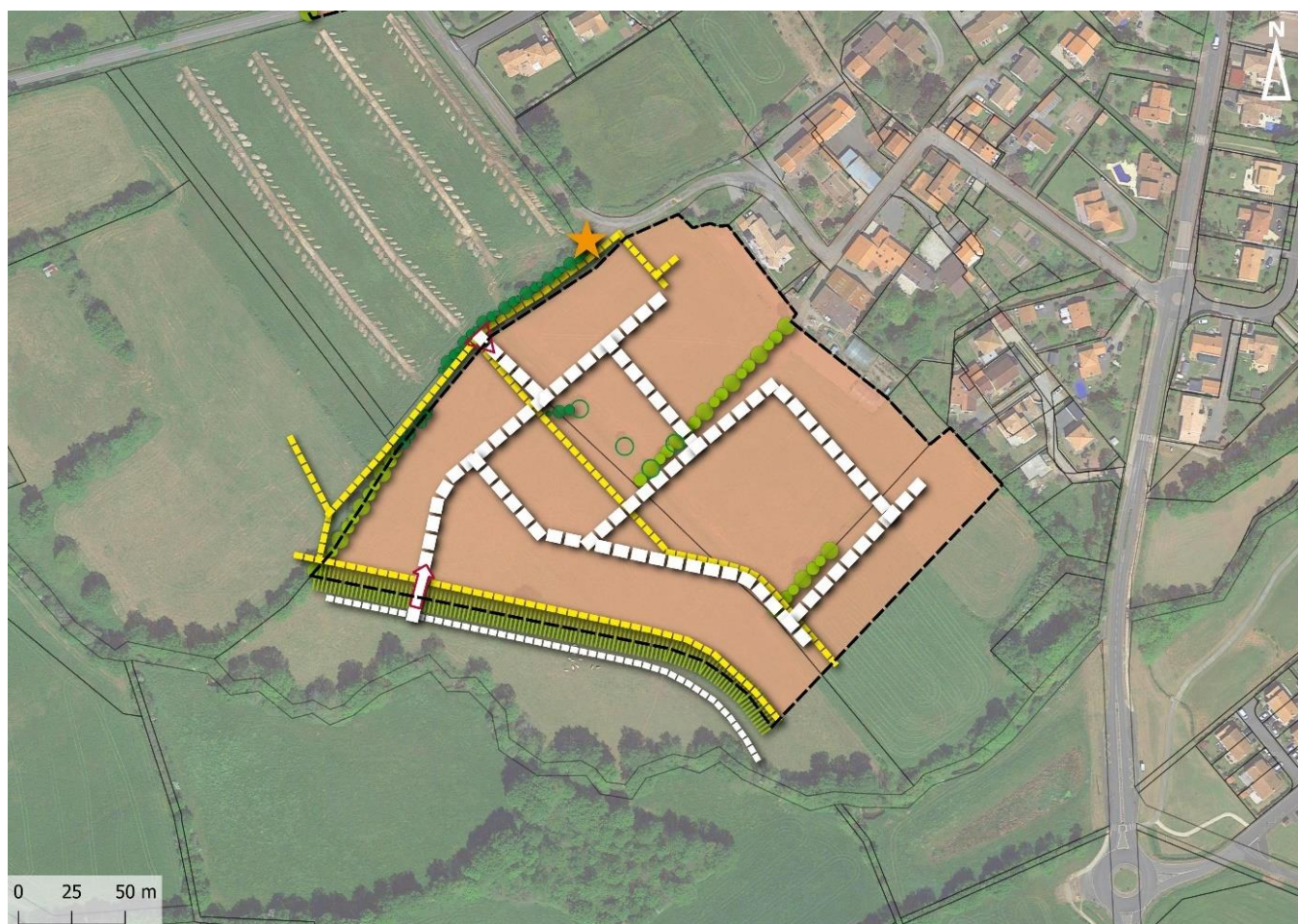
- Etude faune/flore à réaliser et, si l'évaluation conclut à des impacts résiduels significatifs sur les espèces protégées, solliciter auprès des services compétents une dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération ou de dégradation du site de reproduction ou de repos d'espèces animales protégées ;
- Etude de déplacement, en cours de réalisation en partenariat avec un cabinet spécialisé en mobilités urbaines ;
- Etude acoustique par « CUB ARCHITECTURE » du 12/12/2022 définissant des niveaux acoustiques de référence à prendre en compte en phase travaux.

L'OAP réserve plus de 50% de la surface du terrain à l'espace paysager à préserver, conforter ou créer (arbres, mare, ...).

Commune de Le Bignon – Modification n°9 du P.L.U.

OAP Secteur PA3

APPROBATION Conseil Municipal 30/01/2023



Légende des OAP

Surfaciques

- Secteur OAP
- Dominante naturelle ou paysagère / groupe d'arbres à conserver
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Zone déjà ouverte à l'urbanisation
- NSa (hors projet)

Linéaires

- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Liaison douce à créer ou à aménager
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Muret à conserver

Ponctuels

- Accès à la parcelle à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier
- Arbres à insectes à protéger

Commune de Le Bignon – Modification n°9 du P.L.U.

OAP Secteur PA4

APPROBATION Conseil Municipal 30/01/2023



Légende des OAP

Surfaciques

- Secteur OAP
- Dominante naturelle ou paysagère / groupe d'arbres à conserver
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Zone déjà ouverte à l'urbanisation
- NSa (hors projet)

Linéaires

- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir
- Liaison douce à créer ou à aménager
- Voie structurante à conforter ou à créer
- Muret à conserver

Ponctuels

- Accès à la parcelle à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier
- Arbres à insectes à protéger