

# Plan Local d'Urbanisme de LOUÉ

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMMUNE DE LOUÉ





2

# AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

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.

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.

Pour la commune de LOUÉ, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux futures zones à urbaniser, à usage d'habitat, à court terme (1AU). 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.



# LOCALISATION DES SITES À URBANISER



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> 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)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56

# Orientation d'aménagement et de programmation

## Secteur Nord

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, ce site constitue un espace non bâti, encadré par deux secteurs où l'habitat pavillonnaire prédomine : d'une part la rue du Rideray à l'est, d'autre part le secteur du Mineray à l'ouest.

D'une superficie totale de 4,2 hectares, le site présente une légère pente dans sa partie sud, en direction du sud.

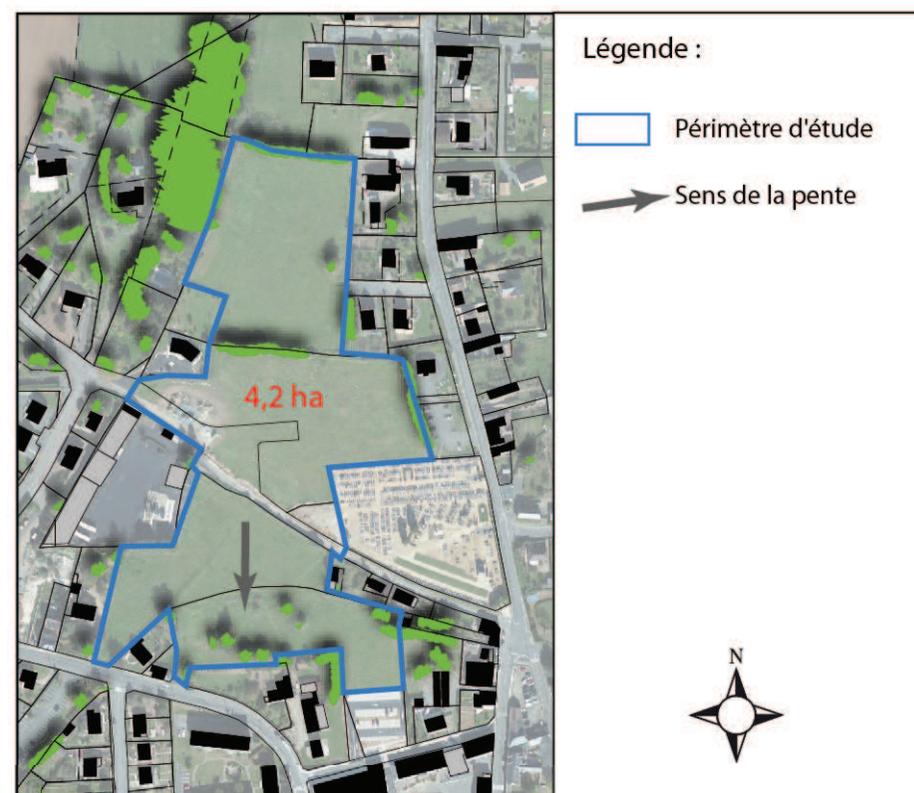
Le site est accessible par plusieurs voies : rue du Rideray, chemin du cimetière (qui le traverse), rue de la Coire, rue Gâté-Lenormand et rue des États-Unis.

Du point de vue paysager, de par sa situation au sein de la tache urbaine, le site est très peu impactant sur le grand paysage.

Le périmètre d'étude est composé de parcelles n'ayant pas de vocation agricole.

### ENJEUX / OBJECTIFS

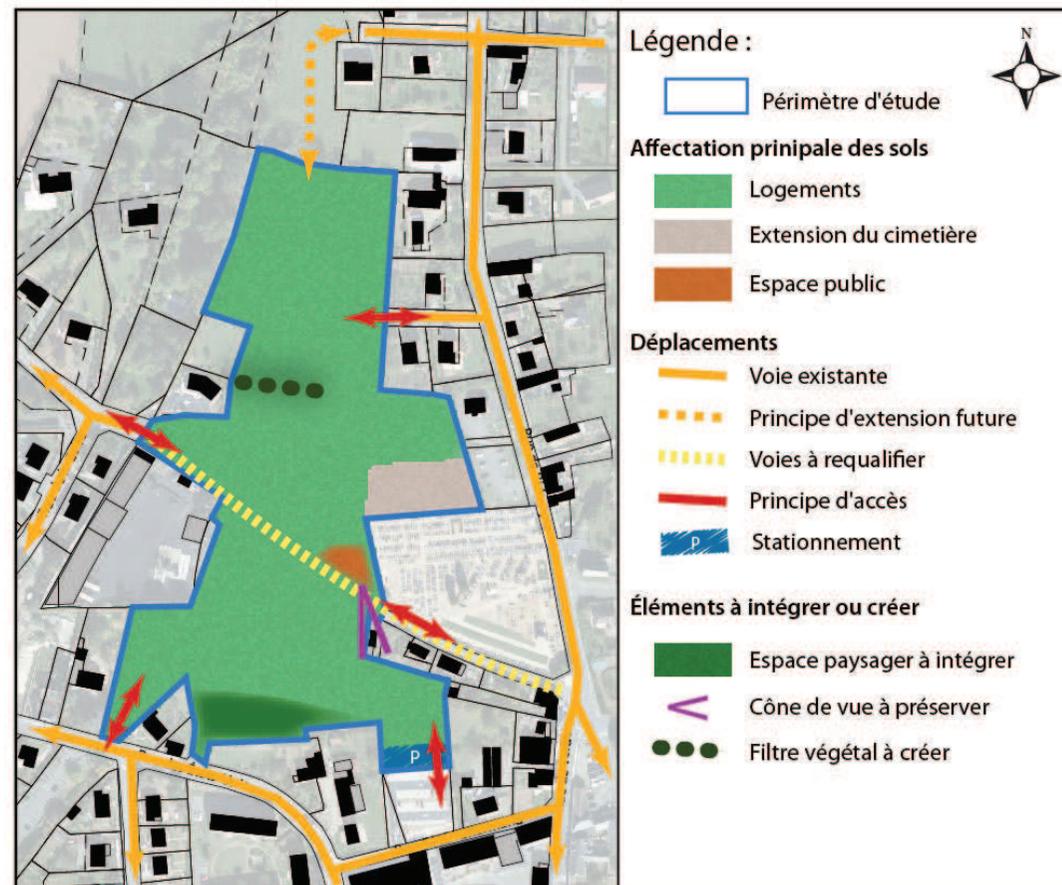
- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.



# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat, hormis la partie est ayant une vocation d'équipements (extension du cimetière) et l'extrémité sud ayant une vocation naturelle.
- Sur la partie à vocation d'habitat (3,2 ha), il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare, soit la construction d'au moins 48 logements.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Un filtre végétal devra être créé en remplacement de la haie peu qualitative située en coeur de site, afin de limiter l'impact sur le paysage. Par ailleurs, l'extrémité sud du site devra garder sa vocation paysagère.
- Les accès devront se faire depuis les voies suivantes : rue du Ride-ray, chemin du cimetière, rue de la Coire, rue Gâté-Lenormand et rue des États-Unis. Le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles). Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.
- Enfin, l'extrémité sud-est du site aura pour vocation l'extension du parking de l'école.



# Orientation d'aménagement et de programmation

## Secteur Sud-Est

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud-est du bourg, ce site constitue une frange urbaine entre le lotissement du Milieu, les constructions situées le long de la rue de la Couture et l'espace agricole ouvert. L'habitat existant aux alentours est quasi-entièrement pavillonnaire.

D'une superficie avoisinant les 3,2 hectares, le site ne présente pas de pente significative.

Le site est accessible par la rue de la Couture, la rue des Ormes, mais aussi par la rue des Genévriers, qui sera d'ailleurs prolongée.

Du point de vue paysager, de par sa situation en entrée de bourg, la bordure sud-est du site semble la plus sensible.

Le secteur nord-ouest est encerclé par des constructions et donc moins impactant dans le grand paysage.

Le périmètre d'étude est composé de deux parcelles exploitées, et d'une autre parcelle sans vocation agricole.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Gérer l'intégration paysagère de l'opération.

# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction de 48 logements au moins. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Un filtre végétal devra être créé en bordure sud-est du site, afin de limiter l'impact sur le paysage. Par ailleurs, les boisements existants devront être intégrés au projet.
- Des accès devront être prévus depuis la rue de la Couture, la rue des Ormes et la rue des Genévriers. Le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles). Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.





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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

