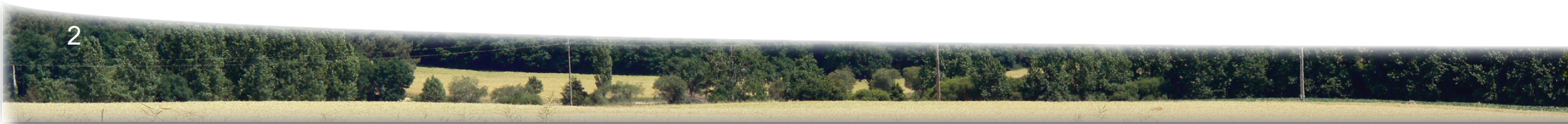
COMMUNE DE LOUÉ

Plan Local d'Urbanisme de LOUÉ

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée n°1

PLU : approbation le 21/03/2014
Modification simplifiée n°1 : approbation le 24/03/2016
Modification simplifiée n°2 : approbation le 24/02/2017



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 réglement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DES SITES À URBANISER

DÉFINITIONS

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

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.

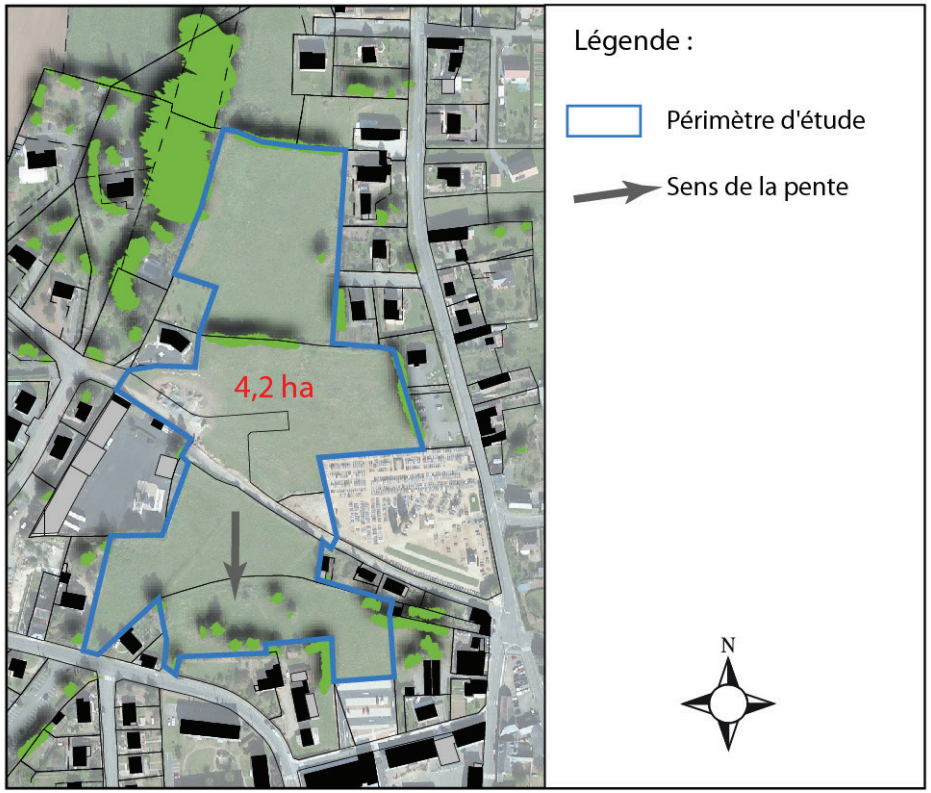


Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

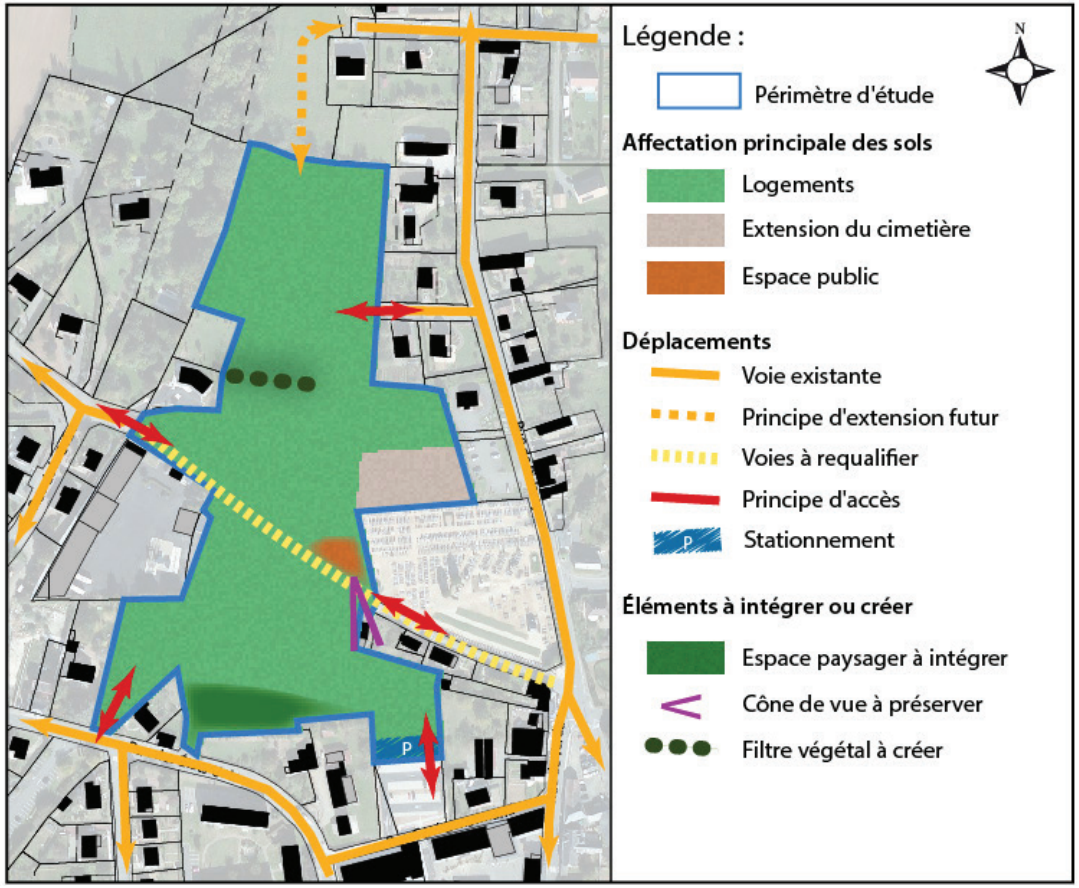
- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat, hormis la partie est ayant une vocation d'équipements (extension du cimetière) et l'extrémité sud ayant une vocation naturelle.

- Sur la partie à vocation principale d'habitat, il sera appliqué une densité moyenne de 15 logements par hectare.

- 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 Rideray, chemin du cimetière, rue de la Coire, rue Gâté-Lenormand et rue des États-Unis. Pour le premier cité, un aménagement sécurisé devra être prévu.

- 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.