

Révision n°1

Pièce n°4 : OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Elaboration du PLU 0-0
Révision n°1 1-0

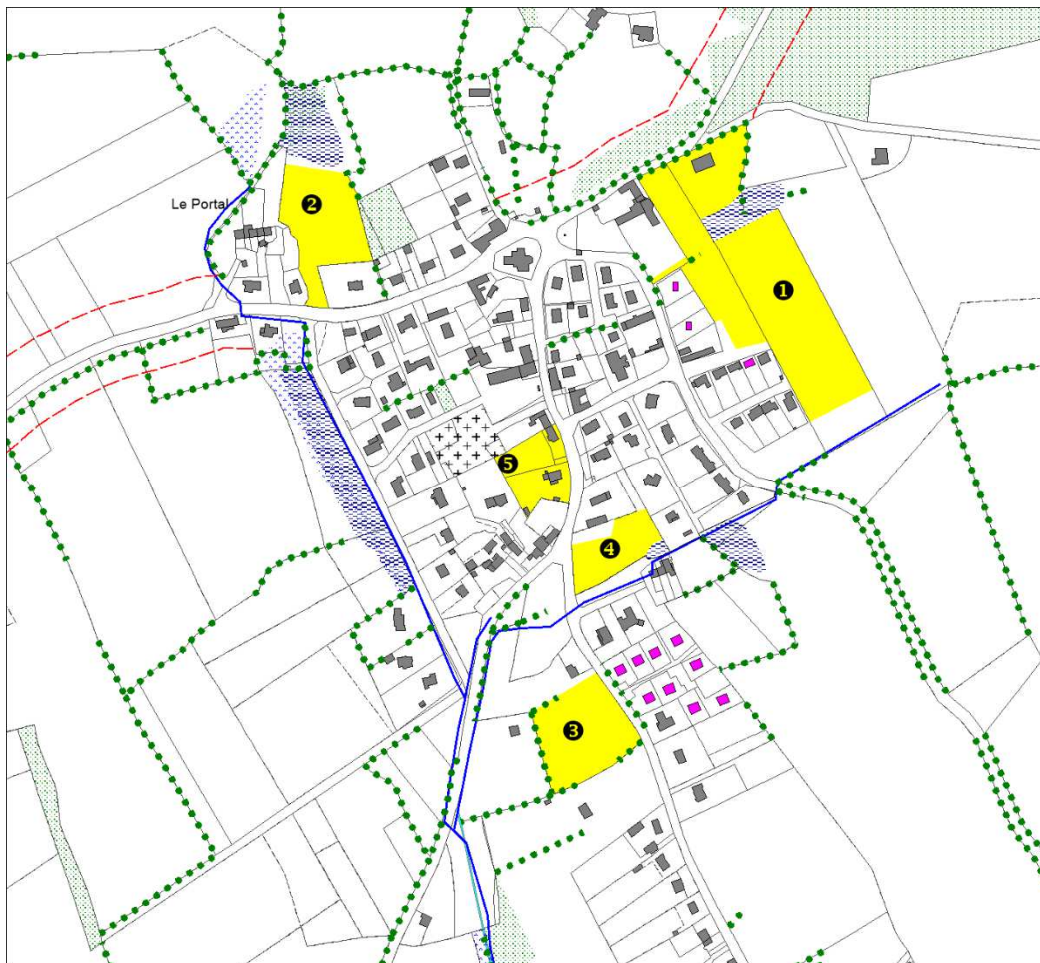
Approuvée par délibération du conseil municipal le 17 mai 2011
Prescrite par délibération du conseil municipal le 9 septembre 2020
Arrêtée par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2022
Enquête publique du 5 juin au 8 juillet 2023 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal le

Vu pour être annexé à l'arrêté du maire en date du 10 mai 2023

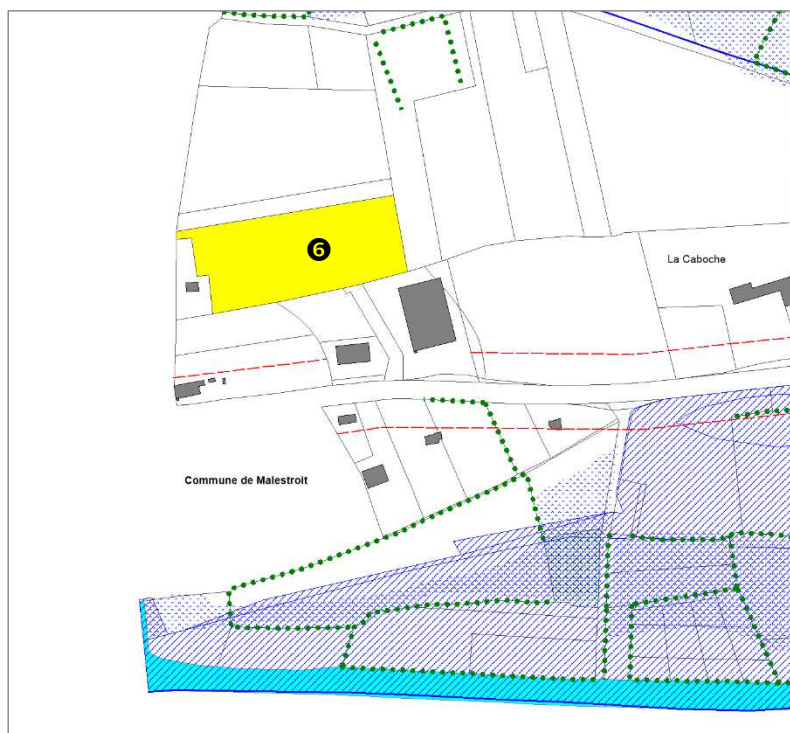
Le Maire :

Sites concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

En centre-bourg

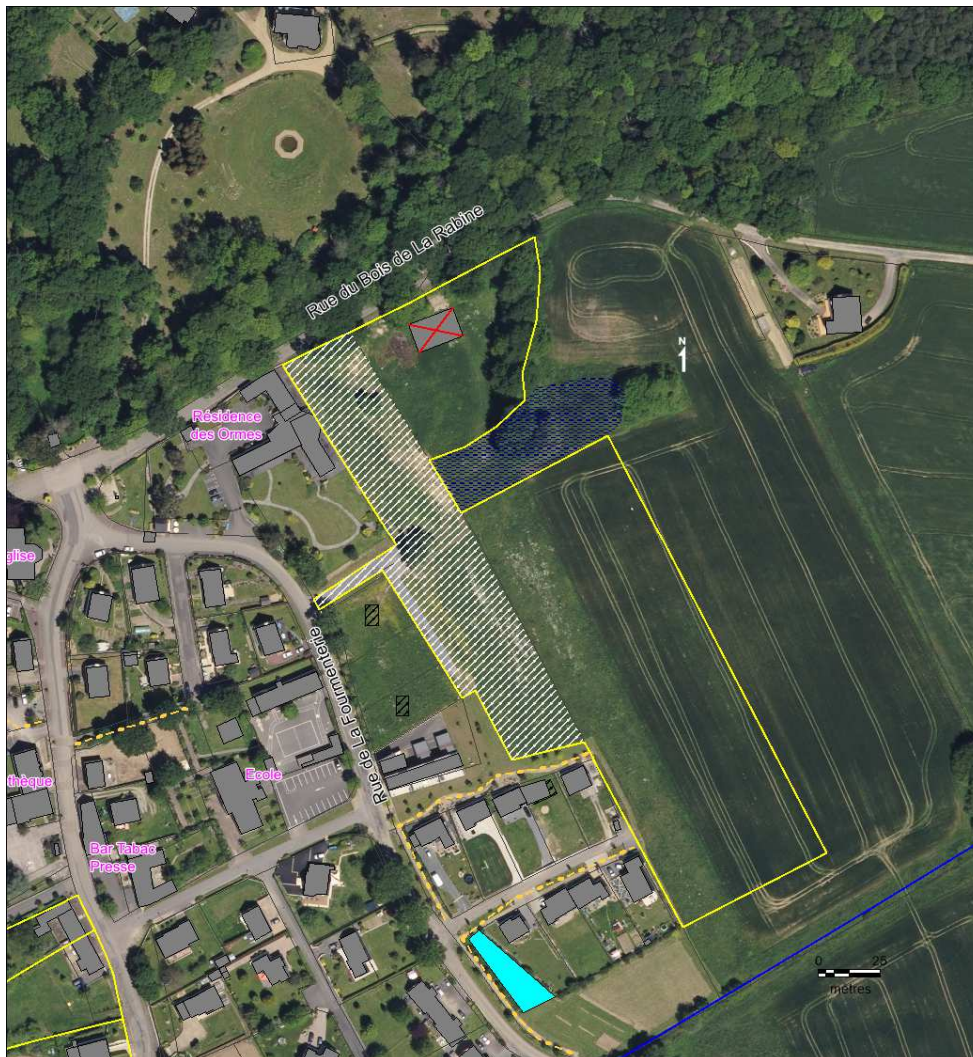


Sur le site de La Garmanière



Site n°1 : Secteur des Ormes

Etat initial / enjeux



Bâtiment n'existant plus



Bassin de gestion des eaux pluviales



Nouvelles maisons n'apparaissant pas sur le cadastre



Zones humides recensées de manière complémentaire

Surface totale du site : environ 2,29 ha, dont environ 0,63 ha appartient déjà à la collectivité et vont être prochainement aménagés (partie hachurée / Permis d'aménager accordé) et environ 1,66 ha à aménager.

Il s'agit d'un ensemble s'inscrivant dans la continuité des derniers projets résidentiels développés. La partie Est de ce futur quartier est utilisée à des fins agricoles.

Le bâtiment qui apparaît sur le fond de plan n'existe plus.

Des accès à ce futur quartier sont possibles depuis et vers les rues du Bois de La Rabine et de La Fourmenterie.

La délimitation du futur quartier a dû composer avec l'identification d'une zone humide (*identifiée lors des investigations complémentaires menées sur les zones de projets par le Bureau d'Etudes EF Etudes*).

Un bassin de gestion des eaux pluviales existe au Sud du quartier le long de la Rue de la Fourmenterie. Il est d'ores et déjà envisagé d'accroître ses capacités, ce qui ne pose pas de problème, la commune ayant la maîtrise du terrain d'assise.

Même si cet ensemble s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine, sa position est relativement stratégique. Elle permet un accès rapide aux équipements, notamment scolaires, mais aussi aux commerces de proximité encore présents en centre-bourg.

Orientations proposées pour le secteur 1



Légende :

Déplacements

- ■ ■ Voie structurante à créer
- ↔ Voirie secondaire à créer
- ↔ Cheminements doux à aménager

Programmation

- Secteur en cours d'aménagement (10 lots créés)
- Secteur qui ne pourra être aménagé que dans un deuxième temps. Un permis d'aménager ne pourra être déposé que lorsque 80% des lots seront vendus

Gestion des eaux pluviales / Environnement / Cadre de vie

- Accroître les capacités de l'équipement de gestion des eaux pluviales existant
- Le règlement du lotissement devra proposer un taux d'imperméabilisation maximum
- ● ● Planter une lisière boisée de manière à assurer une transition entre les futurs espaces urbanisés et l'espace agricole
- ● ● Maintenir l'alignement boisé existant

Urbanisation Organisation et accueil de logements

Aménagement sous forme d'une opération d'ensemble qui pourra être aménagée en plusieurs tranches

23 logements minimum devront être créés à terme dans la deuxième partie du quartier.
Si le quartier est aménagé en plusieurs tranches, chacune d'elle devra respecter une densité bâtie minimum de 14 logements par hectare

Site n°2 : Secteur Le Portal / Rue Jacques Bonsergent

Etat initial / enjeux



 Zones humides recensées de manière complémentaire

Etat initial :

Surface du site : environ 6 830 m²

Surface laissée en prairie : elle est entretenue mais n'a plus d'usage agricole. Cette parcelle est aujourd'hui enclavée au sein d'un espace bâti lâche.

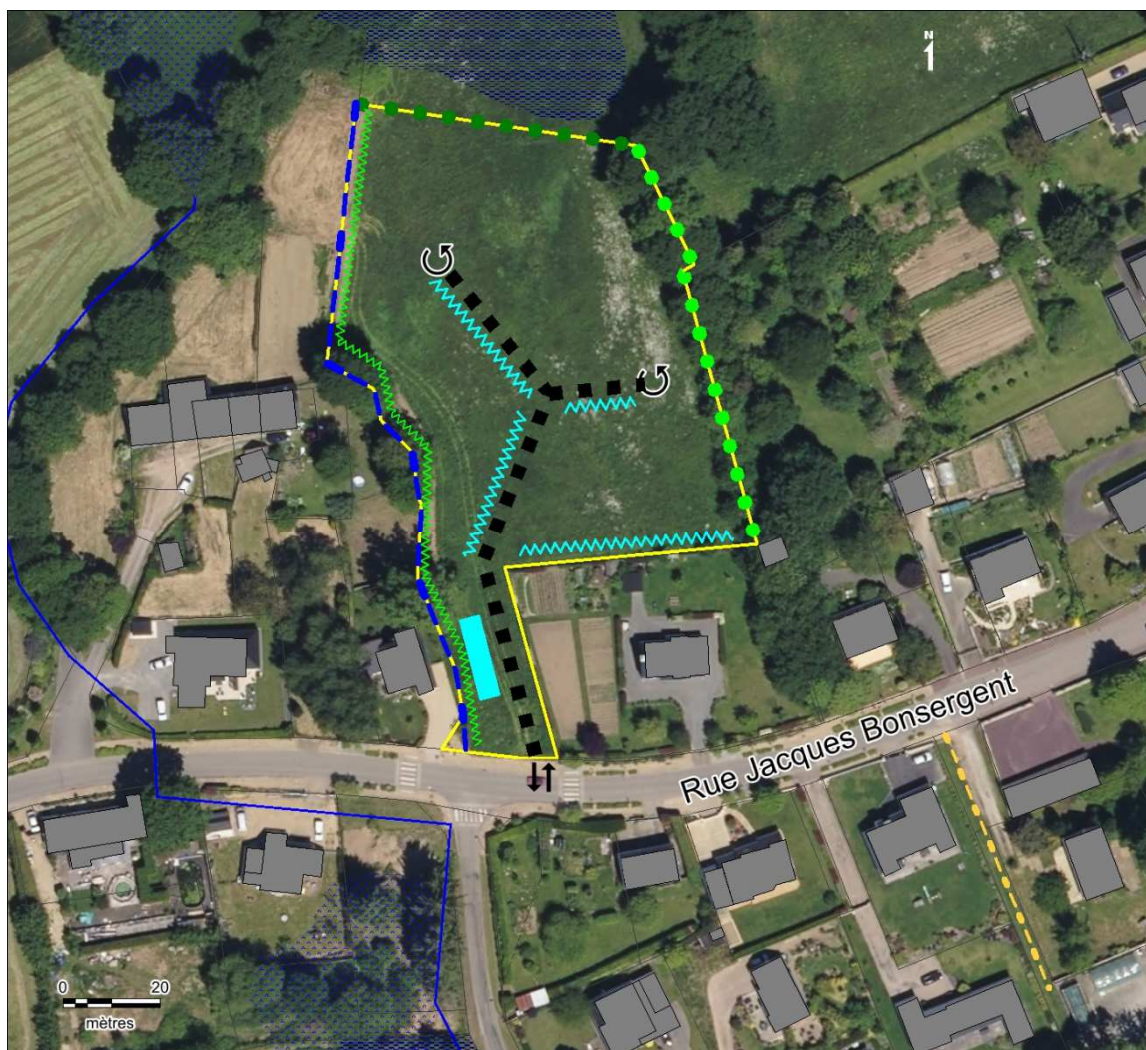
Le terrain est bordé en partie Est par une bande boisée, et en partie Ouest par un fossé. La partie Nord de la parcelle a été extraite de la zone à urbaniser car on y recense une zone humide (*recensée dans le cadre des investigations complémentaires menées par le Bureau d'études EF Etudes sur les zones de projets*).

Elle dispose d'un accès sur la rue Jacques Bonsergent (RD 168).

Enjeux :

Même si cet ensemble s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine, sa position est relativement stratégique. Elle permet un accès rapide aux équipements (*scolaires, sportifs, mairie, bibliothèque, ...*) mais aussi aux commerces de proximité présents en centre-bourg.

Orientations proposées pour le secteur 2



Légende :

Déplacements



Accès à double sens à créer



Voie de desserte à créer : elle devra être aménagée en voirie partagée (alliant circulation motorisée / non motorisée)



Si nécessaire un ou des aménagement(s) devra(ont) être créé(s) pour faciliter les manoeuvres de demi-tour

Urbanisation Organisation et Accueil de logements

Opération d'ensemble

10 logements minimum devront être créés, correspondant à une densité de 14 logements par hectare

Gestion des eaux pluviales



Préserver le fossé existant



Prévoir la création de noues : leur positionnement pourra être modifié suivant les enjeux



Un équipement de gestion des eaux pluviales pourra venir compléter les noues si nécessaire

Prise en compte de l'environnement du cadre de vie



Créer une haie bocagère en partie Nord du futur quartier



Fossé à travailler comme une continuité écologique : il pourra être complété par des plantations

Sites n°3 et 4 : Site de La Marionnais

Etat initial / enjeux



 Zones humides recensées de manière complémentaire

Etat initial :

Surface du site 3 : 6 850 m²

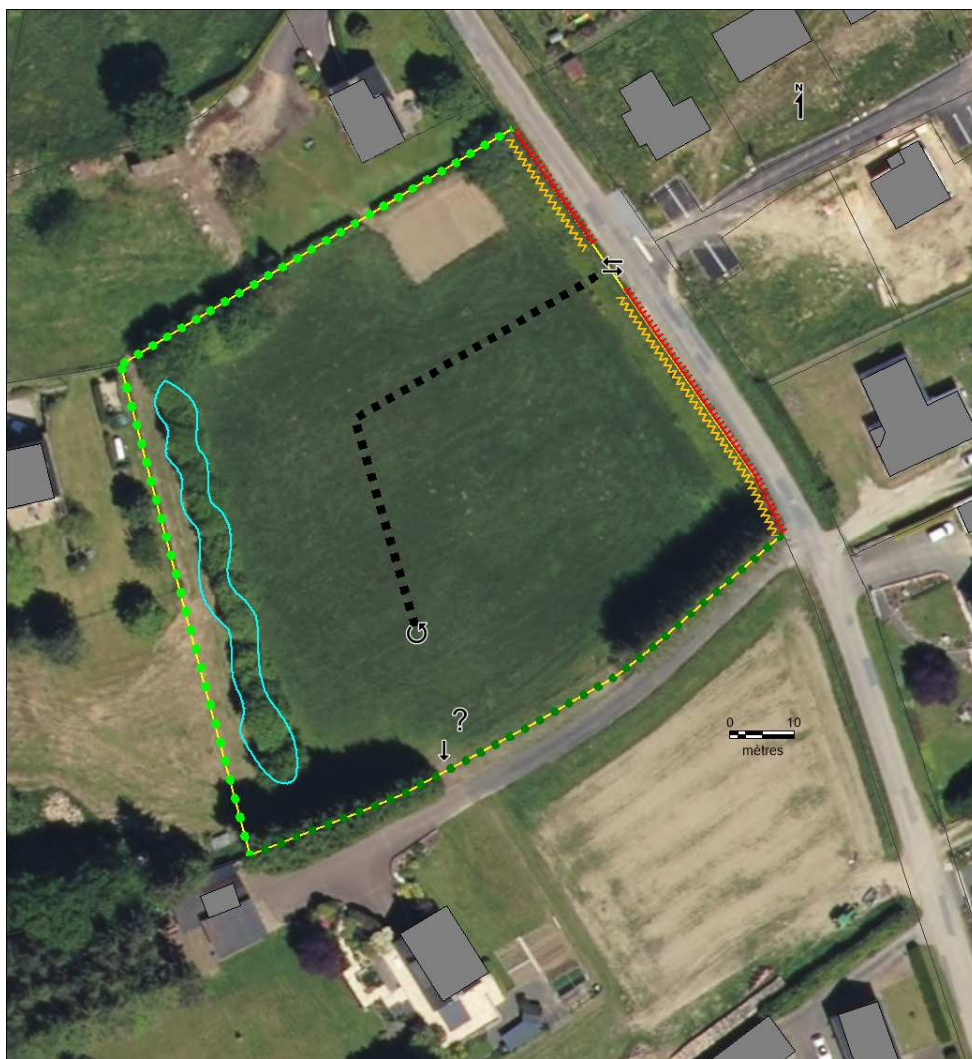
Surface du site 4 : 3 385 m²

Ensembles fonciers privés distincts. Il s'agit de 2 espaces densifiables au cœur de l'enveloppe urbaine formée par l'espace urbanisé du bourg. Ces 2 entités n'ont plus d'usage agricole même s'ils restent entretenus régulièrement.

Enjeux :








Même si ces entités sont plus éloignées de la centralité, elles s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg.

Orientations proposées pour le secteur 3



Légende :

Déplacements

-  Accès à double sens à créer
-  Voie de desserte à créer : elle devra être aménagée en voirie partagée (alliant circulation motorisée / non motorisée)
-  Accès directs interdits
-  Préserver une bande inconstructible de manière à pouvoir aménager à terme une liaison douce
-  Si accord possible avec la propriété voisine : Possibilité de créer une voie en sens unique dont la sortie serait aménagée sur la voie de desserte existante qui nécessitera certainement un renforcement
- 
-  Si aucun accord n'est envisageable : L'aménagement d'une voie à double sens sera exigée
Un aménagement devra être créé de manière à faciliter les manoeuvres de demi-tour.

Urbanisation Organisation et Accueil de logements




Opération d'ensemble

10 logements devront être créés, correspondant à une densité de 14 logements par hectare

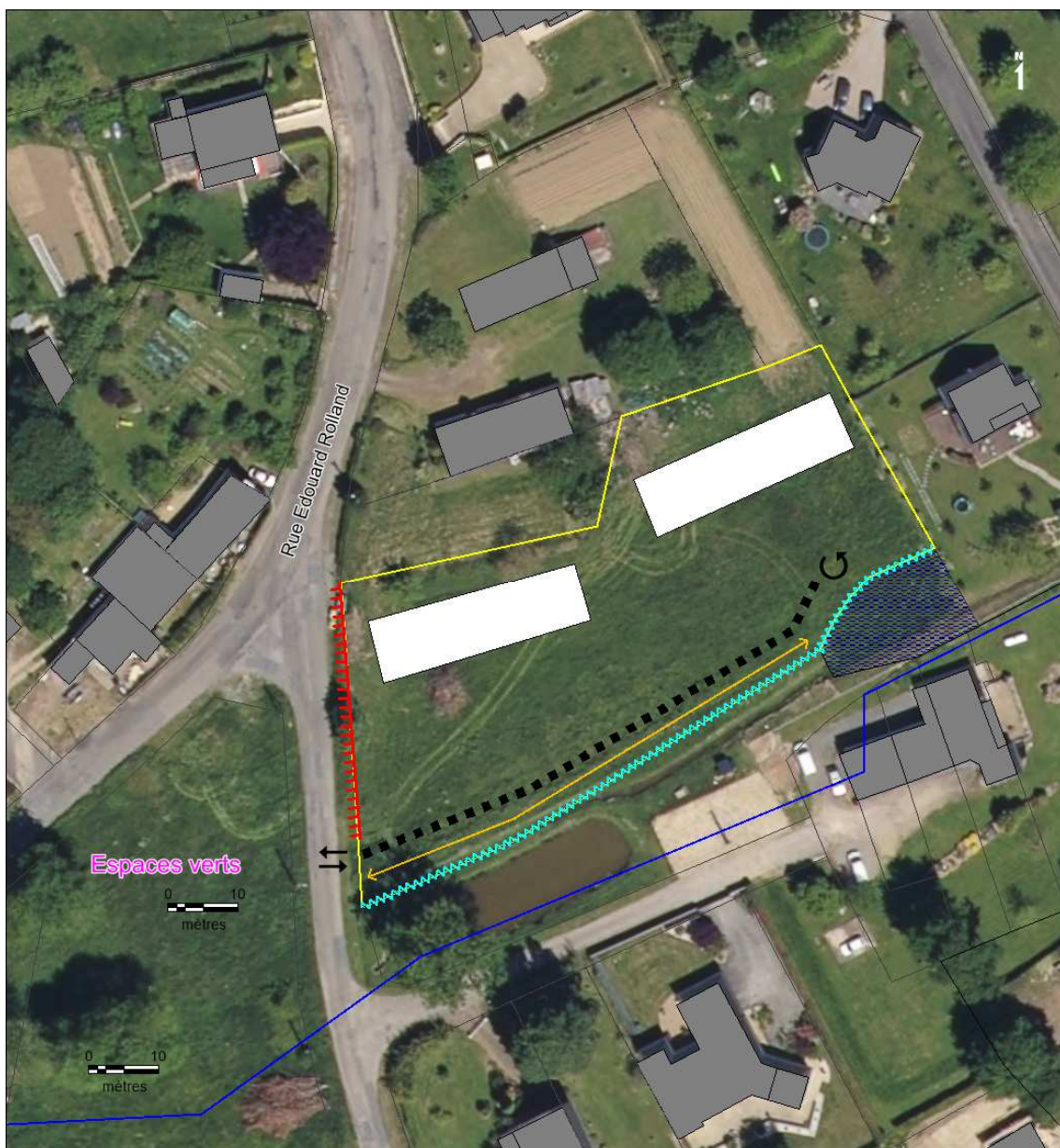
Gestion des eaux pluviales

 Prévoir un aménagement permettant la gestion des eaux pluviales

Prise en compte de l'environnement du cadre de vie

-  Maintenir l'alignement boisé existant
-  Recréer une haie bocagère en partie Sud du futur quartier
-  Les abords de l'aménagement destiné à la gestion des eaux pluviales devra être traité comme une continuité écologique, Il pourra être accompagné de plantations qui viendront compléter la haie existante

Orientations proposées pour le secteur 4



Légende :

Déplacements

- ↕ Accès à double sens à créer
- ■ ■ ■ Voie de desserte à créer
- ▬▬▬▬▬▬ Accès directs interdits
- ↻ Si nécessaire un aménagement devra être créé pour faciliter les manoeuvres de demi-tour
- ↔ Cheminement doux à aménager

Gestion des eaux pluviales / Environnement

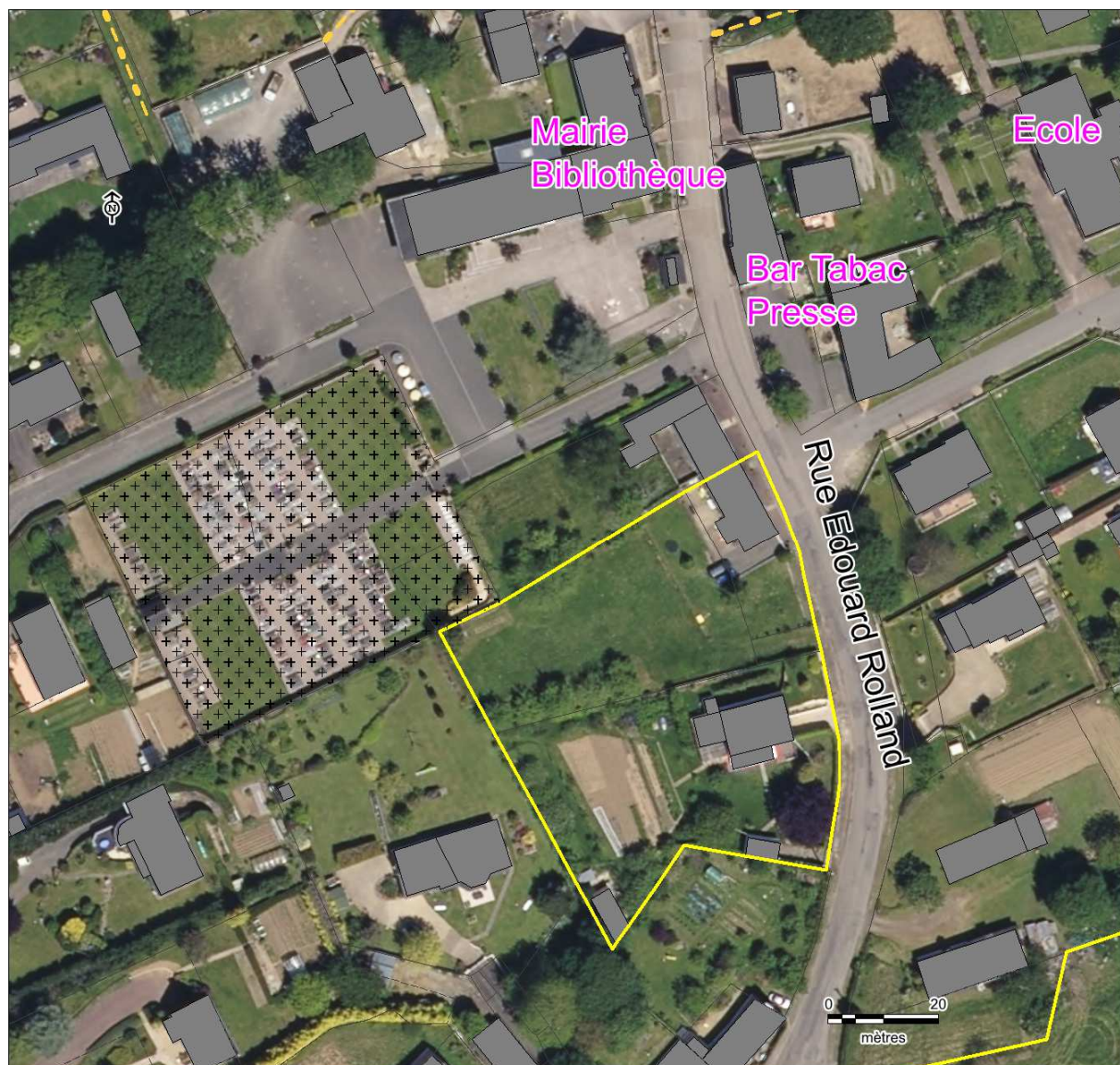
- ~~~~~ Prévoir la création de noue(s)
- Les noue(s) devront permettre la gestion des eaux pluviales mais également être aménagée(s) de manière à assurer un rôle de continuité écologique

Urbanisation Organisation et Accueil de logements

- Opération d'ensemble
- 5 logements devront être créés, correspondant à une densité de 14 logements par hectare
- Implantation du bâti à privilégier

Site n°5 : Secteur de la mairie

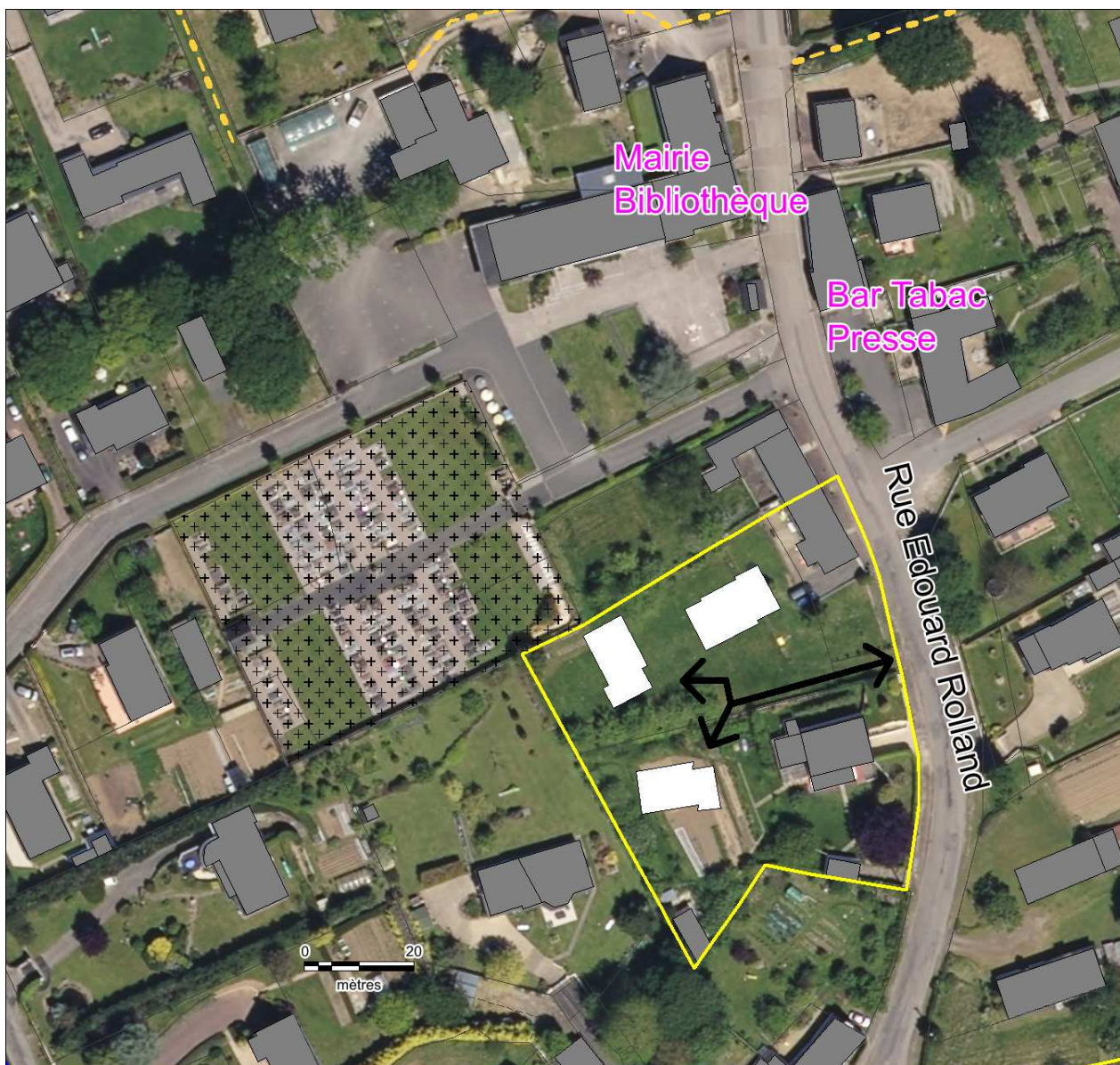
Etat initial / enjeux



Il s'agit d'un ensemble aux abords du cimetière constitué de 2 parcelles faiblement urbanisées qui pourraient potentiellement faire l'objet de divisions foncières.

La mise en place d'OAP doit permettre d'optimiser le potentiel de densification de ce secteur au cœur du centre-bourg.

Orientations proposées pour le secteur 5



Légende :

Déplacements

↔ Accès à créer

Urbanisation Organisation et Accueil de logements

□ 3 logements devront être créés à terme

La création des 3 logements est conditionnée à la création de la voie de desserte.

Le positionnement des constructions est indicatif mais permet de préserver une certaine intimité malgré la densification proposée

Site n°6 : Secteur de La Garmanière

Etat initial / enjeux



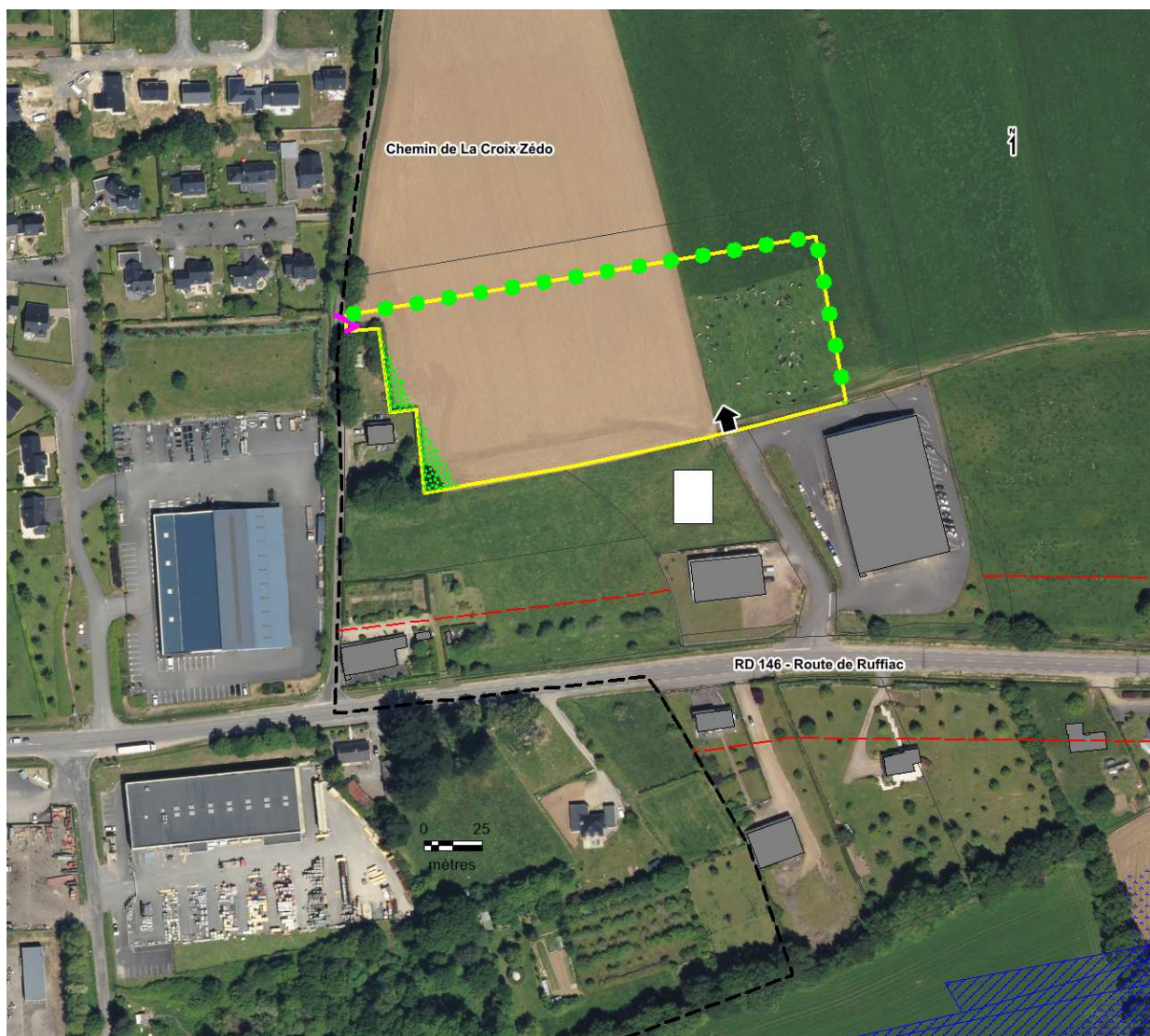
Surface totale du site : environ 1,46 ha

Il s'agit d'un ensemble présentant aujourd'hui un usage agricole.

Ce site s'inscrit dans la continuité de la zone économique de La Garmanière déjà aménagée et urbanisée. Sur la zone actuelle, il ne reste à ce jour plus de disponibilités foncières. La parcelle qui apparaît non urbanisée fait l'objet d'un projet.

Le site a la particularité d'être limitrophe du territoire de Malestroit. Les espaces voisins sont urbanisés. Ils accueillent à la fois des activités économiques, notamment en bordure de la RD 146 (axe Ruffiac / Malestroit) mais également un vaste quartier à vocation résidentiel sur la partie Nord.

Orientations proposées pour le secteur 6



Légende :

Déplacements

↑ Accès principal à la future zone d'activités

⚡ Accès sur Chemin de La Croix Zédo interdit

Environnement / Cadre de vie

● ● ● ● Planter une haie bocagère dense ou bande boisée de manière à assurer une transition entre les futurs espaces à vocation économique et l'espace agricole

⚡ Créer un espace tampon paysager entre la future zone à vocation économique et les espaces résidentiels voisins

Assurer une gestion pluviale à la parcelle et compléter si nécessaire avec la création d'un équipement de gestion des eaux pluviales