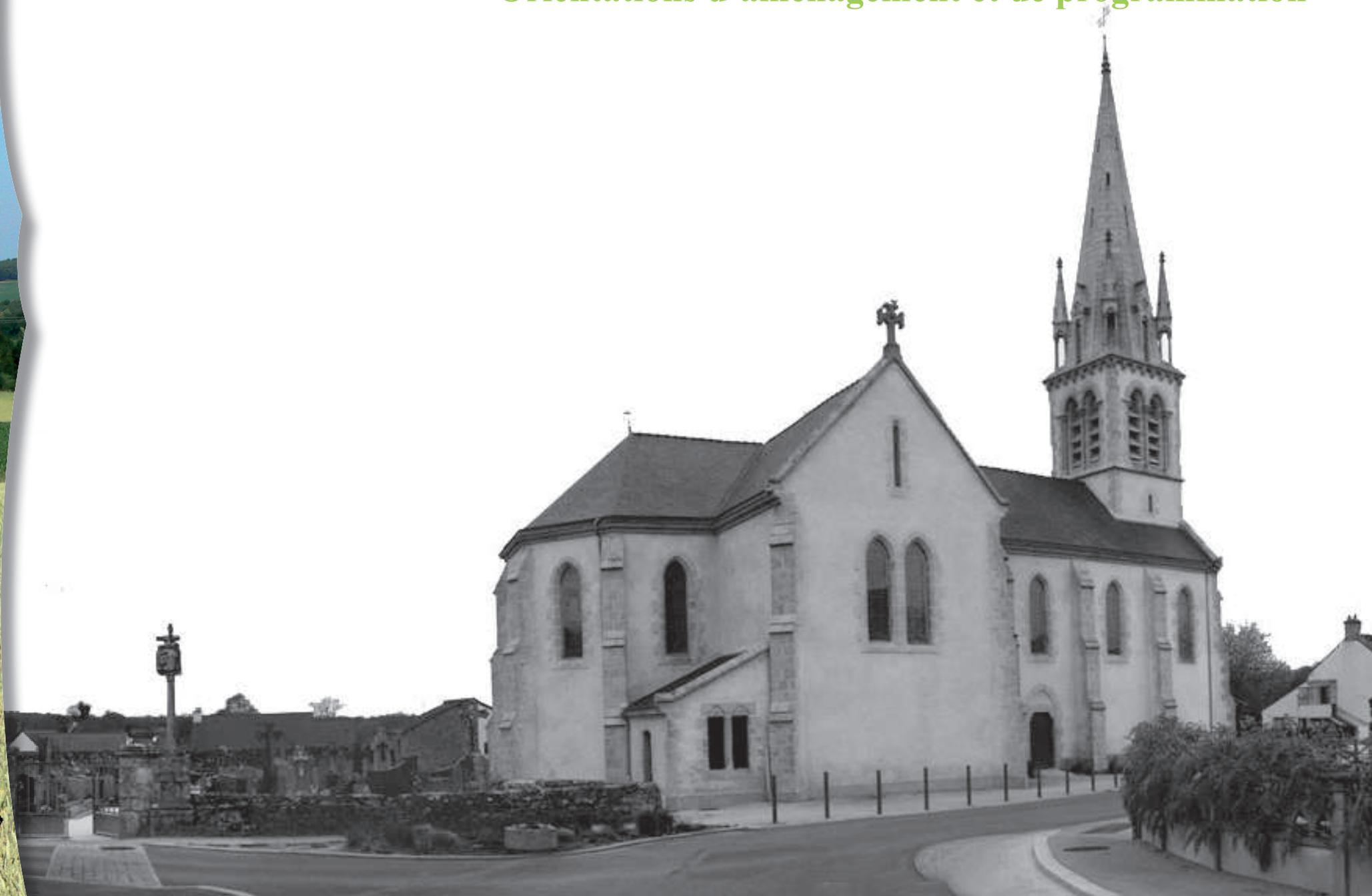


Plan Local d'Urbanisme de LOCQUeltas

Orientations d'aménagement et de programmation

COMMUNE DE LOCQUeltas





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 LOCQUeltas, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux futures zones à urbaniser 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>L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p>L'habitat collectif</p> <p>Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p>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)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p>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)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE 56

Orientation d'aménagement et de programmation n°1

Secteur de Morboulo

DESCRIPTION DU SITE

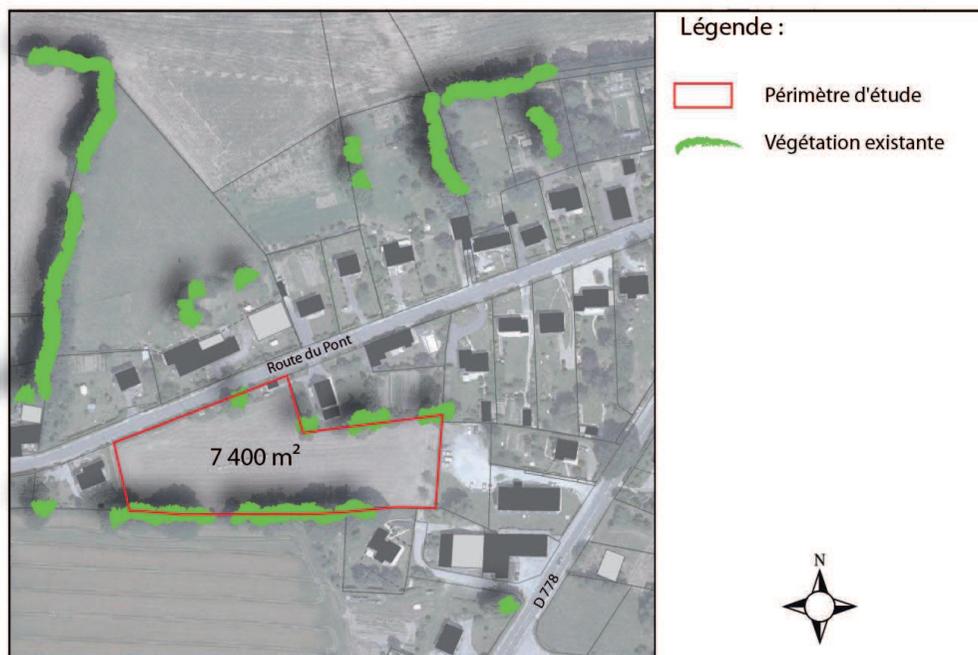
Situé au cœur du village de Morboulo, ce site est encadré par des habitations prenant la forme de pavillons mais également par une parcelle agricole dans sa partie sud.

D'une superficie avoisinant les 0,7 hectare, le site est relativement plat.

Le site est accessible par la voie sécurisée de la Route du Pont. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur du village et la présence d'une haie bocagère dans sa limite sud, le site est peu impactant sur le grand paysage.

Le périmètre d'étude est composé d'une prairie non exploitée par un professionnel. Il paraît important de rappeler que les espaces périphériques sont grandement artificialisés.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Accueillir des habitants en limitant l'impact sur les milieux naturels et agricoles.
- Favoriser le développement des déplacements doux dans le village.
- Densifier le coeur du village bénéficiant des réseaux.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des activités et services compatibles avec l'habitat.

- Il sera appliqué une densité moyenne de 18 logements par hectare, soit la construction d'au moins 12 logements.

- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et ou individuelles groupées.

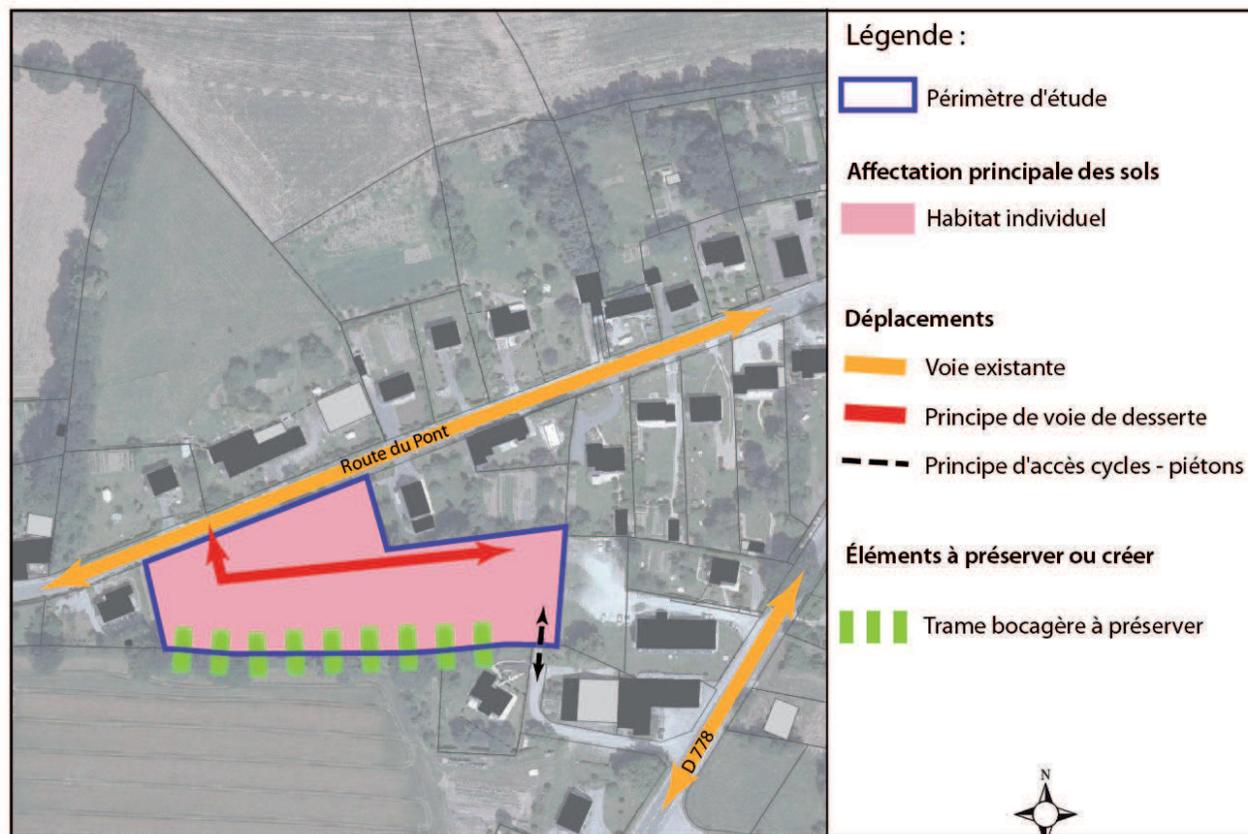
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage, la haie bocagère située en limite sud devra être préservée.

- Une voie d'accès sera réalisée depuis la Route du Pont. Le traitement de cette voie sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (piétons, automobiles).

- Une liaison douce interne à l'opération devra permettre la jonction entre la RD 778 et la Route du Pont.

- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximale définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial. Le débit de fuite à respecter en sortie de zone sera de 3l/s.

- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.



Orientation d'aménagement et de programmation n°2

Secteur de Park Carré

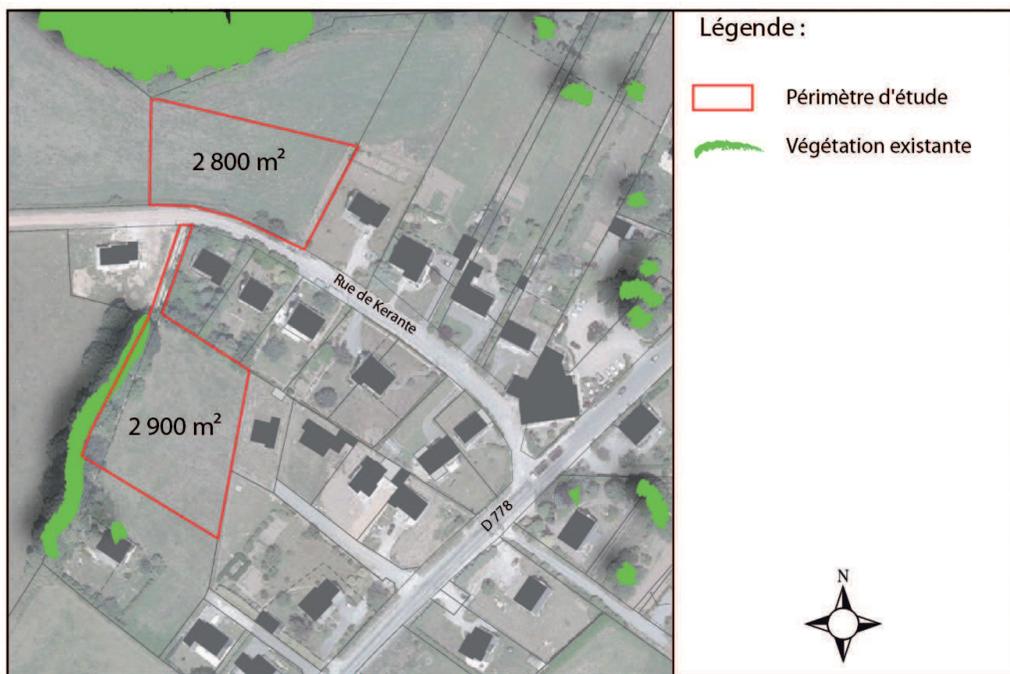
DESCRIPTION DU SITE

Situé dans le village de Park Carré, le périmètre d'étude comprend deux entités :

- la première, située le plus au sud, d'une superficie d'environ 0,29 ha, est majoritairement encadrée par des habitations. Elle possède une légère pente en direction du sud-ouest et est composée d'un espace d'agrément n'ayant aucune vocation agricole.
- la seconde, située le plus au nord, possède une superficie d'environ 0,28 ha. Prairie non exploitée, cette parcelle est limitrophe du bois de Meucon et présente également une légère inclinaison en direction du sud-ouest.

Les deux entités sont accessibles par la rue de Kerante.

Du point de vue paysager, de par la présence d'une haie bocagère dans la limite sud-ouest et du bois de Meucon dans la partie nord, le site est peu impactant sur le grand paysage.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Accueillir des habitants en limitant l'impact sur les milieux naturels et agricoles.
- Densifier des parcelles d'agrément bénéficiant des réseaux.
- Permettre le désenclavement ultérieur de fonds de parcelles.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

- Les deux secteurs ont pour vocation principale l'implantation d'habitat et éventuellement des activités et services compatibles avec l'habitat.

- Il sera appliqué une densité moyenne de 18 logements par hectare, soit la construction d'au moins 5 logements dans la partie nord et 5 logements dans la partie sud.

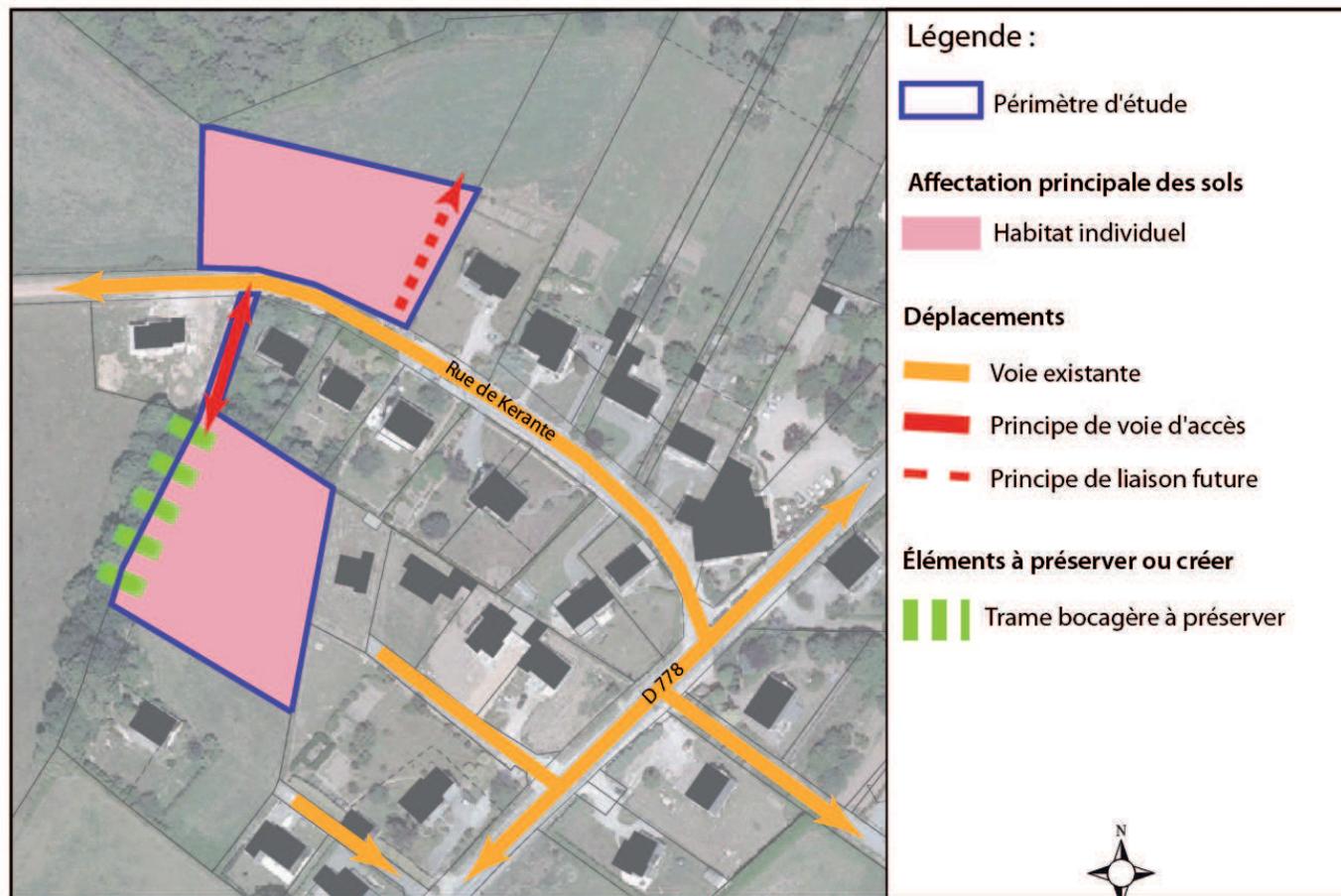
- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, la haie bocagère située en limite ouest du périmètre sud devra être préservée.

- Les accès permettant de desservir les deux secteurs se feront depuis la rue sécurisée de Kerante.

- Une voie de desserte permettant de faire la jonction entre le secteur nord et les fonds de parcelles cadastrées ZL n°74, 680, 681, 652, 651 et 640 devra être prévue.

- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximale définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial. Le débit de fuite à respecter en sortie de zones sera de 6l/s dans le secteur nord et de 4l/s dans le secteur sud.

- Seules des opérations d'ensemble pourront prendre place sur ces secteurs.



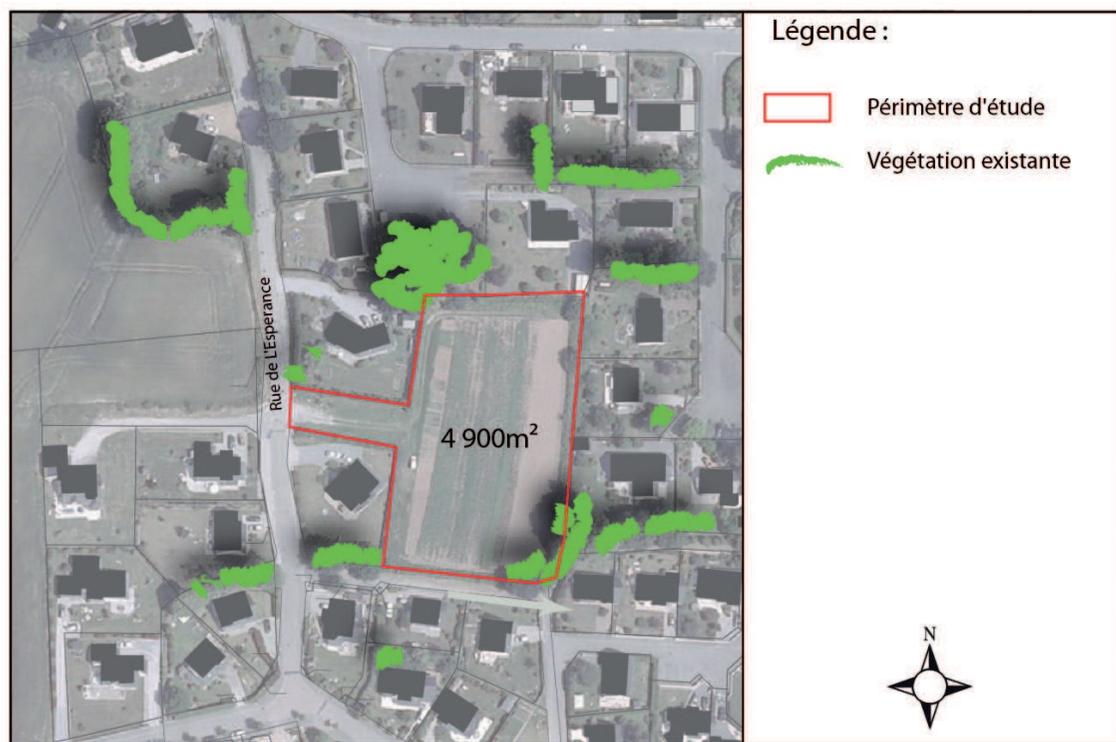
Orientation d'aménagement et de programmation n°3

Secteur de la Rue de L'Espérance

DESCRIPTION DU SITE

A environ 450 mètres au sud du centre-bourg, cette grande parcelle s'insère dans un tissu assez lâche, de type pavillonnaire. D'une superficie avoisinant les 0,5 ha, le site présente une pente en direction de l'est et est accessible par la rue de l'Espérance. Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur de bourg, aucun impact possible sur le grand paysage n'est à signaler.

Le périmètre d'étude est un espace actuellement exploité.



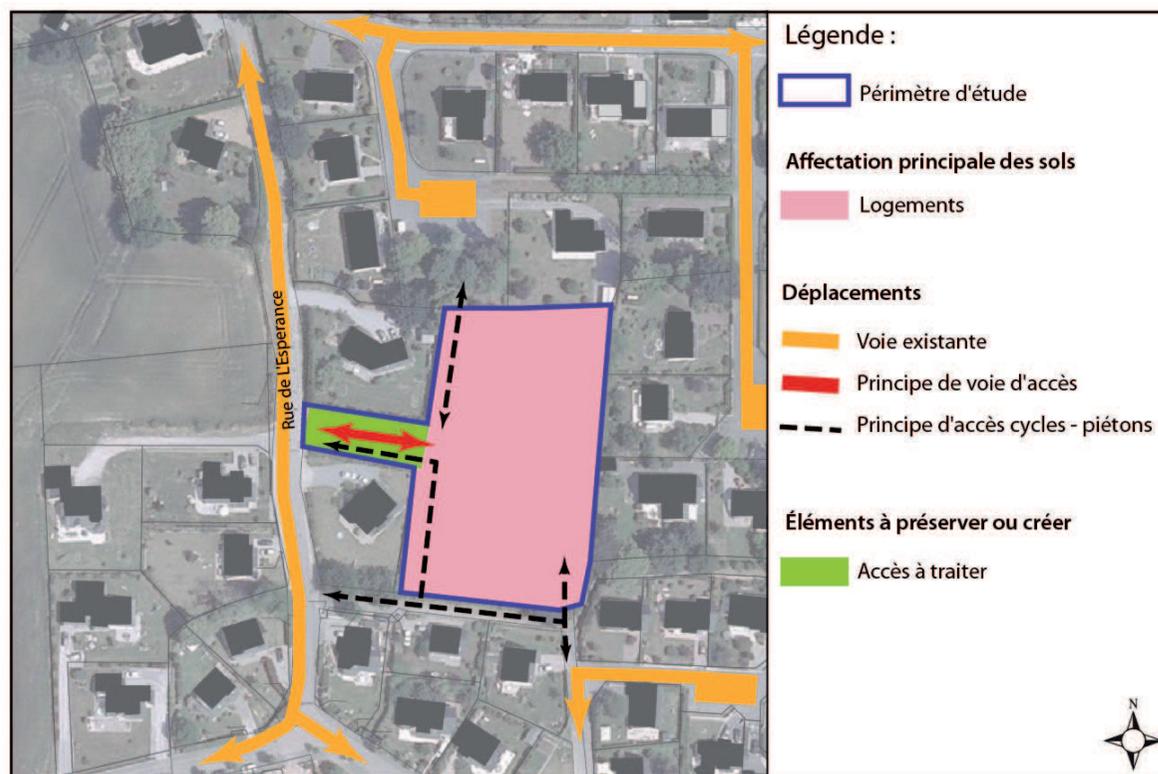
ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.
- Favoriser le développement des déplacements doux dans le bourg.

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 20 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'au moins 9 logements. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- Des aménagements de liaisons douces devront permettre de mailler l'espace.
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximale définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.

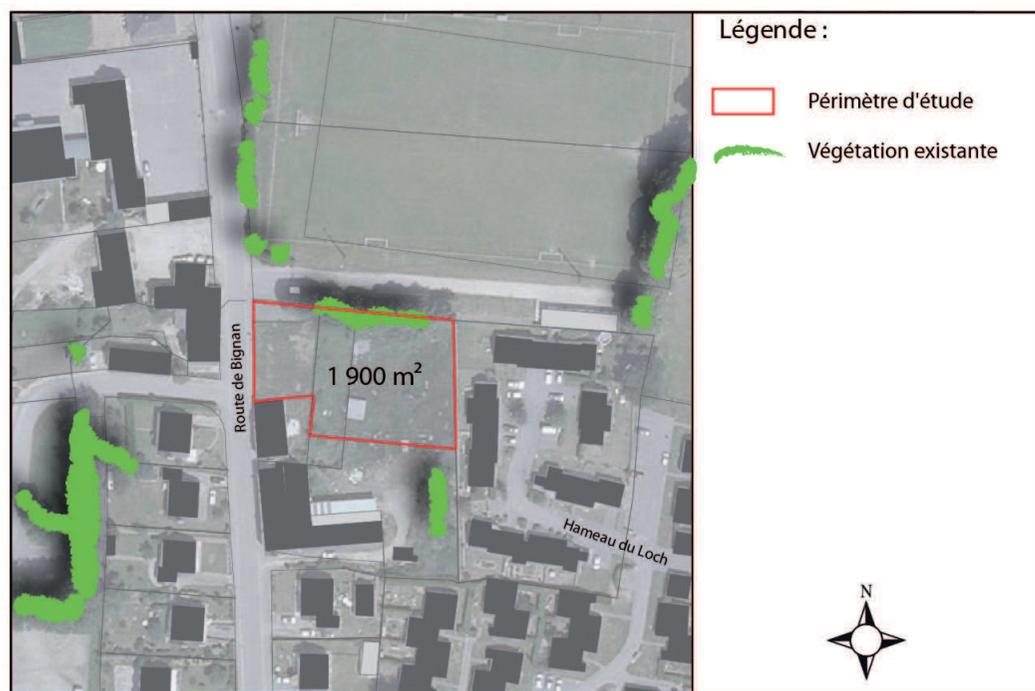


Orientation d'aménagement et de programmation n°4

Secteur de la Route de Bignan

DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres au nord du centre-bourg, ce site s'insère dans un tissu relativement dense, de type individuel groupé. D'une superficie avoisinant les 0,2 ha, il est composé de plusieurs parcelles d'agrément, accessibles par la Route de Bignan. Du point de vue paysager, notons la présence d'un boisement peu qualitatif entre les terrains de football et le site.



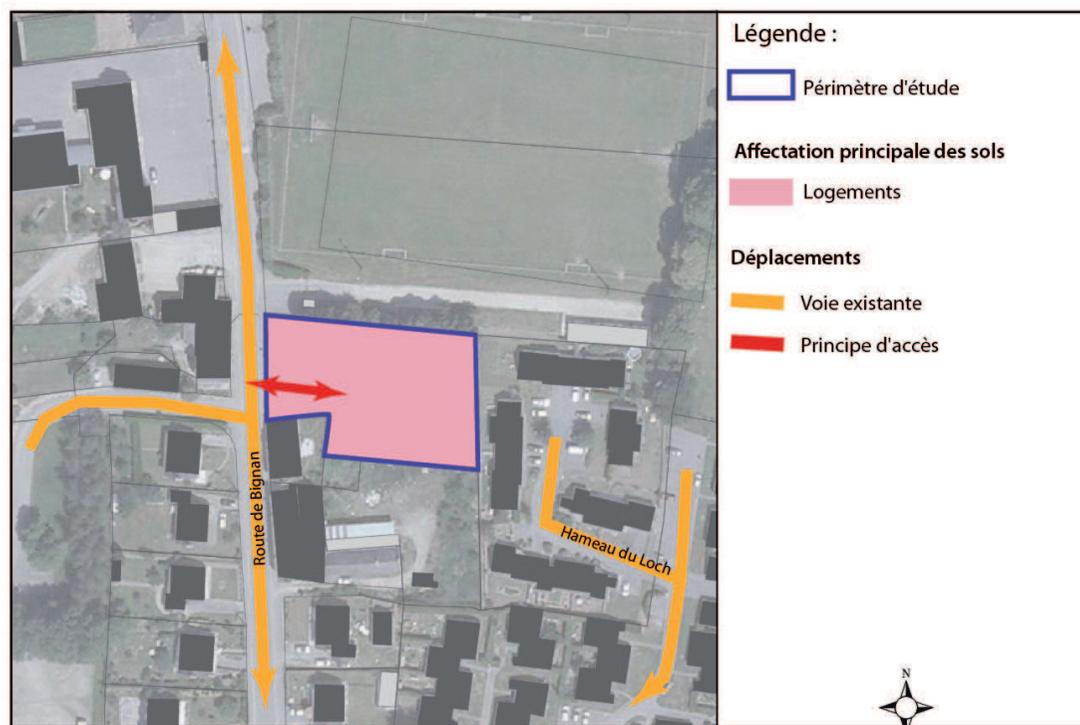
ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.
- Permettre le désenclavement de fonds de parcelles.

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 20 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'au moins 4 logements. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximale définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE