



LE TRIADOU



Plan Local d'Urbanisme Orientation d'Aménagement et de Programmation : « *FRANGE EST DU VILLAGE : LES PATUS* »

DOCUMENT N°5 - 1



12 Avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE
Téléphone : 04 68 80 11 45
Messagerie : petiau@ecosys.tm.fr / Site internet : <http://ecosys.tm.fr>



Extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L151-36

Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** du Triadou, comporte 3 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 2 sont relatives à des projets urbains situés au village et dont 1 porte sur la zone d'activités de « Courtougous » :

1. « Frange Est du village : les Patus » objet du présent document

2. « Frange Sud-Ouest : la Plaine »
3. « Zone d'activités de Courtougous »

« C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Frange Est du village : les Patus ».

Il s'agit de d'organiser et de structurer le futur aménagement à vocation d'habitat en frange Est de l'urbanisation et localisé à moins de 300 mètres du centre ancien (Mairie, Eglise Saint Sébastien, ...).

Ce projet répond aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- 👉 Maîtriser l'évolution démographique
- 👉 Economiser l'espace et densifier le tissu bâti
- 👉 Mettre en valeur les espaces et équipements publics et en créer de nouveaux en assurant leur accessibilité
- 👉 Offrir du « liant » par la favorisation des modes de déplacements « doux »
- 👉 Créer du stationnement
- 👉 Favoriser la réalisation de logements pour les primo-accédants
- 👉 Améliorer l'accessibilité aux télécommunications numériques
- 👉 Affirmer une lisière voire une frange entre village / zone de « Courtougous et espaces agricoles et naturels
- 👉 Aménager la « nature en ville »
- 👉 « Offrir » la découverte du territoire et favoriser les activités de « pleine nature »
- 👉 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux équipements d'économie d'énergie
- 👉 Prendre en compte les paysages

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

FRANGE EST DU VILLAGE : « LES PATUS »

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

🔗 **Aménager une transversalité viaire entre rue du château d'eau et chemin de l'arbre de la Liberté**

🔗 **« Composer » un espace public de plus de 880 m²**

🔗 **Affirmer un maillage en faveur des modes de déplacement « doux »**

🔗 **Anticiper sur les besoins de stationnement pour les véhicules motorisés**

🔗 **Réaliser des logements locatifs sociaux et/ou en accession à la propriété**

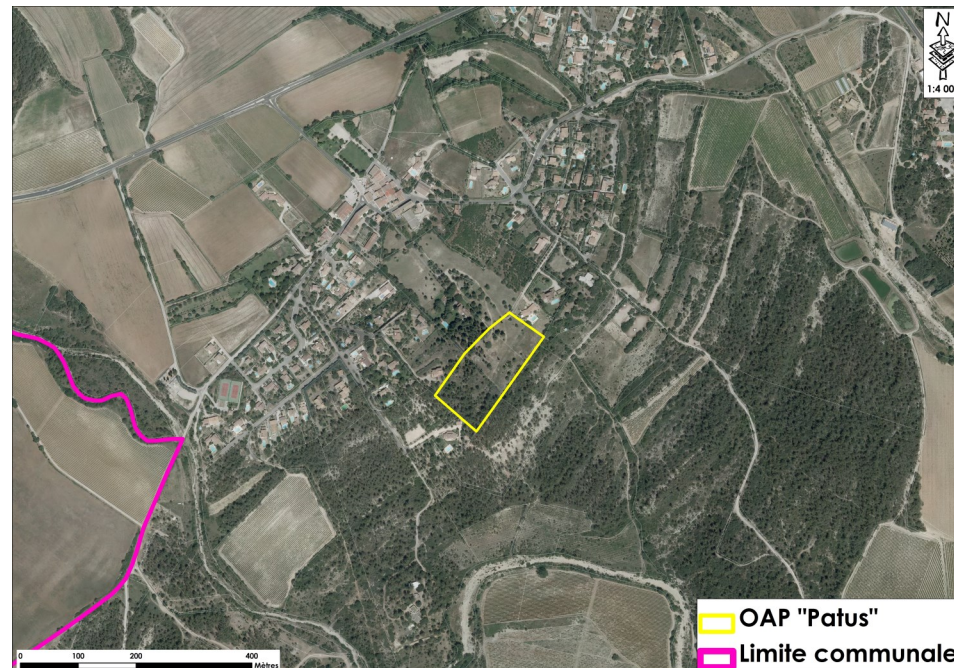
🔗 **Garantir la gestion du pluvial**

🔗 **Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire environnant**

Espace concerné par l'OAP et principes

Le schéma de l'OAP porte sur la zone AU1s mais aussi sur son articulation avec les zones limitrophes Ub, AU2s et N. La zone AU1s est localisée en frange Est de l'urbanisation existante.

La zone a une superficie d'environ 1,76 hectare. Elle est vierge de construction.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- ☞ Réaliser l'aménagement par le biais d'une opération d'aménagement « d'ensemble »
- ☞ Créer une voie de desserte transversale entre la rue du « château d'eau » et le chemin de « l'arbre de la Liberté »
- ☞ Conforter et aménager un maillage pour les modes de déplacements « doux »
- ☞ Organiser le pluvial et créer un bassin de rétention non clos et paysager
- ☞ Créer un espace public d'une superficie d'au moins 5 % de la zone
- ☞ Réaliser des logement « sociaux »
- ☞ Garantir la protection d'éléments paysagers et notamment la transition paysagère entre l'espace de bois remarquable et le nouveau quartier d'habitat

Voirie & circulation « douce »

La desserte du futur quartier doit se faire par le biais d'une voie d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est à réaliser entre le chemin de « l'arbre de la Liberté » et la rue du « château d'eau ».

Cette nouvelle voie de circulation doit avoir une largeur **minimale de plate-forme de 8 mètres**. Ceci notamment pour permettre la **réalisation de trottoirs des 2 côtés de la chaussée dont au moins un des deux sera adapté aux Personnes A Mobilité Réduite (PMR)** soit d'une largeur minimale de 1,40 mètre.

Par ailleurs **un itinéraire spécifique pour les modes de déplacements « doux » doit être réalisé dans la partie Nord de l'aménagement** pour offrir une liaison entre le quartier d'habitat de la zone AU2s et le noyau villageois.

Stationnement

Il doit être aménagé **2 places de stationnement ouvertes sur la voie publique**, hors garage, **par logement**.

Les places de stationnement doivent être **non imperméabilisées** et des arbres à haute tige sont à planter à raison de 50 m² de places de stationnement produites.

Espace public et gestion du pluvial

Un espace public doit être créé. Sa superficie minimale doit être équivalente à 5% de celle de la zone d'aménagement.

Son aménagement peut être couplé avec celui du bassin de rétention qui est également à créer. Ce dernier doit être non clos et paysager.

Plus globalement la réalisation de la nouvelle voirie et des éventuels accès aux parcelles privées doit être accompagnée de dispositifs pour la gestion des écoulements pluviaux.

Logements sociaux

L'aménagement devra comporter **au moins 10% de logements sociaux et/ou en accession à la propriété**.

Inscrire l'aménagement dans le site

L'objectif est d'inscrire l'aménagement dans le site et donc de s'appuyer sur l'existant et les éléments remarquables protégés et identifiés. Dans cette optique il faut :

- « **composer** » une **transition paysagère avec l'espace boisé comportant des arbres centenaires et une transition fonctionnelle avec le « poumon vert »** matérialisé par un classement en zone Naturelle, tous deux situés en frange Ouest du futur quartier
- **préserver des vues sur le Pic Saint-Loup depuis l'espace public**
- **peindre les constructions dans des teintes respectueuses du site et autorisées dans le règlement** (nuancier)
- **respecter une hauteur maximale des constructions de 5,5 mètres sans étage**



Préserver des vues depuis l'espace public sur le Pic Saint-Loup

Créer une voirie transversale entre rue du château d'eau et chemin de l'arbre de la liberté



