



# LE TRIADOU



## Plan Local d'Urbanisme Orientation d'Aménagement et de Programmation : « *FRANGE SUD-OUEST DU VILLAGE : LA PLAINE* »

DOCUMENT N°5 - 2



12 Avenue d'Elne 66570 SAINT-NAZAIRE  
Téléphone : 04 68 80 11 45  
Messagerie : [petiau@ecosys.tm.fr](mailto: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 L.151-36

## 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 »

### **2. « Frange Sud-Ouest : la Plaine » objet du présent document**

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 Sud-Ouest du village : la Plaine ».

Il s'agit d'encadrer le futur aménagement à vocation d'habitat en frange Sud-Ouest de l'urbanisation et notamment concernant le maillage dédié aux modes de déplacement « doux ».

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 S-O DU VILLAGE : « LA PLAINE »

### OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

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

🔗 **Adapter la voirie pour la desserte du futur quartier**

🔗 **« Composer » un espace public de plus de 635 m²**

🔗 **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**

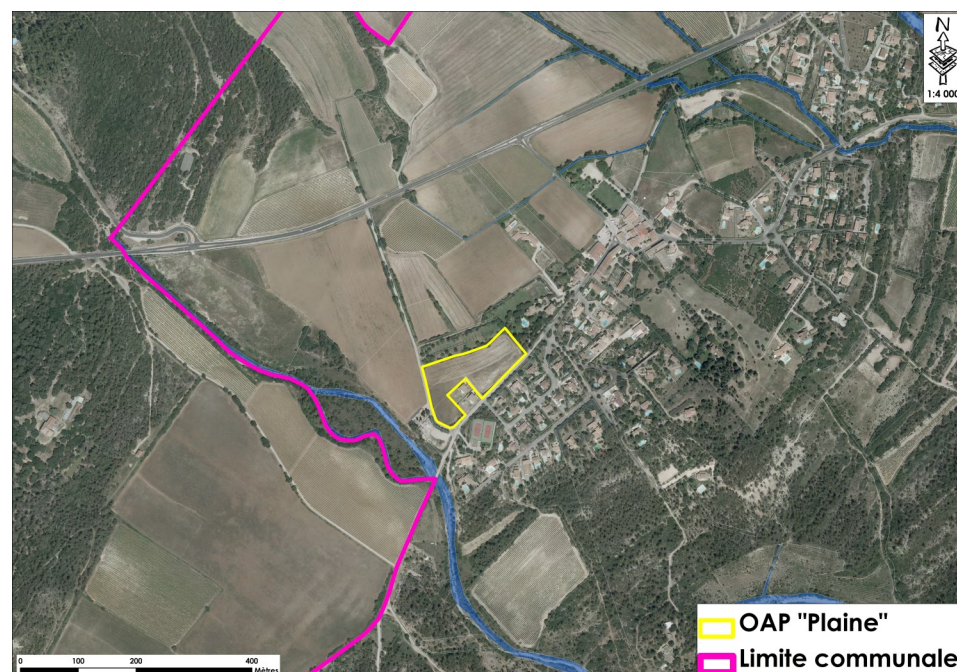
🔗 **« Composer » avec les constructions existantes et les franges Nord et Est du périmètre d'aménagement (parc boisé associée à une bâtisse) ainsi qu'avec la frange Ouest (plantation d'une haie)**

🔗 **Préserver les cônes de vue sur l'Hortus, sur le Pic Saint-Loup et sur le château de Montferrand**

## Espace concerné par l'OAP et principes

Le schéma de l'OAP porte sur la zone AU3s divisée en 2 sous-secteurs (AU3sa et AU3sb) . La zone AU3s est située en frange Sud-Ouest de l'urbanisation près du cimetière et des courts de tennis. Elle est desservie par l'allée du « Haut Lirou » et l'allée « des cyprès ». Elle jouxte 2 maisons et un parc boisé.

La zone a une superficie d'environ 1,28 hectare. Elle est vierge de construction.



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- ➡ Réaliser l'aménagement par le biais d'une opération d'aménagement « d'ensemble »
- ➡ Calibrer les voies de desserte
- ➡ 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 »
- ➡ Planter une haie en frange Ouest de l'aménagement

## Voirie & circulation « douce »

**La desserte du futur quartier doit se faire grâce à une voirie à créer à partir de l'allée du « Haut Lirou » et/ou de l'allée « des cyprès ».**

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.

De plus les **portions des 2 allées existantes qui longent le secteur d'extension doivent également être aménagées en ce sens** (largeur de 8 mètres et création de trottoirs avec au moins l'un d'eux adaptés aux PMR)

*Allée du Haut-Lirou*



*Allée des cyprès*

## 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 m<sup>2</sup> 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'aménagement doit garantir une transition fonctionnelle (voirie, ...) avec les 2 constructions à vocation d'habitation et avec le parc boisé limitrophes. **Une haie doit être plantée en frange Ouest de la zone** (transition avec viticulture).

**Les couleurs des constructions doivent être choisies dans des teintes respectueuses du site et autorisées dans le règlement** (nuancier). **La hauteur des constructions est limitée à 5,5 mètres sans étage au Nord de la zone** (AU3sb)



