



PLU

La Limouzinière

Modification n°1

Dossier d'approbation

Orientations d'Aménagement
et de Programmation



*Vu pour être annexé à la
délibération du 18/01/2024,
Le Maire,*



Rappel réglementaire

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements** (article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (...) porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

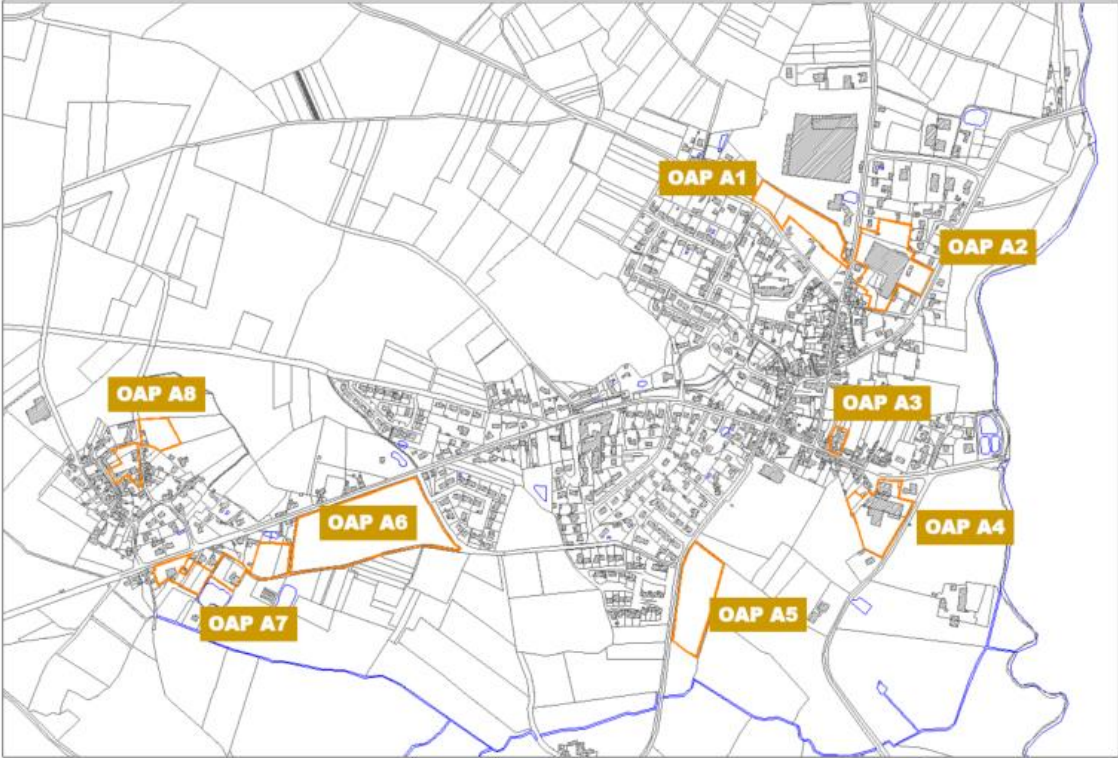
Les travaux ou opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques.

Les O.A.P. du PLU de la Limouzinière concerne des secteurs à enjeux urbains :

- Des secteurs à vocation principale d'habitat en agglomération (OAP A1 à A8) p 3
- Des projets de villages en campagne (OAP V1 à V3) p 14

OAP - Dispositions générales
relatives aux secteurs en agglomération
à vocation principale d'habitat
(et aux activités compatibles avec l'habitat)

Localisation des secteurs à OAP sur l'agglomération de la Limouzinière



OAP Ax Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation à dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Sous réserve de dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné, la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble,
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

EQUIPEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions de desserte pour chacun des secteurs.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCOT et le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grandlieu.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs à vocation dominante d'habitat (cf. [tableau de synthèse en page suivante](#)).

Ce nombre minimal de logements peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une réalisation minimale de logements locatifs sociaux (financement de type PLUS /PLA-i) ou équivalents (pouvant être réalisés par des organismes publics ou associatifs avec des conventionnements respectant les critères et plafonds de l'ANAH) et selon les opérateurs mobilisables est attendue pour les secteurs d'OAP n° A2 (secteur 2), n°A4, A5 et A6 (cf. [tableau de synthèse en page suivante](#)).

A défaut d'opérateurs mobilisables, il sera proposé des logements en accession sociale (mise en place d'aides financières à l'acquisition foncière ou vente de terrains à prix minorés).

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUESQualité du cadre de vie et traitement paysager

Intégrer autant que faire se peut les haies et arbres de qualité au projet d'aménagement.

Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- Evaluer les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.

Gestion des eaux pluviales

Les projets d'aménagement ou de construction devront respecter les dispositions prévues par le règlement du PLU.

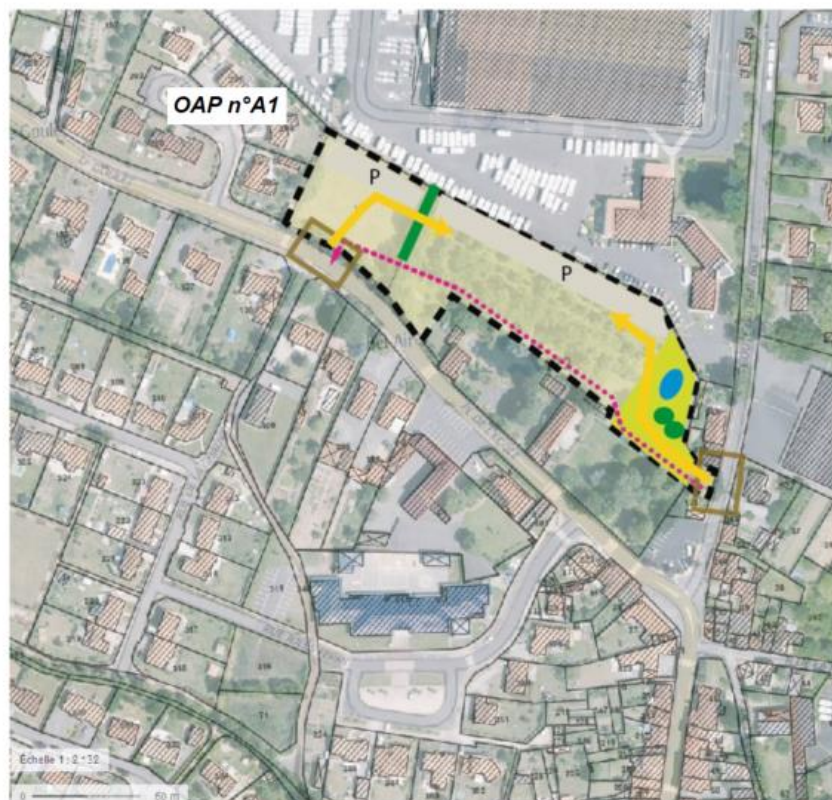
TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Certains périmètres intègrent par ailleurs des espaces déjà bâtis ou artificialisés : activités économiques (OAP n°2, n°3, n°4 et n°7), habitations et/ou annexes (OAP n°7 et 8)

N°OAP		Classement au PLU	Modalités d'aménagement du secteur		Surface approximative (ha)	Densité de logements/ha	Nb minimum total de logts escomptés	Logements aidés	Taux d'imperméabilisation maximale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif					
OAP A1	Rue F. Desnaurois (sud de Pilote)	Ub	Oui	Oui	1,02	10	10	/	50%
OAP A2	Secteur 1 - Rue Picardie (anc. usine Pilote)	Ub	Oui	Oui	0,31	12	4	/	50%
OAP A2	Secteur 2 - Rue Picardie (anc. usine Pilote)	Ua		Oui	1,23	20	25	3	70%
OAP A2	Secteur 3 - Rue Picardie (anc. usine Pilote)	Ua		Oui	0,23	16	4	/	70%
OAP A3	Jardins du Ritz Doré (ancien garage)	Ua	Oui	Oui	0,12	15	2	/	90%
OAP A4	Place Henri IV	Ua	Oui	Oui	1,21	20	24	3	70%
OAP A5	Rue du stade	1AUa	Oui	Non	1,27	15	19	3	Cf. DLE**
OAP A6	Secteur 1 - Naibert	1AUa	Oui	Oui	2,01	20	40	8 (20%)	Cf. DLE**
OAP A6	Secteur 2 - Naibert	2AUa	Oui***	Oui***	1,92	15***	28***	5 (20%)***	Cf. DLE**
OAP A7	La Touche Monnet Sud	Ub	Oui	Oui	1,23	9	11	/	50%
OAP A8	La Touche Monnet Nord	Ub	Oui	Oui	0,76	10	8	/	50%
TOTAL					11,09	15	172	21	

* DLE : Dossier loi sur l'eau



Légende commune aux OAP du bourg



Délimitation du secteur

Habitat et équipements :



Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)



Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)



Espaces de vie de quartier à créer



Place à aménager (intégrant du stationnement)



Espace de stationnement paysagé à prévoir

Déplacements :



Principes de desserte principale



Ménager des possibilités de desserte ultérieure



Accès directs au lots non autorisés depuis la voie



Maillage de liaisons douces à renforcer



Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :



Trame de haies existantes à préserver et renforcer



Arbre existant à préserver



Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer



Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)



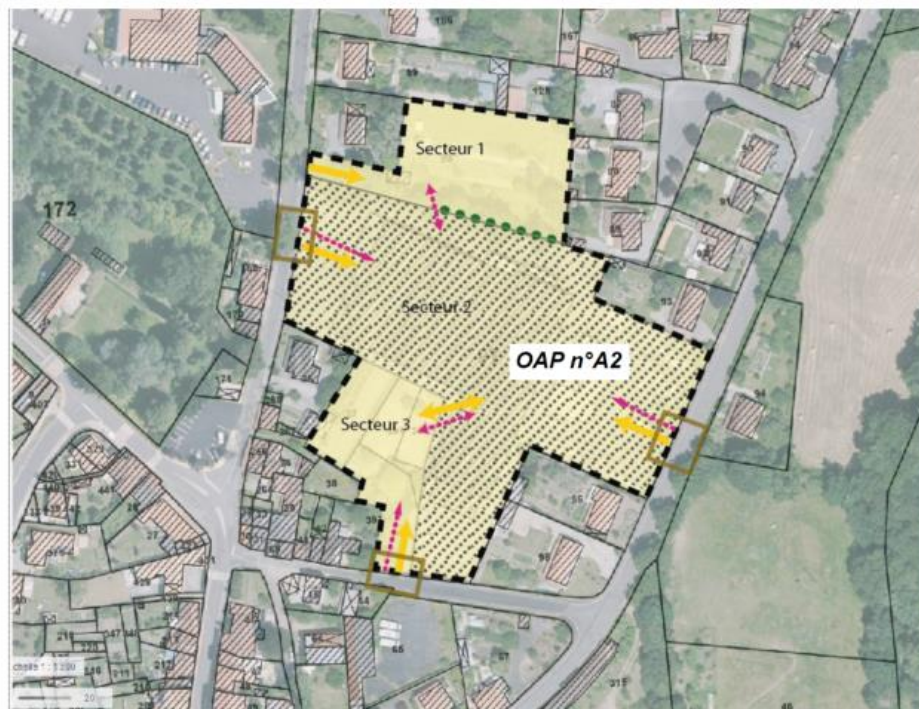
Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération



Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)



Aménagement conditionné à la démolition/dépollution du site et à la remise en état du site



Légende commune aux OAP du bourg

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

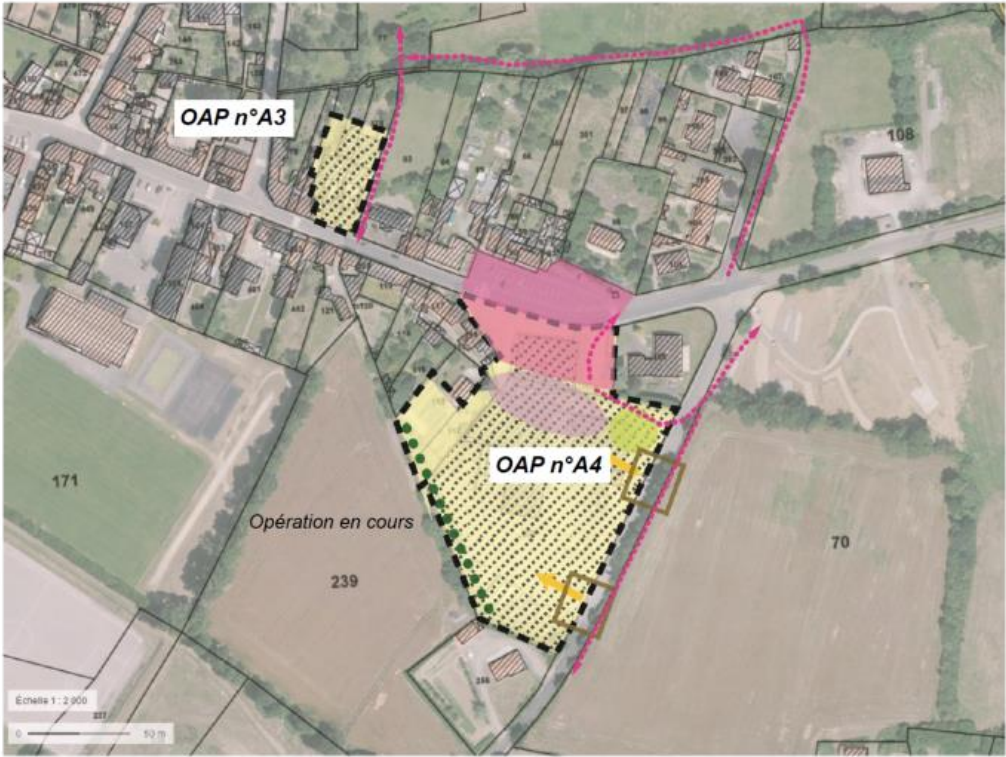
- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Espaces de vie de quartier à créer
- Place à aménager (intégrant du stationnement)
- Espace de stationnement paysagé à prévoir

Déplacements :

- Principes de desserte principale
- Ménager des possibilités de desserte ultérieure
- Accès directs aux lots non autorisés depuis la voie
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
- Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution du site et à la remise en état du site



Légende commune aux OAP du bourg

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)

Espaces de vie de quartier à créer

Place à aménager (intégrant du stationnement)

Espace de stationnement paysagé à prévoir

Déplacements :

Principes de desserte principale

Ménager des possibilités de desserte ultérieure

Accès directs au lots non autorisés depuis la voie

Maillage de liaisons douces à renforcer

Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

Trame de haies existantes à préserver et renforcer

Arbre existant à préserver

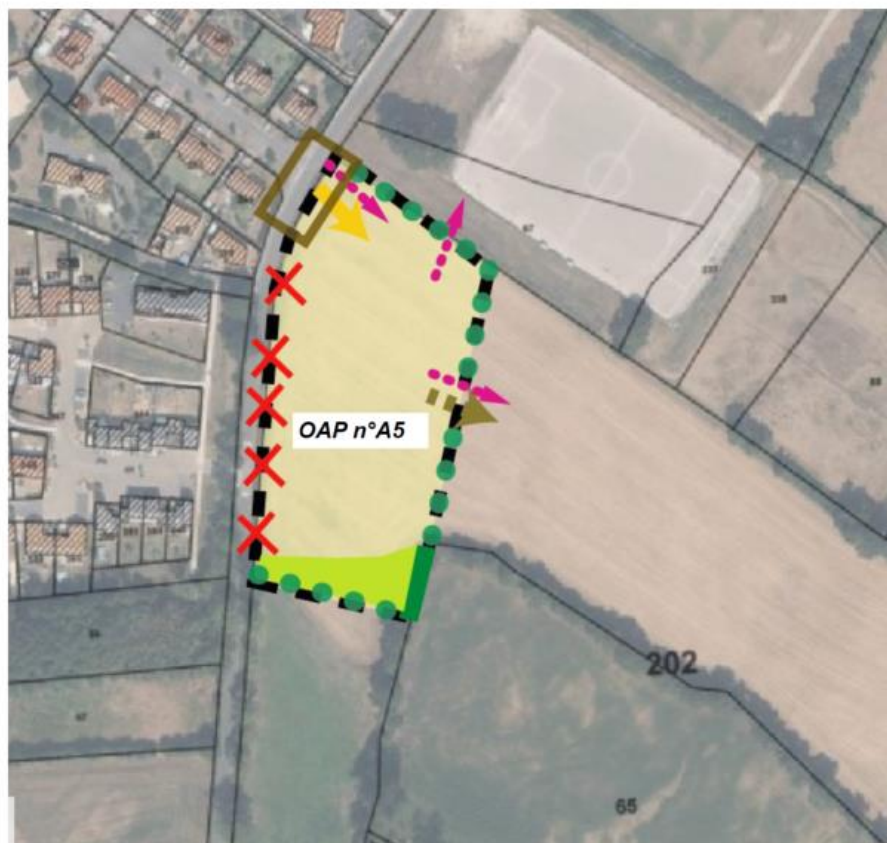
Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer

Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)

Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération

Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)

Aménagement conditionné à la démolition/dépollution du site et à la remise en état du site



Légende commune aux OAP du bourg

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

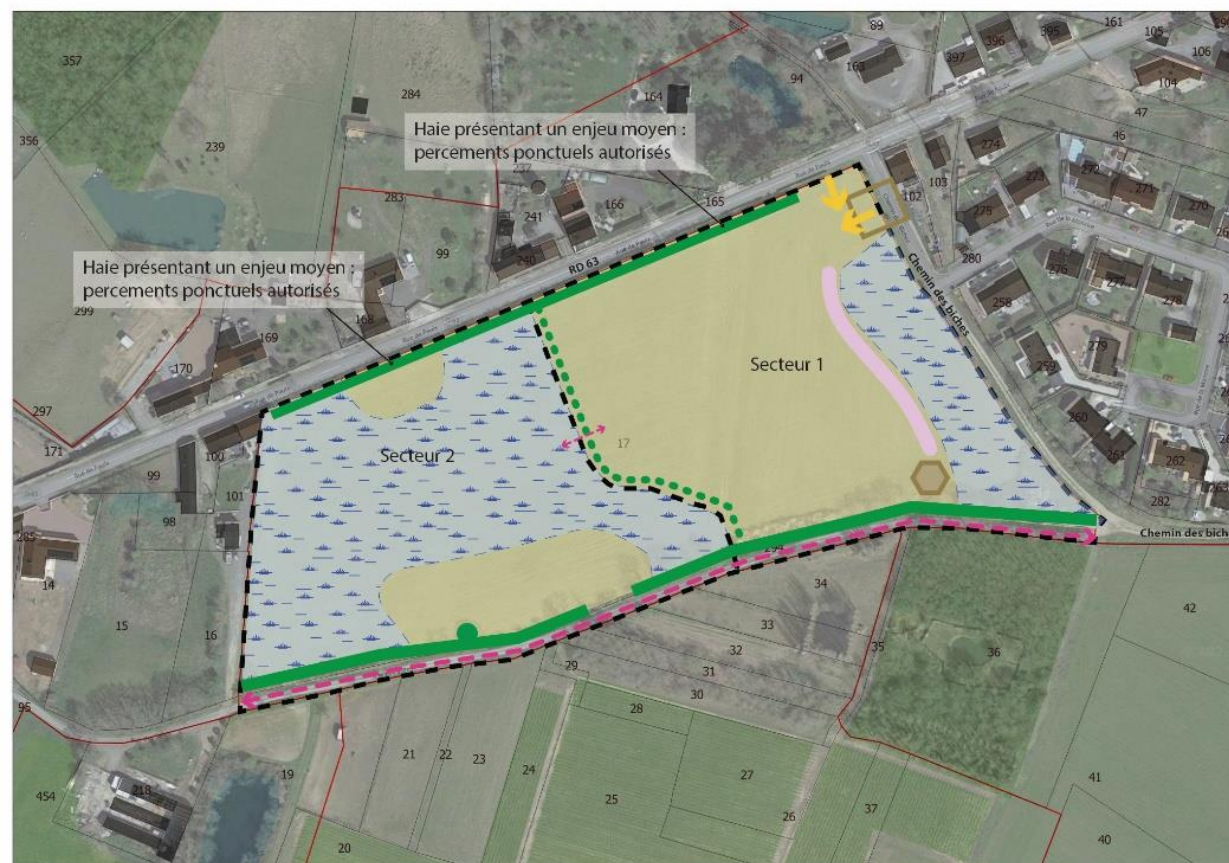
- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Espaces de vie de quartier à créer
- Place à aménager (intégrant du stationnement)
- Espace de stationnement paysagé à prévoir

Déplacements :

- Principes de desserte principale
- Ménager des possibilités de desserte ultérieure
- Accès directs au lots non autorisés depuis la voie
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
- Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution du site et à la remise en état du site



0 25 50 m



Mars 2020

Légende commune aux OAP du bourg

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

- Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)
- Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)
- Espaces de vie de quartier à créer
- Place à aménager (intégrant du stationnement)
- Espace de stationnement paysagé à prévoir

Déplacements :

- Principes de desserte principale
- Ménager des possibilités de desserte ultérieure
- Accès directs aux lots non autorisés depuis la voie
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

- Trame de haies existantes à préserver et renforcer
- Arbre existant à préserver
- Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer
- Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)
- Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération
- Secteurs de zones humides (ou recherche de compensation)
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution du site et à la remise en état du site

Secteur 2 :
En cas d'ouverture à l'urbanisation, la réalisation de nouveaux sondages pédologiques est imposée.

OAP A6 – Secteur 1 (zone 1AUa)**Concernant le programme :**

- ➔ Opération d'habitat présentant des typologies **d'habitat variées**

Concernant la mobilité et les déplacements :

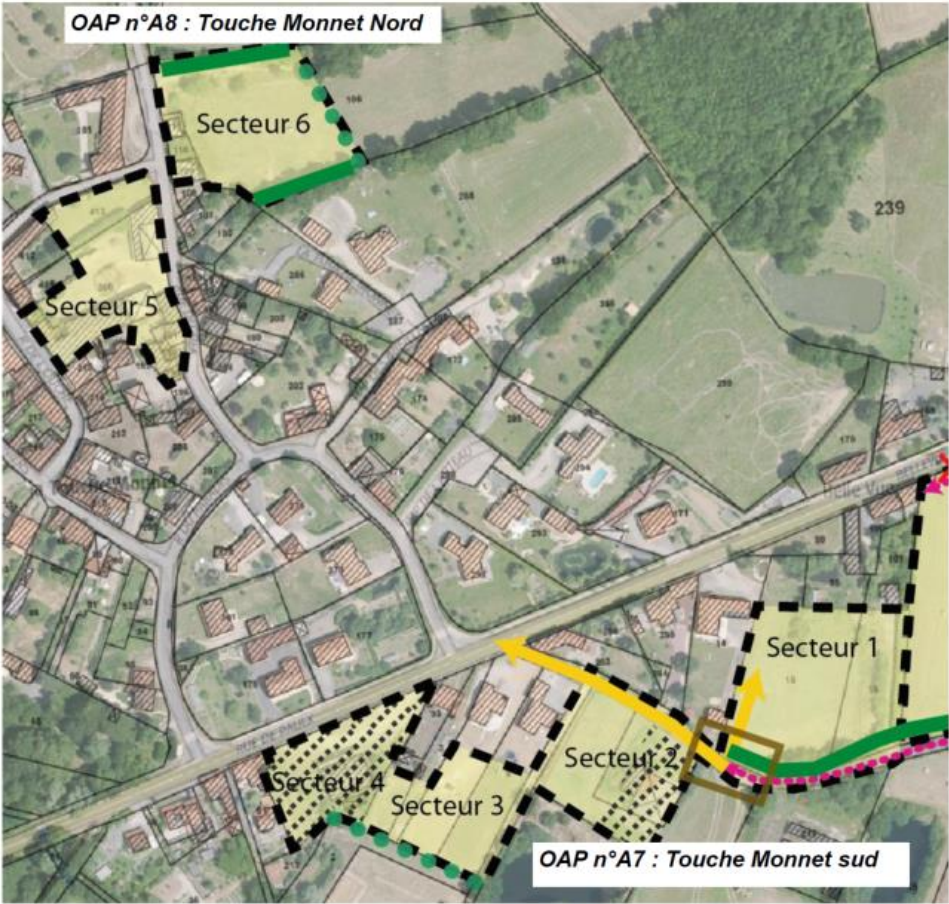
- ➔ L'accès principal sera créé à partir de la rue de la Moncire, en dehors de la zone humide, et/ou à partir de la RD63 selon le principe présenté dans le schéma de l'OAP.
- ➔ Préservation de la liaison douce au Sud

Concernant la forme urbaine et le cadre de vie :

- ➔ La **zone humide** identifiée en limite Est **sera préservée**. Elle pourra être valorisée en tant **qu'espace naturel de l'opération (gestion des eaux pluviales)** et être aménagée pour offrir **un espace de détente** aux futurs habitants. Les habitations les plus denses seront de préférence organisées autour de la zone humide (jardins exposés au Sud). La proximité de cette dernière permettant d'accepter des gabarits plus importants et des jardins plus petits tout en préservant un sentiment d'espace, de vue dégagée.
- ➔ L'opération privilégiera **la mitoyenneté des constructions** afin de réduire les consommations énergétiques.
- ➔ Une implantation des futures constructions **au Nord** des futures parcelles (avec jardins exposés au Sud) **ou à l'Est** des futures parcelles (jardins exposés à l'Ouest) est à privilégier selon la localisation des parcelles (voir ci-après concernant le traitement des limites de l'opération). Elles bénéficieront ainsi d'une orientation bioclimatique favorable à leur ensoleillement tout en préservant les espaces sensibles (haies, zone humide,...)
- ➔ Pour les logements individuels ou groupés, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé...).

Concernant le traitement des limites de l'opération :

- ➔ **Avec l'espace agricole (zone Av) en limite Sud de l'opération :**
La haie et la voie communale existantes représentent en elles-mêmes une transition entre le futur quartier et l'espace agricole. Il convient de maintenir la haie existante qui présente un enjeu « fort » en termes de sensibilité environnementale. Les nouvelles constructions s'implanteront au Nord des futures parcelles (jardins exposés au Sud) afin de ne pas s'approcher de cette haie arbustive.
- ➔ **Avec la zone humide (zone 2AUa) à l'Ouest de l'opération :**
Une zone tampon sera créée afin de préserver la zone humide. Elle sera constituée a minima d'une haie permettant également de former un écran végétal à l'urbanisation selon le principe exposé dans le schéma de l'OAP.
- ➔ **Le long de la RD n°63, en limite Nord de l'opération :**
Les nouvelles constructions s'implanteront à l'Est des futures parcelles (jardins exposés à l'Ouest). Cela afin de préserver la haie existante le long de la RD n°63 qui présente un enjeu « moyen » en termes de sensibilité environnementale tout en privilégiant une orientation bioclimatique des constructions. Toutefois, des percements de cette haie seront autorisés si nécessaires pour l'aménagement du site.



Nombre minimal de logements à prévoir par secteurs pour les OAP A7 et A8 :

OAP A7 :	OAP A8 :
Secteur 1 : 4	Secteur 5 : 4
Secteur 2 : 3	Secteur 6 : 4
Secteur 3 : 2	
Secteur 4 : 2	

Légende commune aux OAP du bourg

Délimitation du secteur

Habitat et équipements :

Recherche de formes urbaines et architecturales diversifiées (taille de parcelles différenciées, mitoyenneté...)

Recherche de formes urbaines plus denses (logements en bande, petits immeubles collectifs)

Espaces de vie de quartier à créer

Place à aménager (intégrant du stationnement)

P

Espace de stationnement paysagé à prévoir

Déplacements :

Principes de desserte principale

Ménager des possibilités de desserte ultérieure

Accès directs au lots non autorisés depuis la voie

Maillage de liaisons douces à renforcer

Sécurisation de l'intersection à prévoir

Paysage et environnement :

Trame de haies existantes à préserver et renforcer

Arbre existant à préserver

Plantations d'essences locales à prévoir ou renforcer

Mise en place de trames vertes (intégrant le cas échéant des ouvrages de gestion des eaux pluviales)

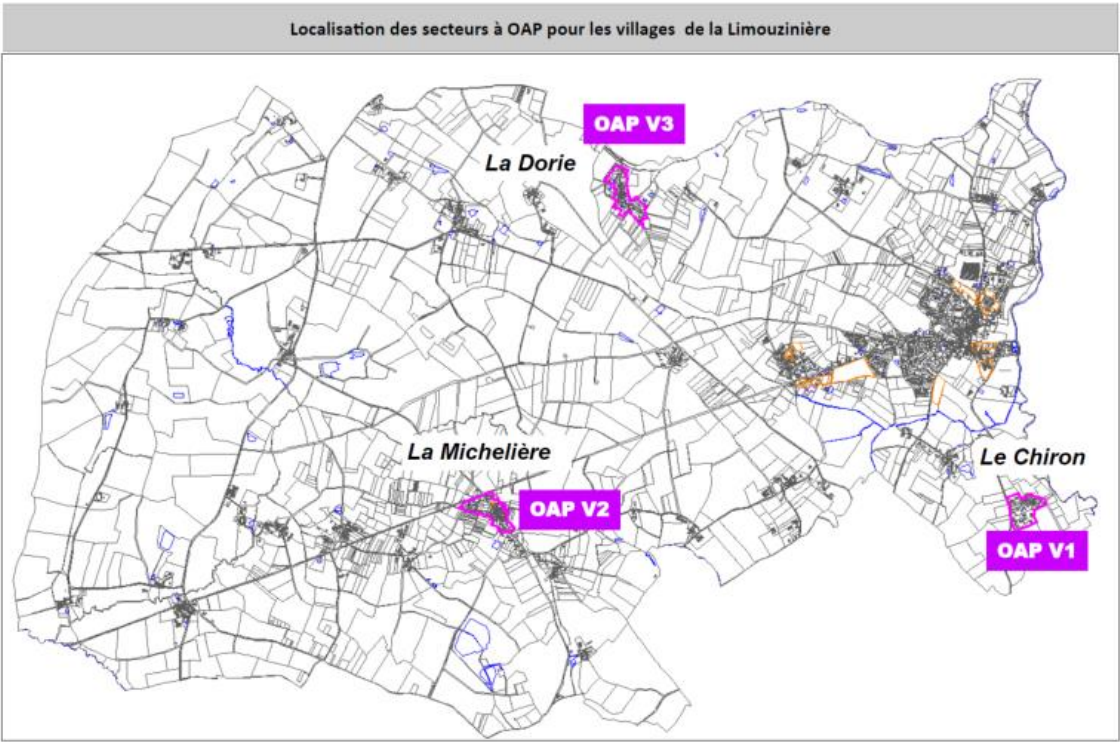
Recul végétalisé à prévoir en limite d'opération

V V

Secteurs de zones humides à préserver (ou recherche de compensation)

Aménagement conditionné à la démolition/dépollution du site et à la remise en état du site

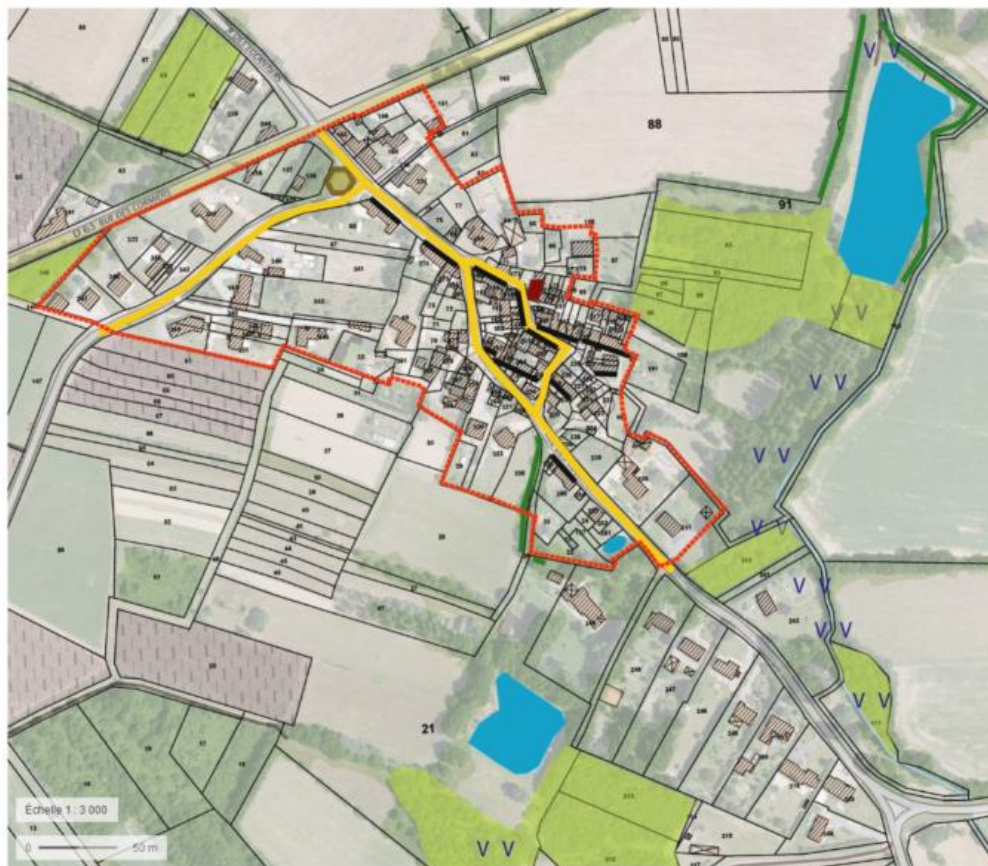
OAP - Dispositions générales relatives aux projets de villages



- Légende**
- Paysage et environnement :**
-  Zones inondables (d'après l'Atlas des ZI de Grand Lieu)
 -  Boisements à maintenir et/ou valoriser (ou espace vert à maintenir)
 -  Mares et ses abords à conserver
 -  Secteur de zones humides à préserver
 -  Maillage arboré à créer pour favoriser l'insertion du bâti
 -  Arbre remarquable à préserver (au titre de l'article L.151-23 du CU)
 -  Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)
 -  Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site
- Habitat et équipements :**
-  Opération d'aménagement d'ensemble, densité minimale : (XX) logements
 -  Principe d'alignement bâti à conserver
 -  Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)
 -  Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)
 -  Espace commun à créer
- Déplacements :**
-  Principes de desserte viaire
 -  Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
 -  Maillage de liaisons douces à renforcer
 -  Arrêt de transport collectif/scolaire : sécuriser les liaisons douces le desservant
 -  Enveloppe urbaine

Le secteur visé par une opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisé, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur. Dans ce cas, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée de telle manière à ce que l'ensemble de l'opération permette de générer un minimal de 12 logements.

OAP n°V2 - Projet de village de la Michelière



Légende commune aux OAP de projets de villages

Légende

Paysage et environnement :

- Zones inondables (d'après l'Atlas des ZI de Grand Lieu)
- Boisements à maintenir et/ou valoriser (ou espace vert à maintenir)
- Mares et ses abords à conserver
- Secteur de zones humides à préserver
- Maillage arboré à créer pour favoriser l'insertion du bâti
- Arbre remarquable à préserver (au titre de l'article L.151-23 du CU)
- Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

Habitat et équipements :

- Opération d'aménagement d'ensemble, densité minimale : (XX) logements
- Principe d'alignement bâti à conserver
- Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)
- Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)
- Espace commun à créer

Déplacements :

- Principes de desserte viaire
- Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Arrêt de transport collectif/scolaire : sécuriser les liaisons douces le desservant
- Enveloppe urbaine

OAP n°V3 - Projet de village de la Dorie



Légende commune aux OAP de projets de villages

Légende

Paysage et environnement :

- Zones inondables (d'après l'Atlas des ZI de Grand Lieu)
- Boisements à maintenir et/ou valoriser (ou espace vert à maintenir)
- Mares et ses abords à conserver
- Secteur de zones humides à préserver
- Maillage arboré à créer pour favoriser l'insertion du bâti
- Arbre remarquable à préserver (au titre de l'article L.151-23 du CU)
- Haies existantes à préserver/à renforcer (au titre de l'article L.151-23 du CU)
- Aménagement conditionné à la démolition/dépollution et à la remise en état du site

Habitat et équipements :

- Opération d'aménagement d'ensemble, densité minimale : (XX) logements
- Principe d'alignement bâti à conserver
- Patrimoine bâti à préserver (au titre de l'article L.151-19 du CU)
- Espace commun à maintenir et/ou valoriser (placettes, mares...)
- Espace commun à créer

Déplacements :

- Principes de desserte viaire
- Circulation apaisée en traversée de village à favoriser
- Maillage de liaisons douces à renforcer
- Arrêt de transport collectif/scolaire : sécuriser les liaisons douces le desservant
- Enveloppe urbaine