

Commune de LOUVIGNE-DU-DESERT

Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n°.....
en date du
soumettant le plan local d'urbanisme de la
commune de Louvigné du Désert à enquête
publique,

Le Maire

Préambule

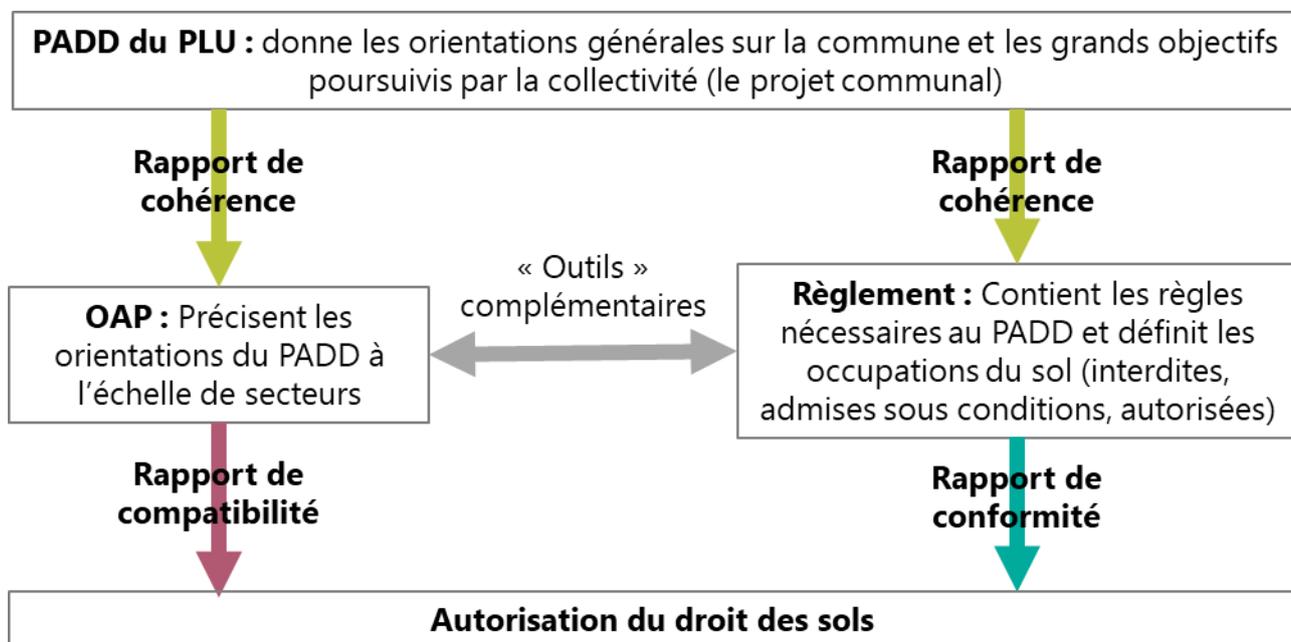
Rappels règlementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « 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 à l'article L. 151-35. »

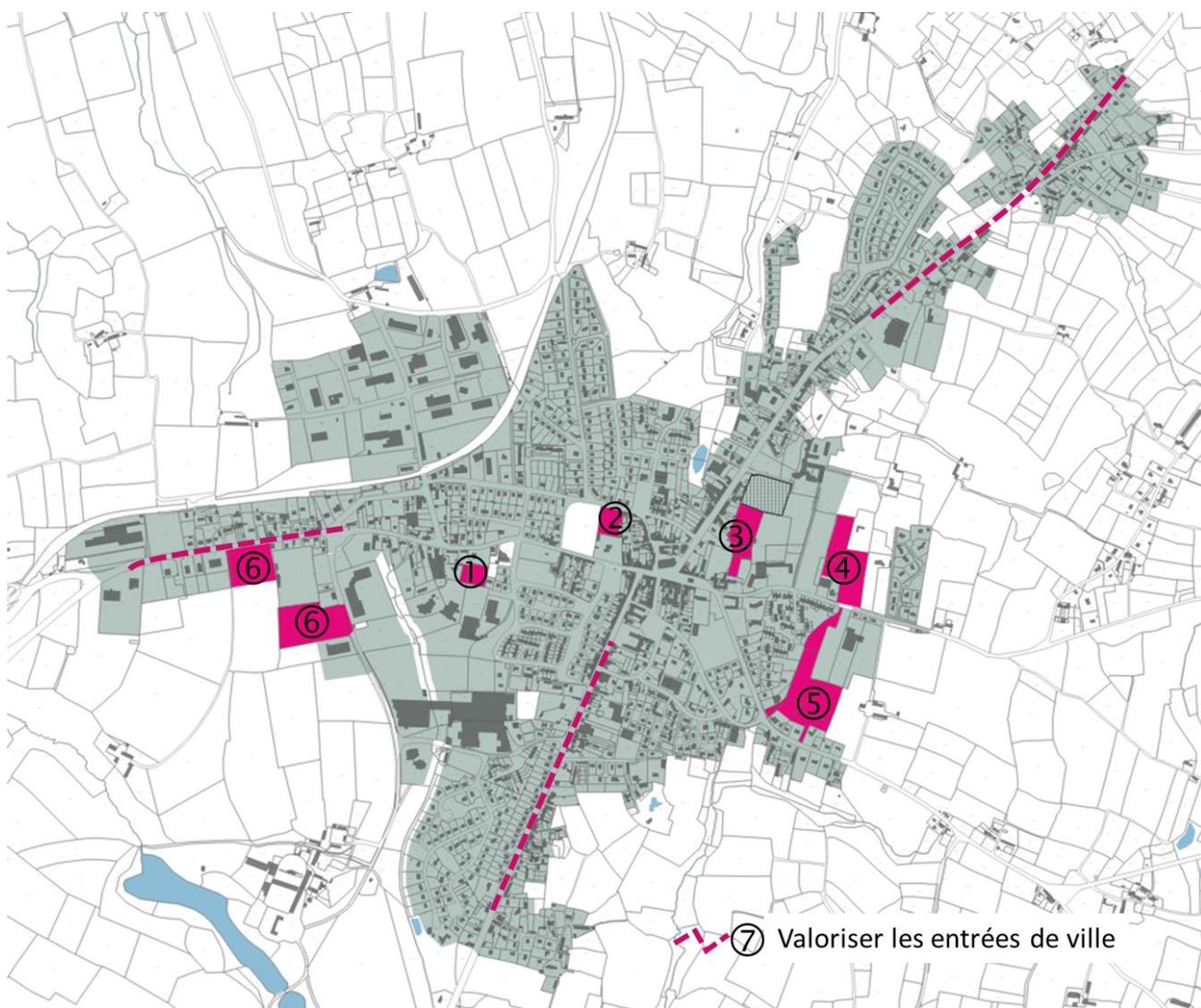
Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

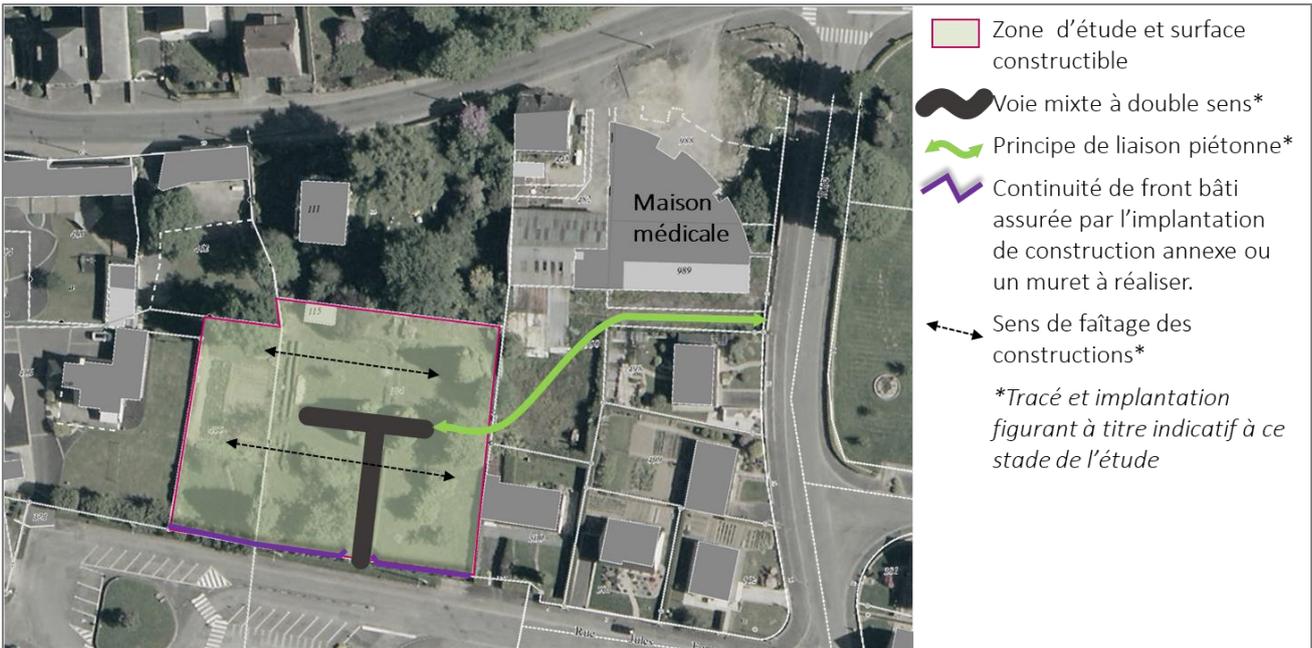
Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP :

1-Rue Jules Ferry

Le schéma



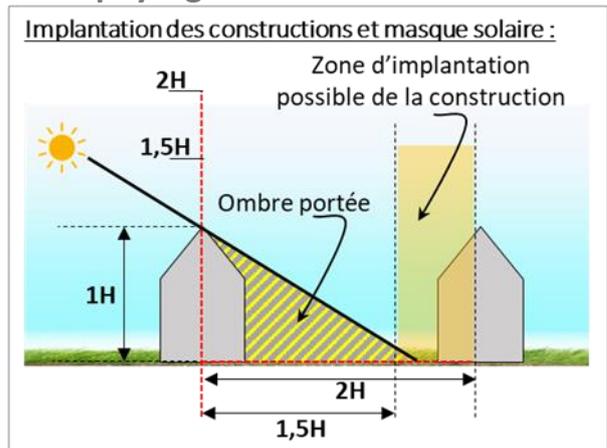
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre. Cependant, pourra être autorisée la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires. Sur ce site, pourront être réalisés de petits collectifs ou des logements individuels, tout en respectant la production de six logements au minimum.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : si les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, la continuité du front bâti devra être assurée par des murets en granit ou ayant la teinte du granit de Louvigné.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

Déplacements : La zone sera accessible depuis la rue Jules Ferry. L'accès aux lots sera assuré par une voie de desserte interne.

Cette voie sera mixte pour en limiter l'emprise.

Une liaison piétonne devra être réalisée permettant de relier la maison médicale à la rue Jules Ferry.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,4049	0	6	15 log./ha	Durée d'application du PLU

2-Rue Radiguer

Le schéma

- Zone d'étude et surface constructible
- Voie mixte à double sens*
- Chemin d'accès au fond de cours existantes*
- Principe de plantation bocagère pour assurer la continuité des limites du parc (à l'image de la limite Ouest)
- Arbre à conserver
- Préservation du muret existant et constitution de la continuité
- Accès individuel pour maintenir le portail d'accès au parc existant
- Sens de faitage des constructions*

*Tracés et implantations figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

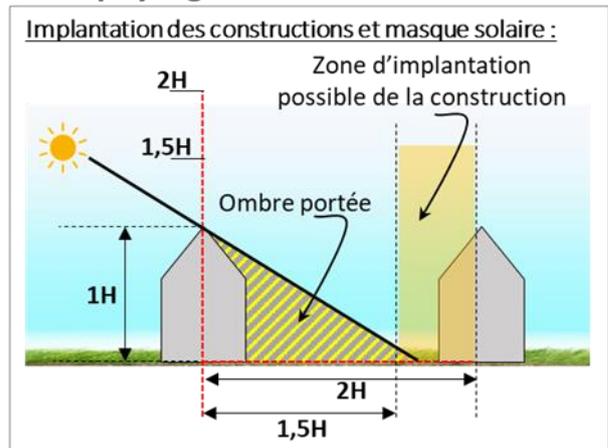
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre. Cependant, pourra être autorisée la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et à optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires. Sur ce site, il est attendu la production de cinq logements au minimum.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité paysagère : une haie de type bocagère est à planter en limite nord de la zone.

Patrimoine bâti : le muret existant et les piles du portail, identifiés au schéma, et en photographies ci-contre, sont à réhabiliter et à conserver

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

La voie de desserte interne sera mixte pour en limiter l'emprise et il devra être prévu une aire de stationnement commun ainsi qu'un aménagement ou une organisation de la voirie permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'amorce devra respecter le schéma d'aménagement, le tracé interne pourra être défini différemment.

Deux emprises identifiées au schéma d'aménagement devront être conservées afin d'assurer l'accès au fond de cours et au parc existant.



La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,3600	0	6	17 log./ha	Durée d'application du PLU

3-Rue de Montigny

Le schéma



- Zone d'étude et surface constructible
- Voie mixte à double sens*
- Placette*
- Principe de liaisons piétonnes*
- Espaces verts commun et espace multisports*
- Arbre à conserver
- Alignement des constructions avec ou sans décrochés *
- ① Sous-secteurs

**Tracés et implantations figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

Sur ce secteur, il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul sous-secteur, le reste du secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération, ultérieurement. Ici, deux sous-secteurs ont été définis. Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés. De plus, pourront être autorisés la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle.

Un objectif de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour le sous-secteur 2. Le sous-secteur 1 n'est pas concerné par la réalisation de logements à prix maîtrisé.

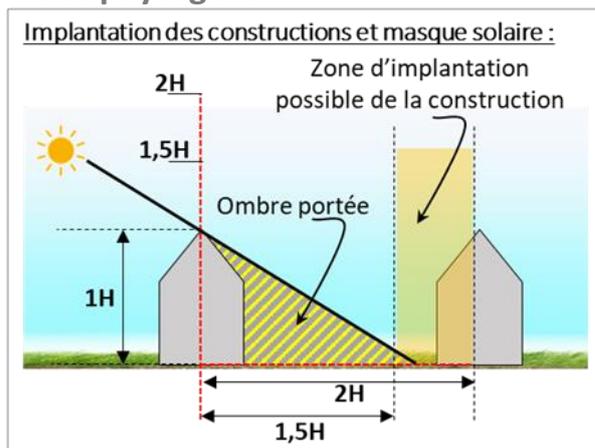
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

En limite du cimetière : les constructions seront implantées en limite séparative avec le cimetière et ne comporteront pas d'ouvertures au nord, sauf fenêtre de toit ou toitures en verre.

Equipements : Un équipement sportif et ou une aire de jeux, trouvera place entre la zone dédiée aux logements et l'école Notre Dame.



Exemples de constructions sans ouvertures côté Nord, sauf fenêtre de toit.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Les plantations identifiées au schéma sont à conserver.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

La voie de desserte interne majeure pourra être mixte pour en limiter l'emprise et il devra être prévu des aires de stationnement commun ainsi qu'un aménagement de voirie sous forme d'un bouclage. Les voiries secondaires seront mixtes et pourront aboutir en impasse. Il est envisagé deux accès majeurs : l'un débouchant sur la RD177 et l'autre sur la Rue Saint Martin. Les voies de desserte internes pourront être ponctuées de placettes visant à marquer l'identité de ce nouveau quartier.

Une liaison douce devra être assurée entre la rue Ambroise de Montigny (RD177) et le pôle d'équipements (rue Saint Martin). Une seconde liaison orientée Nord-Sud permettra de relier le Cimetière à la rue Saint Martin à long terme.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
0,86	6	17	20 log./ha	Durée d'application du PLU

4- Rue Saint Martin

Le schéma



- Zone d'étude et surface constructible
- Voie mixte à double sens*
- Placette*
- Arbre à conserver, alignement à renforcer
- Continuité(s) verte(s) du Nord au Sud*
- Alignement des constructions avec ou sans décrochés *
- Sous-secteurs

*Tracés et implantations figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

Sur ce secteur, il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul sous-secteur, le reste du secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération, ultérieurement. Ici, deux sous-secteurs ont été définis. Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés. De plus, pourront être autorisés la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

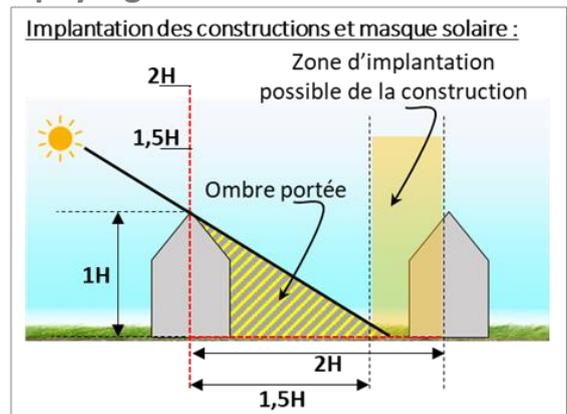
Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle.

Un objectif de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour le sous-secteur 1. Le sous-secteur 2 n'est pas concerné par la réalisation de logements à prix maîtrisé.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Les plantations identifiées au schéma sont à conserver, voire à renforcer.

Qualité environnementale : Une continuité « verte » devra être assurée du Nord au Sud afin de maintenir un corridor écologique. L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. Les clôtures devront être perméable au niveau des continuités vertes de façon à permettre la circulation de la « petite faune » (grillage doublé ou non d'une haie, sans soubassement).

Les déplacements :

La voie de desserte interne majeure sera à double sens et pourra être de type voirie mixte ou chaussée à voie centrale banalisée. Il devra être prévu des aires de stationnement commun ainsi qu'un aménagement de voirie sous forme de bouclage. Les voiries secondaires seront mixtes et pourront aboutir en impasse. Une amorce de voirie est à prévoir en limite Nord.



La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
1,5	10	30	20 log./ha	Durée d'application du PLU

5- Bonne Fontaine

Le schéma



-  Zone d'étude et surface constructible
-  Voie à double sens*
-  Voie à mixte à double sens*
-  Voie mixte à sens unique*
-  Carrefour sécurisé
-  Principe de liaisons piétonnes*
-  Liaisons piétonnes existantes*
-  Emprise de voie à conserver*
-  Haie bocagère à renforcer et prolonger sur la voie principale
-  Parc / espace vert tampon
-  Continuité verte du Nord au Sud
-  Sous-secteurs

**Tracés et implantations figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

Sur ce secteur, il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur ou plusieurs sous-secteurs, le reste du secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération, ultérieurement. Ici, trois sous-secteurs ont été définis. Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés. De plus, pourront être autorisés la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Concernant les opérations d'habitat, une densité minimum est indiquée. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Il sera calculé au prorata de la surface opérationnelle.

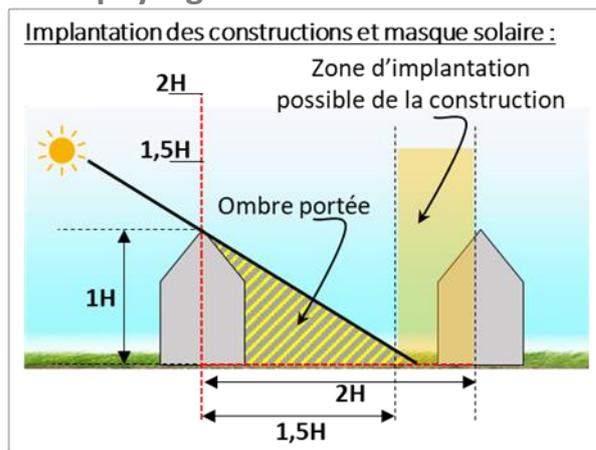
Un objectif de logements sociaux est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter et sera calculé au prorata de la surface opérationnelle sauf si le premier sous-secteur aménagé comprend l'ensemble de l'objectif de logements à prix maîtrisé, à produire.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

Les implantations de constructions : sur la voie à double sens permettant de relier la Rue Saint Martin à la Rue du Maine, une continuité du front bâti devra être assurée par des murets de clôture ou par l'implantation de pignon ou de bâtiments annexes



Continuité du front bâti assurée par des murets de clôture et l'implantation de constructions à l'alignement :



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Les plantations identifiées au schéma sont à conserver, voire à renforcer.

Qualité environnementale : Une continuité « verte » devra être assurée du Nord au Sud afin de maintenir un corridor écologique. L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

La voie de desserte interne majeure sera à double sens, doublée d'une liaison douce et reliera la Rue du Maine à la rue Saint Martin. Il devra être prévu des aires de stationnement commun ainsi qu'un aménagement de voirie sous forme de bouclage. Les voiries secondaires seront mixtes et pourront aboutir en impasse. Une amorce de voirie est à prévoir en limite Sud-Est.

La continuité **des liaisons douces** existantes devra être assurée avec les liaisons douces du secteur aménagé.

La programmation

Surface totale en hectare	Espace vert commun (Parc)	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale en nombre de logements par hectare	Echéancier
2,26	3300 m ²	10	35	18 log./ha	Durée d'application du PLU

6- Zone d'activités de la Rouletière

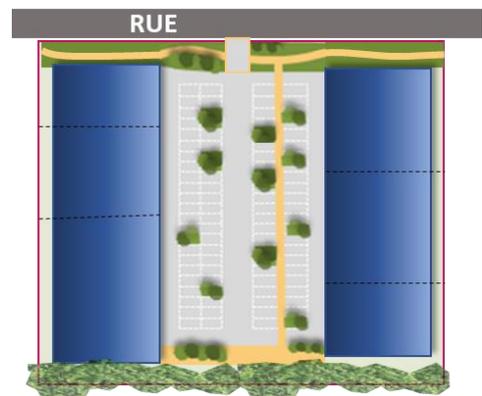
Le schéma



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur ces secteurs, ils devront être aménagés de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**



Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée.

Les déplacements :

La voie de desserte : L'accès au secteur 1 se fera depuis la RD14 (Rue de la Libération) et pour le secteur 2 depuis l'Avenue de Monthorin. Les accès individuels ou voie de desserte interne sont non définis et pourront être recommandés par la collectivité en fonction des besoins pressentis.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Une frange verte de type haie bocagère à trois strates, identifiée au schéma, est à constituer.

7- Les entrées de ville

Les déplacements :

Les entrées de ville sont des secteurs stratégiques qu'il convient de mettre en valeur. Les objectifs pour les entrées de ville Nord, Sud et Ouest de Louvigné-du-Désert sont :

- De favoriser le recours aux déplacements doux en limitant le caractère routier de ces espaces et en proposant des liaisons « vertes » et sécurisantes pour les usagers, entre les points stratégiques de l'agglomération : site d'emplois, secteur de commerces, secteurs d'habitations, secteurs d'équipements et de services.
- De donner aux entrées d'agglomération un environnement paysager qui soit à la hauteur de la qualité environnementale et paysagère de l'espace rural et de la qualité architecturale de l'agglomération.
- De limiter le caractère minéral de ces entrées d'agglomération et y retrouver l'identité de Louvigné-du-Désert.

La qualité environnementale et la prévention des risques :

Voici quelques ambiances à retrouver dans la réalisation des aménagements à venir, répondant aux objectifs :

- De limitation des espaces imperméabilisés,
- De sécurisation des usagers des modes de déplacements doux,
- De reconquête de l'identité locale.



@ Guillaume Sevin Paysages



@ Phytolab



@ Phytolab



Marquage des seuils

Vains, Saint-Léonard (50) C. Poder / ABEIL



Boulevard urbain à Burgos (Espagne)

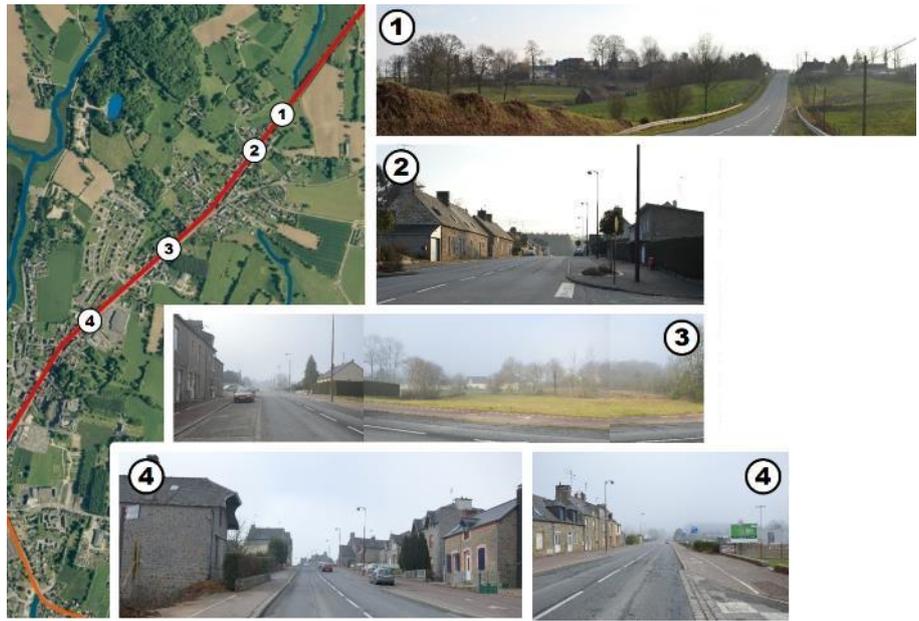


Accès Est à Louvigné-du-Désert – Google maps.

7.1 ► La RD177 par le Nord

Constat

Le relief masque la ville, il faut y pénétrer pour la découvrir. La frange urbaine est de qualité (1) Le front bâti est assez présent (2) mais par la suite, la largeur de la voirie et la discontinuité du front bâti donnent l'impression d'une traverse déstructurée (3 et 4). Alignement d'arbres existant en 2011 : un alignement d'arbres qui marquait bien l'entrée d'agglomération a été supprimé et les arbres ont été remplacés en partie par des persistants ce qui pose un problème d'échelle et d'ambiances paysagères.



Orientation d'aménagement :



-  Créer un aménagement paysager cohérent et marquant pour produire du lien au fil de la traversée
-  Mettre en valeur la coupure d'urbanisation et les vues
-  Relier le supermarché et son parking à la trame urbaine par un aménagement paysager fort et qualitatif

7.2 ► La RD177 par le Sud

Schéma d'aménagement :



 Créer un aménagement paysager cohérent et marquant pour créer du lien au fil de la traversée

Constat :

Louvigné est implantée en hauteur dans le relief, le bâti a investi les pentes au fil du temps. (1)
 En raison de ce relief, le cœur de ville de Louvigné est révélé tardivement dans les vues. (2)
 Le rapport entre la faible hauteur du bâti et la largeur de la voirie (accompagnée de zébras) crée une entrée de ville peu marquante, à l'ambiance routière de moindre qualité. (3)



Orientation d'aménagement :

Profiter des 15 à 17m d'emprise de voirie pour réorganiser complètement l'espace public :

- ⇒ Diminuer l'emprise de la route
- ⇒ Sécuriser et mettre en valeur les cheminements piétons
- ⇒ Organiser un alternat entre espaces verts et stationnements
- ⇒ Créer un alignement d'arbres pour changer l'échelle de la voie
- ⇒ Effacement des réseaux

7.3 ► L'entrée Ouest – la RD14

Constat

Les bâtiments d'activités occupent toute la place dans les perspectives (1). Les maisons d'habitations s'organisent ensuite le long de la RD accumulant styles architecturaux différents et clôtures hétérogènes. L'accumulation de réseaux aériens et le traitement des espaces publics contribuent également à la faible qualité de l'ensemble. (2)



Orientation d'aménagement :



- Préconiser un traitement homogène des façades lors des ravalements des constructions existantes pour une plus grande cohérence de la zone.
- Imposer un traitement soigné des abords et notamment des arrières des entreprises.
- Requalifier les espaces publics (requalifier les espaces verts existants, en créer de nouveaux).
- Effacement des réseaux.