

Etude du **PLU** de la **commune** de **LA LONDE**

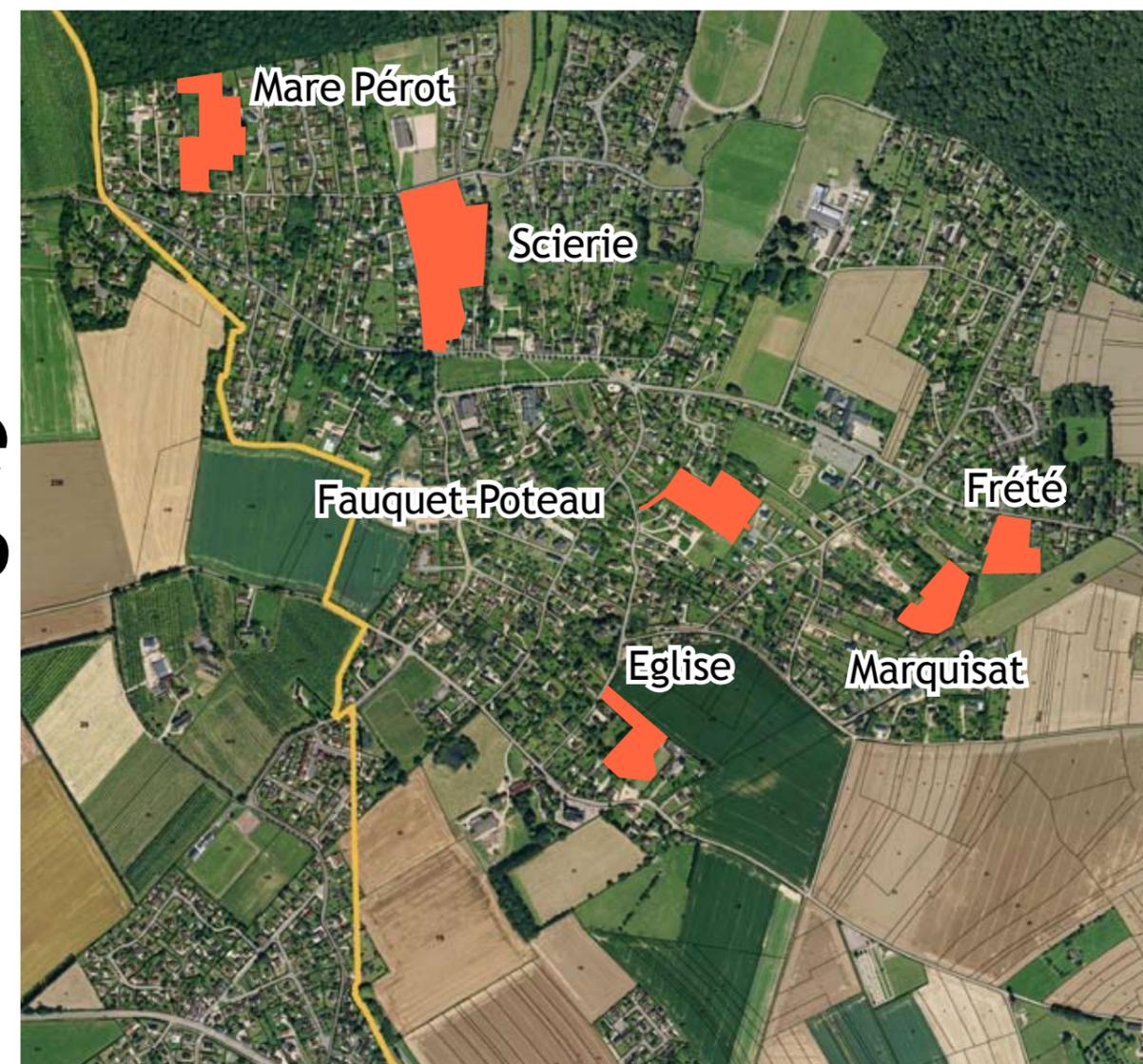
Dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Dossier approuvé
par la Métropole*

Sommaire dossier OAP

- 5 *Les terrains de la mare Pérot*
- 10 *Les terrains de la rue Fauquet-Poteau*
- 14 *Les terrains de la scierie*
- 19 *Les terrains du Marquisat*
- 24 *Les terrains rue Frété*
- 29 *Les terrains de l'église*



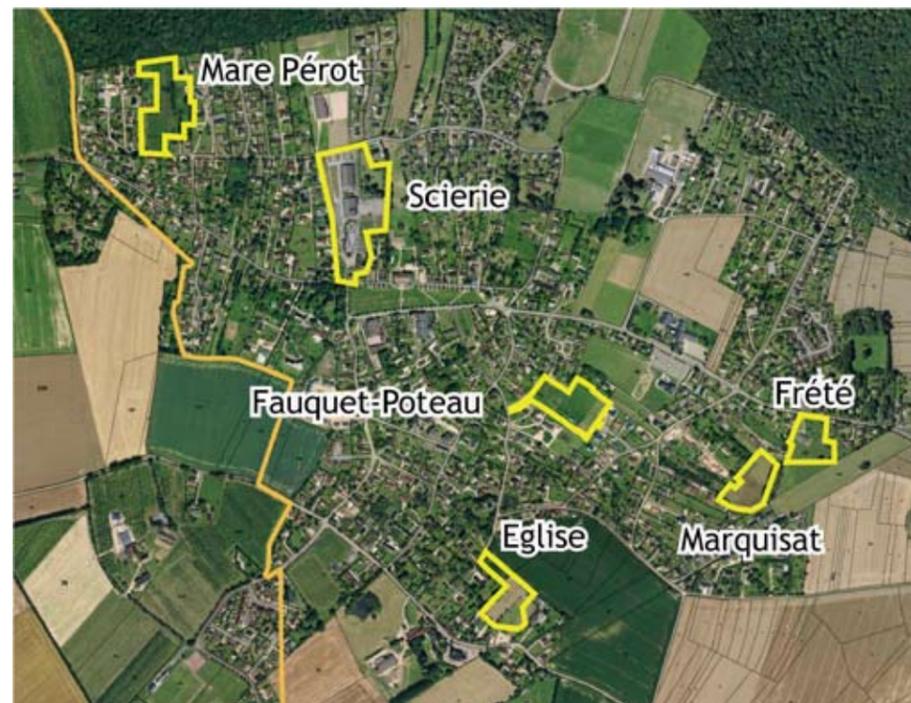
Orientations communes pour toutes les OAP de La Londe

Les OAP de La Londe portent sur des grands terrains urbanisables. Ces espaces regroupent des parcelles actuellement non construites mais destinées à être urbanisées, soit en zone U, soit en zone AU.

Le SCoT impose d'offrir 30 % de logements sociaux de différents types sur des opérations immobilières innovantes et d'architecture durable avec une densité minimale moyenne de 15 logements à l'hectare.

Seules les opérations groupées peuvent réussir à satisfaire les exigences du SCoT et des élus en matière de densité et de mixité sociale. Elles sont réparties sur la somme totale des opérations. En effet certaines opérations auront un taux élevé de logements sociaux (40% ou 50% par exemple) et d'autres pourront ne pas en comporter.

Les dossiers des OAP de La Londe ont fait l'objet d'études de plan masse détaillé avec les élus. Ces études ont été ensuite simplifiées pour ne garder, pour le document graphique du PLU et le dossier d'orientation de chaque site, que les éléments essentiels.



Les projets doivent respecter impérativement les éléments inscrits au document graphique, tandis qu'ils doivent seulement être compatibles avec les orientations du présent dossier.

Principes réglementaires communs aux OAP de La Londe

De façon à permettre une bonne densité pour limiter la consommation d'espace tout en préservant un environnement de qualité avec des jardins, le coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) est retenu à 50 % dans toutes les OAP.

Dans un souci de qualité environnementale et de cadre de vie, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m des voies publiques sauf pour le site de la scierie pour lequel 1,50m minimum des voies est retenu.

Ces principes protègent les rez-de-chaussées et apportent des espaces de verdure aux rues.

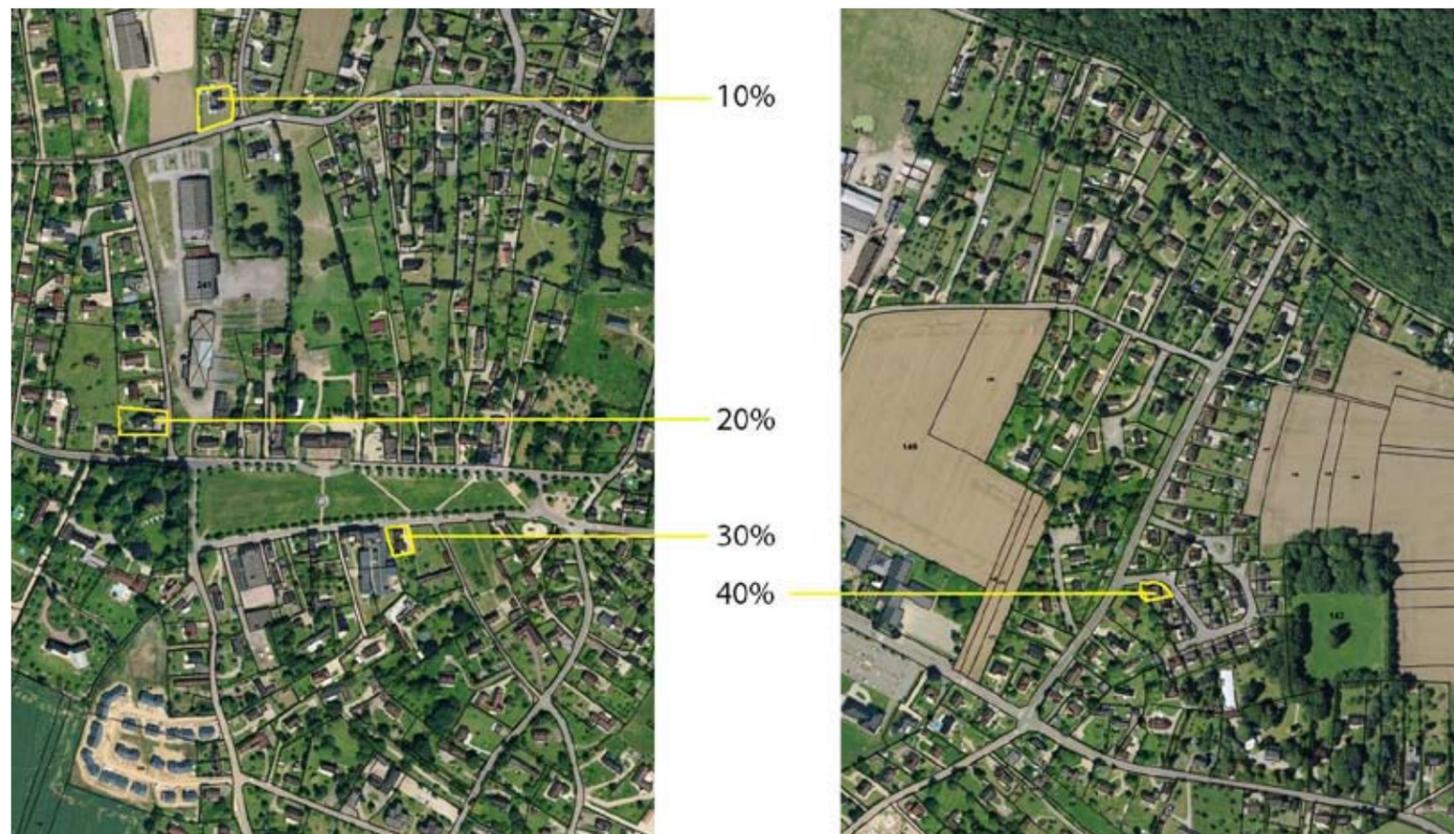
Cependant, pour la scierie, une place de stationnement (5 m), non fermée, est imposée devant les garages.

Les constructions peuvent avoir, comme c'est souvent le cas dans le tissu urbain de La Londe, des libertés de recul pour satisfaire aux contraintes d'orientation.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser deux niveaux et les toitures terrasses ne sont pas autorisées dans le cas de constructions en bande de plus de deux maisons. Pour le site de la scierie, une exception est prévue avec trois niveaux autorisés dont les combles, si la construction en est dotée.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et par opérations. Les eaux usées seront raccordées au réseau de la commune et les constructions doivent être implantées à moins de 150 m d'une borne à incendie.

Exemples de CES à La Londe



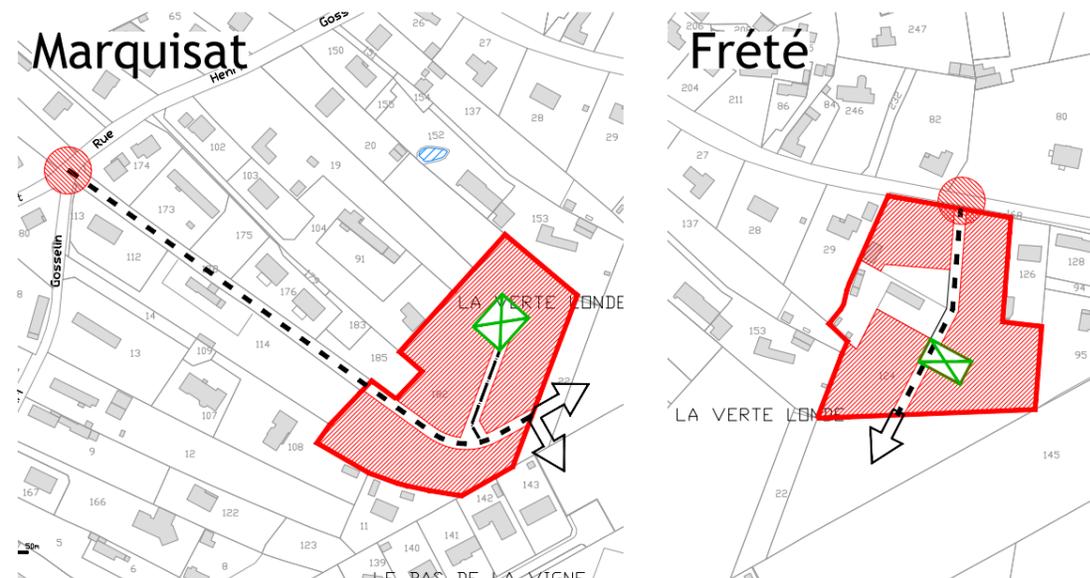
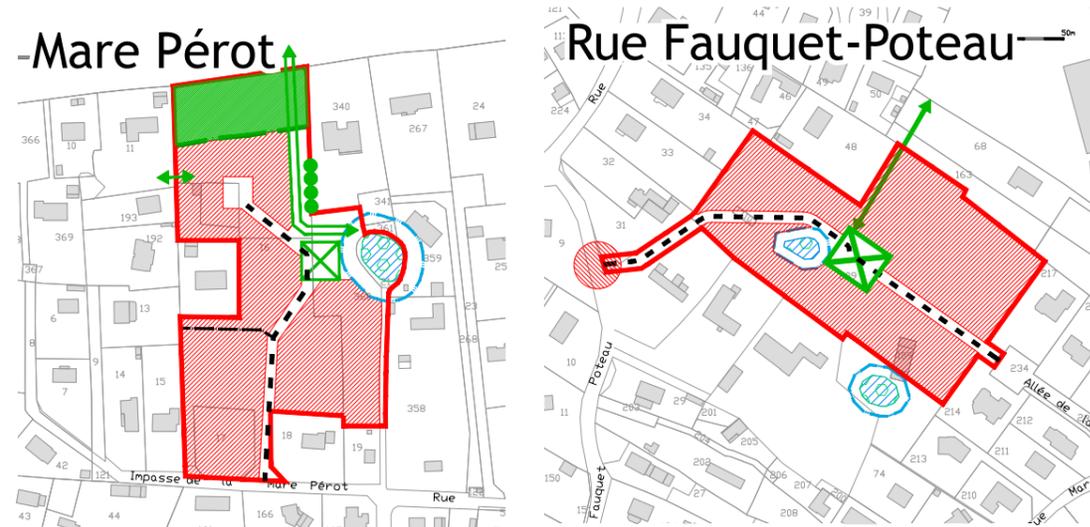
Bilan de l'offre en logements des OAP de La Londe

Il est prévu d'offrir, sur 15 ans, moins de 90 logements nouveaux dans des opérations d'ensemble avec des OAP. Une vingtaine supplémentaires pourront être produits par divisions privées de grandes parcelles déjà bâties soit un total de 110 logements sur 15 ans.

Le secteur du Marquisat est divisé en deux zones 1AU de 2 fois 9 parcelles. Le site de l'église, propriété de la commune, avec ses 10 logements, est une zone classée 2AU. Elle ne sera rendue constructible que lorsque toutes les autres opérations seront réalisées. Le PLU devra alors être modifié.

À 15 ans, le bilan de toutes les OAP est de 87 logements sur 6,5 ha de surface brute soit sur 4,5 ha constructibles hors voiries. La densité globale est donc de 19 logements à l'hectare.

Le calcul de la densité se fait en prenant la superficie de l'OAP et en lui enlevant les surfaces spécifiques non urbanisables, comme une mare ou un recul vis à vis de la forêt. On obtient alors la surface brute. Il faut ensuite enlever 30 % de surface des voiries pour avoir la surface constructible. Le nombre de logements divisé par cette surface donne la densité de l'opération.



OAP	Logements	Surface		
		totale ha	brute ha	constructible ha
Mare Pérot	14	1,6	1,1	0,77
Rue Fauquet-Poteau	10	1,29	1,1	0,77
Scierie	35	2,8	2,1	1,47
Marquisat	9	0,87	0,87	0,61
Frété	9	0,91	0,75	0,52
Eglise	10	0,8	0,6	0,42
TOTAL	87	8,27	6,5	4,56

Etude
du **PLU**
de la **commune**
de **LA LONDE**

Dossier d'Orientations
d'Aménagement
et de Programmation
des terrains de la mare Pérot



*Dossier approuvé
par la Métropole*

Sommaire de l'OAP

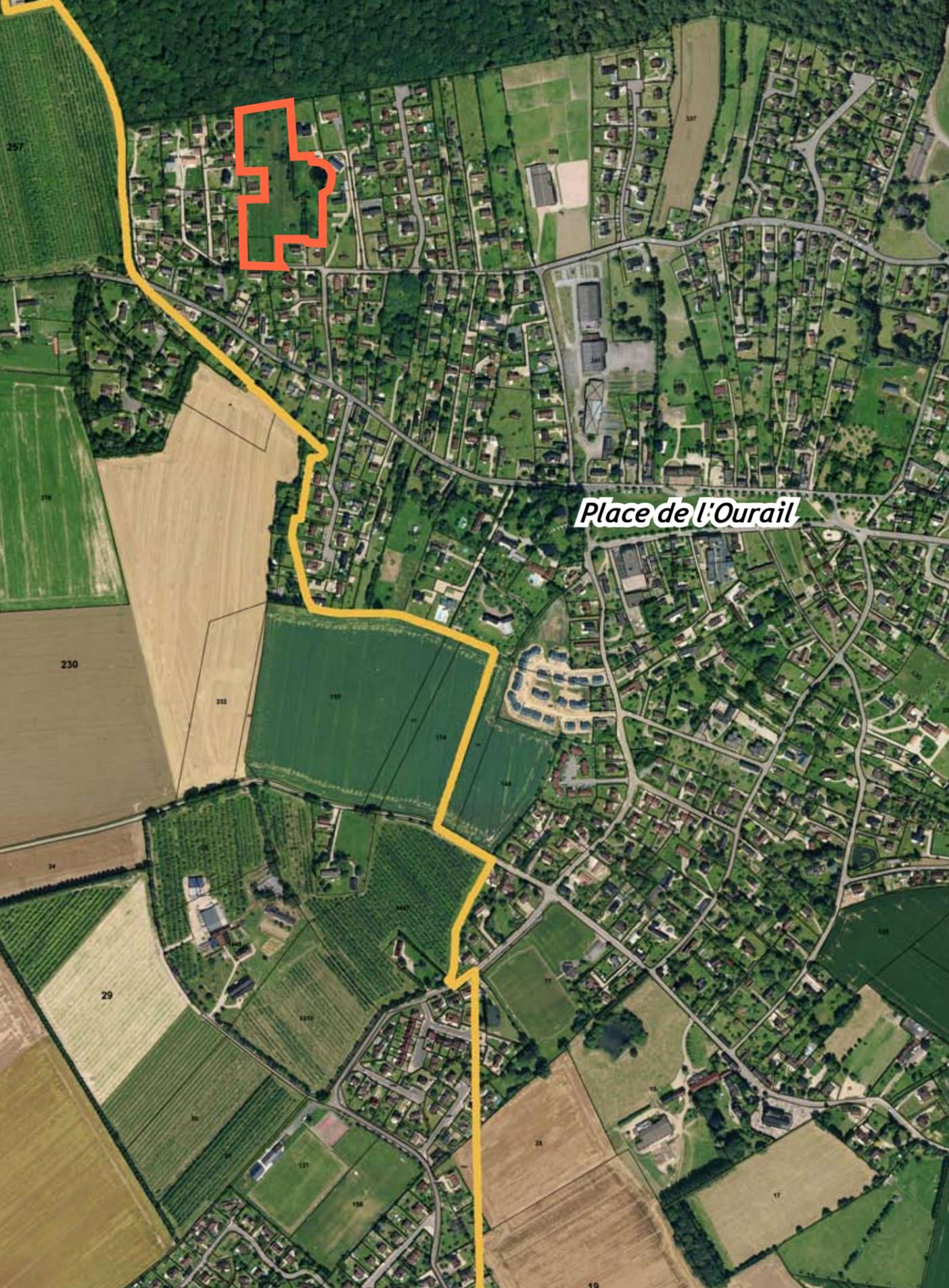
- 6 *Localisation et potentialités des terrains de la mare Pérot*
- 7 *État des lieux du site de la mare Pérot*
- 8 *Parti urbanistique des terrains de la mare Pérot*
- 9 *Mare Pérot : éléments à retenir pour le document graphique et pour le dossier OAP*

Localisation et potentialités des terrains de la mare Pérot

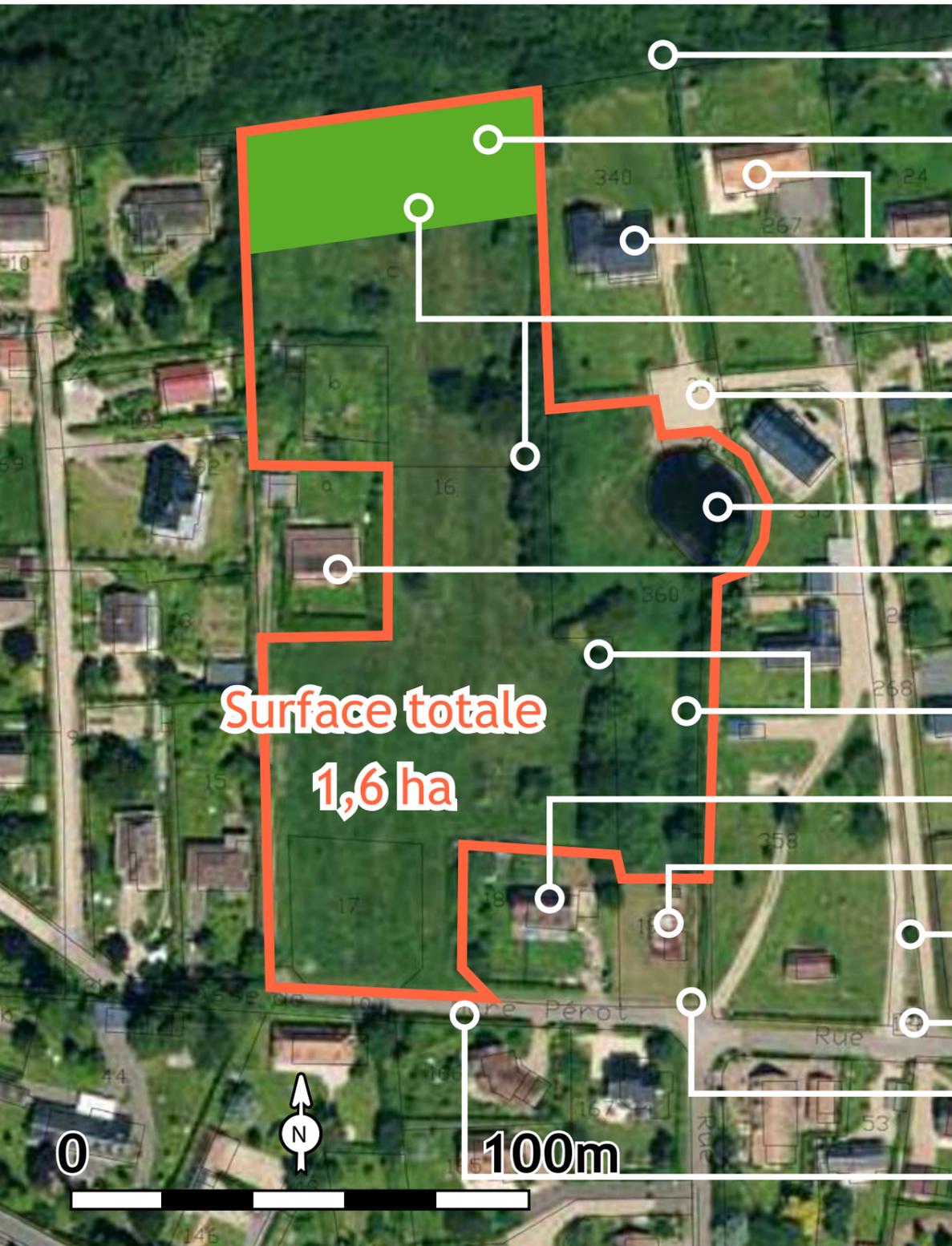
Le site de la mare Pérot, dans le quartier du même nom, se trouve à l'extrémité nord-ouest de la zone urbanisée de la commune. Les terrains, situés entre la forêt et la rue de la mare Pérot elle-même, sont cependant relativement proches de la place de l'Ourail.

La commune souhaite un aménagement global sur ce secteur sensible, très bien placé, et où l'on peut construire plusieurs logements. Les présences de la mare et de la forêt justifient la structuration qualitative avec des espaces publics de qualité et l'ouverture du secteur sur le quartier.

De chaque côté du site, les espaces sont déjà construits mais des parcelles peuvent encore, bien que difficilement, être subdivisées pour accueillir deux ou trois maisons supplémentaires une fois l'opération réalisée.



État des lieux du site de la mare Pérot



Lisière de la forêt

Recul inconstructible

Maisons de qualité

Arbres et haies

Placette de retournement

Mare Pérot, protection avec un recul de 10 m

Maison avec un grand terrain

Végétation arbustive

Pavillon de qualité

Construction précaire

Double accès de 150 m de profondeur

Transformateur

Chemin communal d'accès à la mare

Rue en impasse

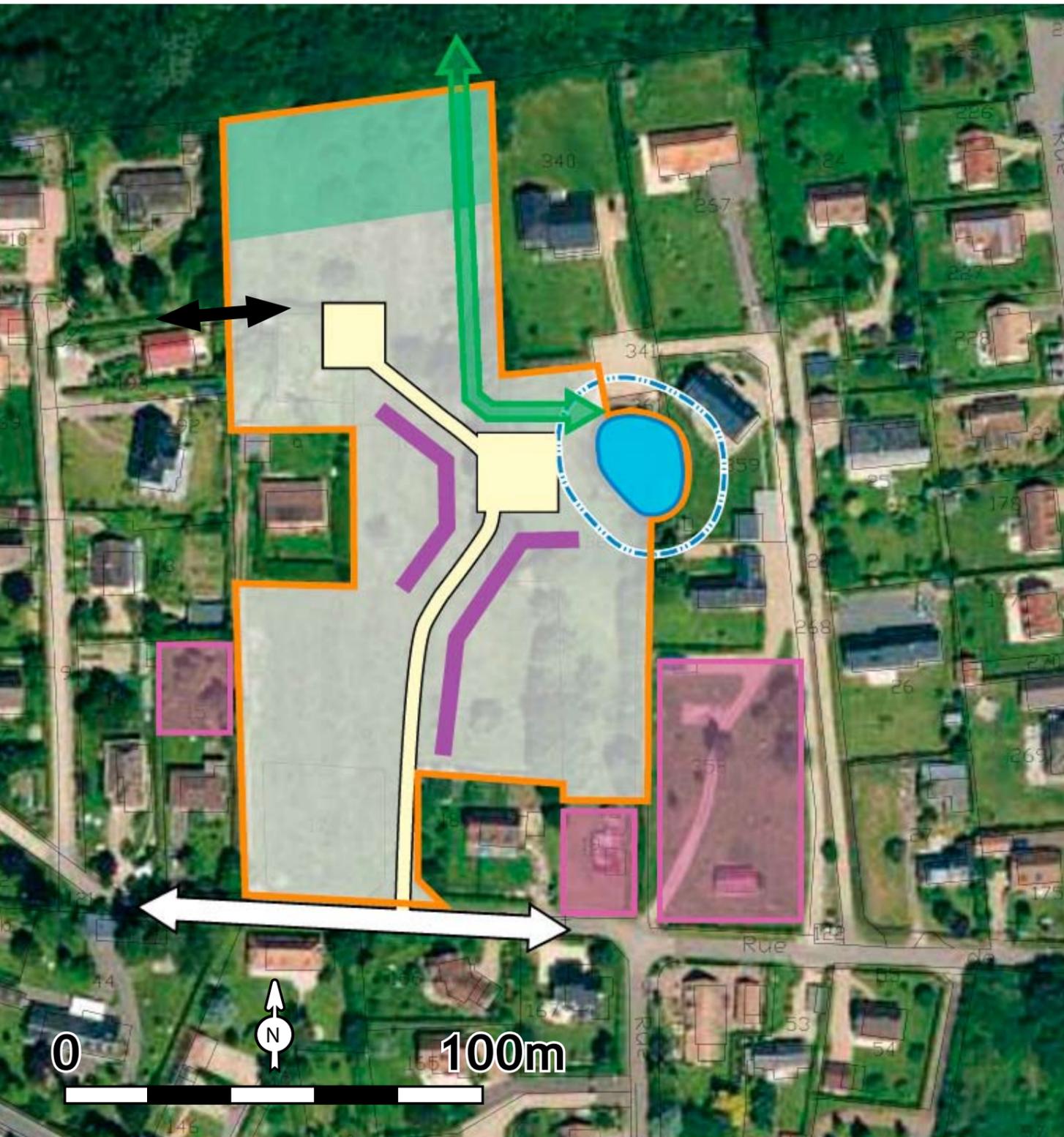
Les terrains offrent une mare, quelques beaux arbres et une possibilité d'ouvrir le quartier sur la forêt.

Les parcelles construites implantées à l'est de la zone sont desservies par un double chemin d'accès en impasse. Ces impasses sont très consommateurs d'espace avec une longueur de 150 m en profondeur d'îlot.

L'opportunité de les boucler avec les espaces publics de l'OAP est intéressante. Cette opportunité doit être soumise à concertation avec les riverains.



Parti urbanistique des terrains de la mare Pérot



Le principe retenu est de créer un espace public près de la mare. Cet espace est au cœur d'un quartier qui jouxte la forêt. Cet espace relié aux parcelles de l'est et à la forêt, jouera alors un rôle de pôle de convivialité du quartier. Le stationnement des visiteurs peut aussi être implanté sur cet espace à condition de se tenir à distance d'au moins 10 m de la mare.

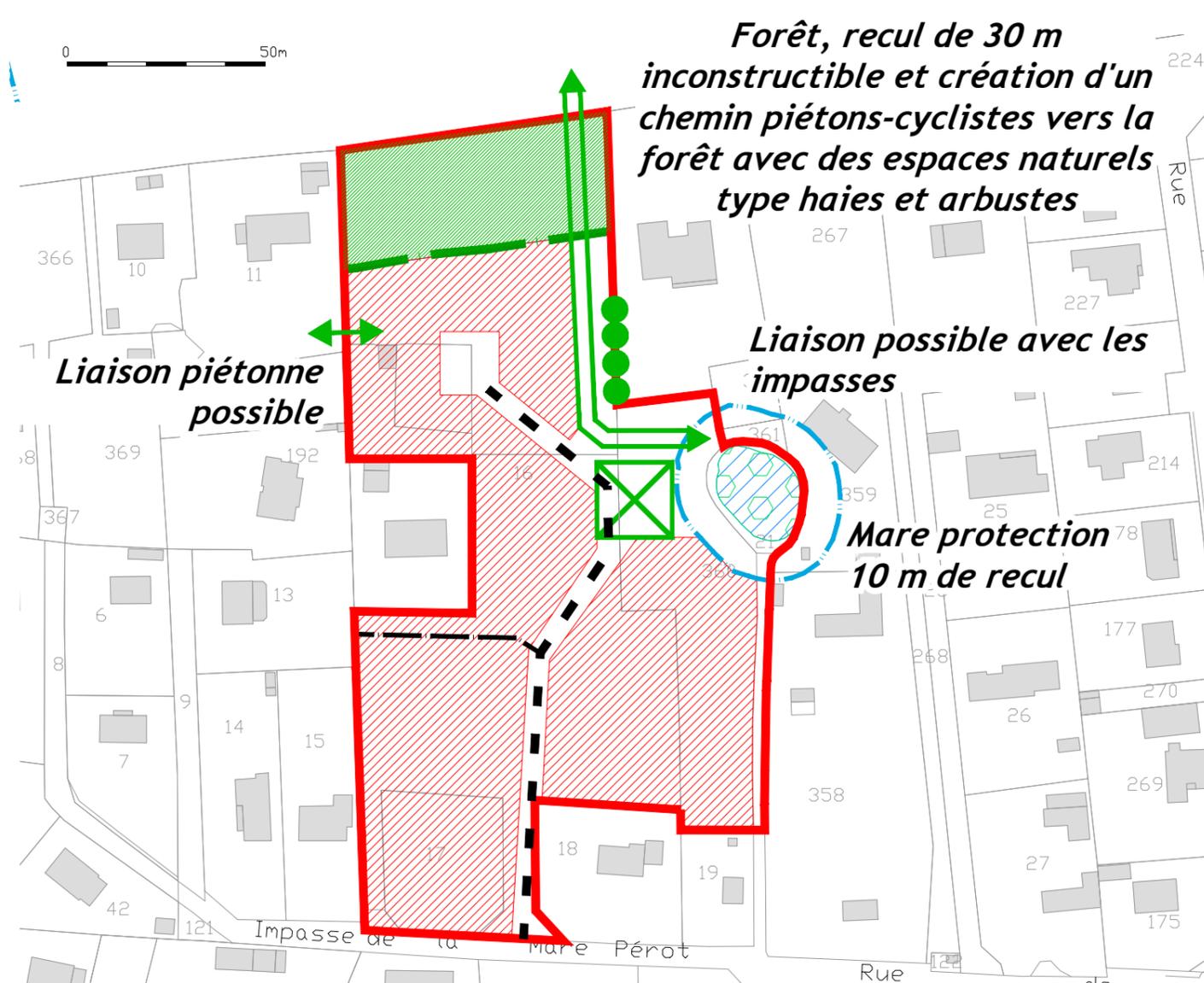
Un cheminement doit conduire de ce pôle à la forêt le long de la limite nord-est de la zone. Il relie la mare à la forêt. Un recul de 30 m est non constructible du fait d'une bande de protection périphérique le long de la lisière de la forêt. Cette bande peut, au besoin accueillir un bassin d'orage.

Si les résidents du quartier et le propriétaire d'une parcelle mitoyenne à l'ouest de l'OAP le souhaitent, il est possible de créer des cheminements piétons vers les maisons de l'ouest et de l'est et même un bouclage de desserte automobile vers l'est avec les deux impasses déjà réalisées.

NB. À proximité de l'espace public de la mare, une relative densification est possible avec des maisons mitoyennes. La mitoyenneté des logements, au centre, renforcerait le caractère de petit hameau.

-  Limite OAP- 1,6 ha
-  Front bâti possible avec 5 m de recul et toiture à double pente
-  Liaison piétonne et naturelle
-  Mare avec marge de recul de 10 m
-  Urbanisation possible dans un deuxième temps
-  Protection de la forêt, 30 m de recul
-  Liaison piétonne possible vers l'ouest

Mare Pérot : éléments à retenir pour le document graphique et pour le dossier OAP



Dans le document graphique du PLU sont inscrits :

- la limite de la zone couverte par l'OAP;
- le recul de 30 m devant la forêt;
- le recul de 10 m autour de la mare;

Sont retenues en tant que préconisations avec lesquelles les projets devront être compatibles:

- l'aménagement d'une placette paysagère devant la mare;
- le principe de desserte et le cheminement piétons cyclistes vers la forêt et vers les terrains est et ouest;
- la desserte de parcelles enclavées.

-  Périmètre de la zone de l'OAP - 1,6 ha
-  Surface brute avec voiries 1,1 ha, constructible 0,77 ha
-  Voie principale de desserte
-  Accès automobile possible pour desservir des parcelles enclavées
-  Aménagement d'un espace central (place, aire de jeux, espace vert, parking à plus de 5m de la mare,...)
-  Principe de liaison écologique mare-forêt
-  Protection de la forêt, 30 m de recul
-  Protection paysagère

Bilan OAP:

Surface totale 1,6 ha, surface brute 1,1 ha, le recul forêt et la mare, à l'est, sont des surfaces à déduire, soit 0,77 ha constructible - potentiel 12 logements avec 15 log/ha.

Proposition 14 logements. Densité 18 log/ ha parcelles variables 300 m² - 600 m².

Etude
du **PLU**
de la **commune**
de **LA LONDE**



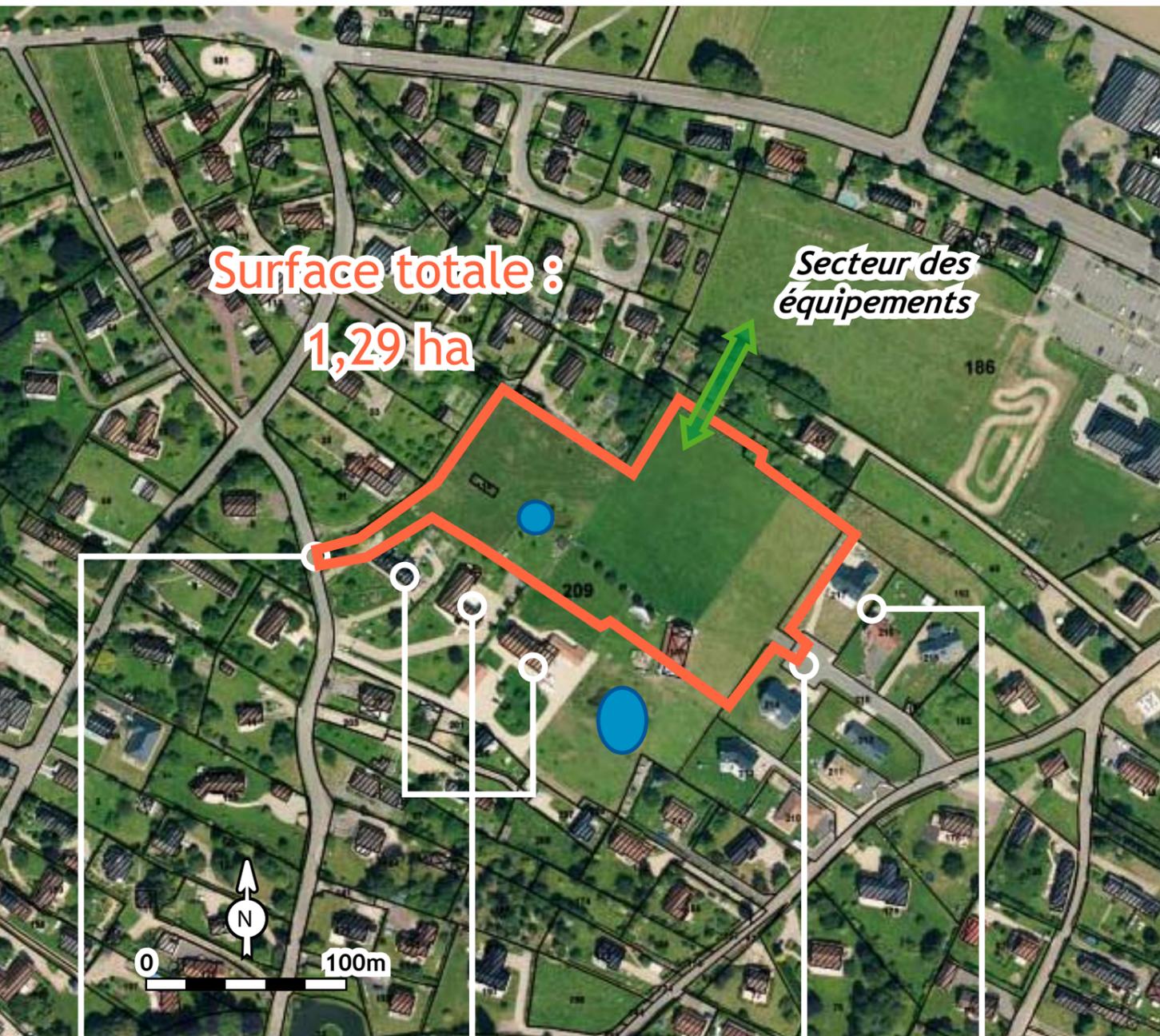
Dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation des terrains de la rue Fauquet-Poteau

*Dossier approuvé
par la Métropole*

Sommaire de l'OAP

- 11 *Localisation et état des lieux de l'OAP de la rue Fauquet-Poteau*
- 12 *Aménagement des terrains de la rue Fauquet-Poteau*
- 13 *Fauquet-Poteau : éléments à retenir pour le document graphique et l'OAP*

Localisation et état des lieux de l'OAP de la rue Fauquet-Poteau



Surface totale :
1,29 ha

Secteur des équipements

Accès possible ouest

Trois belles maisons

Placette de retournement de l'allée de la Ferme

Lotissement de l'allée de la Ferme

Les terrains se placent entre la rue Gosselin, à l'est, la rue Fauquet-Poteau à l'ouest et au sud des équipements. La limite sud est délimitée par trois propriétés sur de grandes parcelles.

Deux mares sont présentes dans le secteur dont une sur le site. Elles sont protégées par un recul de 5 m et doivent être mises en valeur par l'opération.

La situation des terrains, au sud du pôle des équipements, incite à retenir une liaison douce nord-sud vers les équipements dont l'école.



Aménagement des terrains de la rue Fauquet-Poteau



Les terrains de la rue Fauquet-Poteau sont dans le quartier juste au sud du pôle des équipements de La Londe. L'extrémité Est est déjà urbanisée avec un lotissement en lots libres. Structurées en impasse, quatre parcelles sont desservies par une voie dite allée de la Ferme. Elle comporte une petite placette de retournement.

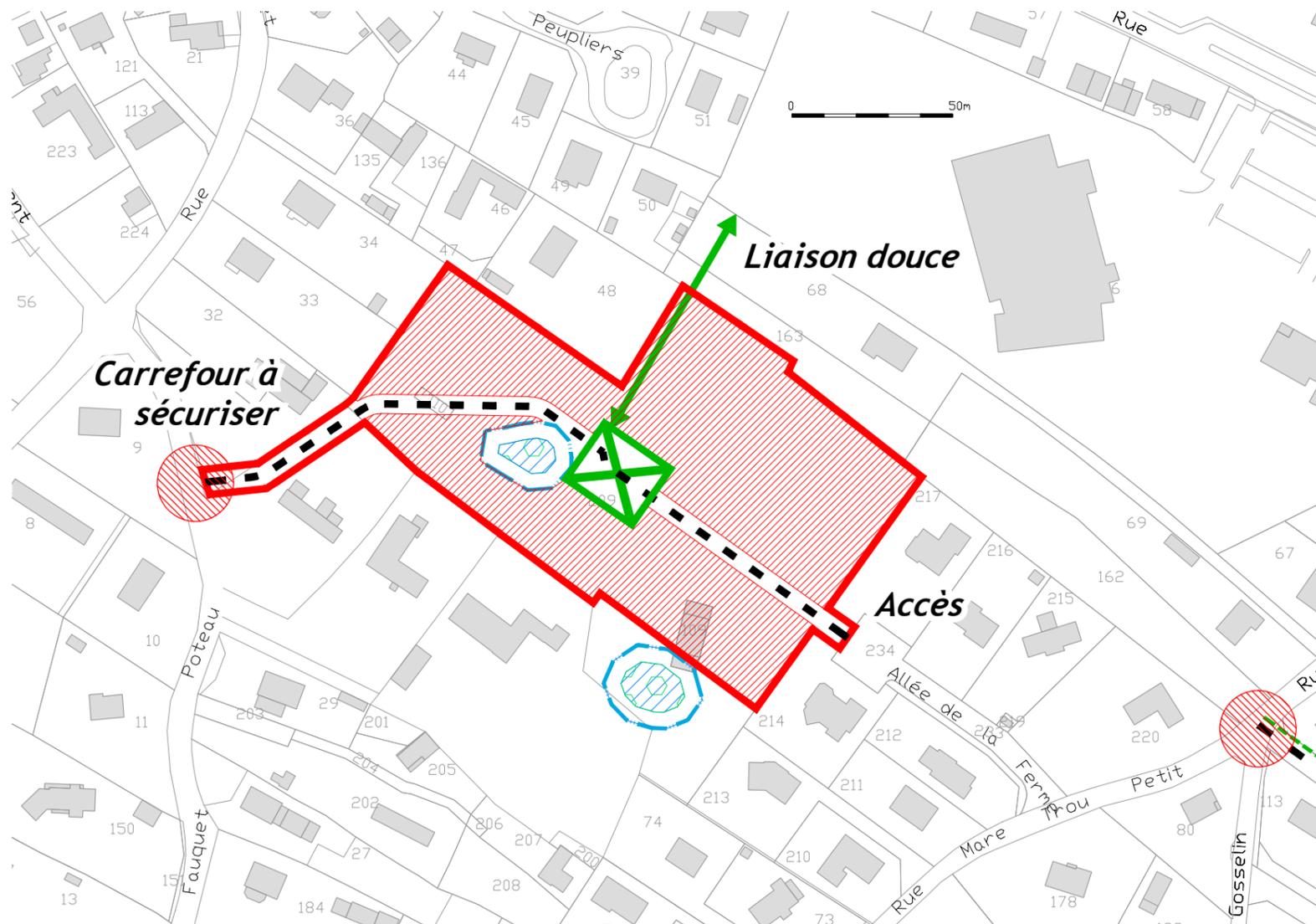
La commune souhaite un aménagement global de ce secteur sensible avec ses deux mares et une mitoyenneté avec le pôle équipements. L'objectif est d'éviter les impasses et de créer un maillage pour les déplacements doux sur toute la commune et, en particulier, un itinéraire est-ouest au sud de la rue Frété. Il est donc retenu de réaliser une voie traversante de l'îlot, est-ouest.

Cette rue de desserte de l'opération relierait la rue Gosselin à la rue Fauquet-Poteau et, de là, par la liaison piétonne de la rue Sergent, à la place de l'Ourail.

Une liaison douce, vers le nord, est aussi retenue pour accéder aux équipements par le sud. Elle complète le maillage.

Au besoin, la voie principale de desserte de l'opération peut être réservée aux riverains sur sa partie centrale, entre deux espaces de retournement.

Fauquet-Poteau : éléments à retenir pour le document graphique et l'OAP



Dans le document graphique du PLU sont inscrits :

- la limite de la zone OAP;
- le recul de 5 m autour des mares.

Sont retenues en tant que préconisations avec lesquelles les projets devront être compatibles:

- une voie de liaison et de desserte qui relie les rues qui encadrent les terrains à l'est et à l'ouest;
- l'aménagement d'une placette au centre de l'opération;
- la liaison piétonne vers les équipements.

Une petite mare est présente sur le site, elle est protégée par une marge de recul de 5 m.

-  Territoire de l' OAP - 1,29 ha
-  Surfaces brute 1,1 ha et constructible 0,77 ha
-  Principe de positionnement de la voie de désenclavement
-  Aménagement et sécurisation de l'entrée de quartier
-  Placette de sécurité pour ralentir les automobilistes et permettre des retournements
-  Liaison douce avec les équipements au nord.

Bilan OAP:

Surface totale 1,29 ha et surface brute 1,1 ha (Importantes surfaces prises par le chemin piéton et une placette avec la mare au centre) , surface constructible 0,77 ha potentiel 12 logements avec 15 log/ha.

10 logements. Densité 12,5 log/ ha, parcelles variables 500 m² - 900 m². La configuration du terrain, sans impasse, avec une desserte centrale donne des parcelles profondes, ce qui réduit la densité.

Etude
du **PLU**
de la **commune**
de **LA LONDE**



Commune de La Londe

Dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation des terrains de la scierie

*Dossier approuvé
par la Métropole*

Sommaire de l'OAP

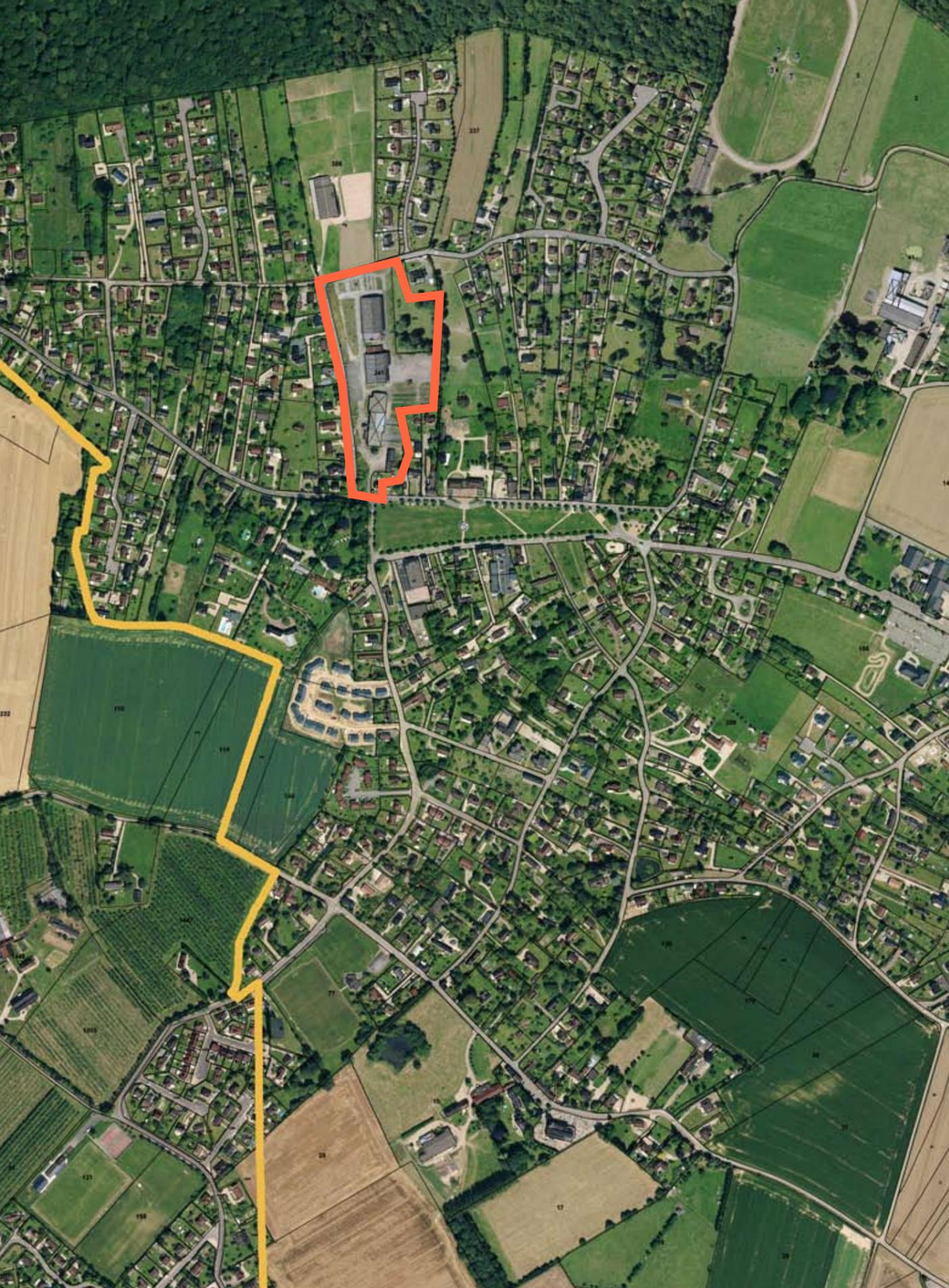
- 15 *Localisation des terrains de la scierie*
- 16 *État des lieux des terrains de la scierie*
- 17 *Proposition de zonage au PLU*
- 18 *Scierie : éléments à retenir pour le document graphique du PLU et l'OAP*

Localisation des terrains de la scierie

L'urbanisation des terrains de la scierie avec de l'habitat est une opération prioritaire pour la commune de La Londe. En effet, les élus souhaitent intervenir rapidement sur la friche qui se dégrade et donne une mauvaise image au bourg. Joutant le parc de la mairie, l'espace se situe au coeur du bourg, très près de la place de l'Ourail. La parcelle de 2,8 ha s'allonge du nord au sud entre le centre équestre de l'Ourail et une construction implantée dans l'angle nord-ouest de la place de l'Ourail.

La commune ne souhaite pas garder les constructions existantes de la scierie. En cours d'étude du PLU des négociations ont conduit les élus à demander à l'Etablissement Public Foncier de Normandie d'acheter, voire d'exproprier, les terrains de façon à garantir l'aménagement souhaité et une véritable mixité sociale.

Cependant l'opération est difficile à engager, à court et moyen terme, en raison de son occupation actuelle par des constructions et des risques de pollution des sols.



État des lieux des terrains de la scierie



Centre équestre
de l'Ourail

Maison récente

Parcelle en zone UG au
POS

Bosquet d'arbres
de qualité

Chemin de la mairie

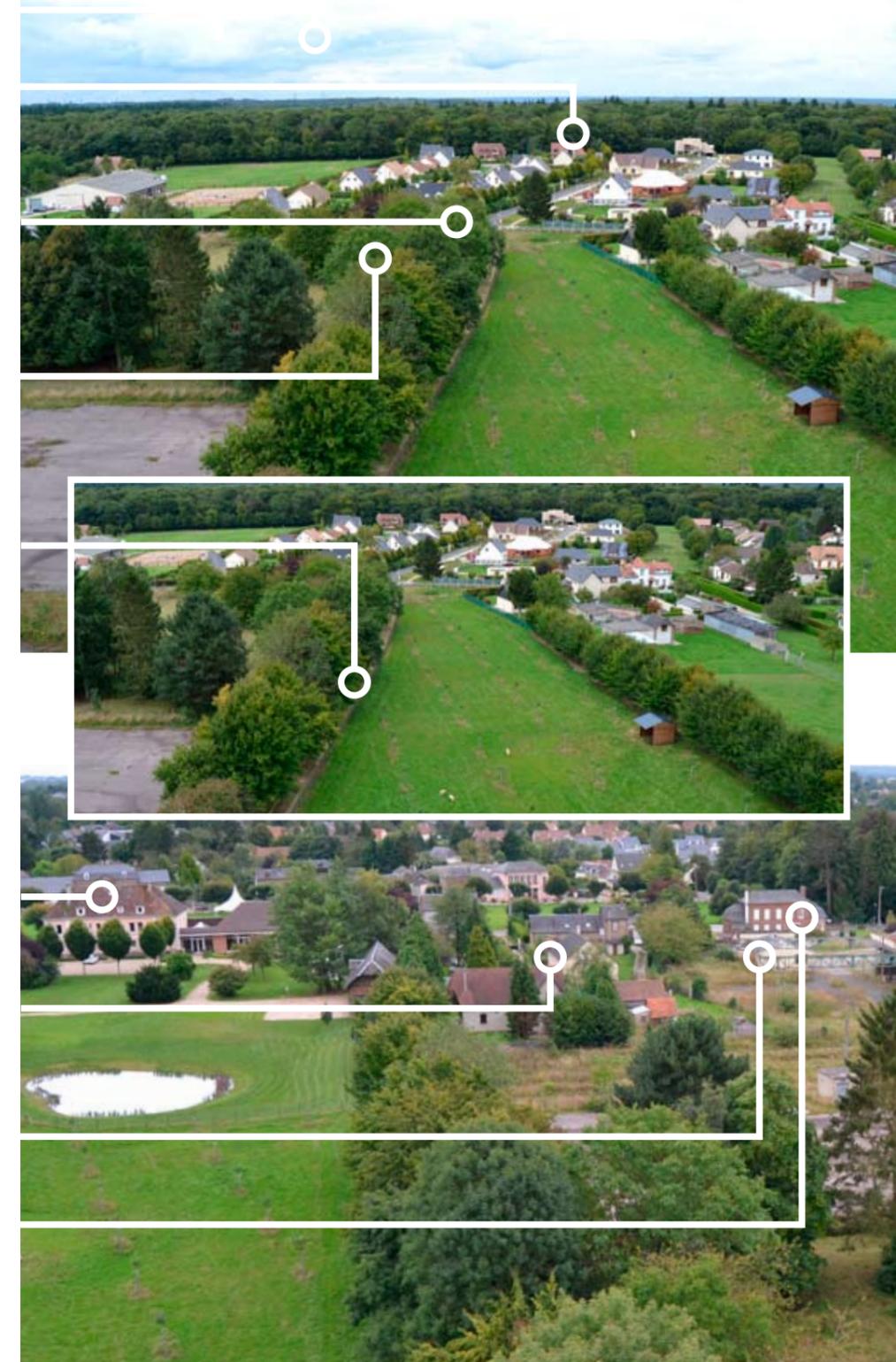
La mairie et son parc

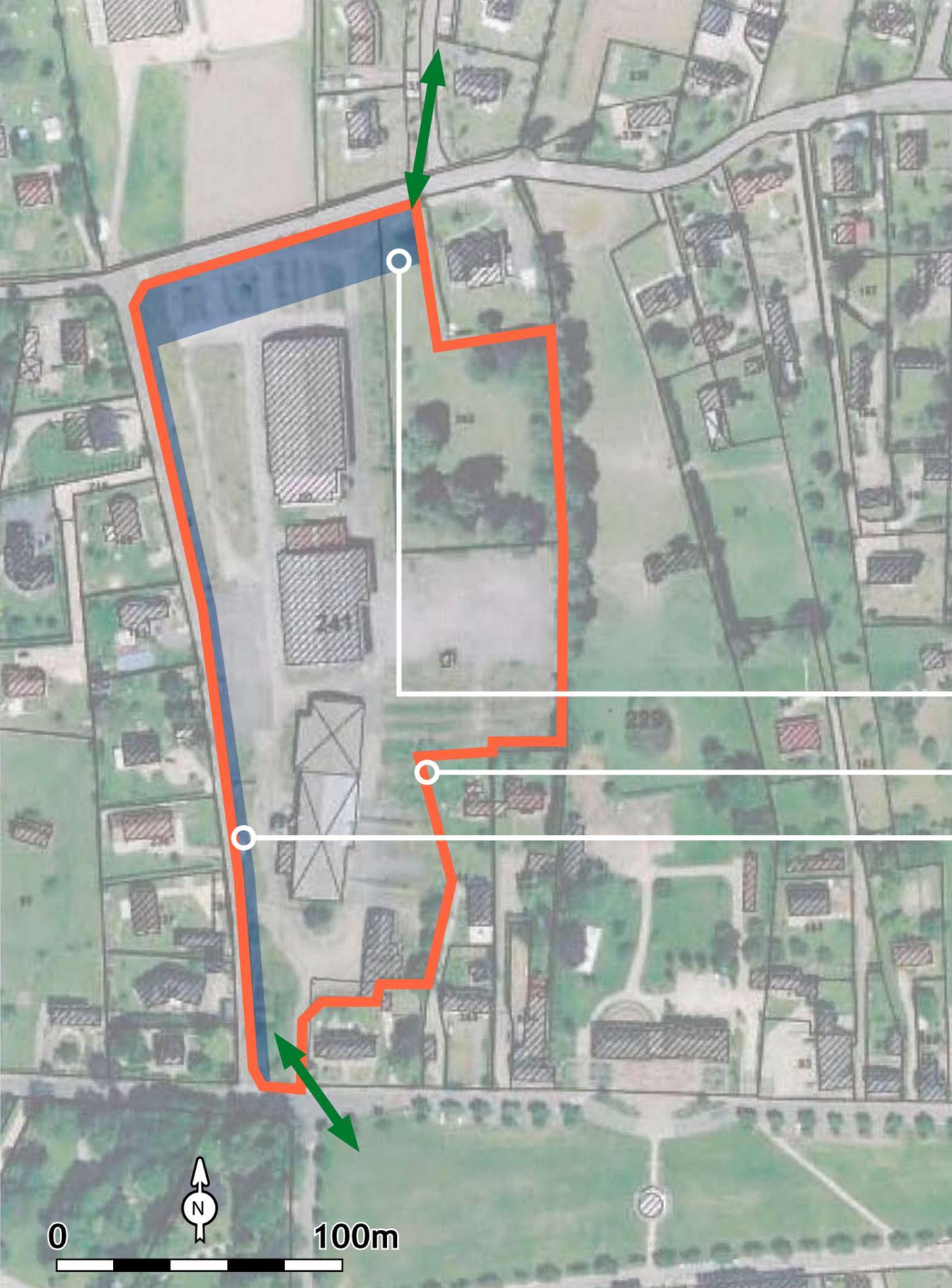
Secteur de petits pavillons
et d'un café-bar-billard

Anciens bureaux de la
scierie

Belle maison rénovée

Rue Agnest





Proposition de zonage au PLU

Les élus ont décidé de classer le terrain en zone Ua2 pour de l'habitat. Le classement en Ua correspond à la volonté de renforcer la centralité de la commune avec l'aménagement des terrains de la scierie.

Le site est une friche industrielle qui se dégrade en plein coeur du bourg. Cette paupérisation doit être prise en compte par le PLU.

Un objectif sur ce site est aussi de répondre à une demande non satisfaite sur la commune en logements de types, de tailles et de statuts différenciés, en particulier pour les seniors et les jeunes.

Espace pour un parking

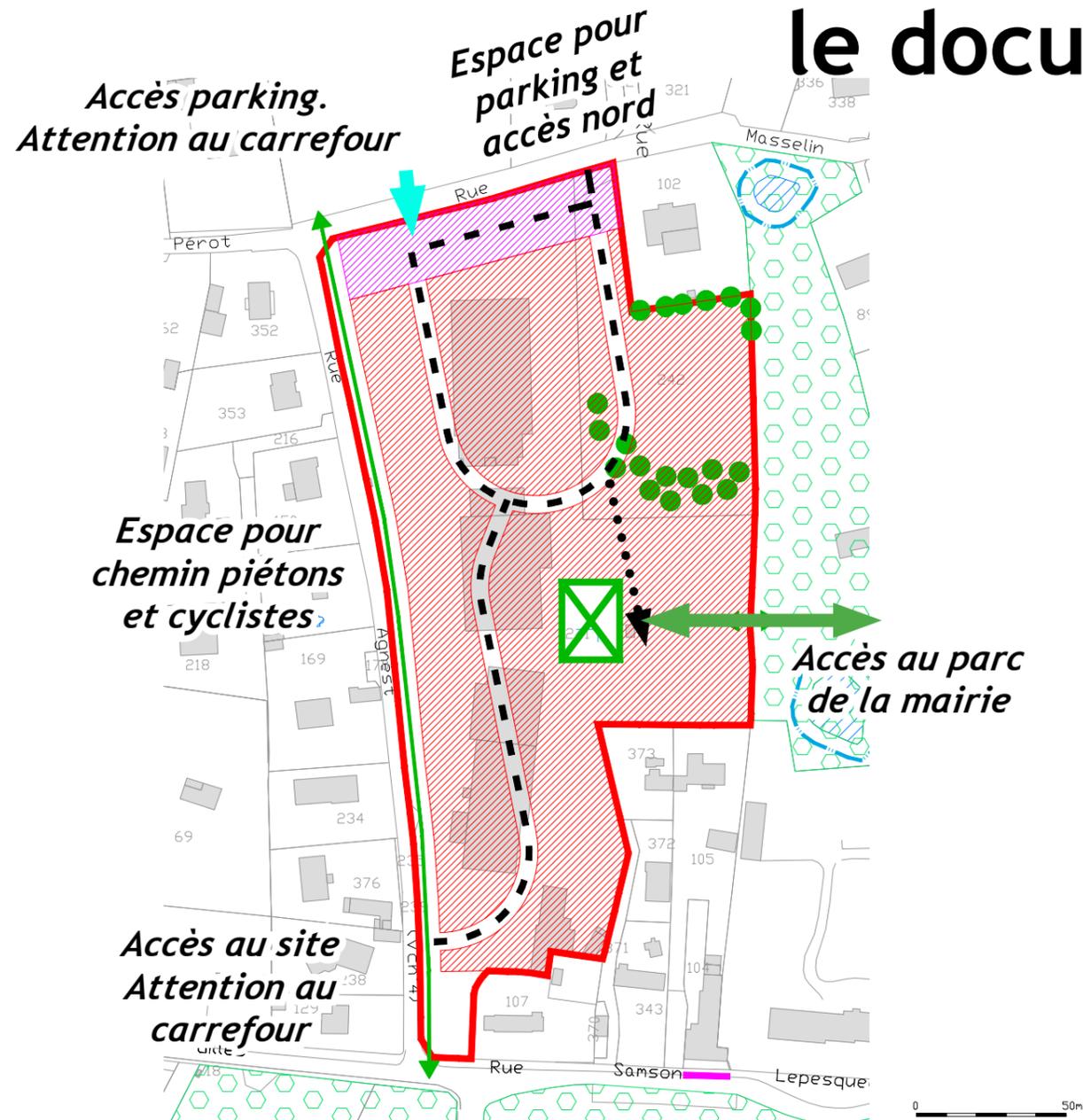
Limite de l'OAP - 2,8 ha

Emprise pour un chemin piéton

Le principe d'aménagement des terrains de la Scierie intègre un large chemin piéton-cycliste le long de la rue Agnest et un parking proche de la forêt.

Le chemin conduira au centre équestre puis à la forêt, par le lotissement communal, en utilisant la rue Masselin.

Scierie : éléments à retenir pour le document graphique du PLU et l'OAP



Dans le document graphique du PLU est inscrite :

- la limite de la zone OAP ;

N.B. : Les arbres existants n'ont pas une qualité suffisante pour être protégés au document graphique, mais ils confèrent au site une qualité de fait.

Sont retenues en tant que préconisations avec lesquelles les projets devront être compatibles :

- Le chemin piéton nord-sud ;
- Le parking au nord ;
- Le principe de desserte avec le moins possible d'impasse.

-  Périmètre de la zone de l'OAP - 2,8 ha
-  Surface brute 2,1 ha, constructible 1,47 ha
-  Principe de positionnement, non impératif, des voies de desserte
-  Voie secondaire
-  Aménagement d'espace central (place, aire de jeux, espace vert...)
-  Liaison douce le long de la rue Agnest
-  Accès automobile possible (OAP parking)
-  Protection paysagère(haie arbustive)

Bilan OAP :

Surface totale 2,8 ha et surface brute 2,1 ha (les surfaces prises par le parking et le chemin piétonnier nord-sud sont importantes), surface urbanisable 1,47 ha - potentiel de 22 logements avec 15 log/ha. Proposition 35 logements de typologies et de tailles très variées avec des logements pour les jeunes et les seniors. Densité 24 log/ ha parcelles variables 300-600 m².

Etude
du **PLU**
de la **commune**
de **LA LONDE**



Dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation des terrains du Marquisat

*Dossier approuvé
par la Métropole*

Sommaire de l'OAP

- 20 *Localisation du secteur du Marquisat*
- 21 *État des lieux des terrains de l'OAP du Marquisat*
- 22 *Parti urbanistique de l'OAP du Marquisat*
- 23 *Marquisat : éléments à retenir pour le document graphique et pour le dossier OAP*

Localisation du secteur du Marquisat



Les terrains de l'OAP du Marquisat sont à l'entrée est du bourg. Mal desservis aujourd'hui, ils peuvent être désenclavés à partir de la rue Frété.

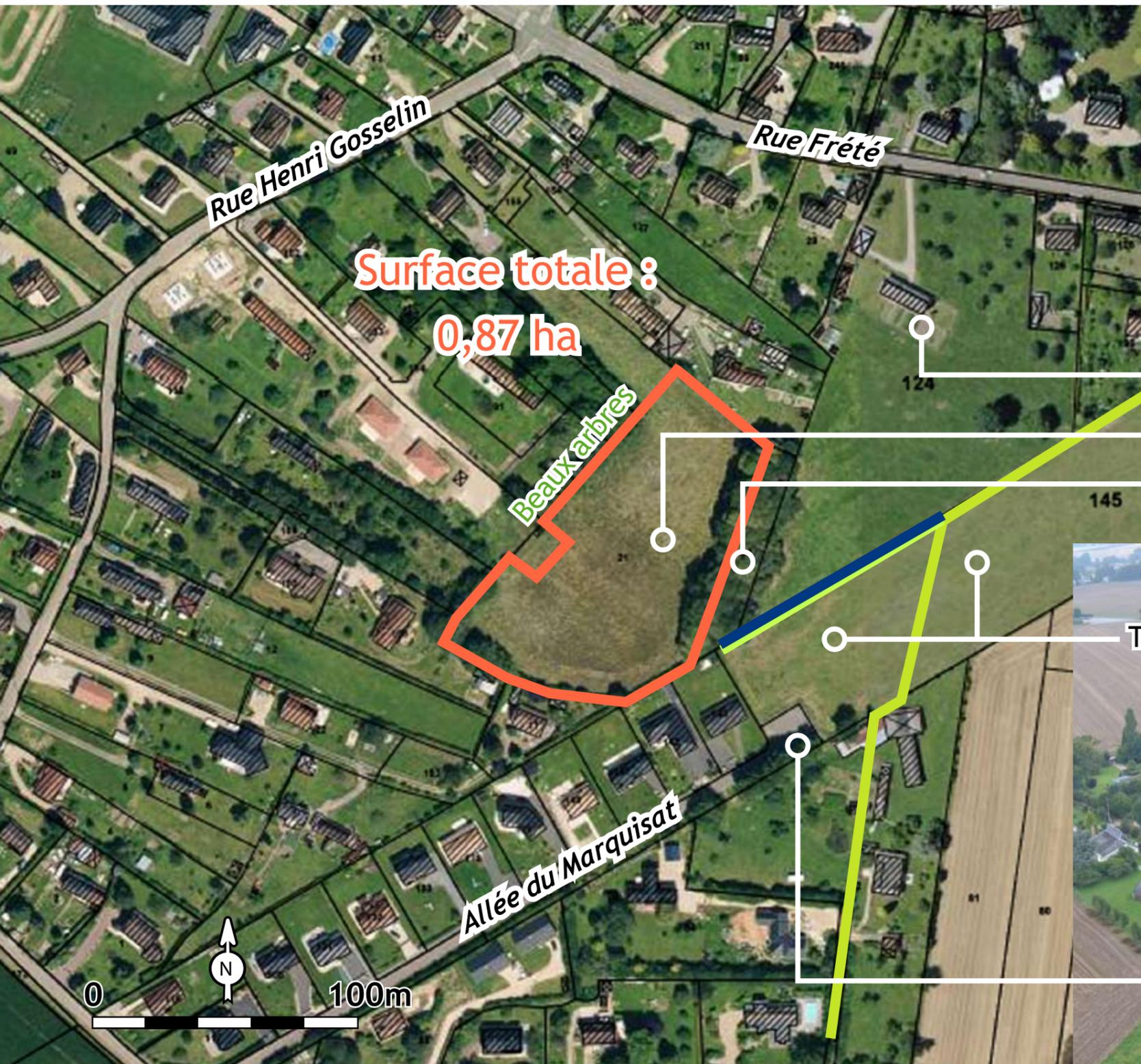
Bien placés par rapport au pôle des équipements, ils jouxtent des urbanisations existantes au nord et au sud-ouest. La façade sud-est ouvre sur les terres agricoles.

Pour accéder aux terrains il faut créer une nouvelle voie à partir de la rue Henri Gosselin



État des lieux des terrains de l'OAP du Marquisat

Les terrains du Marquisat peuvent être considérés comme desservis par les réseaux à partir de la rue Henri Gosselin.



- Limite de l'OAP - 0,87 ha
- Limite de la zone agricole au POS (1983)
- Limite des terres cultivées

Grande propriété

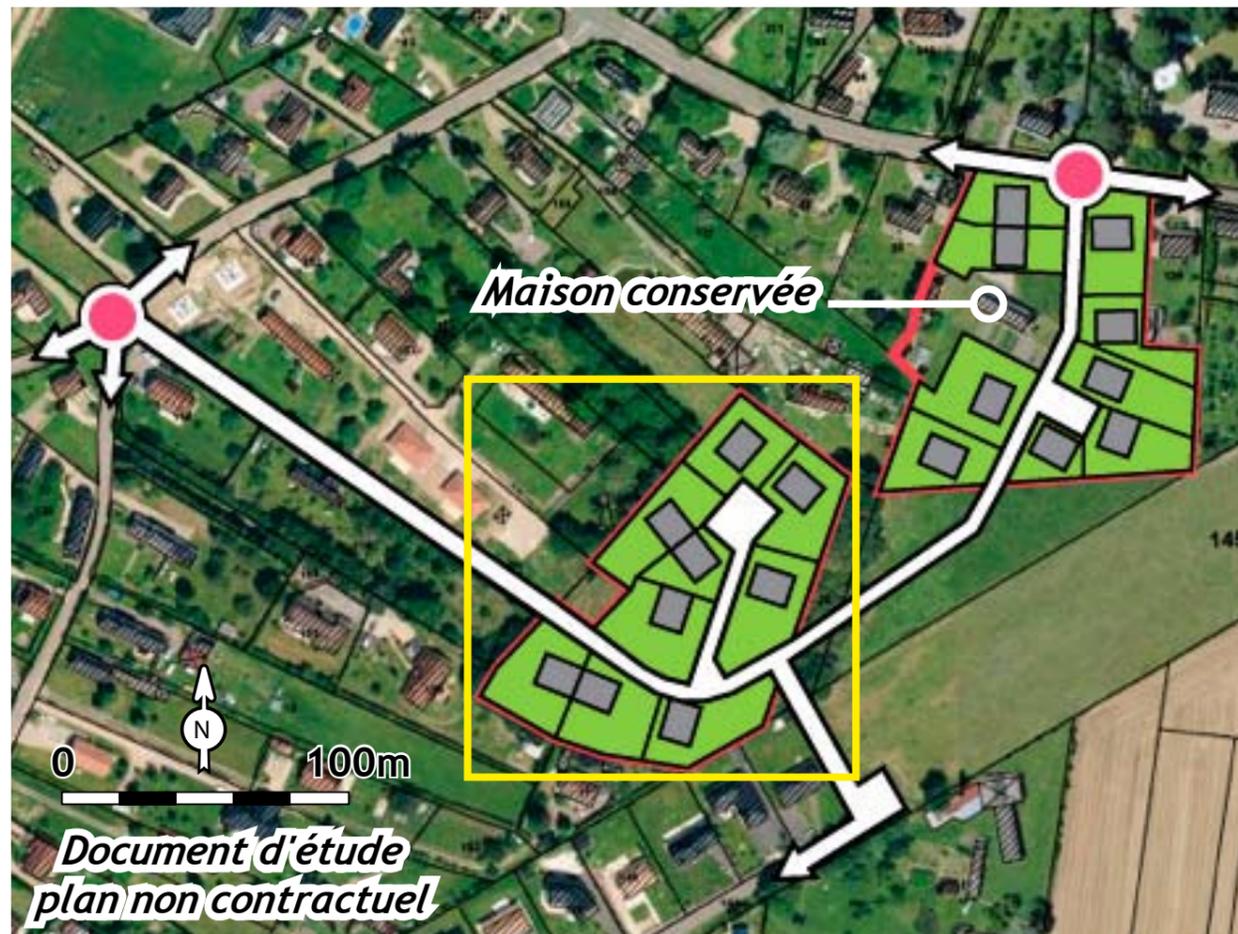
Friche

Taillis déboisé
en 2016

Terres cultivées

Impasse de l'allée du
Marquisat

Parti urbanistique de l'OAP Marquisat



Le parti d'urbanisme des terrains de l'OAP Marquisat est d'offrir à La Londe un nouveau secteur de logements, voire un éco-quartier avec des habitats innovants pour la commune.

Le parti d'urbanisme de l'OAP de la rue Frété est lié à celui de l'OAP du MARquisat. En effet, le principe est de relier avec des rues, la rue Frété à l'allée du Marquisat et à la rue Henri Gosselin en utilisant l'accès à l'OAP du MARquisat. Les accès sont à prévoir dans les secteurs 1AU. Ils sont donc indiqués dans l'OAP.

L'accessibilité aux équipements de la commune sera très bonne pour les futurs habitants de cette opération.

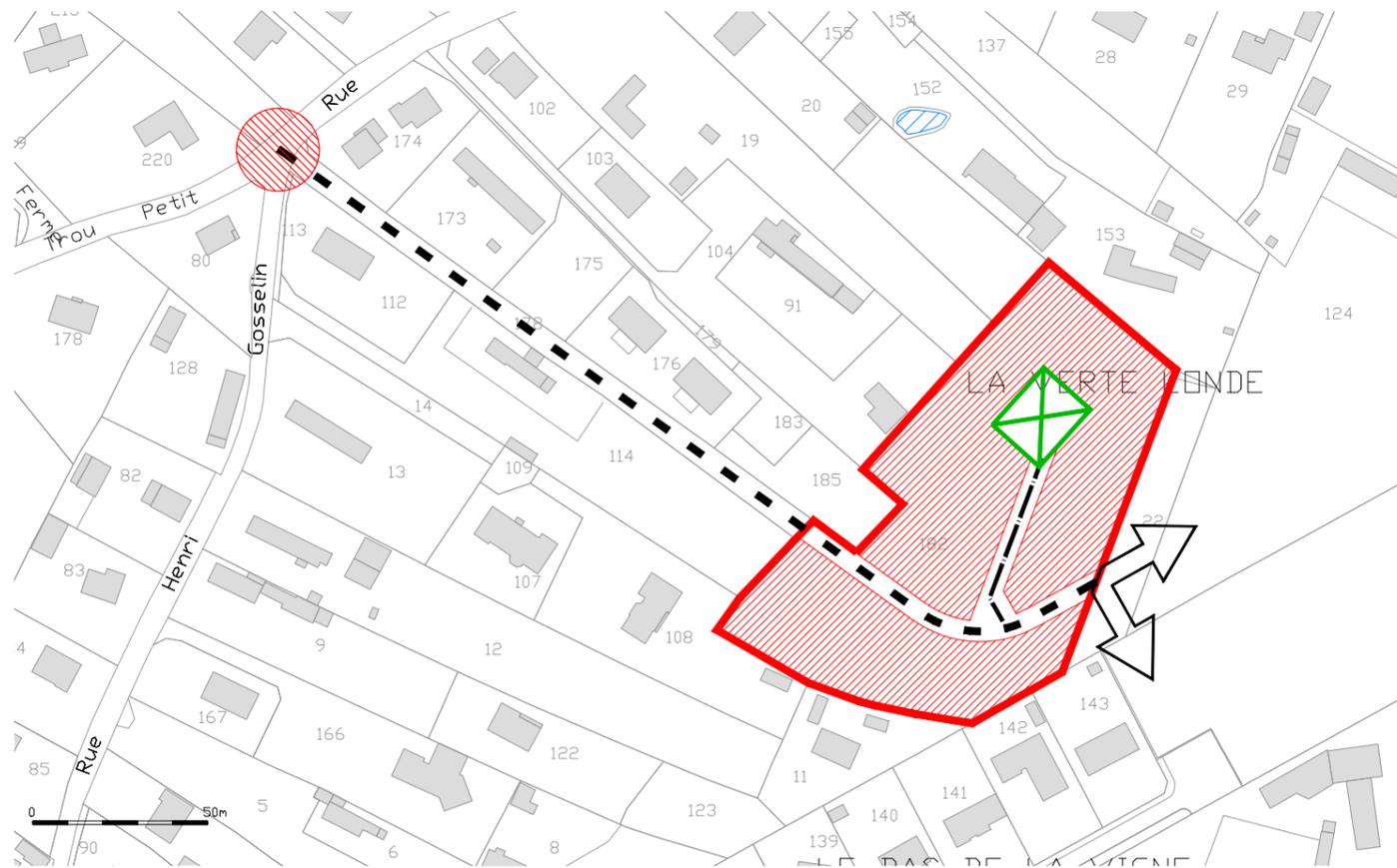
La problématique des eaux de pluie est à résoudre sur le site lui-même, avec, par exemple, des réservoirs enterrés et la création d'une zone humide en partie basse vers le sud-est et le sud.

Les fonds des nouvelles parcelles en vis-à-vis des terres agricoles doivent être dotés d'un aménagement paysager, talus et haies bocagères.



-  Limite de la zone de l'OAP- 0,87 ha
-  Carrefour sécurisé
-  Protection paysagère

Marquisat : éléments à retenir pour le document graphique et pour le dossier OAP



Dans le document graphique sont inscrits les limites des zones 1AU. Sont retenues en tant que préconisations avec lesquelles les projets devront être compatibles :

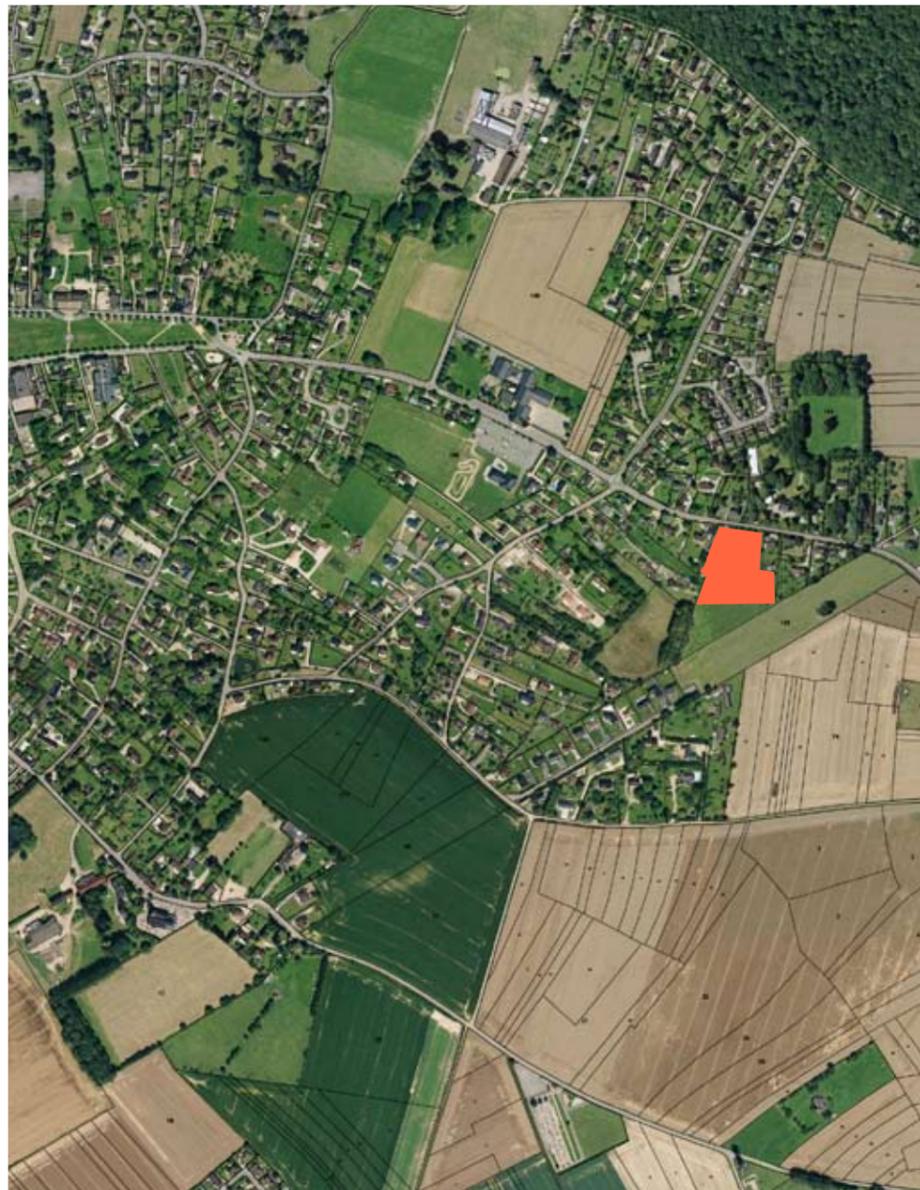
- l'aménagement sécurisé du carrefour avec la rue Henri Gosselin ;
- le principe de desserte sans obligation de tracé autre que la volonté de relier par une voie de desserte principale les trois rues périphériques rue Frété, rue Henri Gosselin et l'allée du Marquisat ;
- la protection paysagère (haie bocagère, talus) face aux terres agricoles.

-  Périmètre de l'OAP surface 0,87 ha
-  Surface constructible 0,6 ha
-  Principe de positionnement de la voie de désenclavement
-  Voie secondaire
-  Aménagement et sécurisation des entrées du secteur
-  Aménagement d'espaces centraux (place, aire de jeux,...)

Bilan OAP :
Classement en 1AU
Surface totale : 0,87 ha
Surface constructible : 0,6 ha
Nombre de logements : 9 parcelles
Densité : 15 logements/ha

Etude
du **PLU**
de la **commune**
de **LA LONDE**

Dossier d'Orientations
d'Aménagement
et de Programmation
des terrains rue Frété



*Dossier approuvé
par la Métropole*

Sommaire de l'OAP

- 25 *Localisation du secteur Frété*
- 26 *État des lieux des terrains de l'OAP Frété*
- 27 *Parti urbanistique de l'OAP Frété*
- 28 *Frété : éléments à retenir pour le document graphique et pour le dossier OAP*

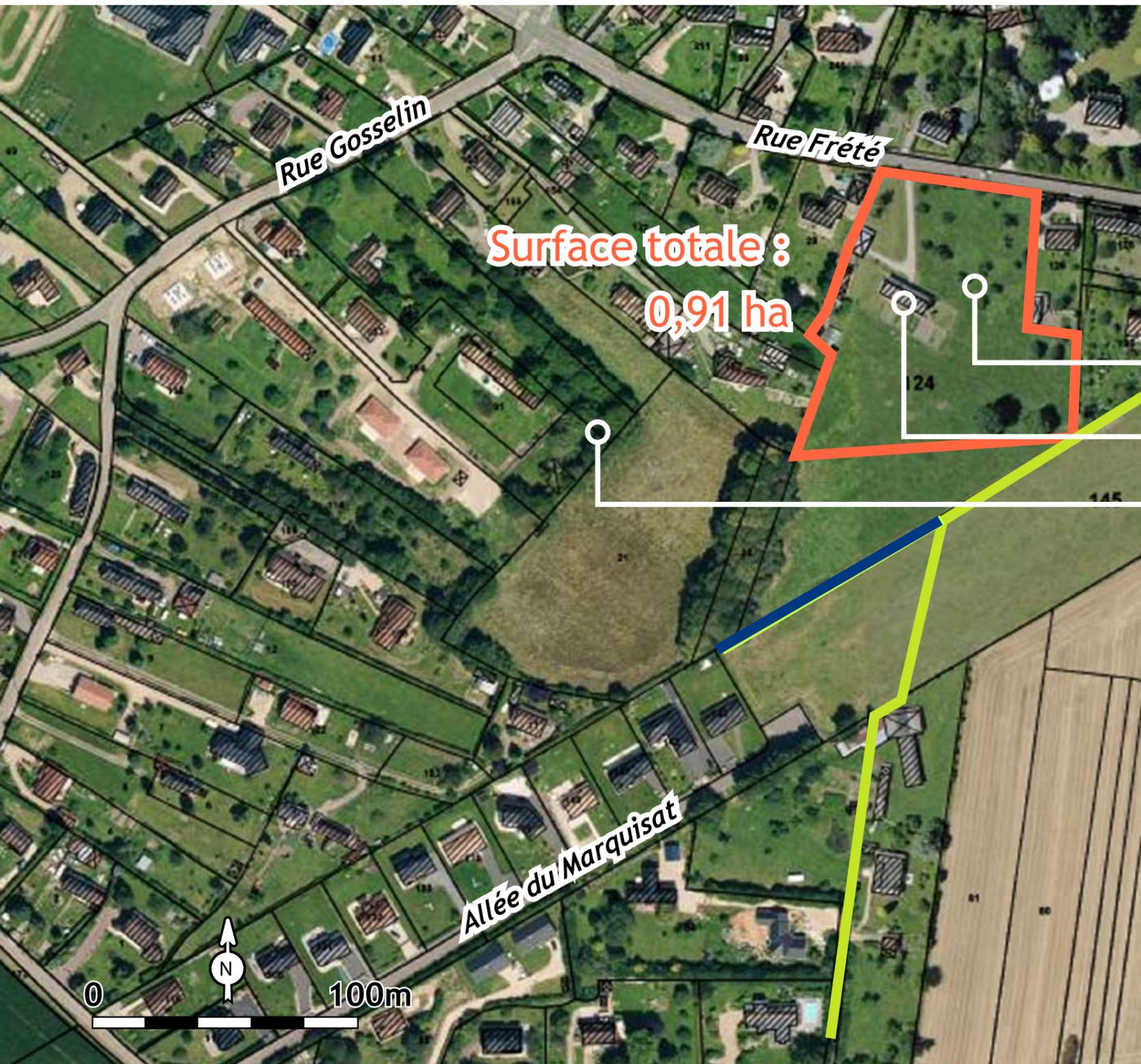
Localisation du secteur Frété

Les terrains de l'OAP de la rue Frété sont à l'entrée est du bourg. Ils peuvent être desservis à partir de la rue Frété. Bien placés par rapport au pôle des équipements, ils sont entourés d'une urbanisation existante sur trois côtés. Seule la façade sud-est ouvre sur les terres agricoles.



État des lieux des terrains de l'OAP Frété

Les terrains du secteur de la rue Frété peuvent être considérés comme desservis par les réseaux au nord totalement isolé.

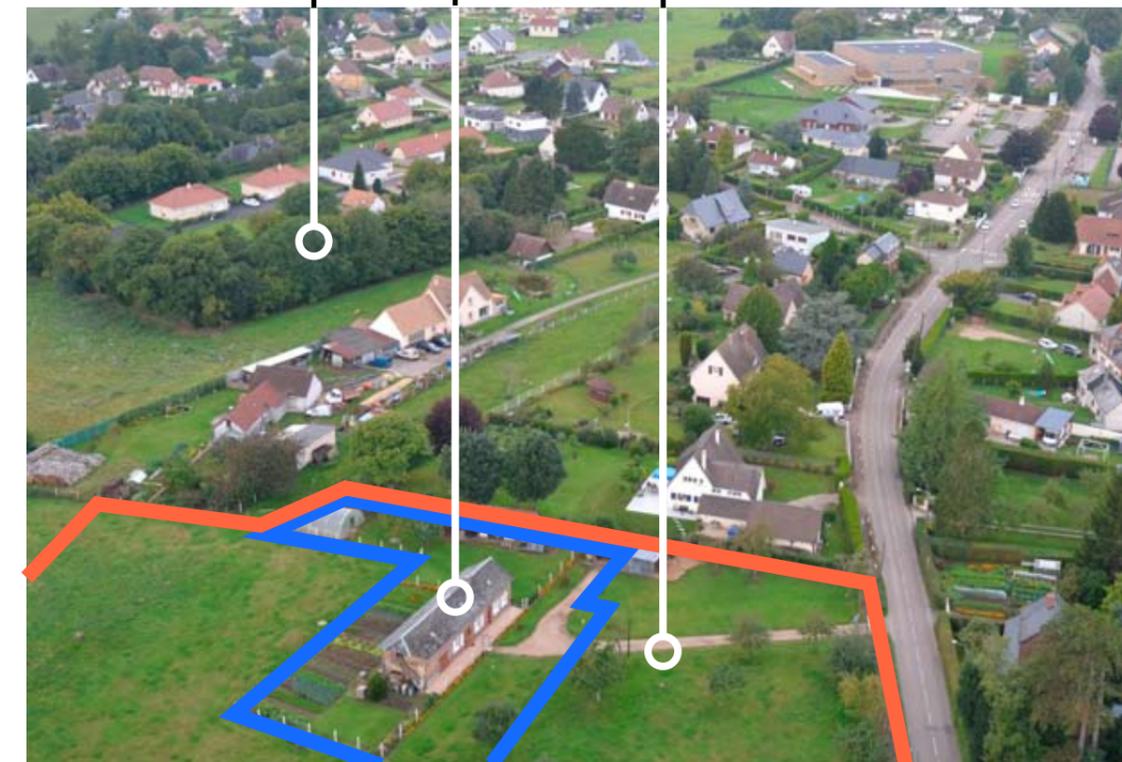


- Limite de l'OAP : 0,91 ha
- Limite de la zone agricole au POS (1983)
- Limite des terres cultivées

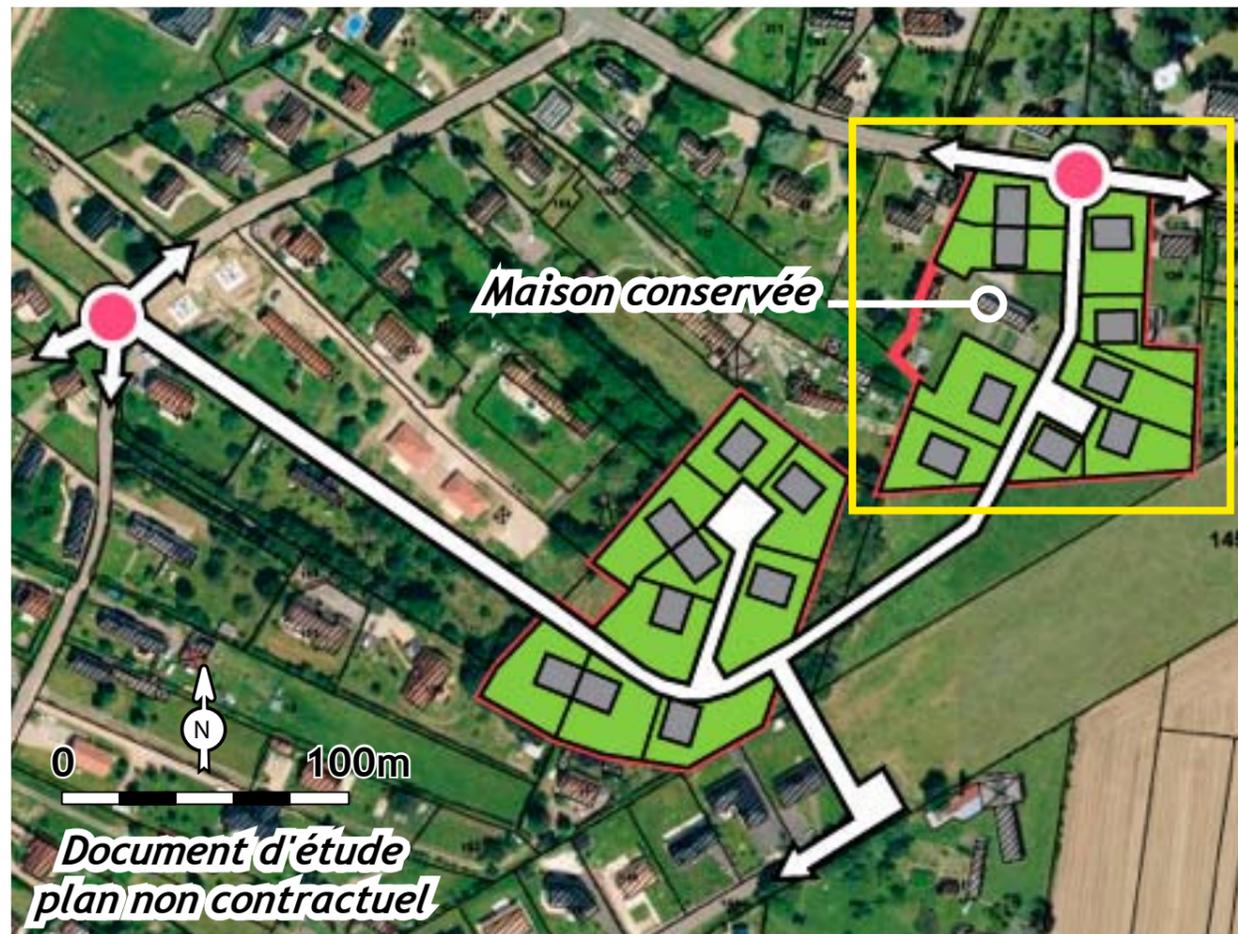
Grande propriété

Maison d'habitation

Beaux arbres



Parti urbanistique de l'OAP Frété



Le parti d'urbanisme des terrains de l'OAP Frété est d'offrir à La Londe un nouveau secteur de logements, voire un éco-quartier avec des habitats innovants pour la commune. Le principe de desserte du secteur est, à terme, de relier trois accès automobiles entre eux par une voie principale en tripode.

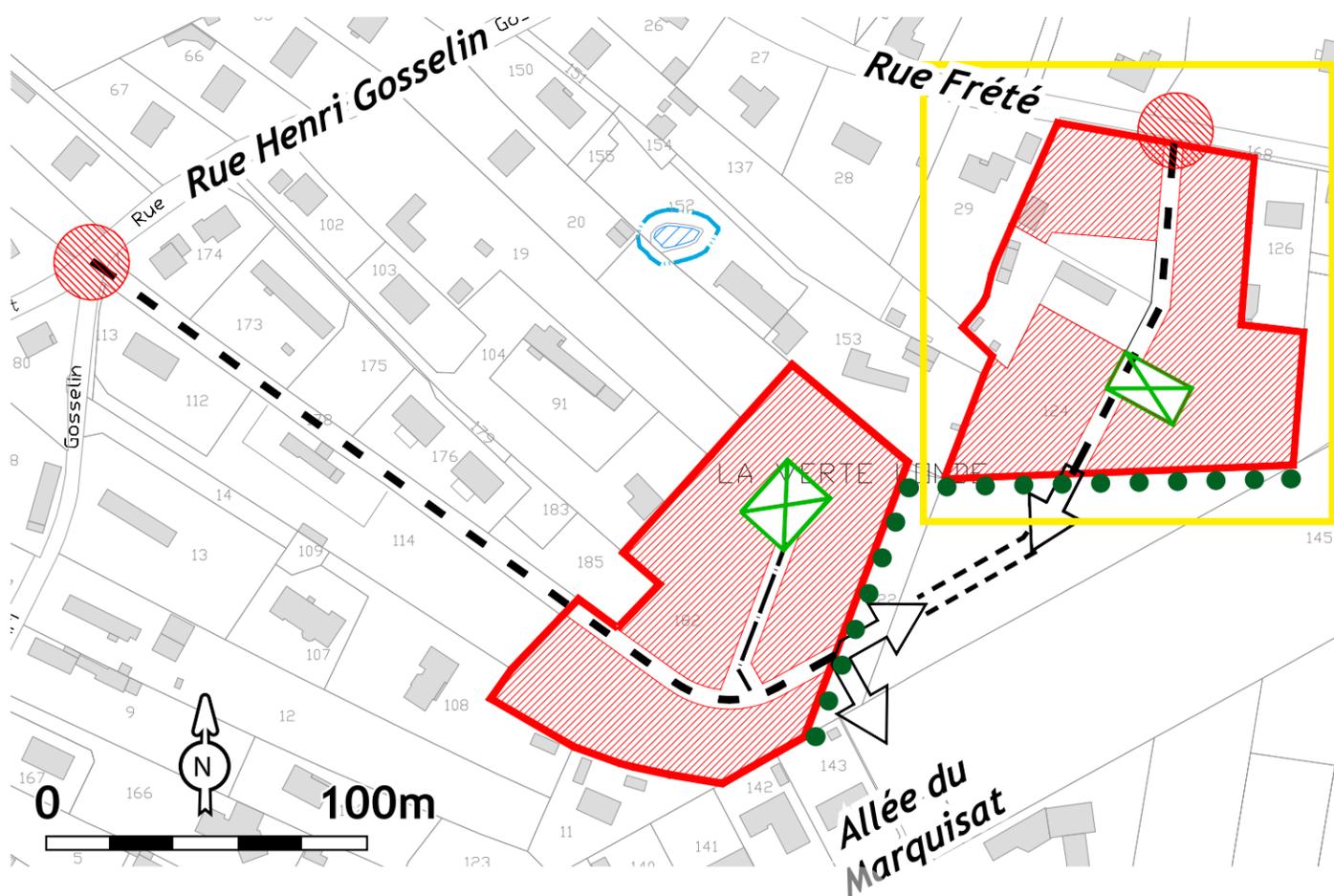
Le parti d'urbanisme de l'OAP de la rue Frété est lié à celui de l'OAP du Marquisat. En effet, le principe est de relier avec des rues, la rue Frété à l'allée du Marquisat et à la rue Henri Gosselin en utilisant l'accès à l'OAP du Marquisat.

Les accès sont à prévoir dans les secteurs 1AU de la rue Frété et du Marquisat. Ils sont donc indiqués dans l'OAP.

L'accessibilité aux équipements de la commune sera très bonne pour les futurs habitants de cette opération et les résidents du quartier de l'allée du Marquisat.

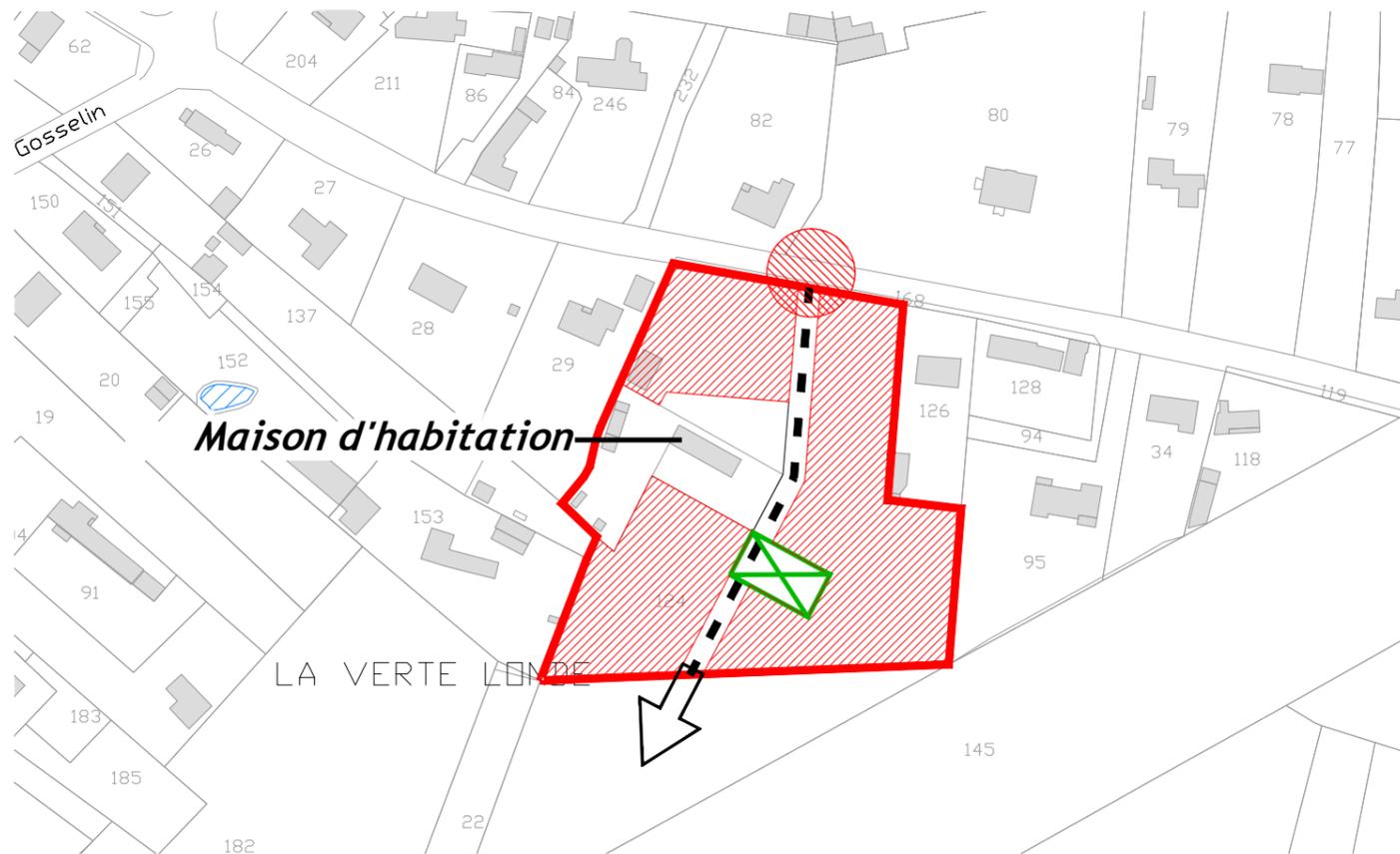
La problématique des eaux de pluie est à résoudre sur le site lui-même, avec, par exemple, des réservoirs enterrés et la création d'une zone humide en partie basse vers le sud-est et le sud.

Les fonds des nouvelles parcelles en vis-à-vis des terres agricoles doivent être dotés d'un aménagement paysager, talus et haies bocagères.



-  Limite de la zone de l'OAP- 0,91 ha
-  Surface brute de l'OAP - 0,75 ha
-  Carrefour sécurisé
-  Protection paysagère

Frété : éléments à retenir pour le document graphique et pour le dossier OAP



Dans le document graphique sont inscrits les limites de la zone 1AU. Sont retenues en tant que préconisations avec lesquelles les projets devront être compatibles :

- l'aménagement du carrefour entre la rue Frété et l'axe de desserte de l'OAP ;
- le principe de desserte sans obligation de tracé autre que la volonté de relier, dans le futur, par une voie de desserte principale les trois rues périphériques plus au sud ;
- la protection paysagère (haie bocagère, talus) face aux terres agricoles du sud ;

Bilan OAP :

Classement 1AU

Surface total OAP : 0,91 ha

Surface de la Maison d'habitation conservée : 1 622 m²

Surface brute hors maison d'habitation : 0,75 ha

Surface constructible : 0,52 ha

Nombre de logements : 9 parcelles

Densité : 17 logements/ha

NB : l'OAP de la rue Frété englobe le terrain d'une maison d'habitation qui couvre 1 622 m². Il reste donc une surface brute de 0,75 ha

-  Périmètre de l'OAP surface 0,91 ha
-  Surface brute avec voiries 0,75 ha
Surface constructible 0,52 ha
-  Principe de positionnement de la voie de désenclavement
-  Aménagement et sécurisation des entrées du secteur
-  Aménagement d'espaces centraux (place, aire de jeux,...)

Etude
du **PLU**
de la **commune**
de **LA LONDE**

Dossier d'Orientations
d'Aménagement
et de Programmation
des terrains de l'église



*Dossier approuvé
par la Métropole*

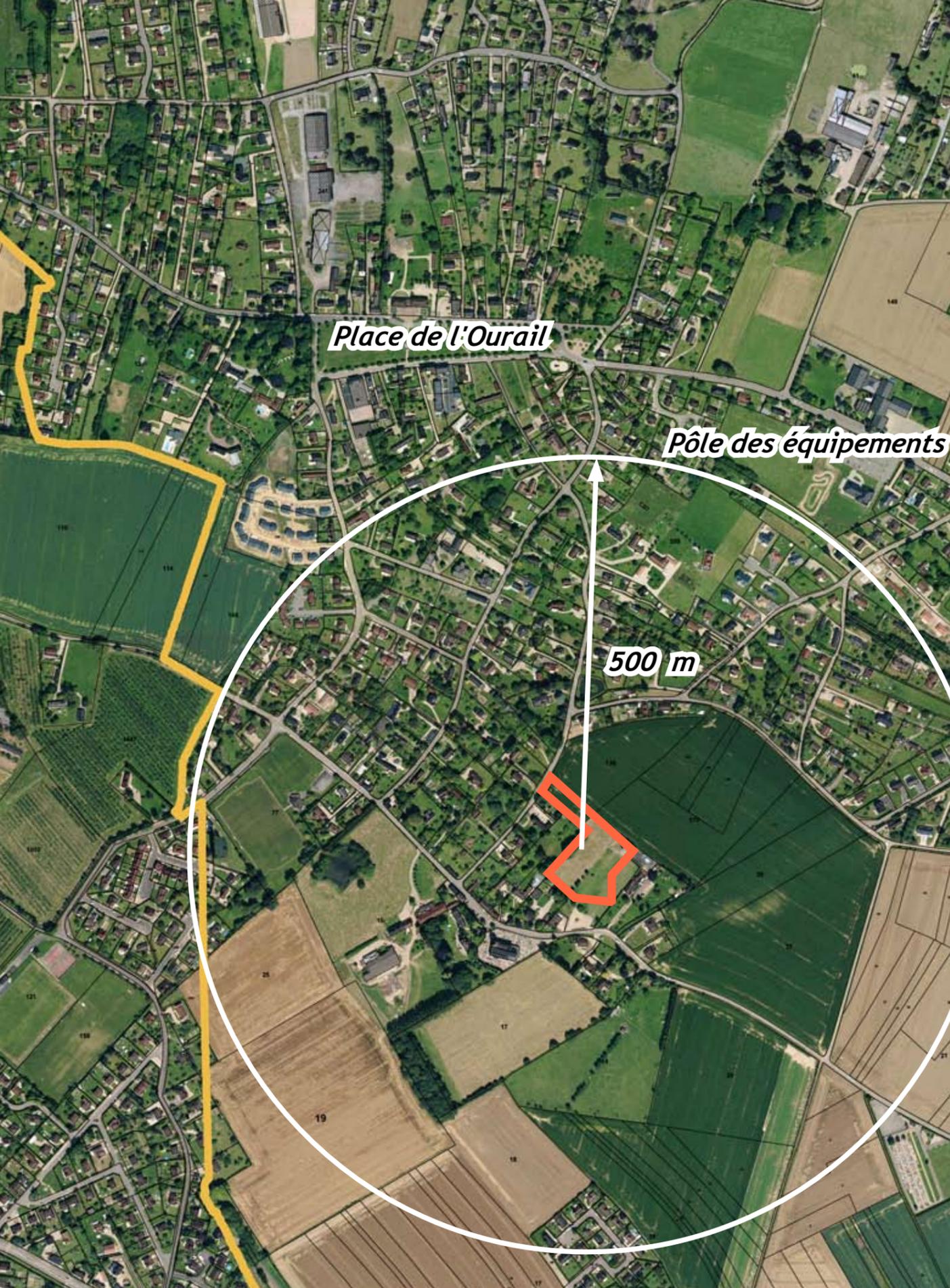
Sommaire de l'OAP

- 30 *Localisation des terrains de l'OAP de l'église*
- 31 *État des lieux de de l'OAP de l'église*
- 32 *Principe d'aménagement et modification du zonage agricole*
- 33 *Église : éléments à retenir pour le document graphique et l'OAP*

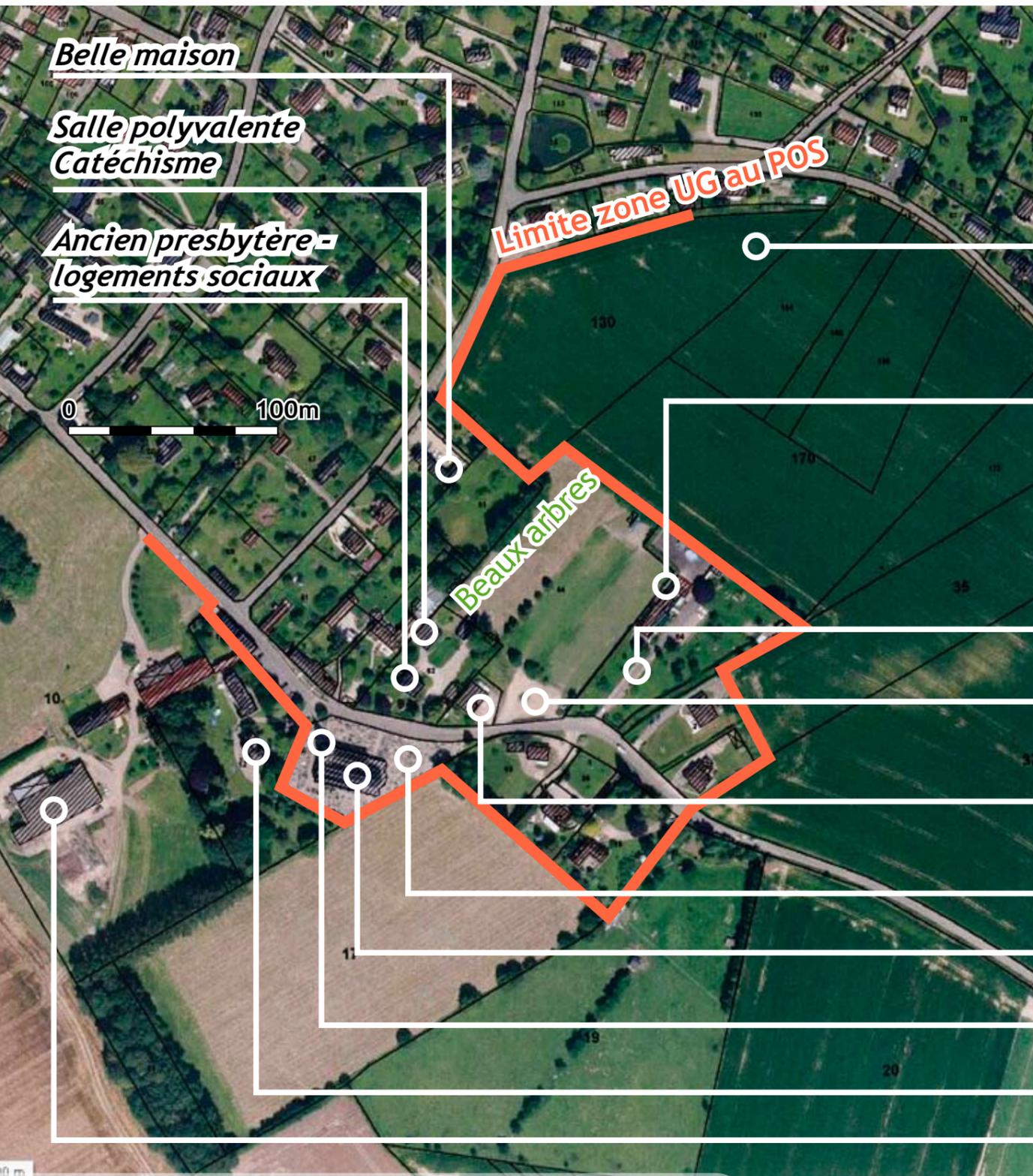
Localisation des terrains de l'OAP de l'église

Appartenant en grande partie à la commune, les terrains de l'église ont pour vocation de renforcer le pôle de l'église et d'offrir à de nouveaux résidents un cadre de grande qualité.

Ce secteur sera relié à la place de l'Ourail via les rues Sergent et Fauquet-Poteau avec un cheminement prioritaire pour les piétons et les cyclistes sur ces rues existantes. L'itinéraire reliera en toute sécurité la place de l'Ourail au futur quartier.



État des lieux de de l'OAP de l'église



Terres agricoles cultivées

Maison particulière très près de la limite de propriété

Accès à la propriété

Parking de terre accès difficile

Hangar appartenant à la commune mis en location

Ancien cimetière

Église

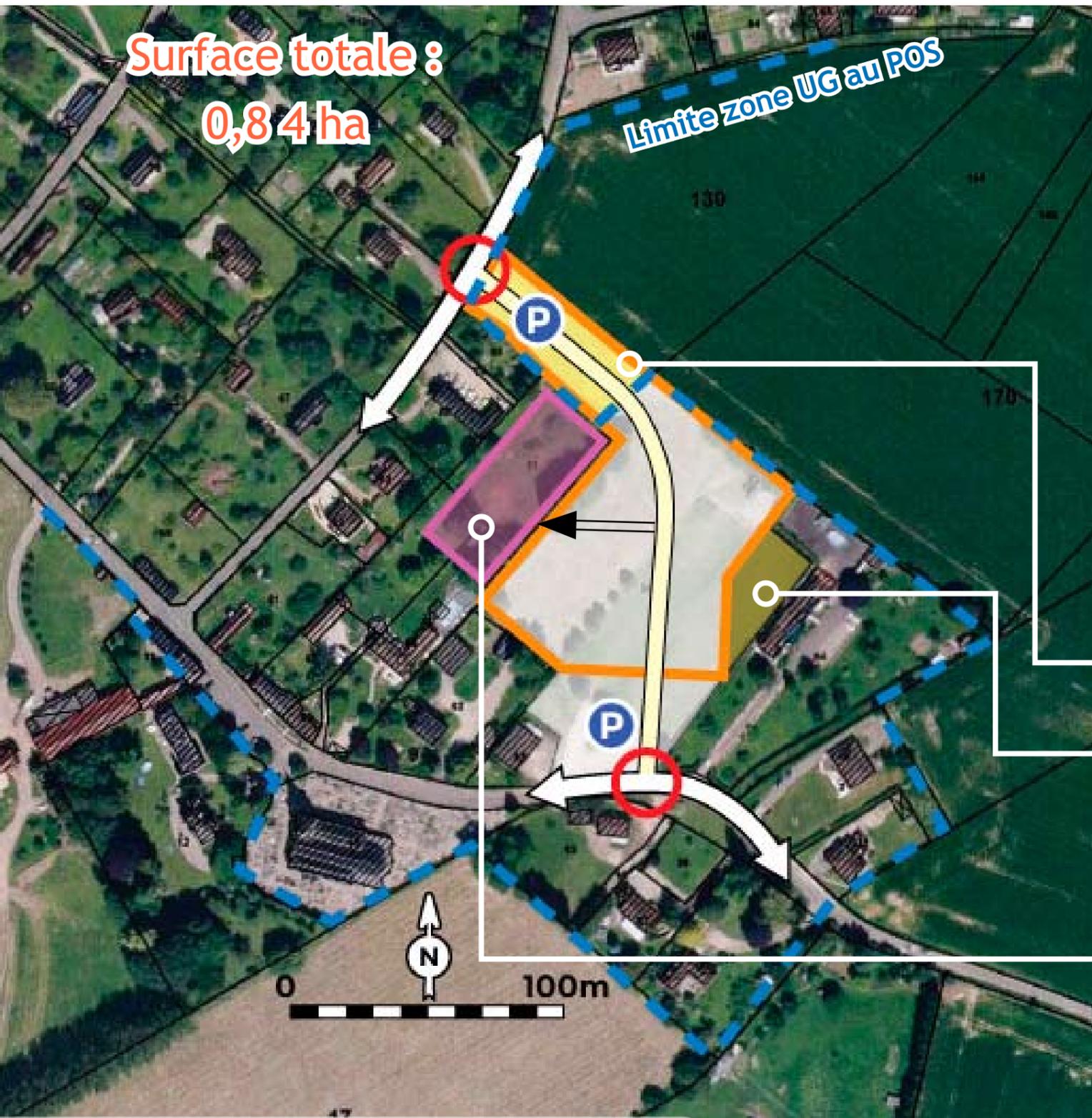
Croix classée

Belle demeure

Ferme d'élevage



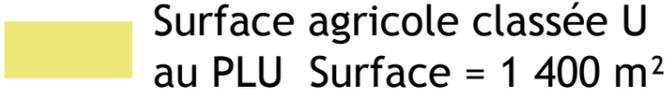
Principe d'aménagement et modification du zonage agricole



Aux extrémités de la voie de desserte des terrains, des parkings ouverts au public permettent le stationnement pour les usagers de l'église et pour les visiteurs accédant par la rue Fauquet-Poteau. Cela profite évidemment aux résidents de l'OAP.

La création d'un carrefour sécurisé sur la rue des Canadiens, devant l'entrée du nouveau quartier, est indispensable. Pour aménager ce carrefour, il est possible d'échanger des terrains de la commune avec ceux de la propriété voisine située à l'est de l'OAP.

Pour des raisons de rentabilité de la desserte, il est nécessaire d'avoir une emprise débordant un peu sur la zone agricole au nord ouest. En effet, il faut la place pour un parking des deux côtés d'une voie et une protection paysagère vis-à-vis des champs telle qu'un talus doté d'une haie bocagère.

-  Territoire de l'OAP - Surface = 0,84 ha
-  Surface agricole classée U au PLU Surface = 1 400 m²
-  Surface de 800 m² échangée avec l'emprise du carrefour rue des Canadiens
-  Aménagement sécurisé des carrefours sur les rues des Canadiens et Fauquet-Poteau
-  Sur le côté nord-ouest, des terrains non construits peuvent être désenclavés par l'OAP. Deux ou trois parcelles peuvent ainsi être urbanisées. Il faut en prévoir l'accès sur l'OAP.

Église : éléments à retenir pour le document graphique et l'OAP

Bilan OAP:
 Surface totale 0,84 ha et surface brute 0,6 ha.
 surface constructible 0,42 ha- potentiel 7 logements avec 15 log/ha.
 Proposition : 10 logements. Densité 23 log/ ha avec des parcelles variables 300 m² - 600 m².
 Surface agricole consommée : 1 400 m².

La limite nord vis-à-vis des terres agricoles doit être dotée d'un aménagement paysager de qualité, talus, arbres et haie bocagère large et haute. Son rôle est d'être un véritable écran végétal.

Aménagement d'une placette pour couper tout transit

Carrefour sécurisé

Le document graphique du PLU inscrit les limites de l'OAP.

Sont retenues en tant que préconisations avec lesquelles les projets devront être compatibles :

- la voie de desserte sans impasse qui se double d'une liaison piétonne et cycliste ;
- l'aménagement de la placette de sécurité au centre de l'opération pour ralentir les automobilistes ;
- la protection paysagère face aux terres agricoles (écran végétal).

-  Zone OAP - Surface 0,84 ha.
-  Surface brute avec voiries 0,6 ha. Surface constructible 0,42 ha.
-  Principe de positionnement de la voie de désenclavement.
-  Voie secondaire de desserte des parcelles riveraines.
-  Aménagement et sécurisation des entrées rue des Canadiens et rue de Fauquet-Poteau.
-  Placette de sécurité avec ralentisseurs.
-  Principe de liaison douce à rechercher avec une banalisation possible de la voie.
-  Protection paysagère (talus arboré et écran végétal) le long de la zone agricole.

