

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration n°1

PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU - 1

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 2017

Arrêtée par délibération du Conseil communautaire le 19 janvier 2023

Enquête publique du au inclus

Approuvée par délibération du Conseil communautaire le

Vu pour être annexé à l'arrêté du président
en date du

Le Président :



Echéancier des zones ouvertes à l'urbanisation et à ouvrir à l'urbanisation (1AU/2AU - habitat)

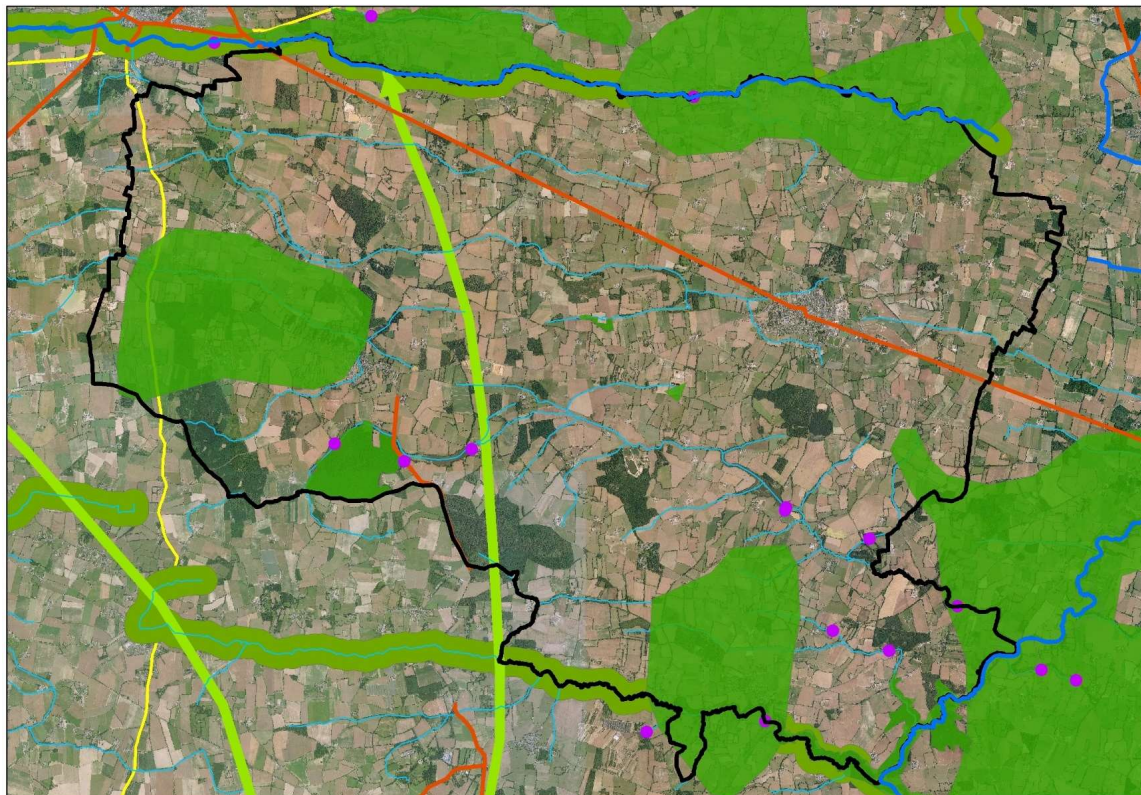
Dans le cadre de l'aménagement de son territoire, la collectivité s'est fixé l'échéancier suivant pour le développement de ses zones ouvertes à l'urbanisation (1AU – habitat) :

La priorité est donnée :

A l'aménagement des zones 1AU de l'Etang et celle en partie ouest de l'agglomération du Louroux Béconnais. Parallèlement sera également développé la petite zone 1AU de la Cornuaille.

Concernant les zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation à moyen et long terme, elle va mettre l'accent en priorité sur l'extension de la zone de l'Etang et sur celle couvrant le site de la Chancelière (opération de renouvellement urbain à Villemoisan). Les zones restantes seront aménagées à suivre.

OAP – mise en valeur des continuités écologiques (art : 151-6-2 du Code de l'urbanisme)



Carte de la trame verte et bleue du SRCE sur le territoire (source : DREAL Pays de la Loire)

Légende

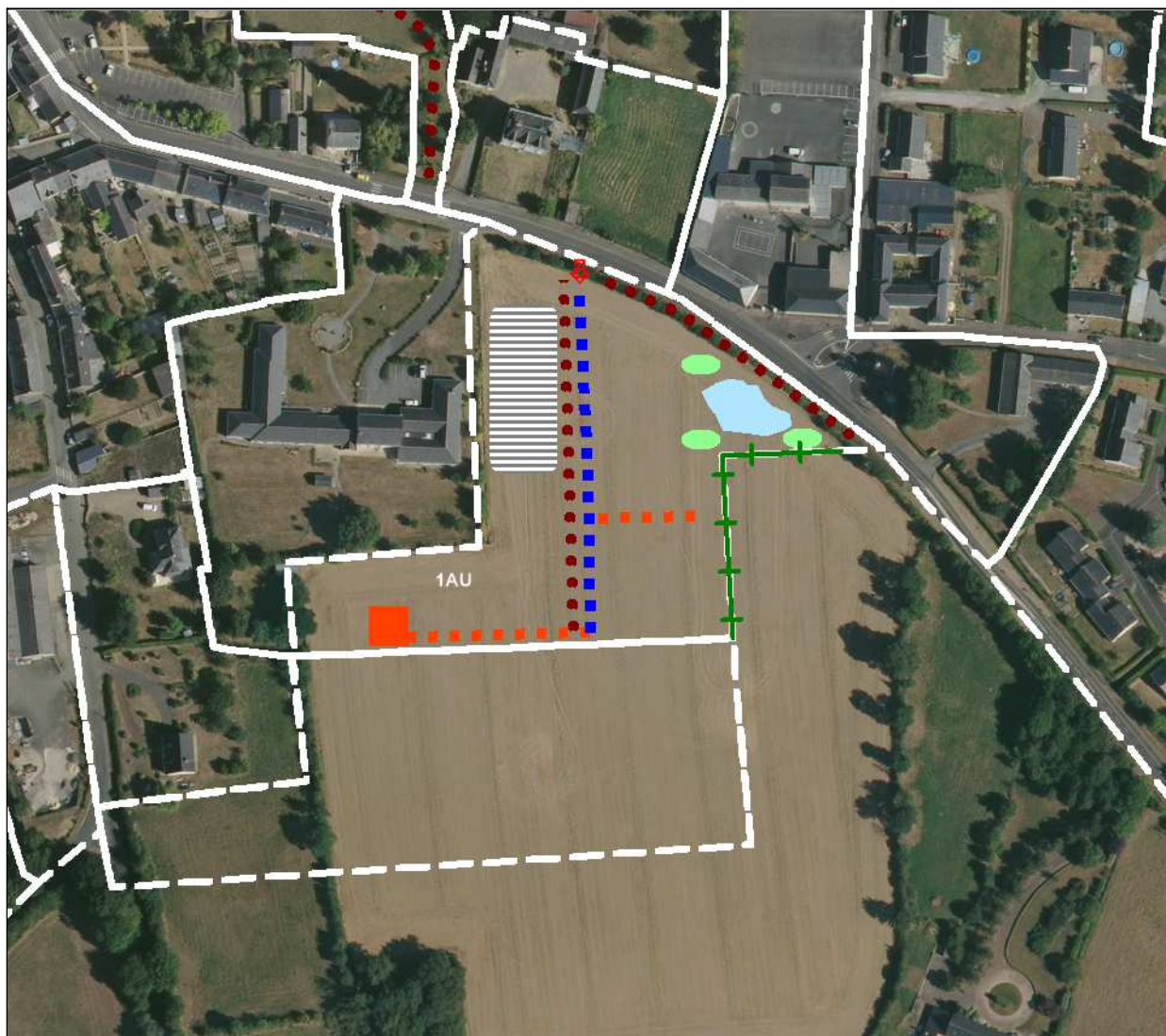
-  Val d'Erdre Auxence
-  Réservoir de biodiversité - milieux boisés et bocagers
-  Réservoirs de biodiversité - milieux aquatiques
-  Corridors cours d'eau
-  Corridors écologiques linéaires
-  Corridors vallées
-  Elements fragmentant linéaires de niveau 2 (fort)
-  Eléments fragmentants linéaires de niveau 3 (moyen)
-  Référentiel des obstacles à l'écoulement

Actions à mettre en place au sein des espaces urbains :

- a) Intégrer autant que faire se peut, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des actions permettant de créer du lien entre les corridors écologiques (cf renaturation du cours d'eau par exemple au niveau de la zone AU de l'Etang au Louroux Béconnais, création de noues, d'aménagements paysagers particuliers, ...),
- b) Favoriser la renaturation de certains sites permettant de créer du lien entre les corridors,
- c) Limiter l'imperméabilisation des sols.

Actions à mettre en place au sein de l'espace rural :

- 1) Assurer la bonne continuité et les échanges entre les grands réservoirs de biodiversité notamment :
 - En conservant le réseau bocager, le réseau de mares, les zones humides,
 - Conforter la fonctionnalité écologique, hydraulique des haies notamment celles sur talus,
 - Proroger les programmes de restauration de mares et de plantations en favorisant les essences et dispositifs favorables à la diversité écologique,
 - Ne pas assécher ou créer les conditions d'un assèchement des zones humides.
- 2) Travailler les obstacles aux écoulements dans les réservoirs de « bio diversité – milieux aquatiques » afin d'améliorer la fonctionnalité des cours d'eau, ne pas ajouter d'obstacles supplémentaires.



0 50
mètres

-  Principaux accès au site
-  Aménagement de retournement à créer
-  Voie structurante à créer
-  Voie secondaire de desserte à créer
-  Création de nouveaux cheminements doux
-  Equipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que nécessaire)
-  Îlots d'habitat dense à créer (maisons de ville, collectifs, ...)
-  Espaces paysagers à mettre en place
-  Lisière végétale à créer

1

Zone 1 AU : secteur Est de la MARPA/ La Cornuaille - 1,2 Ha Vocation : habitat et activités/équipements compatibles



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une mixité d'habitat en combinant les formes urbaines sur l'opération.

Echéance (des priorités d'aménagement de 1 à 3 ont été définies pour les zones d'habitat) :

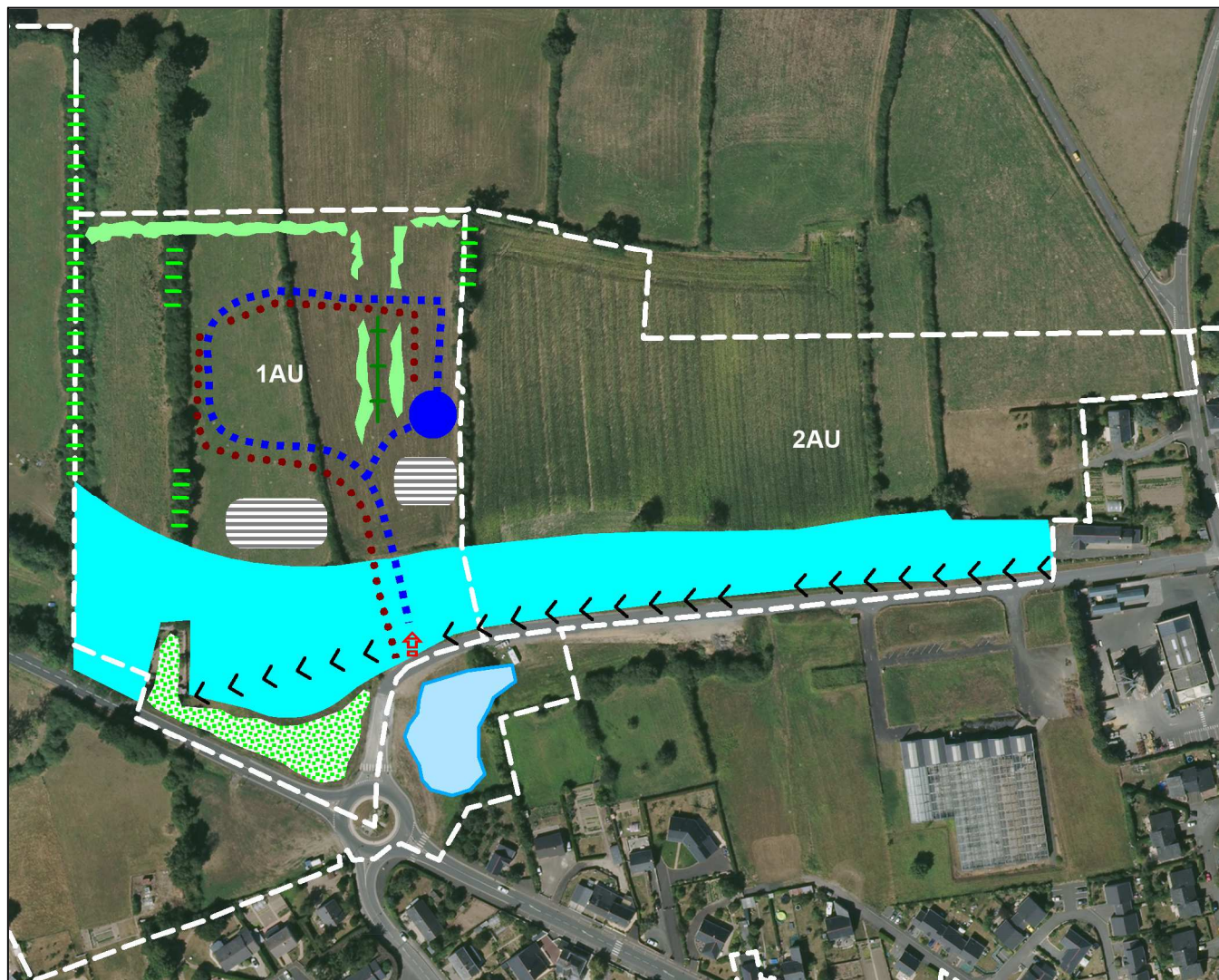
Du moyen au long terme (priorité 2)

Programme d'aménagement :

18 logements environ dont 20 % de logements locatifs sociaux

**Densité
à atteindre**

15 logements à l'hectare



0 60
mètres

Principaux accès au site

Voie structurante à créer

Création de nouveaux cheminements doux

Equipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que nécessaire)

Equipement de retournement à créer

Îlots d'habitat dense à créer (maisons de ville, collectifs, ...)

Espaces paysagers à mettre en place

Haie à préserver

Haie à créer

Cours d'eau à renaturer

Zone humide à protéger (accès au site envisageables)

Zone humide à recréer

6

Zone 1 AU : secteur nord de l'agglomération / le Louroux Beconnais - 3,9 Ha
Vocation : habitat et activités/équipements compatibles



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une mixité d'habitat en combinant les formes urbaines sur l'opération.

Echéance (des priorités d'aménagement de 1 à 3 ont été définies pour les zones d'habitat) :

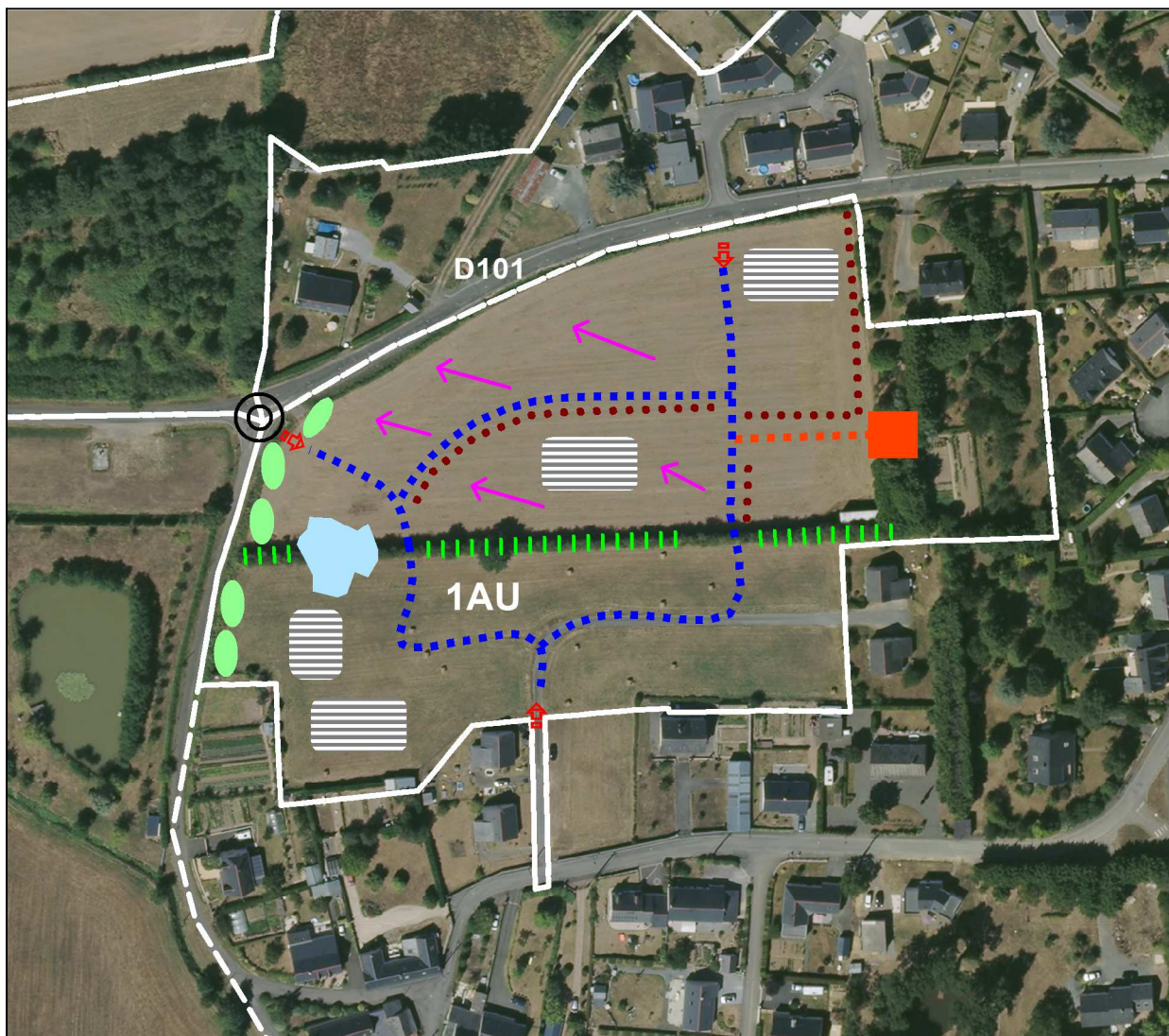
Du court au moyen terme (priorité 1)

Programme d'aménagement :

66 logements environ dont 20 % de logements locatifs sociaux

**Densité
à atteindre**

17 logements à l'hectare



0 40
mètres

 Principaux accès au site

 Aménagement de retournement à créer

 Voie structurante à créer

 Voie secondaire de desserte à créer

 Création de nouveaux cheminements doux

 Equipement de régulation des eaux pluviales à créer (autant que nécessaire)

 Carrefour à réaménager et à sécuriser

 Îlots d'habitat dense à créer (maisons de ville, collectifs, ...)

 Espaces paysagers à mettre en place

 Haie à préserver (à adapter sur certains secteurs pour la desserte et la mise en place de l'équipement de régulation des eaux pluviales)

 Orientation préférentielle du bâti

5

Zone 1 AU : secteur Ouest de l'agglomération / le Louroux Beconnais - 2,8 Ha Vocation : habitat et activités/équipements compatibles



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une mixité d'habitat en combinant les formes urbaines sur l'opération.

Les accès directs sur la RD 101 seront autorisés uniquement si la section de D101 bordant la zone a fait l'objet d'aménagements sécuritaires garantissant la réduction de la vitesse

Echéance (des priorités d'aménagement de 1 à 3 ont été définies pour les zones d'habitat)

Du moyen au long terme (priorité 3)

Programme d'aménagement :

48 logements environ dont 20 % de logements locatifs sociaux

**Densité
à atteindre**

17 logements à l'hectare



0 20
mètres

-  Principaux accès au site
-  Voie structurante à créer
-  Création de nouveaux cheminements doux
-  Espaces paysagers à mettre en place
-  Organisation préférentielle du bâti

3

Zones 1 AU : secteur Est du bourg / Villemoisan - 0,9 Ha
Vocation : habitat et activités/équipements compatibles



Principes de composition urbaine et de programmation :

Optimiser l'espace - offrir des formes urbaines cohérentes avec l'environnement bâti

Echéance (des priorités d'aménagement de 1 à 3 ont été définies pour les zones d'habitat) :

Du court au moyen terme (priorité 1)

Programme d'aménagement :

14 logements environ

**Densité
à atteindre**

15 logements à l'hectare



0 20
mètres

-  Principaux accès au site
-  Création de nouveaux cheminements doux
-  Lisière végétale à créer

2

Zone 1 AUE : secteur Est de la mairie - La Cornuaille - 0,42 Ha Vocation : équipements d'intérêt collectif



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une urbanisation intégrée au contexte environnant (au niveau urbanistique, architectural, de la volumétrie....)

Echéance :

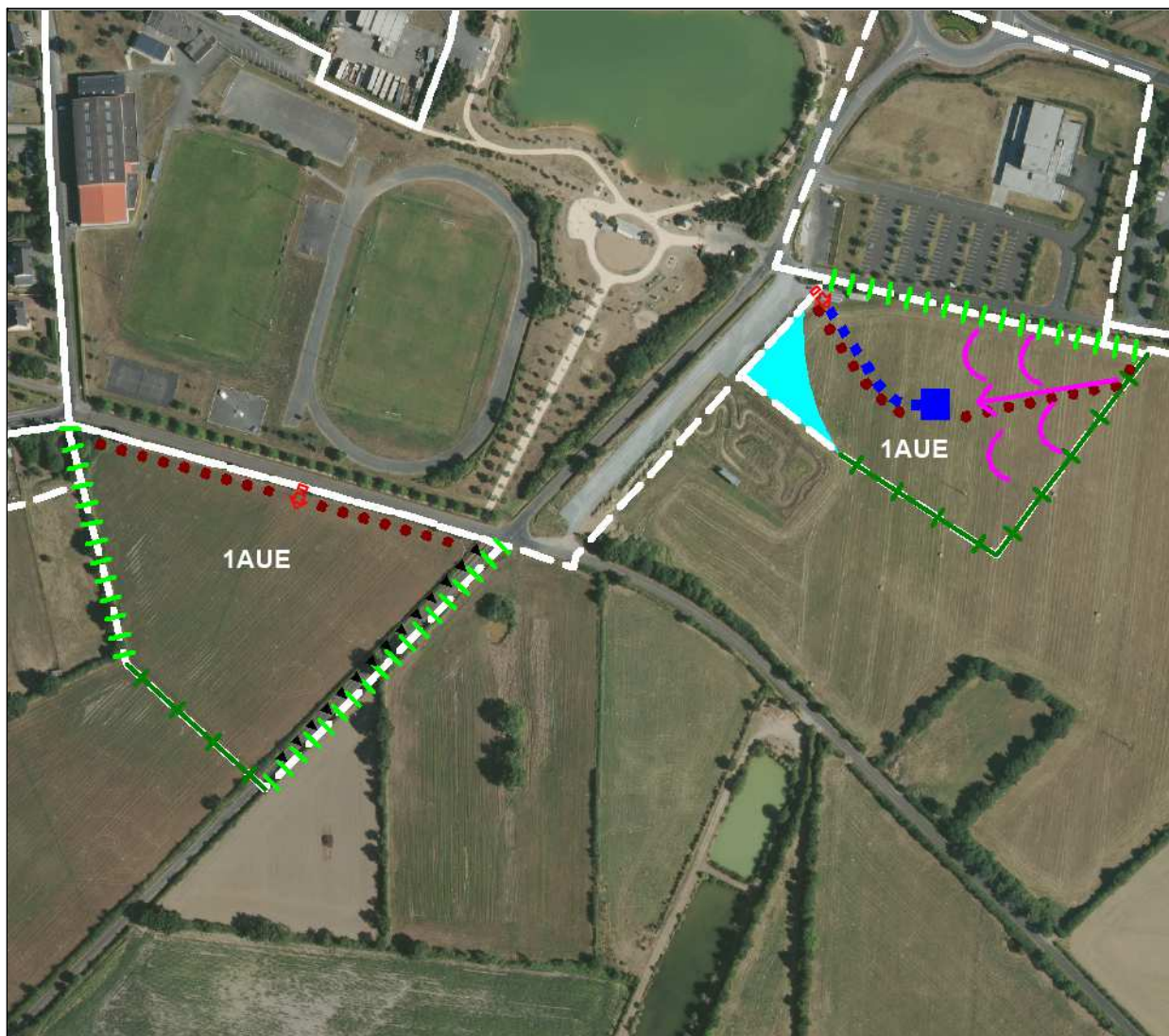
Du court au long terme

Programme d'aménagement :

Equipements : sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, para et peri scolaires, liés à la santé, à l'enfance...

Densité
à atteindre

/



0 65
mètres

-  Principaux accès au site
-  Aménagement de retournement à créer
-  Voie structurante à créer
-  Accès direct interdits
-  Création de nouveaux cheminements doux
-  Zone humide à protéger

-  Organisation préférentielle du bâti suivant un axe Nord Est / Sud Ouest)
-  Lisière végétale à préserver et /ou à étder autant que de nécessaire
-  Lisière végétale à créer

4

Zones 1 AU : secteurs Sud Est de l'agglomération - 1,6 Ha et 2,2 ha **Vocation : équipements d'intérêt collectif**



Principes de composition urbaine et de programmation :

Réaliser une urbanisation intégrée au contexte environnant (au niveau urbanistique, architectural, de la volumétrie....)

Echéance :

Du court au long terme, la zone au sud du plateau sportif sera aménagée en priorité

Programme d'aménagement :

Equipements : sportifs, de loisirs, culturels, scolaires, para et peri scolaires, liés à la santé, à l'enfance, touristiques...

**Densité
à atteindre**

/