

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANDUJAN

## N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'approbation du PLU : 15 mars 2018

Modification n°1 du PLU : version en date de mars 2023





# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Pour le PLU de la commune de LANDUJAN, il existe :

- quatre orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.
- une orientation d'aménagement et de programmation thématique, ayant pour vocation de fixer les grandes orientations visées par la collectivité à mener sur la thématique de la protection du patrimoine vernaculaire sur tout le territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# LOCALISATION DES SECTEURS



# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

## Secteur Nord

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de l'école, ce secteur d'une superficie totale de 0,8 ha est encadré :

- à l'est et à l'ouest par des fonds de jardins,
- au sud par l'école et des constructions anciennes,
- au nord par des terres agricoles.

Le périmètre d'étude est exploité mais ne possède aucune construction.

Deux voies pour véhicules peuvent desservir ce secteur (rue du Plessis Coudray et rue de Médréac), mais aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, la frange nord de ce secteur est très ouverte sur le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg et de l'école.
- Améliorer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Intégrer l'opération dans le grand paysage.



### Légende :

- Voie
- Haie
- Périmètre OAP
- École



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif, à destination de tous types de ménages.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue du Plessis Coudray pour les véhicules.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Du stationnement, quantitativement équilibré pour les besoins des logements nouveaux, devra être réalisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur. Une liaison pourra se faire par la rue de Médréac.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre bocager devra être prévu sur la limite nord du site.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone : 0,8 ha.

Densité brute minimale : 17 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 14.



Légende :



### Affectation principale des sols

 Habitat groupé ou collectif

### Déplacements

 Voie existante

### Éléments à créer

 Haie à caractère bocager

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

## Secteur Ouest

### DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie totale d'environ 1,4 ha.

Ce secteur est actuellement scindé en deux :

- la partie ouest correspond à un espace cultivé,
- la partie est correspond à un espace vert communal, bordé par les ateliers communaux.

Il est actuellement accessible par la rue des Camélias et la rue des Chênes.

Du point de vue paysager, la frange ouest de ce secteur est très ouverte sur le grand paysage, offrant une vue remarquable sur le vallon du ruisseau du Moulin du Bouvet.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg et des équipements publics (mairie, complexe sportif, médiathèque).
- Densifier le coeur de bourg.
- Améliorer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Intégrer l'opération dans le grand paysage.
- Préserver les vues remarquables.



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif, à destination de tous types de ménages.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue des Camélias, mais aussi par la rue des Chênes.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre bocager devra être prévu sur la limite ouest du site.

Deux cônes de vue devront être préservés :

- l'un à l'ouest du site sur le grand paysage.
- l'un à l'est du site en direction de l'église. Pour ce faire, le mur situé à l'extrémité est du site pourrait être abattu.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

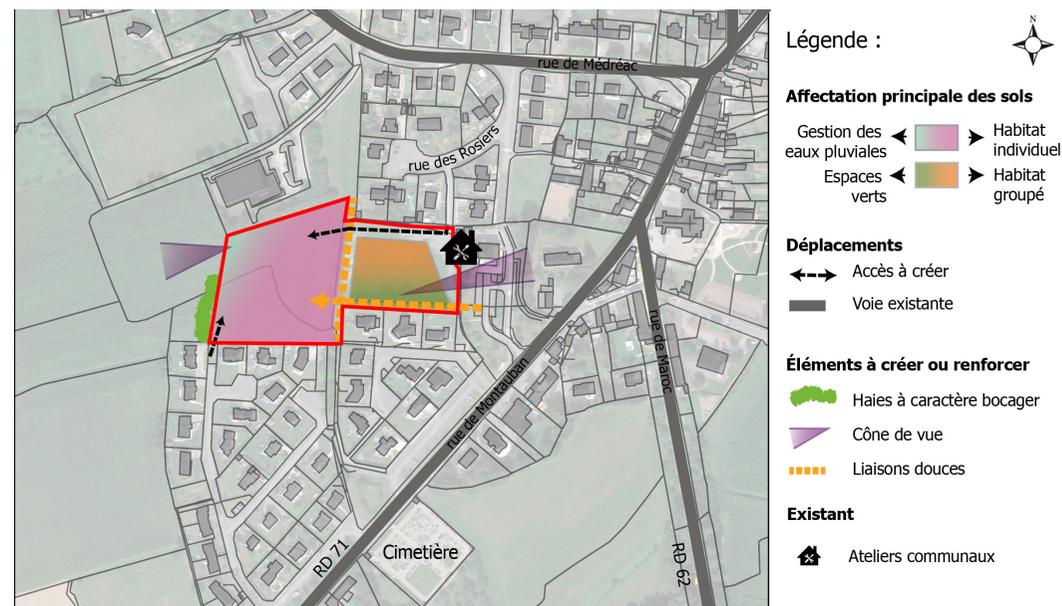
## PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra se faire avant les autres zones à urbaniser.

Surface de la zone : 1,4 ha.

Densité brute minimale : 17 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 24.



# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

## Secteur Sud

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce site est essentiellement constitué de parcelles cultivées.

Au nord, on retrouve un espace d'habitat majoritairement pavillonnaire ainsi que la médiathèque, à l'ouest le cimetière, au sud un espace agricole et à l'est la RD 62 (rue de Maroc).

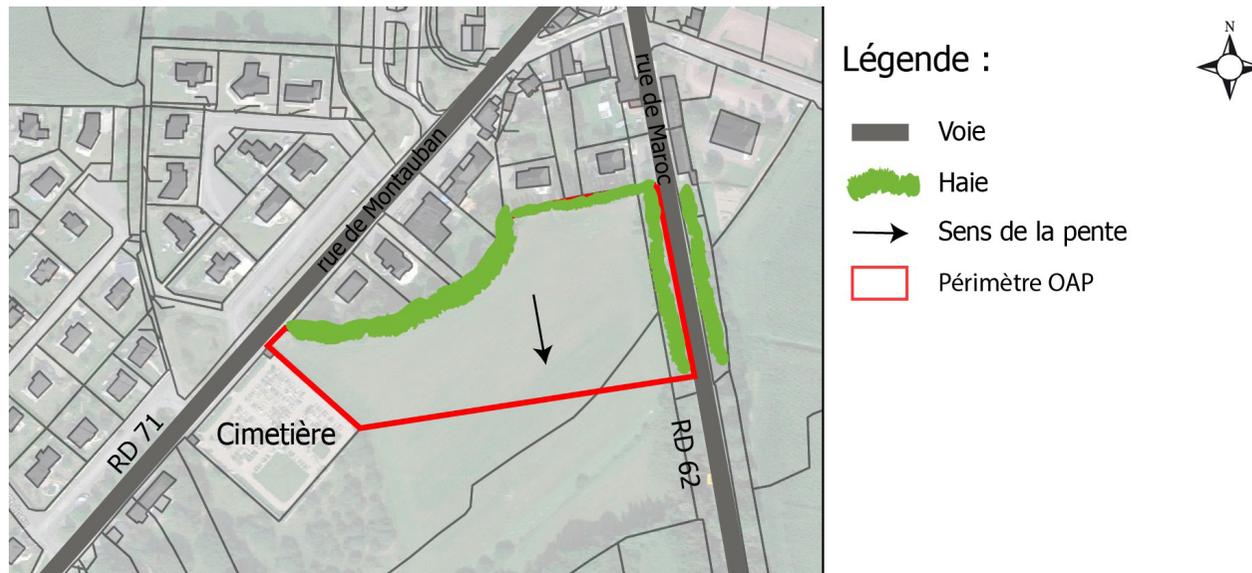
D'une superficie avoisinant 1,3 hectare, le site présente une légère pente en direction du sud.

Le site est accessible par la rue de Montauban et la rue de Maroc. En revanche, aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, en raison de l'existence de boisements à l'est et de constructions à l'ouest du secteur, l'impact potentiel sur le grand paysage semble limité.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg et des équipements publics (médiathèque, mairie, salle des fêtes).
- Améliorer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Intégrer l'opération dans le grand paysage.



## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif, à destination de tous types de ménages.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération. Ils pourront se faire par la rue de Montauban et la rue de Maroc.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre bocager devra être créé sur la limite sud du site.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

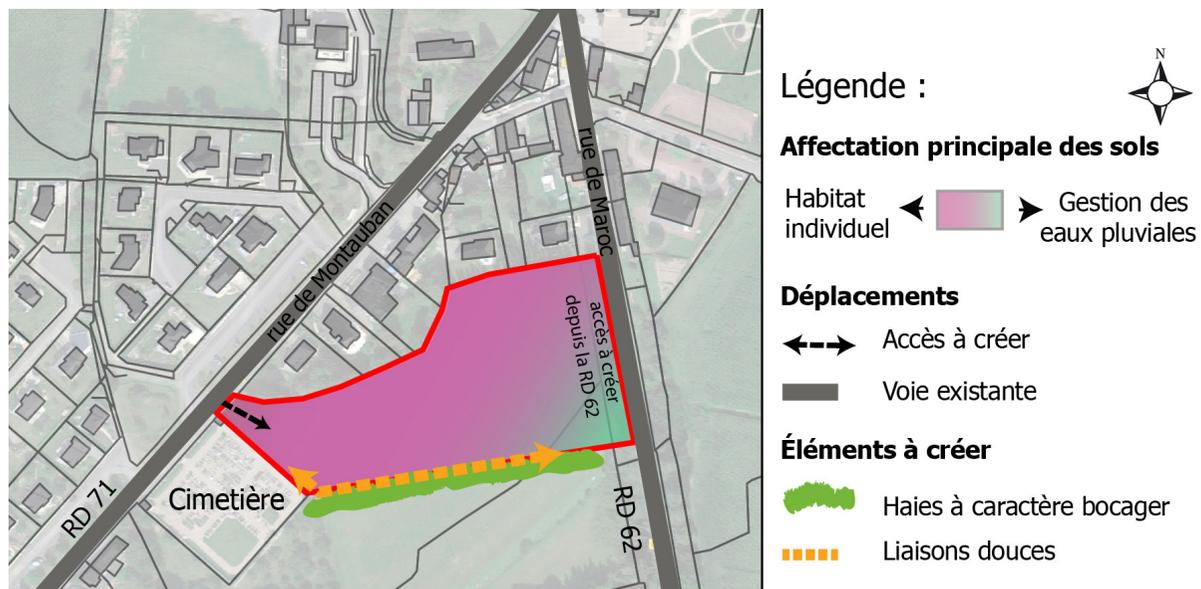
Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## PROGRAMMATION

Surface de la zone : 1,3 ha.

Densité brute minimale : 17 logements par hectare.

Nombre minimum de logements : 22.



# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

## Secteur Sud

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce site est constitué d'une prairie (accueillant des chevaux) et d'une mare à l'extrémité sud.

Au nord-est, on retrouve un espace à vocation économique et à l'ouest une habitation.

D'une superficie avoisinant 0,7 hectare, le site présente une légère pente en direction du sud.

Le site est uniquement accessible par la rue de Montauban. Aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, en raison de l'existence de boisements au sud et de constructions sur les autres limites séparatives, l'impact potentiel sur le grand paysage semble limité.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre l'implantation d'artisans dans le bourg.
- Préserver la mare existante.



Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Haie
-  Mare

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation économique.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il sera réalisé par la rue de Montauban.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur la limite sud du site, la haie et la mare existantes devront être préservées.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.



Légende :

 Périmètre de l'OAP

Affectation principale des sols

 Activité économique

Éléments à préserver

 Haie à préserver

 Mare à préserver

# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Protection du patrimoine vernaculaire

### DESCRIPTION

LANDUJAN possède un patrimoine vernaculaire, ou « petit » patrimoine, maillant son territoire. On entend par « patrimoine vernaculaire » l'ensemble des éléments qui constituent un témoignage d'hier ou d'aujourd'hui, d'un mode de vie passé, et qui trament et donnent la richesse au territoire.

Il s'agit d'éléments variés qui n'ont pas la possibilité d'être inscrits ou classés au registre des monuments historiques, mais pour autant dignes d'être conservés.

Sur la commune de LANDUJAN, le patrimoine vernaculaire est principalement divisé en deux catégories de constructions :

- les aménagements liés à la vie quotidienne (puits et fours à pain).
- les édifices motivés par une croyance, des rites ou commémorations (calvaires et chapelles).



Four à pain - La Rosais



Calvaire - Malabry



Puits - Bourg



Chapelle - Le Plessis Coudray

## OBJECTIF

L'objectif est de faire en sorte que, sur l'ensemble du territoire communal de LANDUJAN, les éléments du petit patrimoine bâti religieux (calvaires et chapelles) et les éléments de patrimoine notamment liés à la vie quotidienne (puits et fours à pain), remarquables mais non classés à l'heure actuelle, soient conservés et mis en valeur dans la mesure du possible.

## PRESCRIPTIONS

Ces éléments sont à préserver in situ mais aussi à mettre en valeur :

- restauration des matériaux dans les règles de l'art.
- réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant.
- soin apporté au traitement de leurs abords.

Exceptionnellement, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, ils peuvent être démontés et reconstruits à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de leur assurer une mise en valeur et dans le respect de leur usage passé.

La destruction de ces éléments est par ailleurs soumise à permis de démolir.



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIERE