



*Commune de  
Londinières*

# *Plan Local d'Urbanisme*

**Pièce n°5**  
**Orientations d'aménagement  
et de programmation**

## Préambule

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Dans le respect des orientations définies par 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs [...] ».

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### *I. Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs*

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

On retrouve au sein des OAP :

- ✓ les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets;
- ✓ les déplacements où sont identifiées les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- ✓ les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

**Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.**

### *II. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement*

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

## *Secteur 1 : zone AU, rue de Courmont.*

### **Descriptif**

#### ***I. Situation***

La zone à urbaniser est localisée à proximité immédiate du centre-bourg, au nord de celui-ci.

##### **A. Enjeux « agricoles et environnementaux »**

Ces espaces sont actuellement en prairies. La superficie de cette zone est de 1,5 hectare.

Elle est située à distance des sièges agricoles en activité afin d'assurer la pérennité de celle-ci.

La zone n'a pas de lien direct avec les zones natura 2000 et les ZNIEFF présentent sur le territoire communal.

La zone n'est soumise à aucun risque naturel connus (cavités souterraines, ruissellements, inondations).

##### **B. Enjeux « cadre de vie et équipement »**

Le terrain bénéficie d'une pente avec une exposition favorable au sud.

Il est situé à moins de 500 mètres des équipements publics (école, mairie, foyer rural) et des commerces.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux et accessible par les piétons.

**Cette localisation permet la création d'un nouveau quartier en lien avec les équipements publics et les cheminements existants.**

#### ***II. Capacité d'accueil de la zone***

L'objectif de densité affiché au PLU est de 11 logements par hectares en moyenne sur l'ensemble des projets.

Un recul de 10 mètres par rapport à la RD 1314 est défini par le règlement afin de favoriser la réalisation de la façade paysagère et de mettre en valeur l'entrée de ville.

**Cette zone est à vocation principale d'habitat, 15 logements environ pourront y être réalisés.**

## Commune de Londinières - zone AU Rue de Courmont

### Enjeux urbain

- Création d'un nouveau quartier d'habitat.
- Création d'une nouvelle entrée de ville (RD 1314)

### Vocation et typologie du bâti

- Création de logements individuels ou intermédiaires

### Principes de composition urbaine

- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère du site dans la conception du nouveau quartier
- Diversification des formes urbaines ;
- Recherche d'une innovation architecturale.

### Orientations paysagères

- Intégration paysagère à réaliser
- Préserver les haies existantes
- Façade paysagère à créer le long de la RD 1314

### Equipement et déplacements

- Créer des accès en cohérence avec le lotissement à proximité
- Mise en œuvre de cheminement doux au sein du quartier
- Liaison piétonne avec le centre-ville

#### Principales affectations à créer ou à conforter

 Habitat à dominante individuel et/ou intermédiaire

#### Orientations paysagères

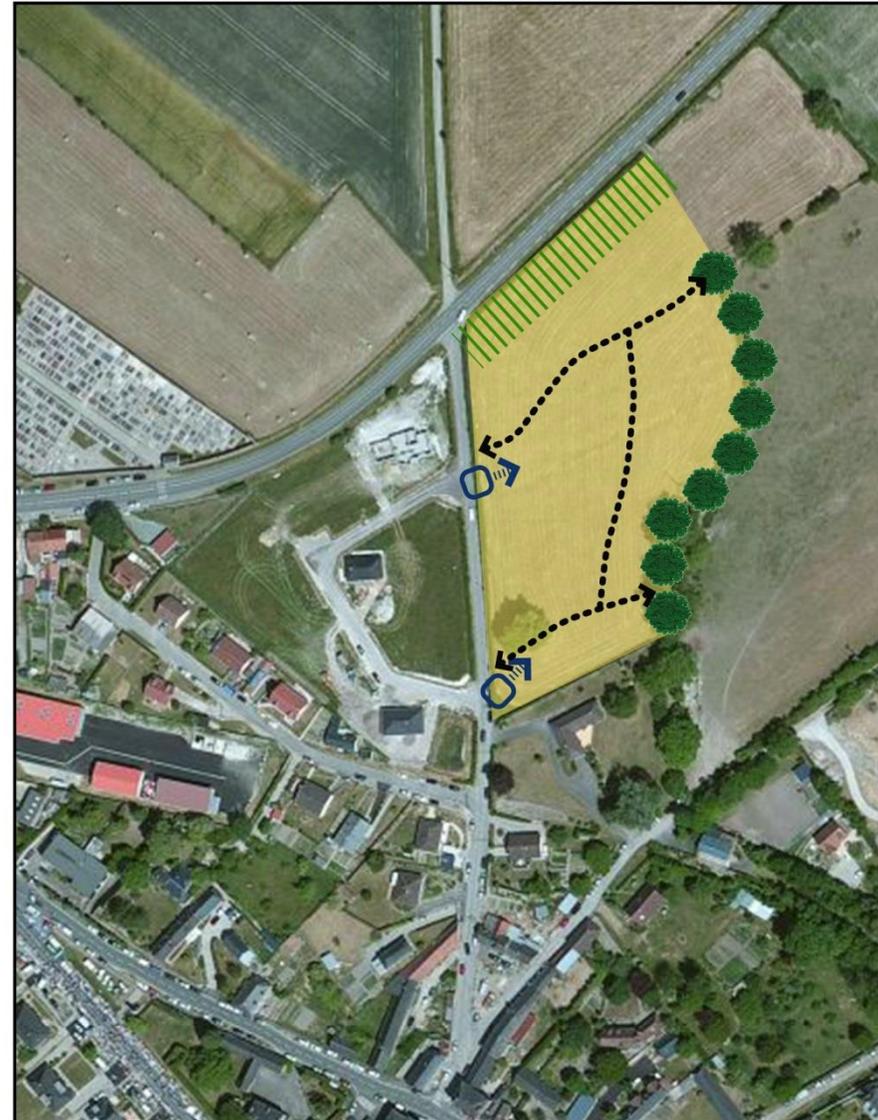
 Façade paysagère à créer

 Haie à préserver

#### Equipements liés aux déplacements

 Principe d'accès (amorce de liaison)

 Principe de cheminement piéton



## *Secteur 2 : zone AU, Le Beau Soleil.*

### **Descriptif**

#### ***I. Situation***

La zone à urbaniser est localisée en continuité du lotissement récent « le Beau Soleil » à l'est du centre-bourg.

##### **A. Enjeux « agricoles et environnementaux »**

Ces espaces sont actuellement en prairies. La superficie de cette zone est de 3,1 hectares.

Elle est située à distance des sièges agricoles en activité afin d'assurer la pérennité de celle-ci.

La zone n'a pas de lien direct avec les zones natura 2000 et les ZNIEFF présentent sur le territoire communal.

La zone n'est soumise à aucun risque naturel connus (cavités souterraines, ruissellements, inondations).

##### **B. Enjeux « cadre de vie et équipement »**

Le terrain bénéficie d'une pente avec une exposition favorable au sud-ouest.

Il est situé à moins de 600 mètres des équipements publics (école, mairie, foyer rural) et des commerces.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux et accessible par les piétons.

Un espace vert sera créé au sein de cette zone en lien avec le quartier existant de Beau Soleil.

**Cette localisation permet la création d'un nouveau quartier accessible à la population (création de l'espace vert) en lien avec les équipements publics et les cheminements existants.**

#### ***II. Capacité d'accueil de la zone***

L'objectif de densité affiché au PLU est de 11 logements par hectares en moyenne sur l'ensemble des projets. La zone prévoit la réalisation d'un espace vert et la gestion paysagère de la frange avec les espaces cultivés agricoles.

**Cette zone est à vocation principale d'habitat ; plusieurs éléments paysagers et d'équipement y seront intégrés, 30 logements environ pourront y être réalisés.**

## Commune de Londinières - zone AU Le Beau Soleil

Orientations d'aménagement et de programmation

### Enjeux urbain

- Création d'un nouveau quartier d'habitat en continuité du lotissement du beau soleil favorisant la mixité sociale par une offre de logement diversifié
- Création d'une zone de transition avec les espaces agricoles proches.

### Vocation et typologie du bâti

- Création de logements individuels ou intermédiaires

### Principes de composition urbaine

- Réalisation d'un projet d'ensemble favorisant une implantation du bâti respectueuse du tissu bâti environnant
- Mutualisation des espaces verts (avec une création d'un espace vert au sein de cette extension accessible à l'ensemble du quartier)
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère du site dans la conception du nouveau quartier

### Orientations paysagères

- Intégration paysagère à réaliser
- Préserver l'aspect paysager de l'ancienne voie ferrée

### Equipement et déplacements

- Utilisation des 2 accès existants
- Mise en œuvre de cheminement doux au sein du quartier

#### Principales affectations à créer ou à conforter

 Habitat à dominante individuel et/ou intermédiaire

#### Orientations paysagères

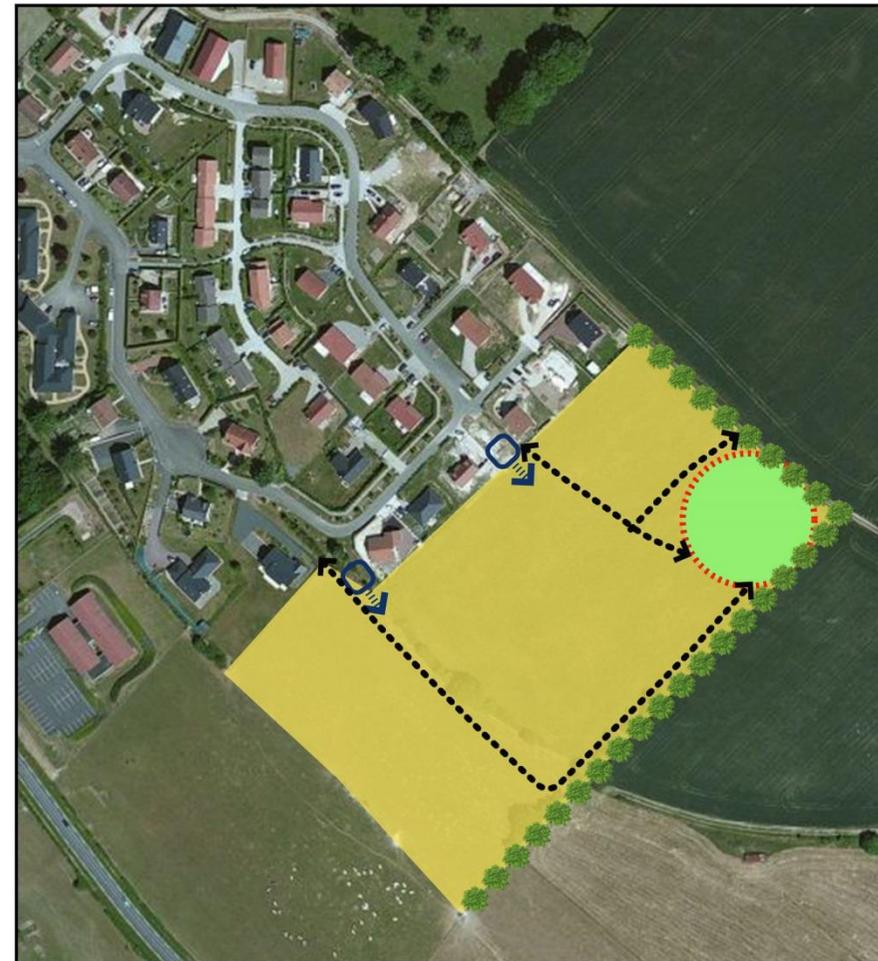
 Espace vert à créer (localisation libre)

 intégration paysagère à réaliser

#### Equipements liés aux déplacements

 Principe d'accès (amorce de liaison)

 Principe de cheminement piéton



## *Secteur 3 : zone AU, route de Boissay.*

### **Descriptif**

#### ***I. Situation***

La zone à urbaniser est localisée au sud du bourg de Londinières. Elle est incluse au sein du bâti existant.

##### **A. Enjeux « agricoles et environnementaux »**

Ces espaces sont actuellement en prairies. La superficie de cette zone est de 2,8 hectares.

Elle est située à distance des sièges agricoles en activité afin d'assurer la pérennité de celle-ci.

La zone n'a pas de lien direct avec les zones natura 2000 et les ZNIEFF présentent sur le territoire communal.

La zone n'est soumise à aucun risque naturel connus (cavités souterraines, ruissellements, inondations).

##### **B. Enjeux « cadre de vie et équipement »**

Le terrain bénéficie d'une pente nord-est.

Il est situé à moins de 600 mètres des équipements publics (école, terrains de sports, salle de sports) et des commerces.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux. La zone AU est composé de plusieurs parcelles.

**Cette localisation permet la création d'un nouveau quartier en lien avec les équipements publics et les cheminements existants.**

#### ***II. Capacité d'accueil de la zone***

L'objectif de densité affiché au PLU est de 11 logements par hectares en moyenne sur l'ensemble des projets. La zone est composée d'un parcellaire important (6 parcelles différentes).

**Cette zone est à vocation principale d'habitat ; plusieurs éléments paysagers et d'équipement y seront intégrés, 30 logements environ pourront y être réalisés.**

## Commune de Londinières - zone AU route de Boissay

Orientations d'aménagement et de programmation

### Enjeux urbain

- Création d'un nouveau quartier d'habitat en continuité du bourg, favorisant la mixité sociale par une offre de logement diversifié
- Désenclavement du secteur

### Vocation et typologie du bâti

- Création de logements individuels ou intermédiaires

### Principes de composition urbaine

- Densité bâtie différenciée selon le tissu urbain existant en périphérie du site
- Recherche d'une transition avec le bâti existant
- Porter une attention particulière à la dimension paysagère du site dans la conception du nouveau quartier

### Orientations paysagères

- Valoriser le cadre naturel initial (vergers et haies)

### Équipement et déplacements

- Aménagement et sécurisation des dessertes
- Organiser le secteur dans sa globalité
- Mise en œuvre de cheminement doux en direction des quartiers voisins

#### Principales affectations à créer ou à conforter

 Habitat à dominante individuel et/ou intermédiaire

#### Équipements liés aux déplacements

 Principe d'accès (amorce de liaison)

 Principe de cheminement piéton

