

## Préambule

Les Orientations d'Aménagement visent à permettre un aménagement urbain cohérent de l'ensemble du secteur concerné. Elles présentent les principes d'aménagement devant être respectés pour l'urbanisation de ces zones.

Elles viennent compléter les règles édictées dans le règlement du PLU et s'imposent légalement à tous.

Il est ainsi défini un ensemble de principes d'aménagement sur certains des secteurs AUh et AUe

### ✓ Principes généraux d'aménagement :

Pour les secteurs AUh soumis à orientation d'aménagement, **toute opération d'aménagement doit couvrir une superficie minimale d'un hectare**. Les reliquats de zone inférieurs à un hectare subsistant après la mise en œuvre de ces opérations, pourront être urbanisés sans obligation de surface minimale. Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUh ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.

Tout projet, qu'il porte sur l'intégralité ou seulement sur une partie du secteur visé par l'orientation d'aménagement, doit prendre en compte les principes d'aménagement. Il ne doit pas entraîner la création d'enclaves.

Lorsqu'un projet porte seulement sur une partie d'un secteur, il doit intégrer les orientations définies et ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de ce secteur en s'attachant à respecter une cohérence d'ensemble notamment en terme de liaisons routières et piétonnes.

### ✓ Détail des orientations d'aménagement :

Les orientations visent à définir les prescriptions à respecter en matière d'aménagement (principe de voirie, de cheminements piétons, préservation des haies, ...). Les principes s'imposent dans l'aménagement des secteurs mais laissent une possibilité d'interprétation dans leur positionnement exact afin de permettre la mise en œuvre d'un projet le plus cohérent possible :

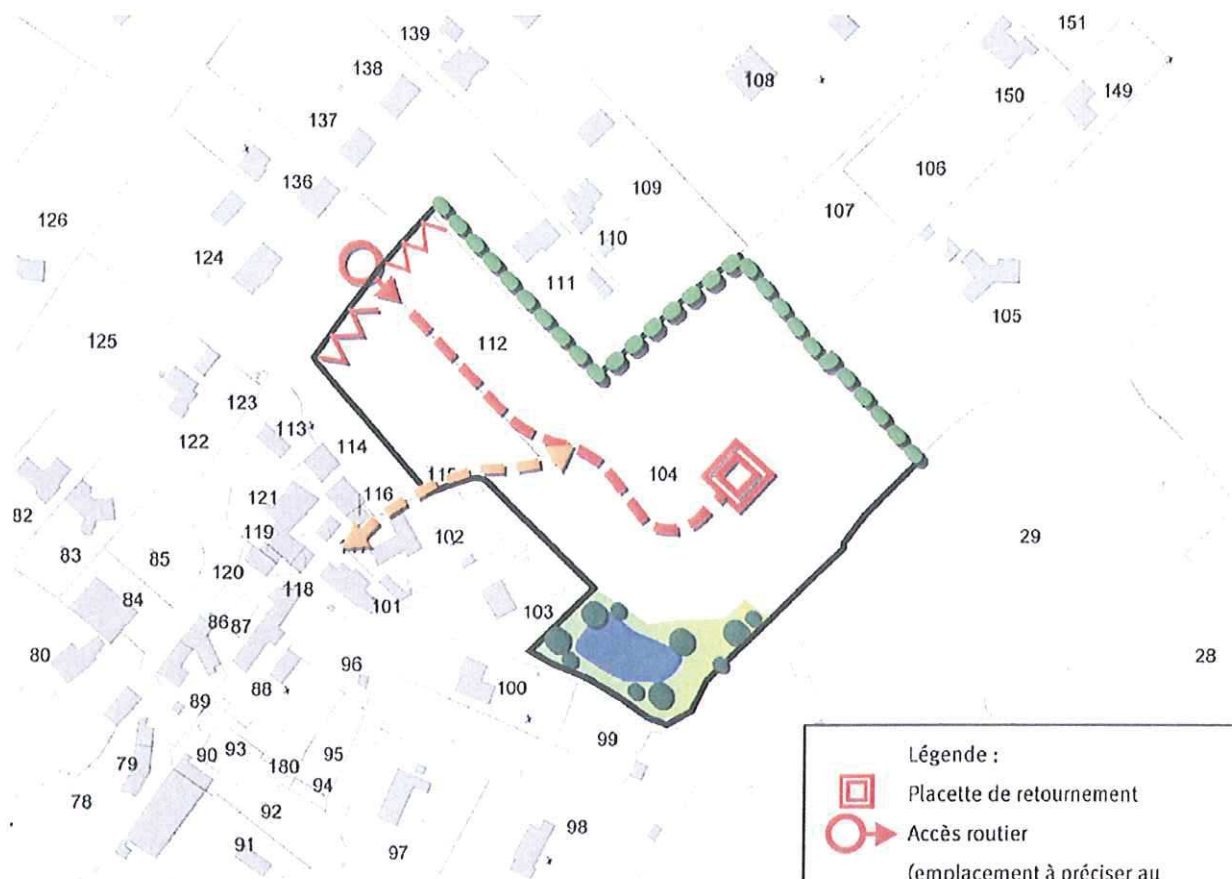
- **Accès** : principe d'accès au secteur défini depuis une voie existante. Leur positionnement est soit indicatif et devra alors être précisé lors de l'aménagement du secteur, soit imposé.
- **Voirie** : principe de continuité routière à assurer dans la zone concernée. La conception de la voie doit être adaptée aux caractéristiques de l'opération, aux fonctions de la voie (exemple : transit, desserte de secteurs autres que la zone concernée, ...). Le positionnement exact de la voie est à préciser dans l'aménagement
- **Continuité piétonne** : principe de continuité des circulations piétonnes à aménager soit en site propre soit en lien avec une voirie. Le positionnement exact des cheminements est à préciser lors de l'aménagement
- **Haie à préserver ou créer** : les haies indiquées sur les plans d'orientation devront en fonction de leur composition être préservées, complétées ou remplacées par des haies de même type. La création d'accès à des lots, de passage pour des voies ou chemins piétons est autorisée.

**✓ Mixité sociale :**


Dans les secteurs Ua, Ub, Uh et 1AUh,, Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux

## Orientation d'aménagement



## Légende :

-  Placette de retournement
-  Accès routier  
(emplacement à préciser au regard de la sécurité)
-  Principe de continuité routière
-  Principe de continuité piétonne
-  Accès direct des lots à la voie interdit
-  Haie à créer ou conserver
-  Bassin de rétention eaux pluviales paysager (principe d'aménagement)



Les Clouzeaux  
Secteur 1AUh La Soulinière Est  
U855