

**PLUi de la communauté de communes de Nozay**

# **OAP sectorielles**

**Commune de  
Treffieux**

Version pour arrêt

# Sommaire

OAP sectorielles .....	1
Localisation.....	3
Echéancier .....	4
T1 // Nord Bourg.....	5
T2 // Rue de l'Égalité .....	9
T3 // Zone d'activités de proximité.....	12
T4 // Entrée de bourg nord.....	15

# Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – Treffieux



# Echéancier

Tableau résumé – Treffieux

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
T1	Nord Bourg	Habitat	Extension	1,9	Secteur A	0,6	12	20	4	Court terme
					Secteur B	1,3	26	20	6	Court terme
T2	Rue de l'égalité	Habitat	Extension	0,4		0,4	8	18		2031*
T3	Zone d'activités	Economie	Extension	1,3		0,9				Court terme
T4	Entrée de bourg nord	Habitat	Extension	1,1		0,9	20	20	6	2031*
<b>Total</b>				<b>4.7</b>		<b>4.1</b>	<b>66</b>		<b>16</b>	

## ECHEANCES\*

**Echéance à court terme** : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

**Echéance à date** : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précisée dans l'OAP.

**PA ou PC** : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

**Opération d'ensemble et secteurs** : Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

## T1 // Nord Bourg

### CONTEXTE

Situé au nord du bourg de Treffieux, ce secteur est composé d'un ensemble de parcelles enclavées entre des équipements et des habitations individuelles. C'est la dernière grande enclave entre la rue de la Châtaigneraie, rue Vieille cure et la rue de la libération. C'est un vaste espace agro-naturel au cœur du bourg.

Le site présente des bosquets arborés qui ponctuent le terrain. Des fonds de jardins sont attenants.

Le Nord-est du site possède une partie polluée.

Surface totale de l'OAP : 1,9 ha  
Surface opérationnelle : 1,9 ha



*Vue depuis la rue de la Libération*

## OBJECTIFS

L'objectif est d'intégrer l'aménagement du site dans l'ensemble urbain du bourg, en favorisant notamment les connexions avec le réseau viaire existant, en particulier pour les modes doux.

Une voie traversante permettrait un bouclage routier apaisé entre la rue de la Libération et la rue Vieille Cure.

Une partie au Nord du secteur A devra être dépolluée avant toute opération d'ensemble.

### Programme :

#### Secteur A :

**Programme attendu :** 12 logements (minimum)

**Part sociale :** 30% minimum, soit 4 locatifs sociaux

**Diversité :** Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité :** Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	0.6 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	12	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	4	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

#### Secteur B :

**Programme attendu :** 26 logements (à minima)

**Part sociale :** 20% minimum, soit 6 locatifs sociaux

**Diversité :** Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité :** Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	1.3 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	26	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	6	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

-  **Habitat diversifié**  
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
-  **Habitat dense et mixité**  
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

① ► L'accès principal, notamment pour le secteur A, se fera depuis la rue de la libération en veillant à un aménagement de carrefour sécurisé et qualitatif. Les entrées-sorties individuelles ne sont pas autorisées.

② ► Une partie du secteur A est pollué. Une dépollution devra être anticipée pour permettre l'aménagement du site, notamment à intégrer dans une opération d'ensemble. Les éléments arborés devront être protégés et un espace tampon devra être aménagé entre les espaces d'activités et d'équipements au Nord et le futur quartier d'habitat. Le stationnement par exemple ou autre pourra être préféré sur la partie Nord du site.

③ ► Les deux secteurs devront être connectés par une liaison viaire et douce. L'organisation bâtie autour de cet espace de transition devra être particulièrement traité.

Une voie traversante devra assurer une porosité piétonne et cyclable entre la rue de la Libération et la rue Vieille Cure. Cette emprise devra permettre le passage de véhicules de secours mais ne sera pas forcément utilisée par les automobiles de particuliers pour éviter de créer un effet « déviation » du bourg.

Le site sera connecté à l'ouest sur la rue Vieille Cure, afin de permettre un bouclage potentiel du réseau viaire et de désenclaver les terrains urbanisés.

④ ► Une liaison douce devra être créée au sud du site, afin de faciliter la connexion et les déplacements vers le centre-bourg de la commune. L'implantation des bâtiments devra laisser cette possibilité de réseau viaire.

## T2 // Rue de l'Égalité

### CONTEXTE

Au sud du continuum aggloméré du bourg, un petit espace desservi et accessible n'est pas urbanisé. Il peut constituer une greffe urbaine connectée directement à la centralité et viendrait terminer l'urbanisation du bourg au Sud-est.

Il est situé le long de la rue de l'Égalité, de l'autre côté du cimetière.

L'espace est une parcelle non artificialisée mais non cultivée. Une partie peut être sujette à des inondations et devra prendre en compte la gestion de ce risque, notamment au Sud-est.

Surface totale de l'OAP : 0.4 ha  
Surface opérationnelle : 0.4 ha

### OBJECTIFS

L'objectif est de terminer l'urbanisation du bourg sur sa partie Sud-est en créant une petite opération d'habitat qui vient s'insérer dans un tissu pavillonnaire.

C'est une petite espace non artificialisée qui pourra accueillir des constructions en conservant des espaces perméables car le projet est proche du Don. Un recul sera aussi conservé en rapport avec la départementale 771 et les espaces agro-naturels au Sud.

Une implantation de façon à avoir des jardins orientés sud est attendue, ceux-ci pourront faire office de transition. Cependant, un aménagement paysager en bordure de site sera à travailler, notamment pour garantir la qualité de l'entrée de ville.

### Programme :

**Programme attendu :** 8 logements (à minima)

**Part sociale :** -

**Diversité :** Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité :** Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	0.4 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	8	Densité (log/ha)	18 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	2031	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Habitat diversifié**  
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**  
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Une transition paysagère est recherchée avec le milieu agricole. La future zone aménagée sera visible depuis la RD771 et sera perçue comme une « vitrine » de la commune.

Cette partie du site devra également privilégier des espaces perméables et des systèmes surfaciques de gestion des eaux pluviales.

Des éléments paysagers et des arbres de haute tige pourront être plantés.

2

► Le secteur à l'est de la zone est une zone humide. Les traitements paysagers et l'écoulement des eaux seront pensés en fonction.

Un retrait des constructions et aménagements d'environ 5 mètres sera à respecter depuis la limite de la zone à l'Est. Celui-ci pourra être constitué de fond de jardin ou de cheminements adossés à une haie.

3

► Les logements seront implantés de façon à limiter les vis-à-vis avec les espaces habités. Une orientation vers le sud est à privilégier en préconisant une voie d'accès mutualisée au Nord du site.

4

► L'accès ne pourra se faire qu'au nord-ouest de la parcelle. Le reste de la limite ouest devra faire l'objet d'un principe paysager, dans lequel aucun accès individuel n'est autorisé. Les arbres présents seront conservés. Des cheminements doux pourront être réfléchis en lien avec les équipements à proximité et la centralité.

## T3 // Zone d'activités de proximité

### CONTEXTE

Au Nord du continuum aggloméré du bourg, cet espace est connecté directement avec les activités existantes et est desservi par un accès mutualisé sécurisé, en léger retrait de la rue de la Libération.

Cet accès permet de garantir une bonne visibilité et un accès direct à la départementale 771.

Un bâtiment existant se situe sur la partie Sud du site et peut permettre une forme de renouvellement urbain comme une densification.

Un découpage en lots a été récent sur la partie Nord, créant une petite zone d'activités de 5 lots.

Surface totale de l'OAP : 1.3 ha  
Surface opérationnelle : 0.9 ha

### OBJECTIFS

L'objectif est d'offrir des possibilités d'implantations pour des activités industrielles ou artisanales de proximité. Les lots proposés sont de taille moyenne et permettent des implantations variées.

L'accès mutualisé doit être conservé.

L'espace déjà bâti au Sud peut être renouvelé et densifié, en conservant l'accès existant ou en travaillant à une autre accessibilité depuis la zone nord.

### Programme :

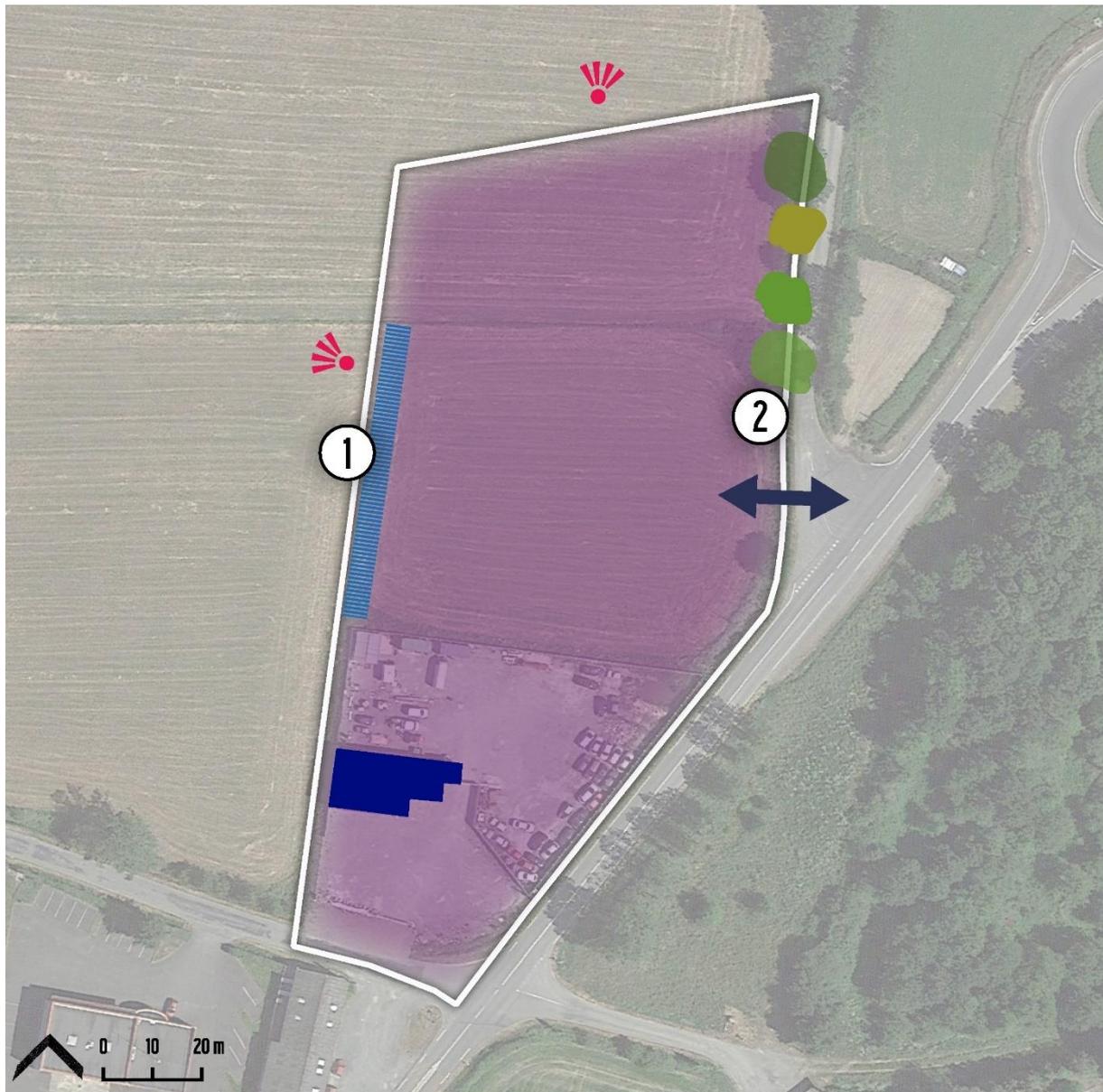
**Programme attendu :** Activités économiques

**Diversité :** Petites et moyennes entreprises

**Mixité :** Industrie, artisanat, logistique, entrepôts

Typologie	Economie		
Diversité	-		
Surface réelle opérationnelle	0.9 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Economie**  
Secteur à vocation économique
- Commerces**  
Secteur à vocation commerciale ou servicielle
- Equipements**  
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Une transition paysagère est recherchée avec le milieu agricole. La future zone aménagée sera visible depuis la RD771 et sera perçue comme une « vitrine » de la commune.

Cette partie du site devra également privilégier des espaces perméables et des systèmes surfaciques de gestion des eaux pluviales.

Des éléments paysagers et des arbres de haute tige pourront être plantés.

2

► L'accès à la zone est mutualisé. Les sorties individuelles ne sont pas autorisées sur les voies et emprises publiques.

## T4 // Entrée de bourg nord

### CONTEXTE

Ce site se situe au nord du bourg de Treffieux, face au secteur d'OAP T1. Ils sont séparés par la rue de la Libération. C'est un champ en entrée de bourg, au Nord et bordé par des espaces déjà urbanisé où en devenir. Il est en proximité directe de l'école publique.

Une zone humide est présente au nord du site. Des éléments boisés bordent la parcelle.

Surface totale de l'OAP : 1,1 ha  
Surface opérationnelle : 0,9 ha



*Vue sur le site depuis le sud*

## OBJECTIFS

L'objectif ici est de compléter l'offre de logements de la commune tout en connectant un nouveau quartier au bourg et de marquer l'entrée de ville nord.

Des cheminements piétons sont attendus pour rejoindre le bourg et la future opération soumise à l'OAP T1. L'accès sera mutualisé pour l'ensemble du site depuis la rue de la Libération. Il pourra faire l'objet d'un traitement particulier de sécurisation d'un carrefour avec l'opération à venir en T1.

La zone humide devra être conservée et pourra être travaillée pour qualifier l'entrée de ville de façon paysagère.

Le bois à proximité de l'école et ses abords devront être conservés, tout comme les haies bordant le site.

## Programme

**Programme attendu** : 20 logements (à minima)

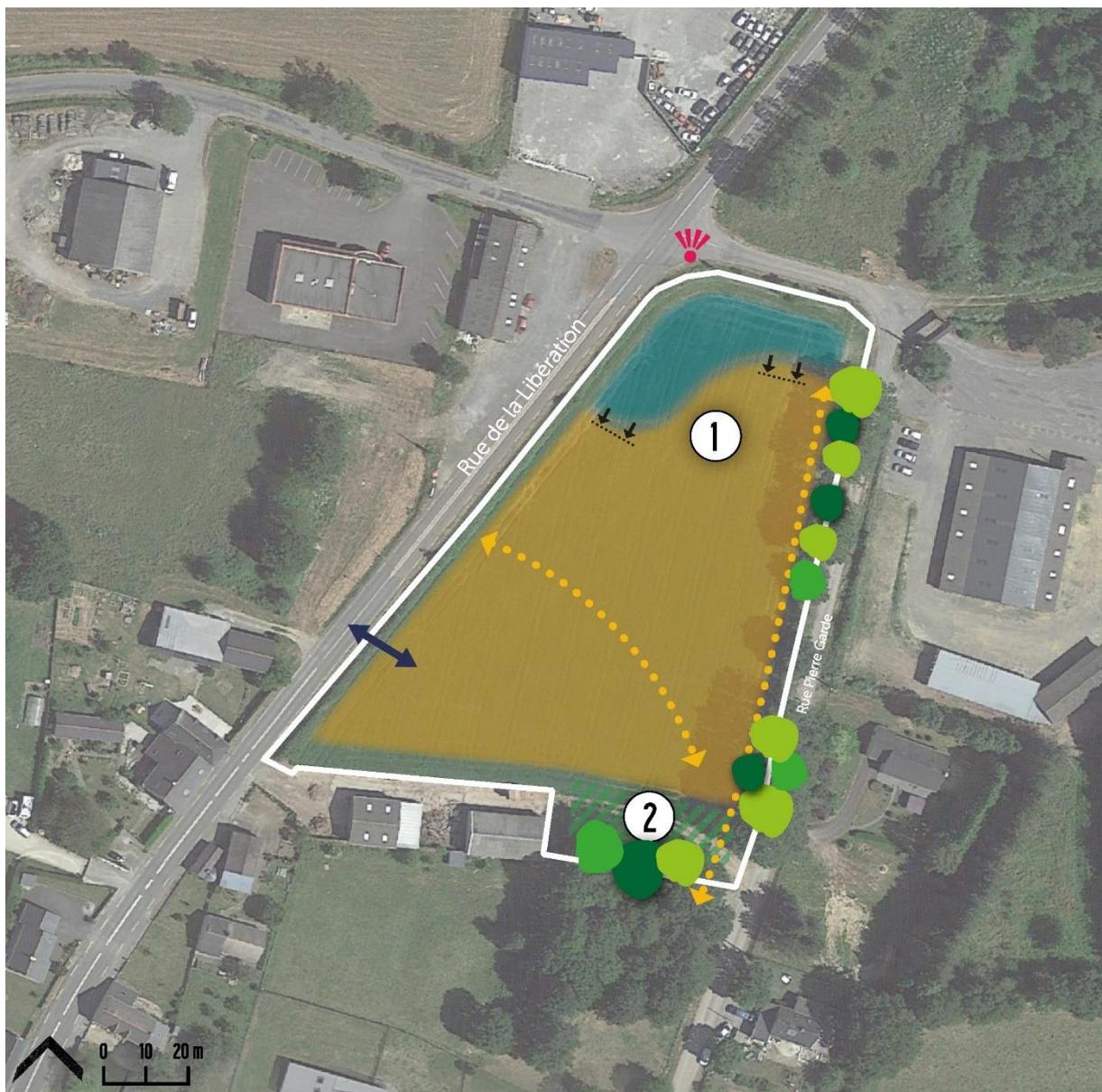
**Part sociale** : 30 % minimum, soit 6 locatifs sociaux

**Diversité** : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

**Mixité** : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements collectifs, individuels à individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	0.9 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	20	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	6	Part sociale minimale souhaitée	30%
Echéance	2031	Opération d'ensemble souhaitée	Oui

## SCHEMA DE PRINCIPE



### Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

### Vocation(s)

- Habitat diversifié**  
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**  
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

### Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

### Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Créer des franges paysagères de transition avec les espaces agro-naturels
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

## ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► Les milieux humides et espaces en eau devront être conservés et valorisés au sein du site. L'aménagement du secteur devra tenir compte des zones humides présentes au nord du site et s'appuyer dessus pour qualifier l'entrée de ville et le paysage du futur quartier.

Un recul des constructions et des aménagements devra être respecté d'au moins 5 mètres de la zone humide identifiée.

2

► Un boisement et un chemin sont présents au sud du site et sont à préserver et à valoriser. Une traversant du site en mode doux sera à composer en s'appuyant sur les continuités existantes.

Les éléments boisés devront être conservés pour protéger les petits bois existants et les composantes de la trame verte et bleue. L'aménagement du site devra travailler à une bonne perméabilité des sols et à une grande présence du végétal.