

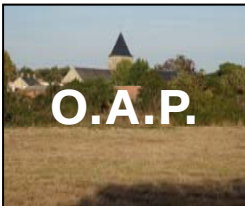


Commune de Beauvoir –sur-Mer

Département de la Vendée

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)



Sommaire

Rappel réglementaire

- I. Orientations d'aménagement et de programmation générales**
(cadre général des objectifs)
- II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains (OAP1 à OAP17)**



Rappel réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation, mentionnées au 1 de l'article [L. 123-1-4](#) peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions*

** dispositions de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015, applicables au PLU par application de l'article 12, VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.*

** 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 villes 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 de logements.

Elles tiennent lieu du 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.



Orientations relatives à l'habitat

Programmation quantitative de logements

La Commune de Beauvoir-sur-Mer escompte la réalisation **d'environ 600 à 650 logements sur dix ans**, pour satisfaire ses besoins et répondre à ses orientations démographiques (en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation).

En cohérence avec le Grenelle 2 de l'environnement et prenant en compte la sensibilité des espaces naturels et agricoles (marais, secteurs concernés par les risques de submersion) et les objectifs de modération de la consommation d'espace, les besoins en logements devront être couverts de la manière suivante :

- **environ 99 % de la création des nouveaux logements sur le bourg**, dans le respect s'il y a lieu des éventuelles orientations d'aménagement et de programmation définies sur des secteurs à enjeux urbains (voir chapitre 2), dont :
 - **environ 40 %** par densification urbaine, par requalification d'îlots urbains, reprise de "dents creuses" et de logements vacants, urbanisation de terrains non bâtis localisés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
 - **environ 60 %** par extensions de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, échelonnées dans le temps (sur une dizaine d'années) ;
- **de manière très limitée, au sein du village du Port** par :
 - .. des possibilités de création de **logements** sur des dents creuses ou par requalification d'anciens bâtiments sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels Littoraux de la baie de Bourgneuf.



Orientations relatives à l'habitat

Diversité de la typologie de logements pour une mixité sociale et générationnelle

1/ La Commune de Beauvoir-sur-Mer souhaite **favoriser une offre en terrains constructibles voire en logements suffisamment diversifiée** pour rester accessibles à tout type de ménages et pour favoriser la mixité sociale, cette diversité se traduisant par :

- **la mixité de la typologie de nouveaux logements** (logements individuels, intermédiaires voire semi-collectifs en opérations menées en centre-bourg / en accession et en location) :
 - . Les principales opérations d'aménagement devront soutenir l'offre en logements sociaux ou en logements aidés, en intégrant une part de logements locatifs aidés ou sociaux (cf. partie II. O.A.P. des secteurs à enjeux urbains - **OAP1** à **OAP15**).
- **la diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir**
 - ◇ L'adaptation de la taille des logements en centre-bourg : en conséquence, la création de logements dans le centre-bourg ciblera pour l'essentiel de jeunes ménages ou de jeunes familles et des seniors et personnes âgées recherchant la proximité des services et commerces de centre-bourg : les logements proposés offriront un panel privilégiant toutefois des logements de taille minimale T3.
 - ◇ la variation des surfaces réservées à la construction d'un logement, notamment liée à leur localisation (en centre-bourg ou en extension urbaine) et à leur typologie (logements locatifs / accession à la propriété ; petits collectifs / maisons mitoyennes / individuelles), Les futures opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole et prévoir des formes urbaines variées et plus denses, notamment en centre-bourg, à travers la réalisation de petits immeubles semi-collectifs de type R+1 ou de logements intermédiaires (petites maisons en bande...);



Orientations relatives à l'habitat

- la localisation des secteurs ou des îlots adaptés à la production de nouveaux logements

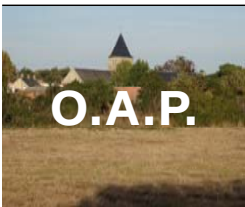
La production de logements nouveaux sera répartie sur différents secteurs :

- ◇ au cœur de l'agglomération : dans le cadre de projet de requalification urbaine (reprise d'îlots bâtis existants) ou de densification urbaine (urbanisation de terrains non bâtis, de 'dents creuses'),
- ◇ en extension de l'enveloppe urbaine existante, par la création de quartiers périphériques, plus en contact avec des secteurs 'naturels', à la fois à l'Ouest (rue de l'Estran), au Sud et au Sud-Est de l'agglomération,
- ◇ au sein du village du Port, sur les rares espaces encore disponibles ou par la reprise de bâtiments existants,

2/ La commune de Beauvoir-sur-Mer souhaite **favoriser l'accueil de ménages en priorité sur des secteurs qui demeurent en relation avec les cœurs de vie du bourg**, avec le centre-bourg (services, commerces...), avec les équipements publics en particulier les écoles, de manière à favoriser la participation de la population résidente à la vie locale (commerces, vie associative...) et à faciliter la fréquentation des cœurs de vie du bourg sans avoir systématiquement recours à son véhicule.

3/ La commune Beauvoir-sur-Mer souhaite **favoriser la création de formes urbaines qualitatives** (rompant avec l'image classique du lotissement), adaptées aux conditions de vie des habitants (*cf. partie II. - orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à enjeux urbains*), l'ambition étant d'offrir à chaque habitant des conditions d'accès au logement séduisantes et un logement capable d'avoir une durée de vie intéressante, offrant des capacités de reprise à plus long terme.

La commune soutient ainsi les opérations conjuguant densification urbaine et accès pour tous à des espaces de vie extérieure (espaces collectifs ou privés). **cf. dispositions relatives à l'aménagement d'espaces communs sur certains des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation**



Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Ces orientations consistent à :

Poursuivre le retraitement des entrées et traversées d'agglomération notamment pour les piétons en cœur de bourg, comme cela est illustré par le document graphique (en page suivante, à titre strictement indicatif et illustratif) en particulier par :

- la mise en place d'ouvrages de sécurisation aux principales intersections routières sur la route de la Roche,
- la poursuite du retraitement de la rue des Sables, entre son intersection avec la rue du Gois et l'intersection avec la voie desservant l'espace commercial plus au Sud,
- la poursuite du retraitement de la rue du Gois,
- le retraitement de l'avenue des Moulins, visant à mieux sécuriser les déplacements des cycles et des piétons et à modérer la circulation automobile.
- le retraitement de la rue du Stade, visant à mieux sécuriser les déplacements des cycles et des piétons et à modérer la circulation automobile.
- le retraitement du secteur situé autour de l'église (rue de la Croix Blanche, du rue Grand Four, rue des Halles), afin d'apporter plus de confort aux piétons et aux cycles et à mettre en valeur les abords de l'église.

Affirmer et conserver le réseau de voies "partagées" caractéristiques de la trame urbaine ancienne du centre-bourg et l'étendre à de nouveaux quartiers d'habitat

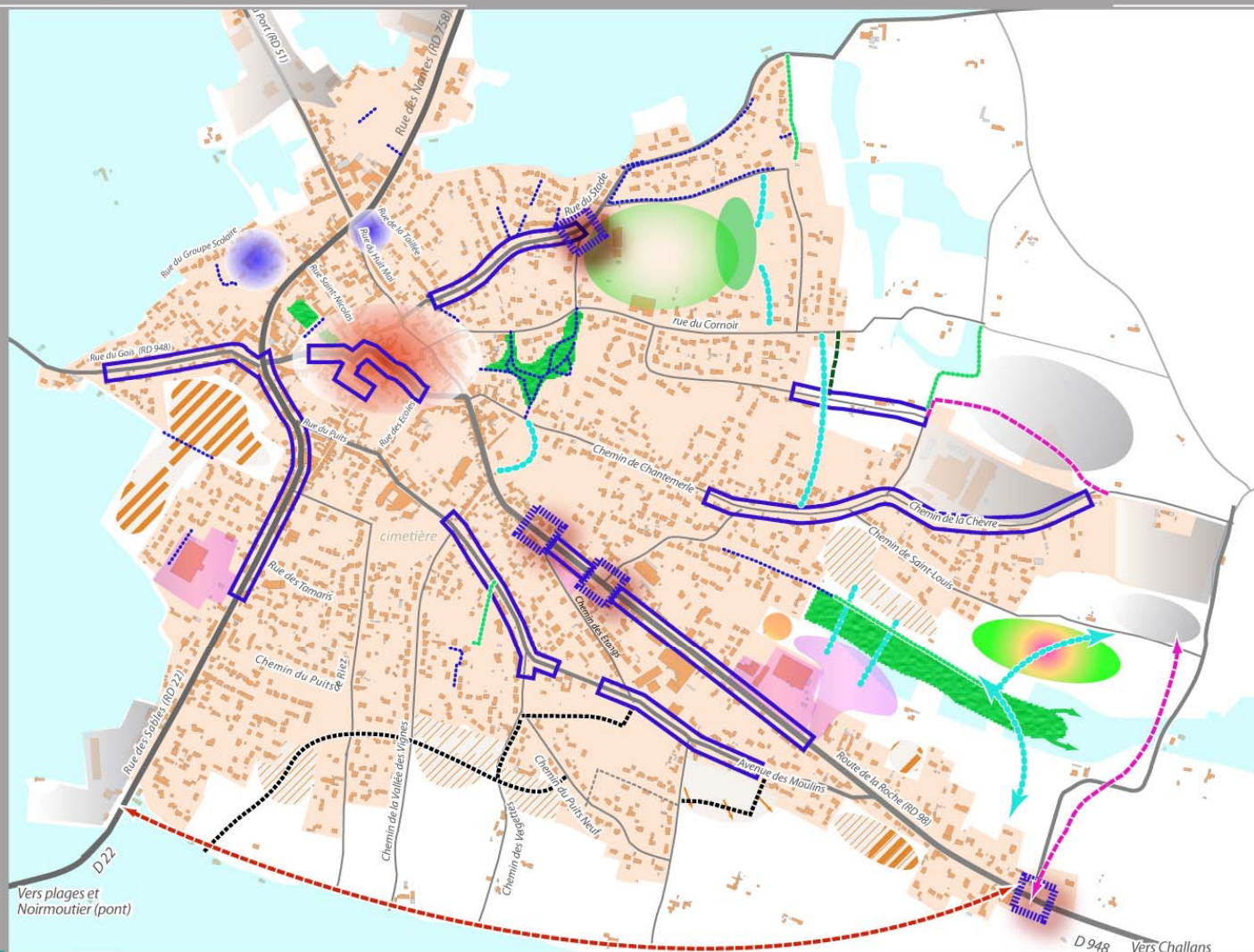
à condition que ces voies ne soient pas très fréquentées ou rendues très passantes par le développement urbain.

Concevoir le réseau de voies anciennes étroites du bourg en tant que voie "partagée".

Favoriser la réalisation de voies de desserte facilitant le contournement du centre-bourg par le trafic de transit et celui lié aux espaces d'activités (trafic de véhicules lourds), en particulier :

le projet de voie de desserte, à l'Est de l'agglomération, améliorant :

- la desserte du secteur d'activités économiques (le Clos Saint-Antoine) depuis la rue de la Roche ,
- la liaison avec la route de la Roche pour les habitants des quartiers nord de l'agglomération.



Principes de liaisons routières à créer ayant pour objectif de :

1/ délester le centre-bourg d'une partie de trafic de transit ou du trafic lié à la zone d'activités du Clos St Antoine

barreau de liaison entre la ZA du Clos St Antoine et la Route de la Roche et desserte de la ZA

↔ barreau de liaison entre la rue des Sables et la rue de la Roche au Sud de l'agglomération (délestage Sud bourg)

2/ faciliter les liaisons interquartiers, leur relation avec les artères principales et gagner en fluidité de déplacements au sein de l'agglomération

..... principes de liaisons interquartier Sud bourg

 principe de liaison entre la rue du Cornoir et le chemin des Mûres améliorant l'accessibilité aux quartiers Nor

Principes de retraitement de voirie à prévoir afin de sécuriser les différents modes de déplacements sur les voies les plus importantes de l'agglomération, notamment les déplacements des cycles et des piétons

 Retraitement et sécurisation de points névralgiques de circulation

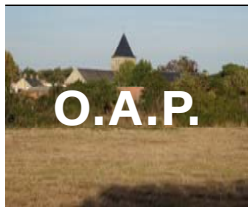
☐ Retraitement de voirie à prévoir
(entrées, traversée d'agglomération)

Principes de liaisons "douces" (piétons / cycles) liées à des extensions urbaines à créer

***** liaisons 'douces en 'site propre' aménagées, existantes

chemins ruraux pédestres / cyclables existants

- principe de liaisons "douces" à favoriser en priorité



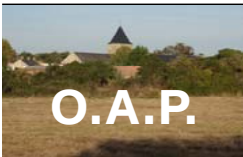
Orientations relatives à l'aménagement

Identification et repérage cartographique des secteurs à enjeux urbains
visés par des orientations d'aménagement et de programmation

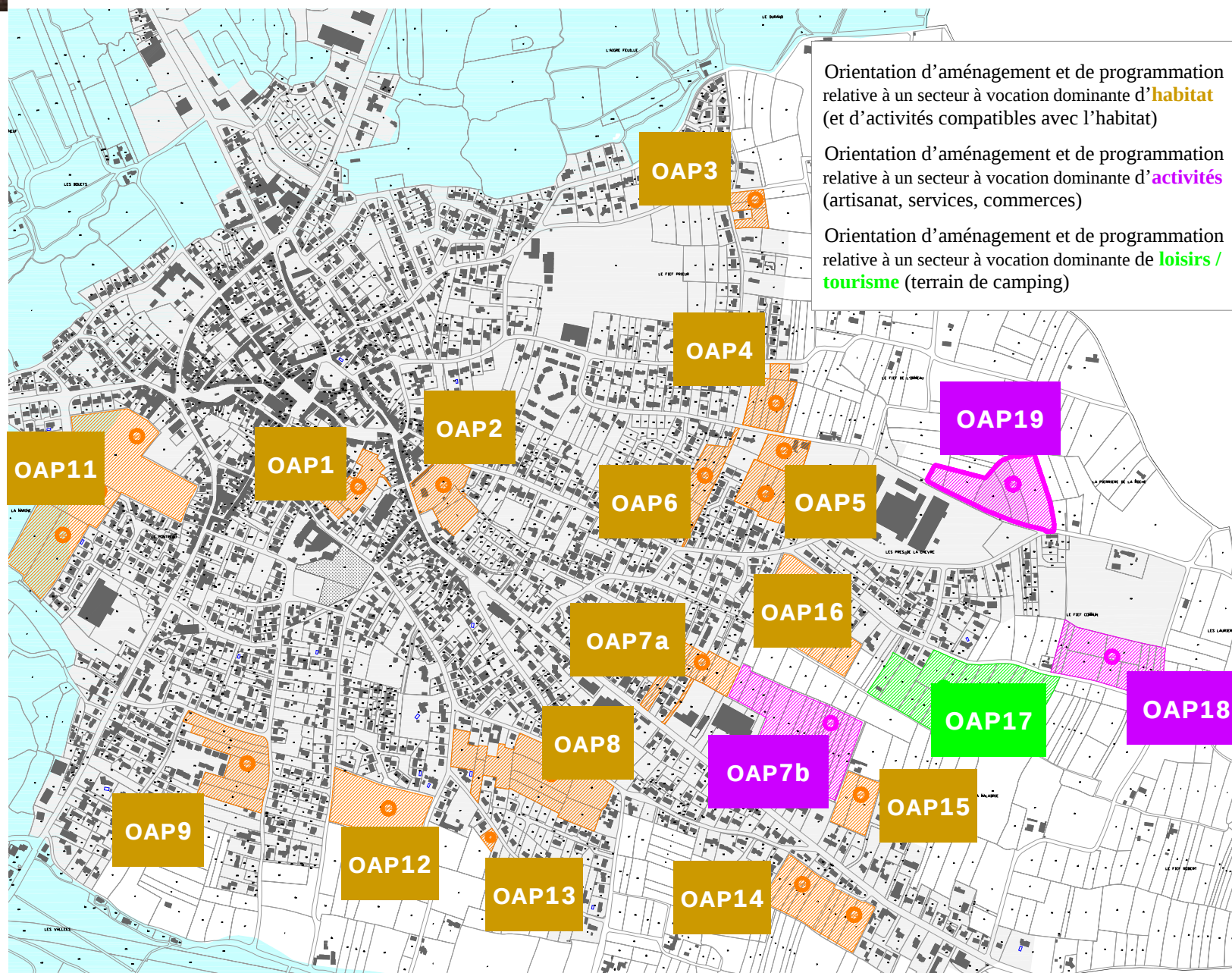
(page suivante)

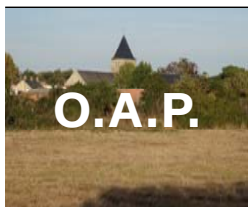
Certains secteurs sont identifiés sur le plan de repérage cartographique suivant en tant que secteurs à enjeux urbains, au regard de leurs capacités à compléter le tissu urbain de l'agglomération et à participer à l'offre future en logements.

L'aménagement de ces secteurs doit en conséquence être conçu et réalisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun d'entre eux. Il doit aussi prendre en compte les recommandations générales relatives à l'aménagement d'espaces communs qui peuvent le cas échéant s'imposer pour certains d'entre eux selon les O.A.P. par secteur.



Repérage des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)





1. Orientations relatives aux secteurs de renouvellement urbain

Secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain ou devant être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains** :

OAP	Désignation	Localisation	Superficie aménageable (en m²)
Secteurs de renouvellement urbain			
1	Arrière mairie, rue des Ecoles	Centre-bourg	9000
2	Entre la rue Henri Geoffroy et le chemin de Chantemerle	Centre-bourg	14730
3	Chemin de la Rondelière	NE bourg	5128
4	Chemin des Mûres Nord	NE bourg	11746
5	Chemin des Mûres Sud	NE bourg	6929
6	Chemin de Chantemerle / Mûres	E bourg	10011
7a	Allée de la Foliette / r de la Roche Ilot A	E bourg	15276
7b	Rue de la Roche - Ilot B : destiné à des activités commerciales	E bourg	46280
8	Avenue des Moulins / Vergettes	S bourg	37069
9	Chemin du Puits de Riez	SW bourg	21790



Orientations relatives à l'aménagement

Dispositions générales relatives à l'aménagement d'espaces communs au sein des secteurs à vocation principale d'habitat

RÉFLÉCHIR À LA DÉFINITION ET À L'INTÉGRATION DES ESPACES COMMUNS AU SEIN DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT, AUTRES QUE LA VOIRIE

Que ce soit à l'échelle d'un bourg ou d'un quartier, les espaces communs participent à la vie de la collectivité (lieux de détente, lieux de rencontre ou d'échanges, le cas échéant lieux de commerces...) et à la qualité de vie selon le traitement qui en est assuré.

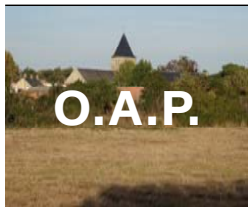
Même si les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précisent pas toujours un besoin d'aménager un espace commun, à chacune des opérations destinées à accueillir de nouveaux habitants, doit être associée une réflexion relative à la définition (aux besoins) et aux modalités d'intégration d'espaces communs, autres que la seule voirie nécessaire à la desserte des constructions.

CONCEVOIR DES ESPACES COMMUNS AU SEIN DE SECTEURS À ENJEUX URBAINS

Certains secteurs doivent recevoir des espaces communs, comme cela peut être précisé par l'orientation d'aménagement et de programmation qui les concerne. Pour les autres secteurs, l'opportunité d'aménagement d'espace(s) commun(s) reste à l'appréciation de l'aménageur.

Pour ces derniers, la conception de l'opération doit cerner l'opportunité de mettre en place des espaces communs et la typologie des espaces communs à réaliser au regard :

- ♦ de ceux déjà existants dans l'environnement proche et plus reculé du secteur d'étude,
- ♦ de la dimension de l'opération projetée (superficie, nombre de logements projetés, typologie de logements...).



Orientations relatives à l'aménagement

RECOMMANDATIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES COMMUNS

(AUTRES QUE DES VOIES ET OUVRAGES DE GESTION HYDRAULIQUE)

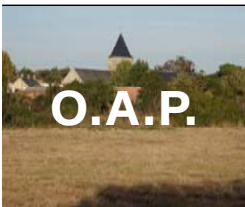
L'aménagement d'espace(s) commun(s) au sein d'une opération d'aménagement doit en priorité s'adresser aux habitants et répondre autant que faire se peut à des besoins identifiés à l'échelle d'un ou de quartiers. L'espace commun a pour fonction d'offrir un lieu de vie, de rencontre, de détente ou de loisirs au sein d'un quartier. Il doit être convivial, facilement accessible des piétons voire des cycles, s'inscrivant donc en priorité dans un circuit de cheminements "doux" assurant sa desserte.

Son accessibilité par une voie routière est possible (parfois souhaitable), à condition qu'elle ne porte pas atteinte aux continuités et à la sécurité des déplacements "doux" et à la fonctionnalité de l'espace commun.

Cet espace commun accompagnera en priorité l'aménagement d'îlots de quartiers à plus forte densité de logements, en particulier des programmes de logements collectifs, intermédiaires voire de petites maisons en bande, pour lesquels la mise à disposition d'espaces extérieurs privatifs peut être très limitée voire quasi inexistante.

En ce sens, l'aménagement d'un espace commun doit être perçu dans une logique d'équilibre à rechercher par rapport à la densité de logements attendue sur un secteur. S'il accompagne un programme à forte densité de logements, cet espace commun doit néanmoins répondre à un besoin, à une fonctionnalité. La densité de logements ne justifie pas forcément la réalisation d'un ou de plusieurs espaces communs représentant une surface conséquente et mal utilisée, qui irait à l'encontre d'une utilisation rationnelle de l'espace.

Le schéma joint-ci-après illustre la relation pouvant être recherchée entre îlots de quartiers denses à moins denses et espaces communs. Elle met aussi en exergue la possibilité laissée à l'aménageur d'assurer une offre diversifiée en loge-



Orientations relatives à l'aménagement

RECOMMANDATIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES COMMUNS (AUTRES QUE DES VOIES ET OUVRAGES DE GESTION HYDRAULIQUE)

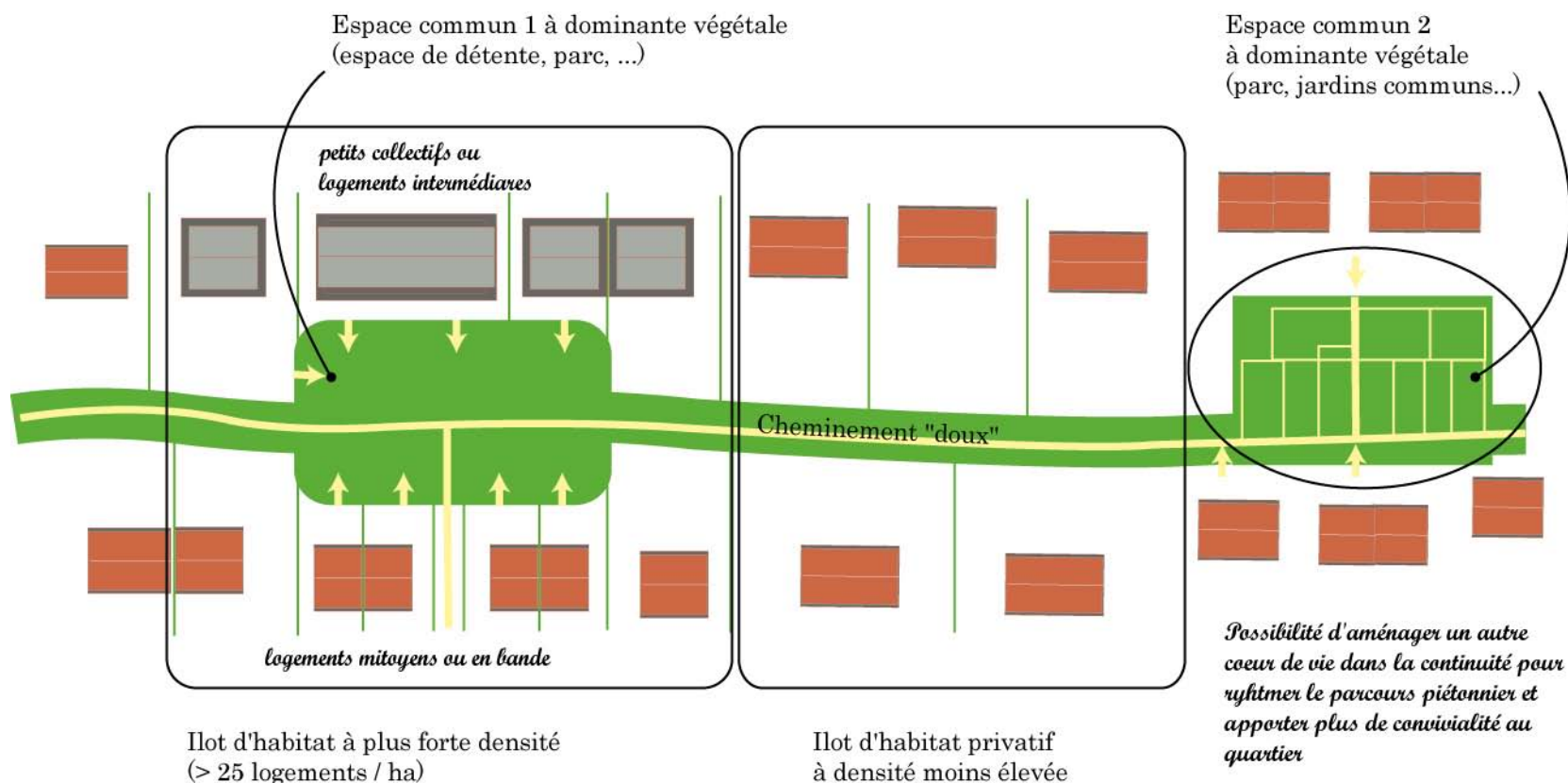


Schéma indicatif et illustratif, ne valant pas orientation d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur à l'arrière de la mairie (1 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du site sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins :

27 logements, devant comprendre au minimum

30 % de logements aidés (en accession ou location) ou de logements locatifs sociaux

(Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur doit être prise par défaut).

Prise en compte des habitations riveraines

Maintenir un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux habitations riveraines existantes ce recul ne pouvant être inférieur à 15 m pour les façades des constructions qui s'implanteraient en vis-à-vis immédiat des ouvertures principales des pièces de vie des habitations riveraines visées sur le document graphique comme ceci ()

Conditions d'implantation et hauteur maximale des constructions :

H max : R+2 + comble aménageable ou 12 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses) à condition de respecter des reculs par rapport aux limites de site d'étude :
- au moins égaux à la hauteur (H) de la construction, si H supérieur ou égale à 9 m à l'égout ou à l'acrotère,
- au moins égaux H/2 de la construction mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) dans les autres cas.

Privilégier des constructions plus élevées en coeur de site.

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).



Orientations relatives à l'aménagement

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments () existants.

Maintenir ou recréer un espace convivial au coeur de cet îlot d'habitat, type cour, allée (semi-)piétonne, espaces verts collectifs... distribuant les habitations concernées

Assurer le maintien et/ou la mise en place des arbres et haies végétales d'intérêt paysage : prévoir en particulier la conservation et un complément de plantations du 'rideau' végétal () bordant à l'Est le secteur et l'isolant visuellement de l'activité riveraine (garage)

Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Préserver et intégrer autant que se peut à l'aménagement et à la valorisation du site, la mare existante au sein du secteur

Parcs de stationnement

Prévoir des aires de stationnement satisfaisant les besoins du secteur aménagé. Privilégier des poches de stationnement mutualisé ; permettre le cas échéant l'extension de l'aire de stationnement public située à l'arrière de la mairie.

Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

- ■ ■ ■ ■ Accès possible pour la desserte routière du secteur
- ■ ■ ■ ■ Desserte routière facultative devant rester secondaire pour desservir une éventuelle extension de l'espace de stationnement public de l'arrière de la mairie
- ■ ■ ■ ■ Possibilité d'extension de la voirie à ménager pour permettre la desserte ultérieure des arrières de parcelles riveraines ()

Principe de desserte piétonnière / cyclable

- ■ ■ ■ ■ - liaison à réaliser entre le secteur et le centre-bourg, en priorité via le secteur de la mairie.
- ■ ■ ■ ■ - liaison souhaitée pour faciliter la liaison vers la rue du Puits Pineau
- ■ ■ ■ ■ - liaison devant faciliter l'accès au chemin piétonnier (vers le centre-bourg) pour les riverains (par l'arrière de leurs parcelles)

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'environnement

Privilégier des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...) au sein des parties urbanisables des îlots A et B.
Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées au sein des espaces constructibles des îlots A et C pour limiter les eaux de ruissellement.
Préserver l'espace () autour du fossé collecteur () et y permettre (prévoir) la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant (secteur d'étude et quartiers environnants)



Orientations relatives à l'aménagement du secteur (OAP2), d'environ 1,4 ha

L'aménagement de ce secteur doit tenir compte de la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale du site.

ILLOT A, d'une superficie d'environ 0,16 ha, dont 1300 m² aménageable pour des logements

ILLOT B, à dominante boisée, îlot d'intérêt patrimonial à préserver

ILLOT C, d'une superficie d'environ 0,4 ha, dont 3600 m² environ pouvant recevoir des logements

Espaces pouvant recevoir des logements :

Conditions d'urbanisation de ces espaces, à respecter :

- Opération d'aménagement d'ensemble en îlots A et C, éventuellement urbanisation de manière progressive sur l'îlot A.
- Production **minimale** de logements :

ILLOT A : 3 à 4 logements (23 à 30 logements / ha)

ILLOT C : 8 logements (22 logements / ha), dont au moins

2 logements aidés (de préférence : accession sociale ou locatifs sociaux)

Calcul de logements à réaliser au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur arrondie au nombre entier le plus proche doit être prise).

- Hauteur maximale des constructions : 6 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (soit deux niveaux maximum)
- Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud à sud-ouest voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Traitement de l'interface avec le boisement : plantations d'essences locales, clôtures grillagées admises, doublées ou non de haie végétale.

- Maintien de reculs inconstructibles, à dominante végétale :
 - . d'au moins 10 m entre l'espace constructible de l'îlot A et l'espace réservé à la gestion hydraulique
 - . d'environ 10 m (mini) par rapport à l'habitation riveraine
 - . d'au moins 5 m par rapport à l'ouvrage de gestion des eaux existant en limite nord de l'îlot C

Bâti d'intérêt patrimonial (extension et annexes admises), baignant dans un écrin végétal de qualité à préserver *

*** Boisement et arbre intéressant à préserver**

*** Espace d'intérêt pour la gestion des eaux pluviales** (ouvrages de gestion des eaux pluviales admis), **en partie humide autour du fossé collecteur, à préserver de toute construction**



Périmètre du secteur d'étude concerné par les orientations d'aménagement (surface : 1,4 ha)

Illet A, d'une superficie d'environ 0,16 ha, dont 0,13 ha aménageables.

Illet B, d'intérêt paysager et patrimonial, d'environ 0,6 ha (dont 1000 m² occupés par d'anciens bâtiments)

Illet C, de complément d'urbanisation, d'une superficie d'environ 0,4 ha (dont 960 m² inconstructibles)

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur (cf. flèches) reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Périmètre du secteur d'étude concerné par les orientations d'aménagement (surface : 1,4 h

Ilot A, d'une superficie d'environ 0,16 ha, dont 0,13 ha aménageables.

Ilot B, d'intérêt paysager et patrimonial, d'environ 0,6 ha (dont 1000 m² occupés par d'anciens bâtiments)

Ilot C, de complément d'urbanisation, d'une superficie d'environ 0,4 ha (dont 960 m² inconstructibles)

Orientations relatives aux déplacements et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur en reprenant les principes d'accès portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

Principes de desserte routière du secteur d'étude

Desserte routière de l'îlot A à assurer, depuis le chemin de Chantermerle, par un ou plusieurs accès (flèches indicatives, ne préjugéant pas du nombre précis d'accès pouvant être réalisés).

→ Possibilités de desserte routière de l'îlot C par au moins une des amorces de voies (reliées au chemin de Chantemerle) débouchant sur le secteur (la desserte interne de l'îlot C reste à la discrétion de l'aménageur, une voie de type "partagée" est admise et recommandée).

Principes de desserte piétonnière et/ou cyclable du secteur d'étude

➡ Assurer une desserte piétonnière / cyclable de l'îlot A, par le chemin de Chantermerle, dans la continuité de la desserte du parc de Cor Noir :

dans la continuité de ce cheminement, la liaison entre du chemin de Chantemerle à la rue Henri Geoffroy est fortement souhaitée (de préférence le long des ouvrages de gestion des eaux pluviales, à l'Est de l'Ilot A, à condition d'être bien intégrée au site)

 principe de liaison souhaitable avec l'îlot C, (flèches indicatives, tracés à définir par les aménageurs)

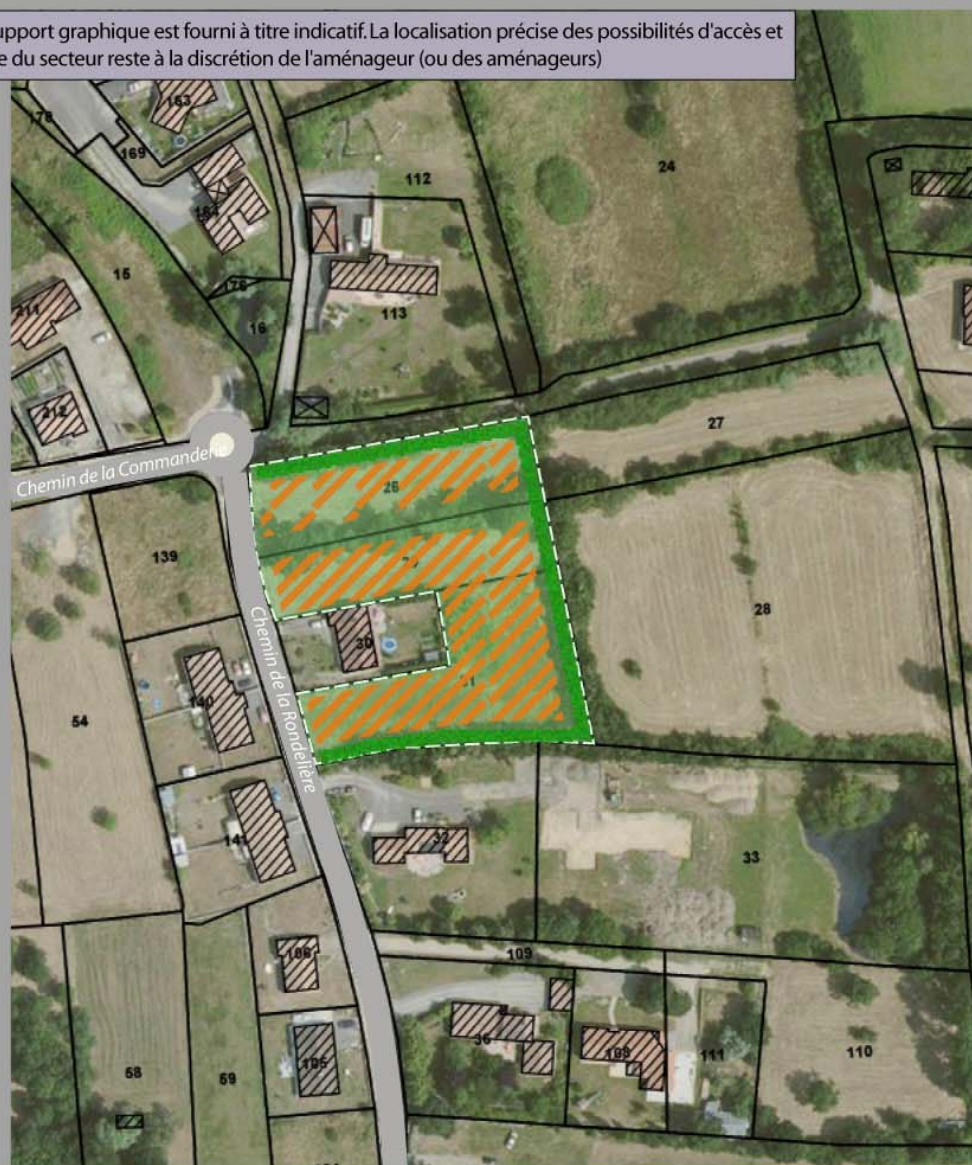
Assurer la desserte de l'îlot C par cheminements "doux", (pouvant être réalisée par voie de type "partagée"), connectés :

- à au moins une des de voies reliées au chemin de Chantemerle
- si possible, au cheminement "doux" desservant l'îlot B.

Stationnement : assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Orientations relatives à l'aménagement du site, Chemin de la Rondelière (0,5 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du site sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins 8 logements.
(Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur doit être prise par défaut).

Intégration paysagère et conditions d'implantation des constructions

-  Préserver les haies végétales existantes de qualité localisées sur le périmètre du site.
-  Respecter une hauteur maximale des constructions de 6 m à l'égout et 7 m au sommet de l'acrotère.

Orientations relatives à l'environnement

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Orientations relatives à l'environnement

Privilégier des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ Desserte routière du secteur à assurer, depuis la rue du Cornoir et depuis le chemin des Mûres (par un ou plusieurs accès depuis cette voie).

■ ■ ■ cette desserte devra assurer un **bouclage viaire permettant la liaison entre le chemin des Mûres et la rue du Cornoir** à travers le secteur**. En cas d'urbanisation progressive du secteur, les opérations ne devront pas compromettre les possibilités de liaison routière entre ces deux voies.

■ ■ ■ Possibilités de création d'accès directs des constructions sur la rue du Cornoir, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière de l'ensemble du secteur et de liaison entre la rue du Cornoir et le chemin des Mûres.

■ ■ ■ Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein du secteur, devant *a minima* assurer la liaison entre le chemin des Mûres et la rue du Cornoir.

■ ■ ■ Assurer une continuité de cheminement "doux" traité en site propre le long du chemin des Mûres.

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur, sis rue du Cornoir (1,1 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'urbanisation par tranche, l'opération devra porter sur une surface ne pouvant être inférieure à 5000 m².

Intégration paysagère et urbaine du quartier, conditions d'implantation des constructions

Assurer une bonne intégration paysagère et urbaine du futur quartier d'habitat :

- Intégrer autant que faire se peut, à l'aménagement du site, des arbres ou essences végétales locales de qualité (terrain actuellement en friche),

- ■ ■ ■ Prévoir un traitement paysager spécifique en limite Est du secteur, pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la transition avec les terrains naturels environnants,

- ■ ■ ■ Assurer un traitement paysager le long du chemin des Mûres, véhiculant une image champêtre de cette entrée de l'agglomération,

- ■ ■ ■ Respecter une hauteur maximale des constructions de 6 m à l'égout des toitures ou 7 m au sommet de l'acrotère (cf. règlement).

- Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Recommandation

Aménager un **espace vert commun**, intégrant des "liaisons douces" reliant les secteurs OAP4 et OAP5 (cf. OAP5).

Orientations relatives à l'habitat

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements.

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins 20 logements, devant comprendre au minimum 2 logements aidés (en accession ou location).



Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale de logements respectant une densité minimale de **20 logements / ha** sur chacun des îlots.

Prévoir la réalisation d'au moins :

- . 2 logements aidés (en accession ou location) sur l'îlot A.
- . 4 logements aidés (en accession ou location) sur l'îlot B

(Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Calcul de la valeur arrondie à l'unité la plus proche).

Orientations relatives à l'environnement

Privilégier des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur (OAP4), d'environ 1,9 ha

L'urbanisation du secteur sera réalisée sur l'ensemble du secteur ou par îlot (A et B), dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'urbanisation par tranche, l'opération devra porter sur une surface ne pouvant être inférieure à 3000 m².

L'autorisation d'aménager sur l'îlot A est conditionnée à la déconstruction des hangars existants (■).

Intégration paysagère et urbaine des futures constructions, conditions d'implantation des constructions

Assurer une bonne intégration paysagère et urbaine du futur quartier d'habitat :

- ■ Maintenir l'image champêtre du chemin des Mûres par un traitement paysager (à dominante végétale) le long de ce chemin.
- ■ Préserver et intégrer à l'aménagement du site la haie végétale localisée en limite Sud de l'îlot A.
- ■ Prévoir un recul minimum de 3 m s'imposant aux constructions de logements par rapport aux limites du secteur communes avec des terrains occupés par des logements riverains proches du site et ayant des ouvertures orientées vers le secteur d'étude : ce recul devra bénéficier d'un traitement paysager (en cohérence avec ceux réalisés s'il y a lieu sur les quartiers riverains).
- ■ Respecter une hauteur maximale des constructions de 6 m à l'égout des toitures ou 7 m au sommet de l'acrotère.
- Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Recommandation

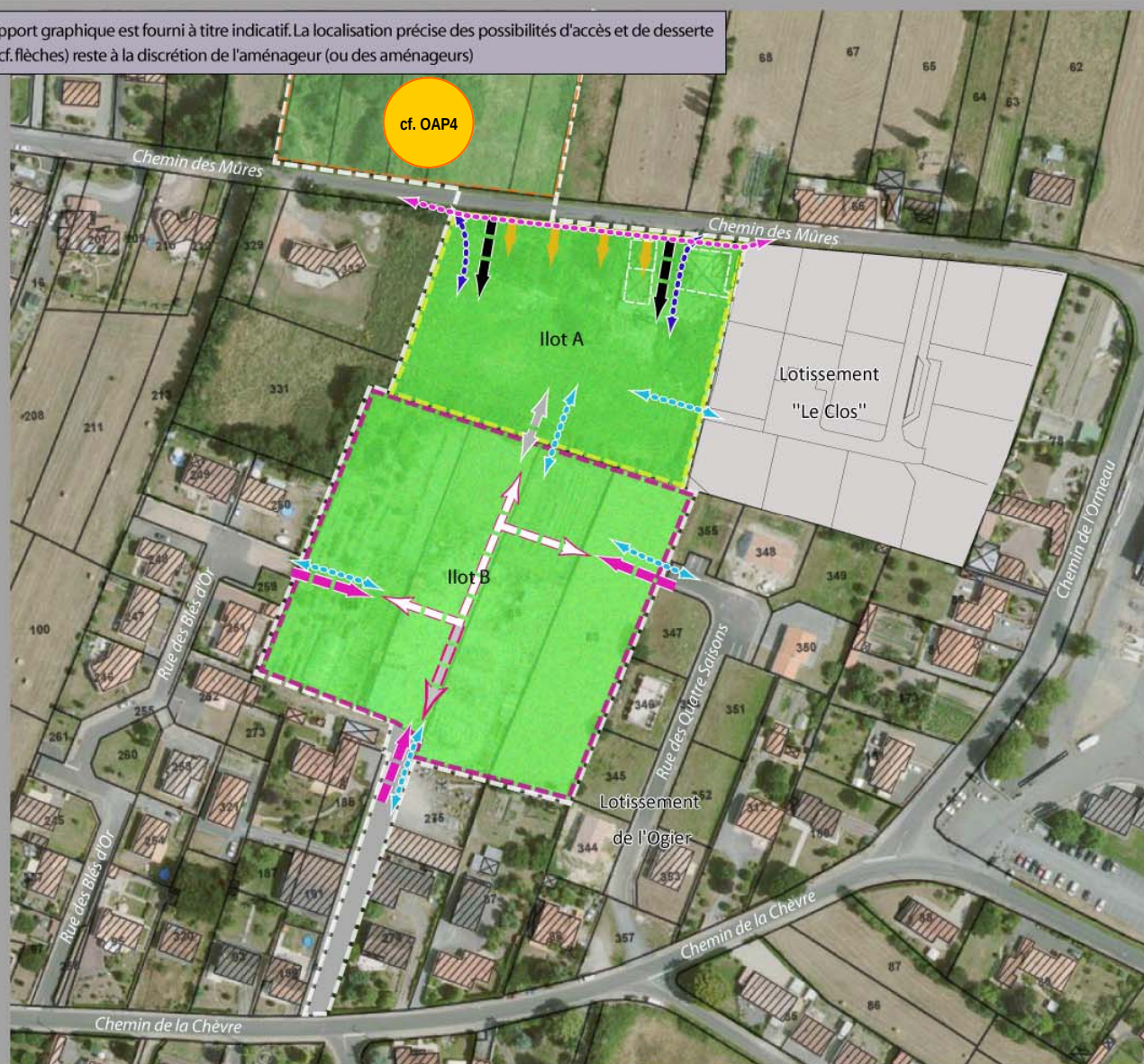
Aménager un ou des espace(s) vert(s) commun(s)*, intégrant les "cheminements doux" reliant les secteurs OAP4 et OAP5.

* espace pouvant être constitué de parcours de randonnée, aires de jeux, mobiliers urbains pour la détente ou les loisirs, parc, jardins ou potagers collectifs, ...



OAP5

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur (cf. flèches) reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Orientations relatives aux déplacements et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers* portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

Principes de desserte routière du secteur d'étude

— Desserte routière de l'ilot A à assurer, depuis le chemin des Mûres, par un ou plusieurs accès depuis cette voie (flèches indicatives, ne préjugant pas du nombre précis d'accès pouvant être réalisés).

— Possibilités de desserte routière de l'ilot B depuis les voies riveraines débouchant sur le secteur

— Principe de desserte à assurer à travers l'ilot B, devant permettre au terme de l'aménagement de l'ensemble du secteur d'étude, de garantir a minima les continuités routières entre la rue des Quatre Saisons, la rue des Blés d'Or et la voie de desserte de l'ilot A

— La connexion de ce réseau routier avec le chemin de la Chèvre, via la voie desservant le site au Sud (desserte de l'actuelle entreprise de BTP / maçonnerie), est souhaitable mais reste facultative (à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs).

— Possibilités de création d'accès directs de constructions sur le chemin des Mûres, de préférence jumelés, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière de l'ensemble de l'ilot A.

Principes de desserte piétonnière et/ou cyclable du secteur d'étude

— Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein de l'ilot A, à partir du chemin des Mûres.

— Assurer une continuité de cheminement "doux" traité en site propre le long du chemin des Mûres.

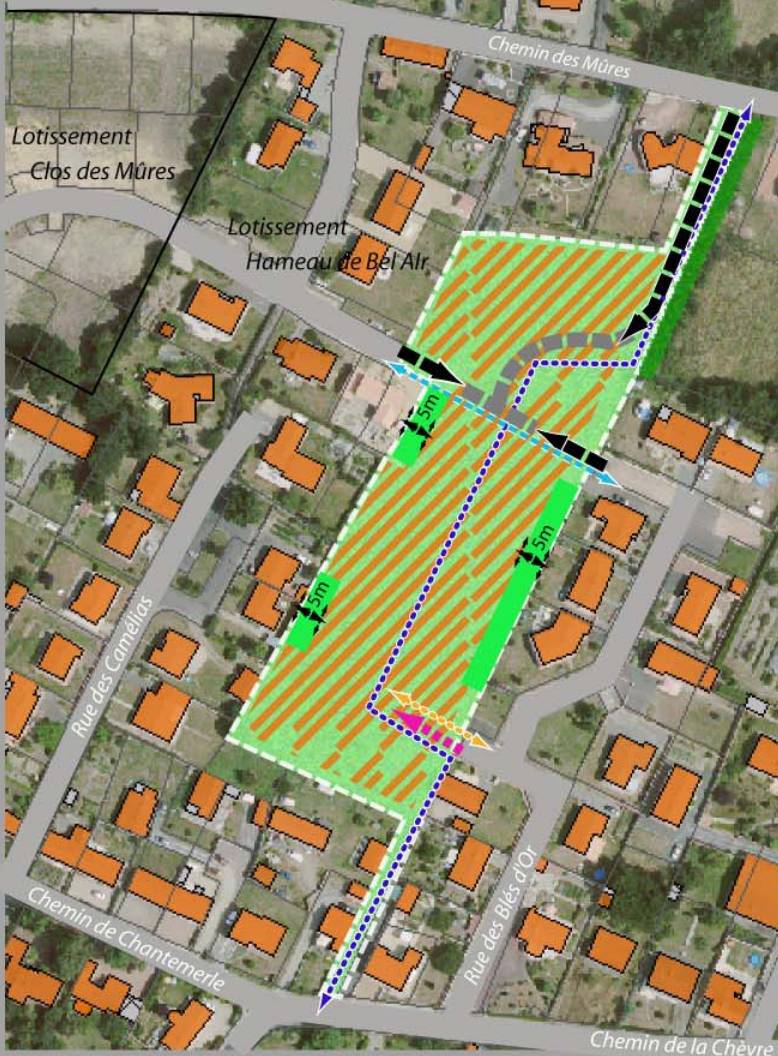
— Garantir à travers la continuité de cheminements "doux" aménagés au sein des ilots A et B, des liaisons "douces" interquartiers (d'une voie publique à l'autre)

Stationnement : assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs)



Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Orientations relatives aux déplacements

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers* portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ Desserte routière du secteur à assurer, depuis le chemin des Mûres et depuis la rue des Blés d'Or (reprise des amorces existantes) :

■ ■ ■ le bouclage viarie permettant la liaison entre d'une part le chemin des Mûres et la rue des Blés d'Or et d'autre part entre la voie desservant le hameau de Bel Air à la rue des Blés d'Or à travers le secteur est exigé.

■ ■ ■ Desserte routière facultative du secteur depuis cette amorce de voie liée à la rue des Blés d'Or.

■ ■ ■ Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein du secteur, devant assurer la liaison d'une rue à l'autre : du chemin des Mûres au chemin de Chantemerle. A défaut de liaison directe 'piétonnière' (voie cyclable) directement depuis le chemin de Chantemerle, au Sud du site, la continuité de cheminement "doux" vers cette voie devra être assurée via la rue des Blés d'Or.

■ ■ ■ Principe de desserte et de liaison piétonnière et cyclable à favoriser, la continuité de cheminement 'doux' avec la rue du Blé d'Or à ce niveau étant pour le moins exigée.

■ ■ ■ Autre possibilité de desserte par cheminement "doux" depuis la rue des Blés d'Or

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 4 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

Orientations relatives à l'aménagement du secteur, rue des Blés d'Or (1 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'urbanisation par tranche, l'opération devra porter sur une surface ne pouvant être inférieure à 5000 m².

Orientations relatives à l'habitat

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements.

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins **20 logements**, devant comprendre au minimum **2 logements aidés (en accession ou location)**.

(Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur doit être prise par défaut).

Intégration paysagère et urbaine du quartier, conditions d'implantation des constructions

Assurer une bonne intégration paysagère et urbaine du nouveau quartier d'habitat :

- ■ ■ ■ Maintenir un recul (d'au moins 5 m) des constructions principales par rapport aux limites séparatives communes avec des unités foncières abritant des habitations proches du site et ayant des ouvertures orientées vers le site.
- ■ ■ ■ Respecter une hauteur maximale des constructions de 6 m à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère.
- Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à l'environnement

Prévoir une régulation des eaux pluviales (au bas du site à aménager), respectant un débit de fuite en sortie du secteur à aménager de 3 l/s/ha

Privilégier des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.





NB
Le support graphique est fourni à titre indicatif. La précision quant aux tracés des voies, de la trame 'verte' (arbres, haies à conserver ou à planter) reste à la discrétion de l'aménageur.

Orientations relatives à l'environnement

Assurer une gestion des eaux pluviales, par des modes alternatifs de gestion (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Préserver et intégrer autant que faire se peut les ouvrages de gestion et de traitement des eaux ruissellement.

Commodités de voisinage

Interdire la création de logements à moins de 10 m de la limite Est du site, commune avec le secteur destiné à des activités commerciales (Ilot B).

Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ Desserte routière du secteur à assurer depuis la rue de la Roche (par au moins un des accès indiqué sur le document graphique ci-contre).

■ ■ ■ Desserte routière possible (facultative) depuis l'allée de la Foliette devant rester secondaire pour desservir l'Ilot A

■ ■ ■ Possibilité d'extension de la voirie vers le site d'activités (en fonction de l'opportunité et de la pertinence de la liaison avec le site d'activités)

■ ■ ■ Possibilité de desserte facultative devant rester limitée à quelques habitations, pouvant être reliée ou non à la desserte principale du secteur.

Principe de desserte piétonnière / cyclable :

■ ■ ■ - cheminement à réaliser en priorité au sein du site, relié à l'allée de la Foliette et aux cheminements 'doux' du secteur d'activités commerciales (Ilot B)

■ ■ ■ - cheminement 'doux' à prévoir, reliant l'Ilot à la rue de la Roche

■ ■ ■ - cheminement 'doux' possible facultatif* reliant l'Ilot à l'espace commercial en direction de la rue de la Roche (* en fonction de l'opportunité et de la faisabilité de la liaison)

Parcs de stationnement

Prévoir des aires de stationnement satisfaisant les besoins des secteurs aménagés.

Privilégier des poches de stationnement mutualisés.

Orientations relatives à l'aménagement de l'ILOT A destiné pour l'essentiel à l'habitat (1,5 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du site sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins 34 logements (Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du site. La valeur doit être prise par défaut).

Le site devra comprendre au minimum 4 logements sociaux.

Conditions d'implantation et hauteur maximale des constructions au sein du site d'habitat

■ ■ ■ H max : R+1 ou R+ comble aménageable ou 7 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses)

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives au traitement paysager du site

Intégrer à l'aménagement et au traitement paysager du site, les arbres et haies végétales présentant un intérêt paysager.

Prévoir la plantation et la conservation d'un 'rideau' végétal (■ ■ ■) bordant à l'Est le secteur d'habitat et l'isolant du secteur d'activités riverain projeté.

Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude à dominante d'habitat.

Orientations d'aménagement et de programmation

NB
Le support graphique est fourni à titre indicatif. La précision quant aux tracés des voies, de la trame 'verte' (arbres, haies à conserver ou à planter) reste à la discrétion de l'aménageur.



Orientations relatives à l'aménagement et à l'environnement

Assurer une gestion des eaux pluviales, par des modes alternatifs de gestion (tranchées drainantes, noues, fossés...).
Préserver et intégrer autant que faire se peut les ouvrages de gestion et de traitement des eaux ruissellement.

Orientations relatives aux déplacements

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

- Desserte routière du secteur à assurer depuis la rue de la Roche
- Possibilité d'extension de la voirie et de liaison routière avec l'ilot A (ilot d'habitat riverain à aménager) : possibilité devant être appréciée en fonction de l'opportunité, de l'intérêt et de la pertinence de réalisation d'une telle liaison.
- Principe de desserte piétonnière / cyclable
 - à réaliser en priorité au sein de l'espace d'activités commerciales et devant le relier à l'ilot A riverain.
 - à prévoir au sein de la coulée verte (humide), entre le secteur d'activités et les quartiers existants ou le futur espace d'habitat situé plus au Nord ().
- Pour information : liaison 'douce' structurante en coulée 'verte' devant être affirmée à l'avenir.

Parcs de stationnement

Prévoir des aires de stationnement satisfaisant les besoins des secteurs aménagés.
Privilégier des poches de stationnement mutualisé.

Orientations relatives à l'aménagement de l'ilot B, destiné aux activités commerciales / tertiaires

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du site sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Commodités de voisinage, prise en compte des habitations riveraines

Recul inconstructible à respecter d'au moins 10 m par rapport aux limites de site existantes, (limites communes avec les secteurs d'habitat riverain)

Assurer un minimum de traitement paysager de ce recul au sein du site d'activités, notamment s'il est utilisé par les activités pour déposer du matériel, des matériaux... de manière à en limiter leur perception depuis les secteurs riverains.

Prévoir la plantation et la conservation d'un 'rideau' végétal () bordant à l'Est le secteur d'habitat et l'isolant du secteur d'activités riverain projeté.

Assurer le maintien et/ou la mise en place des arbres et haies végétales d'intérêt paysager devant participer à l'image et à la qualité paysagère du secteur.

Structurer l'aménagement du secteur autour du réseau viaire et d'une trame végétale () devant limiter le caractère trop minéral de l'espace commercial.

Maintenir au minimum 15 % de surfaces non imperméabilisées sur le secteur à vocation dominante d'activités.

Conditions d'implantation et hauteur maximale des constructions au sein du site d'activités

Hauteur limitée à 18 m à l'égout ou à l'acrotère.
Les reculs par rapport aux habitations riveraines doivent être au moins équivalents à la moitié de la hauteur la plus élevée de la construction, éléments techniques de grand élancement exclus.

Favoriser, dans la mesure du possible, la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

NB
Le support graphique est fourni à titre indicatif. La précision quant aux tracés des voies, de la trame 'verte' (arbres, haies à conserver ou à planter) reste à la discrétion de l'aménageur.



Echelle :
0 25 50 m

Périmètre du secteur d'étude concerné par les orientations d'aménagement
Ilot A à vocation dominante d'habitat (surface : 1,5 ha)
Ilot B destiné à des activités commerciales et tertiaires (surface : 4,5 ha)

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).

Principes d'aménagement du secteur situé entre l'avenue des Moulins et le chemin du Puits Neuf

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de l'avenue des Moulins (3,7 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du site dans le cadre d'opérations successives d'aménagement sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

En cas d'urbanisation progressive du secteur, chacune des opérations d'aménagement devra porter sur une surface minimale de 1 ha de terrain.
A l'issue de plusieurs aménagements, la surface résiduelle non encore aménagée, même inférieure à 1 ha, pourra faire l'objet d'une autorisation d'aménagement à condition de respecter les présentes orientations d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra aboutir à la création d'un quartier affirmant sa propre identité.

Affirmation de formes urbaines variées et de lieux de "centralité" rompant l'uniformité de formes urbaines au sein du secteur

- Définir un ou des îlots de quartier, participant à l'identification du quartier et permettant de rompre avec une uniformité de formes d'habitat (pavillonnaire) et d'urbanisme existantes sur les marges du secteur d'étude, marqués par :
 - un bâti plus serré (par exemple, petites maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs), pouvant être légèrement plus élevé (7 m à l'égout tout au plus) que sur le reste du secteur et offrant une plus forte capacité de création de logements.
 - accompagné d'une mise à disposition des habitants, d'espaces de vie extérieurs dont certains devant être communs (ex : place, parc, jardins, espaces de jeux...).

Limiter la hauteur des constructions sur le restant du secteur (hors lieux de "centralité"), à 6 m à l'égout.

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins 70 à 75 logements. Prévoir la réalisation d'au moins 14 logements aidés (en accession sociale ou en location), dont au moins 7 logements locatifs sociaux au sein du secteur. (Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur doit être prise par défaut).

Intégration paysagère et urbaine du quartier, conditions d'implantation des constructions

Assurer une bonne intégration paysagère et urbaine du futur quartier d'habitat :

- Intégrer autant que faire se peut, à l'aménagement du site, des arbres, ou haies végétales d'essences locales de qualité.

- Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion et la régulation des eaux pluviales : la rétention des eaux de ruissellement, sera à minima assurée à l'échelle de chacune des opérations en cas d'urbanisation progressive (en prenant en compte, le cas échéant, les apports d'eau extérieur gravitant sur le site étudié). Mais elle sera réfléchi et conçue de préférence à l'échelle du périmètre d'étude global.

Privilégier des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives aux déplacements* et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique*, conformément à la légende suivante :

- ■ ■ ■ Desserte routière** du secteur à assurer, depuis :
 - un accès réalisé à l'intersection* de l'avenue des Moulins et du chemin des Etangs, comme cela est indiqué sur le document graphique ci-contre),
 - la rue de la Baudrie (en extension de la voie existante)
 - le chemin des Vergettes (depuis un ou plusieurs accès créés sur cette voie).

■ ■ ■ ■ Action d'accompagnement (hors périmètre) : retraitement du carrefour de l'avenue des Moulins et du chemin des Etangs permettant la sécurisation des flux.

■ ■ ■ ■ Cette desserte devra assurer un **bouclage viaire permettant la liaison entre l'avenue des Moulins et la rue de la Baudrie à travers le secteur**. En cas d'urbanisation progressive du secteur, les opérations ne devront pas compromettre les possibilités de liaison routière entre ces deux voies.

Le bouclage entre l'avenue des Moulins et le chemin des Vergettes, à travers le secteur, est facultatif. Mais ce bouclage par cheminement "doux" est exigé.

■ ■ ■ ■ Autre possibilité d'accès pour desservir la partie ouest du secteur, depuis le chemin du Puits Neuf

■ ■ ■ ■ Possibilités de création d'accès directs des constructions sur les voies concernées, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière de l'ensemble du secteur.

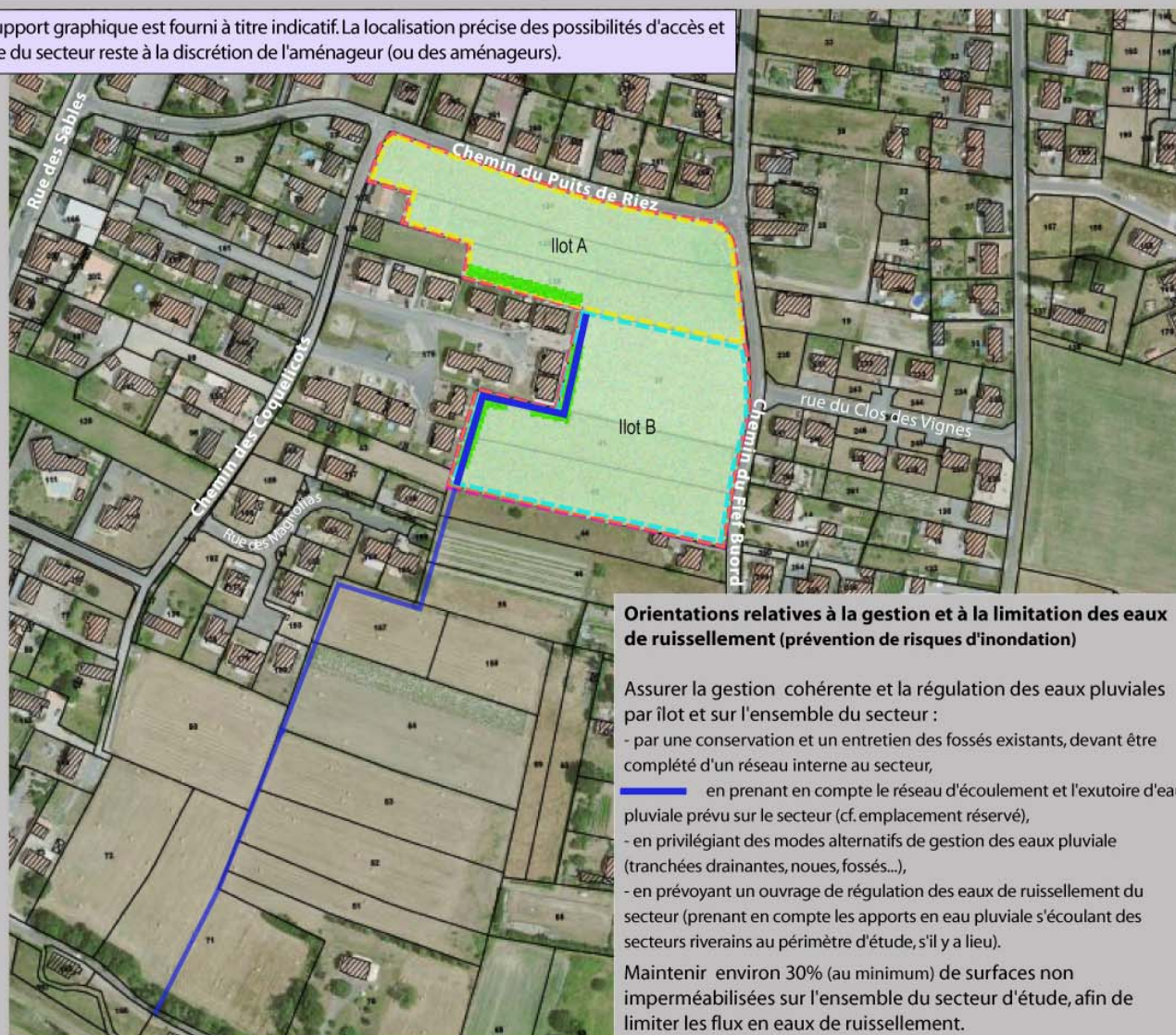
■ ■ ■ ■ Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein du secteur, devant à minima assurer la liaison entre les voies périmétrales (av. des Moulins, chemin des Vergettes, rue de la Baudrie).

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 4 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement (prévention de risques d'inondation)

Assurer la gestion cohérente et la régulation des eaux pluviales par ilot et sur l'ensemble du secteur :

- par une conservation et un entretien des fossés existants, devant être complété d'un réseau interne au secteur,
- en prenant en compte le réseau d'écoulement et l'exutoire d'eau pluviale prévu sur le secteur (cf. emplacement réservé),
- en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...),
- en prévoyant un ouvrage de régulation des eaux de ruissellement du secteur (prenant en compte les apports en eau pluviale s'écoulant des secteurs riverains au périmètre d'étude, s'il y a lieu).

Maintenir environ 30% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les flux en eaux de ruissellement.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur du chemin du Puits de Riez chemin du Fief Buord (environ 2,2 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de manière progressive, dans le cadre d'opérations d'aménagement réalisées par ilot tel que défini sur le document graphique (ilots A et B), sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

préserver en conséquence une marge de recul inconstructible minimale, d'environ 3 à 5 m, par rapport aux limites séparatives communes avec des terrains occupés par certaines habitations les plus proches du secteur d'étude.

Aménagement d'espace(s) commun(s) à dominante végétale

Prévoir un espace commun à dominante végétale, qui puisse intégrer les liaisons "douces" devant être réalisées d'un ilot à l'autre (cf. OAP générales).

Implantations et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale de **44 logements** respectant une densité minimale de **20 logements / ha** sur l'ensemble du secteur.

En cas d'aménagement du secteur par ilot, par le biais d'opérations d'aménagement indépendantes l'une de l'autre, le nombre minimal de logements à réaliser sera estimé au prorata de la superficie de l'ilot ou de la tranche concernée (valeur arrondie à l'unité la plus proche), dans le respect des objectifs minima indiqués dans le tableau ci-dessus pour les ilots concernés.

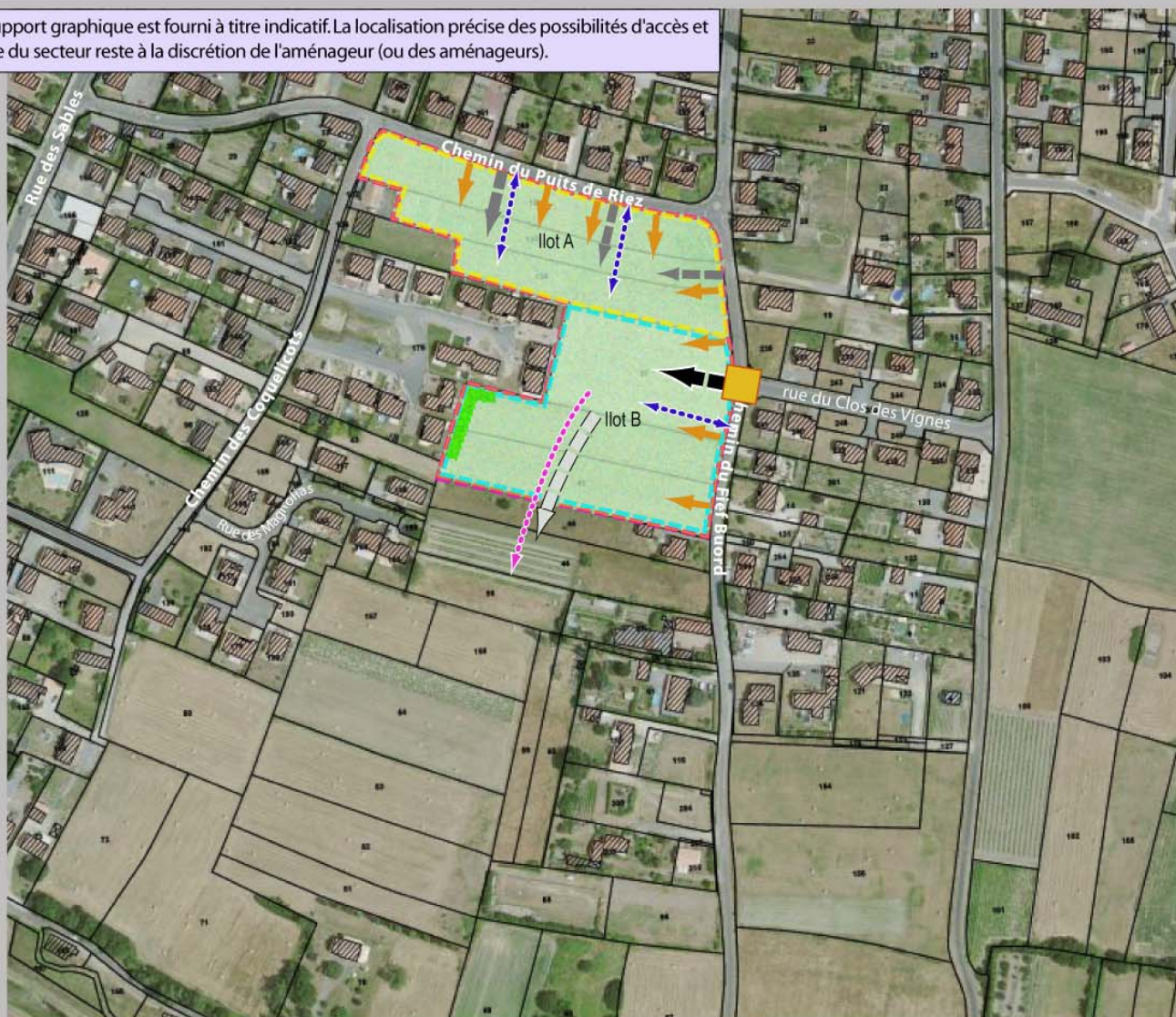


Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface d'environ 2,2 ha), distinguant :

- ilot A (Nord du secteur) d'une superficie d'environ 1 ha
- ilot B (Sud du secteur) d'une superficie d'environ 1,2 ha



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Principes d'aménagement du secteur du chemin Puits de Riez,
et du chemin du Fief Buord, au Sud-Ouest du bourg

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

Desserte routière du secteur à assurer, depuis les voies publiques existantes en limite de secteur :

■ Principe de desserte à partir du carrefour de la rue du Fief Buord avec la rue du Clos des Vignes, à respecter

■ **Action d'accompagnement** : prévoir le retraitement du carrefour (rue du Fief Buord, rue du Clos des Vignes et voie de desserte du secteur d'étude) pour sécurisation des déplacements

■ Autres possibilités de desserte depuis les voies publiques, à préciser par l'aménageur (éléments graphiques indicatifs : nombre et localisation d'accès pour desservir le secteur, restant à la discrétion des aménageurs)

■ Possibilité d'extension de la voie de desserte vers le secteur riverain, à ménager, afin de favoriser son désenclavement à l'avenir

■ Possibilités de création d'accès directs des constructions à partir des voies existantes, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière de l'ensemble du secteur concerné.

■ Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein du secteur, à partir des voies existantes. Permettre la liaison "douce" d'un îlot à l'autre au sein du secteur.

■ Possibilités d'extension de la desserte piétonnière / cyclable du secteur vers le secteur riverain à permettre pour l'avenir

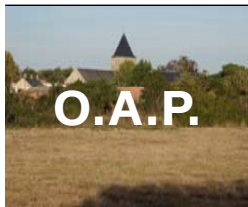
Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements : le garage équivalant à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé



Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface d'environ 2,2 ha), distinguant :

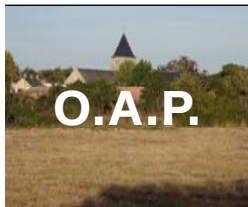
- îlot A (Nord du secteur) d'une superficie d'environ 1 ha
- îlot B (Sud du secteur) d'une superficie d'environ 1,2 ha



2. Orientations relatives aux secteurs d'extensions urbaines

Secteurs concernés par des opérations d'extension urbaine de l'agglomération et soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains** :

OAP	Désignation	Localisation	Superficie aménageable (en m ²)
Secteurs d'extension urbaine			
10	O.A.P. supprimée à l'approbation du P.L.U.		
11	Secteur à urbaniser - Rue de l'Estran - Ilot A	W bourg	13716
	Secteur à urbaniser - Rue de l'Estran - Ilot B	W bourg	21356
	Secteur à urbaniser - Rue de l'Estran - Ilot C	W bourg	37443
12	Secteur AU - Vallée des Vignes / Vergettes	S bourg	25272
13	Secteur AU - Chemins du Puits Neuf	S bourg	985
14	Secteur AU - Rue de la Roche (partie Ouest)	SE bourg	10877
	Secteur AU - Rue de la Roche (partie Est)	SE bourg	14869
15	Rue de la Roche Nord - 2nd rideau	SE bourg	9948
16	Chemin de St Louis - Ilot A	E bourg	8803
	Chemin de St Louis - Ilot B	E bourg	20455



2. Orientations relatives aux secteurs d'extensions urbaines

Autres secteurs concernés par des opérations d'extension urbaine de l'agglomération

soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains** :

OAP	Désignation	Localisation	Superficie aménageable (en ha)
Secteurs d'extension urbaine			
17	Secteur du chemin de Saint-Louis, à vocation de loisirs et de tourisme (camping)	Est bourg	5,4 ha
18	Secteur d'extension de la zone d'activités économiques du Clos Saint-Antoine	Est bourg	2,3 ha
19	Secteur d'extension de la zone d'activités économiques du chemin de la Chèvre	Nord-Est bourg	2,5 ha

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Périmètre du secteur d'étude concerné par les orientations d'aménagement (surface : 7,2 ha), distinguant 3 ilots :
- Ilot central A, d'une superficie de 1,3 ha, englobant près de 500 m² de zone humide
- Ilot sud B, d'une superficie de 2,1 ha, englobant environ 300 m² de zone humide
- Ilot nord C, d'une superficie de 3,7 ha

Principes d'aménagement du secteur de la rue de l'Estran, à l'Ouest du bourg

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement de la rue de l'Estran (7,2 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'opérations successives d'aménagement réalisées par ilot (tel qu'ils sont définis) sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement. L'aménagement de l'ilot C pourra être réalisé en plusieurs opérations d'aménagement.

Affirmation de formes urbaines variées valorisant les caractéristiques paysagères du secteur

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les quartiers d'habitat riverains contigus au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants.

Prévoir au moins un espace commun à dominante végétale sur l'ilot C, facilement accessible des habitants, et le cas échéant sur les autres ilots (*localisation plutôt centrale, pouvant être précisée par l'aménageur*).

Prendre en compte les qualités paysagères du secteur pour structurer le nouveau quartier d'habitat :

Recommandation forte :

- Intégrer autant que faire se peut la trame végétale existante la plus intéressante accompagnant des linéaires de chemins ou délimitant des espaces (publics, privés...),
- Intégrer à l'aménagement de l'ilot C, au moins un couloir paysager mettant en valeur le cône de vue sur l'église, (inséré dans un contexte végétal champêtre).

Initier au cœur du secteur, des formes urbaines plus denses que sur les secteurs urbains riverains, pouvant être inspirées de celles rencontrées en centre-bourg ou le long de la rue des Sables, en proposant :

- des parcelles linéaires favorables à un bâti plus serré (par exemple, petites maisons en bande, logements intermédiaires ou petits collectifs), pouvant être légèrement plus élevés (7 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère au maximum) que sur le reste du secteur et offrant une plus forte capacité de création de logements ;
- accompagné d'une mise à disposition des habitants, d'espaces de vie extérieurs pouvant être communs (ex : placette, parc, jardins, espaces de jeux...).

Intégration paysagère et urbaine du quartier (suite)

Préserver et intégrer à l'aménagement paysager du secteur, les zones humides présentes sur le site.

Conserver en limite du secteur d'étude commune avec les zones humides extérieures au site, une bande végétale paysagère, favorable à la biodiversité.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Implantations et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion et la régulation des eaux pluviales, en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale de logements respectant une densité minimale de **18 logements / ha** sur l'ensemble du secteur.

En cas d'aménagement par ilot, indépendant l'un de l'autre, le nombre minimal de logements à réaliser sera estimé au prorata de la superficie de l'ilot ou de la tranche concernée (valeur arrondie à l'unité la plus proche), dans le respect des objectifs minima indiqués dans le tableau ci-dessus pour les ilots concernés.

Prévoir la réalisation d'au moins **20 % de logements aidés** (en accession sociale ou en location sociale), pouvant être réparti librement sur le secteur au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au moins deux ilots.

En cas d'aménagement par ilot, chacun des ilots devra comprendre 20 % de logements aidés.

Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ ■ Desserte routière du secteur à assurer, depuis les amorces viaires existantes en limite de secteur

— — — Cette desserte devra assurer le bouclage viaire de la rue de l'Estran (jonction entre les amorces viaires existantes)

➡ Possibilités de création d'accès directs des constructions sur la rue de l'Estran, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière de l'ensemble de l'ilot concerné.

⋯⋯⋯ Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein du secteur, devant au minima assurer les liaisons :

- entre les ilots A, B et C,
- entre les ilots et l'espace commercial et la rue de l'Estran situés à l'Est

⋯⋯⋯ Principe de liaison "douce" à favoriser avec la rue des Sables (via la parcelle riveraine, sous réserve d'accords).

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

NOTA. : RISQUE SUBMERSION

La partie sud-ouest de ce secteur étant concernée par le risque submersion (cf. zonage du PLU et PPRL en annexe 6 du PLU), son urbanisation future et les constructions devront respecter ses dispositions.

OAP11

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion cohérente et la régulation des eaux pluviales,

- par une conservation et un entretien des fossés existants, (en limite de secteur)
- en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...), intégrés à l'aménagement paysager du site,
- en prévoyant une régulation des eaux de ruissellement du secteur (prenant en compte les apports en eau pluviale issus des secteurs riverains, s'il y a lieu), respectant un débit de fuite de 3l/s.ha (cf. à préciser avec les services de la Police de l'Eau) : les ouvrages de gestion d'eau pluviale participeront de préférence à l'aménagement paysager du secteur.

Maintenir environ 30% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur du chemin de la Vallée des Vignes (environ 2,5 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisées par tranches, sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

préserver en conséquence une marge de recul inconstructible minimale, d'environ 3 à 5 m, par rapport aux limites séparatives communes avec des terrains occupés par les habitations les plus proches ayant des ouvertures orientées vers le secteur d'étude.

Prévoir l'aménagement d'au moins un espace commun à dominante végétale, lié aux cheminements "doux" traversant le site (cf. déplacements).

Implantations et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à l'habitat

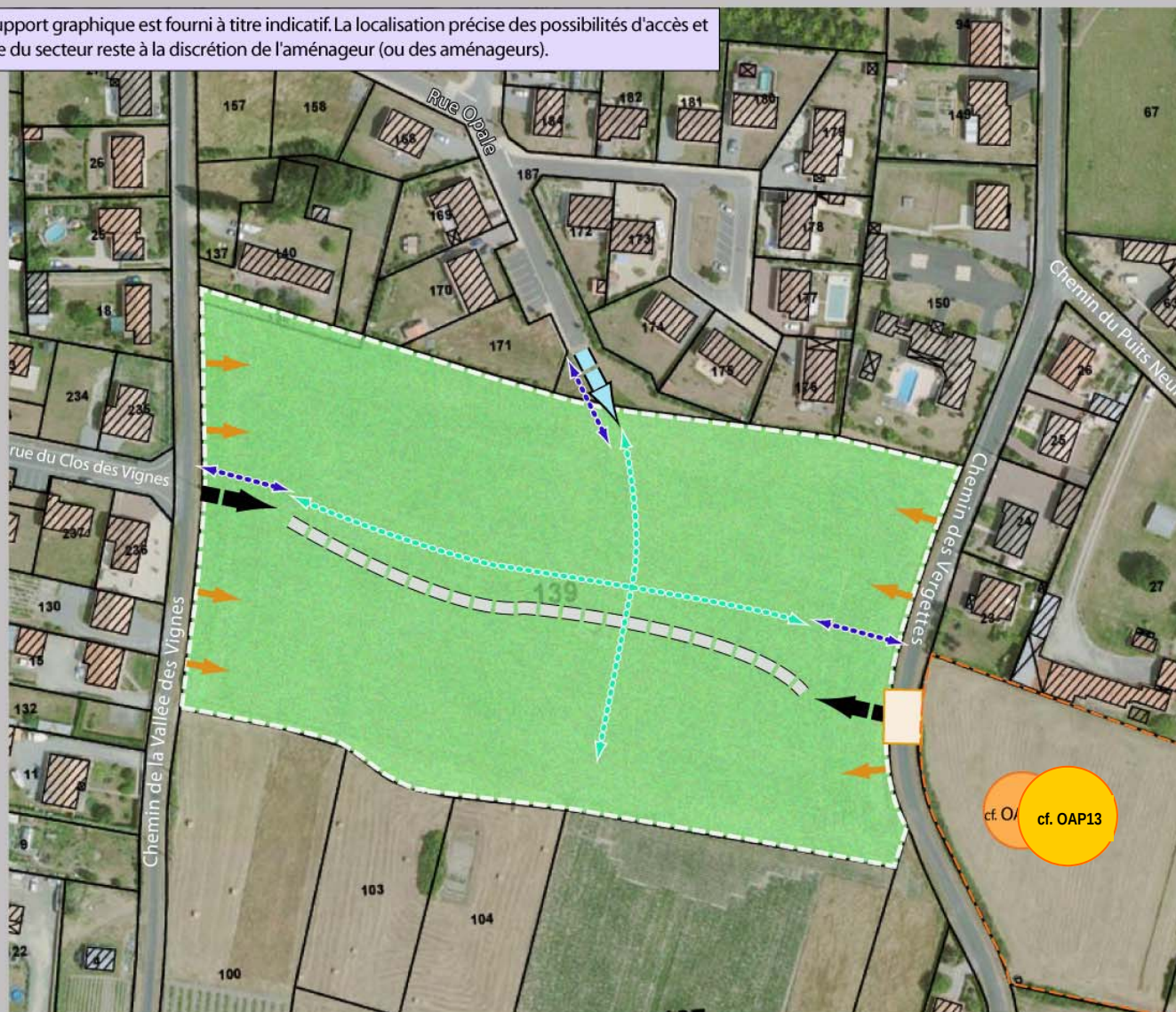
Densité urbaine

Assurer une production minimale de **50 logements** respectant une densité minimale de **20 logements / ha** sur l'ensemble du secteur.

Permettre la réalisation d'au moins 8 logements aidés (en accession sociale ou des locatifs sociaux) sur le secteur.



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ Possibilités de desserte routière du secteur à assurer, depuis le chemin de la Vallée des Vignes (à l'Ouest) et le chemin des Vergettes à l'Est : prévoir *a minima* le raccordement de la voie de desserte du secteur d'étude au chemin des Vergettes*, sur une intersection commune avec la voie de desserte de l'OAP12 (selon que cette voie soit existante ou à créer au moment de l'aménagement de l'OAP 11).

■ * **Action d'accompagnement** : prévoir un ouvrage de sécurisation de l'intersection créée sur le chemin des Vergettes

— — — Cette desserte devra permettre le bouclage viarie permettant la liaison routière entre le chemin des Vergettes et le chemin de la Vallée des Vignes, dans la continuité de la rue du Clos des Vignes (voie à traiter de manière à rester une voie de desserte de quartier, assurant des liaisons interquartiers)

→ Desserte devant rester secondaire par la rue Opale (desserte facultative)

→ Possibilités de création d'accès directs des constructions à partir des voies existantes, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière de l'ensemble du secteur concerné.

→ Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser au sein du secteur, à partir des voies existantes (rue Opale, chemin du Clos des Vignes et chemin des Vergettes)

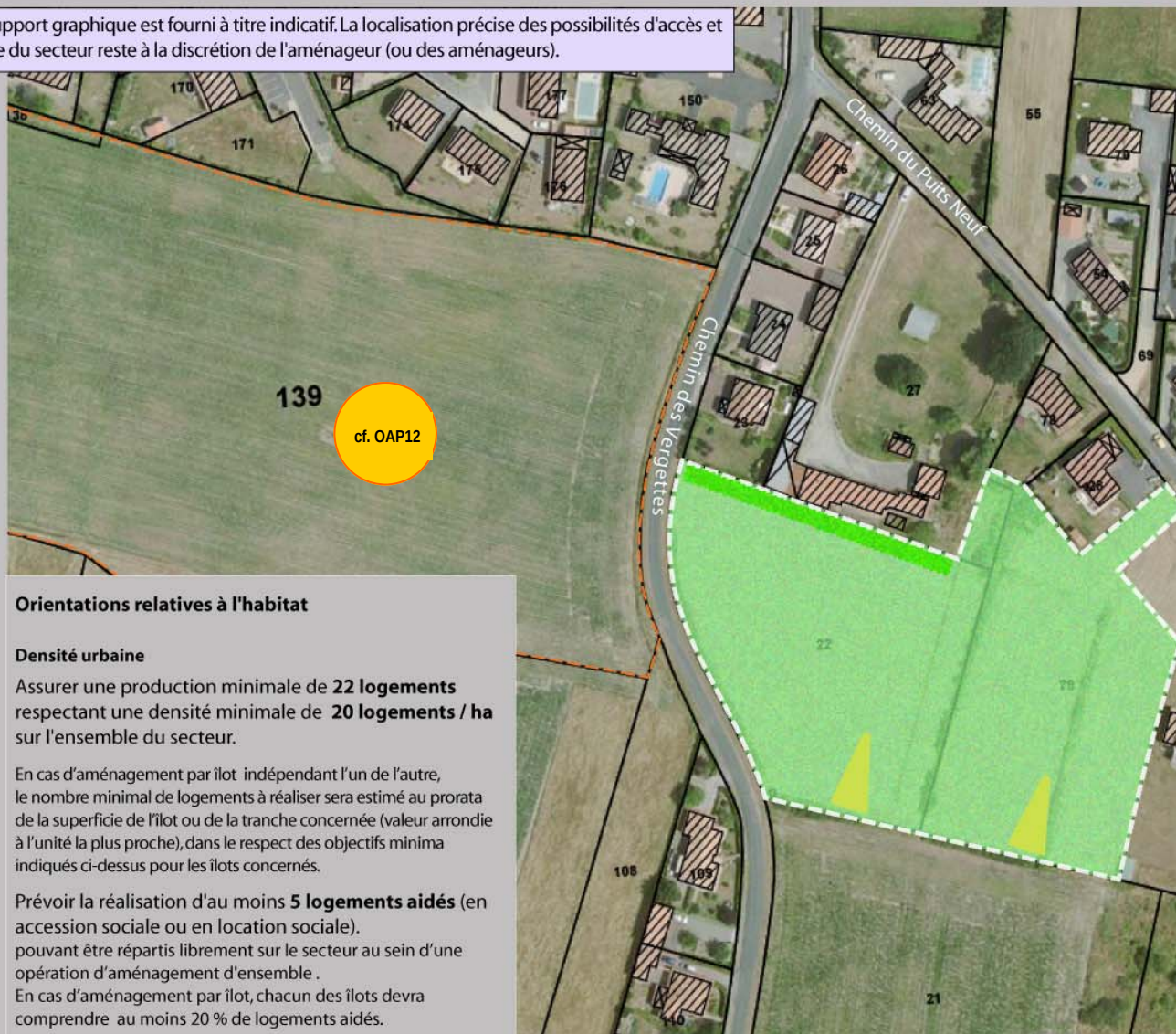
→ Bouclage de liaison "douce" à assurer, devant permettre une continuité de cheminements piétons / cyclables d'une vie publique à l'autre. *Envisager aussi une possibilité d'extension de ce cheminement vers le Sud ?*

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 3 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale de **22 logements** respectant une densité minimale de **20 logements / ha** sur l'ensemble du secteur.

En cas d'aménagement par îlot indépendant l'un de l'autre, le nombre minimal de logements à réaliser sera estimé au prorata de la superficie de l'îlot ou de la tranche concernée (valeur arrondie à l'unité la plus proche), dans le respect des objectifs minima indiqués ci-dessus pour les îlots concernés.

Prévoir la réalisation d'au moins **5 logements aidés** (en accession sociale ou en location sociale), pouvant être répartis librement sur le secteur au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.
En cas d'aménagement par îlot, chacun des îlots devra comprendre au moins 20 % de logements aidés.



Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement du secteur du chemin des Vergettes (environ 1,1 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisées par tranches) ou de plusieurs opérations d'aménagement, sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

 préserver notamment une marge de recul inconstructible minimale, d'environ 5 m, par rapport aux limites séparatives communes avec des terrains occupés par les habitations les plus proches ayant des ouvertures orientées vers le secteur d'étude.

Recommandation forte :

distance de recul pouvant être portée à 10 m à hauteur de la longère riveraine, établie sur la parcelle n° 27.

Implantation et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Recommandation :

 Favoriser, autant que faire se peut, la mise en valeur des vues sur les marais vers le Sud (cône de vue

Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion et la régulation des eaux pluviales :

- . en prévoyant une régulation - ouvrage(s) de rétention - des eaux pluviales (respectant un débit de fuite de 3 l/s. ha), intégrés de manière paysagère à l'aménagement du site,
- . en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).

Principes d'aménagement du secteur situé à l'Est du chemin du Puits Neuf, au Sud du bourg

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement du secteur du chemin du Puits Neuf (environ 0,1 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au fur à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de ne pas compromettre le restant d'aménagement du secteur et dans tous les cas, sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat

Assurer la création d'au moins **2 logements** sur ce secteur (d'environ 0,1 ha).

Intégration paysagère et urbaine du quartier et conditions d'implantation des constructions nouvelles

Assurer une implantation harmonieuse de(s) nouvelle(s) construction(s) principale(s) par rapport aux habitations, cette harmonie étant appréciée à travers la perception d'ensemble depuis la rue du Puits Neuf

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud à sud-ouest préconisée).

Recommandation :

 Favoriser, autant que faire se peut, la mise en valeur des vues sur les marais vers le Sud (cône de vue public et/ou vues sur le Sud profitant aux habitants).

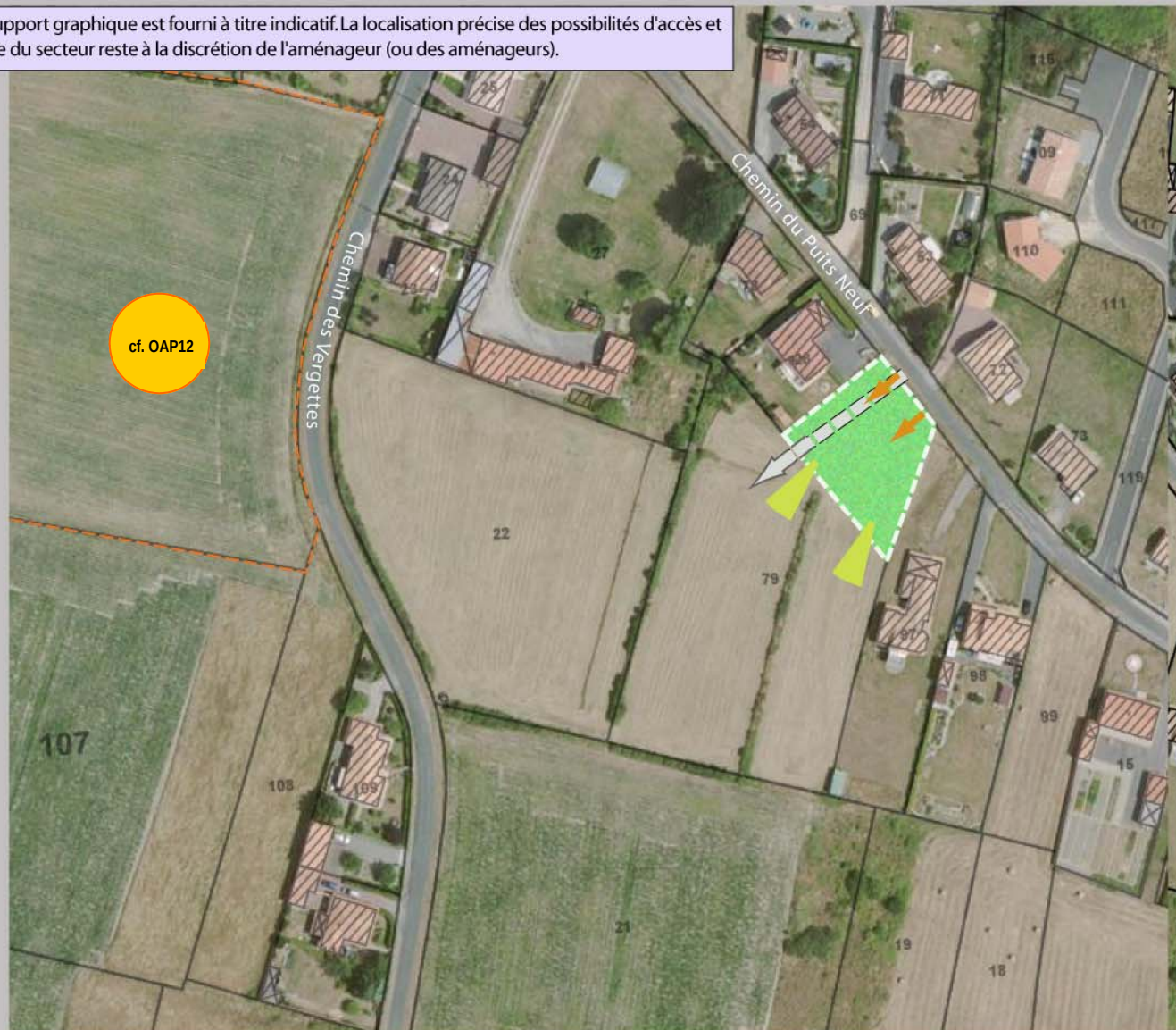
Orientations relatives à la limitation des eaux de ruissellement

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

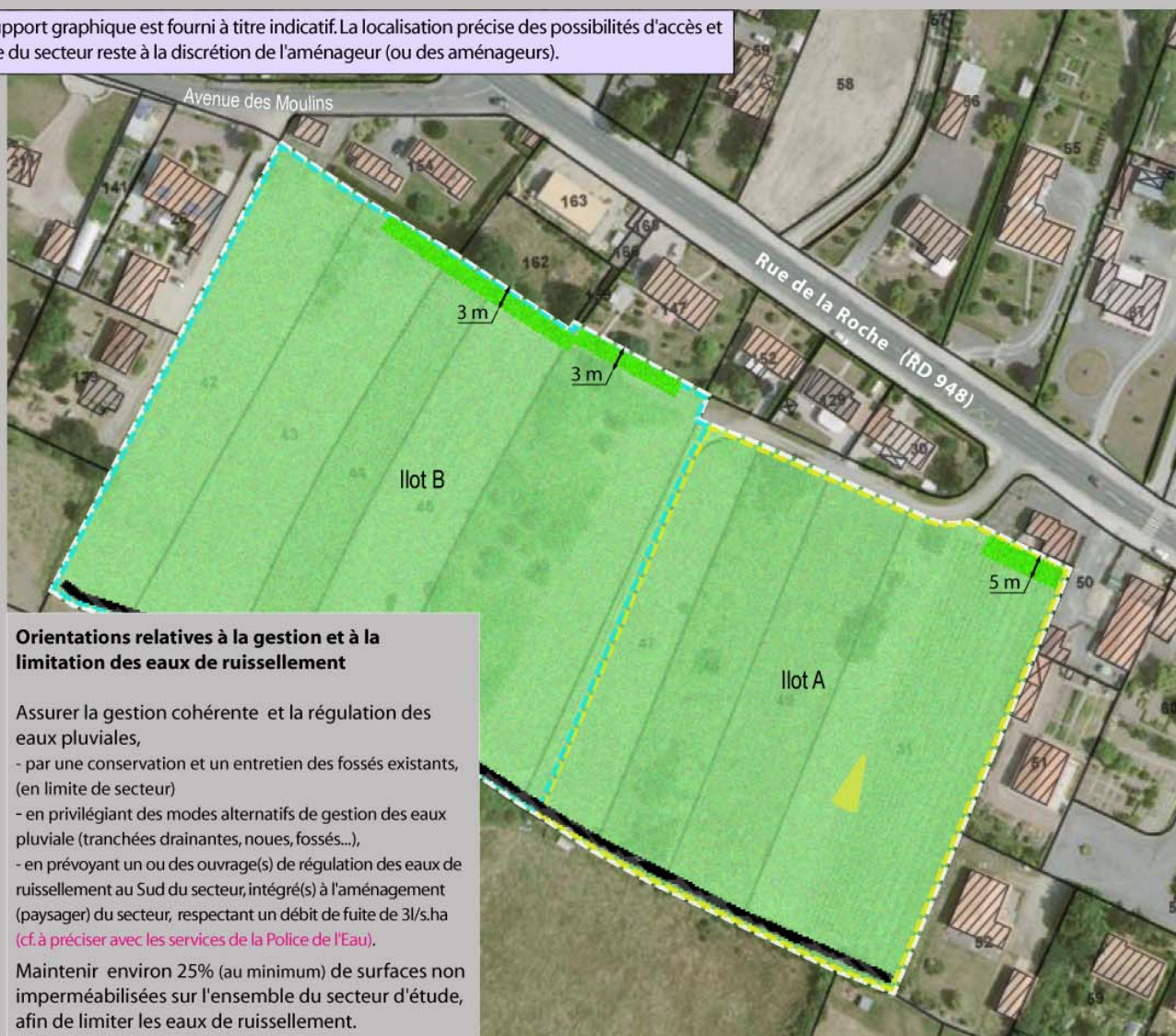
Orientations relatives aux déplacements

 Possibilité d'accès direct(s) aux constructions depuis la rue du Puits Neuf, sous condition suivante :

 Maintenir la capacité de desservir le restant de la parcelle agricole (cadastré n° 79), localisé à l'arrière du périmètre d'étude constructible (cette capacité de desserte devant satisfaire une circulation pour des engins agricoles).



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion cohérente et la régulation des eaux pluviales,

- par une conservation et un entretien des fossés existants, (en limite de secteur)
- en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...),
- en prévoyant un ou des ouvrage(s) de régulation des eaux de ruissellement au Sud du secteur, intégré(s) à l'aménagement (paysager) du secteur, respectant un débit de fuite de 3l/s.ha (cf. à préciser avec les services de la Police de l'Eau).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface proche de 2,5 ha) distinguant 2 îlots :

- Ilot A (Est) d'une superficie de 1 ha,
- Ilot B (Ouest) d'une superficie de 1,5 ha

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement du secteur au Sud de la Rue de la Roche (environ 2,5 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'opérations successives d'aménagement réalisées par îlot (cf. document graphique) sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

■ préserver notamment une marge de recul minimale, de 3 à 5 m, s'imposant à toute construction, par rapport à des limites séparatives de terrain occupé par certaines habitations les plus proches ayant des ouvertures orientées vers le secteur d'étude (cf. document graphique).

■ Assurer un traitement paysager de l'interface (au Sud) avec les secteurs agricoles ou naturels riverains, que ce soit par les clôtures ou par un espace collectif : ce traitement devra comporter une dominante végétale, avec des essences locales adaptées au secteur.

Implantations et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Recommandation :

■ Favoriser, autant que faire se peut, la mise en valeur des vues sur les marais vers le Sud (cône de vue public et/ou vues sur le Sud profitant à des habitations).

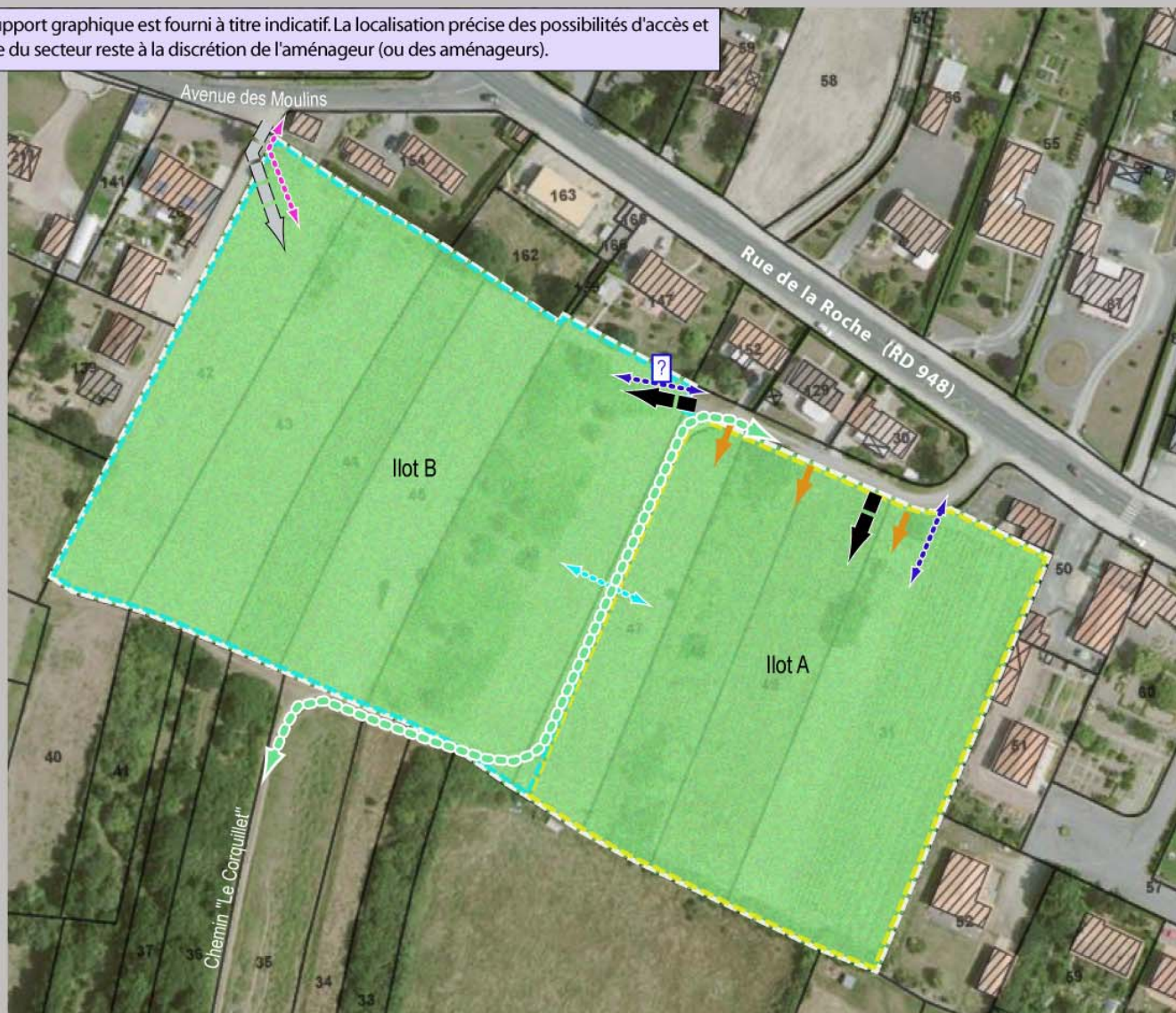
Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale de logements respectant une densité minimale de **20 logements / ha** sur chacun des îlots, pouvant être répartis librement sur le secteur au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

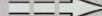
Prévoir la réalisation d'au moins **4 logements aidés** (en accession sociale ou en location sociale) sur l'îlot B.

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

-  Desserte routière du secteur (îlots A et B) à assurer, depuis la voie publique (chemin communal) existante en limite de secteur (au Nord de l'îlot A)
-  Possibilité de desserte de l'îlot B, facultative par l'Ouest, demeurant facultative (étant conditionnée par l'accord des riverains)
-  Possibilités de création d'accès directs des constructions à partir du chemin communal au Nord, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière, d'aménagement de l'ensemble de l'îlot concerné.
-  Continuité de cheminement 'doux' (piétonnier/ cyclable) à assurer depuis le chemin communal vers le Sud, par la conservation et entretien du chemin dit " Le Corquillet"
-  Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser de l'îlot A et le cas échéant de l'îlot B (opportunité laissée à l'appréciation de l'aménageur) à partir du chemin communal
-  Principe de desserte piétonnière / cyclable de l'îlot B facultative par l'Ouest, demeurant facultative (étant conditionnée par l'accord des riverains)
-  Principe de liaison "douce" à assurer entre les îlots A et B

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 4 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

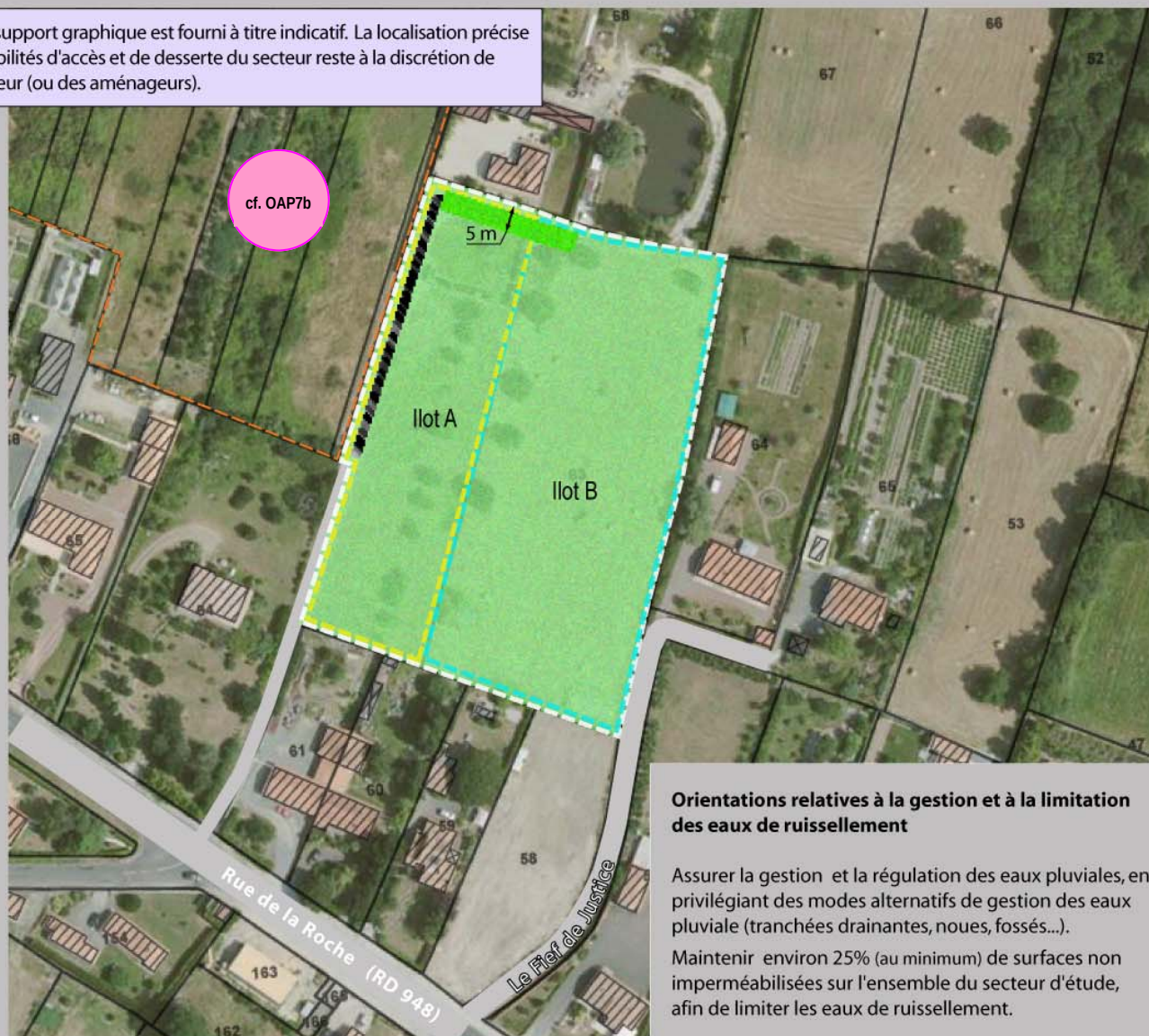


Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface proche de 2,5 ha) distinguant 2 îlots :

 Ilot A (Est) d'une superficie de 1 ha,
 Ilot B (Ouest) d'une superficie de 1,5 ha

Orientations d'aménagement et de programmation

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion et la régulation des eaux pluviales, en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface d'environ 1 ha) distinguant 2 îlots :

Ilot A (Ouest) d'une superficie de 0,4 ha
Ilot B (Est) d'une superficie de 0,6 ha

Orientations relatives à l'aménagement du secteur au Nord de la Rue de la Roche (environ 1 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'opérations successives d'aménagement réalisées par îlot (cf. document graphique) sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

 préserver notamment une marge de recul minimale de 5 m, s'imposant à toute construction, par rapport à la limite séparative de terrain occupé par une habitation située au Nord de l'îlot A (cf. document graphique).

 Assurer un traitement paysager de la façade ouest du secteur donnant vers la future zone d'activités (cf. OAP 6) de manière à isoler et préserver les habitations des risques d'inconvénients (visuels, sonores) liés à ce secteur d'activités : ce traitement devra comporter une dominante végétale, avec des essences locales adaptées au secteur.

Implantations et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

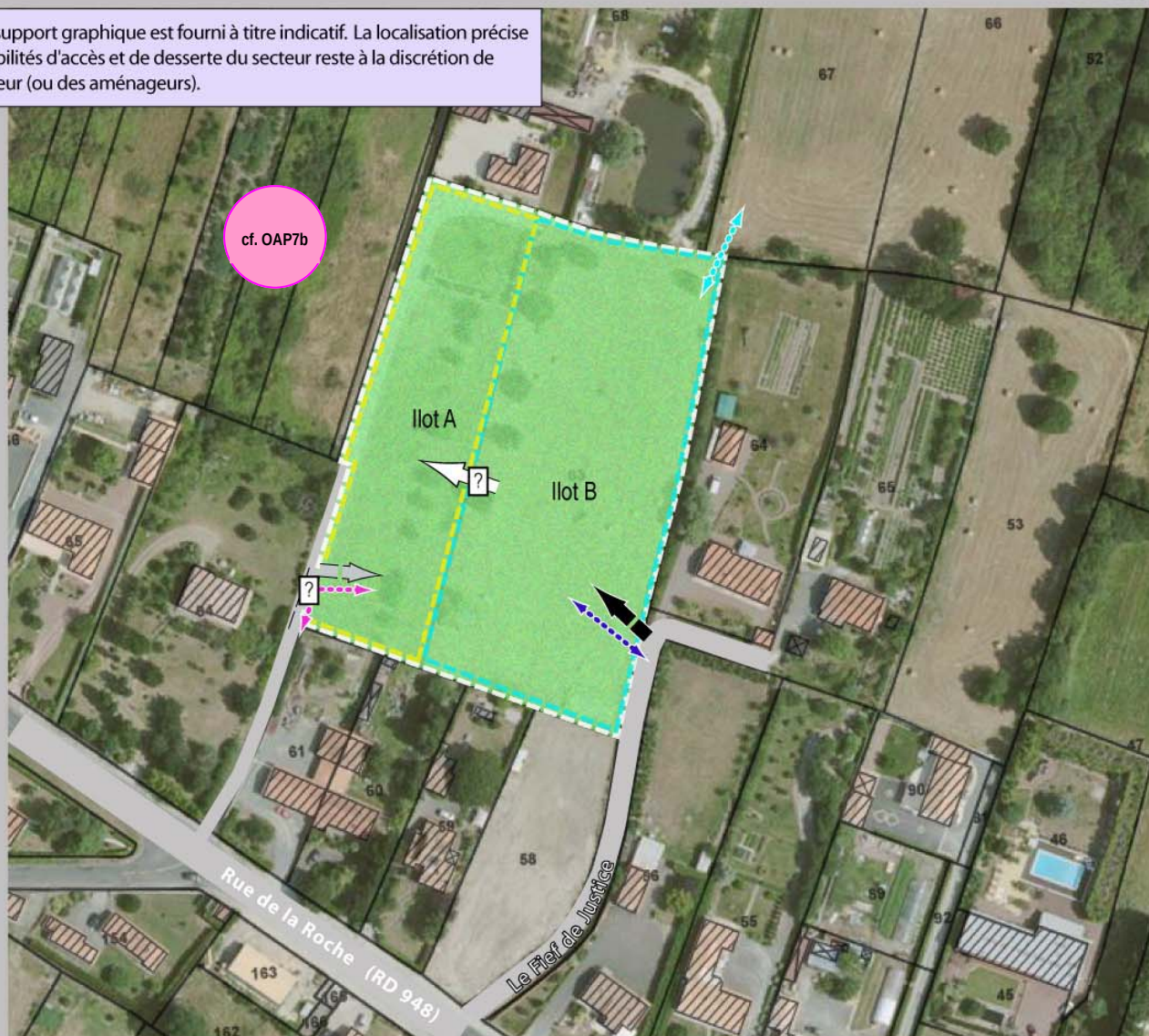
Assurer une production minimale de logements respectant une densité minimale de **20 logements / ha** sur chacun des îlots, pouvant être répartis librement sur le secteur au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.



OAP15



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

-  Desserte routière du secteur à assurer, depuis le chemin dit "Le Fief de Justice" situé au Sud-Est du secteur, desservant l'îlot B
-  Possibilité de desserte de l'îlot A, laissée à la discrétion de l'aménageur, demeurant facultative
-  Extension de voirie à prévoir pour permettre la desserte et l'aménagement de l'îlot A depuis l'îlot B, (sauf si l'îlot A est aménagé dans un premier temps, dans ce cas cette liaison routière entre îlots A et B reste facultative).
-  Principe de desserte piétonnière / cyclable de l'ensemble du secteur (îlots B et A) à partir du chemin "Le Fief de Justice"
-  Principe de desserte piétonnière / cyclable de l'îlot A facultative
-  Possibilité d'extension de la liaison "douce" à permettre en direction de la "coulée verte" au Nord du secteur

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 4 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion et la régulation des eaux pluviales, en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale respectant une densité minimale de **22 logements / ha** sur l'ensemble du secteur.

En cas d'aménagement progressif d'un îlot (ne s'inscrivant pas dans une même opération d'aménagement d'ensemble), le nombre minimal de logements à réaliser sera estimé au prorata de la superficie concernée par le projet (valeur arrondie à l'unité la plus proche), dans le respect des objectifs minima indiqués ci-dessus.

Prévoir la réalisation d'au moins **10% de logements aidés** (en accession sociale ou en location sociale), pouvant être répartis librement sur le secteur au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Orientations relatives à l'aménagement du secteur du chemin de Saint-Louis (environ 2,9 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par îlot (pouvant être réalisées par tranches), sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

■ préserver notamment une marge de recul inconstructible minimale, d'environ 3 m, par rapport aux limites séparatives concernées (cf. document graphique).

■ Assurer un traitement paysager de l'interface (limites Sud et Est du secteur) avec les secteurs naturels riverains (que ce soit à travers le choix de clôtures ou à travers un aménagement collectif) : ce traitement devra comporter une dominante végétale, avec des essences locales adaptées au secteur.

Implantation et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Recommandations fortes :

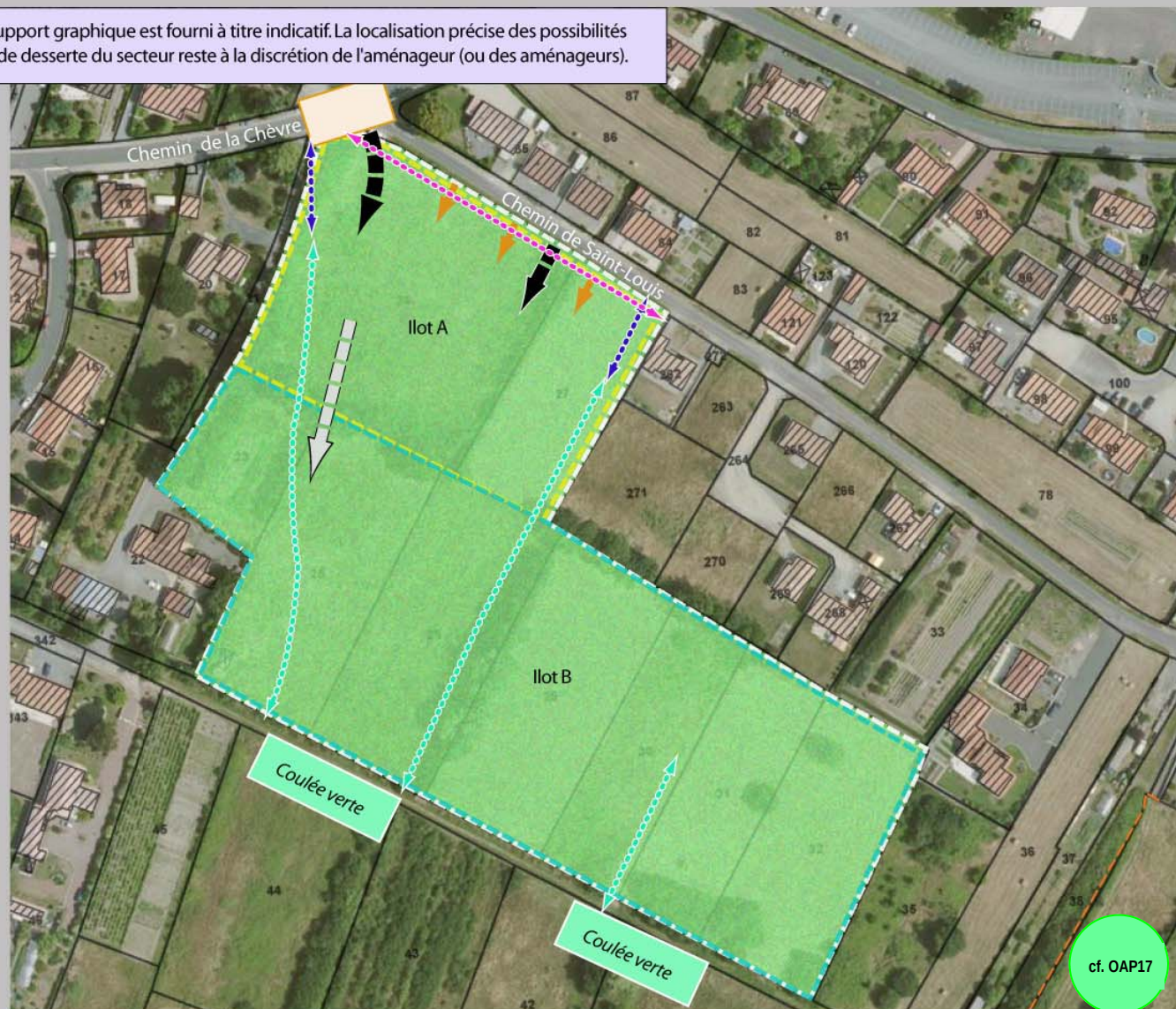
■ Favoriser, autant que faire se peut, la mise en valeur de relations visuelles (par l'aménagement d'espaces collectifs et/ou par l'orientation du parcellaire) et fonctionnelles (cf. déplacements) avec la "coulée verte" située en limite sud du secteur.

Aménager au moins un espace commun à dominante végétale sur l'îlot A (parc, espace de détente collectif, aire de jeux, jardins collectifs ou autres aménagements à usage collectif), cet espace commun devant alors être relié par cheminement "doux" à la "coulée verte" située au Sud du secteur.



OAP16

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

-  Possibilité(s) de desserte routière du secteur à assurer, depuis le Chemin de Saint-Louis ou depuis l'intersection entre le Chemin de Saint-Louis et le chemin de la Chèvre sous réserve d'un retraitement de ce carrefour ()
-  Assurer au moins 1 à 2 possibilités d'extension de la voie de desserte de l'ilot A vers l'ilot B pour permettre sa desserte ultérieure
-  Possibilités de création d'accès directs des constructions à partir du Chemin de Saint-Louis, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière et d'aménagement de l'ensemble du secteur concerné.
-  Principe de desserte piétonnière / cyclable du secteur (ilots A et B) à assurer à partir du Chemin de Saint-Louis : l'aménagement anticipé de l'ilot A devra prévoir la possibilité d'extension des cheminements "doux" vers l'ilot B
-  Principe de continuité de cheminements piétonniers / cyclables à assurer "en site propre" le long de la rue de Saint-Louis.
-  Principe de liaisons "douces" desservant le secteur devant se connecter à la "coulée verte" (et à ses cheminements "doux") au Sud du secteur

cf. OAP17

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 4 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface proche de 2,9 ha) distinguant 2 ilots :
Ilot A (Nord-Ouest) d'une superficie de 0,9 ha,
Ilot B (Est) d'une superficie de 2 ha



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à l'aménagement du secteur touristique du chemin de Saint-Louis (environ 5 ha)

L'aménagement de ce secteur à des fins d'hébergement touristique (camping, PRL), accompagné d'activités récréatives et de loisirs (liées au camping), sera réalisé progressivement, en deux tranches respectant les ilots définis graphiquement (ilot A dans un premier temps, ilot B ultérieurement aménageable).

Intégration et valorisation paysagère du projet

Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur, les principaux éléments de trame "verte" : bosquets (répertoriés), arbres intéressants ou haies pouvant faciliter la structuration du secteur ou son agrément paysager... Au sein des boisements répertoriés graphiquement, des coupes pourront être admises, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la dominante boisée de l'espace concerné.

Assurer un traitement harmonieux de l'interface du secteur à aménager :

- d'une part, avec les secteurs naturels environnants :
 - conserver et/ou compléter une trame végétale d'essences locales en limite du site (que ce soit à travers le choix de clôtures ou à travers un aménagement collectif)
 - veiller à conserver des relations visuelles (et fonctionnelles : cf. déplacements) avec la "coulée verte" située au Sud du secteur.
- d'autre part, avec les habitations riveraines situées au plus proche du secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :
 - aménager un espace tampon, paysager, d'environ 5 à 10 m (minimum) par rapport aux limites séparatives de secteur concernées (cf. document graphique).

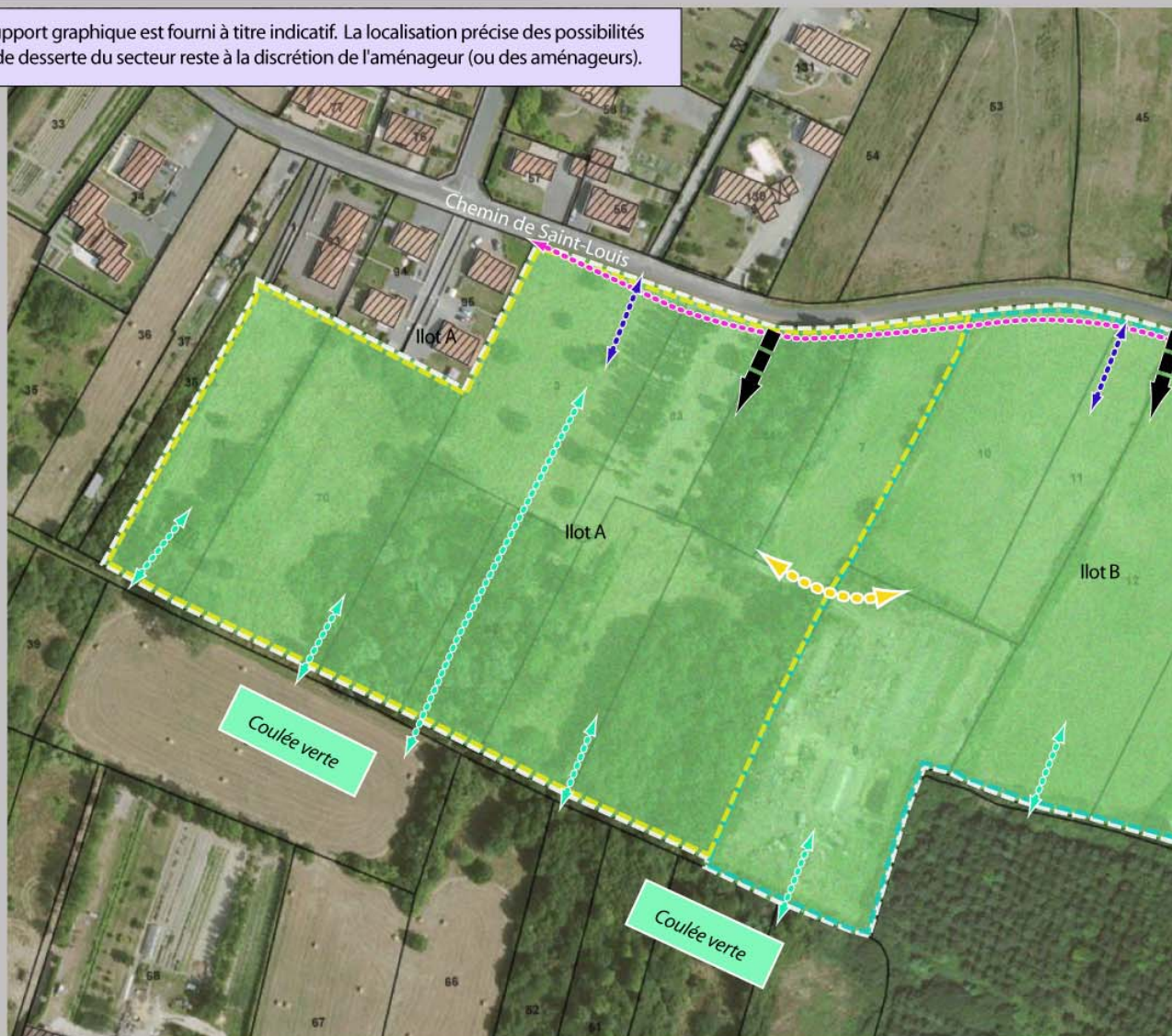
Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion et la régulation des eaux pluviales, en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...).

Maintenir environ 50% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

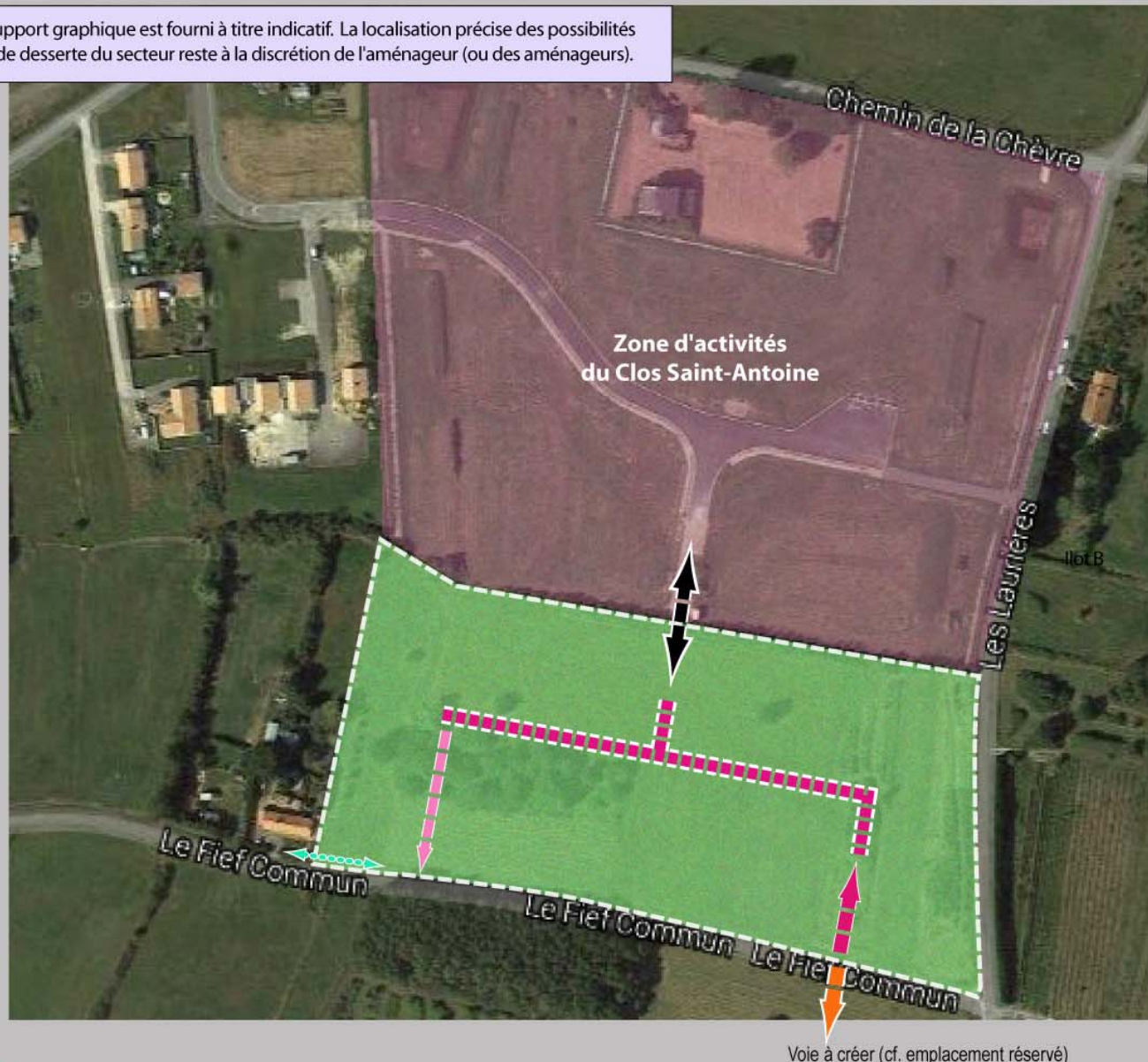
Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

- ■ ■ Possibilité(s) de desserte routière du secteur à assurer, depuis le Chemin de Saint-Louis, en orientant le trafic "véhicules lourds, véhicules avec caravanes..." vers la voie de desserte aménagée à l'Est du secteur (limiter les flux routiers vers le centre-bourg, aux seuls véhicules légers)
- — — Principe de desserte piétonnière / cyclable du secteur (ilots A et B) à assurer à partir du Chemin de Saint-Louis.
- — — Prévoir la possibilité d'extension des cheminements "doux" (piétons, cycles) desservant l'ilot A (aménagé en premier lieu) vers l'ilot B
- — — Principe de continuité de cheminements piétonniers / cyclables à assurer "en site propre" le long de la rue de Saint-Louis.
- — — Principe de liaisons "douces" desservant le secteur devant se connecter à la "coulée verte" (et à ses cheminements "doux") au Sud du secteur

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, permettant de couvrir l'ensemble des besoins liés au projet et à l'ensemble des activités développées sur le secteur.



NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

Principe de desserte routière du secteur à assurer : (obligatoirement)

- depuis la voie de desserte de la zone d'activités du Clos Saint-Antoine (1ère tranche)
- depuis le Chemin de Saint-Louis / ou chemin du " Fief Commun ",

en orientant le trafic "véhicules lourds..." vers la voie de desserte devant être aménagée au Sud du secteur, qui est reliée à la route de la Roche au Sud (restreindre les flux routiers vers le centre-bourg, aux seuls véhicules légers)

- Assurer le bouclage routier de la voie de desserte du Clos Saint-Antoine (tranche 1) au chemin du Fief Commun, comme cela est indiqué au document graphique conformément à cette légende

(de manière facultative)

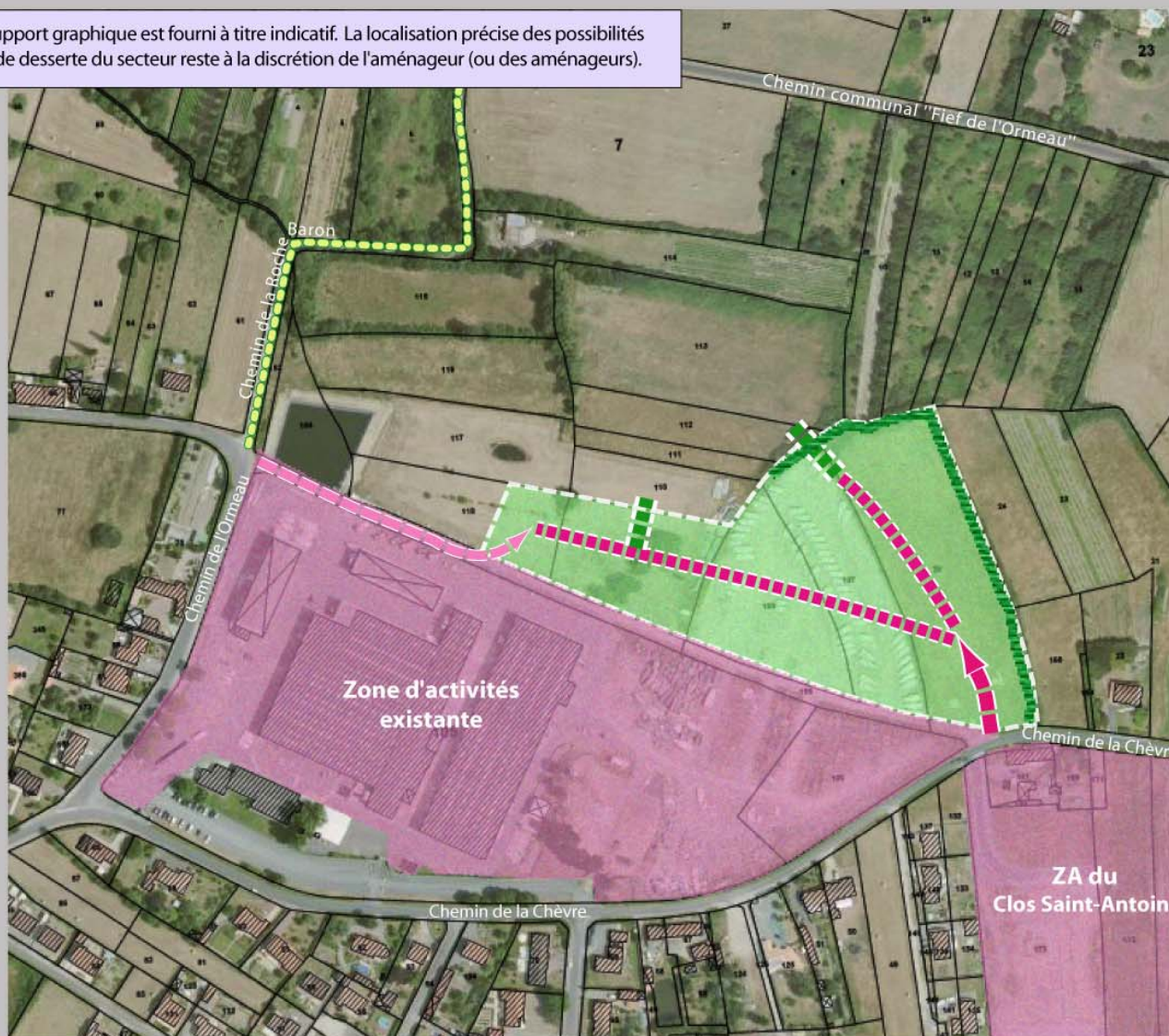
- Autre possibilité de voie de raccordement au chemin du Fief Commun restant facultative.

- Principe de liaisons "douces" desservant le secteur (en priorité, depuis le bourg et/ ou vers la coulée verte située plus au Sud.

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, permettant de couvrir l'ensemble des besoins liés au projet et à l'ensemble des activités développées sur le secteur.

Pour les activités les plus importantes (en nombre d'employés), prévoir aussi un stationnement minimal pour les cycles en fonction des besoins pressentis par l'entreprise.

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives aux déplacements * et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique *, conformément à la légende suivante :

 Possibilité(s) de desserte routière du secteur à assurer, depuis le Chemin de la Chèvre, en orientant le trafic de "véhicules lourds" vers la voie de desserte de la ZA du Clos Saint-Antoine

 Desserte facultative complémentaire et bouclage routier par le chemin de l'Ormeau (à l'entrée du chemin de la Roche Baron)

 Principe de desserte interne du secteur (schématique et indicatif)

 Maintenir au moins une possibilité d'extension de la voie de desserte de la zone d'activités vers les secteurs situés plus au Nord (cf. OAP déplacements à l'échelle de l'agglomération : voie d'intérêt général, de raccordement futur au chemin communal du Fief de l'Ormeau / rue du Cornoir desservant les quartiers Nord du bourg) : cette possibilité se traduira par la préservation d'une bande inconstructible d'une emprise minimale de 12 m)

 Pour information, cheminement "doux" (piéton / cycle) à préserver et conserver, chemin de la Roche Baron, hors site

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, permettant de couvrir l'ensemble des besoins liés au projet et à l'ensemble des activités développées sur le secteur.

Orientations relatives à l'intégration paysagère du site d'activités

 Traitement de l'interface du site avec les secteurs riverains : maintenir une bande paysagère à dominante végétale, reprenant des haies existantes à compléter

