

# P.L.U. DE LA COMMUNE DE GAVRUS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

*Vu pour être annexé à la délibération qui l'a*

*Approuvée le 07 avril 2002*

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le code de l'urbanisme, aux articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 indique que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation, par quartier ou secteur, définissent les conditions d'aménagement, garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. [...] »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

## L'Ouest du bourg

Le secteur 1AU couvre 1,9 ha environ.

Sa vocation dominante d'habitation développera une densité nette moyenne de 15 logements / ha environ. Les logements s'organiseront dans le secteur.

L'accès principal devra être créé sur la rue des Galets (RD214). La desserte interne permettra d'envisager des connexions ultérieures. En partie terminale, elle comprendra une placette de retournement.

Le chemin du Hard conservera son vocation de chemin de promenade. Des connexions piétonnes depuis l'opération devront être prévues. Des reculs de constructibilité s'appliqueront depuis la frange Ouest, en parties communes ou privatives.

Les lisières Ouest et Nord comprendront des haies vives. L'arboretum le long de la lisière Sud sera préservé.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

## L'Est du bourg

### ▪ Secteurs AUe

La zone AUe couvre 2,1 ha environ. Elle comprend deux secteurs : un secteur 1AUe de 0,9 ha environ et un secteur 2AUe de 1,2 ha environ.

Sa vocation dominante d'activités économiques pourra s'accompagner de constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exercice d'une activité économique (gardiennage, surveillance...). Si tel était le cas, il conviendra alors de mutualiser le stationnement résidentiel et « économique ».

Cette zone mixte se développera en deux étapes : premièrement le secteur 1AUe, puis le secteur 2AUe.

En secteur 1AUe, les constructions à usage d'habitation s'implanteront en premier rideau le long de la rue Royal Scots (RD214). Les constructions à usage d'activités économiques seront implantées en retrait.

Les accès à la rue Royal Scots seront prioritairement mutualisés. L'aménagement du secteur 1AUe prévoira la desserte ultérieure du secteur 2AUe. Les lots ne comprendront qu'un seul accès automobile.

Une haie vive dense accompagnera le traitement des limites Sud-Est et Nord-Est.

L'accès principal devra être créé sur la rue Royal Scots (RD214). L'aménagement ne devra pas hypothéquer une desserte interne ultérieure.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

## ▪ Secteur Ub

Le secteur Ub, entre la rue Royal Scots et la rue du Pré Castel est appelé à se densifier par la construction d'habitations nouvelles.

Les opérations organiseront une densité nette minimale et moyenne de 15 logements / ha.

Les logements pourront se développer autour d'une voie de desserte interne se terminant en impasse. Toutefois, une connexion avec la rue du Pré Castel devra être prévue. Cette connexion à créer permettra la densification des fonds de parcelle avoisinant qui pourront y accéder sans contrainte.

L'accès principal devra être créé sur la rue du Royal Scots (RD214). Le carrefour à aménager devra être envisagé à 4 branches pour mutualiser son usage avec la zone AUe.

La lisière Sud comprendra une haie vive d'essences locales variées.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

## La rue du midi

Le secteur 1AU couvre 0,47 ha environ. Son aménagement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La vocation dominante d'habitation développera une densité nette moyenne de 15 logements / ha environ. Les logements s'organiseront dans le secteur.

La desserte depuis la rue du midi se prolongera par une voie de type partagée doublée d'une haie vive d'essences locales variées. Elle se terminera par une place de retournement.

La localisation de la place de retournement permettra, sans contrainte, la densification du tissu urbain limitrophe.

La desserte permettra d'envisager des connexions ultérieures.

L'opération participera à mettre en relation des liaisons douces.

Toutes les façades devront avoir une orientation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies d'accès et un retrait de constructibilité de 3 m minimum s'imposera vis-à-vis du voisinage en frange Nord-Est.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

## **Le chemin du hameau**

Le secteur de projet couvre 0,32 ha environ. Son aménagement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La vocation dominante d'habitation développera une densité nette moyenne de 15 à 20 logements / ha environ. Les logements s'organiseront dans le secteur.

Les logements intermédiaires ou individuels groupés seront prioritairement recherchés. Ils viendront souligner un espace commun central et participeront à recréer l'esprit « cour de ferme ».

Un accès unique mutualisé s'organisera depuis le chemin du hameau.

Un retrait de constructibilité de 3 m minimum s'imposera le long des limites Ouest et Est.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

## **La rue du moulin**

L'aménagement des 0,5 ha environ se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La vocation dominante d'habitation développera une densité nette moyenne de 15 logements / ha environ. Les logements s'organiseront dans le secteur.

Un accès unique mutualisé s'organisera depuis la rue du Moulin.

Les tracés sur l'esquisse correspondante figurent à titre purement indicatif.

# OAP de l'Ouest du bourg 1/1500



Habitations individuelles ou individuelles groupées à créer (localisation indicative)  
Créer une harmonie dans les implantations et alignement de façade  
Harmoniser les clotures sur rue



Voie douce à créer ou préserver



Desserte interne à créer. Anticiper son prolongement sans contrainte



Accès existant à aménager



Aire de retournement et placette à créer



Haie à préserver

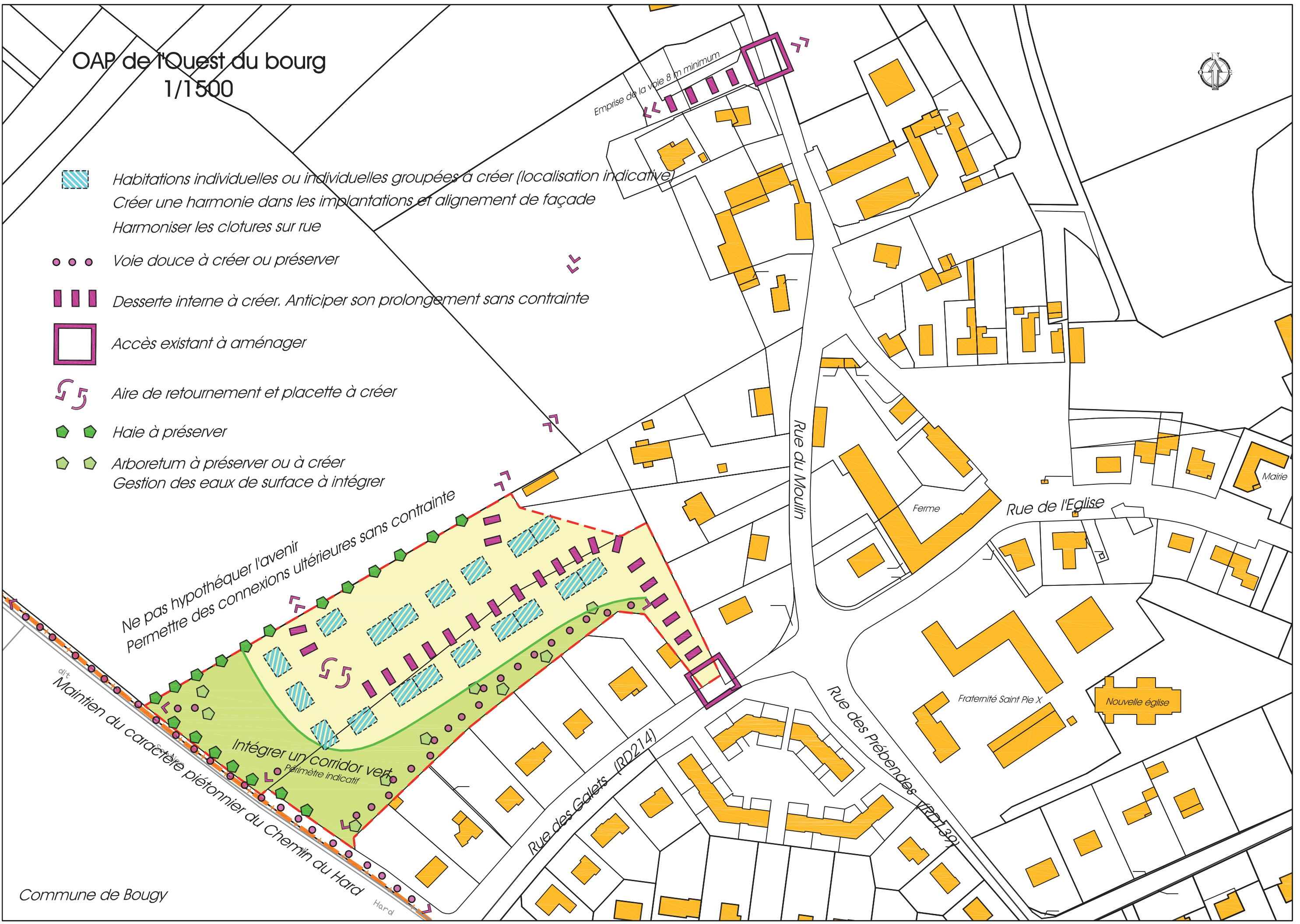


Arboretum à préserver ou à créer  
Gestion des eaux de surface à intégrer

Ne pas hypothéquer l'avenir  
Permettre des connexions ultérieures sans contrainte

Intégrer un corridor vert  
Périmètre indicatif

Emprise de la voie 8 m minimum

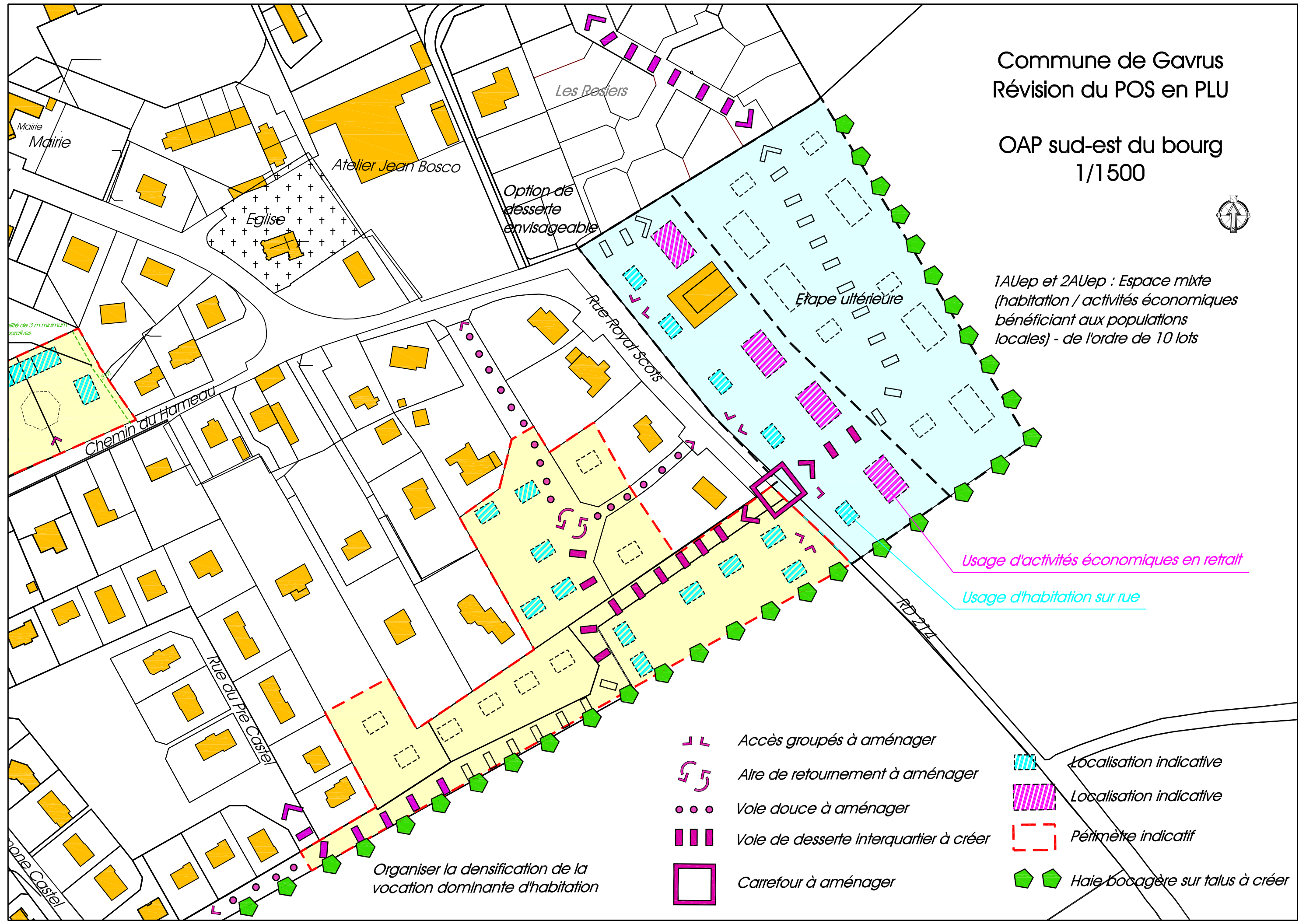


Commune de Gavrus  
Révision du POS en PLU

OAP sud-est du bourg  
1/1500



1AUep et 2AUep : Espace mixte  
(habitation / activités économiques  
bénéficiant aux populations  
locales) - de l'ordre de 10 lots



Usage d'activités économiques en retrait

Usage d'habitation sur rue

┌└ Accès groupés à aménager

⤵⤴ Aire de retournement à aménager

••• Voie douce à aménager

▬▬▬ Voie de desserte interquartier à créer

◻ Carrefour à aménager

▨ Localisation indicative

▨ Localisation indicative

- - - Périmètre indicatif

⬠⬠ Haie bocagère sur talus à créer

Organiser la densification de la vocation dominante d'habitation



Rue des Glycines

Rue du Midi








Rue du Cadran

Rue Maurice et Simone Castel

OAP de la rue du Midi  
1/1000

Permettre sans  
contrainte la  
densification des  
fonds voisins

Recul de construction de 3 m minimum

-  De l'ordre de 6 logements  
Localisation indicative
- Façade principale à orienter au Sud*
-  Espace récréatif à aménager
-  Haie bocagère sur talus à créer
-  Aire de retournement à aménager
-  Voie de desserte à aménager en voie partagée
-  Voie douce à aménager et à prolonger
-  Desserte agricole à prendre en compte

OAP du Chemin du Hameau  
1/1000



Ferme

Mairie

RD214

Atelier Je

Rue de l'église

Eglise

Rue des Prébendes

Fraternité Saint Pie X

Nouvelle église

Recul de constructibilité de 3 m minimum  
depuis les limites séparatives

Chemin du Hameau

*Intégrer un programme de logements intermédiaires pour tout ou partie  
Esprit cour de ferme à créer dans les implantations, l'organisation des parties communes et le type de clôture*

*Accès unique à aménager sur le chemin du hameau*

*De l'ordre de 5 à 7 logements à créer (localisation indicative)*

RD139

RUE

