

COMMUNE D'ARVERT

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

MODIFICATION N°3 DOSSIER D'APPROBATION

Dossier approuvé le 14/12/2006, réalisé par GHECO Urbanisme,
Modification n°1 et 3 réalisée par CREA Urbanisme
Modification n°2 réalisée par SIAM

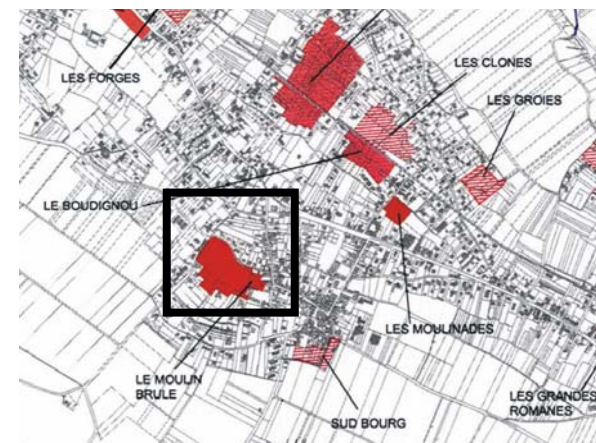
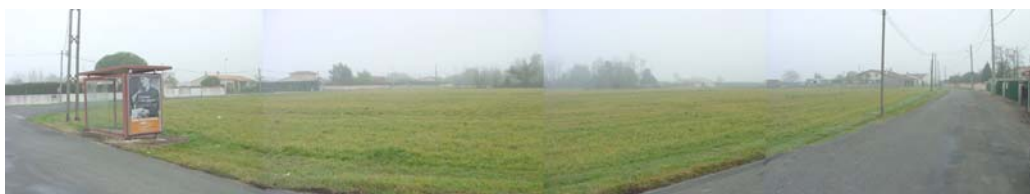
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITE.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ETRE REMISE EN CAUSE, ETRE ADAPTEE LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT.

A - LES ZONES ET SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (Ubs, AU, AUz)

LES SECTEURS Ubs URBAINS AVEC SCHEMA DE SECTEUR (« s »)

**CES SECTEURS DESSERVIS PROCHES DU BOURG, DES SERVICES,
COMMERCE ET EQUIPEMENTS SONT ASSORTIS
D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT A RESPECTER**



OBJECTIF

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants et le centre bourg

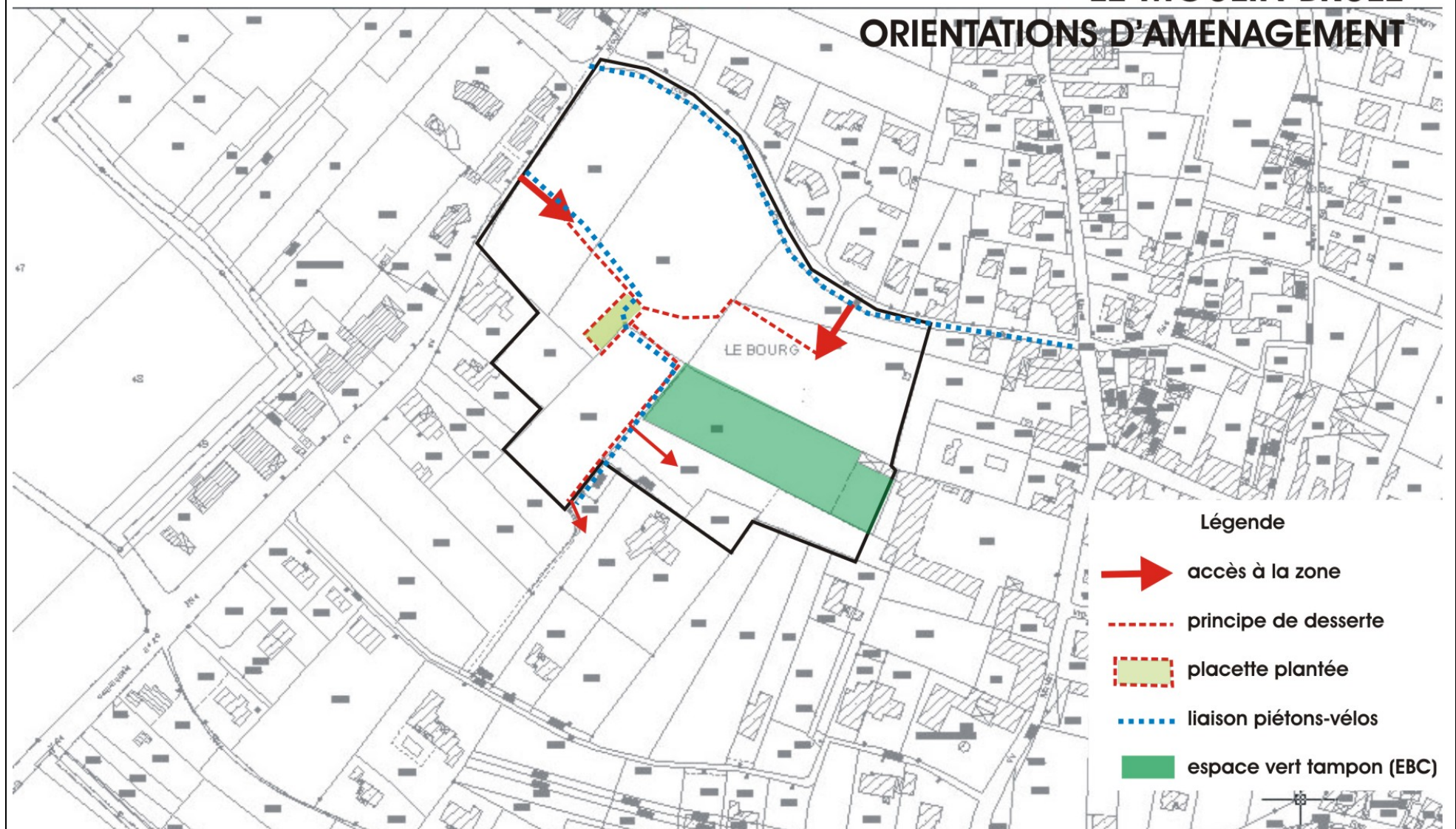
PRINCIPES STRUCTURANTS

- L'aménagement doit assurer une entrée de bourg structurée le long de la voie principale
- Eviter l'enclavement des parcelles à l'intérieur de l'îlot en raison de la position stratégique de cette zone : proximité directe du bourg, équipements et commerces

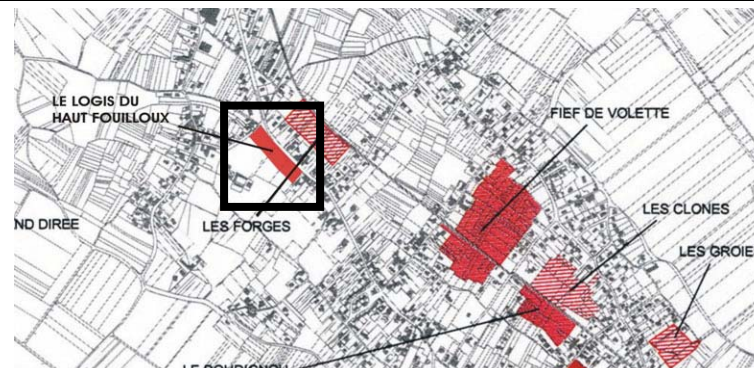
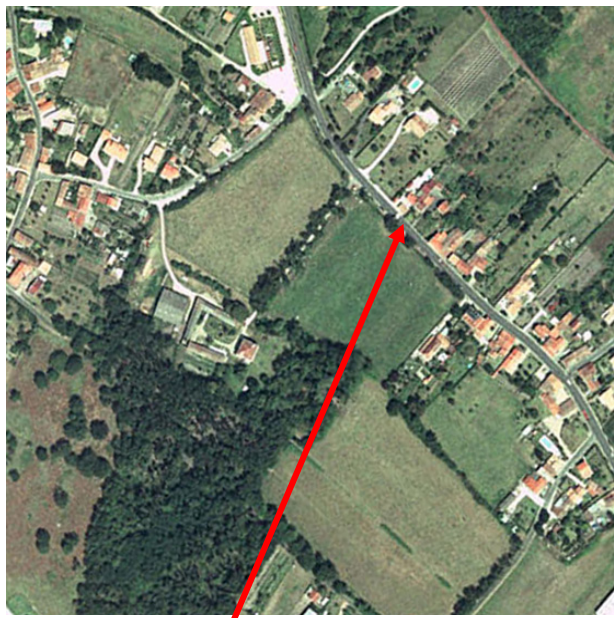
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Imposer une voie de desserte interne pour desservir l'intérieur de l'îlot avec 2 accès principaux sur les rues du Moulin Brûlé et de la Forêt
- Favoriser un parcellaire peu large, étroit qui permettra de créer un front urbain structuré
- Rendre obligatoire une dominante de faîtage sur le bâti côté rue
- Préserver l'espace vert tampon (Espace Boisé Classé) : quelques boisements
- Prévoir une liaison vers la voie au sud (vers rue Cabouci)

COMMUNE D'ARVERT
LE MOULIN BRULE
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



LE LOGIS DU HAUT FOUILLOUX



OBJECTIF

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants et en assurant la qualité de l'entrée de ville, sans dégrader les abords du logis du Haut Fouilloux

PRINCIPES STRUCTURANTS

- assurer une entrée de bourg structurée le long de la voie principale
- conserver les mails plantés existants

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

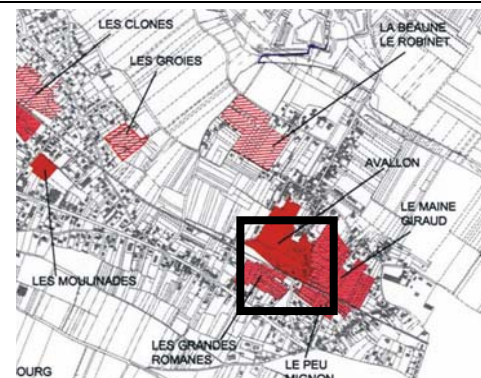
- Favoriser un parcellaire étroit qui permettra de créer un front urbain structuré, une certaine densité adaptée à la proximité d'immeubles anciens implantés à l'alignement sur l'avenue - « traversées de ville »
- Rendre obligatoires :
 - une clôture de qualité : mur plein de 1,50 m maximum ou clôture végétale) derrière le fossé le long de l'avenue
 - une implantation partielle ou totale des constructions
- Imposer une placette -espace-vert structurante et dégagée pour garder une « percée visuelle »



COMMUNE D'ARVERT **LE LOGIS DE FOUILLOUX** **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Légende

- - - principe de desserte
- placette plantée (engazonnée)
- ■ ■ mail planté à conserver
■ ■ ■ ou à conforter
- front bâti structurant :
alignement total ou partiel
avec
- - - clôture de qualité (derrière le fossé)
structurante sur la partie non alignée
(prévoir passages sur le fossé)
- - - clôture de qualité (effet de "clos")
- ➔ "ouvertures" visuelles sur le parc
boisé et le logis du Haut Fouilloux
- fossé existant



OBJECTIF

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants et le village ancien d'Avallon

Favoriser la mixité de l'habitat en accueillant des logements locatifs aidés

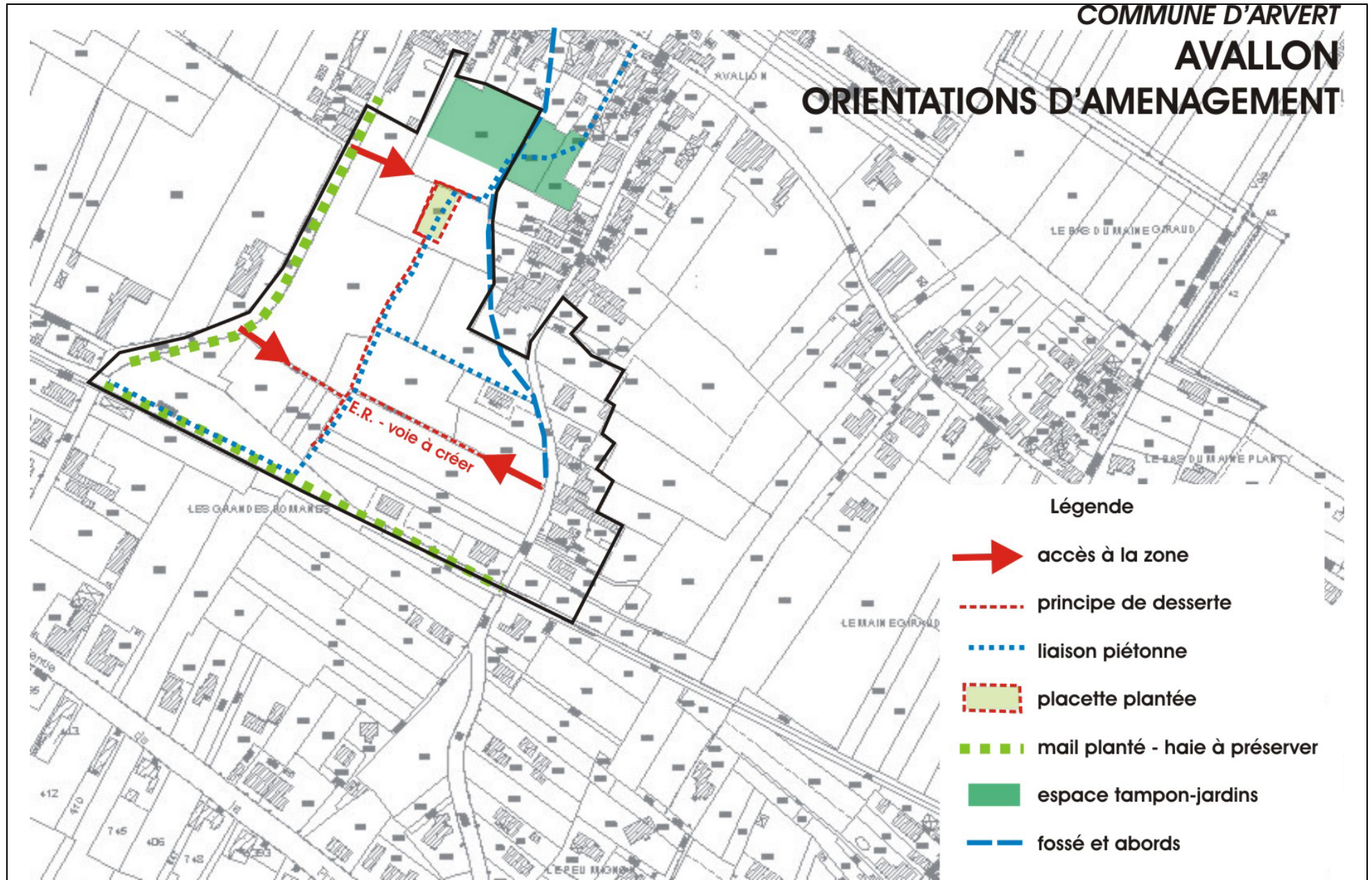
PRINCIPES STRUCTURANTS

- L'aménagement doit assurer une entrée de village structurée le long de la voie principale (Avallon)
- Création d'une desserte interne à la zone pour ne pas multiplier les accès sur les voies existantes et ne pas supprimer le mail de qualité sur la rue

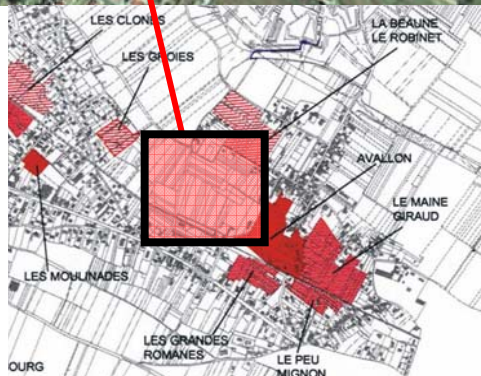
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Préserver le mail planté rue de la Gare
- Préserver la zone de verger au nord (bande tampon entre le village ancien et la future zone d'habitat)
- Rendre obligatoire une dominante de faîtage sur le bâti côté rue
- Les accès individuels des parcelles ne se feront pas sur les chemins périphériques mais à partir de voies créées sur l'opération
- Favoriser un parcellaire peu large, étroit qui permettra de créer un front urbain structuré
- Prendre en compte le fossé à l'est de la zone
- Créer une liaison piétonne avec le village d'Avallon

COMMUNE D'ARVERT
AVALLON
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Objectif : création de 7 logements locatifs aidés au sein de la zone



OBJECTIF

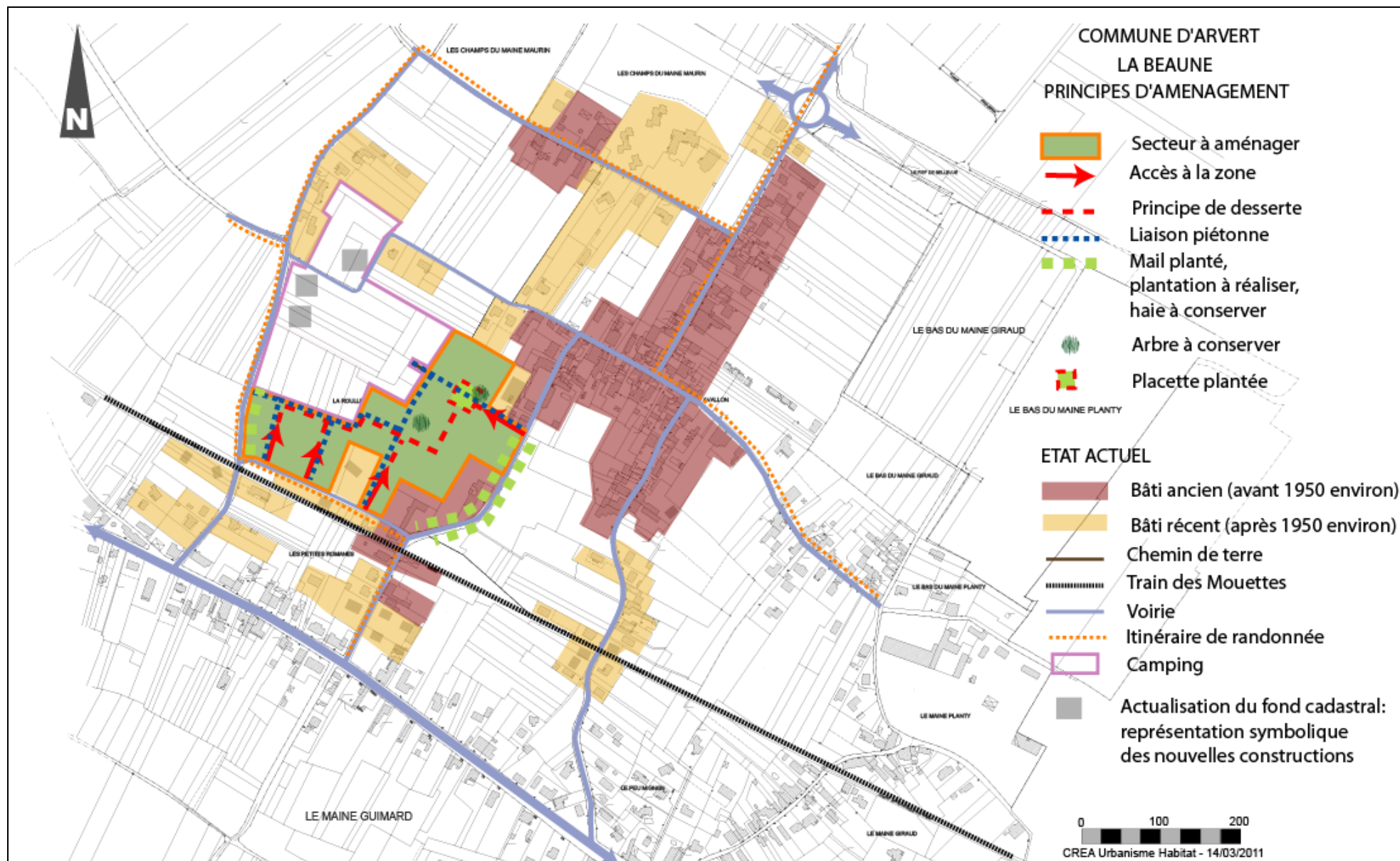
Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants et le village ancien d'Avallon

PRINCIPES STRUCTURANTS

- L'aménagement doit assurer une entrée de village structurée le long de la rue de la Gare (Avallon)
- Création d'une desserte interne à la zone pour ne pas multiplier les accès sur les voies existantes et ne pas supprimer le mail de qualité sur la rue
- Eviter l'enclavement des parcelles à l'intérieur de l'îlot
- L'aménagement doit permettre de créer une opération structurée en continuité avec un village ancien, présentant une certaine organisation et une certaine densité

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Préserver le mail planté rue de la Gare, les arbres isolés à l'intérieur de la zone
- Préserver les plantations existantes ou recréer des plantations au nord (bande tampon avec la zone agricole)
- Eviter de multiplier les accès individuels sur les rues existantes. Desservir les constructions à partir de voies à créer à l'intérieur de l'opération
- Créer des liaisons piétonnes avec le village d'Avallon, le camping et les quartiers environnants



LES ZONES **AU** « A URBANISER » AVEC SCHEMA D'AMENAGEMENT

**CES ZONES INSUFFISAMMENT DESSERVIES SONT ASSORTIES
D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT A RESPECTER**

LE SECTEUR AUz

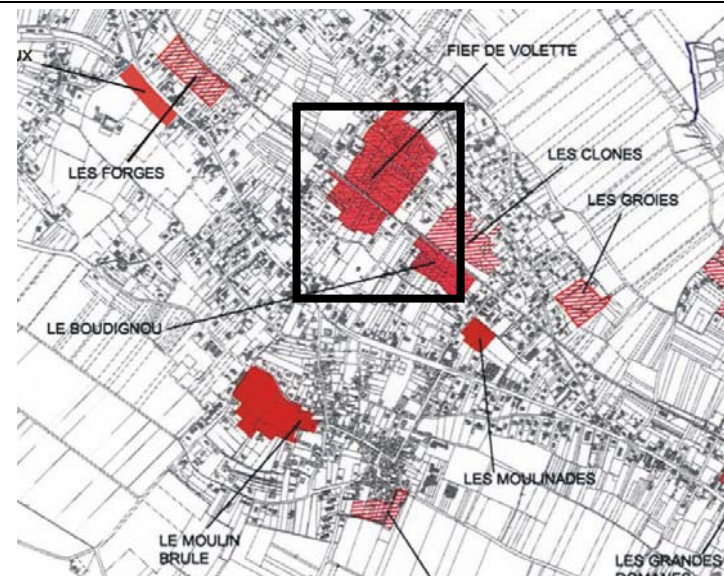
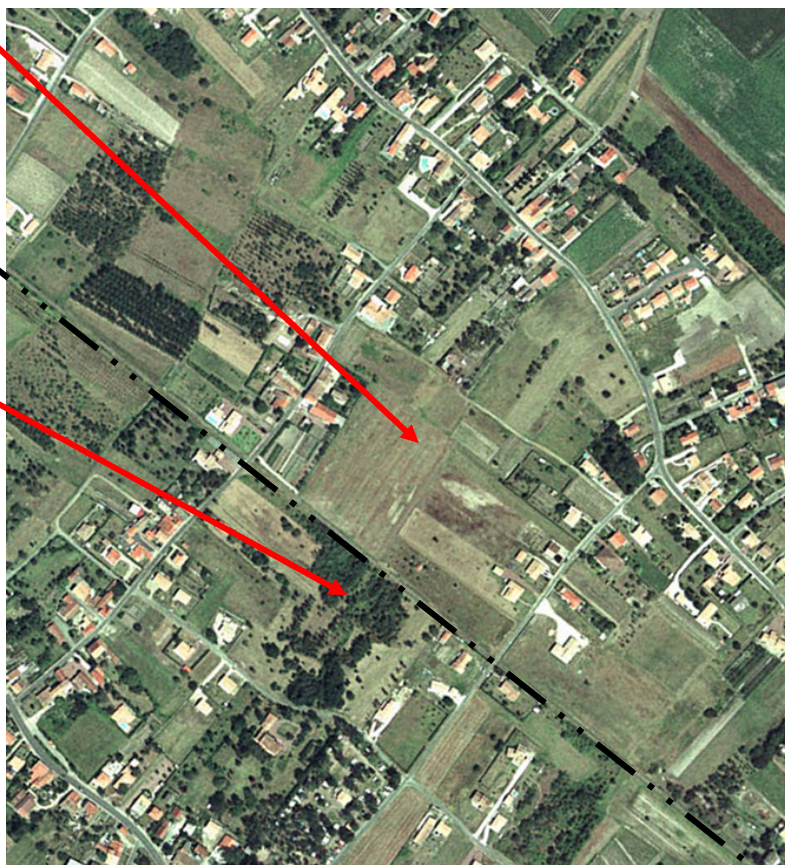
La zone AUz est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, peu ou pas encore équipée, sur laquelle la commune projette de se développer à court et moyen terme.

Son aménagement sera réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de ce secteur est donc conditionnée par la réalisation des équipements publics programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

**CE SECTEUR EST ASSORTI
D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT A RESPECTER**

FIEF DE VOLETTE NORD ET SUD



OBJECTIF

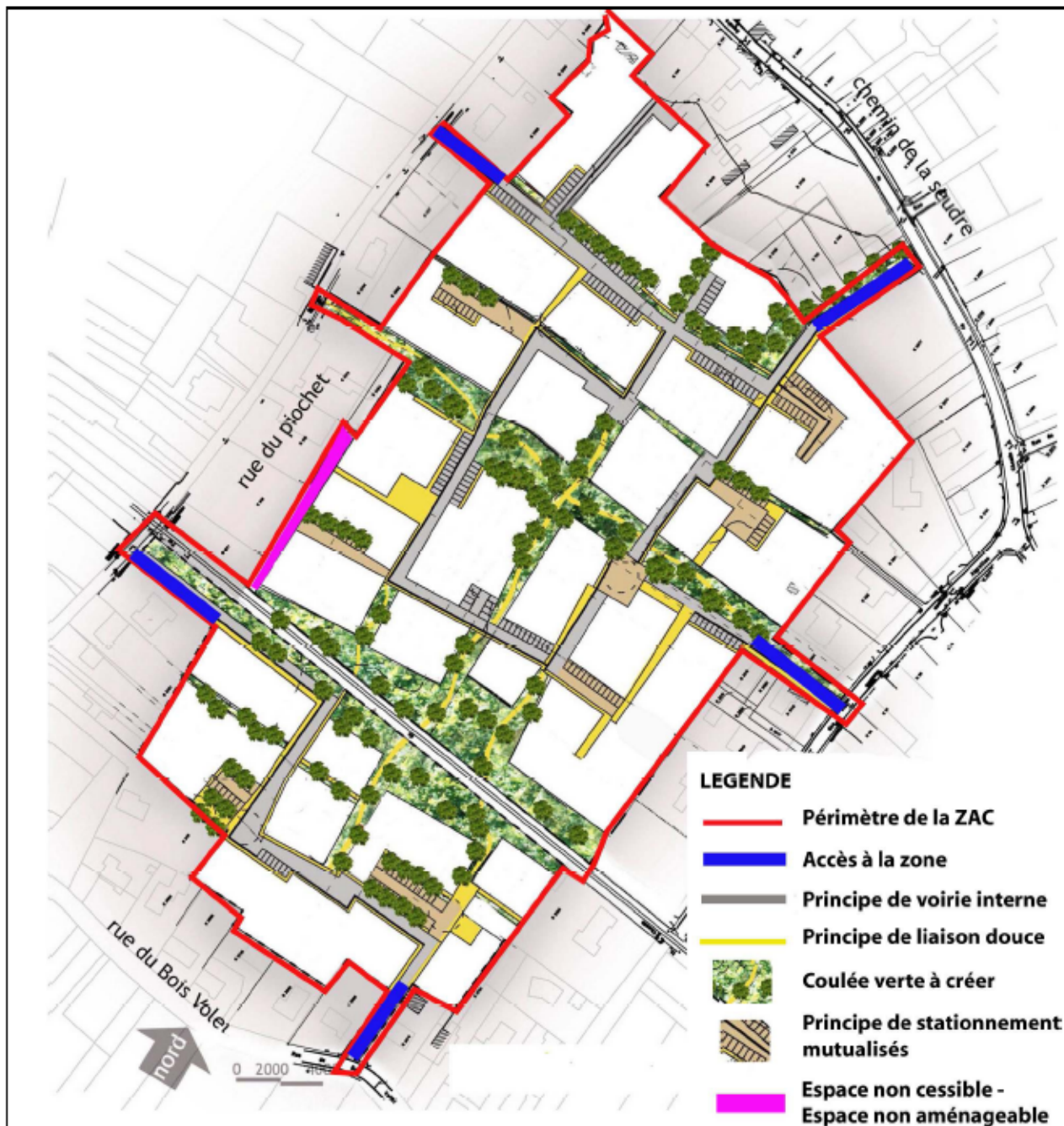
Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants

PRINCIPES STRUCTURANTS

- Le quartier doit être connecté aux quartiers résidentiels environnants, par les voiries existantes : liaisons vélos et piétons
- Eviter l'enclavement des terrains à l'intérieur de l'îlot

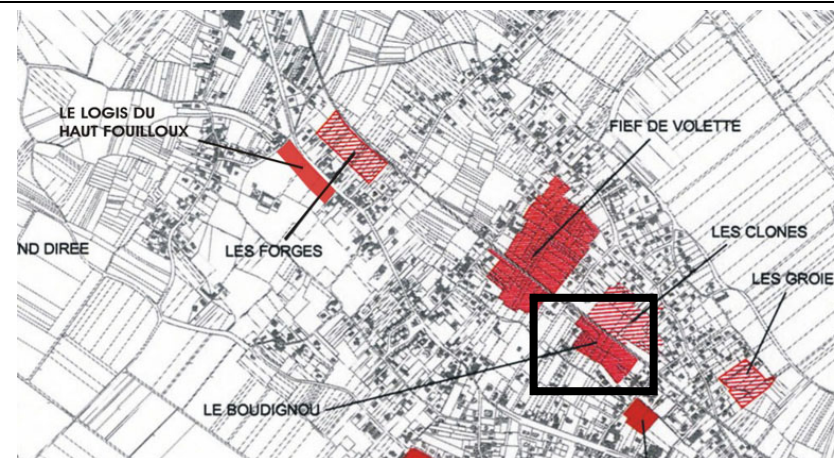
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Créer une voie de desserte interne traversante, avec accès depuis les rues qui encadrent l'îlot : rue des Aigrettes (Est), chemin de la Seudre (nord) rue Piochet (Ouest), rue du Bois (Sud)
- Garantir une diversité de l'offre en habitat : types d'habitat, variété de la taille des parcelles
- Créer des jardins de cœurs d'îlots
- Les places structurantes : le bâti devra être à l'alignement partiel ou total
- Créer des cheminements piétons le long des voies de desserte principales
- Aménager une bande-tampon d'espaces verts (fonds de jardins végétalisés) le long de la voie de chemin de fer



Objectif : création de 10% de logements locatifs aidés au sein de la zone

du PLU - juillet 2011



OBJECTIF :

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants

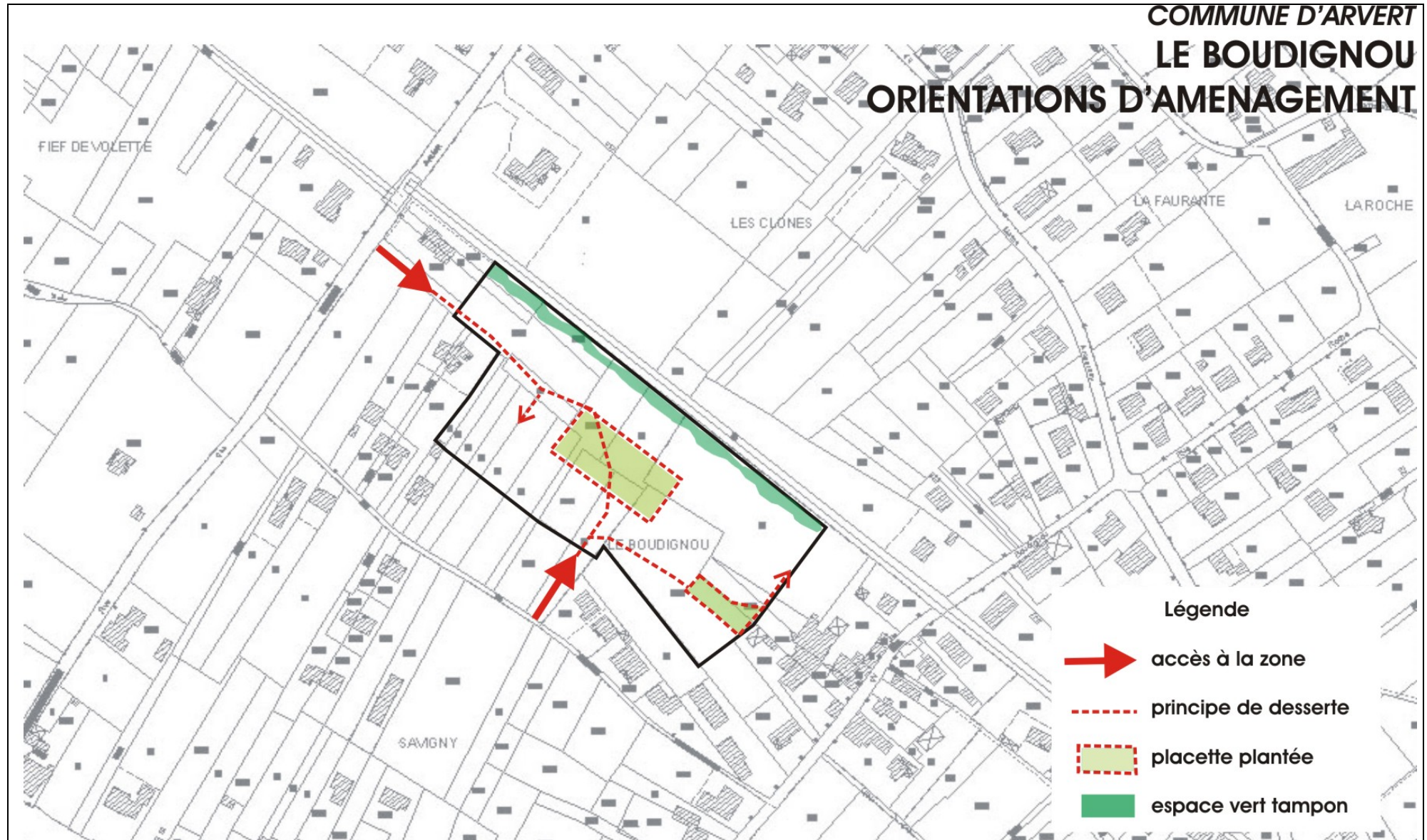
PRINCIPES STRUCTURANTS

- Le quartier doit être connecté aux quartiers résidentiels alentours par les voiries existantes
- Eviter l'enclavement des terrains à l'intérieur de l'îlot

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir une voirie de desserte interne et « traversante » entre la rue des Aigrettes et la rue des Tourterelles
- Imposer les accès individuels des parcelles à partir des voies créées sur l'opération
- Prévoir des espaces plantés et une bande tampon avec la voie ferrée : jardins le long de la voie ferrée, des espaces publics structurants (placettes)

COMMUNE D'ARVERT
LE BOUDIGNOU
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





OBJECTIF :

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants

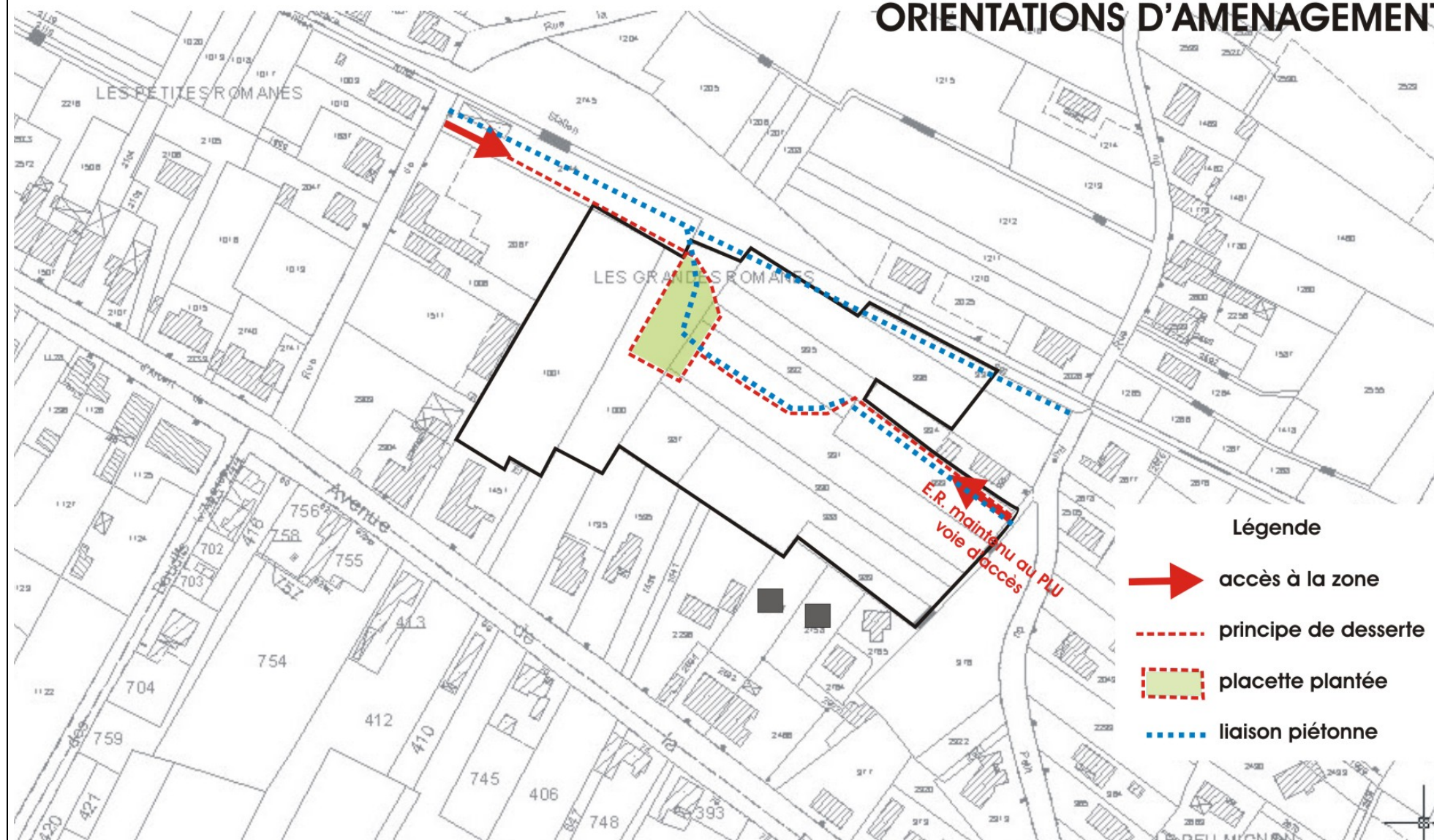
PRINCIPES STRUCTURANTS

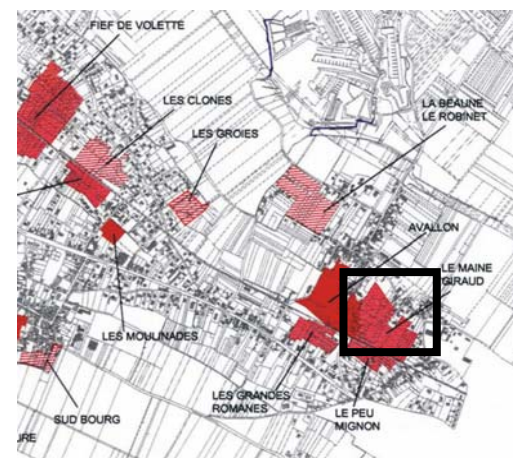
- Le quartier doit être connecté aux quartiers résidentiels alentours par les voiries existantes : voirie, liaisons vélos et piétons
- L'aménagement du secteur doit participer à la qualité de l'entrée du village d'Avallon et tenir compte de la proximité de la voie ferrée

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Garantir une diversité de l'offre en habitat : taille du parcellaire variée
- Prévoir une voirie de desserte interne et traversante, « courbe », pour créer une « rupture » avec l'alignement de la voie ferrée
- Imposer les accès individuels des parcelles à partir des voies créées sur l'opération
- Prévoir des espaces plantés et une bande tampon avec la voie ferrée : jardins le long de la voie ferrée, espace public « central » (placette)
- Aménager l'accès depuis la rue du Petit Paris (élargissement de la voie, aménagement du carrefour)
- Prévoir une liaison piétonne parallèle à la voie ferrée

COMMUNE D'ARVERT LES GRANDES ROMANES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





OBJECTIF

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants

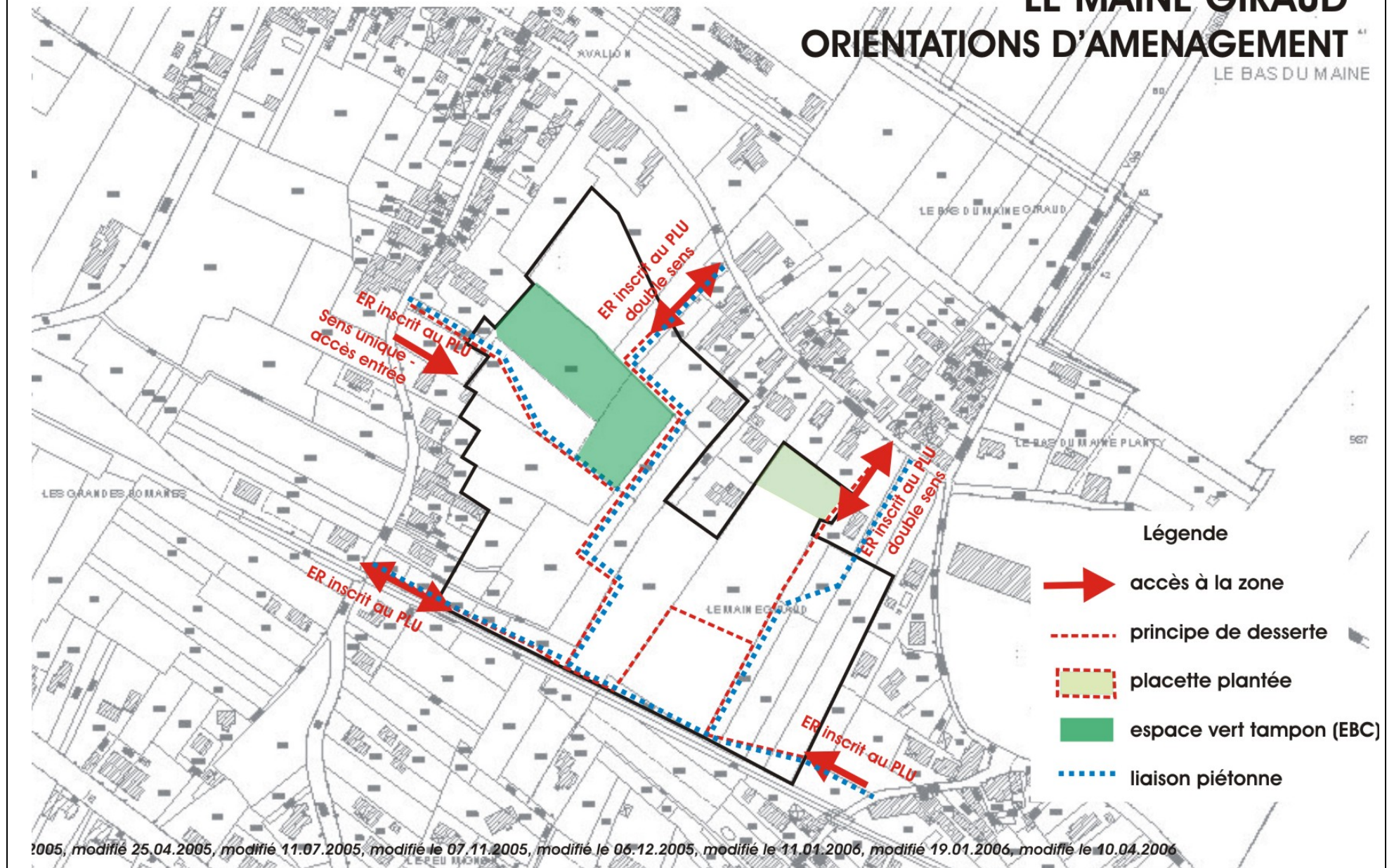
PRINCIPES STRUCTURANTS

- Le quartier doit être connecté aux quartiers résidentiels alentours par les voiries existantes : voirie, liaisons vélos et piétons
- L'aménagement du secteur doit participer à la qualité de l'entrée des villages d'Avallon et du Maine Giraud et tenir compte de la voie ferrée
- Les espaces verts, boisés, tampons doivent être préservés ; ils accompagnent le village ancien

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir des voies de desserte internes, traversantes depuis les rues qui encadrent l'îlot : rues de Bellevue, du Petit Paris, du Maine Giraud
- Imposer les accès individuels des parcelles à partir des voies créées sur l'opération
- Garantir une diversité de l'offre en habitat : taille du parcellaire variée, ...
- Inscription d'espaces publics plantés, placettes, maintien de l'espace boisé (espace boisé classé), de cheminements piétons

COMMUNE D'ARVERT
LE MAINE GIRAUD
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
 LE BAS DU MAINE



LE MAINE GIRAUD SUD - LE PEU MIGNON



OBJECTIF

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants

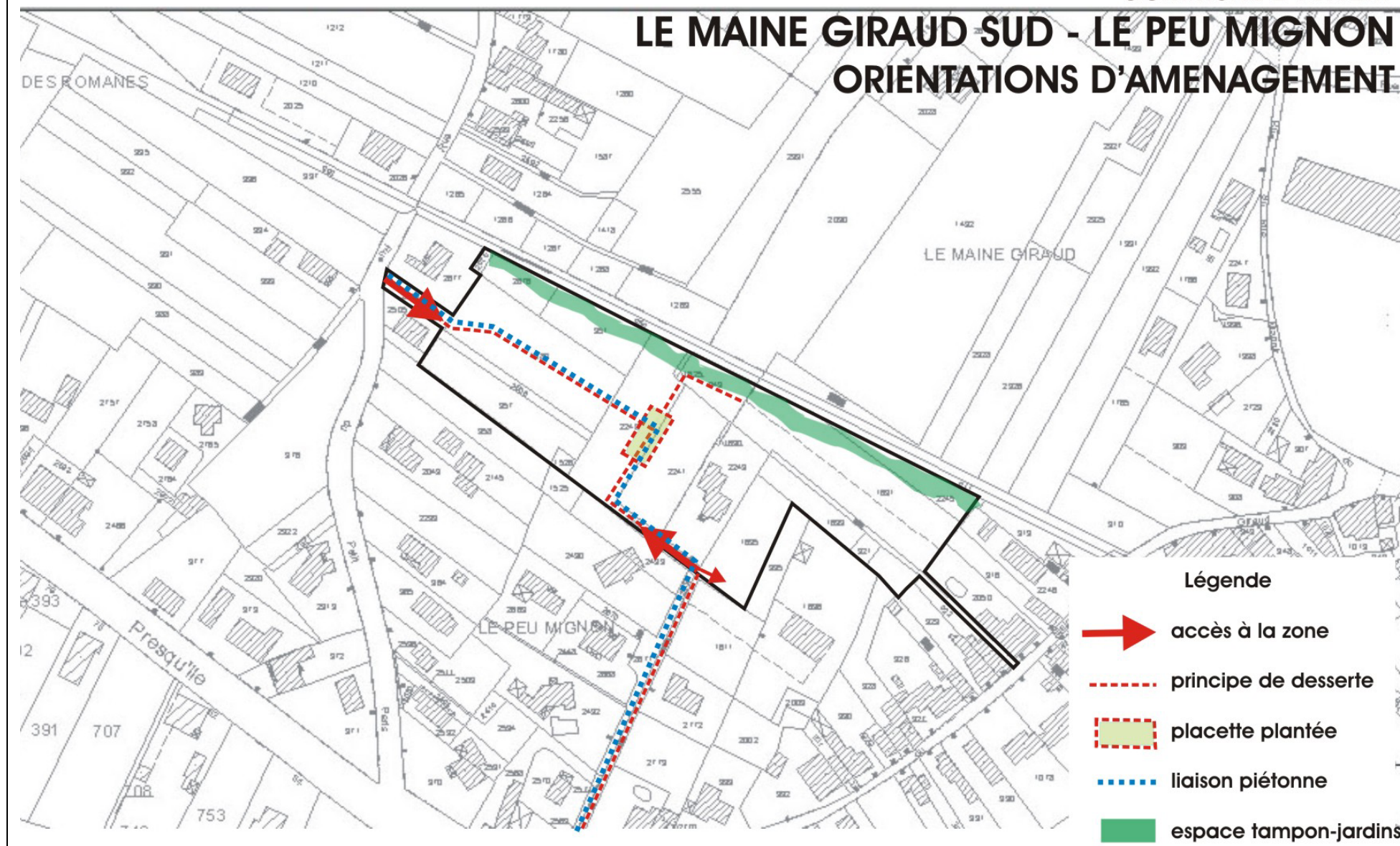
PRINCIPES STRUCTURANTS

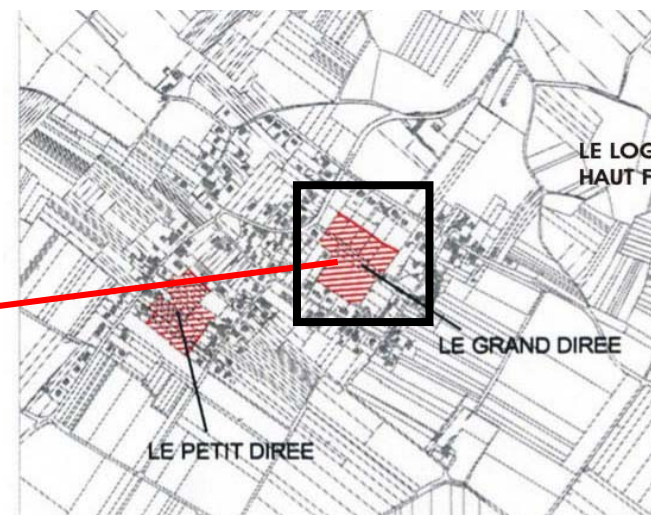
- Le quartier doit être connecté aux quartiers résidentiels alentours par les voiries existantes

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir une voie de desserte interne, traversante entre la rue du Petit Paris et le chemin du Peu Mignon
- Imposer les accès individuels des parcelles à partir des voies créées sur l'opération
- Prévoir un espace public central, convivial, planté
- Préserver une bande tampon le long de la voie ferrée (arrières de jardins)

LE MAINE GIRAUD SUD - LE PEU MIGNON ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





OBJECTIF

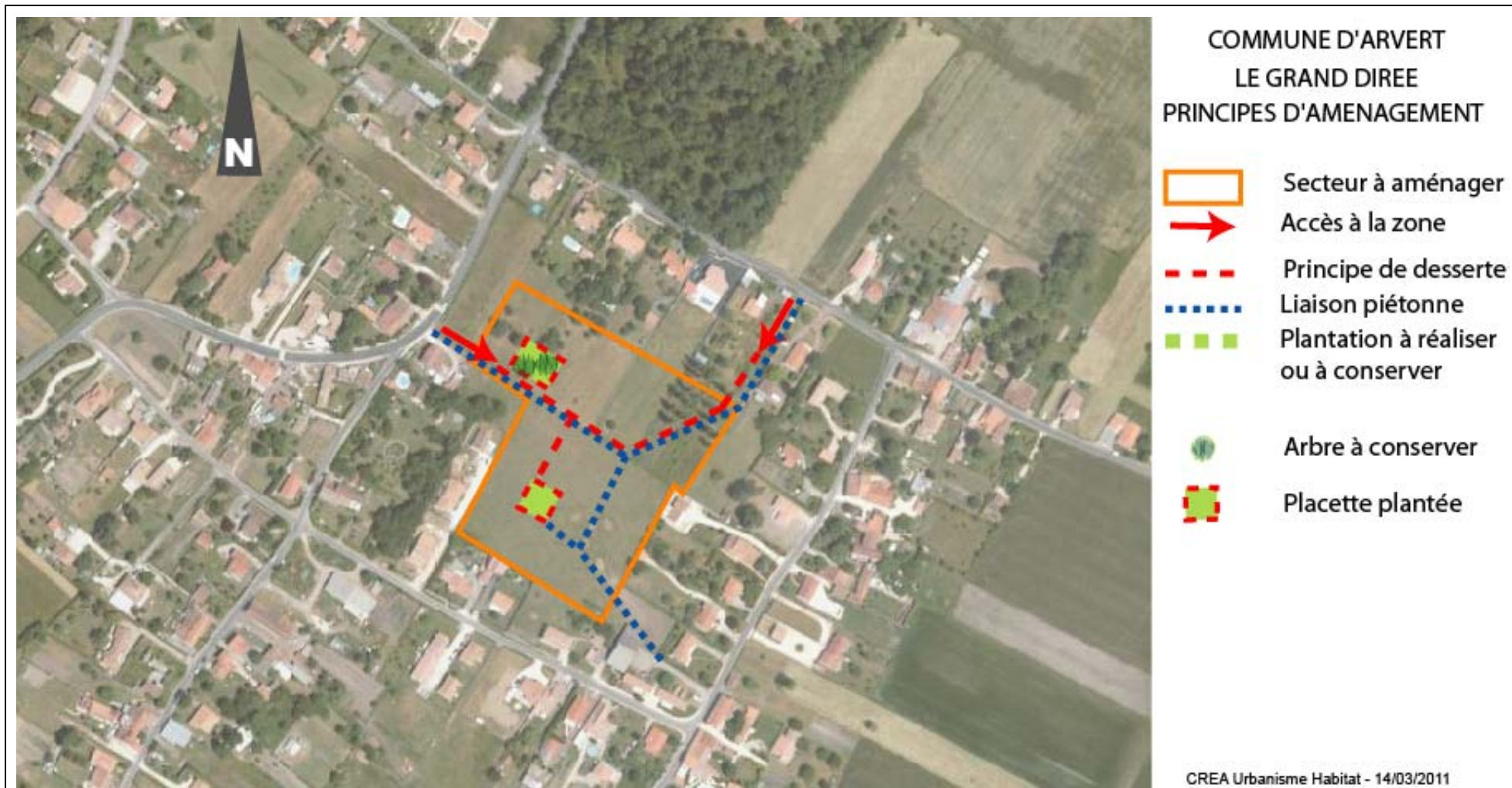
Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants

PRINCIPES STRUCTURANTS

- Le quartier doit être connecté aux quartiers résidentiels alentours par des voiries structurantes et des chemins piétons

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Prévoir une voie de desserte interne, si possible traversante entre la rue de l'Atlantique et la rue du Petit Bois
- Imposer les accès individuels des parcelles à partir des voies créées sur l'opération
- Prévoir plusieurs petits espaces publics plantés, permettant de conserver notamment une partie des plantations existants sur le site

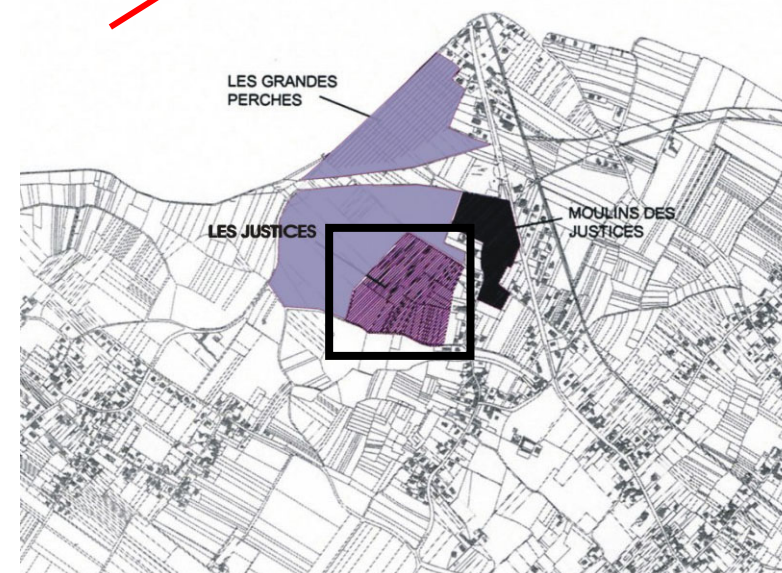


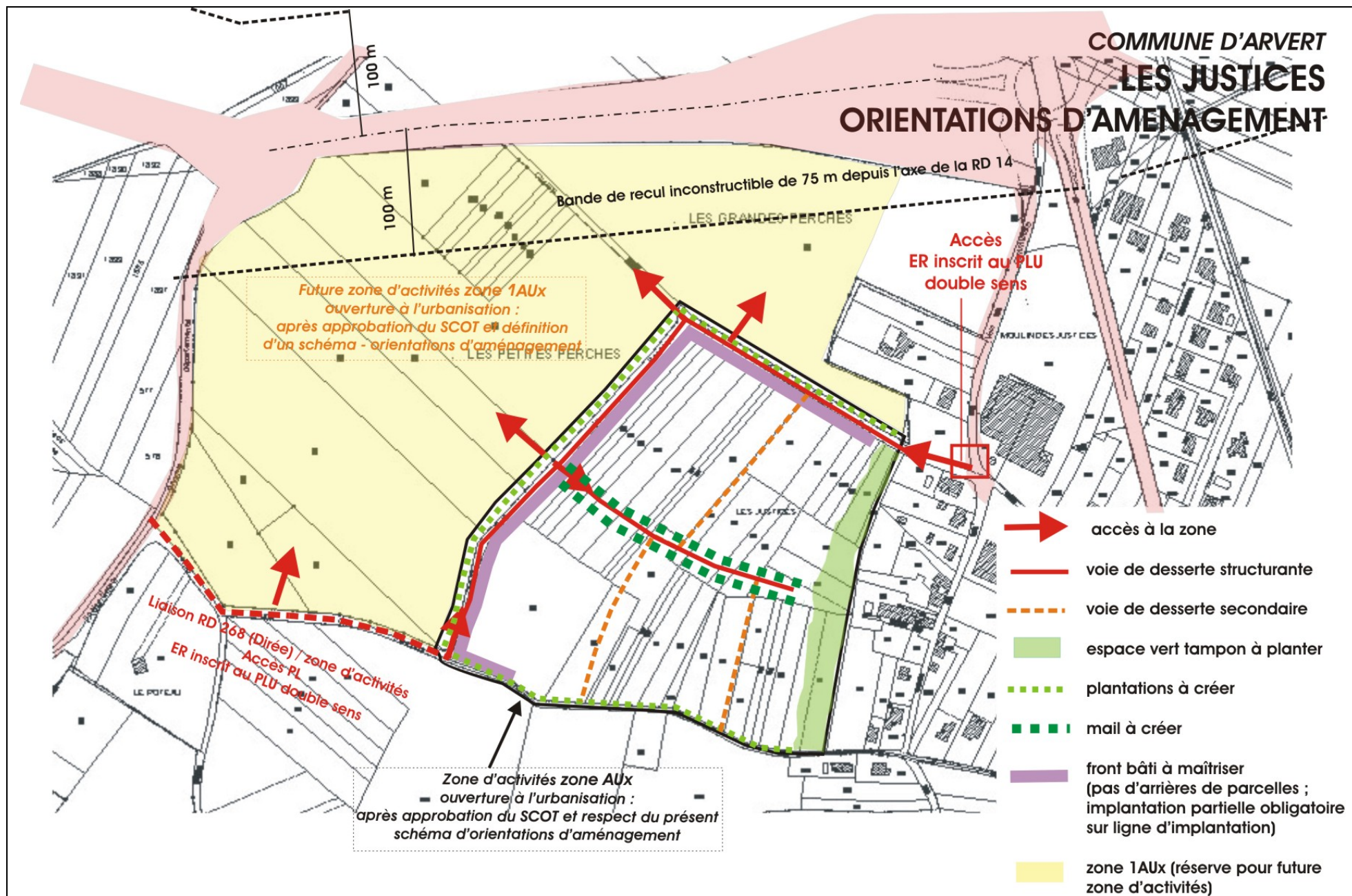
B - LES ZONES A VOCATION D'ACTIVITES (AUx)

RAPPEL DES OBJECTIFS

- maîtriser et rééquilibrer les pôles déjà existants, qui présentent l'avantage actuellement, de répartir les flux et les nuisances sur le territoire : secteurs du Champion, du Shopi (zonage Ubc)
- maintenir et maîtriser l'évolution de la zone d'activités artisanales des Bernards de Coux (quartiers résidentiels proches et zone agricole réservée au sud)
- maîtriser l'évolution des terrains le long de la déviation
- Prévoir un nouveau pôle d'activités essentiellement artisanales au sud-ouest de la zone commerciale du Champion, sur le site des « Justices » (zone AUx) : les orientations d'aménagement (schéma) concernent cette zone
- Prévoir à moyen long terme le développement d'une extension de la zone d'activités des Justices (sud RD 14) et d'une zone à vocation communautaire (CDA du Pays Royannais), à vocation large de services au nord de la RD 14 : zonages 1AUx, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à approbation du SCOt et modification ou révision simplifiée du P.L.U..

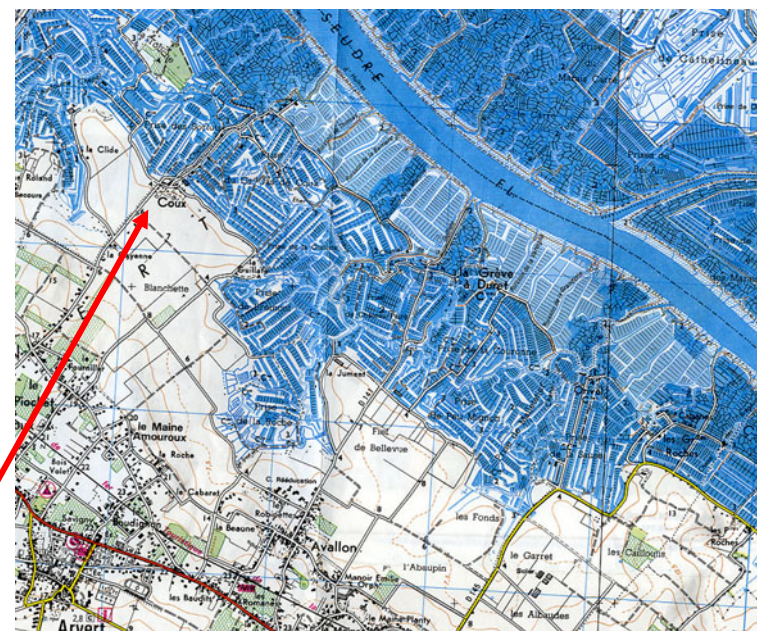
LES JUSTICES





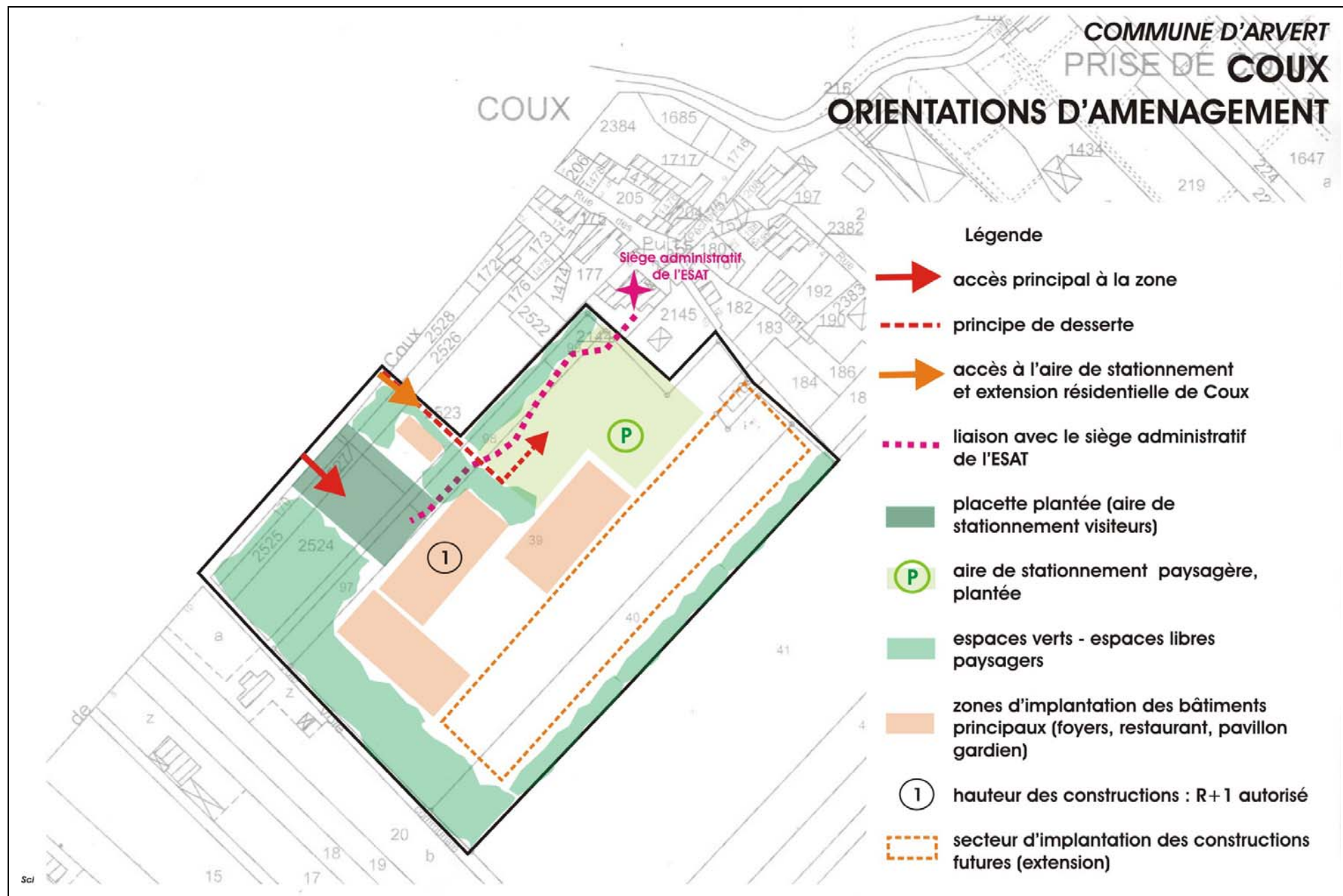
C - LE SITE DESTINE A L'ACCUEIL DE L'E.S.A.T. AU SUD DU VILLAGE DE COUX

- Inscription d'une zone AUesat et secteur 1AUesat pour l'aménagement de l'ESAT au sud du village de Coux



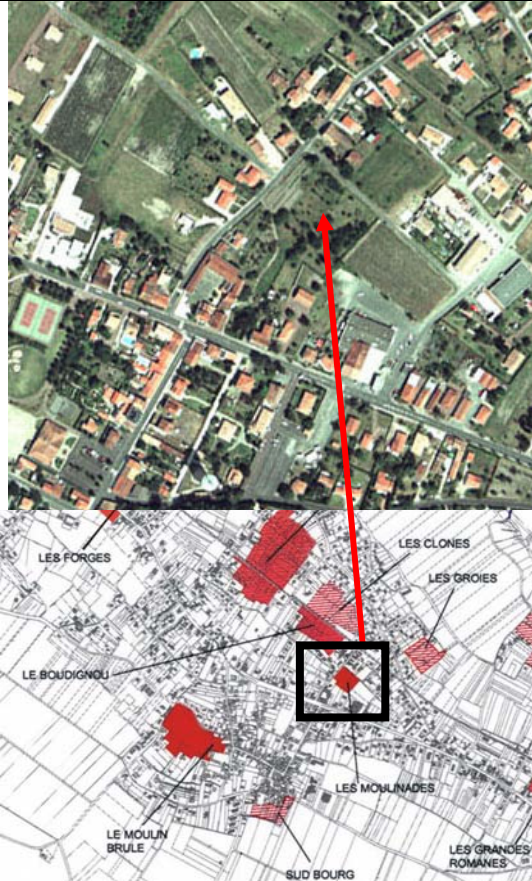
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Un accès principal sur la route de Coux + un accès secondaire - accès au parc de stationnement / voie de desserte de la zone constructible au nord (habitat,) en continuité du village
- Aménagement d'un espace planté central, structurant
- Aménagement paysager des espaces libres et du « front » le long de la route de Coux
- Liaisons entre les foyers -restaurant et siège administratif de l'ESAT (implanté dans le village de Coux)
- Maîtriser les hauteurs (R+1 maximum sur un des bâtiments)



**D - DES SECTEURS PARTICULIERS DU CENTRE VILLE
AU LIEU-DIT LES MOULINADES
A VOCATION HABITAT (Ubs)
ET A VOCATION COMMERCIALE ET DE SERVICES (Ubc)**

**CES SECTEURS DESSERVIS PROCHES DU BOURG, DES SERVICES,
COMMERCES ET EQUIPEMENTS SONT ASSORTIS
D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT A RESPECTER**



OBJECTIF

Créer un quartier en continuité avec les quartiers résidentiels environnants et le centre bourg

Favoriser la mixité de l'habitat en accueillant des logements locatifs aidés

PRINCIPES STRUCTURANTS

- L'aménagement doit permettre de créer une opération structurée en continuité des quartiers résidentiels environnants et prenant en compte la proximité directe du centre ancien dense et des structures commerciales
- Eviter l'enclavement des parcelles à l'intérieur de l'îlot en raison de la position stratégique de cette zone : proximité directe du bourg, équipements et commerces
- Ne pas multiplier les accès sur les rues encadrant le secteur

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Sans rendre obligatoire une implantation partielle ou totale sur la rue, *il sera intéressant d'avoir une implantation du bâti proche des voies existantes pour prolonger la forme urbaine du bourg ancien.*
- Favoriser un parcellaire étroit qui permettra de créer un front urbain structuré, une certaine densité adaptée à la proximité du bourg ; en cas de groupement d'habitations, la création d'un front bâti continu sera recherché sur la rue du Boudignou et la rue des Moulinades.
- Imposer une voie de desserte interne pour densifier ce secteur proche du centre ancien et pour desservir l'intérieur de l'îlot.
- Conserver le cœur d'îlot en jardin pour compenser l'effet de densité en façade sur voie et atténuer les vis-à-vis.
- Assurer une continuité dans les itinéraires piétons, notamment vers le pôle commercial et de services



OBJECTIF

Restructurer et requalifier un pôle d'activités multiservices et commercial autour du supermarché et de la nouvelle halle

PRINCIPES STRUCTURANTS

- L'aménagement doit permettre de recréer un lieu de centralité autour d'équipements et de services structurants de la commune
- Mettre en valeur la nouvelle halle par des aménagements d'espaces publics répondant à la fois aux besoins en matière d'espaces publics paysagers et créateurs de lien social ainsi qu'aux besoins de stationnements liés aux activités développées sur le site.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Créer un mail planté structurant l'organisation de la zone ; ce mail dégage une perspective face à la halle, implantée sur la partie sud.
- Autour de la halle, aménager un parking planté pouvant accueillir un marché certains jours. Cet espace ouvert est refermé par un front bâti au sud de la place pouvant accueillir des commerces, services etc... La façade sur la rue du château d'eau retrouve une vocation à accueillir de l'habitat.
- Sur la partie Nord, une place plantée fait face à la halle. Une voie structurante dessert la zone d'activités. Le mail planté se prolonge jusqu'à la voie ferrée. De part et d'autre de ce mail, se développent des activités multiservices et commerciales. Le pôle de santé implanté au milieu de la zone vient structurer l'espace en refermant la place.
- Les aires de stationnements sont regroupées à l'arrière et sont communes à plusieurs activités. Quelques places de stationnement minute peuvent être créées en façade des activités.
- Assurer une continuité dans les itinéraires piétons, notamment vers le quartier d'habitat (zone Ubs) à créer.
- Prévoir un traitement paysager en limite avec les secteurs à vocation habitat.

