



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-AGNANT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRETE LE

Le 31 août 2015

APPROUVE LE

Le 14 juin 2016

PIECE DU PLU

3



Sommaire

1. CONTEXTE

1.1	Le contexte législatif et réglementaire des OAP.....	7
1.2	Les secteurs faisant l'objet d'OAP.....	8

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....	11
2.2	Orientations générales à l'ensemble des secteurs de projet.....	12
2.2.1	Principes d'organisation.....	12
2.2.2	Principes d'implantation.....	12
2.2.3	Intégration paysagère.....	13
2.2.4	Densité minimale des opérations.....	13
2.2.5	Accès et stationnement.....	13
2.2.6	Gestion de l'eau et des déchets.....	13
2.3	Orientations par secteur.....	15
2.3.1	L'ancienne coopérative agricole.....	15
2.3.2	Le secteur de l'église.....	21
2.3.3	Le secteur du Bois Château.....	24
2.3.4	Le secteur du Pas des Vaches.....	29
2.3.5	Le site de l'ancien SPAR.....	31
2.3.6	L'extension de la zone d'activités.....	36



1. CONTEXTE

1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-4 : « 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.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. 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.

Article R.123-3-1 : « 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.



LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP

Secteur du Bois Clair
Surface : 2,32 hectares

Secteur de l'ancien SPAR
Surface : 1,53 hectares

Secteur du Pas des Vaches
Surface : 1,33 hectares

Secteur Ancienne coopérative
Surface : 2,85 hectares

Secteur de l'église
Surface : 5974 m²

0 100 200 m

Extension de la zone d'activités
Surface : 2,69 ha



2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2.1 ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en oeuvre dans le PLU pour répondre aux objectifs de production de logement définis dans le PADD.

Cependant, au vu des caractéristiques de certains secteurs de projet (pas de maîtrise foncière communale, nécessité de démolition/dépollution, etc.), la commune doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations. L'échancier prévisionnel est donc défini ainsi:

Trois périodes de trois ans sont définies correspondant aux grandes étapes de la vie d'un PLU. Pour chaque site d'OAP, cet échancier est représenté sous forme graphique en indiquant par un cadre gris la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation. Lorsqu'un phasage de la zone à urbaniser est prévu, plusieurs cadres sont figurés.



L'échancier a pour principal vocation de mettre en évidence la répartition temporelle envisagée entre les principaux secteurs de projets à l'échelle communale. Cette répartition temporelle a été élaborée de la manière suivante:

- > la priorité est donnée aux secteurs de projet les plus proches du centre-bourg,
- > leur lien avec les projets communaux (exemples: le plan de circulation, etc.),
- > leurs caractéristiques physiques (exemple: la nécessité de dépolluer un sol demande des études supplémentaires et donc un temps plus long entre le début de la réflexion d'aménagement et la fin de la construction).

Cependant, l'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants:

- pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle communale,
- à l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

2.2 ORIENTATIONS GENERALES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE PROJET

2.2.1 Principes d'organisation

L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble dans le cadre défini dans les orientations par secteur, respectant les principes inscrits dans la présente partie ainsi que ceux compris dans chaque OAP.

Autour des voies

- Le projet définit un réseau de desserte interne rationnel et hiérarchisé, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec la recherche d'une implantation qualitative des futurs logements et cherchant à répondre aux différents besoins, par exemple, en diversifiant la taille des parcelles.
- A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies reçoivent un traitement adapté à leur fonction.
- Les voies doivent constituer des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.
- Elles doivent s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant en marquant le statut des différentes voies.
- Le vocabulaire (matériaux, éclairage, éléments végétaux...) devra être similaire à celui utilisé dans le centre-bourg; l'homogénéité de traitement participe à l'identité d'un territoire.

Autour des espaces publics

- Les espaces publics et communs de l'opération devront s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.
- Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du centre-bourg.
- Ils devront être directement perceptibles et accessibles depuis le réseau viaire desservant les secteurs de projet.
- Un traitement perméable et réversible devra être privilégié pour les espaces de stationnement.

2.2.2 Principes d'implantation

- L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie proche.
- Les constructions nouvelles sont implantées dans le respect:
 - de la végétation existante, de manière à favoriser le maintien des éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage,
 - de la topographie: le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
 - du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.



- des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement et de protection contre les vents dominants.

- Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

2.2.3 Intégration paysagère

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération pourra notamment à ce titre être demandée.

2.2.4 Densité minimale des opérations

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, une densité minimale de 15 logements/hectare doit être mise en oeuvre.

2.2.5 Accès et stationnement

- Afin d'éviter la multiplication des percées dans le front bâti ou dans les «clôtures» végétales naturelles, les accès seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet.
- D'un point de vue architectural et paysager, les accès seront traités de façon sobre et qualitative.
- Le stationnement sera assuré individuellement sur les parcelles ou sur des espaces mutualisés à l'échelle du secteur de projet.

2.2.6 Gestion de l'eau et des déchets

- L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales et à optimiser leur écoulement:
 - > en limitant au maximum les surfaces imperméabilisées,
 - > en maintenant ou en créant des noues paysagères. Ces noues doivent être une composante du projet d'aménagement,
 - > en mettant en place un dispositif de stockage des eaux pluviales si nécessaire.
- Le point bas du site devra être réservé à un espace de gestion des eaux pluviales.
- L'aménagement devra intégrer la question de la gestion des déchets, par exemple en prévoyant un emplacement adapté en bordure de voie.





2.3 ORIENTATIONS PAR SECTEUR

2.3.1 Ancienne coopérative agricole

> Caractéristiques du site



- Situation géographique -

Le secteur de projet est situé au sud du centre-bourg. Malgré le caractère bâti du secteur en globalité, le chemin des anciens haras constitue une porte d'entrée dans le centre-bourg marquée par la ruralité du fait de l'usage actuel des sols et de la présence d'éléments boisés remarquables. Depuis cet axe, il existe une ouverture paysagère sur le bâti ancien du centre-bourg et l'église. Le site présente une pente douce vers l'ouest.

Trois entités sont distinguées:

- L'entité Nord qui est en partie artificialisée; elle est actuellement occupée par des bâtiments de l'ancienne coopérative agricole et une prairie. Elle est accessible depuis la rue du collège par un chemin agricole et est bordée dans sa partie sud par la rue du souvenir en continuité du chemin des anciens haras. Au nord-est du site, une nouvelle opération d'habitat a été réalisée le long de la rue du collège. Au sud-ouest, se trouve le cimetière. L'entité Nord couvre une superficie de 1,71 hectares.
- La partie Est qui est actuellement occupée par des entrepôts (3480 m²). Ceux-ci sont compris dans l'une des unités foncières de l'entité Nord.
- D'une superficie de 9930 m², la partie Sud a aujourd'hui un usage agricole. Elle est bordée par le chemin des anciens haras au nord-ouest et par une haie bocagère dense le long de la rue du moulin de Chevrotine.

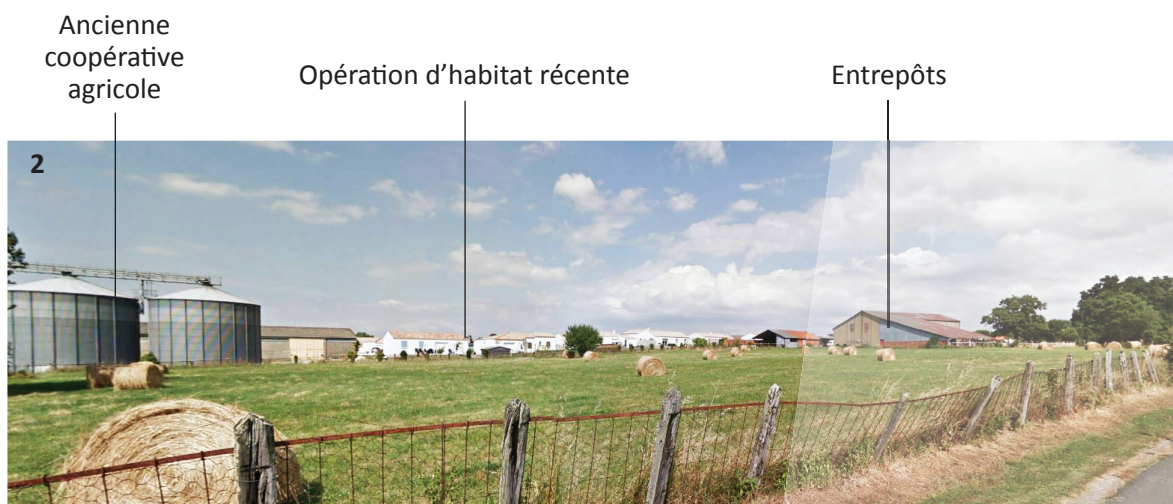




- Eléments du contexte -



- Vue depuis le chemin des anciens haras -



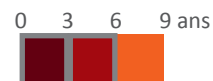
- Vue sur la Partie Nord depuis la rue du souvenir -

Haie bocagère dense



- Vue depuis la rue du Moulin de la Chevrotine -

> Orientations d'aménagement et de programmation



1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le site de projet comprend trois secteurs distincts: l'entité Nord, le secteur des entrepôts et la partie Sud. L'urbanisation de ces trois secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps. En cas de réalisation séparée dans le temps, le projet devra être conçu de manière à ne pas entraver la réalisation de l'autre partie de l'OAP. Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Ils ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

L'entité Nord devra comprendre une petite opération de logements denses, sous forme de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires.

L'ensemble de l'opération devra comprendre au moins 20% de logements sociaux.

3 - LEGENDE

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Parcelles déjà construites et destinées à la création de logements et/ou d'équipements d'intérêt collectif

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :

-  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)

-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

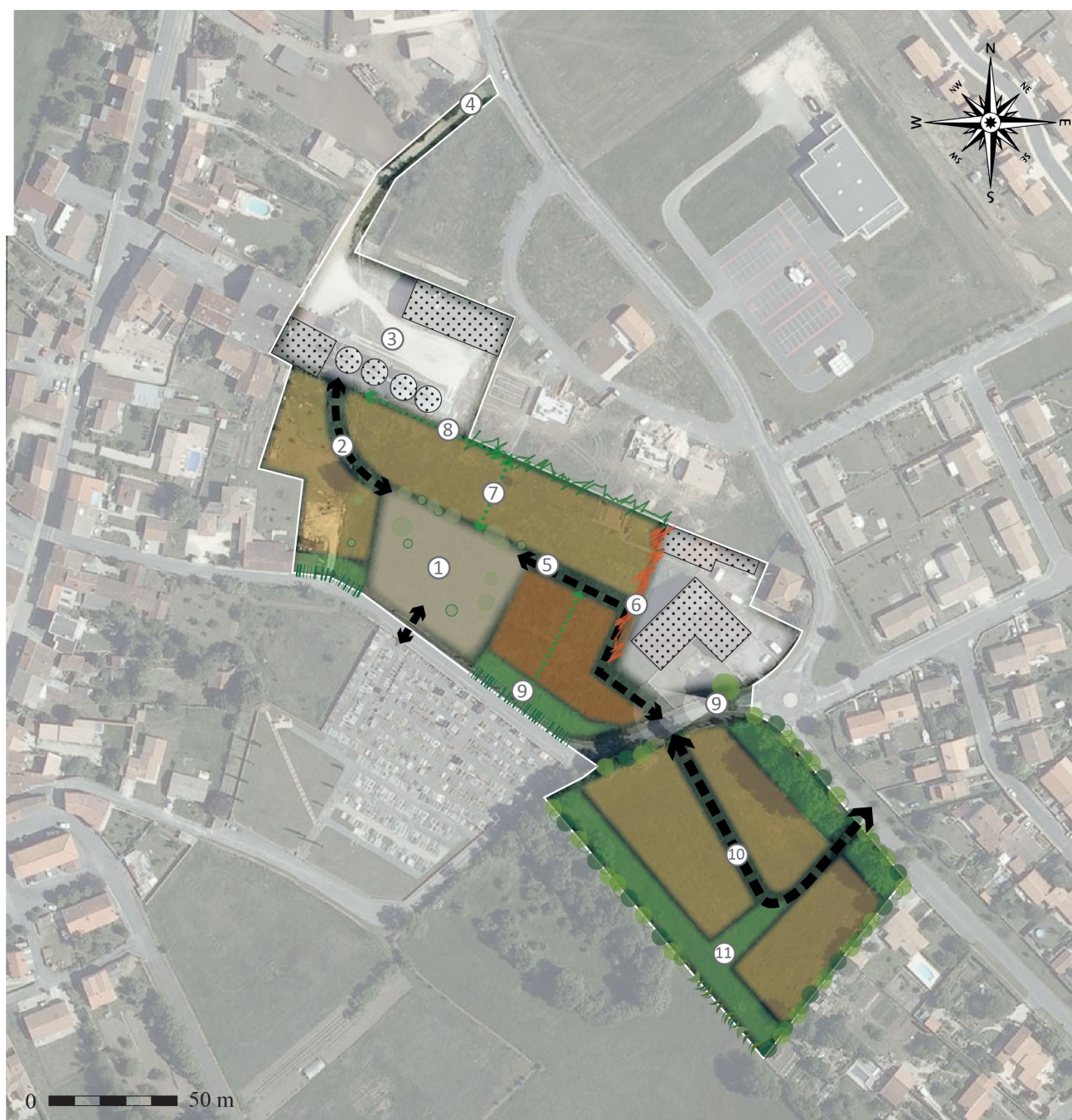
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Cône de vue à préserver
-  Arborer l'espace

4 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR DE PROJET

Une aire de stationnement sera créée au coeur de l'opération; son dimensionnement devra permettre la gestion des stationnement, à l'échelle du centre-bourg, en lien avec l'organisation d'événements particuliers (manifestations culturelles, etc.), mais aussi à l'échelle de l'opération. Les nouvelles constructions s'organiseront autour de l'aire de stationnement de manière à cadrer cet espace. Les abords de l'aire de stationnement devront être arborés afin de constituer une transition harmonieuse avec les nouvelles constructions. Les essences d'arbres seront choisies de manière à limiter les ombres portées sur les constructions et ainsi favoriser leur ensoleillement.

- ①
- ② Depuis l'aire de stationnement, une voie sera créée pour rejoindre le site de l'ancienne coopérative agricole. Cette voie pourra être dimensionnée pour la circulation des véhicules motorisés ou prendre la forme d'un cheminements doux.
- ③ Cet espace a pour vocation d'accueillir de l'habitat et/ou des équipements liés à l'ensemble de l'opération (gestion des eaux pluviales par exemple).
- ④ S'appuyer sur le chemin agricole existant pour créer la voie d'accès au site de l'ancienne coopérative agricole. La voie sera aménagée pour répondre aux futurs flux.
- ⑤ Une seconde voie de desserte interne sera créée depuis l'aire de stationnement et rejoindra la rue du souvenir.
- ⑥ Une perméabilité devra être maintenue avec l'emprise des entrepôts afin d'anticiper la mutation de ce secteur. Cette perméabilité pourra s'appuyer sur la nouvelle voie de desserte interne créée.

- ⑦ L'amorce du chemin piéton partant de la rue des cigognes sera prolongée et traversera l'opération pour rejoindre l'aire de stationnement.
- ⑧ Un cheminement doux permettra de relier l'ouest de l'opération à la rue des cigognes.
- ⑨ Conserver les vues sur le centre-bourg ancien et l'église en implantant les nouvelles constructions dans la partie nord en retrait par rapport à la rue du souvenir. Privilégier les espaces jardinés le long de cet axe.
- ⑩ La voirie sera traversante; une seule percée sera créée dans la haie bocagère existante. Le bâti sera organisé autour de cet axe de circulation de manière à cadrer ce dernier.
- ⑪ Un espace de transition devra être créé entre les espaces agricoles et naturels et la nouvelle opération. Les jardins pourront constituer cet espace. Cet espace de transition devra être végétalisé et rejoindra la nouvelle voie.



> Exemples d'implantation

 Exemple d'implantation des constructions

2.3.2 Secteur de l'église

> Caractéristiques du site

21



- Situation géographique -

Le secteur de projet est situé à proximité immédiate de l'avenue Charles de Gaulle, où se trouvent des équipements et des services. Il s'insère entre le chemin des anciens haras et la route des fontaines, entre le cimetière et quelques constructions implantées le long de la route des fontaines.

L'arrivée sur le site depuis le chemin des anciens haras est marquée par une vue sur l'église.

Le site couvre une superficie de 5974 m².



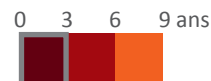
- Éléments du contexte -



- Vue depuis le chemin des anciens haras -



> Orientations d'aménagement et de programmation



1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le site est destiné à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitations. Le secteur de projet devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

2 - LÉGENDE

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition végétale

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Possibilité de créer des accès individuels
-  Liaison douce à créer (position indicative)

3 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR DE PROJET

- ① Créer une voie traversante reliant le chemin des anciens haras et la route des fontaines. Les nouvelles constructions seront organisées autour de cet axe.
- ② Préserver un espace vert au coeur de l'opération. Cet espace vert sera traversé par une liaison douce. Les limites entre les jardins privatifs et le cheminement doux seront traitées de manière végétale et perméables.
- ③ Des accès individuels pourront être créés depuis le chemin des anciens haras et la route des Fontaines.
- ④ La hauteur et l'implantation des constructions le long du chemin des anciens haras devront prendre en compte l'intérêt de la perspective vers l'église.
- ⑤ Un espace de transition devra être créé entre les espaces agricoles et naturels et la nouvelle opération. Les jardins pourront constituer cet espace. Cet espace de transition devra être végétalisé.



> Exemples d'implantation

 Exemple d'implantation des constructions



2.3.3 Rue du Bois Château

> Caractéristiques du site

Situé à l'est du centre-bourg, le secteur de projet est bordé par la rue du Bois Château. Inséré au tissu bâti existant, il est accessible depuis cet axe mais également depuis l'allée des Frênes. Une partie du site, au Nord, est actuellement occupée par une entreprise artisanale. Le reste est une prairie. Celle-ci constitue une ouverture paysagère sur les espaces agricoles au nord-est. A l'ouest, une opération d'ensemble destinée à l'habitat a été réalisée récemment.

Une ligne électrique traverse le site.



- Situation géographique -



- Eléments du contexte -



Constructions rue du petit pinaudard

Lot. de la Briqueterie

Entreprise en activité



- Vue sur le site depuis la rue du Bois Château -

Bâtiment dédié à l'activité artisanale



- Vue sur l'entreprise depuis la rue du Bois Château -

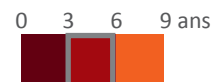
Bâtiment dédié à l'activité artisanale



- Vue sur le site depuis l'allée des Frênes -



> Orientations d'aménagement et de programmation



1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le site de projet comprend deux secteurs distincts: la partie Nord occupée par des bâtiments d'activités et la partie Sud, non bâtie. L'urbanisation de ces deux secteurs peut être réalisée simultanément ou de manière répartie dans le temps. Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Ils ont vocation à accueillir majoritairement des constructions à usage de logements. Des éléments programmatiques autres (équipements notamment) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Diversifier les tailles de parcelles afin de répondre à la demande
- L'implantation des constructions devra permettre à la majeure partie des logements d'avoir un jardin ou jardinet bien exposé.

3 - LÉGENDE

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Parcelles déjà construites

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Arborer l'espace
- Cône de vue à préserver
- Maintenir les haies ou arbres remarquables

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Amorce de voie à créer (position indicative)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.) autour duquel le bâti s'organise

4 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR DE PROJET

- ① Créer une voie traversante, de l'allée des Frênes à la rue du Bois Château.
- ② Une perspective depuis l'allée des Frênes vers les espaces agricoles sera conservée. La rue traversante constituera le support à cette perspective.
- ③ Un espace public sera créé et arboré autour duquel s'organisera petite opération d'habitat dense. Il sera traité de manière similaire à la rue traversante (choix du revêtement, mobilier urbain, etc). Les constructions seront implantées de manière à cadrer cet espace public; ce dernier devra permettre une bonne gestion du stationnement.
- ④ Afin d'anticiper le devenir de l'emprise foncière de l'entreprise artisanale, une amorce de voirie sera créée depuis la voie traversante.
- ⑤ Assurer une transition en maintenant une bande non bâtie entre la nouvelle opération et le site d'activités. Cet espace pourra prendre la forme d'un cheminement doux longeant le site d'est en ouest, ou d'un espace vert planté.



> Exemple d'implantation

■ Exemple d'implantation des constructions à privilégier



2.3.4 Le secteur du Pas des Vaches

> Caractéristiques du site

Situé à l'ouest du centre-bourg, le secteur de projet se trouve dans la continuité de la place de Verdun. Il est accessible depuis cet espace et depuis le chemin la fontaine de roule tronc, chemin qui borde le périmètre du site. Des arbres remarquables marquent la limite du site avec les espaces naturels de la commune.

Le secteur est en partie artificialisé dans la continuité de la place de Verdun, l'autre partie est un terrain enherbé.

Une ligne électrique traverse la partie Nord du site.



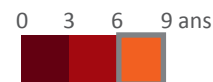
- Situation géographique -



- Eléments du contexte -



- Vue sur le site depuis la place de Verdun -



1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le site a vocation à accueillir des constructions à usage de logements ou des équipements publics. Des commerces sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Le site devra comprendre une petite opération de logements denses, sous forme de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires, dont au moins 20% de logements sociaux.
- Organiser le projet autour de la prise en compte de la gestion de l'écoulement des eaux superficielles.
- Le ou les dispositif(s) choisis dans le cadre de l'aménagement doit ou doivent être traité(s) comme des composantes du projet.
- Organiser la structure générale du projet (localisation des espaces verts, implantation des constructions, tracé des voies...) de manière à apporter une plus-value paysagère et participer à la qualité du cadre de vie.

3 - LÉGENDE

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir les haies ou arbres remarquables



Assurer une transition en maintenant des ouvertures

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Liaison douce à créer (position indicative)

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à un usage public (équipement, placette, terrain de jeux, etc) et/ou d'intérêt collectif (services, etc.)



Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble



Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

4 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR DE PROJET

- ① Organiser l'implantation des nouvelles constructions quel que soit leur usage autour d'un espace public ouvert sur la place de Verdun.
- ② Maintenir des liens entre le secteur et le chemin fontaine de roule tronc par le biais de liaisons piétonnes.
- ③ Prendre en compte le passage de la ligne de transport d'énergie électrique



2.3.5 Site de l'ancien SPAR

> Caractéristiques du site

Le site est une friche commerciale au coeur du centre-bourg comprenant un bâtiment (ancienne moyenne surface). Du fait de son usage passé, l'aménagement du site nécessitera une étude de sol (dépollution, etc.).



- Situation géographique -

L'accès principal au site se réalise depuis la rue du collège. Il est également desservi par l'allée René Fonck au Sud. Le site se trouve à proximité d'une liaison douce, le chemin des écoliers, reliant les équipements scolaires à la rue des Cordries.

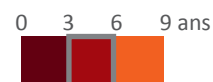
Le terrain est accolé à l'emprise du collège au Nord. Sur ses autres limites, se sont récemment créés plusieurs opérations d'habitat (lotissement des Cigognes, lot. Croix Sud, etc).

Le secteur de projet s'insère dans un tissu urbain regroupant différentes fonctions (résidentielle, équipements).



- Éléments du contexte -





En raison de sa position géographique stratégique au coeur du centre-bourg, le site présente l'avantage de pouvoir accueillir plusieurs types de projet d'aménagement, c'est pourquoi deux scénarios sont proposés :

- Scénario A: Un lieu d'animation au coeur du centre-bourg
- Scénario B: Une dominante résidentielle renforcée

> Scénario A: Un lieu d'animation au coeur du centre-bourg

1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le scénario A vise à créer un nouveau lieu d'animation au sein d'un tissu à dominante résidentielle. Le secteur de projet a pour vocation d'accueillir un ou des équipements publics mais pourra également accueillir d'autres éléments programmatiques tels que des activités économiques (services, commerces, etc.). L'opération devra comprendre un espace public ouvert.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Le bâtiment existant sera réhabilité; il constituera l'élément central de l'opération autour duquel les espaces publics et/ou les nouvelles constructions s'organiseront.
- L'espace public aura plusieurs usages (sportifs, promenade, etc.).
- Les liens avec les opérations d'habitat proches (connexions piétonnes, espace public commun, notamment) devront être créés.

3- LEGENDE

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

ORIENTATIONS LIEES AU BÂTI

-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Créer une haie bocagère entre l'opération et le secteur d'habitat existant
-  Arborer l'espace

ORIENTATIONS LIEES A L'ACCES ET A LA DESSERTE

-  Voie à créer (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)

4 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR

- ① Un accès sera créé depuis l'allée René Fonck. Des espaces de stationnement borderont la voie d'accès au secteur.
- ② Depuis la rue du collège, un accès uniquement pour les déplacements doux sera créé. Il pourra s'appuyer sur l'accès existant. L'objectif est d'atténuer le caractère routier de la rue du collège et d'insérer progressivement les liaisons douces dans le réseau viaire du centre-bourg.
- ③ Les plantations et alignements d'arbres souligneront l'arrivée dans le bourg. Un espace vert sera préservé afin de réduire le traitement minéral du quartier.
- ④ Un espace public sera créé au centre et constituera la connexion entre les équipements, espaces verts et espaces de stationnement.
- ⑤ D'autres constructions pourront être implantées sur le terrain.
- ⑥ Une liaison douce sera créée vers les terrains de sport et une autre permettra de rejoindre le chemin des écoliers. Les abords de cette liaison devront être végétalisés (création d'une haie bocagère par exemple).



> Scénario B: Une dominante résidentielle renforcée

1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le scénario B vise à accueillir une opération à dominante habitat. Le secteur de projet a vocation à accueillir des logements, sous la forme de maisons individuelles avec jardins associées à des formes de logements plus denses (individuel groupé, logements intermédiaires, etc.). Le secteur devra également comprendre un espace public ou commun à l'opération. Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) sont possibles.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte traversante. Celle-ci est positionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée, ainsi qu'un découpage parcellaire cohérent avec le tissu bâti environnement et avec la recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements.

A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple, en privilégiant une réponse aux jardins par des jardins.

Les nouveaux espaces dédiés à la circulation motorisée (voirie, aire de stationnement...) devront être privilégiés sur les espaces imperméabilisés existants.



3 - LEGENDE

①

Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à l'habitat et pouvant également être dédié à des équipements d'intérêt collectif

ORIENTATIONS LIEES A L'ACCES ET A LA DESERTE



Voie à créer (position indicative)



Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Arborer la limite entre l'opération et la rue du collège



Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

4 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR

①

Un premier accès sera créé depuis l'allée René Fonck.

②

Un second accès permettra de desservir l'opération depuis la rue du collège et devra rejoindre l'allée René Fonck. Le tracé de la voirie interne sera réalisé en fonction du maintien ou de la destruction du bâtiment existant.

③

Les abords de la rue du collège seront arborés (alignement d'arbres pour marquer l'entrée dans le centre-bourg par exemple) afin de réduire l'impact minéral des nouvelles constructions.

④

Un cheminement doux sera créé pour relier la rue du collège au chemin des écoliers.

⑤

Une liaison piétonne sera également créée vers les terrains de sport.



2.3.6 Extension de la zone d'activités

> Caractéristiques du site

Le secteur de projet se situe en continuité de la zone d'activités existante, au sud du centre-bourg. Il est accessible depuis le chemin qui borde le site au nord.

A l'ouest, se trouvent deux habitations et un Espace Boisé Classé. La zone d'activités existante a été aménagée «au coup par coup»; les entreprises sont accessibles depuis la route départementale par des accès individuels.

Le potentiel agronomique des terres est faible.

Un projet de coopérative agricole est en cours d'étude et concerne plusieurs parcelles du site de projet.



- Situation géographique -



- Éléments du contexte -



1 - Vue sur le site depuis le chemin situé au nord -



2 - Vue sur la zone d'activités existante et sur l'espace boisé classé depuis la route départementale -

1 - VOCATION DU SECTEUR DE PROJET

Le secteur de projet est destiné aux activités artisanales, commerciales et agro-industrielles.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le secteur de projet devra comprendre un réseau viaire interne traversant.

A travers son tracé, son profil, son aménagement et ses matériaux et son accompagnement végétal, la voie principale reçoit un traitement adapté à sa fonction.

L'opération ne devra pas «tourner le dos» à la voie le long de laquelle elle s'implante. Au contraire, la desserte, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à marquer le caractère bâti et structuré.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est à ce titre demandée.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en prenant en compte:

- La topographie: le projet ne doit pas conduire ni à un bouleversement du relief naturel ni à la création d'un relief artificiel,
- La perception de la construction depuis les alentours, notamment depuis les espaces agricoles,
- La végétation existante, de manière à favoriser le maintien des espaces et éléments les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Une attention particulière sera portée:

- aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles et naturels, notamment en termes de teintes,
- au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles et le bois, qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative.
- au traitement de la transition entre le secteur de projet et la route départementale.



3 - LEGENDE

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à des activités artisanales et/ou commerciales

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  Maintenir les haies ou arbres remarquables

4 - ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AU SECTEUR

- ① L'implantation des constructions devra être réalisée de manière à préserver les constructions à usage d'habitations situées à l'arrière de toute nuisance. Une transition végétale devra être créée.

