

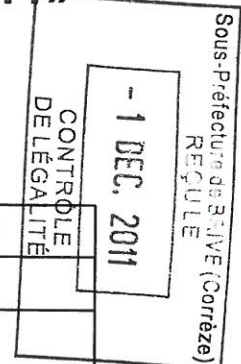
PLU DE NESPOULS

Orientations d'aménagement

« Vu pour être annexé à la délibération en date du 18 novembre 2011 »

PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	23/11/2007	10/01/2011	18/11/2011
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			



191147 - orientations - 20111118. pdf -

Secteur de la Croix Blanche

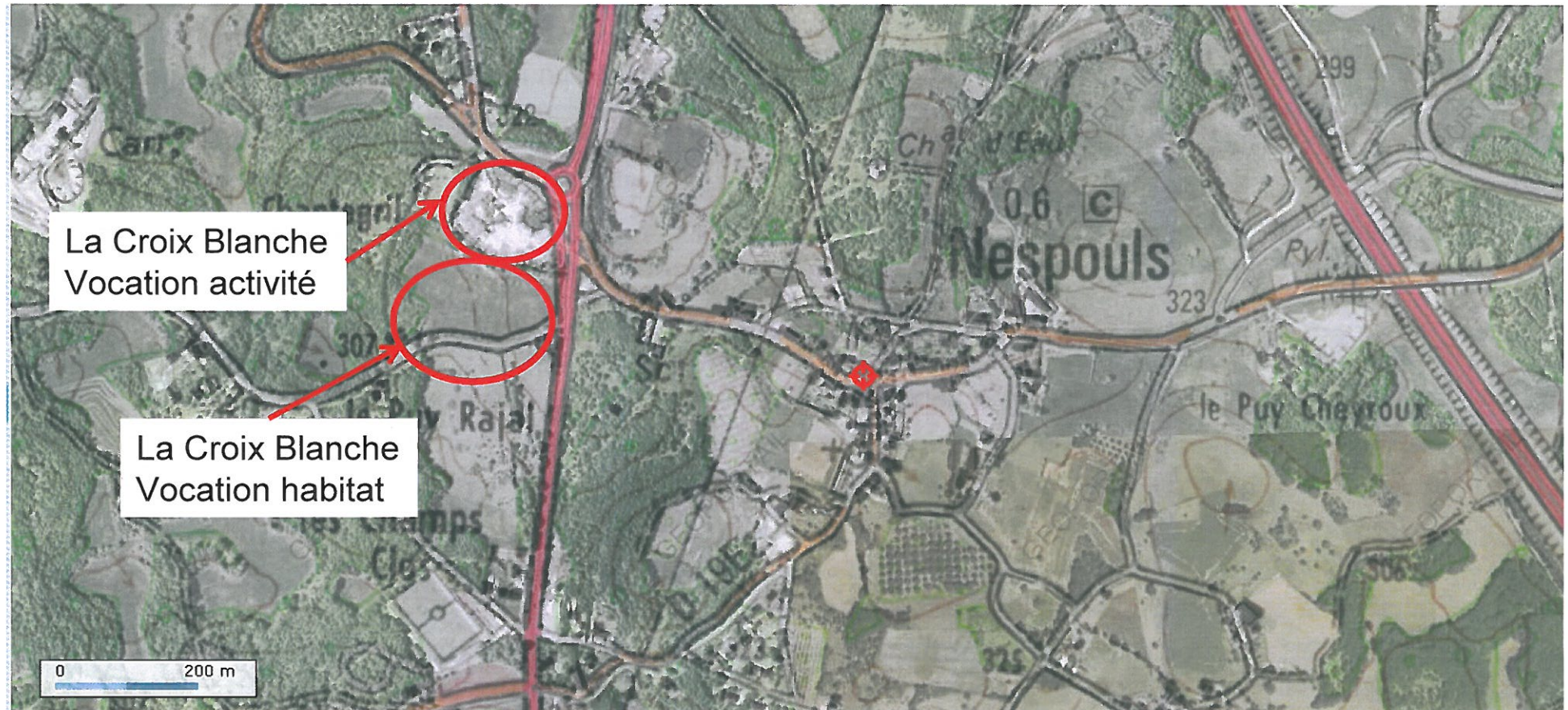
UN ECOQUARTIER A NESPOULS

La commune de Nespouls souhaite inscrire le développement de son urbanisation dans une démarche d'aménagement et de développement durables. Pour cela, elle envisage la réalisation d'un éco-quartier sur le site de la Croix –Blanche.

Le terme d'éco-quartier est un terme à la mode, dont il convient de préciser la définition. Les éco-quartiers doivent répondre à des enjeux **de qualité environnementale et de durabilité** :

- Désenclaver, intégrer et recoudre les quartiers en les reliant entre eux ;
- Créer de nouvelles liaisons avec l'ensemble de la commune ainsi que de nouvelles centralités ;
- Valoriser les espaces publics et créer de nouveaux «poumons verts »;
- Améliorer la desserte en transports en commun et développer les modes de déplacement doux ;
- Favoriser la mixité urbaine et créer de nouvelles attractivités, en développant des logements, des activités économiques, des équipements publics de proximité ou à l'échelle communale;
- Favoriser la création d'un territoire « économe en ressources » ;
- Réaliser des bâtiments, (logements et équipements publics) de qualité architecturale exemplaire en associant un objectif de type HQE et une performance énergétique élevée : EFFINERGIE, BEPOS.
- Respecter le site et valoriser son potentiel.

LE SITE - ETAT ACTUEL



Le secteur est situé à l'Ouest de la RD 820, à proximité du bourg et au sud d'une ancienne carrière rachetée par la mairie pour y installer un pôle commercial.

Ce secteur présente un faible relief ; il est occupé par un pré délimité par des boisements à l'Ouest, une voie communale au sud et la RD 820 à l'Est

LE SITE - ETAT ACTUEL

La Croix Blanche à l'Ouest de la RD

:

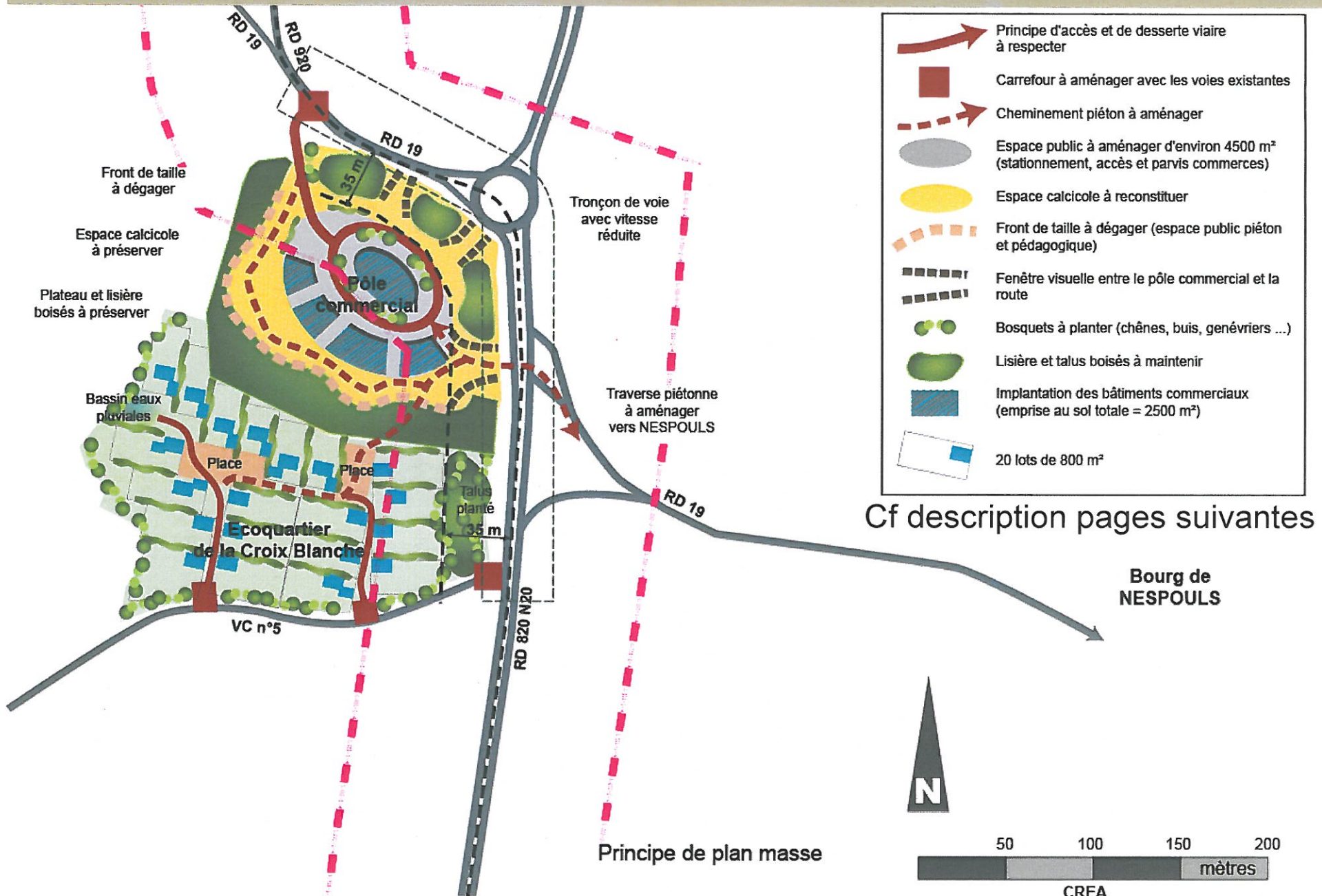
Habitat



La carrière à côté du giratoire :
espace commercial



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



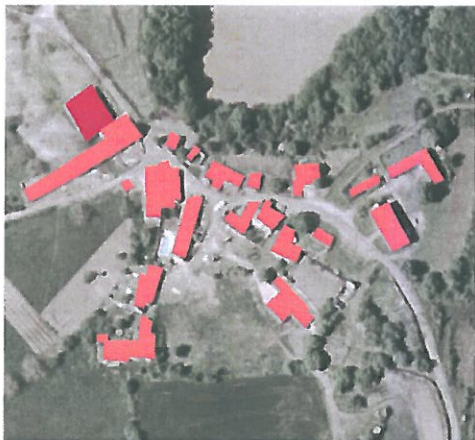
Rappel : il s'agit de principes à respecter dans l'esprit mais pas forcément à la lettre.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

THEME

ORIENTATIONS

ORGANISATION URBAINE



Ex: le village de Fougères

Ex : le lotissement des Escures



Pour le quartier d'habitation :

Dans les villages anciens (ex : Fougères), le village se développait le plus souvent un peu à l'écart de la voie principale, autour d'un espace public, type placette, planté d'un tilleul ou d'un marronnier, apportant de l'ombrage à l'espace commun.

Le lotissement des Escures s'inspire de ce modèle avec son espace vert central. Toutefois le tissu urbain est plus lâche que dans la référence ancienne. Les parcelles de 1200m² facilitent l'implantation des maisons du lotissement au milieu de leur parcelle, alors que le bâti ancien est plus dense et son implantation n'hésite pas à toucher l'alignement ou les limites de parcelle.

- ⇒ Créer une placette, espace public au cœur du quartier nouveau, à planter d'une espèce végétale faisant référence aux places de village : tilleul, marronnier, platanes, chêne ...



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

THEME	ORIENTATIONS
ORGANISATION URBAINE	<p>Pour le pôle commercial :</p> <p>Utiliser la partie centrale du plancher de la carrière pour y aménager le cœur du pôle de commerces et de services.</p> <p>L'implantation est organisée sous forme d'un front bâti homogène, d'une hauteur de 6 mètres, épousant la forme arrondie du front de taille, organisé autour d'un espace commun central qui accueille les voies d'accès, les espaces de stationnement et les parvis des commerces, ainsi qu'un bâtiment central de hauteur inférieure à vocation de services (halle de marché). Des fenêtres visuelles seront aménagées dans le front bâti afin de maintenir des vues vers le front de taille situé en arrière plan.</p>
INCITATION A LA MAITRISE DE L'ENERGIE	<p>⇒L'implantation du bâti devra s'orienter de façon à présenter la plus large façade et des ouvertures vers le sud. Cela favorisera la réduction de la consommation d'énergie, notamment en hiver.</p> <p>Ce dispositif a cependant un inconvénient : celui de ne pas toujours favoriser une implantation du bâti compacte, comme on peut en trouver dans les villages anciens. Néanmoins le bâti de faible densité peut être implanté au plus près des voies de desserte.</p>

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

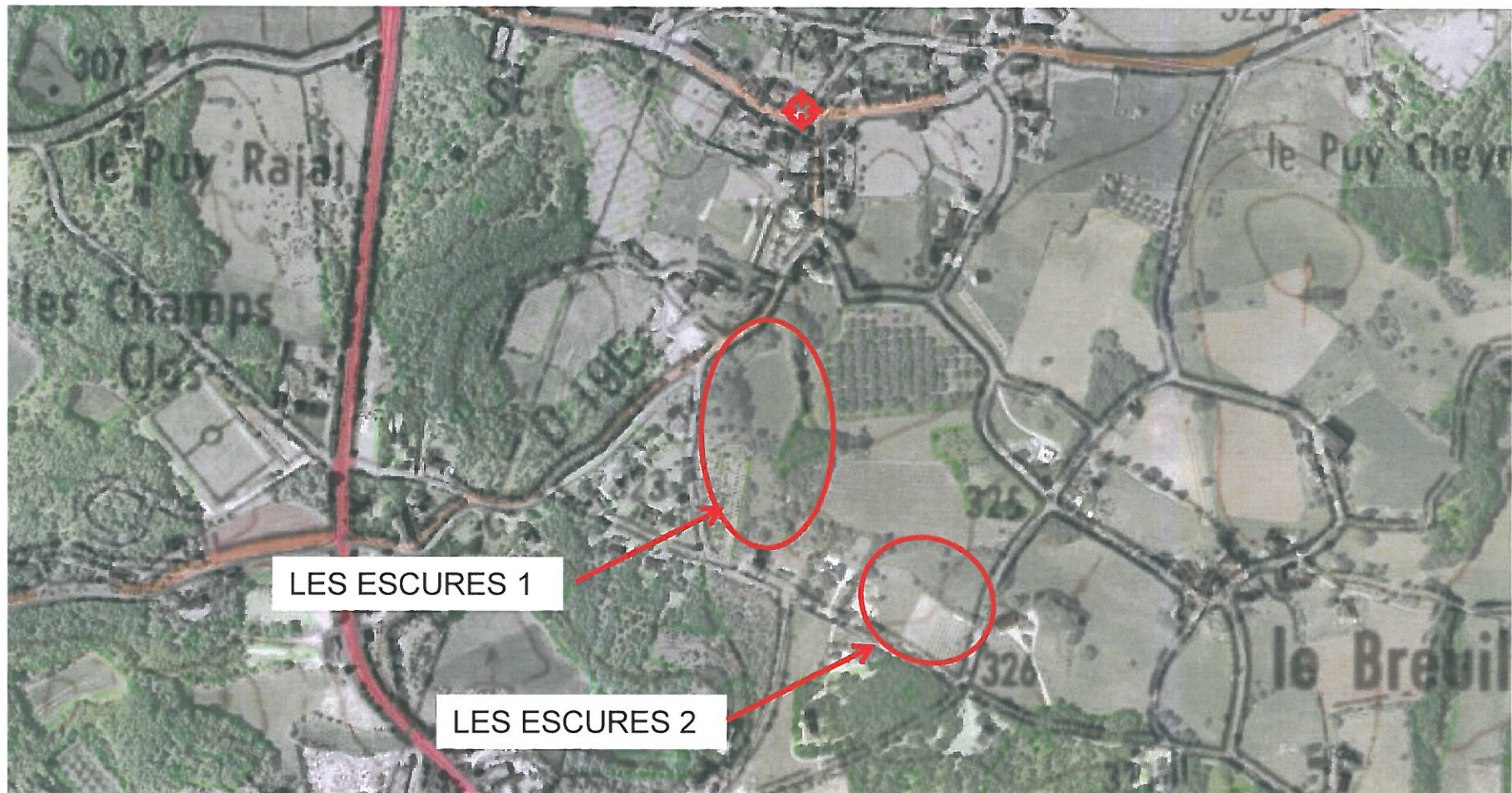
THEME	ORIENTATIONS
ACCES ET DEPLACEMENTS STATIONNEMENT	<p>Pour la zone d'activités commerciales :</p> <p>L'accès ne peut pas se faire sur le rond-point. Il semble difficile de faire un accès sur la RD 820, car le carrefour avec le bourg est trop près du giratoire.</p> <p>⇒ L'accès véhicules se fait par le nord (accès actuel de la carrière), par l'aménagement d'un carrefour unique de branchement sur la RD19 (tourne à gauche ou nouveau giratoire).</p> <p>⇒ L'accès piéton vers NESPOULS se fait au Sud du site au niveau du tourne à gauche existant. Une liaison piétonne est aménagée vers le quartier d'habitat au Sud.</p> <p>Pour la zone d'habitation :</p> <p>⇒ la zone est desservie par 2 accès sur la voie communale qui sera à sens unique. Le tracé de la voie interne à la zone, pas nécessairement rectiligne, rappelle la voirie tortueuse des villages anciens. Les deux placettes sont reliées par une voie piétonne.</p>
ALTERNATIVE A LA VOITURE INDIVIDUELLE	<p>Les 2 zones (habitat et activités) sont reliées au bourg et entre elles par des cheminements piétons à créer.</p> <p>La commune n'a pas de transports en commun mais un parking de covoiturage sera prochainement aménagé au nord du giratoire en face de la zone commerciale.</p>

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

THEME	ORIENTATIONS
<p data-bbox="264 339 450 375">PAYSAGE</p> 	<p data-bbox="797 339 1991 560">Un espace public piéton est aménagé au pied du front de taille, derrière les bâtiments en tout ou partie (au moins angle nord ouest). En bordure de la RD820, le talus planté existant est aménagé et constitue la limite entre la voie et la route. Il peut être délimité à l'ouest par un muret de pierre sèches ou équivalent (petit enrochement, gabion...).</p> <p data-bbox="797 628 1991 842">Dans la zone d'habitation, la transition avec la RD doit être progressive. Un talus planté retenu à l'Ouest par un muret de pierres sèches ou équivalent (petite enrochement, gabion...) est destiné à limiter la nuisance sonore et à réduire la visibilité entre la route et le nouveau quartier.</p> <p data-bbox="797 858 1760 893">Les clôtures sont constituées de haies d'essences locales.</p> <p data-bbox="797 911 1991 994">La haie séparant la zone d'activités de la zone d'habitation doit être étoffée, renouvelée.</p>
<p data-bbox="264 1094 562 1129">ARCHITECTURE</p> 	<p data-bbox="797 1174 1991 1299">Les bâtiments de la zone d'activités pourraient recevoir un traitement contemporain dans leurs formes tout en faisant référence au patrimoine local par l'usage de matériaux tels que la pierre ou le bois.</p>

Organiser le développement urbain près du bourg
de NESPOULS : secteurs des Escures

LE SITE - ETAT ACTUEL



Ces secteurs sont situés au sud du bourg et viennent compléter une urbanisation existante, composée d'un lotissement et d'un tissu urbain diffus de maisons individuelles.

Le secteur 1 présente un relief complexe constitué de plusieurs plateaux. Il est occupé par un pré délimité par des haies champêtres de haut jet.

Le secteur 2 s'inscrit dans le coteau sur une légère pente. Il est occupé par un pré délimité par une haie basse en limite nord.

LE SITE - ETAT ACTUEL

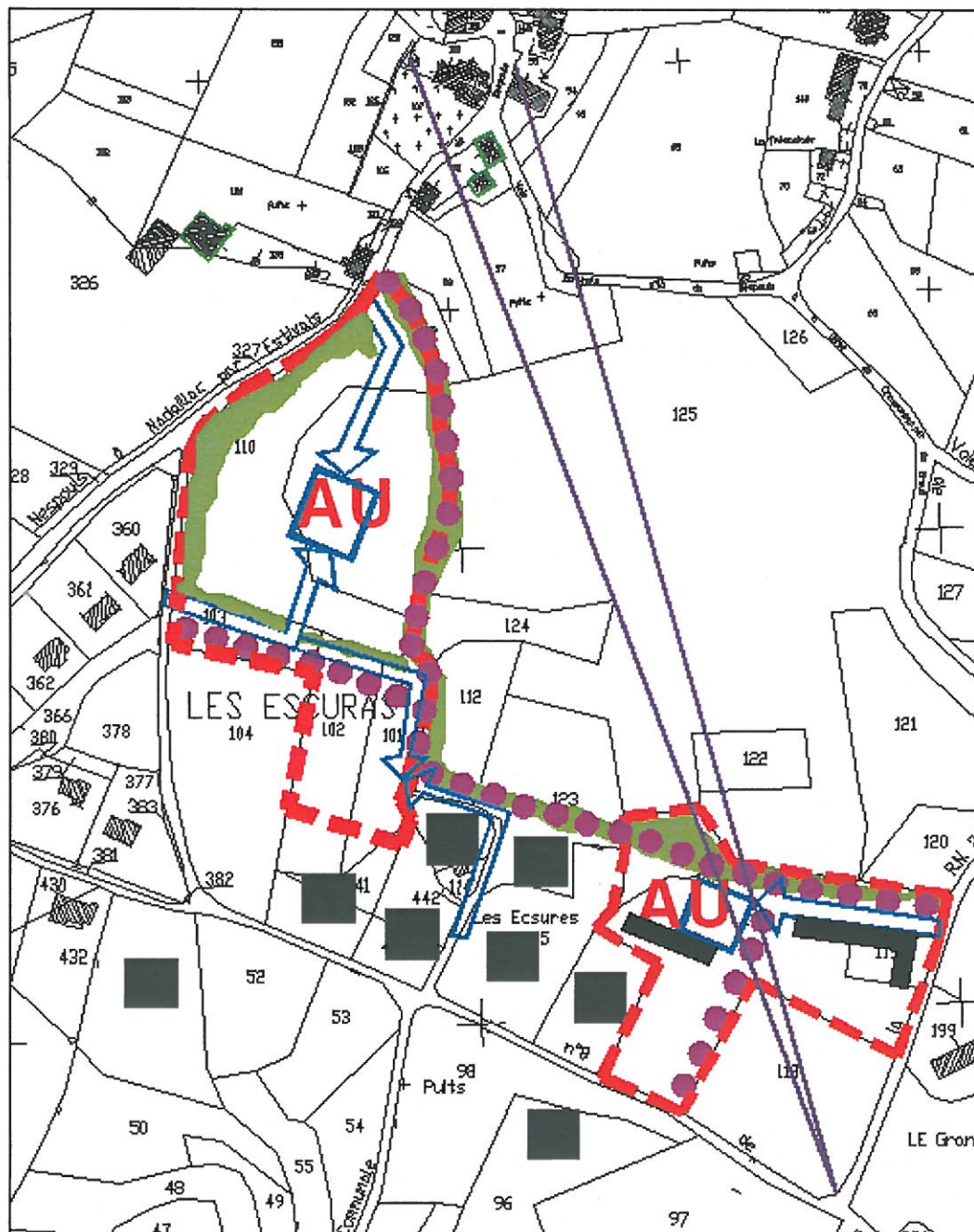
Les Escures 1 : Vue sur la partie Ouest depuis le bourg



Les Escures 2 : Vue sur la partie Est depuis le bourg

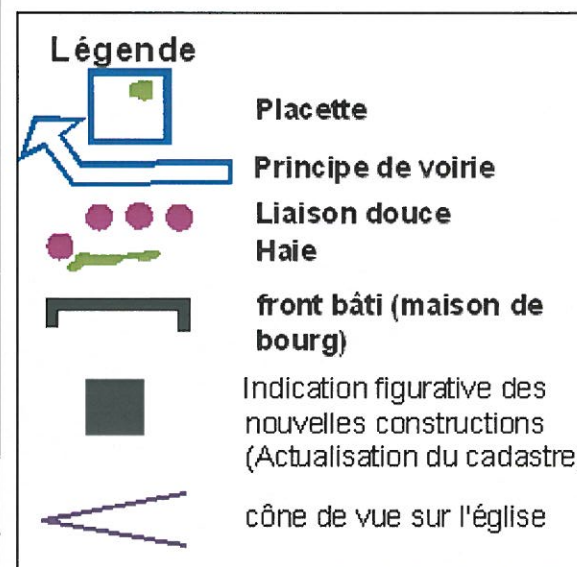


LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Rappel : il s'agit de principes à respecter dans l'esprit mais pas forcément à la lettre.

Cf description pages suivantes



CREA
14/11/2010
échelle 1/2000

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

THEME

ORIENTATIONS

ORGANISATION URBAINE



Ex: le village de Fougères

Ex : le lotissement des Escures

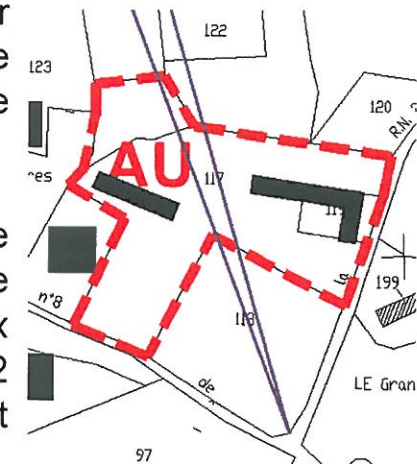


Dans les villages anciens (ex : Fougères), le village se développait le plus souvent un peu à l'écart de la voie principale, autour d'un espace public, type placette, planté d'un tilleul ou d'un marronnier, apportant de l'ombrage à l'espace commun.

Le lotissement des Escures s'inspire de ce modèle avec son espace vert central. Toutefois le tissu urbain est plus lâche que dans la référence ancienne. Les parcelles de 1200m² facilitent l'implantation des maisons du lotissement au milieu de leur parcelle, alors que le bâti ancien est plus dense et son implantation n'hésite pas à toucher l'alignement ou les limites de parcelle.

⇒ Créer une placette, espace public au cœur du quartier nouveau, à planter d'une espèce végétale faisant référence aux places de village : tilleul, marronnier, platanes, chêne ...

⇒ Dans le secteur 2 qui est le plus visible depuis le bourg, il serait intéressant de constituer un front bâti faisant référence aux maisons du bourg : bâti en continu sur 2 niveaux faisant face au bourg mais préservant la vue sur l'église.

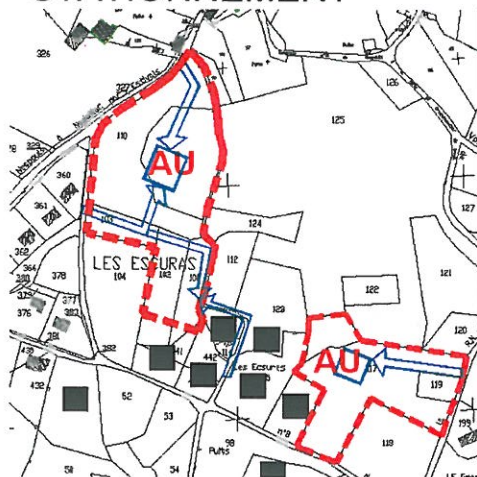


LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

THEME

ORIENTATIONS

ACCES ET DEPLACEMENTS STATIONNEMENT



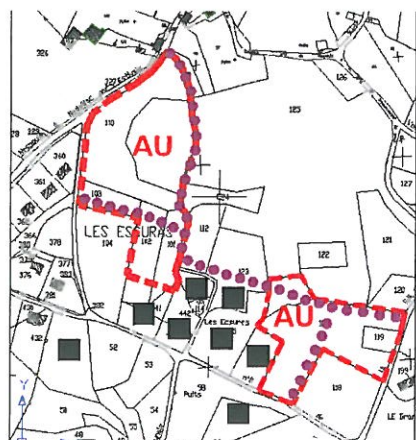
Pour les Escures 1 :

⇒ L'accès existant à l'angle nord du terrain peut être utilisé. Il serait intéressant de créer une voie traversante débouchant au sud sur une voie nouvelle à créer desservant des parcelles sur le plateau. Cette voie peut être à sens unique, elle a une fonction de desserte locale et n'a pas besoin d'être large.

Pour les Escures 2 :

⇒ la zone est desservie par une voie en impasse qui débouche sur une placette. La création d'une voie de desserte dans la partie sud de la zone ne présente pas d'intérêt car le terrain peut être desservi par la voirie existante au sud et cela consommerait beaucoup de terrain sans utilité.

ALTERNATIVE A LA VOITURE INDIVIDUELLE



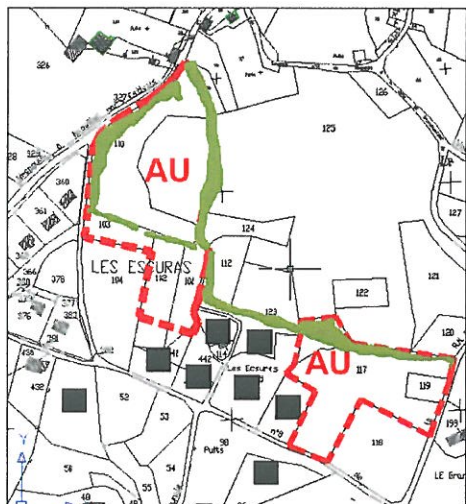
⇒ les 2 zones sont reliées au bourg et entre elles par des cheminements piétons à créer, suivant en partie le chemin existant en limite de la haie.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

THEME

ORIENTATIONS

PAYSAGE



Une noyeraie existante assure la transition avec le bourg.

Les haies existantes autour des 2 secteurs doivent être conservées.

ARCHITECTURE

Les 2 secteurs sont dans le périmètre de protection de l'Eglise. Une attention particulière devra être accordée à l'insertion des constructions dans le paysage.

Commune de NESPOULS

Modification de droit commun du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(complément)

(Février 2025)

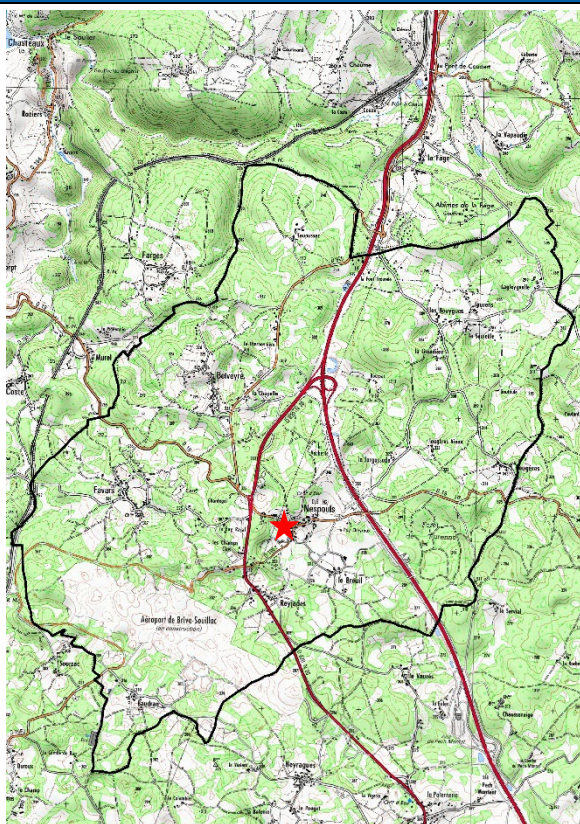
Sommaire

1	OAP – Secteur du Bourg	5
1.1	Description du site	5
1.2	Aménagement du site	6
1.3	Schéma de principe de l’OAP	7

1 OAP – Secteur du Bourg

1.1 Description du site

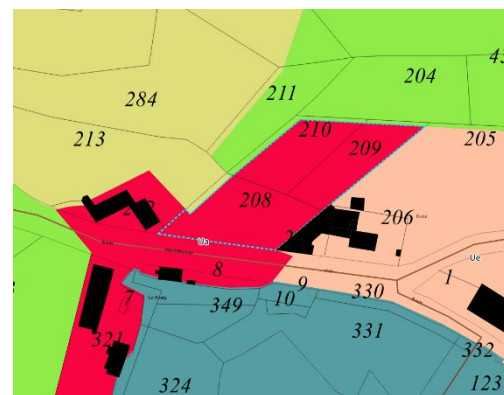
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



1.2 Aménagement du site

Ce secteur se trouve au cœur de l'enveloppe urbaine du centre bourg de Nespouls, en bordure immédiate de la route départementale 19, à proximité directe de l'école communale et des équipements publics existants.






Eléments clés de l'OAP

Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager, respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phase.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 5 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 0,41 ha
	Superficie nette (après déduction VRD+ espace tampon école) : 0.30 ha
Nombre de logements	Minimum 3 logements
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Règlement de la zone Ua
Desserte et mobilité	La desserte des constructions se fera via la création d'une voie nouvelle depuis la route départementale 19.
Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra tenir compte du bâti existant. À ce titre, une zone tampon sera maintenue le long de l'école. Par ailleurs, la haie arborée présente à l'ouest et au nord de la parcelle, ainsi que l'arbre situé à proximité de l'école, devront être conservés.

1.3 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Voie interne à créer
-  Zone d'implantation des constructions
-  Bande tampon à préserver le long de l'école
-  Haie et arbre à préserver