

Plan Local d'Urbanisme d'ÉANCÉ

Orientations d'aménagement et de programmation





AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, *«les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».*

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.

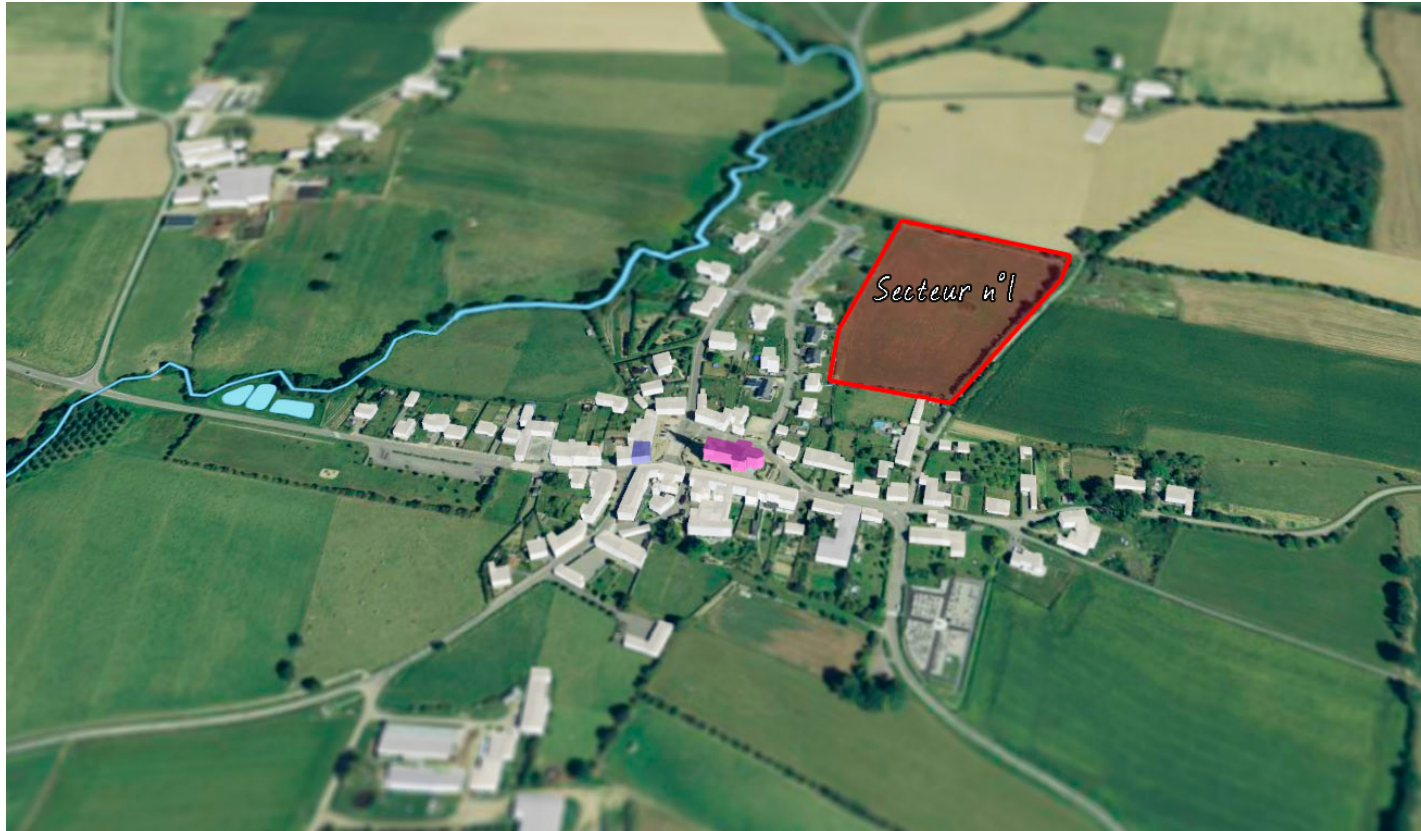
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour la commune d'ÉANCÉ, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à un secteur. Elles précisent les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



LOCALISATION DU SITE



DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	 Arradon (56)
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)	Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Port-Louis (56)

Source : CAUE 56

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur Bourg Nord-Est

DESCRIPTION DU SITE

A environ 250 mètres au nord-est du bourg, ce site est encadré, d'une part, par des habitations prenant la forme de pavillons et, d'autre part, par un chemin communal arboré.

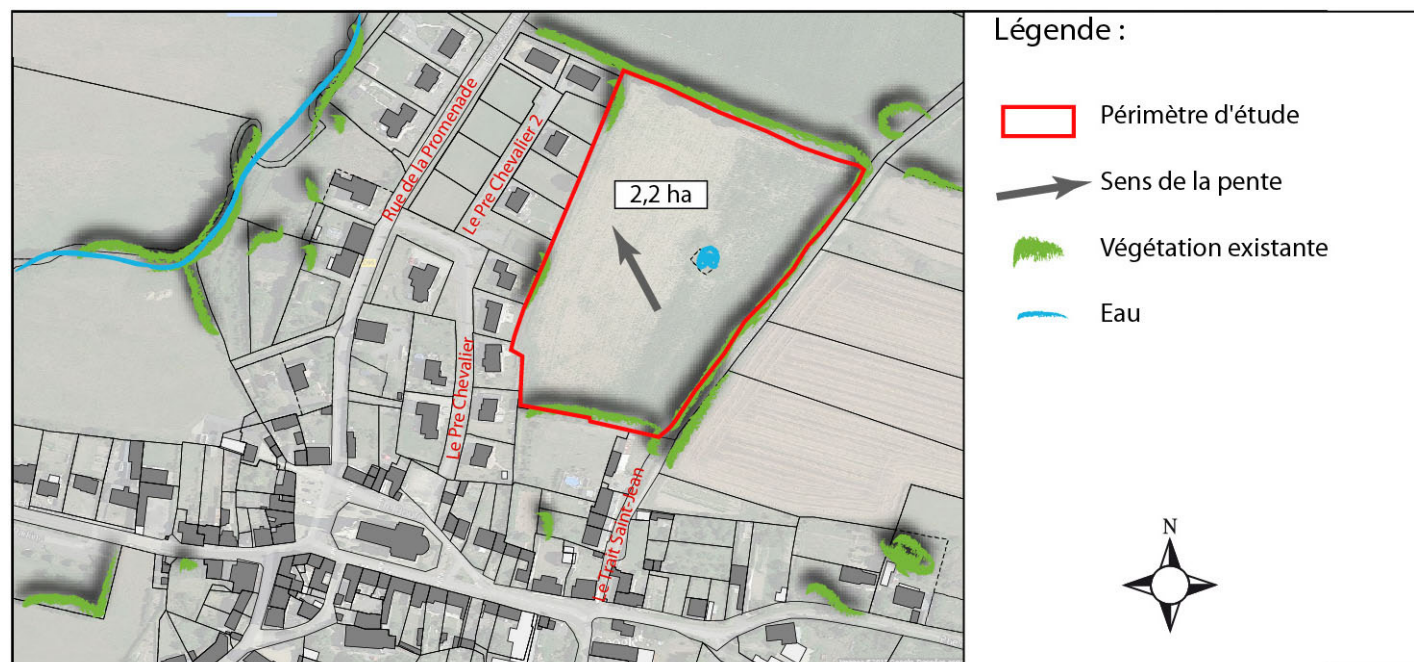
D'une superficie avoisinant 2,2 hectares, le périmètre d'étude est composé d'un espace agricole qui accueille une mare en son coeur. Aucune construction n'est présente sur le site.

Il n'est actuellement accessible que par le chemin arboré situé dans le prolongement du Trait Saint-Jean (sud-est du site). Un accès depuis le lotissement du Pré Chevalier 2 a également été prévu.

Du point de vue paysager, de par sa situation dans la continuité du bourg et la présence de haies et boisements en périphérie, le site n'est pas visible dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant l'habitat individuel, individuel groupé et/ou intermédiaire, à destination de tous types de ménages.

Ce secteur pourra également accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il s'effectuera par la rue du Pré Chevalier 2.

Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).

Tous les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

Il conviendra de conforter les liaisons douces périphériques et d'en créer sur l'axe Ouest-Est. Le revêtement de cette dernière devra avant tout permettre les déplacements des personnes à mobilité réduite.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le filtre végétal existant en périphérie du site sera intégré au projet (accès piéton possible).

Le plan d'eau central et ses abords seront préservés.

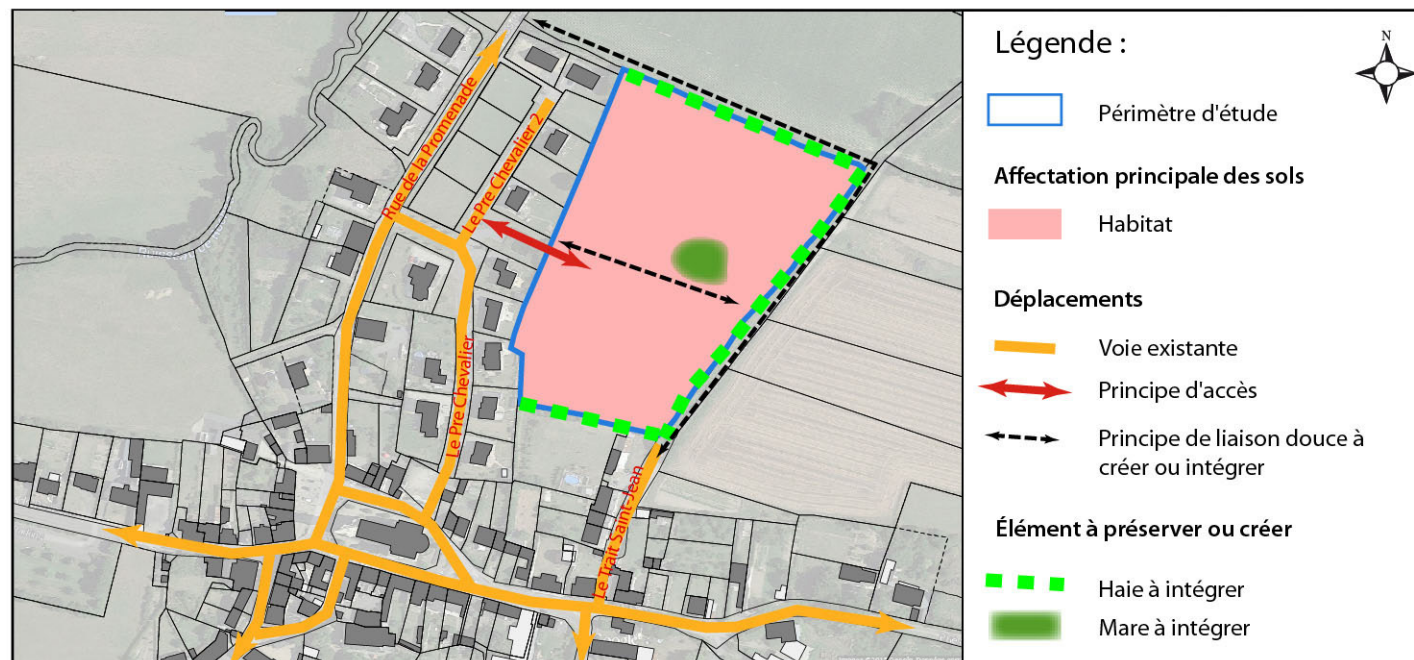
Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : environ 2 ha.

Densité minimale : 12 logements par hectare.





SARL L'ATELIER D'YS

Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE