

PLU

Modification du PLU

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



SIAM/URBA
AMÉNAGEMENT
URBANISME

Olivier STRIBLEN sas
paysagiste concepteur urbaniste
Structure de Bâtiments et d'Urbanisme
N°107 98 85 27 21 - contact@olivierstriblen.fr

MODIFICATION n°2

Document approuvé en Conseil Municipal du 16 décembre 2020

SOMMAIRE

OAP du site LE PASSAGE	1
OAP du site de la PLAINE SAINT-FIACRE	8

O.A.P. DU SITE « LE PASSAGE »

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

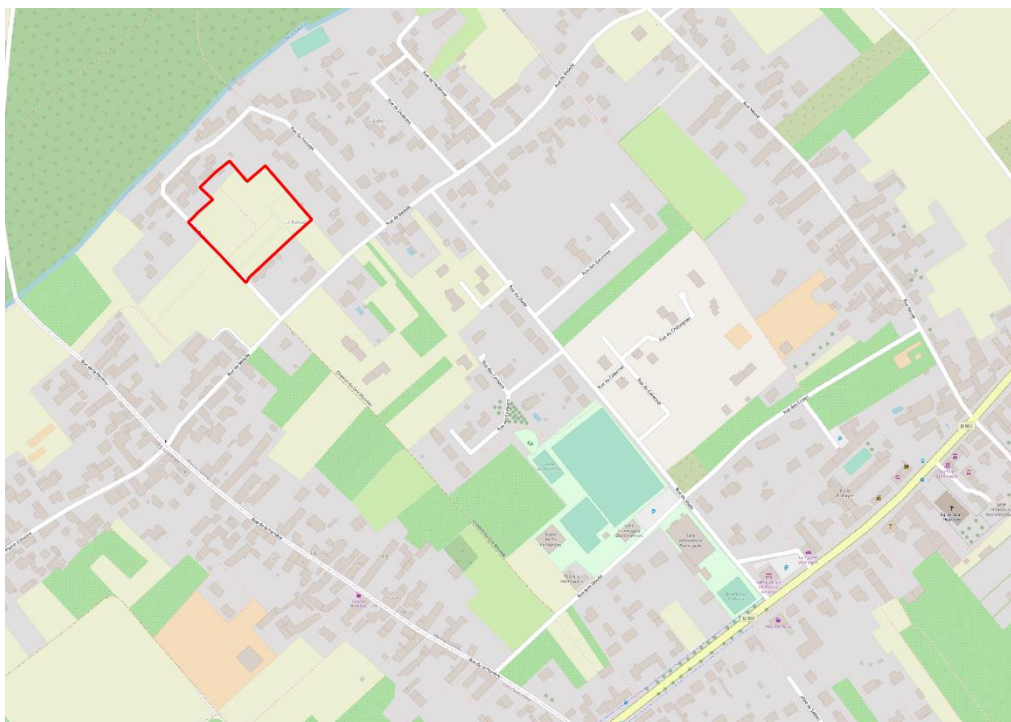
Le site de l'OAP, d'une superficie d'environ 8 600 m², est localisé sur la partie ouest du bourg de la commune, à environ 700m à vol d'oiseau du centre-bourg et des équipements (mairie, école...). L'environnement immédiat du site est constitué d'un tissu pavillonnaire peu dense qui s'est constitué construction par construction depuis les années 60/70. L'essentiel de la superficie du site est aujourd'hui occupé par des terres à vocation agricole ou des cultures, enclavées au sein du tissu urbain.

Les parcelles concernées par l'OAP sont : en totalité les parcelles n°24, 36, 37, 38 et 48 ; partiellement les parcelles n°35, 41.

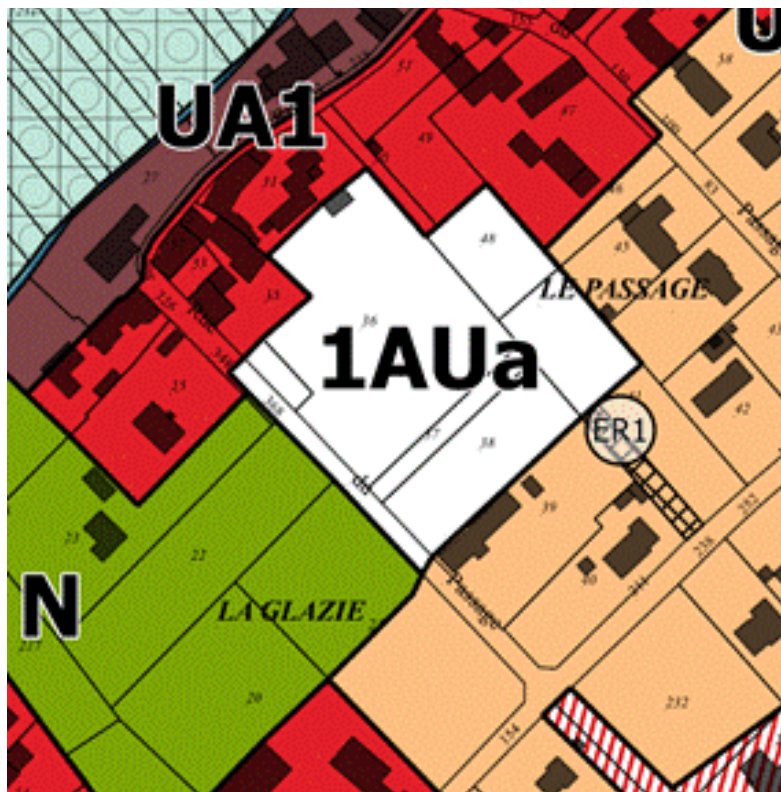
Localisation du site (Orthophotographie Google Satellite)



Localisation du site (Fond de carte Open Street Map)



Localisation du site – Zone 1AUa Extrait du Plan de Zonage)



Vue du site depuis la rue du Passage (Source Google Street View)



PROGRAMMATION

De par sa localisation à proximité du centre-bourg et du contexte pavillonnaire environnant, ce site est destiné à permettre le développement de l'offre d'habitat sur la commune. Il accueillera une dizaine de logements individuels, afin de respecter la densité du tissu urbain voisin.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

L'accès au site des véhicules motorisés se fera uniquement via la rue du Passage. La partie nord du site sera desservie par une voirie en impasse(s). Il s'agira d'une voirie partagée et apaisée entre véhicules, piétons et vélos, marquée par l'absence de trottoirs.

Les accès au site seront sécurisés (visibilité, sécurité) depuis/vers la rue du Passage.

Une liaison douce, pédestre et cycliste, sera également créée, permettant de relier la partie nord du site (phase1) à la rue de Bedelle via la parcelle n°41 (non incluse dans l'OAP).

La programmation des espaces de stationnement prendra en considération les besoins nécessaires à la desserte des logements.

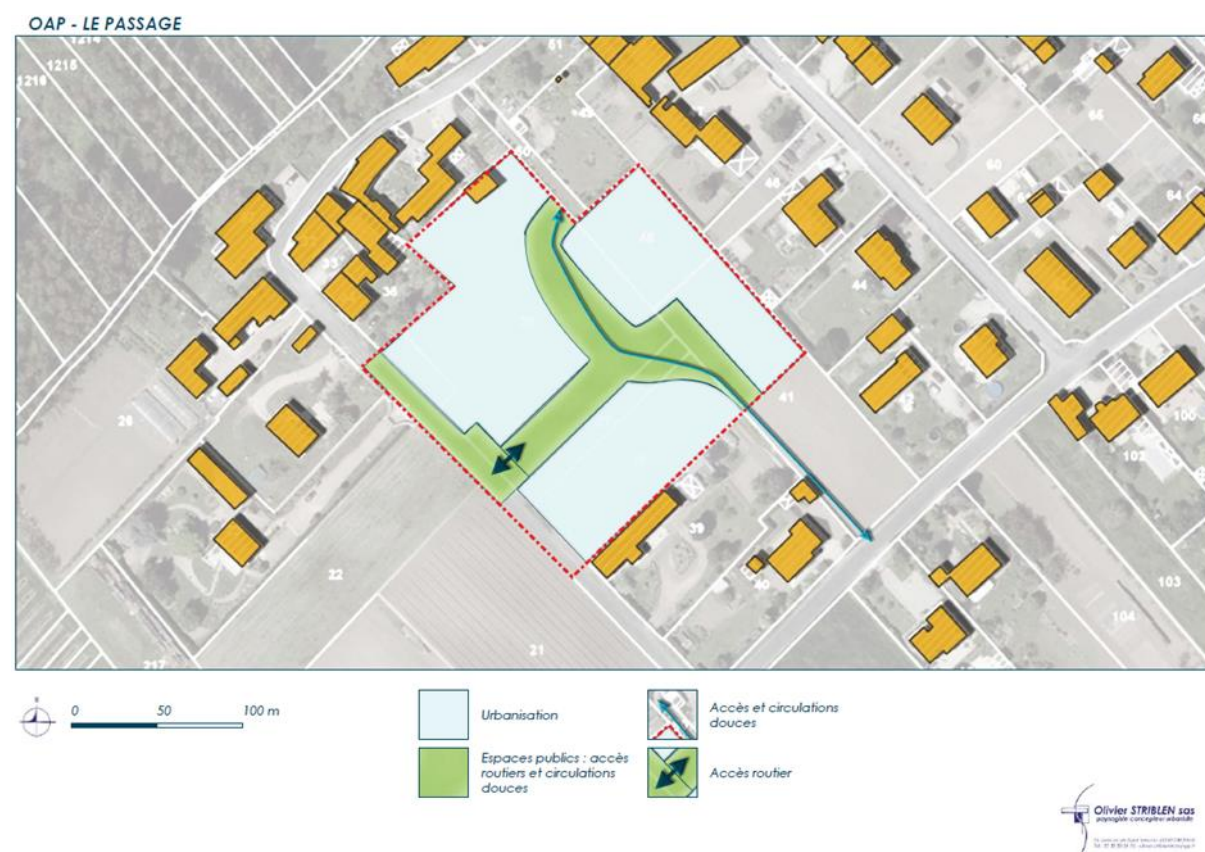
Une réserve foncière sera maintenue, sur la partie sud de l'opération, afin de permettre, éventuellement à terme, un piquage vers les espaces naturels situés dans la continuité du projet

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Les abords des voiries bénéficieront d'un traitement paysager de qualité, participant ainsi à les inscrire comme de véritables espaces publics.

La qualité paysagère du site s'opérera par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par le traitement des franges de l'opération.

SCHEMA DE PRINCIPE



COUPE DE PRINCIPE



O.A.P. DU SITE DE LA PLAINE SAINT-FIACRE

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

Le site de l'OAP, d'une superficie d'environ 25 200 m², est localisé au sud-est du bourg, entre le lieu-dit les Chants d'Oiseaux à l'est, et le centre-bourg au nord. La limite sud du site est marquée par la rue de la Plaine Saint-Fiacre, qui constitue également la limite communale avec la commune de Mézières-lez-Cléry.

L'environnement immédiat est composé d'un tissu urbain plus dense et ancien sur la partie nord le long de la rue Saint-Fiacre, où l'on retrouve également les principaux équipements de la commune, ainsi que l'église. Les bordures ouest et est sont composées d'un tissu pavillonnaire.

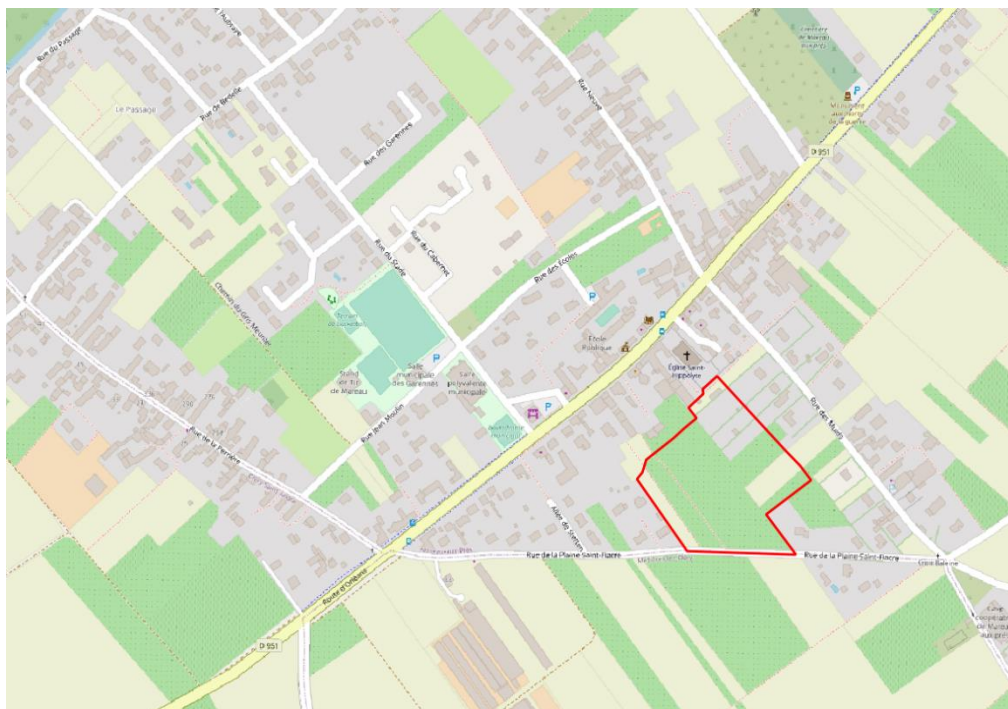
L'essentiel du site est aujourd'hui composé de terres agricoles, vergers et fonds de jardins.

Les parcelles concernées par l'OAP sont : en totalité les parcelles n°114, 115, 116, 117, 118, 119 ; partiellement les parcelles n°70, 71, 120, 121, 122, 123, 124.

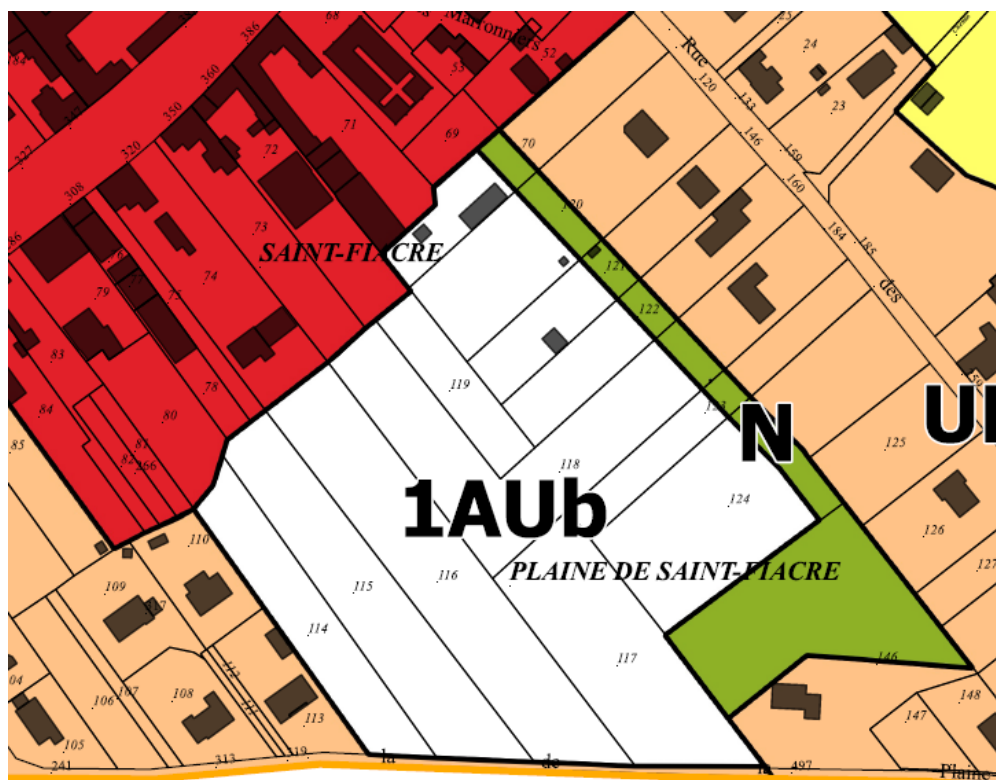
Localisation du site (*Orthophotographie Google Satellite*)



Localisation du site (Fond de carte Open Street Map)



Localisation du site (extrait plan de zonage)



Vue du site depuis la rue de la Plaine Saint-Fiacre (Source Google Street View)



A noter que l'État Initial de l'Environnement, porté sur la future zone 1AUb "Saint-Fiacre", révèle l'existence d'une cavité souterraine naturelle d'effondrement (source : Géorisques) : BSS 03981X0232



PROGRAMMATION

La proximité immédiate avec le centre-bourg et les services et équipements (école notamment) fait de ce site un secteur prioritaire pour le développement de l'habitat sur la commune.

Cette OAP a pour objectif une diversification de l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune par la réalisation de typologies d'habitats diversifiés (habitat intermédiaire et/ou petit collectif, en locatif ou en accession, pavillons...) afin de répondre aux besoins inter-générationnels (jeunes décohabitants, personnes seniors, familles de primo-accédants...)

Production d'une trentaine de logements diversifiés (dont quelques logements sociaux), phasés dans le temps.

PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE

Les accès routiers, sécurisés, s'effectueront via deux voiries traversantes et structurantes qui seront créées sur un axe sud/nord entre la rue de la Plaine Saint-Fiacre et la rue des Muids.

Au centre de l'opération, une coulée verte sera le support d'une liaison douce, pédestre et cycliste, sur un axe sud/nord reliant la rue de la Plaine Saint-Fiacre au centre bourg et la rue Saint-Fiacre en passant aux abords de l'église. Elle desservira les différents secteurs de l'opération.

L'ensemble de l'opération fera l'objet d'un maillage traversant de liaisons douces.

La programmation des espaces de stationnement prendra en considération les besoins nécessaires à la desserte des logements.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Une coulée verte centrale, sur un axe nord/sud sera aménagée sur une largeur d'environ 20 mètres en moyenne, séparant l'opération en deux parties distinctes, tout en étant le support des modes de déplacement doux. La traversée routière de cette coulée verte se fera uniquement au nord de l'opération au niveau de l'accès depuis la rue des Muids.

Cette coulée verte disposera d'une branche secondaire s'élançant vers l'ouest, sur une largeur plus réduite d'environ 10m.

L'aménagement de la coulée verte centrale sera notamment destinée à accueillir des bassins de rétention des eaux pluviales ;

La qualité paysagère du site s'opérera par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par le traitement des franges de l'opération.

Le principe de gestion des eaux pluviales « à la source » sera appliqué. Chaque parcelle gèrera ses eaux pluviales par la réalisation de bassins ou de noues de rétention paysagés.

SCHEMA DE PRINCIPES

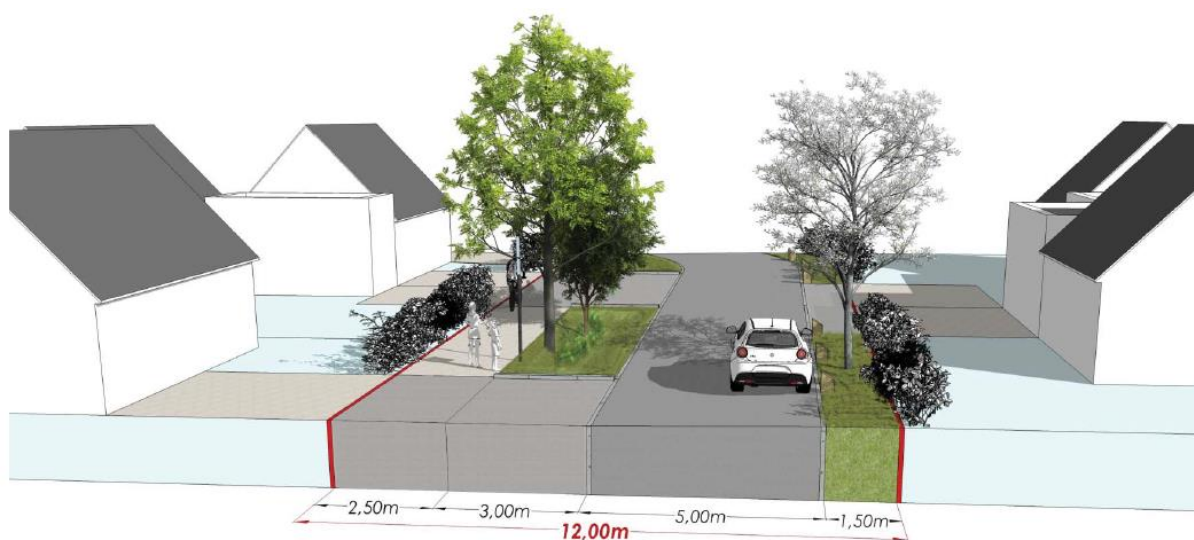
OAP - LA PLAINE



Urbanisation d'extension



COUPES DE PRINCIPE



COUPE DE PRINCIPE DE VOIRIE PRINCIPALE



COUPE DE PRINCIPE DE LA COULÉE VERTE