

Commune de Péaule



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°7

Pièce 5 : Orientations d'aménagement et de programmation

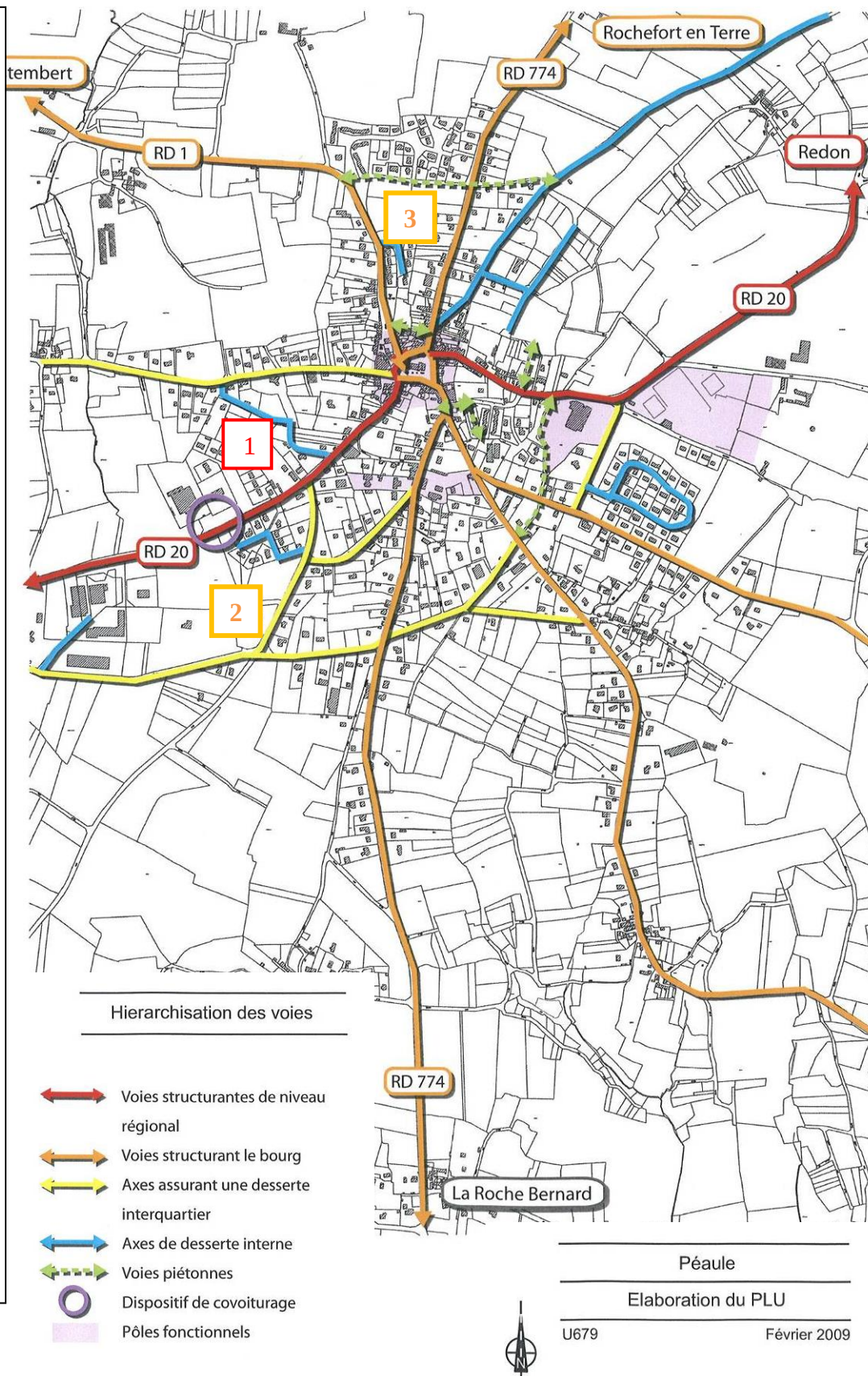
	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU	22/03/2005	05/06/2012	21/01/2013
Modification simplifiée n°1			01/09/2014
Modification simplifiée n°2			08/12/2014
Modification n°3		05/12/2014	09/11/2015
Modification n°4	21/06/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°5	02/07/2018		17/12/2018
Déclaration de projet n°1 Valant mise en comptabilité du PLU	25/07/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°6	23/04/2019		12/11/2019
Modification n°7	08/06/2021		25/11/2021

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Localisation du secteur par rapport au cœur de bourg et aux équipements

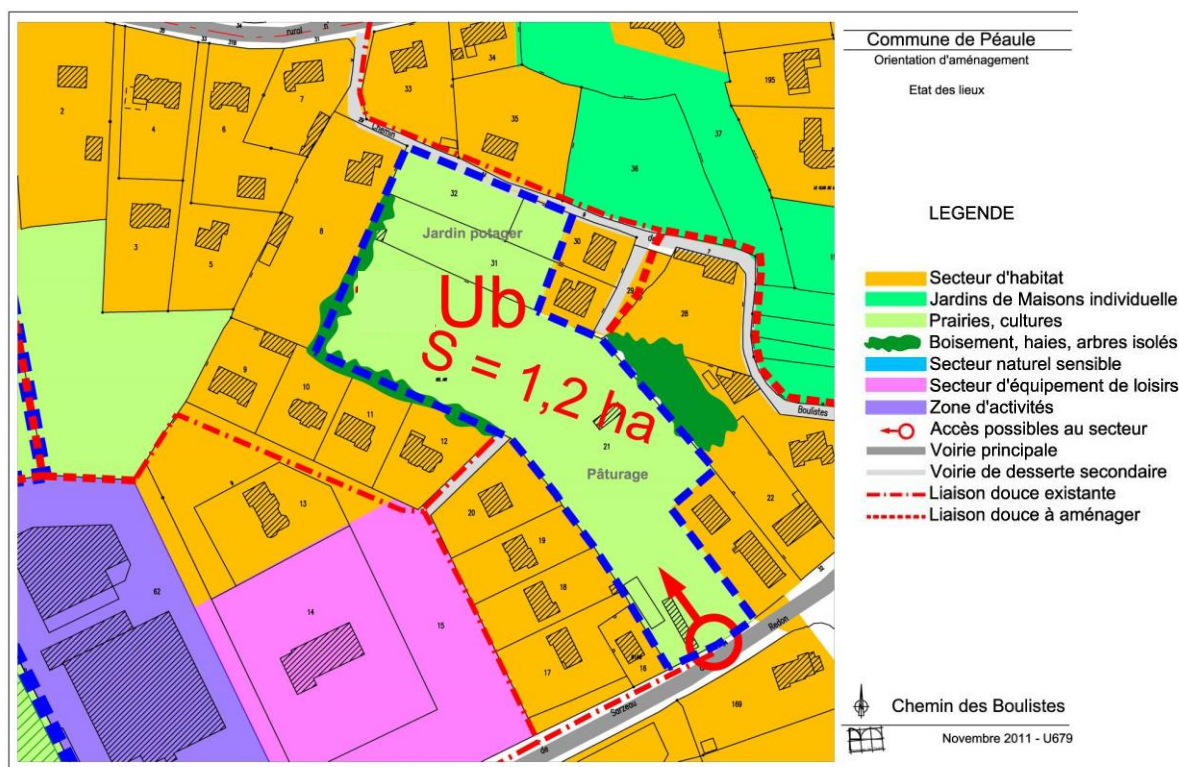
Orientation
d'Aménagement :

Densification du
cœur de bourg :
1°) Chemin des
Boulistes (1,2 ha)
2°) Le Pont d'eau
(3,4 ha)
3°) Rue de Keroger
(1,98 ha)



1°) Orientations d'aménagement – Chemin des Boulistes

Etat des lieux :



Les parcelles concernées, et proposées en secteur Ub, se situent en insertion d'un contexte urbain d'habitat individuel pur (lotissement et parcelles libres) plus ou moins récemment aménagé. Il se situe à environ 350 mètres du cœur de bourg et 300 mètres d'équipements structurants (école, mairie).

Le réseau viaire environnant est diversifié. La rue du général de Gaulle au sud constitue une des voies structurantes du bourg de Péaule. Elle est bien dimensionnée et constituerait l'accès principal de la zone.

Cependant, cet accès est à mettre en place au travers le tissu urbain, car il n'est pas effectif actuellement. Un jardin pourrait être acquis pour constituer cet accès.

Un accès secondaire est possible par le chemin des boulistes. Mais cet accès est restreint du fait de la faible largeur de voie. Seul les piétons et deux roues peuvent l'emprunter sur toute sa longueur.

Le terrain n'est pas marqué d'une pente significative, cependant le point bas se situe en entrée sud de la zone.

Plusieurs haies, de qualité hétérogène maille le secteur, notamment sur les abords.

Le secteur est actuellement utilisé en grande partie pour du pâturage de moutons, les parcelles les plus au nord constitue des jardins potagers associées aux maisons individuelles.

Deux accès piétons sont possibles, au sud via le lotissement et au nord via le chemin des boulistes.

Repérage photographique :



Accès sud du secteur à créer



Pâtures sur le site



Chemin des Boulistes, voie d'accès aux dimensions restreintes



Possibilité d'accès pour des cheminements piétons (à aménager)



Parcelles des jardins potagers au nord

Objectifs :

- Connecter le secteur à la rue du général de Gaulle au sud
- Une densité de 15 logements par hectare à minima
- Obtenir une production de 15 % de logements locatifs sociaux à minima sur l'ensemble du secteur.
- Organiser les liaisons douces selon un axe nord-sud
- Organiser préférentiellement les parcelles en fonction de l'orientation
- Préserver les haies de bonne qualité
- Prévoir un aménagement possible sans les parcelles au nord (jardin potager), en cas de rétention foncière

Orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

L'accès principal au site se fera par la rue du général de Gaulle.

La desserte de la zone s'effectuera suivant un axe sud-est / nord-ouest. Un système de retournement sera mis en place au nord-ouest du secteur.

Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, cycles, voiture...), s'appuyant en grande partie sur le chemin des boulistes.

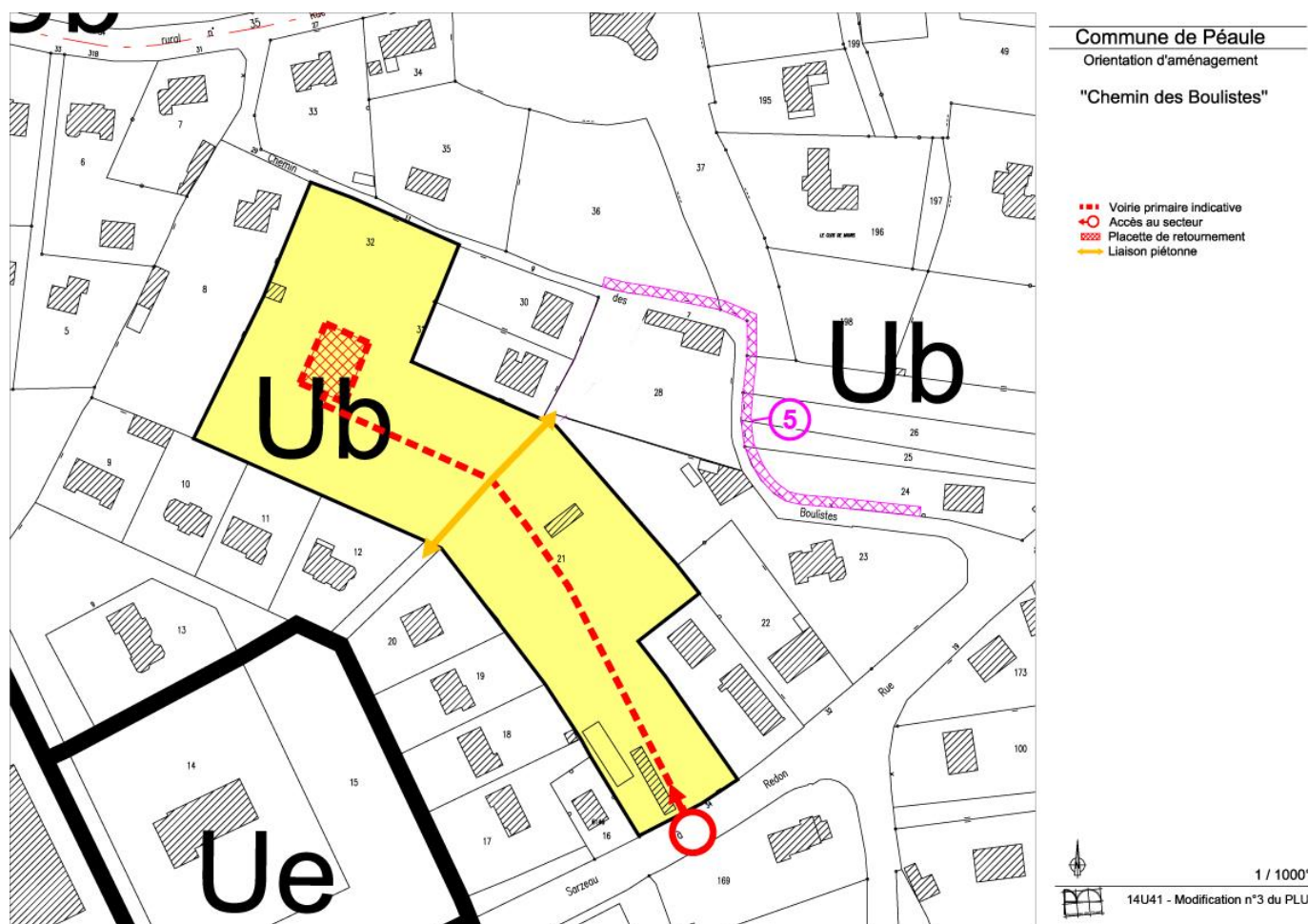
La qualité paysagère des accès routiers et piétons seront intégrés dans une réflexion approfondie.

L'aménagement devra favoriser les orientations préférentielles des constructions en termes de consommation d'énergie. La densité sera de 15 logements à l'hectare à minima.

Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre une plus grande mixité sociale : un minimum de 15 % de logement locatifs sociaux sur l'ensemble du programme est demandé pour y répondre. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

L'aménagement pourra être proposé en deux temps, le premier n'incluant pas les parcelles des jardins potagers du nord, afin de ne pas bloquer l'opération par des phénomènes de rétention foncière.

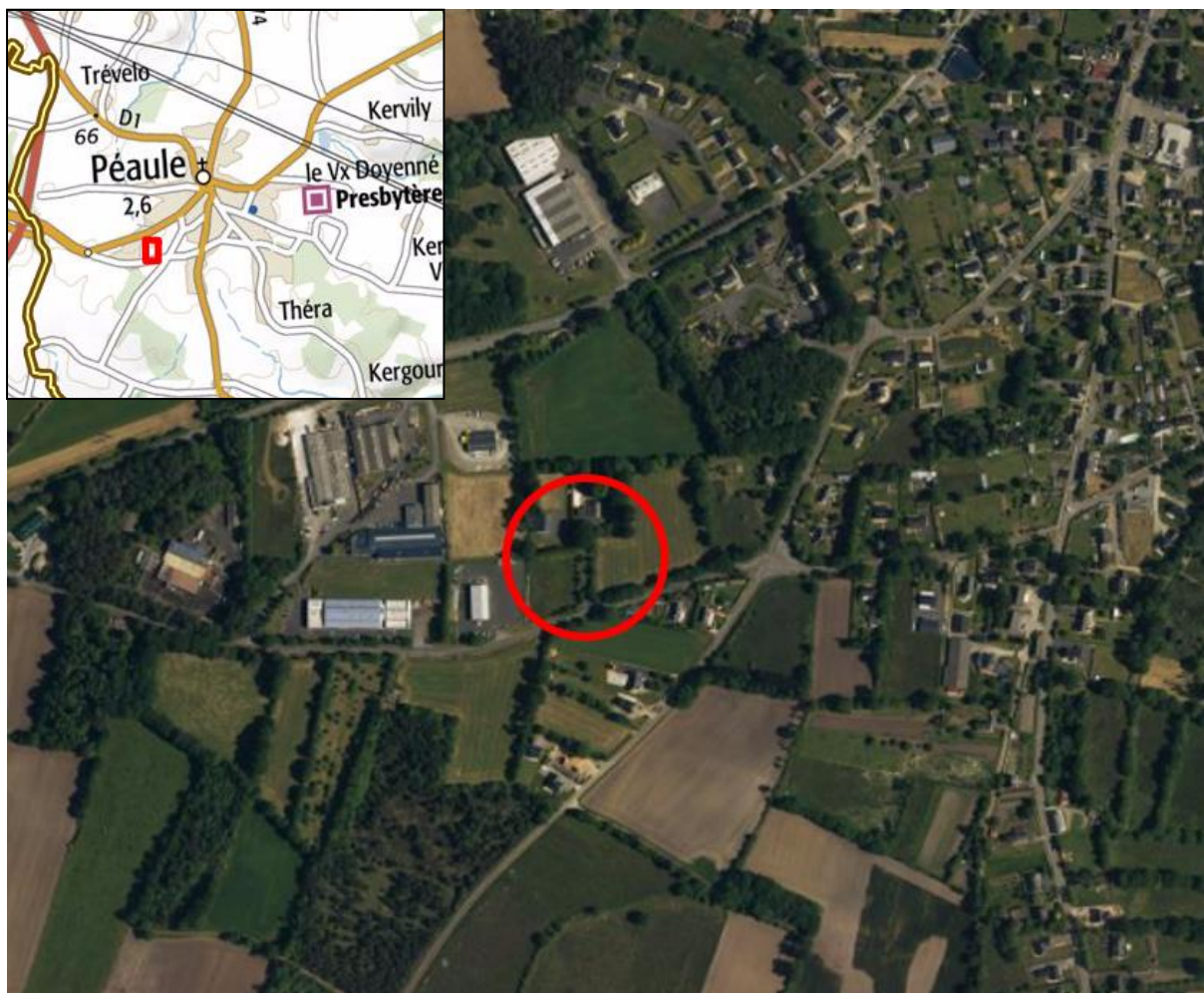
Les haies de bonnes qualités seront conservées. Le secteur présentant une déclivité du sud vers le sud, un fossé en limite sud pourra permettre en partie la gestion des eaux pluviales.



2°) Orientations d'aménagement – Le Pont d'eau

Etat des lieux :

Orthophotographie aérienne



Les parcelles concernées et classées en zone Ub se situent en limite de la zone bâtie, caractérisée par la construction d'habitat individuel, à proximité de la zone d'activités du Moulin Neuf. Elles se situent à environ 700 mètres du cœur de bourg, à 500 mètres des équipements scolaires et de la mairie, à 900 mètres de la salle polyvalente.

Les accès au secteur seront possibles depuis le chemin rural du Moulin neuf au sud, et depuis la RD 20 au nord. Des connexions avec la voirie des lotissements actuels à l'est sont complexes, en raison de la présence de boisements et d'une zone humide.

Des haies d'arbres en bon état bordent le secteur sur une grande partie de ces limites et devront être conservées.

A l'est du secteur, se situe une zone humide correspondant aux abords d'un ruisseau. Elle devra être préservée du fait de sa richesse écologique mais aussi de son intérêt paysager.

Le terrain ne présente pas de déclivité importante, il est relativement plat.

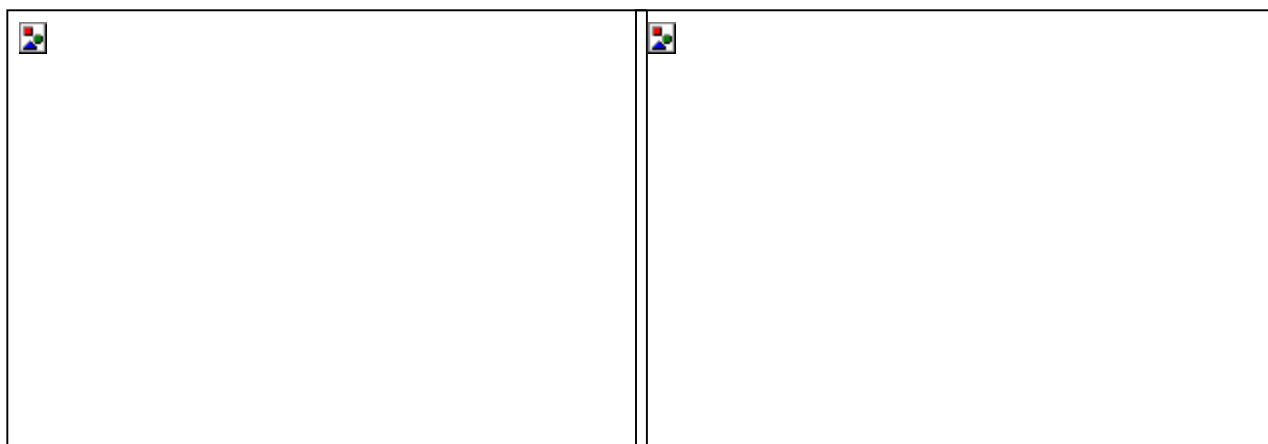
Repérage photographique :



*L'espace boisé en contact avec la zone humide à l'Est
(au nord du site)*



Haie de haut jet à l'intérieur de l'îlot



Vue depuis le sud du site en direction de l'Ouest : à gauche une haie de haut jet bordant la voie routière.

Objectifs :

- Connecter le secteur au tissu urbain existant à proximité
- Densifier à 15 logements par hectare à minima.
- Obtenir une production de 15 % de logements locatifs sociaux à minima
- Préserver les haies de bonne qualité en limite de secteurs et à l'intérieur de l'îlot
- Proposer une desserte piétonne du secteur sur un axe transversal Nord/Sud
- Limiter les nuisances par la mise en place d'un espace tampon végétalisé entre le secteur et la zone d'activités en limite ouest.
- Préserver une desserte routière pour l'habitation présente sur le secteur au sud.

Orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, cycles, voiture...).

Les accès principaux au site se feront par les voies existantes au nord (RD20) et au sud (rue du Moulin Neuf).

La desserte principale de la zone s'opérera suivant un axe nord-sud. Une liaison piétonne sera créée suivant ce même axe, en longeant la zone humide à l'est.

L'aménagement devra favoriser les orientations préférentielles des constructions en termes de consommation d'énergie.

La densité sera de 15 logements à l'hectare à minima.

Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre une plus grande mixité sociale : un minimum de 15 % de logement locatifs sociaux sur l'ensemble du programme est demandé pour y répondre. Les parcelles des lots et les logements seront dans la mesure du possible de tailles variées.

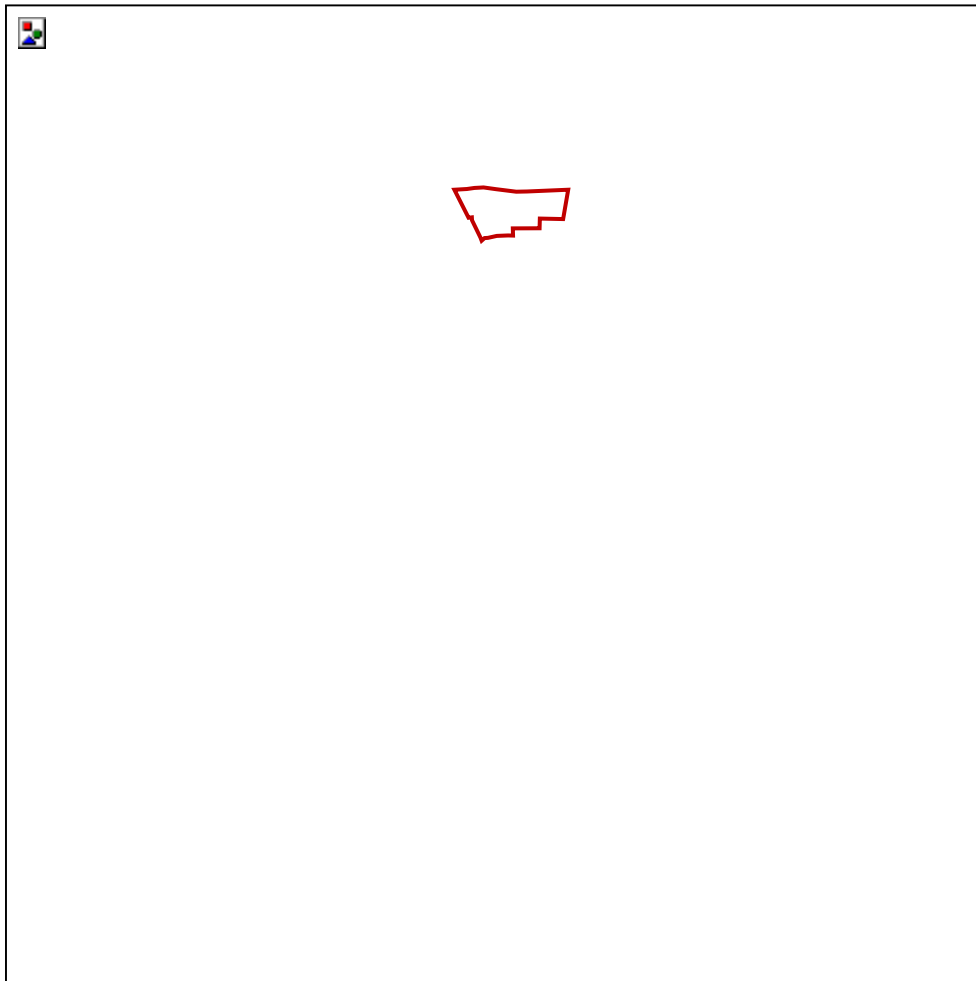
Les haies en bordures de secteurs et à l'intérieur de l'îlot seront conservées : des percements pour création de voirie seront toutefois autorisés.

Schéma de l'orientation d'aménagement :



3°) Orientations d'aménagement – Rue de Keroger

Etat des lieux :



Les parcelles concernées et classées en zone 1AUb se situent au Nord du bourg de Péaule et ceinturé par des secteurs d'habitat, caractérisée par la construction d'habitat individuel. Elles se situent à environ 350 mètres du cœur de bourg.

Les accès au secteur seront possibles depuis la rue de Keroger à l'Ouest et la rue du Puits à l'Est. Le sentier de la Mare, support d'une liaison douce, longe le secteur au Nord et est bordé par une haie bocagère.

Le terrain ne présente pas de déclivité importante.



Secteur vu depuis la rue de Keroger



Secteur vu depuis la rue du Puits à l'Est

Objectifs :

- Connecter le secteur au tissu urbain existant à proximité
- Densifier à 15 logements par hectare à minima.
- Obtenir une production de 15 % de logements locatifs sociaux à minima
- Préserver la haie en limite Nord de secteur et à l'intérieur de l'îlot

Orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, cycles, voiture...).

Les accès principaux au site se feront par la RD 774 (rue du Puits) à l'Est et la RD1 (rue Keroger) à l'Ouest. Une nouvelle voie au Nord du site permettra la connexion des deux axes existants et la desserte du secteur.

Les liaisons piétonnes existantes à l'Ouest et au Nord seront conservées et confortées.

L'aménagement devra favoriser les orientations préférentielles des constructions en termes de consommation d'énergie.

La densité sera de 15 logements à l'hectare à minima.

Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre une plus grande mixité sociale : un minimum de 15 % de logement locatifs sociaux sur l'ensemble du programme est demandé pour y répondre. Les parcelles des lots et les logements seront dans la mesure du possible de tailles variées.

Les haies en bordures de secteurs et à l'intérieur de l'îlot seront conservées : des percements pour création de voirie seront toutefois autorisés.

Schéma de l'orientation d'aménagement :