



Commune
de Courgent



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les OAP présentent un enjeu commun : le développement urbain et paysager harmonieux et qualitatif du village de Courgent.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Ont été identifiés :

- 1. Un site de programmation de logements en entrée de village rue du Bois L'Aîné / rue du château d'eau
- 2. Un site d'extension mesurée de l'urbanisation au lieu dit « Les Carrières »

En application du SDRIF et du SDAGE, dans les espaces urbanisés et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

Localisation indicative des OAP



1. OAP entrée de village : rue du Bois L'Ainé /
rue du Château d'eau

2. OAP « Les Carrières » route de Mulcent




1. OAP entrée de village : rue du Bois L'Ainé / rue du Château d'eau



Site « A » : rue du Bois L'Ainé, superficie environ 2 000 m²
Site « B » : rue du château d'eau , superficie environ 5 600 m²

LÉGENDE :

Réalisation de deux opérations de logement s'insérant harmonieusement au sein du paysage urbain environnant et dont la conception favorise les apports solaires tout en prenant soin de limiter les ombres portées vis à vis des constructions existantes. Ces opérations peuvent être réalisées concomitamment ou non ; il n'est pas prédéfini de hiérarchisation entre celles-ci.

- A** Permettre la réalisation d'une opération de 4 logements individuels, pouvant être groupés par deux, et en veillant à leur bonne insertion paysagère le long de la rue du Bois L'Ainé. Prévoir le stationnement nécessaire à la parcelle.
-  Garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles opérations de logements, en lien avec le grand paysage et les constructions riveraines.
-  Préserver la qualité paysagère de l'entrée de village rue du Bois L'Ainé.
- B** Permettre la réalisation d'une opération de 8 à 10 logements individuels en une ou plusieurs phases, (préférentiellement sous la forme de maison de village), avec une attention particulière à la bonne insertion paysagère des logements et à la préservation d'espaces d'intimité pour chacune. Prévoir le stationnement nécessaire à la parcelle.
-  Veiller autant que possible à la préservation des arbres et haies existantes.
-  Pôle d'équipements structurants existant à l'échelle communale.

Cette OAP fixe quelques principes d'aménagement de programmation assez simples de manière à garantir une bonne intégration dans l'environnement et le paysage et faire en sorte que les formes urbaines retenues et le rapport entre le bâti et le végétal soient adaptés au contexte de Courgent.

En termes de programmation : un total de 12 à 14 logements répartis de la manière suivante :

- Au nord-est de la rue du Bois L'Ainé : construction d'une opération d'environ 4 logements, sous forme de maisons avec jardin en extension de l'urbanisation.
- Rue du Château d'Eau en face de l'école : construction d'environ 8 à 10 logements sous forme de maisons avec jardin plus particulièrement destinées aux jeunes ménages (primo accédants), en densification de la zone urbaine.

Devront être intégrées sur chaque parcelle, les places de stationnement permettant de répondre aux besoins induits par les nouvelles constructions.

En termes d'aménagement :

- Site du Bois L'Ainé :
 - Accès : chaque parcelle aura accès et sera desservie par la rue du Bois L'Ainé,
 - Organisation : les constructions seront implantées de manière linéaire. Même si les parcelles pourront être de taille moyenne, seront ménagées des marges paysagères entre les constructions ainsi que par rapport aux voies de manière à donner à ce nouveau quartier un caractère vert et aéré, dans l'esprit des quartiers de maisons qui bordent le site de projet. Par ailleurs les constructions doivent être implantées de manière à sauvegarder le mieux possible la végétation existante sur la parcelle. Un aménagement végétal spécifique de qualité sera créer pour marquer l'entrée du village



Exemple d'aspect de constructions accolées par deux

- Rue du Château d'Eau
 - Accès : chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie existante.
 - Organisation : seront ménagées des marges paysagères entre les constructions ainsi que par rapport aux voies de manière à donner à ce secteur un caractère vert et aéré, dans l'esprit des quartiers de maisons qui bordent le site de projet. Par ailleurs les constructions doivent être implantées de manière à sauvegarder le mieux possible la végétation existante sur la parcelle

Rappel : tous les réseaux et voies d'accès sont à la charge du propriétaire jusqu'au raccordement au réseau/voie publique existant.

2. OAP « Les Carrières » route de Mulcent

Créer un petit programme de 16 logements bien intégrés dans leur environnement



Programme

Superficie du site de projet : environ 2,3 ha

Programme : 16 logements

Forme urbaine : maisons individuelles. Les formes urbaines doivent assurer une intégration paysagère en adéquation avec les constructions existantes à proximité afin de ne pas impacter le paysage. Les stationnements doivent être inclus dans les programmes

Accès et desserte

Accès principal depuis la route de Mulcent

Sente piétonne

Environnement et paysage

Végétalisation des abords du site : transition paysagère avec les constructions existantes et aménagement d'espaces verts

Plantation d'arbres

Typologie des logements et qualité de vie

Périmètre d'implantation indicative des logements de type maison individuelle avec jardins

Cette OAP fixe quelques principes d'aménagement de programmation assez simples de manière à garantir une bonne intégration dans l'environnement et le paysage et faire en sorte que les formes urbaines retenues et le rapport entre le bâti et le végétal soient adaptés au contexte de Courgent.

En termes de programmation : environ 16 logements sous forme de maisons avec jardins en intégrant sur la parcelle, les places de stationnement permettant de répondre aux besoins induits par la nouvelle construction.

En termes d'aménagement : organisation du projet autour d'une voie de desserte unique avec un seul accès Route de Mulcent. Les voies en impasse devront ménager, à leur extrémité, des espaces de retournement. Création d'une sente piétonne reliant le chemin rural qui borde le site le long de la plaine agricole. Aménagement de trois espaces verts marquant le paysage : à l'entrée du quartier, au centre du projet, vers l'Ouest de manière à ménager une vue sur l'espace agricole et le grand paysage. Les périmètres d'implantation permettent de ménager des marges paysagères entre les constructions ainsi que par rapport aux quartiers limitrophes, aux voies et à la plaine agricole de manière à donner à ce nouveau quartier un caractère vert et aéré, dans l'esprit des quartiers de maisons qui bordent le site de projet.

Rappel : tous les réseaux et voies d'accès sont à la charge du propriétaire jusqu'au raccordement au réseau/voie publique existant.