

Centre-bourg

ETAT INITIAL DU SITE

Contexte et localisation	2 îlots en cœur de ville, à proximité du centre-ville, scindés par l'avenue des Yôles. Densités élevées mais avec toutefois de vastes parcelles non bâties laissées à l'abandon. Les bâtiments, qui pour certains (avenue de la mer et rue Saint-Jean-de-Monts) comportent un rez-de-chaussée commercial, vont jusqu'au R+1+c. Plusieurs bâtiments en ruine et quelques entrepôts quelque peu délabrés.
Surface	zone UAp de 2,5 hectares 1,5 ha aménageable
Zonage POS	UA
Zonage PLU	UAp (le « p » renvoyant à projet les hauteurs autorisées y sont plus élevées et l'implantation du bâti plus souple qu'en zone UA)
Paysage et patrimoine	2 bâtiments patrimoniaux (écoles)
Mobilité & Modes doux	Voie traversant l'îlot

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

• Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Une partie est également à dominante d'activités (services et commerces).

Les bâtiments à construire viendront à l'alignement des bâtiments existants. Un principe de recul figure à ce titre sur l'orientation d'aménagement page suivante afin que le ou les bâtiments à édifier le long de l'avenue des Yoles soient alignés sur le front bâti constitué et non sur le cinéma.

Les hauteurs pourront aller jusqu'au R+3+c.

Les bâtiments des écoles repérés sur l'orientation d'aménagement comme étant « patrimoine architectural » sont à préserver et si possible à réhabiliter en logements.

• Principe viaire

Trois axes préexistants, parallèles entre eux et orientés est-ouest permettront la desserte des opérations : l'impasse de la Bourrine, l'avenue des Yoles et l'impasse des Chênes Verts. Les deux impasses devront être confortées.

Ainsi, l'impasse de la bourrine sera une liaison confortée permettant de desservir de part et d'autre le cœur de l'îlot au nord de l'avenue des Yoles. L'impasse des Chênes Verts sera confortée en vue de desservir l'îlot au sud de l'avenue des Yoles.

Des cheminements doux au sein et entre les secteurs devront être réalisés. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone.

• Principe paysager et environnemental

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Respecter le cycle de l'eau :

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons

PATRIMOINE BATI A PRESERVER ET A REHABILITER



FRICHE INDUSTRIELLE AU CŒUR DU PROJET A REINVESTIR



IMPASSE DE LA BOURRINE A CONFORTER COMME VOIE DE DESSERTE



