

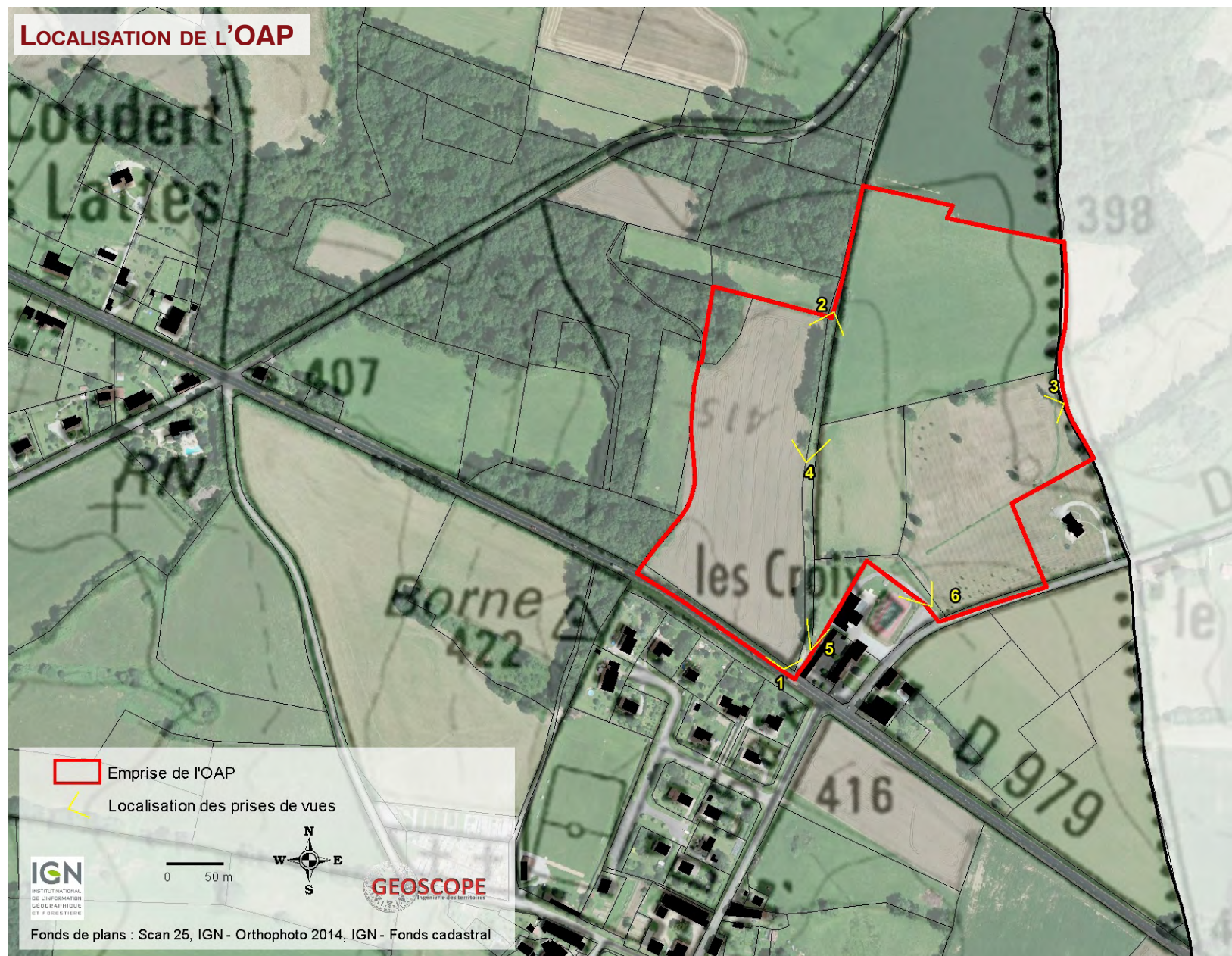
Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sommaire

L'OAP DU BOURG	5
L'OAP DE LA FORÊT.....	11
L'OAP DE LA CROIX FERRÉE	13
L'OAP DU COUDERT DES LATTES	15
L'OAP DU CHATAIN	17
L'OAP DES ALLOIS SUD	19
L'OAP DU CHÂTEAU D'EAU.....	20



L'OAP DU BOURG

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné se trouve sur le secteur des Croix, face au centre bourg et à proximité du territoire de la commune d'Eybouleuf. Il couvre une superficie totale de près de 7 ha et est constitué aujourd'hui de trois grandes parcelles qui encerclent l'école et la mairie et sont limitées par la RD 979 au sud-ouest et la RD 19a (dite route du Patural) au sud-est.

Cet espace est assez représentatif de l'espace rural de la commune : il s'agit, d'une part d'un ensemble de prairies exploitées (utilisées principalement comme pâture), à peine clairsemé de quelques arbres épars et reliquats de haies bocagères et bordé à l'ouest par un espace forestier, d'autre part, d'un jardin d'agrément associé à une habitation existante.

Une habitation existante est localisée à l'extrême sud est, accessible par la RD 19a. Le site comprend une grande partie du jardin d'agrément de cette habitation. Sur une partie de sa propriété, le propriétaire a récemment procédé à un redécoupage foncier qui permettrait de mettre à la vente 3 lots dont les superficies varient autour de 1400 à 1600 m².



Vue 1 : au sud, la RD 979, atout pour les mobilités, mais également source de risques et de nuisances pour les riverains



Vue 2 : partie nord au contact d'un paysage rural de qualité ordinaire mais néanmoins emblématique



Vue 3 : redécoupage foncier d'une très grande parcelle résidentielle

La topographie assez plane et d'une manière générale l'orientation au Sud offrent des conditions propices pour profiter des apports gratuits de l'ensoleillement.

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

Cette OAP sectorielle a pour objectif de concentrer l'accueil de nouveaux habitants dans le bourg en y créant un nouveau quartier, dense et offrant toutes les garanties d'une bonne qualité de vie (espaces publics verts, équipements, cheminements doux, bonne accessibilité, commerces etc.). Cette extension urbaine pourra ainsi renforcer le pôle central du bourg constitué par l'école, la mairie, la salle polyvalente et des équipements sportifs, et accueillir une population diversifiée (mixité sociale et générationnelle), en particulier des jeunes couples et des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des services et équipements publics.

La création de commerces et de services est également encouragée sur ce secteur.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le PADD prévoit l'accueil d'une vingtaine de logements dans le bourg et une consommation moyenne de l'ordre de 900 à 1000 m² par nouveau logement. La très grande taille de la zone 1AU implique un phasage qui permette de répondre à la demande récente sans handicaper le développement sur le long terme. Ainsi, dans l'hypothèse où l'aménagement d'une première partie de la zone permette l'accueil des ménages attendus, une deuxième tranche pourra être engagée sans avoir à modifier le PLU.

Le programme de logements comprend :

- en phase 1 : au minimum 2 logements de type intermédiaire, éventuellement multigénérationnel,
- en phase 2 : 4 logements de type intermédiaire, éventuellement multigénérationnel.

La construction d'équipements publics, de commerces et de locaux d'activités de services doit pouvoir être réalisée sur la zone.

D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent, en tirant parti d'éléments qui structurent le site, à :

- créer des densités décroissantes depuis la mairie et l'école jusqu'aux limites externes du site ;
- préserver des espaces verts publics autour des équipements publics pour améliorer en particulier le cadre des espaces d'attente des sorties de classes ;
- conserver le chemin qui traverse le site du nord jusqu'à la RD 979 en cheminement doux et renforcer la haie bocagère qui le longe.

De plus, un réseau de circulation automobile sera dessiné à partir des deux routes départementales pour permettre une circulation fluide au sein du nouveau noyau urbain. Une contre allée accompagnée d'une haie sera aménagée le long de la RD 979 afin d'isoler les habitations de cette voie de grand passage.

Les futures constructions seront orientées de manière à pouvoir bénéficier de bonnes conditions bioclimatiques. Il pourra s'agir de maisons individuelles ou de logements intermédiaires.

Une attention particulière sera portée également aux limites du site pour assurer une transition végétale harmonieuse entre les parcelles bâties et les parcelles agricoles.



Vue 4 : conserver et compléter le double alignement, support d'un cheminement doux vers la campagne à l'arrière du site

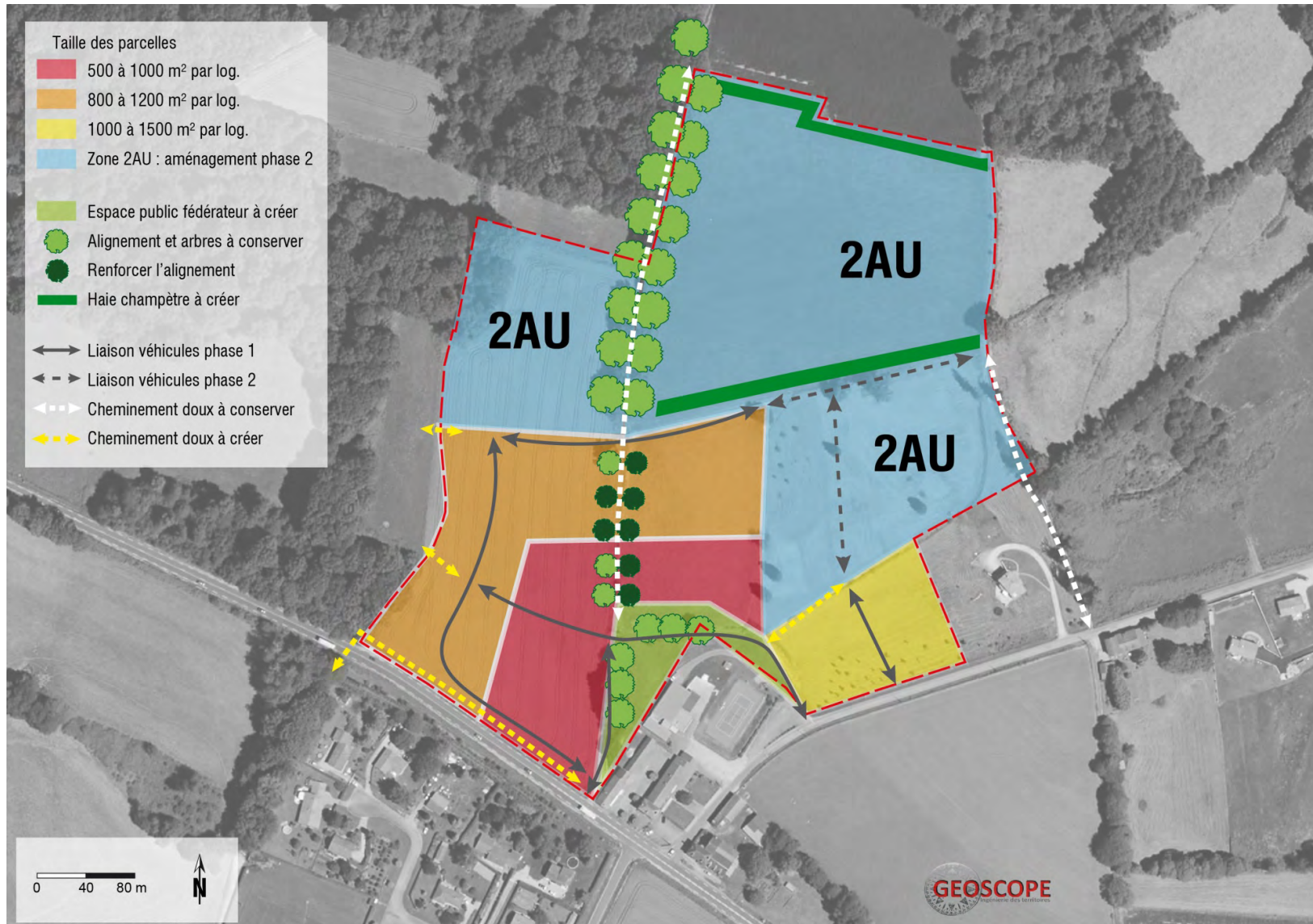


Vues 5 et 6 : pour garder les équipements publics à distance des habitations les plus proches, aménager un espace public récréatif et facteur de lien social s'appuyant sur l'îlot qui borde l'école-mairie-salle polyvalente. Conserver les arbres remarquables qui sont sains, facteurs essentiels de structuration de l'espace.



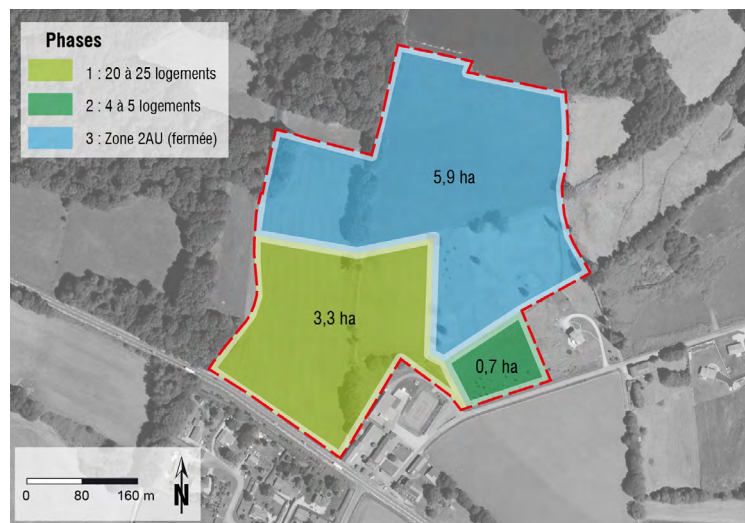
Vue 1 : aménager une contre allée parallèle à la RD 979 pour réduire les risques et nuisances : écarter les riverains de l'axe, aménager un seul accès sur la départementale

SCHÉMA DE PRINCIPES À RESPECTER

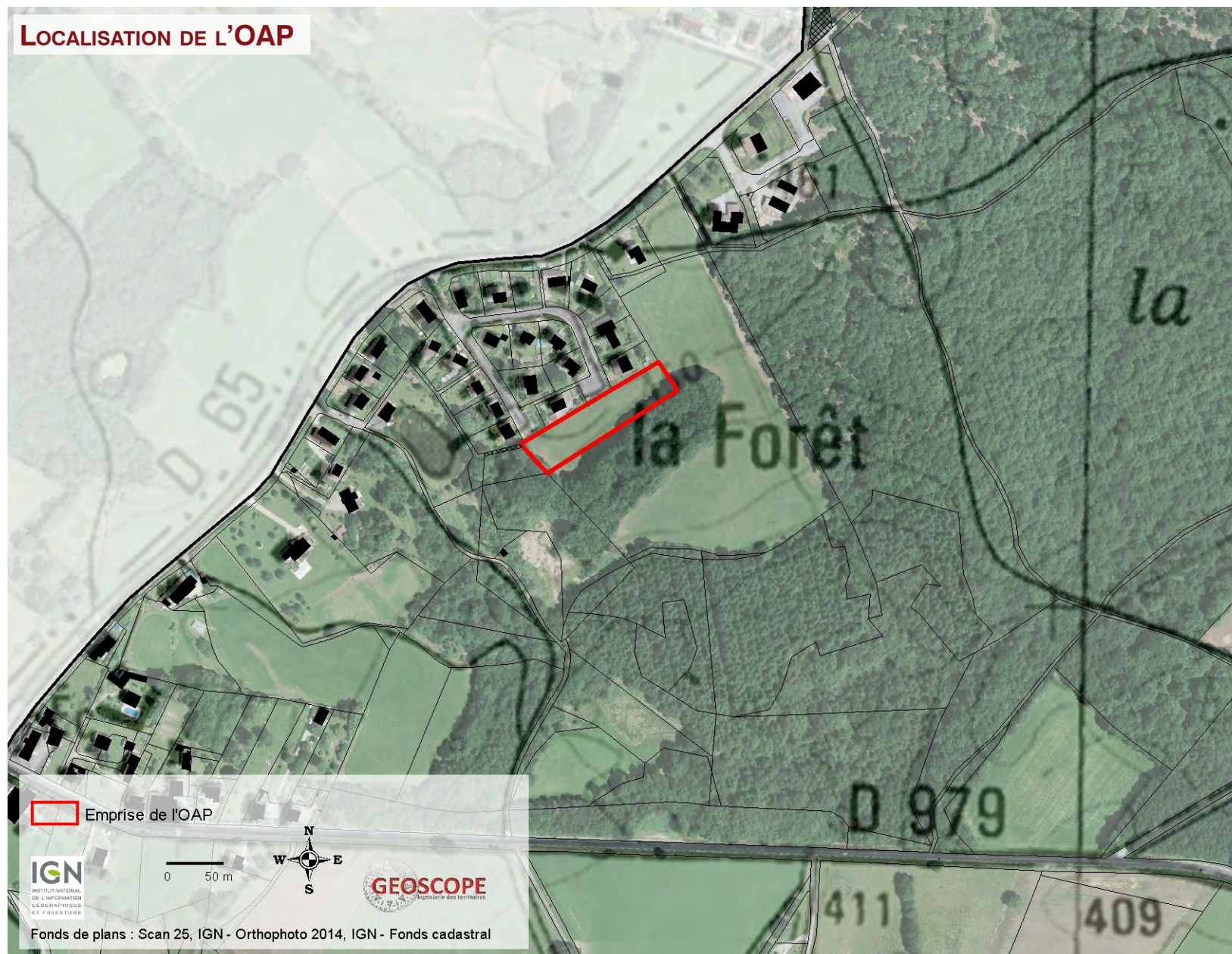


E. PHASAGE

La réalisation est prévue en trois phases telles que présentée sur le schéma de principe ci-dessous. Les phases 1 et 2 doivent être réalisées chacune par une opération d'aménagement globale. Les phases 1 et 2 n'ont pas de priorité, seule la phase 3 (zone 2AU) ne pourra être mise en oeuvre qu'après la réalisation de la phase 1



LOCALISATION DE L'OAP



L'OAP DE LA FORÊT

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné se trouve en cul de sac d'un lotissement.

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

Cette OAP sectorielle a pour objectif d'optimiser les réseaux existants en prolongeant un lotissement qui présente 2 voies en impasse.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le programme comprend la réalisation de 5 logements au minimum.

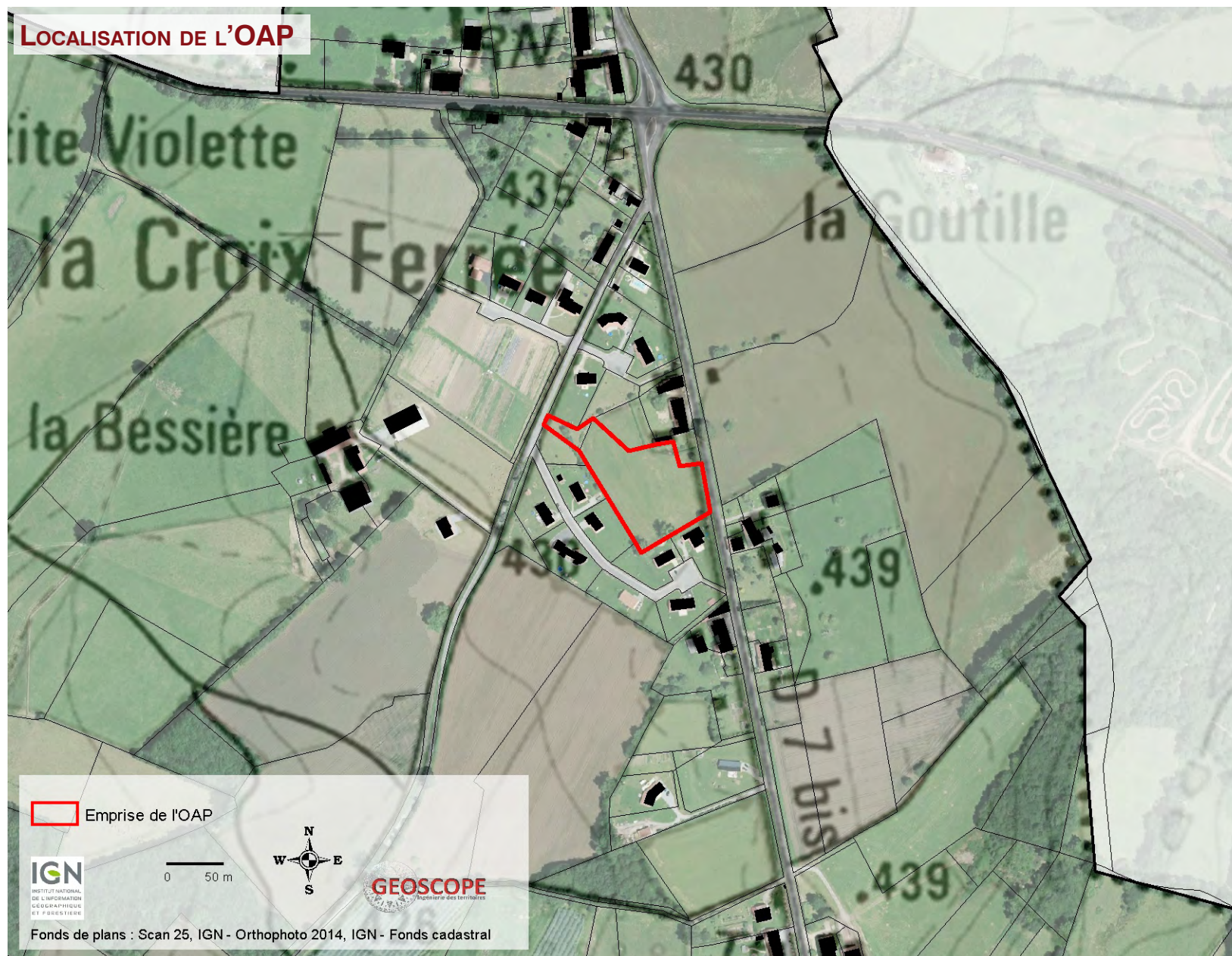
D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent à :

- diviser le secteur en 5 lots minimum ;
- laisser la possibilité d'une future liaison douce à l'ouest.

SCHÉMA DE PRINCIPES À RESPECTER





L'OAP DE LA CROIX FERRÉE

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné se trouve en dent creuse entre le lotissement de la Croix Ferrée et les maisons implantées le long de la RD 7.

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

Cette OAP sectorielle a pour objectif la densification d'un secteur urbains résidentiels par comblement d'une dent creuse.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le programme comprend la réalisation de 8 logements au minimum.

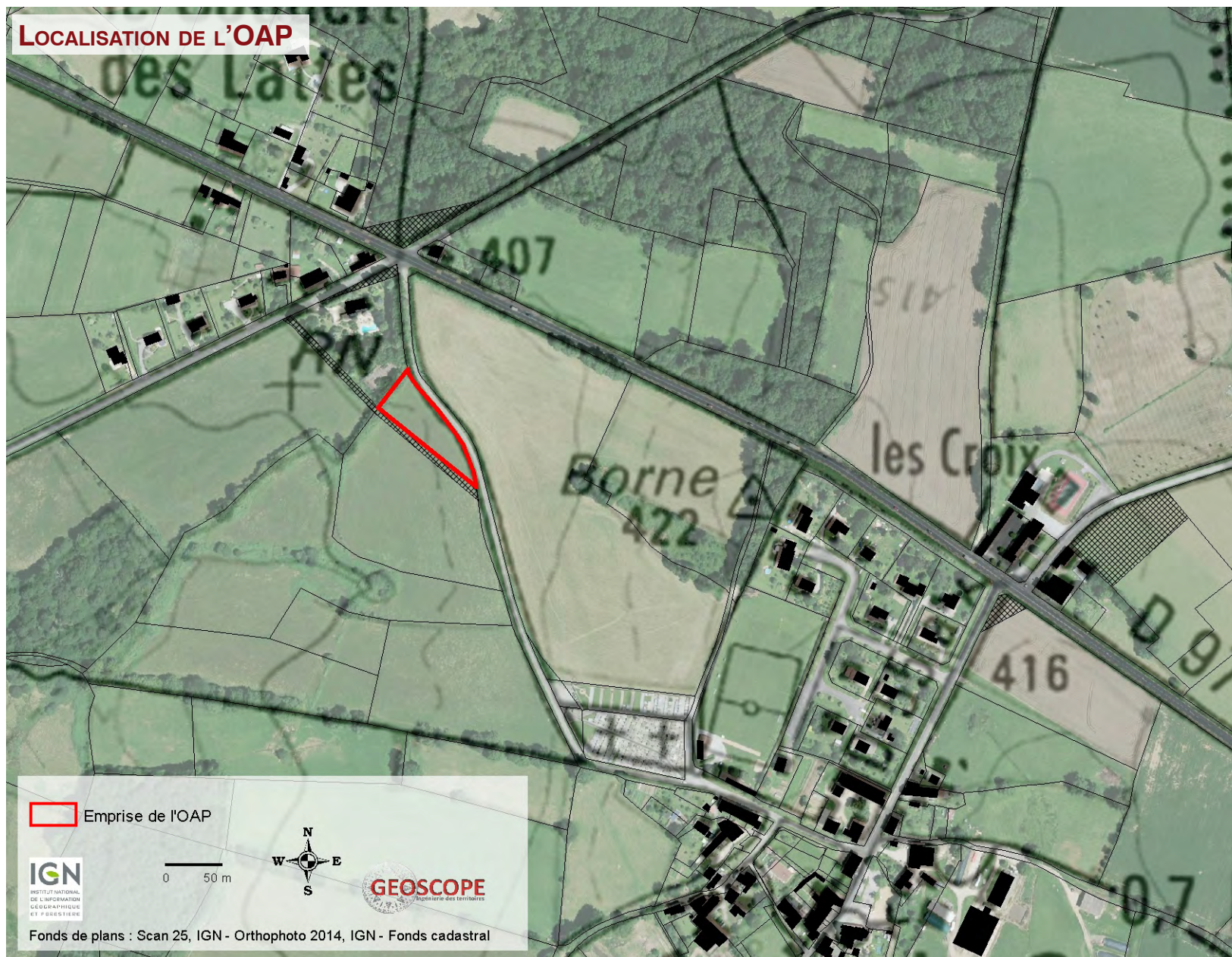
D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent à :

- diviser le secteur en 8 lots minimum ;
- desservir le futur quartier par une voie d'accès en sens unique de la voirie communale à la RD 7.

SCHÉMA DE PRINCIPES À RESPECTER





L'OAP DU COUDERT DES LATTES

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné est une partie de parcelle qui se retrouvera isolée d'un îlot agricole après la réalisation de la voie qui pour laquelle un emplacement réservé est défini. Il couvre une superficie totale de près de 2 800 m² actuellement occupée par une prairie temporaire déclarée au RPG en 2016.

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

Cette OAP sectorielle a pour objectif de trouver une vocation urbaine à une partie de parcelle agricole qui deviendra difficilement exploitable après l'aménagement de la voie destinée à sécuriser l'intersection du Coudert des Lattes.

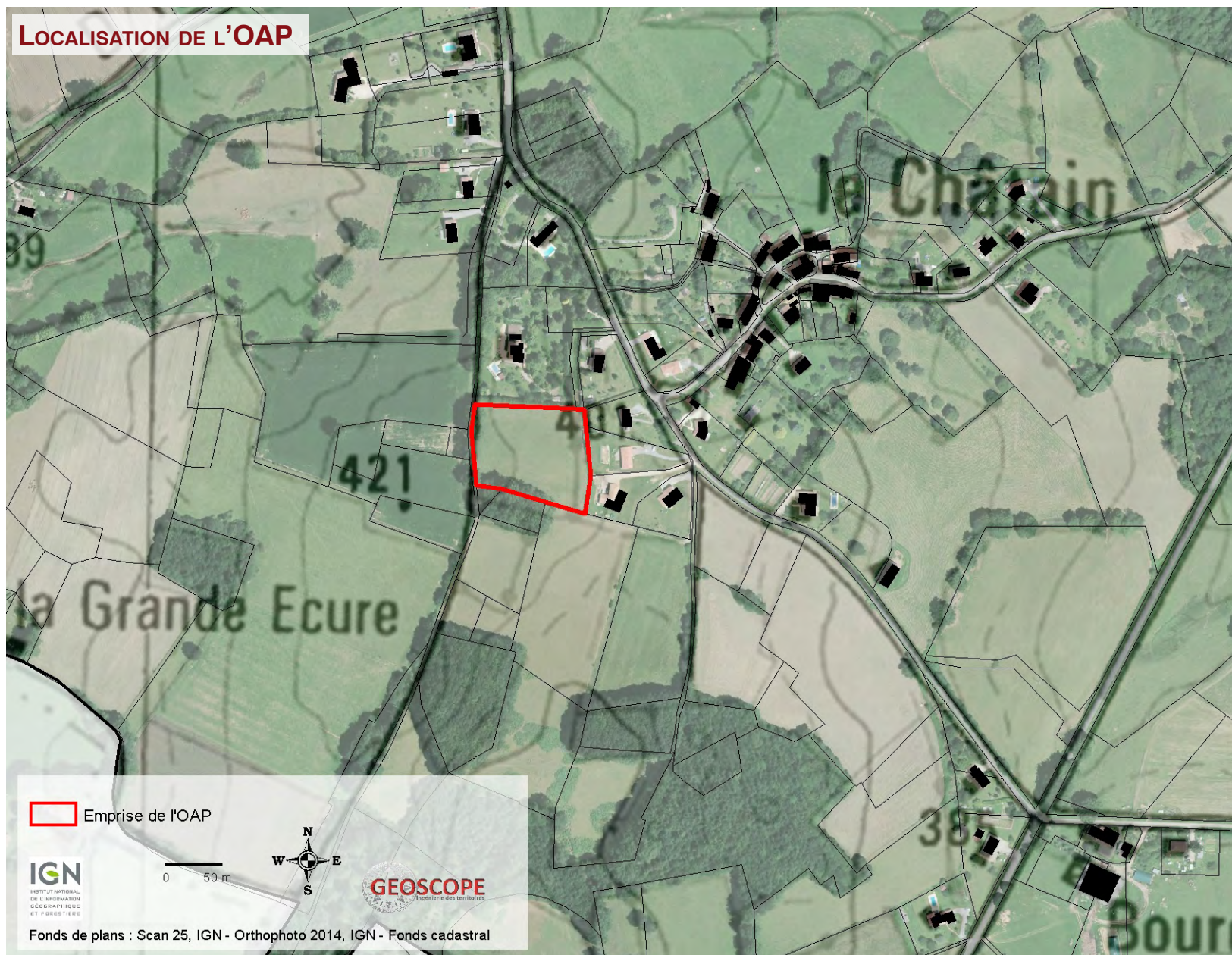
C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le programme comprend la réalisation de 2 logements au minimum.

D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent à diviser le secteur en 2 lots minimum.

LOCALISATION DE L'OAP



L'OAP DU CHATAIN

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné est une parcelle de près de 7 900 m² actuellement occupée par des cultures annuelles déclarée au RPG en 2016.

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

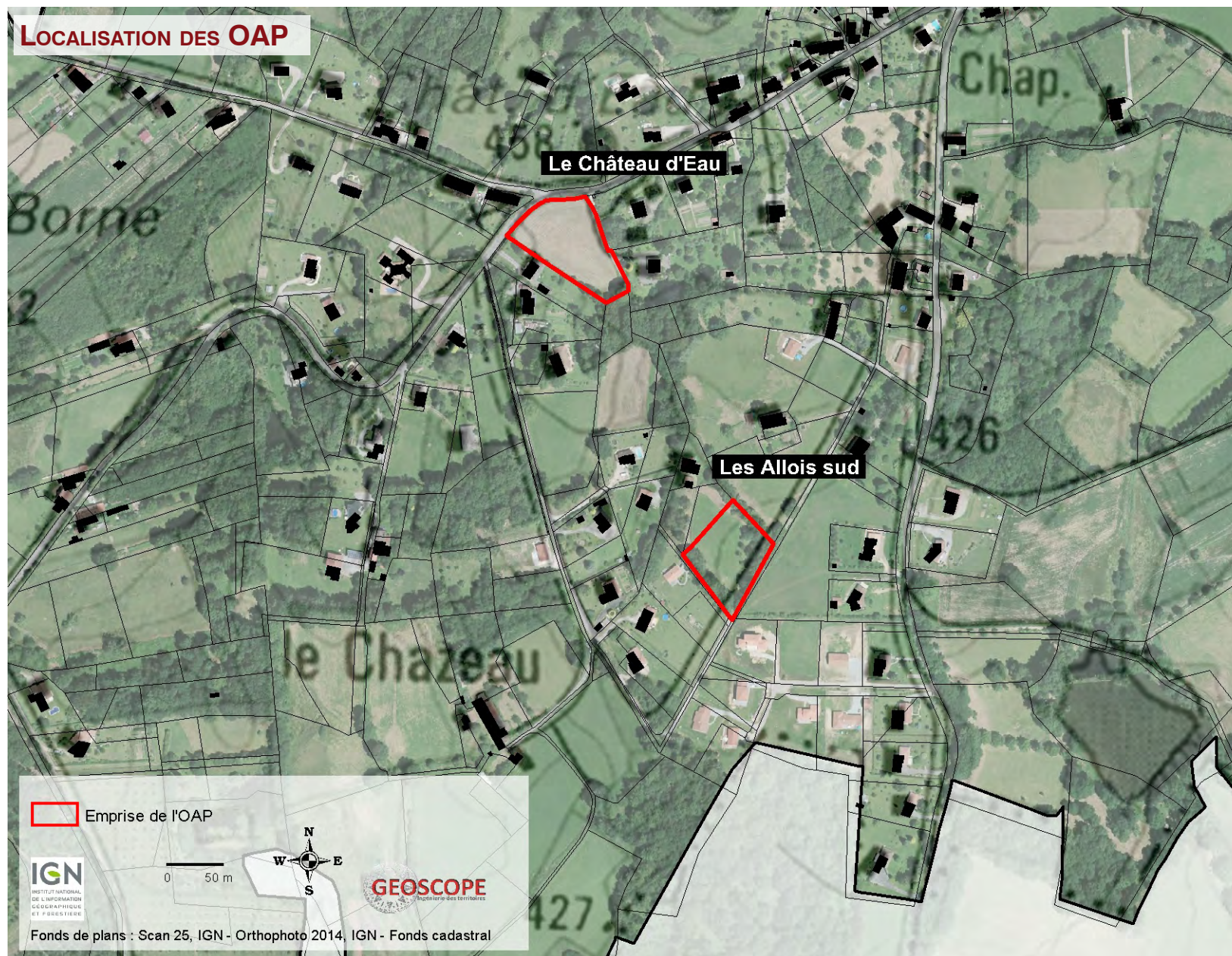
Cette OAP sectorielle a pour objectif de compléter la vocation urbaine de ce secteur résidentiel récent du Châtain en encourageant sa densification.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le programme comprend la réalisation de 4 à 6 logements au minimum.

D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent à diviser le secteur en 4 lots minimum.



L'OAP DES ALLOIS SUD

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné se trouve en dent creuse dans la partie sud des Allois. C'est actuellement le jardin d'agrément de la maison située au nord. Il occupe 4 100 m².

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

Cette OAP sectorielle a pour objectif la densification d'un secteur urbains résidentiels dont le tissu est lâche.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le programme comprend la réalisation de 2 logements au minimum.

D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent à diviser le secteur en 2 lots minimum, chacun étant desservi par la voie d'accès privée existante en frange ouest.

L'OAP DU CHÂTEAU D'EAU

A. DESCRIPTION DU SITE

Le site concerné se trouve en dent creuse dans la partie ouest des Allois. Cette parcelle de 5 100 m² est actuellement déclarée exploitée au RPG 2016 en prairie permanente.

B. OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

Cette OAP sectorielle a pour objectif la densification d'un secteur urbains résidentiels dont le tissu est lâche.

C. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le programme comprend la réalisation de 4 logements au minimum.

D. PRINCIPES D'URBANISATION

Les principes généraux consistent à :

- diviser le secteur en 4 lots minimum ;
- desservir les lots par une voie d'accès unique permettant éventuellement un bouclage.