

# Plan Local d'Urbanisme

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à notre délibération du 24 novembre 2017 approuvant le PLU.*

*Le Maire, Jean-Jacques Boussaingault*

#### > Respecter le site et le paysage :

- Ne pas terrasser (respecter la topographie)
- Ne pas dénaturer les volumes bâtis et les espaces ouverts existants
- Ne pas augmenter de manière importante les ouvertures sur la rue (nombre et taille des percements)

#### > Respecter le bâti ancien :

Sont recommandés avant tous travaux de transformation du bâti ancien :

- Un diagnostic architectural et patrimonial, identifiant les éléments bâtis et paysagers à préserver et les principes de composition à respecter : répartition des volumes, orientation des façades, pentes de toiture, ordonnancement des façades, couleurs dominantes...
- Un diagnostic de la structure constructive des bâtiments, identifiant notamment les éléments supportant les descentes de charges. Une modification de ces éléments (exemples : élargissement d'une baie, nouveau percement...) est possible sous réserve d'une reprise des charges correspondantes par l'ajout ou le renfort d'un autre élément.

#### > Respecter le patrimoine architectural :

- Favoriser la conservation de la cour de ferme en une seule unité distribuant les logements (éviter par exemple son découpage en jardins privatifs)
- Permettre la lecture des anciens usages agricoles (exemples : logis, pigeonier, étable, écurie, appentis de stockage, etc.)
- Valoriser le petit patrimoine (exemples : anneaux, mangeoires, poulies, pavage, caves voutées, etc.)

#### > Tenir compte des contraintes du site :

- Sensibilité forte aux remontées de nappe
  - => Limiter l'utilisation des sous-sols
- Axes de ruissellement
  - => Aucun rejet dans le réseau collectif n'est autorisé
  - => Secteur 1 : Rouvrir l'ancienne mare et la paysager
- Nature du sol à dominante sableuse
  - => Une étude de sol et un examen des fondations sont recommandés en cas d'augmentation des charges du bâtiment (exemple : surélévation) ou en cas d'allègement de ces charges sur une partie du bâtiment (risques de tassements différentiels)

#### > Tirer parti des atouts du site :

- Sous-sol sableux perméable, favorable à l'infiltration des eaux pluviales
  - => Aucun rejet dans le réseau collectif n'est autorisé : faciliter leur infiltration ou leur récupération pour usage domestique
- Orientation Sud
  - => Tirer parti de l'ensoleillement des façades Sud
- Qualités bio-climatiques du bâti ancien
  - => Limiter les ouvertures au Nord
  - => Aérer les bâtiments pour éviter les dommages constructifs
  - => Privilégier les matériaux locaux et biosourcés dans la réhabilitation du bâti ancien

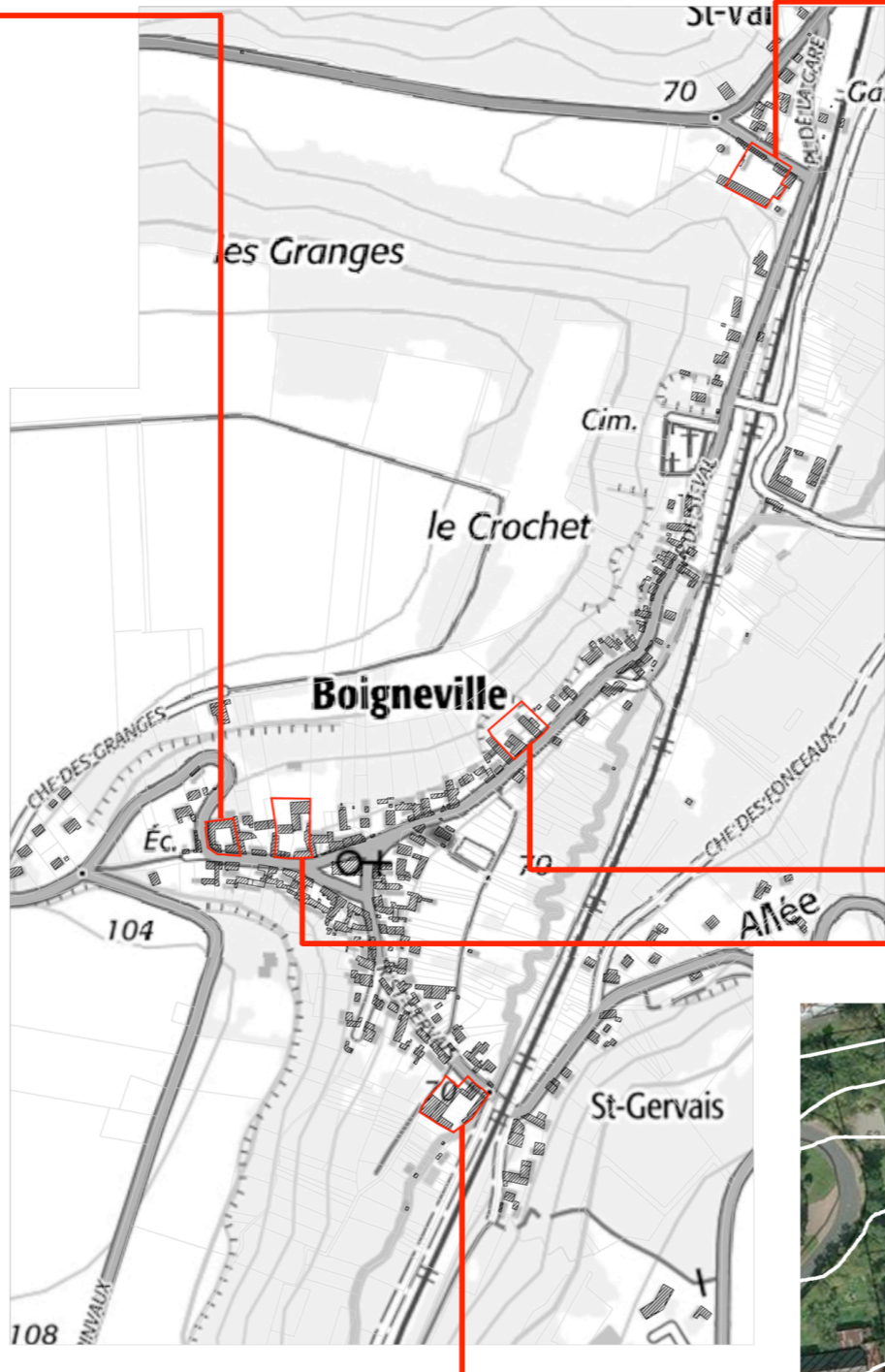
### Secteur 4 : Rue du Haut-Pavé



**Orientations programmatiques :**  
 - Le nombre total de logements sera de 3,  
 - au moins l'un des logements sera de plain-pied,  
 - La taille des logements nouveaux sera comprise entre le studio et le 3 pièces.

- Périmètre du secteur concerné par l'OAP
- Batiments à conserver
- Localisation obligatoire du stationnement (à intégrer au bâti)
- Axe de ruissellement à prendre en compte

Les espaces perméables extérieurs existants ne doivent pas être imperméabilisés.



### Secteur 5 : Rue Saint-Gervais



**Orientations programmatiques :**  
 - Le nombre total de logements sera compris entre 3 et 4,  
 - au moins l'un des logements sera de plain-pied,  
 - La taille des logements nouveaux sera comprise entre le studio et le 3 pièces.

- Périmètre du secteur concerné par l'OAP
- Batiments à conserver
- Localisation obligatoire du stationnement (emprise du bâti existant)

Les espaces perméables extérieurs existants ne doivent pas être imperméabilisés.



### Secteur 1 : Ferme du Bailly

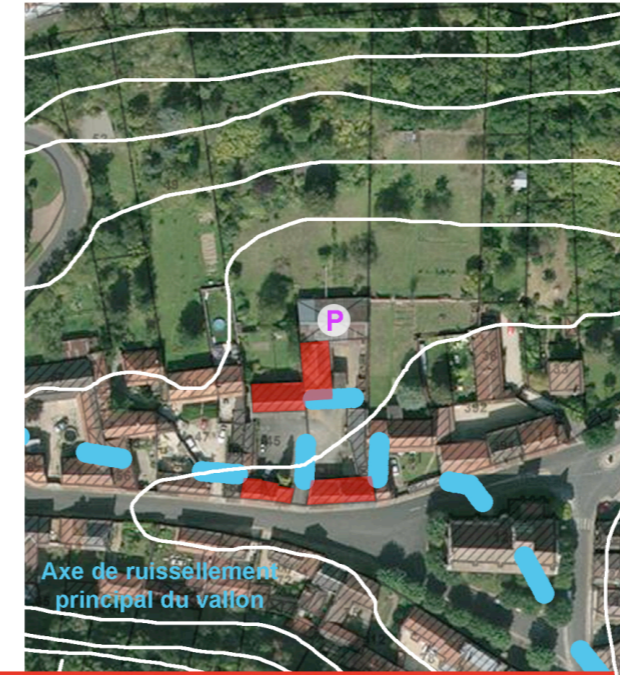


- Périmètre du secteur concerné par l'OAP
  - Batiments à conserver
  - Localisation obligatoire du stationnement (à intégrer au bâti)
  - Façade aveugle : percements interdits
  - Ancienne mare à rouvrir et à paysager
  - Axe de ruissellement à prendre en compte
- Les espaces perméables extérieurs existants ne doivent pas être imperméabilisés.

**Orientations programmatiques :**  
 - Le nombre total de logements sera de 5,  
 - au moins l'un des logements sera de plain-pied,  
 - La taille des logements nouveaux sera comprise entre le studio et le 3 pièces.



### Secteur 3 : Place de l'Eglise



**Orientations programmatiques :**  
 - Le nombre total de logements sera compris entre 3 et 4,  
 - au moins l'un des logements sera de plain-pied,  
 - La taille des logements nouveaux sera comprise entre le studio et le 3 pièces.



### Secteur 2 : Rue de Saint-Val



**Orientations programmatiques :**  
 - Le nombre total de logements sera compris entre 5 et 6,  
 - au moins l'un des logements sera de plain-pied,  
 - La taille des logements nouveaux sera comprise entre le studio et le 3 pièces.



- Périmètre du secteur concerné par l'OAP
- Batiments à conserver
- Localisation obligatoire du stationnement (emprise du bâti existant)
- Axe de ruissellement à prendre en compte

Les espaces perméables extérieurs existants ne doivent pas être imperméabilisés.