COMMUNE DE LE BERNARD - DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Janvier 2019

« Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2019
Le Maire »

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
CONTEXTE REGLEMENTAIRE (RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME) 3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE (OBJECTIFS ET EFFETS DES OAP) 4
PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP 5
A- RUE DES DOLMENS 6
B - RUE DU MOULIN 9
C- RUE DU MOULIN 12
D- RUE DES CHARMES 15
E - RUE DE L'OCEAN 18
F- RUE DE LA RACONNIERE 21
G- LA RACONNIERE 24
H- RUE DE LA PLAINE 27
I- RUE DU GRAND MOULIN 30
J – RUE DU TROUSSEPOIL 33
K – RUE DU TROUSSEPOIL (SALLE DES FETES) 36
L – RUE DES FRESNES 39
M – SECTEUR DU PONT ROUGE 42
N - VILLAGE DU BREUIL 45
O-P - VILLAGE DU BREUIL 48
Q R S T U - VILLAGE DE FONTAINE 51

CONTEXTE REGLEMENTAIRE (RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME)

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141 16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
3. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
4. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
5. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.*

Les orientations d'aménagement du PLU peuvent se présenter sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles peuvent être plus ou moins précises selon les degrés d'élaboration et d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE (OBJECTIFS ET EFFETS DES OAP)

Les OAP sont une pièce obligatoire du PLU relative à la mise en valeur de quartiers ou de secteurs à aménager, à restructurer ou à réhabiliter.

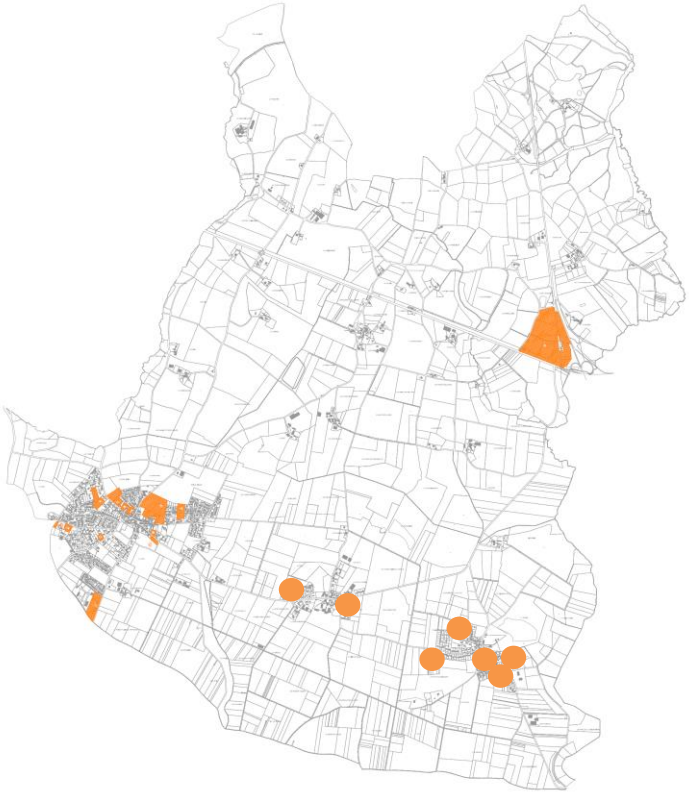
L'intérêt pour la commune d'inscrire des OAP dans le PLU est de deux ordres :

- Anticiper elle-même le devenir de son territoire en réfléchissant en amont au contour et au contenu de l'urbanisation à venir,
- Avoir un document opposable aux tiers (compatibilité des projets avec les OAP), pour maitriser la qualité des opérations d'aménagement.

Les OAP peuvent définir des principes d'aménagement (organisation des constructions et des espaces publics, protection du patrimoine et du paysage…) et de limitation de la consommation d'espace (nombre de logements à minima à réaliser par exemple), imposée par la réglementation nationale.

Les OAP sont opposables aux autorisations du sol ou aux opérations d'aménagement, dans une relation de comptabilité et non de conformité, ce qui signifie que l'autorisation d'occupation du sol et les opérations d'urbanisme ne doivent pas remettre en cause les OAP. Ces dernières n'interdisent donc pas la constructibilité des terrains concernés. Elles n'interviennent pas non plus sur la vente des immeubles et des terrains compris dans leur périmètre.

PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP



A- RUE DES DOLMENS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Source : Géoportail

Description

Le site localisé en accroche sur les fonds de jardin du centre ancien, longe l'entrée Nord du bourg. Ce secteur « tourne actuellement le dos » au bourg. La nouvelle mairie orientée vers le Nord, préfigure la volonté de la commune d'ouvrir le bourg sur le secteur des Dolmens.
Il fait l'objet d'une convention de portage foncier avec l'EPF.

Zonage PLU : 1AUa

Enjeux

Le projet d'aménagement du secteur des Dolmens est prioritaire pour la commune. Il devra prendre en compte d'importants enjeux urbains, patrimoniaux et paysagers.

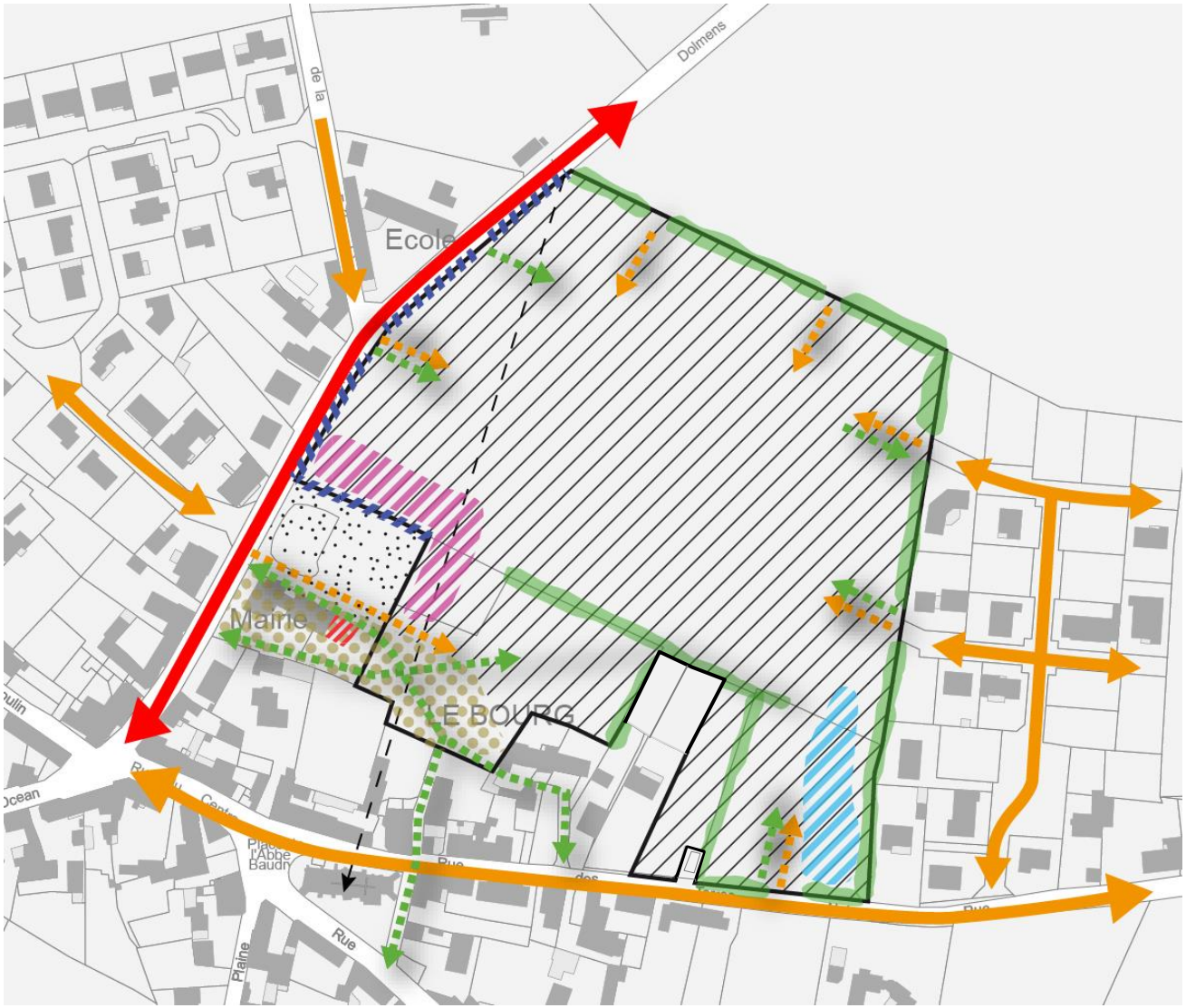
Le futur projet devra en effet véritablement constituer le flanc Nord du bourg, par une greffe urbaine soignée avec le noyau ancien (formes urbaines et densité, hauteur des constructions….) et la nouvelle Mairie afin de conforter le dynamisme du centre-bourg.

Ce projet sera en outre attentif à la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements) et à la mixité sociale.

Il aura par ailleurs pour ambition de mettre en valeur les vues sur l'église classée au titre des Monuments Historiques et l'entrée de bourg depuis la RD91.

Enfin, il devra participer au désenclavement du bourg, en soignant les connexions avec les quartiers périphériques et en privilégiant les perméabilités interne au futur programme (voirie interquartier, connexions douces).

A- RUE DES DOLMENS - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Périmètre OAP

Principales affectations

- Habitat
- Pôle de commerces, de services et de logements (petits collectifs)
- Extension de la mairie

Déplacements

- Voirie principale existante
- Voirie secondaire existante
- Accès en voirie secondaire à créer
- Continuité douce à créer

Paysage et urbanisme

- Haies bocagères à valoriser
- Zone humide et mare à préserver au moins partiellement
- Front urbain à soigner
- Espace vert à créer ou à valoriser
- Espace public à valoriser
- Vue sur l'église à valoriser

A - RUE DES DOLMENS - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

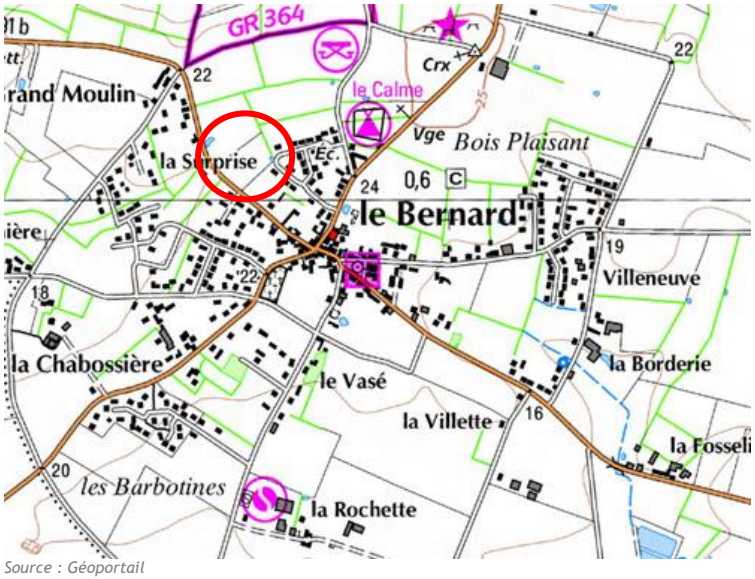
Programme :

- Périmètre OAP : 43 898 m² environ
- Nombre d'équivalent logement : 90 unités minimum, dont 16 logements sociaux.
- Cellules de commerces et de services,
- Extension de la mairie,
- Pôle santé,
- Espace vert de centre-bourg.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en limite de la place de la mairie et le long de la rue des Dolmens (en maisons de bourg et en logements intermédiaires),
- RdC et R+1 en lots libres sur le reste de l'opération,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés à rechercher,
- Couture urbaine soignée avec les quartiers d'habitat environnants (respect de l'intimité des logements, limitation des covisibilités, plantation…),
- Conforter la polarité de commerces, de services et d'équipements existants en cœur de bourg,
- Favoriser les continuités douces inter-quartiers.
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

B - RUE DU MOULIN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le périmètre de l'OAP vient marquer la limite bâtie en bordure Ouest du bourg, le long de la RD 91b.

Zonage PLU : 1AUa

Etat du foncier : communal

Enjeux

Le projet à vocation d'habitat s'inscrit dans la politique de dynamisation du bourg engagé par la Commune sur plusieurs secteurs stratégiques.

Il devra répondre aux enjeux urbains et paysagers suivants :

- Le désenclavement du secteur par la réalisation d'une voirie interquartier,
- La valorisation de l'entrée de bourg le long de la route départementale,
- La prise en compte du périmètre de protection de l'Eglise au titre des Monuments historiques,
- La sécurisation des déplacements sur la départementale,
- La préservation de la trame bocagère existante.

B- RUE DU MOULIN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Déplacements

Voirie principale existante

Voirie secondaire existante

Cheminement doux existant

Carrefour à sécuriser

Accès viaire à créer

Accès piétons/vélos à créer

Paysage

Haies bocagères à valoriser

Espace vert à créer ou à valoriser

B- RUE DU MOULIN - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

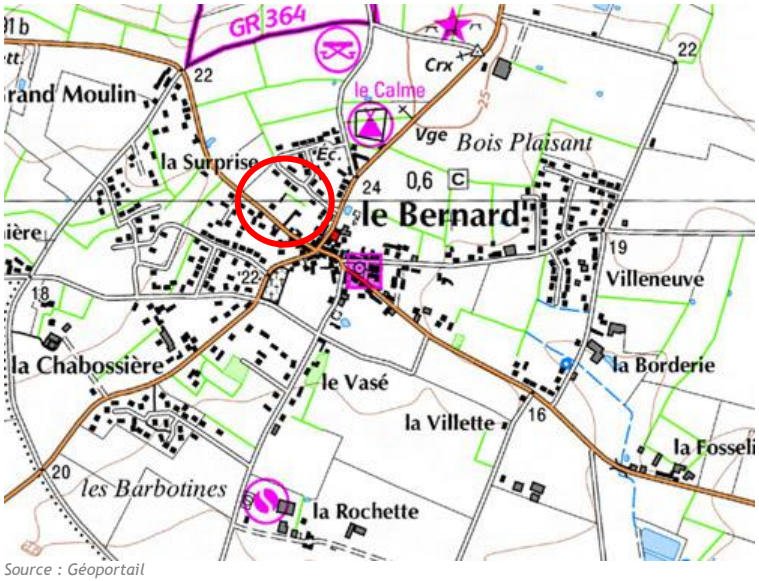
Programme :

- Périmètre OAP : 13 860 m²
- Nombre de logements : 21 logements minimum dont 3 logements sociaux minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Continuités douces inter-quartiers à créer,
- Valorisation de l'axe de vue sur l'église depuis la RD 91,
- RdC à R+1 possible en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles.
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

C- RUE DU MOULIN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg, en accroche sur une route départementale au Sud et une voie communale au Nord. Il correspond à un secteur en dent creuse en transition entre le bourg ancien et les extensions urbaine récentes.

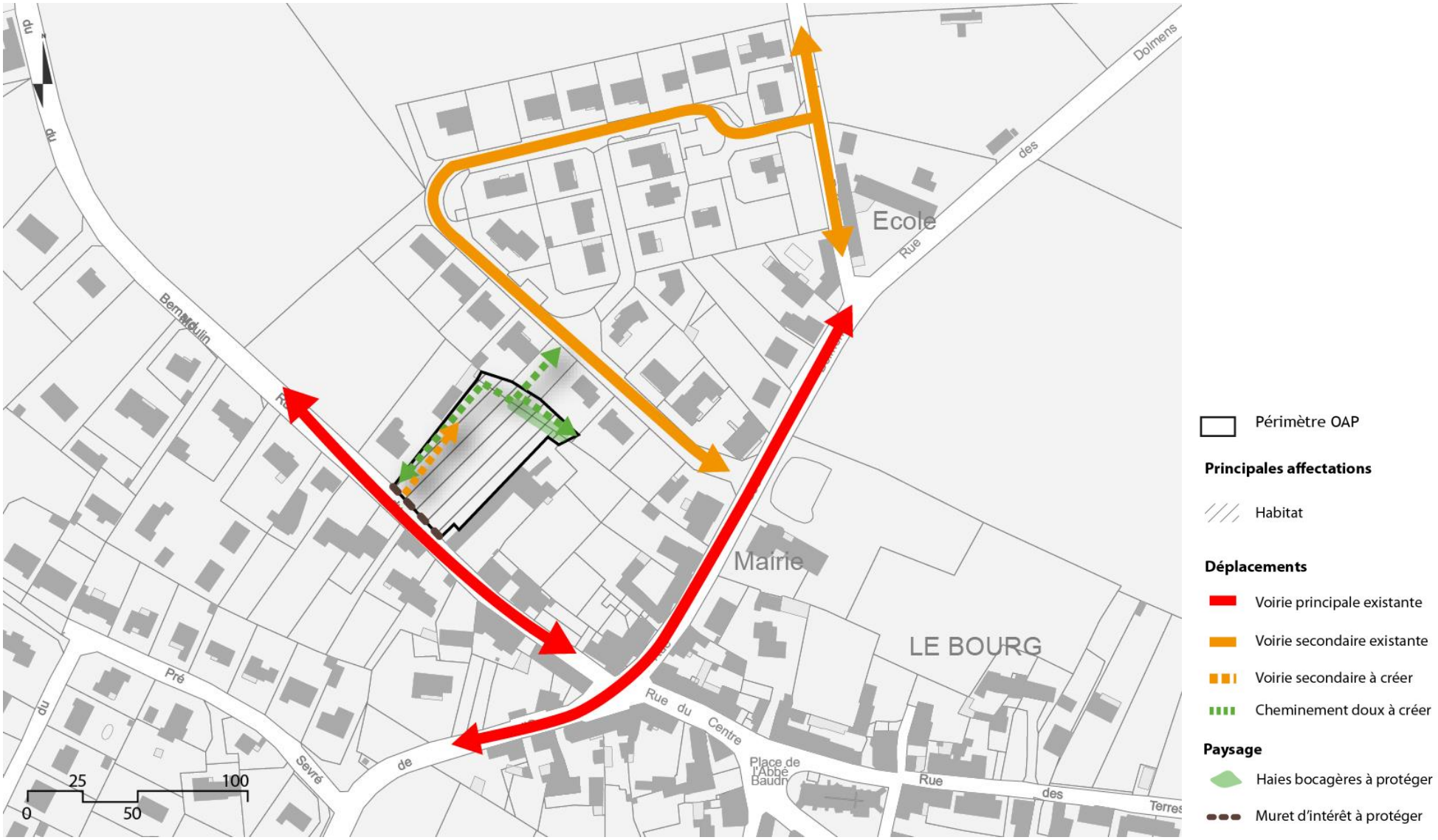
Zonage PLU : 1AUb

Etat du foncier : privé

Enjeux

Le projet d'aménagement devra prendre des enjeux urbains et patrimoniaux. Il faudra en effet, veiller à réaliser une transition soignée avec les édifices d'intérêt patrimonial, implantés sur la parcelle à l'Est du périmètre de l'OAP, protéger le mur de clôture en bordure de route départementale, tout en contribuant au désenclavement du secteur par une liaison automobile (en sens unique) et une connexion douce Nord-Sud.

C- RUE DU MOULIN - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



C- RUE DU MOULIN - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

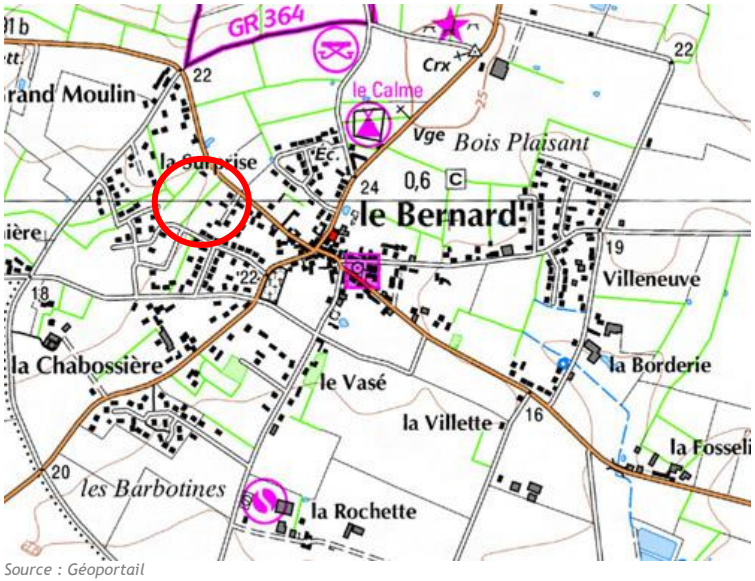
Programme :

- Périmètre OAP : 2 855 m²
- Nombre de logements : 5 logements minimums

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons de bourg et en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher.

D- RUE DES CHARMES- DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg, en accroche sur une route départementale au Nord et une voie communale au Sud. Il correspond à une dent creuse au cœur d'un tissu pavillonnaire récent.

Zonage PLU : 1AUa/1AUb

Etat du foncier : privé

Enjeux

Le projet d'aménagement devra à contribuer à rendre perméable les différents secteurs attenants par une liaison automobile et une connexion douce permettant de désenclaver les lotissements d'habitation environnants.

D- RUE DES CHARMES - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Déplacements

Voirie principale existante

Voirie secondaire existante

Cheminement doux existant

Voirie secondaire et accès à créer

Paysage

Haies bocagères à protéger

D- RUE DES CHARMES - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

Programme :

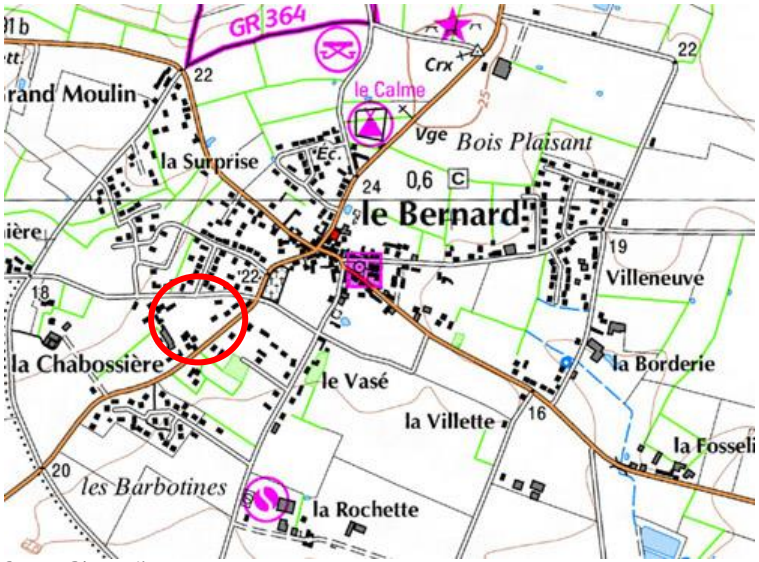
- Périmètre OAP : 12 975 m²
- Nombre de logements* : 21 logements minimums ou 16 logements/ha en densité brute* par opération d'aménagement d'ensemble

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons de bourg et en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles.
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

*Calculée en tenant compte des espaces collectifs compris dans l'assiette de l'opération (voirie, espaces verts, ouvrages eaux pluviales).

E - RUE DE L'OCEAN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le périmètre opérationnel de l'OAP se situe dans un secteur d'habitat diffus, le long de la rue de l'Océan.

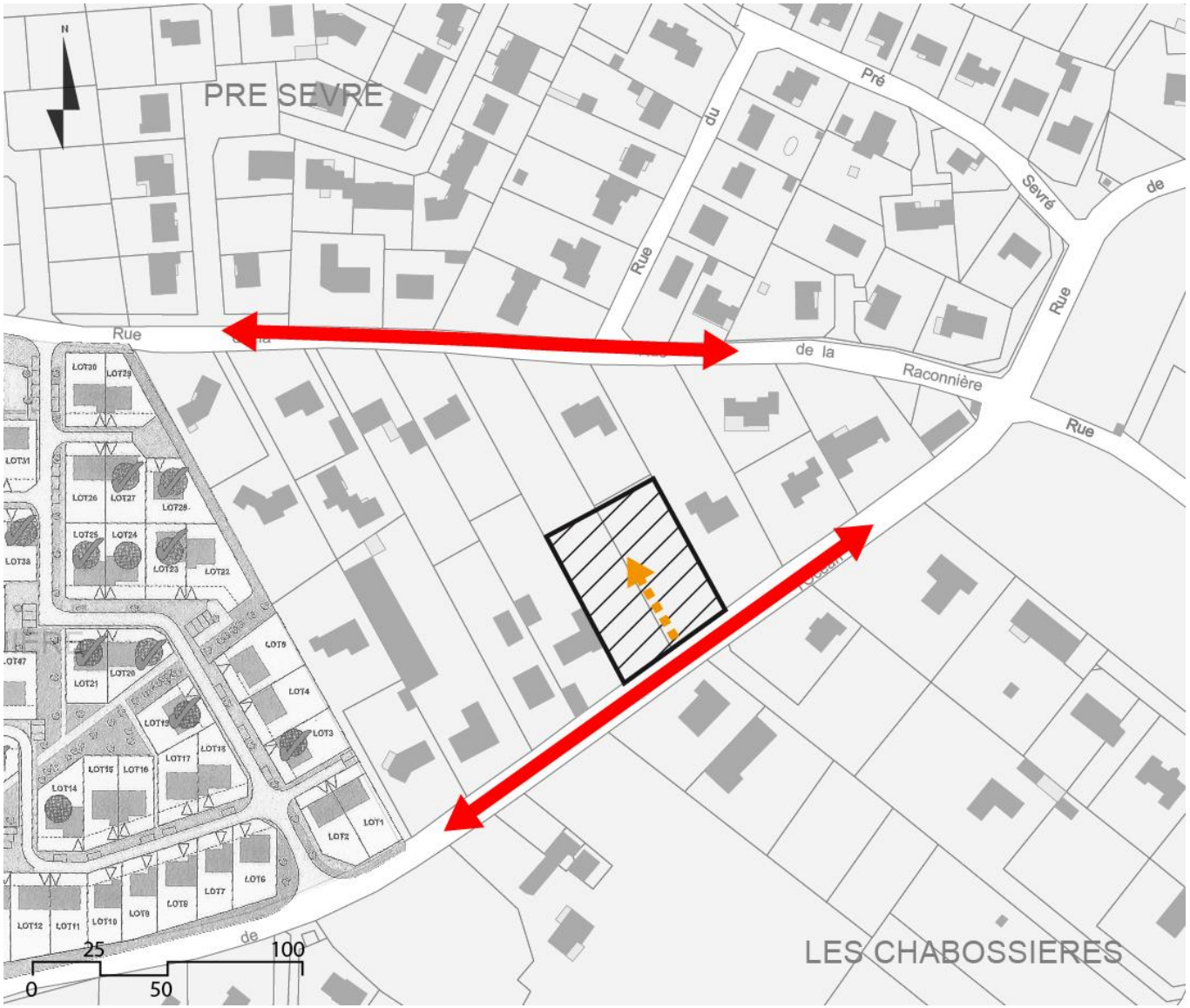
Zonage PLU : 1AUb

Etat du foncier : privé

Enjeux

Le projet d'aménagement veillera à concentrer la desserte des logements en un seul point d'accès, depuis la voie communale.

E - RUE DE L'OCEAN - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Déplacements

Voirie principale existante

Voirie secondaire à créer

E - RUE DE L'OCEAN - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

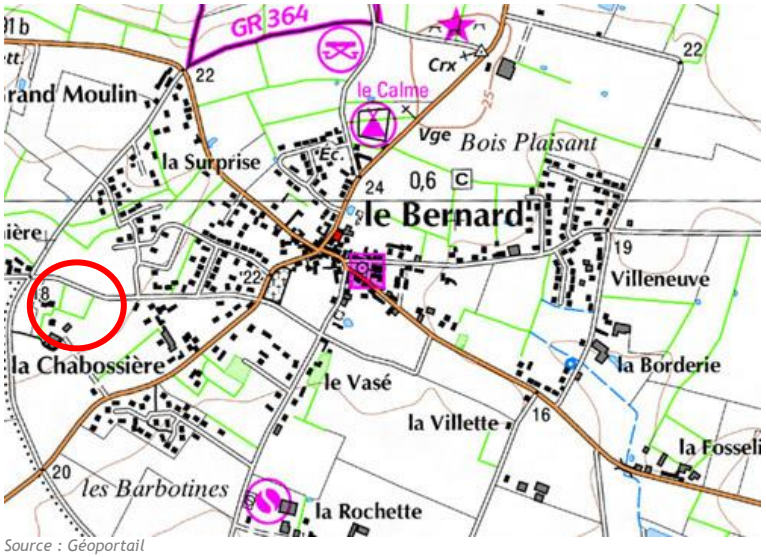
Programme :

- Périmètre OAP : 2 660 m²
- Nombre de logements : 4 logements minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles.

F- RUE DE LA RACONNIERE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le périmètre opérationnel de ces 2 OAP se situe dans un secteur d'habitat diffus, le long de la rue de l'Océan, au Sud du lotissement communal du même nom.

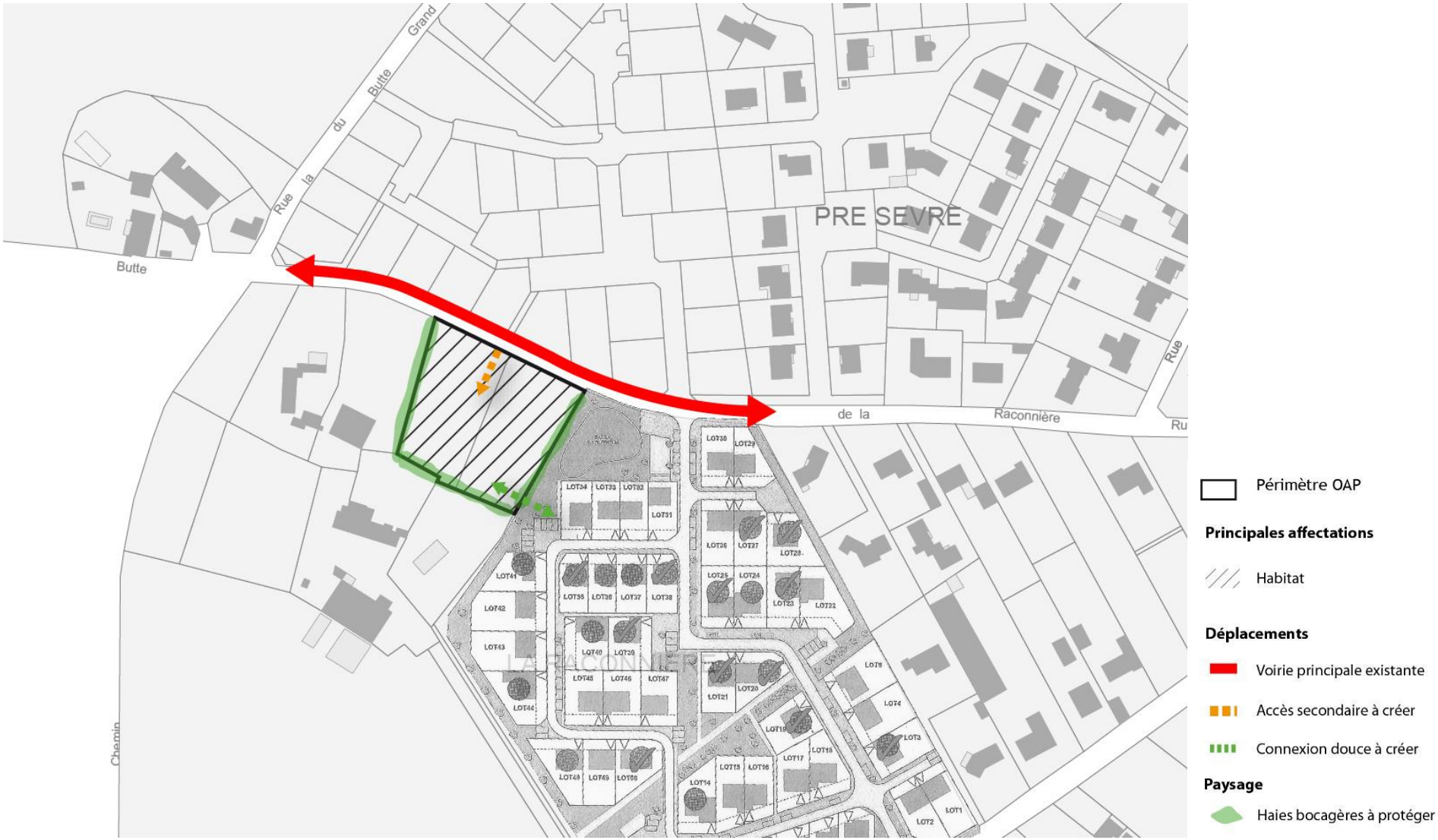
Zonage PLU : 1AUb

Etat du foncier : privé

Enjeux

Le projet d'aménagement devra accompagner la mutation progressive à long terme de ce secteur notamment par la création de voie de desserte inter-quartier.

F- RUE DE LA RACONNIERE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



F- RUE DE LA RACONNIERE - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

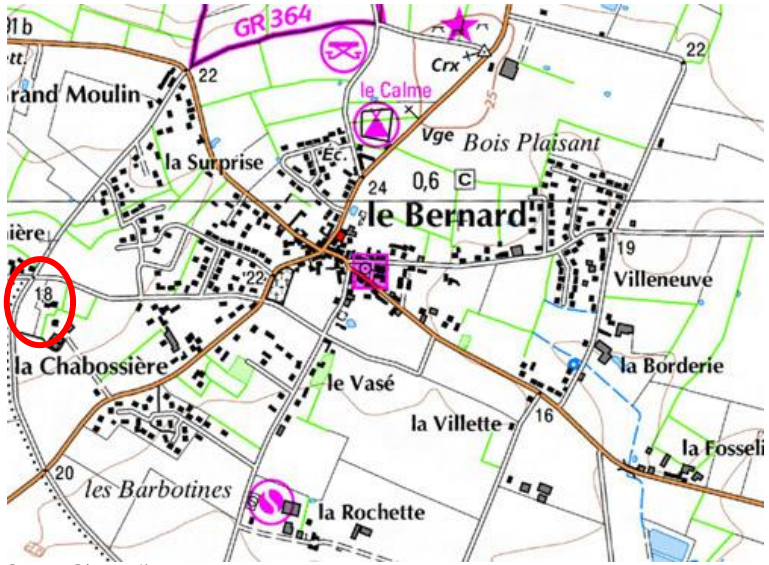
Programme :

- Périmètre OAP : 4 330 m²
- Nombre de logements : 7 logements minimums

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons individuelles pavillonnaires
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher
- Stationnements dissociés possibles

G- LA RACONNIERE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le projet se situe en limite Ouest de l'agglomération, à proximité immédiate du hameau de la Raconnière, coincé entre deux anciens corps de la ferme.

Zonage PLU : 1AUb

Etat du foncier : privé

Enjeux

L'orientation des constructions sera étudiée avec soin pour proposer des façades de qualité sur voie publique et veiller au bon ensoleillement des logements et des jardins privés.

G- LA RACONNIERE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

G- LA RACONNIERE - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

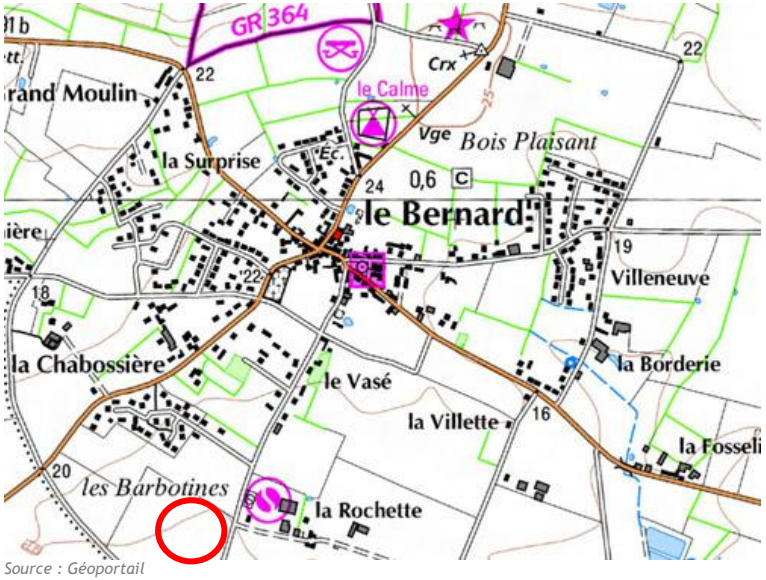
Programme :

- Périmètre OAP : 1 570 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimums

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles.

H- RUE DE LA PLAINE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le périmètre de l'OAP correspond à l'emprise pour partie d'un espace vert et terrain de foot existants.

Zonage PLU : 1AUe et UL

Etat du foncier : commune

Enjeux

Le projet d'aménagement devra veiller à la bonne insertion des constructions dans un paysage actuellement très ouvert (paysage de champs ouverts, rareté de la végétation).

H- RUE DE LA PLAINE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Périmètre OAP

Principales affectations

Activité économique

Espace vert paysager

Déplacements

Voirie secondaire existante

Cheminement doux existant

Cheminement doux à créer

Paysage et qualité urbaine

Espace à planter

H- RUE DE LA PLAINE - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

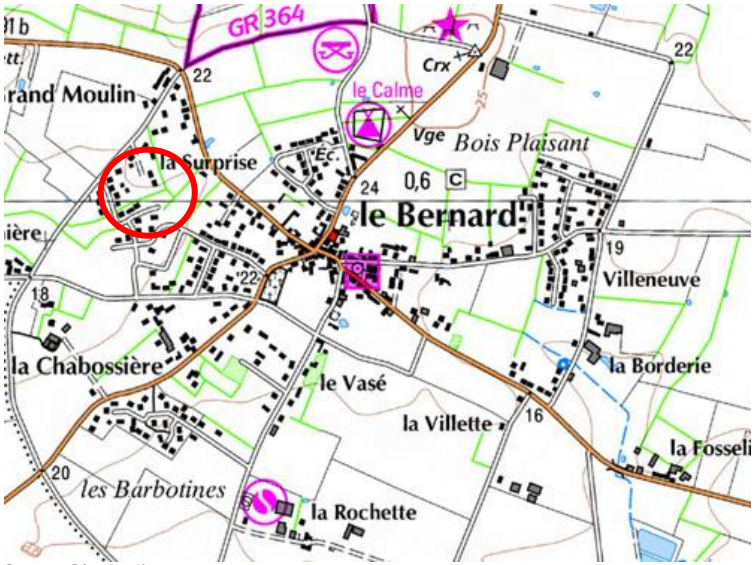
Programme :

- Périmètre OAP : 20 560 m²

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Autoriser un accès automobile à la zone artisanale par la rue des Vents,
- Intégration paysagère soignée des constructions en lisière de la zone d'activités (plantations d'essences locales à prévoir),
- Limiter l'impact des constructions dans le paysage (hauteurs, couleurs, matériaux),
- Mutualiser les surfaces de stationnements pour les véhicules visiteurs et les salariés,
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

I- RUE DU GRAND MOULIN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg. Il correspond à une dent creuse au cœur d'un tissu pavillonnaire récent.

Zonage PLU : UB

Etat du foncier : privé

I- RUE DU GRAND MOULIN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

I- RUE DU GRAND MOULIN - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

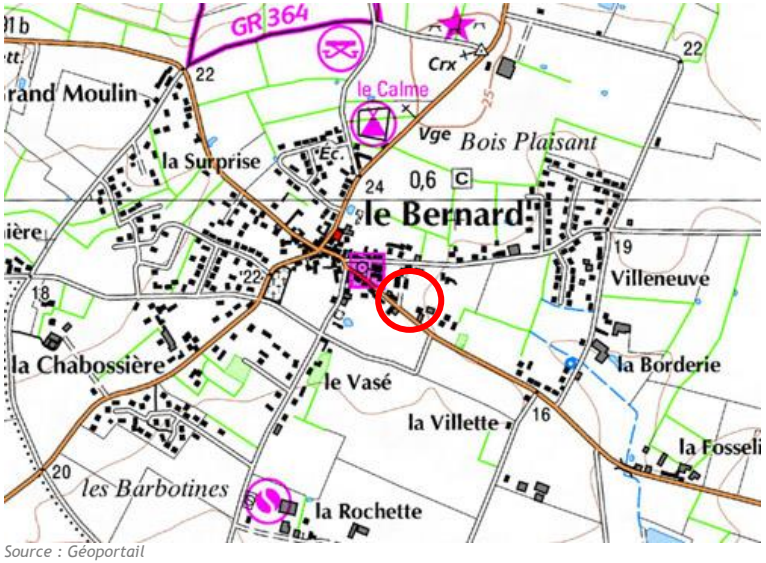
Programme :

- Périmètre OAP : 1 900 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons de bourg et en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles.

J – RUE DU TROUSSEPOIL - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

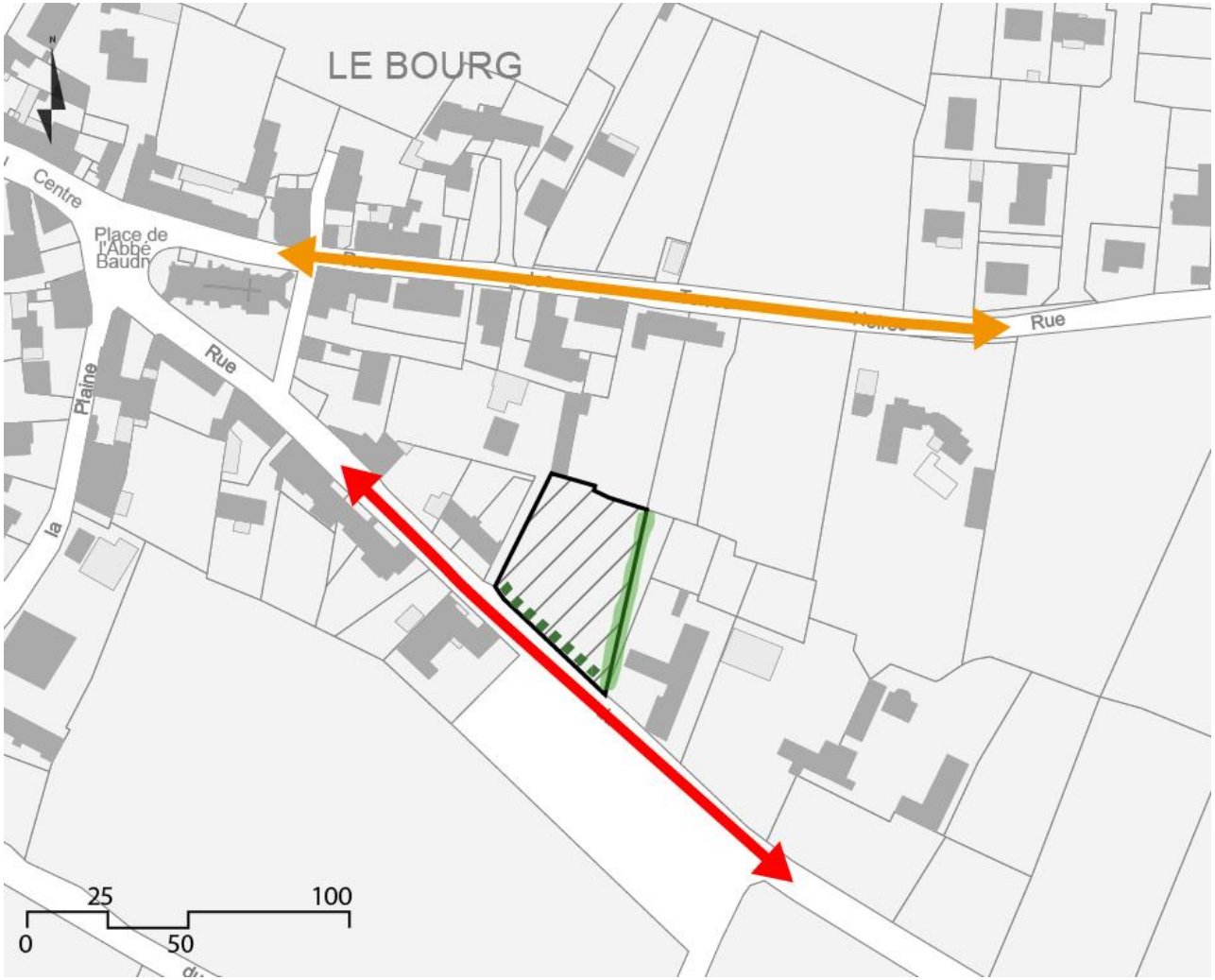
L'OAP est située dans le centre-bourg en entrée de ville ouest, sur une parcelle en prairie et entourée sur 3 côtés par de l'habitat individuel.

Zonage PLU : UA

Enjeux

L'orientation des constructions sera étudiée avec soin pour veiller au bon ensoleillement des logements et des jardins privés tout en proposant un aménagement de qualité en limite avec l'espace public.

J – RUE DU TROUSSEPOIL - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Déplacements

Voirie principale existante

Voirie secondaire existante

Paysage

Haies bocagères à protéger

Traitement soigné de la limite avec l'espace public

J – RUE DU TROUSSEPOIL - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

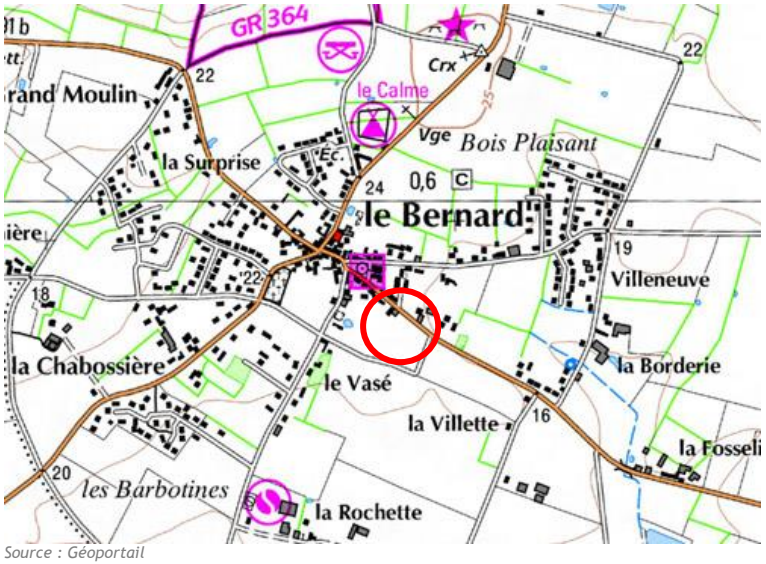
Programme :

- Périmètre OAP : 1 825 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Rdc à R+1 en maison de bourg,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles,
- Traitement qualitatif de la limite avec l'espace public,
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

K – RUE DU TROUSSEPOIL (SALLE DES FETES) - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

L'OAP est située dans le centre-bourg en entrée de ville ouest, sur une parcelle actuellement aménagée en stationnement pour la salle des fêtes qui va muter à terme.

Zonage PLU : UA

Enjeux

Accompagner les changements de fonctions du bâti

Développer une offre de logements sociaux à proximité directe des services du bourg

K – RUE DU TROUSSEPOIL (SALLE DES FETES) - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

K – RUE DU TROUSSEPOIL (SALLE DES FETES) - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

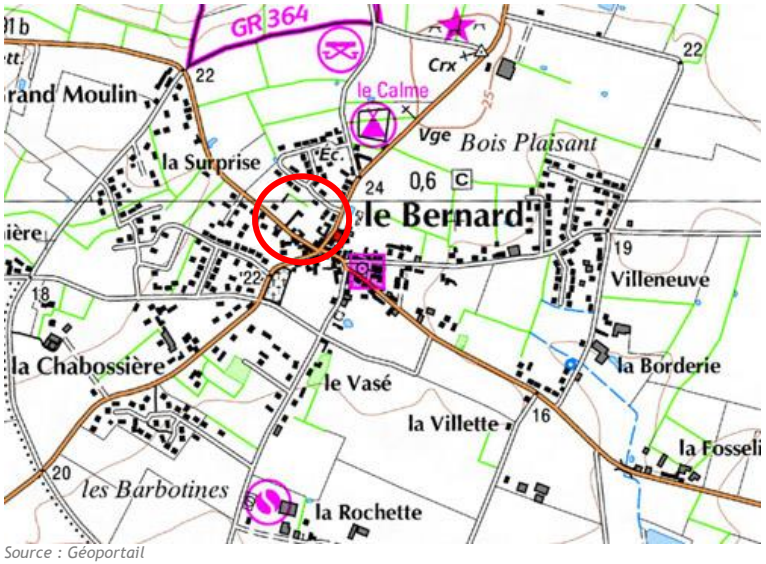
Programme :

- Périmètre total de l'OAP : 2 915 m²
- Périmètre destiné à l'habitat : 1 020 m²
- Nombre de logements : 2 logements minimum

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Rdc à R+1 en maison de bourg,
- Stationnements dissociés souhaités,
- Traitement soigné des façades sur l'espace public,
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

L – RUE DES FRESNES - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

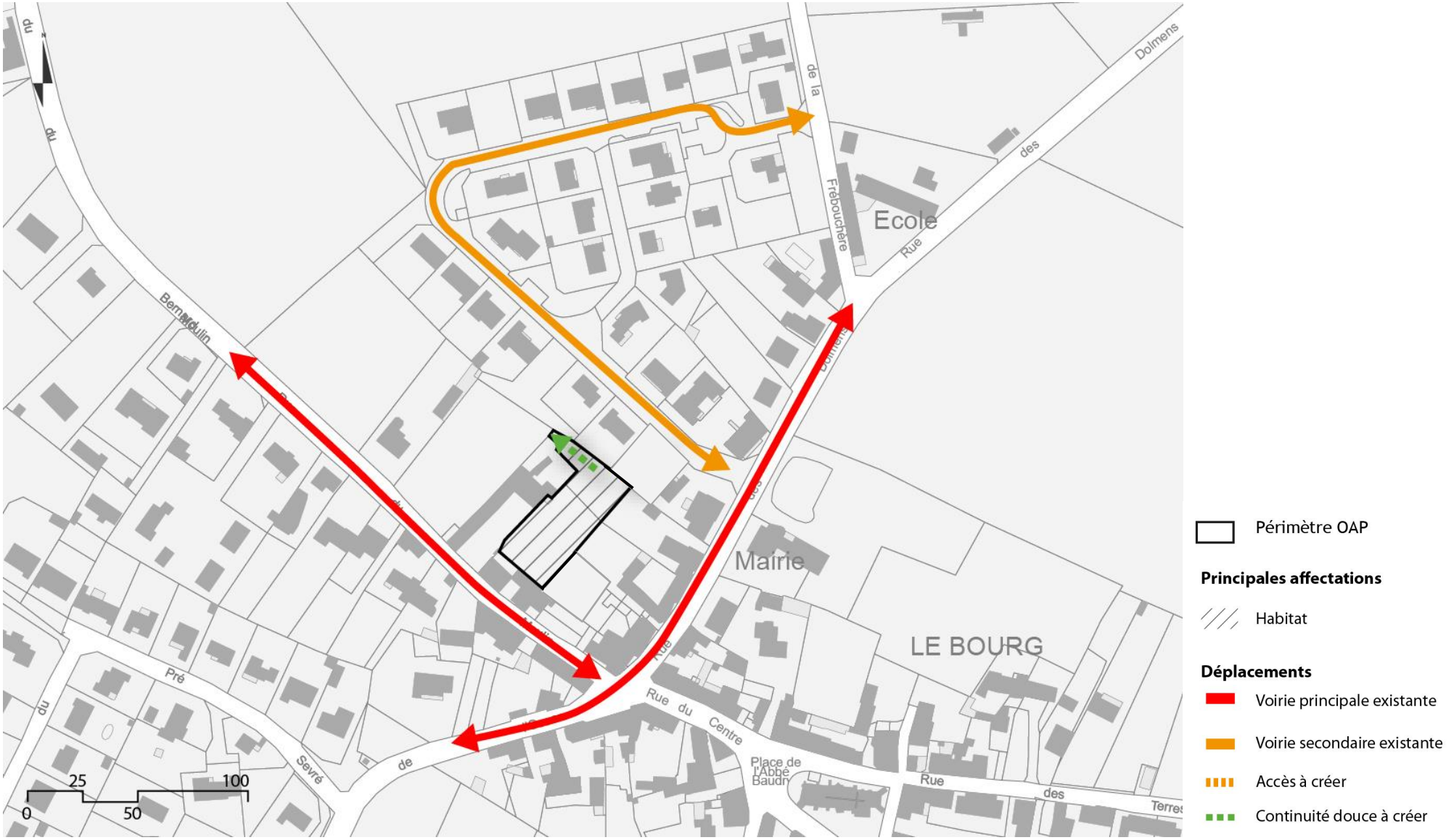
Le site est localisé en périphérie Ouest du bourg, en accroche sur la rue des Frênes qui dessert d'un côté un quartier pavillonnaire et de l'autre des commerces et la mairie. Il correspond à un secteur en dent creuse en transition entre le bourg ancien et les extensions urbaine récentes.

Zonage PLU : 1AUc

Enjeux

Le projet d'aménagement devra favoriser le désenclavement de l'ilot en s'appuyant sur la rue des Frênes.

L – RUE DES FRESNES - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



L – RUE DES FRESNES - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

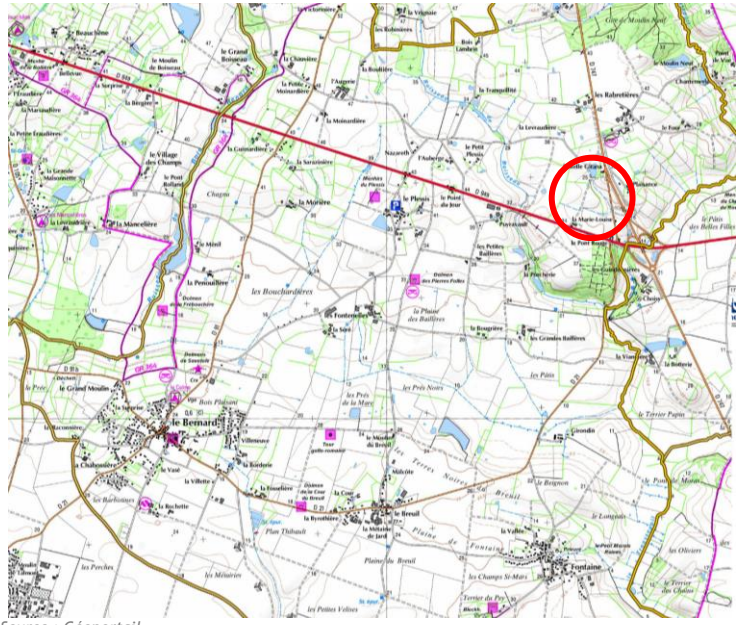
Programme :

- Périmètre OAP : 1 646 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimum

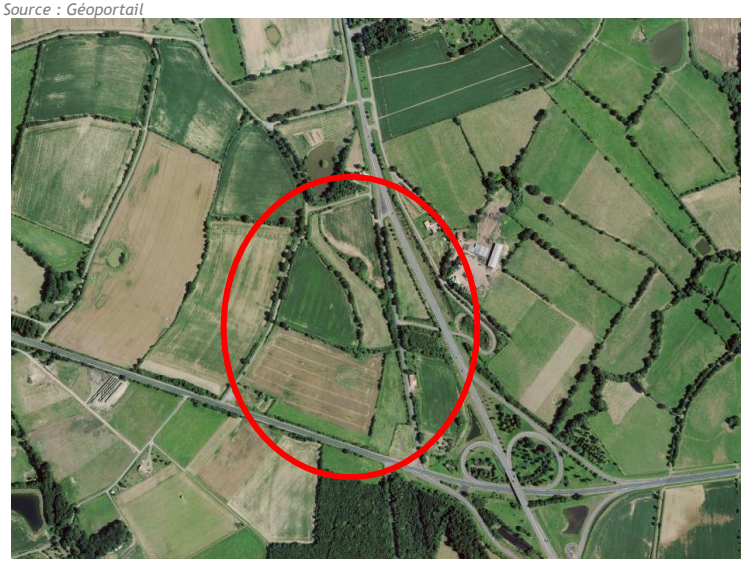
Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons de bourg et en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Gestion soignée des vis-à-vis entre les logements créés mais aussi les logements existants,
- Stationnements dissociés possibles.

M – SECTEUR DU PONT ROUGE- DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail



Description

Le périmètre de l'OAP correspond au programme « O'Gliss Park », porté par l'entreprise Océano Loisirs, parc de loisirs aquatiques du secteur du Pont Rouge, et de son extension potentielle.

Zonage PLU : 1AUja

Etat du foncier : privé

Enjeux

Maitriser la qualité d'insertion du projet dans son environnement

Favoriser une intégration optimale du programme des constructions et des aménagements dans le site :

- en conservant la trame bocagère, les bosquets et les boisements existants à l'intérieur et en périphérie immédiate du projet,
- en traitant les lisières du projet et notamment celles ouvertes sur la RD 949, les autres lisières étant moins exposées et moins sensibles car déjà naturellement végétalisées,
- en apportant une attention particulière aux édifices (hauteur, couleur, matériaux, paysagement).

Maîtriser les déplacements générés par le projet

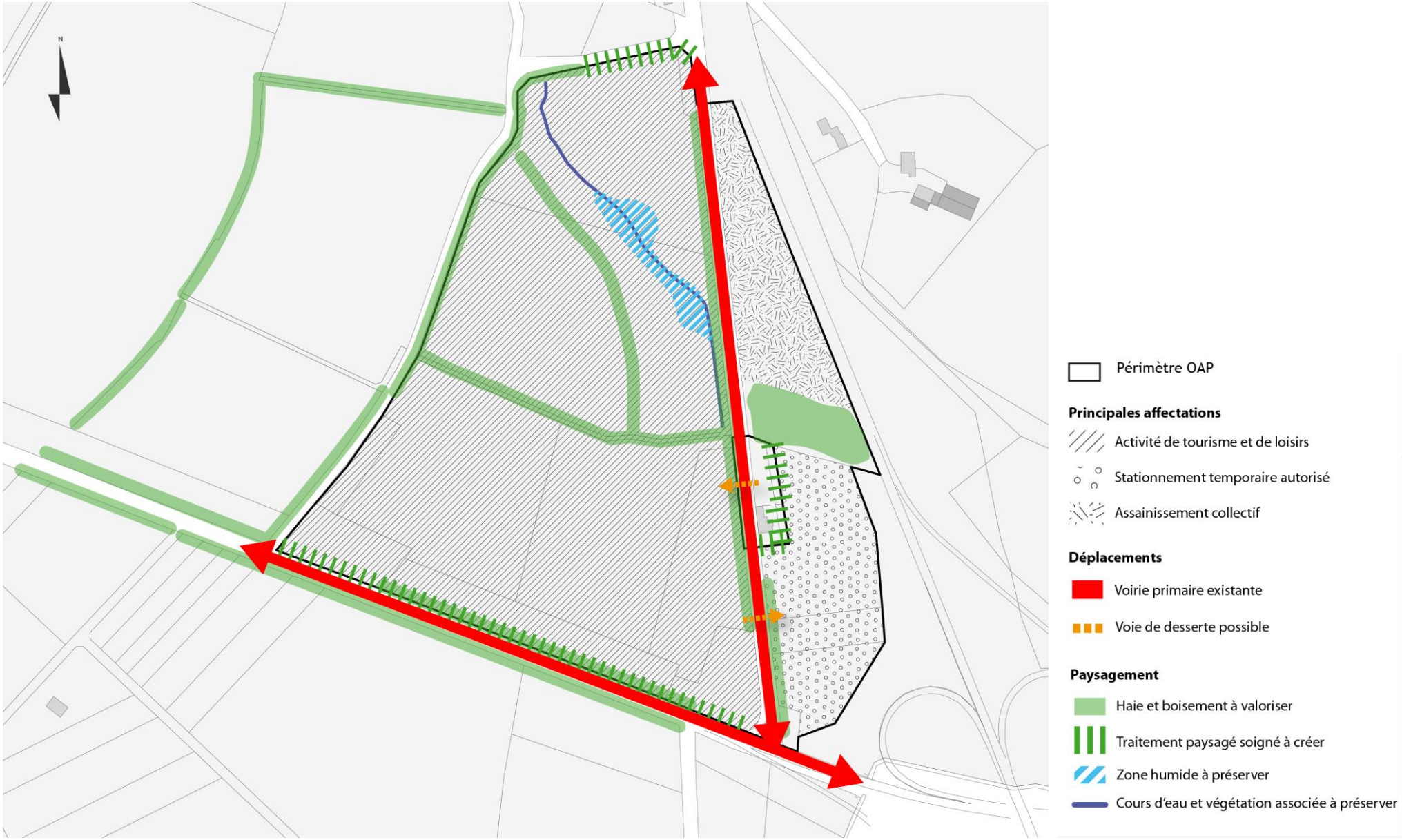
Permettre une bonne gestion des circulations automobiles et des continuités douces sur et autour du projet d'aménagement :

- En limitant les accès au site, depuis le barreau situé sur l'ancienne RD 747,
- En sécurisant les carrefours pour mieux répondre à la fréquentation du site et aux usagers locaux (riverains, agriculteurs),
- En conservant les chemins ruraux associés à la trame bocagère pour leur usage actuel (desserte des parcelles cultivées pour les agriculteurs) et futurs (continuités piétonnes et cyclables).

Maitriser les nuisances

Diminuer les nuisances pour les habitations riveraines du site (bruit, circulation sécurisée), et pour les visiteurs du jardin vis à vis des infrastructures routières.

M – SECTEUR DU PONT ROUGE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



M – SECTEUR DU PONT ROUGE - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

Programme :

- Périmètre OAP : 165 250 m²

Dispositions complémentaires au document graphique :

L'opération d'aménagement devra rechercher une implantation des constructions permettant :

- Leur bon ensoleillement afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie,
- une composition urbaine et paysagère forte, avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public, les déplacements et l'organisation des constructions.
- Une prise en compte optimale du contexte urbain et paysager environnant (topographie, paysage, voirie et déplacements….),
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

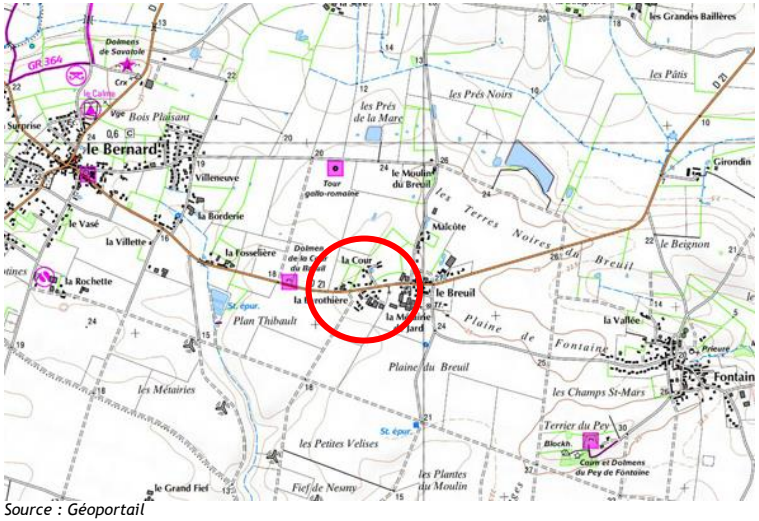
L'opération d'aménagement devra impérativement mettre en œuvre les dispositions nécessaires permettant une insertion optimale des constructions dans l'environnement paysager existant (paysagement des lisières de l'opération, choix des matériaux et des couleurs des édifices de superstructures et des travaux d'infrastructures, maintien maximal des essences locales existantes).

Elle devra parallèlement, mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour une bonne prise en compte des risques de nuisances vis-à-vis des logements riverains (bande plantée inconstructible, modelé de terre paysager …).

Les travaux nécessaires à l'aménagement de l'aire de stationnement temporaire autorisée sur le Pont Rouge, ne devront pas perturber la nature des sols existant à l'état initial et permettre une réversibilité du site à terme.

L'opération d'aménagement devra impérativement mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la gestion collective des eaux usées et des eaux pluviales (respect de la loi sur l'Eau) en y intégrant la préservation et la bonne gestion des eaux humides présentes en cœur d'opération.

N - VILLAGE DU BREUIL - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

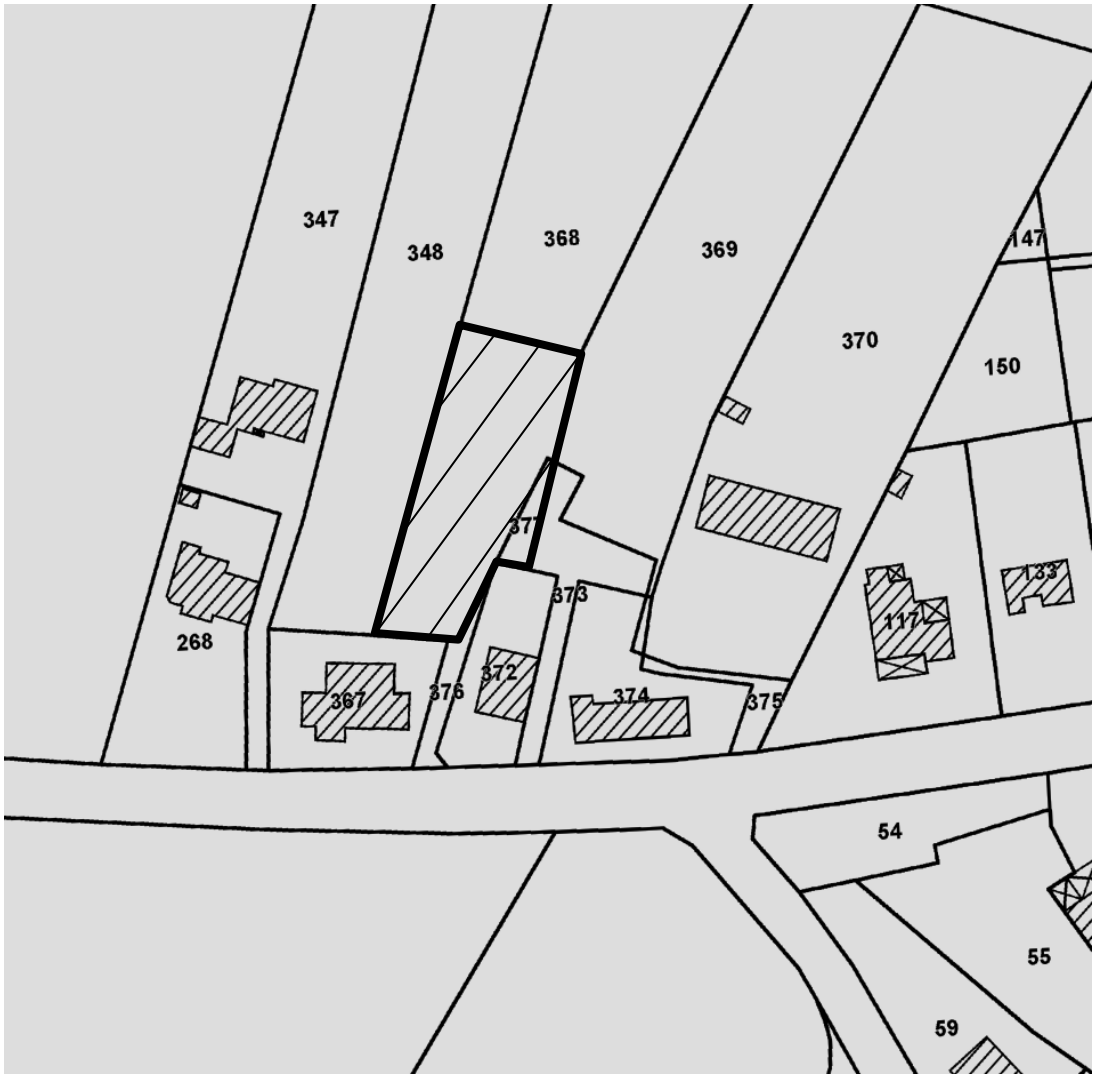


Source : Géoportail

Description

Cette OAP se situe sur l'entrée Ouest du village du Breuil, sur un secteur partiellement viabilisé et construit (habitat diffus).

N - VILLAGE DU BREUIL - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

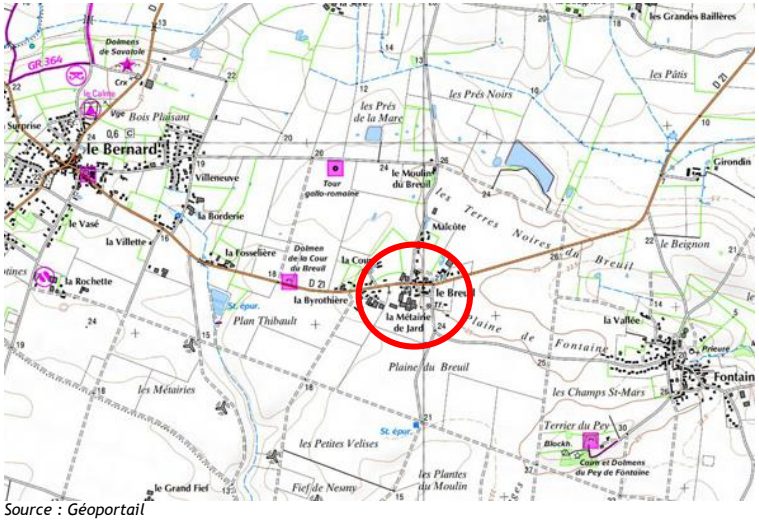


N - VILLAGE DU BREUIL - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

Programme :

- Périmètre OAP : 1 119 m²
- Nombre de logements : 2 logements

O-P - VILLAGE DU BREUIL- DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

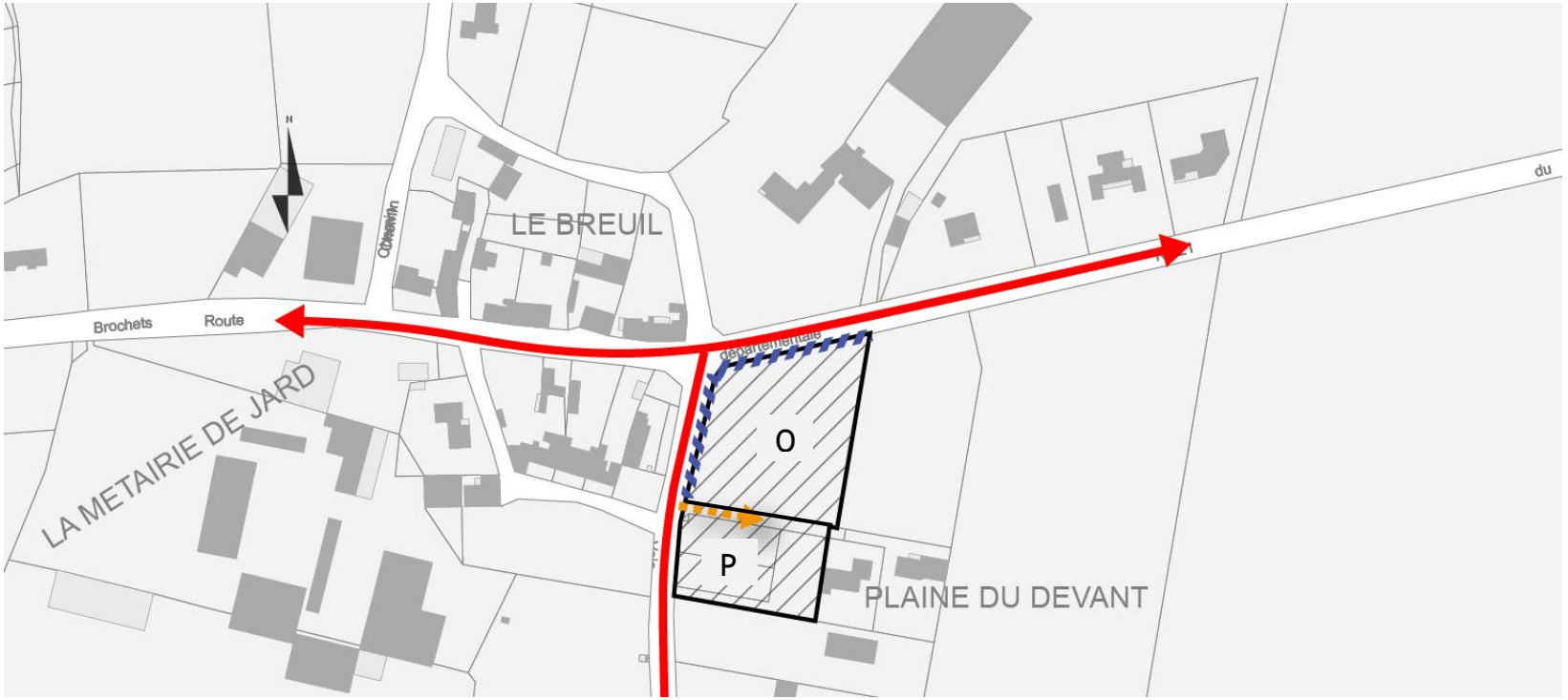
Description

Ces deux OAP se situent sur l'entrée Est du village du Breuil, sur un secteur partiellement viabilisé et construit (habitat diffus).

Enjeux

Le projet d'aménagement devra améliorer cette entrée de village, par la création d'un front urbain plus marqué et plus homogène (organisation des constructions, paysagement).

O-P - VILLAGE DU BREUIL - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Déplacements

Voirie principale existante

Voirie secondaire existante

Accès viaire à créer

Paysage et qualité urbaine

Front urbain à soigner

O-P - VILLAGE DU BREUIL - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

Secteur O
Programme :

- Périmètre OAP : 3 845 m²
- Nombre de logements : 6 logements

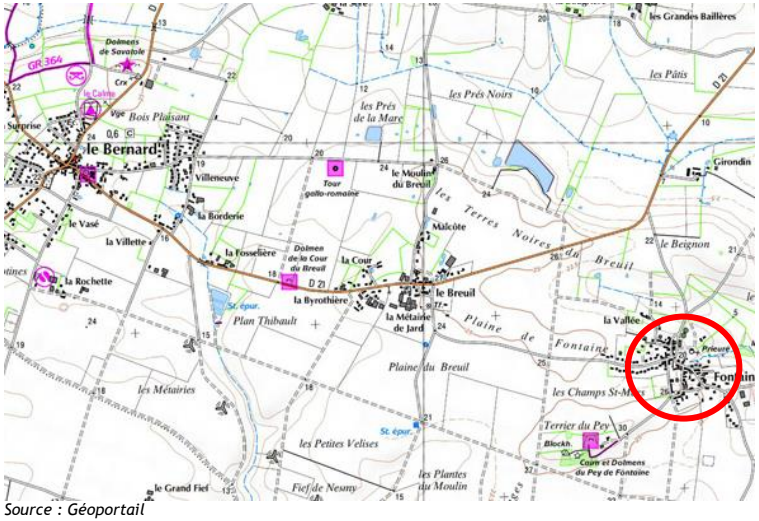
Secteur P
Programme :

- Périmètre OAP : 2 170 m²
- Nombre de logements : 3 logements

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles,
- Pas d'accès direct depuis la RD n°21 pour le secteur O,
- Recours à des essences locales peu allergisantes pour les plantations.

Q R S T U - VILLAGE DE FONTAINE- DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Les OAP se situe 5 secteurs du village de Fontaine. Les terrains, sont actuellement desservis par une voie en impasse, en fond de village.

Enjeux

Optimiser le foncier et la station d'épuration existante.

Q R S T U - VILLAGE DE FONTAINE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Périmètre OAP

Principales affectations

Habitat

Q R S T U -VILLAGE DE FONTAINE - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A L'OAP

Secteur Q
Programme :

- Périmètre OAP : 2 890 m²
- Nombre de logements : 4 logements

Secteur R
Programme :

- Périmètre OAP : 2 133 m²
- Nombre de logements : 3 logements

Secteur S
Programme :

- Périmètre OAP : 2 768 m²
- Nombre de logements : 4 logements

Secteur T
Programme :

- Périmètre OAP : 1 175 m²
- Nombre de logements : 2 logements

Secteur U
Programme :

- Périmètre OAP : 741 m²
- Nombre de logements : 1 logement

Dispositions complémentaires au document graphique :

- RdC à R+1 possible en maisons individuelles pavillonnaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés possibles.