

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



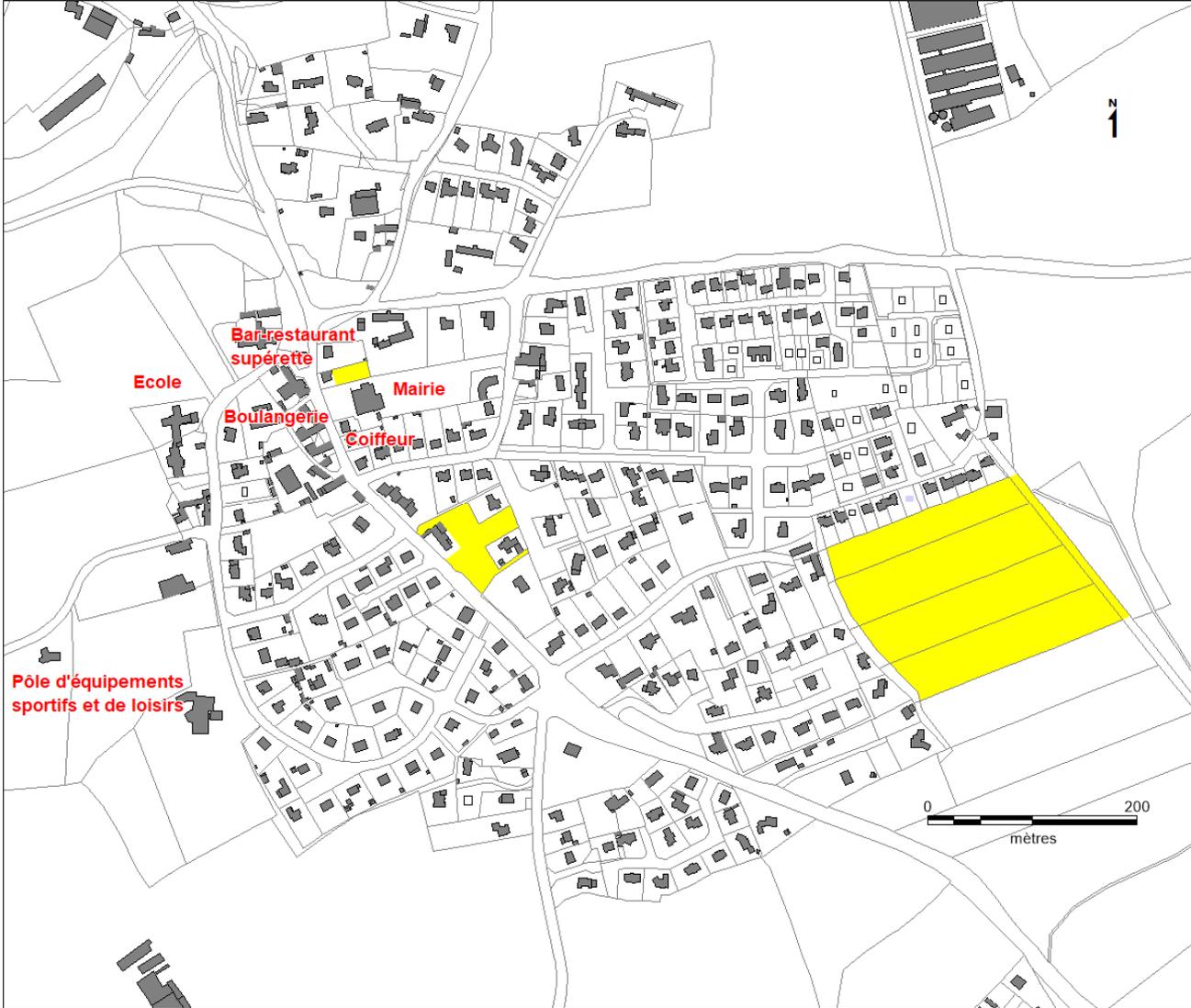
Elaboration du PLU 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 23 janvier 2008
Révision n°1 1-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 11 décembre 2017
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022
Enquête publique du 3 octobre au 7 novembre 2022 inclus.
Approuvée par délibération du municipal en date du 6 février 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2023
Le Maire

Le Maire,
Nicole POULAIN



Sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP



1 - Secteur du coteau

Etat initial / enjeux



Etat initial / enjeux :

Surface du site : environ 3,6 ha

Ensemble foncier présentant aujourd'hui une vocation agricole / 3 îlots de culture différents.

Ce dernier vient véritablement fermer l'espace aggloméré formé par le centre-bourg. Il s'inscrit en continuité des derniers lotissements développés en centre-bourg. Il est adossé à des ensembles déjà urbanisés en partie Nord et Ouest.

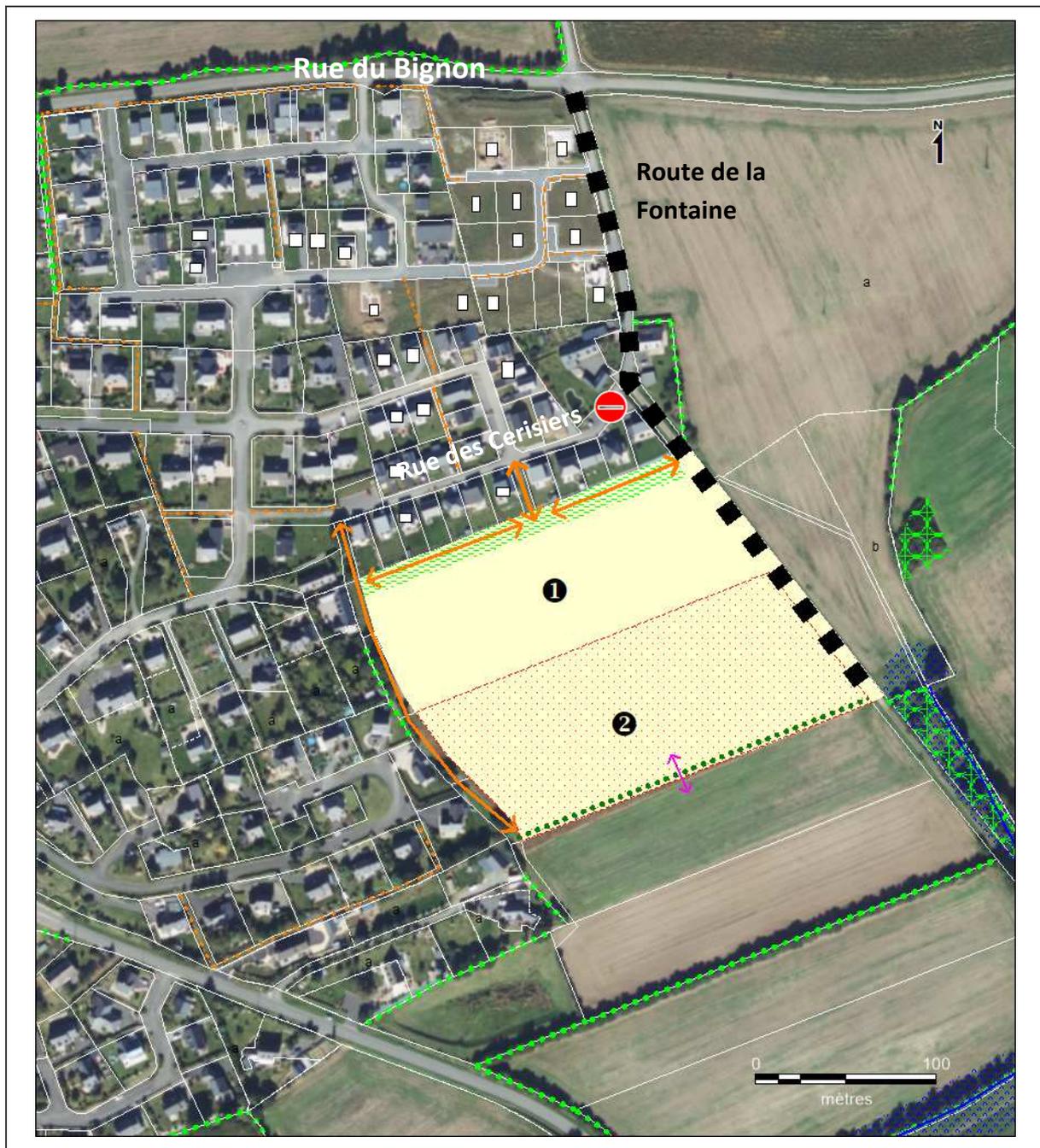
Le futur quartier est longé en partie Est par un chemin rural, et en partie Ouest par une bande de terrain acquise par la collectivité de manière à assurer le passage et la gestion des réseaux EU.

Une bande de terrain avait été préservée au niveau du lotissement implanté en partie Nord. Une pompe de refoulement des eaux usées y est aujourd'hui implantée. Cette implantation est provisoire.

Cette bande présente néanmoins une largeur modeste : 6,5 m. Elle pourrait être le support d'un accès motorisé mais ce dernier devra être limité. Il ne pourra en cas supporter l'ensemble du trafic entrant et sortant du futur quartier.

Le calibrage du bassin de gestion des eaux pluviales présent en entrée Sud du bourg avait déjà intégré la gestion du quartier en devenir.

Orientations proposées pour ce secteur



Programmation :

Même si une réflexion d'aménagement globale sera exigée sur l'ensemble du futur quartier, ce dernier devra être aménagé en 2 tranches.

- ① Tranche qui pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU
- ② Tranche qui ne pourra être urbanisée que lorsque le taux de remplissage de la tranche 1 aura atteint 80% (80% des permis accordés).

Nombre et typologie de Logements :

Au total 54 logements minimum devront être accueillis à terme

Densité minimale à respecter : 15 logements / ha sur chacune des tranches.

Au total, un minimum de 11 logements sociaux devra être accueilli sur l'ensemble de l'opération (soit 20% des logements accueillis)

Même si aucune obligation chiffrée n'est imposée, une mixité de typologie d'habitat sera recherchée (*logements individuels, individuels groupés, intermédiaires, petits collectifs, ...*).

On évitera d'imposer des reculs systématiques à respecter en limites séparatives de manière à pouvoir autoriser les constructions établies en mitoyenneté les unes des autres.

Accès / desserte du futur quartier :

L'accès principal à ce nouveau quartier se fera depuis la Route de la Fontaine. Cet accès devra être néanmoins aménagé de manière à être adapté au futur trafic (■ ■ ■).

Maintien, au moins dans un premier temps, de l'interdiction d'accès déjà en place ().

 Des liaisons non motorisées devront être aménagées sur l'ensemble de l'opération, mais aussi sur la bande acquise par la collectivité en partie Ouest du futur quartier support de réseaux, et en limite avec le quartier déjà urbanisé en partie Nord.

La desserte de ce futur quartier devra être hiérarchisée.

Même si à ce jour, il n'a pas été acté de poursuivre le développement du bourg en continuité de ce site, l'aménagement devra être conçu de manière à préserver une possibilité d'accès vers les parcelles implantées en partie Sud ().

Paysage :

• • • Une haie bocagère ou une bande paysagée sera créée en partie Sud du futur quartier pour marquer la limite entre la partie urbanisée et la partie agricole.



Un espace vert arboré sera créé en partie Nord du futur quartier et sera support d'un cheminement sur lequel les habitants du quartier déjà urbanisé en partie Nord pourront accéder directement.

D'autres espaces verts / plantés devront être créés : ils seront positionnés suivant l'intérêt recherché et leur pertinence dans l'opération (mise en valeur d'un point de vue, création d'un mail aux abords de la voirie principale, ... etc.)

Gestion des eaux pluviales :

Même si le calibrage du bassin de gestion des eaux pluviales existant tient compte des surfaces qui vont être urbanisées ...

A l'échelle du futur quartier, la création de noues ou tout autre dispositif susceptible de permettre une meilleure gestion pourra être mis en œuvre de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à limiter les débits à gérer.

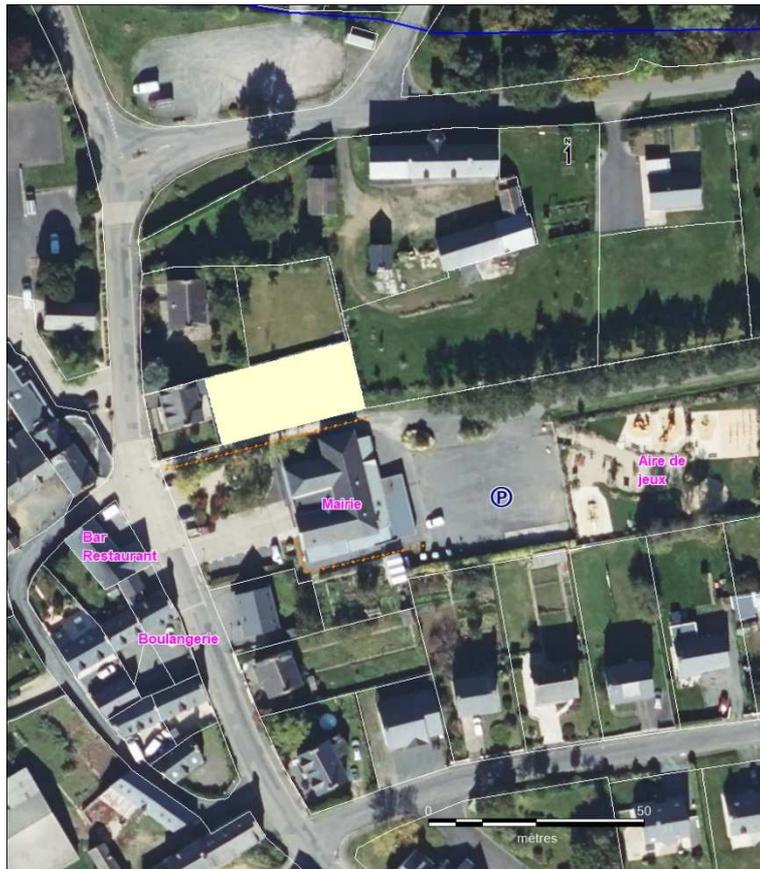
A l'échelle de chaque lot, les espaces non imperméabilisés devront représenter au minimum 50% des espaces non bâtis de chaque unité foncière.

Gestion des eaux usées :

Le développement de ce nouveau quartier nécessitera le déplacement de la pompe de refoulement.

2 - Secteur de la mairie

Etat initial / enjeux



Etat initial / enjeux :

 Surface du site : environ 550 m²

Son principal atout : son implantation au cœur du bourg / proximité des commerces, services et équipements.

Orientations proposées pour ce secteur

Programmation :

Emprise pouvant être urbanisée dès l'approbation du PLU.

Nombre et typologie de Logements :

2 logements minimum devront être accueillis sur cette emprise.

L'accueil de logement à vocation sociale devra être privilégié.

Accès / desserte du futur quartier :

Il n'y aura pas d'accès motorisé à cet ensemble. Seul un accès piéton se fera depuis l'espace de parking implanté à l'arrière de la mairie.

3 - Secteur de la rue de l'Abbé Hingant

Etat initial / enjeux



Etat initial / enjeux :

 Surface du site : environ 3 580 m²

Son principal atout : son implantation au cœur du bourg / proximité des commerces, services et équipements.

Orientations proposées pour ce secteur

Programmation :

Emprise pouvant être urbanisée dès l'approbation du PLU. Son aménagement devra être fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. En revanche, elle pourra être urbanisée en plusieurs tranches.

Nombre et typologie de Logements :

6 logements minimum devront être accueillis sur cette emprise, dont 3 logements sociaux (locatif / accession).