Plan Local d'Urbanisme
SAINT-GAULTIER
Indre (36)

5 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 13 décembre 2018

Le Président,
Vincent MILLAN

LA VALLÉE de la CREUSE
Communauté de Communes

BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement et de prospective territoriale
un nouveau regard sur l'urbanisme

Préambule

• En application des articles L. 123-1-4, R. 123-3-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir.

• Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs bien particuliers.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Dans le document suivant deux analyses sont menées :
- une cartographique qu'il convient d'apprécier en tant que «principe». En effet, si certaines emprises ne sont pas adaptées pour des raisons techniques l'organisation générale de la zone peut être repensée.
- une textuelle qu'il convient d'apprécier à la lettre. En effet, tous les éléments définis devront être reproduits au sein de la zone.

TOUTES LES ZONES À URBANISER À COURT TERME (1AU) DÉFINIES SUR LE TERRITOIRE SONT SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION. ELLES SE SITUENT, EN MAJORITÉ, À PROXIMITÉ DU BOURG.

- PHASAGE DE L'URBANISATION

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU, à vocation résidentielle, devront respecter la règle suivante :

Phase 1 : Deux zones 1AU au maximum pourront être ouvertes à l'urbanisation en même temps.

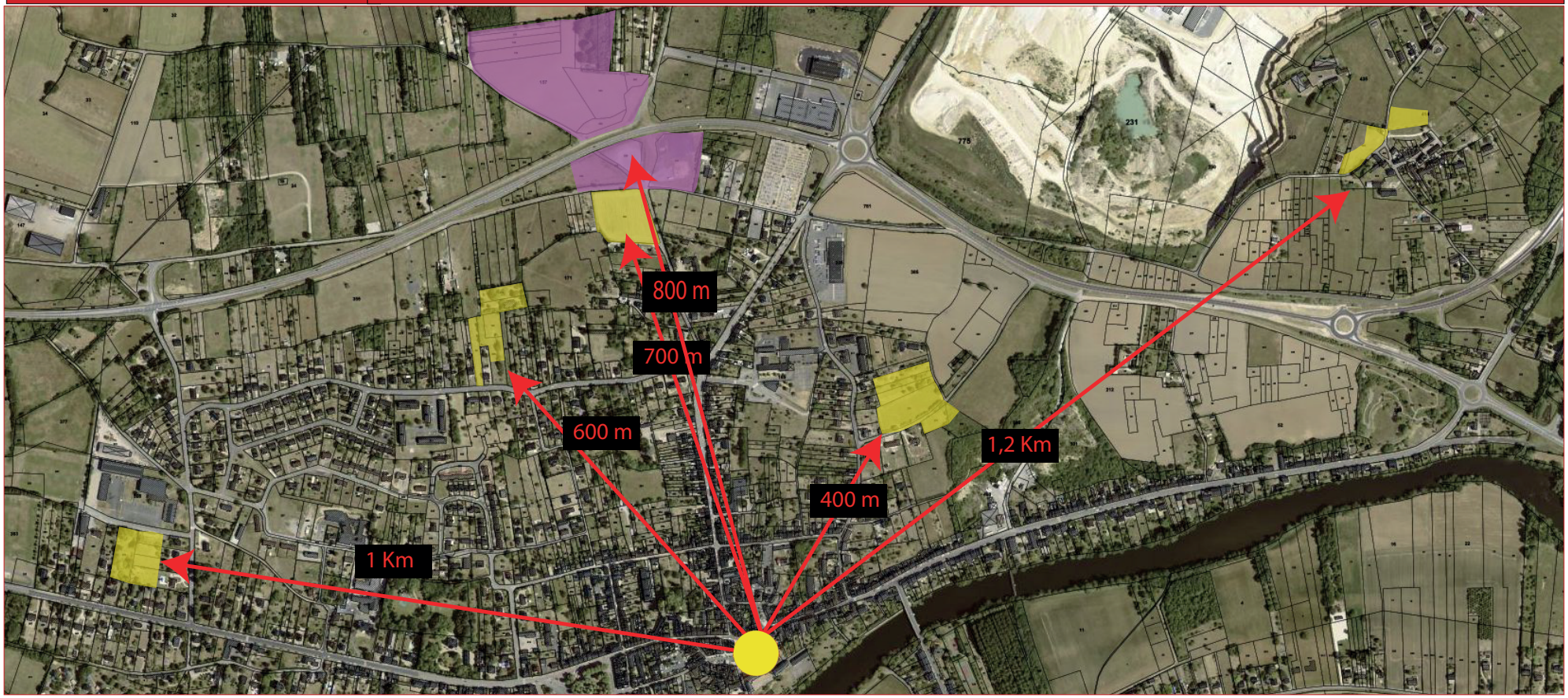
Phase 2 : Une troisième zone 1AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les deux premières zones auront été construites à hauteur de 75% de leur capacité.

Phase 3 : Les zones 2AU sont fermées à l'urbanisation. Leurs ouvertures nécessitent une modification ou révision du PLU, justifiant alors du besoin.

Localisation des secteurs à projet

8 secteurs sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU de Saint-Gaultier

- 1 - Zone 1AU 11 Novembre
- 2 - Zone 1AU Voie Gallo Romaine
- 3 - Zone 1AU Chemin des remparts
- 4 - Zone 1AU Les Pauduats OUEST
- 5 - Zone 1AU Les Pauduats EST
- 6 - Zone Ub Impasse de la salle des fêtes
- 7 - 1AUx Sud RD 951
- 8 - 1AUx Nord RD 951



Projet 1 - Zone 1AU 11 Novembre

Zone 1AU
11 Novembre
Diagnostic du site



- Zone 1AU 11 Novembre : Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe au NORD du centre bourg de Saint-Gaultier (à 600 m environ). Ce secteur est situé entre la RD 951 au NORD et la route du 11 Novembre 1918 au SUD.
Le secteur en question est très peu urbanisé du fait de l'ancien périmètre d'inconstructibilité lié à la RD 951 (75 mètres).

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 9 200 m². Les parcelles concernées par le projet sont les N° 98, 446 p, 485 p, 100, 174, 173 section AC.
Total VRD (12%) = 1 104 m².
Total habitat = 8 096 m².

VOCATION ACTUELLE :

Plusieurs vocations actuelles. La partie SUD de la zone est couverte par des fonds de jardins privés (parcelles 98, 446 et 100). L'autre partie de la zone est occupée par des hangars dont l'usage actuel est privé (parcelles 173 et 174).

CONTEXTE :

• Contexte urbain : situé entre un contexte urbain d'habitation pavillonnaire au SUD, l'axe routier RD951 au NORD et un hameau ancien rue des Fossés (EST). La densité de l'habitat proche est relativement basse : 8 habitations individuelles à l'hectare sur des parcelles mesurant entre 500 et 1000 m².
Les constructions les plus proches sont récentes, toutes construites après 1950 et observent une hauteur variant entre R+1 et R+1+C. Il faut noter également la présence de bâtiments collectifs sur le SUD-OUEST du secteur. Ces derniers ne seront pas pris en compte afin de définir une identité du secteur car ils ne sont pas représentatifs du tissu urbain proche, mais également car ces bâtiments vont probablement être démolis.

• Contexte naturel : le site est actuellement occupé par des terres à vocation de jardin privé. On enregistre également la présence de quelques arbres isolés et de belles haies champêtres. Aucune entité environnementale remarquable ou ordinaire n'est présente sur les parcelles.

LES DESSERTES :

La zone sera accessible par le SUD (parcelle 98), débouchant directement sur la rue du 11 novembre.

- Zone 1AU 11 Novembre : Diagnostic du site







- Zone 1AU Nord : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

• Créer une cohérence paysagère sur les zones de développement actuel et futur situées au NORD du bourg.
• Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible.
• Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.
• Densifier la partie urbaine de la commune.
• Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.
• Favoriser un développement de l'habitat durable.
• Faciliter la bonne circulation des flux.
• Encourager les modes alternatifs de déplacements.
• Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
• Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

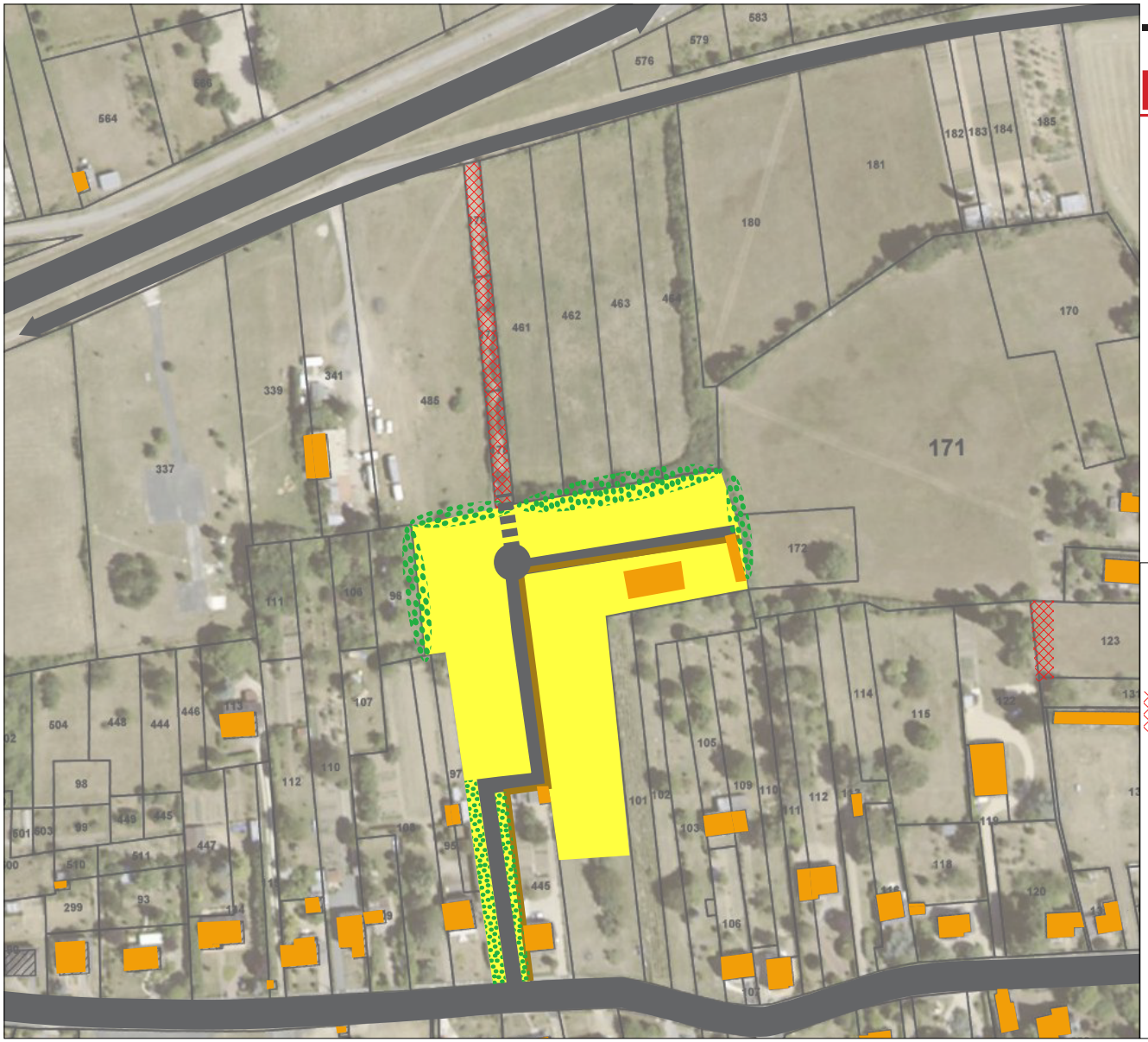
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Densifier les parties agglomérées de la commune.
- Permettre d'encadrer l'aspect des constructions afin de renforcer la cohérence architecturale de Saint-Gaultier.

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site.
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles).
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements.
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques.
- Dynamiser les déplacements doux au sein du site.

- Zone 1AU 11 Novembre

Principes d'aménagement



Bâti

Zone 1AU

ER

Espaces verts à créer
ou conserver

Cheminement piéton à créer

Principe de voirie à créer

Réservation future
pour accès à la 2AU

- Zone 1AU Nord : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera au coup par coup mais dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, le développement ponctuel ne devra pas grever le développement de l'ensemble de la zone.

Habitat:
L'ensemble du projet prévoit 10 logements (au minimum) avec une densité de 12 logements à l'hectare.
La taille des parcelles est variable afin de permettre un panel de produits répondant aux différents besoins des futurs résidents (ex : maisons individuelles, petits collectifs).

Préconisations sur le bâti :
La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, correspondant à la hauteur des bâtis environnants.
Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- La gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

Dessertes :
Les principes du projet privilégient la place des déplacements doux au sein du périmètre de la zone 1AU, par exemple, en créant un réseau d'axes piétonniers permettant de desservir la zone.
La desserte routière se fera à double sens et ne devra pas proposer de voies en impasse (exception faite des réservations de voirie pour les accès aux zones 2AU).
Les principes de desserte par voie routière doivent permettre une accessibilité à l'ensemble des habitations du projet et respecter le nombre de sorties prévues sur les axes routiers existants (1).
Un accompagnement paysager des voies routières créées devra être réalisé.

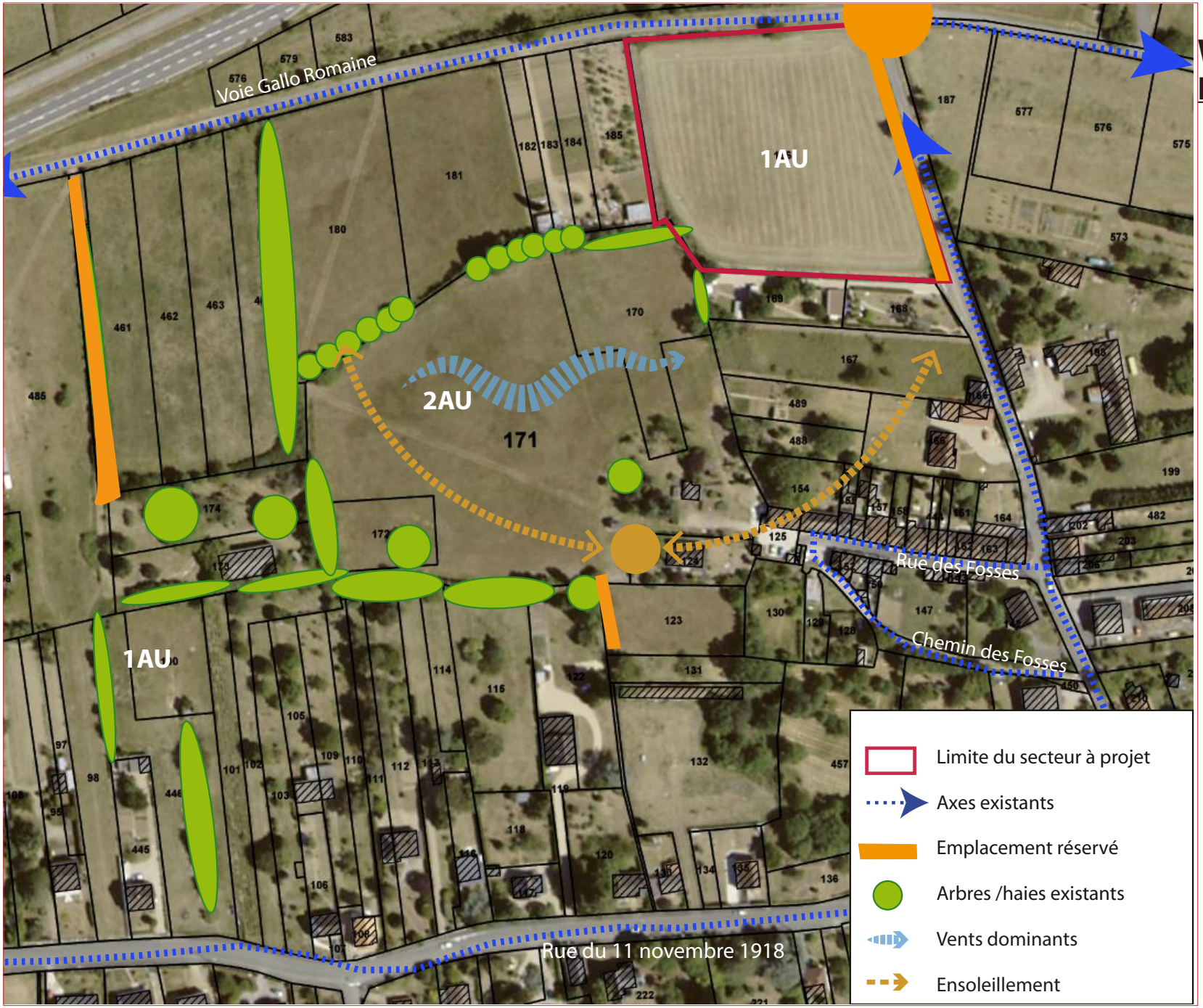
Stationnements :
Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leur usage. Le stationnement, hors place matérialisé, est interdit sur le domaine public.

Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Aménagement paysager des espaces publics :
Le projet d'aménagement des voies douces privilégiera un revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies dans le sol.
La reconstitution de haies arborées en limite de la zone 1AU est souhaitable afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage et de créer une zone tampon avec les parcelles voisines.
La parcelle 98, servant d'accès à la zone devra subir un traitement paysager (espace vert ou d'aménité).
Le futur aménagement et les futures constructions devront limiter les surfaces imperméabilisées et tenir compte des plantations existantes, si elles sont de qualité.

Projet 2 - Zone 1AU Voie Gallo Romaine

Zone 1AU
Voie Gallo Romaine
Diagnostic du site



- Zone 1AU Voie Gallo Romaine : Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe au NORD du centre bourg de Saint-Gaultier (à 700 m environ). Il est situé entre la voie Gallo Romaine au NORD et le hameau ancien situé rue des Fosses .
Le secteur en question n'est pas urbanisé.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 8 700 m². La parcelle concernée par le projet est la 186 section AC.
Total VRD (12%) = 1044 m².
Total habitat = 7 656 m².

VOCATION ACTUELLE :

La parcelle en question est, selon le RPG 2014, une terre agricole identifiée comme une prairie temporaire.

CONTEXTE :

• Contexte urbain : situé entre un contexte urbain d'habitation pavillonnaire au SUD, l'axe routier RD951 au NORD et un hameau ancien rue des Fosses. La densité de l'habitat proche est relativement basse : 8 habitations individuelles à l'hectare sur des parcelles mesurant entre 500 et 1000 m² pour la SUD du secteur.
Les constructions rue des Fosses sont implantées ne manière assez dense et dans une logique d'ancien hameau (implantées en limite de domaine public, mitoyennes et sur de petites parcelles où la densité est plus forte).

• Contexte naturel : le site est actuellement occupé par des terres à vocation agricole à titre professionnel. Aucune entité environnementale remarquable ou ordinaire n'est présente sur la parcelle.

LES DESSERTES :

Les accès à la parcelle 186 ne nécessitent pas la mise en place d'ER. En effet, la zone 1AU est bordée à l'EST par la Rue des Frères Salem et au NORD pas la voie Gallo Romaine, qui , sur ce tronçon, est viabilisée.
De plus, afin de faciliter la circulation sur ce secteur la municipalité a mis en place deux ER (Emplacement Réservé) :

- Au croisement au NORD dans le but de mettre en place un rond point afin d'anticiper l'augmentation des flux sur ce secteur.
- Le long de la route des Frères Salem pour élargir la voie afin d'anticiper l'augmentation des flux routier sur ce secteur.

- Zone 1AU Voie Gallo Romaine : Diagnostic du site







- Zone 1AU Voie Gallo Romaine : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

• Créer une cohérence paysagère sur les zones de développement actuel et futur situées au NORD du bourg.
• Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible.
• Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.
• Densifier la partie urbaine de la commune.
• Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.
• Favoriser un développement de l'habitat durable.
• Faciliter la bonne circulation des flux.
• Encourager les modes alternatifs de déplacements.
• Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
• Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

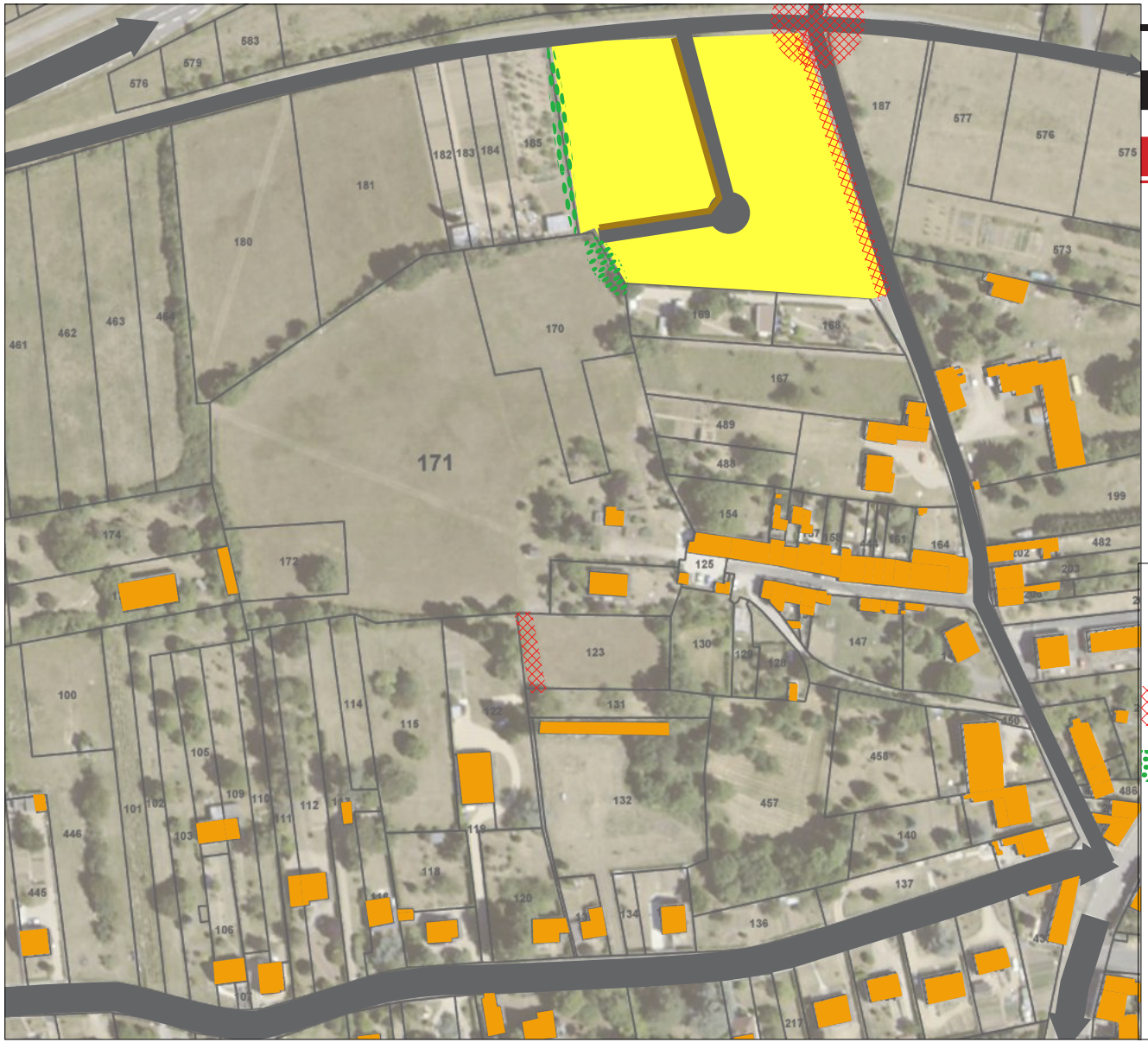
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Densifier les parties agglomérées de la commune.
- Permettre d'encadrer l'aspect des constructions afin de renforcer la cohérence architecturale de Saint-Gaultier.

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site.
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles).
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements.
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques.
- Dynamiser les déplacements doux au sein du site.

- Zone 1AU Voie Gallo Romaine

Principes d'aménagement



Bâti

Zone 1AU

ER

Espace vert à conserver ou à créer

Cheminement piéton à créer

Principe de voirie à créer

- Zone 1AU Voie Gallo Romaine : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'ensemble du projet prévoit 8 logements (au minimum) avec une densité de 9 logements à l'hectare.
La taille des parcelles est variable afin de permettre un panel de produits répondant aux différents besoins des futurs résidents (ex : maisons individuelles, petits collectifs).

Préconisations sur le bâti :
La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, correspondant à la hauteur des bâtis environnants.
Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- La gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

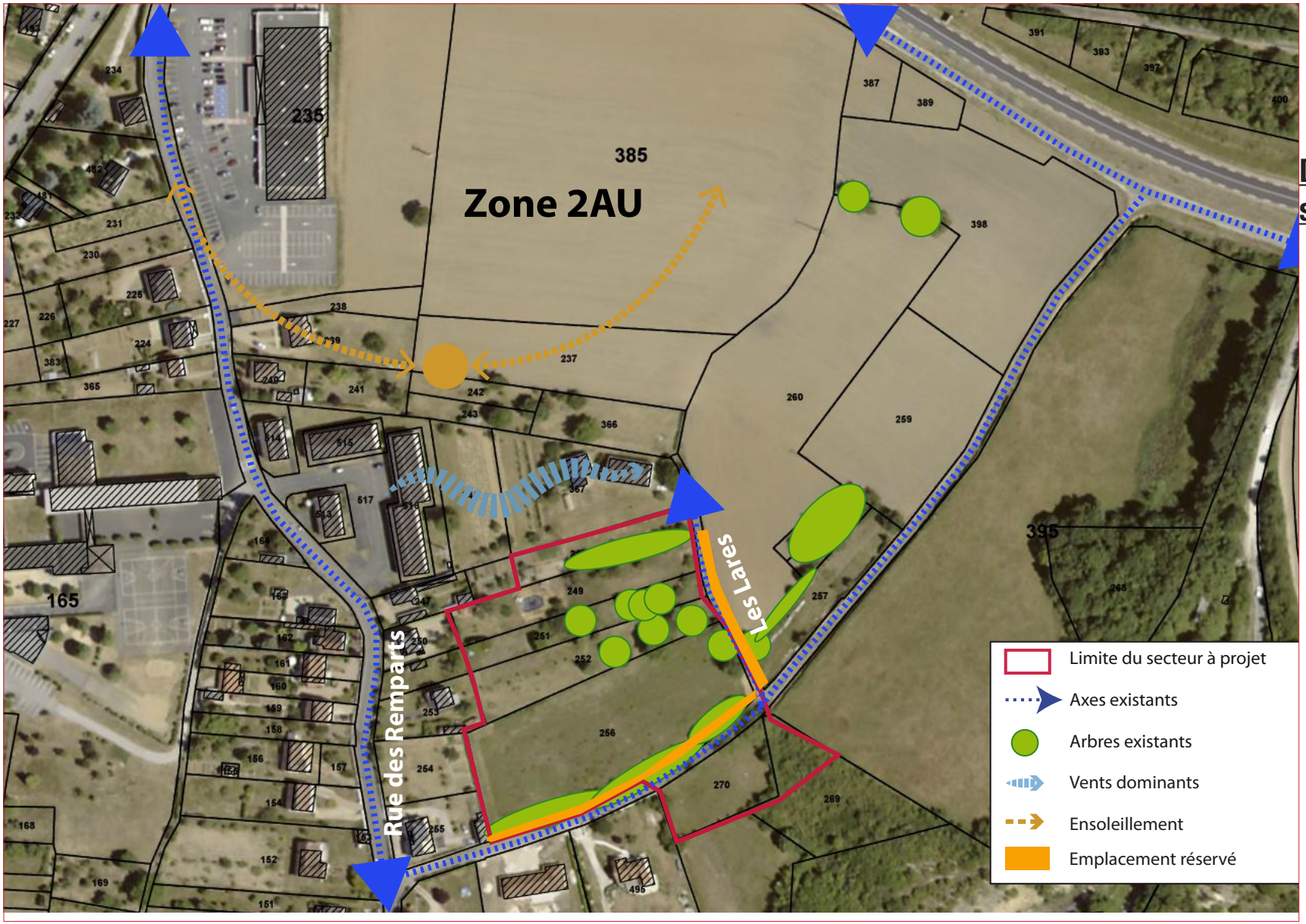
Dessertes :
Les principes du projet privilégient la place des déplacements doux au sein du périmètre de la zone 1AU, par exemple, en créant un réseau d'axes piétonniers permettant de desservir la zone. La desserte routière se fera à double sens et ne devra pas proposer de voies en impasse (exception faite des réservations de voirie pour les accès aux zones 2AU). Une place pourra être aménagée afin de créer un espace de vie au sein de la zone.
Les principes de desserte par voie routière doivent permettre une accessibilité à l'ensemble des habitations du projet. La voirie interne débouchera sur la voie Gallo Romaine.
Deux logements auront leur accès directement sur la voie Gallo Romaine.
Un accompagnement paysager des voies routières créées devra être réalisé.

Stationnements :
Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leur usage. Le stationnement, hors place matérialisé, est interdit sur le domaine public.

Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Aménagement paysager des espaces publics :
Le projet d'aménagement des voies douces privilégiera un revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies dans le sol.
La reconstitution de haies arborées en limite de la zone 1AU est souhaitable afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage et de créer une zone tampon avec les parcelles voisines.

Projet 3 - Zone 1AU Chemin des Remparts



Zone 1AU Chemin des Remparts:

Diagnostic du site

- Zone 1AU Chemin des Remparts : Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe au NORD du centre bourg de Saint-Gaultier (à 400 m environ). Ce secteur est situé entre la RD 951 au NORD et la rue des Remparts.
Le secteur en question est actuellement non bâti, et couvre des parcelles agricoles (pour sa grande majorité) et des jardins. Ce secteur est à proximité du supermarché de Saint-Gaultier, du collège et de la zone d'activité.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 12 700 m². Les parcelles concernées par le projet sont les N° 269 p, 270 p, 256 p, 252 p, 251 p, 248 p et 249 section AD.
Total VRD (12%) = 1 524 m²
Total habitat = 11 176 m²

VOCATION ACTUELLE :

Plusieurs vocations actuelles. Une majeure partie du secteur est couverte par des prairies permanentes (parcelles 256 et 270). Les parcelles restantes sont occupées par des fonds de jardins.

CONTEXTE :

• Contexte urbain : situé sur la partie NORD EST du bourg, ce secteur, pour l'heure actuelle, n'est pas dans un contexte urbain. Néanmoins à l'OUEST de cette zone 1AU on enregistre la présence d'un développement urbain linéaire le long de la rue des Remparts. C'est ici la fin du développement de l'habitat avec la présence de maisons individuelles et de collectif. Plus au NORD la vocation devient économique. Ce point sera renforcé par la présence d'une zone 1AUx (économique) à l'EST du supermarché déjà implanté.

• Contexte naturel : le site est actuellement occupé par une prairie permanente (RPG 2014) sur la parcelle 256. Les autres parcelles concernées par le projet son des jardins privés. Plus à l'EST (forêt) on note la présence d'une petite vallée très importante pour contenir les phénomènes de crue durant les fortes pluies et dont la protection est mise en place dans le PLU (zone naturelle protégée).

LES DESSERTES :

Le secteur de développement est encadré par plusieurs axes routiers. Au NORD on note la présence de la RD 951. Cette dernière ne dessert pas directement la zone, mais permet un accès rapide via la D11 puis par la voie Gallo Romaine.
Pour sa partie SUD le secteur est irrigué par le chemin des Remparts via la rue des Remparts qui connecte le bourg de Saint-Gaultier à la RD 951.
Le chemin des Remparts sera, en définitive, le seul axe routier qui desservira directement la zone 1AU. Cette dernière nécessitera de toute évidence un aménagement de la voirie actuelle, où des difficultés sont rencontrées lorsque deux véhicules se croisent. Le surplus de trafic sur cet axe devra être pris en compte lors de l'ouverture de cette zone.

- Zone 1AU Chemin des Remparts : Diagnostic du site





- Zone 1AU Chemin des Remparts : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

• Créer une cohérence paysagère sur les zones de développement actuel et futur situées au NORD du bourg.
• Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible.
• Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.
• Densifier la partie urbaine de la commune.
• Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.
• Favoriser un développement de l'habitat durable.
• Faciliter la bonne circulation des flux.
• Encourager les modes alternatifs de déplacements.
• Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
• Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Densifier les parties agglomérées de la commune.
- Permettre d'encadrer l'aspect des constructions afin de renforcer la cohérence architecturale de Saint-Gaultier.

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site.
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles).
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements.
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques.
- Dynamiser les déplacements doux au sein du site.

- Zone 1AU Chemin des Remparts

Principes d'aménagement



- Bâti
- Zone 1AU
- Eléments naturels à conserver ou créer
- Principe de voirie à créer
- Emplacement Réservé

- Zone 1AU Chemin des Remparts : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Habitat:
L'ensemble du projet prévoit 12 logements (au minimum) avec une densité de 11 logements à l'hectare.
La taille des parcelles est variable afin de permettre un panel de produits répondant aux différents besoins des futurs résidents (ex : maisons individuelles, petits collectifs)

Préconisations sur le bâti :
La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, correspondant à la hauteur des bâtis environnants.
Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- Gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

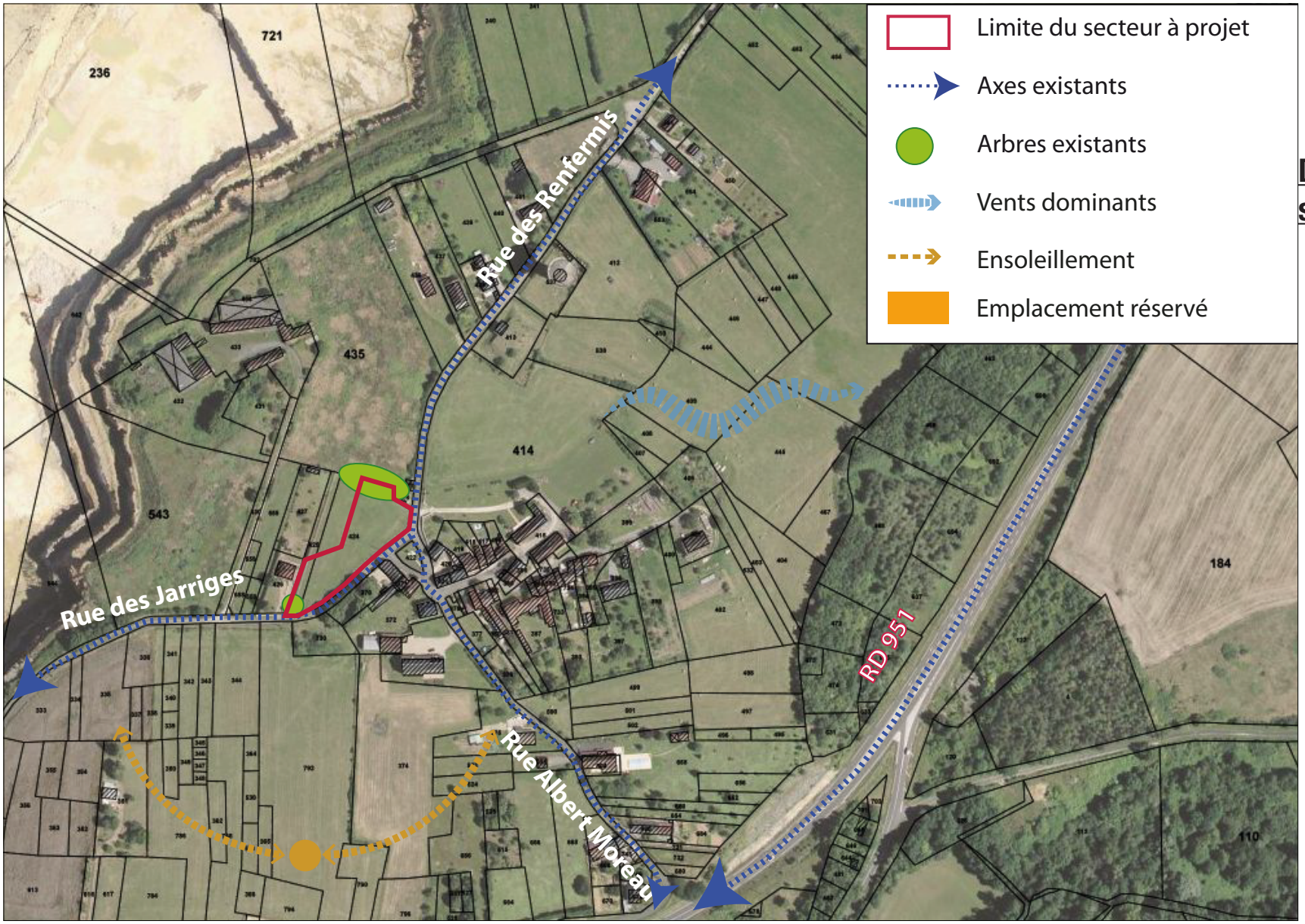
Dessertes :
La desserte ne devra pas proposer de voies en impasse.
Les principes de desserte par voie routière doivent permettre une accessibilité à l'ensemble des habitations du projet. Une partie des logements auront leur accès directement sur les voiries existantes. La desserte routière se fera à double sens et ne devra pas proposer de voies en impasse.
Un accompagnement paysager des voies routières créées devra être réalisé.

Stationnements :
Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leur usage. Le stationnement, hors place matérialisé, est interdit sur le domaine public.

Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Aménagement paysager des espaces publics :
La reconstitution de haies arborées en limite de la zone 1AU est souhaitable afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage et de créer une zone tampon avec les parcelles voisines et notamment la future zone économique.
Le futur aménagement et les futures constructions devront limiter les surfaces imperméabilisées et tenir compte des plantations existantes, si elles sont de qualité.
L'aménageur devra respecter la loi sur l'eau considérant que cette zone 1AU est supérieure à 1 ha.

Projet 4 - Zone 1AU Pauduats Ouest



Zone 1AU
Pauduats
OUEST:

Diagnostic du site

- Zone 1AU Pauduats OUEST: Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe en limite EST de la commune. Le bourg de Saint-Gaultier se situe à environ 1,2 Km au SUD OUEST de ce hameau. Ce secteur est situé entre la RD 951 au SUD et EST et la carrière à l'OUEST.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 2 700 m². Les parcelles concernées par le projet sont les N° 425 p et la 424 p section B.
Total VRD (12%) = 0 m2
Total habitat = 2 700 m²

VOCATION ACTUELLE :

La vocation actuelle des parcelles du projet est agricole pour un usage de prairie permanente (RPG 2014).

CONTEXTE :

• Contexte urbain : situé sur la partie EST de la commune, ce secteur est en limite OUEST du hameau des Pauduats. Ainsi, à l'EST est présent le hameau qui est constitué de maisons anciennes dont la typologie correspond à un centre ancien. En effet, on constate une implantation de bâti en limite parcellaire et de domaine public sur des parcelles de petite taille. Ce hameau est assez groupé malgré la présence de poche bâti plus récentes en déconnexion (SUD et NORD). La taille moyenne des parcelles se situe entre 400 et 1 000 m^2. Les 400 m^2 correspondent au développement ancien. Pour les constructions plus récentes les surfaces des parcelles oscillent entre 1 000 m^2 et 2 000 m^2.

• Contexte naturel : le site est actuellement occupé par des terres à vocation agricole identifiées comme prairies permanentes par le RPG de 2014. On enregistre aucune entité environnementale remarquable ou même ordinaire sur les parcelles en question. Néanmoins, le positionnement du hameau sur un point haut de la commune offre de beaux points de vues sur le SUD et la Vallée de la Creuse.
Enfin, à l'OUEST du hameau et presque à son contact on note la présence de la carrière de St-Gaultier.

LES DESSERTES :

Le secteur de développement est bordé au SUD par la rue des Jarriges et à l'EST la rue des Renfermis.

- Zone 1AU Pauduats OUEST : Diagnostic du site







- Zone 1AU Pauduats OUEST : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

- Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible.
- Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.
- Densifier la partie urbaine de la commune.
- Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.
- Favoriser un développement de l'habitat durable.
- Faciliter la bonne circulation des flux.
- Encourager les modes alternatifs de déplacements.
- Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
- Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

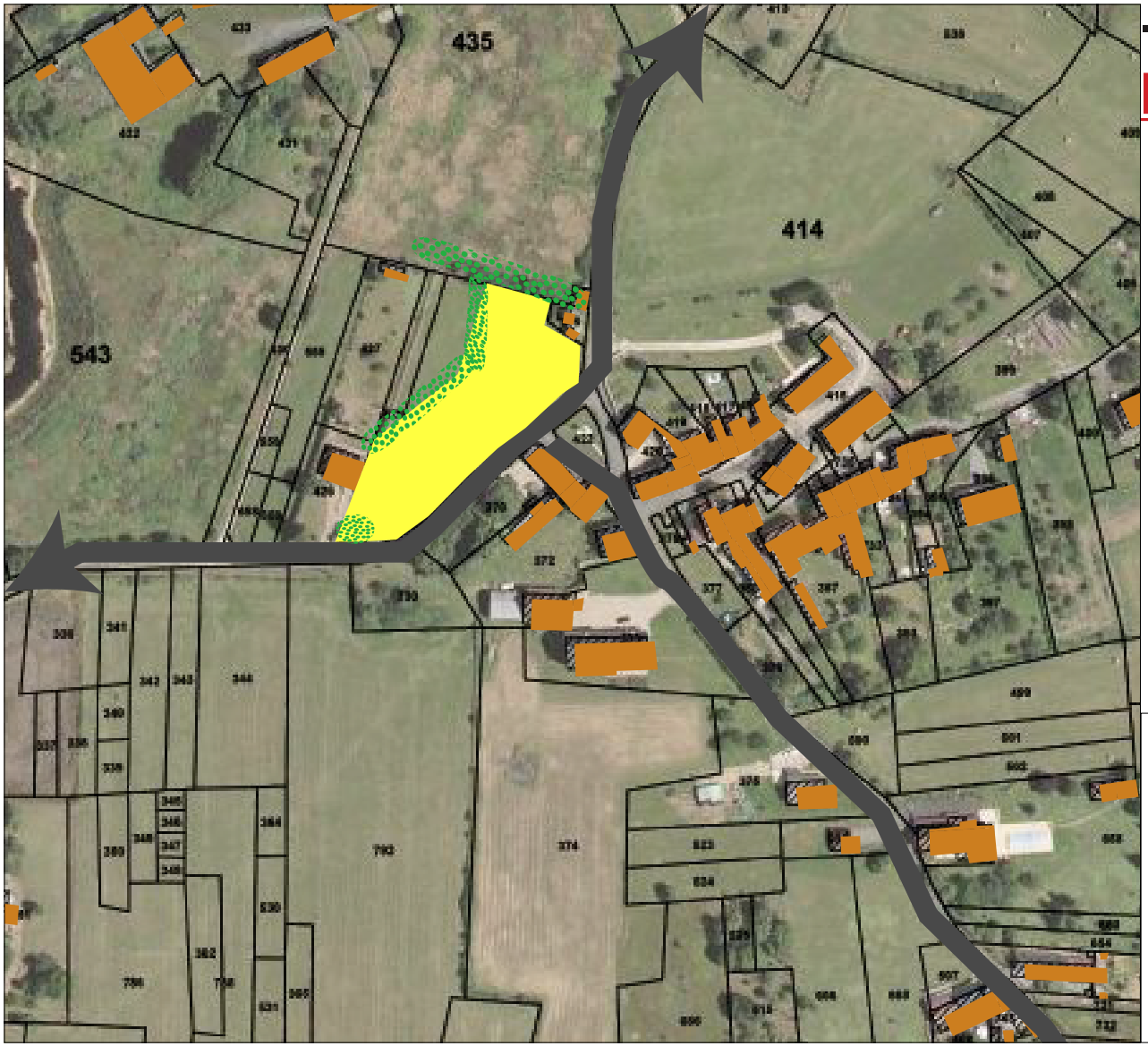
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Densifier les parties agglomérées de la commune.
- Permettre d'encadrer l'aspect des constructions afin de renforcer la cohérence architecturale de Saint-Gaultier.

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site.
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles).
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements.
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques.
- Dynamiser les déplacements doux au sein du site.

- Zone 1AU Pauduats OUEST

Principes d'aménagement



Bâti

Zone 1AU

Eléments naturels à créer ou conserver

Principe de voirie à créer

- Zone 1AU Pauduats OUEST : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Habitat:
L'ensemble du projet prévoit 3 logements (au minimum) avec une densité de 11 logements à l'hectare.
La taille des parcelles est variables afin de permettre un panel de produits répondant aux différents besoins des futurs résidents (ex : maisons individuelles, petits collectifs).
Néanmoins la taille des parcelles doivent être au alentour de 900 m2 afin de ne pas dénaturer le hameau ancien et ainsi préserver la vision extérieure de ce dernier.

Préconisations sur le bâti :
La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, correspondant à la hauteur des bâtis environnants.
Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- Gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

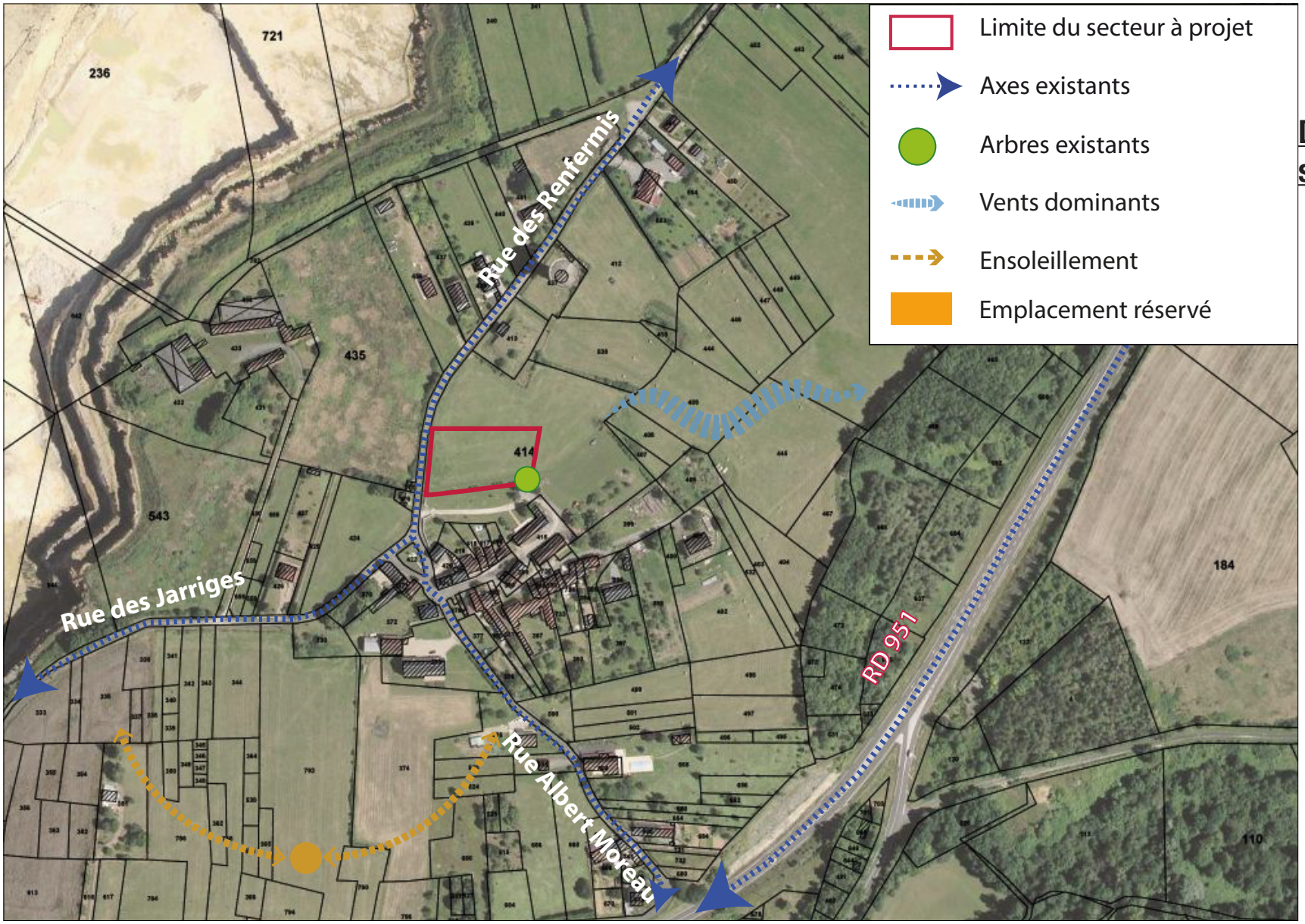
Dessertes :
Le projet ne nécessite pas de voirie interne. Les accès se feront directement sur les voiries existantes.

Stationnements :
Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leur usage. Le stationnement, hors place matérialisé, est interdit sur le domaine public.

Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Aménagement paysager des espaces publics :
La création de haies arborées en limite de la zone 1AU est souhaitable afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage et de créer une zone tampon avec les parcelles voisines et notamment au vu de la proximité de la carrière.

Projet 5 - Zone 1AU Pauduats EST



Zone 1AU Pauduats EST:

Diagnostic du site

- Zone 1AU Pauduats EST: Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe en limite EST de la commune. Le bourg de Saint-Gaultier se situe à environ 1,2 Km au SUD-OUEST de ce hameau. Ce secteur est situé entre la RD 951 au SUD et à l'EST et la carrière à l'OUEST.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 2 700 m². La parcelle du projet est la 414 p section B.
Total VRD (12%) = 0 m²
Total habitat = 2 410,7 m²

VOCATION ACTUELLE :

La vocation actuelle de la parcelle du projet est agricole pour un usage de prairie permanente (RPG 2014).

CONTEXTE :

• Contexte urbain : situé sur la partie EST de la commune, ce secteur est en limite NORD du hameau des Pauduats. Ainsi, au SUD est présent le hameau qui est constitué de maisons anciennes dont la typologie correspond à un centre ancien. En effet, on constate une implantation de bâti en limite parcellaire et de domaine public sur des parcelles de petites tailles. Ce hameau est assez groupé malgré la présence de poche bâti plus récentes en déconnexion (SUD et NORD). La taille moyenne des parcelles se situe entre 400 et 1 000 m2. Les 400 m2 correspondent au développement ancien. Pour les constructions plus récentes les surfaces des parcelles oscillent entre 1 000 m2 et 2 000 m2.

• Contexte naturel : le site est actuellement occupé par des terres à vocation agricole identifié comme prairies permanente par le RPG de 2014. On enregistre aucune entité environnementale remarquable ou même ordinaire sur la parcelle en question. Néanmoins, le positionnement du hameau sur un point haut de la commune offre de beaux points de vues sur le SUD et la Vallée de la Creuse.
Enfin, à l'OUEST du hameau et presque à son contact on note la présence de la carrière de St-Gaultier.

LES DESSERTES :

Le secteur de développement est bordé à l'OUEST par la rue des Renfermis.

- Zone 1AU Pauduats EST : Diagnostic du site







- Zone 1AU Pauduats EST : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

• Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible.
• Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.
• Densifier la partie urbaine de la commune.
• Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.
• Favoriser un développement de l'habitat durable.
• Faciliter la bonne circulation des flux.
• Encourager les modes alternatifs de déplacements.
• Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
• Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

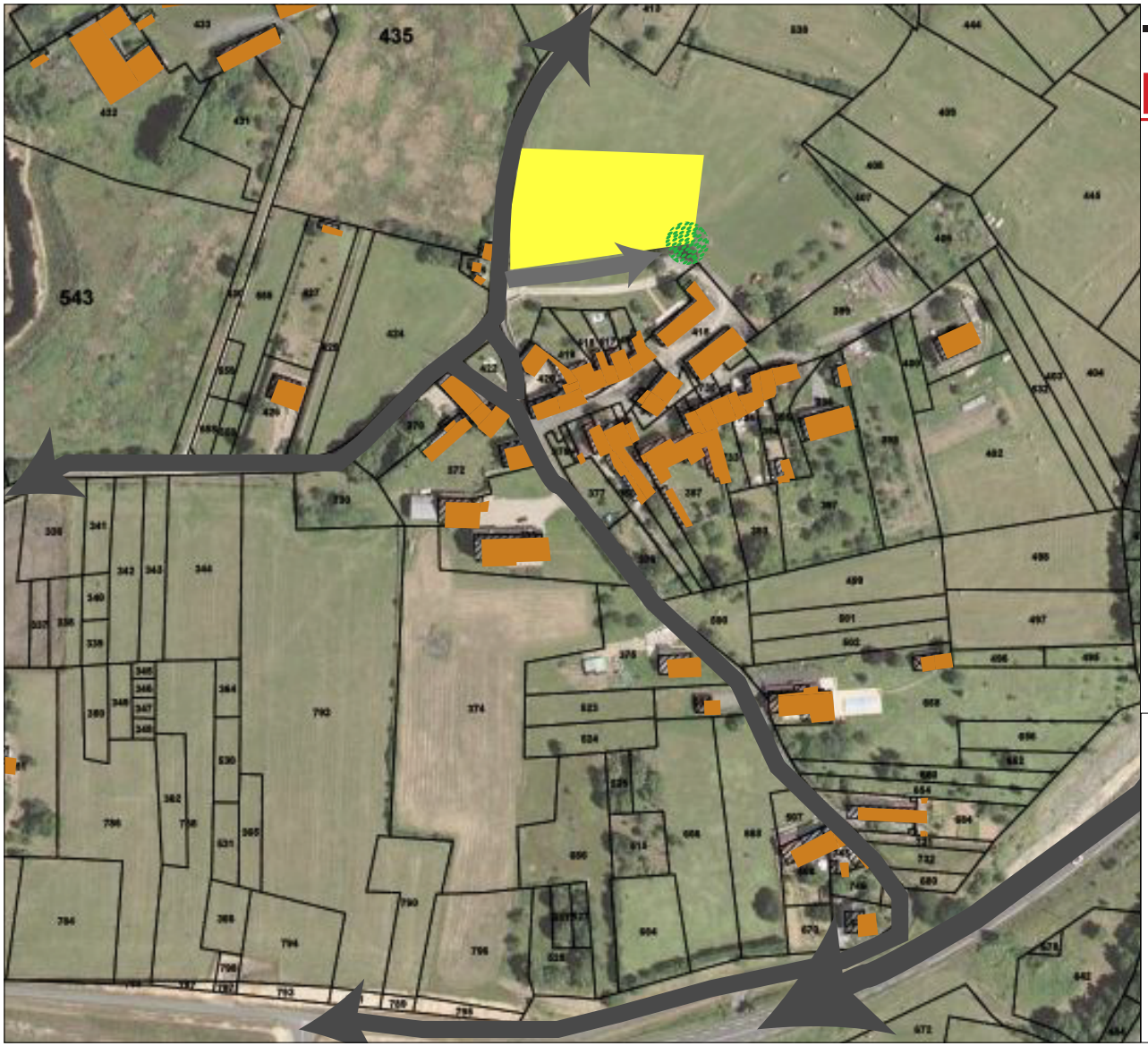
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Densifier les parties agglomérées de la commune.
- Permettre d'encadrer l'aspect des constructions afin de renforcer la cohérence architecturale de Saint-Gaultier.

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site.
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles).
- Réduire l'emprise de la voirie dans les lotissements.
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques.
- Dynamiser les déplacements doux au sein du site.

- Zone 1AU Pauduats EST

Principes d'aménagement



Bâti

Zone 1AU

Eléments naturels à créer ou conserver

Voie à conserver/créer

- Zone 1AU Pauduats EST : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera au coup par coup mais dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, le développement ponctuel ne devra pas grever le développement de l'ensemble de la zone.

Habitat:

L'ensemble du projet prévoit 3 logements (au minimum) avec une densité de 10 logements à l'hectare.
La taille des parcelles est variable afin de permettre un panel de produits répondant aux différents besoins des futurs résidents (ex : maisons individuelles, petits collectifs). Néanmoins la taille des parcelles doivent être au alentour de 900 m2 afin de ne pas dénaturer le hameau ancien et ainsi préserver la vision extérieure de ce dernier.

Préconisations sur le bâti :

La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, correspondant à la hauteur des bâtis environnants.
Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:

- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- Gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

Dessertes :

Le projet ne nécessite une voirie interne. Les accès se feront directement sur la rue des Renfermis.

Stationnements :

Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leur usage. Le stationnement, hors place matérialisé, est interdit sur le domaine public.

Réseaux :

Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Aménagement paysager des espaces publics :

La reconstitution de haies arborées en limite de la zone 1AU est souhaitable afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage et de créer une zone tampon avec les parcelles voisines et notamment vis à vis des terres agricoles.
La partie SUD de la zone est actuellement constitué d'un jardin et d'une voie d'accès pour une maison située au fond du hameau des Pauduats. Cet espace ne pourra être urbanisé et devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Projet 6 - Zone Ub Impasse de la salle des fêtes



Zone Ub Impasse de la salle des fêtes:

Diagnostic du site

- Zone Ub Impasse de la salle des fêtes : Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe en limite OUEST de la commune. Le bourg de Saint-Gaultier se situe à environ 1 Km au à l'EST de ces parcelles. Ce secteur est situé entre la l'avenue du stade et la salle des fêtes de Saint-Gaultier. Il s'agit de fonds de parcelles non bâtis.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 7 500 m². Les parcelles du projet sont les suivantes : 239, 16 p, 323 p, 322 p et 513 p section AB
Total VRD (12%) = 900 m^2
Total habitat = 6 600 m²

VOCATION ACTUELLE :

La vocation actuelle des parcelles est des jardins et parcs privés

CONTEXTE :

• Contexte urbain : les parcelles en question sont entièrement comprise dans le tissu urbain de Saint-Gaultier. Ils s'agit de fond de parcelles servant de jardins et participe aux unités foncières limitrophes. Le développement de ce secteur est majoritairement de type pavillonnaire récents (années 50). La densité du secteur est assez homogène avec pour la plus part des parcelles d'environs 1 000m^2. La densité à l'hectare est donc actuellement proche de 10.

• Contexte naturel : le site est composé de jardins et de parcs constituants les unités foncières des habitations limitrophes. Aucune entité environnementale remarquable ou ordinaire n'est présente sur ces parcelles.

LES DESSERTES :

La future urbanisation trouvera ses accès sur l'impasse de la salle des fêtes qui finit en impasse mais dont le dimensionnement est en capacité à accueillir un surplus de flux routier.

- Zone Ub Impasse de la salle des fêtes : Diagnostic du site







- Zone Ub Impasse de la salle des fêtes : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

- Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible.
- Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.
- Densifier la partie urbaine de la commune.
- Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.
- Favoriser un développement de l'habitat durable.
- Faciliter la bonne circulation des flux.
- Encourager les modes alternatifs de déplacements.
- Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
- Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune.

Les Objectifs :

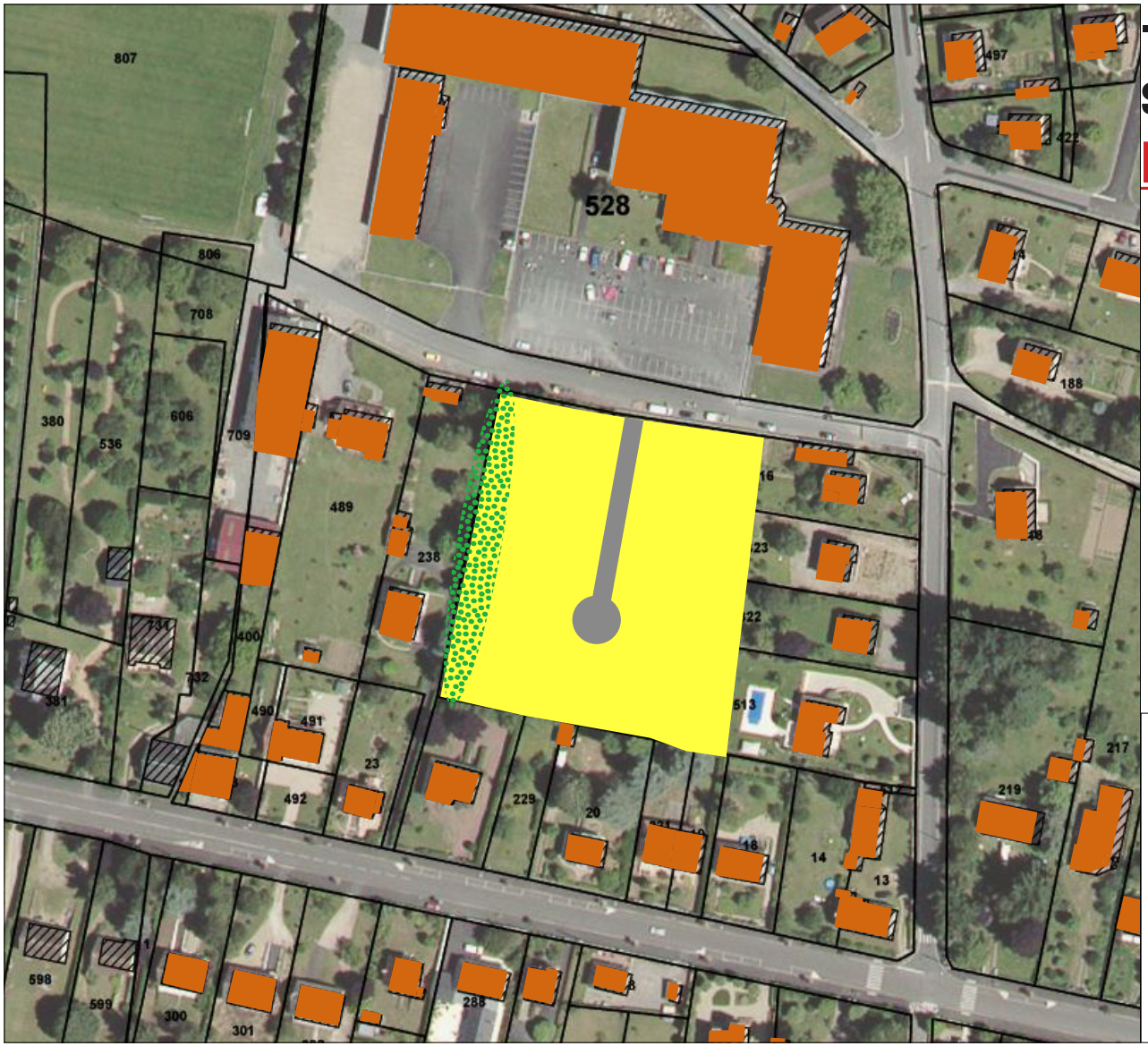
Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Densifier les parties agglomérées de la commune.
- Permettre d'encadrer l'aspect des constructions afin de renforcer la cohérence architecturale de Saint-Gaultier.

A l'échelle du site :

- Favoriser une mixité des formes urbaines et une densité adaptée au site.
- Encourager la diversité de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale (différentes typologies d'habitat et de taille de parcelles).
- Réfléchir à l'implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement afin de minimiser les dépenses énergétiques.
- Dynamiser les déplacements doux au sein du site.



- Zone Ub Impasse de la salle des fêtes :

Principes d'aménagement

Bâti

Zone 1AU

Eléments naturels à créer ou conserver

Voie à conserver/créer

- Zone Ub Impasse de la salle des fêtes : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera au coup par coup mais dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, le développement ponctuel ne devra pas grever le développement de l'ensemble de la zone.

Habitat:
L'ensemble du projet prévoit 6 logements (au minimum) avec une densité de 10 logements à l'hectare.
La taille des parcelles est variable afin de permettre un panel de produits répondant aux différents besoins des futurs résidents (ex : maisons individuelles, petits collectifs). Néanmoins la taille des parcelles doivent être au alentour de 1 100 m^2 afin de ne pas dénaturer avec l'existant à proximité.

Préconisations sur le bâti :
La hauteur du bâti ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, correspondant à la hauteur des bâtis environnants.
Afin de tirer profit des atouts du site, privilégier l'orientation et l'implantation des bâtis (recherche d'ensoleillement, protection des vents...) dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments.
L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- Gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

Dessertes :
Le projet devra prévoir une voirie interne afin de pouvoir desservir l'ensemble des logements. Les accès devront être réalisé sur l'impasse de la salle des fêtes.

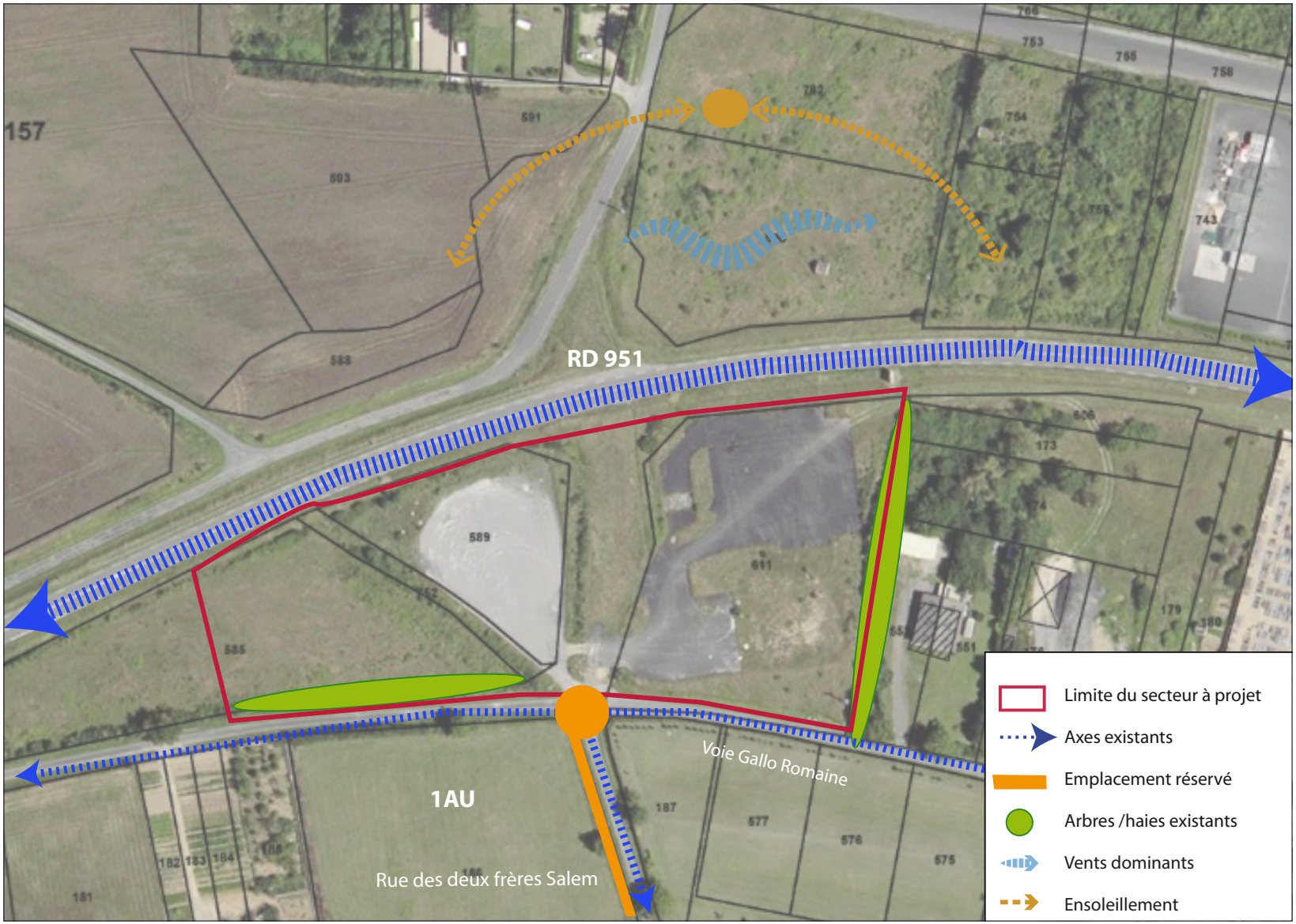
Stationnements :
Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leur usage. Le stationnement, hors place matérialisé, est interdit sur le domaine public.

Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Aménagement paysager des espaces publics :
La reconstitution ou la préservation des arbres et des haies arborées en limite de la zone Ub est souhaitable afin d'assurer une meilleure insertion du bâti dans le paysage et de créer une zone tampon avec les parcelles voisines et notamment vis à vis des terres agricoles.

Projet 7 - Zone 1AUx Sud RD 951

Zone 1AUx2
Sud RD 951
Diagnostic du site



- Zone 1AUx Sud RD 951 : Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe au Sud de la RD 951 à 800 m du Bourg environ. Il est situé sur un ancien site à vocation industrielle (activité détruite par un incendie) .
Le secteur en question n'est pas urbanisé mais déjà artificialisé par un enrobé.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 18 100 m². Les parcelles concernées par le projet sont les 752, 589, 611 et 585 p section B.
Total VRD (-%) = /
Total = 18 100 m².

VOCATION ACTUELLE :

Les parcelles en question endossent déjà une vocation économique car elles servent de parking pour des camions.

CONTEXTE :

• Contexte urbain : situé entre une future zone d'habitat (1AU) et la RD 951 ces parcelles ont un usage de parking. Anciennement sous l'emprise inconstructible des 75 m de la RD aucune construction n'était alors possible. Le PLU va permettre sa constructibilité via une étude dérogatoire.
• Contexte naturel : le site est partiellement naturel mais sans valeur particulière. Il s'agit d'espaces verts entretenus.

LES DESSERTES :

Les accès à la zone ne nécessitent pas d'aménagement spécifique. L'accès ce réalise via la voie gallo romaine.
Malgré cela, et au regard de l'aménagement global du secteur (1AU et 1AUX) la municipalité a mis en place au sein de son PLU des emplacements réservés pour l'aménagement du carrefour et de la voie reliant le Bourg (Rue des deux frères Salem)
Aucun accès ne sera créé via la RD 951.

- Zone 1AUx Sud RD 951 : Diagnostic du site







- Zone 1AUx Sud RD 951 : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

- Mettre en valeur l'axe RD 951.
- Densifier la partie urbaine de la commune.
- Faciliter la bonne circulation des flux.
- Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
- Développer les activités au sein de la zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale de part et d'autre de la RD951.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Permettre le développement de l'activité économique sur la commune.

A l'échelle du site :

- Permettre la réhabilitation d'un ancien site économique.
- Offrir de nouvelles possibilités d'implantation pour les artisans et commerçants.

- Zone 1AUx Sud RD 951 :

Principes d'aménagement



- Zone 1AUx Sud RD 951 : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera suite à l'acceptation d'un permis d'aménager et dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Préconisations sur le bâti :
Respect des préconisations édictées dans le règlement écrit de la zone 1AUx du PLU.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- Gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

Dessertes :
Le projet devra prévoir une voirie interne afin de pouvoir desservir l'ensemble des lots. La zone sera desservie par un seul accès mis en place sur la voie gallo romaine.

Stationnements :
Les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des activités.

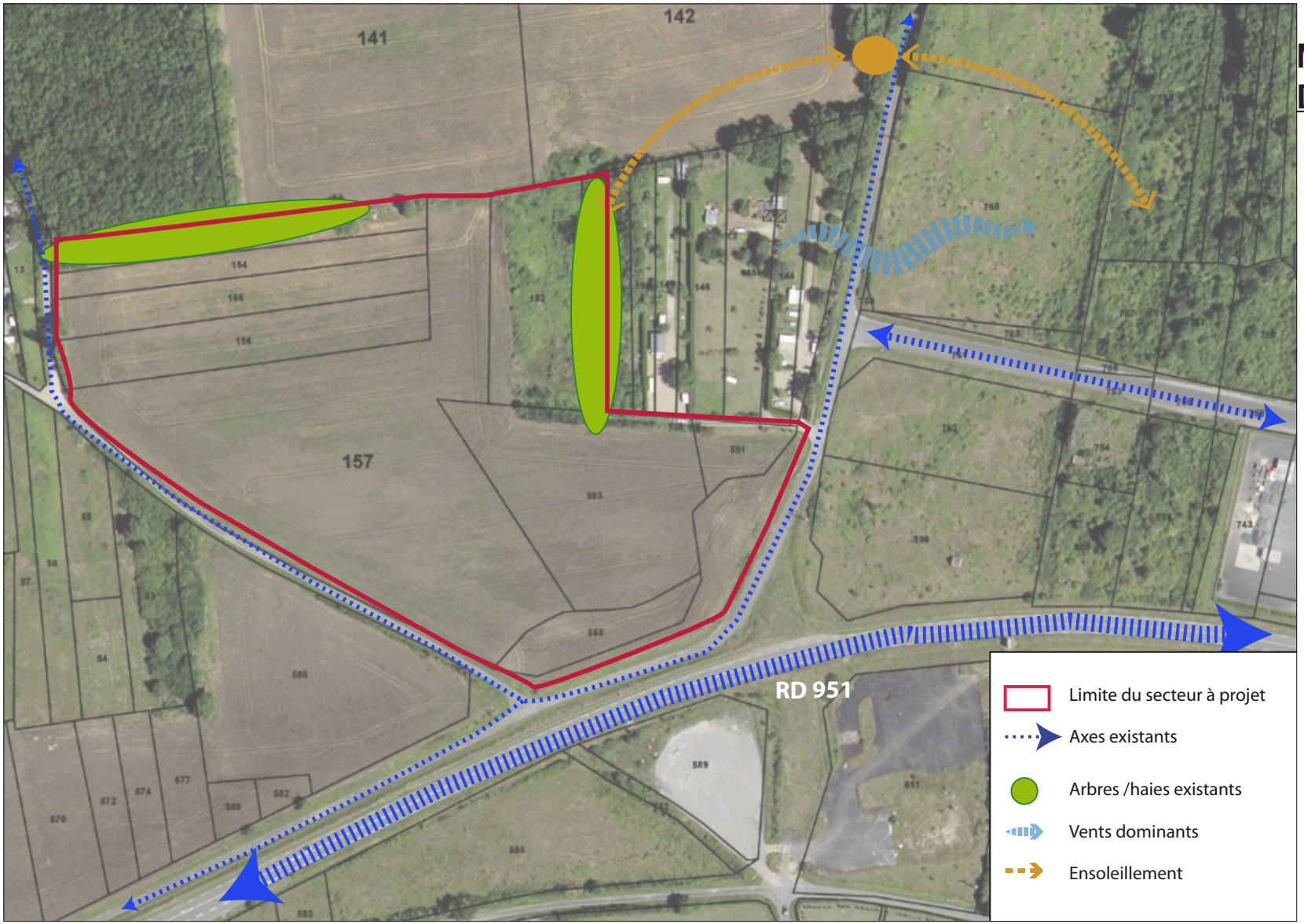
Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.

Projet 8 - Zone 1AUx Nord RD 951

Zone 1AUx

Nord RD 951

Diagnostic du site



- Zone 1AUx Nord RD 951 : Diagnostic du site

LOCALISATION :

Le secteur se situe au Nord de la RD 951 à 800 m du Bourg environ. Il est implanté entre la RD 951 au Sud et la zone économique existante à l'Est.
On identifie au Nord une petite zone d'habitat isolée.

SURFACE :

La surface totale de la zone ouverte à l'urbanisation est de 41 900 m². La parcelle concernée par le projet est la 153, 154, 155, 156, 588, 593, 591, 152 et 151 p section B.
Total VRD (-%) = /
Total = 41 900 m²

VOCATION ACTUELLE :

Les parcelles en question ont, selon les données d'assolement de 2014 une vocation de prairie. La vocation actuelle est donc clairement agricole.

CONTEXTE :

• Contexte urbain : Le secteur est implanté au Nord de la RD 951, dans une partie de la commune très peu urbanisée. On note la présence de la zone économique à l'Est et une habitation isolée au Nord.
• Contexte naturel : Le site est agricole et n'enregistre donc aucune entité environnementale remarquable

LES DESSERTES :

Les accès à la zone ne nécessitent pas d'aménagement spécifique.
Les accès à la future zone se feront par le biais du réseau viaire existant.

- Zone 1AUx Nord RD 951 : Diagnostic du site







- Zone 1AUx Nord RD 951 : Enjeux / Objectifs

Les Enjeux :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Saint-Gaultier :

- Mettre en valeur l'axe RD 951.
- Densifier la partie urbaine de la commune.
- Faciliter la bonne circulation des flux.
- Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs.
- Développer les activités au sein de la zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale de part et d'autre de la RD951.

Les Objectifs :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants :

A l'échelle communale :

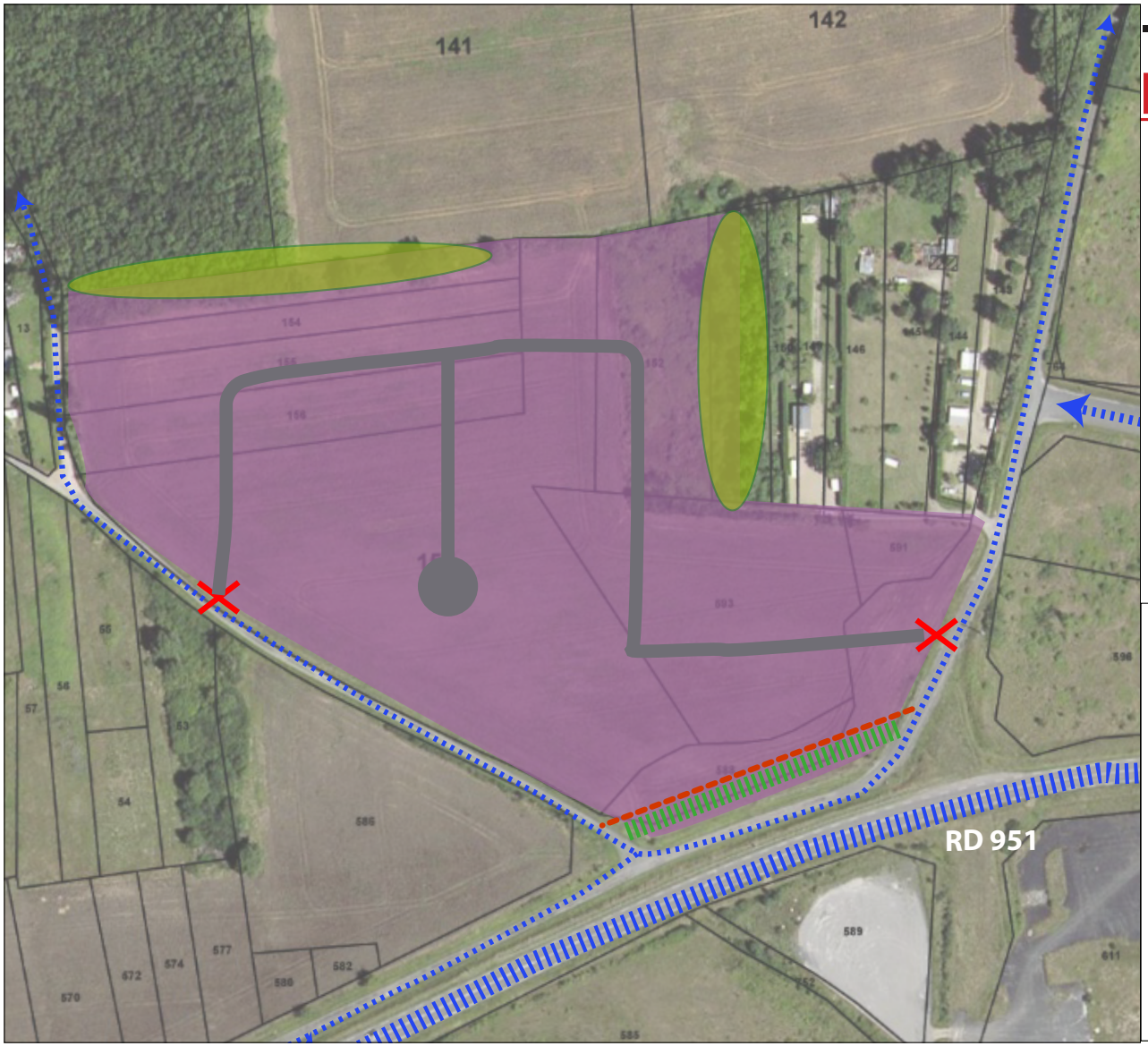
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Permettre le développement de l'activité économique sur la commune.

A l'échelle du site :

- Permettre une extension de la zone économique existante
- Renforcer le secteur économique du territoire en identifiant un secteur spécifique à l'accueil d'activités.

- Zone 1AUx Nord RD 951 :

Principes d'aménagement



- Recul de 25 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RD951 à respecter
- Haies champêtres à créer
- Principe d'accès à la zone
- Limite du secteur à projet
- Axes existants
- Arbres /haies à conserver
- Principe de voie à créer
- Principe raquette de retournement

- Zone 1AUx Nord RD 951 : Principes d'aménagement

L'aménagement de cette zone s'effectuera suite à l'acceptation d'un permis d'aménager et dans le respect des préconisations du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Préconisations sur le bâti :
Respect des préconisations édictées dans le règlement écrit de la zone 1AUx du PLU.

Favoriser les techniques d'économie d'énergie pour le fonctionnement des bâtiments telles que:
- L'installation de capteurs solaires.
- Les collectes d'eau de pluie pour un usage domestique non destiné à la consommation humaine.
- Gestion des eaux de pluies à la parcelle avec la mise en place de revêtements perméables et réversibles.

Dessertes :
Le projet devra prévoir une voirie interne afin de pouvoir desservir l'ensemble des lots. La zone sera desservie par des accès implantés sur les voies communales situées à l'Est et à l'Ouest de la zone.

Stationnements :
Les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des activités.

Réseaux :
Le traitement de l'assainissement collectif doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le traitement des eaux pluviales doit être conforme au schéma directeur de la commune.
Le porteur de projet devra prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques le cas échéant.