

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal & Habitat

# PLUi-H

## Val de l'Éyre

Cachets et visas

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire arrêtant le Plan  
Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat  
(PLUi-H)*

## LIVRE 5 : OAP

### 5 - Orientations d'aménagement et de Programmation

# SOMMAIRE

<b>Recommandations générales : Aménagement urbain.....</b>	<b>3</b>
<b>5.1. OAP 1AU HABITAT.....</b>	<b>14</b>
<b>Commune de Belin-Beliet.....</b>	<b>18</b>
<b>Commune de Le Barp.....</b>	<b>24</b>
<b>Commune de Lugos.....</b>	<b>27</b>
<b>Commune de Saint-Magne.....</b>	<b>30</b>
<b>Commune de Salles.....</b>	<b>33</b>



## LIVRE 5

# Orientations d'Aménagement et de Programmation : Recommandations générales

# Recommandations générales

## Aménagement urbain

### ❑ L'insertion paysagère des nouvelles constructions

Une attention particulière sera portée sur la perception du projet depuis les espaces environnants

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vue extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

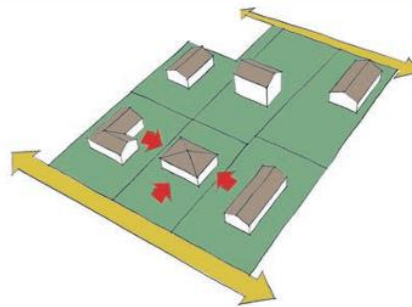
La localisation, l'implantation, l'orientation des constructions, les typologies de clôtures, les formes architecturales sont autant d'éléments à prendre en compte dans un projet afin de limiter l'impact visuel de celui-ci sur l'environnement du site.



#### Implantations à éviter

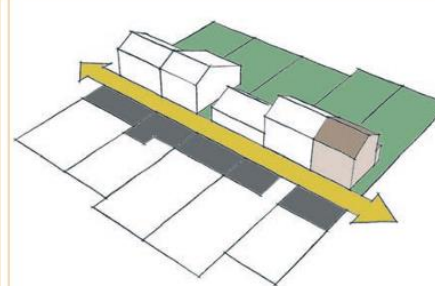
Sur des parcelles étroites, l'implantation de la construction au milieu de la parcelle crée un espace périphérique peu utilisable et des vues directes, ce qui ne permet pas d'aménager des espaces d'intimité.

L'implantation éloignée de la rue implique un accès surdimensionné, coûteux et consommateur d'espace.



#### Implantations recommandées

L'implantation en limite de parcelle ou avec un léger recul permet de libérer la parcelle pour les espaces privés, préserver l'intimité du jardin et dans le cas d'une implantation en mitoyenneté, de favoriser les aspects thermiques et bioclimatiques (protection aux vents, espaces tampons, réduction des déperditions thermiques). Dans la configuration du schéma, le décalage du garage permet d'aménager une ou plusieurs places de stationnement insérées entre les maisons.



# Recommandations générales

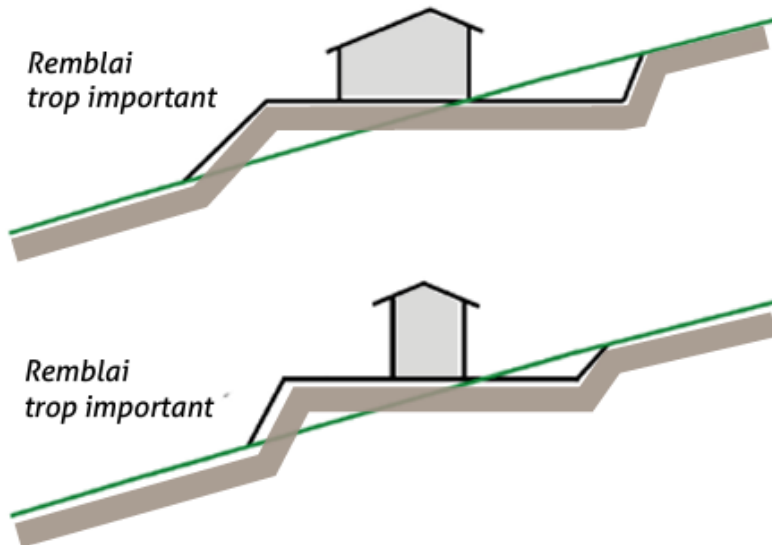
## Aménagement urbain

### ❑ L'insertion paysagère des nouvelles constructions

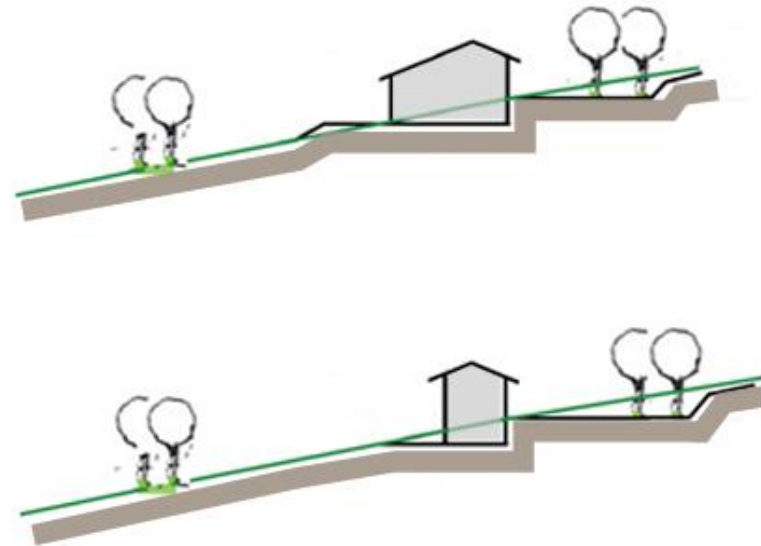
Adaptation des bâtiments à la pente

L'implantation du bâtiment dans la pente doit générer le moins possible de mouvement de terre. Pour ce faire, il faut favoriser l'orientation du sens du faîtage et de la plus grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux. Il faut privilégier les déblais aux remblais, pour que le bâtiment s'insère au maximum dans la pente, et crée le minimum de remblais, dont l'impact et la visibilité sont très importants dans le paysage. Les volumes de terre dus aux déblais, devront être pris en compte et intégrés à l'aménagement, au sein de l'unité foncière.

*à éviter*  
*la construction d'une plateforme crée des remblais trop importants*



*à privilégier*  
*minimiser les remblais ou profit des déblais*



# Recommandations générales

## Aménagement urbain

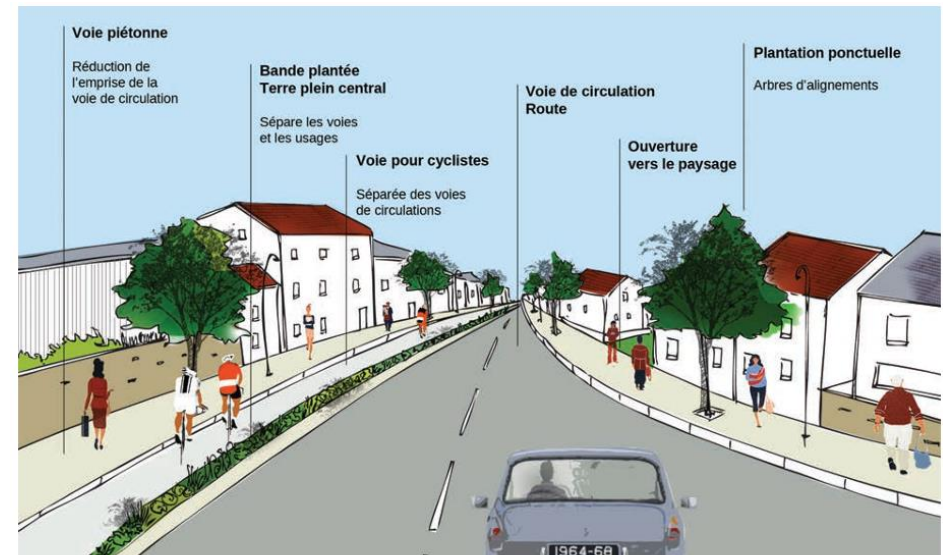
### ❑ Les entrées de ville

Un des enjeux majeurs des entrées de ville réside dans la qualification précise des espaces et de leurs limites. Mais également dans la requalification des espaces existants. Il est important de savoir reconnaître les éléments de paysage à valoriser et à préserver dans l'aménagement d'une route. Une entrée de ville matérialise le premier contact de l'utilisateur avec la ville. Il est donc fondamental de mettre en évidence les éléments constitutifs de ce territoire, de valoriser les points forts, de marquer clairement la transition et de mener des actions collectives le cas échéant.

Ces entrées de ville constituent le cadre de vie des habitants mais sont également la vitrine du territoire, la première vision des touristes, décideurs, investisseurs. En effet, une entrée de ville ou de village présente un fort potentiel de découverte du territoire. La prise en compte du paysage est donc fondamentale pour aménager et valoriser des projets en tirant profit de ses atouts et de ses forces.

Il convient donc, au sein des futurs aménagements, de prendre en compte l'insertion paysagère des constructions en entrée de ville, afin de:

- Préserver la qualité du cadre de vie des habitants.
- Améliorer la découverte des territoires et donc l'espace public par des actions paysagères.
- S'appuyer sur les limites naturelles.
- Marquer les transitions
- Redonner de l'espace aux modes actifs (piétons et vélos) et sécuriser l'espace public en réduisant les lieux accidentogènes.
- Lutter contre l'étalement urbain en donnant un cadre à l'urbanisation future.



Croquis d'une entrée d'agglomération qualitative © AUDRR

# Recommandations générales

## Aménagement urbain

### ❑ La voirie et la desserte

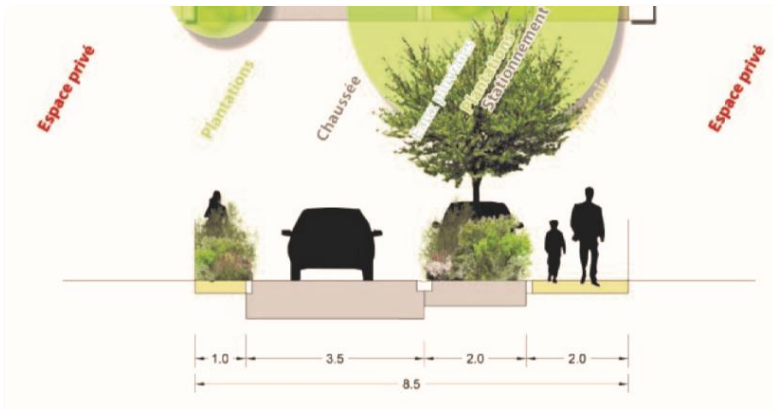
Des voies de desserte interne devront être aménagées de façon à permettre, si nécessaire, la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes) lorsque nécessaire. Elles peuvent être traitées avec des aménagements adaptés (chaussée, trottoir et/ou piste cyclable et/ou voie mixte ou partagée). Les voies de desserte internes devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Des principes, pour des emprises de voirie sont à privilégier dans le cadre du dessin d'opérations d'ensemble. Ces principes sont présentés avec deux configurations différentes : voie à double sens et voie à sens unique.

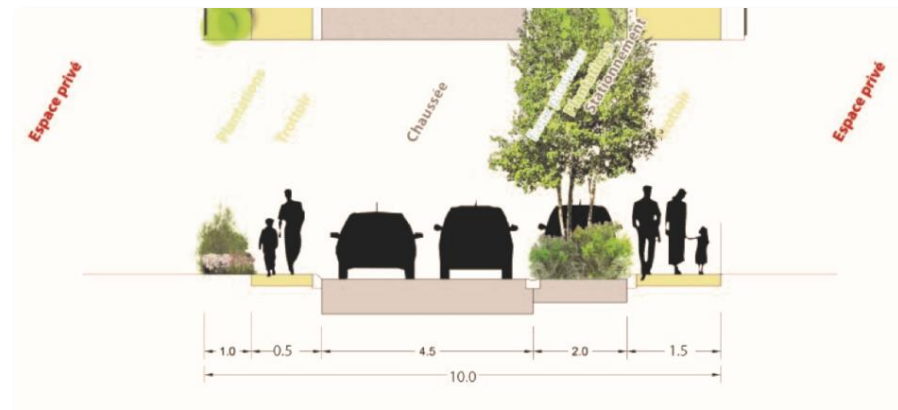
Les emprises des voies pourront être déclinées de la manière suivante. Néanmoins, les profils de voiries exposés ci-dessous n'ont toutefois pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle des voies à créer (voie urbaine structurante, voie destinée à recevoir les transports en commun, voies assurant des liaisons inter-quartiers, etc.). Tout aménageur devra garantir la cohérence du profil de voirie créé avec la structure du réseau viaire existant sur la commune concernée. Les voiries participent à l'ambiance urbaine et la perception de l'espace vécu par les habitants. Une attention particulière devra donc être portée à leur composition, leur gabarit et leur profil général. **Les deux exemples ci-après sont donnés à titre indicatif.**

- L'emprise de 8,5 mètres représente le gabarit minimal permettant de disposer d'un espace fonctionnel tout en conservant un cadre de vie ouvert. Sur cet exemple, la largeur de chaussée est minimale (3,5m) et correspond donc à un sens unique. 1 seul trottoir large (2m) est créé, il se situe entre la ligne de stationnement planté et l'espace privatif. L'aménagement est traité comme un plateau, les bordures minimisées sont de niveau.
- L'emprise de 10 mètres correspond au gabarit large préconisé, il présente toutes les fonctions utiles. Sur cet exemple, une voie double sens est mise en place ainsi que deux trottoirs de part et d'autre de la chaussée, dont le plus large (2m) est séparé de la voie par la ligne de stationnement planté.

### Emprise de 8,5 m : sens-unique (à titre indicatif)



### Emprise large de 10 m : double-sens (à titre indicatif)



# Recommandations générales

---

## Aménagement urbain

### ❑ La voirie et la desserte

Les gabarits préconisés sont modulables et certaines fonctions supplémentaires peuvent être ajoutées et donc élargir ces emprises : implantation d'une noue, ajout de piste(s) cyclable(s), ajout d'espaces plantés...

Des emprises trop larges (>15 mètres) ne sont pas à privilégier car elles consomment trop d'espace par rapport au faible bénéfice apporté par la dimension supplémentaire.

En effet, pour la réalisation de lotissements, des exemples d'emprises plus restreintes exposent des espaces partagés à la fois agréables et fonctionnels, dans la mesure où ils sont bien organisés.

L'éclairage prévu pour ce type de petite rue conviviale peut être de faible hauteur, à savoir 5 mètres.



# Recommandations générales

## Aménagement urbain

### ❑ Le stationnement

Les stationnements en surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction (garage clos). Les opérations d'aménagement devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations. Ces stationnements seront communs à l'opération. Des stationnements « voiture visiteur » communs seront proposés le long de la voie de desserte interne à la zone en alternance avec un espace végétalisé. Ces espaces devront être traités autant que possible en revêtement perméable.

Les aménagements devront prévoir la prise en compte des pré-équipements et installations de recharge de véhicules électriques (IRVE) et des places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) selon les réglementations en vigueur.

Lors de la réalisation d'aires de stationnement destinées aux véhicules motorisés, les normes peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

### ❑ Les liaisons douces

Un maillage continu des liaisons douces devra être aménagé lorsque nécessaire pour favoriser les déplacements de proximité des usagers. Des circulations réservées aux piétons et aux vélos pourront être aménagées en accompagnement des voies motorisées et/ou en site propre de façon à permettre de constituer des parcours continus entre les quartiers résidentiels, les équipements publics et les lieux d'emploi.

Plusieurs matériaux peuvent servir à la réalisation des espaces piétonniers, ils doivent être clairs dans tous les cas, de la teinte des sables et des graves locales, pour se différencier de la voirie et disposer d'un albédo élevé. Le béton désactivé est conseillé, c'est la surface la plus élégante et la plus dispendieuse. Le béton brossé constitue une alternative moins onéreuse. Les surfaces stabilisées (à la chaux notamment) peuvent être utilisées, elles sont perméables mais sont moins durables et nécessitent plus d'entretien.

### ❑ Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (largeur des trottoirs, rampes, ...) conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ❑ Les espaces communs

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge. L'inclusion des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite dans l'espace public est à intégrer aux aménagements afin de faciliter leurs cheminements.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.

# Recommandations générales

## Aménagement urbain

### ❑ Le cortège végétal

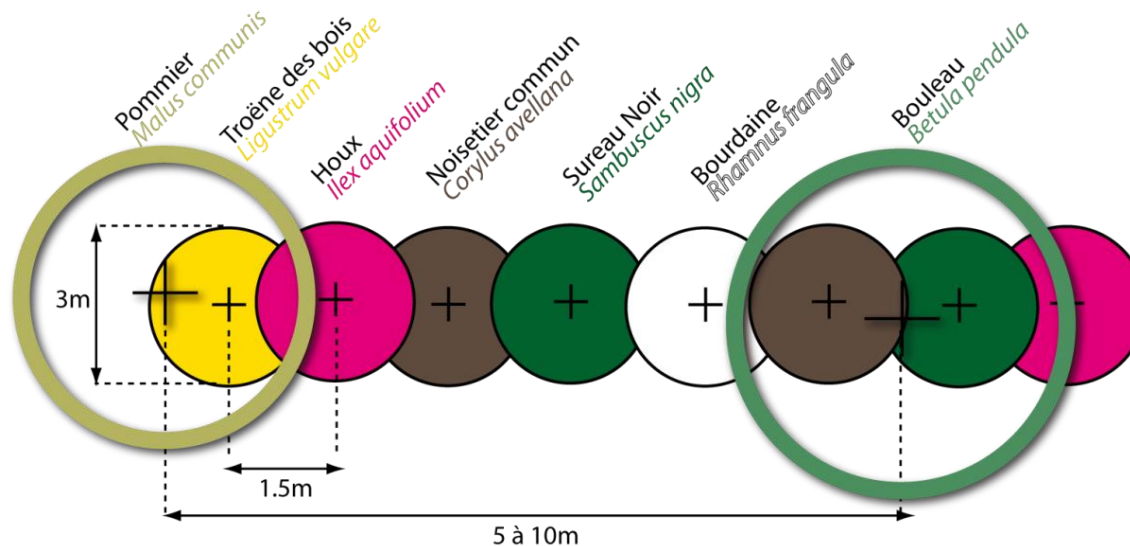
Cette palette est spécialement conçue pour le traitement des limites privatives et donc la constitution de haies mixtes arbustives et arborées. Pour autant, les essences proposées peuvent aussi être mises en place dans le reste du jardin. Des arbres plus grands sont aussi préconisés en complément (hors limite), car ils participeront aussi au paysage de la rue du fait de leur dimension. Il n'y a pas de prescriptions sur les vivaces, leur utilisation est laissée libre. Plusieurs fruitiers sont proposés pour les limites, car ils marquent bien les saisons (floraison, fructification, chute des feuilles...) et dynamisent l'aspect convivial de la rue.

Les végétaux constitutifs de la haie sont plantés sur une ligne, un arbre est intégré tous les 5 mètres à 10 mètres, de manière légèrement décalée. Les essences d'arbres et d'arbustes sont mélangées de manière aléatoire. Pour la constitution d'une haie, un maximum de 10 espèces sera choisi au sein de la liste.

La palette végétale des espaces collectifs doit s'inspirer et être en totale cohérence avec ce choix orienté vers les espaces privés.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra s'inspirer des recommandations issues du Guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018.

### Plan de plantation théorique :



*NB : la plantation est dense pour un effet de masque rapide et afficher un caractère champêtre entremêlé. L'esprit est que les haies soit libres, plus elles sont éloignées de la limite et plus elles pourront s'épanouir : écartement conseillé d'environ 2m.*

# Recommandations générales

## Aménagement urbain

### ARBRES

#### PETITS SUJETS POUR LIMITE (x3)



**Aubépine**

*Crataegus monogyna*



**Bouleau**

*Betula pendula*



**Érable champêtre**

*Acer campestre*

Peuvent aussi servir au reste du jardin

#### FRUITIERS POUR LIMITE (x7)



**Cognassier**

*Cydonia oblonga*



**Figuier**

*Ficus carica*



**Neflier**

*Mespilus germanica*



**Pêcher**

*Prunus persica*



**Poirier**

*Pyrus communis*



**Pommier**

*Malus communis*



**Prunier**

*Prunus domestica*

Peuvent aussi servir au reste du jardin  
Dans leur version sauvage

#### ARBRE EN COMPLÉMENT POUR LE RESTE DU JARDIN (x5)



**Chêne tauzin**

*Quercus pyrenaica*



**Frêne**

*Fraxinus exelsior*



**Pin maritime**

*Pinus pinaster*



**Pin parasol**

*Pinus pinea*



**Sorbier**

*Sorbus aucuparia*

### ARBUSTES (x9)



**Ajonc**

*Ulex europeus*



**Arbousier**

*Arbutus unedo*



**Bourdaie**

*Rhamnus frangula*



**Genêt**

*Spartium junceum*



**Houx**

*Ilex aquifolium*



**Laurier sauce**

*Laurus nobilis*



**Noisetier**

*Corylus avellana*



**Sureau**

*Sambucus nigra*



**Troëne**

*Ligustrum vulgare*

Persistant

# Recommandations générales

## Aménagement urbain

### ☐ Orientations énergétiques

Les opérations doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique dans leurs plans de composition, leurs plans masse et/ou leurs choix de plantations.

Le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins du logement ou de l'activité) est privilégié.

Il s'agit de privilégier une conception bioclimatique des constructions (orientation des façades et ouvertures, compacité des volumes bâtis, ...). L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaires notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### ☐ Le paysage nocturne

La nature doit aussi trouver son équilibre la nuit. Or la pollution lumineuse émise par les éclairages ne permet plus de percevoir le ciel étoilé, perturbe la biodiversité ainsi que notre santé. Un choix judicieux concernant la localisation et les caractéristiques de l'éclairage doit être appliqué, lors de projets de rénovation de l'éclairage ou d'installation de nouveau matériel, en alliant la nécessité d'économies d'énergies. Afin de réduire les impacts de la pollution lumineuse, il convient de veiller à ce que l'éclairage soit d'une intensité adaptée (éviter le suréclairage et flux lumineux orientés strictement vers les espaces de circulation) et d'une température de couleur de l'ampoule la plus basse possible (éviter des couleurs froides les plus impactantes sur la faune et la santé humaine).

A retrouver en annexe du PLUi-H : le guide de recommandations de l'éclairage public.

### ☐ Gestion des eaux pluviales

Si la qualité des sols le permet, il sera privilégié une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysager et de puits d'infiltration, ... Il sera exigé :

- L'aménagement d'espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux de pluies.
- Un revêtement des surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements par des matériaux drainants.

### ☐ Gestion des déchets ménagers

Un espace commun optionnel, choisi judicieusement, constitué d'un terre-plein destiné au stockage des poubelles et containers de tri sera aménagé de telle sorte qu'il ne soit pas visible depuis l'espace collectif (clôtures en bois, haies végétalisées,...). Un local spécifique pourra être privilégié dans certains cas. Des solutions techniques devront être actées avec l'institution compétente dans le cadre du dépôt des dossiers ADS.

### ☐ Végétalisation de la voirie :

La trame verte interne est principalement associée à la voirie de desserte interne de l'opération et permet de participer à la constitution d'une trame verte urbaine et de former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes :

Les bandes de stationnement qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée de hautes et moyennes tiges (3 mètres de long minimum).

Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places minimum. Les espaces plantés seront constitués d'essences variées locales, adaptées et de préférence caduques. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cyprès de Layland, faux cyprès et laurier palme sont interdits.

Les parcours piétons indépendants des voiries (en site propre) seront végétalisés et dégagés de tout obstacle.

# Recommandations générales

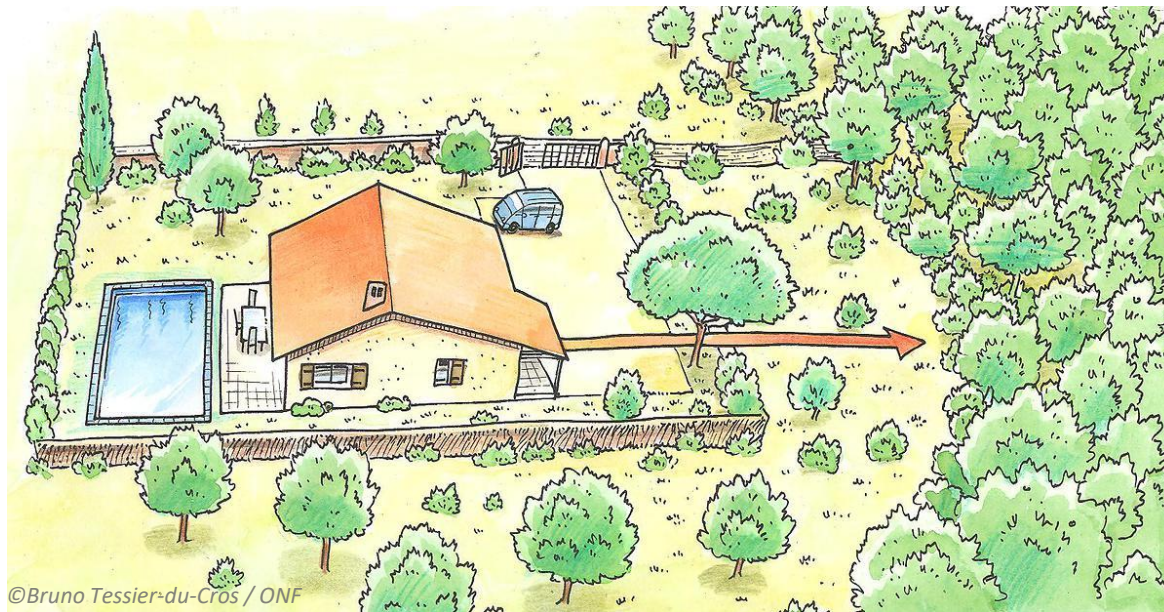
## Entretien des abords

### ❑ Obligation légale de débroussaillage

Débroussailler vise à réduire la masse de végétaux dans une zone de 50 mètres autour de vos bâtiments ou autre équipement. Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Réduire cette masse permet de diminuer l'intensité des feux et de limiter leur propagation. Les premiers travaux de débroussaillage comportent souvent de l'élagage et peuvent nécessiter d'abattre certains arbres. Une fois le débroussaillage initial réalisé, les débroussaillages suivants consistent surtout en de l'entretien et de la suppression de broussailles.

**Vous avez l'obligation de débroussailler votre terrain et de le maintenir en état débroussaillé s'il est situé à moins de 200 mètres d'un bois ou d'une forêt.**

Cette opération doit être réalisée **autour de votre habitation sur une profondeur de 50 mètres**. Le long des voies d'accès à votre terrain (route, sentier, chemin privé), le débroussaillage doit être fait autour de votre habitation sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Un arrêté municipal ou préfectoral peut modifier ces règles. Pour plus d'information, vous pouvez contacter la mairie ou la préfecture.



©Bruno Tessier-du-Cros / ONF

# Bilan général des OAP sur le PLUi-H du VAE

Localisation des OAP et des secteurs 2AU



- Secteur OAP en zone U (5 au total)
- Secteur OAP en zone 1AU habitat (6 au total)
- Secteur OAP en zone 2AU habitat (19 au total)
- ◆ Secteur OAP en zone 2AU économique (3 au total)
- ▲ Secteur OAP en zone 2AU équipement (4 au total)

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023  
Sources : © IGN, © DGFiP 2023



# Bilan général des OAP sur le PLUi-H du VAE

Commune	N°OAP	Type zone au PLUi	Type OAP	Habitat Economie Equipement	Superficie (ha)	Densité brute logts/ha	Nombre de logements attendu (minimum)	% de logements sociaux attendu (minimum)
Belin-Beliet	1	U	Sectorielle	Habitat	2,71	20	43	25%
Belin-Beliet	2	1AU	Sectorielle	Habitat	1,24	20	20	30%
Belin-Beliet	3	1AU	Sectorielle	Habitat	1,47	20	23	30%
Belin-Beliet	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,89	20	30	30%
Le Barp	1	1AU	Sectorielle	Habitat	6,40	30	160	40%
Lugos	1	1AU	Sectorielle	Habitat	1,32	12	16	20%
Saint-Magne	1	U	Sectorielle	Habitat	2,84	15	34	20%
Salles	1	U	Sectorielle	Habitat	0,33	210	55	50%
Salles	2	U	Sectorielle	Habitat	2,34	25	46	30%
Salles	3	U	Sectorielle	Habitat	6,90	25	168	30%
Salles	4	1AU	Sectorielle	Habitat	1,04	25	21	30%
<b>CdC du Val de l'Eyre</b>					<b>28,48</b>		<b>616 logts</b>	<b>205 logts</b>

# Bilan général des secteurs 2AU fermés sur le PLUi-H du VAE

Commune	Type zone au PLUi	Habitat / Economie / Equipement	Superficie (ha)
Belin-Beliet	2AU	Habitat	0,49
Belin-Beliet	2AU	Habitat	10,51
Belin-Beliet	2AU	Habitat	10,88
Belin-Beliet	2AU	Habitat	1,94
Belin-Beliet	2AU	Habitat	3,31
Belin-Beliet	2AU	Habitat	4,35
Belin-Beliet	2AU	Economie	35,82
Belin-Beliet	2AU	Equipement public	0,96
Belin-Beliet	2AU	Equipement public	7,61
Le Barp	2AU	Habitat	11,32
Le Barp	2AU	Habitat	19,89
Le Barp	2AU	Economie	5,79
Lugos	2AU	Habitat	0,72
Lugos	2AU	Habitat	1,14
Lugos	2AU	Habitat	1,73
Lugos	2AU	Habitat	1,94
Lugos	2AU	Habitat	2,38



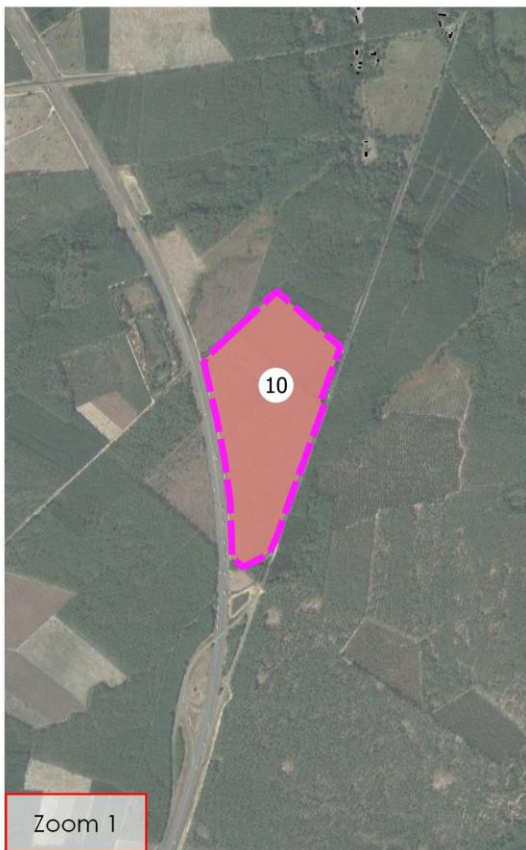
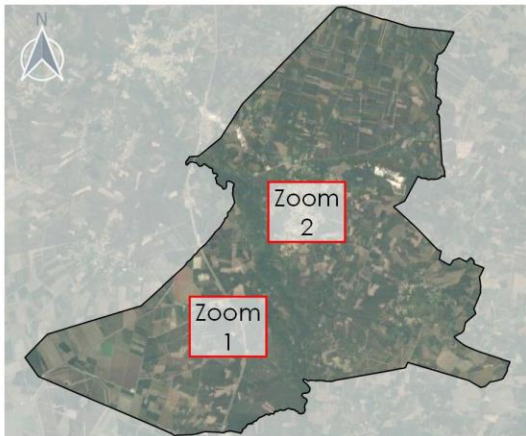
# Bilan général des secteurs 2AU fermés sur le PLUi-H du VAE

Commune	Type zone au PLUi	Habitat / Economie / Equipement	Superficie (ha)
Saint-Magne	2AU	Habitat	0,37
Saint-Magne	2AU	Habitat	0,81
Saint-Magne	2AU	Habitat	2,31
Saint-Magne	2AU	Equipement public	1,01
Salles	2AU	Habitat	0,60
Salles	2AU	Habitat	3,04
Salles	2AU	Habitat	2,44
Salles	2AU	Economie	7,09
Salles	2AU	Equipement public	3,93
<b>CdC du Val de l'Eyre</b>			<b>142,38</b>

## LIVRE 5

### 5.1 – OAP HABITAT (U/1AU)

# Belin-Beliet



Localisation des secteurs d'OAP en zone U

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs en zone 2AU

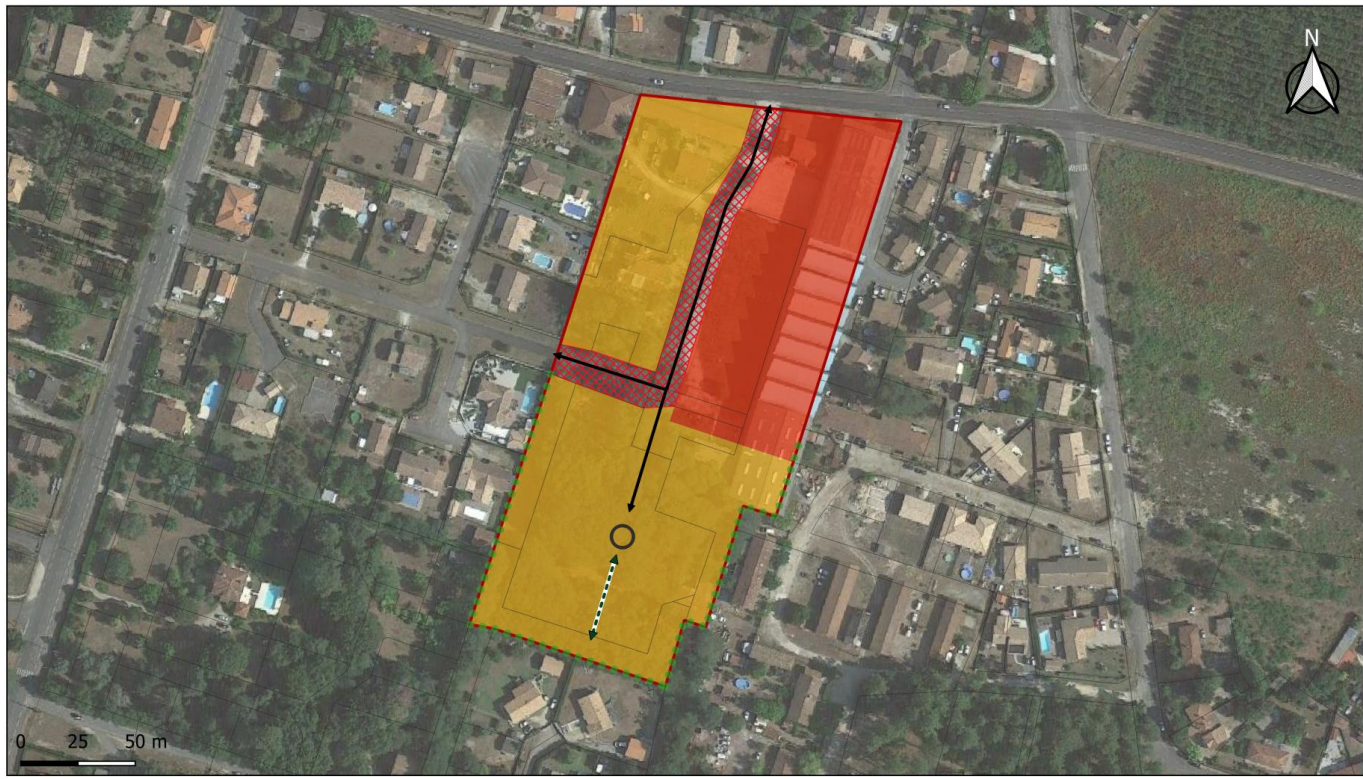
 Secteur à vocation d'habitat

 Secteur à vocation économique

 Secteur à vocation d'équipement

Réalisation : CITADIA Conseil -  
Septembre 2023

Sources : © IGN, © DGFIP 2023



**LEGENDE OAP**

- Périmètre de l'OAP
  
- Éléments ponctuelles**
- Aire de retournement à créer
  
- Éléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
  
- Éléments surfaciques**
- Secteur d'habitat collectif
- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé
- Emplacement réservé
  
- Éléments de repère**
- Cadastre 2022
- Limite communale

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- OAP sectorielle
- Supercifie : 2.71 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**Densité brute minimale attendue sur le site :**

- 20 logements/ha

**Nombre de logements minimum :**

- 43 logements

**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

- 25%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.



Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Sources: DGFIP 2022© // Réalisation: Citadia Conseil© le 12.01.2023



**LEGENDE OAP**

- Périmètre de l'OAP
  
- Eléments ponctuelles**
- Aire de retournement à créer
  
- Eléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
  
- Eléments surfaciques**
- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif
- Espace partagé à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- Secteur d'adaptation des projets visant à préserver au maximum les feuillus
  
- Eléments de repère**
- Cadastre
- Limite communale

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.24 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**Densité brute minimale attendue sur le site :**

- 20 logements/ha

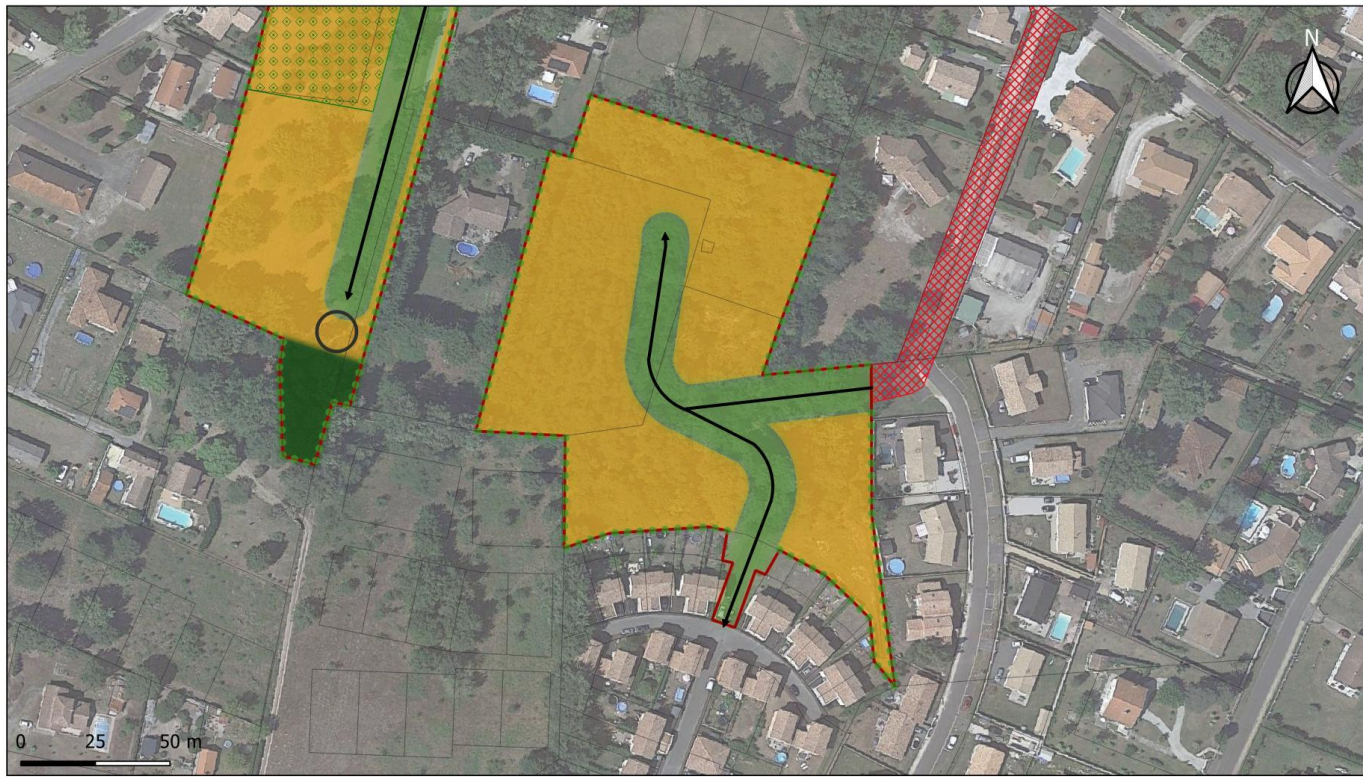
**Nombre de logements minimum :**

- 20 logements

**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

- 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.



**LEGENDE OAP**

- Périmètre de l'OAP
  
- Eléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer
  
- Eléments surfaciques**
- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif
- Espace partagé à dominante végétale
- Emplacement réservé
  
- Eléments de repère**
- Cadastre
- Limite communale

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.47 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**Densité brute minimale attendue sur le site :**

- 20 logements/ha

**Nombre de logements minimum :**

- 23 logements

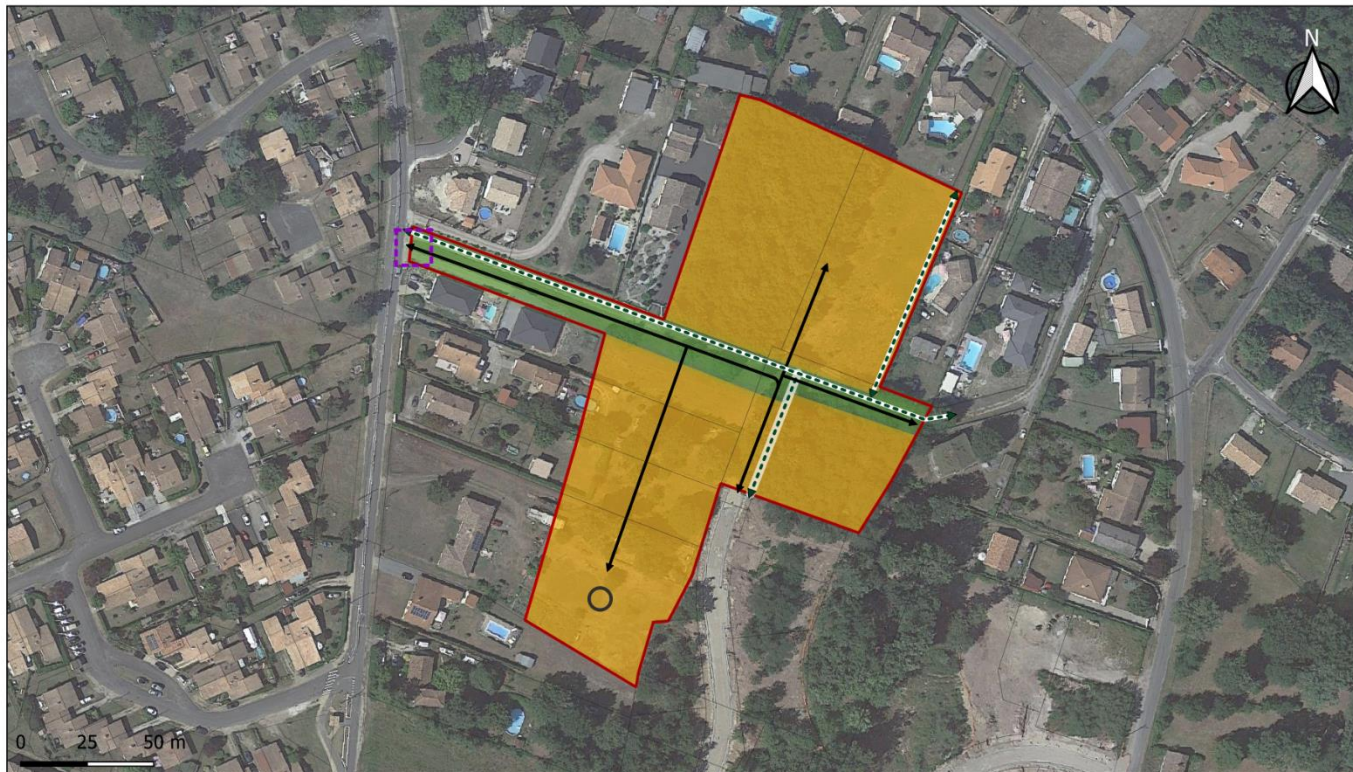
**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

- 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Sources: DGFIP 2022© // Réalisation: Citadia Conseil© le 12.09.2023



## LEGENDE OAP

Périmètre de l'OAP

### Eléments ponctuelles

Aire de retournement à créer  
 Carrefour à sécuriser

### Eléments linéaires

Voie de desserte à créer  
 Voie de desserte à créer  
 Liaison douce à créer

### Eléments surfaciques

Secteur d'habitat individuel et/ou groupé et/ou collectif  
 Espace partagé à dominante végétale

### Eléments de repère

Cadastre 2022  
 Limite communale

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.89 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :  
 ➤ 20 logements/ha

Nombre de logements minimum :  
 ➤ 30 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :  
 ➤ 30%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

Une sécurisation du carrefour sur la RD3 sera à prévoir.

## LIVRE 5


### 5.1 – OAP HABITAT (U/1AU)

# Le Barp





Localisation des secteurs d'OAP en zone U

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs en zone 2AU

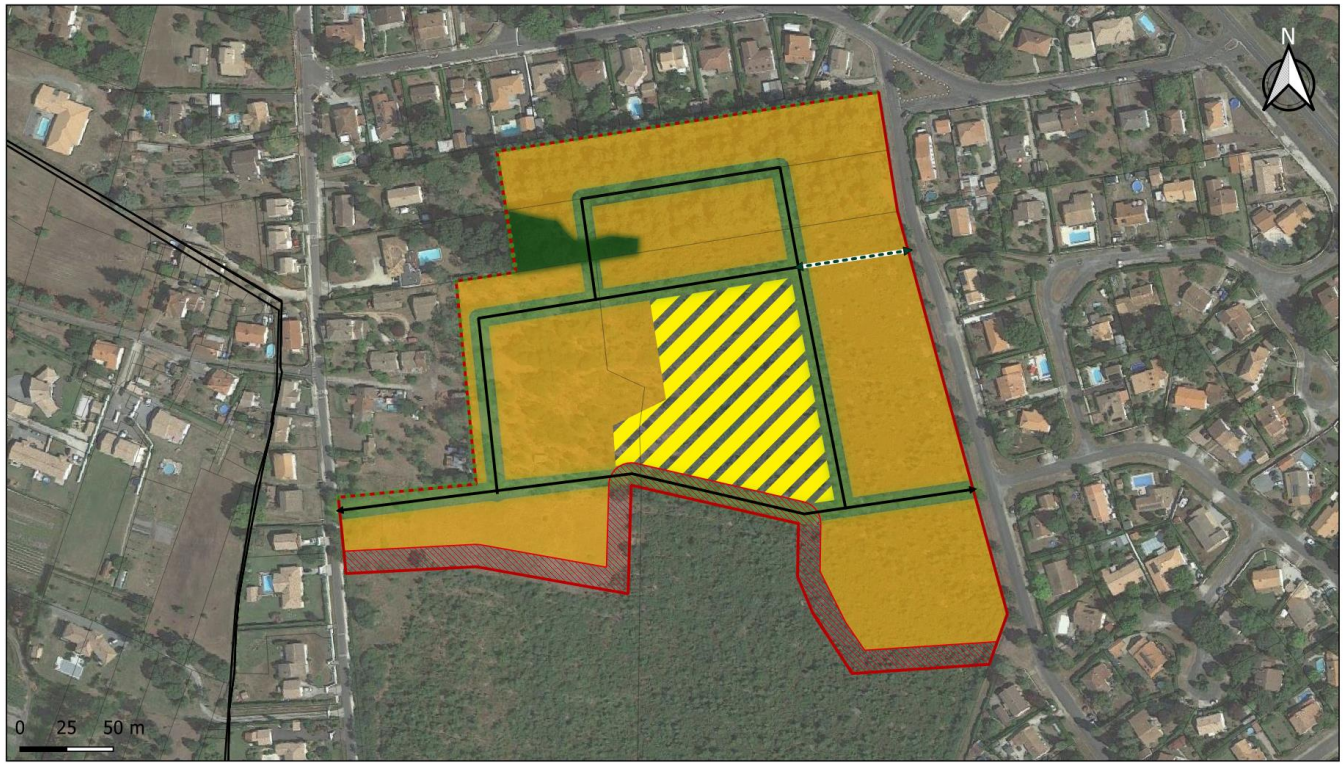
 Secteur à vocation d'habitat

 Secteur à vocation économique

 Secteur à vocation d'équipement

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023

Sources : © IGN, © DGFiP 2023



### LEGENDE OAP

- Périmètre de l'OAP
  
- Eléments linéaires**
- ⋯ Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
  
- Eléments surfaciques**
- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé
- Secteur de mixité sociale
- Espace partagé à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)
  
- Eléments de repère**
- Cadastre 2022
- Limite communale

### CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 6.4 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Densité brute minimale attendue sur le site :**

- 30 logements/ha

**Nombre de logements minimum :**

- 160 logements

**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

- 40%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.



Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Sources: DGFIP 2022 © // Réalisation: Citadia Conseil © le 12.01.2023


## LIVRE 5

### 5.1 – OAP HABITAT (U/1AU)

**Lugos**




Localisation des secteurs d'OAP en zone U

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs en zone 2AU

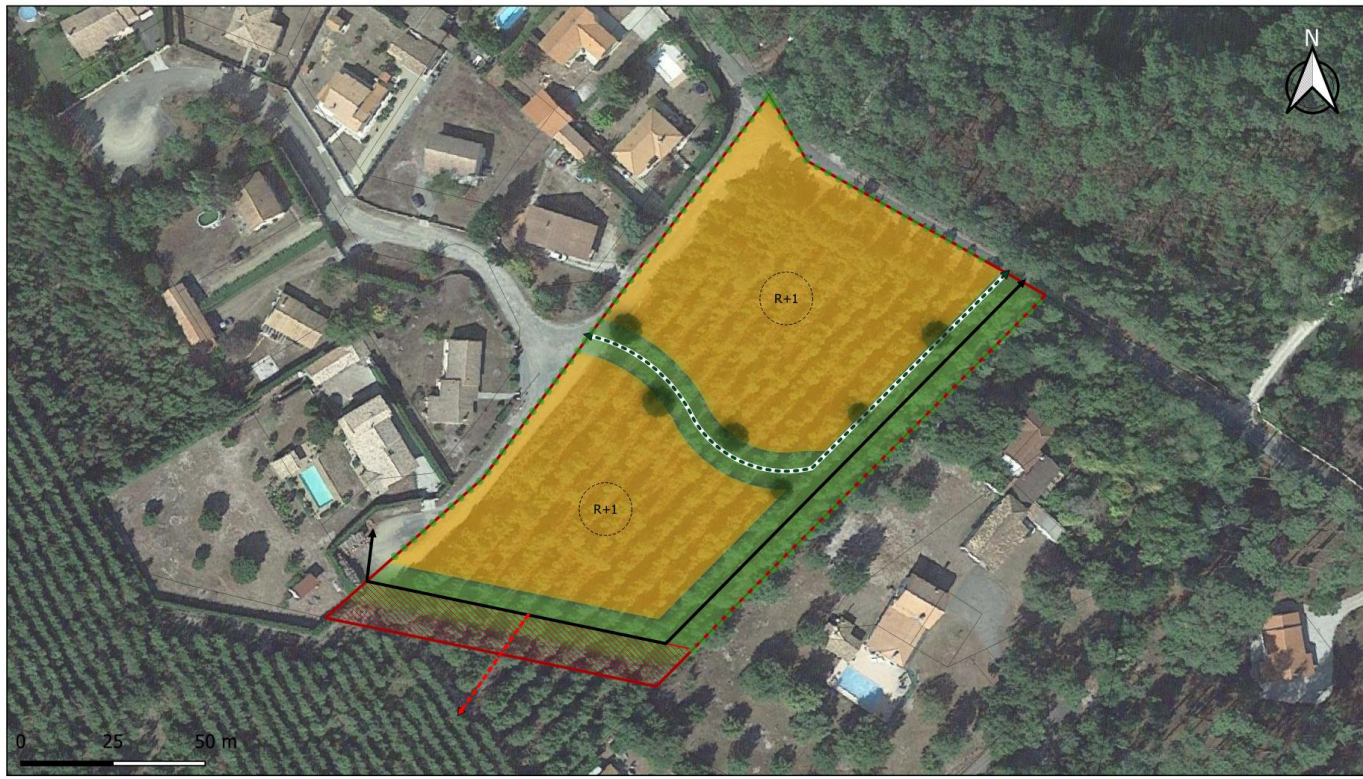
 Secteur à vocation d'habitat

 Secteur à vocation économique

 Secteur à vocation d'équipement

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023

Sources : © IGN, © DGFiP 2023



### LEGENDE OAP

Périmètre de l'OAP

#### Éléments ponctuelles

- Hauteur maximale indicative des bâtiments
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer pour le SDIS
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

#### Éléments surfaciques

- Secteur d'habitat individuel pavillonnaire
- Espace partagé à dominante végétale
- Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)

#### Éléments de repère

- Cadastre 2022
- Limite communale

### CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 1.32 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Densité brute minimale attendue sur le site :**

- 12 logements/ha

**Nombre de logements minimum :**

- 16 logements

**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

- 20%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

Condition supplémentaire : Aire de déchets : possibilité d'un porte à porte. Privilégier une mutualisation des compteurs et des BAL.

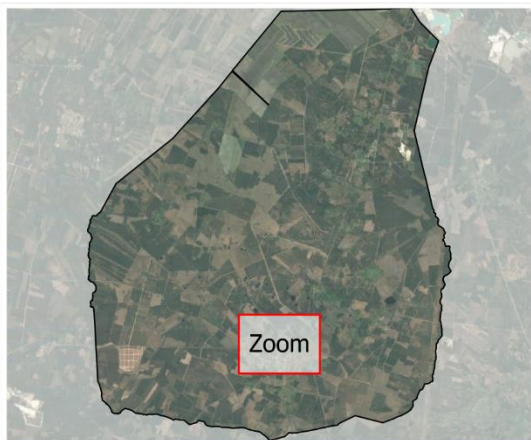


Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
 Sources: DGFIP 2022© // Réalisation: Citadia Conseil© le 12.01.2023

## LIVRE 5

### 5.1 – OAP HABITAT (U/1AU)

# Saint-Magne



Localisation des secteurs d'OAP en zone U

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs en zone 2AU

 Secteur à vocation d'habitat

 Secteur à vocation économique

 Secteur à vocation d'équipement

Zoom

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023  
Sources : © IGN, © DGFIP 2023



## LEGENDE OAP

Périmètre de l'OAP

### Eléments ponctuelles

Carrefour à sécuriser

### Eléments linéaires

Voie de desserte à créer

Liaison douce à créer

### Eléments surfaciques

Secteur d'habitat individuel et/ou groupé

Espace partagé à dominante végétale

Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)

### Eléments de repère

Cadastre 2022

Limite communale

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 2.84 Ha
- Zonage PLUI-H : Secteur U habitat

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale

attendue sur le site :

➤ 15 logements/ha

Nombre de logements

minimum :

➤ 34 logements

% de logements sociaux

sur la totalité de

l'opération :

➤ 20%

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUI-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

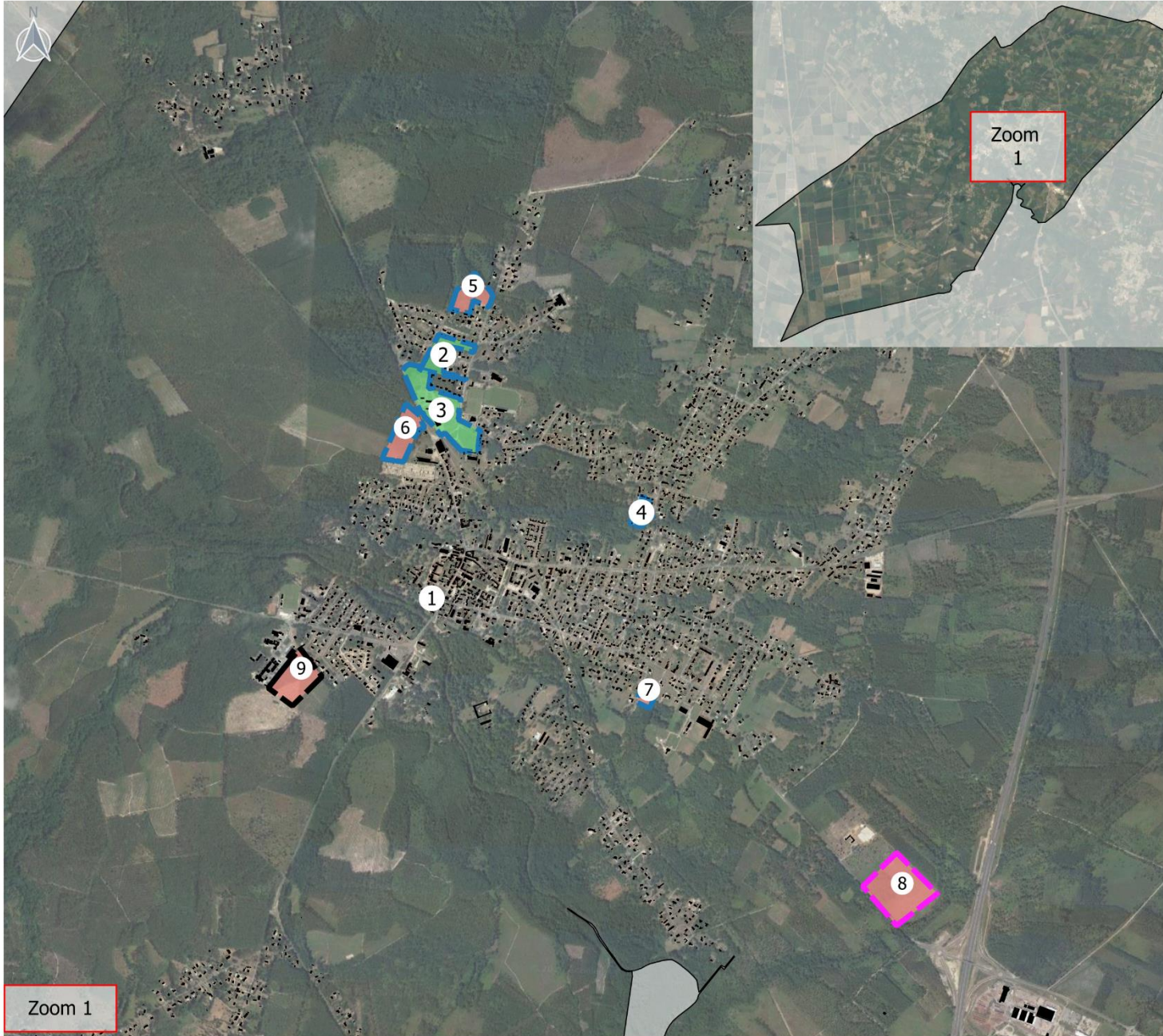
Une sécurisation des carrefours sur la RD5 et RD111 sera à prévoir.



## LIVRE 5

### 5.1 – OAP HABITAT (U/1AU)

**Salles**



Localisation des secteurs d'OAP en zone U

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs d'OAP en zone 1AU

 Secteur à vocation d'habitat

Localisation des secteurs en zone 2AU

 Secteur à vocation d'habitat

 Secteur à vocation économique

 Secteur à vocation d'équipement

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2023  
Sources : © IGN, © DGFiP 2023



## LEGENDE OAP

Périmètre de l'OAP

### Éléments ponctuelles

Stationnement groupé à créer

Élément de paysage à créer ou préserver

### Éléments linéaires

Voie de desserte à créer

Liaison douce à créer

### Éléments surfaciques

Secteur d'habitat collectif (résidence seniors et/ou intergénérationnelle)

Espace partagé à dominante végétale

Emplacement réservé

### Éléments de repère

Cadastre 2022

Limite communale

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Supercifile : 0.33 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

**Projet de résidence intergénérationnelle**

**Nombre de logements/places minimum :**

➤ 55 logements

**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

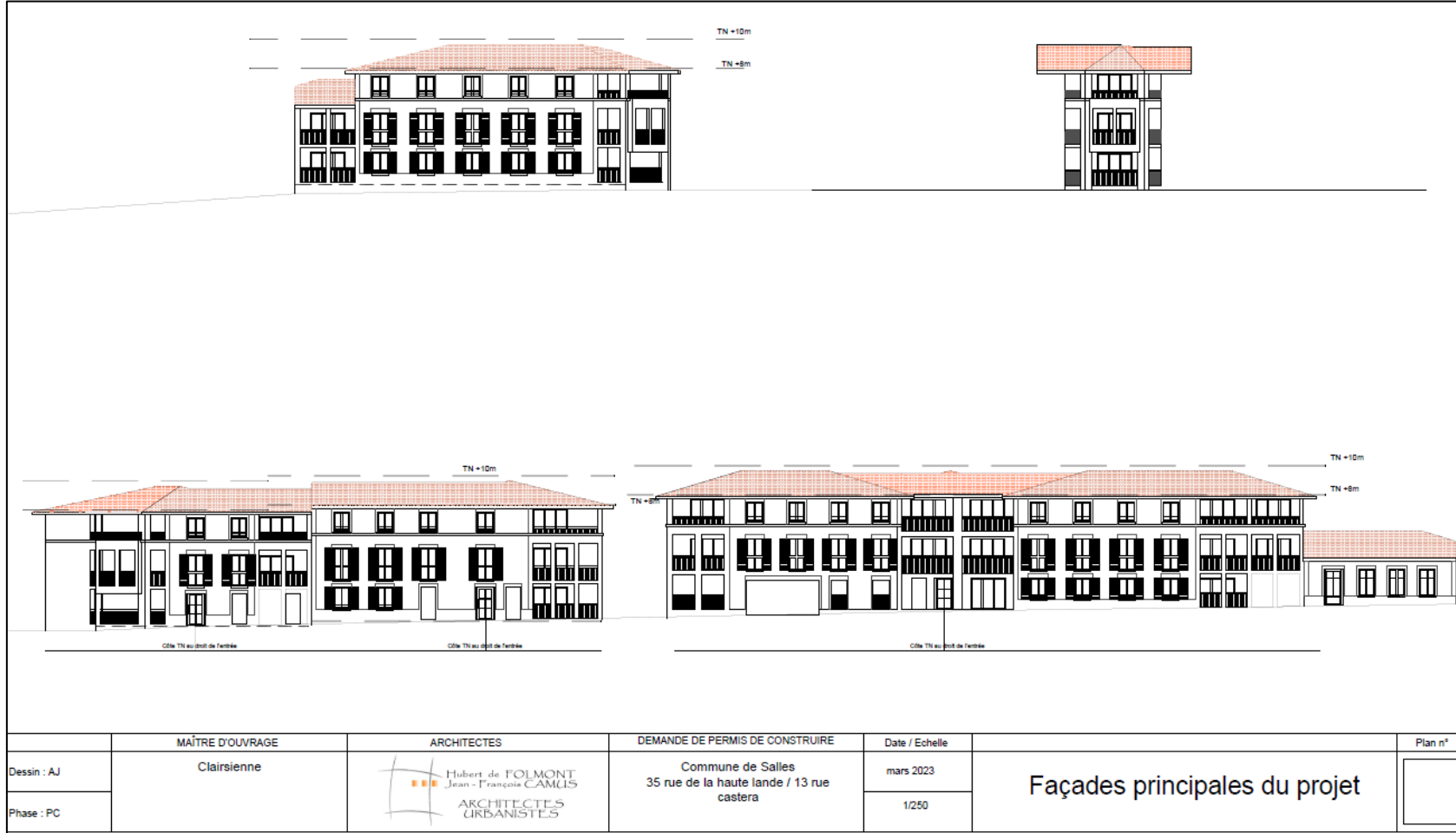
➤ 50% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.

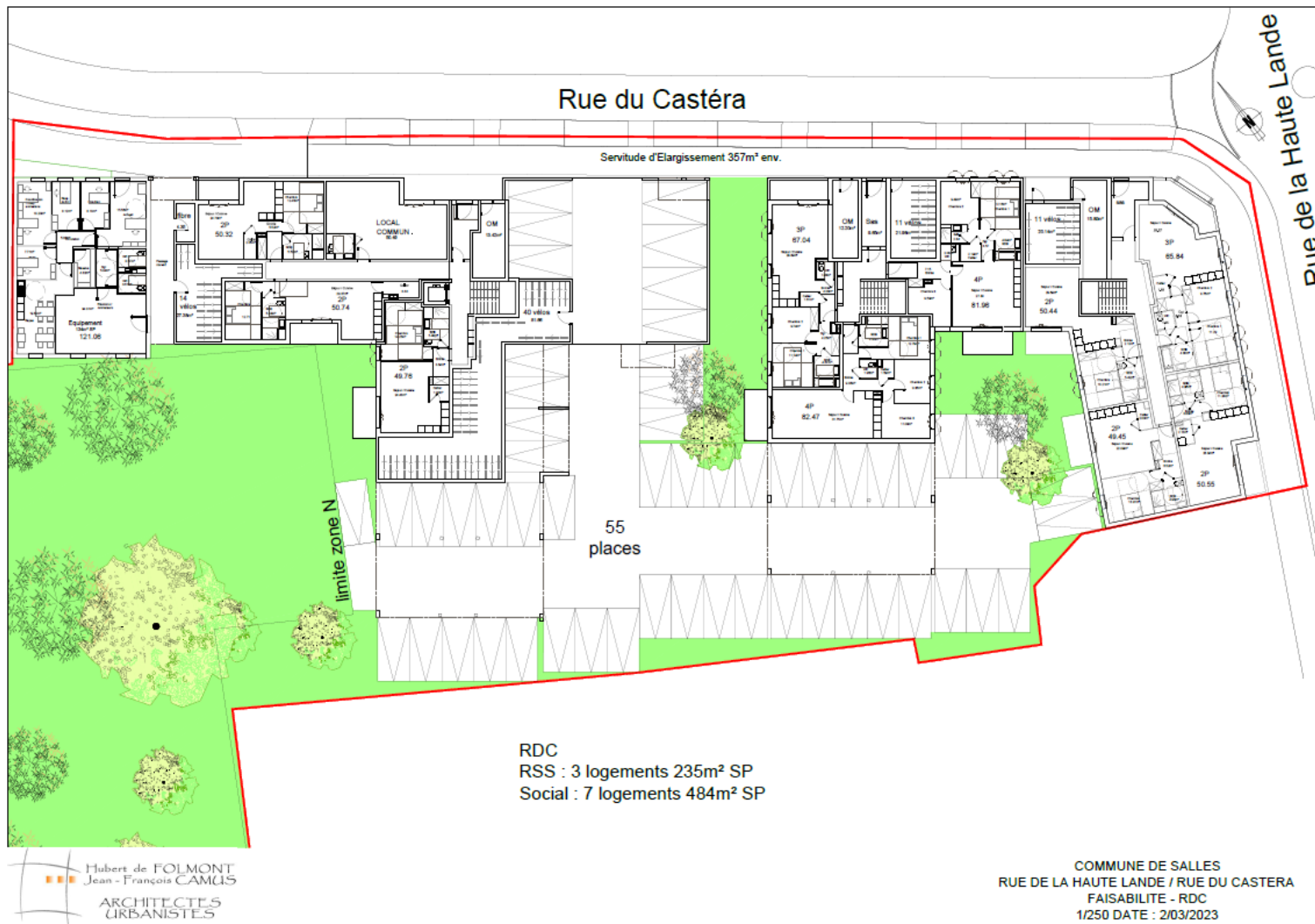
Le projet intégrera un local à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif

Il est attendu environ 55 places de stationnement sur le périmètre du projet.

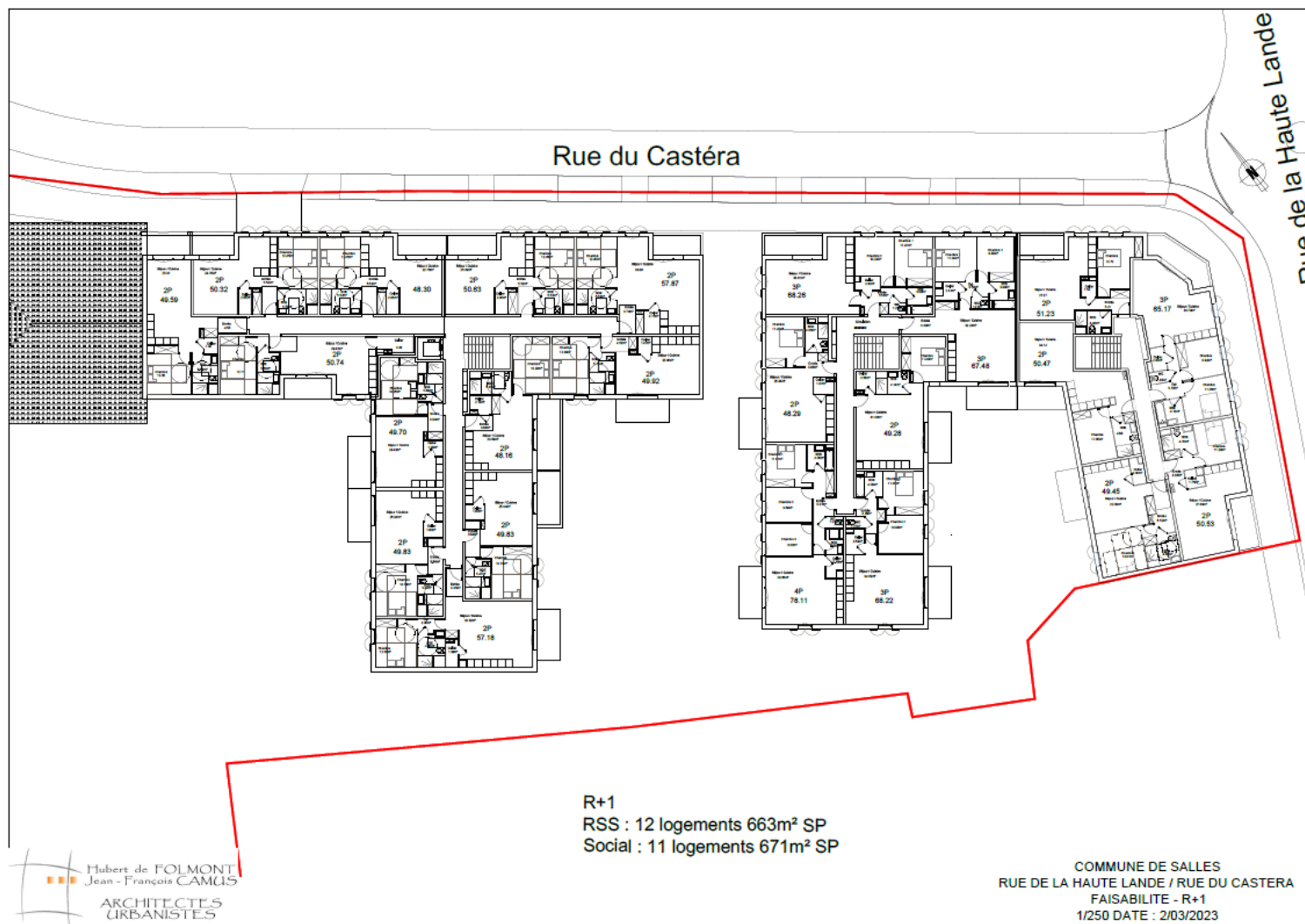
## Plan du projet de la résidence intergénérationnelle donné à titre d'illustration



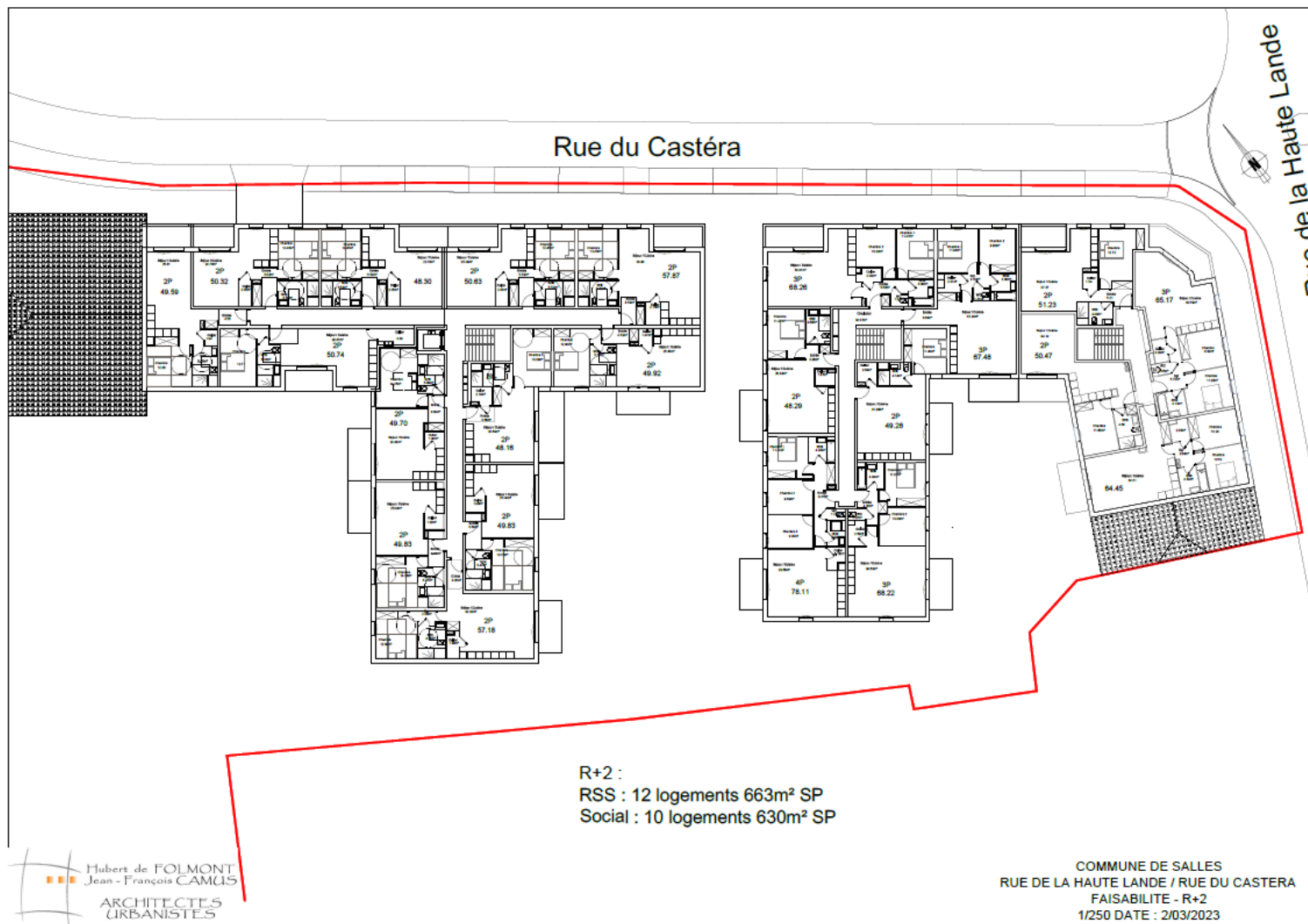
## Plan du projet de la résidence intergénérationnelle donné à titre d'illustration

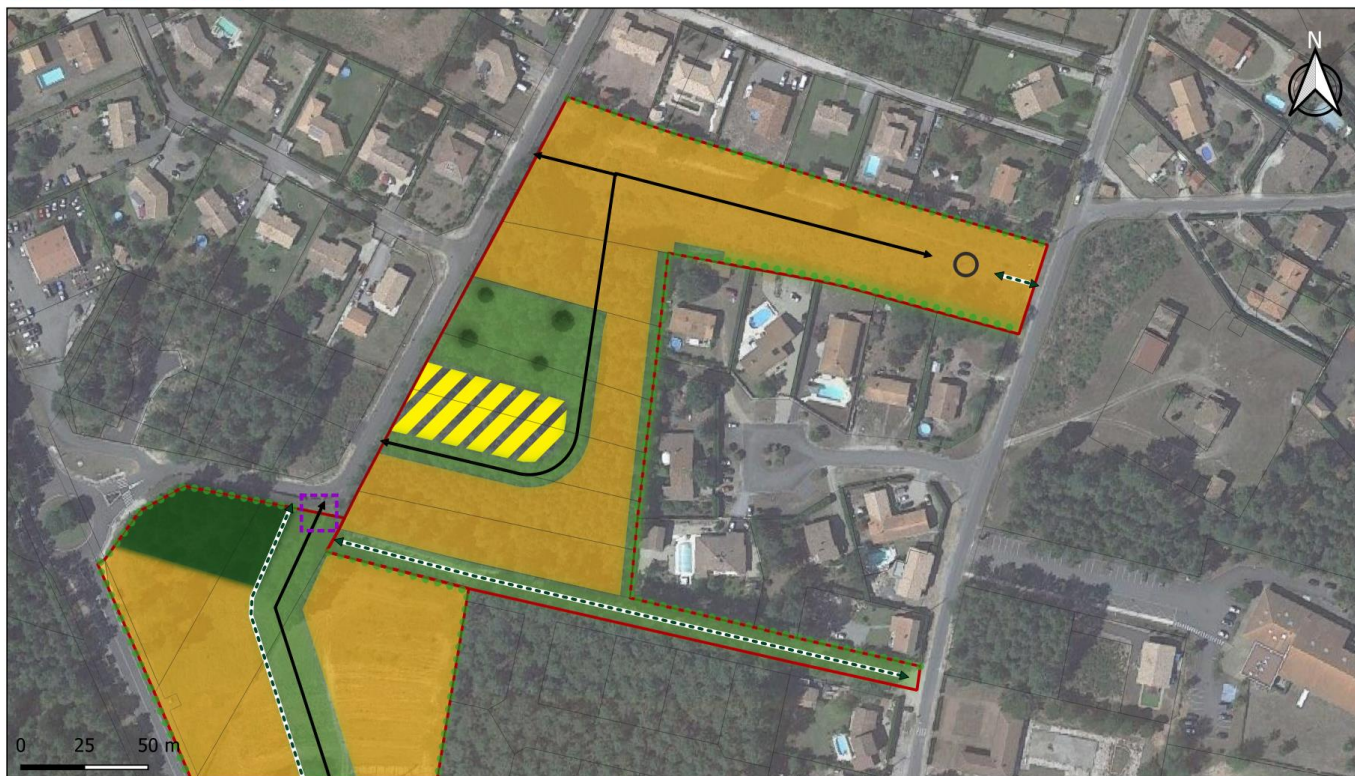


## Plan du projet de la résidence intergénérationnelle donné à titre d'illustration



Plan du projet de la résidence intergénérationnelle donné à titre d'illustration





## LEGENDE OAP

Périmètre de l'OAP

### Eléments ponctuelles

- Aire de retournement à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer

### Eléments surfaciques

- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé
- Secteur de mixité sociale
- Espace partagé à dominante végétale

### Eléments de repère

- Cadastre
- Limite communale

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 2.34 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :

- 25 logements/ha

Nombre de logements minimum :

- 46 logements

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :

- 30% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en une ou plusieurs phases.





## LEGENDE OAP

Périmètre de l'OAP

Phase 1

Phase 2

Phase 3

### Eléments ponctuels

Carrefour à sécuriser

### Eléments linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

Voie de desserte à créer

Liaison douce à créer

### Eléments surfaciques

Secteur d'habitat collectif et/ou individuel

Secteur d'habitat individuel et/ou groupé

Espace libre à dominante végétale

Espace végétal de transition à créer ou préserver

### Eléments de repère

Cadastre 2022

Limite communale

## CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

- OAP sectorielle
- Superficie : 6.9 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur U habitat

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Densité brute minimale attendue sur le site :  
➤ 25 logements/ha

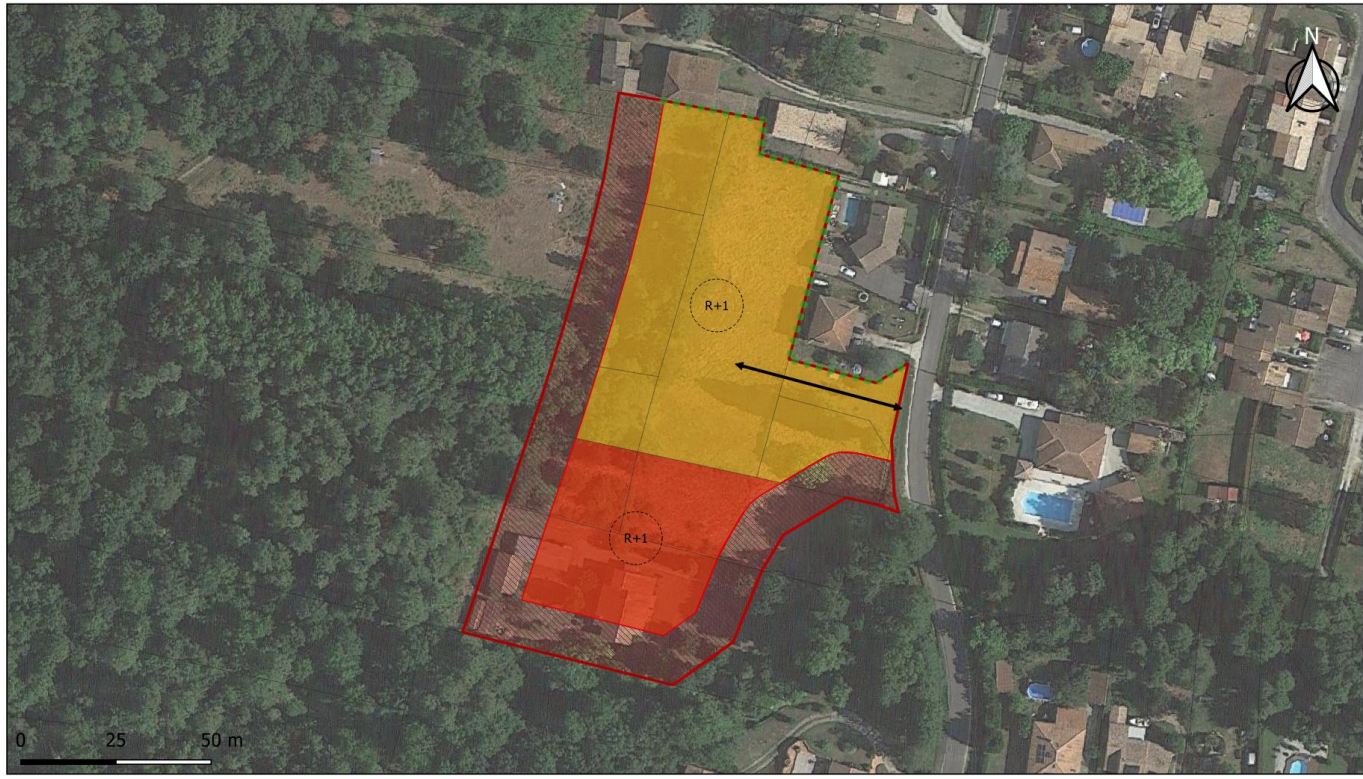
Nombre de logements minimum :  
➤ Phase 1 : 50  
➤ Phase 2 : 50  
➤ Phase 3 : 68

% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :  
30% minimum

Opération d'aménagement d'ensemble nécessaire en plusieurs phases.

L'aménagement du site s'effectuera progressivement de la manière suivante :

- **Phase 1** : ouverture dès approbation du PLUi-H
- **Phase 2** : ouverture dès lors que 80% de la phase 1 est réalisé
- **Phase 3** : ouverture dès lors que 80% de la phase 2 est réalisé



**LEGENDE OAP**

- Périmètre de l'OAP
  
- Éléments ponctuelles**
- Hauteur maximale indicative des bâtiments
  
- Éléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
  
- Éléments surfaciques**
- Secteur d'habitat collectif et/ou individuel
- Secteur d'habitat individuel pavillonnaire
- Recul bande inconstructible 12 m (gestion risque feux de forêt)
  
- Éléments de repère**
- Cadastre 2022
- Limite communale

**CARACTERISTIQUES DU SECTEUR**

- OAP sectorielle
- Supercifie : 1.04 Ha
- Zonage PLUi-H : Secteur 1AU habitat

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**Densité brute minimale attendue sur le site :**

- 25 logements/ha

**Nombre de logements minimum :**

- 21 logements

**% de logements sociaux sur la totalité de l'opération :**

- 30% minimum

Le secteur sera ouvert dès l'approbation du PLUi-H. Opération d'aménagement d'ensemble unique nécessaire.