Commune de
St-André-de-Cubzac
Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration du PLU	29/07/08	03/03/14
Modification simplifiée	17/09/15	02/02/16
Modification	14/05/18	08/07/19

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Orientations d'aménagement et de programmation

Les différentes zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune

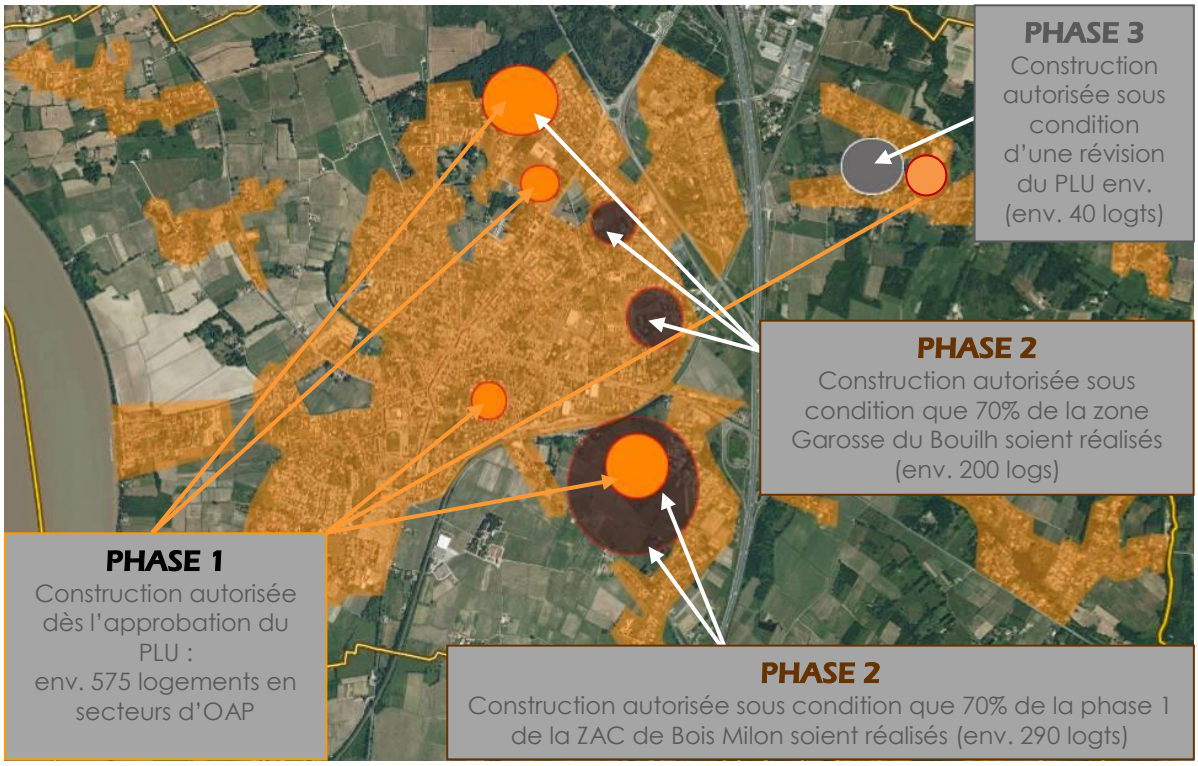
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune a choisi de soumettre le développement des différentes zones à urbaniser instituées dans le PLU au respect d'un échéancier prévisionnel. L'objectif principal est de maitriser dans le temps l'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur la fréquentation des équipements de la commune, notamment en matière scolaire.

Les secteurs de Garosse du Bouilh ($1AU_2$, 150 lgts), de Patoche (UC_1, 15 lgts), du sud du centre (UB_1, 100 lgts), de Rouchereau (UC_2, 10 logts) et la première tranche du secteur Bois Milon ($1AU_5$, 300 lgts) sont constructibles dès l'approbation du PLU. Cela correspond à un total d'environ **575 logements potentiels en « phase 1 ».**

Les secteurs de Lapouyade ($1AU_3$, 55 lgts) et de Jugeau ($1AU_4$, 150 lgts) sont conditionnés à la réalisation d'au moins 70% des constructions prévues sur le secteur de Garosse du Bouilh. La réalisation de 70% des logements de la première tranche de la ZAC de Bois Milon conditionne la réalisation des tranches ultérieures du secteur de Bois Milon (290 lgts). Au total, **la réalisation d'environ 500 logements en « phase 2 »**, se trouve subordonnée au développement des secteurs prioritaires que sont Garrosse du Bouilh et la première tranche de la ZAC Bois Milon.

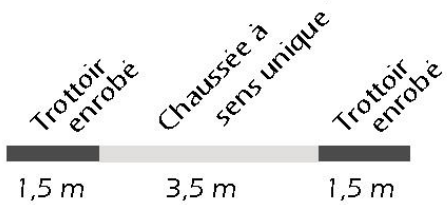
Enfin, la zone 2AU, positionnée au niveau du hameau du Seignan, fait office de réserve foncière à moyen/long terme. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision du PLU. Le potentiel de ce secteur en matière de constructions nouvelles est estimé à **environ 40 logements, en « phase 3 ».**



PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Profil de voie à double sens :

Profil de voie à sens unique :



Secteur du sud du bourg (secteur UB_1)

CONTEXTE

Le secteur au sud du bourg correspond au site d'un établissement commercialisant des matériaux de construction, et dont le déménagement est prévu à plus ou moins court terme. Ce site est établi entre la rue Mondenard et la rue Dalzac, et son emprise est relativement importante (environ 1,2 hectares).

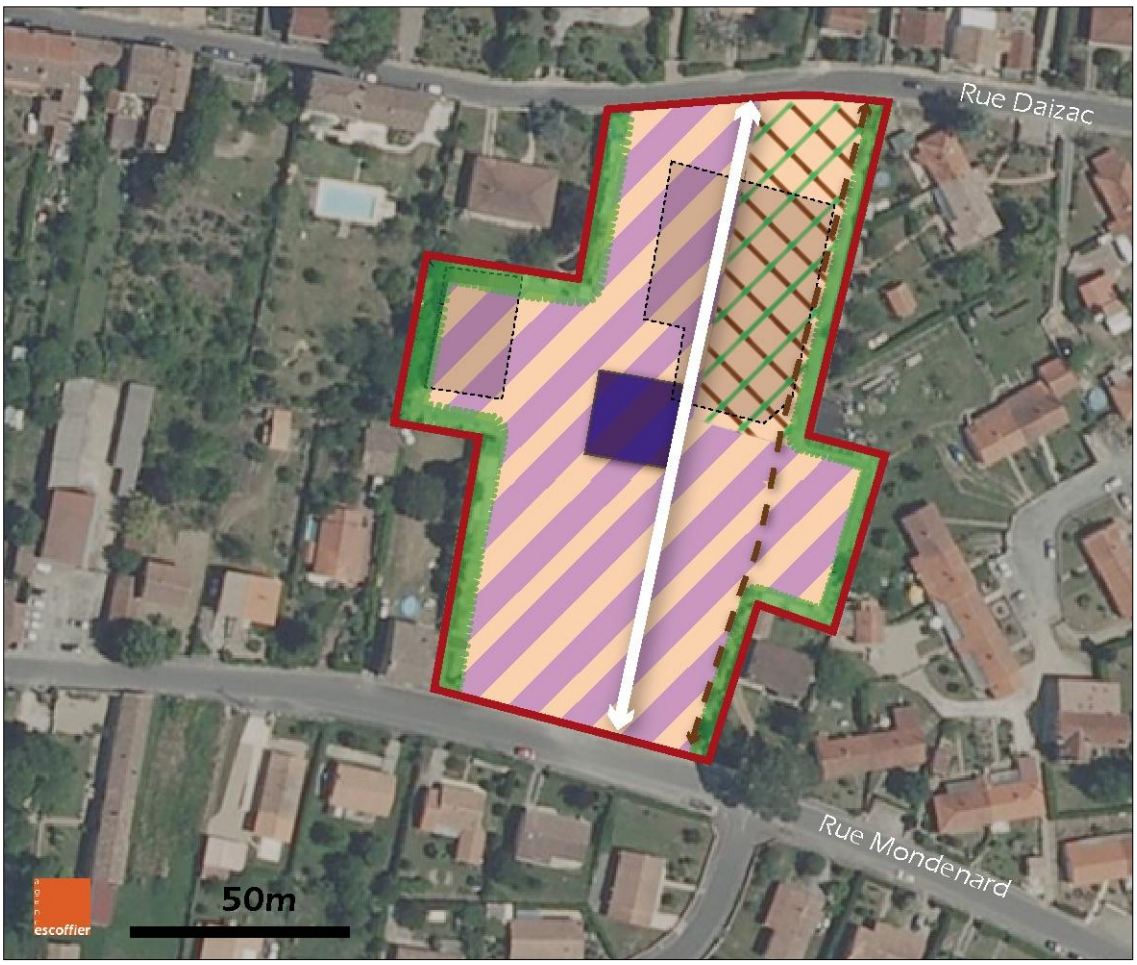
Le site est entièrement imperméabilisé, dénué de toute présence végétale, et accueille plusieurs bâtiments, notamment voués au stockage. La volonté de la commune de réussir la reconversion de ce secteur et d'en faire un point d'intensité urbaine, impose la formulation d'orientations quant à son aménagement futur.

Vue depuis la rue Mondenard

Vue depuis la rue Daizac

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Démolition des bâtiments existants, ne présentant pas de caractère patrimonial ;
- Une voie carrossable traversant le secteur du nord au sud et donnant un accès sur les deux rues qui le bordent ;
- Une liaison douce en frange Est, donnant également sur les deux rues adjacentes au secteur;
- Un espace public de centralité au cœur de l'opération projetée ;
- Un parc de stationnement au nord-est de la zone, faisant l'objet d'un traitement paysager, répondant aux besoins générés par l'opération ;
- Un espace tampon végétalisé à créer au niveau des franges, afin de garantir l'intégration paysagère de l'opération et de limiter son impact visuel vis-à-vis des constructions riveraines.



Superficie du secteur : 1,2 ha

Densité moyenne envisagée : 80 logements / ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 100 logements ;
- Logements collectifs ;
- 25% de logements sociaux.

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

Bâtiments ou installations existants à démolir

Données prescriptives

Accès principaux sur le secteur (entrée/sortie) et voirie principale publique à créer

Espace tampon végétalisé à aménager

Données indicatives

Liaison douce

Emprise constructible

Parking public paysager à créer (environ 50 places)

Espace public de centralité

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone ou du secteur à vocation principale de logements.

L'opération devra comprendre 25% logements sociaux (L.123-1-5/16 du CU).

Secteur de Patoche (secteurs UC_1)

CONTEXTE

Le secteur de Patoche intègre plusieurs fonds de parcelles (pour un total de 1,1 ha), et il est situé aux abords d'un secteur de risque d'effondrement ou de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines.

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est bordé par des constructions assez anciennes établies le long du chemin de Patoche. D'autres constructions se sont développées plus récemment le long du chemin de Tasta (à l'ouest du secteur). Le développement des constructions à proximité de ces deux axes limite de plus en plus les possibilités d'accès à ces terrains non bâtis. Le risque de voir ces parcelles isolées, sans accès possible par une voie carrossable du fait de l'implantation de nouvelles constructions, et l'existence d'un aléa relatif aux mouvements de terrains, expliquent la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

Vue depuis le chemin de Tasta

Vue depuis le chemin de Patoche

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Des accès principaux s'appuyant sur le chemin de Patoche et la rue Nationale ;
- Un écran végétal à créer au contact des constructions existantes afin de limiter l'impact visuel de l'opération vis-à-vis des constructions les plus proches.

Superficie du secteur : 1,1 ha

Densité moyenne envisagée : 14 logements / ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 15 logements ;
- Logements individuels et individuels groupés.

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

Secteur concerné par un risque d'effondrement ou de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines

Données prescriptives

Accès principaux sur le secteur (entrée/sortie)

Espace tampon végétalisé à aménager

Bande inconstructible de 15 mètres à partir du bord de la chaussée

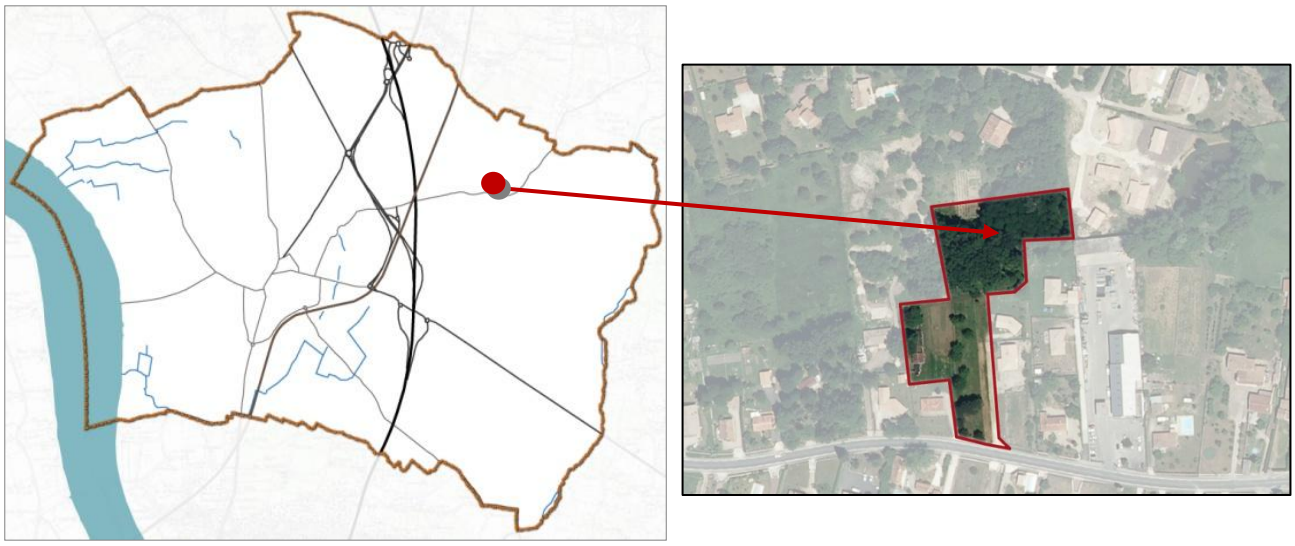
Données indicatives

Emprise constructible (logements individuels et individuels groupés)

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Secteur de Rouchereau (UC_2)



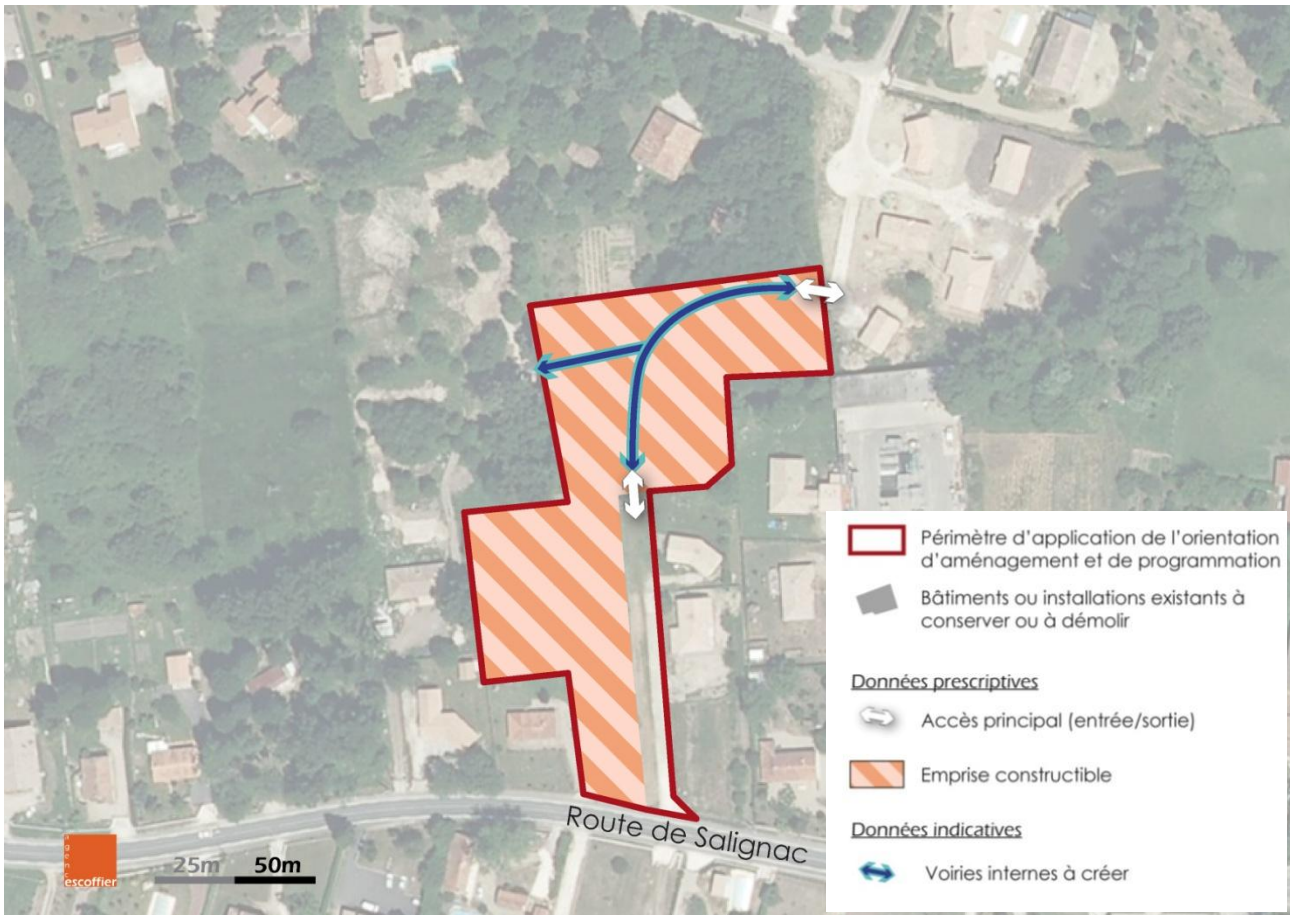
CONTEXTE

Le secteur de Rouchereau est situé à proximité de la route de Salignac, et s'étend sur environ 1 hectares. Ce secteur est enclavé entre des constructions relativement récentes, desservies par des bandes d'accès.
Les terrains faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation sont occupés essentiellement par des boisements (ainsi qu'un potager et l'annexe d'une maison au nord, et un jardin au sud de la zone).
L'optimisation de l'occupation de ce secteur suppose la mise en place de préconisations relatives à son aménagement, afin d'éviter la constitution de délaissés inconstructibles.

Vue depuis la route de Salignac

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte reposant sur la connexion aux deux bandes d'accès, situées à proximité du secteur ;
- Une voie supplémentaire créée à l'ouest afin d'anticiper le développement de la zone 2AU.

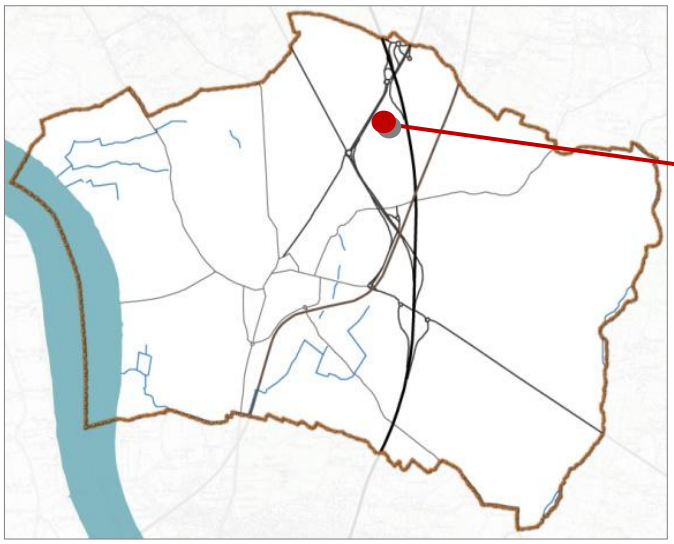


Superficie du secteur : 1 hectare

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Secteur de la Garosse-Est (zone $1AU_1$)



CONTEXTE

Le secteur de la Garosse Est se situe entre l'autoroute A10 et la RD 1010, au nord du lotissement de la Garosse.
Le site, qui s'étend sur environ 12 hectares, est actuellement occupé par des boisements, et fait aussi office de dépôt de véhicules. Deux maisons et leurs annexes sont également présentes au sein de la zone, et sont desservies par le chemin de Mouton.
Ce site a été retenu pour l'implantation d'un centre du SDIS. Afin de fixer les modalités de desserte de cette structure, et de favoriser l'intégration paysagère de l'opération future, il a été décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation.

Vue depuis le rond point sur la RD 1010

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte reposant sur deux accès : l'un au niveau du rond point de la RD 1010, l'autre au niveau du chemin de Mouton, et reliés par une voirie à créer ;
- Un espace tampon sur lequel sont maintenus les boisements existants au sud, afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions, et de réduire l'impact environnemental de l'urbanisation de ce secteur ;
- Une bande constructible placée à l'écart du lotissement au sud et des maisons dispersées au nord, afin de limiter l'impact visuel des installations du centre de secours.

Superficie du secteur : 12,4 ha

Programme envisagé : création d'un centre de secours intercommunal (SDIS)

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Seules sont autorisés les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation est conditionnée à la réalisation des réseaux d'assainissement.

Secteur de Garosse du Bouilh (zone $1AU_2$)

CONTEXTE

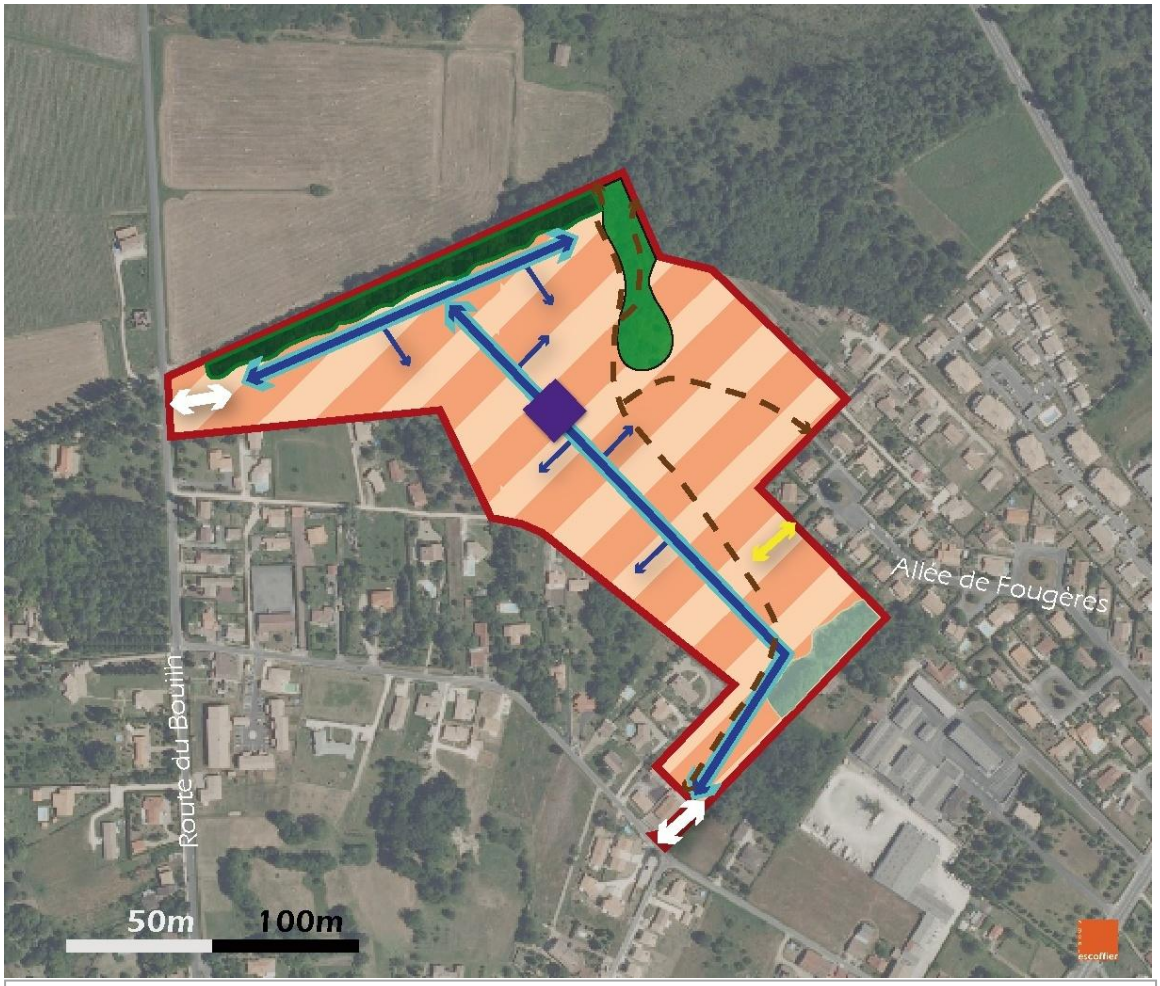
Le secteur de Garosse du Bouilh est situé au nord de Saint-André-de-Cubzac, en frange des tissus urbains constitués. Il s'étend sur environ 11 hectares.
Actuellement, le site est occupé par des boisements au nord, et par des espaces en friche au sud. Le secteur est traversé par le passage de la route de Blaye et se trouve bordé à l'ouest par l'allée des pins. Il est également au contact de la route de Bouilh au nord-ouest, et du chemin de Patoche au sud. L'urbanisation de ce secteur permettra d'établir une continuité urbaine entre le quartier de la Garosse, à l'est, et le secteur desservi par l'allée des pins, à l'ouest. Compte tenu de son étendue et dans le souci d'assurer un développement cohérent de la zone, il a été choisi de préciser les modalités de son aménagement (et en particulier de sa desserte), grâce à une OAP.

Vue depuis le passage de la route de Blaye

Vue depuis la route de Bouilh

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Deux accès principaux, créés sur la route de Bouilh et sur le chemin de Patoche ;
- Un accès secondaire réalisé depuis l'allée des Fougères ;
- Un maillage viaire hiérarchisé, permettant la desserte de l'ensemble de la zone et connectant ses deux principaux accès ;
- Un espace public de centralité à constituer au centre de l'opération projetée ;
- Des boisements existants à conserver afin de garantir l'intégration paysagère de l'opération, notamment depuis le nord de la commune, et de permettre leur aménagement en espace paysager ;
- Des liaisons douces à établir entre les espaces boisés au nord et l'accès au sud du secteur.



Superficie du secteur : 10,9 ha

Densité moyenne envisagée : 13 logements / ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 150 logements ;
- Logements individuels et individuels groupés ;
- 12% de logements sociaux.

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

Données prescriptives

Accès principaux sur le secteur (entrée/sortie)

Boisements existants à conserver (EBC)

Données indicatives

Accès secondaire

Voiries internes à créer : Voirie principale

Voirie secondaire

Liaison douce à créer

Emprise constructible (logements individuels et individuels groupés)

Espace public de centralité

Espace paysager à aménager

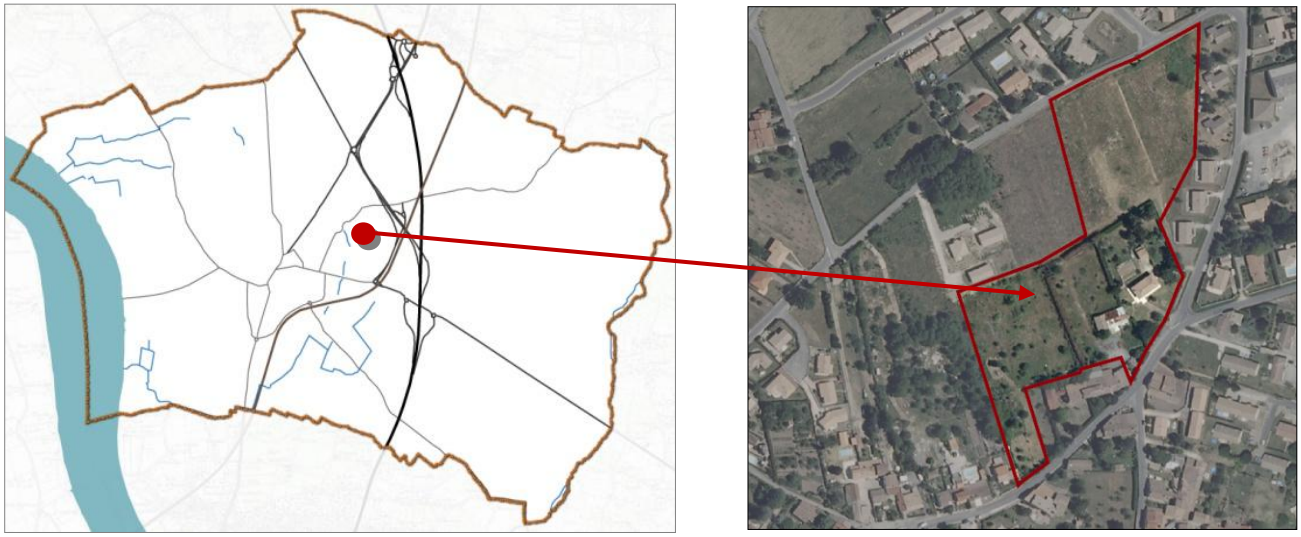
Boisements à préserver

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est composée de deux secteurs : 1AU2a et 1AU2b. Pour chacun des deux secteurs, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur.

Le secteur 1AU2b devra comprendre 40% logements sociaux (L.123-1-5/16 du CU).

Secteur de Lapouyade (zone 1AU$_3$)



CONTEXTE

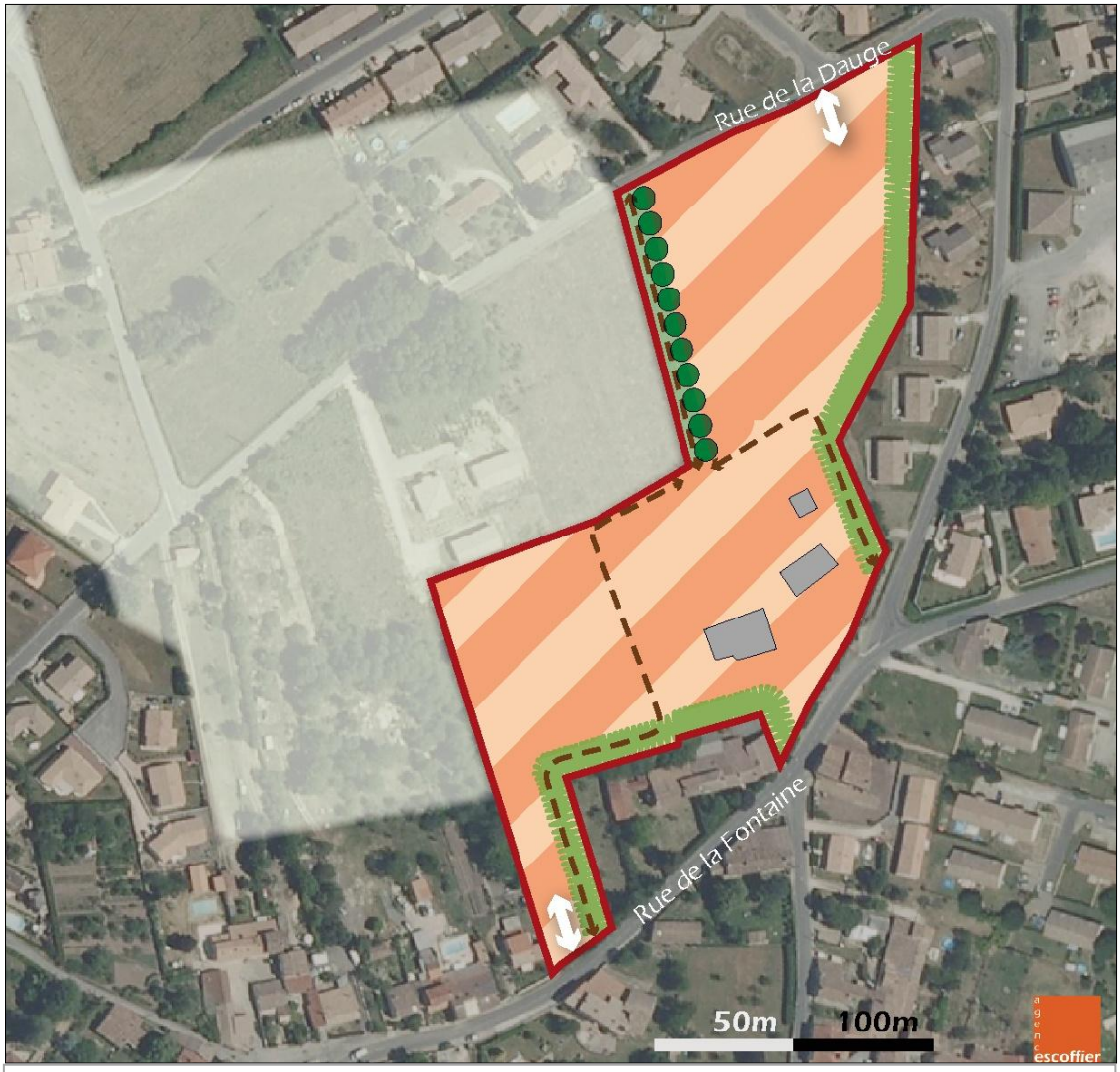
Le secteur de Lapouyade est situé au sein des tissus urbanisés de la commune, au nord-est du centre historique, sur une superficie est de 2,6 ha.
Le site correspond à des friches viticoles, sur lesquelles la culture de la vigne a été abandonnée depuis plusieurs années. Quelques arbres agrémentent le sud du secteur. Celui-ci est bordé par la rue de Fontaine et le chemin du Granger au sud, et par la rue de la Dauge au nord. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet d'envisager la réalisation de continuités, pour les mobilités douces, entre la rue de la Fontaine et la rue de la Dauge. La création de ces liaisons améliorera notamment l'accessibilité piétonne des commerces situés plus au sud, le long de la rue de la Fontaine. Dans ces conditions, il a semblé opportun d'élaborer une OAP imposant la compatibilité de l'opération à venir avec cet objectif. Cette OAP permettra également la réalisation d'une opération cohérente, optimisant la ressource foncière pou le développement de l'habitat.

Vue depuis la Rue de la Dauge

Vue sur les abords de la zone, depuis la Rue de la Fontaine

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte via deux accès, créés sur la rue de la Fontaine et sur la rue de la Dauge ;
- Des liaisons douces à établir entre la rue de la Dauge, la rue de la Fontaine et la chemin du Granger.
- Des espaces tampons végétalisés à constituer le long des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein du contexte bâti.



Superficie du secteur : 2,6 ha

Densité moyenne envisagée : 21 logements / ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 55 logements ;
- Logements individuels groupés ;
- 40% de logements sociaux.

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

Secteur concerné par un risque d'effondrement ou de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines

Bâtiments ou installations existants à conserver ou à démolir

Données prescriptives

Accès principaux sur le secteur (entrée/sortie)

Espace tampon végétalisé à aménager

Données indicatives

Emprise constructible

Liaisons douces

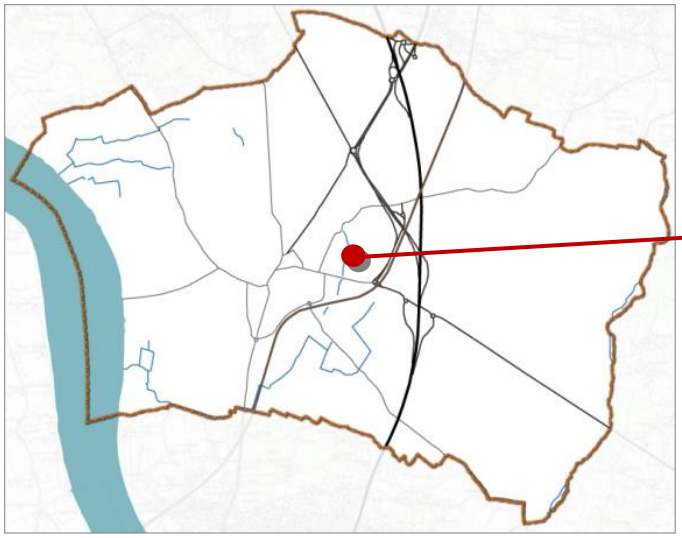
Alignement d'arbres

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone. Elle est conditionnée également à la réalisation d'au moins 70% de l'opération d'aménagement d'ensemble en $1AU_2$.

L'opération devra comprendre 40% logements sociaux (L.123-1-5/16 du CU).

Secteur de Jugeau (zone 1AU$_4$)



CONTEXTE

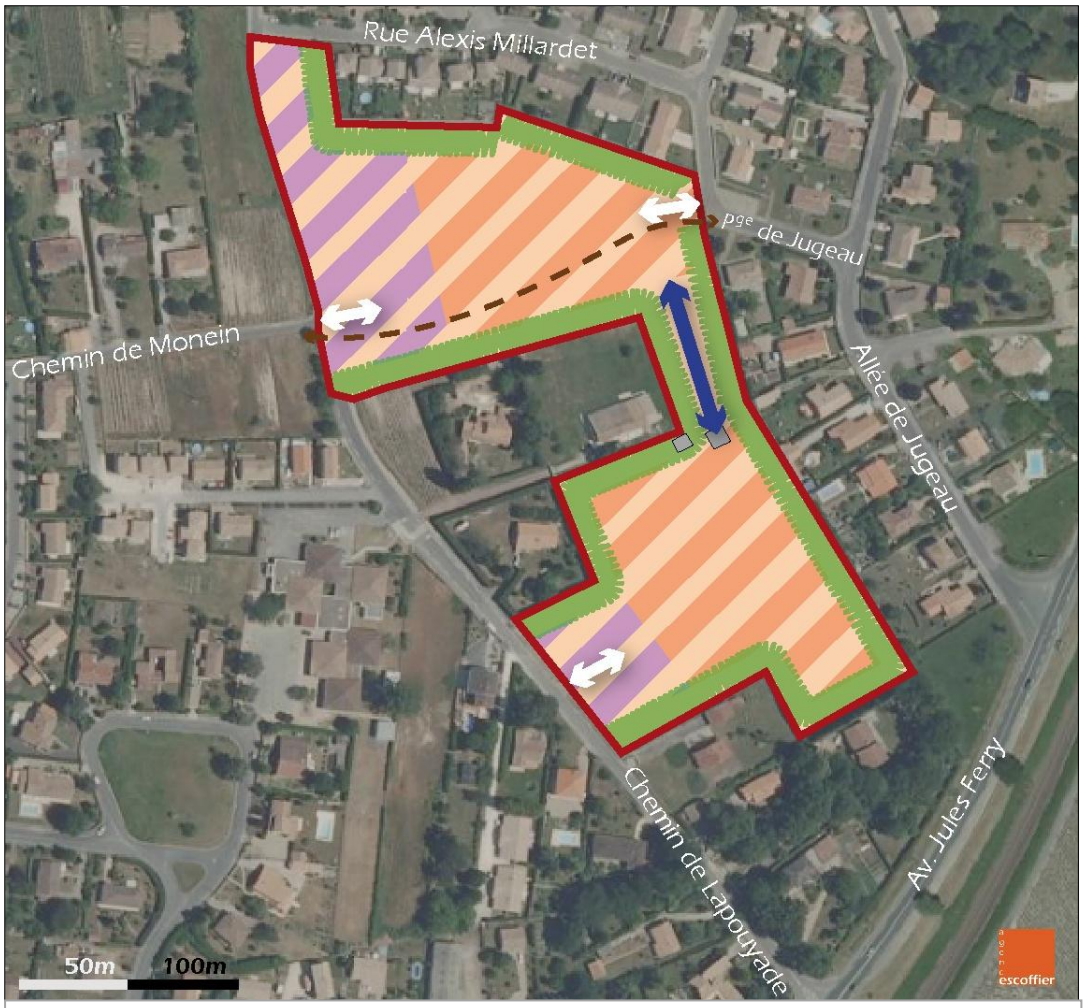
Le secteur de Jugeau se situe à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, au sein de tissus pavillonnaires classés en zone UC par le PLU. Le secteur, d'une surface d'environ 4 hectares, est bordé par le chemin de Lapouyade à l'ouest et par le passage de Jugeau au nord-est. Les terrains de ce secteur correspondent à d'anciennes parcelles viticoles. Certaines sont toujours plantées de vignes, le long du chemin de Lapouyade. Ce secteur pourra être le support à une politique de densification des tissus pavillonnaires de la commune, en favorisant notamment le recours à des solutions d'habitat collectives. Cette volonté d'organiser de manière cohérente la densification des tissus pavillonnaires justifie le choix de la mise en place d'une OAP, dans le cas de ce secteur.

Vue depuis le passage de Jugeau

Vue depuis le chemin de Lapouyade

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte assurée par trois accès : deux sur le chemin de Lapouyade et un sur le passage de Jugeau ;
- Une liaison carrossable à créer entre le secteur nord (1AU$_{4a}$) et le secteur sud (1AU$_{4b}$) ;
- Une liaison douce à établir entre le chemin de Monnein et le passage de Jugeau ;
- Des espaces tampon végétalisés à créer le long des constructions existantes, afin d'atténuer l'impact visuel des futures constructions et de favoriser leur insertion au sein du cadre bâti existant ;
- Une approche différenciée de la notion de densité, avec des formes bâties collectives le long du chemin de Lapouyade et des logements individuels ou individuels groupés à proximité des constructions existantes.



Superficie du secteur : 3,9 ha

Densité moyenne envisagée : 35 logements / ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 155 logements ;
- Logements individuels, individuels groupés et collectifs ;
- 40% de logements sociaux.

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

Bâtiments ou installations existants à conserver ou à démolir

Données prescriptives

Accès principaux sur le secteur (entrée/sortie)

Espace tampon végétalisé à aménager

Données indicatives

Liaison douce

Liaison viaire interne à créer

Emprise constructible affectée aux logements individuels et individuels groupés

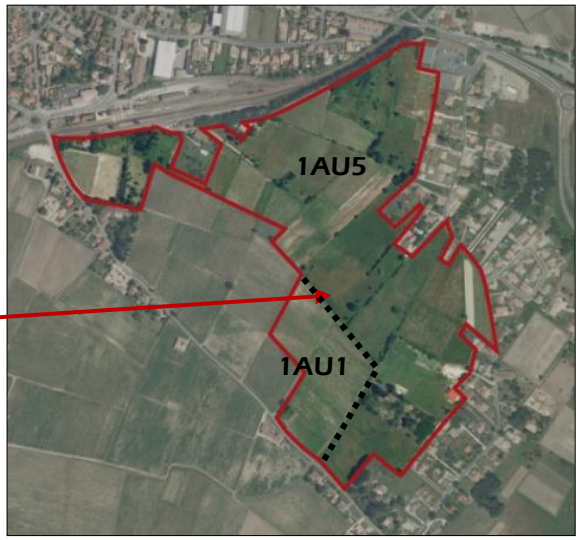
Emprise constructible affectée aux logements collectifs

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est composée de deux secteurs : $1AU_{4a}$ (au nord) et $1AU_{4b}$ (au sud). Pour chaque secteur, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur. Elle est conditionnée également à la réalisation d'au moins 70% de l'opération d'aménagement d'ensemble en $1AU_2$.

L'opération devra comprendre 40% logements sociaux (L.123-1-5/16 du CU).

Secteur de Bois Milon (zone $1AU_5$ et $1AU_1$)



CONTEXTE

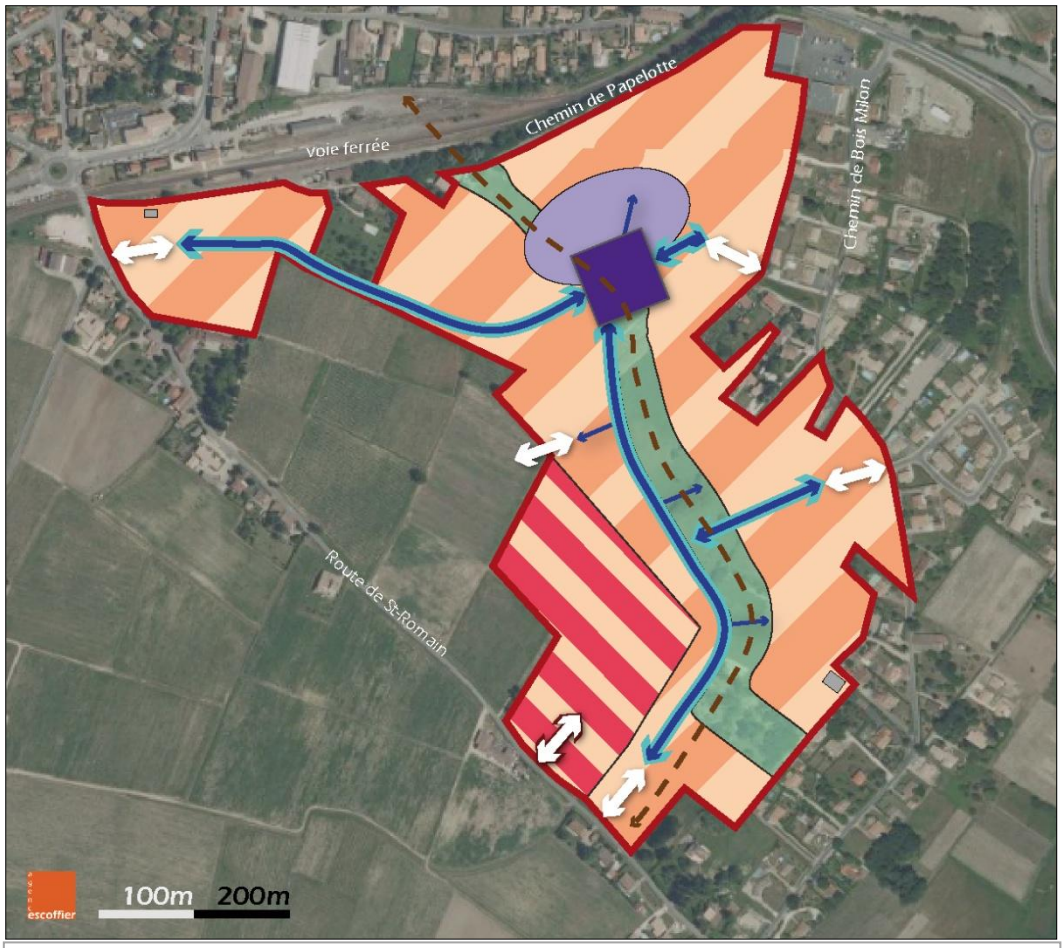
Le secteur de Bois Milon est situé entre la ligne de chemin de fer et le chemin de Bois Milon. Il fait par ailleurs l'objet d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).
Ce secteur s'étend sur un peu moins d'une trentaine d'hectares (1AU5 et 1AU1 compris), sur différentes parcelles à vocation agricole. Certaines de ces parcelles sont plantées de vignes, mais la plupart sont à l'état de prairie, en friches. Le secteur est accessible via la route de Saint Romain, le chemin de Papelotte et le chemin de Bois Milon. Il est bordé à l'Est par des constructions pavillonnaires implantées soit au coup par coup le long de l'axe routier, soit dans le cadre d'une procédure de lotissement. Sa grande proximité vis-à-vis du pôle multimodal lui confère une vocation stratégique, dans le cadre du projet de la commune. La volonté d'en organiser le développement justifie la mise en place d'une OAP, reprenant les éléments validés dans le cadre du dossier de ZAC.

Vue depuis la Route de Saint Romain

Vue depuis le Chemin de Bois Milon

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte de la zone $1AU_5$ assurée par cinq accès : deux sur le chemin de Bois Milon et trois sur la route de Saint-Romain ;
- Une desserte de la zone $1AU_1$ (maison de retraite) réalisée depuis un accès sur la route de Saint-Romain ;
- Un maillage interne de la zone hiérarchisé, articulé autour d'un espace public de centralité et d'équipements publics à créer ;
- Une coulée verte traversant la zone de part en part, avec une emprise végétale suffisante pour doter l'opération d'une forme de transparence écologique et contribuer à la qualité paysagère du projet ;
- Une liaison douce à établir entre la route de Saint-Romain et le pôle multimodal, en s'appuyant sur le tracé de la coulée verte.



Superficie du secteur : 29,7 ha (dont 4,2 ha pour la maison de retraite)

Densité moyenne envisagée : 23 logements / ha

Programme de logements envisagé :

- 580 logements ;
- Logements individuels, individuels groupés et collectifs.
- 27% de logements locatifs sociaux et 13% en accession sociale.

Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement et de programmation

Bâtiments ou installations existants à conserver ou à démolir

Données prescriptives

Accès principal (entrée/sortie)

Entrée/sortie obligatoire de la maison de retraite sur la route de St-Romain

Emprise maison de retraite

Données indicatives

Voiries internes à créer : Voirie principale

Voirie secondaire

Coulée verte à créer

Espace public de centralité

Liaison douce

Equipements publics à créer

Emprise constructible (logements individuels, groupés et collectifs)

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

A l'intérieur de la zone $1AU_1$, seules sont autorisés les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation est conditionnée à la réalisation des réseaux d'assainissement.

La zone $1AU_5$ est composée de quatre secteurs : $1AU_{5a1}$, $1AU_{5a2}$, $1AU_{5b1}$ et $1AU_{5b2}$. Pour chaque secteur, l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur. L'urbanisation des secteurs $1AU_{5a2}$ et $1AU_{5b2}$ est conditionnée également à la réalisation d'au moins 70% des secteurs $1AU_{5a1}$ et $1AU_{5b1}$.
L'opération devra comprendre 40% de logements sociaux (L.123-1-5/16 du CU).

Secteur de la ZAC d'Aquitaine (zone 1AUX)

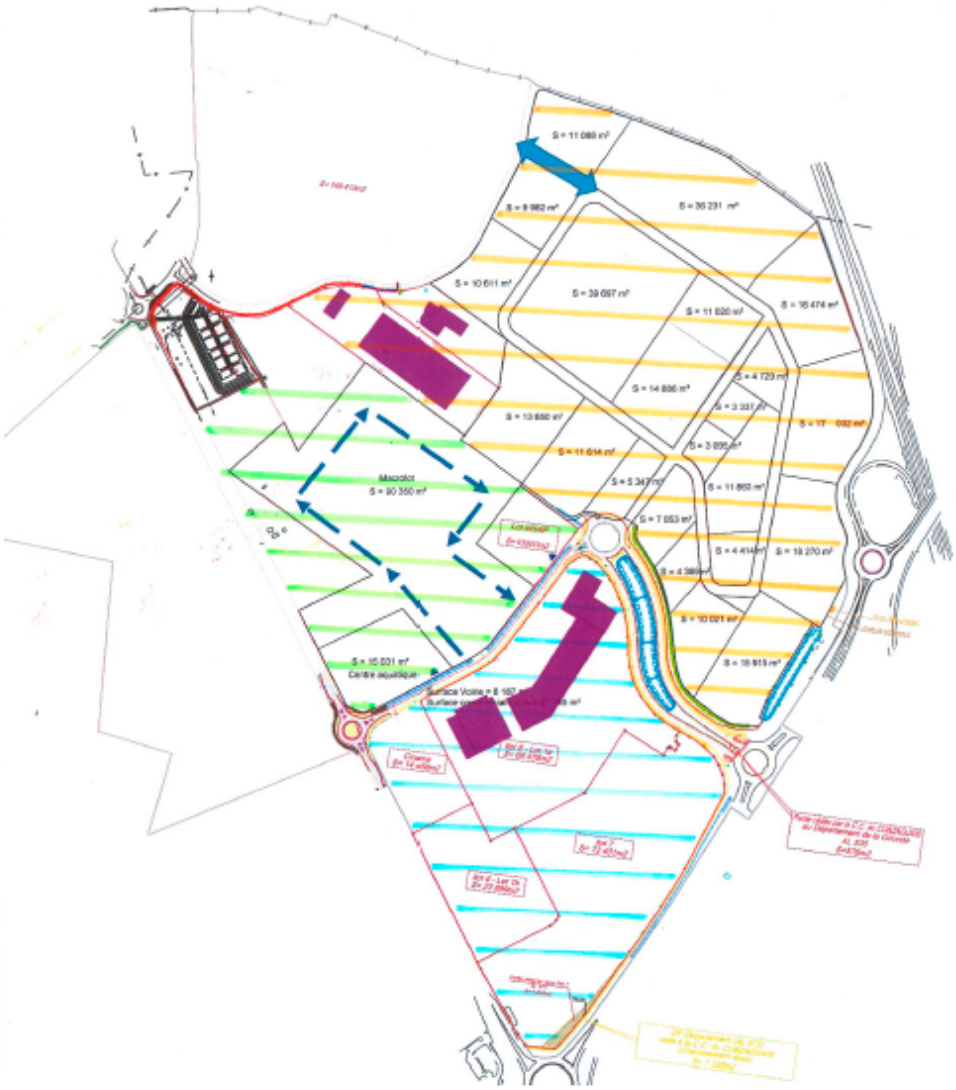
CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé en limite nord de la commune, et en accroche sur l'autoroute A10. Il est actuellement occupé par des boisements assez denses (Bois du Brouillat) et quelques habitations. D'une superficie d'environ 75 hectares, le secteur correspond à la partie de la ZAC d'Aquitaine destinée aux activités commerciales, tertiaires, de loisir et touristiques.

Vue sur l'entrée de la zone, au niveau de la RD1010

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Une desserte réalisée à partir de deux accès, l'un sur la RD1010, et l'autre sur la route de Blaye, reliés l'un à l'autre par l'axe routier principal de la zone ;
- Un réseau de desserte hiérarchisé, structuré autour de cet axe principal ;
- Un accès secondaire possible au niveau du chemin de Virsac ;
- Le maintien de lisières boisées à l'ouest de la zone, afin de favoriser son intégration paysagère et de maintenir un corridor écologique entre les différentes entités boisées riveraines ;
- Des activités tertiaires, de loisirs et touristiques à privilégier à l'ouest, des activités commerciales au sud et des activités industrielles et artisanales au nord.



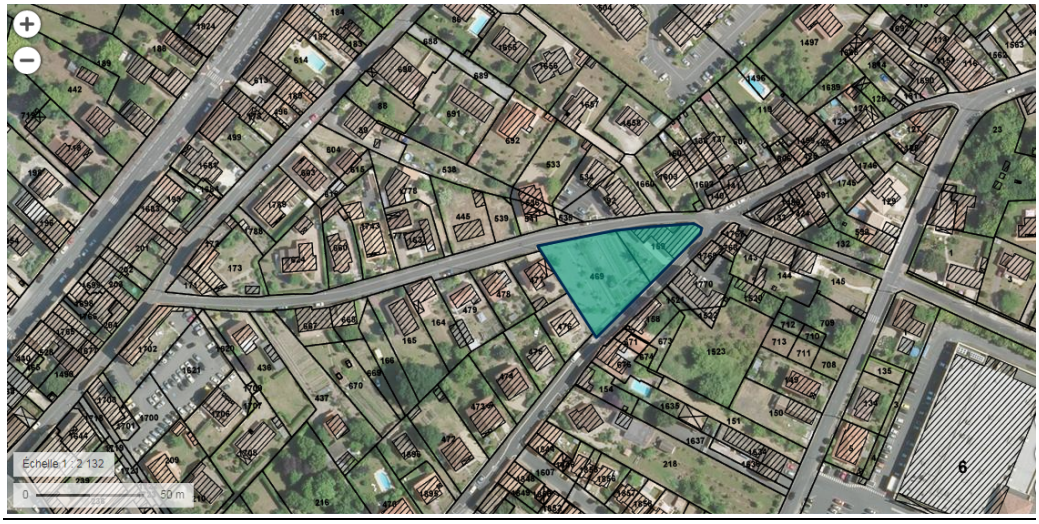
Superficie du secteur : 75,9 ha
Programme envisagé :
Activités commerciales
Activités de tourisme et de loisirs
Activités artisanales et industrielles

- Accès depuis la RD137
- Accès depuis la RD1010
- Activités touristiques et de loisirs
- Activités artisanales et industrielles
- Activités commerciales

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Secteur de « Fomboudeau »



a. Contexte et objectifs poursuivis :

Le secteur de Fomboudeau intègre deux parcelles cadastrées section AB numéros 159 et 469 (pour une surface de 1932m²) situées à l'angle du chemin de Monein et de la rue Fomboudeau au sein d'un vieux hameau désormais complètement intégré au cœur de ville au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation du secteur et aménager un espace public en traitement d'angle à la croisée des deux voies.

Les deux parcelles constitutives de ce secteur d'OAP sont situées à l'intersection des deux rues de Fomboudeau et de Monein. L'une, à l'angle nord-est, est aujourd'hui support d'une construction en

pierres, l'autre, à l'ouest, en dent creuse, de jardins potagers attenants largement ouverts entre les 2 rues. Alentours, les constructions existantes sont essentiellement constituées de maisons individuelles bâties en rez-de-chaussée et R+1 et implantées au milieu de leur parcelle (notamment sur le parcellaire entre les 2 rues) et de deux petits ensembles collectifs, en R+1 construits du côté Sud de la rue Fomboudeau et au Nord du chemin de Monein. Malgré la présence de ces deux petits collectifs, on retrouve dans cette partie de la ville, une ambiance paisible de village, renforcée par la persistance des jardins privatifs et potagers. Cette ambiance est à préserver. La maison formant l'angle, bien qu'étant construite en pierres, n'est pas de grande qualité architecturale.

La réalisation de ce programme doit permettre de compléter la morphologie urbaine dominante de l'habitat individuel en RDC / R+1 développée dans le tissu environnant par intensification urbaine sur la parcelle ouest et par une opération lourde de démolition-reconstruction des 250 m² d'emprises bâties sur la parcelle 159.

Favoriser le réaménagement d'un véritable hameau traditionnel, convivial, facilitant le vivre ensemble, avec une placette centrale, tout en permettant la réalisation de quelques maisons de ville à proximité immédiate du centre-ville et de ses commerces, justifie la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

Vue depuis le chemin de Monein

Vue depuis la rue Fomboudeau

b. <u>Principes d'aménagement</u>

. Démolition du bâti existant permettant la création d'un espace de centralité à l'intersection de la rue Fomboudeau et du chemin de Monein.
. Ménager un accès direct depuis les voies publiques (rues de Fomboudeau et chemin de Monein) pour chacun des lots détachés.
. Création de 6 à 8 logements de type maisons de ville donnant pour certaines sur le chemin de Monein (pour lequel l'alignement existant devra être poursuivi sur le terrain d'emprise de l'OAP) et pour d'autres sur la rue Fomboudeau
. Imposer l'implantation du bâti en ordre discontinu sur les limites séparatives latérales (ordre continu sur l'une des limites séparatives éventuellement permis)
. Traitement du stationnement par la réalisation d'aires aménagées 25m² (5mx5m) au droit de chacun des accès aux logements.

Superficie du secteur : 1932m²

Densité moyenne envisagée : 35 logements /ha

Programme de logements envisagé

6 à 8 logements

Logements individuels et individuels groupés type « maisons de ville »

Espace public à créer avec démolition du bâti existant

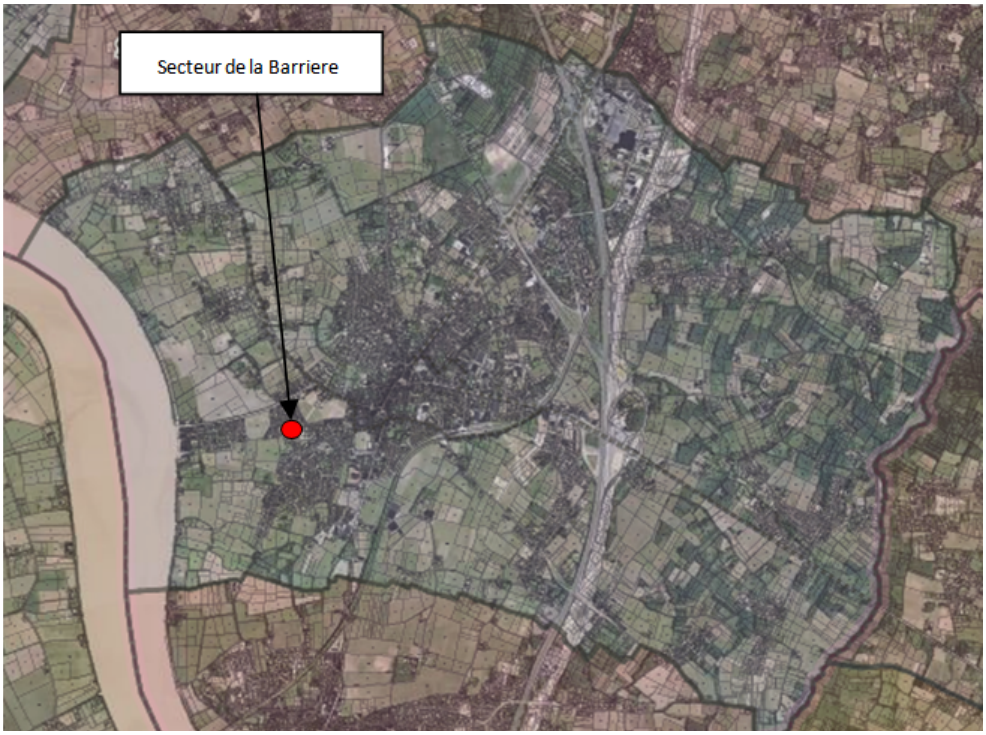
Accès et aire de stationnement à créer

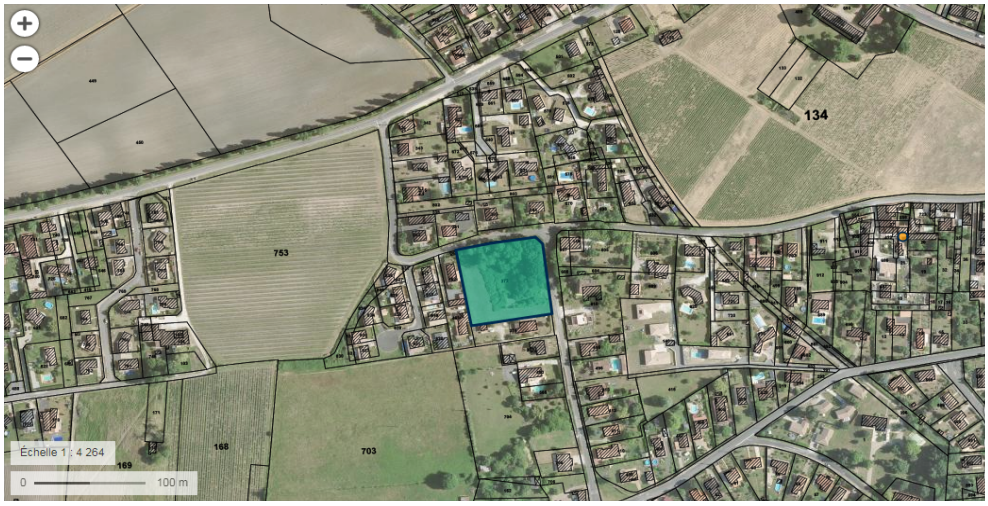
Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c. *<u>Condition d'ouverture à l'urbanisation</u>*

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Secteur de « La Barriere »





a. Contexte et objectifs poursuivis

Le secteur de la barrière comporte une parcelle cadastrée section AE numéro 372 (pour une surface de 5853 m²) située chemin de la barrière, à l'ouest du centre-ville à équidistance de l'église et du port de Plagne au sein d'une zone exclusivement composée d'un habitat pavillonnaire.

Le secteur d'OAP accueille quelques boisements de petite taille, enclavés, essentiellement localisés en franges Nord-Est et des sujets isolés sur le talus, qui ne présentent pas forcément d'enjeux environnementaux forts mais qui méritent d'être conservés pour maintenir la qualité d'ambiance paysagère préexistante et l'interface entre les espaces habités (existants et projetés).

La réalisation de ce programme doit permettre de compléter la morphologie urbaine dominante de l'habitat individuel des tissus environnants, bâti en construction libre, en rez-de-chaussée / R+1

Vues depuis le chemin de la Barriere côté Est ∧ côté Nord ∨

b. <u>Principes d'aménagement</u>

. Mise en place d'une voie d'accès à sens unique depuis le Nord et débouchant à l'Est de faible gabarit, aménagée en desserte interne et ramenée à sa juste mesure : emprise routière faible au profit de l'aménagement d'espaces communs paysagers et ouverts.

. Implanter le positionnement de la voie là où elle impactera le moins le talus existant.

. Préservation et mise en valeur de l'espace boisé existant à l'angle Nord-Est du site et des boisements présents au droit du talus.

. La réalisation d'environ 7 logements individuels réalisés par l'intermédiaire d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé.

Superficie du secteur : 5853 m²

Densité moyenne envisagée : 13 logements /ha

Programme de logements envisagé :

Environ 7 logements

Logements individuels ou individuels groupés (lots libres ou maisons de ville)

Boisement à conserver au sein des espaces communs et à mettre en valeur

Voie à créer et principe de desserte et d'accès

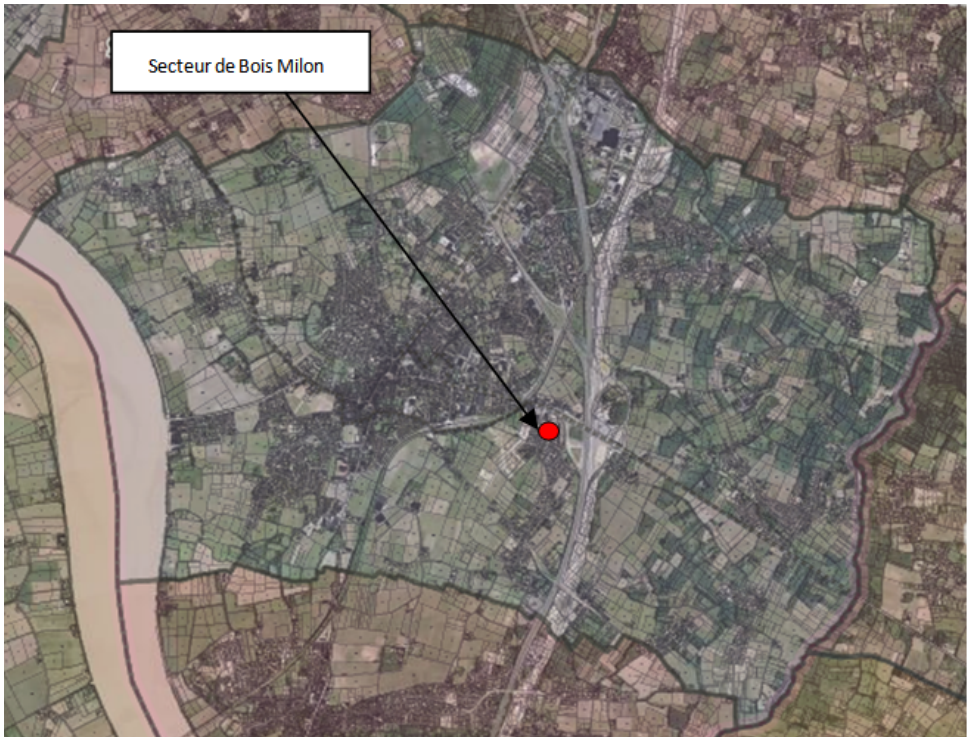
Création d'un espace tampon végétalisé

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c. *<u>Condition d'ouverture à l'urbanisation</u>*

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Secteur de « Bois Milon »



a. Contexte et objectifs poursuivis

Le secteur de « Bois Milon » est constitué d'une parcelle inscrite sous double zonage : UC pour sa partie sud occupée et UXa (à transformer en zone UC) au nord et est grevée pour partie d'un emplacement réservé existant pour l'élargissement du profil viaire du chemin de Bois Milon.

Si la reproduction de la forte densité observée d'une trentaine de logements à l'hectare (repérée sur les opérations de Bois Milon Ouest) n'est pas souhaitée, la prescription d'une densité minimale moindre de 20 à 25 logements à l'hectare sur ce secteur de projet engendrera l'accueil de l'équivalent de 7 à 9 logements.

Située à l'entrée de la ZAC éponyme, la parcelle concernée se situe à l'interface d'une zone d'activité économiques et d'une opération de logements édifiés en bande à l'arrière. Elle jouxte au nord une moyenne surface et un dépôt de voitures. Elle est occupée en partie sud par une petite maison individuelle sans grande qualité architecturale et son grand jardin, en partie nord par une parcelle

engravée clôturée faisant office d'aire de stockage de véhicules. Au-delà de la création de logements nouveaux, l'enjeu est de poursuivre le développement urbain de ce secteur et créer une entrée qualitative pour le quartier. Il s'agit également d'anticiper le développement futur en vis-à-vis des parcelles 1AU5b2, à l'Ouest.
Il conviendra de réserver l'équivalent de 1500 m² d'interface avec le chemin de Bois Milon (dédiés à l'aménagement d'une entrée paysagée intégrant plantations d'alignements d'arbres et aires de stationnement réalisées sous forme de parkings de midi).

Vue depuis le chemin de Bois Milon côté Nord ^

Vue depuis le chemin de Bois Milon côté sud ^

b. <u>Principes d'aménagement</u>

. Suppression complète du dépôt de véhicules.
. Démolition de l'habitation existante
. Regrouper les constructions sous forme d'habitat individuel en bande / 6 à 7 maisons de ville en R+1 (pour compléter la morphologie urbaine dominante du tissu environnant)
. Réalisation de 7 à 8 logements individuels ou individuels groupés (type « maison de ville ») réalisés avec un recul minimum de 20m de l'alignement du chemin de Bois Milon afin de préserver un front de parcelle verdoyant
. Réserver l'interface ainsi dégagée avec le chemin de Bois Milon à l'aménagement d'une entrée paysagée intégrant plantations d'alignements d'arbres et aires de stationnement réalisées sous forme de parkings de midi).

Superficie du secteur : 3574 m²

Densité moyenne envisagée : 20 logements /ha

Programme de logements envisagé :

Environ 7 logements

Logements individuels ou individuels groupés (lots libres ou maisons de ville)

Front bâti à créer avec démolition du bâti existant

Aménagement d'entrées paysagées intégrant plantation d'arbres et aires de stationnement

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c. *<u>Condition d'ouverture à l'urbanisation</u>*

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Secteur « Jules Ferry »

a. Contexte et objectifs poursuivis

Le secteur « Jules Ferry » est composé des parcelles cadastrées section AN numéros 46, 47 et 129 (pour une surface totale de 9878 m²) donnant sur l'Avenue Jules Ferry et le chemin du village du Granger à proximité immédiate du collège La Garosse.

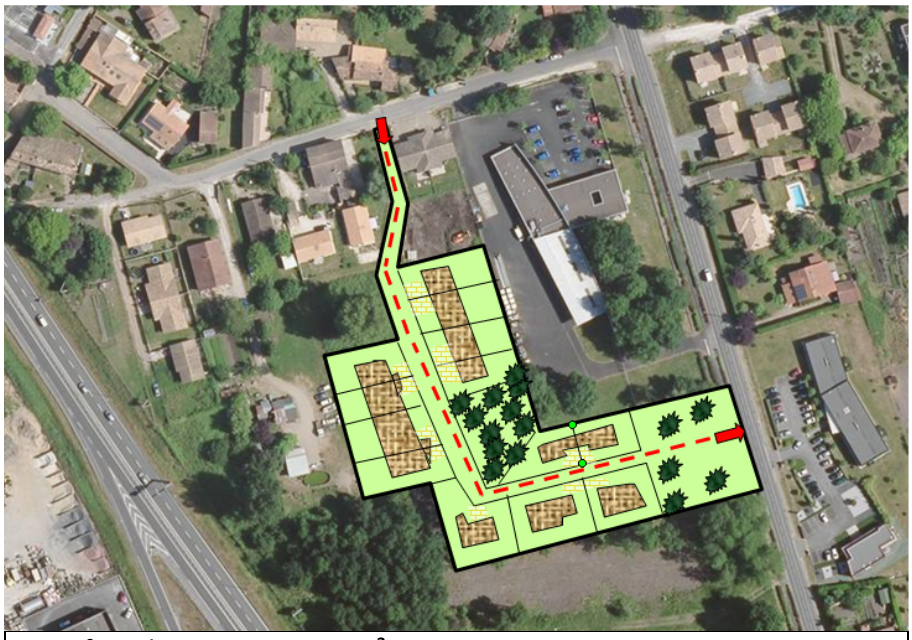
Dans ce secteur d'habitat individuel peu dense, l'avenue Jules Ferry développe une relative mixité fonctionnelle avec un équipement public (Gendarmerie), un centre médico-commercial d'ophtalmologie. Le quartier accueille également au nord un complexe d'équipements sportifs couplé au Collège. Le secteur de l'OAP supporte une maison individuelle isolée préexistante (de 240 m² d'emprise au sol sur la parcelle 47). Il présente quelques boisements et des sujets isolés, essentiellement localisés en limite parcellaire interne à l'arrière du bâtiment d'EDF et en interface avec l'avenue Jules Ferry. Ces derniers ne présentent pas forcément d'enjeux environnementaux notables mais ils méritent d'être conservés pour maintenir la qualité d'ambiance paysagère préexistante. Ceci permettra également de conserver une capacité d'isolation phonique sur les

infrastructures bruyantes de l'avenue Jules Ferry à l'est et de la voie rapide de la RN10 à l'ouest, ainsi qu'un espace tampon visuel sur les arrières scènes de stockage du bâtiment d'activité d'EDF.
Le sud du site, regroupant les parcelles cadastrées section AN numéros 49 ; 50 ; 51 et 52 ont fait l'objet de deux permis de construire relatifs à la construction de 24 maisons de villes (dont 16 réalisées par l'opérateur social DOMOFRANCE).
La reproduction de la forte densité d'une trentaine de logements à l'hectare repérée sur ces opérations n'est pas souhaitée. A raison de la densité observée d'une dizaine de logements à l'hectare *(repérée sur les tissus urbains alentours de Granger Sud et de Badebec),* la prescription d'une densité minimale de 11 à 13 logements à l'hectare sur ce secteur de projet engendrera l'accueil de l'équivalent de 11 à 13 lots individuels à bâtir en construction libre
La réalisation de ce programme doit permettre de compléter la morphologie urbaine dominante de l'habitat individuel des tissus environnants, bâti en construction libre, en rez-de-chaussée / R+1

Vue depuis l'Avenue Jules ferry

b. <u>Principes d'aménagement</u>

. Démolition de l'habitation existante
. Maintien de la trame paysagère repérée à l'orientation d'aménagement
. Aménagement d'une voie d'accès et de desserte interne de gabarit modeste, ramenée à sa juste mesure (aménagée en sens unique depuis le chemin du village du Granger au nord et débouchant sur l'avenue Jules Ferry à l'est) pour éviter l'effet d'impasse.
. Réalisation de 11 à 13 logements individuels (type lots à bâtir)
. Réalisation des stationnements sous forme de parking de midi au droit de l'accès de chacun des lots.



Superficie du secteur : 9878 m²

Densité moyenne envisagée : 12 logements /ha

Programme de logements envisagé :

Environ 11 à 13 logements

Logements individuels ou individuels groupés (lots libres ou maisons de ville)

Voie à créer et principe de desserte et d'accès

Stationnements de midi

Trame paysagère à conserver au sein des espaces communs et à mettre en valeur

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c-Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.