



Révision du POS en PLU de Parc d'Anxtot

Réunion de travail – Orientations d'Aménagement et de Programmation / Règlements



GeoDev
LE HAVRE

Téléphone : 02 35 46 55 08
www.geodev-conseil.com

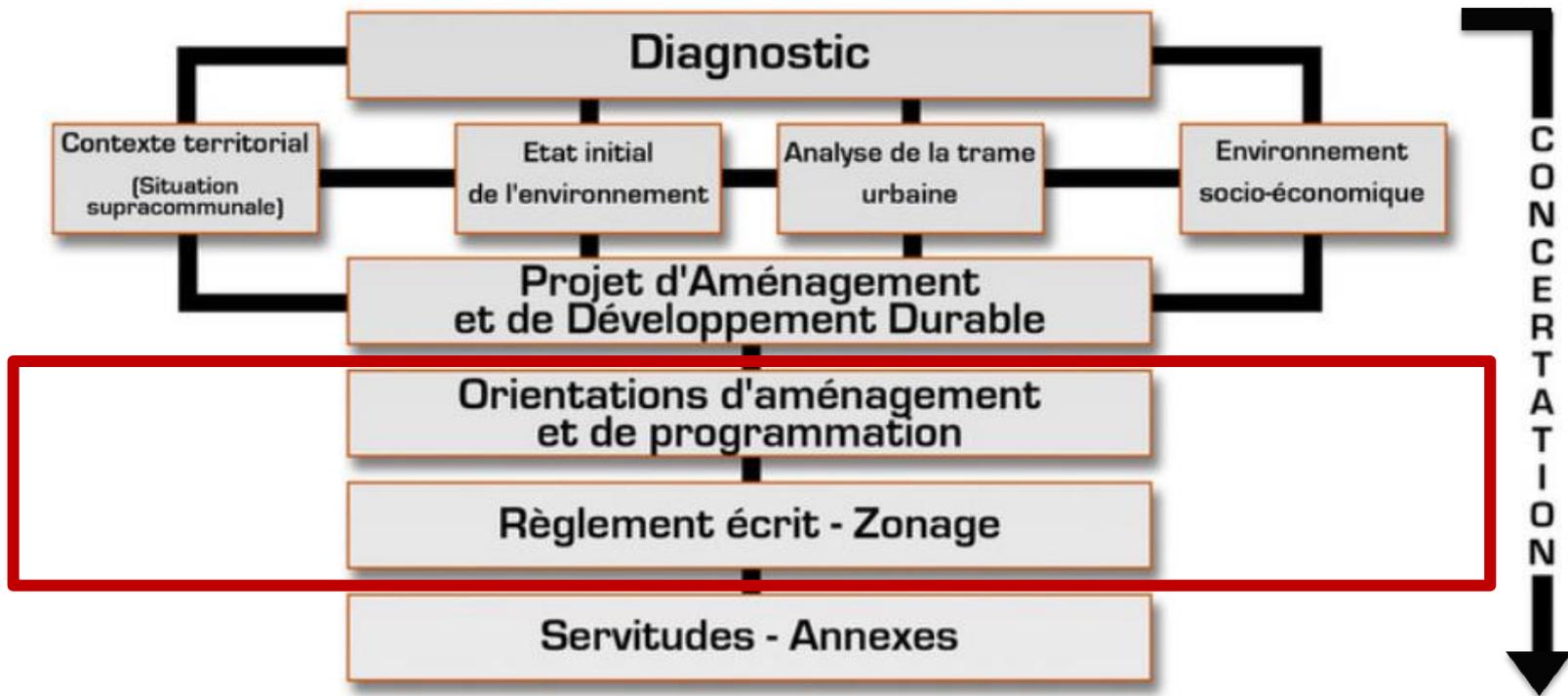
Le 07 mai 2015





Les grandes phases du dossier

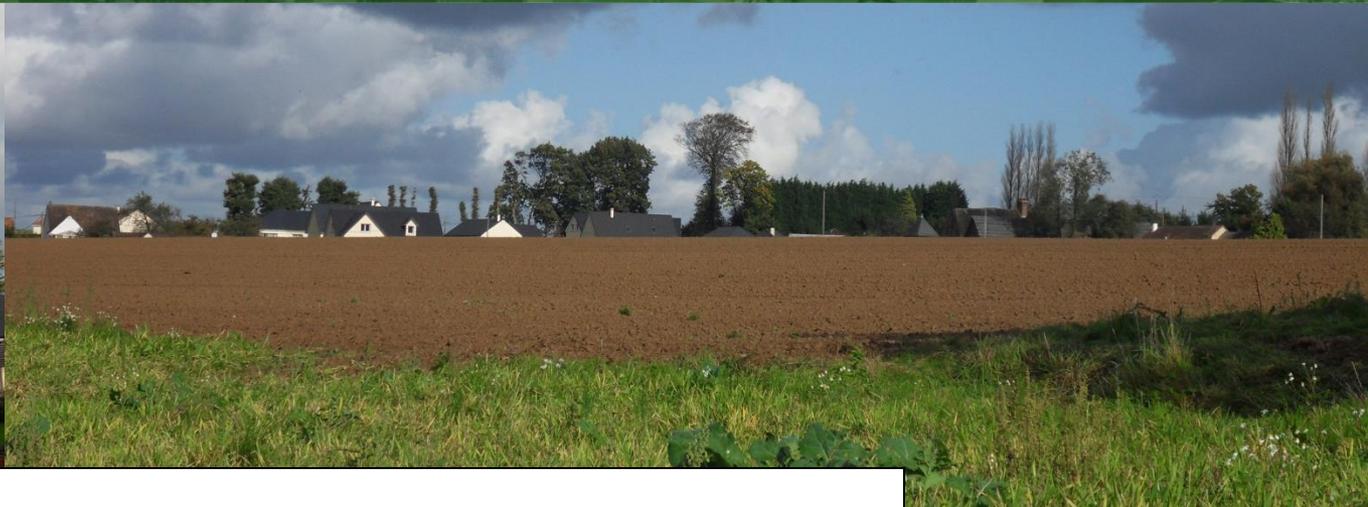
METHODE D'ELABORATION DU PLU



❑ Retours sur les objectifs et orientations du PADD à décliner

- ✓ Dimensionner le projet communal pour l'accueil de **25 logements** sur les 10 prochaines années soit **30 habitants** de plus ;
- ✓ **Ne pas consommer plus de 1,5 ha d'espaces agricoles et naturels ;**
- ✓ Respecter **les seuils minimaux de densité nette du SCoT : 15 lgts / ha** pour les logements individuels (*qui ne comprend qu'un seul logement*), **30 lgts / ha** pour les logements groupés (*logement individuel résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements*) ;
- ✓ **Développer deux petits programmes de logements** contribuant à la diversification de l'offre.





• ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• ZONAGE ET REGLEMENT ECRIT



❑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ✓ Les OAP sont **obligatoires sur les secteurs à enjeux** du territoire (espaces stratégiques pour l'intérêt général et / ou le développement futur de la commune) ;
- ✓ Les **autorisations d'urbanisme** doivent respecter les prescriptions des OAP, dans une **logique de compatibilité** ;
- ✓ Elles doivent préciser les **prescriptions** relatives à l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements qui **garantissent la réalisation du projet communal (PADD)** ;
- ✓ Elles peuvent être présentées **sous forme graphique et / ou écrite**.



Contexte

Hameau et lieu-dit : le village
Zone du POS : IIINA
Zone du PLU : Uc et Ud
Surface : 2,3 ha dont 5000 m² dédiés à l'habitat
Occupation du sol : terrains de sport
Topographie : plane
Maîtrise foncière : communale



Contraintes

Contraintes de 1^{er} niveau : aucune
Contraintes de 2^{ème} niveau : aucune
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune



Réseaux

VOIRIE
Voirie : rue du Stade
Largeur : 3,5 mètres

ASSAINISSEMENT
Raccordement :
Ø canalisation :

EAU POTABLE
Raccordement :
Ø canalisation :

ELECTRICITE
Raccordement :

Atouts

- ✓ Situation centrale dans le village
- ✓ Proximité du bourg et de tous les équipements
 - ✓ Proximité des réseaux
 - ✓ Connexion au réseau de cheminements doux

Enjeux

- ✓ Repenser le fonctionnement des équipements sportifs
- ✓ Compléter et moderniser l'offre en équipements sportifs
 - ✓ Diversifier l'offre de logements
 - ✓ Préserver les capacités de stationnement
- ✓ Conforter la structure du centre-bourg
- ✓ Créer une continuité douce entre la Rte de Croismare et la Rte de l'Observatoire

Potentiel d'accueil

Occupation du sol envisagée : Habitat et équipements publics
Type de logements : logements locatifs
Formes urbaines : logements groupés
Densité : 30 lgts / ha
Potentiel total : 15 logements

Illustrations







Commune de SAINT-MARTIN-du-BEC

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site des équipements sportifs

Forme urbaine et organisation du bâti

- Secteur d'habitat groupé
- Restructuration des équipements sportifs
- Bâti existant

Organisation de la desserte et des déplacements

- Réseau viaire existant
- Réseau piéton existant
- Connexion piétonne à créer
- Carrefour à sécuriser pour tous les usagers
- Stationnement en bande en entrée de site

Insertion paysagère et environnement

- Coulée verte avec ambiance paysagère rurale (vergers, plantations,...)
- Alignement boisé à créer
- Point de collecte des ordures ménagères à déplacer en entrée de site





Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Développement d'une **offre de logements localifs**. Des logements groupés, seront privilégiés (en bande, en courée,...).
- ✓ Densité plancher de l'opération = au moins **30 lgts/ha, soit un potentiel d'environ 15 logements** sur cet espace d'environ 5000m².
- ✓ L'**implantation optimum** des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.
- ✓ **Réorganisation des équipements sportifs** : le terrain de football est déplacé vers le Nord-Ouest, le long de la Route de l'Observatoire, une aire de jeux pour les enfants est réalisée à proximité du city-stade, de nouveaux vestiaires sont à construire,...

Organisation des déplacements

- ✓ **Création d'une liaison douce / mail piétonnier** entre la Route de l'Observatoire et la Route de Croismare.
- ✓ **Aménagement du carrefour de la Route de Croismare** (sécurisation des déplacements piétons et routiers,
- ✓ **Réalisation de trottoirs** ou le long des voies structurantes (ou principe de voirie partagée).
- ✓ **Création de stationnements** en entrée de sites (pour les équipements sportifs et pour l'opération de logements).

Insertion paysagère et environnement

- ✓ **Création d'une coulée verte** entre la Route de Croismare et la Route de l'Observatoire (plantations, vergers, espaces verts publics...).
- ✓ **Création d'un masque végétal** entre le secteur du stade, le lotissement et le futur secteur dédié à l'habitat.
- ✓ **Gestion des déchets** en entrée de site (containers de collecte sélective à déplacer).

Illustrations



Densité imposée : 30 logements / ha



Stationnement en bande en entrée de zone



Collecte sélective des déchets à réorganiser

COUPE TYPE VOIRIE & LOTISSEMENT.

