

## Commune de Saint-Aubin des Préaux



### ► Plan Local d'Urbanisme

3

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Granville, Terre & Mer  
en date du 26 novembre 2018

# GÉNÉRALITÉS – Le paysage urbain de Saint Aubin des Préaux



Un bâti ancien accroché à la voie (implantation en pignon, façade sur rue ou avec un recul plus ou moins important avec murs et végétation en transition). De la longère, à la maison de maître en passant par le corps de ferme organisé en cour.



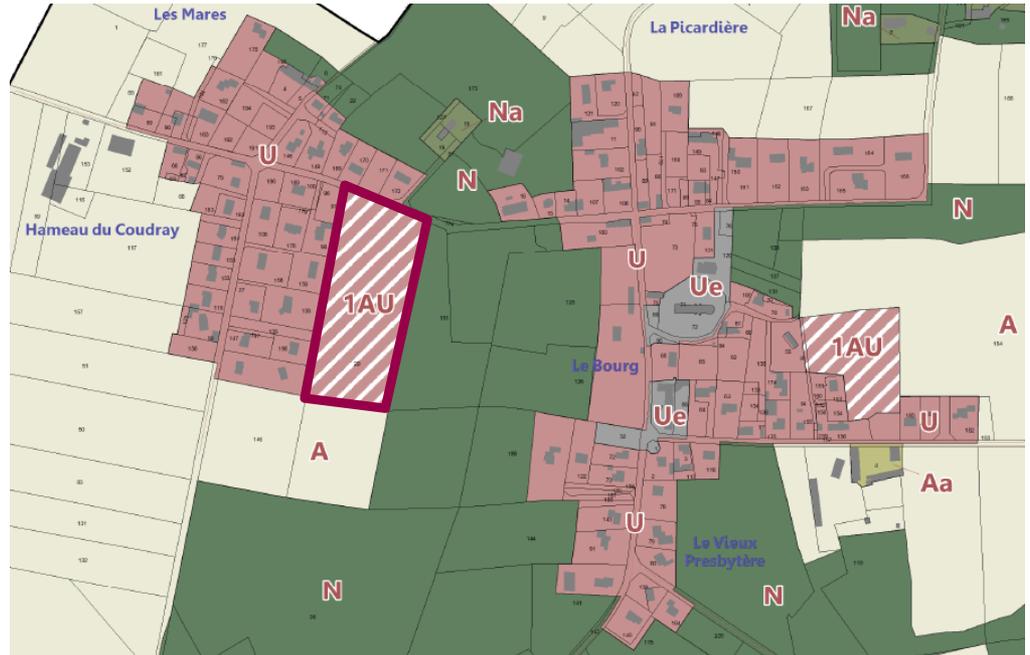
La végétation, sous toutes ses formes, fait transition entre la voie et l'espace bâti: alignement de pommiers, arbres de haut jet isolés et strate plus basse, petits arbres cadrant l'accès à la cour, haies sur talus mêlant végétation taillée et végétation souple...



# GÉNÉRALITÉS – Prescriptions écrites, opposables

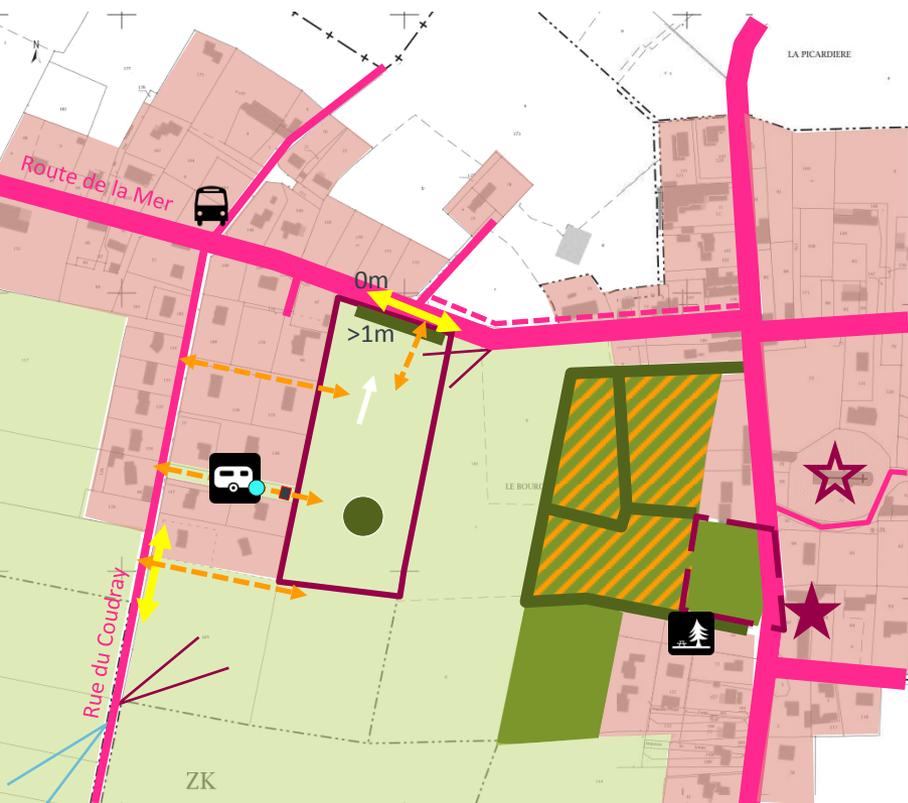
## **Programmation**

- Dans l'ensemble constitué par les sites d'OAP du Coudray et de l'Est du bourg, seul un maximum de cinq nouveaux logements pourra être autorisé chaque année. Ces cinq logements pourront être localisés dans un seul site d'OAP, ou bien répartis entre les deux.
- Le site d'OAP du centre-bourg n'est pas concerné par cette règle.



Le Coudray  
zonage : 1AU

# CARTE DU PAYSAGE ET DES USAGES



 Secteur d'étude

 Autre secteur d'étude faisant l'objet d'une OAP

## OCCUPATION DU SOL:

 Culture

 Prairie

 Bosquet/ Friche

 Zone urbanisée

## TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:

 Courbes de niveau (selon carte IGN)

 Pente descendante ressentie (à confirmer par plan topographique)

 Puits artésien (emplacement à titre indicatif)

## PAYSAGE:

 Haie bocagère arborée

 Arbre remarquable

 Vue sur le grand paysage (la Mer)

 Vue sur le site

## CIRCULATION/ USAGES:

 Voie principale

 Voie secondaire

 Arrêt de bus

 Trottoir

 Aire de pique-nique

 « Caravaning » (deux caravanes)

 Cabanon/garage privé

 Bonne visibilité (desserte possible)

 Ecole/Mairie et église

 Accès envisageable

# LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



# LE SITE EN PHOTOS – Les éléments paysagers



Les limites aux abords du site: une ligne de pommiers en transition du jardin et de la voie.  
En limite propre du site: une haie bocagère sur talus comprenant des merisiers



Le site depuis le lointain



Limite boisée en recul du site et l'isolant du cœur de bourg



Caravanning observé sur la parcelle cadastrée ZK135 et cabanon en fond de parcelle



# LE SITE EN PHOTOS – La morphologie bâtie aux abords du site

Aux abords du site: Longère R+Combles

Maison R+1 avec petit volume annexé discrètement à l'arrière



Pavillon contemporain aux volumes complexes



Pavillon années 1960-70 (plan carré et toiture à quatre pans)



Pavillons au volume simple R+Combles et toiture double pente



Pavillon contemporain aux volumes simples

Implantation intéressante en termes urbain à gauche. A droite alignement systématique des maisons.



# OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Maîtriser les franges d'urbanisation dans l'espace rural et en entrée d'agglomération
- Assurer les relations piétonnes entre le cœur de bourg et les équipements proches (arrêt de car)
- Offrir un espace de rencontre aux habitants du site
- Préserver le chêne monumental présent sur la parcelle
- Assurer la desserte du champ qui sera enclavé au Sud du site

# SCHÉMA D'ORIENTATION, OPPOSABLE

## A – Desserte / Mobilité / Sécurité

-  Accès-véhicules à double sens ou sens unique avec une desserte interne non linéaire (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif).
-  Accès-véhicules à sens unique (tracé et sens à titre indicatif)
-  Desserte agricole du champ au Sud du site
-  Cheminement doux existant ou à créer (tracé et emprise à titre indicatif)
-  Carrefour sécurisé (y compris traversée piétonne). (emprise à titre indicatif)
-  Arrêt de bus

## B – Mixité des fonctions

-  Secteur constructible (densité de 15 logts/ha: 27 logements de typologies variées)
-  Bande non constructible de 10m par rapport à l'alignement, avec plantation d'arbres fruitiers, (cf point C)

## C – Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

-  Espace vert commun (chêne remarquable) à la croisée des chemins (emplacement et emprise à titre indicatif)
-  Haie bocagère à créer comprenant des noisetiers (le Coudray = la coudraie= plantation de noisetiers) et arbres de haut jet
-  Alignement/ plantations d'arbres fruitiers à l'instar des quelques pommiers présents aux abords du site



# PRESCRIPTIONS ÉCRITES, OPPOSABLES

## Programmation

- L'aménagement du quartier ne pourra se faire que dans le cadre d'un permis d'aménager unique.
- Le quartier aura une densité moyenne d'au moins 15 logements/ha, soit 27 logements.
- Les logements auront une typologie variée (maisons individuelles, maisons groupées...).

## Aménagement et intégration paysagère

- Une bande non aedificandi de 10m bordera la route de la mer. Cette bande sera plantée d'arbres fruitiers.
- Des haies bocagères comprenant des arbres de haut-jet cerneront la zone pour une meilleure intégration dans le paysage rural. Ces haies comprendront également des noisetiers en écho au nom du lieu-dit « le Coudray ».
- Le chêne majestueux présent sur le site sera conservé et donnera lieu à espace de rencontre (croisée des chemin, espace vert, placette...).
- Les constructions présenteront des implantations hétérogènes par rapport à la voirie interne.

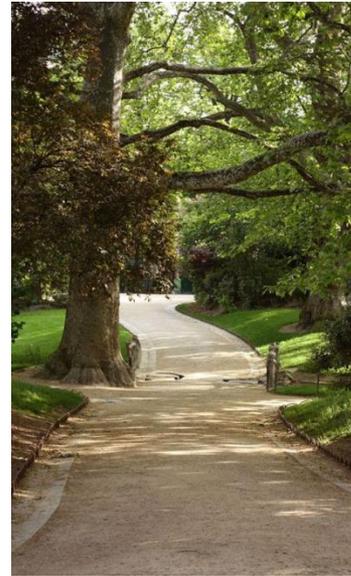
## Accès - voirie

- Deux accès-véhicules au site:
  - Un accès via la route de la mer (à double sens ou sens unique avec un sens à déterminer)
  - Un accès à sens unique (sens à déterminer) via la rue du Coudray en extrémité Sud du site. Cette voie sera également la voie de desserte des engins agricoles exploitant la parcelle qui serait sans quoi enclavée. Les engins agricoles pourront emprunter cette voie à double sens.
- La voirie interne évitera d'être rectiligne à travers l'ensemble du site.
- Une liaison douce sera aménagée le long de la route de la mer, notamment pour relier le quartier à l'arrêt de bus.
- Des liaisons douces relieront la rue du Coudray.
- Une liaison douce reliera la rue du Coudray au cœur de bourg.

## Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

# IMAGES DE RÉFÉRENCE, NON OPPOSABLES – La végétation



Aménagement des abords du chêne: un chemin, un espace de rencontre...

Coudrier, coudraie et noisetier...

Pommiers présents sur le site isolant et intégrant le bâti pavillonnaire depuis la voie.



# IMAGES DE RÉFÉRENCE, NON OPPOSABLES – L'aménagement de l'espace public

DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT QUI ENRICHISSENT LE PAYSAGE DE L'ESPACE PUBLIC:

Des rues présentant des décrochés et brisures.

Une variété des traitements végétaux et minéraux qui créent différentes ambiances sur de très courtes distances



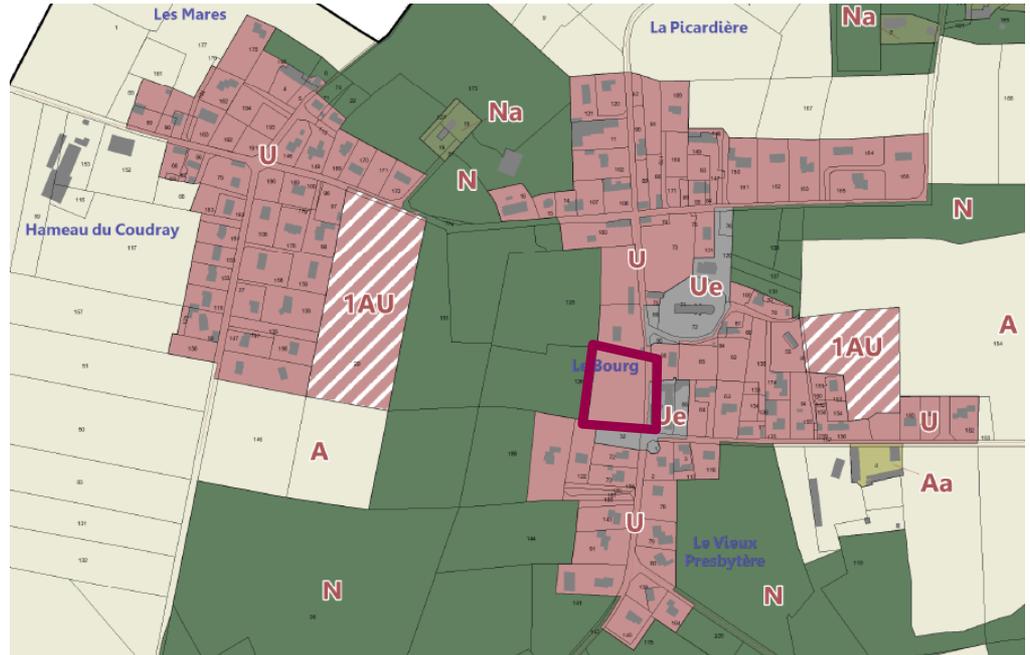
## IMAGES DE RÉFÉRENCE, NON OPPOSABLES – Les typologies bâties



Des lots individuels de formes simples, inspirées de l'habitat présent autour du site

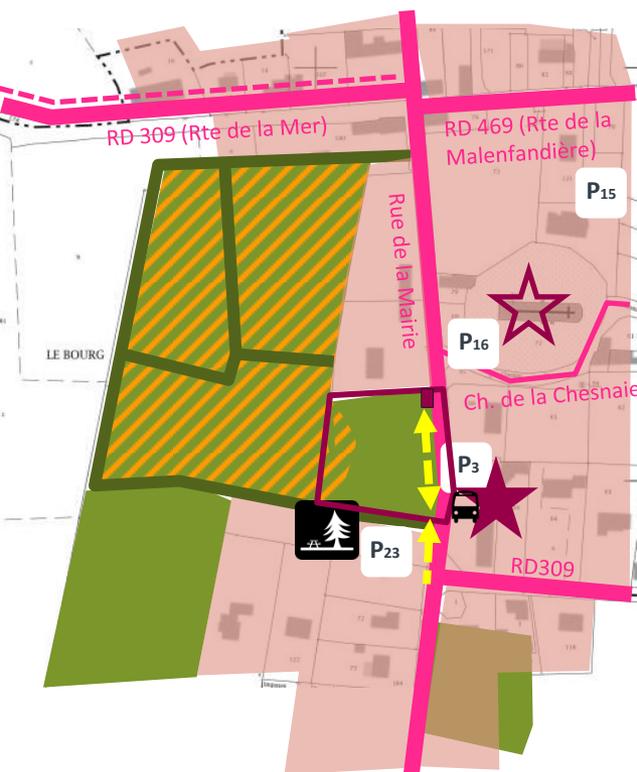


Des « maisons de ville » accolée permet d'obtenir les objectifs de densité de 15 logements/ hectare tout en « aérant » les lots individuels.



Le centre-bourg  
zonage : U et Ue

# CARTE DU PAYSAGE ET DES USAGES



 Secteur d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

-  Prairie
-  Bosquet/ Friche
-  Zone urbanisée
-  Boulangerie typique

## TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:

-  Courbes de niveau (selon carte IGN)

## PAYSAGE:

-  Haie bocagère arborée (peupliers, frênes, merisiers, aubépines en limite de site...)

## CIRCULATION/ USAGES:

-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Trottoir

-  Arrêt de bus
-  Aire de pique-nique

-  Parking et nombre de places.  
Pour le parking de l'église, il s'agit des 16 places projetées dans le cadre d'un réaménagement du site

-  Mauvaise visibilité en l'état

-  Ecole/Mairie et église

# LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



## LE SITE EN PHOTOS – L'urbanisation aux abords du site



La parcelle est en vis-à-vis direct avec la mairie/ école: une situation stratégique au regard urbain, architectural et paysager



Pavillon des années 1980 et des petits arbres pour transition avec l'espace public



Grange/longère cadrée par le végétal et cour en transition avec la voie



Presbytère avec un parc arboré et mur en transition avec la voie.



Une ancienne boulangerie sur (et en limite de) la parcelle

# LE SITE EN PHOTOS – Les usages

UNE OFFRE EN STATIONNEMENT SEMBLANT SUFFISANTE EN CŒUR DE BOURG



Le parking de l'école compte plus de 20 places. Un jour lambda, ce parking est peu rempli.

Notons l'absence de liaison piétonne pour relier ce parking à l'école.



Les abords de l'église une vaste aire servant de parking. Un aménagement en cours de réflexion prévoit le dessin de 16 places.



Trois véhicules peuvent stationner devant la mairie



Le car stationne au pied du mur de l'école

Absence de liaison piétonne le long de la route de la Mairie



## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Assurer la **sécurité** des cheminements liés à l'école
- Maîtriser l'**urbanisation, l'architecture et le paysage** du cœur de bourg
- Assurer les **relations piétonnes** au sein du cœur de bourg et avec le secteur du **Coudray**
- Offrir un **espace de rencontre** en cœur de bourg

# SCHÉMA D'ORIENTATION, OPPOSABLE

Cheminement contournant la boulangerie intégrée à l'espace public.

## A – Desserte / Mobilité / Sécurité

 Accès-véhicules à double sens ou sens unique avec une desserte interne non linéaire.

 Chemin aménagé pour modes doux (*tracé et emprise à titre indicatif*)

 Carrefour sécurisé (en sortie de parking, dégager la visibilité au Nord). (*emprise à titre indicatif*)

## B – Mixité des fonctions

 Secteur constructible (6 logements)

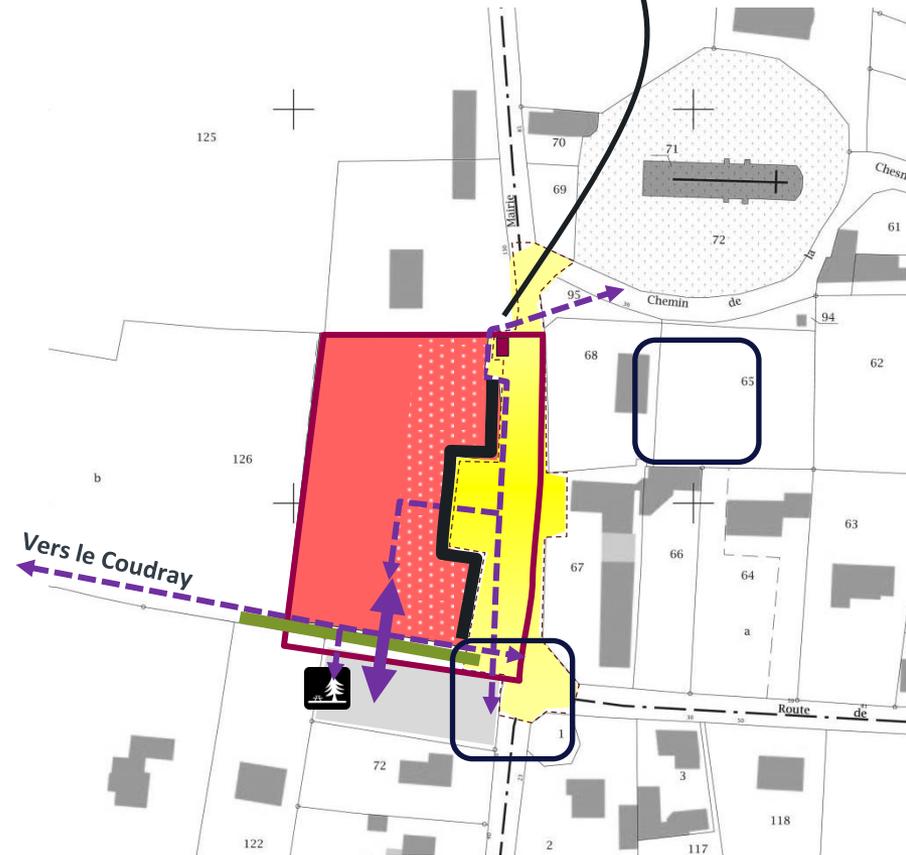
 Dont programme locatif assurant la rotation des effectifs de l'école (*emprise et forme à titre indicatif*).  
Le stationnement des véhicules de ce programme se fera en interne de la zone, caché de l'espace public existant

## C – Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

 Haie bocagère à conserver / régénérer ou à créer

 Aménagement qualitatif mêlant liaison douce, stationnement minute, placette de rencontre et aménagement paysager (*emprise et forme à titre indicatif*)

 Limite de lot privilégiant une implantation des constructions encadrant l'espace public (pignon, façade, mur, muret, haie...) (*emprise et dessin à titre indicatif*)



## **Programmation**

- Le quartier aura une densité moyenne d'au moins 15 logements/ha.
- Il comprendra un programme locatif qui assurera la rotation des effectifs de l'école.
- Les logements pourront avoir une typologie variée (maisons groupées à privilégier, maisons individuelles éventuellement).
- Au moins deux des logements produits devront être des logements aidés (accession sociale à la propriété, locatif social, logement conventionné social, logement communal...).

## **Aménagement et intégration paysagère**

- Un aménagement qualitatif reliera l'école au quartier qui lui fera face: l'espace accueillera liaisons douces, stationnement-minute, placette de rencontre, aménagement paysager...). L'ensemble formera ainsi un cœur de bourg « étoffé ».
- Les constructions donnant sur cet espace public participeront à son décorum de par leur implantation, leurs éléments annexes (murs, murets, haies...).
- La haie bocagère longeant le Sud du site et le délimitant du parking communal sera conservée/ régénérée sauf pour des raisons d'accès ou de sécurité (visibilité...).

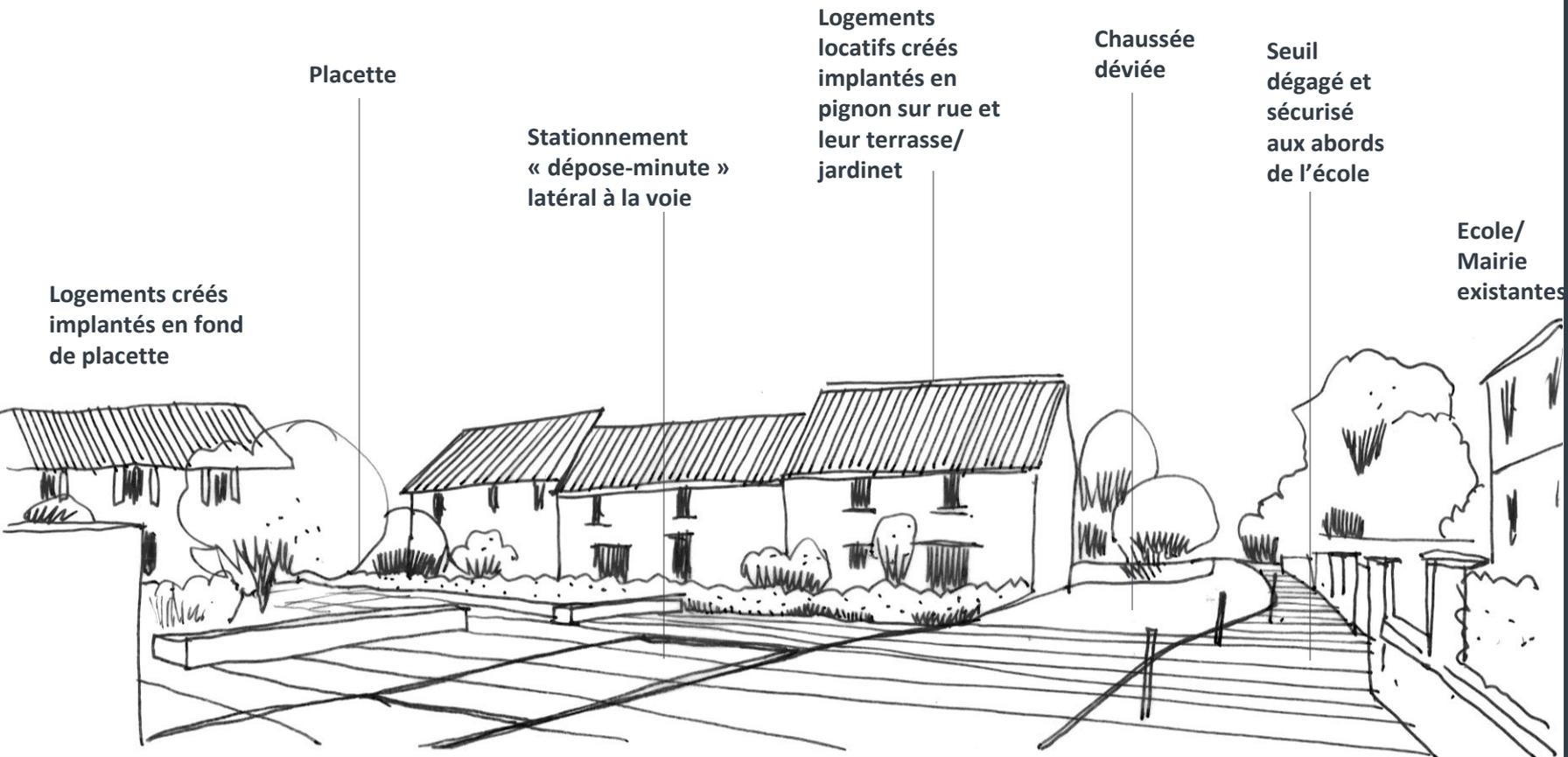
## **Accès - voirie**

- Un accès-véhicules au site via le parking existant situé au Sud de la parcelle. La visibilité sera dégagée sur la route de la mairie, en sortie du parking.
- Une liaison douce sera aménagée au cœur de l'aménagement dit « qualitatif » afin de sécuriser les écoliers et d'inciter les parents à se stationner sur le parking situé au Sud du site et sur le parking de l'église.
- Une liaison douce sera aménagée au sein du quartier dans la continuité du chemin projeté pour relier le Coudray à l'école. Cette liaison desservira également le boulodrome/ aire de pique-nique.
- Le stationnement des logements à créer se fera au cœur du quartier et ne sera pas visible depuis l'aménagement qualitatif cernant la rue de la mairie.

## **Réseaux - collecte des déchets**

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera soit au porte à porte avec des voies ayant un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte, soit en apport volontaire au niveau de la rue de la mairie.

# UNE TRADUCTION POSSIBLE, NON OPPOSABLE – Les abords de la mairie et de l'école,



**↑Etat projeté:** Voie déviée dégagant un seuil à l'école; maisons de ville implantées avec pignon sur rue ou en façade sur l'espace public. Et des usages divers sur ce site de rencontre: stationnement minute, seuil/quai d'attente pour les parents, square/placette....



# IMAGES DE RÉFÉRENCE NON OPPOSABLES

Un seuil dégagé pour les écoliers



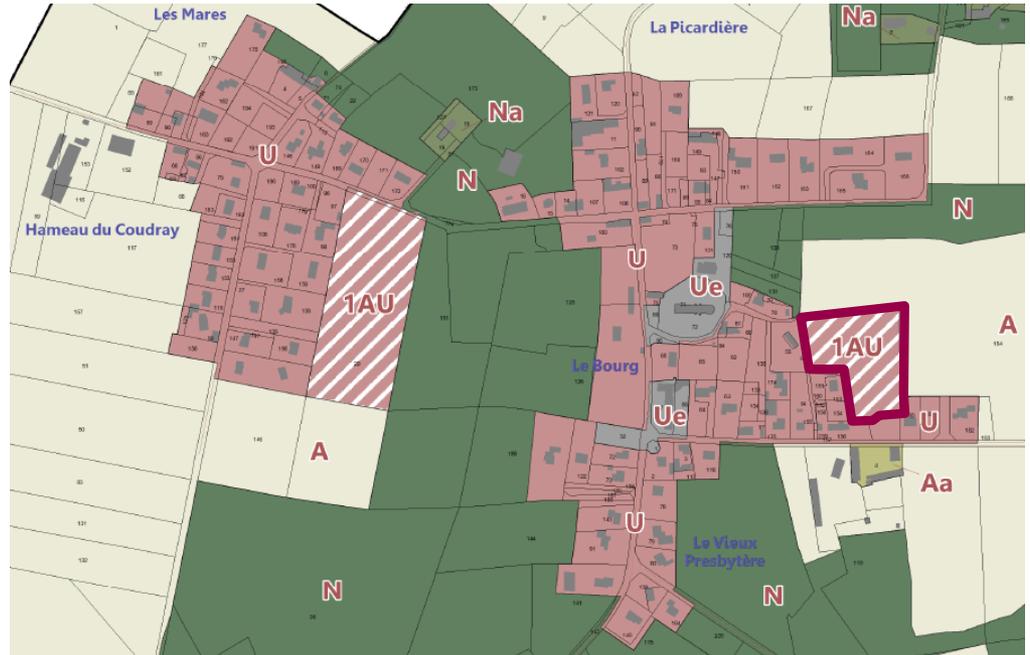
Le four à pain pourrait être réhabilité pour des fournées collectives



Une typologie bâtie dense, de type « maison de ville » permet d'obtenir les objectifs de densité de 15 logements/ hectare tout en « aérant » les lots individuels.



A l'intérieur du quartier:  
D'une part les logements locatifs, maisons de ville accolées, d'autre part des lots individuels (densité de 20 logements/ ha sur cet exemple situé à Balleroy-sur-Drôme (14))



*L'Est du bourg*  
zonage : 1AU

# CARTE DU PAYSAGE ET DES USAGES



 Secteur d'étude

## OCCUPATION DU SOL:

 Culture  Zone urbanisée

## TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:

 Courbes de niveau (selon carte IGN)

## PAYSAGE:

 Haie bocagère arborée (chênes, frênes...)  
 Vue sur le site  
 Vue sur l'église

## CIRCULATION/ USAGES:

 Voie principale  
 Voie résidentielle (chemin de la Chesnaie reliant autrefois le bourg à la Route de la Malenfandière)  
 Bonne visibilité en l'état  
 Desserte envisageable  
 Salle polyvalente/ Eglise

# LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



# LE SITE EN PHOTOS – Les abords du site



## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Maîtriser les franges d'urbanisation dans l'espace rural et le paysage typique
- Offrir des liaisons inter quartiers, notamment vers le cœur de village

# SCHÉMA D'ORIENTATION, OPPOSABLE

## A – Desserte / Mobilité / Sécurité

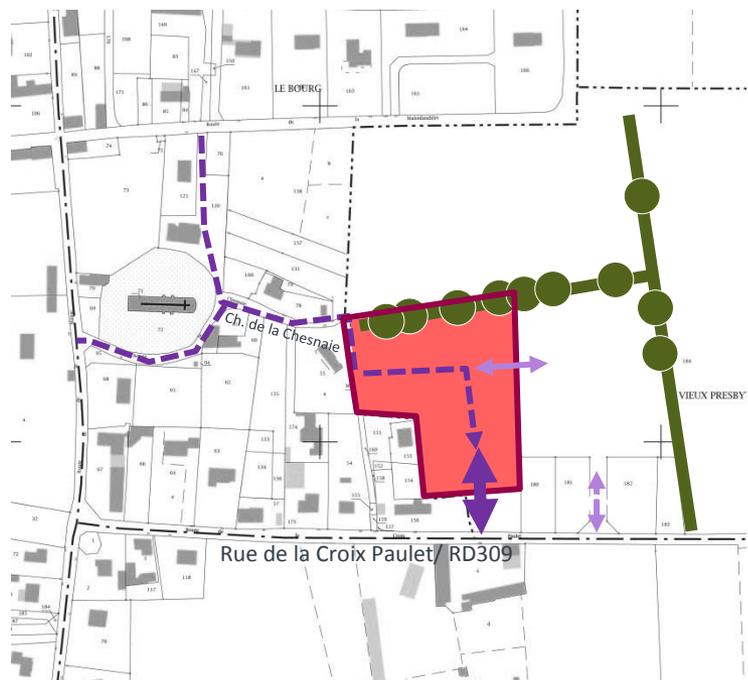
-  Accès-véhicules au quartier à double sens ou sens unique (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
-  Cheminement doux (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Accès (véhicules et/ou modes doux) à prévoir pour une éventuelle urbanisation ultérieure (*emplacement, tracé et emprise à titre indicatif*)

## B – Mixité des fonctions

-  Secteur constructible (12 logements)

## C – Principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale

-  Haie bocagère arborée à conserver / régénérer ou à créer



# PRESCRIPTIONS ÉCRITES, OPPOSABLES

## **Programmation**

- L'aménagement du quartier ne pourra se faire que dans le cadre d'un permis d'aménager unique
- Le quartier aura une densité moyenne d'au moins 15 logements/ha
- Les logements auront une typologie variée (maisons individuelles, maisons groupées...)

## **Aménagement et intégration paysagère**

- La haie bocagère comprenant des arbres de haut-jet sera conservée/ régénérée et prolongée en son extrémité Ouest afin de cerner le quartier et l'intégrer dans le grand paysage

## **Accès - voirie**

- L'accès-véhicules se fera via la rue de la Croix Paulet/ RD309
- Une liaison piétonne permettra de relier le chemin de la Chesnaie à la rue de la Croix Paulet/ RD309, en traversant le quartier

## **Réseaux - collecte des déchets**

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

## IMAGES DE RÉFÉRENCE, NON OPPOSABLES – Les typologies bâties



Des lots individuels de formes simples, inspirées de l'habitat présent autour du site



Des maisons « de ville » accolées permettent d'obtenir les objectifs de densité de 15 logements/ hectare tout en « aérant » les lots individuels.