

PLUi de la communauté de communes de Nozay

OAP sectorielles

Commune d'Abbaretz

Version pour arrêt

Sommaire

OAP sectorielles	1
Localisation.....	3
Echéancier	4
A1 // Les jardins de la gare.....	5
A2 // Ouest bourg	7
A3 // Sud Bourg.....	10
A4 // site Koyo	14
A5 // La Rouaudière.....	16
A6 // La Coquelinais	19
A7 // Zone de la Croix Blanche	21
A8 // Pôle équipement – salle de sport.....	23
A9 // Camping d’Abbaretz	25
A10 // Friche Duquait.....	27
A11 // Cœur nord bourg	31

Localisation

Localisation des périmètres d'OAP – Abbaretz



Echéancier

Tableau résumé – Abbaretz

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme (lgts)	Densité	Dont Lgts sociaux	Échéance
A1	Les jardins de la Gare	Mixte	Extension	1,5		1,5	38	25	8	PA
A2	Ouest Bourg	Habitat	Renouvellement	1,2	Secteur A	0,6	10		2	Court terme
					Secteur B	0,6				Court terme
A3	Sud Bourg	Mixte	Densification	1		0,6	10		2	Court terme
A4	Koyo	Mixte	Densification	0,34		0,34	14	40	3	PA
A5	La Rouaudière	Habitat	Extension	1		0,8	20	25	4	Court terme
A6	La Coquelinois	Habitat	Extension	1,1		1,1	18		4	PA
A7	Zone de la croix blanche	Economie	Extension	5,8		4,9				Court terme
A8	Salle de sport	Equipement	Extension	0,65		0,57				Court terme
A9	Camping	Equipement	Extension	0,2		0,2				Court terme
A10	Friche Duquait	Habitat/Mixte	Densification	1,74						2028*
A11	Cœur nord Bourg	Habitat/Mixte	Densification	0,52		0,5	8		2	Court terme
Total				15,05		11,71	118		25	

ECHEANCES

Echéance à court terme : une autorisation d'urbanisme peut être délivrée dès l'approbation du PLUi.

Echéance à date : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant le 1^{er} janvier de l'année précisée dans l'OAP.

PA ou PC : Une OAP a été réalisée mais un permis a potentiellement déjà été délivré. (Permis d'aménager ou permis de construire).

Opération d'ensemble et secteurs : Une opération d'ensemble peut être souhaitée au sein d'un périmètre d'OAP pour répondre notamment aux objectifs de densité et de production sociale. Une opération distincte par secteur ou tranche peut être réalisée si l'OAP découpe la zone en « secteur ». Les programmes associés doivent être respectés à minima mais peuvent être plus denses ou produire plus de social (passer de 20% à 30% par exemple) dans un principe de compatibilité.

A1 // Les jardins de la gare

CONTEXTE

Au nord du bourg d'Abbaretz, ce secteur est situé face au site de la gare, entre la rue de Nozay et la route de la Touche.

Ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager récent, avant l'approbation du PLUi.

Surface totale de l'OAP : 1.5 ha
Surface opérationnelle : 1.5 ha

OBJECTIFS

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les accès se feront par la rue de la gare. Il est prévu la production de 38 logements pour répondre aux besoins de la commune. Ces logements seront essentiellement individuels, avec un îlot de logements sociaux.

Programme

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	1,5 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	38	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	8	Part sociale minimale souhaitée	25%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	Non (PA en cours)

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A2 // Ouest bourg

CONTEXTE

Ce secteur est situé à l'ouest du bourg d'Abbaretz, entre une ancienne exploitation agricole et la chapelle Saint-Etienne. Des habitations bordent le nord du site, et la rue de la Poste le longe par le sud, qui permettra son accès.

Quelques arbres et une haie structure la limite sud du site, le long de la route de Puceul. Le site présente une pente significative du nord au sud, et offre des vues sur l'espace rural environnant du bourg d'Abbaretz.

A l'Ouest, une friche peut se renouveler et permettre une opération complémentaire.

OBJECTIFS

L'objectif est de densifier l'espace urbanisé du bourg d'Abbaretz, en optimisant un espace enclavé situé en entrée de bourg ouest, et une friche bâtie. L'ensemble sera ainsi directement connecté au bourg, par la création d'un principe piéton notamment à l'est.

Deux secteurs distincts permettent de phaser l'opération globale.

Un accès mutualisé devra être garanti à minima sur la partie Sud, avec une accroche sur la route de Puceul.

Sur le secteur A (6000 m²), il est attendu une dizaine de logements, principalement individuels, et comprenant à minima deux logements sociaux. Un principe de percée visuelle vers le sud devra être travaillé, par l'implantation des bâtiments et le maintien d'ouvertures.

Le secteur B (6000 m²) devra composer une opération de renouvellement urbain. Dans le cadre d'un programme habitat, l'opération devra tendre vers 20 logements à l'hectare.

L'implantation des constructions devra permettre de limiter les vis-à-vis avec les bâtiments voisins (au Nord), notamment en orientant les jardins vers les constructions existantes et en assurant des traitements paysagers qualitatifs permettant de gérer la transition entre l'existant et le projet.

Surface totale de l'OAP : 1.27 ha
Surface opérationnelle : 1.2 ha

Programme

Programme attendu : 20 logements (à minima)

Secteur A = 10 / Secteur B = pas de minima

Part sociale : minimum 20 % soit 2 logements sociaux

Secteur A = 2 / Secteur B = pas d'obligation

Diversité : logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires

Secteur A

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires		
Surface réelle opérationnelle	0.6 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement		
Nombre de logements minimum attendus	10	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	2	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

Secteur B

Typologie	Habitat		
Diversité	Logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires, logements collectifs		
Surface réelle opérationnelle	0.6 ha		
Type d'aménagement	Renouvellement		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)		Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHEMA DE PRINCIPE






Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.




Vocation(s)

-  **Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
-  **Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A3 // Sud Bourg

CONTEXTE

Situé au cœur du bourg, au sud de la centralité, ce site est bordé par la centralité au nord, l'école publique au sud, du tissu résidentiel à l'ouest et des logements mitoyens et la RD1 à l'est.

Le secteur est essentiellement composé de fonds de jardins et de petits espaces naturels. Il est bordé par un chemin piéton sur l'ouest, qui permet de rejoindre le bourg sur la rue de la Vieille Cure.

Surface totale de l'OAP : 1,00 ha
Surface opérationnelle : 0,6 ha



Vue depuis la rue des écoles



Vue sur le cœur du site et l'ancien verger

OBJECTIFS

L'objectif est de créer un secteur de densification maîtrisée et acceptable en continuité de la zone de centralité, tout en le connectant au secteur plus résidentiel et notamment aux habitations et à l'école. Le programme peut se composer d'habitat et éventuellement des services.

Les gabarits et hauteurs devront composer avec les volumes environnants pour s'insérer dans ce tissu déjà dense. Les composantes naturelles pourront être conservées pour valoriser le site et les paysages du bourg.

Programme

Programme attendu : 10 logements (à minima)

Part sociale : minimum 20%, soit 2 logements sociaux

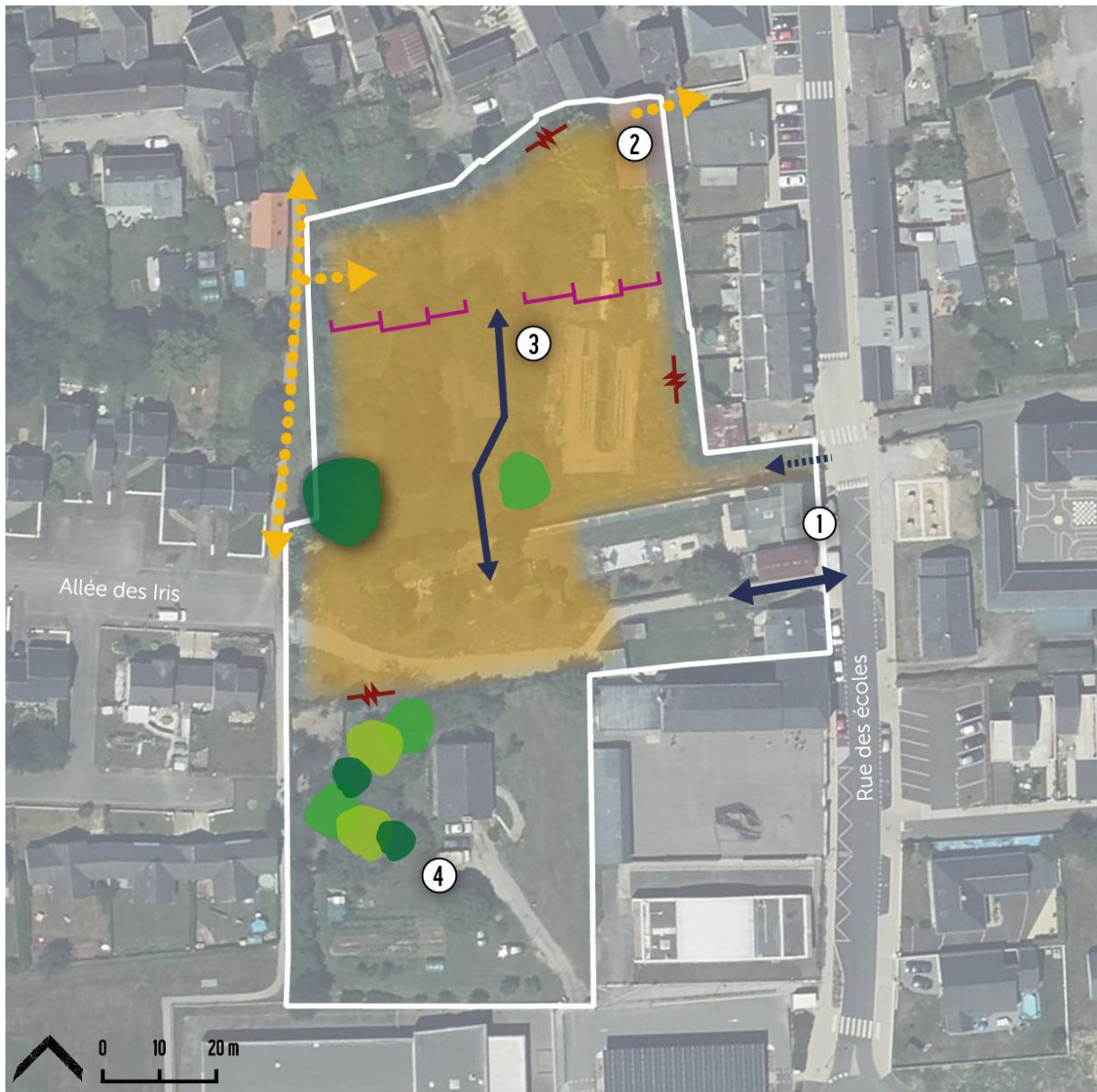
Diversité : Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels

Mixité : Habitat, cellules servicielles et/ou équipements

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	0.6 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	10	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	2	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Comment respecter le programme ? L'OAP n'impose pas d'opération d'ensemble, mais cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du site avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du site. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme sur l'ensemble du site soumis à OAP.

SCHEMA DE PRINCIPE






Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.




Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- ②** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès au site devra se faire obligatoirement via la rue des écoles pour desservir l'ensemble du site. D'autres accès complémentaires pourront être créés si la densité prévue est augmentée. La gestion interne des flux devra permettre une bonne circulation et raccordement au réseau routier existant.

2

► L'opération devra chercher à connecter au maximum le site aux différentes liaisons douces existantes, notamment au nord en direction du centre-bourg, afin de désenclaver l'aménagement. L'objectif est d'intégrer les futurs aménagements dans la continuité du bourg et de conserver une porosité piétonne du cœur d'îlot.

3

► L'implantation des constructions devra permettre de limiter les vis-à-vis avec les bâtiments voisins, notamment en orientant les constructions est-ouest, orientées vers le Sud. Cette implantation permettra de favoriser l'ensoleillement des jardins et espaces libres et des façades. La desserte interne devra permettre ces implantations en privilégiant par exemple une voie centrale et des petites impasses ou courées est-ouest pour desservir des lots ou macro-lots de part et d'autre de l'axe central.

4

► Les parcelles déjà bâties ou partiellement aménagées, en dehors de la zone orangee (surface réelle opérationnelle) et au sein de l'OAP peuvent se densifier, en amont ou en aval du projet, tout en respectant les principes de l'OAP et notamment la desserte. Il n'y a pas d'objectif de densité et ou de programmation pour le reste des surfaces au sein de l'OAP.

A4 // site Koyo

CONTEXTE

Ce secteur se trouve rue de la Cité, au nord-ouest du bourg d'Abbaretz. Une parcelle libre directement connectée au bourg et permettant une opération dense. Elle est bordée par des pavillons et leurs jardins et un espace naturel et boisé à l'Est.

C'est un espace naturel d'environ 3400 m².

Elle fait partie du projet « Réinventer Rural » porté par la Communauté de communes. Un porteur de projet est identifié depuis quelques années.

Surface totale de l'OAP : 0.34 ha
Surface opérationnelle : 0.34 ha

OBJECTIFS

Il est attendu une densité plus importante qu'aux alentours sur ce secteur. Un programme mixte est prévu afin de garantir une offre multigénérationnelle.

Un projet spécifique est porté par un groupement qui a travaillé dans le cadre du « Réinventer Rural » porté par la Communauté de communes de Nozay.

Des logements destinés à des personnes âgées sont attendus en rez-de-chaussée, tandis qu'à l'étage, les appartements pourront accueillir des familles.

Programme :

Programme attendu : Minimum 14 logements

Part sociale : Minimum 20%, soit 3 logements sociaux

(Le projet peut comporter plus si possible et notamment un 100% social ou abordable ou un mix des deux).

Diversité : Collectif et/ou intermédiaire


Mixité : Habitat et/ou équipements

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire		
Surface réelle opérationnelle	0.34 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	14	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	3	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

SCHEMA DE PRINCIPE






Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.




Vocation(s)

-  **Habitat diversifié**
Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
-  **Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A5 // La Rouaudière

CONTEXTE

Au sud du bourg, ce secteur s'inscrit en continuité nord du quartier récent des Framboisiers. Il s'inscrit en continuité de la zone résidentielle du bourg.

C'est un espace peu artificialisé et enclavé entre des opérations pavillonnaires récentes.

Surface totale de l'OAP : 1 ha
Surface opérationnelle : 0.8 ha

OBJECTIFS

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de compléter l'enveloppe urbaine du sud du bourg tout en s'assurant de l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte pavillonnaire environnant.

Sur environ 1 ha, le secteur est à vocation principale d'habitat et devra accueillir un minimum de 20 logements.

Un principe de cheminement piéton longera le site à l'est, afin de connecter le bourg et le nouveau quartier des Framboisiers. Un accès véhicule sera également intégré en continuité des Framboisiers. Un deuxième pourra être aménagé à l'ouest du site, rue de la Rouaudière.

Les arbres et haies présents sur le site devront être conservés ou remplacés.

Considérant la proximité avec des habitations existantes, notamment au nord et à l'ouest, des principes d'implantations et d'aménagements paysagers permettant de limiter les vis-à-vis sont demandés.

Programme :

Programme attendu : 20 logements (à minima)

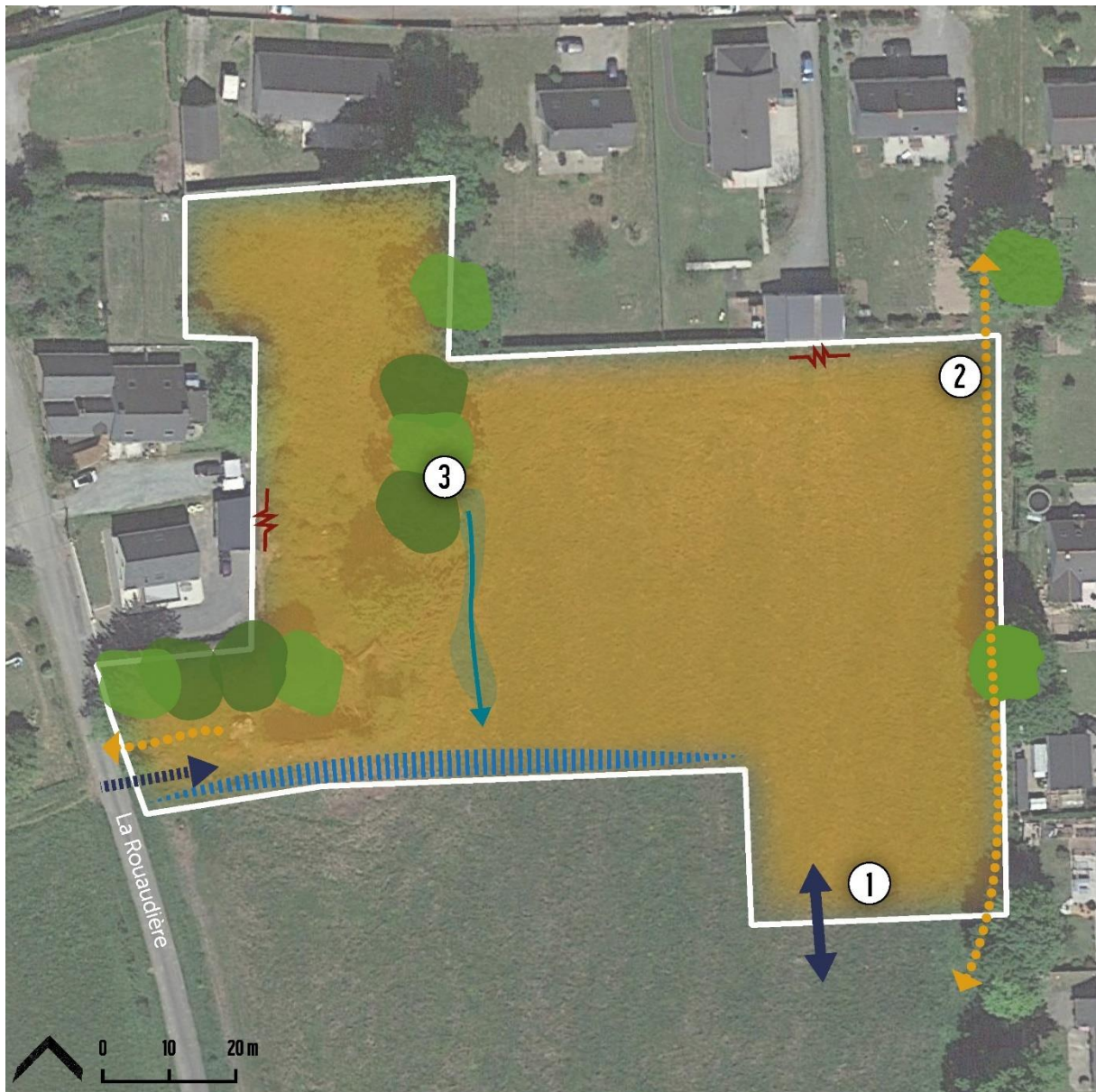
Part sociale : Minimum 20%, soit 4 locatifs sociaux

Diversité : Intermédiaire et/ ou individuel, voire petits collectifs

Mixité : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	0.8 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	20	Densité (log/ha)	25 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	4	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
- 2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

①

► Un accès est à assurer avec l'allée des Framboisiers, dans lequel la voirie est déjà prévue pour la connexion entre les deux opérations.

②

► Le principe de cheminement piéton s'inscrit également avec le chemin existant aux Framboisiers. Il permet de relier l'ensemble des nouveaux quartiers (existants ou futurs) au bourg d'Abbaretz.

③

► Compte-tenu de la topographie du terrain, un principe d'écoulement des eaux devra être travaillé en profitant de la présence des arbres et de la végétation en cœur de site. Cet écoulement viendra s'infiltrer dans une noue ou autre système d'infiltration des eaux prévu en bordure sud du site. Celui-ci devra bénéficier d'un aménagement paysager qui fera transition avec l'allée des Framboisiers.

A6 // La Coquelinais

CONTEXTE

Au sud du bourg, l'allée des Airelles s'inscrit en continuité du récent lotissement de la Rouaudière. Au sud, une zone d'activités économique et une zone agricole à l'ouest. Une haie borde le site au sud, marquant une délimitation avec la zone économique.

Le site est bordé par la RD1 à l'est, la route de la Rouaudière au nord et une route communale à l'ouest.

Une autorisation d'urbanisme a été accordée récemment sur ce secteur pour un lotissement pavillonnaire.

Surface totale de l'OAP : 1.1 ha
Surface opérationnelle : 1.1 ha

OBJECTIFS

Le projet est à vocation principal d'habitat.

Il comprendra 18 logements dont, 4 logements sociaux minimum.
Il vient compléter l'offre de logements sur la commune.

Programme

Programme attendu : 18 logements (à minima)

Part sociale : 20 % minimum, soit 4 locatifs sociaux

Diversité : Tout type de logement, entre collectif, intermédiaire et individuel.

Mixité : Habitat

Typologie	Habitat		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	1.1 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	18	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	4	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	oui

SCHEMA DE PRINCIPE






Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.




Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.


Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A7 // Zone de la Croix Blanche

CONTEXTE

Ce secteur est situé au sud du bourg d'Abbaretz, il a une vocation économique. Une entreprise est déjà présente sur la zone. Cette zone est déjà viabilisée en partie et peut accueillir à court terme des activités économiques.

Celle-ci se décline en deux types de zone : la zone industrielle et artisanale de proximité déjà artificialisée et la zone à urbaniser à vocation industrielle et artisanale.

Elle est encadrée par la rue du Vivier au nord, la route de Saffré à l'est et une voie de desserte future à l'ouest. Au nord de la zone, l'allée des Airelles a été aménagée récemment.

En limite d'espace rural, cette zone devra bénéficier d'un travail paysager pour assurer une bonne transition entre les activités en place et futures et les espaces agro-naturels environnants.

Surface totale de l'OAP : 5.8 ha
Surface opérationnelle : 4.9 ha

OBJECTIFS

L'objectif de la zone est de permettre le développement économique à Abbaretz et d'optimiser les espaces viabilisés.

Son extension permet de proposer des terrains adaptés aux petites et moyennes entreprises industrielles, logistiques ou artisanales.

Les haies qui encadrent le site doivent être préservées, ainsi que l'arbre situé à l'ouest. Les accès se feront par les voies existantes, au nord du site.

Un accès ou une sortie en sens unique pourra être aménagée sur la route de Saffré au sud du site. Un principe de cheminement doux devra permettre de rejoindre le bourg au nord.

Programme

Programme attendu : Activités économiques

Diversité : Petites et moyennes entreprises

Mixité : Industrie, entrepôts, artisanat, logistique

Typologie	Economie		
Diversité	-		
Surface réelle opérationnelle	4,9 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Economie**
Secteur à vocation économique
- Commerces**
Secteur à vocation commerciale ou servicielle
- Equipements**
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A8 // Pôle équipement - salle de sport

CONTEXTE

Situé au nord de la commune, au nord du Service Départemental d'incendie et de Secours 44 (SDIS) et face au silo Terrena, ce terrain à urbaniser à vocation à recevoir un futur équipement. Il s'inscrit en continuité des terrains de sport et des vestiaires situés au nord-est, pour venir former un ensemble d'équipements sportifs et/ou de loisirs au nord de la commune.

Le site est imbriqué entre la rue du Bois Vert à l'est et la route de Nozay (RD2) à l'ouest. Un alignement d'arbres structure le site d'ouest en est en son centre, ainsi qu'une haie le long de la route du Bois Vert.

Surface totale de l'OAP : 0.65 ha
Surface opérationnelle : 0.57 ha

OBJECTIFS

L'objectif de ce secteur est de venir compléter l'offre d'équipements sportifs et de loisirs de la commune en permettant l'implantation d'une salle de sport et la mutualisation des vestiaires et stationnements notamment.

Les haies et arbres identifiés seront préservés pour la qualité paysagère et la bonne gestion écologique du site. Des accès seront prévus au sud du site, depuis la route du Bois Vert ainsi que sur la route le Bas Bois Vert pour rejoindre les terrains de sport.

Les nouvelles constructions pourront être implantées en partie sud du site, après la haie, tandis que le nord recevra un parking végétalisé et perméable.

Le traitement des espaces devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Les abords végétalisés devront privilégier des essences locales.

Programme

Programme attendu : Equipements publics ou d'intérêt collectif

Mixité : Equipements et services, dédiés aux sports, loisirs...

Typologie	Equipements et services		
Diversité	-		
Surface réelle opérationnelle	0.57 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

- Economie
Secteur à vocation économique
- Commerces
Secteur à vocation commerciale ou servicielle
- Equipements
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

- Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
- Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
- Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

- Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
- Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
- Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

- Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
- Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
- Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
- Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A9 // Camping d'Abbaretz

CONTEXTE

A l'ouest de la commune, rue de la Cité, une parcelle est destinée à recevoir des aménagements liés à un camping.

Le site est bordé par une zone humide au nord, et des habitations à l'ouest, à l'est et au sud.

Cette petite parcelle est complètement aménagée et partiellement bâtie. Un renouvellement complet du terrain est souhaitable.

Surface totale de l'OAP : 0.2 ha
Surface opérationnelle : 0.2 ha

OBJECTIFS

L'objectif de ce secteur est de permettre la construction et l'aménagement de bâtiments dédiés à la gestion d'un camping ou aire de camping.

Les bâtiments existants peuvent être en vue d'être réhabilités ou démolis.

Les espaces déjà artificialisés peuvent être conservés ou renaturés.

Une transition paysagère est attendue en bordure nord du site, avec la zone humide et la zone aménagée.

L'accès au site se fait par la rue de la Cité au sud.

Programme

Programme attendu : Equipements et services

Mixité : Autre hébergement touristique, équipements sportif ou de loisirs

Typologie	Equipements et services		
Diversité	-		
Surface réelle opérationnelle	0.2 ha		
Type d'aménagement	Extension		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	-
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	-
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

SCHEMA DE PRINCIPE



Périmètre(s)




-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)




-  **Economie**
Secteur à vocation économique
-  **Commerces**
Secteur à vocation commerciale ou servicielle
-  **Equipements**
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

A10 // Friche Duquait

CONTEXTE

Le secteur dit de « la Friche Duquait » est un secteur de renouvellement urbain comprenant en plusieurs espaces à renouveler.

- l'ancien magasin de matériel de motoculture Duquait
- le garage Renault.

Le site est au nord du bourg d'Abbaretz et s'inscrit en continuité de la centralité, pouvant ainsi évoluer vers de l'habitat, du service ou des équipements. Il marque l'entrée dans le bourg en venant du nord et devra donc bénéficier d'un traitement paysager qualitatif.

C'est un site stratégique à moyen et long terme.

La zone est complètement artificialisée et partiellement bâtie avec des volumes importants.

Surface totale de l'OAP : 1.74 ha
Surface opérationnelle : -



Vue sur le garage Renault



Vue sur les bâtiments Duquait



Vue sur le verger au Nord et le SDIS

OBJECTIFS

Une opération de renouvellement urbain globale doit être réfléchi. Différentes opérations peuvent être lancées en fonction des besoins.

Sur la partie Ouest (Renault) un programme mixte, pouvant accueillir de l'habitat, des équipements, des services et/ou bureaux peut être envisagé.

Sur la partie Est (Duquait), de l'habitat dense est à privilégier avec des cellules servicielles ou commerciales en rez-de-chaussée.

Un traitement paysager est attendu notamment en limite nord, pour marquer l'entrée de ville. Le verger présent est à conserver.

Des cheminements piétons en direction du bourg sont à organiser.

L'espace public et la voirie devront particulièrement être travaillés pour marquer l'entrée de ville Nord et une logique plus urbaine.

Programme

Programme attendu : -

Part sociale : 20% minimum (si opération d'habitat)

Mixité : Activités servicielles, commerces, habitat (selon le règlement)

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	- ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	-	Densité (log/ha)	20 log/ha
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	-	Part sociale minimale souhaitée	20%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non



SCHEMA DE PRINCIPE







Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.

Vocation(s)

-  **Habitat dense et mixité**
Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  **Equipements**
Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
-  **2** Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.
-  Placette d'organisation des dessertes et/ou carrefour à aménager

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages
-  Créer des franges paysagères faisant transition avec les espaces agricoles et naturels

ORIENTATIONS DETAILLEES

- ① ▶ Sur le secteur ouest, il est attendu un programme mixte, pouvant comprendre de l'habitat, des équipements des services et/ou des bureaux. Le bâtiment de l'ancien garage peut être totalement démoli.
- ② ▶ Sur le secteur Est, un programme mixte de logements est attendu, pour faire écho à la centralité du bourg. Les volumes devront composer entre densité historique sur la partie proche de la centralité et nouvelles formes urbaines denses sur la partie entrée de ville Nord.
- ③ ▶ Une entrée principale par la rue de la mairie pourra être créée pour desservir le quartier et les îlots. Les connexion avec la route de Nozay ne sont pas à privilégier. Un carrefour aménagé d'entrée de ville peut être imaginé entre la friche Renault et la friche Duquait.
- ④ ▶ Un cheminement piéton permettant de rejoindre le bourg d'Abbaretz permettra de connecter le secteur au centre-bourg, par l'impasse Saint-Sauveur qui débouche sur la rue Boulay Paty. A terme, une voirie plus structurante et une desserte automobile pourra être imaginée.
- ⑤ ▶ Un verger situé au nord de la fiche Renault est à conserver et valoriser. Il marque notamment l'entrée de ville depuis la RD2 et constitue un espace de transition entre le paysage urbain et la zone naturelle.

A11 // Cœur nord bourg

CONTEXTE

Situé au cœur Nord du bourg, ce site est en contact direct avec les rues principales de la centralité. Il est desservi au Sud par la place de l'Eglise.

Le secteur est une arrière-cour composé de différents jardins ou espaces délaissés, cachés du paysage urbain du bourg. Il borde directement les espaces boisés au Nord-ouest du bourg et adossés à la salle polyvalente.

Un cheminement piéton existe et permet de desservir différentes parcelles. Des traces d'un ancien verger sont encore existantes.

Surface totale de l'OAP : 0.52 ha
Surface opérationnelle : 0,5 ha



Vue sur le site, depuis le Sud



Vue sur le cœur du site et l'ancien verger

OBJECTIFS

L'objectif est de créer un secteur de densification maîtrisée et acceptable en continuité de la zone de centralité, tout en le connectant au secteur plus résidentiel ou encore à la salle polyvalente.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire sur la rue de la mairie pour améliorer la prise en compte des eaux usées sur ce secteur et tolérer une densification encadrée.

Les gabarits et hauteurs devront composer avec les volumes environnants pour s'insérer dans ce tissu déjà dense. Les composantes naturelles pourront être conservées pour valoriser le site et les paysages du bourg.

Programme

Programme attendu : 8 logements (à minima)

Part sociale : minimum 25%, soit 2 logements sociaux

Diversité : Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels

Mixité : Habitat, cellules servicielles et/ou équipements

Typologie	Habitat, mixte		
Diversité	Logement collectif et/ou intermédiaire, ou individuels		
Surface réelle opérationnelle	0.5 ha		
Type d'aménagement	Densification		
Nombre de logements minimum attendus	8	Densité (log/ha)	
Nombre de logements locatifs sociaux attendus (minimum)	2	Part sociale minimale souhaitée	25%
Echéance	Court terme	Opération d'ensemble souhaitée	non

Comment respecter le programme ? L'OAP n'impose pas d'opération d'ensemble, mais cela nécessite de proposer un « principe d'aménagement global » ou une esquisse sur l'ensemble du site avant de déposer un ou plusieurs permis de construire ou d'aménager. Dans le cadre d'un phasage, des premières opérations peuvent démarrer sans forcément recouvrir l'ensemble du site. Leur réalisation permettra à terme l'aménagement global du site dans le respect du programme, des orientations détaillées et des principes d'aménagement, tout comme sur l'ensemble du site soumis à OAP.

SCHEMA DE PRINCIPE






Périmètre(s)

-  Périmètre global de l'OAP
-  Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée.




Vocation(s)

- Habitat diversifié**
 Secteur à vocation d'habitat diversifié, de individuel à collectif et aux typologies variées
- Habitat dense et mixité**
 Secteur à vocation d'habitat dense et pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle
-  Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.

Accessibilité et mobilités

-  Principe de desserte et d'accès, en double sens ou à sens unique.
-  Accès complémentaire à proposer, à sens unique.
-  Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

Implantations et volumes bâtis

-  Implantation bâtie à favoriser et orientations des bâtiments à envisager
-  Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardins ou espaces agro-naturels
-  Conserver des espaces non construits et reculer les fronts bâtis

Environnement et paysages

-  Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.
-  Conserver les caractéristiques et les composantes naturelles du secteur
-  Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.
-  Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération.
-  Conserver les vues patrimoniales et les paysages

ORIENTATIONS DETAILLEES

1

► L'accès au site devra se faire obligatoirement via la rue de la Cité au Sud et permettra de desservir l'ensemble des logements en densification. Un bouclage pourra être recherché avec la rue de la mairie.

2

► La desserte automobile devra permettre un bouclage notamment pourra assurer une desserte des réseaux sur la rue de la mairie. Le raccordement des eaux usées devra se faire sur la rue de la mairie.

Les cheminements doux pourront aussi s'appuyer sur les logiques de dessertes de cet îlot en densification. Une porosité de l'ensemble du site devra être conservée pour connecter si possible la salle polyvalente au Nord.

3

► Les espaces naturels et les sujets arborés devront être préservés sur les franges du site. Les composantes pourront être compensés pour optimiser la densification de l'espace tout en conservant une bonne gestion des eaux pluviales, des écoulements et de la perméabilité des lieux.