P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

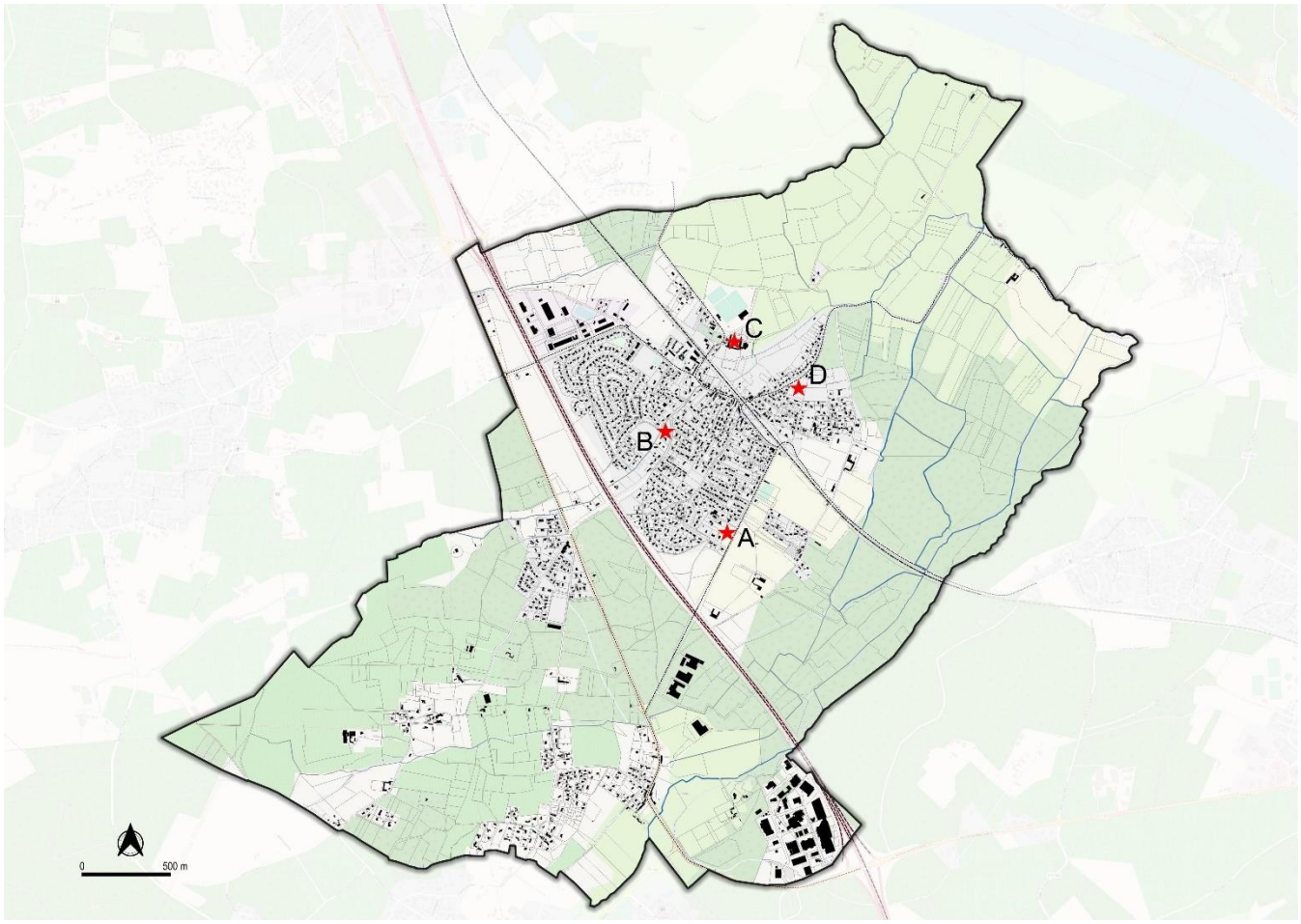
St MEDARD D'EYRANS

3

O.A.P.
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'APPROBATION

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
21/12/2020	**25/04/2023**	**11/06/2025**	**06/10/2025 au 08/11/2025**	**25/02/2026**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent 4 secteurs :

- A –SABLE D'EXPERT
- B –Lieu dit PEYRET
- C –EGLISE
- D – Avenue de l'ESTEYROLLE

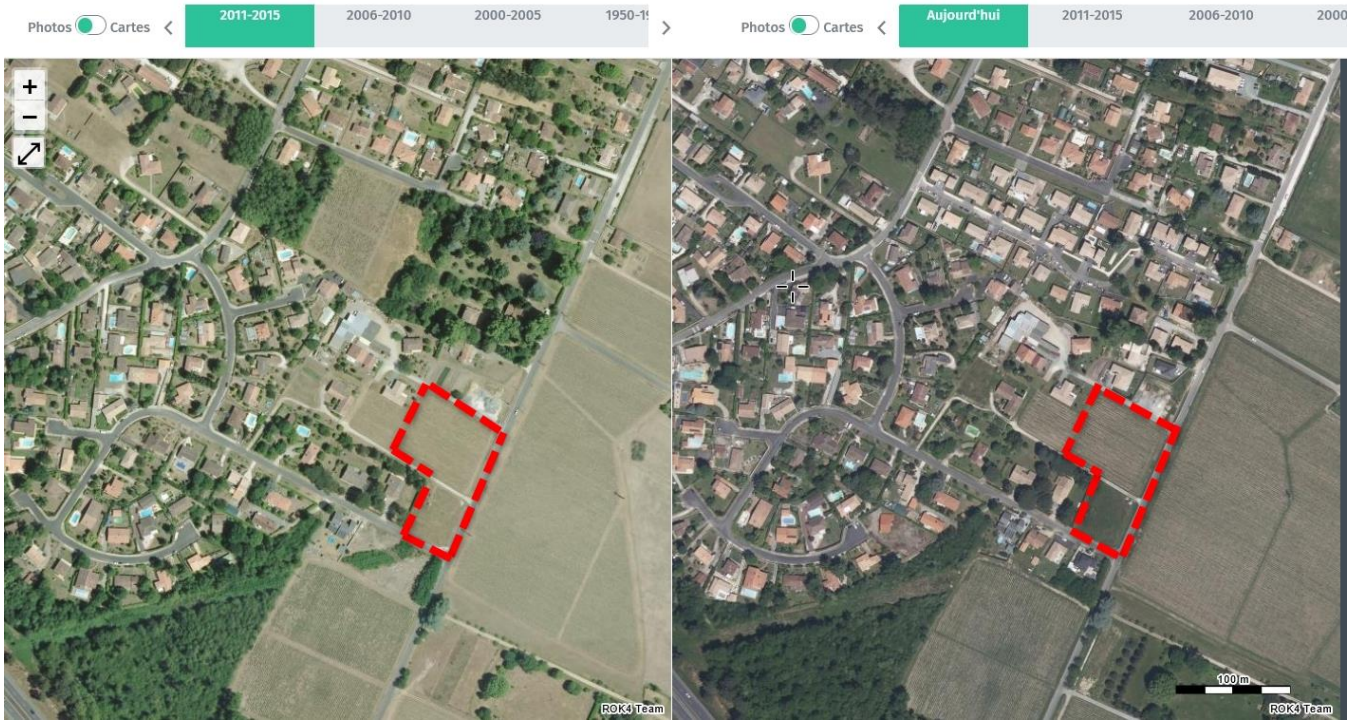
A -Secteur SABLE D'EXPERT

Surface : 7 000m² environ
Le programme comporte de l'habitat collectif et individuel ou accolé
Entre 10 et 14 logements sur l'ensemble dont au moins 2/3 en collectifs LLS (logements sociaux locatifs) soit 7 à 10LLS
Sur l'ensemble une mixité de T2, T3 et T4

L'opération portera sur l'ensemble de la zone.
Si l'opération se fait en plusieurs tranches les logements collectifs LLS doivent être réalisés en premier.



Historique



Le quartier s'est fortement bâti en dix ans.
De nombreuses maisons individuelle, implantées sur des surfaces de plus en plus petites ont remplacé les champs et les bois.

Contexte



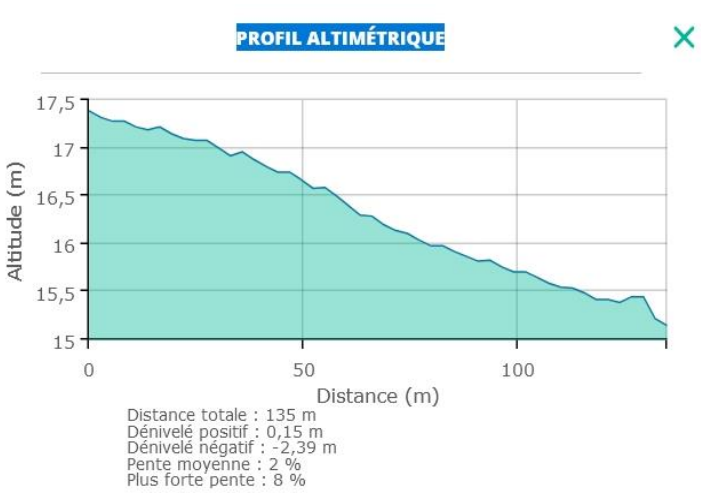
Vue des terrains depuis le Sud

Les terrains situés à l'Ouest de la D108, rue du Sablé d'Expert, forment un espace possible de développement dans cet ilot aujourd'hui presque entièrement bâti.

Le site est desservi par une voirie principale sur ses faces Sud Est, ainsi que sur la flanc Sud Ouest par l'allée des Châtaigniers.

Au plan paysager, le terrain est accompagné sur sa limite Sud par des arbres de hautes tiges qui participent du paysage du quartier, en offrant un front arbustif dense. Il est prévu de le préserver.

La topographie montre un terrain légèrement en pente vers la voirie Est, avec un moyenne de 2%.





Coupe de terrain Ouest Est (source Geoportail)

Objectifs recherchés

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements dans une recherche de mixité sociale et urbaine, en particulier avec l'apport de logements collectifs sur une partie du terrain .

La création d'une bande paysagère en bordure de la voie principale est importante, tant pour accompagner et marquer l'urbanisation à venir que pour la protéger au plan paysager de la voirie.
Les plantations participent également à l'intégration du bâti, les stationnements sur le site sont en contact avec la voie de façon à maintenir les logements en partie plus éloignés.
Le secteur d'habitat individuel peut être en prise directe avec les maisons existantes au Sud Ouest, afin de ne pas rompre brutalement avec ce type d'habitat.
La partie réservée à un ou deux collectifs est envisagée vers le nord où les constructions ont une volumétrie plus importante.

La voie latérale permettra de sortie du site en utilisant le carrefour existant, l'entrée se faisant plus directement depuis la route principale. Une voirie à sens unique dessert donc la parcelle.

Principes retenus

- Eviter les accès directs vers la route principale
- Voie à sens unique (sens à déterminer, raison pour laquelle l'OAP flèche les 2 sens)
- Les espaces de stationnements devront être paysagers et plutôt le long de l'axe principal de circulation.
- Créer un espace tampon végétalisé avec la voie principale
- Mixité de logements individuels et collectifs
- 2/3 de logements locatifs

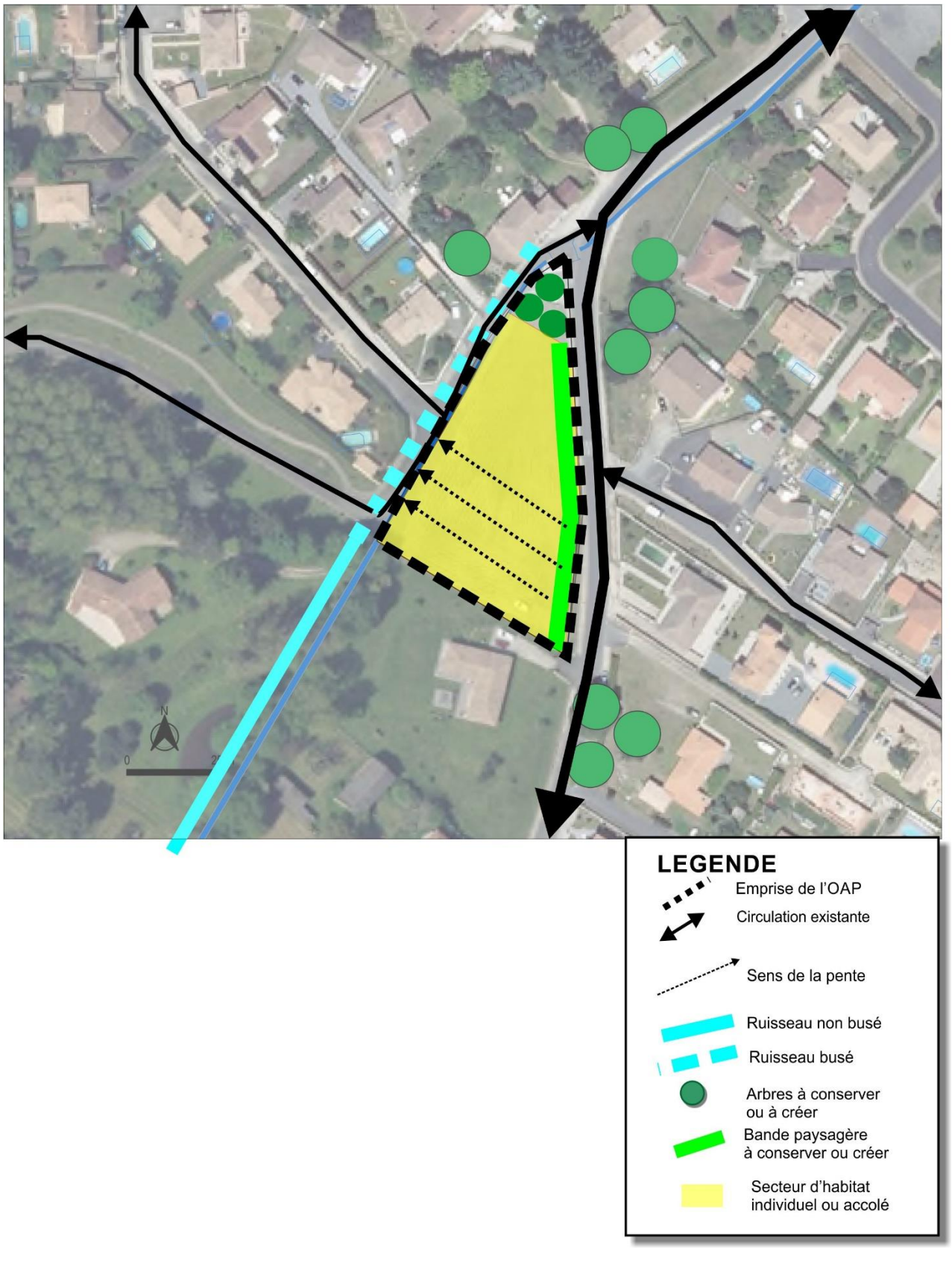
Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Entre 10 et 14 logements** **Dont au moins les 2/3 en collectifs LLS soit 6à 9** **Sur l'ensemble une mixité de T2, T3 et T4**	Les logements individuels pourront être accolés ou très proches. Les logements sous forme de collectif pourraient être réalisés sous forme de duplex permettant à chaque logement de disposer d'un jardin.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules se fera depuis l(avenue du Sablé d'Expert et ressortira vers le Sud.** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les différentes voies.** **Des stationnements sont prévus en plusieurs endroit afin d'éviter un effet de masse , le plus près possible des voies et accès**	Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.**	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution à privilégier. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Le paysage végétal et environnemental existant en lisière Sud est à préserver au titre du PLA dans les zones concernées. Une façon de contribuer ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement.** **Un complément est attendu le long de la voie principale sous forme de bande paysagère** **Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier et des vues perspectives depuis les espaces plus lointains.**	Les espaces de stationnements devront être paysagers, avec revêtements perméables.

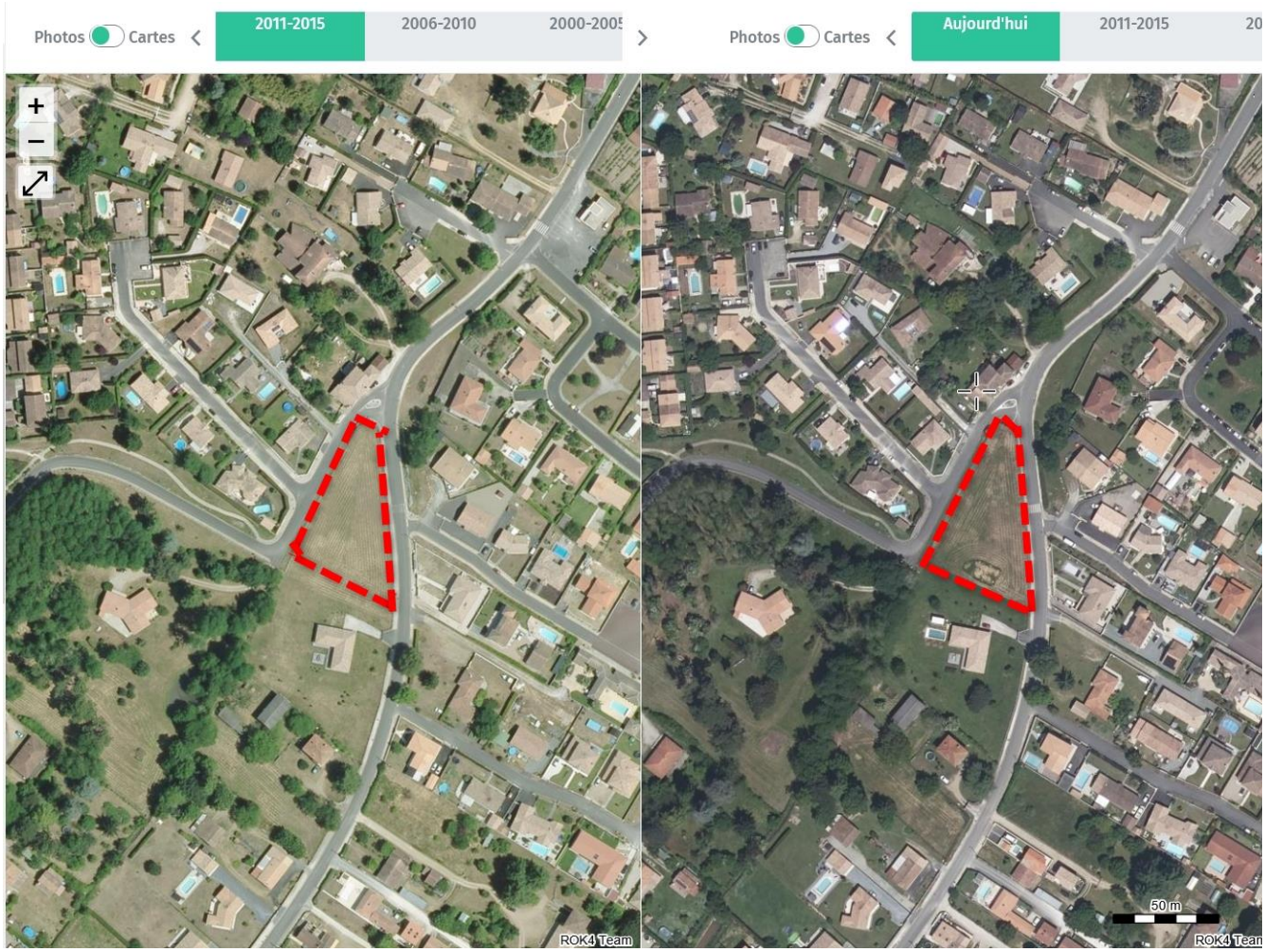
B - Secteur LIEU DIT PEYRET

Surface : 2 800m² environ
Le programme comporte de l'habitat individuel : 5 logements environ sur l'ensemble.

L'opération portera sur l'ensemble de la zone



Historique



Le quartier a peu évoluer ces dix dernières années.
Les éléments végétaux sont encore bien présents et marquent le secteur, soit pas des sujets isolés, soit par des grandes unités.

Contexte

Terrain proche du centre bourg et des services (écoles, sports, etc), actuellement sous forme d'un espace enherbé.



Le secteur en allant vers le bourg



Le secteur en sortant du bourg

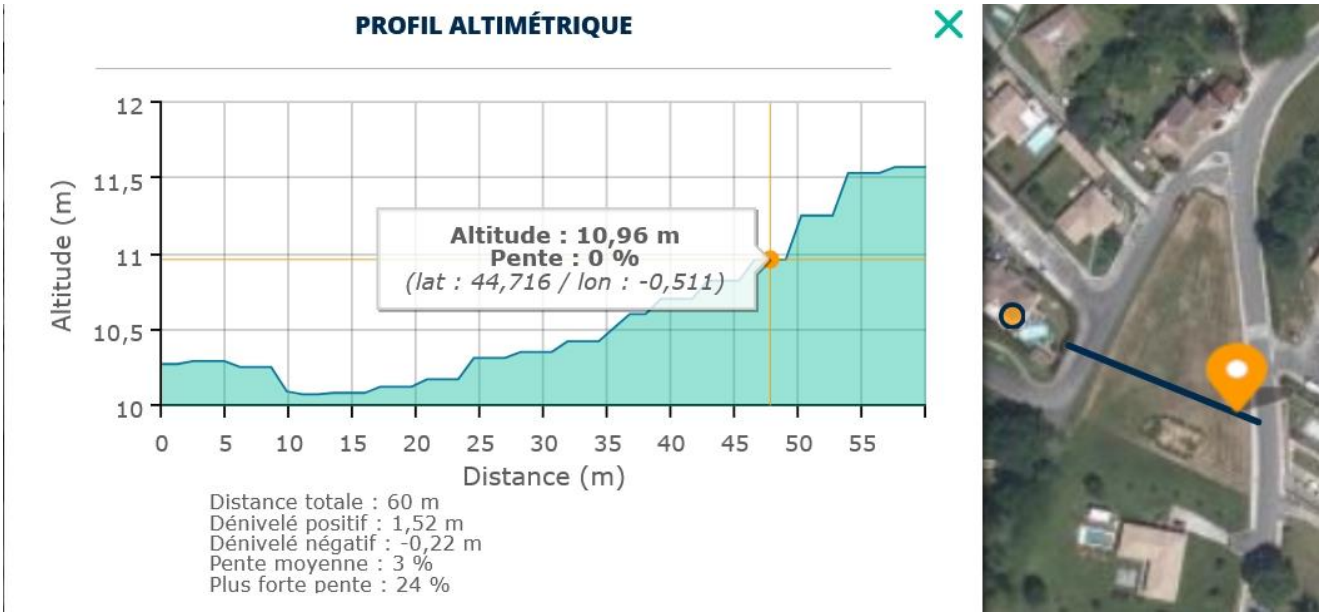
Le terrain est en entrée de bourg.
Un quartier marqué par de l'habitat individuel sur des grandes parcelles en amont puis sur de plus petites parcelles en allant vers le centre.

Le terrain est bordé par deux voies de circulation lui donnant sa forme en sifflet.

Sur sa partie ouest la présence du ruisseau Le Milan, busé en partie, est un élément important.
En effet compte tenu de la pente du terrain l'écoulement de l'eau pluviale doit être maintenue.

Au plan paysager la présence de nombreux arbres de hautes tiges assure, au-delà des aspects environnementaux, une image de l'entrée de ville en marquant fortement cette entrée.

La topographie montre un terrain en pente vers l'Ouest, en, direction du ruisseau Le Milan.
Le terrain présente une légère pente d'Est en Ouest, représentant environ 1m50 entre le point en limite Est et celui en limite Est.



Coupe de terrain Est Ouest (source Geoportail)

Objectifs recherchés

Le site est proche du centre bourg. En interface entre un tissus pavillonnaire et un espace urbain plus dense.
Des arbres marquent le quartier et sont à conserver : signaux d'entrée de ville. L'objectif est de compléter ces végétaux par d'autres, sous forme d'une bande paysagère le long de la voie par exemple.
Compte tenu de l'importance de la végétation et de l'ambiance paysagère du site, la pointe Nord sera végétalisée également, au droit de la patte d'oie.
Sa situation proche d'un ruisseau et sa pente naturelle le rende sensible aux eaux de ruissellement.
Sa forme triangulaire ne rend pas son aménagement facile.
La forme et la situation de la parcelle porte à la création de logements individuels à l'instar de l'environnement urbain, du fait de la volonté de rester sur un gabarit bâti modeste et de ne pas créer de gène à l'écoulement de l'eau.

Principes retenus

- Un seul accès à cette OAP (éviter des accès multiples)
- Créer un espace tampon végétalisé avec la voie principale
- Logements individuels
- Composer avec l'écoulement naturel de l'eau vers le Sud Est

Principes généraux de l'aménagement :

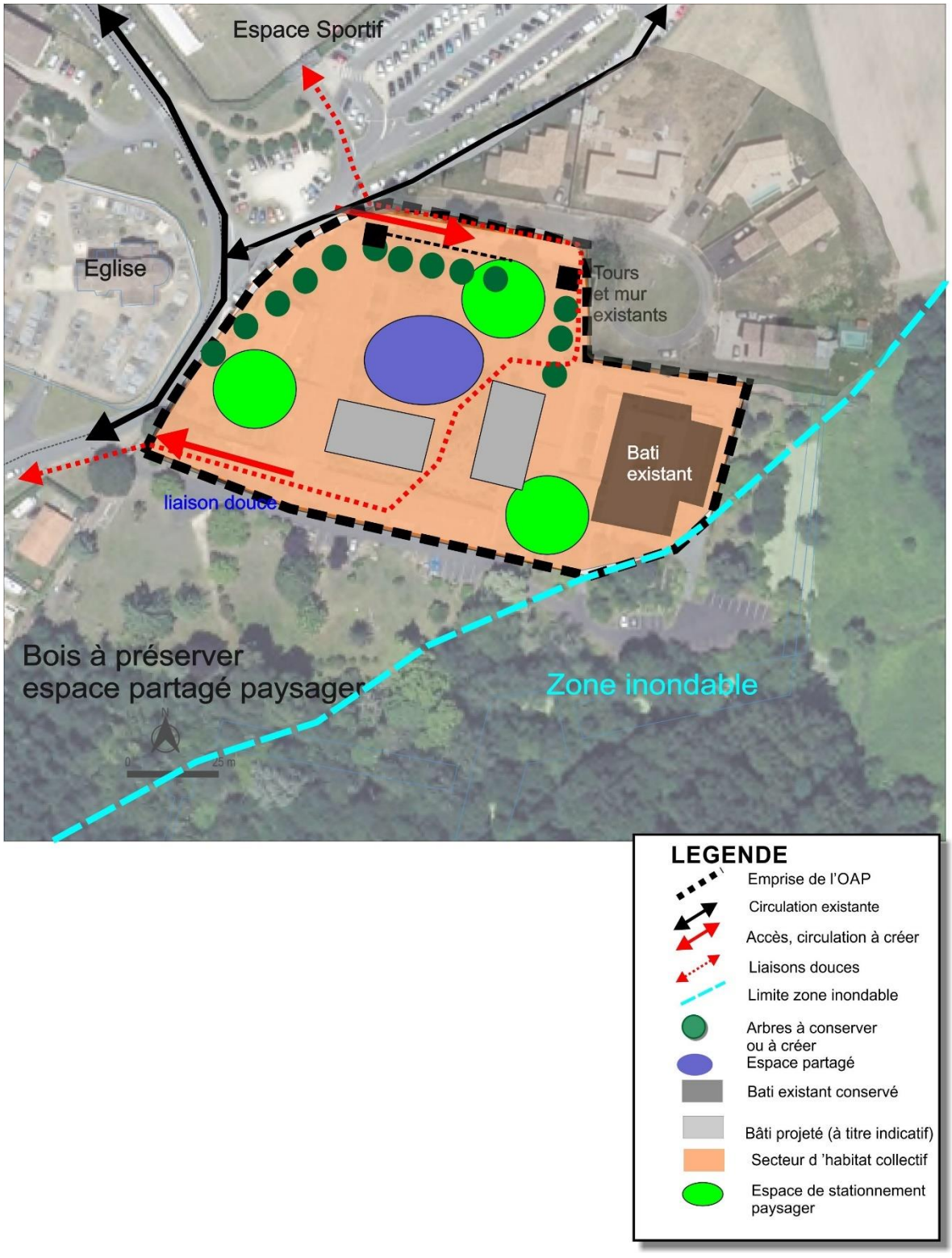
	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 5 logements en habitat individuel.**	Les logements individuels pourront être accolés ou très proches à condition de ne pas gêner l'écoulement de l'eau de ruissellement.
Equipements	**Secteur très proche du centre bourg où se situent les équipements collectifs.**	
Accès Déplacements Stationnements	**Un seul accès sur cette OAP (soit sur sa face Ouest , soit au Nord)**	Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.**	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution à privilégier. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine Paysage Environnement Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales	**Le paysage végétal et environnemental existant tant par les arbres ponctuels que par les espaces plus importants (au Sud) sont à préserver et à compléter.** **En partie Nord , sur la pointe un espace végétalisé, le long de la voie principale, une bande paysagère qui accompagnera l'entrée de ville par la rue du Milan, contribuant ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement. Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier et des vues perspectives depuis les espaces plus lointains.**	La situation du site permet de créer des espaces partagés et ombragés sur la pointe Nord qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnements et les jardins sont préconisés réalisés avec des revêtements perméables.

C - Secteur EGLISE

Surface : 10 800m² environ
Le programme comporte de l'habitat collectif environ 50 logements sur l'ensemble.
100% locatifs sociaux et/ou aidés soit 44 à 50LLS répartis de la façon suivante :

- **Bâtiment existant à réhabiliter (ancienne unité Alzheimer) 9 logements maxi équitablement répartis en T1bis, T2 et T3**
- **Bâtiments neufs 35 à 41 logements équitablement répartis en T2, T3 et T4**

L'opération portera sur l'ensemble de la zone.
Si l'opération se fait en plusieurs tranches les logements neufs collectifs LLS doivent être réalisés en premier.



Historique



Le secteur de l'église connait une évolution importante depuis quelques années.
Au Nord du site**, la création de maisons individuelles** desservies par une voie en raquette.
La démolition du bâti et jardin existants sur le site, exception faite d'une partie du mur de clôture et de tours.
A noter également la présence à l'Ouest d'un garage qui est intégré à l'opération et devra être démoli (artisan arrête son activité)
.

Contexte

Terrain proche du centre bourg et des services, situé entre le centre bourg et les équipements du stade, face à l'église, sur lequel existait des constructions qui ont été démolies.

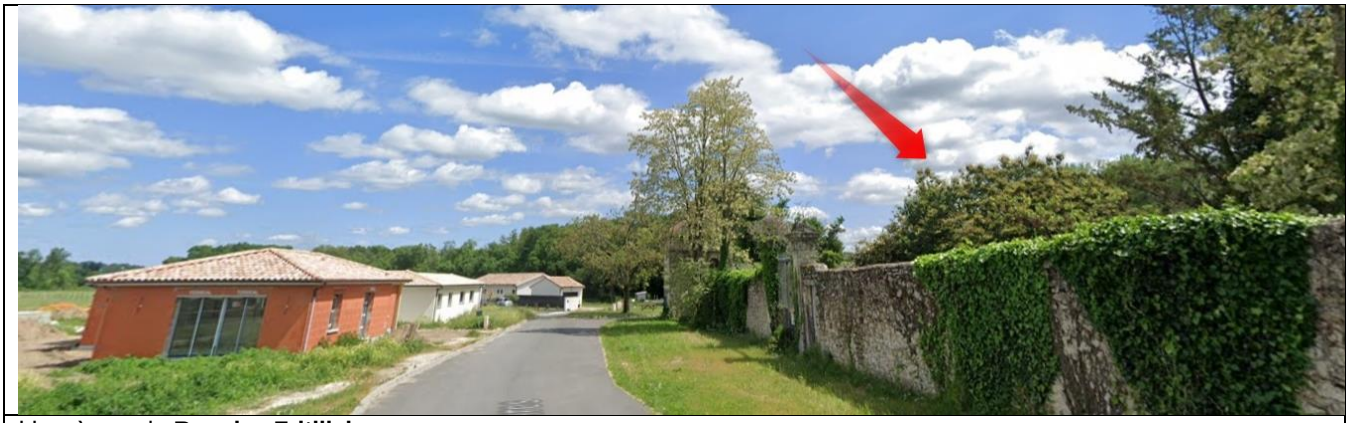


Vue du site depuis la voie principale





Le terrain en allant vers le centre bourg
A gauche les maisons individuelles nouvelles, au centre la carrosserie, à droite l'église



L'accès par la **Rue des Fritillaires**

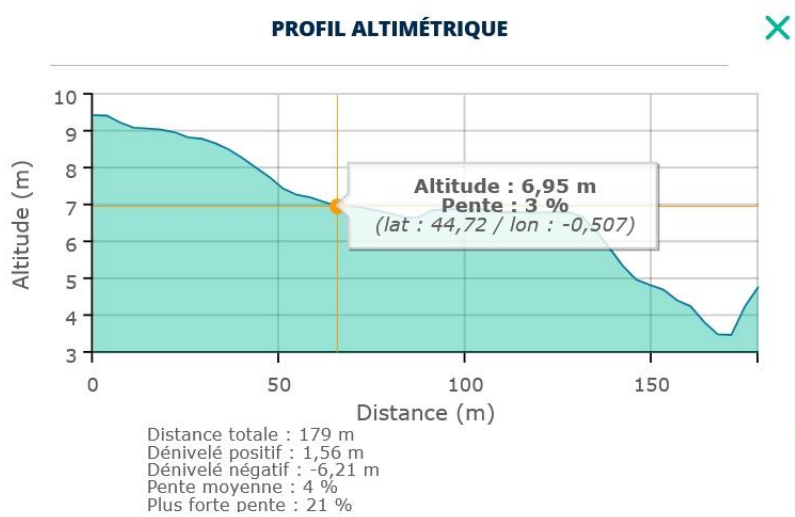
Le site est situé en articulation avec plusieurs éléments majeurs de la commune : le centre bourg (Mairie, écoles, etc) auquel on accède en traversant la voie ferrée, les équipements sportifs (stade) juste à côté, et l'église en face.

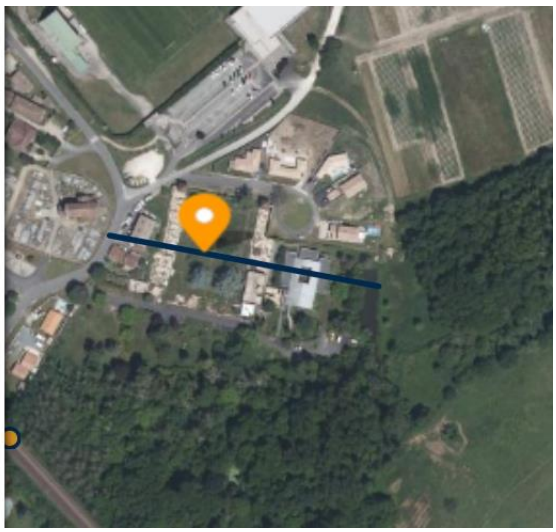
Les équipements, services, commerces sont donc dans une proximité immédiate.

Le site est desservi par une voirie principale qui va fortement évoluer ces prochaines années.
Un élément important à venir est **la fermeture de la traversée de la voie de chemin de fer** pour les automobiles, ce quj transformera cette voie d'entrée de ville en impasse. Seules les liaisons douces seront maintenues.

Au plan paysager et environnemental, le terrain est bordé par des grandes étendues naturelles et boisées ainsi que par la zone inondable sur laquelle l'OAP trouve sa imite Sud Est.
L'espace boisé au Sud est préservé également du fait de son rôle acoustique vis-à-vis de la voie ferrée.
Le mur d'enceinte présente un intérêt de lecture dans le paysage qui pourrait parfaitement être inscrit dans le projet.
Actuellement démolis en partie, le seul bâtiment existant restant sur le site est destiné à être transformé en logements.
Enfin, les bâtiments artisanaux (carrosserie) actuellement en bordure de voie, seront démolis.
Cela contribuera à requalifier cette entrée de ville.

La topographie montre un terrain en pente légère vers l'Est où se situe la zone inondable.
Le terrain est relativement plat en partie centrale , où étaient implantés les bâtiments.





Coupe de terrain Est Ouest (source Geoportail)

Objectifs recherchés

Le site est très proche du centre bourg.
En bordure de zone inondable et de boisements protégés par des Espaces Boisés Classés et des zones naturelles dans le PLU.
L'église se trouve en face, sur une partie légèrement surélevée.
La voie principale, à terme, sera une voie uniquement empruntée par les vélos et piétons à la suite des travaux SNCF.
Les bâtiments situés sur le site ont été démolis à l'exception d'une partie du mur de clôture et des tourelles, qui pourraient être conservés et restaurés, ainsi que du bâtiment situé vers l'Est qui était plus récent.
La vue à la sortie du bourg vers l'église est importante et crée un cône de vue et une perspective majeure.
Les actuels bâtiments d'activités(carrossier) sont à démolir.
La réflexion doit porter sur l'ensemble de ce secteur.
A terme l'opération doit pouvoir s'intégrer au tissu existant (liens à voir avec le lotissement au Nord, les terrains de sports vers l'Ouest, le bourg au Sud) et que chacun puisse venir profiter des espaces verts, se promener dans les rues.
La forme et la situation de la parcelle porte à la création de logements collectifs et d'espaces boisés à conserver, à compléter et à partager.
Il faut absolument éviter de faire de cet espace un ilot fermé sur lui même

Principes retenus

- Voie permettant d'impacter le moins possible le site, d'éviter l'effet d'impasse, et qui favorise un espace intérieur piéton
- Espaces de stationnements paysagers sur plusieurs lieux afin de les rendre moins impactant
- Des espaces partagés en cœur d'ilot
- Bâtiment actuel existant à réhabiliter
- Bâtiments sous forme de collectifs avec attention particulière sur la perspective de co visibilité avec l'église (reculs gabarits)
- Mixité de taille de logements
- Boisement à préserver aux environs ainsi que des arbres d'alignement à créer

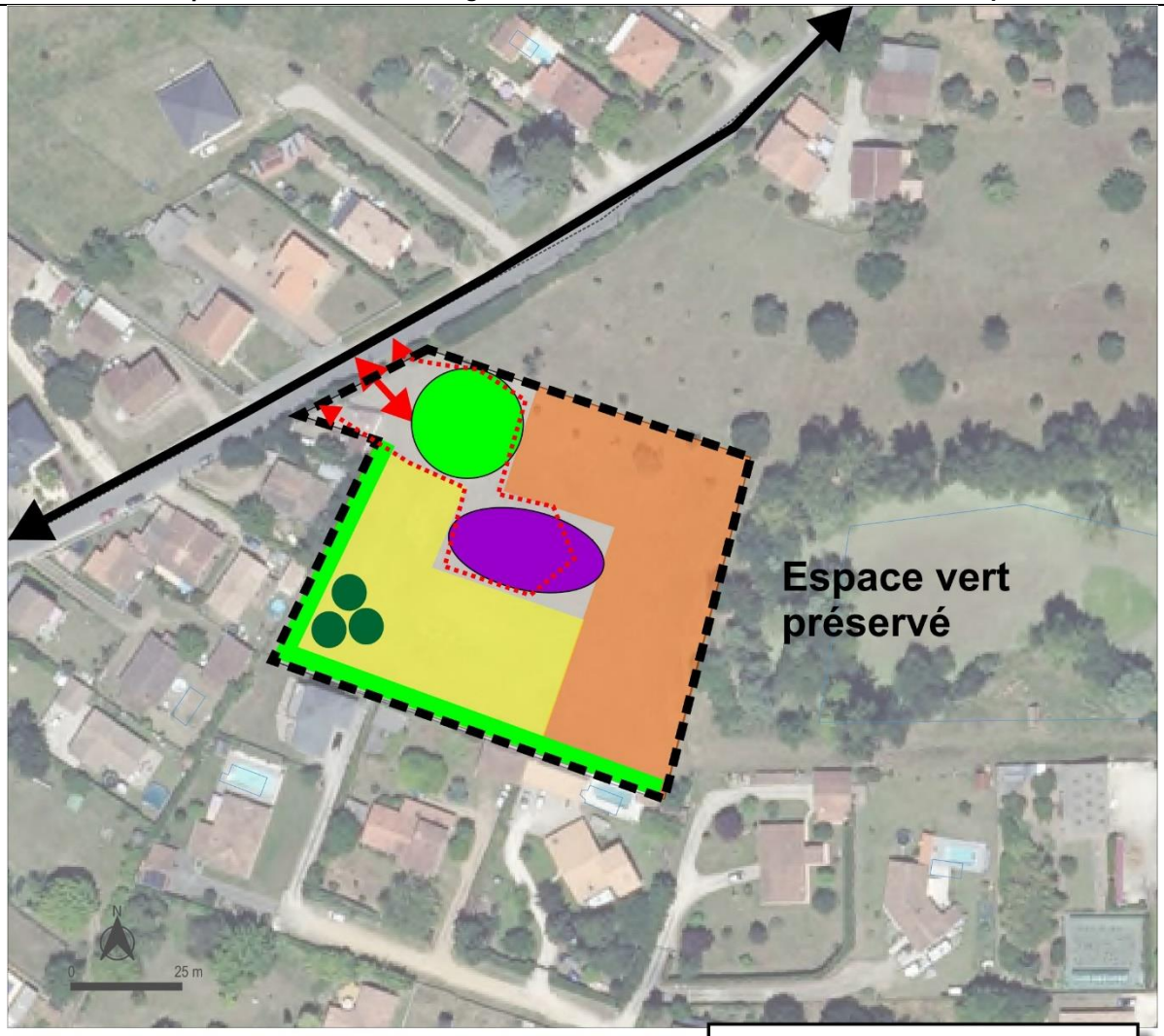
Principes généraux de l'aménagement :

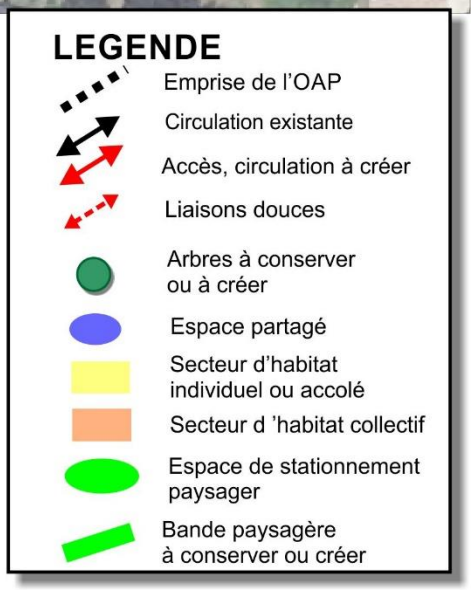
	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**Environ 50 logements sur l'ensemble à 100% LLS ou aidés.** - **9 logements maxi dans le bâtiments existant répartis équitablement sous forme de T1bis, T2 et T3** - **35 à 41 sur des bâtiments neufs en T2, T3 et T4 équitablement répartis**	Les logements sous forme de collectif pourront être réalisés sous forme de duplex et/ou d'appartements sur un seul niveau.
Equipements	**Un espace partagé pourra prendre place à l'abri des circulations des voitures, en cour d'ilôt.**	Un espace central, en sécurité et à l'ombre des arbres de l'espace de stationnement.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules se fera depuis le chemin au Nord et ressortira vers l'Est.** **Des liaisons douces permettront de rejoindre les chemins environnants.** **Des stationnements sont prévus en cœur de secteur et resteront discrets depuis les voies publiques. Répartis en plusieurs unités.**	Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.**	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution à privilégier. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Au-delà de l''OAP, le paysage végétal et environnemental existant en lisière Sud est préservé (zone N et EBC) , contribuant ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement. Ce paysage participe d'une identité forte de ce quartier et des vues perspectives depuis les espaces plus lointains.** **Des espaces paysagers seront prévus pour les stationnement..**	Les murs de clôture existants seront préservés autant que possible. La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnements devront être paysagers, avec revêtements perméables.

D - Secteur AVENUE DE L'ESTEYROLLE

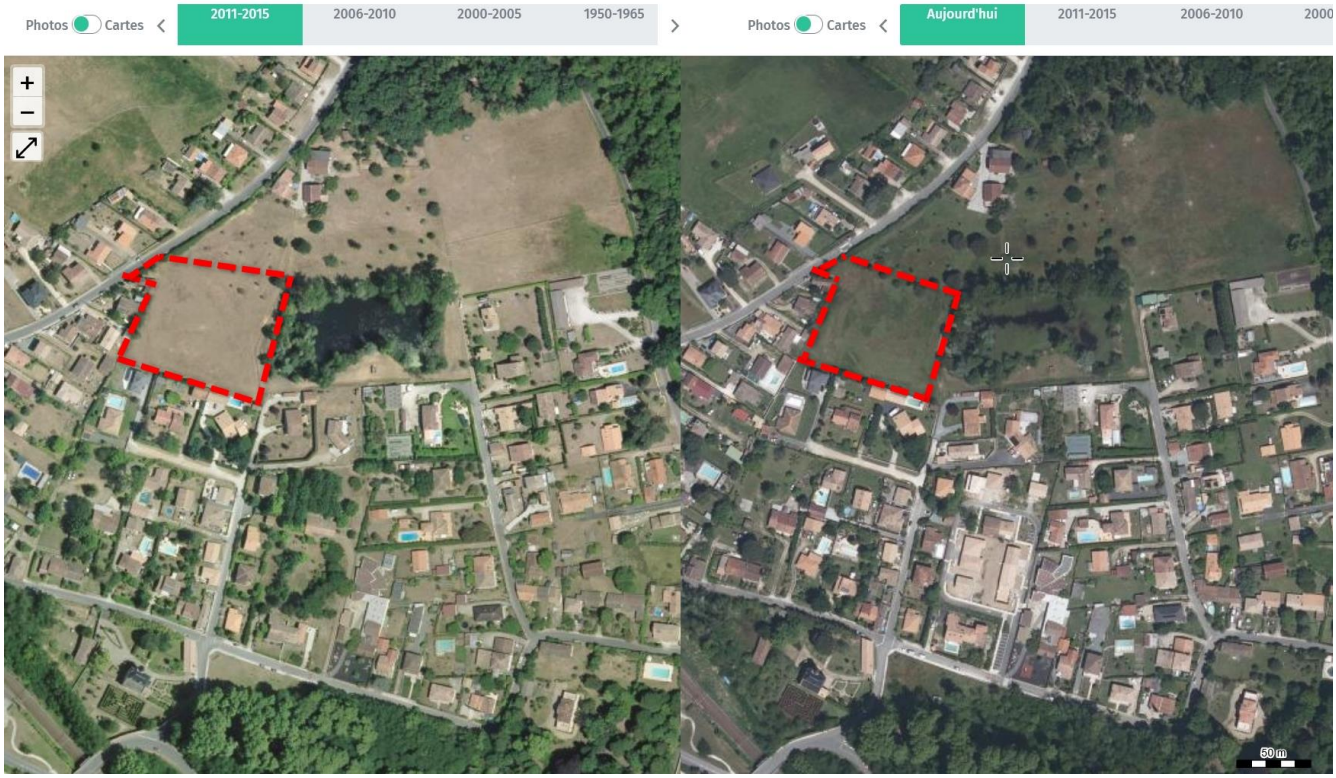
Surface : 8 200m² environ
Le programme comporte de l'habitat collectif : 22 à 26 logements sur l'ensemble.
Répartis avec un minimum de 16 en collectifs LLS et 6 à 10 en individuels
Répartition sur l'ensemble équitablement sous forme de T2, T3 T4.

L'opération portera sur l'ensemble de la zone
Si l'opération se fait en plusieurs tranches les logements collectifs LLS doivent être réalisés en premier.





Historique



Un quartier au Nord Est de la commune qui s'est densifié ces dernières années.

Contexte

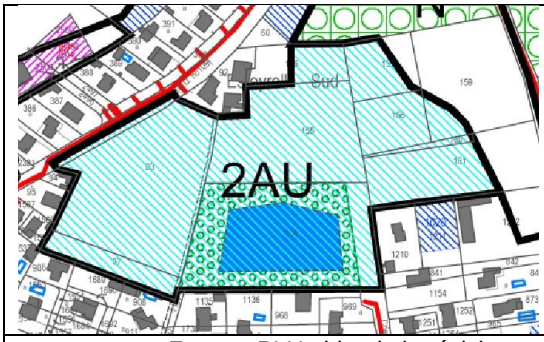


Vue en venant depuis le Nord vers le centre bourg

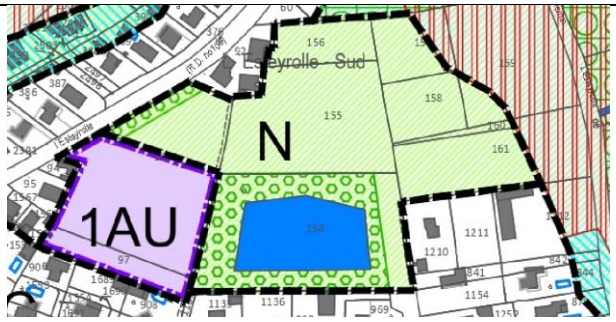


Vue en repartant du bourg vers le Nord

Le site est en continuité d'une urbanisation dense et pavillonnaire.



Zonage PLU objet de la révision



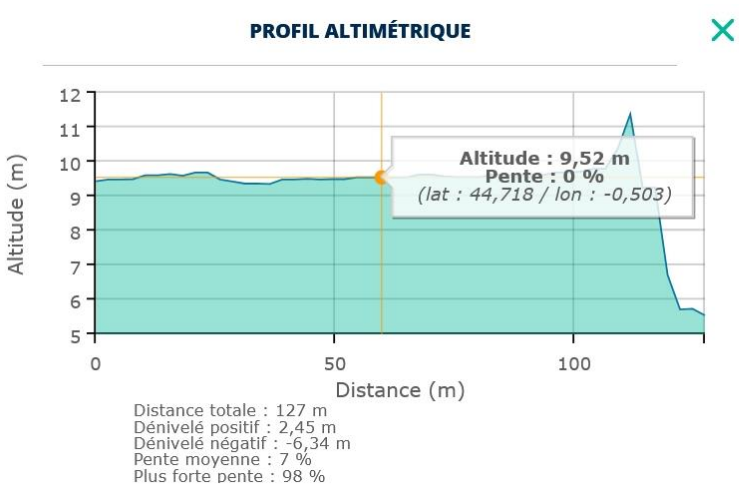
Zonage PLU projet en cours

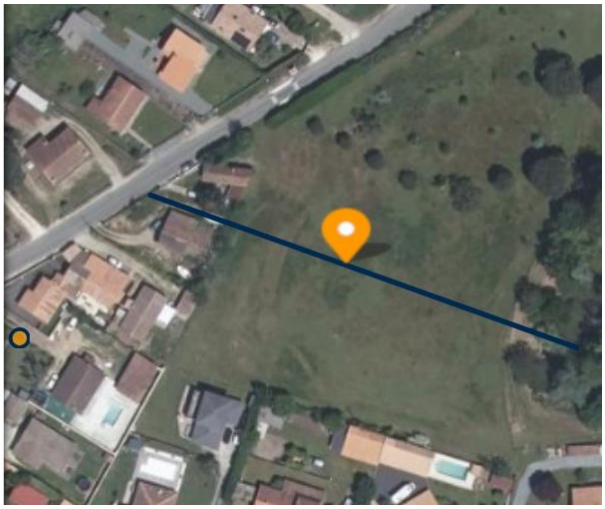
Le secteur faisait l'objet d'une grande zone d'urbanisation future dans le PLU objet de la révision.
Sa situation dans le tissu urbain en faisait un espace de développement privilégié.
Durant l'étude du PLU ce secteur a évolué en ne conservant qu'une partie , support d'un habitat plus diversifié.

Le site est desservi par une voirie principale sur sa face Ouest, qui demeure le seul accès possible.

Au plan paysager, le terrain est libre de toute plantation.
Ce sont les espaces contigus, à l'Est avec des boisements protés, et le long der la voie principale que se situent les principaux sujets paysagers.

La topographie montre un terrain plat par rapport à la voirie.
Le terrain s'infléchit à l'Est vers la zone N et le boisement protégé..





Coupe de terrain Ouest Est (source Geoportail

Objectifs recherchés

Le site est positionné en périphérie de l'enveloppe urbaine. Au sens large, entre la zone inondable au Nord et la voie ferrée plus au Sud.
Sur sa partie Est un espace naturel important est préservé, ainsi que les bois qui le composent en partie.
L'accès peut se faire directement sur la voie, en limitant les voiries internes.
Des stationnements pourront être positionnés en entrée de site pour éviter les voitures dans le site.
Un espace partagé est à prévoir au cœur.
Des logements individuels peuvent permettre de traiter l'interface avec ceux existants au Sud et à l'Ouest.
Des logements collectifs seront placés sur les franges Nord et Est.
Ainsi les vis-à-vis seront évités.
Une frange tampon paysagère sera prévue entre la parcelle et les constructions existantes, ainsi que le maintien ou la création d'arbres ponctuels.

Principes retenus

- Voie très limitée permettant d'impacter le moins possible le site, de sorte à avoir un espace intérieur piéton
- Espaces de stationnements paysagers à l'entrée
- Des espaces partagés en cœur d'ilot
- Logements collectifs sous plusieurs unités (à définir selon projet)
- Logements individuels ou accolés.

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**22 à 26 logements répartis :** - **Minimum 16 logements en collectifs LLS** - **Maximum 10 logements individuels ou accolés** **Répartition sur l'ensemble équitablement T2, T3, T4**	Les logements individuels pourront être accolés ou très proches. Les logements sous forme de collectif pourront être réalisés sous forme de plusieurs bâtiments distincts et de duplex permettant à certains logements de disposer d'un jardin.
Equipements	**Un espace partagé pour l'ensemble des logements est à prévoir en cœur de projet**	Un espace central pourra accueillir les habitants ,en retrait des axes de circulation, en sécurité et à l'ombre des arbres.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	**L'accès des véhicules se fera depuis la route principale.** **Des liaisons douces permettront de circuler dans le site sans croiser les voitures.** **Des stationnements sont prévus en entrée de secteur afin d'impacter le moins possible le site.**	Les liaisons douces sont à privilégier dans le traitement des rapports entre les espaces.
Réseaux	**Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif.**	Envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution à privilégier. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration. Les espaces enherbés et en pleine terre permettront de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration.
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement*** ***Mise en valeur des continuités écologiques, protections des franges urbaines et rurales***	**Le paysage végétal et environnemental est créé en lisière Ouest et Sud, sur l'interface avec les habitations existantes, contribuant également ainsi à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et à la lutte contre le réchauffement climatique par les effets d'ombres et de rafraîchissement.** **Le végétal est également présent au niveau des stationnements et de l'espace partagé**	La situation du site permet de créer des espaces partagés (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager. Les espaces de stationnements devront être paysagers, avec revêtements perméables.

OAP	*m²*	*logements*	*dont collectifs*	*dont individuels*	*dont LLS*	*Zone PLU*
A- SABLE D'EXPERT	7 000	10 à 14	*7 à 10* *(2/3 de l'ensemble)*	*3 à 4* *(1/3 de l'ensemble)*	*7 à 10*	**UB**
B – LIEU DIT PEYRET	2 800	5		*5*		**UB**
C -EGLISE	10 800	50	*35 à 41 neufs* *9 maxi réhabilités*		*50*	**1AU**
D – AVENUE DE L'ESTEYROLLE	8 200	22 à 26	*16*	*6 à 10*	*16*	**1AU**
TOTAL	***28 800***	***87 à 95***	***67 à 76***	***14 à 19***	***73 à 76***	
	Densité *30 à 33 logts/ha*		*78 à 88%*	*16 à 22%*	*80 à 84%*	

Programmation :
Les OAP peuvent se réaliser dans un ordre quelconque.
Toutefois la collectivité pourra retarder une opération pour éviter un apport de population trop important sur un court laps de temps.
Par exemple une opération de plusieurs dizaines de logements dont le PC objet d'une OAP est accordé, pourrait entrainer l'attente d'un autre PC objet d'une OAP sur plusieurs dizaines de logement, et ce jusqu'à 2 ans après accord du premier PC.
L'objectif pour la collectivité est de lisser dans le temps l'apport de population et ainsi la gestion des équipements et services de la commune.