



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 - TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

MODIFICATION N°1 DU PLU

2 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE LES EGLISOTTES -ET-CHALAURES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVE LE

Signature et cachet de la commune

Les secteurs de la commune soumis à OAP



Cinq secteurs ont fait l'objet d'une réflexion se traduisant par la formulation d'orientations d'aménagement. L'objectif est de fixer différents principes, en vue d'encadrer l'urbanisation de ces sites de projet.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- 1/ secteur UCa1 (Grands-Horruts)
- 2/ secteur UCa2 (Grands-Horruts)
- 3/ secteur UCa3 (Patris)
- 4/ secteur UCa4 (Au-Pas-De-Teurlay)
- 5/ secteur UCa5 (le bourg)

1. Le secteur UCA1 : Grands-Horruts

CONTEXTE



Le secteur est situé à proximité du bourg, au Nord de la voie ferrée et de la RD674. D'une superficie environ égale à 7000 m², le secteur UCa1 est immédiatement constructible.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UCa1



Le secteur UCa1 est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

Est attendue sur la zone une densité moyenne de 12,5 logements par hectare, soit environ une dizaine de logements.

Est envisagé un programme de logements à dominante de maisons individuelles, pouvant être groupées, proposant une proportion de locatif et d'accession à la propriété.

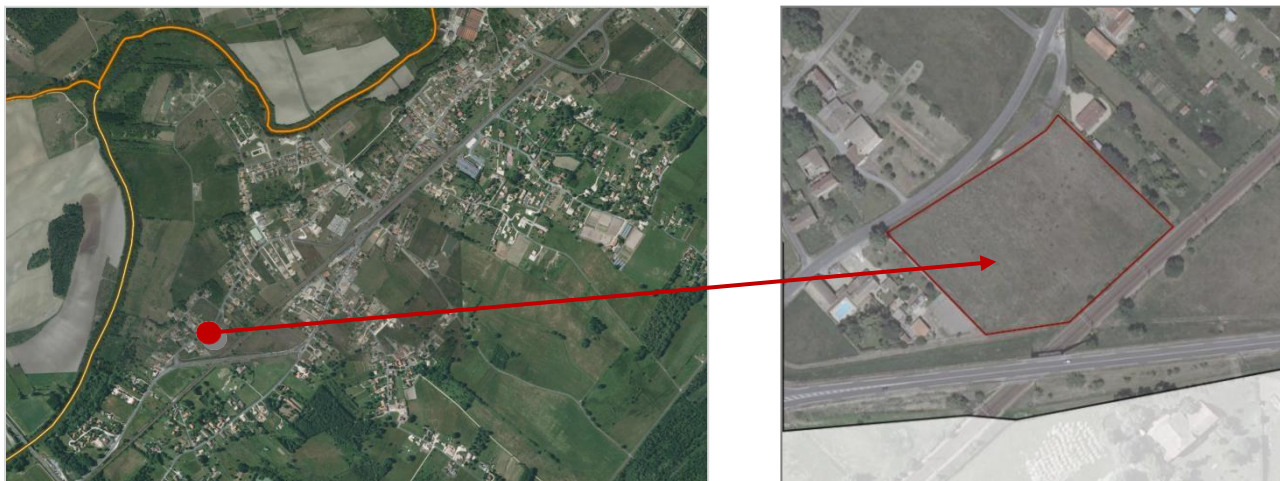
L'accès aux nouveaux logements se fera exclusivement par la voie communale des Grands Horruts (voie n°109), située à l'Est du secteur.

Des arbustes et arbres de plus haute tige devront être plantés le long de la voie communale des Grands Horruts et de la RD 674 afin d'assurer, d'une part, un écran visuel et protéger des nuisances, notamment sonores les nouveaux logements.

NB : Seuls les éléments graphiques situés à l'intérieur du « périmètre d'application » ont valeur d'orientation d'aménagement.

2. Le secteur UCa2 : Grands-Horruts

CONTEXTE



Situé au Sud du secteur UCa1, le secteur UCa2 est situé à proximité du bourg, entre la RD674 au Nord et la voie ferrée au Sud. D'une superficie environ égale à 11 100 m², le secteur UCa2 est immédiatement constructible.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UCa2



Le secteur UCa2 est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

Est attendue sur la zone une densité moyenne de 12,5 logements par hectare, soit environ une quinzaine de logements.

Est envisagé un programme de logements à dominante de maisons individuelles, pouvant être groupées, proposant une proportion de locatif et d'accession à la propriété.

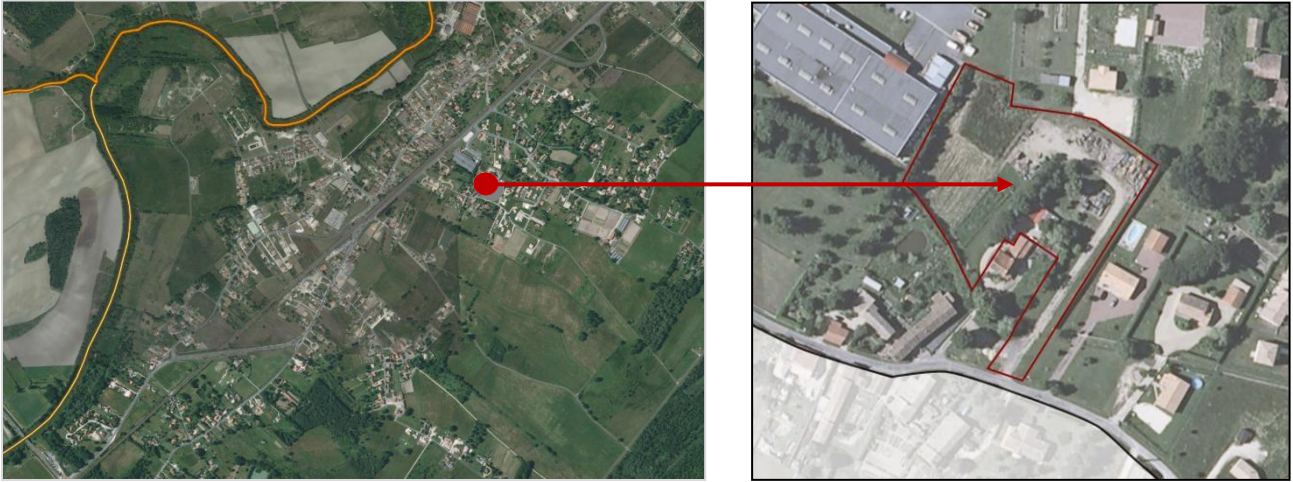
L'accès aux nouveaux logements se fera exclusivement par l'ancien tracé de la RD674 au Nord du secteur ; tout nouvel accès direct sur l'actuel tracé de la RD674 étant interdit.

Des arbustes et arbres de plus haute tige devront être plantés le long de la voie ferrée afin d'assurer, d'une part, un écran visuel et protéger des nuisances, notamment sonores, les nouveaux logements.

NB : Seuls les éléments graphiques situés à l'intérieur du « périmètre d'application » ont valeur d'orientation d'aménagement.

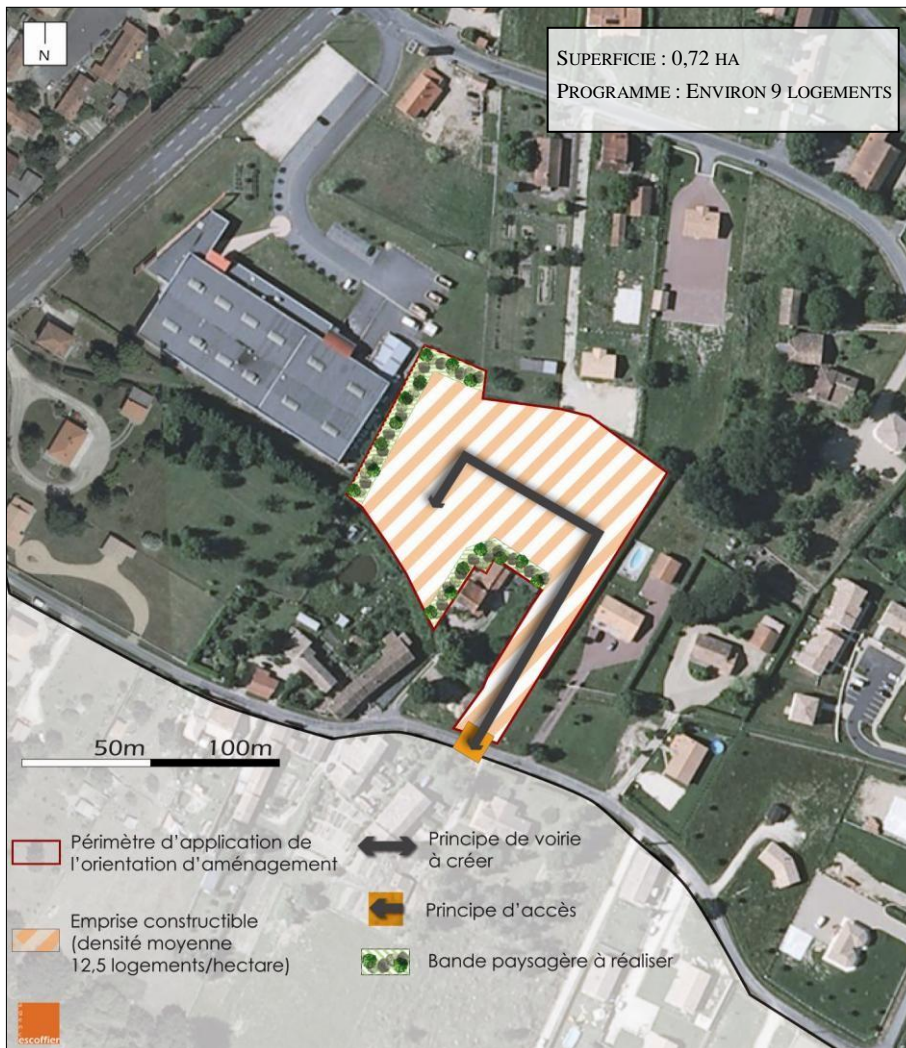
3. Le secteur UCa3 : Patris

CONTEXTE



Situé au Sud de la voie ferrée, le secteur UCa3 est intégré à la partie urbanisée de la commune à proximité de l'usine Baudouin (chaussures). D'une superficie environ égale à 7210 m², le secteur UCa3 est immédiatement constructible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE UCa3



Le secteur UCa3 est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

Est attendue sur la zone une densité moyenne de 12,5 logements par hectare, soit environ une dizaine de logements.

Est envisagé un programme de logements à dominante de maisons individuelles, pouvant être groupées, proposant une proportion de locatif et d'accession à la propriété.

L'accès aux nouveaux logements se fera exclusivement par la voie communale de Patris (voie n°11) au Sud du secteur.

Des arbustes et arbres de plus haute tige devront être plantés le long de la limite séparative avec l'usine Baudouin afin d'assurer un écran visuel et protéger des nuisances, les nouveaux logements et le long de la parcelle 181 afin de préserver la construction existante de l'arrivée de ces nouveaux logements.

NB : Seuls les éléments graphiques situés à l'intérieur du « périmètre d'application » ont valeur d'orientation d'aménagement.

4. Le secteur UCa4 : Au-Pas-De-Teurlay

CONTEXTE



Situé au Sud de la voie ferrée, le secteur UCa4 est intégré à la partie urbanisée en extension des secteurs les plus construits de la commune. D'une superficie environ égale à 7280 m², le secteur UCa4 est immédiatement constructible.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UCa4



Le secteur UCa4 est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

Est attendue sur la zone une densité moyenne de 5 à 10 logements par hectare, soit environ 5 logements.

Est envisagé un programme de logements à dominante de maisons individuelles, pouvant être groupées, proposant une proportion de locatif et d'accession à la propriété.

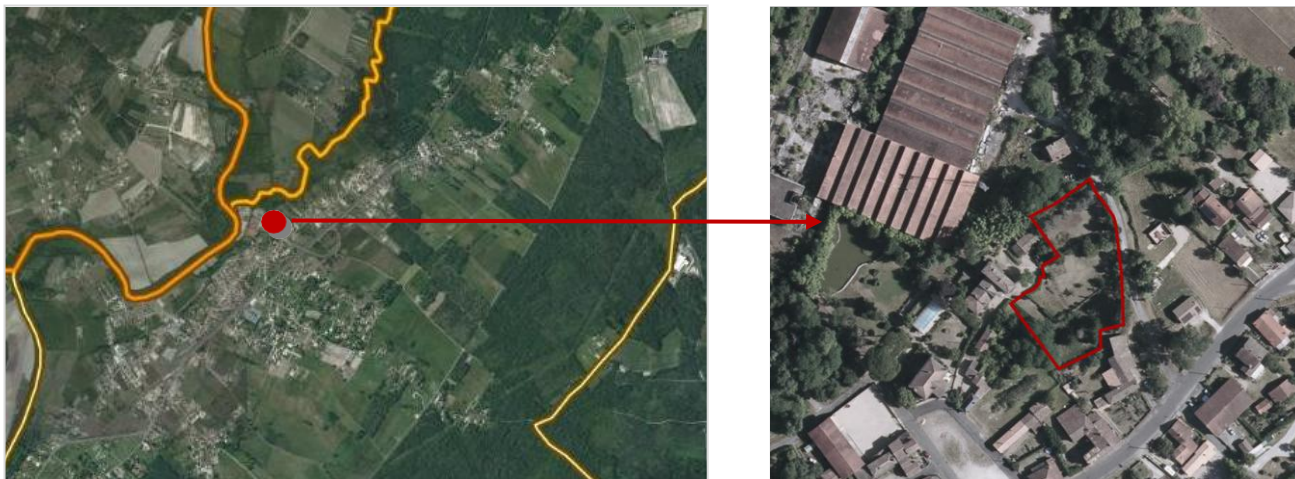
L'accès aux nouveaux logements se fera exclusivement par la voie communale du Piron (voie n°117) au Nord du secteur.

Des arbustes et arbres de plus haute tige devront être plantés le long des limites séparatives avec les propriétés riveraines afin d'assurer un écran visuel et préserver ainsi les constructions existantes des nouveaux logements.

NB : Seuls les éléments graphiques situés à l'intérieur du « périmètre d'application » ont valeur d'orientation d'aménagement.

5. Le secteur UCa5 : Le Bourg

CONTEXTE



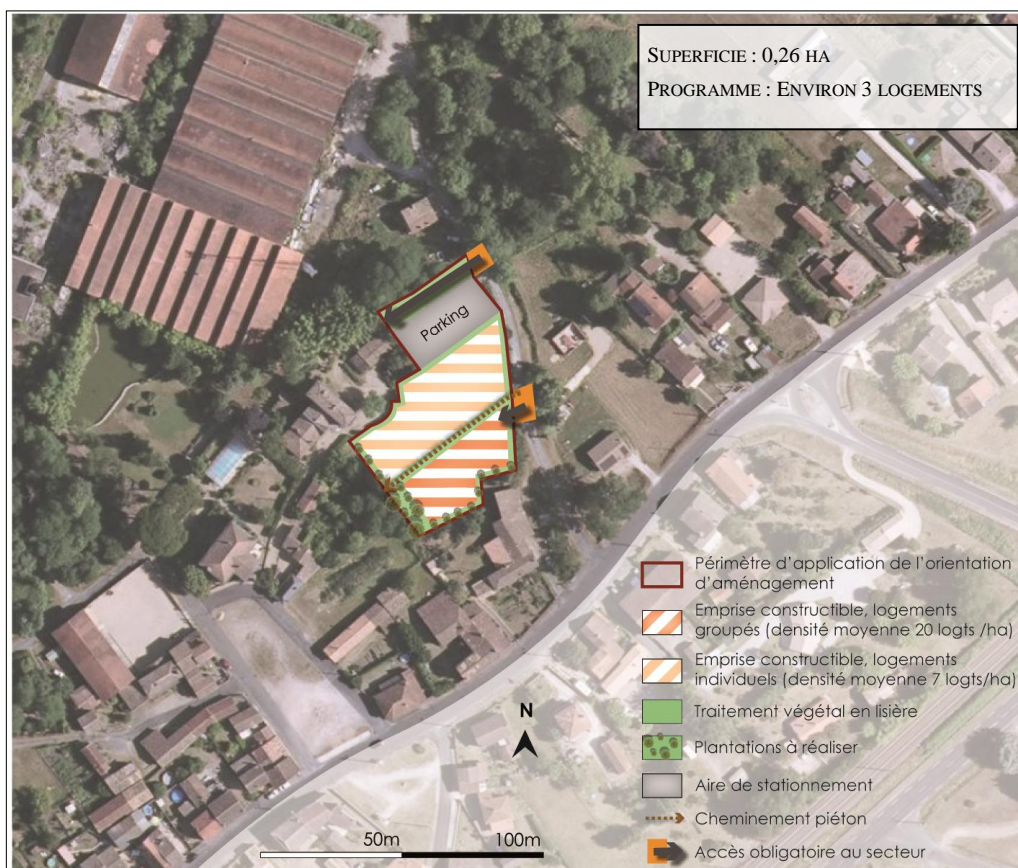
Situé au cœur du centre-bourg, le secteur UCa5 est se situe en bordure de la zone N et la zone UYf. D'une superficie de 3 430 m², le secteur UCa5 est desservi par les réseaux et est immédiatement constructible, classé en secteur UCa5, en continuité de la zone UA et du secteur UCa.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UCa5

Le secteur UCa5 est destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation (2 600 m²). Est attendue sur la zone une densité différenciée entre deux différents secteurs, permettant la construction de trois logements dont un logement dédié aux logements individuels et deux logements sur celui dédié aux logements groupés. Le secteur dédié aux logements individuel intègre un projet de famille d'accueil pour les personnes âgées. Aussi, le parking prévu au Nord est nécessaire pour le stationnement des visiteurs et du personnel de santé. Les dispositions réglementaires prévoient pour les aires de stationnement de plus de 200m², la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

L'accès aux nouveaux logements se fera exclusivement par le chemin rural au Nord du secteur.

Des arbustes et arbres de haute tige devront être plantés le long des limites séparatives Sud afin d'assurer un écran visuel et préserver ainsi les constructions existantes des nouveaux logements. Le cheminement piéton permettra d'assurer une liaison avec l'espace vert au Sud-Ouest du secteur.



NB : Seuls les éléments graphiques situés à l'intérieur du « périmètre d'application » ont valeur d'orientation d'aménagement.