



Orientations d'aménagement et de programmation

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



Orientations relatives à l'aménagement du secteur au Sud de la Rue de la Roche (environ 2,5 ha)

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'opérations successives d'aménagement réalisées par ilot (cf. document graphique) sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Intégration paysagère et urbaine du quartier

Assurer un traitement harmonieux de l'interface avec les habitations riveraines contigües au secteur d'étude, de manière à préserver l'intimité des conditions de vie des habitants :

■ préserver notamment une marge de recul minimale, de 3 à 5 m, s'imposant à toute construction, par rapport à des limites séparatives de terrain occupé par certaines habitations les plus proches ayant des ouvertures orientées vers le secteur d'étude (cf. document graphique).

■ Assurer un traitement paysager de l'interface (au Sud) avec les secteurs agricoles ou naturels riverains, que ce soit par les clôtures ou par un espace collectif : ce traitement devra comporter une dominante végétale, avec des essences locales adaptées au secteur.

Implantations et orientations des constructions

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Recommandation :

■ Favoriser, autant que faire se peut, la mise en valeur des vues sur les marais vers le Sud (cône de vue public et/ou vues sur le Sud profitant à des habitations).

Orientations relatives à l'habitat

Densité urbaine

Assurer une production minimale de logements respectant une densité minimale de **23 logements / ha** sur chacun des ilots, pouvant être répartis librement sur le secteur au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Prévoir la réalisation d'au moins **4 logements aidés** (en accession sociale ou en location sociale) sur l'ilot B.

Orientations relatives à la gestion et à la limitation des eaux de ruissellement

Assurer la gestion cohérente et la régulation des eaux pluviales,

- par une conservation et un entretien des fossés existants, (en limite de secteur)
- en privilégiant des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (tranchées drainantes, noues, fossés...),
- en prévoyant un ou des ouvrage(s) de régulation des eaux de ruissellement au Sud du secteur, intégré(s) à l'aménagement (paysager) du secteur, respectant un débit de fuite de 3l/s. ha (cf. à préciser avec les services de la Police de l'Eau),

Maintenir environ 25% (au minimum) de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, afin de limiter les eaux de ruissellement.

Orientations relatives à la prise en compte des nuisances

Prise en compte des nuisances sonores générées par la RD 948

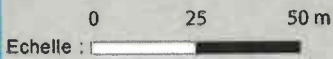
Orientations relatives à la protection des éléments végétaux

Autant que possible les haies et arbres de haute tige présents sur le secteur seront maintenus

Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface proche de 2,5 ha) distinguant 2 ilots :

Ilot A (Est) d'une superficie de 1 ha,
 Ilot B (Ouest) d'une superficie de 1,5 ha

Le Président
 Alexandra ANVEI
 Commune de Beauvoir-sur-Mer



SOUS-PREFECTURE
 DES SABLES D'OLONNE
 06 DEC. 2023
 COURRIER ARRIVEE

Publié le 09/11/2023
 Envoyé en préfecture le 13/11/2023
 Reçu en préfecture le 13/11/2023
 ID : 056-20071629-20231109-091123AME07-DE

NB * Le support graphique est fourni à titre indicatif. La localisation précise des possibilités d'accès et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur (ou des aménageurs).



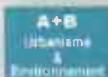
Orientations relatives aux déplacements* et au stationnement

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique*, conformément à la légende suivante :

- Desserte routière du secteur (ilots A et B) à assurer, depuis la voie publique (chemin communal) existante en limite de secteur (au Nord de l'ilot A)
- Possibilité de desserte de l'ilot B, facultative par l'Ouest, demeurant facultative (étant conditionnée par l'accord des riverains)
- Possibilités de création d'accès directs des constructions à partir du chemin communal au Nord, à condition que ces accès n'entravent pas les possibilités de desserte routière, d'aménagement de l'ensemble de l'ilot concerné.
- Continuité de cheminement 'doux' (piétonnier/ cyclable) à assurer depuis le chemin communal vers le Sud, par la conservation et entretien du chemin dit " Le Corquillet" (tracé indicatif)
- Principe de desserte piétonnière / cyclable à réaliser de l'ilot A et le cas échéant de l'ilot B (opportunité laissée à l'appréciation de l'aménageur) à partir du chemin communal
- Principe de desserte piétonnière / cyclable de l'ilot B facultative par l'Ouest, demeurant facultative (étant conditionnée par l'accord des riverains)
- Principe de liaison "douce" à assurer entre les ilots A et B

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement + 1 place pour 4 logements : le garage équivaut à 1 place de stationnement.

Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé



Echelle : 0 25 50 m

Périmètre du secteur d'étude concerné par les O.A.P. (surface proche de 2,5 ha) distinguant 2 ilots :

Ilot A (Est) d'une superficie de 1 ha,
Ilot B (Ouest) d'une superficie de 1,5 ha

Envoyé en préfecture le 13/11/2023
Reçu en préfecture le 13/11/2023
Publié le
ID : 085-200071629-20231109-091123AME07-DE

