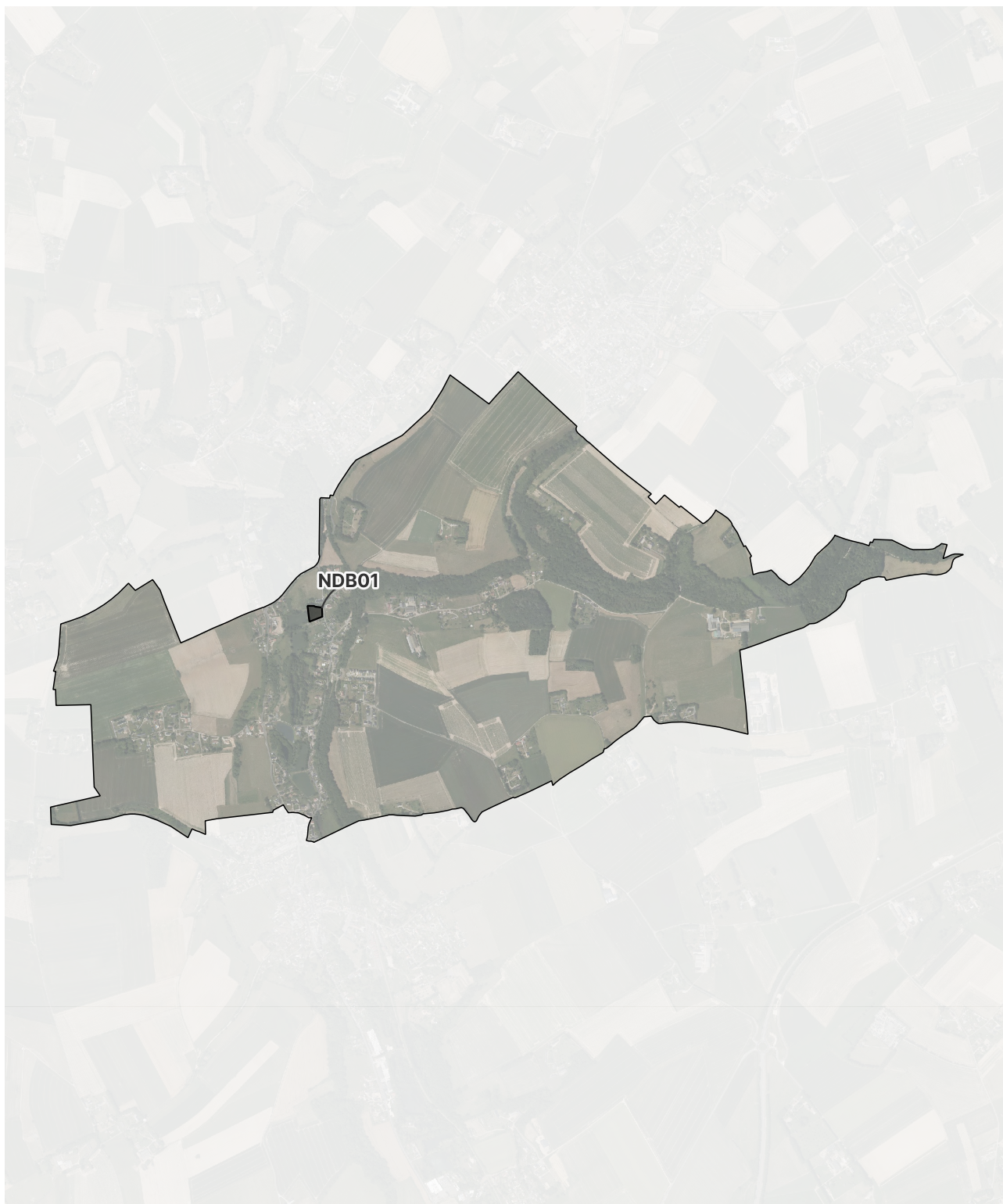


Notre-Dame-du-Bec

1 secteur d'OAP

NDB01 Terrain de foot



Terrain de foot

NDB01



Notre-Dame-du-Bec • Terrain de foot

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Notre-Dame-du-Bec, à proximité des espaces naturels du fond de la vallée de la Lézarde et dans le rayon de protection du château du Bec. À ce titre, il concentre de nombreux enjeux écologiques et croise 2 corridors de la trame verte et bleue. Il est également concerné par le PPRI de la Lézarde (débordement de cours d'eau) sur un axe traversant le long de sa partie sud. Malgré ces nombreuses contraintes, le site reste un secteur à enjeux important pour la commune de Notre-Dame-du-Bec qui souhaite proposer une offre de logement intergénérationnelle intégrée dans le centre-bourg.

Objectifs

- Proposer une nouvelle offre résidentielle
- Intégrer les enjeux écologiques au projet
- Adapter le projet aux risques naturels



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

3 492 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

85 % de foncier public *

Commune (1)

Personne physique (1)

Risques et nuisances

- **Risque d'inondation**

PPRI

Débordement de cours d'eau

Zone rouge

Zone bleu foncé

Zone bleu clair

Ruissellement

Zone marron

Zone vert clair

Biodiversité

- **Trame verte et bleue**

Éléments de corridor boisé

Fond de vallée humide

- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver

Eau

- **Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides**

Paysage et patrimoine

- **Abords de monuments historiques**

1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- **Proximité d'un arrêt de transport en commun**
1 station de bus à moins de 300m

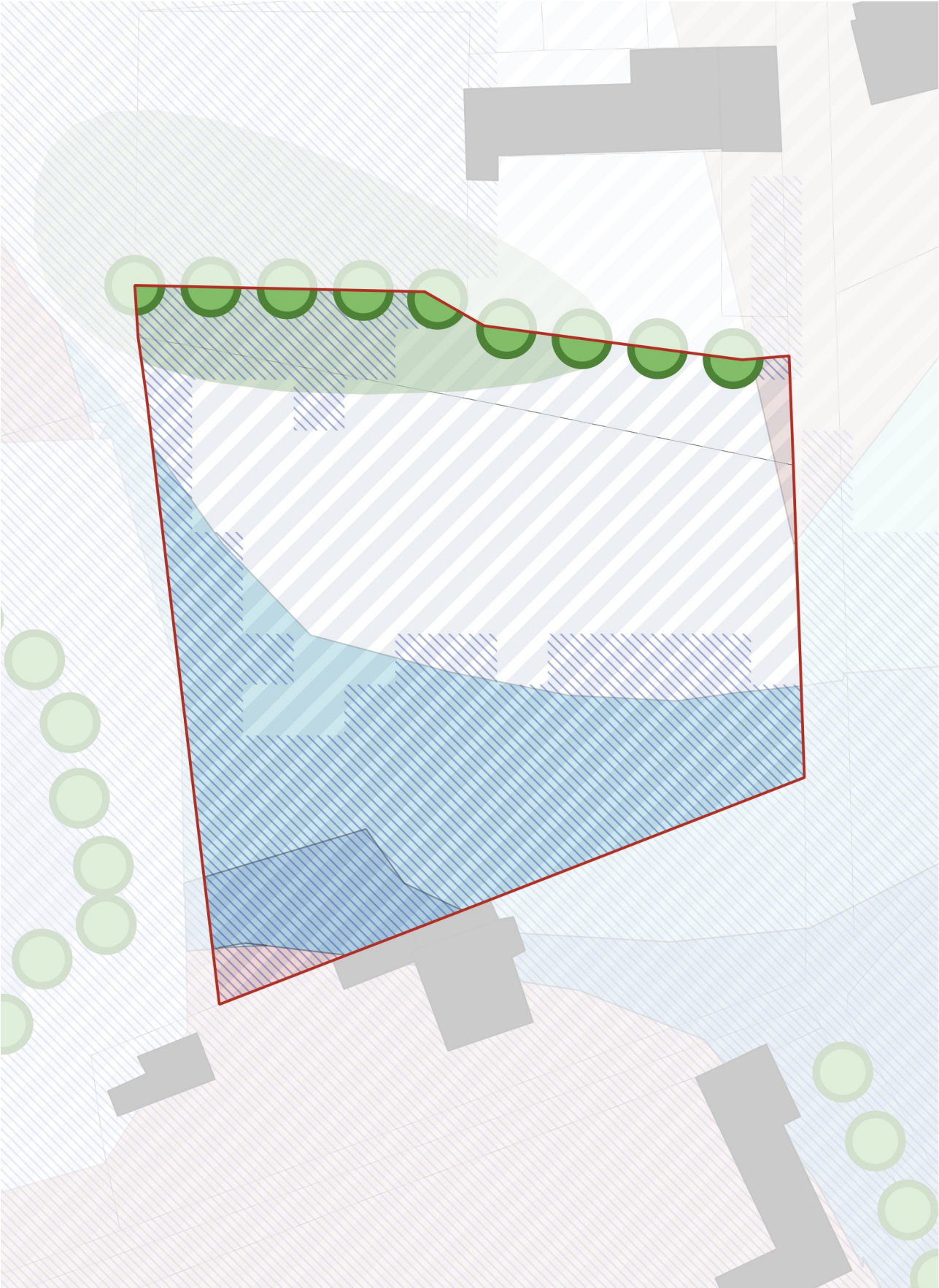
Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
Servitude

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 8 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits des constructions existantes du centre-bourg et sera compris entre R+1 et R+1+C.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas obérer le déplacement de la faune locale. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la route de la Lézarde. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès créé, sera proposé en partie nord de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but de préserver et de renforcer les écosystèmes existants à proximité de l'opération, on aménagera un espace paysager traité de manière cohérente avec le milieu humide et susceptible d'améliorer localement le risque ruissellement identifié. Il proposera des éléments de mobilier permettant des activités de jeux et/ou de détente. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de cet alignement boisé est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Espace paysager à créer
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ⬇ Accès à créer
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à préserver
- Alignement boisé à préserver
- 💧 Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

1.5 – Risques d'inondation par débordement de cours d'eau – **p.38**

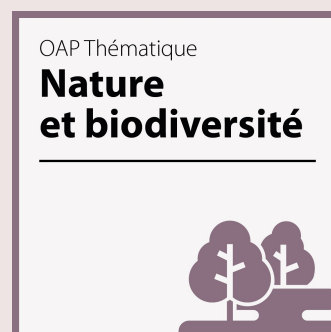
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



- Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

