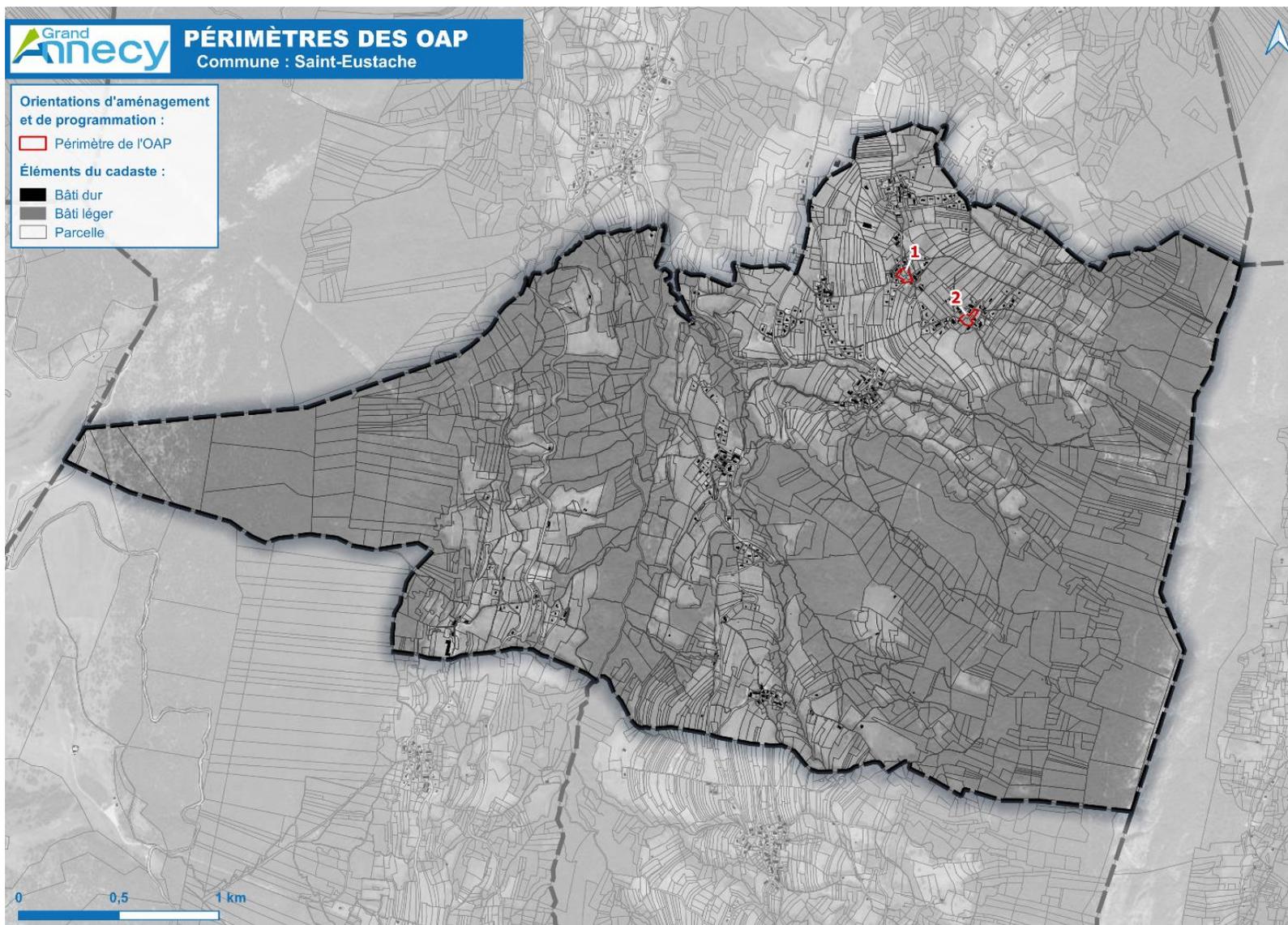


COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE



OAP n°1 – PUGET-OUEST

LE SITE

Le secteur de l'OAP occupe une dent creuse dans le hameau traditionnel et patrimonial de Puget-ouest.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation de cette dent creuse afin de préserver le caractère traditionnel montagnard et patrimonial du groupement bâti
- Proposer des formes bâties adaptées aux formes bâties du hameau.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet respectera le pourcentage de logements sociaux fixé au règlement de la zone.

L'OAP prévoit la réalisation d'environ 5 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est en zone urbaine ; il est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- L'OAP matérialise la zone d'implantation des constructions en partie nord-nord-est du tènement desservi par la route de la cochette.
- Les volumétries des futures constructions s'inspireront des constructions traditionnelles du hameau : deux grosses maisons traditionnelles accueilleront sous un même toit, 3 et 2 logements.

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions en R+1+C

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès viaire aux constructions se fera par la route de la cochette

Stationnements :

- Un espace de stationnement non clos sera aménagé devant chaque construction

Mobilité douce :

- Le chemin piétonnier en partie sud du tènement de l'OAP sera conforté et agrandi.

Composition paysagère et environnementale

- Les espaces libres de construction, d'accès viaire et de stationnement seront gérés en espaces de pleine terre végétalisés. Les jardins seront non clos aménagés de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l'image de ceux du hameau.
- Les abords des constructions seront traités avec des revêtements perméables.
- Les arbres existants matérialisés sur le schéma de l'OAP seront conservés.
- Le muret en pierre bordant le tènement à l'ouest, le long de la route de la croix blanche, sera conservé.
- Les vues intérieures du tènement (sur le verger) depuis la route de la croix blanche, devront être préservées.
- Le petit patrimoine (bassin fontaine) présent dans le hameau sera mis en valeur.

SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE
OAP 1 – PUGET-OUEST

Superficie de l’OAP : 0,33 ha
 Nombre de logements : 5
 Densité : 15 logements/ha

 Périmètre d’application de l’OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Accès direct aux constructions depuis la route de la cochette
 Espace non clos voiture devant chaque logement

 Chemins à conforter et agrandir

Vocation et composition urbaine

 Zone d’implantation de maisons groupées sous un même toit : les volumétries s’inspireront des constructions traditionnelles du hameau. Abords à traiter avec des matériaux et revêtements perméables

 Emprise bâtie (tracé indicatif)

 Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

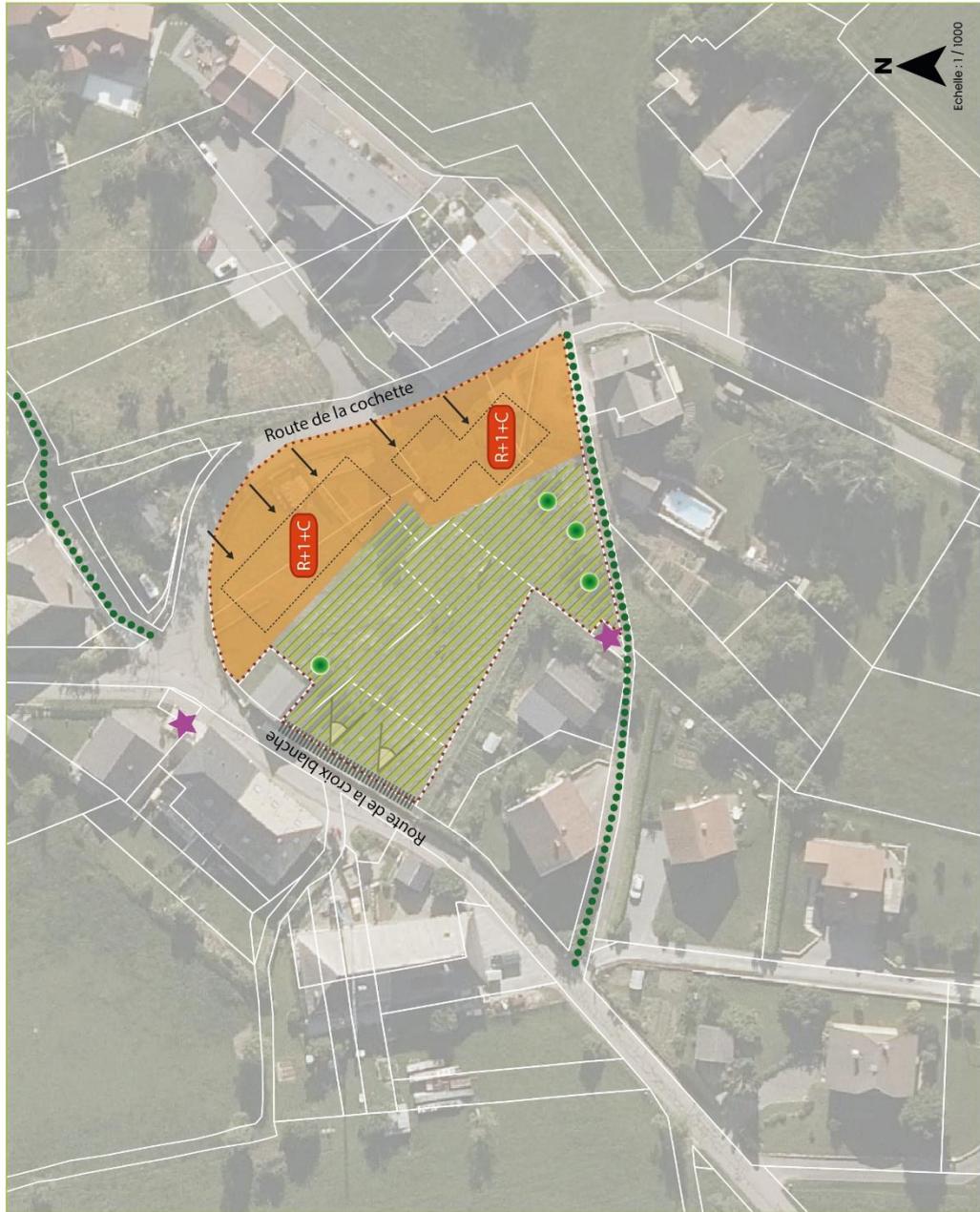
 Jardins non clos à aménager de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l’image des jardins du hameau

 Vue à préserver sur les jardins depuis la route de la croix blanche

 Muret en pierre à conserver

 Petit patrimoine à mettre en valeur

 Arbres existants à conserver



OAP n°2 – LA MAGNE

LE SITE

Le secteur de l'OAP occupe une dent creuse dans le hameau traditionnel et patrimonial de La Magne.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Encadrer l'urbanisation de cette dent creuse afin de préserver le caractère traditionnel montagnard et patrimonial du groupement bâti
- Proposer des formes bâties adaptées aux formes bâties du hameau.

PRESCRIPTIONS, ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Programmation

Vocation principale : Habitat

Mixité sociale : Le projet respectera le pourcentage de logements sociaux fixé au règlement de la zone.

L'OAP prévoit la réalisation d'environ 5 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est en zone urbaine ; il est constructible sous réserve de respecter le règlement de la zone et les orientations de l'OAP.

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- L'OAP matérialise trois zones d'implantation des constructions à respecter
- Les volumétries des futures constructions s'inspireront des constructions traditionnelles du hameau : on privilégiera de grosses maisons, accueillant entre 1 et 3 logements sous un même toit

Hauteur :

- Hauteur maximale des constructions : R+1+C

Desserte et stationnement

Accès :

- L'accès viaire aux constructions se fera à partir des chemins existants tel qu'indiqué sur le schéma de l'OAP

Stationnements :

- Le stationnement sera réalisé dans l'emprise de chaque opération.
- Les aires extérieures de stationnement seront gérées avec des matériaux et revêtements perméables.

Mobilité douce :

- Le chemin piétonnier existant en partie nord de l'OAP sera conforté.
- Un cheminement en partie sud, joignant la route de la cochette à l'impasse des Egargues, devra être aménagé

Composition paysagère et environnementale

Insertion paysagère :

- Les espaces libres de construction, d'accès viaire et de stationnement, seront gérés en espaces de pleine terre végétalisés.
- Les jardins seront aménagés de manière simple et rustique (herbe, arbres, fruitiers) à l'image de ceux du hameau.
- Les abords des constructions seront traités avec des revêtements perméables.
- Les arbres existants matérialisés sur le schéma de l'OAP seront conservés.

SCHEMA OPPOSABLE DE L'OAP

COMMUNE DE SAINT-EUSTACHE
OAP 2 – LA MAGNE

Superficie de l'OAP : 0,32 ha
 Nombre de logements : 5
 Densité : 15 logements/ha



● Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- ← - - - → Desserte véhicules à créer
- Accès véhicules
- ← ● ● ● → Chemins piétons existant à conforter
- ← ● ● ● → Chemins piétons à aménager

Vocation et composition urbaine

■ Zone d'implantation de maisons groupées sous un même toit avec des volumétries s'inspirant des constructions traditionnelles du hameau

■ Zone d'implantation de maisons individuelles avec une volumétrie s'inspirant des constructions traditionnelles du hameau

Abords à traiter avec des matériaux et revêtements perméables

■ R+1+C

Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

■

Espace de pleine terre, de jardins à aménager de manière simple (herbe, arbres, fruitiers) – Traitement rustique des abords des constructions à l'image du groupement bâti existant

●

Arbres existants à conserver