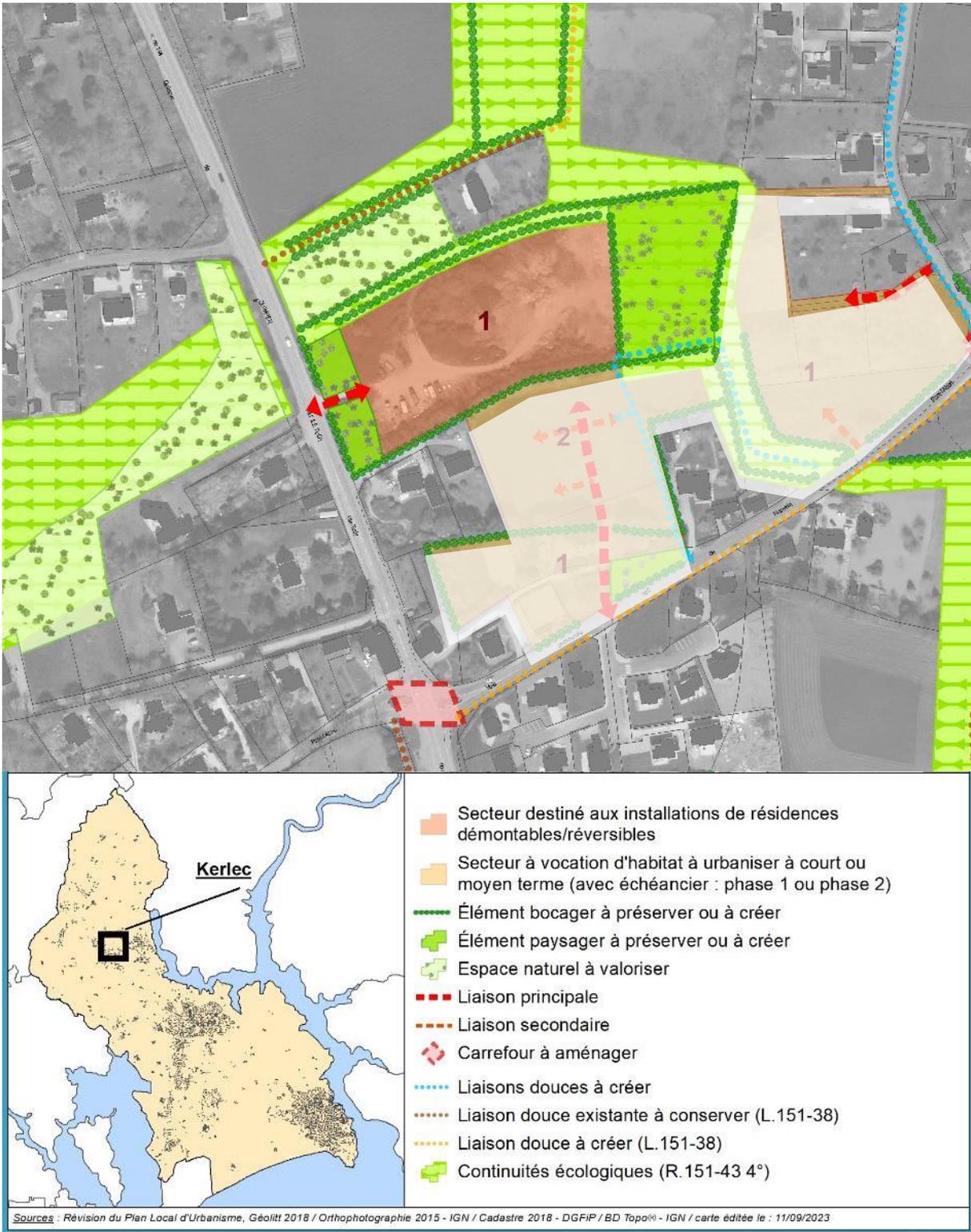


OAP mise à jour lors de la modification n°2 du PLU approuvée le 28/03/2024

13- Secteur de Kroas-Hent	
ZONAGE -SURFACE	Zone 1AUhc2 – 1 ha (emprises mobilisables).
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	<p>Secteur destiné à de l'habitat, aux installations de résidences démontables/réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aux logements saisonniers (non touristique) et aux activités compatibles avec l'habitat.</p> 
DENSITE	25 logements/ha, soit au minimum 25 logements à réaliser, si l'opération ne comporte que des logements.
SITUATION	Ce secteur, bordé par la route départementale n°144, constitue une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée.
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	<p>Une marge de recul de 20m depuis la Route Départementale devra être respectée.</p> <p>Le projet devra préserver les éléments paysagers et les continuités écologiques identifiés.</p>
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Assurer un traitement qualitatif des constructions en bordure de la RD n°144.</p> <p>Planter les constructions en fonction de la topographie du terrain et dans un souci de préservation des intimités, de performance énergétique du bâti et de bonne gestion des espaces libres de construction et plantés.</p>
ACCES ET DESSERTE	<p>Aménager un accès unique par la RD144.</p> <p>Aménager une voie interne de préférence au sud de la parcelle.</p> <p>Prévoir des liaisons internes douces accessibles vélos/ piétons à l'intérieur du site et entre le site et le lotissement au sud et la partie naturelle à l'est de la parcelle.</p> <p>Privilégier le stationnement mutualisé.</p>
PAYSAGE	<p>L'aménagement du site doit être élaboré en fonction de sa topographie et des éléments paysagers le caractérisant.</p> <p>Bordure Ouest : l'espace végétalisé sera repris et préservé. Un talus planté sera aménagé et constituera un espace tampon permettant de limiter l'impact sonore et visuel de la RD144 (bande de recul de 20m par rapport à l'axe routier imposée au PLU) et de créer une liaison avec le corridor écologique identifié au Nord de la parcelle.</p> <p>Bordure Nord : Talus à préserver ou à créer, et corridor écologique à préserver.</p>

	<p>Bordure Est : Aménagement d'un talus végétal.</p> <p>Bordure sud : Plantation de haie vive.</p> <p>Les espaces libres de construction devront demeurer non artificialisés et seront végétalisés (arbustes et arbres de haute tige – essences locales, adaptées au site et peu gourmandes en eau), de façon à préserver l'intimité des habitations, assurer la fraîcheur de l'îlot et favoriser la préservation et le développement de la biodiversité.</p> <p>La totalité des terres excavées devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...)</p> <p>Les projets seront étudiés de manière à être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Ils devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux. Ils privilégieront l'emploi de matériaux locaux et durables avec traitement naturel.</p> <p>Les espaces de stationnement seront aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie (ex : pavés enherbés... proscription du bitume) et paysagés.</p> <p>L'emprise de voies devra être réduite au minimum requis.</p> <p>Les revêtements imperméabilisants seront proscrits (sauf contrainte technique à justifier) de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Attention à éviter le risque de pollution du sol en profondeur (qualité des matériaux).</p> <p>Les clôtures seront unifiées à l'échelle du site et feront l'objet d'un traitement paysager adapté.</p>
<p>RESEAUX</p>	<p>Raccordement au réseau collectif d'assainissement et eaux pluviales existant.</p> <p>Possibilité de mise en place à titre expérimental de systèmes individuels avec accord des gestionnaires et des autorités compétentes – sous réserve que ces systèmes s'inscrivent dans une démarche de réduction de l'impact environnemental du projet.</p> <p>Limiter l'impact de la viabilisation sur le terrain.</p> <p>Prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à la nature du projet et aux besoins du site.</p>



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.