

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Arrêté le : 27 juillet 2016
Approuvé le : 30 juin 2017
Modifié le :

Marie DUCROT

Table des matières

CHAPITRE A – Préambule.....	1
1. Rappel réglementaire	1
2. Les OAPs de la commune	2
CHAPITRE B – OAP paysagère et environnementale à l'échelle communale	3
1. OAP Trame verte.....	3
Contexte	3
Objet.....	3
Orientations applicables à toute opération	3
2. OAP Tour de ville.....	5
Contexte	5
Objet.....	5
Orientations applicables à toute opération	5
CHAPITRE C – OAP sur les zones à urbaniser	7
1. OAP Orée du Bois	7
Contexte	7
Caractéristiques principales	8
Insertion paysagère	8
Accès et réseaux	8
Programmation	8
Qualité environnementale	9
2. OAP Parc du Château	11
Contexte	11
Caractéristiques principales	11
Objectifs.....	12
Insertion paysagère	12
Insertion architecturale	12
Accès et réseaux	14
3. OAP Les jardins.....	17
Contexte	17
Caractéristiques principales	18
Insertion paysagère	18
Accès et réseaux	18
Programmation	18
Qualité environnementale	19
4. OAP Zone d'activités	21
Contexte	21
Caractéristiques principales	21
Insertion paysagère	21
Accès et réseaux	22

Programmation 22
 Qualité environnementale 22

1. Rappel réglementaire

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** doivent exprimer des principes d'aménagements et d'organisation spatiale à l'échelle des sites qualifiés de stratégiques. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

Ainsi, une orientation d'aménagement offre la possibilité d'organiser et de penser une extension urbaine, résidentielle ou d'activités, un quartier à restructurer ou à créer. Elle permet d'imposer les aménagements majeurs, tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre. Celle-ci est nécessaire à l'enrichissement du projet dans sa conception et peut aussi permettre de faire face aux aléas des phases opérationnelles dus par exemple à la nature des sols ou à la faisabilité financière de l'opération. L'orientation d'aménagement permettra donc d'exprimer les grandes lignes d'un projet sans figer leur contenu définitif.

De ce fait, les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Elles doivent être respectées dans l'esprit mais non au pied de la lettre, se distinguant du règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer.

2. Les OAPs de la commune

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été retenues pour l'ensemble de la commune ou bien sur certains secteurs clés du développement communal. Ces secteurs font l'objet d'une trame spécifique dans le zonage. La liste des OAP est la suivante :

- Tour de Ville
- Trame Verte
- Parc du Château
- Orée du Bois
- Les jardins
- Zone d'activités

Ces sites sont conçus de manière à s'intégrer à la composition urbaine et paysagère existante et à permettre des articulations adaptées aux usages futurs de ces secteurs, notamment en :

- assurant des continuités de voiries et de chemins ;
- organisant les implantations et les volumes bâtis ;
- prescrivant la programmation des bâtis ;
- s'appuyant sur les trames naturelles existantes.

La maîtrise de la demande en énergie et le développement des énergies renouvelables sont à encourager chaque fois que possible dans ces secteurs.

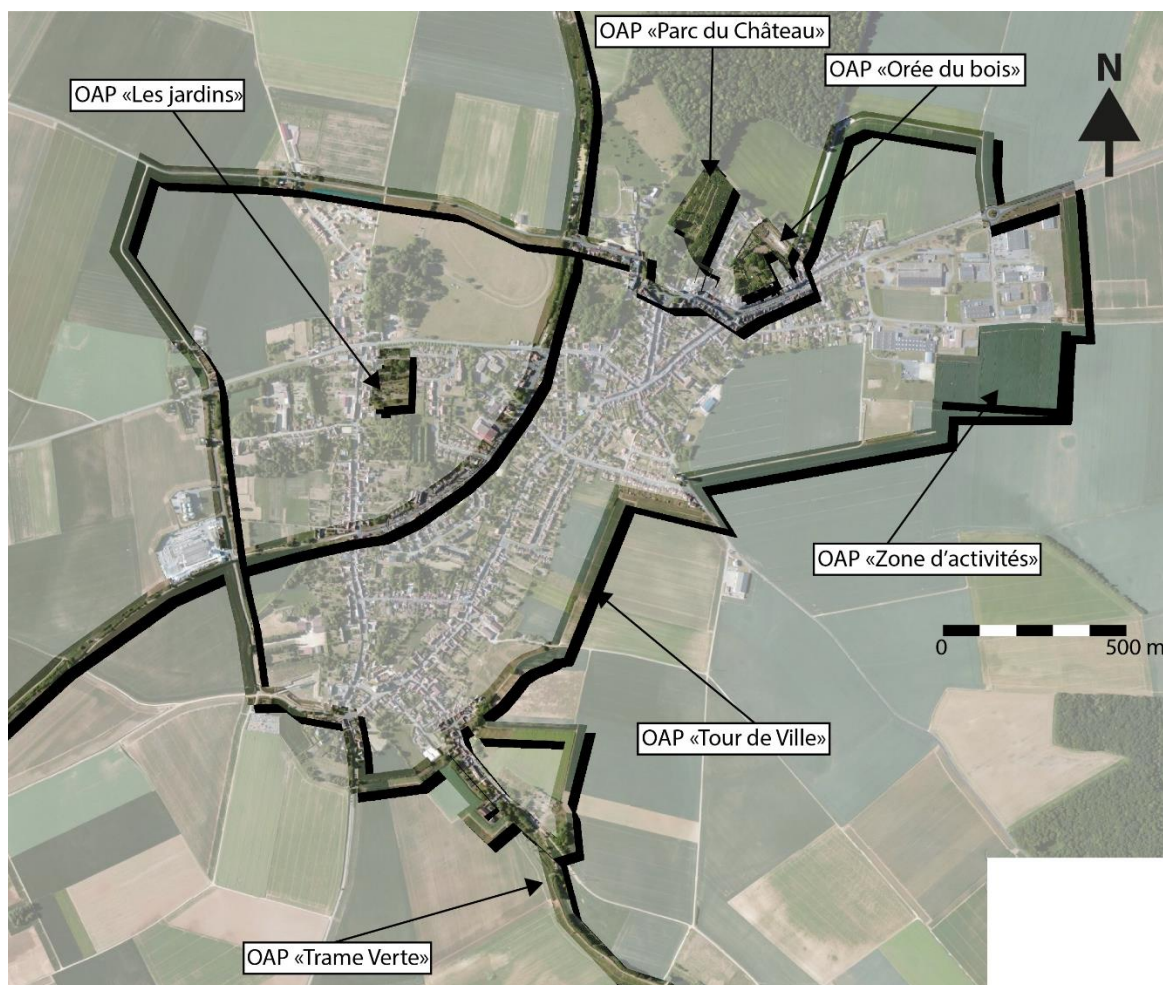


Figure 1 : Localisation des OAP sur la commune (Source : ATER, 2016)

CHAPITRE B – OAP paysagère et environnementale à l'échelle communale

1. OAP Trame verte

Contexte

Ce schéma s'inscrit sur l'ensemble de la commune. Il s'applique sur des voiries publiques ou privées identifiées ci-dessous.



Figure 2 : Localisation de l'OAP Trame Verte (Source : ATER, 2016)

Objet

Ce schéma vise à identifier des principes de brassage écologique pour la petite faune et la flore permettant de relier, entre eux, les réservoirs de biodiversité sur la commune et sur les communes limitrophes. Ces réservoirs sont le bois de Maignelay, la vallée de l'Aronde par la vallée sèche et le « chemin vert » par l'ancienne voie ferrée. La valorisation de cette trame verte revêt plusieurs intérêts à la fois en matière de circulation, de paysage naturel et d'habitat et de déplacement de la petite faune.

Orientations applicables à toute opération

Parallèlement au règlement, qui précise que les plantations seront d'essences locales conformément à son annexe, les présentes orientations s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Celles-ci disposent qu'en bordure d'urbanisation, les haies devront être étoffées et complétées avec des essences arborées locales : noyer commun (*juglans regia*), érable champêtre (*acer campestre*),

charme (*carpinus betulus*), frêne (*fraxinus excelsior*), érable plane et sycomore (*acer platanoides* et *pseudoplatanus*)...

En plaine agricole, il conviendra d'implanter des haies le long des chemins ruraux pour permettre le déplacement des différentes espèces du territoire.

La Trame Verte à l'Ouest de la commune va suivre le tracé du projet de la Communauté de Communes pour la réhabilitation de l'ancienne voie ferrée en « chemin vert ». Il conviendra donc de respecter les préconisations de plantation quant à ce projet. En 2016, il s'agissait notamment de mettre en valeur le passage de la voie ferrée dans la plaine agricole par un alignement d'arbres de grande taille : érable plane et sycomore (*acer platanoides* et *pseudoplatanus*), hêtre (*fagus sylvatica*), platane commun (*platanus acerifolia*)...

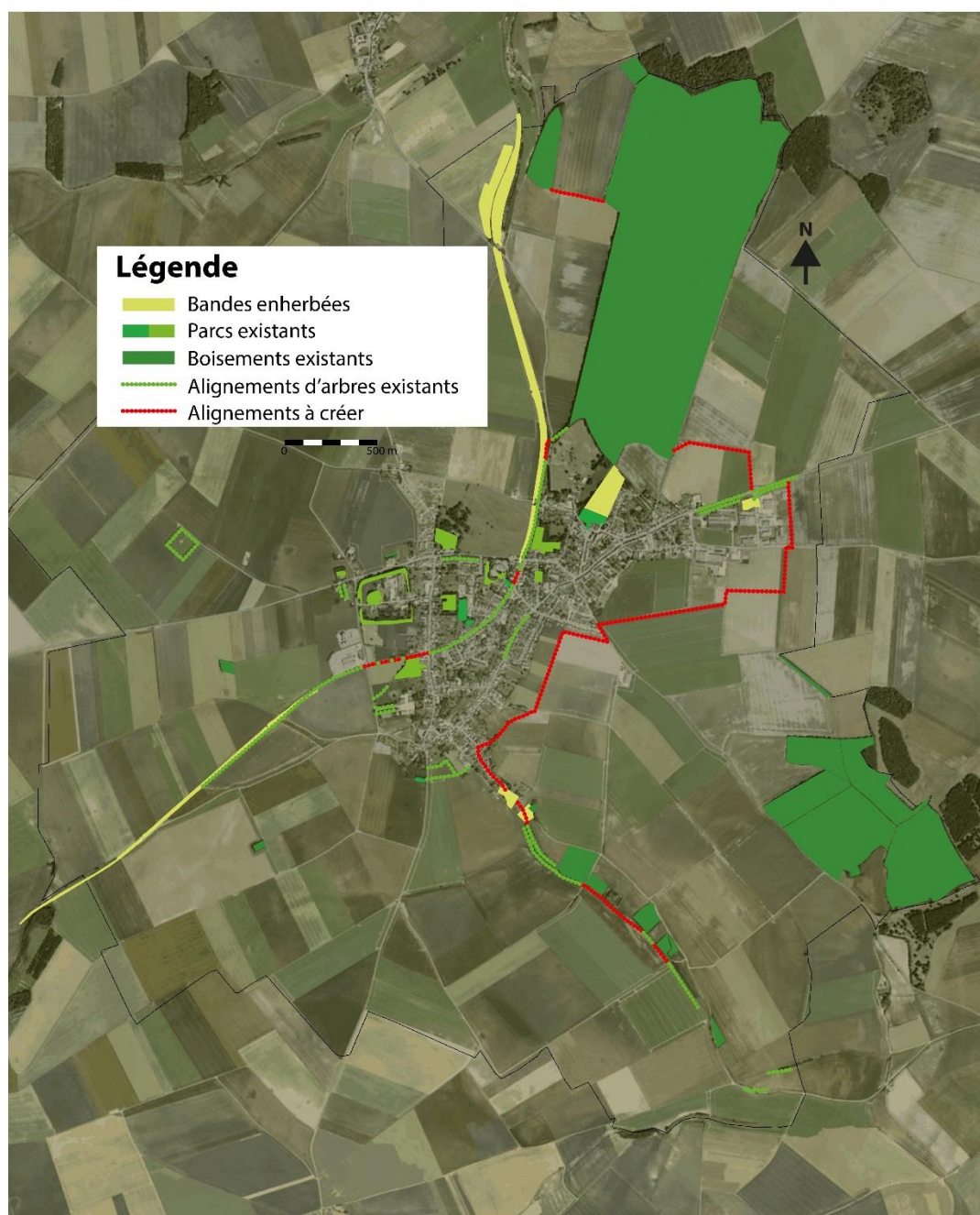


Figure 3 : OAP Trame Verte (Source : ATER, 2016)

2. OAP Tour de ville

Contexte

Ce schéma s'inscrit sur l'ensemble de la commune. Il s'applique sur des voiries publiques ou privées identifiées ci-dessous.



Figure 4 : Localisation de l'OAP Tour de Ville (Source : ATER, 2016)

Objet

Ce schéma vise à privilégier des principes d'itinéraires « mode doux » permettant de relier ces différents circuits et de réaliser une transition entre le grand paysage de culture et de boisement avec le paysage urbain.

Orientations applicables à toute opération

Les itinéraires « modes doux » s'appuient sur les chemins existants et les aménagements déjà entrepris (balisage de chemins de randonnée).

Ces itinéraires visent à l'identification des chemins dédiés au déplacement « modes doux ». Cette identification sera réalisée au travers d'un aménagement paysager des chemins et/ou par un balisage. Deux points de franchissement de la route départementale 938 seront à préciser plus en détail.

En plaine agricole, en plus des préconisations de l'OAP Trame Verte, il conviendra éventuellement de réhabiliter les chemins ruraux à leur dimension cadastrale.

Par ailleurs, les aménagements paysagers permettront d'enrichir le brassage écologique.

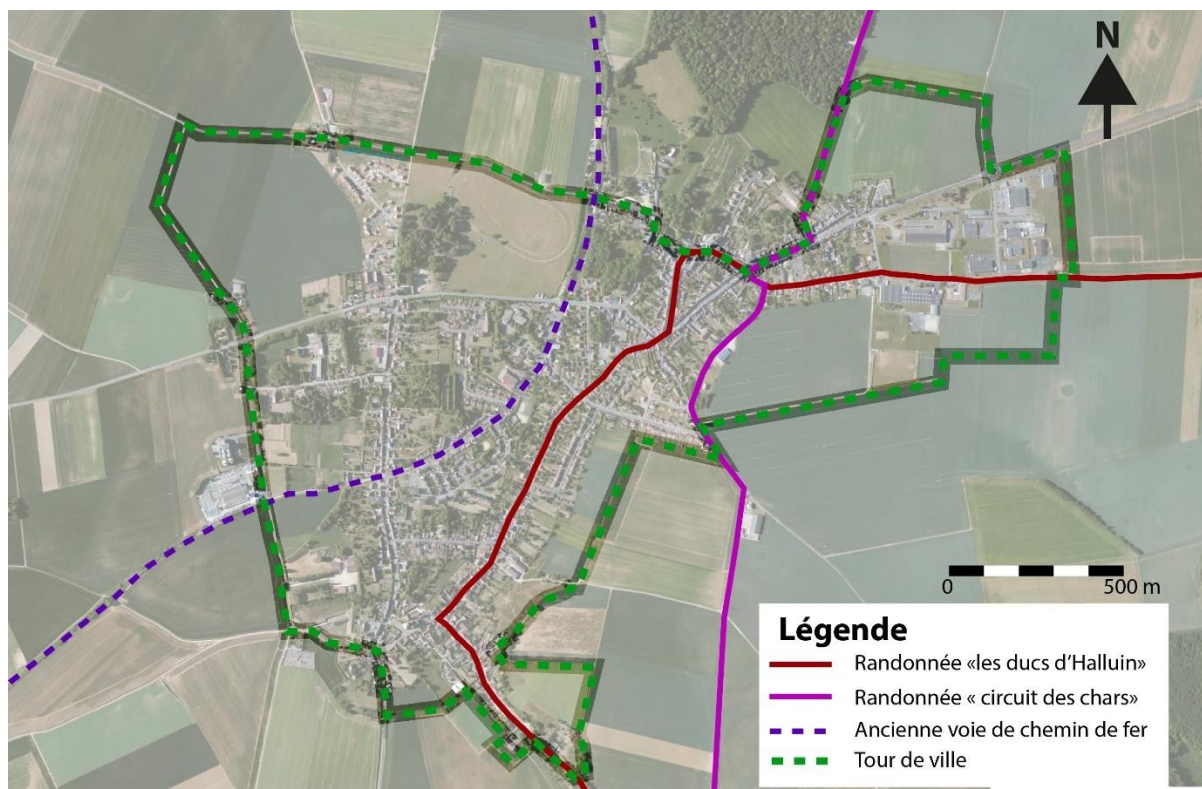


Figure 5 : OAP Tour de Ville (Source : ATER, 2016)

1. OAP Orée du Bois

Contexte

La zone concernée se situe au nord de la commune. Elle correspond à l'ancienne place communale de Maignelay et ses abords. Cette zone à urbaniser, comme le précise le règlement, doit être réalisée soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

La zone est desservie au Sud par la route principale RD938 puis des voiries de liaisons secondaires. Elle est classée en zone AUc à vocation d'habitat au Plan Local d'Urbanisme.



Figure 6 : Localisation de l'OAP Orée du Bois (Source : ATER, 2016)

Caractéristiques principales

Surface totale : 2,22 ha.

Densité moyenne souhaitée : 15 logements à l'hectare

Densité nette souhaitée : 25 logements à l'hectare

Nombre de logements totaux attendus : 33 logements

Insertion paysagère

Les éléments existants sur la zone servent de points d'accroche de la future urbanisation du secteur. Il conviendra de s'appuyer notamment sur les éléments naturels présents pour aménager la zone, de préserver les alignements plantés et les arbres remarquables identifiés, et de créer de nouvelles plantations.

Afin de proposer une transition vers le grand paysage, un parc public sera aménagé le long du chemin menant au bois de Maignelay. Ce parc comportant des plantations sera à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément. Il sera intégré dans la composition d'ensemble et prendra en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes préférentielles identifiées au document graphique.

Les accès viaires devront donc traverser le secteur de part et d'autres de manière à ne pas créer de voie en impasse. Dans la mesure du possible, les accès à réaliser devront se localiser en face d'un accès déjà existant ou projeté afin de réduire les points d'intersection de voirie. Les aménagements d'accès veilleront à sécuriser au maximum les carrefours.

Les accès viaires seront doublés d'aménagements piétons. Ces derniers permettront un accès au centre-ville de Maignelay-Montigny ainsi qu'un accès à la zone d'activités Est et ses commerces plus importants.

Les parkings liés aux usages des bâtiments seront préférentiellement perméables selon un traitement de type evergreen. Ils pourront être mutualisés ou non, et seront orchestrés par l'aménageur.

Par ailleurs, les réseaux sont présents en limite de zone. L'intérieur de la zone devra être équipé.

Programmation

Compte tenu de la densité voulue sur l'ensemble de la zone, il est demandé de rechercher une diversité des formes d'habitat en proposant de l'habitat alternatif à la maison individuelle pure : habitat intermédiaire, maisons groupées, en bande...

Afin de préserver le caractère pavillonnaire du secteur, le Sud de la zone proposera des logements individuels de petite hauteur (rez-de-chaussée + 1 étage de comble). La parcelle d'un seul tenant au Nord du secteur, ancienne place de Maignelay, propose une configuration plus propice à l'accueil de logements intermédiaires ou collectifs. Ainsi ces bâtiments pourront proposer une hauteur plus importante (maximum rez-de-chaussée + 2 étages + un étage de comble).

Les bâtiments collectifs proposeront des logements de petite taille (2 à 3 pièces) et/ou adaptés au maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, un pourcentage de 20% de logements sociaux devra être respecté sur l'ensemble du secteur.

En termes d'activités, l'implantation de commerces au rez-de-chaussée ou de bureaux dans les étages supérieurs est autorisée à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance pour l'habitat ou les autres activités.

Qualité environnementale

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion des opérations dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et présenter un niveau de performances énergétiques au moins égal ou supérieur aux normes en vigueur.

Pour le traitement des eaux pluviales, il est recommandé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

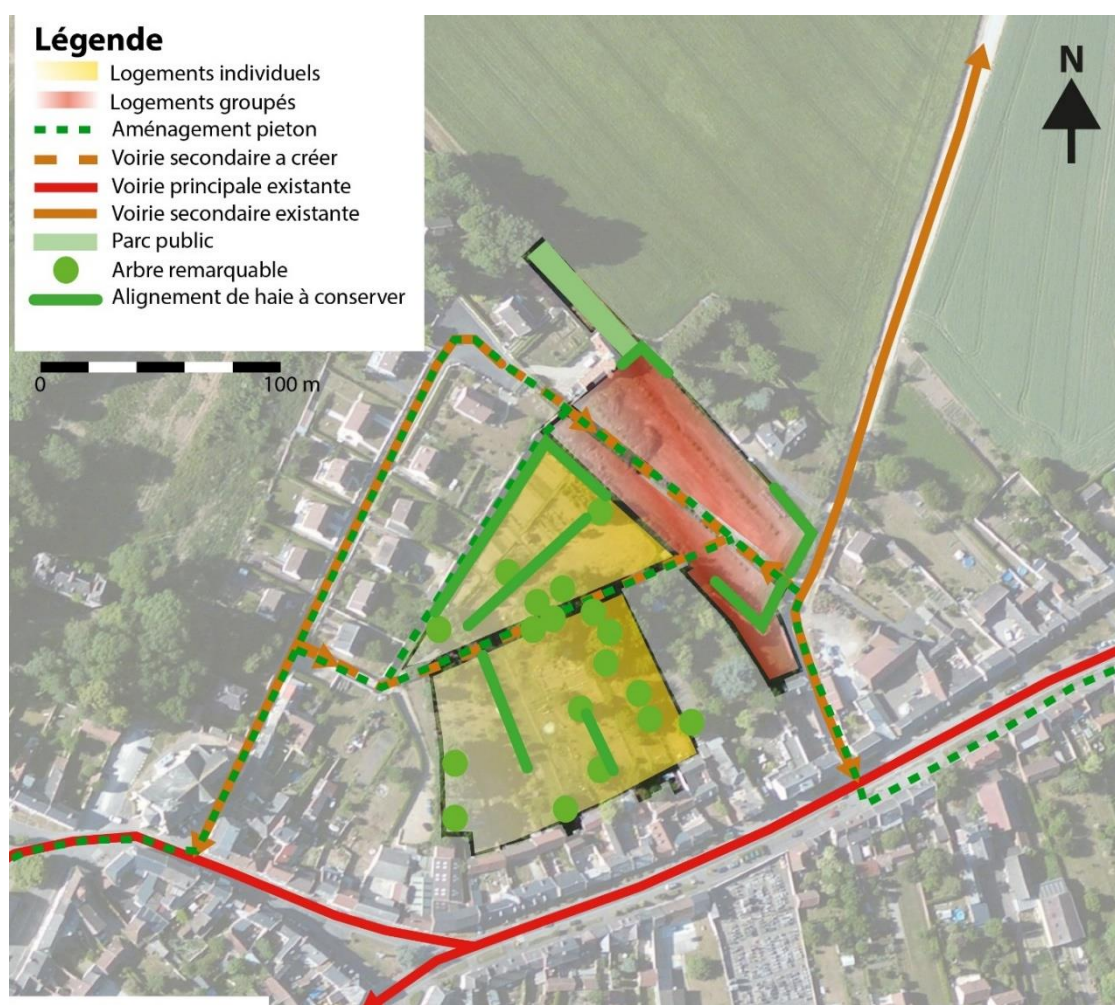


Figure 7 : OAP Orée du Bois (Source : ATER, 2016)

2. OAP Parc du Château

Contexte

La zone concernée se situe au nord de la commune, au lieu-dit « le Château », au niveau de la Rue du Potager du Château. Elle correspond au parc du château. Cet espace a déjà fait l'objet de nombreuses études préliminaires et d'une demande de permis de construire à laquelle l'Architecte des Bâtiments de France était favorable. Cette zone à urbaniser, comme le précise le règlement, doit être réalisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone est desservie au Sud par la route principale RD938 puis des voiries de liaisons secondaires. Elle est classée en zone AUc à vocation d'habitat au Plan Local d'Urbanisme.



Figure 8 : Localisation de l'OAP Parc de Château (Source : ATER, 2016)

Caractéristiques principales

Surface totale : 2,28 ha.

Densité moyenne souhaitée : 9 logements à l'hectare

Nombre de logements totaux attendus : 19 logements

Objectifs

Le projet de lotissement prévoit la réalisation de 19 parcelles privatives à usage d'habitation au cœur du parc du château. L'objectif est de respecter voire renforcer la présence dominante et qualifiante du château époque renaissance.

Afin de conserver le paysage urbain de type « grand domaine », les principes d'aménagement et de composition reprennent les règles de composition d'un jardin de domaine, tout en conservant une certaine souplesse en matière de voirie notamment grâce à des aménagements paysagers ainsi qu'un traitement des sols adapté.

La composition générale, marquée par la présence du château, est pensée pour conserver les vues depuis et vers celui-ci. L'aménagement retenu est fonction de la configuration du terrain, de son orientation, du réseau viaire préexistant, ainsi que des principes d'aménagements conditionnés par la présence structurante du château.

Insertion paysagère

Cette OAP définit des contraintes paysagères spécifiques liées à la préservation de la qualité de vie. L'ambition du projet est de créer une ambiance de jardin de château.

Le projet prévoit la création au cœur du projet d'un « tapis » vert, élément fédérateur des jardins de grand domaine. Afin de briser l'apparente rigueur du parcellaire, la volonté est de créer un espace central marqué par la présence de volutes. Ce jardin central constitue un espace de vie commune. Il se composera donc d'essences adaptées, dont la volumétrie reste proche des haies taillées.

L'aménagement projeté s'organise comme un jardin de haie de charme. Dans ce cadre, chaque parcelle est pensée et traitée comme un carré de verdure, matérialisé par des haies taillées, au sein duquel vient s'implanter chaque construction. Pour apporter une certaine souplesse à l'axe central, les limites parcellaires par rapport à la voie ne seront pas rectilignes. De même, afin de garantir une certaine harmonie du parcellaire et de l'implantation des constructions par rapport aux voies d'accès, une zone d'implantation des constructions est définie. Elles s'implanteront avec un retrait d'au moins 10 mètres. Le jardin à l'avant des constructions sera un espace privatif ouvert (clôture interdite) permettant d'élargir l'espace de vie centrale et le champ visuel vers le château.

A l'arrière, des arbres d'ornements (cf. à grand développement : tulipier, érable champêtre,...) ainsi que des fruitiers viendront prendre place dans les aménagements d'agrément.

Insertion architecturale

Les architectures étrangères à la région, du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « maison en bois », « habitation uniquement enduite » ou empruntées aux architectures extra régionales sont interdites et à plus forte raison extra nationales.

Façades

Les habitations devront retrouver dans leurs matériaux de construction des similitudes avec les bâtiments anciens de la commune, à savoir :

- la pierre de taille à parement lisse pour le soubassement de 0,50 mètre de hauteur sans différence de matériaux avec le vide sanitaire ;
- le chaînage d'angles harpés (au même nu que les briques) ou droits (avec les angles biseautés) ;
- les linteaux clavés au même nu que la brique également ;
- les appuis, les seuils, les corniches et les bandeaux en brique rouge de pays avec un appareillage en paneresses et boutisses (suivant le croquis joint) et non en paneresses uniquement.

Volumétries

Les habitations en « L », en « V » ou toutes autres architectures étrangères à la région seront strictement interdites y compris les habitations en rez-de-chaussée, un étage et un étage de comble. Cependant, il pourra être autorisé des extensions en « L » uniquement sur l'arrière des constructions et des surcroits de 1 mètre maximum.

La largeur des constructions sera de 2/3 maximum de la longueur sans dépasser 8 mètres.

Couvertures

Les toitures seront à deux pentes à 45° et symétriques, y compris les annexes. Les cassures de toit sont strictement interdites.

Les couvertures seront en petite tuiles plates, en terre cuite, 60 à 80 au m², de teinte rouge flammé, sans tuiles à rabats avec le faitage à crêtes et embarrures en mortier.

Les souches de cheminée seront maçonnées en brique rouge de pays, le plus près possible des faitages et de section rectangulaire.

Ouvertures

Les menuiseries seront, en bois à profilés fins et moulurés, nettement plus hautes que larges dans un rapport de 1x1,5 minimum, à 6 carreaux avec les petits bois à l'extérieur. Les menuiseries en pvc seront strictement interdites.

Les portes-fenêtres seront de 1,20 x 2,15 ou 2,25 de hauteur, à 6 carreaux et en façade arrière uniquement.

Les baies vitrées seront de 1,80 x 2,25 ou 2,15 de hauteur avec des petits bois à l'extérieur dans 1/5 haut environ des ouvertures, suivant le croquis joint. Une seule baie vitrée sera acceptée. Elle sera en façade arrière uniquement et parfaitement intégrée à cette façade.

Les châssis de toit, de 0,8 x 1 de hauteur maximum, seront axés sur les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée. Ils ne pourront dépasser trois unités par versant de toiture et en façade arrière uniquement.

Les lucarnes seront « à la capucine » (en bois et non maçonnées pour éviter l'effet massif qu'elles produisent) ou « en bâtières » (nécessitant un surcroit plus important) suivant le croquis joint, axées sur les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée.

Les oeils de bœuf seront autorisés sous réserve d'être parfaitement intégrés et cohérents.

Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

Les volets roulants, s'ils sont conservés, seront avec un coffre intérieur complètement invisible depuis l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et doublés par des volets battants en bois à peindre.

Annexes

Les vérandas ou toutes constructions similaires ne doivent en aucun cas être visibles d'un monument historique et jamais en façade principale ou côté espace public.

Les toitures de vérandas seront obligatoirement en verre ou en produit translucide à l'exclusion des panneaux sandwichs. La largeur maximum des vitrages sera de 0,8 mètre avec un soubassement et de 1 mètre sans soubassement mais dans tous les cas les baies seront toujours nettement plus hautes que larges. Les montants reposeront sur le muret et non sur le sol. En pignon, il faut éviter les triangles aplatis en prolongeant le montant en partie haute de celui-ci.

Les abris de jardin en bois ne seront pas tolérés.

Dispositifs énergétiques

Les panneaux solaires seront uniquement en façade arrière, au même nu que les matériaux de couverture, et dans une proportion nettement plus haute que large. Ils seront composés avec les ouvertures du rez-de-chaussée. Ils ne devront en aucun cas être vus d'un monument historique et jamais en façade principale et visible de l'espace public.

Compte tenu de la taille des toits, seuls des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire est envisageable. La mise en place au sol, mais non visible de la voie publique et masquée par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soignée, sera tolérée.

Les pompes à chaleur seront placées à l'arrière des habitations, non visibles de l'espace public et en aucun cas des Monuments Historiques, masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soignée avec les accessoires (tuyaux, câblages et autres) intégrés à l'intérieur des constructions ou enterrés.

Accès et réseaux

Afin de préserver l'environnement du château et d'en conserver les abords, l'accès au futur lotissement se fera à l'Est, par la rue du Potager du château.

La voirie en sens unique qui desservira le secteur sera de part et d'autre de l'élément végétal central. Aucune voiture ne pourra stationner sur cet axe.

Les matériaux utilisés seront des revêtements clairs afin de rester dans le vocabulaire du jardin.

De cette rue, la distribution des différents lots se fera par une voie à sens unique et en impasse. Aussi, en accord avec le règlement, la voie sera aménagée afin de permettre le demi-tour des véhicules de service.

Un cheminement piétonnier s'organisera depuis la rue de l'Eglise et au sein de l'espace central paysager, véritable colonne vertébrale du projet.

En matière de stationnement, deux places de stationnement sont prévues par lot. L'implantation sera en accord avec le règlement.

En ce qui concerne les réseaux, le lotisseur devra aménager les réseaux nécessaires à la desserte des constructions (canalisation, lignes et réseaux divers), dans la mesure où ces réseaux sont inexistantes. Les acquéreurs auront, à leur charge, le prolongement des branchements jusqu'à leur construction, la mise en place des compteurs, robinet d'arrêt ... Par ailleurs, les gaines utiles au raccordement téléphonique et électrique seront siphonnées pour éviter les infiltrations d'eau à l'intérieur des constructions.



Figure 9 : OAP Parc du Château (Source : ATER, 2016)

3. OAP Les Jardins

Contexte

La zone concernée se situe au centre de la commune, au Nord de la place communale. Elle correspond aux jardins des parcelles construites le long de la Rue du Général Leclerc. La zone est un espace de transition entre des bâtiments en continue à l'Ouest et des constructions mixtes intermédiaires et pavillonnaires à l'Est.

Cette zone à urbaniser, comme le précise le règlement, doit être réalisée soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

La zone est desservie au Nord par la route principale RD938 puis des voiries de liaisons secondaires. Elle est classée en zone AUc à vocation d'habitat au Plan Local d'Urbanisme.

La définition d'une zone à urbaniser (AU) et d'une OAP sur le secteur des « Jardins » ont pour but de permettre la construction sur ces terrains et d'encadrer le développement de la zone. Cette possibilité dépend de la volonté des propriétaires des terrains. Cette OAP définit les principes d'organisation de la zone si celle-ci venait à être urbanisée. Elle ne représente en aucun cas une obligation pour les propriétaires. Aussi, la commune n'envisage aucune expropriation sur les terrains concernés.



Figure 10 : Localisation de l'OAP Jardins (Source : ATER, 2016)

Caractéristiques principales

Surface totale : 0,9 ha.

Densité moyenne souhaitée : 20 logements à l'hectare

Densité nette souhaitée : 35 logements à l'hectare

Nombre de logements totaux attendus : 18 logements

Insertion paysagère

Les éléments existants sur la zone servent de points d'accroche de la future urbanisation du secteur. Il conviendra de s'appuyer notamment sur les éléments naturels présents pour aménager la zone, de préserver les alignements plantés et les arbres remarquables identifiés, et de créer de nouvelles plantations. Ainsi, le talus au Nord de la zone ne pourra pas être traversé pour un quelconque accès.

Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes préférentielles identifiées au document graphique.

Les accès viaires veilleront, autant que possible, à ne pas créer de voie en impasse. Dans la mesure du possible, les accès à réaliser devront se localiser en face d'un accès déjà existant ou projeté afin de réduire les points d'entrecroisement de voirie. Ainsi, un accès devra se trouver au niveau de l'Allée du haras. Par ailleurs, la rue longeant la zone devra être renforcée pour accueillir les déplacements nécessaires au secteur.

Les aménagements d'accès veilleront à sécuriser au maximum les carrefours.

Les accès viaires seront doublés d'aménagements piétons. Ces derniers permettront un accès aux équipements publics de la commune ainsi qu'à la place communale située à environ 100 mètres.

Les parkings liés aux usages des bâtiments seront préférentiellement perméables selon un traitement de type evergreen. Ils pourront être mutualisés ou non, et seront orchestrés par l'aménageur.

Programmation

Une densité plus importante est demandée sur ce secteur étant donné le milieu dans lequel il s'insère. Il s'agira, pour répondre au besoin de logement de la commune, de proposer une densité proche de celle du Clos de Bourgogne. Ainsi, il faudra construire au moins 18 logements sur cet espace sous forme de logements intermédiaires et individuels.

Compte tenu de la densité voulue sur l'ensemble de la zone, il est demandé de rechercher une diversité des formes d'habitat en proposant de l'habitat alternatif à la maison individuelle pure : habitat intermédiaire, maisons groupées, en bande...

Afin de préserver le caractère du secteur, le Sud de la zone proposera des logements individuels de petite hauteur (rez-de-chaussée + un étage de comble). La parcelle d'un seul tenant au Nord du secteur, le long de la RD 938, propose une configuration plus propice à l'accueil de logements intermédiaires ou collectifs. Ainsi ces bâtiments pourront proposer une hauteur plus importante (maximum rez-de-chaussée + 2 étages + un étage de comble).

Afin de conserver l'aspect environnemental de la zone et de préserver le cadre de vie des habitants, seule une bande de 25 m le long de la rue à renforcer longeant la zone sera ouverte à l'urbanisation

pour les parcelles AC 82,83, 86, 87, 90 et 91. Les parcelles 96,97, 100 et 101 seront quant à elles urbanisables en totalité.

Les bâtiments collectifs proposeront des logements de petite taille (2 à 3 pièces) et/ou adaptés au maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, un pourcentage de 20% de logements sociaux devra être respecté sur l'ensemble du secteur.

En termes d'activités, l'implantation de commerces au rez-de-chaussée ou de bureaux dans les étages supérieurs est autorisée à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance pour l'habitat ou les autres activités. L'implantation d'un dentiste serait appréciée.

Qualité environnementale

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion des opérations dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et présenter un niveau de performances énergétiques au moins égal ou supérieur aux normes en vigueur.

Pour le traitement des eaux pluviales, il est recommandé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

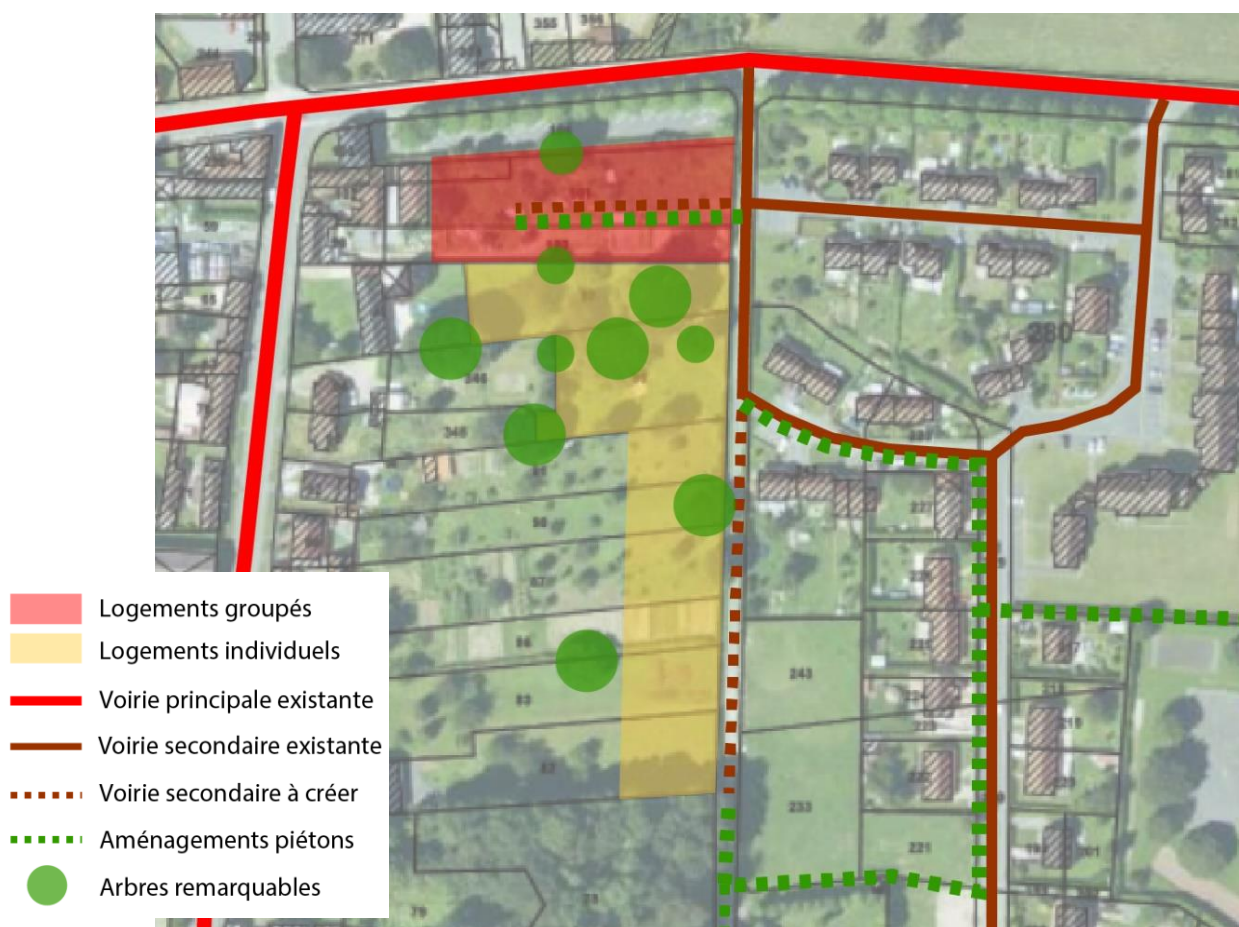


Figure 11 : OAP Jardins (Source : ATER, 2016)

4. OAP Zone d'Activités

Contexte

La zone concernée se situe à l'Est de la commune, dans la continuité Sud de la zone d'activité. Elle correspond à des terrains agricoles. Cette zone à urbaniser, comme le précise le règlement, doit être réalisée soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

La zone est desservie au Nord par la route principale RD938 puis des voiries de liaisons secondaires. Elle est classée en zone AUi à vocation d'activités au Plan Local d'Urbanisme.



Figure 12 : Localisation de l'OAP Activités (Source : ATER, 2016)

Caractéristiques principales

Surface totale : 6,85 ha.

Densité moyenne souhaitée : 25 emplois à l'hectare

Nombre d'emplois totaux souhaités : 170 emplois

Insertion paysagère

Les éléments existants sur la zone servent de points d'accroche de la future urbanisation du secteur. Il conviendra notamment de préserver l'alignement planté et de créer de nouvelles plantations.

La transition paysagère avec le grand paysage de culture et la zone d'activité doit être travaillée pour proposer des abords de qualité.

Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes préférentielles identifiées au document graphique.

Les accès viaires devront traverser le secteur de part et d'autre de manière à ne pas créer de voie en impasse. Dans la mesure du possible, les accès à réaliser devront se localiser en face d'un accès déjà existant ou projeté afin de réduire les points d'entrecroisement de voirie. Ainsi, un accès devra se trouver au niveau de la rue de la Croix de Coivrel. Les aménagements d'accès veilleront à sécuriser au maximum les carrefours.

Les voies créées devront avoir un gabarit suffisant pour permettre la circulation des véhicules inhérents à la zone d'activités, mais également des engins agricoles accédant aux parcelles arables situées au Sud de la zone.

Les accès viaires seront doublés d'aménagements piétons. Ces derniers permettront un accès aux différents commerces du secteur pour les employés des activités.

Les parkings liés aux usages des employés des bâtiments seront perméables selon un traitement de type evergreen. Ils pourront être mutualisés ou non, et seront orchestrés par l'aménageur.

Programmation

Le secteur est destiné à accueillir des activités. En effet, la commune a déjà été sollicitée pour l'implantation d'entreprises nouvelles. Ainsi la commune souhaite attirer de nouvelles entreprises en leur proposant un cadre de qualité, tant en terme environnemental et paysager que de bien être des employés.

En effet, la commune souhaite permettre l'implantation de services interentreprises (espace de détente pour les employés, restauration, crèche, pressing, reprographie, salle de sport...). Cependant la commune n'impose pas cet espace interentreprises au risque de bloquer l'implantation d'entreprise sur la zone

Qualité environnementale

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion des opérations dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces de bureaux. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et présenter un niveau de performances énergétiques au moins égal ou supérieur aux normes en vigueur.

Pour le traitement des eaux pluviales, il est recommandé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés et de les végétaliser ;
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire) ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

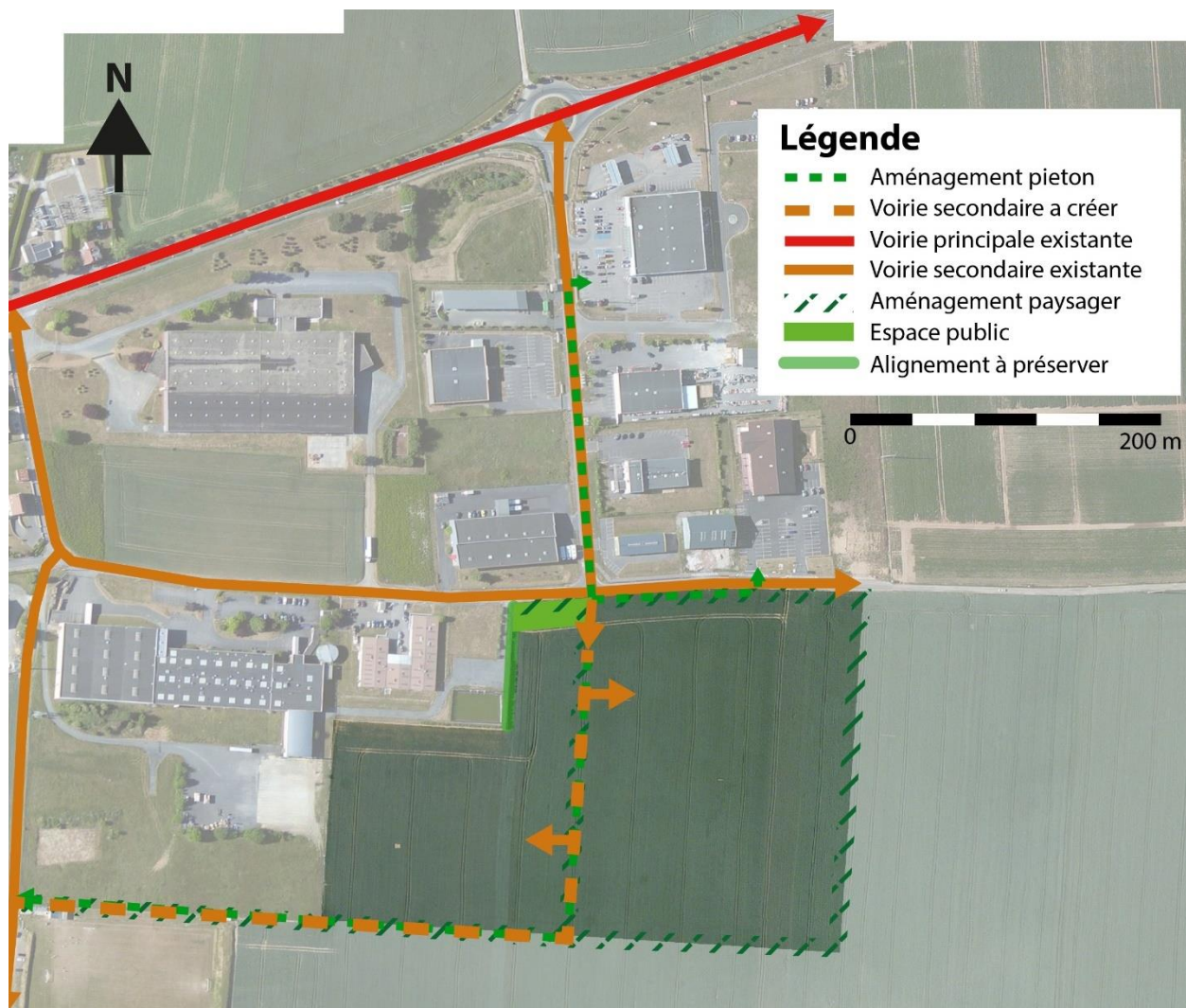


Figure 13 : OAP Activités (Source : ATER, 2016)