

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1

Zone 1AU quartier des Chalaines

ETAT DES LIEUX

Le quartier est situé au cœur des espaces urbanisés à l'ouest de l'agglomération.
L'ensemble de la zone représente une superficie de 0,79 ha. Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels et groupés, dont les hauteurs maximales sont R+1.

Il s'agit d'un espace de requalification urbaine anciennement occupé par des bâtiments d'activité.

Cet espace constitue aujourd'hui un espace vert entretenu par la municipalité.

Il est bordé à l'ouest par une opération de logements sociaux constituée de maisons sur un étage et jumelées.

La limite nord est peu qualitative et donne accès sur une voie communale située derrière le garage de mécanique agricole.

La limite Est est constituée d'une strate arbustive de qualité composée de charmes alors que la composition végétale au sud est discontinue et peu qualitative.

La topographie du site est relativement plane avec une légère pente vers le nord.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est observé sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique particulier dans l'ensemble, du fait de la forte présence humaine à proximité du site. En effet, Le site étudié est déjà essentiellement artificialisé à l'est et au nord.

Localisation du site d'étude





Etat initial du site



Occupation du sol

-  Zone urbanisée
-  Prairie
-  Zone de stockage

Usages

-  Voie de desserte
-  Cimetière
-  Accès garage agricole

Paysage

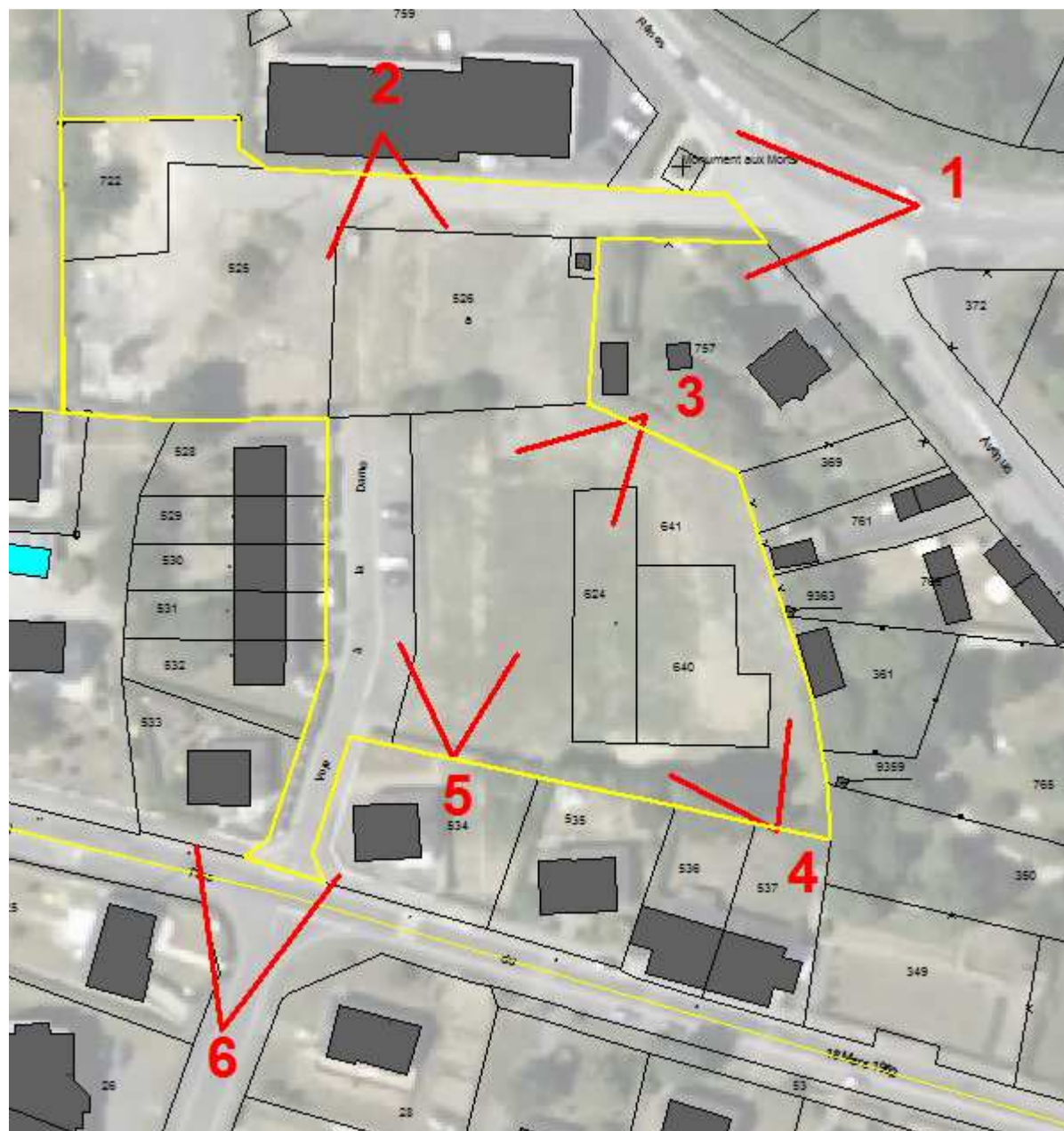
-  limite végétale
-  Murs en agglos nus
-  Haie composé de thuyas

Les perceptions du site

Les perceptions lointaines sont nulles de par sa situation au cœur d'un espace urbanisé.

Seuls des horizons proches sont présents depuis la rue du 18 mars 1962 et l'entrée du site.

Le site est donc largement fermé et nullement perceptible depuis les principaux axes de communication.





1

2



3



4



5



6

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et Habitat :

- Faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés une souplesse d'implantation par rapport aux limites d'alignement et limites séparatives (densité minimale nette de 15 logements par hectare) permettant un environnement plus agréable (maîtrise des vis à vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics).
- Privilégier une orientation des pièces principales au sud/sud-est/sud-ouest par un découpage incitatif. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.

Voirie et espaces publics et stationnement :

L'objectif est le maillage et la cohérence des déplacements, ainsi que la continuité des espaces publics avec l'existant :

- La voie principale de desserte sera reliée par deux accès/sorties uniques via la voie aux dames et sur la RD 908 via le chemin située derrière le garage de mécanique agricole. Cette voirie doit permettre un usage mixte en privilégiant les modes de déplacement alternatifs notamment vers les équipements et le bourg. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces. A ce titre un sens de circulation a été défini et permettra d'économiser l'emprise de la voirie. Un accès devra également être conservé pour desservir la zone de stockage du garage agricole.

Un accès piéton vers la zone 2AU située à l'ouest devra être initié.

Les logements seront desservis depuis cet axe ou depuis des rues en impasse qui se brancheront sur cette voie.

- Assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électroniques haut débit ou très haut débit.

- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, des stationnements communs et mutualisés associés à des espaces verts seront implantés au cœur de l'opération.

- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte.

Intégration paysagère :

Les compositions végétales situées sur les limites de l'opération seront conservées notamment celles situées sur les limites Est. Un traitement paysager composé d'essences locales devra être initié sur la limite nord afin de traiter la transition peu qualitative avec le bâti présent sur la rue du 18 mars 1962.



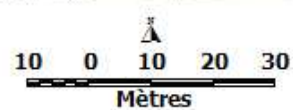
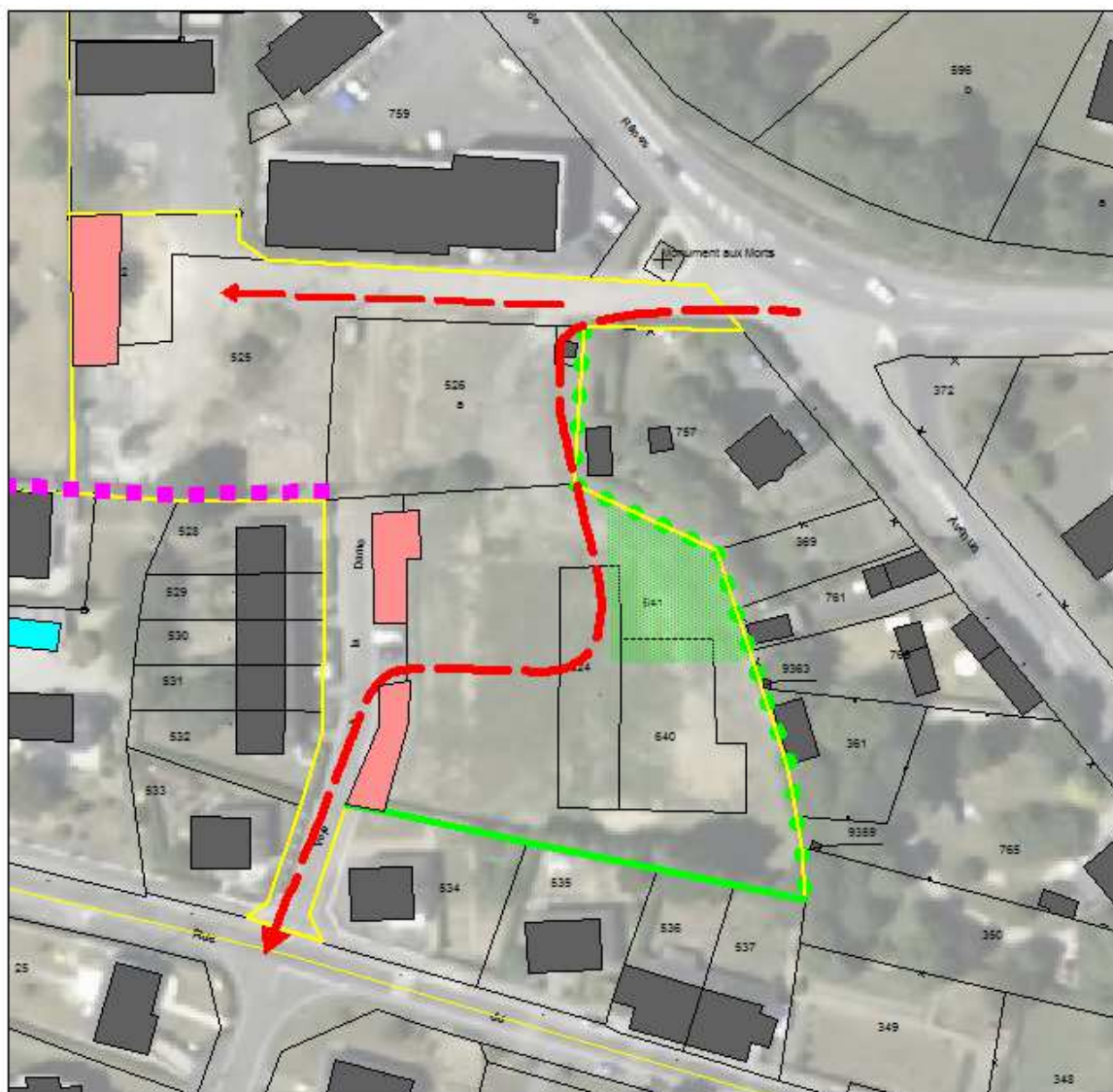
Gestion des eaux pluviales

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Les équipements sont présents à proximité immédiate.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la via la rue du 18 mars 1962 et la voie à la dame	Raccordement au réseau situé le long de la voie à la dame	Assainissement collectif au contact de la zone sur la voie à la dame	Raccordement au poste de transformation

Projet d'Orientations d'aménagement et de programmation



-  Périmètre d'étude
-  Liaison douce (emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Desserte viaire principale avec sens de circulation
-  Haie bocagère à conserver
-  Haie bocagère à créer
-  Espace vert
-  Stationnement collectif à préserver et à créer

