

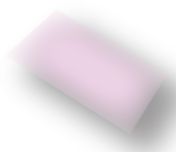
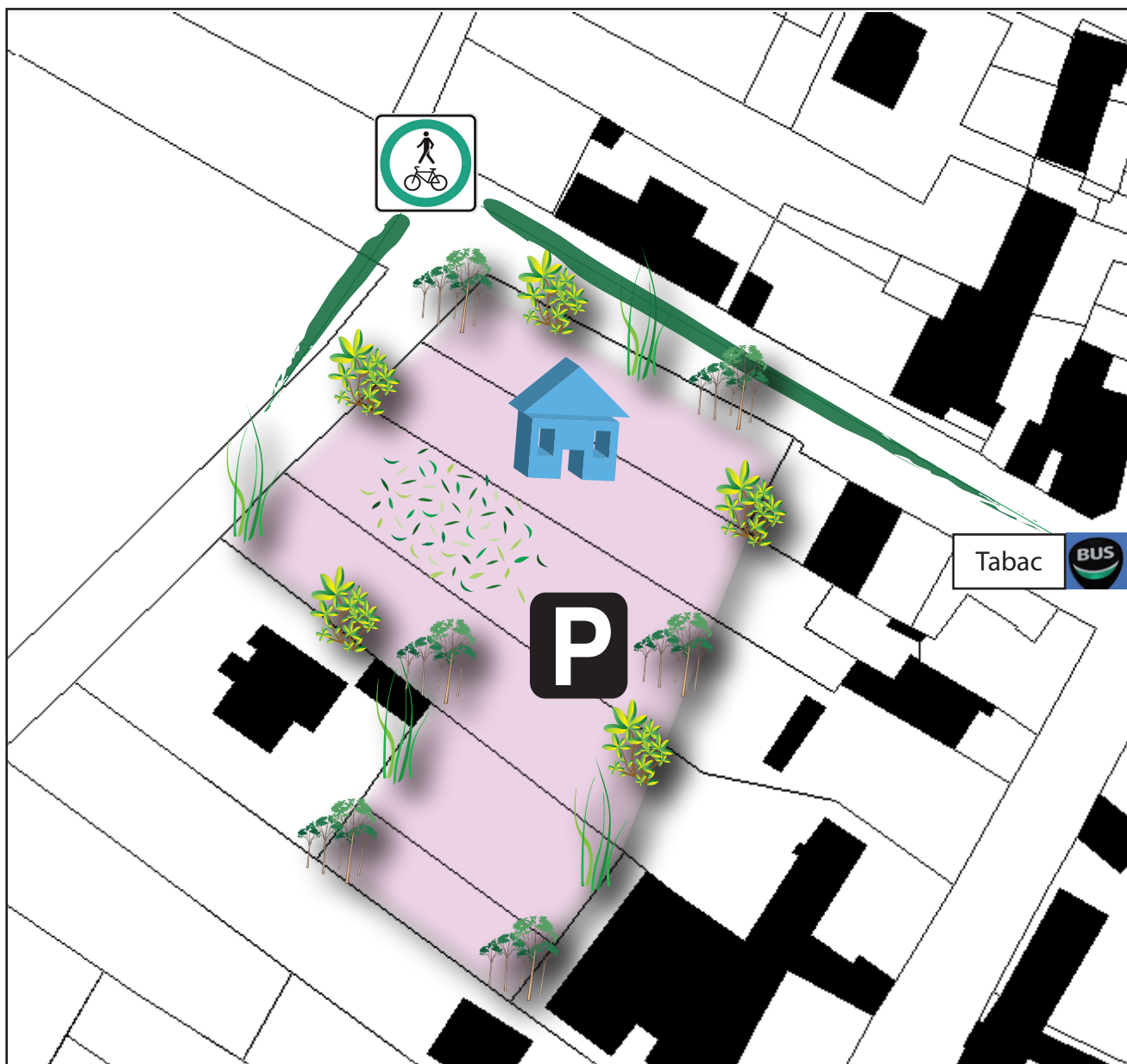
Pièce 3 : OAP

Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le		
Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

OAP du Chemin du Pâtis de l'Hôpital



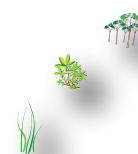
Une densité minimale de 30 logements à l'hectare



Création d'un espace vert d'un seul tenant. Emplacement à définir



Une typologie de logement principalement axée sur le petit collectif ou le semi collectif



Créer une frange végétale permettant le maintien d'une certaine intimité des habitations existantes et assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions



Des aires de stationnement suffisantes et perméables



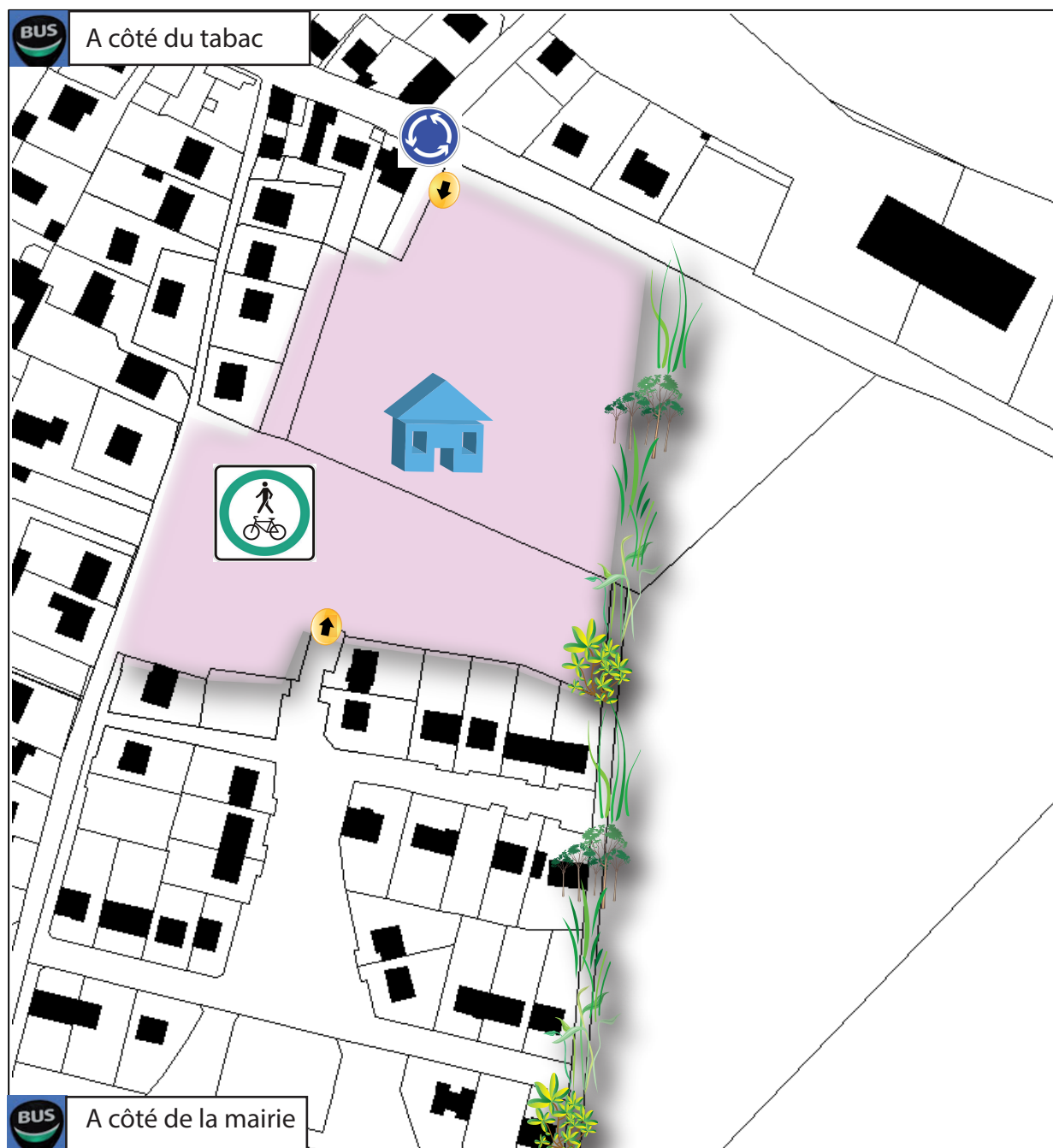
Assurer une trame douce sécurisée et adaptée aux personnes à mobilité réduite au moins jusqu'à l'arrêt de bus du tabac.



Arrêts de bus à proximité

- La zone du Chemin du Pâtis de l'Hôpital représente une superficie de 3 547m². Bien que de petite taille, ce secteur est situé à un endroit stratégique car proche des transports en communs. De plus, il matérialise une frange urbaine de la commune et son aménagement doit prendre en compte cette situation fragile afin d'assurer une intégration paysagère et environnementale qualitative du projet.
- Afin d'optimiser la surface disponible et de répondre à la densité minimale de 30 logements par hectare, la typologie proposée sera majoritairement de type collectif ou semi collectif.
- Pour garantir le cadre de vie des habitants présents et futurs, une attention particulière sera apportée sur l'implantation du bâti. Ainsi, les futures constructions seront préférentiellement implantées côté route d'Ivernny et chemin du Pâtis. Cette prescription permettra de maintenir un espace de respiration entre les différents bâtiments d'habitation existants et à venir, au sein duquel sera aménagé un espace vert et le stationnement.
- Au niveau de l'intégration du bâti, la transition paysagère entre l'espace agricole mais également les constructions avoisinantes et le périmètre d'aménagement sera assuré par la création d'une frange végétale dont les essences la composant seront choisies dans la liste annexée au règlement. Afin d'éviter toute sensation de confinement, cette frange prendra plutôt la forme d'un accompagnement végétal peu dense matérialisé par quelques arbres de moyenne et haute tige plutôt qu'une haie. En cas d'adoption de toitures terrasses, celles-ci seront obligatoirement végétalisées.
- Afin d'éviter l'effet de masse que pourrait provoquer la construction d'un ensemble de logements collectifs, une rupture de la volumétrie et de l'altimétrie du bâtiment sera proposée. De plus, le bâtiment en retrait du Chemin d'Ivernny devra être limité à deux niveaux d'habitation.
- La superficie de la parcelle permet difficilement la gestion des eaux de pluie par un système de bassins et/ou de noues. Ainsi, il a été décidé que toutes les aires de stationnement devront être composées d'un revêtement perméable.
- Ces aires de stationnement devront correspondre aux besoins de l'aménagement envisagé et ne pourront être créées hors du périmètre de l'orientation d'aménagement.
- Une trame douce sera adaptée aux personnes à mobilité réduite et devra obligatoirement être matérialisée et sécurisée de la zone jusqu'à l'arrêt de bus du tabac. Elle devra également être raccordée à la trame existante afin d'assurer la connexion du secteur avec le reste de la commune, en particulier les équipements structurants tels que la mairie, les écoles et les futures aménagements à côté du groupe scolaire.
- Afin de respecter la mixité sociale et fonctionnelle qui s'impose à la commune, il a été décidé que l'ensemble du projet serait constitué de logements sociaux.

OAP du Pré Bourdeau



Une densité minimale de 20 logements à l'hectare



Une typologie de logements qui doit alterner petites et grandes unités.



Principe d'entrée/sortie de la trame viaire. Emplacement précis à définir. Cette trame viaire devra limiter au maximum les impasses



Assurer une trame douce sécurisée et fonctionnelle, adaptée aux personnes à mobilité réduite et raccordée à la trame existante jusqu'aux arrêts de bus les plus proches (Tabac et mairie).



Carrefour à aménager permettant une accessibilité sécurisée et fluide à la zone. L'emplacement du carrefour sera défini suite à une étude de fonctionnement



Talus existant permettant la gestion des eaux pluviales. A renforcer et à utiliser pour la création de la trame douce



Arrêts de bus à proximité

- L'OAP du Pré Bourdeau matérialise la dernière tranche du lotissement éponyme. Toutefois, les élus ont inséré tout un ensemble de prescriptions supplémentaires afin que cette OAP et l'aménagement de ce secteur répondent aux objectifs du SDRIF mais également aux grands principes d'aménagement institués par les différentes loi Régissant l'urbanisme en France.
- De ce fait, ce secteur sera aménagé en respectant les prescriptions suivantes:
- Comme indiqué dans le règlement mais également dans le schéma de principe, une attention particulière sera portée sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère proposée sur le secteur. En matière de transition paysagère, celle-ci sera assurée par une frange végétale et les essences devront être choisies dans la liste annexée au règlement. Concernant le bâti, les futures constructions devront présenter un équilibre volumétrique et altimétrique ainsi qu'une harmonie architecturale avec les constructions avoisinantes. En cas de toiture terrasse, celle-ci sera végétalisée.
- Concernant la qualité environnementale et la prévention des risques, la gestion des eaux de pluie devra être assurée au sein du périmètre de l'OAP par l'intermédiaire de bassins de rétention et de noues qui bénéficieront d'aménagements paysagers, et qui devront être conçus pour être raccordés aux aménagement déjà existants (talus par exemple). En plus d'assurer la gestion des eaux pluviales, ces équipements participeront à la qualité du cadre de vie et ainsi présenter une double fonction.
- Le stationnement sera obligatoirement créé au sein du périmètre de l'OAP et de manière suffisante par rapport à l'opération envisagée et à l'utilisation qui en sera faite.
- La trame douce devra permettre une connexion fonctionnelle, continue et sécurisée aux espaces publics de la zone mais également vers les arrêts de bus de la mairie et du tabac et vers les équipements structurants tels que le groupe scolaire, la mairie ainsi que la future zone UE. En ce sens, elle devra être adaptée aux personnes à mobilité réduite.
- La mixité sociale et fonctionnelle sera essentiellement traduite par une offre diversifiée en matière de taille de logement.