



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MARCQ - 78

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU du



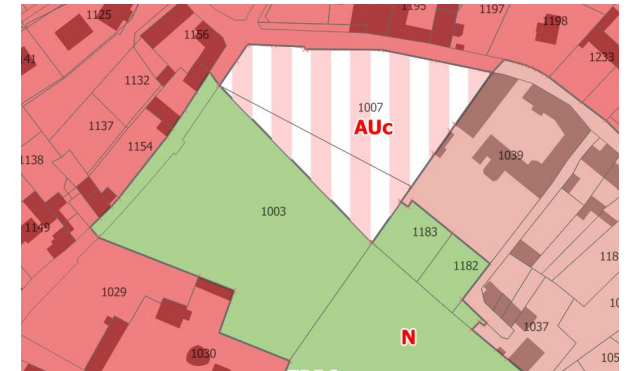
Le PLU propose 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les secteurs 1 et 2 ne sont pas hiérarchisés dans le temps.
Le secteur 3 ne pourra se réaliser qu'après la réalisation des secteurs 1 et 2.



Cadastre (zonage)



Secteur 1 - Rue d'Autouillet

Zone AUc

Superficie : 5 650 m²

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe dans les Parties Actuellement Urbanisées du centre ancien dont le bâti dominant est à caractère résidentiel.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 26,5 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice devra prendre en compte la soustraction des espaces neutres (espaces verts, voiries secondaires, placette de retournement, places de stationnement,...).

Sachant que le secteur représente une superficie de 5 650 m² et que les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale : L'espace utile est donc estimée à 4 500 m². Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de ± 15 logements.

Vu le contexte de la zone, il est demandé d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage. En effet, le fond de parcelle permet une vue dégagée en direction du château. De plus, la topographie fait que le terrain surplombe la rue principale de la commune (Grande rue).

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie est à la charge du/des constructeur(s).

Les constructions devront être au maximum de type R+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

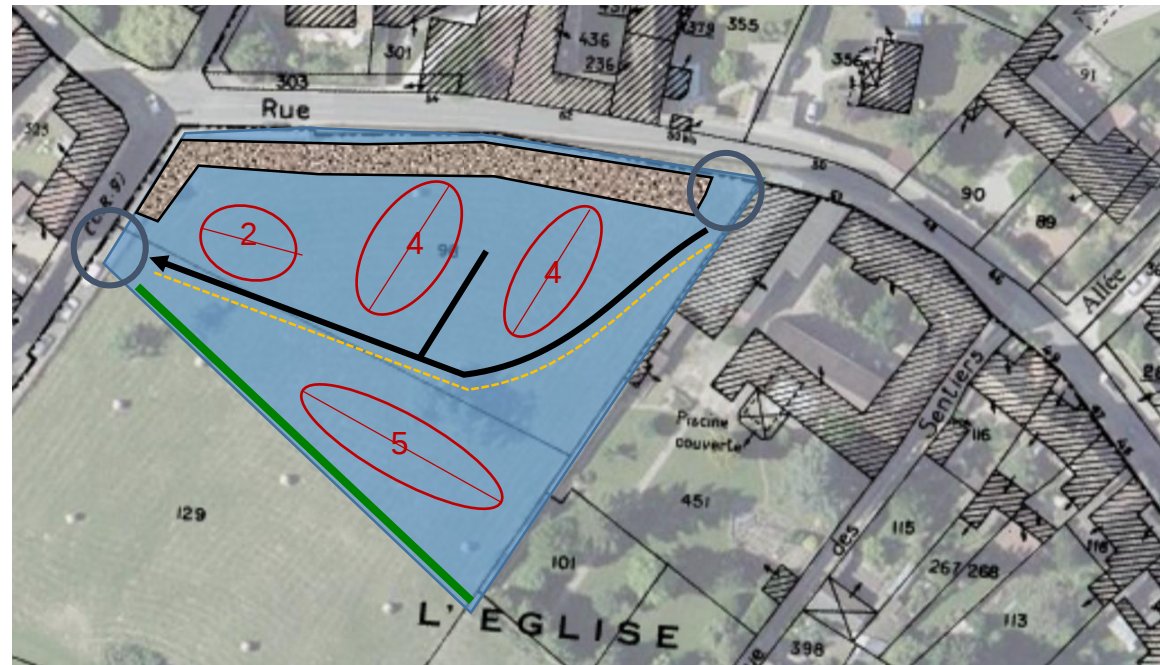
Il est demandé la création de 30% de logements locatifs ou aidés. Les logements seront de types T3, T4 ou T5.

Au moins deux places de stationnement par logements devront être prévues en dehors de la voirie et du figuré matérialisant le stationnement public sur la page suivante.

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Légende :

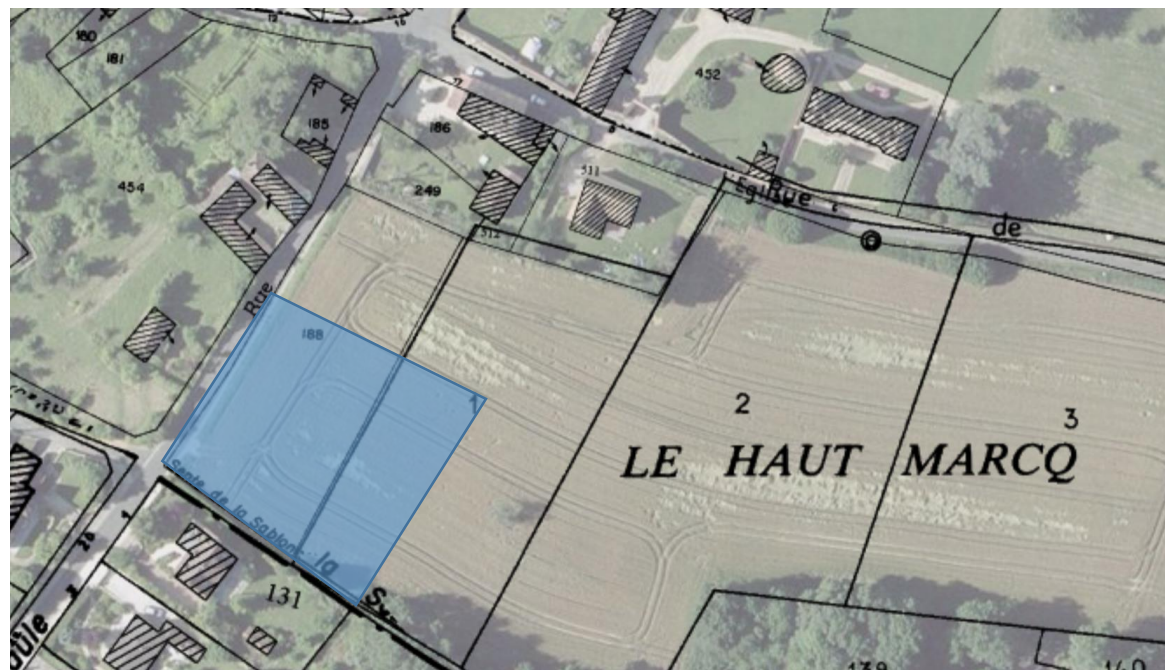
-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Création d'une transition paysagère qui devra être étudiée afin de traiter les franges de cette zone en l'intégrant dans l'environnement sans l'enclaver derrière des « murs verts ». Des passages pour la faune devront être aménagés et la libre circulation des eaux devra être respectée.
-  Voirie projetée. Cette dernière devra comprendre au moins un trottoir et prendre en considération les modes de déplacements doux. Un sens de circulation peut être matérialisé au plan par une flèche
-  Stationnement public à prévoir en parallèle de la voirie (minimum 8 places)
-  Les accès à la zone devra être dimensionnés pour le passage d'un camion de ramassage des déchets
-  Mur à préserver.
-  Espace de construction de logement sous forme de longère en R+C. Le chiffre indique le nombre de logements à produire. La ligne indique le sens de faitage. De légers décrochés seront permis afin de donner du rythme à la façade



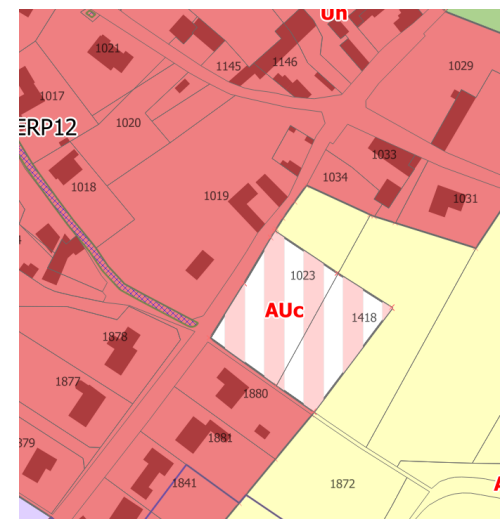
Une densité de 26,5 logements à l'hectare est indiquée.
Le secteur doit donc être pourvue de ± 15 logements.
Les logements devront être 30% locatifs ou aidés.
Il est demandé la construction de logements type T3, T4 et T5.

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Photographies aériennes



Cadastre (zonage)



Secteur 2 – Chemin vert

Zone AUC

Superficie : 2 850 m²

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe dans les Parties Actuellement Urbanisées dont le bâti dominant est à caractère résidentiel. Il se situe en contrehaut des habitations situées au Nord et l'aménagement doit prévoir un passage suffisamment large pour ne pas enclaver la parcelle agricole.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 14 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération.

Sachant que le secteur représente une superficie de 2 850 m². Les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale. L'espace utile est donc estimée à 2 300 m². Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de ± 4 logements.

Vu le contexte de la zone, il est demandé d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage. En effet, le fond de parcelle permet une vue dégagée en direction du château

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).

Les constructions devront être au maximum de type R+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

Au moins deux places de stationnement par logements devront être prévues en dehors de la voirie et du figuré matérialisant le stationnement public sur la page suivante.

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2 « sente de la sablonnière »: 2 850 m²

INGETER

Légende :

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Voirie projetée. Cette dernière ne pourra empiéter sur la sente qui est à préserver
-  Stationnement public à prévoir en parallèle de la voirie
-  Les accès à la zone devra être dimensionnés pour le passage d'un camion de ramassage des déchets
-  Espace de construction de logement sous forme de longère en R+C. Le chiffre indique le nombre de logements à produire. La ligne indique le sens de faitage. De légers décrochés seront permis afin de donner du rythme à la façade. Deux places de stationnement minimum seront à prévoir sur le domaine privé.

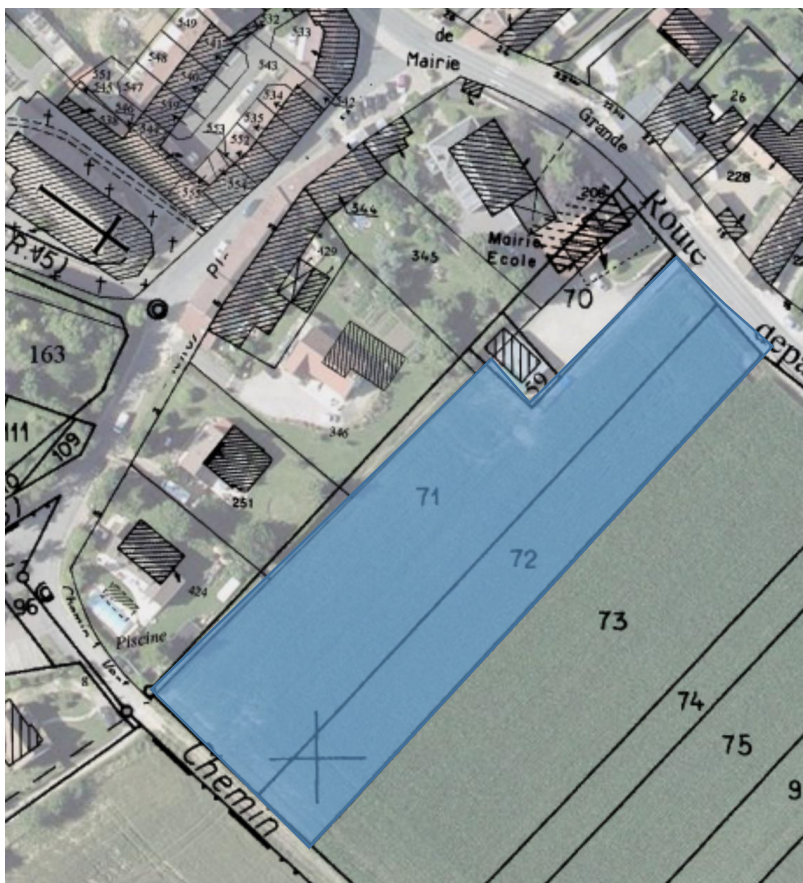


Une densité de 14 logements à l'hectare est indiquée.

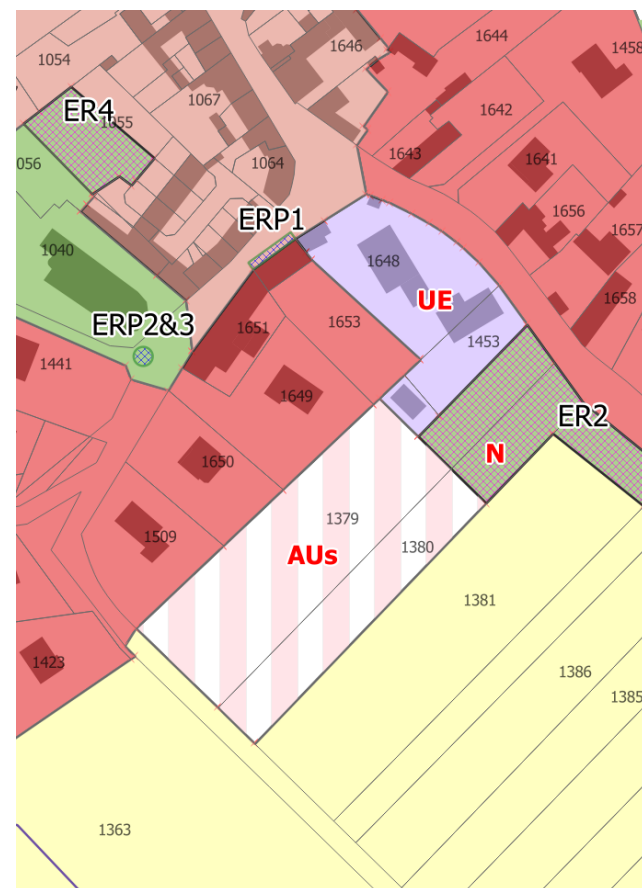
Le secteur doit donc être pourvue de 4 logements

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Photographies aériennes



Cadastre (zonage)



Secteur 3 – Chemin vert

Zone AUs: 5 200 m²

Zone N: 1 400m²

Superficie totale : 6 600m²



3°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3 « chemin vert » : 5 200 m² en zone Aus et 1 400 m² en N



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ce secteur se situe dans les Parties Actuellement Urbanisées du centre ancien dont le bâti dominant est à caractère résidentiel mais situé à proximité de nombreux équipements comme la Mairie, l'école ou la salle des fêtes.

D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 21 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone AUs.

Sachant que le secteur représente une superficie de 5 200 m². Les espaces neutres à créer représentent environ 20% de la superficie totale. L'espace utile est donc estimée à 4 150 m². Le nombre de construction à usage d'habitation sur ce secteur sera de ± 11 logements.

Vu le contexte de la zone, il est demandé d'intégrer les constructions au mieux dans le paysage. En effet, le fond de parcelle permet une vue dégagée en direction des champs et du « bas Marcq ».

La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).

Les constructions devront être au maximum de type R+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

15% des logements seront locatifs ou aidés.

Il sera obligatoirement prévu la création d'un commerce dans le projet.

Le stationnement devra être réalisé sur le secteur d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU. Il est demandé la création de 2 places de stationnement minimum par logement.

La voirie et l'accès indiqué dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. L'accès se fera par le chemin vert. Un bouclage sera réalisé en réalisant la connexion au projet communal situé derrière l'école et bénéficiant d'un emplacement réservé. L'aménageur aura donc obligation de prévoir la connexion au projet communal afin que le projet s'insère parfaitement dans le système de circulation automobile du centre bourg. Du stationnement devra être créé sur l'espace entre les constructions et le chemin vert.

Une convention de rétrocession pourra être signée entre l'aménageur et la mairie concernant la voirie créée.

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

3°) Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3 « chemin vert » : 5 200 m² en zone Aus et 1 400 m² en N



Légende :



Secteur faisant l'objet de l'OAP.



Aménagement paysager à réaliser



Voirie projetée. Cette dernière devra comprendre au moins un trottoir et prendre en considération les modes de déplacements doux. Voirie à sens unique indiqué graphiquement



Stationnement public à prévoir



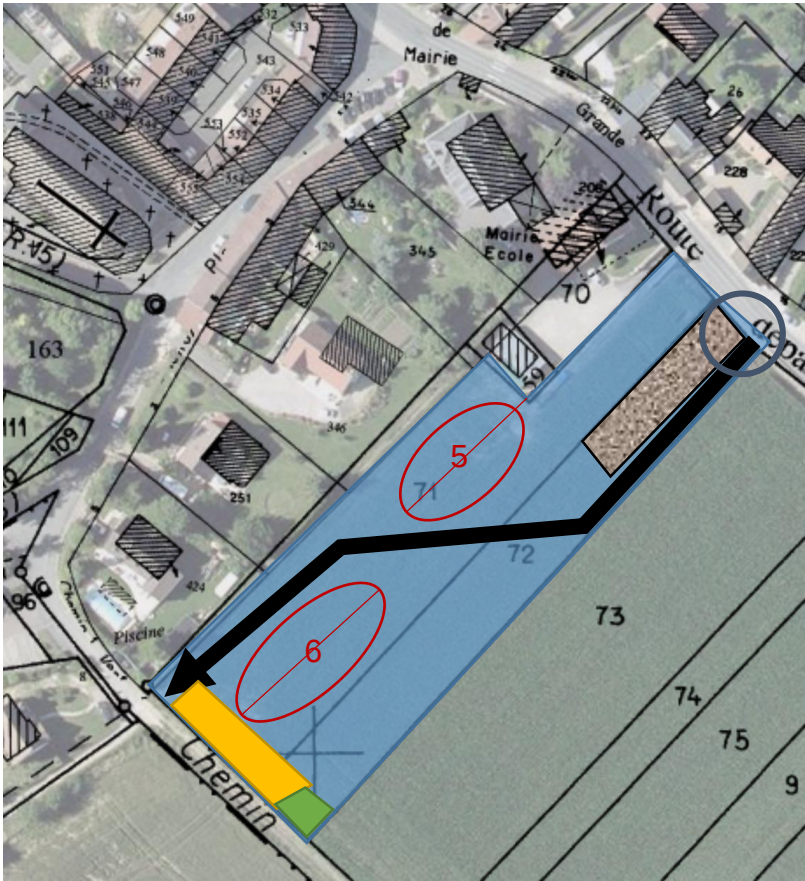
Les accès à la zone devra être dimensionnés pour le passage d'un camion de ramassage des déchets



Parking en lien avec le projet d'école.



Espace de construction de logement sous forme de longère en R+C. Le chiffre indique le nombre de logements à produire. La ligne indique le sens de faitage. De légers décrochés seront permis afin de donner du rythme à la façade



Une densité de 21 logements à l'hectare est indiquée en zone constructible.

Le secteur doit donc être pourvue de ± 11 logements dont 15% en logements aidés ou locatifs.



Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.



SIÈGE SOCIAL:

12C RUE VICTOR HUGO
80440 BOVES
CONTACT@INGETER.FR
TÉL: 03.22.70.05.91

Agence Nord

110 rue de Lille
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Agence Centre Est

Chemin des Huguenots
CASV - Place Regnault
26000 VALENCE

