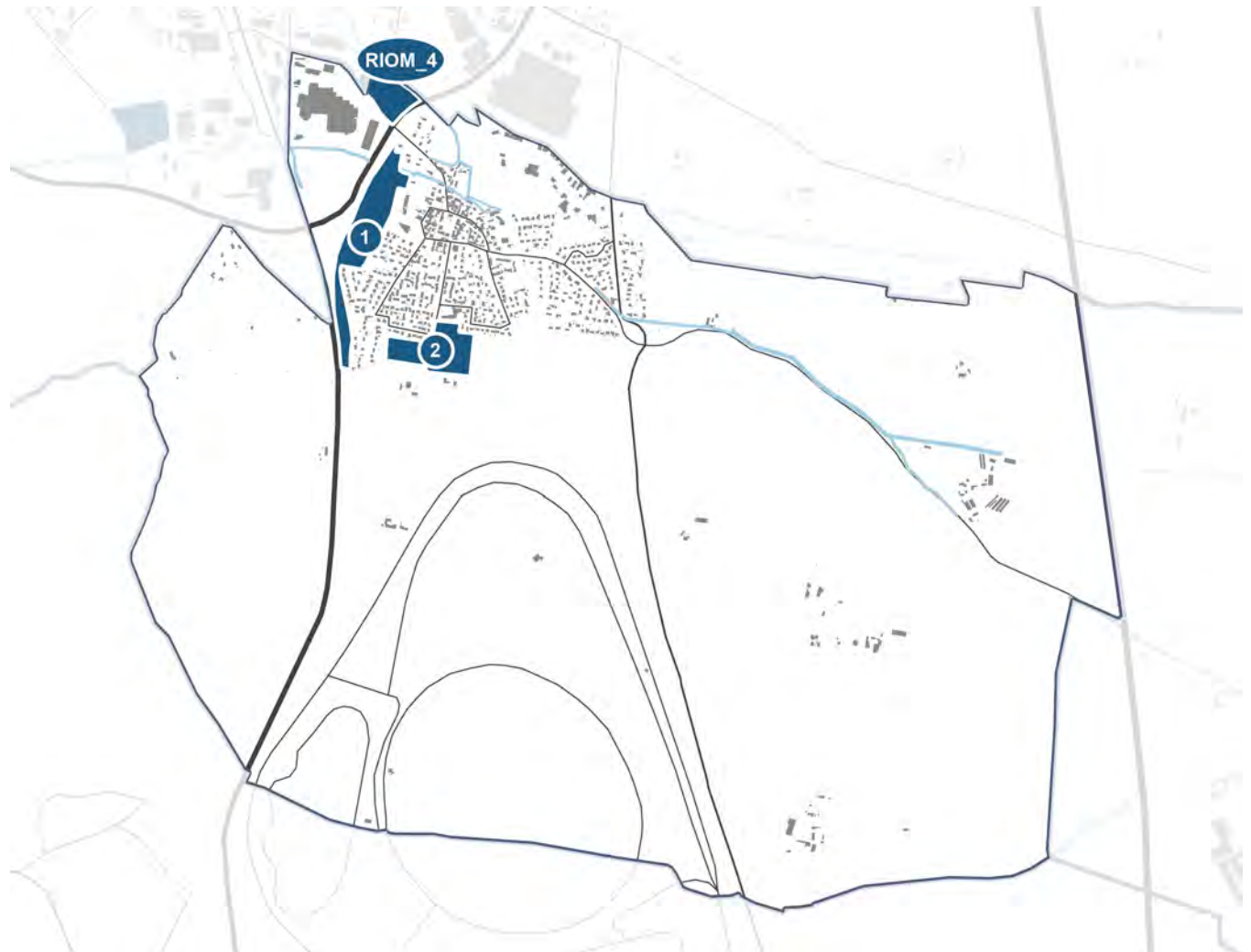


OAP SECTORIELLES

MÉNÉTROL



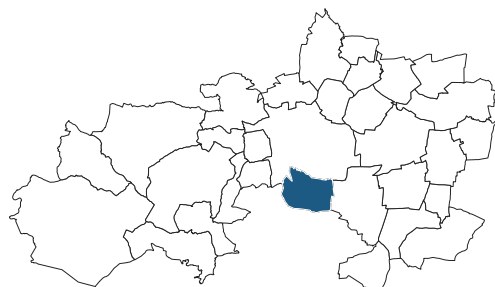
MEN_1 - Rue des Garennes

p.2

MEN_2 - Bourrassol

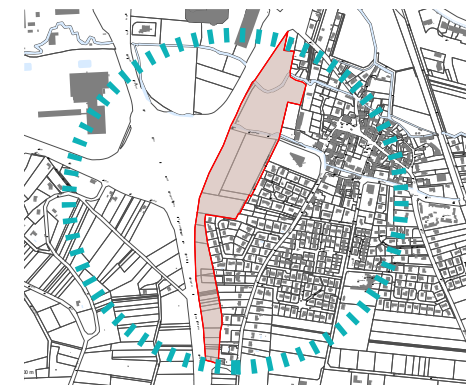
p.5

MÉNÉTROL



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe en frange ouest du centre-bourg, le long de la route départementale 2009.



MÉNÉTROL

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 7,7 ha, dont 0,3 ha est dédié à de l'habitat.

Des emplacements réservés sont présents sur le secteur afin d'y aménager des espaces pour la pratique du sport et des espaces paysagers.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'objectif de cette OAP est principalement de créer un parc attractif qui valorise les différentes ambiances existantes en mettant en avant des objectifs environnementaux et écologiques (gestion de l'eau, biodiversité).

Le futur parc linéaire constitue un espace tampon entre le tissu constitué à l'est et permet de valoriser un vaste espace de nature à la végétation plus ou moins dense qu'il s'agira de maintenir et conforter.

Mixité fonctionnelle et sociale

Largement inconstructible, l'objectif sera de maintenir le secteur en espace de nature. Dans ce cadre, il s'agira de réfléchir à la valorisation du patrimoine naturel dans une perspective d'amélioration du cadre de vie des habitants et d'attractivité touristique du territoire.

Néanmoins, outre la création d'un parc linéaire, l'OAP prévoit la réalisation d'un projet qui assure la densité souhaitée en cœur urbain, tout en respectant la morphologie du quartier et en proposant un projet de qualité. Dans ce cadre, l'OAP prévoit la réalisation de 4 logements, soit une densité de 13 logement par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein du cœur de quartier projeté.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et à la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Accès et desserte

Sur l'ensemble du parc linéaire, afin de valoriser le patrimoine naturel dans une perspective d'amélioration du cadre de vie des habitants et d'attractivité touristique du territoire, il s'agira de favoriser l'aménagement de sentiers de découverte de la biodiversité.

Une voie d'accès centrale sera créée pour desservir l'ensemble du secteur voué à accueillir de l'habitat. Elle permettra ainsi de réaliser un bouclage entre les rues de Garennes et des Anciens Combattants. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (**cf. cahier commun des OAP**).

La voie nord sud en bordure de secteur devra permettre un usage par les modes doux, notamment cycles afin de pouvoir, si nécessaire, s'intégrer dans le schéma cyclable intercommunal.

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

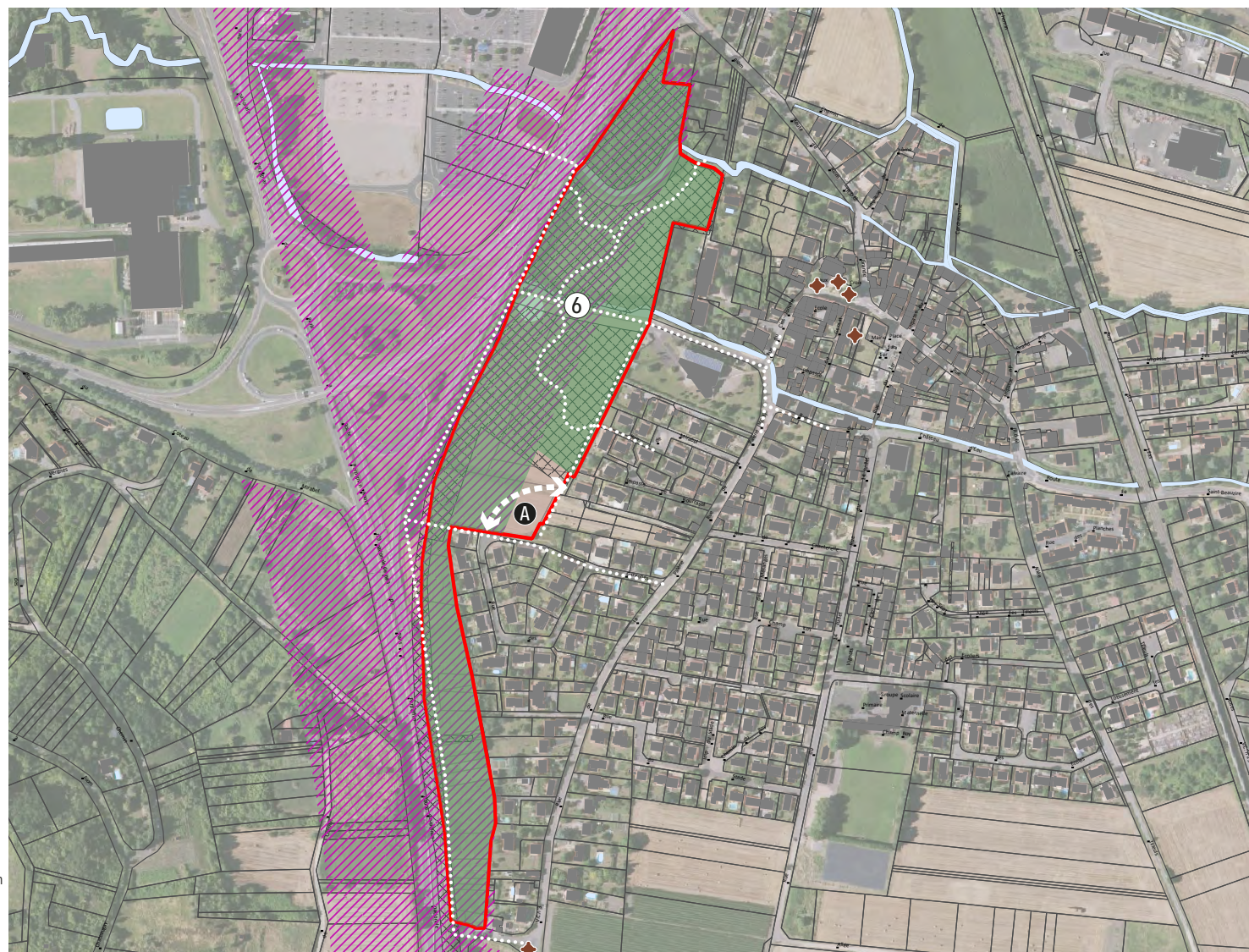
Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter

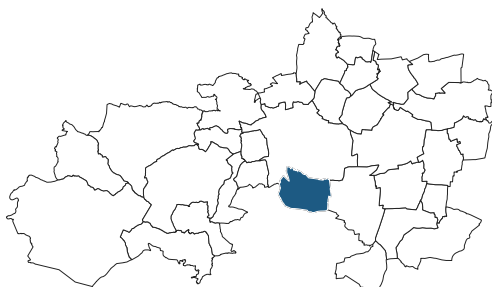
Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisations à supprimer
- Passage de réseaux

MÉNÉTRÔL

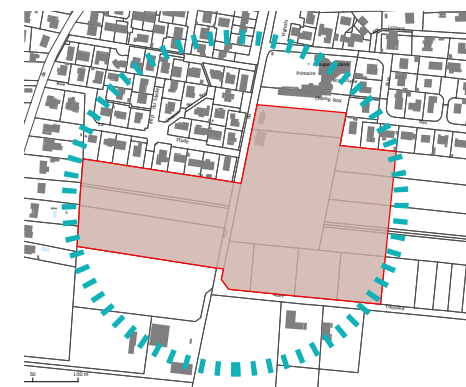
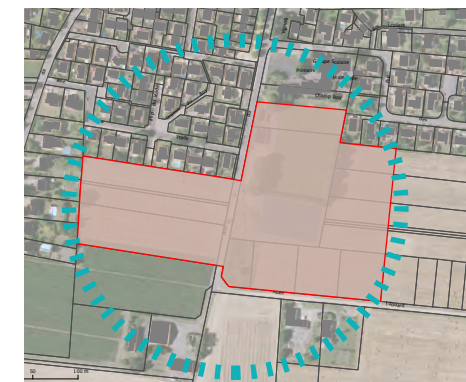
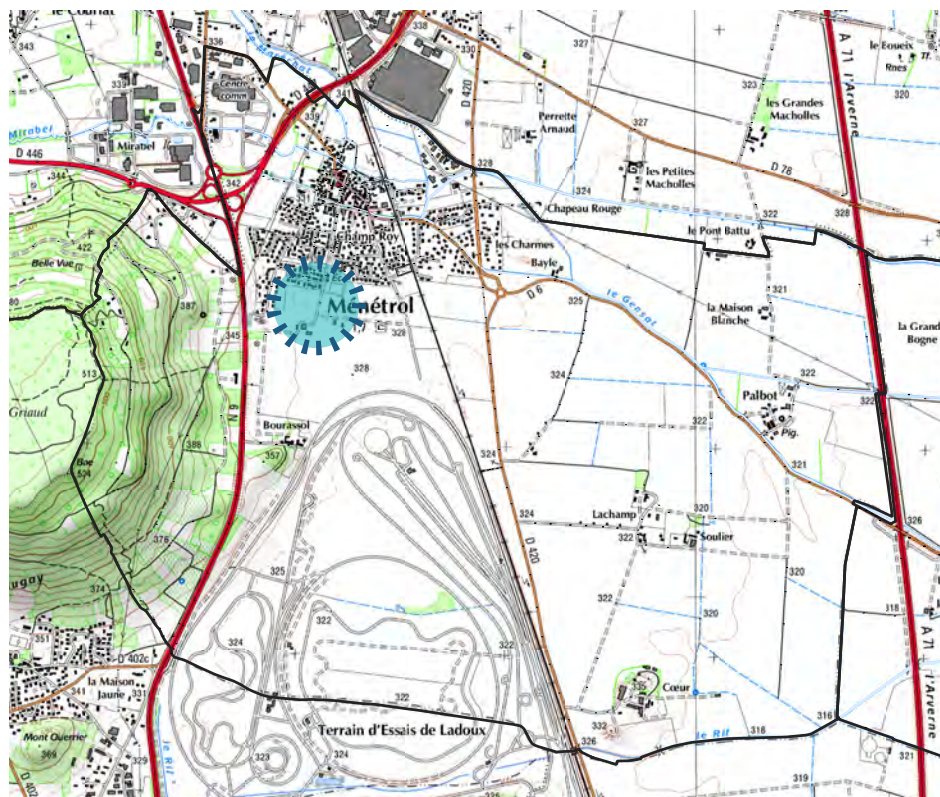


MÉNÉTROL



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe en frange sud du bourg de Ménétrol, de part et d'autre de la rue du 14 juillet, à proximité des équipements publics, l'école notamment, située à l'angle de la rue du 14 juillet et de la rue des écoles, et le stade, dont le déplacement vers l'est est d'ores et déjà prévu.



MÉNÉTROL

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4,8 ha.

Deux phases sont définies. Dans ce cadre, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

L'objectif de cette OAP est d'encadrer l'intégration du projet dans un secteur aujourd'hui agricole. Il s'agira de répondre au besoin en développement de la commune tout en s'insérant dans le tissu existant en assurant la greffe du nouveau quartier.

Le site est situé en bordure sud de la zone urbanisée, il devra s'intégrer à l'existant par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant en garantissant la transition avec les espaces agricoles. Dans ce cadre, il s'agira par ailleurs de valoriser les vues sur le château de Bourrassol et sur la colline de Mirabel.

L'objectif est de développer une composition d'ensemble cohérente permettant de gérer les «différences». Dans ce cadre, il ne s'agira pas de créer un quartier uniforme répétant une architecture systématique, mais bien de mettre en œuvre les conditions de fabrication d'un nouveau quartier, acceptant les jeux de formes et de modes constructifs, les alternatives opérationnelles, les différences typologiques et les différences de statut.

Le projet devra également permettre de générer un quartier animé et équipé en conservant de larges emprises non bâties dédiés à des jardins-potagers, jardins d'agrément ou des espaces récréatifs.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP prévoit la création d'environ 203 logements (42 en phase 1 et 161 en phase 2) sur le secteur, soit une densité de 42 logements par hectare. Par ailleurs, 20% des logements créés devront être du logement social.

Dans ce cadre, il s'agira de développer et proposer de nouvelles formes urbaines denses et compactes. Aussi, une diversité des typologies d'habitat sera privilégiée pour assurer une certaine densité : habitat collectif type «petit collectif» (R+3), intermédiaire, (R+1 à R+2) et habitat individuel/individuel groupé (R+1).

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans leur environnement par des éléments paysagers et de respiration cohérents à l'environnement alentour.

Les interfaces entre le projet d'aménagement, le tissu résidentiel existant et le secteur agricole, seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.

Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entre les constructions sur le paysage lointain. Ces espaces de respiration peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans

le paysage (cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).

L'objectif est de développer une trame verte en lien avec la colline de Mirabel et renforçant la ceinture verte de la commune.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière en intégrant les problématiques de pente et d'exutoire.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

MÉNÉTROL

Accès et desserte

L'objectif sera de d'assurer le maillage du futur quartier avec les voiries existantes. Les voiries nouvellement créées devront structurer le quartier et en soulignant son découpage linéaire, en prenant appui depuis la rue du 14 juillet. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 (cf. **cahier commun des OAP**).

Le développement de liaisons douces sera prévue sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public, et permettront notamment de relier les polarités attractives (école, jardins potagers, aire de loisirs, etc.).

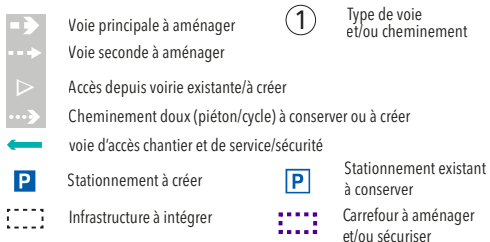
En matière de stationnement, il s'agira de réduire l'empreinte de la voiture dans le paysage et de le traiter comme un élément de composition paysagère. Les espaces de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...) (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7**).

De même, l'organisation du stationnement distinguera le stationnement mutualisé, réalisé au sein de courées, permettant de maîtriser la place de la voiture en privilégiant l'accès aux logements à pied, du stationnement intégré au bâti pour les logements collectifs, des places de stationnement individualisées, des places de stationnement visiteurs situées quant à elles le long des voiries publiques.

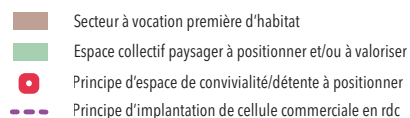
Périmètres et phasage



Accès et desserte



Mixité fonctionnelle et sociale



Insertion architecturale et urbaine



Qualité environnementale et prévention des risques

