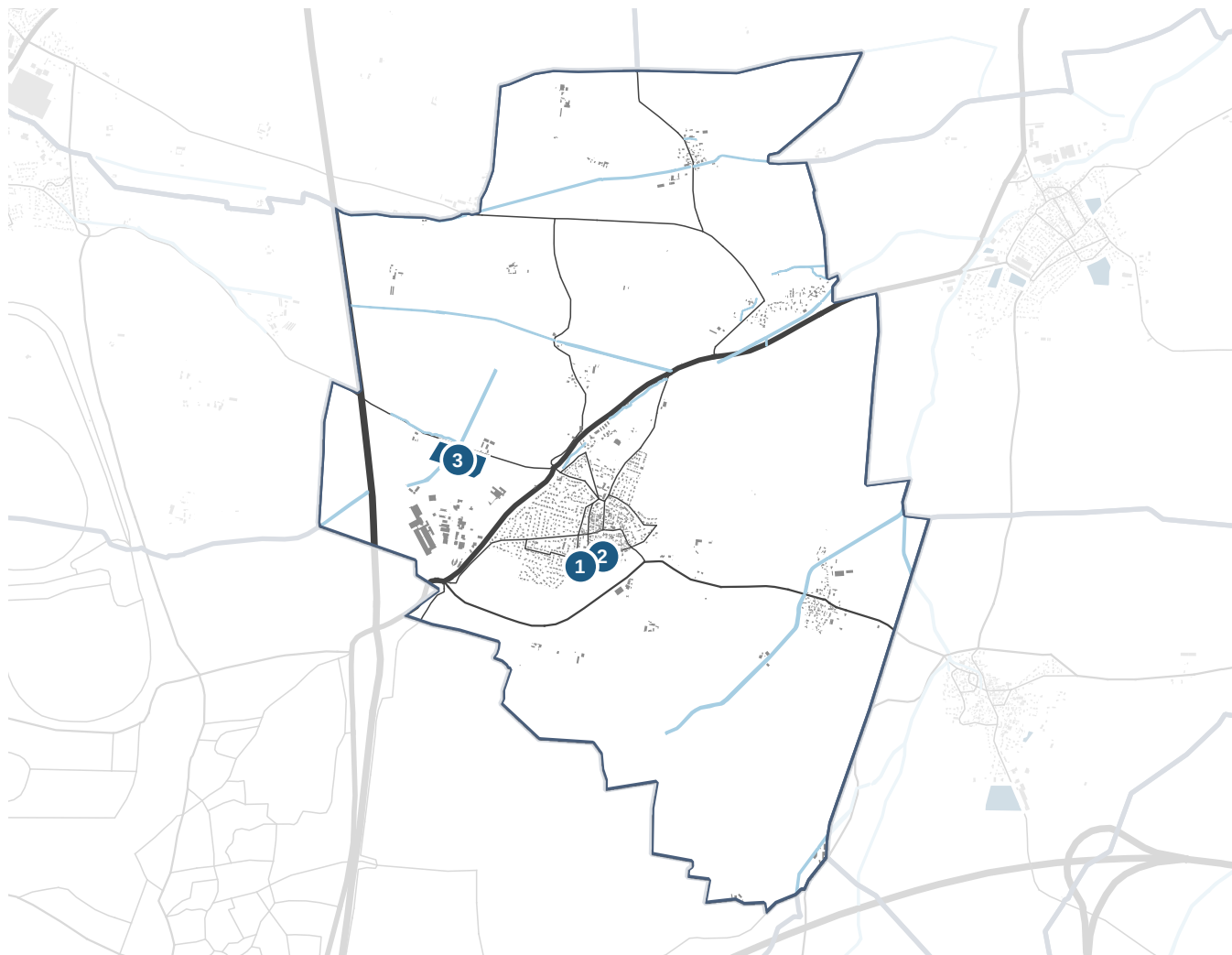


OAP SECTORIELLES

SAINT-BEAUZIRE



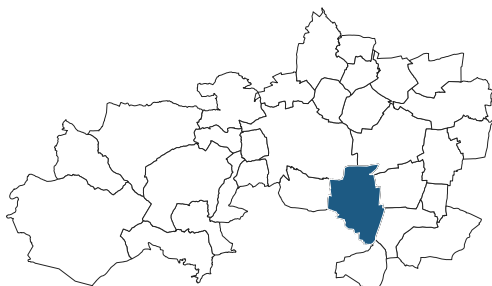
STBE 1 & 2 - Saint Hélène / Chez Legay

p.2

STBE 3 - ZAE - Le Biopole

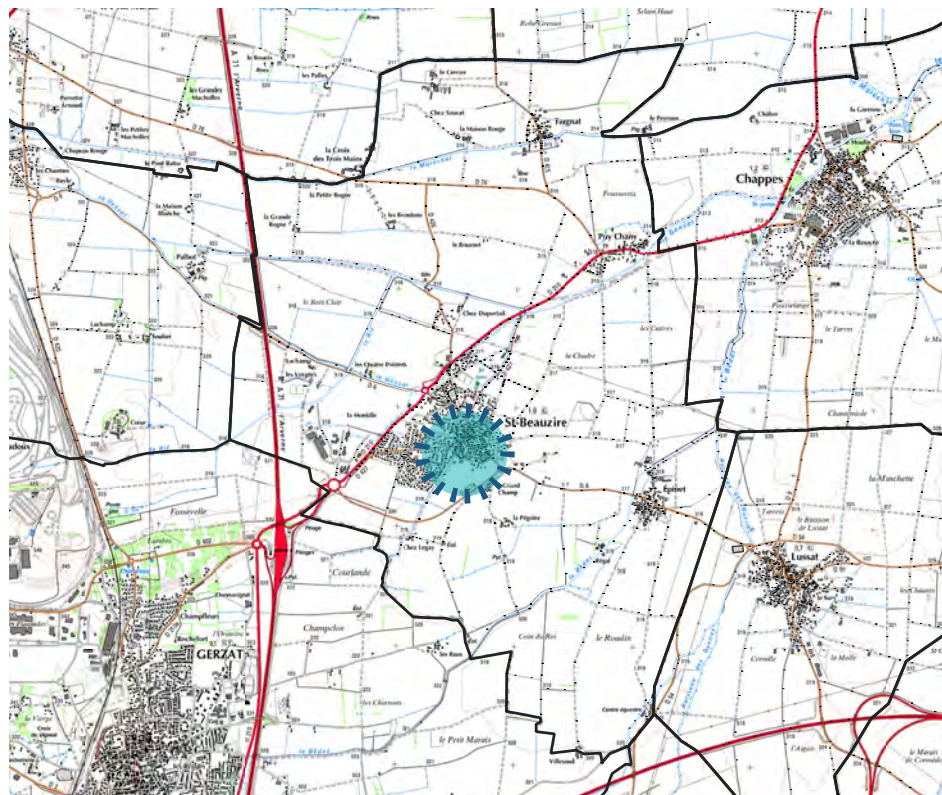
p.5

SAINT-BEAUZIRE



Localisation et contexte

Le site de projet « Saint-Hélène / Chez Legay » constitue un secteur de développement résidentiel pour la communauté d'agglomération d'environ 1,1 hectare. Situé à proximité directe du centre-ville, mais également d'équipements scolaires et sportifs structurants, il constitue un secteur de développement stratégique.



SAINT-BEAUZIRE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,1 ha.

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'opération propose un programme de logements individuels en lien avec le tissu environnant.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le quartier résidentiel par des éléments paysagers cohérents à l'environnement alentour et la hauteur des constructions est limitée à l'équivalent du R+1 afin d'optimiser l'intégration du site dans son environnement.

Une attention particulière doit être apportée au traitement de la frange paysagère avec l'espace agricole tout en ménageant les vues vers le paysage lointain (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération prévoit la création de 10 logements environ, soit une densité de 9 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa moyen de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les

eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude géotechnique devra être réalisée sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen.

- Structure végétale et paysagère

De manière générale, l'objectif sera de préserver au maximum les arbres et plantations existantes sur le secteur et notamment les arbres remarquables. Dans ce cadre, les constructions viendront s'intégrer dans la trame végétale en place en maintenant une interface paysagère avec les habitations existantes.

Par ailleurs, il s'agira de traiter les limites de propriété par des haies vives et diversifiées composées d'essences locales. Elles pourront le cas échéant être doublées d'une clôture dépourvue de muret de sous-bassement.

- Cycle de l'eau

Le chemin de chez Legay est bordé par un cours d'eau intermittent qui présente une ripisylve bien développée. Aussi, elle devra être conservée et confortée dans les aménagements et ne pas impacter la dynamique hydrographique du ruisseau.

Dans ce cadre, un retrait de 10 mètres devra être conservé entre le cours d'eau et les futures constructions afin de limiter les risques et nuisances.

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 les eaux pluviales devront être récupérées 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.

Le puit d'alimentation en eau devra être conservé pour l'atout patrimonial qu'il représente.

- 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.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Des accès aux logements directement depuis la voie existante seront créés sur les deux secteurs.

SAINT-BEAUZIRE

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

Mixité fonctionnelle et sociale

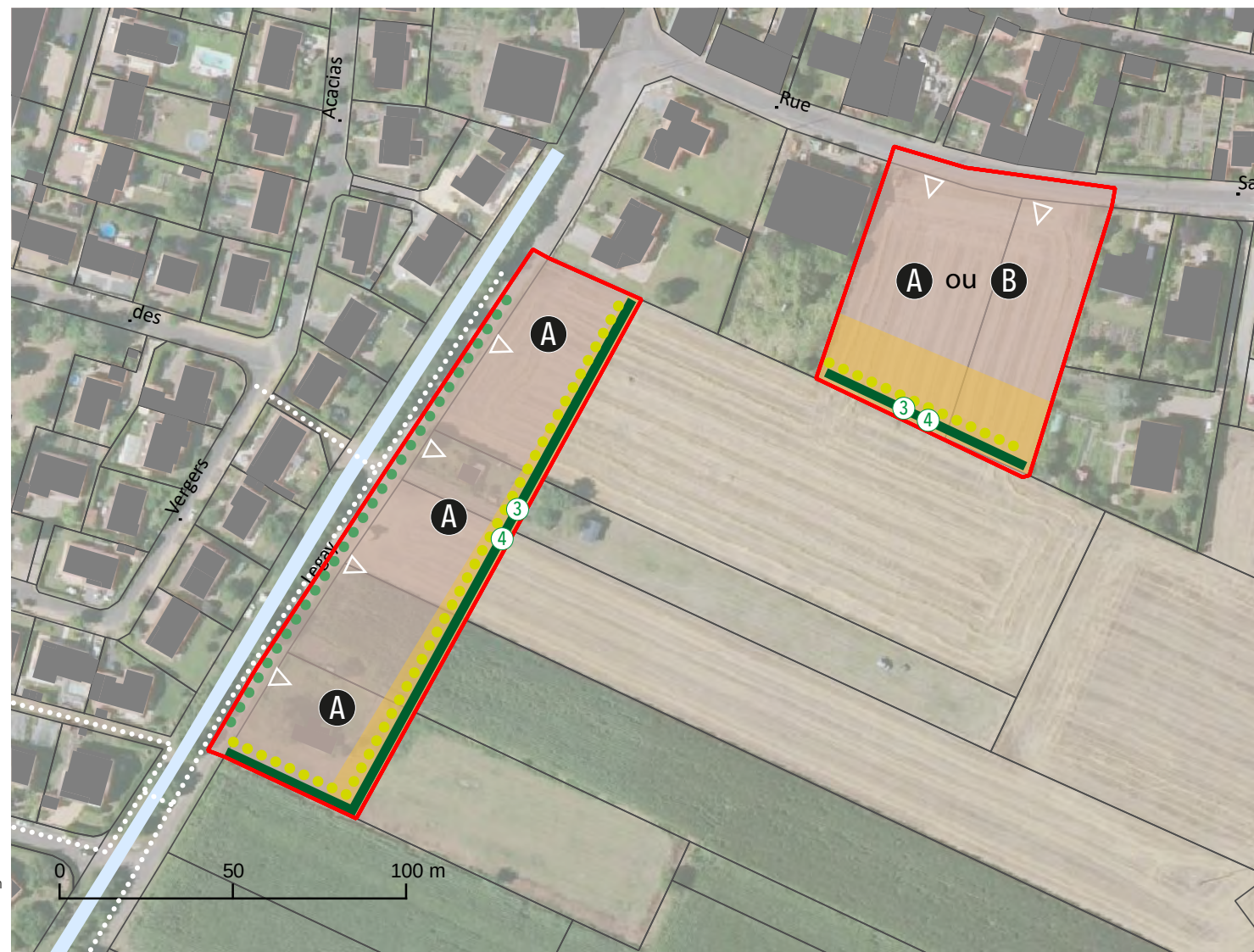
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

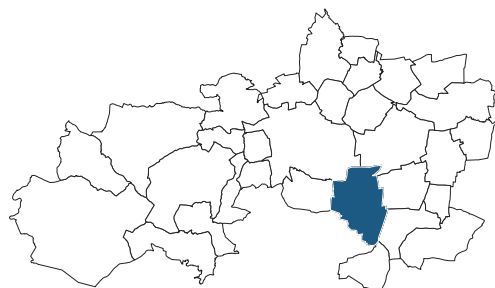
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des 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

Qualité environnementale et prévention des risques

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

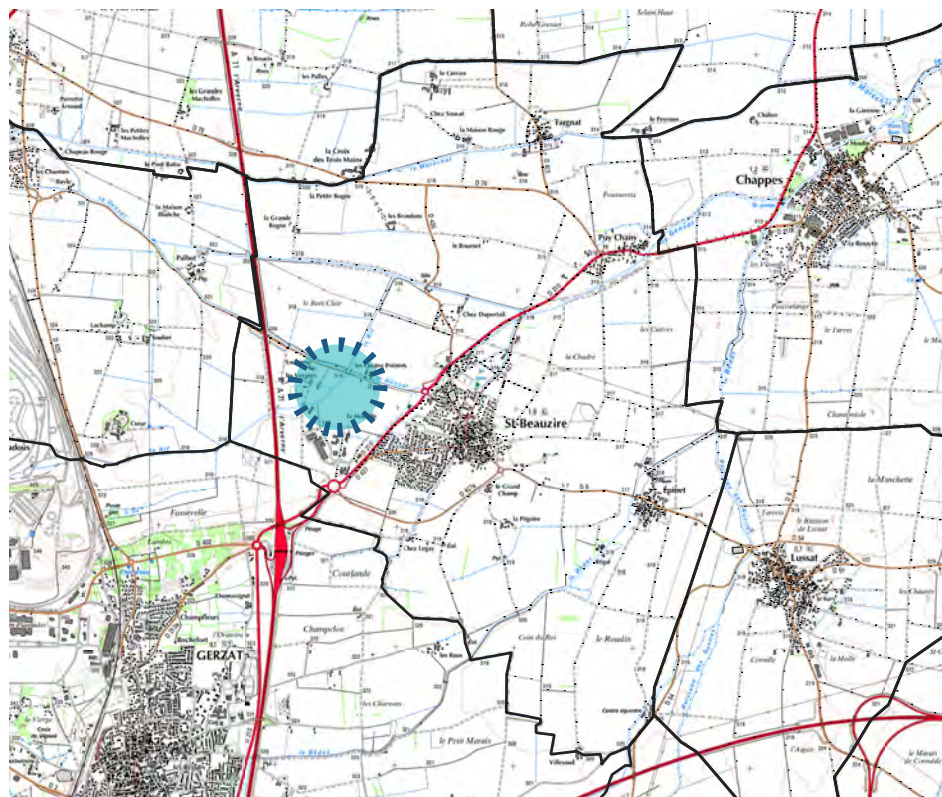


SAINT-BEAUZIRE

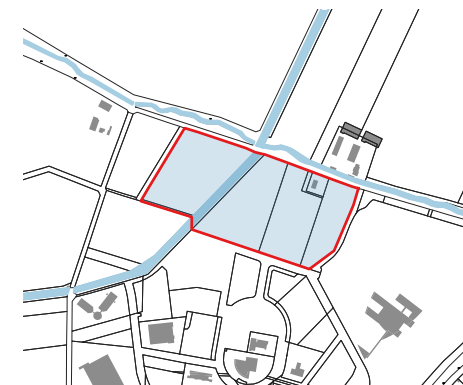
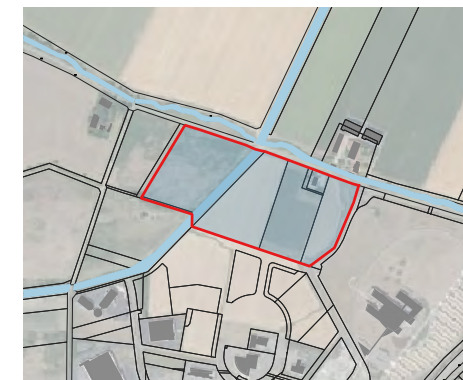


Localisation et contexte

Ce secteur se situe la long de la route départementale 6, au nord ouest du territoire. Elle jouxte la zone d'activité économique existante



Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»



SAINT-BEAUZIRE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 6,8 ha.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, 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

Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités du Biopole.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra assurer une bonne intégration paysagère par des aménagements paysagers valorisant l'environnement rural alentour.

De même, le projet devra restaurer la ripisylve du cours d'eau pour intégrer les aménagements dans le grand paysage local mais aussi pour assurer une bonne dynamique du réseau hydrographique et maintenir une bonne gestion des eaux pluviales.

Les sites ne sont pas touchés par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI. Malgré cette absence d'aléa, une attention devra être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

Accès et desserte

La zone devra être desservie par la route départementale et/ou la rue Henri Mondor.

Le projet devra favoriser une aire de stationnement conjointe aux différents bâtiments afin de mutualiser l'artificialisation des sols destinés au stationnement et inciter au covoiturage. De même, tout espace de stationnement devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Se référer au Guide de l'OAP Thématique
«Zones d'Activités économiques»

SAINT-BEAUZIRE

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

Accès et desserte

-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie principale à aménager
-  Voie secondaire à aménager
-  Accès depuis voirie existante/à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
-  Infrastructure à intégrer

Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première économique
-  Secteur à vocation d'équipements
-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Principe d'aménagement d'espaces paysagers
-  Jardins existants à conserver
-  Zone d'activités économiques à requalifier
-  Hauteur maximale autorisée
-  Tissu bâti existant
-  Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Insertion architecturale et urbaine

-  Traitement des franges paysagères
-  Traitement qualitatif des entrées de ville
-  Alignement d'arbres à créer

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Hydrographie
-  PPRI
-  Récupération /gestion des eaux
-  Principe de coulée à créer

