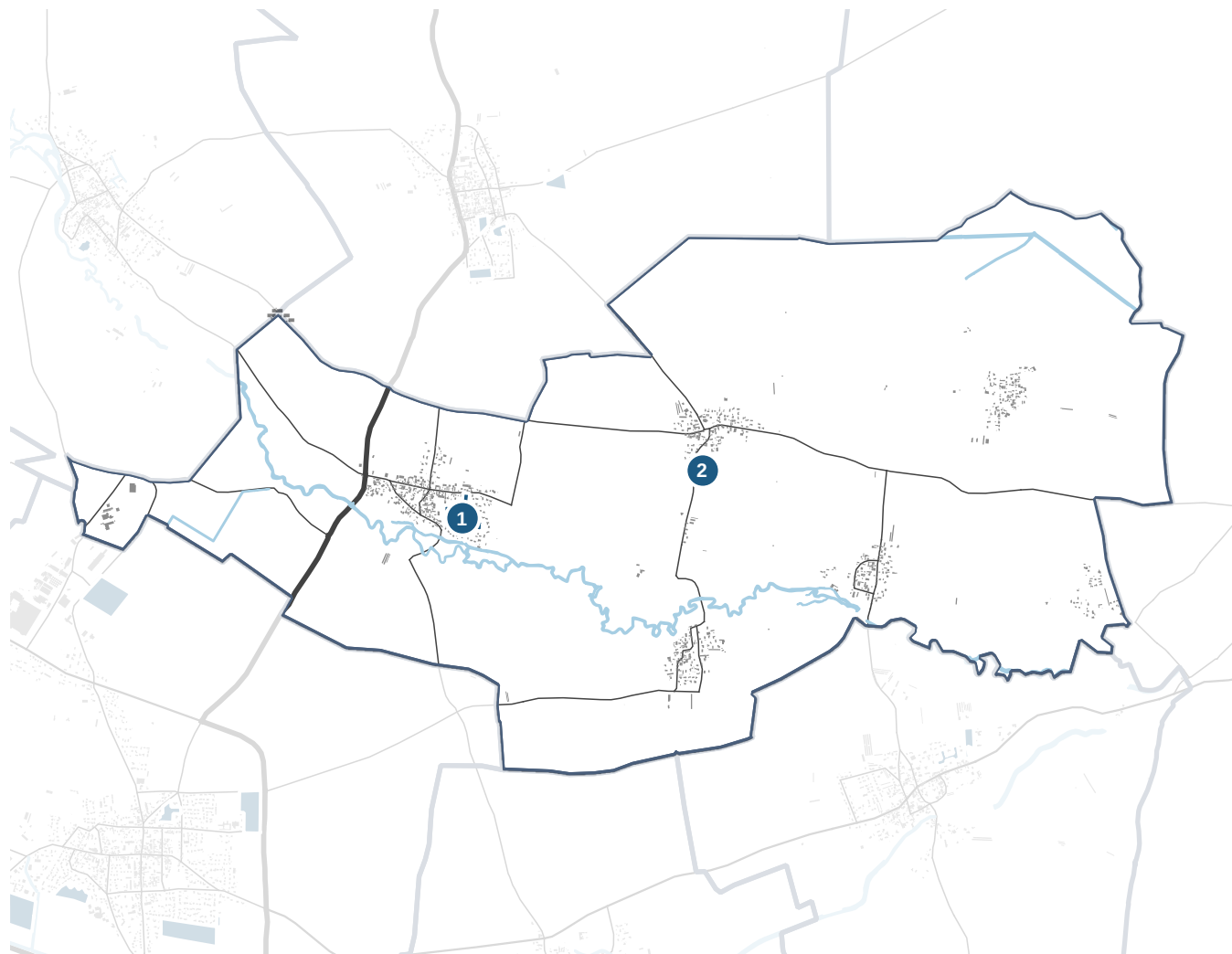


OAP SECTORIELLES

SAINT IGNAT



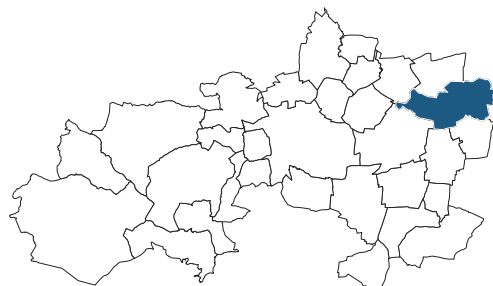
STI_1 - Champeyroux

p.2

STI_2 - Zone d'Équipement - Rue du Couvent

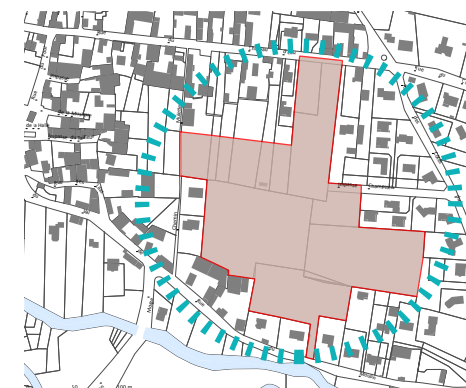
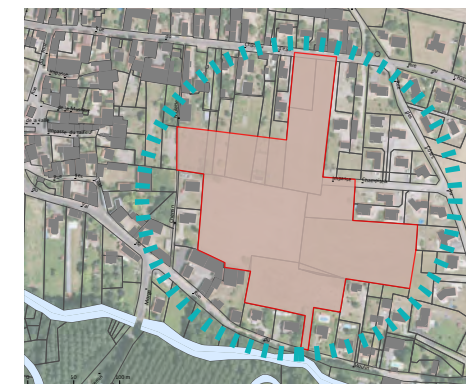
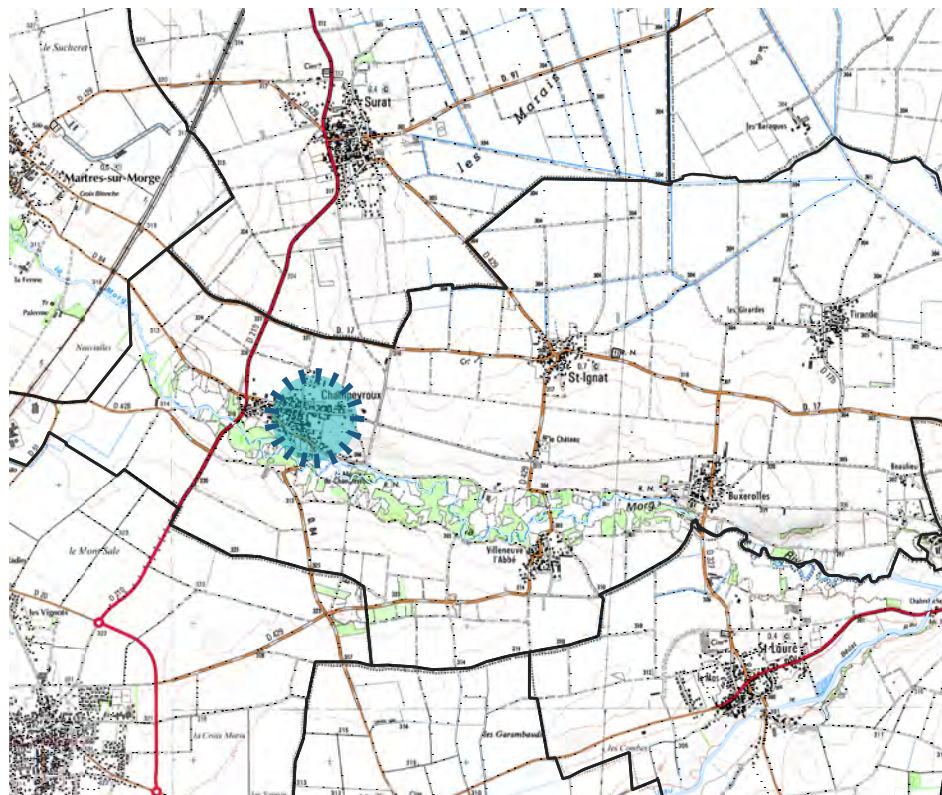
p.6

SAINT-IGNAT



Localisation et contexte

Le site constitue un secteur de développement stratégique pour la communauté d'agglomération d'environ 3,7 hectares. Dans un premier temps, il constitue une dent creuse importante au sein du tissu urbain existant et est situé dans le hameau le plus important de Saint-Ignat.



SAINT-IGNAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 3,7 ha.

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

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP constitue aujourd'hui une dent creuse importante. Il convient de penser un projet qui assure la densité souhaitée en cœur urbain, tout en respectant la morphologie du quartier et en proposant un projet de qualité. L'opération prévoit de développer une diversité des typologies d'habitat pour assurer une densité qui répond aux objectifs du PADD : habitat intermédiaire, habitat individuel – lot à bâtir et habitat individuel groupé.

La hauteur maximum des bâtiments est limitée à du R+1, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant.

Les principes d'orientation du bâti permettront un alignement sur rue et de structurer les façades le long de la voie.

Une frange paysagère tampon sera créée en lien avec le sud du quartier (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Mixité fonctionnelle et sociale

Prévoir la création de 54 logements sur le secteur en deux phases, soit une densité de plus de 15 logements par hectare. L'aménagement du quartier devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence du secteur.

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

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.

Les espaces de respiration entre le bâti devront être préservés pour créer des perméabilités entre les différentes morphologies, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs et maintenir, si possible, les éléments végétaux d'intérêt existants.

- Cycle de l'eau

Les axes de ruissellement potentiels sont à prendre en compte afin de ne pas créer de coupure avec la zone humide au sud du site.

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 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.

Accès et desserte

La desserte du site sera traversante et les impasses seront à éviter un maximum, notamment pour les dessertes principales et une attention particulière devra être portée au risque de pollution de la Morge par les voiries.

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**).

De plus, les voiries existantes sont à compléter, notamment la voie de desserte des constructions récentes à l'est du site.

SAINT-IGNAT

Quatre accès stratégiques et sécurisés seront créés de part et d'autre du secteur et débouchant sur les voies existantes.

Le développement de liaisons douces sera prévue sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie type 6 ou 7**). La liaison douce existante sera par ailleurs maintenue à l'ouest du périmètre et profitera d'un aménagement paysager de ses abords.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).

SAINT-IGNAT

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

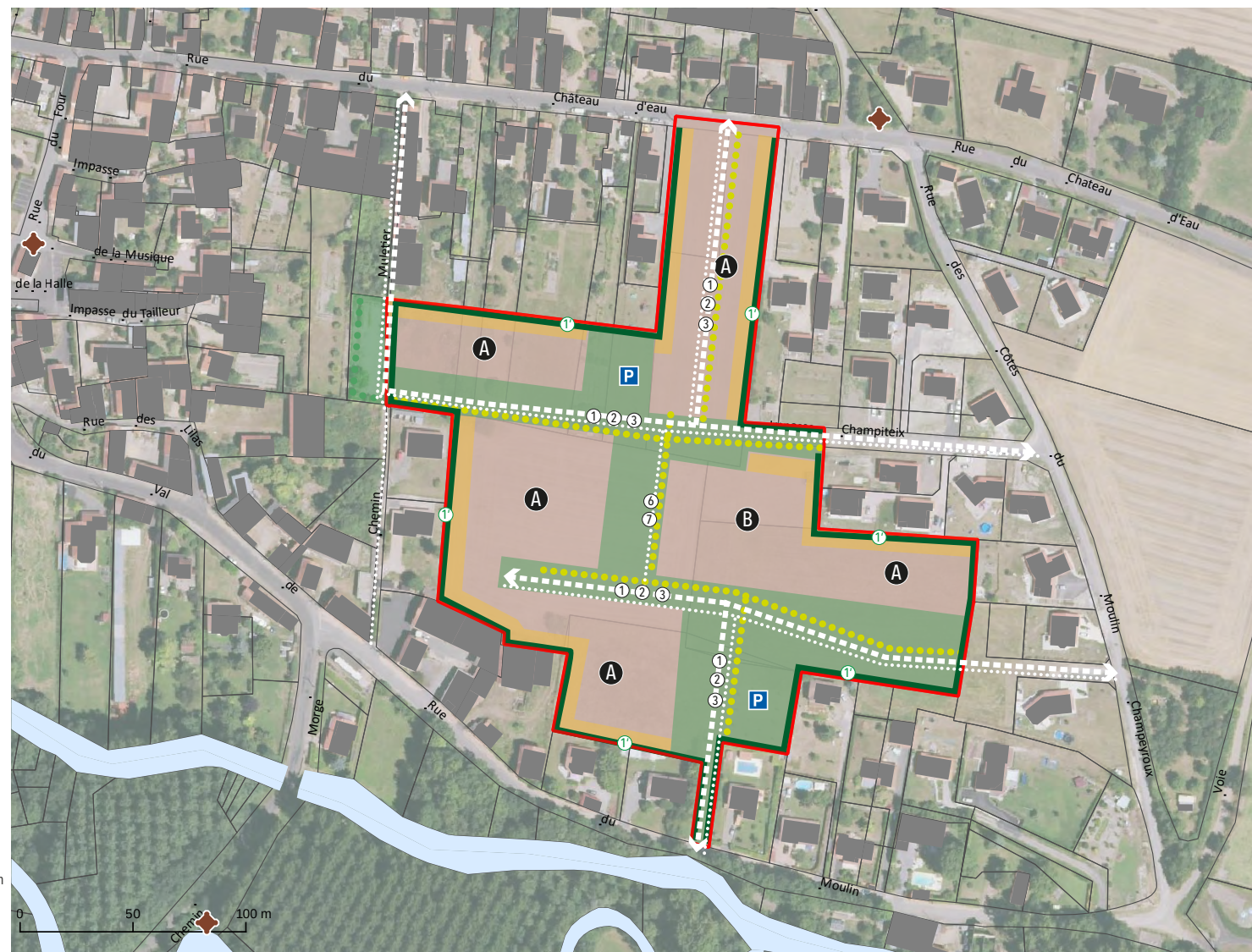
- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

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
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- 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
- PPRNPI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisation à supprimer
- Passage de réseaux

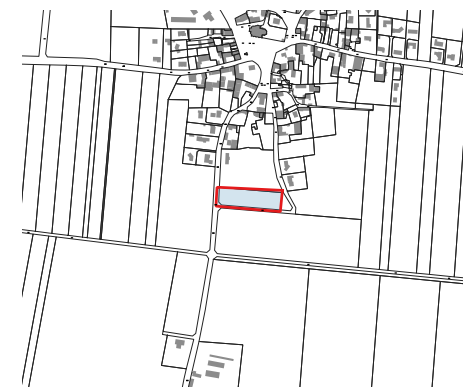
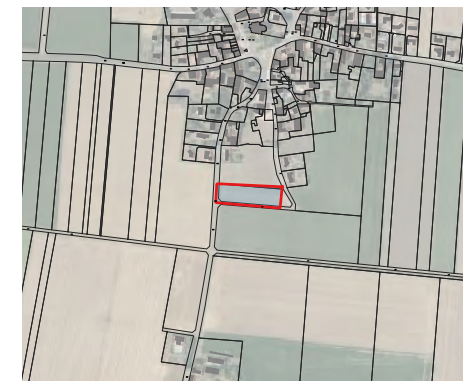
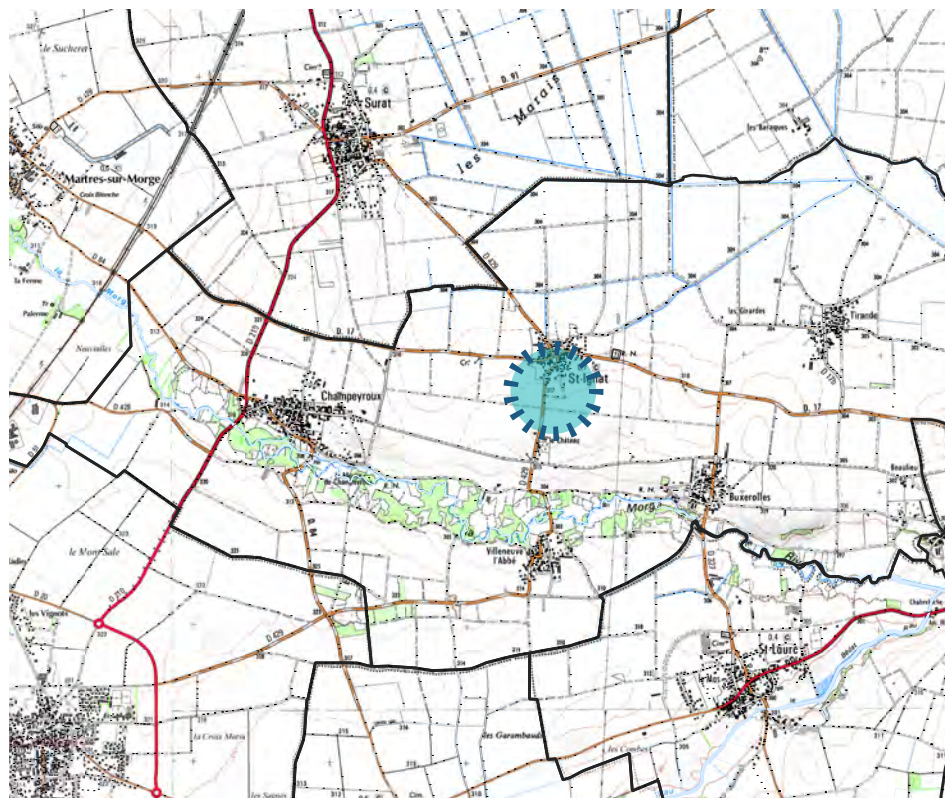


SAINT-IGNAT



Localisation et contexte

Situé au sud du village de Saint-Ignat, ce secteur, de 0,5 hectare, a pour vocation d'accueillir un terrain de sport enherbé, dans le prolongement des équipements existants, rue du Couvent.



SAINT-IGNAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,5 ha.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP est située au sud du centre-ville, il convient de penser un projet en lien avec les équipements existants situés à proximité.

Mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération a pour vocation d'accueillir des équipements sportifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les interfaces entre le projet et les espaces naturels, 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 franges seront suffisamment épaisses pour permettre également 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.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Accès et desserte

L'accès au terrain sportif pourra se faire depuis la rue du Couvent. De plus, des accès piétons pourront également se faire depuis les terrains existants.

Des espaces de stationnement seront à prévoir au sein du secteur afin de répondre aux besoins des équipements. Ils pourront être mutualisés avec les besoins des activités présentes à proximité. Ces espaces devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Périmètres et phasage

Périmètre d'OAP

Emplacement réservé

Phasage

Accès et desserte

Voie principale à aménager

Voie secondaire 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

Type de voie et/ou cheminement

Stationnement existant à conserver

Infrastructure à intégrer

Carrefour à aménager et/ou sécuriser

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation de construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Habitat intergénérationnel ou pour personnes âgées

Secteur à vocation d'activités sportives ou espaces paysagés de loisirs

Secteur dédié au cimetière

Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser

Espace urbanisé à d'autres vocations

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

Murets à préserver

Vues à préserver

Repère visuel / élément patrimonial

Vues à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion/récupération des eaux pluviales

Hydrographie

Espace boisé ou de respiration

PPRNPI

Canalisations à supprimer

Espace inconstructible

Passage de réseaux

SAINT-IGNAT

