

OAP SECTORIELLES

SURAT

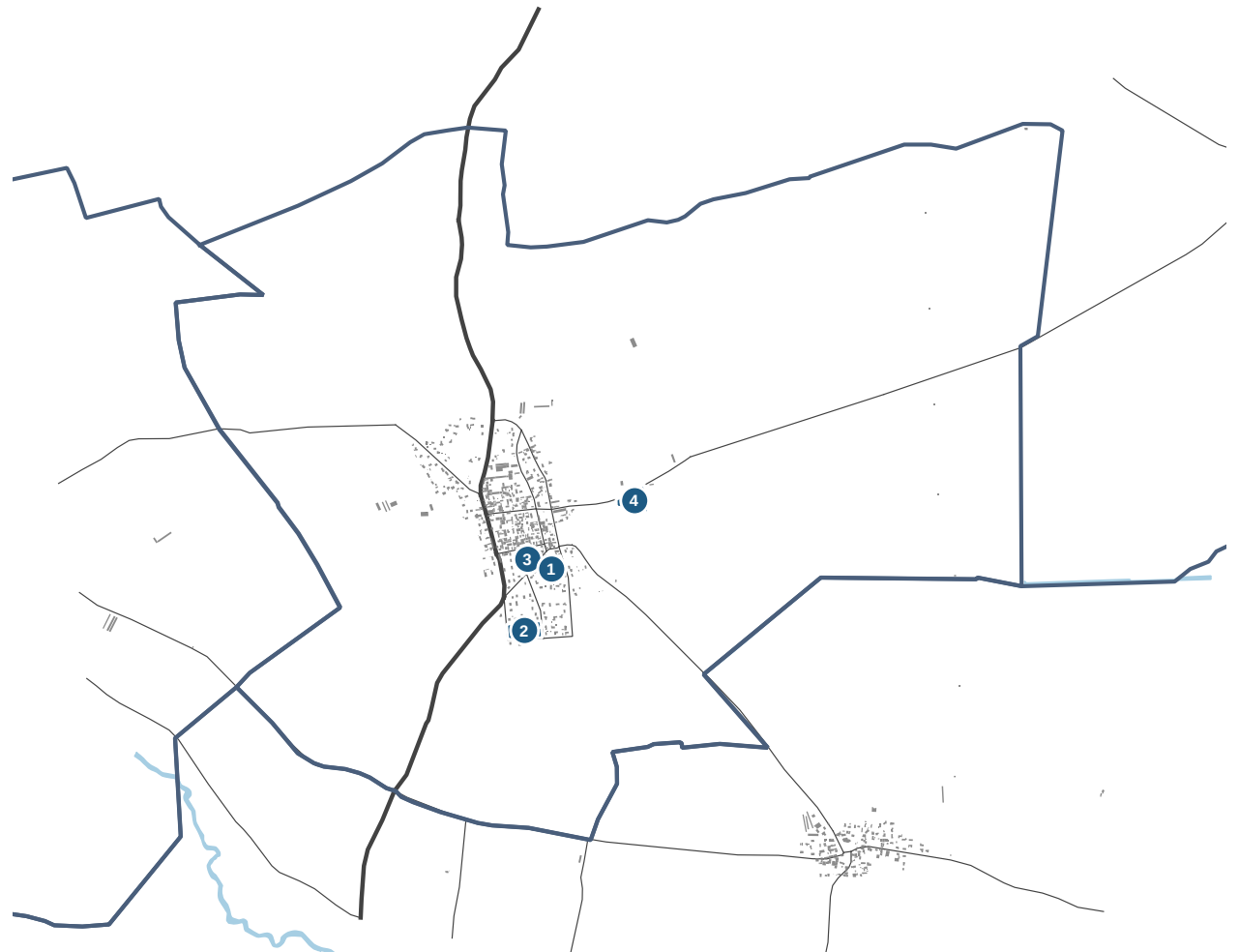
- SUR_1** - Chemin de la Villade
- SUR_2** - Chemin des Vignes
- SUR_3** - Rue de la Vaure
- SUR_4** - Zone d'équipement - Route du stade

p.2

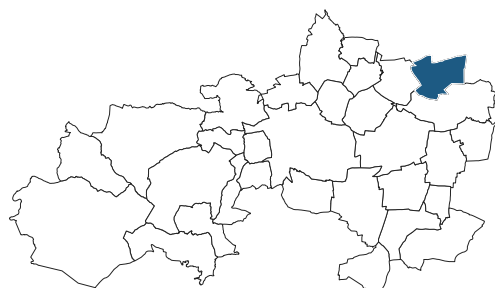
p.5

p.8

p.11



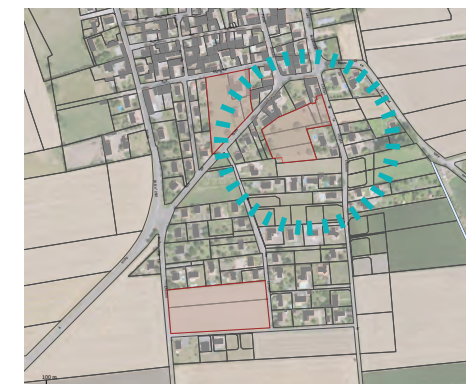
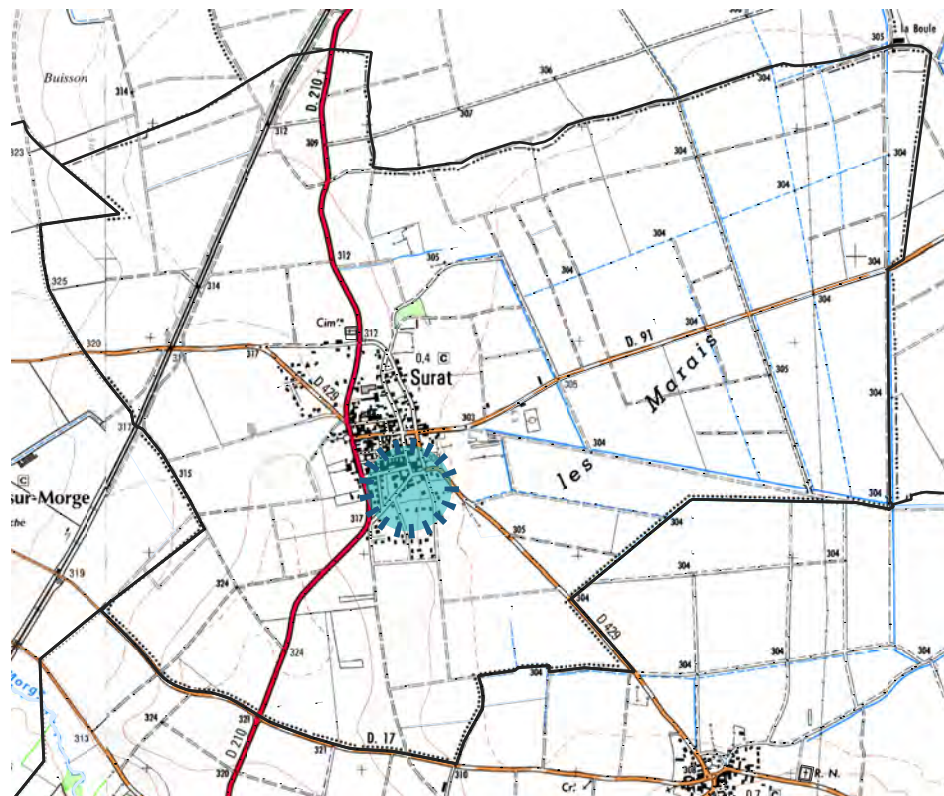
SURAT



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à proximité du centre-ville, au coeur du tissu urbain le long du chemin de la Villade.

Il constitue un secteur stratégique de développement pour Surat en raison de sa surface, de son positionnement en tant que dent creuse au sein d'un secteur déjà urbanisé. De plus, son positionnement à proximité immédiate du centre-bourg en fait un atout. L'objectif de l'OAP est de venir encadrer le développement de cette zone et de proposer un aménagement cohérent avec le paysage urbain et naturel environnant.



SURAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,65 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

Le présent secteur vise à retrouver une attractivité résidentielle sur un secteur anciennement industriel, situé au cœur du centre-bourg, à travers un projet d'habitat qualitatif.

La forme d'habitat préconisée est de l'habitat individuel s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 5 logements, avec une densité moyenne de plus de 7 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les franges urbaines sur les bordures du quartier devront être traitées afin de créer une transition arborée qualitative. Un rideau paysager arboré le long de la voie principale devra être créé (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Les espaces de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité.

Une attention particulière devra être apportée à la présomption de zone humide sur le secteur. L'imperméabilisation du sol devra être évitée si la présence est confirmée.

- 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, seront 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

Un accès stratégique et sécurisé permettra d'accéder au secteur, avec une entrée/sortie sur la voie existante.

L'opération prévoit des aménagements continus, tant pour les voitures que pour les modes actifs (piétons et vélos) à travers une voie de desserte située autour des constructions déjà implantées le long du chemin de la Villade. 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**).

Afin d'encourager les déplacements doux, des aménagements traversants et sécurisés devront être mis en place.

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...).

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

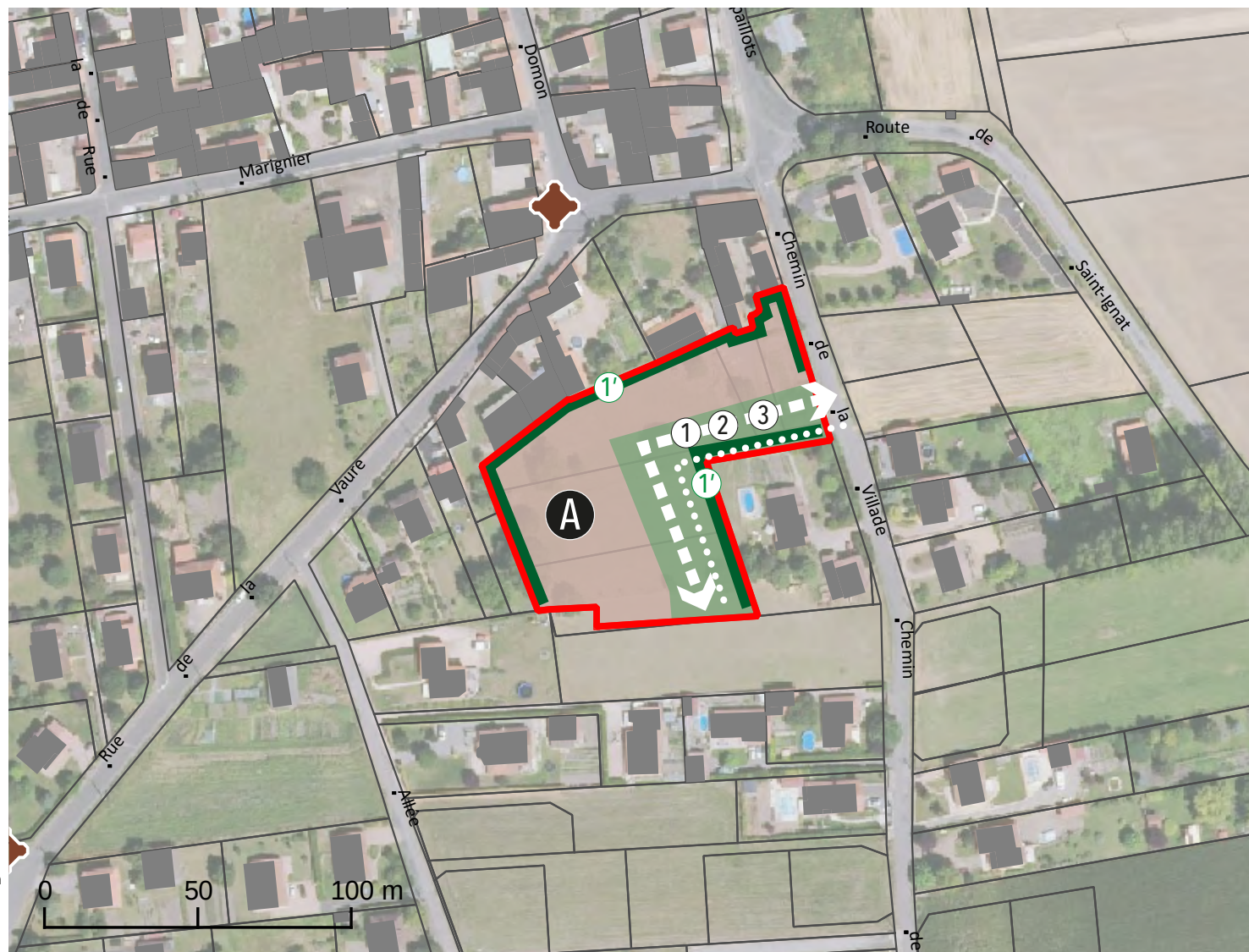
Insertion architecturale et urbaine

- 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

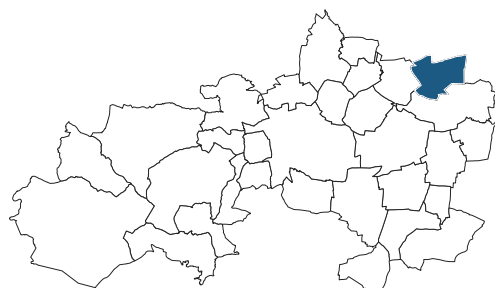
Qualité environnementale et prévention des risques

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

SURAT

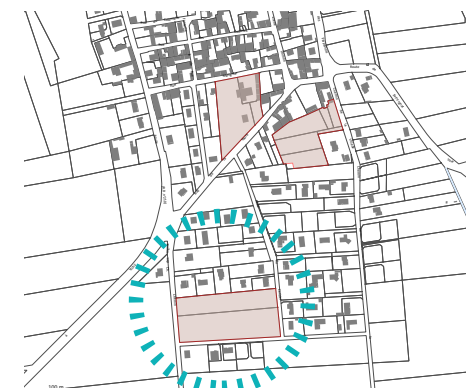
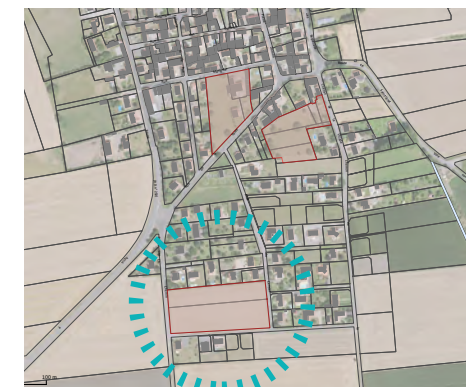
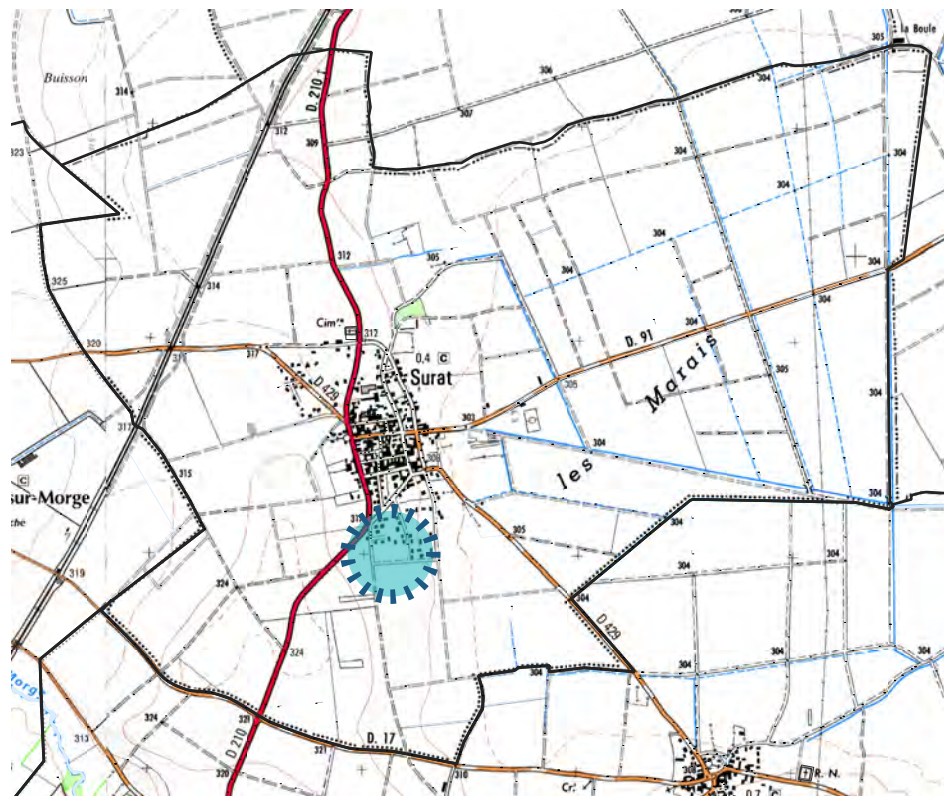


SURAT



Localisation et contexte

Le site en projet du « chemin des Vignes » constitue un secteur de développement résidentiel pour la commune de Surat d'environ 1,2 hectare. Il est situé au sein de l'enveloppe urbaine, en dent creuse, et recoupe une parcelle agricole.



SURAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1,2 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'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.

Des espaces de respiration entre le bâti devront être préservés pour créer des perméabilités entre les différents quartiers qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs.

Un traitement paysager particulier devra être mis en place sur les façades donnant sur les milieux agricoles.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération prévoit la réalisation de 11 logements environ sur le secteur, avec une densité moyenne d'environ 9 logements par hectare. Dans ce cadre, il sera développé une typologie d'habitat individuel (lots à bâtir) et individuel groupé. La hauteur maximum des bâtiments est limitée en R+1 afin de s'insérer dans le quartier existant.

Qualité environnementale et prévention des risques

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

- Structure végétale et paysagère

Un espace paysager sera prévu en cœur de quartier permettant d'accueillir le stationnement visiteur, de créer un espace de respiration et d'être le support du cheminement doux en direction du chemin des Peyrouses. Des alignements d'arbres devront par ailleurs être créés sur les bordures ouest du secteur.

- 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.

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

Une desserte traversante du site sera assurée en créant deux accès : un au niveau du chemin des Vignes et l'autre sur l'allée des cerisiers.

L'accès aux logements sera permis directement depuis le chemin des Peyrouses pour les lots qui seront au sud du périmètre.

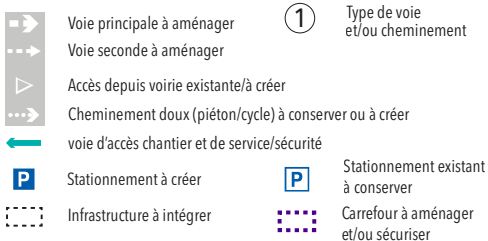
Le développement d'une liaison douce en parallèle de la nouvelle voie créer est à prévoir, ainsi qu'un itinéraire modes doux direct entre cette voie et le chemin des Peyrouses (cf. **cahier commun des OAP**).

L'implantation du stationnement visiteur est à privilégier en cœur de site et prévoir de le paysager autant que possible.

SURAT

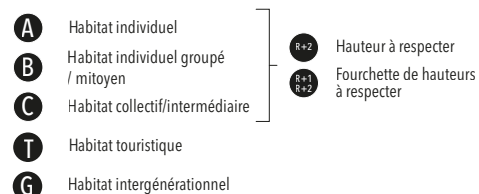


① Type de voie
et/ou cheminement

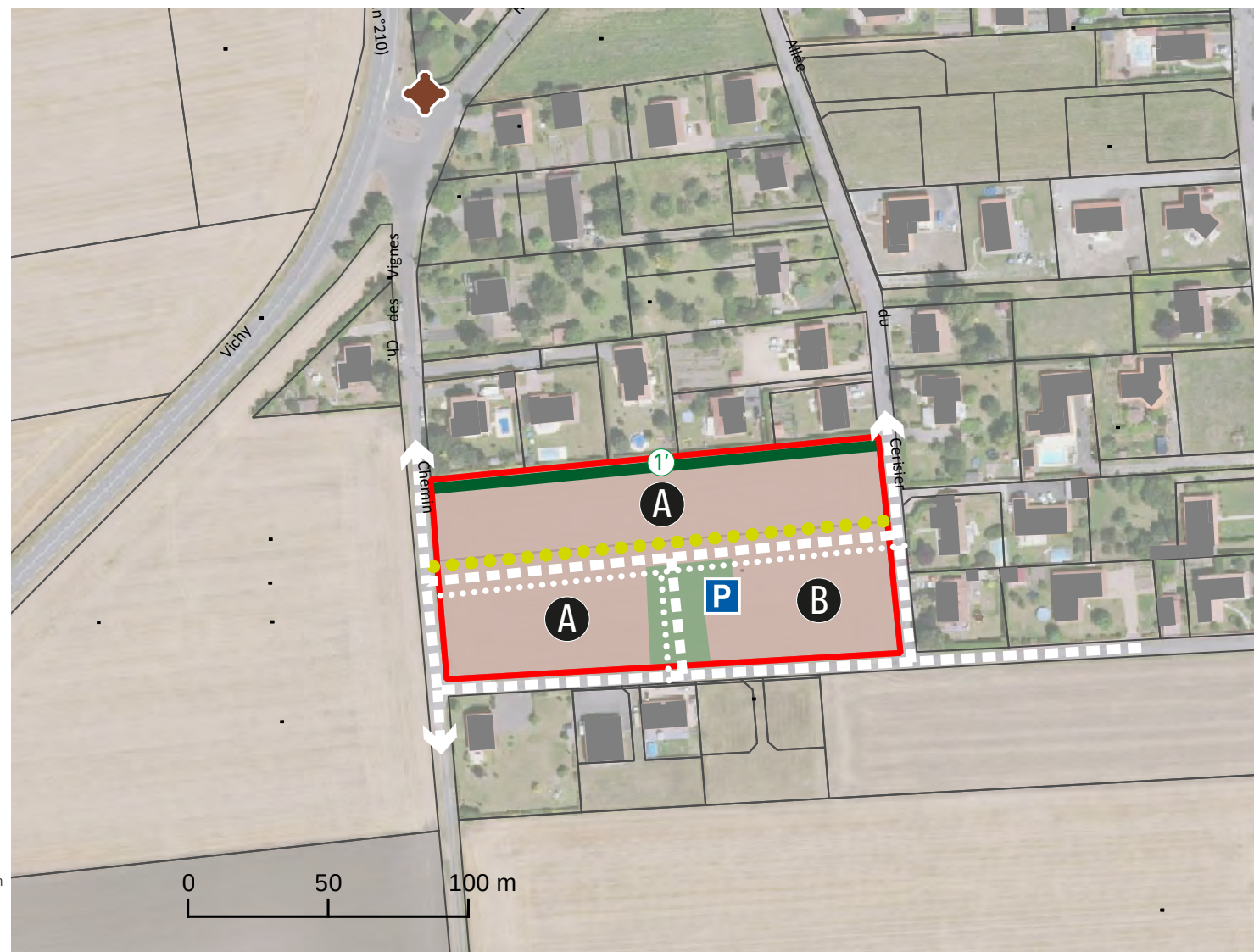


- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

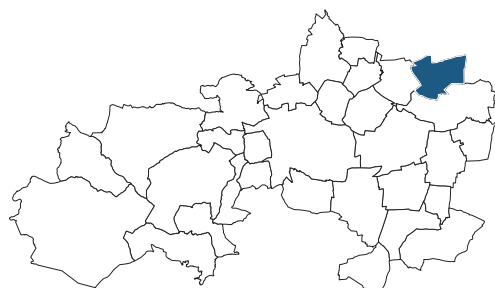
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions



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



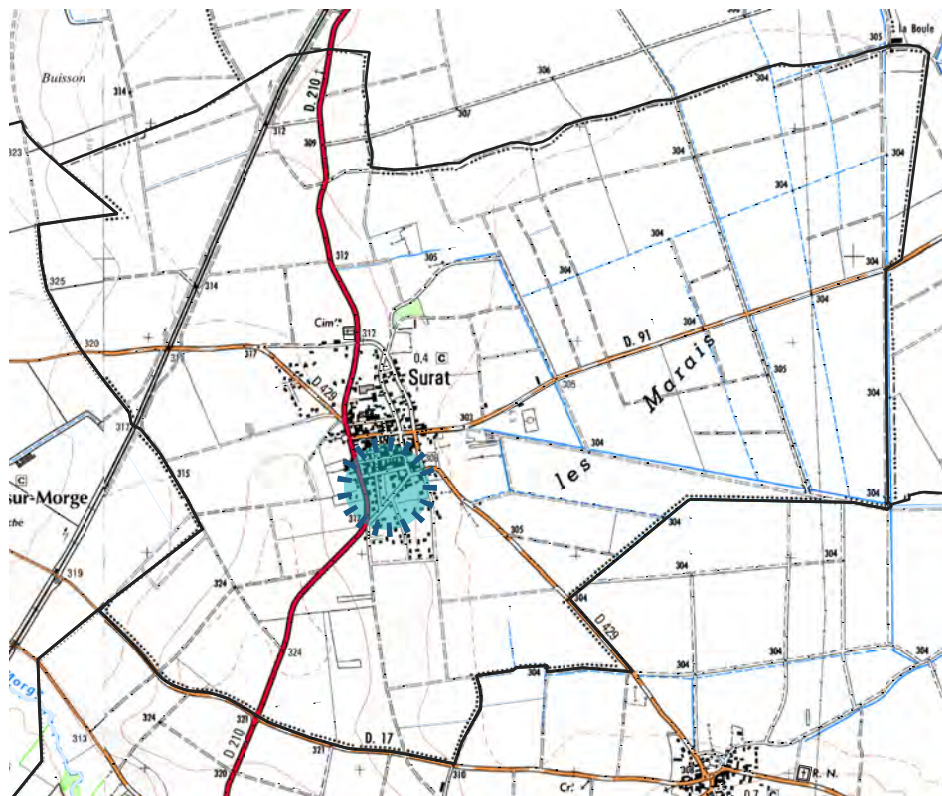
SURAT



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP se situe à proximité du centre-ville, au cœur du tissu urbain entre les rues Mariagné et de la Vaure.

Il constitue un secteur stratégique de développement pour Surat en raison de sa surface, de son positionnement en tant que dent creuse au sein d'un secteur déjà urbanisé. De plus, son positionnement à proximité immédiate du centre-bourg en fait un atout. L'objectif de l'OAP est de venir encadrer le développement de cette zone et de proposer un aménagement cohérent avec le paysage urbain et naturel environnant.



SURAT

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,69 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

Le présent secteur vise à accueillir des constructions d'habitation au cœur du tissu urbain déjà constitué, à travers un projet d'habitat qualitatif.

La forme d'habitat préconisée est de l'habitat individuel s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune.

Mixité fonctionnelle et sociale

La présente OAP prévoit la construction de 4 logements, avec une densité moyenne d'environ 6 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Structure végétale et paysagère

Les franges urbaines sur les bordures du quartier devront être traitées afin de créer un masque arboré qualitatif entre les constructions existantes et les futures constructions (cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Le fond des jardins situés sur la partie ouest du projet devront être préservés.

- 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 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

L'accès aux quatre lots se fera directement depuis les rues Margnien et de la Vaure. Aucune voie principale ne sera aménagée pour traverser l'opération entre ces deux rues. Cependant un cheminement doux faisant l'objet d'un traitement paysager sera aménagé du nord au sud (cf. **cahier commun des OAP - schéma de voirie**).

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

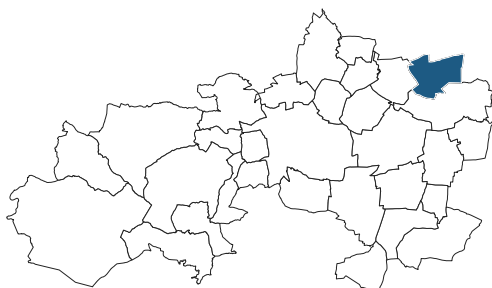
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des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

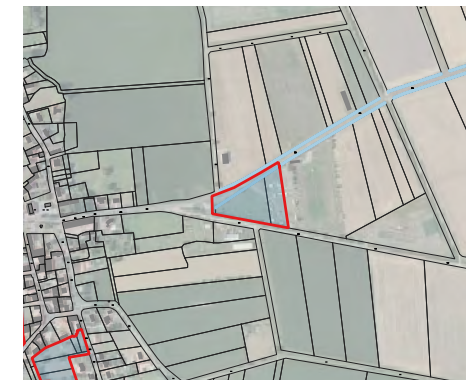
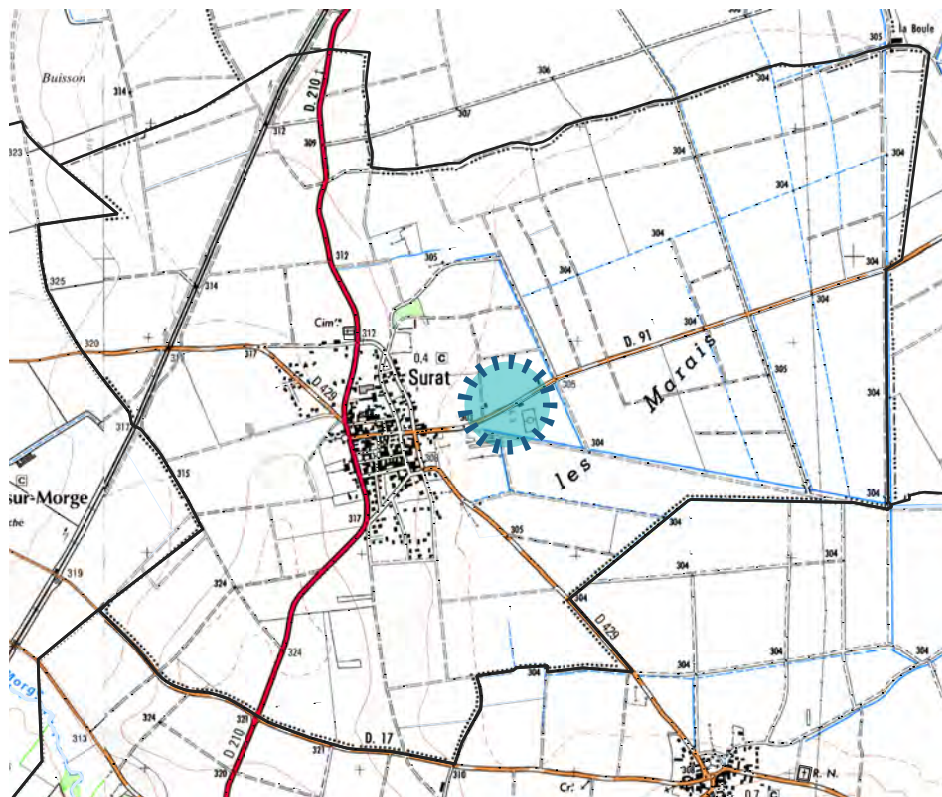


SURAT



Localisation et contexte

Situé à l'est du village de Surat, ce secteur, de 1,1 hectare, a pour vocation d'accueillir un terrain de sport enherbé, dans le prolongement des équipements existants, le long de la route départementale D91.



SURAT

Périmètres et phasages

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

Insertion architecturale et urbaine

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

Mixité fonctionnelle et sociale

Cette opération fait l'objet d'un emplacement réservé et a pour vocation d'accueillir un nouveau terrain de pratique sportive.

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

Le fossé existant sur le secteur devra être préservé.

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 départementale RD91.

Des espaces de stationnement sont 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

SURAT

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
- 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
- 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

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

