# OAP *multi*-thématique "Mieux construire"





## Pourquoi cette OAP thématique ?

**Pour un cadre de vie durable et acceptable** /// L'objectif de l'OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution des tissus urbains, de leur densification, de leur rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLUi.

**Pour renforcer les outils du PLUi** /// L'objectif est de doter la Communauté de communes de Nozay d'un véritable outil de négociation et d'appréciation des projets en milieu urbain ou à urbaniser. Elle permet de guider les techniciens et élus pour valider ou non des autorisations d'urbanisme. C'est un socle commun à s'approprier.

**Pour échanger avec les porteurs de projets** /// L'OAP multithématique se veut très pédagogique pour aider en amont les particuliers à adapter leur dessein. La compréhension et la bonne prise en compte de ces principes d'aménagement valoriseront ces projets et leur intégration dans les espaces urbanisés et favorisera ainsi le bien vivre ensemble.



## Portée et application de l'outil :

**QUOI ?** Il s'applique à tout projet de construction ou d'évolution du tissu existant en zone urbaine ou à urbaniser. Dans un principe de compatibilité, l'OAP thématique « Mieux construire » est **opposable à tout permis, division ou déclaration** sur le territoire en milieu urbain ou en devenir (dès le 1er logement ou autre construction).

**QUI ?** Il s'impose à tout porteur de projet, public comme privé.

**Remarque :** *Ces principes ne se substituent pas au règlement ni aux OAP sectorielles mais viennent les compléter.*

# Quelles thématiques prendre en compte ?

## Mode d'emploi

**Compatibilité ///** L'OAP est composée de plusieurs fiches thématiques. Chaque projet doit prendre en compte la philosophie proposée, considérer les exemples qui lui sont propres ou non et intégrer les propositions d'aménagement… tout cela dans un rapport de compatibilité !

**Critères cumulés ///** Dans chaque thématique, l'objectif est de prendre en compte le maximum d'éléments qualitatifs pour adapter le projet aux principes d'aménagement édictés dans l'outil de planification.

**Remarque :** *En fonction de la portée des projets, l'approche thématique ne sera pas impactante. Par exemple, les logiques de stationnement ne sont pas à mesurer lorsque l'on réalise une extension sauf si cela empiète sur les espaces dédiés de l'unité foncière correspondante. Quoiqu'il arrive, il faut démontrer que chaque thématique a été réfléchie et prise en compte.*

## 1. La logique déplacements doux

…ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières

## 2. La place de la voiture

… ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

## 3. Accès et sécurité

… ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

## 4. Formes urbaines

… ou comment maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables

## 5. Mixité et diversité

… ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement

## 6. Nature et ressources

… ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie

## 7. Patrimoine

… ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques des bourgs et tissus agglomérés.

# Approche par thématique

# 1. La logique déplacements doux

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières.

## Objectifs de la thématique

Problématique /// Les opérations qui s'accumulent et les divisions foncières ou encore la densification bâtie amènent parfois à rompre des cheminements piétons et des habitudes de circulation douce. L'objectif est de profiter des modifications des espaces urbanisés pour favoriser la continuité du réseau et inscrire des principes d'aménagements qui valorisent la trame piétonne et la sécurise.

**#piéton #vélo #cohésion #circulation douce #sécurité #continuité #réseau #espace partagé #accessibilité**

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet ne modifie pas le réseau existant et ne peut pas l'améliorer

Oui /// Le projet mérite une réflexion quant à l'amélioration du réseau des modes doux

## Philosophie

CONTRIBUER A L'ACCROISSEMENT ET A LA QUALITE DU RESEAU /// Les aménagements piétons et cyclables doivent contribuer aux modes doux des communes et notamment aux porosités existantes en milieu urbain. Ils participent à améliorer la continuité du réseau. Ils doivent s'harmoniser avec le traitement des espaces environnants.

NE PAS ROMPRE L'EXISTANT /// Les opérations et constructions en densification ou renouvellement urbain ne doivent pas rompre de cheminements existants. Une proposition de déviation de liaisons douces peut être proposée dans l'incapacité de respecter un cheminement.

MATERIAUX ET PAYSAGES /// Les liaisons douces devront privilégier les matériaux locaux, limiter l'imperméabilisation systématique des sols et préférer des aménagements paysagés et végétalisés.

# Un réseau continu et convivial

Principes ///

- ❑ Connecter les différents espaces par des liaisons douces pour améliorer la continuité
- ❑ Contribuer à la bonne visibilité des espaces piétons et cyclables et ne pas obstruer leurs entrées et sorties.
- ❑ Organiser les divisions parcellaires pour conserver des porosités piétonnes sans pour autant nuire à l'intimité des espaces privatifs
- ❑ Conserver des espaces libres accessibles et reliés au sein des opérations d'aménagement
- ❑ Ne pas rompre les cheminements existants et limiter les impasses

# Des aménagements de qualité

Principes ///

- ❑ Favoriser des traitements harmonieux avec les espaces environnants
- ❑ Privilégier des traitements perméables
- ❑ Utiliser des matériaux adaptés aux usages, aux fréquentations et à l'identité des sites
- ❑ Valoriser les liaisons et espaces libres ou publics par de la présence végétale et notamment des arbres de haute tige : régulation de l'eau, de la température, ombre, esthétisme, infiltration...

## Favoriser

Des aménagements végétalisés, perméables et qui relient des voies publiques ou espaces partagés existants

Des emprises pour les cheminements doux conservées dans les tissus et à proximité

Des espaces intimes conservés

## Eviter

Des traitements inadaptés ou inexistants, trottoirs inaccessibles, peu sécurisants pour les usagers

Des voies en impasse, notamment en cœur d'îlot, sans porosité piétonne et peu lisible, qui ferment les espaces

# 2. La place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

## Objectifs de la thématique

Problématique /// La place de la voiture est prépondérante dans les bourgs et espaces urbanisés. Que ce soit sur l'espace public et sur les parcelles privées, la logique du stationnement doit être pensée pour limiter les conflits futurs et atténuer l'impact des automobiles. Visuellement la voiture a un impact fort sur les paysages et physiquement sur la place laissée aux autres usages.

**#voiture #stationnement #parking #garage #mutualisation #espace public #nuisance # centre-ville # place minute**

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet n'a pas d'impact sur la place de la voiture ou sur des espaces de stationnement

Oui /// Le projet va engendrer des flux ou des besoins en stationnement

## Philosophie

ATTENUER L'IMPACT DE LA VOITURE /// Les aménagements pour gérer le stationnement devront être paysagés et s'intégreront dans leur environnement. L'impact visuel de la voiture devra être minimisé ou valorisé.

MUTUALISER ET VALORISER LES ESPACES /// Les opérations devront favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et bien réfléchir à leur traitement esthétique. L'imperméabilisation des sols devra être limitée.

FAVORISER LE STATIONNEMENT HORS ESPACE PUBLIC /// La place de la voiture est très importante sur les espaces publics, sur les voies de circulation ou aux abords. Les opérations devront prévoir un nombre de places adapté hors espaces publics.

# Limiter l'impact sur l'espace public

Principes ///

- ❑ Favoriser la réalisation des aires dédiées au stationnement individuel sur les espaces privés
- ❑ Pour les lots individuels à vocation d'habitat, intégrer un espace libre de stationnement accessible non clos et ouvert sur une emprise publique et pouvant accueillir au moins 2 véhicules
- ❑ Aménager des espaces de stationnement mutualisés dans les opérations résidentielles et/ou mixtes
- ❑ Intégrer les garages dans les volumes construits principaux ou en continuité

# Adapter les traitements

Principes ///

- ❑ Favoriser des traitements harmonieux avec les espaces environnants en limitant l'impact des éléments de signalisation (peinture, panneaux, mobiliers...)
- ❑ Limiter l'imperméabilisation des sols sur les espaces résidentiels et favoriser les traitement garantissant une infiltration de l'eau
- ❑ Conserver et/ou ajouter des arbres sur les aires de stationnement et voies partagées des opérations
- ❑ Masquer les espaces de stationnement pour limiter l'impact visuel des voitures (notamment aux abords des axes structurants et places publiques fréquentées, les préférer en retrait)

## Favoriser

Conserver des espaces libres et non clos pour le stationnement des véhicules motorisés sur les parcelles individuelles, sans murs

Prévoir des espaces mutualisés de stationnement dans les opérations mixtes ou groupées

Conserver les arbres

## Eviter

Eviter une totale imperméabilisation des sols et un bouleversement des écoulements naturels

Des espaces non mutualisés, des accès qui se multiplient et du stationnement sauvage

Des conflits d'usages à gérer

# 3. Accès et sécurité

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

## Objectifs de la thématique

Problématique /// L'intensification de la ville, des flux, des habitants et des activités augmentent le nombre de véhicules motorisés et des modes de déplacements. Cela incite à réfléchir à l'organisation des circulations, aux accès des parcelles privées, à la gestion des entrées et sorties sur voies publiques, à la perte d'espace dédiée... Pour limiter les conflits et améliorer la sécurité, ces éléments sont à encadrer lorsque l'agglomération se densifie.

**#accès #entrées-sorties #sécurité #voirie #circulation #portail #place de retournement #demi-tour #visibilité**

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet n'intègre pas de nouveaux accès et ne génère pas de nouveaux flux

Oui /// Le projet va générer de nouvelles logiques d'accès ou modifie l'existant

## Philosophie

LIMITER LA MULTIPLICATION DES ACCES /// Tout en conservant une bonne accessibilité, il est important d'éviter la multiplication des accès car ils génèrent des conflits entre espaces privés et publics et notamment sur la sécurité des modes de déplacements.

MUTUALISER LES VOIES ET ACCES /// Les réaménagements fonciers et les opérations en densification doivent être optimisés en limitant l'espace dédié aux voies. Ces emprises peuvent être mutualisées pour limiter les coûts et l'artificialisation des sols et optimiser les usages.

VALORISER LES TRAITEMENTS ET LA VEGETALISATION /// Les espaces dédiés aux circulations motorisées sont trop souvent minéraux, imperméables et peu valorisés. Une meilleure gestion des eaux pluviales, un traitement paysager et un renforcement des éléments végétaux sont à envisager.

# Mutualiser et améliorer la sécurité

Principes ///

- ❑ Mutualiser les accès pour les opérations de plus de 2 logements (ou lots)
- ❑ Favoriser les procédures de permis d'aménager pour encadrer la mutualisation des accès et limiter le nombre de voies privées
- ❑ Limiter les entrées-sorties sur les rues principales et fréquentées
- ❑ Eviter la suppression des places de stationnements publics lors de la création de nouveaux accès
- ❑ Garantir une bonne visibilité sur les emprises publiques lors de la création d'un accès

# Adapter les voies et les traitements

Principes ///

- ❑ Conditionner des voies d'accès mutualisées et partagées, sans trottoirs ni bas-côtés pour desservir des opérations denses et urbains, voire mixtes
- ❑ Eviter les entrées-sorties directes de garage à l'alignement sur emprise publique
- ❑ Valoriser ces fonciers par des traitements perméables, bordés d'éléments végétaux et intégrer les réseaux et raccordements

## Favoriser

La mutualisation des voies d'accès lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets!)

Adapter les voies et leurs traitements pour des usages adéquats et qui s'insèrent dans le contexte

## Eviter

Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits et des espaces peu valorisants sur rue

Des divisions foncières sans accès commun, en drapeau, et une multiplication des entrées-sorties sur les voies et emprises publiques

# 4. Formes urbaines

... ou comment maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables

## Objectifs de la thématique

Problématique /// La mutation des espaces bâtis amènent à des bouleversements des volumes et formes bâties. Des façades imposantes, des gabarits volumineux, des ensoleillements perturbés, des caractéristiques répétitives... modifient la lecture de la ville et ne participent plus à un embellissement partagé. Les effets de la densité amènent a repenser la concentration d'habitats et d'habitants et a adapter les configurations du vivre ensemble.

**#volume #gabarit #hauteur #emprise au sol #implantation # densité #intensité bâtie #perceptions #lecture de la ville**

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet n'a pas pour but de modifier les formes urbaines, d'en créer ou d'en supprimer

Oui /// Le projet doit composer avec de nouveaux volumes ou modifie l'existant

## Philosophie

FAVORISER UNE BONNE INTEGRATION BATIE /// L'évolution du tissu existant ne doit pas bousculer le paysage urbain. Les volumes doivent s'intégrer dans leur environnement proche et participer à la qualité des perceptions. Ils ne doivent pas rompre avec la convivialité des espaces.

EVITER L'UNIFORMISATION /// Les opérations devront limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis. Tout en respectant les caractéristiques locales et en présentant des volumes simples et lisibles, elles devront rythmer les espaces.

ANTICIPER UNE EVOLUTION DANS LE TEMPS /// Les principes d'aménagement devront organiser les accroches et les implantations des bâtis les uns avec les autres pour toujours permettre une évolution dans le temps et un perpétuel renouvellement. Les opérations ne doivent figer les espaces.

# Encadrer les formes et leur évolution

Principes ///

- ❑ Favoriser la bonne intégration avec les bâtiments voisins : aspect, hauteur et volume du bâti principal, façade, architecture, orientation...
- ❑ Qualifier le rapport à la rue en favorisant les accroches bâties plutôt que les murs et notamment les volumes secondaires pour les secteurs résidentiels.
- ❑ Favoriser les implantations du volume principal à l'alignement en milieu urbain dense et pour les opérations mixtes.
- ❑ Conserver des espaces non-bâtis pour permettre des évolutions futures, extensions ou annexes, voire division foncière.

# Respecter le voisinage et l'environnement

Principes ///

- ❑ Limiter les façades imposantes en limite séparative
- ❑ Optimiser les volumes principaux et les volumes secondaires pour conserver un maximum d'espaces non-imperméables ou végétalisés.
- ❑ Eviter les vues directes sur les espaces privatifs
- ❑ Privilégier la mitoyenneté par les volumes secondaires (ou annexes) pour conserver l'intimité des voisins
- ❑ Optimiser les divisions en prenant en compte les futures implantations bâties et espaces non construits

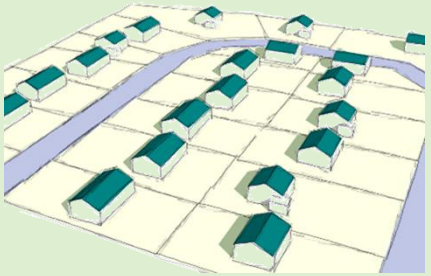
## Favoriser

Mitoyenneté par les volumes secondaires et accroche à la rue de qualité

Implantations des volumes principaux à l'alignement sur une courée interne et sur au moins une limite séparative pour permettre une évolution future sur la parcelle

## Eviter

Une faible optimisation du foncier et des implantations en milieu de parcelle, laissant peu de place à une bonne imbrication des éléments bâtis



Un traitement des espaces libres peu homogène, des formes urbaines empilées les unes à côté des autres et des aménagements peu optimisés

# 5. Mixité et diversité

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement

## Objectifs de la thématique

Problématique /// Les procédures de construction de logements ont menées à concevoir des produits uniformisés et dédiés à l'accueil de familles avec enfants : de grands logements en accession à la propriété. Cette mode n'a pas permis de répondre à une offre diversifiée en habitat, notamment en logements de petite taille en accession aidée ou encore en habitat adapté pour les personnes âgées ou seules. L'évolution des espaces bâtis est l'occasion de renforcer certains aspects urbains et de programmation.

**#mixité #habitat #logement social #plain pied #T2-T3 #locatif # appartement #densité #diversité #offre et demande**

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet n'influe pas la mixité dans les tissus existants

Oui /// Le projet impacte la diversité d'habitat et participe à renforcer la mixité

## Philosophie

CONTIBUER A DIVERSIFIER L'HABITAT /// Les opérations en densification doivent pouvoir varier les typologies, entre maisons et appartements, accession ou locatif ou encore sur la taille des logements.

DES VOLUMES MODESTES ET ACCESSIBLES /// La densification peut-être l'occasion de renforcer le parc par des logements de petite taille et de plain pied : à la fois accessible et s'intégrant dans un tissu résidentiel peu dense. Ils complètent l'offre importante des grands pavillons et viennent renforcer l'adéquation du parc. Cela peut faciliter l'adaptation de l'habitat pour rapprocher des seniors du centre-ville.

RENFORCER LE PARC SOCIAL /// L'accession aidée ou encore le locatif social sont des produits très utiles dans de nombreux parcours résidentiels. Les procédures doivent être facilitées pour que les opérations en densification et en renouvellement puissent créer des logements sociaux et abordables.

# Diversifier les typologies d'habitat

Principes ///

- ❑ Privilégier la diversité des typologies d'habitat dans une opération et faire varier au moins un des 4 critères suivants : la taille (petit/moyen/grands), la catégorie (social/accession/location), le type (maison, appartement), l'accessibilité (plain pied/étage)
- ❑ Dans le cadre d'un lotissement, faire varier le découpage et la taille des lots pour influer sur la programmation en habitat
- ❑ Privilégier des volumes de constructions simples et adaptés qui pourront évoluer en fonction des besoins des usagers et inciter à faire des produits de taille modeste en fond de parcelle et en cœur d'îlot

# Renforcer l'aspect social et abordable

Principes ///

- ❑ Contribuer à la production de logements sociaux sur la commune dans les opérations denses et mixtes
- ❑ Conserver des volumes modestes et privilégier la construction de logements abordables pour favoriser le début de parcours résidentiels
- ❑ Dans le cadre d'une opération dense ou collective, un bonus de constructibilité pour du logement social pourra être accordé (se référer au règlement)
- ❑ Renforcer l'offre de logements accessibles aux seniors en centre-ville

## Favoriser

Des opérations diversifiées, à proximité du centre ville et intégrées dans le tissu existant

Des gabarits modestes et accessibles, adaptés à des petits ménages et à proximité des services et commerces

## Eviter

Une faible mixité de logements, de parcellaires et des implantations répétitives au sein d'une opération

Des grandes maisons qui s'implantent tout près d'autres grandes maisons, ou en second rang et qui ne participent pas à la mixité du quartier

# 6. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie

## Objectifs de la thématique

Problématique /// Les milieux urbains s'intensifient et laissent peu à peu moins de place aux éléments naturels et aux composantes végétales. La gestion des ressources, la qualité de l'air, de l'eau ou encore des sols devient plus complexe lorsque la densité est importante. La qualité du cadre de vie en dépend et doit être encadrée.

**#cadre de vie #eau #assainissement #pollution #nature en ville #espace vert #air #sol et sous-sol #paysage #santé #déchets**

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet n'impacte pas d'éléments naturels ni de ressources en particulier

Oui /// Le projet doit intégrer une bonne gestion des ressources et prendre en compte les composantes naturelles

## Philosophie

FAVORISER LA NATURE EN VILLE /// Les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux. La trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale.

AMELIORER LA GESTION DES RESSOURCES /// Les opérations doivent prendre en compte l'impact sur les ressources naturelles et sur leur gestion. L'assainissement et la gestion des déchets seront également à intégrer dans l'évolution des espaces.

PARTICPER A UN CADRE DE VIE DE QUALITE /// L'intensification d'un espace urbanisé peut participer à améliorer le cadre de vie en valorisant les composantes végétales et en ajoutant des éléments naturels. La gestion des ressources doit être pensée en amont de toute nouvelle urbanisation comme l'assainissement ou les déchets.

# Valoriser la nature en ville

Principes ///

- ❑ Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations
- ❑ Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation
- ❑ Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces
- ❑ Sensibiliser aux effets positifs des arbres en ville : ombre, régulation de la température, gestion de l'eau...

# Avoir une gestion durable des ressources

Principes ///

- ❑ Améliorer les liaisons douces, leur visibilité et leur accès pour développer les déplacements décarbonés
- ❑ Limiter l'imperméabilisation des espaces comme les voies, les terrasses ou les aires de stationnement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et un bon écoulement
- ❑ Prévoir des espaces de ramassage de déchets (bacs et tri sélectif) accessibles et éviter les dépôts sur les emprises publiques
- ❑ Prévoir des raccordements simples et accessibles, notamment lors des divisions foncières

## Favoriser

La conservation des arbres de haute tige et d'un espace vert associé

Des espaces verts et plantées aux abords des emprises publiques et des cheminements

## Eviter

Des espaces entièrement minéraux et complétement imperméabilisés, sans milieux récepteurs ni végétaux

La suppression de tous les éléments initiaux du site et les composantes végétales

# 7. Patrimoine

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques des bourgs et des tissus agglomérés.

## Objectifs de la thématique

Problématique /// Les espaces urbanisés se renouvellent sans cesse. En reconstruisant la ville sur elle-même, des traces du passé, de l'histoire et de l'identité locale disparaissent, sont remplacées ou déplacées. Les détails architecturaux et les implantations historiques ne doivent pas être totalement effacées pour laisser place à un patrimoine contemporain et une urbanisation banalisée.

#patrimoine #architecture #caractère #paysage #détails #matériaux #composition #rénovation #identité #image

## Mon projet est-il concerné ?

Non /// Le projet ne porte pas atteinte au patrimoine local

Oui /// Le projet concerne un élément ou plusieurs éléments patrimoniaux locaux

## Philosophie

PROTEGER LE PATRIMOINE BÂTI /// Le patrimoine bâti est pluriel et mérite d'être conservé pour témoigner de l'histoire locale. En milieu urbain, les bâtiments, les éléments ponctuels, les demeures, les moulins, les murs, le petit patrimoine... font partie de la richesse et de la diversité du patrimoine à préserver.

CONSERVER L'IDENTITE COMMUNALE /// Les opérations ne doivent remettre en cause l'identité rurale et agricole des communes. La ville s'épaissit et se densifie mais doit protéger ses caractéristiques et ce pourquoi les habitants y vivent et l'apprécient.

VALORISER LES DETAILS ARCHITECTURAUX /// Le renouvellement urbain efface parfois des détails, ornements ou formes du bâti. Réinterpréter ou conserver tout simplement certaines caractéristiques bâties permet de valoriser le patrimoine tout en acceptant la rénovation ou la transformation urbaine.

# Valoriser tous les patrimoines

Principes ///

- ❑ Conserver autant que possible le bâti et les éléments patrimoniaux présents sur les sites en mutation et sur les bâtiments existants
- ❑ Restaurer et valoriser les détails architecturaux et le petit patrimoine
- ❑ Respecter et conserver les volumes, les ouvertures, les implantations et les formes urbaines traditionnels
- ❑ Contribuer à la diversité patrimoniale architecturale et permettre le développement de nouvelles formes et détails contemporains intégrés au socle existant

# Mettre en avant les identités locales

Principes ///

- ❑ Favoriser les réhabilitations à l'identique des éléments témoins de l'histoire et de la culture locale
- ❑ Contribuer à l'identité communale au travers d'une architecture contemporaine intégrée et respectueuse des caractéristiques locales
- ❑ Mettre en avant des symboles liés à l'histoire et à l'attractivité de la commune, notamment en lien avec la ruralité
- ❑ Donner des identités aux nouveaux quartiers qui s'intègrent dans l'image globale de la ville et éviter l'uniformisation des espaces résidentiels

## Favoriser

Conserver l'ambiance rurale en proximité directe des bourgs et leur caractère végétal

Le respect des ouvertures lors de rénovations urbaines et la conservation des implantations des bâtis principaux

## Eviter

De nouvelles tendances contemporaines qui réinterrogent les aspects et les formes et rompent brutalement avec l'existant

La disparition des éléments patrimoniaux et du petit patrimoine

La rupture des identités bâties traditionnelles

# Mon projet remplit-il les objectifs de l'OAP ?

## Philosophie[s]

**Thématiques** /// Pour chaque thématique, argumenter comment le projet prend en compte les philosophies proposées.

**Exemples** /// Dans chaque thématique, les exemples ne sont pas forcément à reproduire. C'est une idéologie globale qu'il faut comprendre pour adopter les principes d'aménagement au projet. Et ainsi s'insérer dans la politique global d'aménagement du territoire et mutation des espaces bâtis de la Communauté de communes de Nozay.

### 1. La logique déplacements doux ☑

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières.

### 2. La place de la voiture ☑

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics

### 3. Accès et sécurité ☒

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers

### 4. Formes urbaines ☑

... ou comment maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables

### 5. Mixité et diversité ☑

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement

### 6. Nature et ressources ☑

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie

### 7. Patrimoine ☒

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques des bourgs et des tissus agglomérés.

# Cas 1 /// division simple

**Division simple d'une parcelle de 1 ha:**

Conservation de la maison existante sur 500m² et construction d'un pavillon sur environ 500 m²
Maison de 100m² d'emprise et conservation d'un espace libre d'environ 350 m² et 50 m² de stationnement ouvert
70% de perméable
Hauteur 5,50m à l'égout et bâtiments secondaires à l'égout et 3m pour les bâtiments secondaires

## 1. La logique déplacements doux ☑

Le projet impacte peu les déplacements doux et les emprises dédiées.

## 2. La place de la voiture ☑

2 places ouvertes et non closes ont été prévues sur la parcelle

## 3. Accès et sécurité ☒

Un accès supplémentaire est créé, mais peu d'autres possibilités existaient

## 4. Formes urbaines ☐

Une forme pavillonnaire classique est respectée et les vis-à-vis aussi, même si le jardin Sud est réduit dans la maison initiale

## 5. Mixité et diversité ☒

La diversité n'a pas été recherchée

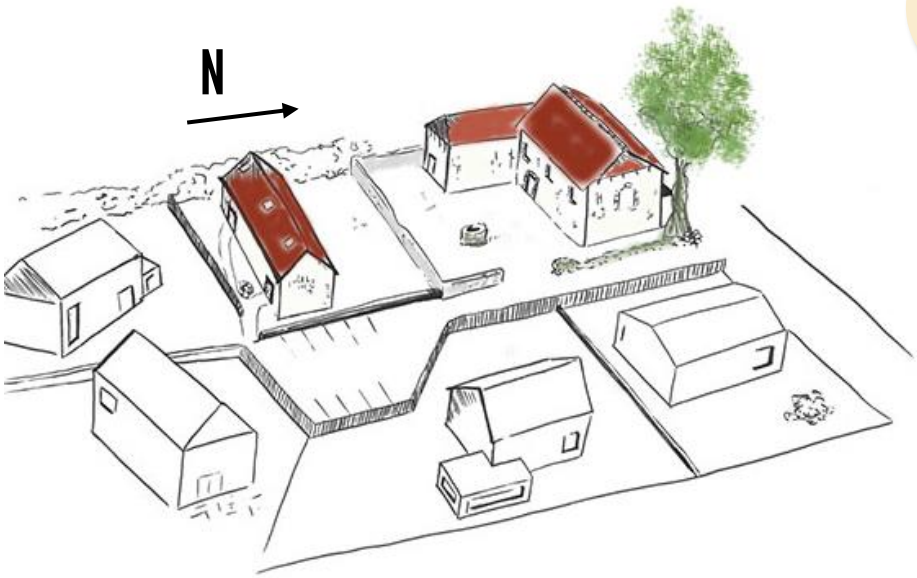
## 6. Nature et ressources ☑

70% est laissé en pleine terre et les éléments naturels sont conservés

## 7. Patrimoine ☐

L'identité locale n'est pas rappelée mais la maison s'insère dans le tissu résidentiel

# Cas 2 /// Petit lotissement




**Petit lotissement, ancienne ferme :**

Conservation de la demeure existante et séparation de la longère au Sud.
Division du reste de la parcelle en 4 lots avec un accès commun et une petite aire de stationnement et de retournement
Disparition des éléments naturels

## 1. La logique déplacements doux ☒

Le projet ne créé pas de continuité douce vers le Sud

## 2. La place de la voiture ☑

Le stationnement est compris sur chaque parcelle et une aire commune est créée

## 3. Accès et sécurité ☑

Un accès commun est créé et est la seule sortie sur voie principale

## 4. Formes urbaines ☐

Les formes urbaines et les gabarits n'ont pas été travaillés. Les formes existantes sont conservées

## 5. Mixité et diversité ☐

La diversité n'a pas été recherchée, sauf la longère qui s'est divisée en 2 petits logements

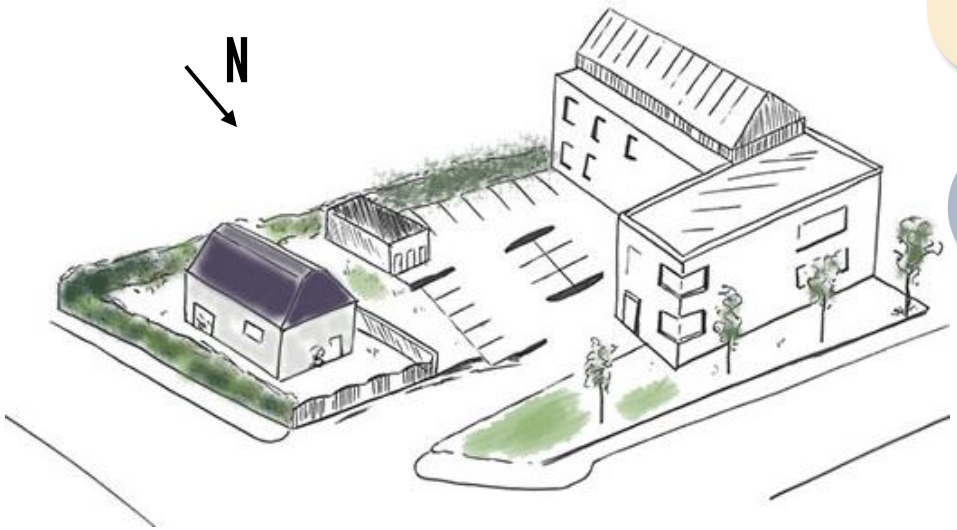
## 6. Nature et ressources ☒

Les éléments naturels n'ont pas été conservés, notamment les arbres

## 7. Patrimoine ☑

Les éléments patrimoniaux bâtis sont conservés

# Cas 3 /// Petit collectif




## 1. La logique déplacements doux ☐

La porosité piétonne n'est pas étendue mais le rapport à la rue est travaillé

## 2. La place de la voiture ☑

Le stationnement est suffisant et sur l'unité foncière

## 3. Accès et sécurité ☑

Un seul accès est conservé, en impasse privée

## 4. Formes urbaines ☑

Les gabarits sont imposants et en front de rue mais s'insèrent bien dans le milieu

## 5. Mixité et diversité ☑

La diversité est recherchée et 3 types d'appartements sont proposés

## 6. Nature et ressources ☒

Les éléments naturels sont travaillés uniquement en façade. Forte imperméabilisation.

## 7. Patrimoine ☒

Les éléments patrimoniaux et l'identité locale n'est pas recherchée

**Petit collectif**

Cession d'un grand terrain et construction d'un petit collectif en front de rue, au Nord
Un espace commun partagé imperméable et pour du stationnement essentiellement
Un espace vert paysagé en front de rue
Une densité forte et une mixité travaillée