

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1

Zone 1AU résidence de la Forge

ETAT DES LIEUX

Le quartier est situé au contact des espaces urbanisés au nord-est de l'agglomération.

Le quartier est situé en sortie d'agglomération au nord-est. L'aménagement de ce secteur revêt un enjeu paysager fort du fait de sa situation en entrée d'agglomération.

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué de parcelles agricoles immédiatement attenantes au coeur de bourg. Il est bordé à l'ouest par une opération de logements sociaux constituée de maisons de plain-pied et au sud par des maisons individuelles construites de manière diffuses le long de la RD 235.

L'ensemble de la zone représente une superficie de 3,03 ha. Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1.

Les limites Nord et Est est constituée d'une strate arbustive continue et qualitative.

La topographie du site est relativement plane avec une légère pente vers le sud.

Le secteur d'étude est formé principalement par une pelouse fauchée et entourée par quelques tronçons de haies ou de clôtures délimitant des parcelles d'habitations.

La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique particulier.

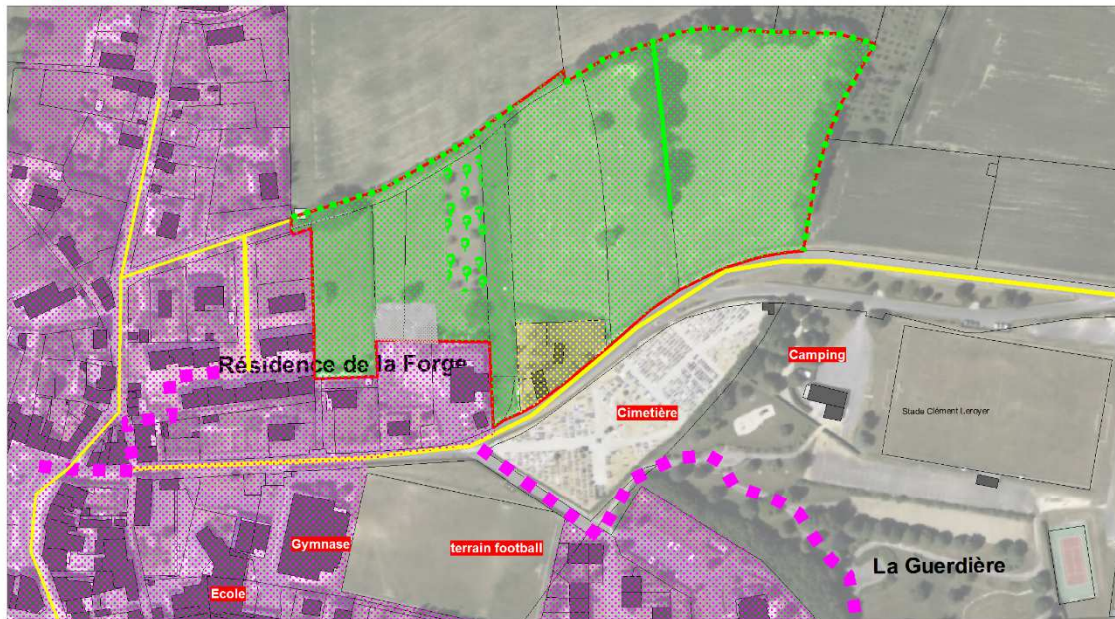
Du point de vue des habitats, les tronçons de haies formés par les charmes, noisetiers, houx peuvent héberger une faune de petits oiseaux et insectes mais ne sont pas d'une grande diversité végétale.

Localisation du site d'étude





Etat initial du site



Occupation du sol

-  Zone urbanisée
-  Prairie
-  Zone de stockage
-  Bâti dégradé à requalifier

Usages

-  Voie de desserte
-  Liaisons douces existantes

Paysage

-  Limite végétale
-  Alignement d'arbres de haut jet
-  Arbres fruitiers (vergers relictuels)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement reposent sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Assurer l'insertion du bâti dans l'environnement paysager et naturel,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Anticiper le développement à long terme sur les espaces contigus,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme.

Formes urbaines et Habitat :

- Privilégier une orientation des pièces principales au Sud, Sud-Est, Sud-Ouest pour les espaces destinés à l'habitat individuel. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.
- L'implantation du bâti et le découpage des parcelles doit permettre de ménager des jardins exposés plein sud et d'éviter les ombres portées d'une parcelle à l'autre.
- Faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés (densité minimale nette de 15 logements par hectare) permettant un environnement plus agréable (maîtrise des vis à vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics)

Voirie et espaces publics :

L'objectif est le maillage et la cohérence des déplacements, ainsi que la continuité des espaces publics avec l'existant :

- La voie principale de desserte sera reliée par deux accès unique sur la RD 846 via le chemin de la Forge et sur la RD 235. Il sera situé le long de la haie existante, sur la limite nord du site et devra initier un accès vers la zone 2AU située au nord. Cette haie devra être conservée dans le principe de desserte de la zone.

Un principe de liaison avec la RD 235 devra être initié afin d'initier à terme un sens de circulation en autorisant uniquement l'accès depuis la RD 846 afin de sécuriser le carrefour. Les logements seront desservis depuis cet axe ou depuis des voies secondaires qui se brancheront sur cette voie.

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces notamment vers les équipements et le bourg.

Le projet doit ainsi prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune et notamment vers l'arboretum situé au sud et le cœur du bourg depuis la résidence de la Forge.

- Assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, des stationnements communs et mutualisés le cas échéant seront implantés en frange et au cœur de l'opération. De plus, ce stationnement doit permettre de réduire le gabarit de la voirie interne confortant ainsi le cheminement des cyclistes et des piétons. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte.

Intégration paysagère :

Afin de conserver une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, les compositions végétales situées sur les limites d'opérations seront conservées.

Une haie basse taillée composée d'essences locales sera implantée le long de la RD 235 afin de limiter les vues depuis la voirie tout en conservant des vues sur le lointain depuis la zone.

Les arbres de haut jet (chênes) et les arbres fruitiers présents au cœur de la zone doivent être appréhendés et valorisés dans la définition du projet. Le verger relictuel participera à un espace vert commun entre les opérations groupées et individuelles et pourra intégrer le cas échéant, des stationnements collectifs.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales :

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Les équipements sont présents à proximité immédiate à l'exception de la desserte électrique qui nécessitera l'installation d'un nouveau transformateur.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la RD 846 via le chemin de la Forge et par la RD 235	Raccordement au réseau situé le long de la RD 235	Assainissement collectif au contact de la zone sur la RD 846	Création d'un poste de transformation



