

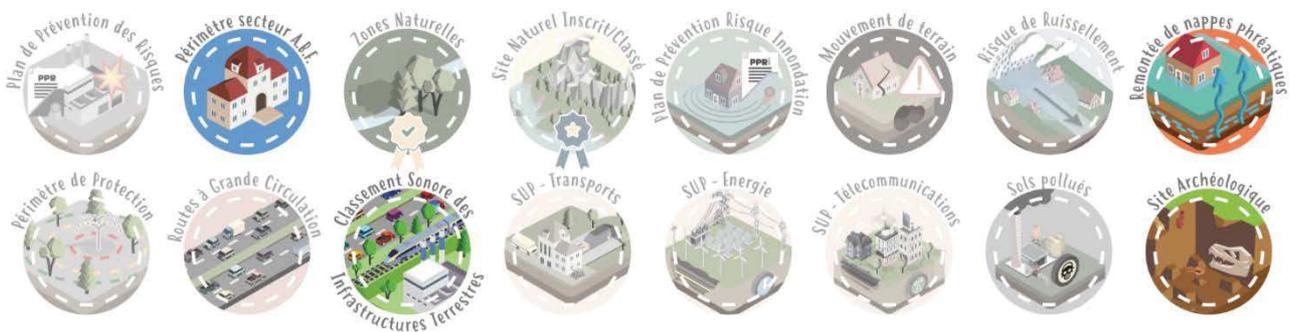
Alizay - OAP rue des Forières

1. Présentation du site

1.1 Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP rue des Forières est couvert par un périmètre de protection des Monuments Historiques, par une zone de présomption de prescription archéologique, par un risque de remontée de nappes et par un périmètre de classement sonore lié à la voie ferrée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la rue des Forières utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue des Forières sera à dominante résidentielle. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum 15 logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Un accès principal sera créé depuis la rue des Forières afin de desservir l'ensemble de l'opération.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant de participer au lien entre le site projet et la rue des Sablons.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

| DESTINATIONS | NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES |
|----------------------------|---|
| Habitation | <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum</i> - <i>Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</i> <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i> - <i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i> |
| Autres destinations | <i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i> |

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

a) Qualité environnementale

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

Du fait de la position du site dans un secteur sensible autour d'une mare, les clôtures ne doivent pas être un obstacle aux déplacements des espèces. Les clôtures en murs et murets pleins sont interdites.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Le secteur d'OAP étant situé en zone de risque de remontée de nappe phréatique, les sous-sols ainsi que toute construction en excavation du sol y seront interdits.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment :

- de la ligne de chemin de fer sur la partie sud,
- de la rue des Forières sur la partie nord.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Les clôtures en mur plein sont interdites en limite de l'emprise publique.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le projet devra tenir compte du contexte architectural, urbain et paysager (organisation spatiale du bâti, volumétrie des constructions, matériaux et couleurs, ...). L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être varié

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires.

e) Implantation des constructions

Les constructions devront observer un recul par rapport à la voie ferrée au sud, suffisant pour limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue de Forières, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement

