

# Martot – OAP rue du Parc

## 1. Présentation du site

### 1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP rue du Parc est située au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue du Parc 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 0,9 ha.

## 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 du Parc sera à dominante d'habitat. 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 environ 5 à 6 logements.

### 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. L'accès au site pourra se faire depuis la rue de la Mairie et la rue du Parc.

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 la rue de la Mairie d'un côté, et la rue du Parc et le secteur du Château de Martot de l'autre.

#### 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, de préférence situé à proximité de la rue du Parc, 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
<b>Habitation</b>	<p><b>Logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi)</li> <li>- 1 emplacement par logement locatif aidé</li> </ul> <p><b>Hébergement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
<b>Autres destinations</b>	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.

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

### a) Qualité environnementale

Les arbres existants au niveau de la limite est du site devront être préservés et accompagnés d'un aménagement paysager de qualité.

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.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

## b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

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

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

Le mur de clôture situé au sud sera à protéger en raison de son intérêt patrimonial.

### 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 sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé en retrait ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

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) Assurer une transition avec les milieux naturels et agricoles

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti. Une attention particulière devra ainsi être portée à l'aménagement des lisières de l'opération concernées. A ce titre, il pourra être imposé la réalisation, par l'aménageur, de fossés, talus, plantations ou tout autre dispositif permettant d'atteindre cet objectif.

### d) 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.

### e) Implantation des constructions

*Voir Dispositions Générales.*

### f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 4m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 9m au faîtage, 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

*Voir Dispositions Générales.*

## 2.7 Programmation

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

