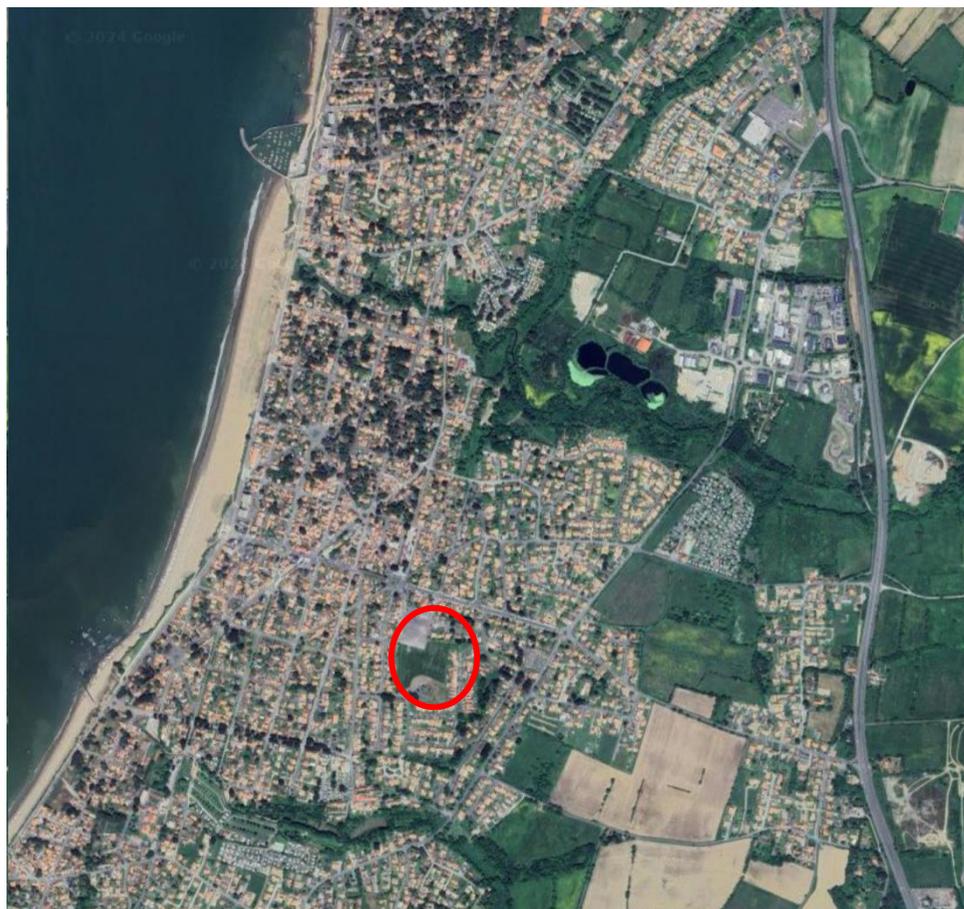


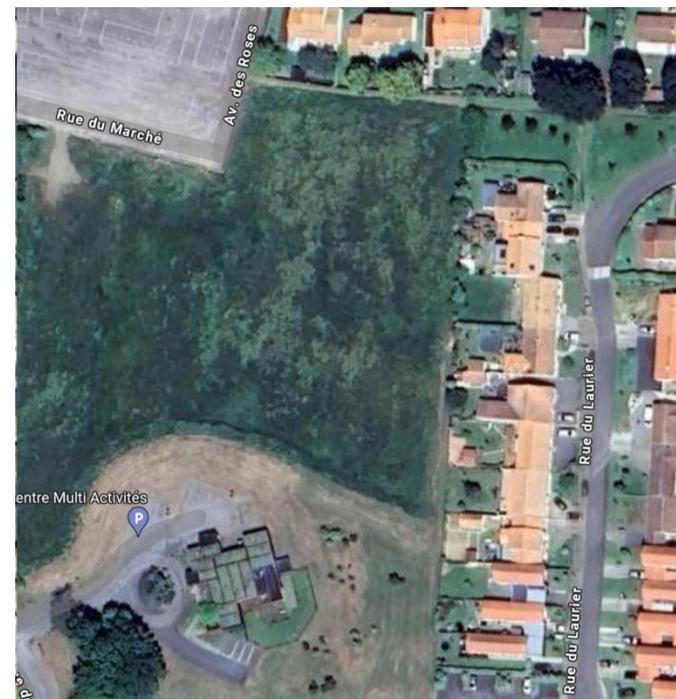
Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

Projet d'OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur du Marché



Caractéristiques du site

Le site est positionné au coeur de la zone agglomérée dans le secteur de Tharon. Il jouxte le multi-accueil et est accessible par le haut de la rue du Laurier et la rue du Marché.

L'aménagement de ce site va permettre de reconquérir un espace sans réelle affectation situé en continuité de zones d'habitat.

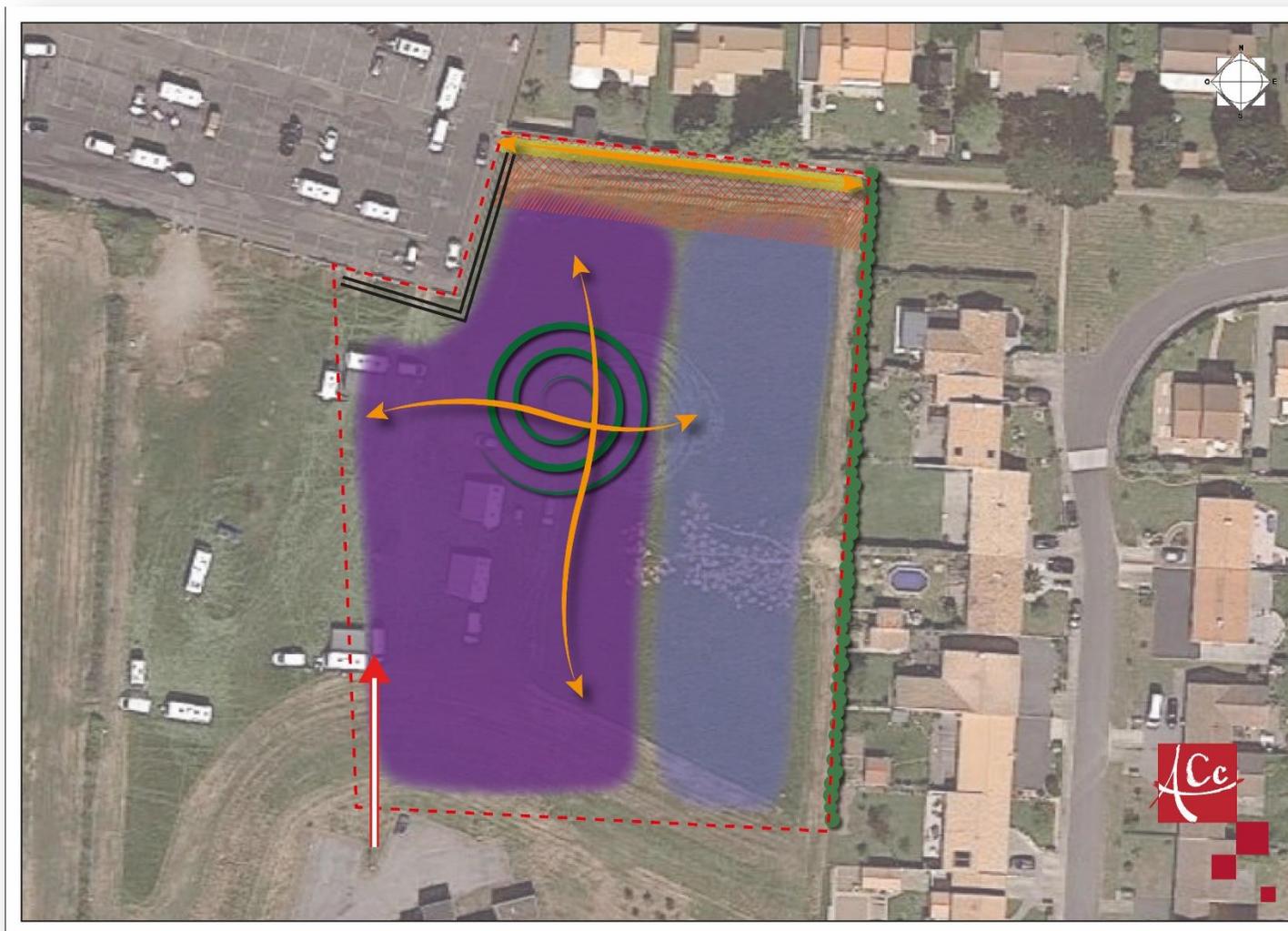
Objectifs d'aménagements

L'aménagement de ce site doit assurer la greffe du nouveau quartier avec l'urbanisation existante et encourager la construction de nouveaux logements intégrés au secteur. Il doit accueillir une opération de densification recevant des formes différentes de bâti.

Eléments de programmation et phasage

- Surface de l'OAP : 0 ha 80 ha environ
- Zonage : Ubs
- Vocation : à dominante d'habitat et de service
- Objectif de production minimale de logements : 40 à 45 logements
- Pourcentage de logements sociaux :
 - 40% environ avec la répartition de typologie obligatoire de 30% environ de PLAI, 40% environ de PLUS et 30% environ de PLS/BRS de ces 40%
 - 60% environ avec 70% environ de PLS et 30% environ de BRS/PLS de ces 60%
- Densité minimum : 50 lgts/ha
- Formes variées : de la maison en rez-de-chaussée au collectif en R+2 maximum
- Phasage : l'urbanisation du secteur se fait en 1 à 2 phases
- Au moins 30 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace commun dont la moitié (soit 15 % de la surface totale du terrain d'assiette des projets) sera consacrée aux espaces de rencontre et espaces plantés, hors parking (perméables ou non)

OAP schéma



-  Périmètre de l'OAP
-  Frange paysagère
-  Zone tampon
-  Espace central paysagé à dominante piétonne accueillant la croisée des circulations douces
-  Continuité douce
-  Secteur de construction moins dense et en RDC maximum
-  Secteur de construction plus dense et en R+2 maximum
-  Accès au site par le sud
-  Pas d'accès voiture au site par la place du Marché
-  Zone inconstructible de 5 m
-  Hauteur limitée à R+1 sur une bande de 5 à 10 m de la limite nord

Principes d'aménagements

+ Accessibilité/usages des espaces publics et/ou communs

- Des accès : l'accès se fera par la voie à venir reliant le site du multi-accueil et la place du Marché au Nord, et la rue du Romarin au Sud.
Parallèlement, il est demandé de :
 - organiser une desserte qui permette de préserver un cœur piétonnier
 - favoriser les modes de déplacements alternatifs
 - éviter les voies trop rectilignes
 - éviter les voies de transit à travers le quartier, les traiter en voies de desserte
 - tenir compte de la topographie afin de faciliter l'accessibilité aux divers logements

- Des continuités douces : une continuité douce Nord-Sud croisera une continuité Est-Ouest au cœur du quartier et permettra de mailler l'ensemble de l'opération. Une continuité située au Nord du périmètre doit être maintenue pour relier à pied la rue du Laurier à la place du Marché. D'autres continuités peuvent s'appuyer sur les ruptures architecturales des fronts bâtis. Il est intéressant d'accompagner régulièrement les continuités de haies bocagères d'essences locales.

- Le confort des espaces : il est nécessaire de travailler un plan d'éclairage optimum pour des déplacements en toute sécurité, notamment en hivers ; il est également nécessaire de veiller à l'ensoleillement des espaces publics en définissant les zones construites.

- Le stationnement : les aires de stationnement seront réalisées en matériaux semi-perméables sauf pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite. Il pourront être le long de la voie et/ou regroupés, en fonction des options de composition choisies.

- La gestion des ordures ménagères : en cas d'impasse, une aire d'apport volontaire en entrée d'impasse doit être réalisée si le retournement de camion n'est pas prévu. Les dimensions seront en accord avec les préconisations du service technique compétent.

Il faut éviter les aires de retournement de surface importante.

Il est important :

- d'intégrer des espaces de tri, de stockage et de compost collectif dans l'opération
- d'inciter les entreprises de construction et de VRD (Voirie et Réseaux Divers) à travailler avec des sociétés de tri de déchets de chantier

+ Préservation/valorisation du patrimoine naturel, bâti et paysager

- La palette végétale : le site ne présente pas de patrimoine végétal particulier. Il est donc important de créer une identité végétale au lieu. La composition doit organiser un espace vert commun central de convivialité : il peut être support de plusieurs fonctions : par exemple un jardin partagé avec la présence d'un composteur commun, la plantation d'arbres fruitiers ou d'arbres de hautes tiges permettant un ombrage, un terrain de moly/pétanque ainsi qu'un espace de stockage abritant du matériel commun ou un abri à vélos destiné aux futurs co-lotés, îlots de fraîcheur, espace de jeux pour les enfants, parcours santé adapté,...

Cet espace principal doit être connecté à d'autres espaces plus modestes.

L'ensemble de ces espaces doit être un lieu d'échanges permettant le bien vivre ensemble.

Ces espaces peuvent être de typologies variées :

Exemple :

- la cour commune : espace de petites dimensions autour duquel se regroupent quelques habitations. Ce type d'espace plutôt intime, invite au partage et crée une transition douce depuis la rue jusqu'à chez soi
- le jardin ou la placette de quartier : cet espace structuré par un front bâti intègre un travail du végétal (parterres, haies ou arbres isolés)

Pour participer à la végétalisation du site et au développement de la biodiversité, pour les logements groupés et les collectifs, il est demandé 1 arbre pour 3 logements. Ces arbres sont répartis entre espaces verts privatifs et/ou espaces verts communs, éloignés des voiries et des réseaux. Le choix de l'essence doit être adapté à sa position et sa mise en oeuvre adaptée au site.

L'opération doit participer à l'identité paysagère de la commune et à sa biodiversité. Pour cela, il est important de :

- planter et végétaliser les espaces publics avec des essences économes en entretien et en arrosage
- planter les clôtures végétalisées en limite d'espace public, ce qui participe au paysage global
- végétaliser les clôtures
- autoriser une clôture "éphémère" en attendant la pousse de la haie (brande végétale par exemple)
- mixer les types de clôtures (grillage + haie, traverses verticales espacées + haie...)
- éviter les clôtures opaques toute hauteur mais autoriser les brise-vues sur une hauteur limitée (1.80 m maximum)
- concevoir une clôture qui assure l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres

➤ La gestion des eaux pluviales : afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : maintenir les axes d'écoulements naturels :

- les eaux pluviales devront être prioritairement stockées pour être infiltrées sur l'unité foncière
- si l'infiltration est insuffisante en lien avec la nature des sols, l'excédent d'eau de pluie n'ayant pas pu être infiltré pourra être rejeté à débit limité vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, grâce à des mesures compensatoires de type stockage-restitution
- le recours à des techniques douces, de type techniques alternatives, sera systématiquement privilégié pour la collecte et la régulation des eaux pluviales. La réalisation de bassins « trous » ou non intégrés à l'environnement, est proscrite.

L'espace vert central et les secondaires doivent permettre une gestion intégrée des eaux pluviales.

Parallèlement, il est demandé de :

- prendre en compte et favoriser les capacités d'infiltration du sol
- récupérer les eaux de ruissellement pour l'irrigation des espaces verts si possible
- mettre en place des modes alternatifs à la gestion des eaux pluviales (noues, surfaces perméables...)
- penser aux stationnements perméables ou semi-perméables

➤ **+ Fonctions urbaines/mixité/formes urbaines**

- L'intimité des habitations nouvelles et riveraines devra être assurée. De même, la recherche d'intimité des jardins devra être optimum.
- La réalisation de logements doit mixer les formes urbaines des logements groupés aux collectifs à la résidence de service.
- La répartition des densités : afin d'assurer l'insertion du projet dans le quartier existant, il est demandé de répartir les densités comme suit :
 - des logements de faible hauteur (RDC maximum) et de densité plus faible en partie Est en arrière des maisons de la rue du Laurier
 - des petits collectifs de hauteurs moyennes et la résidence seniors de plus grande hauteur (R+2 maximum) en partie Ouest
- Les façades architecturales : les façades urbaines devront être traitées par un espace végétalisé de qualité, offrant une transition paysagère entre l'espace public et l'espace privé. Le retrait sera donc à dominante végétale. Pour éviter l'uniformisation du bâti et la monotonie des paysages, ainsi que les ruptures d'échelles, il conviendra de moduler les hauteurs sur un même projet et travailler les transitions avec le bâti limitrophe. Les variations de hauteurs pourront être travaillées notamment par un travail sur les attiques, les toitures, la réalisation de typologies de logements variées.

Par rapport à la limite Nord de l'opération, il existe 3 zones de retrait assurant l'intimité des jardins Nord et limitant les ombres portées :

- entre 0 et 5 m de la limite Nord : aucune construction n'est autorisée
- entre 5 et 10 m de la limite Nord : la hauteur maximum de la construction est de R+1
- au-delà de 10 m de la limite Nord : la hauteur maximum de la construction est de R+2

- L'aspect architectural : pour assurer une qualité et cohérence d'ensemble, il est nécessaire de :
- s'inscrire dans la topographie
 - organiser la mitoyenneté lorsqu'elle est nécessaire
 - veiller à la qualité des logements afin qu'ils s'intègrent à l'harmonie de l'ensemble de l'opération
 - composer des façades cohérentes et équilibrées
 - traiter les pignons
 - jouer avec les modénatures pour animer les façades (penser aux volets, s'inspirer de l'architecture locale...)
 - avoir deux versants principaux sur les toitures à pente sur les volumes principaux pour éviter les toitures en "pointe de diamant"
 - traiter qualitativement les volumes secondaires et harmoniser le volume de l'ensemble des toitures (par des toits terrasses en volumes secondaires par exemple)
 - adapter le style des annexes à la taille des parcelles
 - homogénéiser l'ensemble des annexes et interdire les annexes en métal