



4

PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

modification prescrite par DCM les 30/1 - 29/5/2017

modification approuvée par DCM le 26/3/2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire



Sommaire

1 - CADRAGE RÉGLEMENTAIRE	PAGE 05
2 - COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?	PAGE 05
3 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR DES BOURRELIÈRES	PAGE 07
4 - NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE	PAGE 09
4.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT	PAGE 09
4.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	PAGE 10
CARTE DE SYNTHÈSE DE L'OAP DES BOURRELIÈRES	PAGE 16



1. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme : *«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»*

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L. 151-36. »*

L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préfigure des prescriptions réglementaires.

Étape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant «Engagement national pour l'environnement» (Grenelle 1 et 2), la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.



2. COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).



■ PRINCIPE DE VOIRIE

A°/ caractéristiques

Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



Principe de voirie à créer/à prolonger



Principe de voirie secondaire à créer

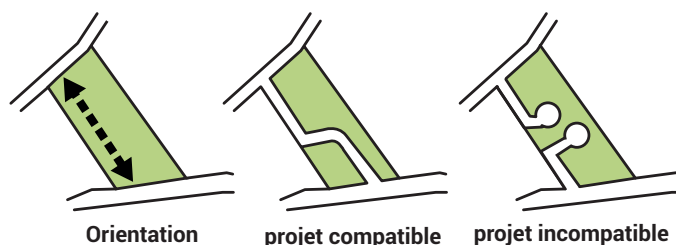


Principe de voirie mode doux à créer

Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

B°/ évaluation de la compatibilité

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/ supplémentaires.



■ PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

A°/ caractéristiques

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

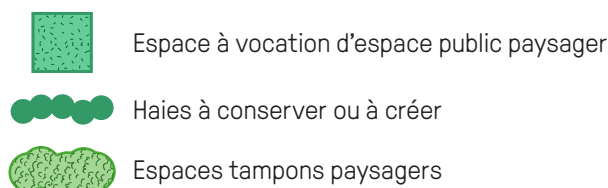
- Espace destiné à l'habitat avec une typologie de maison individuelle jumelée ou non
- Espace destiné à l'habitat de transition avec une typologie maison de ville/ maison en bande/habitat semi-collectif
- Espace destiné à l'habitat mixte avec une typologie de petits collectifs et/ ou d'habitat de transition
- Espace destiné à l'habitat avec une typologie de petits collectifs

B°/ évaluation de la compatibilité

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/îlots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale. Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les indications portées sur le document graphique en termes de typologie et de hauteur.

■ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères. La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.



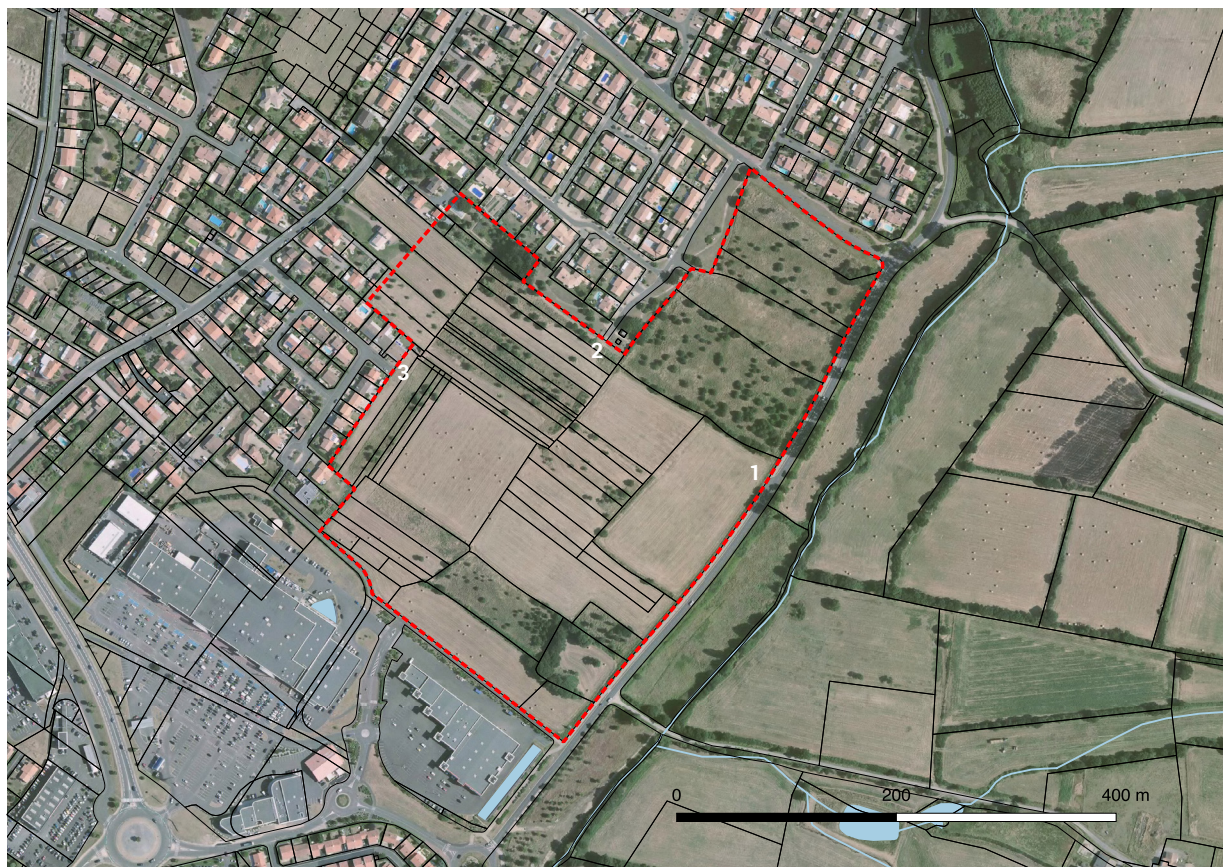
3. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR DES BOURRELIÈRES

Le secteur des **Bourrelières** est un secteur de friche agricole (classé en réserve foncière) qui s'inscrit en continuité du tissu urbain de la commune. Situé à 500 mètres du centre-ville au Nord de l'opération, **Les Bourrelières** sont à l'interface d'un tissu résidentiel (Croix-Blanche, Saint-James), d'équipements commerciaux et de services publics et, enfin, en limite du ruisseau de Tanchet (qui marque le début du Grand Paysage bocager et naturel).

Le site est desservi par l'avenue du Pas du Bois à l'Est, axe majeur, qui connecte l'opération directement au centre-ville et ses équipements publics en direction du Nord, à la zone commerciale de la Boussole, au centre de loisirs et au centre aquatique, en direction du Sud.

Par ailleurs, la zone est bordée par la rue de la Croix Blanche à l'Ouest et la rue Jean de la Bruyère au Nord. Ces axes constituent des voies à la fois de desserte et de transit, mais dans une moindre mesure par rapport à l'avenue du Pas du Bois.

Enfin, la zone des **Bourrelières** distingue plusieurs opportunités de raccordement au réseau viaire existant, des amorces en attente ont d'ores et déjà été réalisées en prévision de l'urbanisation de ce secteur.



Photographie aérienne du secteur



1 : Accès depuis le Pas du Bois



2 : Accès depuis la rue Jean Cocteau



3 : Accès depuis la rue Guy de Maupassant

Il s'agit d'un secteur identifié au PLU opposable en zone à urbaniser long terme (2AU). Le secteur des **Bourrelières** représente une superficie d'environ 13,9 hectares dont l'ouverture à l'urbanisation programmée a été prescrite et motivée lors des conseils municipaux des 30 janvier et 29 mai 2017.

Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres en friche agricole dont la vocation constructible est portée par le PLU opposable depuis 2008.



4. NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des sites desservis par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs supra-communaux en terme de création de logements, tout en considérant les spécificités du tissu urbain voisin.

L'enjeu de l'opération est d'éviter la pratique désuète du lotissement ou de la juxtaposition de lotissements : le projet devra impérativement mettre en œuvre les bases d'un véritable quartier de vie raccordé au reste du tissu en privilégiant les connexions, les liaisons douces et la qualité des espaces publics. L'opération envisagée devra, à terme, constituer un véritable quartier tourné tant vers les quartiers environnants que vers son environnement naturel.

4.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

4.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone propose **la réalisation d'un programme mixte avec un objectif de 398 logements, permettant de déployer une densité brute d'environ 29 logements par hectare.**

Afin de répondre à ces objectifs de densité et à la politique du parcours résidentiel, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat spécifiques, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, de l'habitat de transition type maisons de ville, semi-collectif, mais aussi une partie d'habitat avec du petit collectif.

«L'habitat de transition» ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou attenants avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée. Conformément aux ambitions de la ville, l'opération des Bourrelières devra nécessairement respecter la règle de 25% minimum de logements locatifs sociaux, soit environ 100 unités au total et dont la ventilation et la typologie devra s'inscrire en comptabilité avec le Programme Local de l'Habitat.

4.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistant. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie du Château d'Olonne. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine «compacte et ponctuée d'espaces libres» et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles et préserver, voire valoriser, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassin de rétention, etc.).



Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur, notamment sur les secteurs de transition avec le tissu urbain résidentiel existant ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ; etc.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives, voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Lois «Engagement National pour l'Environnement» et «de transition énergétique» notamment.

4.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

4.2.1. LA VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer deux nouveaux axes de desserte - voirie principale :

- un premier axe connecté à la rue Jean Cocteau ou à la rue Jean de la Bruyère (variante) puis à l'accès sud du centre commercial (axe Orientation Nord-Sud),
- un seconde connexion entre la rue de la Croix Blanche et l'avenue du Pas du Bois (axe Orientation Est-Ouest).

Les tracés proposés en matière de voirie sont indiqués de façon indicative ; les tracés définitifs devront être paramétrés en fonction des études.

Ces futures voiries primaires devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots, veillera à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des axes de retournement aux normes.

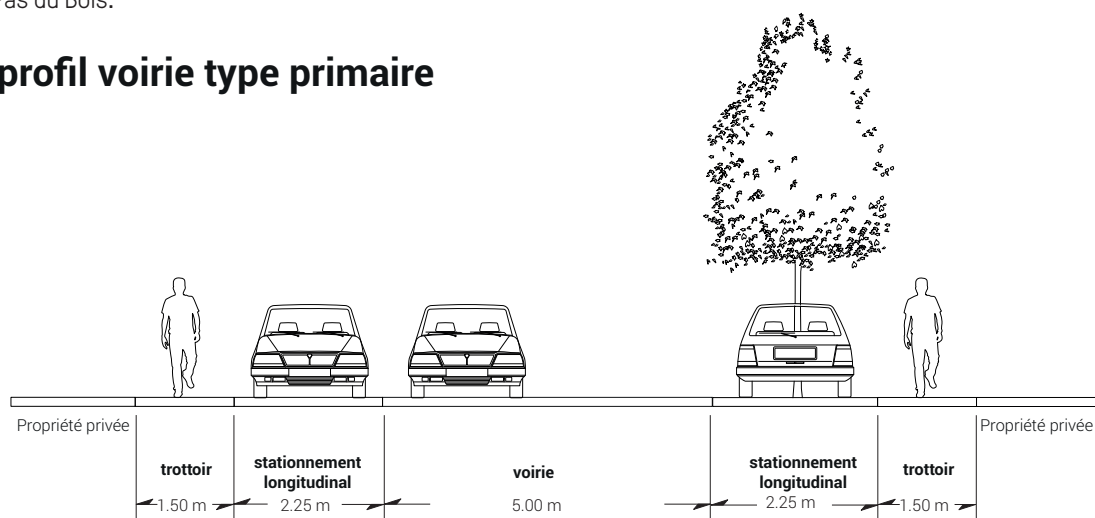
De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs pourront être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

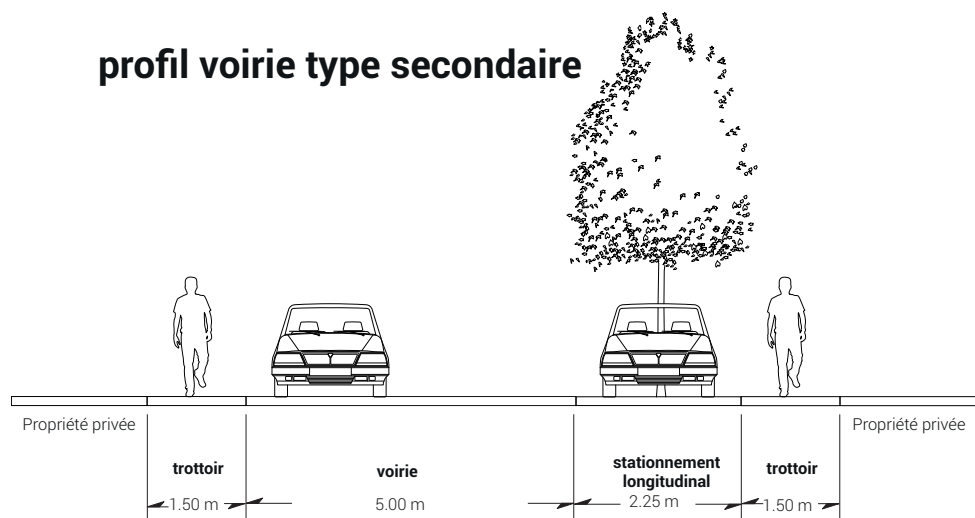
Enfin, le projet devra intégrer la gestion des 2 «croisements» d'accès au site afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes de circulation. Des aménagements mettant en œuvre une signalisation verticale et horizontale marquée et qualitative, devront permettre de «casser» la vitesse constatée sur l'avenue du Pas du Bois.

profil voirie type primaire



Principe de coupe de la voirie principale

profil voirie type secondaire



Principe de coupe de la voirie secondaire

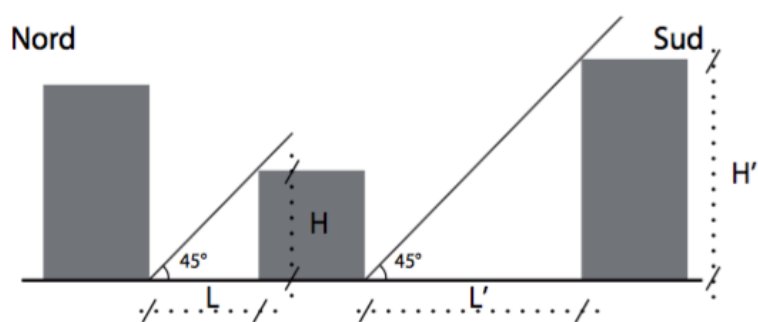
4.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme et/ou au contexte physique (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs



(jardins, balcons) en privilégiant une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Ainsi, l'implantation optimale des bâtiments privilégiera l'orientation suivante : $L'=H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux.

Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

4.2.3. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES / HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat de transition ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle.

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat de transition ou semi-collectif offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat, souvent original dans sa conception, constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement.

Le secteur des Bourrelières prévoit une diversité de typologie répartie en trois « grands zonages » :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel ;
- une zone d'habitat de transition / maisons groupées
- une zone de petits collectifs.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites extérieures afin de rester en harmonie avec le tissu existant, notamment le quartier de la Croix Blanche et de Jean de la Bruyère.

Une autre composante du projet est le respect de la topographie. L'opération doit privilégier le principe de l'étagement afin que les perspectives visuelles vers le grand paysage soit, dans la mesure du possible, conservées. Dans le même état d'esprit, les collectifs ont été positionnés en limite de la zone commerciale de la Boussole, permettant le déploiement de cœurs d'îlot vert tournés vers l'intérieur de l'opération.

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages. Ainsi, pour la zone d'habitat en individuel, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit de hauteur limité à RDC avec ou sans comble afin d'assurer une transition douce et en continuité avec le tissu existant. Les secteurs d'habitat de transition sont quant à eux plafonnés à R+1 : il s'agit de ne pas écraser l'impact visuel en direction de la vallée du Tanchet (éviter la notion de «mur urbain visuel» depuis l'avenue du Pas du Bois). Pour ce qui est de la zone de collectifs, les porteurs de projets devront exploiter pleinement les hauteurs plafond de la pièce réglementaire écrite limitée à 12,50 mètres, soit R+3 (dont les derniers niveaux devront obligatoirement être en attique).

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

4.2.4. LE STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Compte tenu de la nature du sol, un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs en collectif ou semi-collectif, sera imposé après études de sol.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement «sauvage» sur la voirie publique.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

4.2.5. LES LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone des Bourrelières doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce.

Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles connexions douces irriguant l'opération et la raccordant en plusieurs points au ruisseau de Tanchet. Ces aménagements, accompagnés de mobiliers urbains ou d'équipements légers (lorsque les liaisons douces traversent des parcs-espaces publics), devront tenir compte de la trame hydraulique supposée au sein des bosquets et haies identifiés.

La transversalité des mobilités douces doit permettre une meilleure connectivité avec les différents équipements publics et espaces de loisirs proches de la zone, au delà de l'avenue du Pas du Bois.

Deux axes cyclables devront être mis en place parallèlement aux deux voies primaires structurantes. Ces dernières devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et avoir recours à des matériaux imperméables de couleur beige.



4.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement privatives,...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

4.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon»). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Ouest et Nord de l'opération afin de «masquer» l'urbanisation projetée depuis la Croix Blanche.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par des plantations d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Deux autres composantes majeures sont également demandées aux pétitionnaires :

- le respect de la trame bocagère existante qui doit être préservée et valorisée. Ces alignements pourront également servir de base paysagère pour la mise en œuvre des cheminements doux ;
- la protection et la valorisation de la trame hydraulique (zones humides) relevée sur site, notamment au centre de l'opération.

Enfin, dans la mise en place du projet de nouveau quartier, la ville souhaite formaliser des lieux d'animation de la vie locale, des lieux de sociabilisation où les habitants actuels et futurs pourront s'approprier les lieux et développer un sentiment d'appartenance ancrée à ce quartier.

Les deux espaces publics, dont le positionnement est indicatif, devront être connectés aux mails verts de l'opération, supports des mobilités douces du site. Ces espaces publics devront aussi composer avec les éléments de la trame hydraulique pour qualifier la qualité des espaces publics de loisirs et, ainsi, agrémenter le cadre de vie du quartier.

Enfin, ces espaces publics doivent également permettre les aménagements hydrauliques prévisibles et qui seront paramétrés et localisés finement au moment du dossier Loi sur l'eau.

4.3. PHASAGE DE L'OPÉRATION

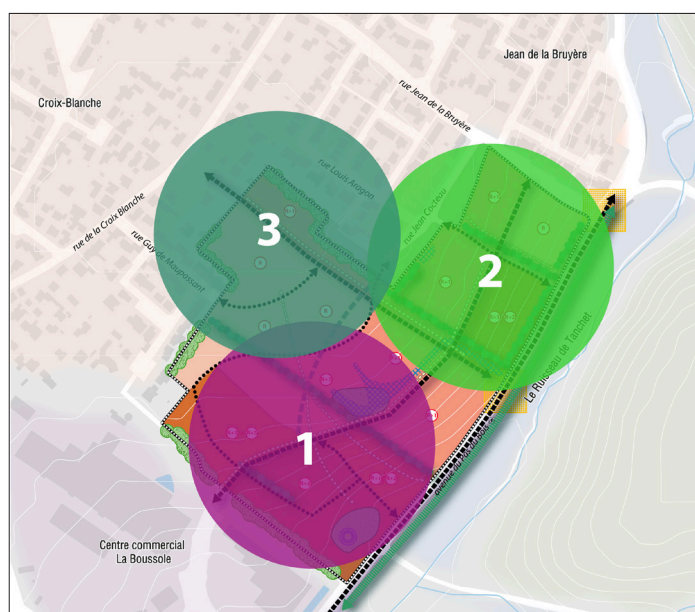
La réalisation d'une opération conduisant, à terme, à 398 logements doit nécessairement pousser la municipalité à réfléchir à l'échéancier afin de ne pas trop perturber le fonctionnement urbain du quartier, mais aussi de la ville.

La volonté de la ville repose sur une opérationnalité maîtrisée qui commencerait à partir de la pointe Sud du site, c'est-à-dire le secteur en contact avec le centre commercial La Boussole (tranche 1), puis le secteur en contact avec le quartier Jean de la Bruyère (tranche 2) et, enfin, celui en contact avec le quartier de la Croix-Blanche (tranche 3).

Pour ce qui est de la ventilation de la réalisation des logements, la présente OAP préconise la ventilation suivante :

- Tranche 1 : environ 45% de l'objectif programmatique ;
- Tranche 2 : environ 30% de l'objectif programmatique ;
- Tranche 3 : environ 25% de l'objectif programmatique.

Toutefois, il est un impératif pour supposer un phasage objectif : l'acquisition foncière. Aussi, le phasage opérationnel pourra être ajusté en fonction de l'avancement des acquisitions de la ville et/ou de l'opérateur, ou encore en fonction des contraintes techniques.



Principe de phasage de l'opération en 3 temps

OAP des Bourrelières

Le Château d'Olonne

Un quartier tourné vers son environnement naturel



Limites de l'OAP

0/ Contexte

- Centre commercial
- Quartiers pavillonnaires
- Courbes de niveau
- Milieu humide
- Espaces agricoles bocagers

1/ Une trame viaire guidée par la topographie

- Principes de liaisons douces avec aménagements hydrauliques (principes de noues par ex.)
- Principe de voirie principale alignée sur la topographie (position indicative) — — — : variante
- Principe de voirie secondaire (position indicative) - - - - -
- Principe de voie verte, espace de transition entre la ville et le bocage (aménagement cyclable et piéton) — — — — —

2/ Une trame verte et bleue existante valorisée

- Haies à conserver ou à créer pour offrir des perspectives visuelles vers la vallée et le bocage
- Parc-espace public à créer pour renforcer le lien ville-bocage
- Aménagements hydrauliques à prévoir (position indicative)
- Espaces tampons paysagers à créer
- Zones humides relevées à préserver

3/ Une organisation du bâti « en plateau » : une centralité tournée vers le bocage

- Habitat de type maison individuelle
- Habitat de transition
- Habitat mixte composé de petits immeubles collectifs et/ou habitat de transition
- Habitat de type petits immeubles collectifs

Principes de hauteur plafond par niveau
(R= rez-de-chaussée avec ou sans comble : 6 m égout de toiture ou 5 m acrotère
R+1 = rez-de-chaussée + 1 niveau : 7 m égout de toiture ou 6 m acrotère
R+3 = rez-de-chaussée + 2 niveaux+attique : 12,50 m au faîtage ou acrotère)

Traitement paysager et de sécurité des entrées opération



superficie OAP : 13,9 ha
objectifs programmatiques OAP : 398 logements.

