

Secteur 3 : secteur résidentiel

Etat des lieux

Paysage

- Secteur à dominante minérale
- Présence du végétal à travers les jardins privés.

Accessibilité

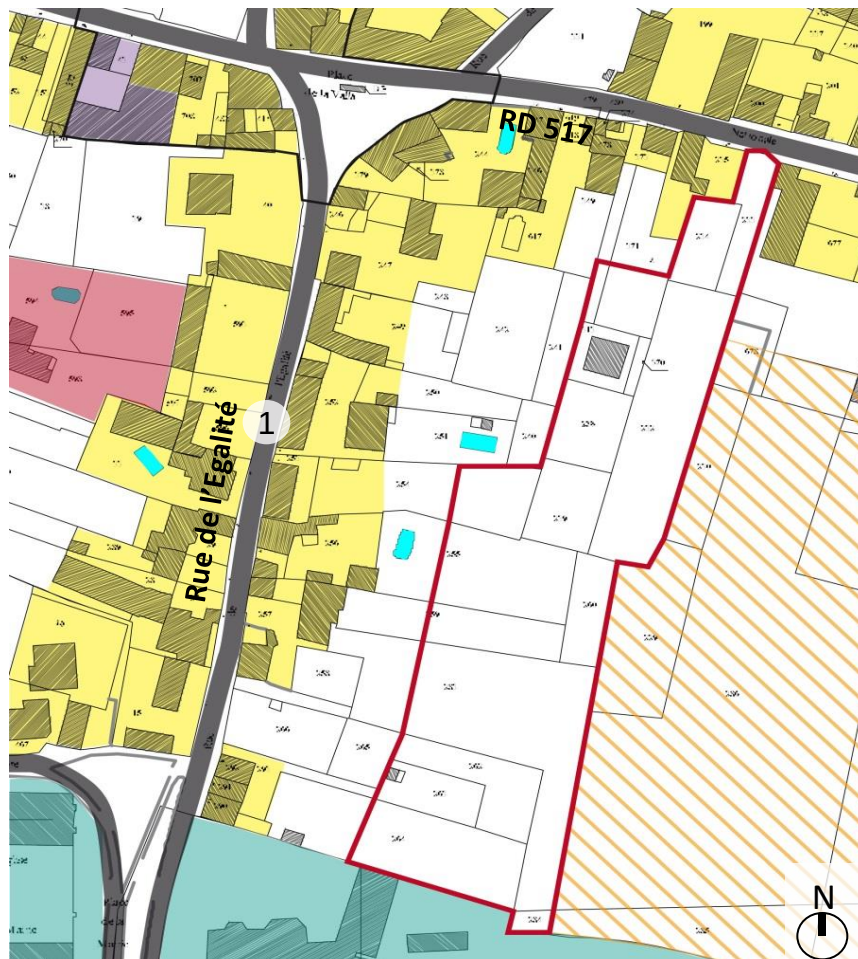
- Secteur traversé par la voie principale (RD 517) et situé au carrefour de voies secondaires (rue de la Gare, de l'Egalité et route de Jonage).
- Réseau piéton et cycle déficient.

Bâti

- Bâti traditionnel le long des voies structurantes (réseau primaire et secondaire).
- Typologie : habitat individuel en bande ou individuel dense (R+1, R+2)

Environnement

- Risque faible de glissement de terrain (constructibilité non soumise à dispositions particulières vis-à-vis des mouvements de terrain).
- Secteur de bruit lié à la RD517 (100 m de part et d'autre de l'axe de la voie).



- Tissu ancien (R+1, R+2)
- Tissu récent (R+1)
- Tissu récent (collectif R+1, R+2)
- Activités économiques
- Pôle d'équipement
- Projet en cours (lotissement)
- Voirie existante
- Périmètre OAP - secteur 1



Objectifs

Créer un secteur d'habitat

- ✓ Densifier les fonds de parcelles
- ✓ Désenclaver le secteur et privilégier les déplacements piétons.
- ✓ Préserver la végétation existante.

Orientations d'aménagement**Vocation**

- Secteur d'habitat résidentiel.

Parti d'aménagement

- Densification des fonds de parcelles par la réalisation de logements intermédiaires et individuels
- Maintien des masses arborées présentes
- Traitement des franges et limites (haie composée d'essence locales (strate arborée et/ou arbustive avec un minimum de 4 essences)

Forme urbaine

- Z 1 : Intermédiaire en R+2 ou R+1+attique
- Z 2: Individuel en R+1

Desserte viaire, accessibilité

- Création d'une nouvelle voies de desserte (type venelle)
- Aménagement d'un cheminement piéton pour relier directement le secteur au pôle d'équipement au Sud

Stationnement

- Poches de stationnement mutualisées pour les résidents et visiteurs.

Environnement

- Orientation N/S du bâti autant que possible.
- Privilégier les essences locales
- Perméabilité des clôtures
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (rétention/infiltration)
- Mise en place de locaux pour le tri des déchets et garantir le passage et les manœuvres des engins de collecte.

Programme et échéance**Nombre de logement et densité: estimation**

- Environ 25 logements dont:
 - Une douzaine en intermédiaire
 - Une douzaine en individuel.
- 22 logements à l'hectare (tènement de plus de 1ha)
- Nota: la densité déterminée sur ce tènement est la résultante d'une étude de capacité prenant en compte le caractère et les contraintes du site

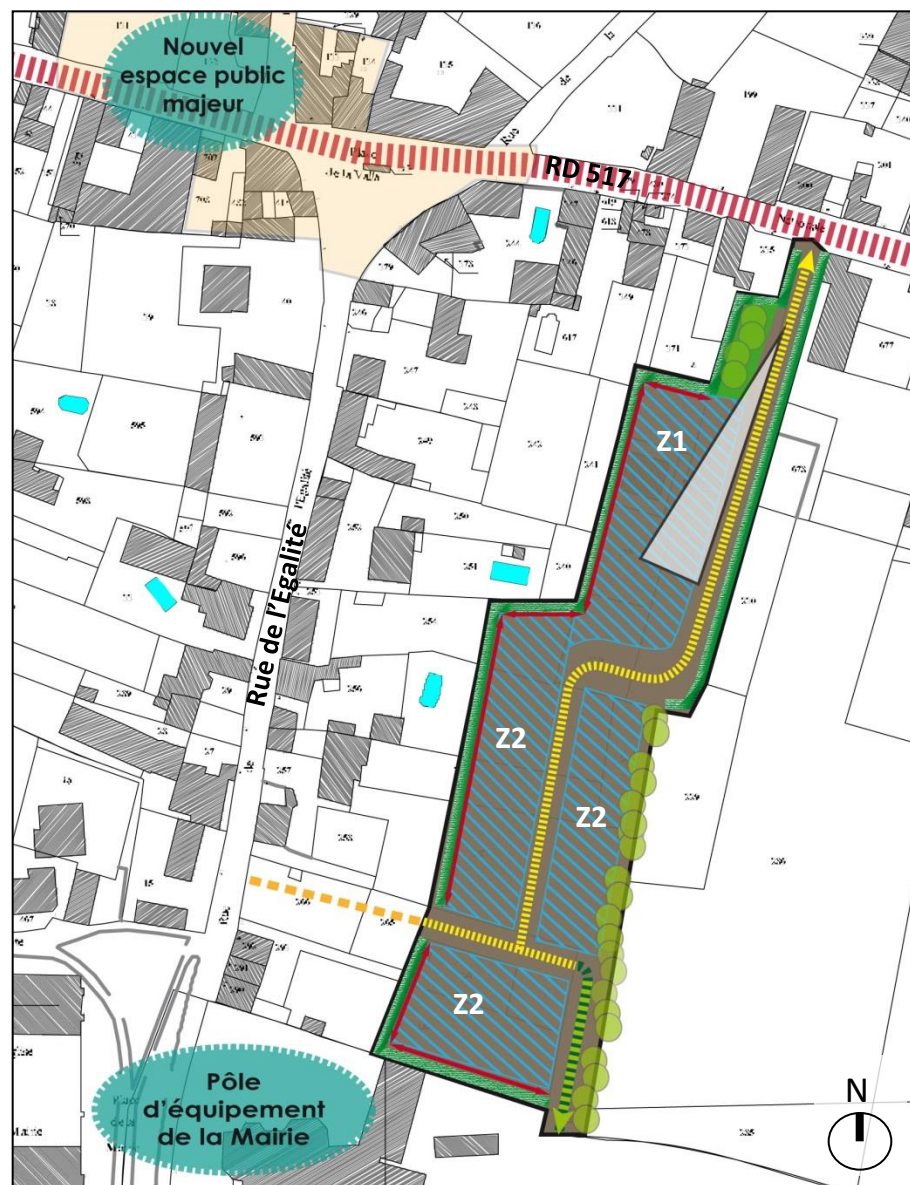
Servitude particulière

- Secteur couvert par une servitude de mixité sociale : il sera exigé pour toute opération de construction comportant au minimum 500 m2 de surface de plancher de consacrer 20% de logements locatifs aidés. La collectivité pourra exiger un maximum de 25% de logements locatifs aidés.

Échéance

- Moyen terme

Secteur 3 : secteur résidentiel



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat intermédiaire et individuel
-  Traiter des limites
-  Préserver les masses arborées
-  Bâti : retrait minimum h/2 (limites de propriété)
-  Voie de desserte à créer
-  Voie piétonne et cycle à créer
-  Hypothèse de liaison
-  RD 517 à requalifier
-  Espace public requalifié + création d'une place
-  Centralité communales
-  Préservation de cônes de vue