

CHAPITRE 1 : OAP D'EXTENSION

1.1 OAP Secteur des Ganaudières

1.1.1 Localisation et reportage photographique du site



1 >



2 >



3 >



1.1.2 Contexte et enjeux urbains

Le secteur d'environ 3,9 hectares est situé en continuité du bourg de la commune, à l'ouest des extensions pavillonnaires plus récentes et à proximité directe avec la zone d'équipements et de loisirs au nord (gymnase, écoles, salle des fêtes...). Le site bénéficie notamment d'une trame paysagère forte structurée notamment par des haies bien développées, la présence d'un talweg à l'ouest et d'un boisement naturel au nord-est. Ce cadre végétal permettra au futur quartier de jouir d'un environnement privilégié. Également, on note la topographie marquée de ce secteur qu'il conviendra de bien intégrer dans la réflexion d'ensemble.

1.1.3 Enjeux du site

- Créer un nouveau quartier d'habitat afin de répondre aux besoins de logements sur la commune tout en maîtrisant le rythme des constructions ;
- Préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif en intégrant le caractère paysager du site et en valorisant les éléments naturels existants à proximité (haie, talweg, zone boisée) ;
- Organiser la mixité typologique et générationnelle afin d'offrir un parcours résidentiel ;
- Développer des espaces publics proportionnés au besoin de ce secteur et gérer la desserte de ce site en assurant la sécurité de tous les types de déplacements ;
- Répondre progressivement aux besoins d'accueil de la population.

1.1.4 Echancier d'ouverture à l'urbanisation

La phase 1 du projet (2,5 ha) est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLU.

La phase 2 du projet (1,4 ha) ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- A partir de 2035 ;
- Et seulement si la phase 1 est entièrement commercialisée.

1.1.5 Objectifs d'aménagement

■ Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 18 logements par hectare sur chacune des phases du secteur
- Permettre une opération mixte à dominante résidentielle : logements intermédiaires et/ou collectifs, logements individuels groupés et individuels moins denses
- Prévoir au minimum 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur

■ Qualité urbaine, paysagère et environnementale

L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique d'ensemble, prenant bien en compte les différents usages existants et à venir ainsi que les contraintes inhérentes au site. Un phasage de l'ensemble de l'opération doit être étudié tout en prenant en compte le fonctionnement de l'opération à l'échelle globale.

La mixité est à envisager tant dans les typologies que dans les programmes. Le plan de composition d'ensemble définira la ventilation privilégiée entre les différentes typologies (exemple : formes urbaines plus denses au nord du site). L'épannelage et l'implantation des constructions devront être travaillés notamment en relation avec la topographie marquée du terrain et les vues qui se dégageront depuis et vers le site.

La trame végétale du site et de ses alentours composés de bosquets, de haies et de fourrés, sera à intégrer dans la composition paysagère du projet, celui-ci pouvant jouer le rôle de corridor écologique. Les limites de l'opération devront être traitées avec un soin particulier sur le choix des haies et clôtures.

La composition du projet s'attachera à développer des formes urbaines s'inspirant de celles du tissu ancien du centre-bourg en s'ouvrant à des typologies architecturales plus contemporaines au besoin.

■ Desserte, mobilité et réseau

Un système de desserte sera à organiser au sein du secteur permettant à terme une jonction entre le chemin des Ganaudières et la rue du 30 août 1944. Les modes de déplacements actifs devront également être intégrés au réseau viaire et mailler l'ensemble du site en envisageant de potentielles connexions avec le boisement existant au nord-est du site. Le dimensionnement des voiries devra être adapté au contexte et permettra de gérer les flux. Les emprises liées à la mobilité devront être développées autant que possible sur les principes d'une économie d'emprise foncière et de perméabilité des sols.

Les nouveaux carrefours seront à retravailler et sécuriser.

Les besoins en stationnement public pourront être organisés au sein d'espaces végétalisés, sans créer pour autant de grandes nappes de parking.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite indicative de phase
-  Traitement des franges de l'opération à qualifier
-  Lisière boisée existante à préserver
-  Frange arbustive et arborée à préserver, renforcer
-  Sens de la pente et de l'écoulement naturel des eaux pluviales
-  Principe de cheminement doux à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire potentiel
-  Principe de desserte interne