
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la rue Saint Médard



Caractéristiques du site

Le site est positionné au coeur du bourg, face à la mairie et derrière l'église. Il comprend un petit supermarché, un garage et une ancienne jardinerie abritant temporairement les ateliers communaux.

L'aménagement de ce site fait suite au plan guide mené dans le cœur de bourg. Il va permettre de réorganiser un espace de cœur de bourg et accueillir commerce, artisanat service et logement.

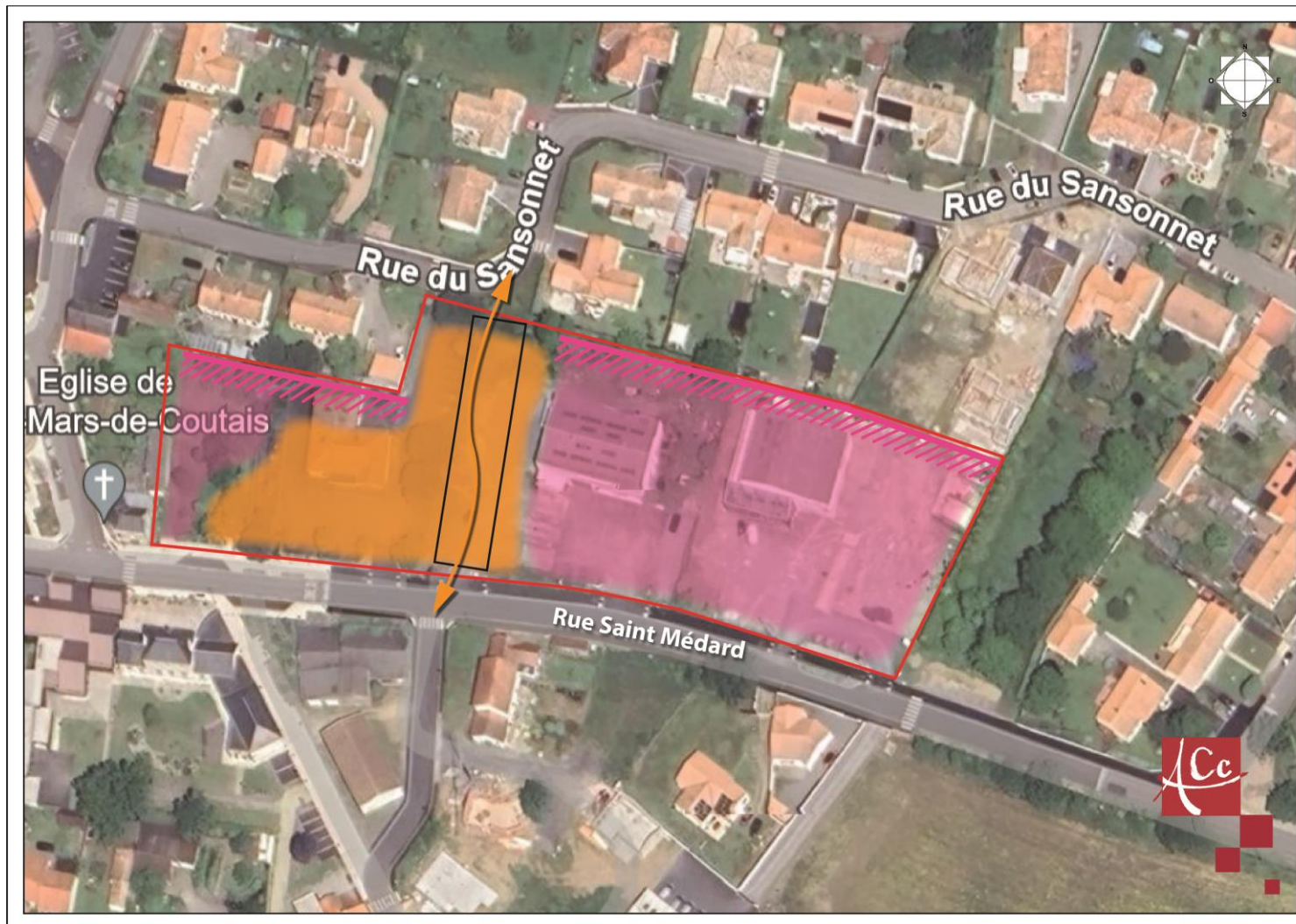
Objectifs d'aménagements

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.

Éléments de programmation et phasage

- Surface de l'OAP :ha environ
- Zonage : Uac
- Vocation : à dominante de commerces, artisanat service et logement
- Objectif de production minimale de logements de l'OAP : 15 logements minimum
Pourcentage de logements sociaux : 20% minimum sur l'ensemble de l'OAP
- Mixité de typologie de logement : programme mixant les différents types d'occupation et taille de logement sur l'ensemble de l'OAP
- Densité minimum : ...lgt/ha
- Formes variées : de la maison en rez-de-chaussée au collectif en R+2 maximum
- Phasage : l'urbanisation du secteur se fait en une à plusieurs phases
- Au moins 20 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace non imperméabilisé

OAP schéma



- Périmètre de l'OAP

- Constructions à vocation de commerce / artisanat / service et éventuellement de logement. Le long de la rue Saint Médard, implantation entre 0 et 5m. Implantation à l'alignement ou en retrait pour les autres constructions

- Constructions à vocation de commerce / artisanat et/ou de service et/ou de logement. Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait

- Espace public en lien avec la valorisation des vitrines commerciales et accueillant parking, plantation, circulation douce...

- Connexion douce à minima, voire voirie, entre la rue Saint Médard et la rue du Sansonnet (position de principe). En cas de voirie, le profil doit être traité en voirie partagée ou apaisée

- Secteur où la hauteur est limitée par rapport à la limite nord du secteur
 - en RDC max et 3,5 m max à l'adossement de 0 à 3 m par rapport à la limite nord du secteur
 - en R+1 max : de 3 m à 6 m par rapport à la limite nord du secteur
 - en R+2+comble/attique : au delà de 6 m par rapport à la limite nord du secteur

Principes d'aménagements

+ Vocation autorisée

- Dans le secteur de l'OAP, en terme d'activités économiques, ne sont autorisés que :
 - Commerces
 - Services
 - Artisanat d'art
 - Artisanat de métiers de bouche

Dans tous les cas, les activités autorisées doivent être liées à la vie urbaine et ne pas générer de nuisances sonores.

+ Accessibilité/usages des espaces publics et/ou communs

- Des accès : l'accès se fera par la rue Saint Médard et par un espace public central. Une connexion doit également être mise en place entre la rue Saint Médard et la rue du Sansonnet. Elle est obligatoirement douce. Si elle sert également de voirie, elle aura un profil en long non rectiligne et sera obligatoirement traitée en zone de circulation apaisée.
Parallèlement, il est demandé de :
 - gérer de manière cohérente la desserte des îlots, notamment en cas d'opérations successives
 - favoriser les modes de déplacements alternatifs
 - tenir compte de la topographie afin de faciliter l'accessibilité aux divers logements et commerces
- Des continuités douces : une continuité douce Nord-Sud permettra de connecter la rue Saint Médard à la rue du Sansonnet. D'autres continuités peuvent s'organiser pour desservir les différents futurs îlots.
- Le confort des espaces : il est nécessaire de prendre en compte l'ensoleillement des espaces publics en lien avec les implantations de bâtiments et en fonction de leur hauteur. De même, une réflexion sur les îlots de chaleur doit être menée avec une attention

particulière sur le choix des matériaux. Parallèlement, un plan d'éclairage optimum doit assurer des déplacements sécurisés surtout en période hivernale, et dans le respect de la trame noire.

- Le stationnement : les aires de stationnement seront réalisées en matériaux semi-perméables sauf pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite. Les stationnements des commerces et services se situeront sur l'espace public. Pour les logements, les stationnements doivent être au maximum sur les espaces dédiés aux constructions. Ils pourront être le long des accès ou déportés, en fonction des options de compositions choisies.
- La gestion des ordures ménagères : la composition des espaces doit anticiper le mode de collecte et de gestion des ordures ménagères. Afin d'éviter les aires de retournement de surface importante pour les camions de réputation, une aire d'apport volontaire en entrée d'impasse est souhaitée. Sa dimension sera en accord avec les préconisations du service technique compétent. 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 : des arbres seront à planter sur les espaces privés et publics afin de créer une identité végétale au lieu et de fournir des îlots de fraîcheur.

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 locales et économes en entretien et en arrosage
 - planter les clôtures végétales, ce qui participe au paysage global
 - concevoir une clôture qui assure l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres autant que possible
- 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.

Une réflexion doit étudier les possibilités suivantes :

- stocker les eaux pluviales et/ou infiltrer sur l'unité foncière
- recourir 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.

Si ces techniques sont insuffisantes en lien avec la nature des sols, l'excédent d'eau de pluie n'ayant pas pu être pourra être rejeté à débit limité vers le réseau public d'évacuation 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 logements nouveaux et des riverains devra être assurée sur l'ensemble du périmètre. Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les constructions existantes le long de la rue du Sansonnet et préserver l'intimité de ces dernières, la hauteur des constructions est conditionnée à la distance par rapport à la limite Nord du périmètre :
 - construction en rez-de-chaussée maximum entre 0 et 3m de la limite Nord avec une hauteur limitée à 3.50m maximum à l'adossement
 - construction en R+1 maximum entre 3 et 6m de la limite Nord
 - construction en R+2 + Comble ou Attique maximum au-delà de 6m de la limite Nord
- La réalisation de logements doit mixer les formes urbaines des logements groupés aux collectifs. Une mixité de taille de logement est également attendue.
- Afin d'assurer l'insertion du projet dans le quartier existant, il est demandé de répartir les fonctions comme indiqué dans le schéma de l'OAP :

- En partie Est et Ouest, constructions à vocation de commerce et/ou de service et/ou de logement
 - En partie centrale, constructions à vocation de commerces obligatoirement et éventuellement service, artisanat et/ou logements
- Les façades architecturales : les façades urbaines devront être traitées qualitativement. Elles seront à l'alignement ou en retrait de 5m maximum de la rue Saint Médard. En cas de retrait, ce dernier devra faire l'objet d'un réel traitement, offrant une transition entre l'espace public et l'espace privé. Il peut être intéressant que ce retrait soit à dominante végétale ou à vocation commerciale. Les variations de matériaux pourront être travaillées en lien avec les volumes : attiques, toitures à deux pans, typologies de logements variées...
- 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, aux chainages d'angle, aux linteaux et appuis de fenêtre, 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)