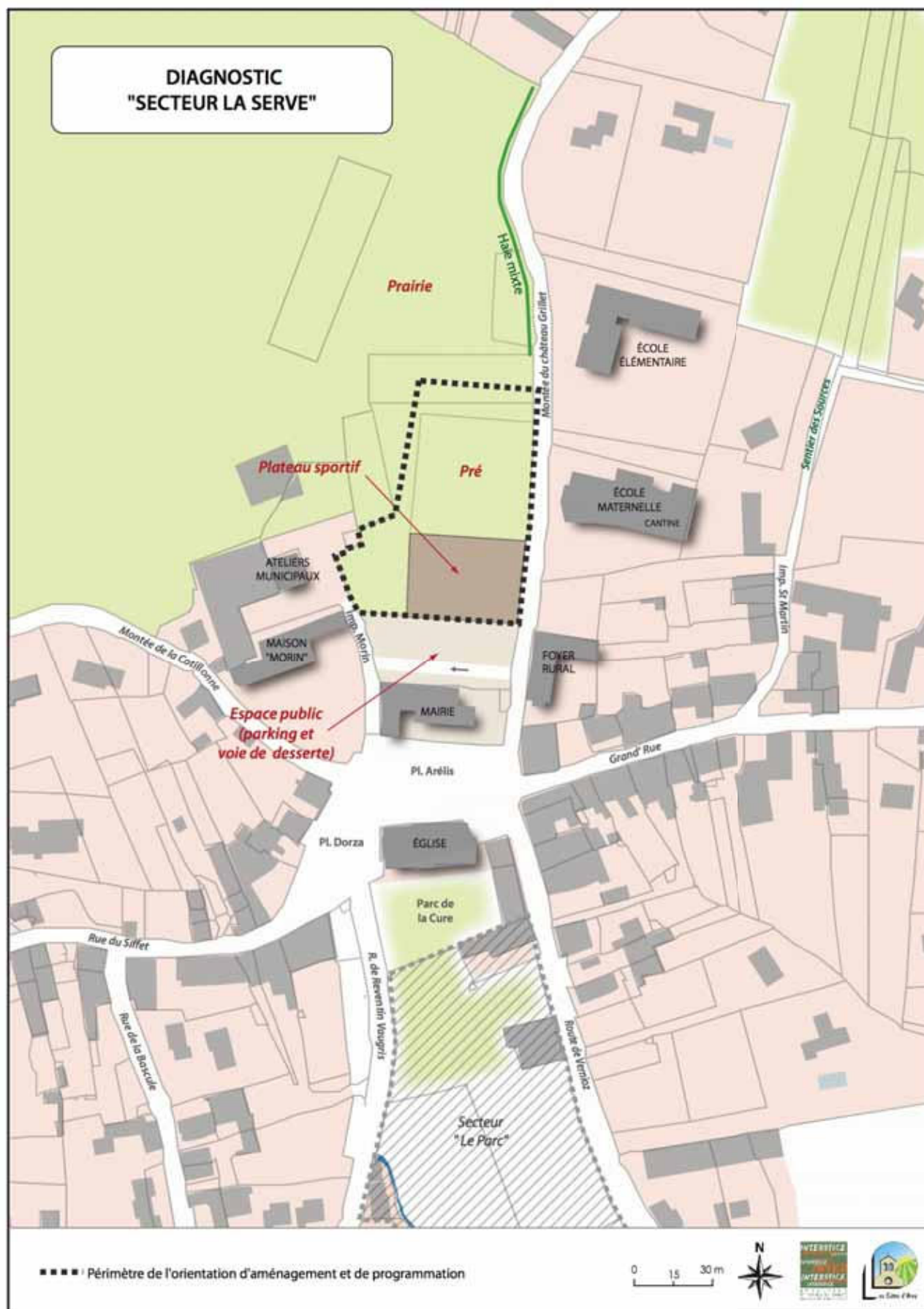


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « LA SERVE »



CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

LOCALISATION DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée d'environ 4 700 m², située dans le centre-village, au Nord de la mairie.

Ce secteur présente un enjeu majeur pour le développement futur des Côtes d'Arej grâce à sa position stratégique en centre village, à proximité des équipements scolaires et des commerces de proximité.

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le secteur est composé :

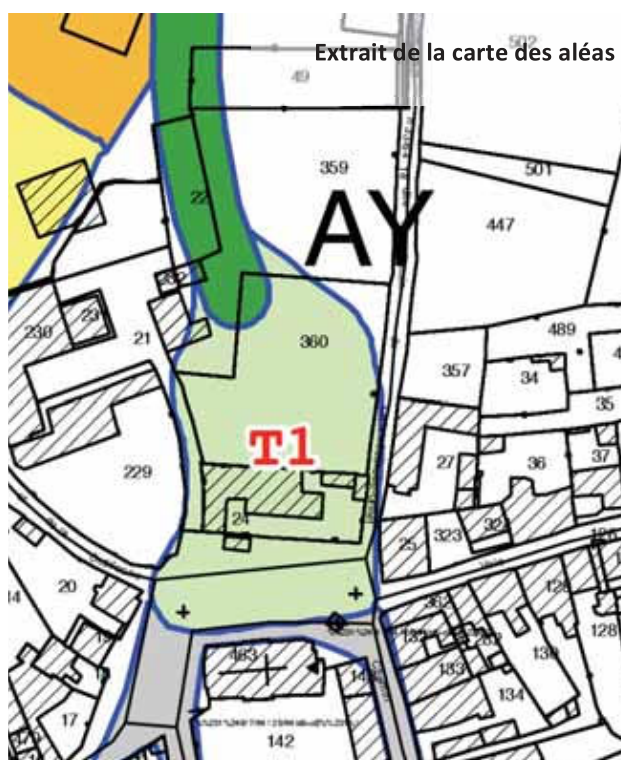
- d'un espace partiellement aménagé : présence d'un plateau sportif
- d'un espace de prairie au Nord

TOPOGRAPHIE

Le tènement est marqué par une forte déclivité du Nord vers le Sud.

CONTRAINTE – SUP – RISQUE

Le secteur est concerné par la présence d'un aléa fort de crues des torrents et des ruisseaux en limite Ouest du terrain (en vert foncé sur l'extrait ci-joint), d'un aléa faible de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels au Sud (en vert clair) et d'un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant (totalité de la commune). Dans la zone d'aléa faible T1, le futur aménagement devra respecter un RESI¹ de 50% et une surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Dans les secteurs uniquement concernés par l'aléa faible de ruissellement sur versant, la base des ouvertures des constructions doit être surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou être protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.



¹ Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
"SECTEUR LA SERVE"**

Zone d'équipements publics :
aire de jeux, de sports et
de stationnement

Aménagement d'un dispositif de captage des eaux pluviales

ÉCOLE
MATERNELLEFOYER
RURAL

MAIRIE

PL Arctis

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

Parc de

10

11

447

114

TABLE 1

■ ■ ■ ■ Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DONNEES CLES

Superficie brute du tènement : 4 700 m²

Superficie nette du tènement : 3 700 m² (hors zone d'aléas forts et secteurs réservés pour la gestion des eaux pluviales et l'aménagement de la nouvelle voirie)

Programme : réalisation d'une quinzaine de logements au minimum, d'équipements publics et de locaux commerciaux et de services

Densité attendue : environ 40 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ **ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE**

Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, à la Montée Château Grillet à l'Est et/ou à la nouvelle voie à créer à l'Ouest. Ces accès devront être sécurisés.

Les voies internes qui seront aménagées devront être connectées de part et d'autre aux voies publiques : elles ne pourront être en impasse. Le maillage avec le réseau existant permettra d'établir des liaisons fortes avec le centre, de limiter les distances à parcourir, de faciliter la collecte des ordures ménagères et de favoriser les modes doux.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

Modes doux

Un cheminement piéton sécurisé devra être aménagé :

- le long de la Montée Château Grillet
- entre la Montée Château Grillet et la nouvelle voie à créer à l'Ouest

À l'échelle du centre-village, un réseau de liaisons douces sera mis en place, permettant de se connecter à l'impasse Morin par la nouvelle voie à créer à l'Ouest et à la Montée Château Grillet. Il devra être facilement connecté aux liaisons douces existantes ou futures, notamment à l'Est, entre l'opération et l'impasse Saint Martin.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

■ **ÉLEMENTS DE PROGRAMME**

Diversité des formes urbaines

Des formes urbaines denses devront être mises en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 40 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre. L'opération de logements sera composée de logements collectifs et/ou de logements de type intermédiaire.

Mixité sociale

Il s'agit d'une opération à vocation sociale : 12 logements locatifs sociaux minimum devront être construits.

La taille des logements devra être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

Diversité fonctionnelle

Ce secteur accueillera également des locaux commerciaux, de services et/ou des locaux artisanaux en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs implantés sur la frange Sud de l'opération.

Des espaces collectifs de proximité et de qualité devront être conçus dans le secteur, que les riverains pourront facilement s'approprier. Ils seront pensés en lien avec le futur espace de loisirs et de sports à créer au Nord du périmètre de l'opération ; celui-ci, ouvert à tous, compensera la disparition du plateau sportif existant.

■ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

→ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement de jardins au Sud.

→ Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête.

→ Espaces extérieurs

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité.

Les implantations devront également être étudiées pour offrir à chacun une vue sur le grand paysage.

→ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants.

Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

Un dispositif de captage des eaux pluviales sera réalisé à proximité du secteur sur la limite Ouest.