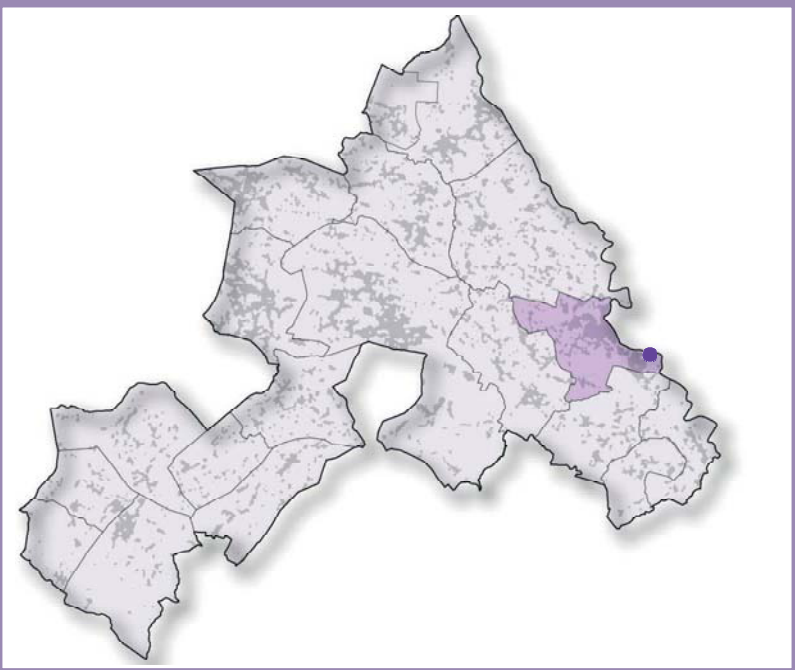


LE PONT DE BEAUVOISIN

Avenue de la Bergerie
Chemin de la Combe - Chemin de la Rébatière

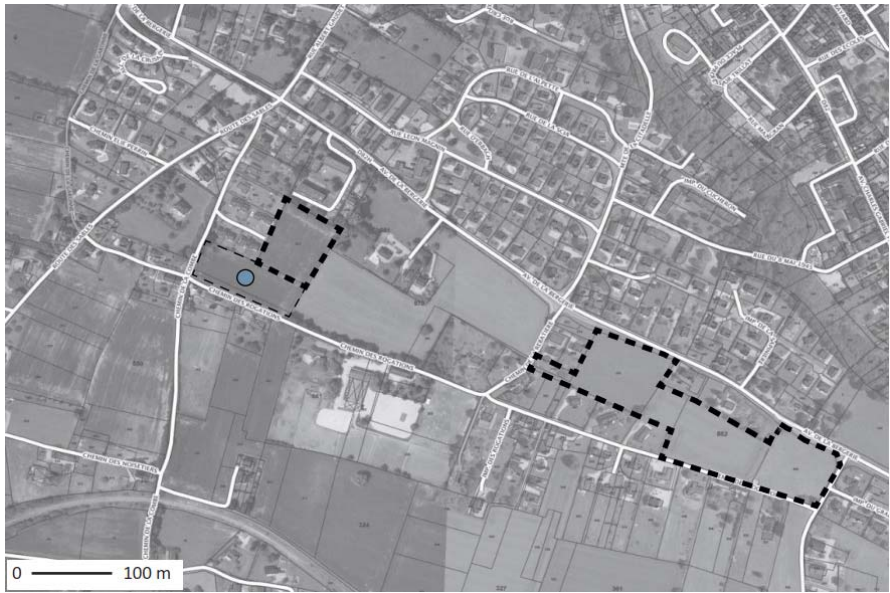


Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP "Avenue de la Bergerie" se divise en deux sous-secteurs:

- à l'Ouest, chemin de la Combe, sur la parcelle d'une surface d'environ 0,65 ha (cadastrée C n°543) qui borde les opérations d'habitat collectif social du plateau de la Bergerie,
- à l'Est, sur le vaste tènement d'environ 2,84 ha situé dans le quadrilatère (en partie construit) formé par l'Avenue de la Bergerie, au Nord, le chemin du Grabier, à l'Est, le chemin des Rogations, au Sud, et le chemin de la Rébatière.

Si, à l'Ouest, chemin de la Combe, l'OAP consiste à venir organiser de manière cohérente l'urbanisation d'une parcelle entourée de constructions sur trois de ses côtés, il s'agit, à l'Est, chemin de la Rébatière et des Rogations, de créer un véritable nouveau quartier proposant une mixité de formes de logements en complément de l'habitat pavillonnaire prédominant sur le plateau, organisé autour d'un maillage cohérent, et tenant compte de la proximité de la gare et des qualités paysagères du site (qui révèle en particulier d'intéressants points de vue sur le massif de la Chartreuse).



Principes d'aménagement et de programmation

• CHEMIN DE LA COMBE - Ouest

La desserte du périmètre devra s'effectuer à partir des impasses existantes à l'Ouest ou au Nord: aucun nouveau débouché sur le chemin de la Combe ne pourra être envisagé.

En lien avec l'opération en cours d'aménagement au sud du périmètre, les constructions prendront la forme de logements individuels ou groupés permettant, en frange de l'enveloppe urbaine, de créer une transition entre les logements collectifs existants au Nord et à l'Ouest, et l'espace agricole à l'Est.

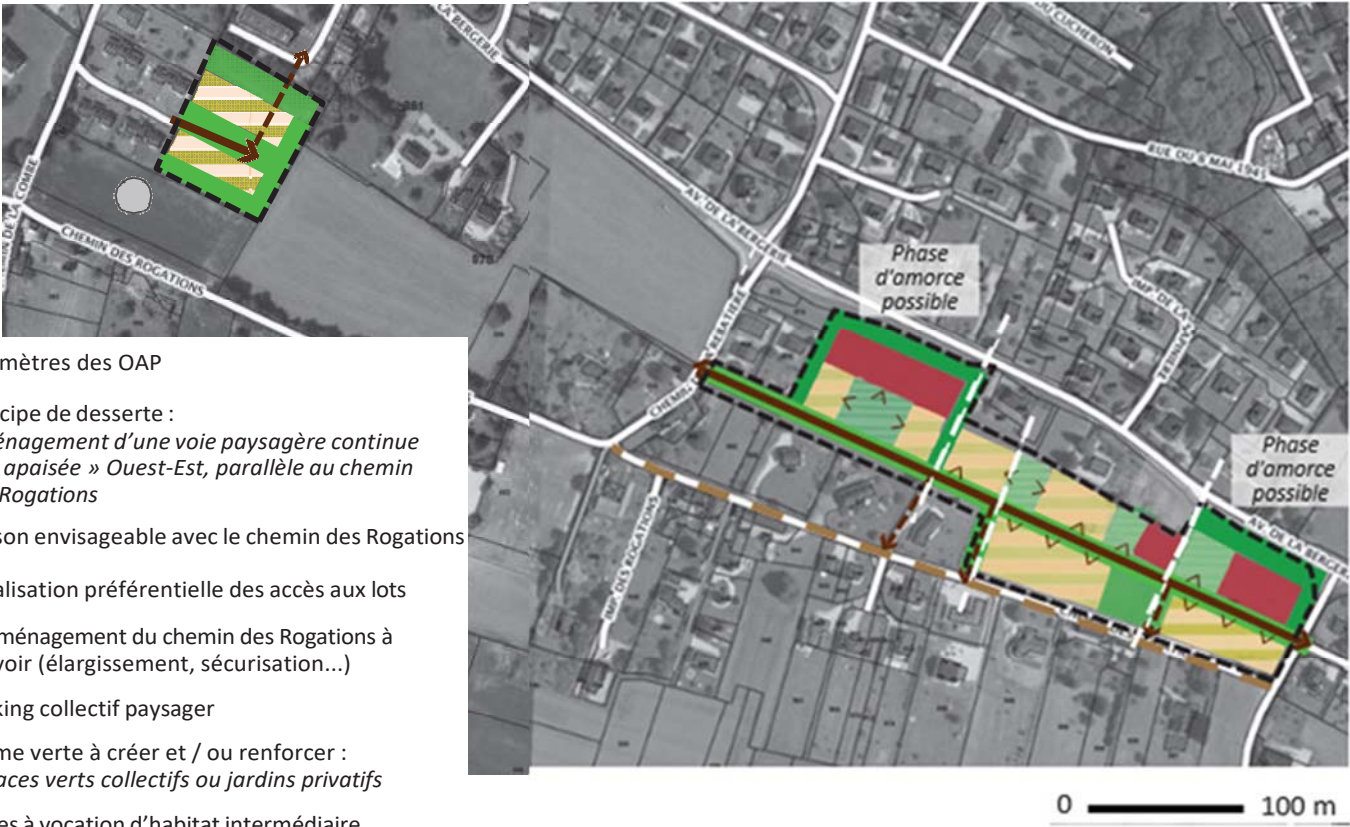
Il est attendu un total d'environ 10 à 12 logements, pour une densité d'environ 17 à 20 logements/ha compatible avec l'environnement pavillonnaire prédominant sur le plateau et la volonté de créer une offre complémentaire aux logements collectifs à proximité.

• CHEMIN DE LA REBATICIERE - Est

Le périmètre sera aménagé selon les principes suivants :

- Une voie de desserte centrale continue reliant le chemin de la Rebatière au chemin du Grabier sera créée, dans la perspective du point de vue sur la Chartreuse. Cette voie sera arborée, et jalonnée de placettes et parkings paysagers (permettant un éventuel phasage : aires de retournement temporaires). Des possibilités de liaisons viaries secondaires entre cette voie et le chemin des Rogations sont à conserver, sous réserve de son élargissement futur.
- Au nord de la voie, les constructions donnant directement sur l'Avenue de la Bergerie prendront prioritairement la forme de logements intermédiaires ou petits collectifs en R+1/R+1+attique, afin de dessiner un front urbain en retrait de l'Avenue. Les constructions donnant sur la nouvelle voie créée, ainsi que celles situées au Sud, le long du chemin des Rogations, prendront la forme de logements individuels ou groupés pour créer une transition avec les logements pavillonnaires existants autour.

Il est attendu un total d'environ 80 à 85 logements, pour une densité d'environ 30 logements/ha, dont une soixantaine de logements intermédiaires en R+1/R+1+attique, et environ 20 à 25 logements individuels ou groupés.



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le périmètre Ouest (chemin de la Combe) fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre Est (Chemin de la Rebatière) devra être urbanisé en compatibilité avec les principes énoncés ci-dessous et aux règles et dispositions générales ou propres à la présente OAP. Cette dernière pourra toutefois être mise en œuvre dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chaque opération pouvant éventuellement être phasée (et amorcée par le chemin de la Rébatière, à l'Ouest, ou le chemin du Grabier, à l'Est).

Objectifs relatifs à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d’aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d’OAP ([Partie 1- Définitions](#) et [Partie 2- Titre 1- Dispositions applicables à toutes les zones](#)), les constructions [devront tendre vers les objectifs suivants](#) :

THÉMATIQUES		OBJECTIFS VERS LESQUELS TENDRE *
Hauteur des constructions		Les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 m (ou R+1). La hauteur maximale des constructions pourra être ponctuellement portée à 9 m, sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique, c’est-à-dire avec un retrait minimum de 2 m par rapport au nu extérieur d’au moins 2 façades des niveaux inférieurs. La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l’habitation autorisés est quant à elle limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		<ul style="list-style-type: none">• Le long de l'Avenue de la Bergerie, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.• Le long du chemin des Rogations, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.• Elles devront en outre s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.• Une implantation différente peut toutefois être autorisée s’il s’agit de favoriser l’amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d’une architecture bioclimatique (prise en compte de l’exposition et de l’ensoleillement) visant à libérer de l’espace au sud.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions pourront s'implanter sur une limite parcellaire donnant sur la voie au plus. En présence d'un retrait, ce dernier devra être au moins égal à la moitié de la construction la plus haute (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (=H/2 minimum 3m).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		Si les constructions ne sont pas contiguës, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, une distance minimale correspondant à au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sera imposée.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces collectifs	Pour toute opération d’aménagement et de construction neuve à partir de 5 logements créés, il est imposé la réalisation d’espaces communs végétalisés, favorables à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l’opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d’agrément, devront être végétalisés, dans l’objectif de limiter l’imperméabilisation des sols, la création d’ilots de chaleur et de favoriser l’épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d’alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d’arbustes. Cette végétalisation doit s’inscrire dans un projet paysagé cohérent.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d’usage, il sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d’environ 30% de la surface du tènement, dont au moins la moitié (soit environ 15 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l’impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé la plantation de 2 arbres pour 4 places créées en surface, à répartir de façon homogène. A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l’écoulement des eaux pluviales.
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d’arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.
Mixité sociale		Dans tout programme à partir de 10 logements construits situé au sein du périmètre "Chemin de la Rébatière- Est", 30 % au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements tels que décrits à l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l’entier supérieur. Toutefois en l’absence de financement du logement social au moment de l’urbanisation des zones, cette disposition ne s’applique pas.
Stationnement		Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé sur le tènement de l’opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation (à l’exception des logements tels que décrits à l’article L302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation), au moins 2 places de stationnement par logement créé. Pour les opérations de construction neuve comptant 2 logements et plus, l’aménagement d’un espace de stationnement abrité dédié aux deux-roues est obligatoire. Cet espace sera dimensionné à hauteur de 0,75 m² par logement inférieur à 40 m² de surface de plancher, et 1,5 m² par logement de 40 m² de surface de plancher et plus, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m² au total. Pour les opérations de construction neuve comptant 5 logements et plus, il est demandé la réalisation d’au moins une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements créés. - Pour les constructions à usage d’hébergement : au moins 0,5 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés.
Desserte par les transports en commun		L’accès piéton aux points d’arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l’aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d’aménagement et de programmation ci-dessus.

* Les dispositions énoncées ci-dessus représentent des objectifs vers lesquels l’Orientation d’Aménagement et de Programmation doit tendre pour garantir les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l’opération à venir. L’ensemble s’apprécie dans un rapport de compatibilité.