

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ZONE UB DU QUARTIER DU PLAN

### Descriptif du secteur :

- Ce secteur se situe en continuité du quartier du PLAN, sur la partie Nord. Il est compris dans la zone UB du PLU.
- Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation est longé sur sa partie Ouest par la voie communale.
- La superficie totale de ce secteur est de 1,6 hectare.

### Objectifs :

- Organiser l'urbanisation de ce secteur dans la continuité de l'opération réalisée au Sud, avec une densité supérieure.
- Favoriser des formes urbaines plus dense mais cohérente avec le bâti du quartier du PLAN.
- Travailler à une connexion modes doux avec l'opération déjà réalisée au Sud.
- Favoriser les déplacements en modes doux déjà très utilisés par les scolaires, en direction de la zone de loisirs en limite Nord et en direction des points de ramassage scolaire
- Sécuriser l'accès à l'opération, en limitant les accès sur la voie communale à une entrée et une sortie.
- Favoriser une offre en habitat plus diversifiée et cohérente avec les objectifs de la commune cette opération communale permettra d'offrir du logement accessible socialement.

### Principes de composition :

- Le périmètre concerné par l'OAP devra faire l'objet d'une opération et d'un aménagement d'ensemble qui devra être réalisé en 2 ou 3 phases en gardant une cohérence globale. Le principe sera donc de prévoir une ouverture progressive à urbanisation par phase, avec une réalisation des équipements internes suffisants. Ce point est important car le caractère suffisant des réseaux conditionne l'ouverture à urbanisation et donc la réalisation de chaque phase. L'ensemble de l'opération devra être équilibré tout au long des phases. La finalité de l'opération demeure l'urbanisation du quartier du Plan une fois toutes les phases achevées, en assurant un développement modéré correspondant au niveau d'équipement de la commune.
- La densité sera de 15 logements à l'hectare au minimum, déduction faite de l'espace vert central destiné à être le cœur vert du quartier du Plan. Les logements seront en R+1, de type groupé (maisons mitoyennes et/ou en bande) et/ou intermédiaire ; et comporteront au minimum 2 logements T4. 20% de logements sociaux seront réalisés sur la zone d'urbanisation future. Il sera également demandé la réalisation d'un logement adapté dans l'opération.
- Pour des raisons de sécurité le nombre d'accès supplémentaires, sur la voie communale, sera limité. Le nombre d'accès sur la voie communale sera limité à deux par une voie de desserte principale non organisée en impasse.
- L'opération inclura une liaison mode doux centrale. Cette liaison piétonne sera connectée à l'espace vert qui constitue le cœur de l'ensemble du secteur au Sud et aux équipements de loisirs situés au Nord de l'OAP. Le cheminement se connectera également sur le chemin existant en limite Est du secteur depuis l'espace vert central.
- Un espace vert et récréatif sera aménagé au cœur de l'opération de manière à bénéficier à l'ensemble du secteur. La superficie de cet espace vert central sera de 1500 m<sup>2</sup> minimum.
- L'alignement d'arbres sur la limite Est de l'OAP, le long du chemin communal, sera préservé.
- Le long du chemin communal sur la limite Nord-Est de la zone, une coupure verte sera préservée, correspondant à la limite de la zone concernée par le risque géologique.

