



Orientation d'Aménagement et de
Programmation N°2-
OAP THEMATIQUE « **Hameau de GIER** »
et « **Route de Saulce** »

Plan Local d'Urbanisme Mirmande



Rappel de la loi

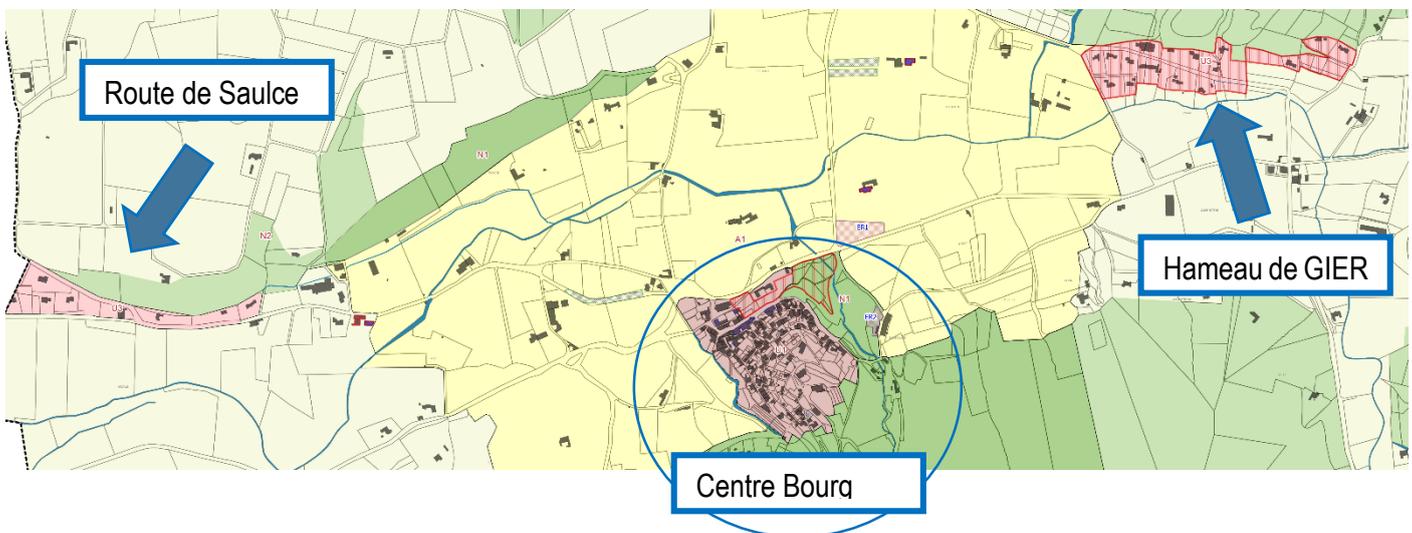
Article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est une OAP Thématique.

Secteur « Hameau de GIER » – U3 et « Route de Saulce »- U3

Cette OAP Thématique concerne le **Hameau de GIER** et la **Route de Saulce**.



Contexte:

Ces secteurs sont aujourd'hui viabilisés. Ils comprennent de nombreuses parcelles dans un tissu urbain assez lâche. Néanmoins, quelques constructions plus anciennes et reprenant les implantations ancestrales sont présentes.

Insuffisamment agglomérés au sens du code de la route, ces secteurs voient passer de nombreux véhicules à allure rapide. La réflexion se porte donc sur leur densification en accord avec les principes urbains, architecturaux et paysagers du projet Mirmandais.



Chaque aménagement est indépendant des autres. Cette OAP est une feuille de route sur un aménagement global laissant chacun libre de faire ce qu'il veut de son terrain sous réserve de respecter le règlement et les documents type SPR. En revanche, si un projet vient à émerger, il devra suivre la présente OAP et les règles susmentionnées.

Le secteur est en dehors des zones humides et des secteurs écologiques à enjeux. Il ne participe à aucune continuité écologique.

Le site est en dehors des zones de bruit et semble soumis à un aléa retrait/gonflement des argiles moyen.

Objectifs:

Cette OAP a pour objectif d'accompagner l'urbanisation des secteurs déjà urbanisés, en construisant dans les « dents creuses » ou en « redécoupage parcellaire »
L'objectif est d'optimiser le foncier disponible et d'intégrer les futures constructions dans leur contexte (exposition, vue, pente, voisinage, etc.).

La partie graphique de l'OAP reprend ces éléments et notamment le nombre de logement à réaliser par secteurs.

Constructions en dents creuses : terrains nus situés au sein de l'enveloppe urbaine existante et qui ne nécessitent pas de nouvelle artificialisation d'espaces agricoles ou naturels.

Constructions en redécoupage parcellaire : elles constituent une optimisation au coup par coup du tissu urbanisé sur des parcelles bâties, potentiellement divisibles compte-tenu de leur surface. Le potentiel de division parcellaire est divisé par eux afin d'exclure les espaces déjà construits.

Implantation dans la parcelle

Elle doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisable.

Le positionnement de toute nouvelle construction sur une parcelle ne doit pas compromettre l'atteinte de l'objectifs de constructions sur celle-ci : laisser des accès en fonds de parcelles, éviter les positionnements au centre, anticiper les accès pour les futures constructions, organiser l'implantation de nouvelles constructions pour laisser libre au moins 500 m² sur la parcelle, ...

Principes généraux :

1/ Regrouper le bâti afin de constituer des espaces extérieurs structurants, c'est-à-dire suffisamment important pour avoir une/des fonctions et des usages : jardins, cour

2/ Respecter une densité minimum de 12 à 20 logements à l'hectare



3/ Pour les parcelles ayant une limite sur voie. Privilégier l'implantation de nouvelles constructions ou le redécoupage parcellaire en limite ou à quelques mètres seulement de la voie. Le bâtiment principal sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

4/ Mutualiser les accès et à anticiper les accès ultérieurs.

Principes d'aménagement :

La démarche de conception s'efforcera d'intégrer le paysage actuel en réalisant une recherche d'intégration optimale.

Afin de conserver un paysage cohérent, l'intégration du terrain naturel dans le projet est demandée afin de profiter du relief pour créer une forme urbaine soucieuse d'une parfaite insertion au tissu existant.

L'aménagement du secteur devra être conçu de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.

Compte tenu du contexte de la zone, il est demandé de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols notamment en mettant en place des techniques de gestion alternative des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle au plus près du point de chute.

Les constructions devront être assez éloignées du cours d'eau afin d'éviter tout risque d'inondations.

Pour limiter le risque lié aux feux de forêt, une lisière devra également servir de tampon avec les projets de constructions.

Accès & circulations

Ces secteurs sont traversés par la RD357, axe structurant et très passant. Le fait d'urbaniser en premier les portions de parcelles à proximité de la rue participera à l'effet « paroi » et à une meilleure appréhension par les automobilistes du secteur bâti.

L'accès principal se fera depuis la voie existante en essayant, autant que faire se peut, de mutualiser les accès.

Un cheminement piéton et/ou une bande cyclable pourront être mis en place afin de sécuriser ces déplacements.

Stationnement :

Le stationnement devra être prévu sur la parcelle d'accueil du projet à raison d'au moins 2 places par logement. En outre, un stationnement public devra être créé au cœur du hameau.

Branchement aux réseaux :

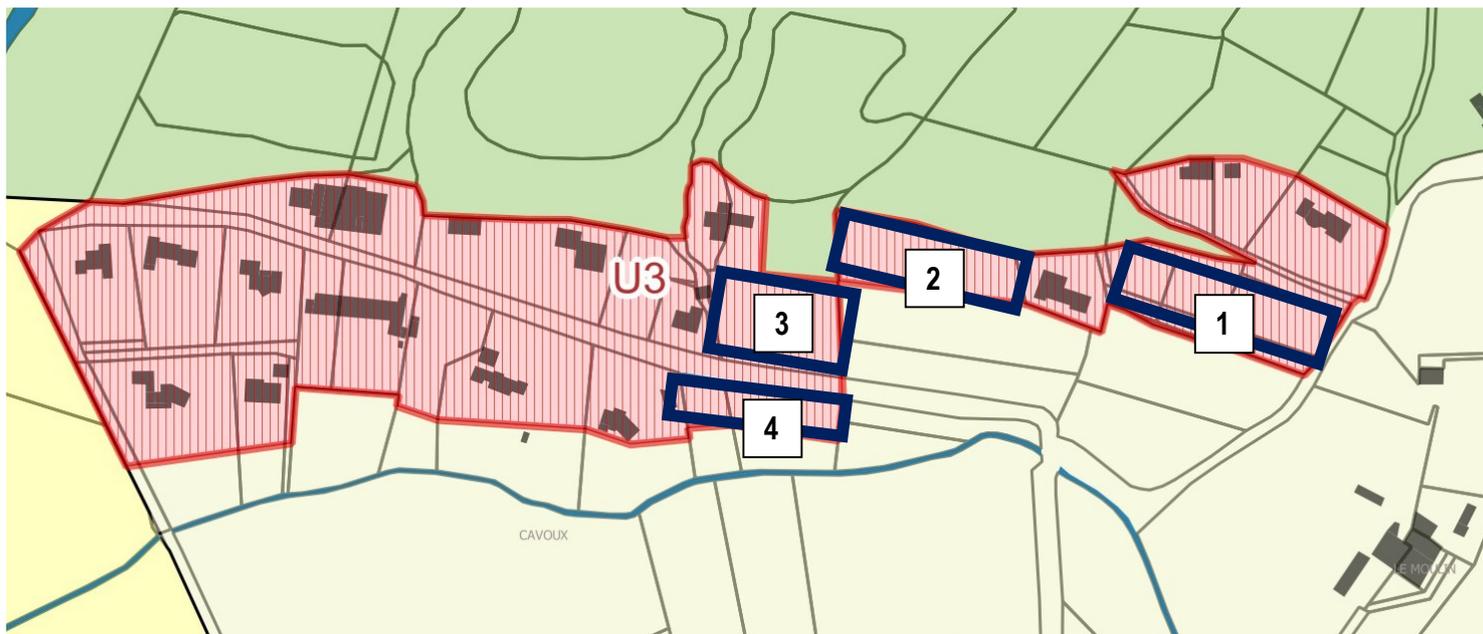
L'assainissement n'est pas collectif dans ce secteur.

La défense incendie, la desserte électrique et l'accès à l'eau potable sont assurés au droit des parcelles.

Phasage :

Aucun phasage n'est prévu

Nombre de logements préconisés



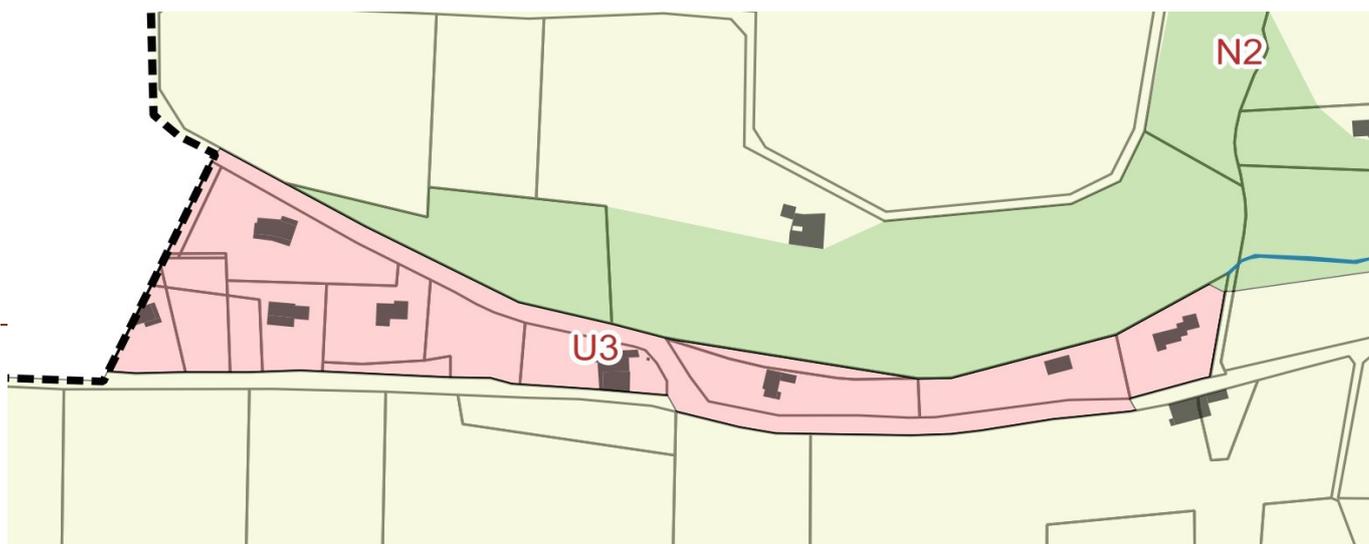
HAMEAU DE GIER

Secteur 1 : 3 à 4 logements

Secteur 2 : 3 à 5 logements

Secteur 3 : 3 à 5 logements

Secteur 4 : 2 à 3 logements



RUTE DE SAULCE