



Groupe
DEJANTE INFRÀ

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

SAINT-PANTALEON-DE-LARCHE

Révision du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Mars 2021)

Sommaire

1	Informations règlementaires	6
2	Présentation des secteurs d'études	7
3	OAP 1 : Le Roc	8
3.1	Description du site	8
3.2	Schéma de principes de l'OAP	10
3.3	Principes d'aménagement	12
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	12
3.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	12
3.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	12
4	OAP 2 : Lestrade	14
4.1	Description du site	14
4.2	Schéma de principes de l'OAP	16
4.3	Principes d'aménagement	17
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	17
4.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	17
4.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	18
5	OAP 3 : Les Picadis	19
5.1	Description du site	19
5.2	Schéma de principes de l'OAP	22
5.3	Principes d'aménagement	24
5.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	24
5.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	24
5.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	25
6	OAP 4 : Le Combeix	27
6.1	Description du site	27
6.2	Schéma de principes de l'OAP	29
6.3	Principes d'aménagement	30
6.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	30
6.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	30
6.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	30
7	OAP 5 : L'Ecoquartier	32
7.1	Description du site	32
7.2	Schéma de principes de l'OAP	34

7.3	Principes d'aménagement	35
7.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	35
7.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	35
7.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	36
8	OAP 6 : Le Colombier	37
8.1	Description du site	37
8.2	Schéma de principes de l'OAP	40
8.3	Principes d'aménagement	41
8.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	41
8.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	41
8.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	42
9	OAP 7 : Puymorel	43
9.1	Description du site	43
9.2	Schéma de principes de l'OAP	45
9.3	Principes d'aménagement	46
9.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	46
9.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	46
9.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	46
10	OAP 8 : Bernou	48
10.1	Description du site	48
10.1	Schéma de principes de l'OAP	50
10.2	Principes d'aménagement	51
10.2.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	51
10.2.2	La mixité fonctionnelle et sociale	51
10.2.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	51
11	OAP 9 : Cramier	53
11.1	Description du site	53
11.2	Schéma de principes de l'OAP	55
11.3	Principes d'aménagement	56
11.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	56
11.3.2	La mixité fonctionnelle	56
11.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	57
12	OAP 10 : Chemin de l'Aérodrome	58
12.1	Description du site	58
12.2	Schéma de principes de l'OAP	59

12.3	Principes d'aménagement	60
12.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	60
12.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	60
12.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	60
13	OAP 11 : Rue Becquerel	62
13.1	Description du site	62
13.2	Schéma de principes de l'OAP	63
13.3	Principes d'aménagement	64
13.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	64
13.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	64
13.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	64
BILAN		66

1 Informations règlementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

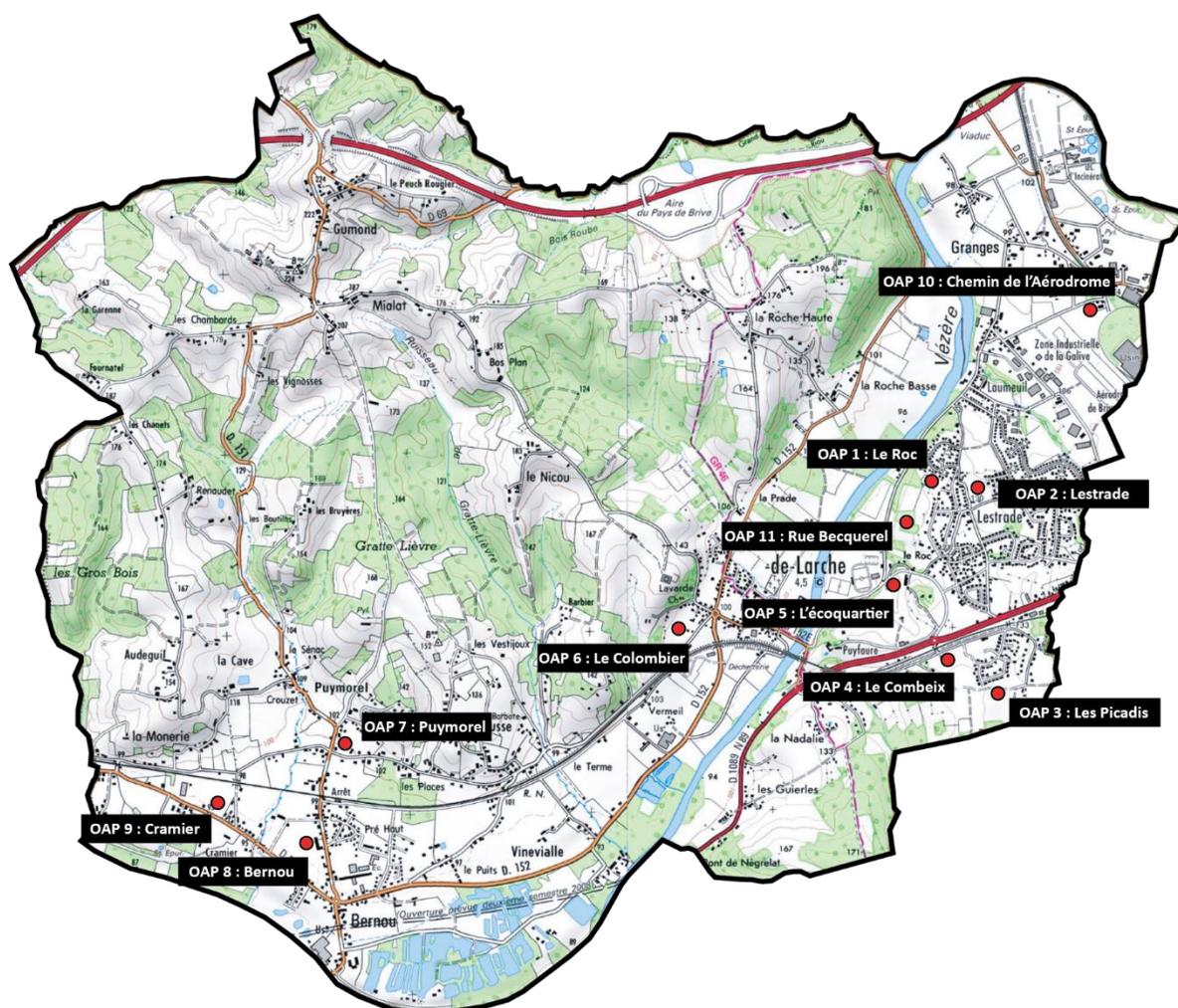
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

2 Présentation des secteurs d'études



11 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de Saint-Pantaléon-de-Larche.

A travers 10 d'entre elles, il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

Une OAP est destinée à l'extension d'une zone d'activités économiques (OAP 9 : Cramier).

3 OAP 1 : Le Roc

3.1 Description du site

La zone se situe dans le secteur du Roc et constitue une dent creuse, longée à l'Ouest par le Boulevard Pierre et Marie Curie.



Elle concerne les parcelles BD 160, 162, 305 et 312, représentant une surface totale d'environ 6 700 m².

Son environnement est fortement urbanisé, puisqu'elle est ceinturée par des constructions relativement denses.

L'aspect boisé est présent sur la zone, avec une lisière sur la partie Ouest, le long de la voie, et un alignement d'arbres sur la partie Sud, le long d'un chemin.



3.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



3.3 Principes d'aménagement

3.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 10 logements devra être réalisé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

3.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

3.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

L'entrée de secteur Ouest devra conserver son aspect boisé/végétalisé. Il s'agira autant que faire se peut de conserver les boisements existants voire de les renforcer.

L'alignement d'arbres longeant le chemin au Sud devra être conservé afin d'avoir un traitement végétal des abords du secteur de qualité.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Un espace public/vert servira de zone tampon en entrée de secteur Est (voie piétonne), entre la zone d'habitat existante et la zone d'habitat future.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès motorisé sera réalisé à partir du Boulevard Pierre et Marie Curie.

Une voie en impasse viendra desservir l'ensemble des constructions de la zone. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

Un accès piéton sera créé entre le secteur et la voie en impasse à l'Est, permettant ainsi un accès rapide vers le parc de Lestrade et les équipements. Le chemin longeant le secteur au Sud pourra également être envisagé pour des déplacements doux.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

4 OAP 2 : Lestrade

4.1 Description du site

La zone se situe dans le secteur de Lestrade et constitue un pré, bordée à l'Ouest par la Rue Victor Hugo et par le lotissement de la Rue Paul Gauguin à l'Est.



Elle concerne les parcelles BD 104, 138, 139, 140 et 103 en partie, représentant une surface totale d'environ 1,5 hectare.



Elle est située dans un environnement fortement urbanisé, ceinturée de part et d'autre par un tissu d'habitat pavillonnaire. Les terrains au Nord sont quant à eux des prés, classés en zone 2AU (zone à urbaniser à moyen/long terme).

Topographiquement parlant, le terrain est en légère pente, d'Ouest en Est. C'est actuellement un pré.



4.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



4.3 Principes d'aménagement

4.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

Ainsi, l'habitat individuel et/ou groupé devra s'implanter sur les parties extérieures du secteur, afin d'avoir une densité de constructions semblables à celles des quartiers environnants. Dans la partie centrale, l'habitat groupé et/ou petit collectif sera propice à une densification du secteur.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 20 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

4.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...). Ainsi, au moins 20% des logements créés devront être à vocation sociale.

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

4.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Un espace public convivial devra être aménagé au centre du secteur (placette, aire de jeux, stationnement, ...) tout comme des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

La haie de transition longeant le secteur au Nord sera conservée. Elle pourra néanmoins être ouverte afin de permettre une liaison avec la zone 2AU voisine.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Deux accès motorisés seront créés, raccordés directement par une voie de desserte structurante : depuis la Rue Victor Hugo et depuis l'impasse de la Rue Paul Gauguin.

Une continuité de circulation au Nord devra être anticipée afin de raccorder le secteur à la zone 2AU.

Une voie de circulation secondaire permettra de desservir les constructions en profondeur (partie Sud du secteur). Elle prendra la forme d'une voie avec une circulation partagée et/ou apaisée pouvant être également à sens unique.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

Une bande de terrain le long de la Rue Victor Hugo à l'Ouest devra être réservée pour l'aménagement d'une voie piétonne.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Elle pourra être en partie traitée via l'espace commun défini au centre du secteur.

5 OAP 3 : Les Picadis

5.1 Description du site

La zone des Picadis se situe au Sud des lotissements qui se sont développés ces dernières années. Elle constitue un grand tènement non bâti, entouré par le lotissement de l'Impasse des Biars à l'Ouest et par une maison isolée à l'Est.



Elle est composée des parcelles BK 205, 207 et 208 en partie, représentant une surface totale d'environ 2,5 hectares.



Un chemin piéton borde la zone sur sa partie Nord. Un tènement non bâti, propriété communale au Nord, permettrait de relier la Rue Romaine à la Rue des Picadis, afin de désenclaver le secteur en direction du PEBO (Parc d'Entreprises de Brive Ouest).

A l'Ouest, un chemin rural est présent est longe la zone. Il permet la desserte de l'arrière des parcelles bâties de l'Impasse des Biars et également des parcelles non bâties au Sud.

La végétation est peu présente sur le secteur, hormis sur la partie Nord, l'allée piétonne étant arborée.



7



8



5.2 Schéma de principes de l'OAP

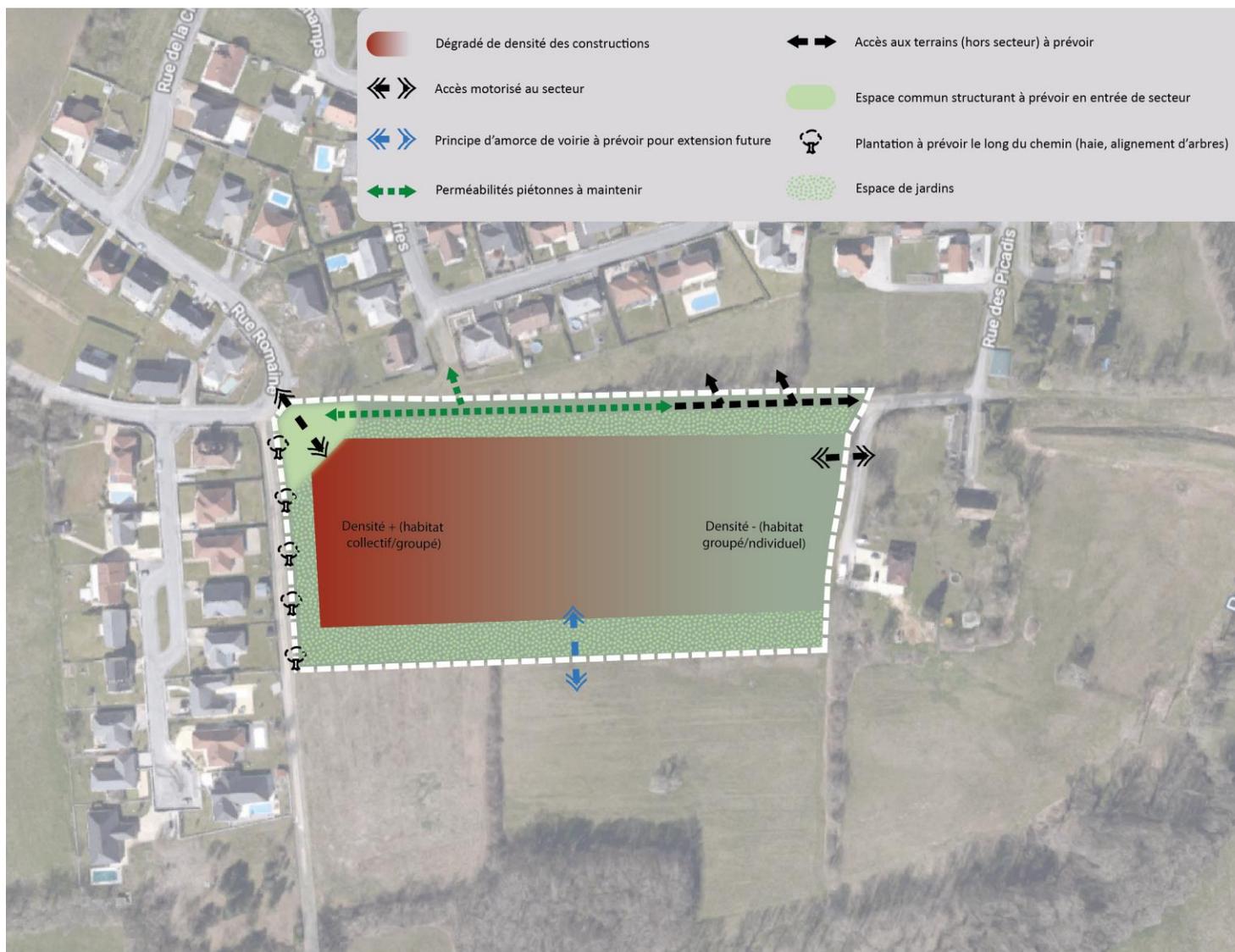


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



5.3 Principes d'aménagement

5.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

Ainsi, la densité des constructions devra être plus dense sur la partie Ouest, en lien avec l'opération dense existante et pour structurer l'entrée du secteur (habitat groupé voire petits collectifs). En allant vers l'Est, l'habitat individuel voire groupé sera propice pour atténuer la densité observée aux alentours.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 34 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

5.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

5.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

L'entrée principale du secteur à l'Ouest devra être définie par un espace commun structurant type placette. Des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier, pourront également être prévus sur le secteur. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les cheminements piétons prévus sur le secteur devront être arborés ou végétalisés. Le maintien des boisements existants sera privilégié.

Une bande tampon constitué notamment par les jardins privés des futures constructions devra permettre de traiter la transition avec la frange agricole au Sud, le chemin à l'Ouest et le chemin piéton (voie romaine) au Nord.

Le chemin à l'Ouest étant maintenu, il devra être planté afin de bien le délimiter.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Une voie d'accès sera créée reliant ainsi la Rue Romaine à la Rue des Picadis.

Une continuité de circulation au Sud devra être prévue afin d'anticiper une éventuelle extension de l'urbanisation.

La desserte interne se fera de manière à boucler le secteur. Les voies de circulation secondaires permettront de desservir les constructions en profondeur. Elles prendront la forme de voies avec une circulation partagée et/ou apaisée pouvant être également à sens unique en cas de bouclage.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

Le cheminement piéton au Nord du secteur sera maintenu tout en laissant un accès aux lots situés au Nord et destinés à être bâtis.

L'amorce de voirie de la Rue des Prairies au Nord devra être reliée en mode doux au cheminement existant.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

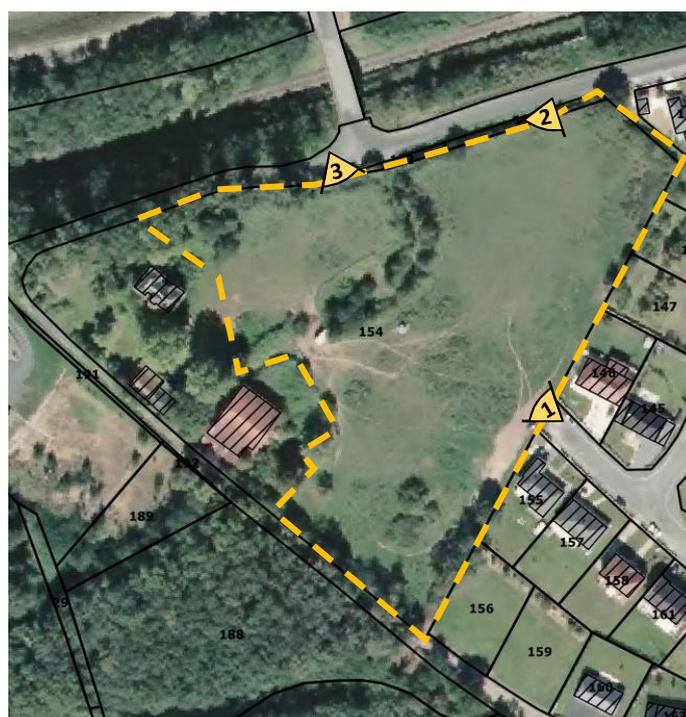
6 OAP 4 : Le Combeix

6.1 Description du site

La zone du Combeix se situe à l'entrée du lotissement des Picadis, en venant du giratoire de la RD 1089. Elle constitue un grand tènement non bâti, entouré par le lotissement des Picadis à l'Est et par un domaine particulier à l'Ouest.



Elle est composée des parcelles BK 152, 153 et 154 représentant une surface totale d'environ 1,7 hectare.



Le secteur présente une topographie plane. Il est actuellement utilisé comme pré pour des chevaux.

Il est bordé par la Rue du Combeix au Nord et par la Rue Romaine terminant en impasse à l'Est.



6.2 Schéma de principes de l'OAP

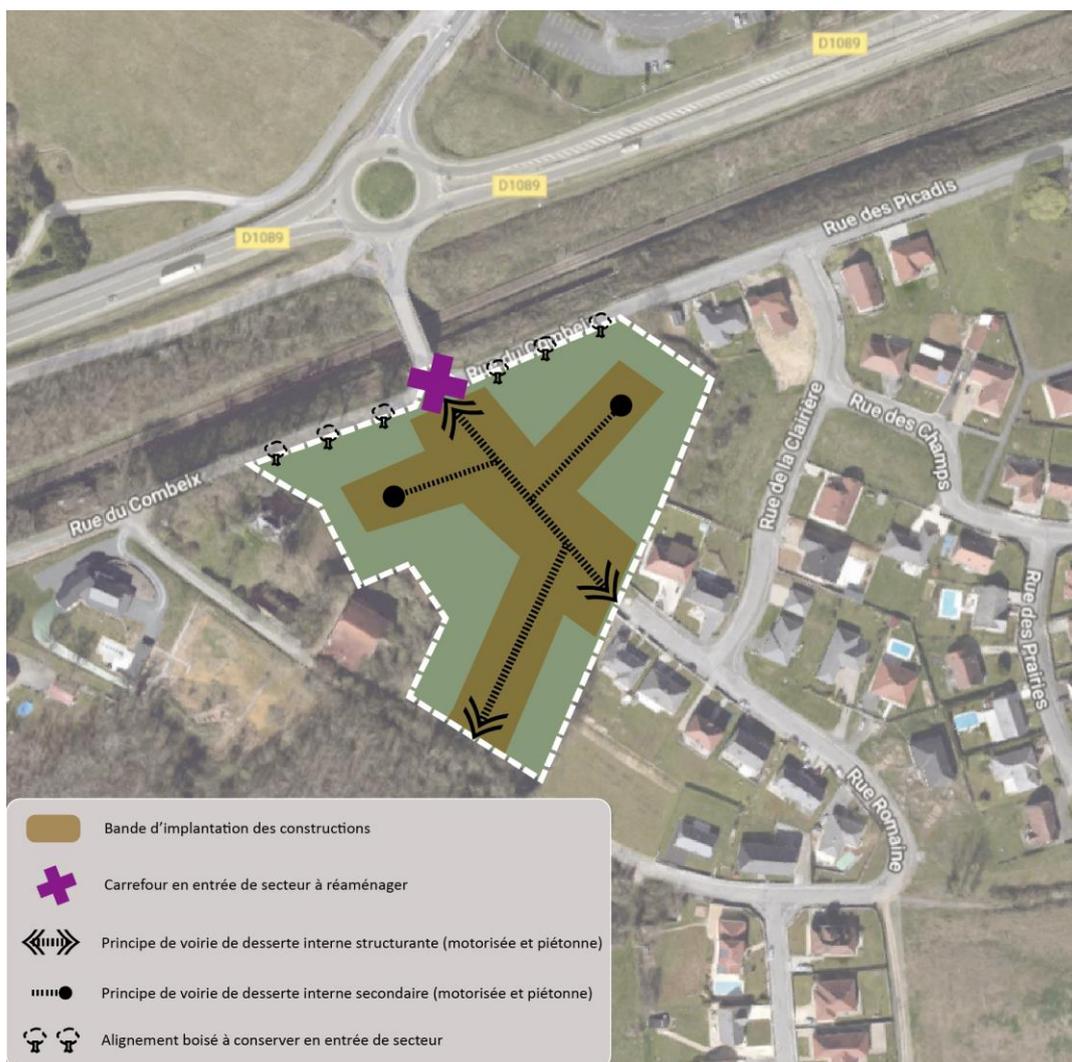


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



6.3 Principes d'aménagement

6.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 18 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

6.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

6.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

L'alignement boisé en entrée de secteur sera préservé afin de garantir un écran végétal avec la RD 1089 et la voie ferrée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'accès Nord du secteur, sur la Rue du Combeix, devra être aménagé pour permettre une meilleure circulation et traitement de l'entrée de quartier. Il pourra notamment prendre la forme d'un giratoire.

La voie de desserte principale reliera la Rue du Combeix à la Rue Romaine. Un accès perpendiculaire depuis le chemin au Sud permettra de compléter les accès.

Des voies secondaires sous forme d'impasses pourront être créées pour desservir les constructions en profondeur. Elles prendront la forme de voies avec une circulation partagée et/ou apaisée.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

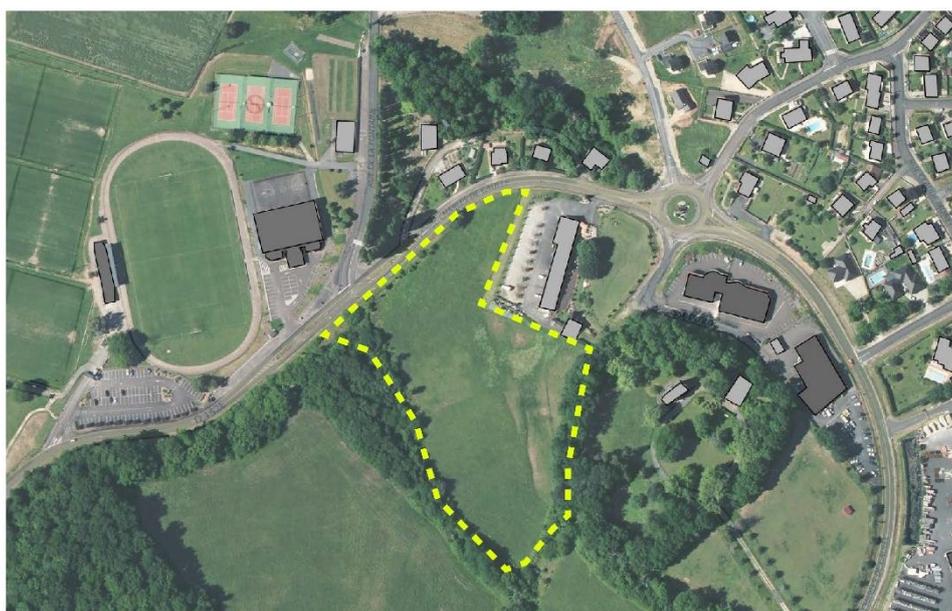
7 OAP 5 : L'Ecoquartier

7.1 Description du site

La zone de l'Ecoquartier se situe sur le secteur du Roc, à côté du restaurant « la Grange de la Croix du Roc » et face au parc des sports. L'Avenue Charles de Gaulle longe la zone au Nord. Cette zone est idéalement placée, puisque proche des équipements et desservie par le réseau de transports en commun de l'Agglomération de Brive (ligne 4 desservant le PEBO).



Elle est composée des parcelles BH 14, 15, 16, 17 et 13 en partie représentant une surface totale d'environ 2,5 hectares.



Le secteur présente une pente douce du Sud-Est au Nord-Ouest. Un talus borde l'Avenue Charles de Gaulle.

Un linéaire boisé est présent à l'Ouest et à l'Est du terrain, créant une réelle séparation des espaces.



7.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



7.3 Principes d'aménagement

7.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 29 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

7.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...). Ainsi, au moins 50% des logements créés devront être à vocation sociale.

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

D'ailleurs, une bande d'implantation à l'Ouest du secteur devra permettre la réalisation d'un équipement public lié à la présence du complexe sportif situé à proximité.

7.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

L'alignement d'arbres situé à l'Est devra être conservé. De même, la couverture boisée située à l'Ouest devra être préservée sans pour autant empêcher des aménagements.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Le seul accès motorisé au secteur sera réalisé à partir du giratoire existant au Nord, en prolongeant l'amorce de voirie existante. Une voie viendra desservir l'ensemble des constructions prévues dans le secteur.

Une aire de stationnement paysagère servira de compléments aux parkings du complexe sportif. Il pourra également être mutualisé pour avoir une fonction de parking visiteurs à l'écoquartier.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes. Ils seront également prévus au sein des espaces communs.

Le boisement présent à l'Ouest verra l'aménagement d'un sentier pédestre permettant une desserte alternative de la partie haute du secteur. Idem pour le chemin planté à l'Est qui permettra les déplacements doux internes et en direction des quartiers et commodités proches.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

8 OAP 6 : Le Colombier

8.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur du centre-bourg, et plus précisément sur le secteur du Colombier. Elle est bordée par l'Avenue du Colombier à l'Est. Elle constitue un grand tènement non bâti, à l'interface entre urbain et rural.

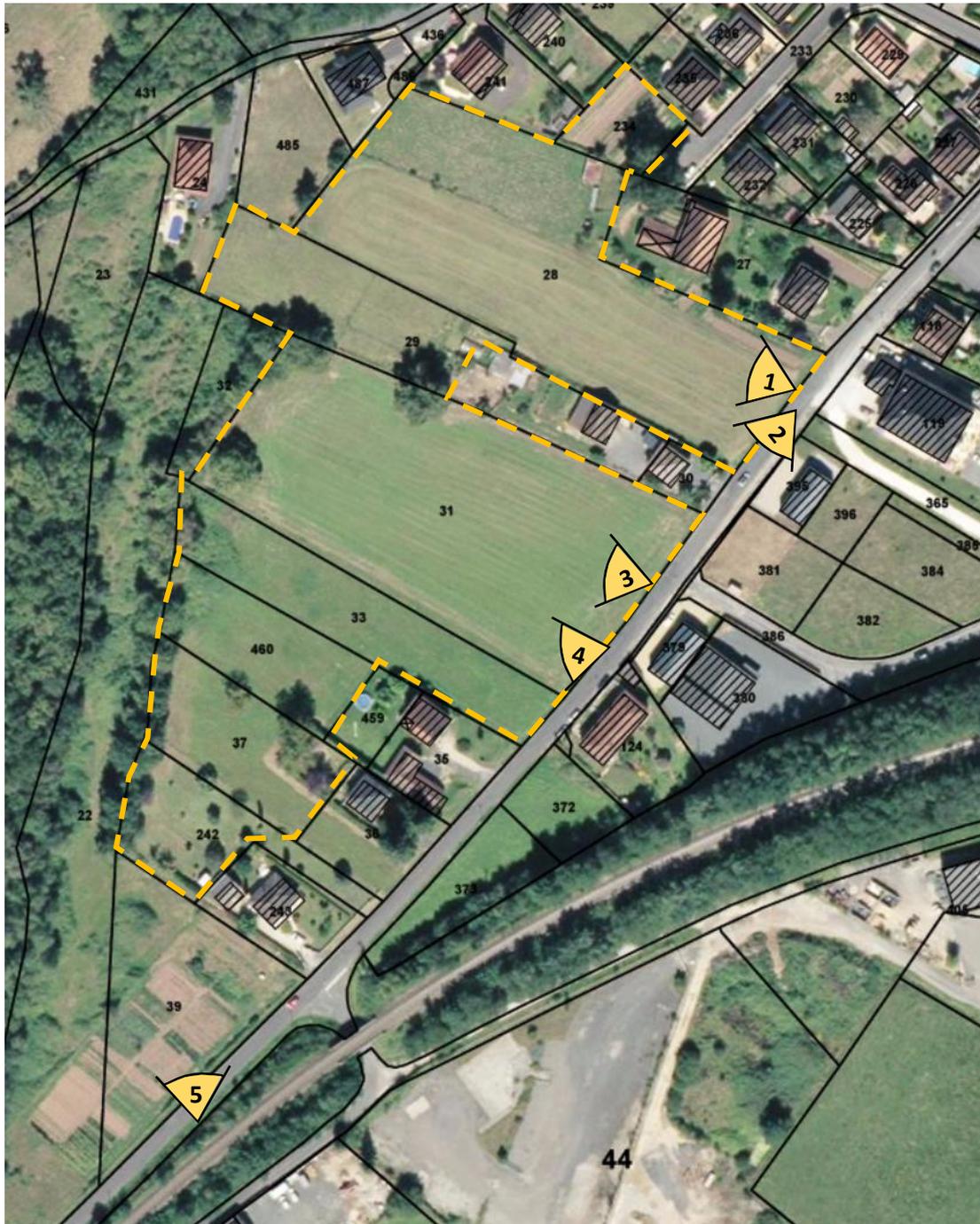


Elle est composée des parcelles AP 28, 31, 33, 37, 234, 460, 29 en partie et 242 en partie. Elle représente une surface totale d'environ 2,5 hectares.

Ce secteur constitue l'entrée de village Ouest du centre-bourg. Il s'agit de permettre l'urbanisation de ce secteur dans le respect de son environnement.

Le site est relativement pentu. En effet, la partie Ouest est très escarpée, la pente descendant d'Ouest en Est. Les terrains longeant l'Avenue du Colombier sont relativement plans. En terme de formes de constructions, notamment à vocation d'habitat, il s'agira qu'elle les forme les plus denses soient plutôt situées sur la partie basse (groupés et collectifs). La densité des constructions doit ainsi se réduire sur les parties Ouest pentues, où l'habitat individuel sera privilégié.

Le secteur est bordé à l'Ouest par une parcelle boisée qui constituera la limite naturelle de l'urbanisation.



3



4



5



8.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



8.3 Principes d'aménagement

8.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, chacune pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat et/ou une bonne intégration des bâtiments d'activités.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Les constructions implantées le long de l'Avenue du Colombier devront respecter le front bâti existant. Les faitages dominants devront être alignés par rapport à l'existant.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, au moins 30 logements seront prévus sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

8.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...). Ainsi, au moins 25% des logements créés devront être à vocation sociale.

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les équipements et activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

8.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée. Le secteur devra notamment prévoir un espace commun depuis la Rue Gustave Courbet.

Par ailleurs, les éléments boisés existants tels que la frange boisée située à l'Ouest du secteur devra être conservée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Deux accès au secteur seront créés, depuis la Rue Gustave Courbet au Nord et depuis l'Avenue du Colombier à l'Est. Ils seront reliés par une voie structurante de desserte interne.

Le long de l'Avenue du Colombier, des accès directs aux constructions pourront être créés.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

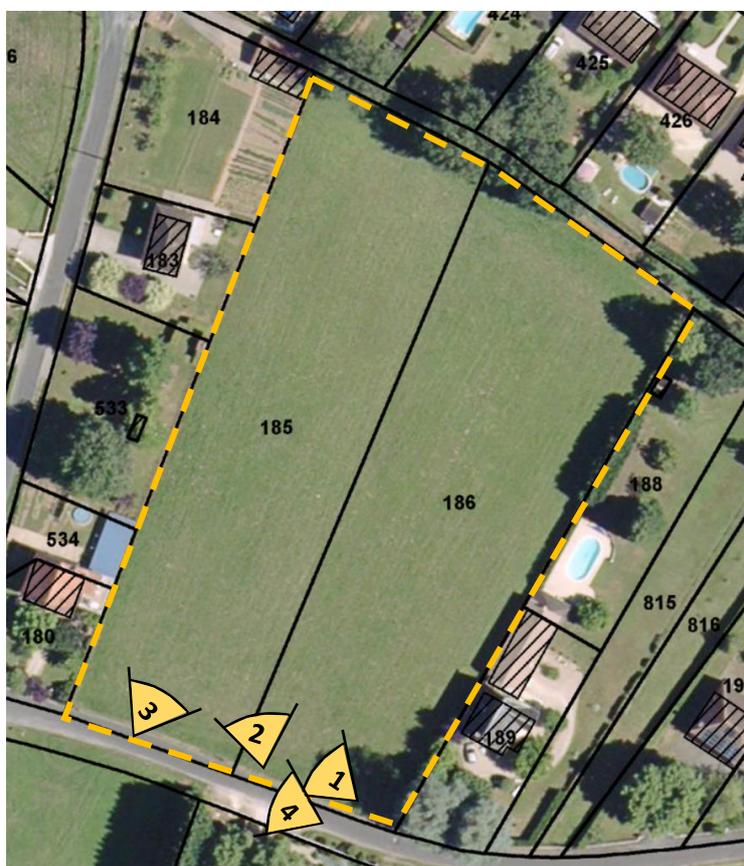
9 OAP 7 : Puymorel

9.1 Description du site

La zone de Puymorel se situe à l'entrée Ouest du hameau. Elle est bordée au Sud par la voie de desserte du hameau et au Nord par le lotissement des Thermes. Elle constitue une dent creuse.



Elle est composée des parcelles AW 185 et 186. Elle représente une surface totale d'environ 1 hectare.



Ce secteur présente une topographie relativement plane. Il est ceinturé par l'urbanisation, cerné de tout côté par des maisons individuelles. La densité des constructions aux alentours est hétérogène :

- le lotissement des Thermes connaît une densité moyenne de 9 logements/ha ;
- les constructions réalisées « au coup par coup » génèrent une densité de 6 logements/ha.



9.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



9.3 Principes d'aménagement

9.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'ensemble permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 10 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

9.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

9.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Un alignement d'arbres devra marquer l'entrée du secteur le long de la voie existante. La végétation existante en fond de secteur sera conservée voire étoffer afin de créer une transition avec le lotissement des Thermes.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès motorisé sera créé à partir de la voie bordant le secteur au Sud.

Une voie unique viendra desservir l'ensemble des constructions. Elle se terminera en impasse. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

10 OAP 8 : Bernou

10.1 Description du site

La zone de Bernou se situe à l'Ouest du secteur. Elle se situe dans le prolongement Nord du lotissement Lachaize, en cours de réalisation.

Elle est composée des parcelles AW 261 et 259, 265 et 898 en partie. Elle représente une surface totale d'environ 1 hectare.



Les terrains sont actuellement en prairie. La topographie du site est plane : Bernou se situe dans la plaine de la Vézère.

Sur la frange Est, un alignement de constructions est présent. Il s'agit d'habitations en majorité bordant le secteur urbanisé de Bernou, le long de la RD 19.

Au Nord du site, on note la présence d'une construction à vocation d'habitation, desservie par une voie de circulation très étroite, ne permettant pas le croisement de véhicule. Dans son prolongement, des lots à bâtir sont prévus.



10.1 Schéma de principes de l'OAP

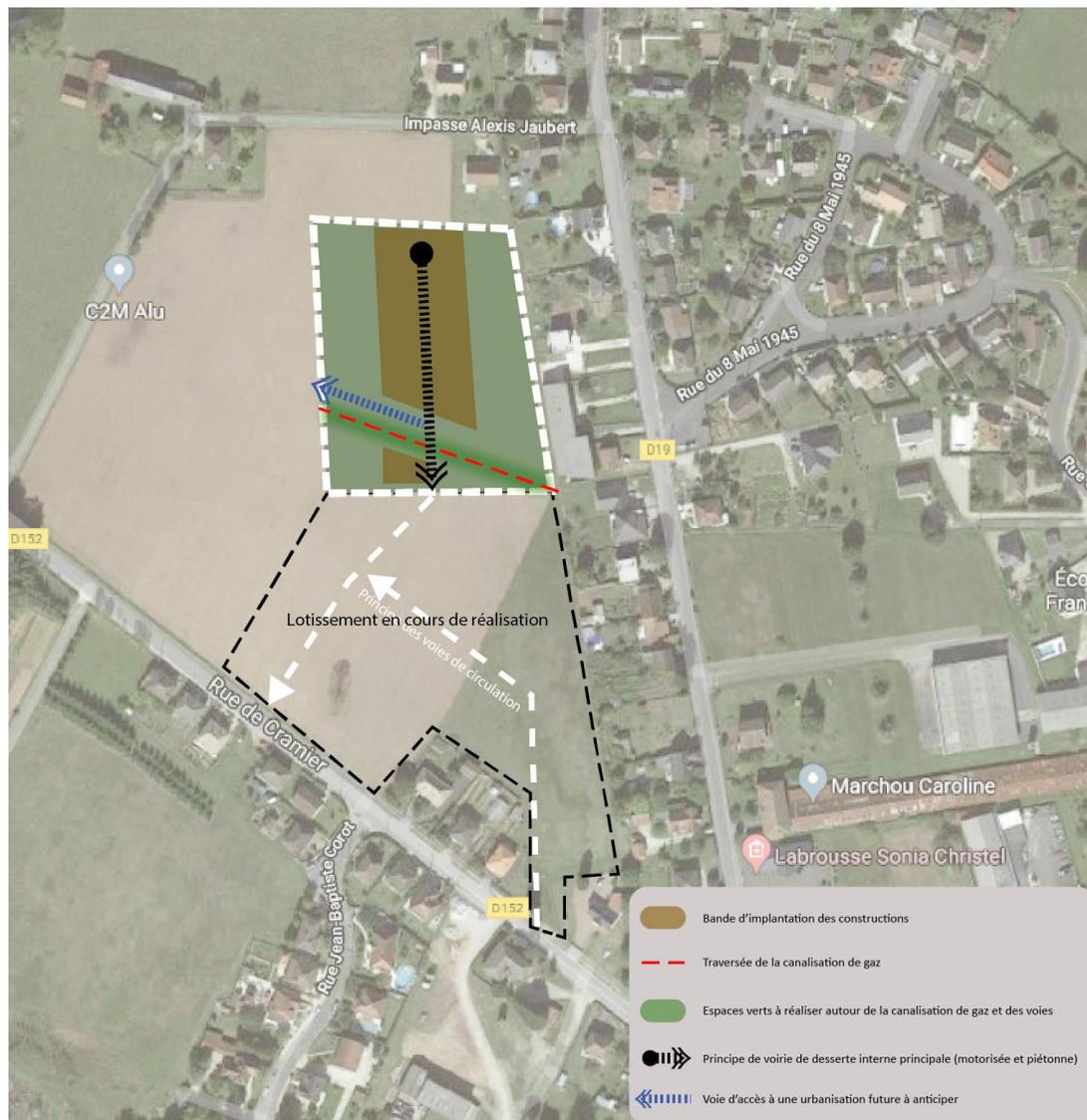


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



10.2 Principes d'aménagement

10.2.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'ensemble permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 10 logements devra être créé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

10.2.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

10.2.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

La traversée de la canalisation de gaz induit la réalisation d'un espace vert/commun de part et d'autre qui profitera à la fois aux habitants du futur secteur mais également à ceux du lotissement voisin.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'accès au secteur sera réalisé depuis le lotissement en cours de réalisation, en prolongeant la voirie. Elle devra desservir l'ensemble des constructions du secteur.

Une voie permettant à terme le prolongement de l'urbanisation à l'Ouest devra être prévue, en lien avec l'espace vert délimité.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

11 OAP 9 : Cramier

11.1 Description du site

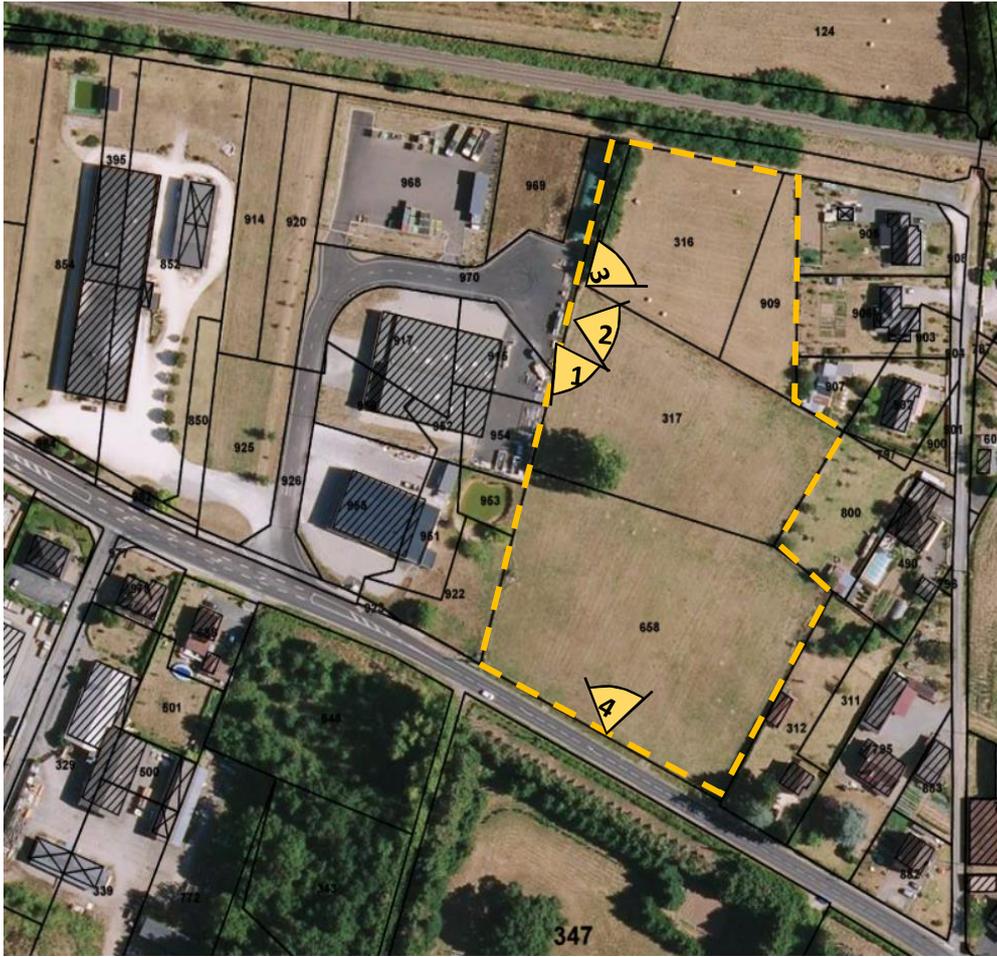
La zone 1AUx se situe sur le secteur de Cramier, dans le prolongement Est de la zone d'activités. Elle est bordée au Sud par la RD 152 et au Nord par un chemin rural et la voie ferrée. Elle constitue une dent creuse puisqu'elle est ceinturée également à l'Est par une zone d'habitat.



Elle est composée des parcelles AW 316, 317, 658 et 909. Elle représente une surface totale d'environ 1,6 hectare.

Le secteur présente une topographie plane. L'accès est possible depuis la zone d'activités existante de Cramier à l'Ouest et la voie terminant actuellement en impasse.

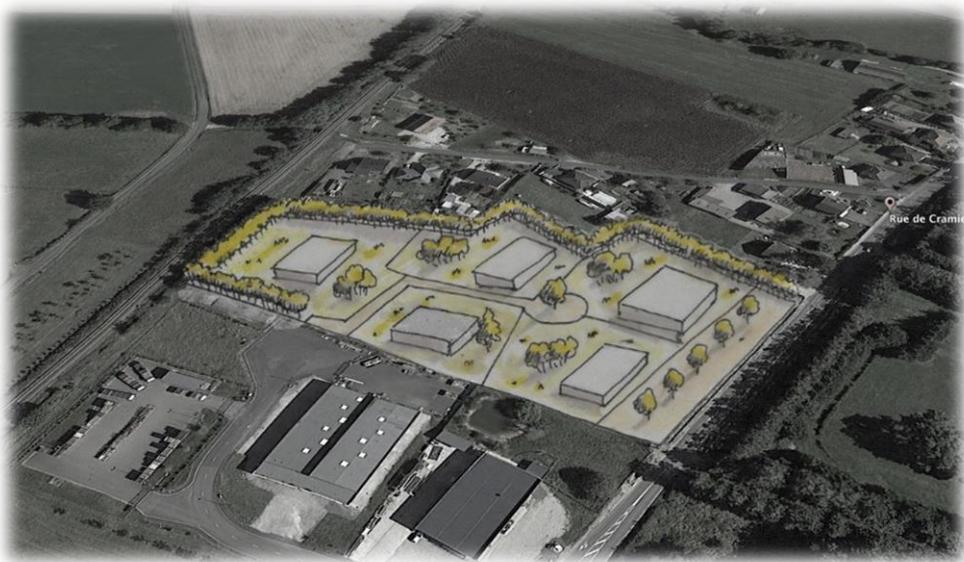
On note la présence de quelques éléments boisés sur le secteur, à savoir un arbre et un alignement boisé au Nord.



11.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



11.3 Principes d'aménagement

11.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant notamment une bonne intégration des bâtiments d'activités.

Les constructions devront d'ailleurs observer un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 152. Ce dernier est porté à 35 mètres en cas de réalisation de logements.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

L'artificialisation des sols devra être proportionnée aux besoins des différentes activités qui viendront s'implanter sur la zone.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

11.3.2 La mixité fonctionnelle

La zone 1AUx pourra accueillir une grande diversité d'activités économiques : commerces, artisanat, industrie, entrepôt, ...

Les constructions à usage de logements seront tolérées à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liés et nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone.

11.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

La bande non constructible depuis l'axe de la RD 152 devra être végétalisée (plantations notamment).

Il s'agira de traiter également l'interface Est entre la future zone d'activités et la zone d'habitat. Ainsi, des plantations devront être prévues.

De plus, le caractère boisé (bosquet) au Nord du secteur sera conservé.

Enfin, l'arbre isolé situé sur le secteur sera préservé dans la mesure du possible.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'accès de la zone 1AUx se fera par la voie en impasse de la zone d'activités existante.

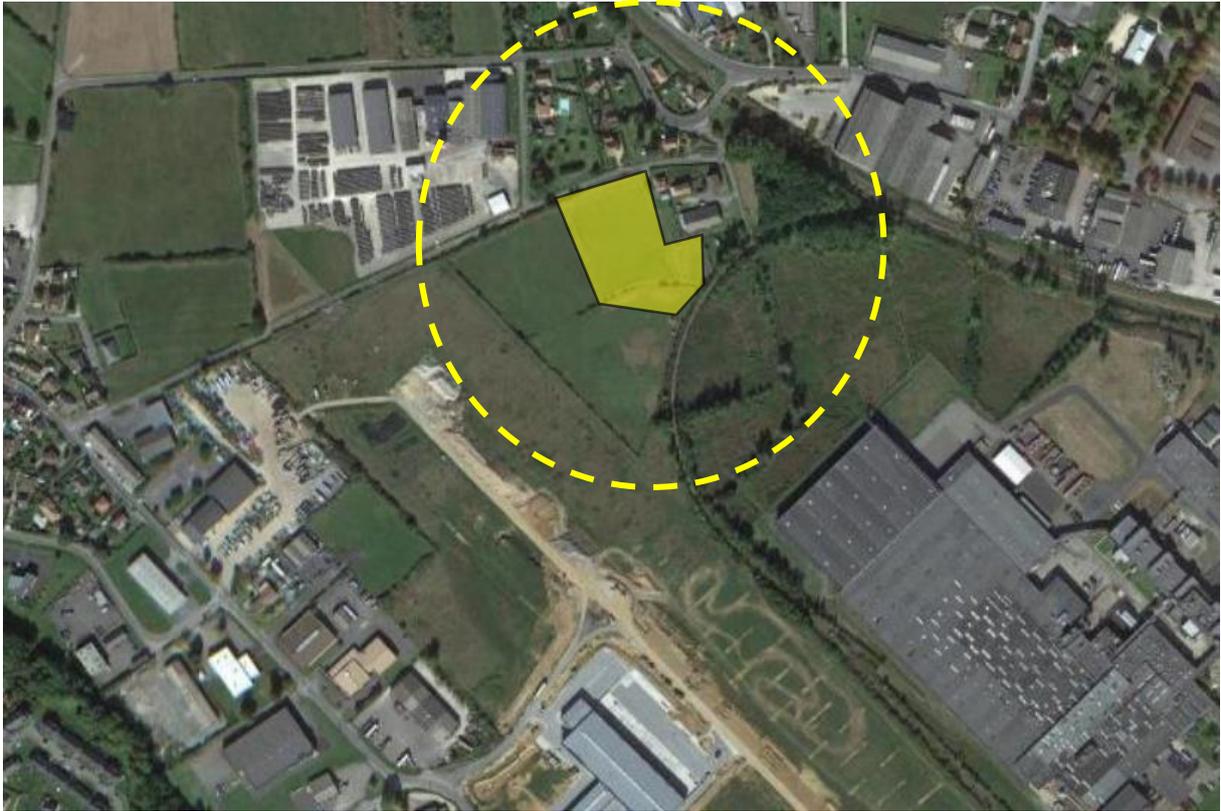
Le secteur sera desservi par une voie unique qui se terminera en impasse. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

12 OAP 10 : Chemin de l'Aérodrome

12.1 Description du site

La zone 1AU se situe à proximité de la zone d'activité de Brive-Laroche. Elle est bordée au Nord par le Chemin de l'Aérodrome, actuellement fermé sur la partie Ouest faisant l'objet de l'aménagement de la zone d'activités.



Le secteur est actuellement une prairie ayant une topographie plane d'une superficie de 9 000 m².



12.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



12.3 Principes d'aménagement

12.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'ensemble permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 8 logements devra être créé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

12.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

12.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

La frange ouest devra être traitée par la plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbres permettant une délimitation nette entre la zone future d'habitat et la zone d'activités voisine en cours d'aménagement.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'accès au secteur sera réalisé depuis le Chemin de l'Aérodrome. Une voie devra desservir l'ensemble des constructions du secteur.

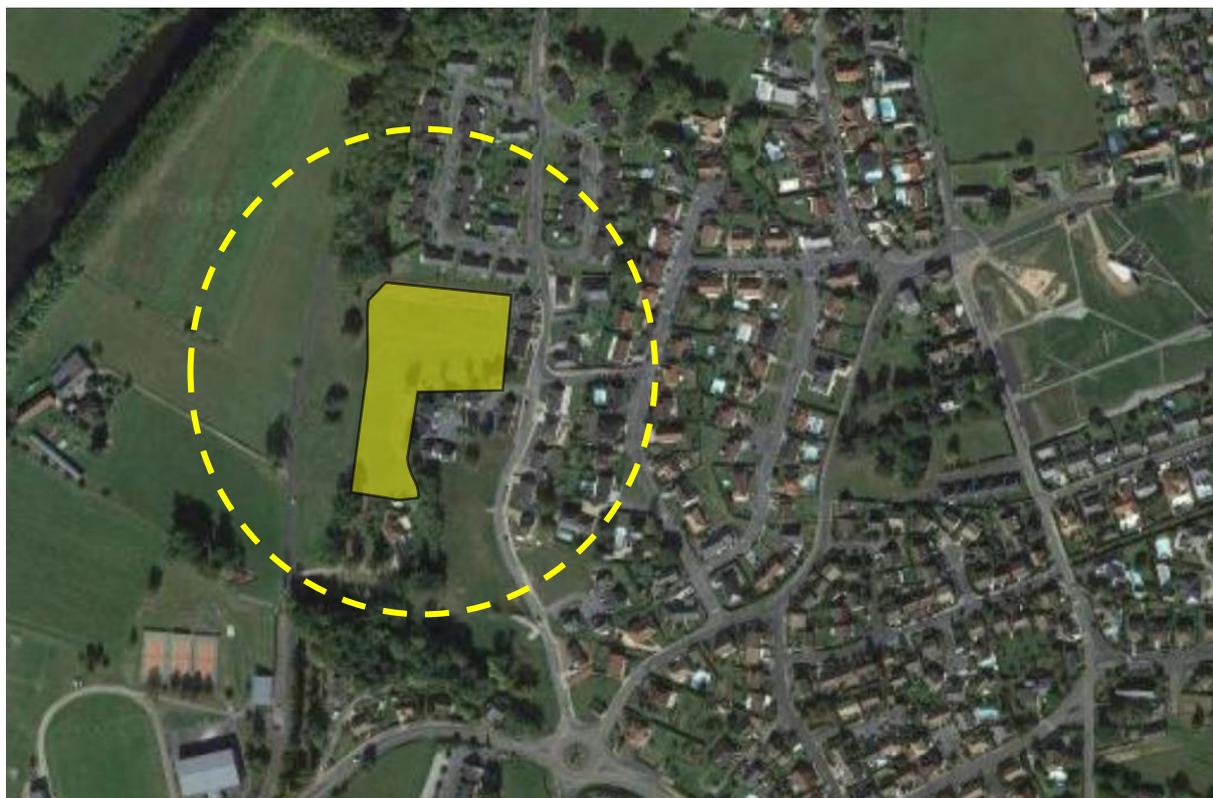
Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

13 OAP 11 : Rue Becquerel

13.1 Description du site

Cette zone se situe à mi-chemin entre le Parc des Sports et le Parc de Lestrade, au sein du tissu urbain du Roc. Elle est bordée au Sud par une voie de desserte interne à une petite opération de logements locatifs sociaux sous forme de maisons mitoyennes.



Elle est composée des parcelles BD 235, 236 et 237 représentant une surface de 1,3 hectare.

Le secteur est actuellement une prairie en très légère pente d'Est en Ouest.



13.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



13.3 Principes d'aménagement

13.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'ensemble permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 16 logements devra être créé. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

13.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

13.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

La végétation existante sur site sera maintenue que ce soit l'arbre isolé à l'Ouest ou encore l'alignement bordant la partie Sud-Est du secteur.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Le secteur devra prévoir un espace commun longeant la voie de desserte interne qui devra être proportionné à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'accès au secteur sera réalisé depuis la Rue Becquerel, via la voie de desserte de l'opération de logements locatifs sociaux voisine. Une voie devra desservir l'ensemble des constructions du secteur.

Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

BILAN

Zones	Surface (en ha)	Densité	Nbre de logements minimum
Le Roc	0,6	15 lgts/ha	10
Lestrade	1,5	13 lgts/ha	20
Les Picadis	2,5	13,5 lgts/ha	34
Le Combeix	1,7	10,5 lgts/ha	18
L'Ecoquartier	2,2 (ER déduit)	13 lgts/ha	29
Le Colombier	2,5	12 lgts/ha	30
Puymorel	1	10 lgts/ha	10
Bernou	1	10 lgts/ha	10
Chemin de l'Aérodrome	0,9	9 lgts/ha	8
Rue Becquerel	1,3	12 lgts/ha	16
TOTAL	15,4	12 lgts/ha	185

Zones	Nbre de logements minimum	% de LLS	Nbre de LLS minimal
Lestrade	20	20%	4
L'Ecoquartier	29	50%	15
Le Colombier	30	25%	8
TOTAL PLU	300	9%	27

