

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE A URBANISER « AU-DESSUS DU CRA »

Dossier de modification – Décembre 2023

1 – Le contexte

Localisation :

- Lieu-dit : En Crâ
- Accessible par la rue des Martyrs de Lantilly au nord-est et bordé par le chemin des Larries Clochets sur la limite sud
- Surface du site : 13,22 ha (dont 11,56 ha en zone AUA et 1,66 ha en zone N)

Site et environnement:

- Le site est actuellement composé de parcelles agricoles. Il est accolé à un lotissement situé au nord-est, et entouré d'espaces boisés sur les limites nord-ouest, ouest et sud-est.
- Une topographie importante est présente autour du site. Le site d'OAP se situe en hauteur par rapport au camping et aux équipements situés plus au sud.

Vue sur le site et sur le chemin des Larries Clochets



Vue sur le site et sur la rue des Martyrs de Lantilly en arrière-plan



2 – Les principes d'aménagement

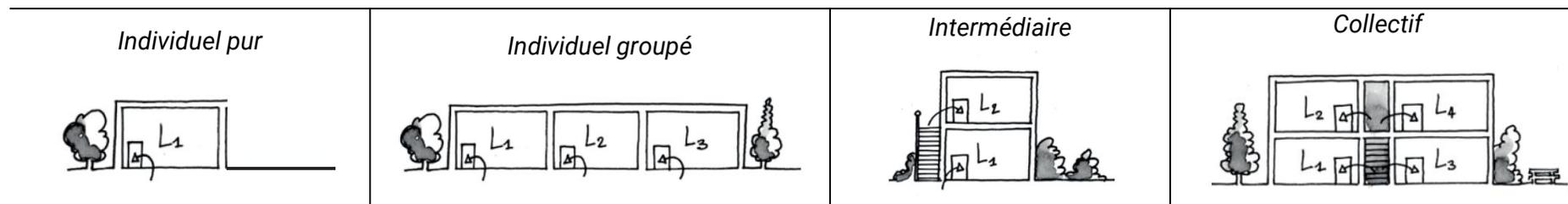
Phasage :

- Le projet d'aménagement sera réalisé en deux phases distinctes :
 - o La première phase devra être réalisée à travers un aménagement d'ensemble.
 - o La deuxième phase pourra être réalisée en plusieurs tranches, à travers une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Programmation urbaine :

- L'OAP devra permettre l'implantation d'environ 154 logements. La répartition des formes bâties sera réalisée comme suivante :
 - o Phase 1 : environ 37 logements dont 100 % de logements individuels purs
 - o Phase 2 : environ 117 logements dont 23 % de logements individuels purs, 15% de logements individuels groupés et 62 % de logements intermédiaires ou collectifs
- Le site pourra également accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (kiné, coiffeur, etc.).

Exemples de typologies d'habitat



Mobilité et déplacements :

- L'accès principal au site se fera au nord-est depuis la rue des Martyrs de Lantilly.
- Un réseau de voies internes permettra la desserte des logements et pourra se raccrocher au chemin des Larries Clochets.
- Le gabarit des voiries sera réfléchi au regard de la fréquence de circulation projetée et devra prendre en compte les déplacements piétons et cycles. Les sens de circulations devront être étudiés.
- Les voies en impasse sont interdites.
- Des accès directs depuis le chemin des Larries Clochets sont possibles pour les logements situés le long de cette voie.

- Un maillage de voies douces devra être créé pour les déplacements piétons et cycles sur l'ensemble du site.
- Le chemin des Larries Clochets sera réaménagé afin de permettre la desserte des nouveaux logements.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère :

- Un large espace commun sera réalisé au cœur du site. Il sera planté et constitué en majorité de pleine terre. Une noue paysagère traversera le site. Celle-ci devra être franchissable à plusieurs niveaux à travers des aménagements ludiques (passerelles, platelages...).
- Les formes bâties devront être en cohérence avec le tissu pavillonnaire voisin.
- L'impact paysager du projet urbain depuis les secteurs situés en contre-bas (RD980, RD5) devra être limité au maximum : limiter la hauteur des constructions, assurer la qualité architecturale des toitures et des façades pouvant être visibles depuis la ville basse...
- Les interfaces entre le projet et les espaces naturels boisés devront être travaillées : haies, limites perméables...
- L'impact visuel des stationnements publics sera limité par une répartition harmonieuse et des éléments de végétalisation (arbres...).

Qualité environnementale et prévention des risques :

- Les boisements existants seront en grande partie préservés et il conviendra d'y limiter les interventions et les aménagements.
- Les essences locales seront privilégiées dans les plantations.
- Des matériaux perméables seront privilégiés pour les stationnements et le revêtement des voies douces.
- L'ensemble des risques devra être pris en compte dans la faisabilité du projet, notamment la présence d'un aléa modéré de retrait-gonflement des argiles sur la moitié sud-est du site.

Ressource en eau et réseaux :

- Une gestion intégrée des eaux pluviales sera prévue. Les solutions de gestion alternatives seront favorisées, notamment par la création de noues paysagères traversant le site.
- La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site.

Schéma d'aménagement :



□ Périmètre de l'OAP

--- Phasage de l'OAP

VOCATION DES ESPACES

■ Habitat individuel

■ Habitat individuel ou individuel groupé

■ Habitat intermédiaire ou collectif

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

— Voies existantes

→ Principe de desserte et voies à créer

--- Maillage de circulations douces à créer

PAYSAGE ET GESTION DES INTERFACES

● Espace commun paysager

● Boisements existants à préserver

||| Traitement des limites avec les espaces naturels

~ Principe de noue à créer