Groupe DEJANTE INFRA

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

OBJAT

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU

Complément OAP

(Février 2022)

Sommaire

1 Secteur de Bridal ____ *4*

1.1 Contexte et localisation ____ **4**

1.2 Schéma de principes de l'OAP ____ **7**

1.3 Principes d'aménagement ____ **9**

1.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ____ 9

1.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale ____ 10

1.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques ____ 10

1 Secteur de Bridal

1.1 Contexte et localisation

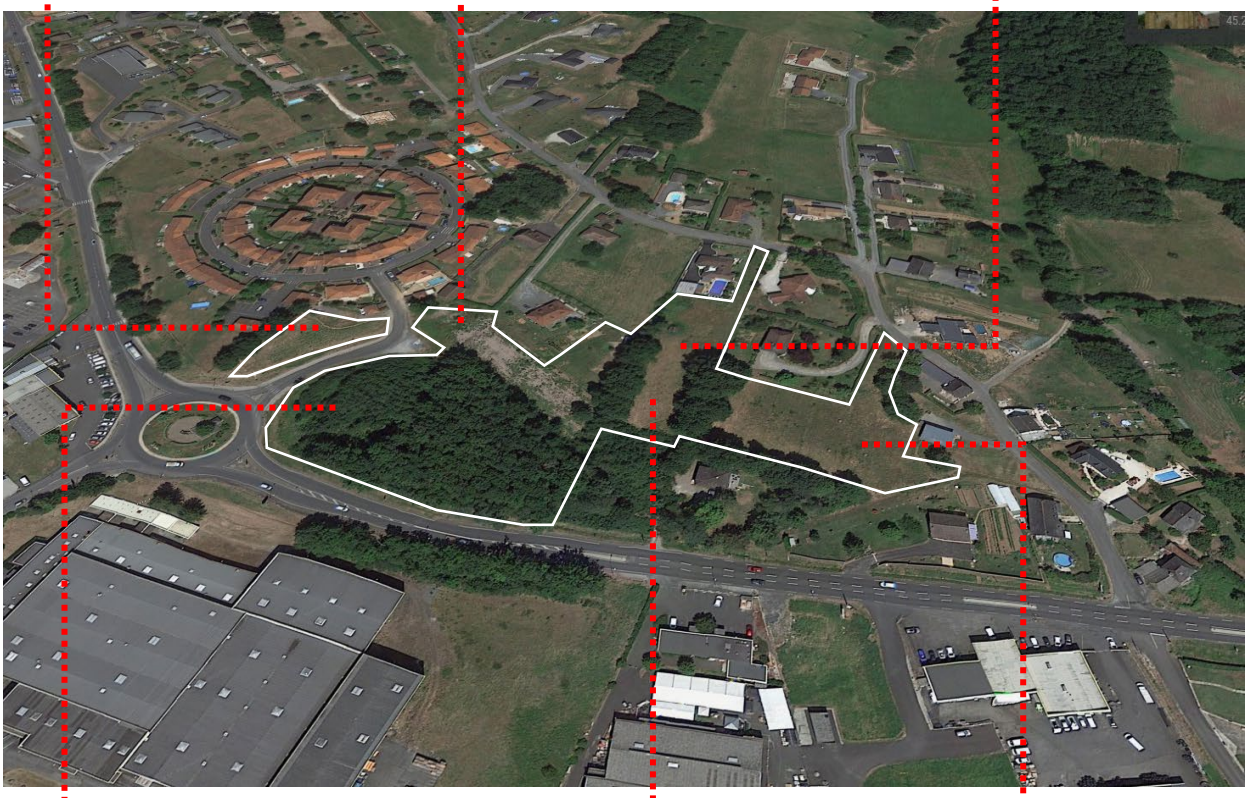
La zone bénéficiant de cette orientation d'aménagement et de programmation de secteur se situe au Sud de la commune d'OBJAT sur le secteur de Bridal.

Le projet s'insère dans une zone urbaine déjà construite, avec à l'Ouest une zone urbaine à vocation d'activité, au Nord le Hameau des Vignes, espace avec une urbanisation relativement dense recensant entre autre des logements sociaux et à l'Est et au Sud une urbanisation relativement diffuse réalisée au coup par coup au grès de la délivrance de permis de construire.

Elle est composée des parcelles AM 100, 101, 106, 170 (partie), 255, 256 et 257 représentant une surface de 1,8 hectares.

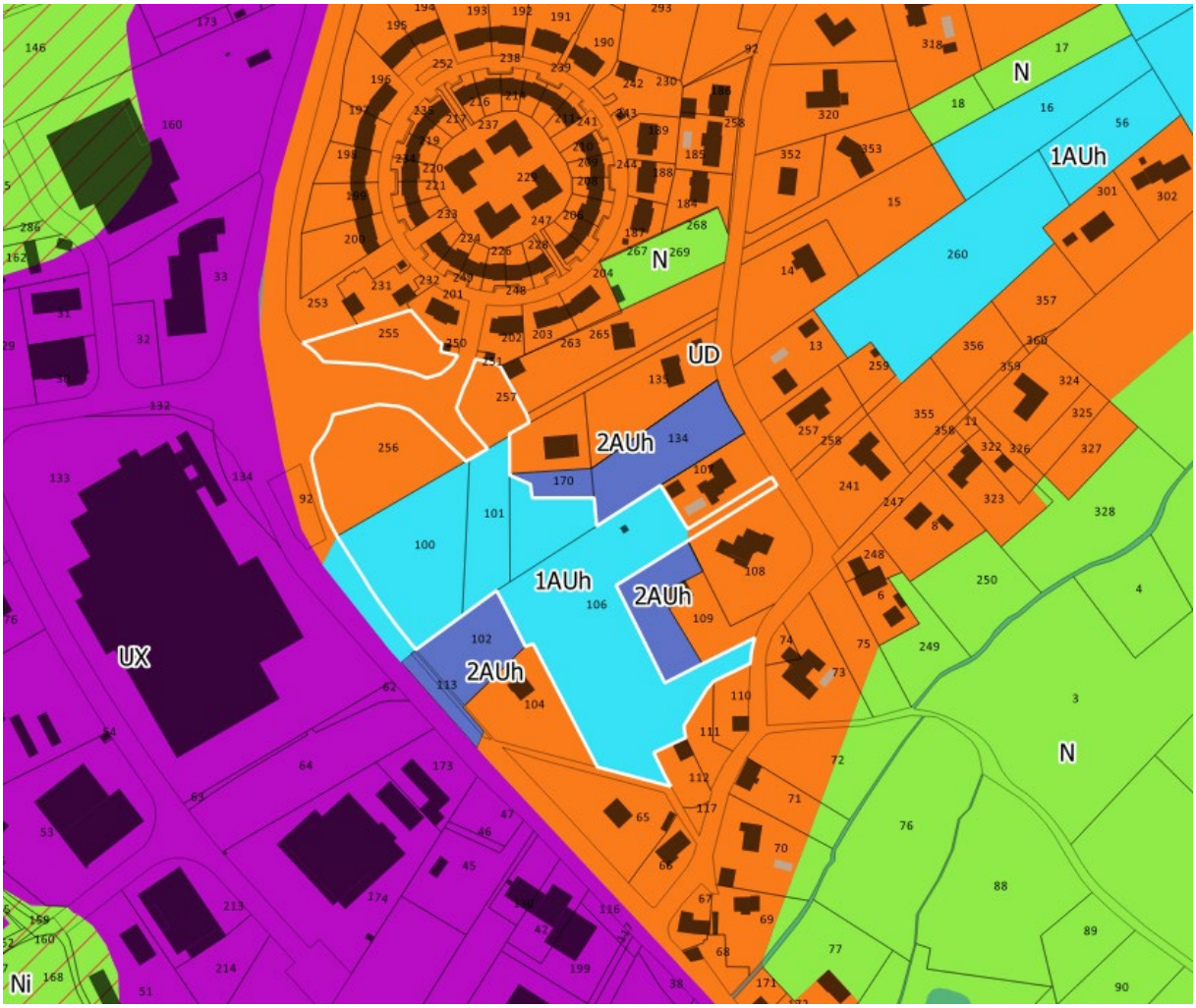
Le secteur est actuellement une prairie en très légère pente d'Ouest en Est, quelques lisières boisées sont également présentes sur le site. Celui-ci depuis la photo aérienne a fait l'objet d'une coupe d'arbre et d'un changement d'affectation de la parcelle passant de l'état boisée à prairie.

Reportage photographique



Classement des parcelles dans le PLU

Les parcelles concernées par cette orientation d'aménagement et de programmation de secteur sont classées en zone UD et 1AUh au PLU d'Objat. Cette orientation d'aménagement et de programmation de secteur permettra ainsi d'encadrer le développement de ce secteur, constituant la porte d'entrée Sud du territoire communal.



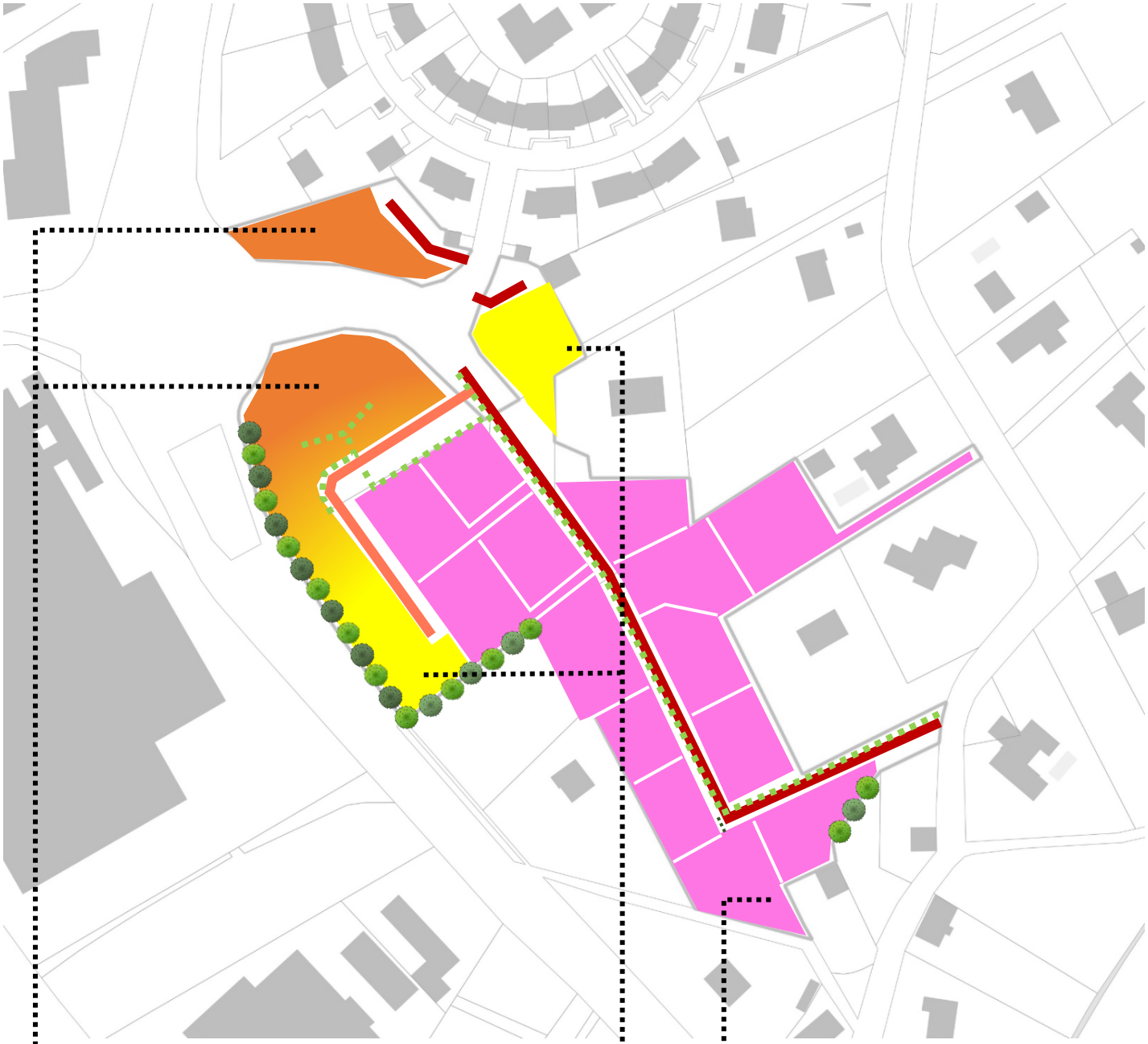
1.2 Schéma de principes de l'OAP

Alignement boisé à maintenir

Voie interne structurante à créer

Voie interne secondaire à créer

Cheminement doux interne à créer



Logements sociaux en semi-collectif

Logements sociaux individuel

14 Lots en accession à la propriété (densité de 14 log/ha)

Schéma d’aménagement du secteur donné à titre indicatif

1.3 Principes d'aménagement

1.3.1 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 une diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'habitat groupé (individuel et/ou semi collectif) devra s'implanter sur les parties Nord du secteur, quant au secteur Sud, celui-ci sera destiné à de l'habitat individuel afin d'avoir une densité de constructions semblables à celles des quartiers environnants.

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.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, …).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 48 logements devra être réalisé sur le secteur.

A noter que plus de 35% de la surface du secteur sera destinée à recevoir des logements sociaux de type individuels ou semi-collectif qui seront au nombre de 34. Et près de 50% de la surface du secteur sera destinée à recevoir des lots à bâtir, au nombre de 14, dont la taille pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace. Le reste de la surface (15%) étant destiné à la création de voie, parking, ..

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.

1.3.2 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 70% des logements créés devront être à vocation sociale.

1.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

La ligne arborée présente le long de la RD 901 sera maintenue et consolider afin de créer un espace tampon entre les futures constructions et cette route supportant un trafic important. De plus celle-ci aura un second objectif puisqu'elle permettra de veiller à la bonne intégration des constructions dans leur 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.

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 voirie interne structurante sera réalisée permettant de relier l'Allée du hameau à la route de Bridal ; évitant ainsi toute nouvelle sortie sur la route départementale 901. Celle-ci sera en sens unique pour la partie accession à la propriété.

Une voie de circulation secondaire permettra de desservir les constructions en profondeur partie Ouest du secteur.

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. Elle pourra être en partie traitée via des espaces communs définis dans l'enveloppe du secteur.

Groupe
DEJANTE
INFRA