

Igoville – OAP du Verger

1. Présentation du site

1.1 Enjeux et contraintes

Le secteur d'OAP du verger est couvert par une zone de présomption de prescription archéologique et d'une servitude d'utilité publique de type PT2 (transmissions radioélectriques).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue du verger utilise la connaissance de ces enjeux et contraintes pour veiller dans l'avenir à une urbanisation qualitative et responsable.



1.2 Superficie du site

Le secteur d'OAP est d'une superficie de 1,5ha.

2. Les objectifs poursuivis

2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site du verger sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer au minimum une vingtaine de logements, à travers une offre diversifiée répondant aux besoins de diverses catégories d'habitants.

L'opération comprendra par ailleurs une part de logements sociaux, représentant un minimum de 20% de l'ensemble du programme de logements. Une dérogation est possible si l'objectif de production de logements sociaux (sur la période 2020-2033) est atteint par ailleurs (délivrance agrément LLS).

2.2 Les objectifs poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

a) Voiries et accès

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. Deux accès seront créés sur la rue du verger et la rue du marais, sans toutefois remettre en question les objectifs de traitement soigné des lisières de l'opération (*cf. Les objectifs poursuivis en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère*).

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, ...). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération et permettant :

- de relier l'ensemble des futures constructions à la station la plus proche de transport en commun,
- de participer au lien entre la rue du verger, la rue du marais et la rue de la ravine,
- de traverser d'est en ouest le futur quartier grâce à un cheminement doux de type mail planté et passant par l'espace paysager central devant composer le cœur du site,
- de créer un maillage de venelles dans la continuité de celles existantes au niveau de la rue de la Ravine, l'ensemble permettant de traverser et de lier chaque partie qui composeront le nouveau quartier.

b) Réseaux

Voir Dispositions Générales.

2.3 Les objectifs poursuivis en matière de desserte par les transports en commun

L'aménagement du secteur devra tenir compte du niveau de service (actuel ou en projet) en transports en commun proposé autour du site. L'accès aux points de desserte les plus proches devra être facilité, notamment à travers la mise en place d'une connexion efficace aux voies et cheminements doux adjacents au site.

2.4 Les objectifs poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement

a) Véhicules motorisés

L'opération étant principalement destinée à développer l'habitat, il sera prévu au minimum un espace de stationnement permettant la visite de personnes n'habitant pas le nouveau quartier dimensionné selon les besoins, sauf en cas d'espace de stationnement public déjà existant dans un rayon de 150m autour du site de l'opération.

Les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies, à l'exception de celles à l'usage des visiteurs, et répondront aux normes suivantes :

DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES
Habitation	<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement individuel et intermédiaire : 2 places par logement minimum - Logement collectif : 1 place par logement + 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements - Logement locatif social de moins de 3 pièces : 1,5 places par logement - Logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun. <p><i>En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</i></p>
Autres destinations	<p><i>Le nombre de places à réaliser sera déterminé au regard de la nature des constructions, de leur situation géographique, des besoins en fonctionnement, des possibilités de fréquentation et de la desserte en transport en commun.</i></p>

b) Deux-roues non motorisés

Les constructions neuves en logements collectifs comporteront un espace fermé suffisamment dimensionné pour le stationnement des deux-roues non motorisés. Celui-ci devra comprendre au minimum l'équivalent de 1 place de stationnement par logement créé. Un abri couvert à cet usage

pourra être autorisé. Une localisation en rez-de-chaussée avec un accès direct sur la rue sera privilégiée. Toute autre localisation devra être justifiée et faciliter au maximum l'usage des deux-roues motorisés.

2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques

a) Qualité environnementale

Une zone tampon sera réalisée par l'aménageur au sud du site pour protéger les habitations voisines.

La plantation d'un arbre d'essence locale, à choisir parmi la liste annexée au présent document, sera exigée sur chacun des terrains à bâtir de l'opération.

L'opération comprendra un espace paysager central de convivialité qui sera traité de façon à recréer une ambiance de verger. En cas de phasage de l'opération, l'aménagement de cet espace paysager devra être réalisé de telle sorte à garantir sa continuité dans l'espace et son emplacement en tant que centralité du futur quartier.

Le noyer identifié au plan de zonage n°2 et protégé par le règlement du PLUiH au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sera conservé et servira d'amorce à la composition paysagère d'un espace central de convivialité.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible, ce pourcentage pouvant être ramené à 30% dans le cadre d'un ensemble de logements denses (ex : logements collectifs, intermédiaires ou groupés).

b) Gestion des risques

Voir Dispositions Générales.

2.6 Les objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

a) Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de la présence de nombreuses habitations tout autour du site.

b) Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, il sera proposé un traitement paysager de qualité et homogène en bordure des rues du verger et du marais, réalisé par l'aménageur.

Les clôtures sur rue seront constituées au choix :

- d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées (*cf. objectifs poursuivis en matière de qualité environnementale*), éventuellement doublée d'un grillage de teinte neutre (teinte criarde interdite) et d'une hauteur maximale de 1,60m placé côté rue ;
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et diversifiées, le tout d'une hauteur maximale de 2m. Dans ce cas, les clôtures, par leurs matériaux et leurs couleurs, doivent être en harmonie avec la construction principale.

Par extension, les clôtures entre voisins présenteront une homogénéité de traitement avec les clôtures sur rue. Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m pourront être autorisés ponctuellement afin de gérer les vis-à-vis entre constructions.

c) Proposer une architecture cohérente et de qualité

Avec les clôtures, les constructions sont l'élément le plus marquant dans le paysage. Afin de bien maîtriser leur impact, le projet devra tenir proposer un traitement architectural contemporain qui s'intègre dans le tissu urbain environnant à la fois ancien et pavillonnaire plus récent, en tenant compte de l'organisation spatiale du bâti, de la volumétrie des constructions, des matériaux et couleurs, etc. L'analyse qui en découle permettra de définir les dispositions minimales d'insertion des futures constructions, le choix d'une expression architecturale pouvant ensuite être variée.

d) Mixité des formes urbaines

L'opération proposera une mixité de formes urbaines, aux densités variables : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements en petits collectifs, ...

e) Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées soit :

- sur la limite de voie et emprise publique ou privée ;
- en alignement avec la façade principale de la construction voisine (mitoyenne ou située sur une parcelle adjacente) la moins éloignée de l'emprise publique ;
- en retrait d'une distance minimum de 3m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée. Le long de la rue des Marais, le retrait des constructions ne pourra être supérieur à 5m par rapport à la limite de voie et emprise publique ou privée.

Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

Il est attendu une densité plus forte de logements le long des rues du verger et du marais. Le projet favorisera la mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte du bâti général existant, de la configuration de la parcelle, des conditions topographiques ou de circulation ;
- afin de préserver un élément ou ensemble végétal de qualité.

Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles générales précédemment énoncées.

f) Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes rue du verger, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux. En cas de construction à toit plat comprenant un étage, au moins une façade devra marquer une rupture entre les différents niveaux de l'habitation.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant.

g) Matériaux et couleurs

Voir Dispositions Générales.

h) Façades et toitures

Voir Dispositions Générales.

i) Extensions et annexes

Voir Dispositions Générales.

j) Soigner l'aménagement des espaces non bâtis

L'opération intégrera un espace public dédié aux usages des futurs résidents, relié au réseau interne de cheminements piétons. Il sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante. Son traitement au sol sera différencié de la voirie par le choix de revêtements spécifiques, de préférence perméables.

Sur le pourtour du site (voir schéma d'OAP) les fonds de jardins seront obligatoirement préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m²), tel qu'indiqué au schéma d'aménagement.

2.7 Programmation

L'aménagement du secteur n'est soumis à aucune programmation, ni phasage particulier.

3. Schéma global des principes d'aménagement



