

## SITE DU PIQUE-PRUNE - MAYET

(OAP MAY3)

### PARTI D'AMENAGEMENT

#### LES FORMES URBAINES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La localisation de cette opération au sein d'habitat pavillonnaire, dans lequel l'implantation du bâti était relativement souple.

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physiologie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

Au centre de l'opération, un carrefour entre deux voies pourra prendre la forme d'une placette, venant ponctuer et apporter une animation dans ce nouveau quartier d'urbanisation.

Le site présente des franges bocagères déjà constituées à maintenir et entretenir. De plus, là où elles sont inexistantes, un espace de transition devra être ménagé en limite des habitations existantes : soit par des aménagements localisés sur l'espace public ou par la plantation de haies sur les espaces privés. En outre, les plantations devront privilégier les espèces locales adaptées aux conditions agronomiques et climatiques.

#### LES DEPLACEMENTS

Aucun nouvel accès ne devra être créé en dehors d'un embranchement sur la place des écoles et d'un accès sur l'avenue du Pique-Prune. A noter que celui-ci devra être conforme au règlement de la voirie départementale. Un accès devra être réservé pour une progression ultérieure de l'urbanisation vers l'ouest.

Le maintien du caractère rural de la liaison douce au nord de l'opération devra être assuré.

#### ENVIRONNEMENT, ENERGIE ET RESEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible, notamment sur les ouvrages créés à proximité

#### CONTEXTE

Le site du Pique-Prune se situe en continuité d'un espace récemment aménagé à vocation d'équipements scolaires (école, restaurant scolaire), et en continuité du lotissement de l'Aubépin au nord. Une liaison douce permet de relier le site de l'école maternelle au quartier Saint Nicolas.

Aujourd'hui espace cultivé, il ne présente un intérêt agronomique faible du fait de son encadrement par l'urbanisation et un intérêt environnemental et écologique faible.

La frange ouest de l'opération est marquée par une haie bocagère. Au sud de la zone, un espace de jardins est délimité par un fossé d'écoulement qui vient alimenter le lavoir à proximité.

#### OBJECTIFS

La densification de cet espace doit permettre :

- d'assurer une urbanisation à vocation d'habitat, tout en prenant en compte la continuité hydraulique et en maintenant le caractère paysager du site.
- Assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel
- De s'appuyer sur les réseaux vaires présents au droit du site, ainsi que sur les liaisons douces présentes

#### PROGRAMME

Surface brute du site :	1,25 ha
Densité recherchée :	18 logements/ha minimum
Objectif de logements	23 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

**Approbation** : 072-200073112-20200213-2020\_DC\_019-DE  
en date du 02/03/2020 ; REFERENCE ACTE : 2020\_DC\_019

des écoles. Il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une autorisation au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).

