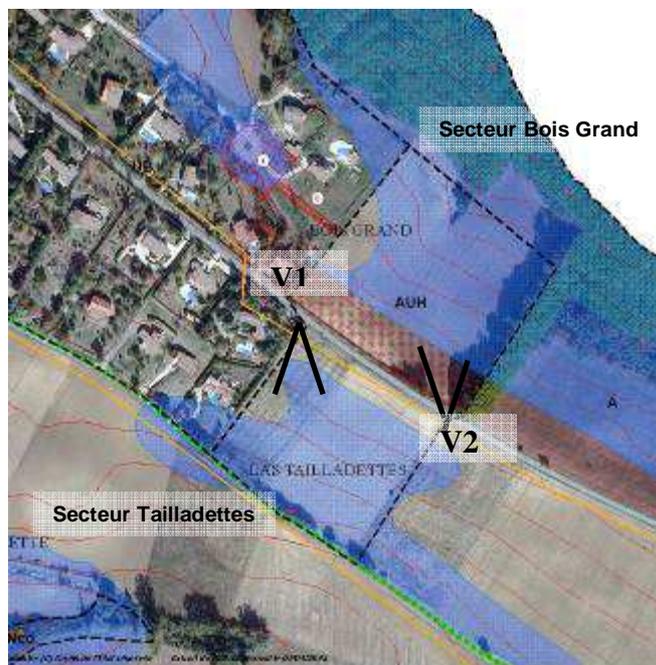


Orientation d'aménagement et de programmation Secteurs de Bois Grand / Tailladettes

Contexte et enjeux urbains

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



Les deux secteurs de « Bois Grand » et « Tailladettes », représentent en totalité une superficie de **4,8 ha**, dont 0.66 ha sont inconstructibles du fait du Plan de Prévention des Risques.

Situés en entrée de ville Est sur la route d'Espanès, en continuité immédiate d'un secteur d'habitat aéré, en assainissement non collectif.

Deux secteurs sont identifiés :

- Le secteur « Bois Grand » d'une surface de 2,8 ha, avec une pente de l'ordre de 15% orientée nord.
- Et le secteur « Tailladettes » d'une superficie de 2ha, avec une pente de 18% orientée Sud.

Ces territoires sont actuellement vierges de toute construction (zone agricole au POS).

L'objectif est de conforter le secteur d'habitat existant. La couture avec le secteur existant et l'impact dans le paysage sont les deux enjeux majeurs de ce secteur.

Le secteur « Tailladettes » - vue depuis la RD68 vers le Sud (V1)



Le secteur « Bois Grand » - vue depuis la RD68 vers le Nord (V2)



Objectif et orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de favoriser un aménagement cohérent en termes d'accès et de maillage de voirie, de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH sur les deux secteurs « Bois Grand » et « Tailladettes ».

Les aménagements projetés devront permettre de marquer l'entrée de ville depuis la RD68 et ainsi de réduire la vitesse sur cet axe. Le carrefour devra être aménagé de manière à permettre la sécurisation de flux routier mais aussi des piétons.

Un seul accès sera créé sur le RD 68.

Le secteur de « Bois Grand » sera relié au quartier existant par une connexion piéton-cycle permettant notamment de rejoindre l'arrêt de bus scolaire.

Leur vocation est d'accueillir un programme de logements développant une mixité de l'habitat. Pour s'inscrire dans les objectifs du PLH, ils devront comprendre, sur chaque secteur, **20% minimum de logements locatifs sociaux et 20% de logements dédiés à de l'accession à prix abordable** tel que défini dans le PLH.

La densité maximum recommandée par le SCOT est de 10 logements par hectares. Cependant, l'étude de sols qui devra être faite pourrait préconiser des tailles moyennes de parcelles à 1500m² (cf : étude de sols Aqualis, pièce 5.1.5 du PLU). C'est ainsi qu'il est envisagé la réalisation d'environ **28 à 41 logements** sur la totalité du secteur.

L'objectif d'aménagement est identique pour les deux secteurs. En effet la zone veut s'inscrire dans les objectifs du développement durable, il devra donc favoriser une orientation **est/ouest** des façades, garante d'un apport d'énergie solaire. Cette implantation est également nécessaire pour minimiser les terrassements et ainsi s'adapter à la pente.

Les constructions sur la zone seront **plus denses en cœur de zone**. Les maisons pourront être mitoyennes par deux afin de conserver des ouvertures sur le grand paysage.

Les constructions en bordure du grand paysage et en couture de l'habitat existant seront moins denses afin d'offrir une plus grande intégration paysagère.

Les talus ainsi que la limite avec le grand paysage à l'Est sur la zone « Tailladettes » seront traités sous forme de haie arbustive (mélange de haute tige et d'arbuste) d'essences locales reprenant ainsi l'idée du maillage bocagé.

Les voies et les talus seront plantés pour le secteur « Bois Grand » au nord et pour le secteur « Tailladettes » au sud afin de minimiser l'impact dans le paysage.

La zone bénéficiera également d'un espace vert paysagé, sur la ligne de crête contribuant à une bonne intégration de la zone en minimisant l'impact du bâti sur les points hauts. Cet espace constituera le poumon vert du quartier et pourra faire l'objet d'aménagement de type belvédère sur le paysage, jeux d'enfants mais aussi espaces de plantations...

De plus cet espace tampon permet une prise en compte des contraintes liées au Plan de Prévention des Risques et la présence d'une ligne de Gaz (TIGF).

Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et pourra être aménagé indépendamment l'un de l'autre.

Orientation d'aménagement et de programmation – Secteur « Bois Grand / Tailladettes »

