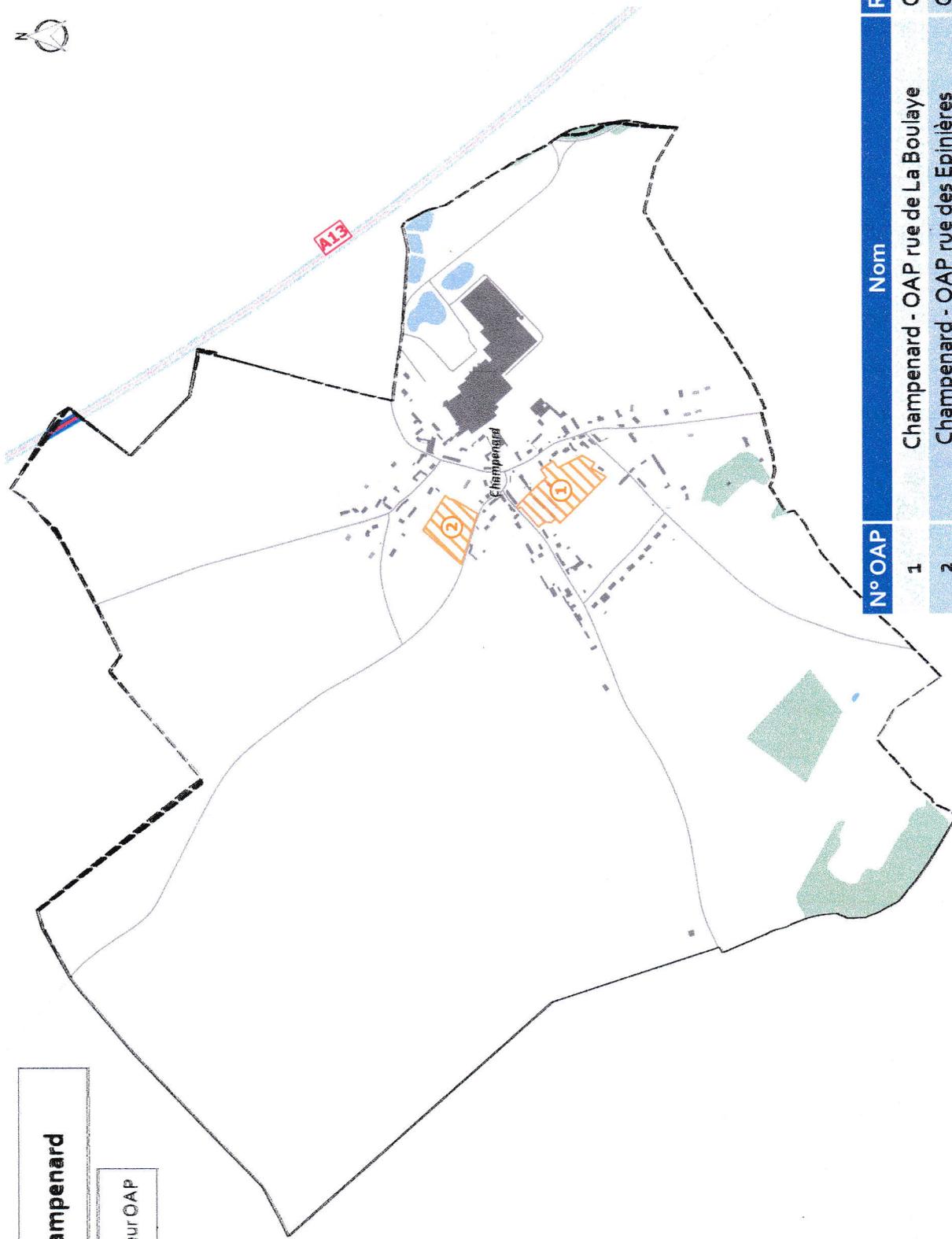


# COMMUNE DE CHAMPENARD



**Champenard**

Secteur OAP



N° OAP	Nom	Ref zonage
1	Champenard - OAP rue de La Boulaye	CHP-OAP1
2	Champenard - OAP rue des Epinières	CHP-OAP2

# L'OAP rue de La Boulaye

## 1. Présentation du site

### 1.1. Enjeux & contraintes

Le secteur d'OAP de la rue de La Boulaye est concerné par un risque de retrait et de gonflement des argiles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 1,3ha.

## 2. Les objectifs poursuivis

### 2.1 Les objectifs poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération à développer sur le site de la rue de La Boulaye sera à dominante d'habitat. L'aménagement et l'équipement du site fera l'objet d'une opération unique couvrant l'intégralité de la zone. 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 une douzaine de logements. Au moins deux logements locatifs devront être proposés sur le terrain d'opération.

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

Les futures habitations seront desservies principalement par une ou plusieurs voies de dessertes internes à l'opération. L'accès se fera depuis la rue de La Boulaye, tandis qu'une possibilité de desserte future devra être conservée dans la partie sud du site, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. 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.

### 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 en matière de desserte aux besoins en stationnement

#### Véhicules motorisés

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
<p><b>Habitation</b></p>	<p><u>Logement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 emplacements par logement (cette norme pouvant être réduite pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à la loi)</li> </ul> <p><u>Hébergement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.</li> </ul>
<p><b>Autres destinations</b></p>	<p>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>

## 2.5 Les objectifs poursuivis en matière de qualité de l'environnement et de gestion des risques

### Qualité environnementale

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. En cas d'impossibilité, il pourra être dérogé à ce principe, sous réserve d'une justification.

Les espaces non bâtis perméables représenteront au minimum 50% de la superficie de chaque terrain constructible.

### Gestion des risques

Tout risque porté à la connaissance de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme pourra faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera portée au plan de composition, qui tiendra compte notamment de l'intégration des futures constructions dans leur environnement immédiat, au sein du bourg de Champenard.

### Implantation des constructions

Le plan de composition proposera des principes d'implantation cohérents à l'échelle de l'opération. D'une manière générale, il sera privilégié une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, aux limites parcellaires ou aux voies. Elle favorisera par

ailleurs une bonne orientation des pièces à vivre et sera étudiée de telle sorte qu'elle permette à l'avenir une extension du bâti.

Le projet pourra comporter une mitoyenneté entre les constructions, en recherchant au maximum l'optimisation du foncier disponible à travers des constructions sur les limites séparatives.

### Volume des constructions

La hauteur des constructions sera cohérente avec la hauteur des constructions avoisinantes, soit une hauteur maximale de 8m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et de 11m au faîtage, rapportée au milieu de la façade depuis le terrain naturel avant travaux.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de discipline architecturale et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti avoisinant. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra ainsi mettre en évidence le bâti avoisinant sur lequel s'appuie la demande de dépassement de hauteur.

### Aménagement des espaces non bâtis

Sur le pourtour du site les fonds de jardins seront préservés de toute construction (hors annexes dont la superficie d'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>), de manière à conserver des espaces de respiration entre les constructions existantes et celles à venir.

## 17 Programmation

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



### 3. Schéma global des principes d'aménagement

