

## Les orientations de l'OAP sectorielle de Pré Champon

### Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe en limite nord du centre-bourg, délimitée au nord et à l'ouest par la route de Malleval et à l'est par le chemin des Garrigues. L'ensemble est relativement plat même si on peut noter que le point bas se situe au nord-ouest, à proximité de la route de Malleval.

### Objectifs

- L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément au tissu urbain environnant et de cohérence avec le village. L'objectif est de faciliter la densification de ce secteur proche des équipements, commerces et services tout en maîtrisant son évolution pour tenir compte de l'environnement existant.



L'ancienne église au pied de la falaise, visible depuis le site



Un accès potentiel vers le village et les espaces publics du coeur de village



Le site est entouré sur deux côtés par la route de Malleval

# Les orientations de l'OAP sectorielle de Pré Champon



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès automobiles uniques
-  Cheminements piétons au centre du secteur
-  Alignement des constructions en retrait de la route
-  Espace inconstructible avec protection de la barrée et de l'ancien canal
-  Espaces inconstructibles
-  Espace vert public central
-  Espace pour logement intermédiaire et/ou collectif
-  Espace pour logement individuel et/ou intermédiaire
-  Espaces pour logement individuel
-  Sous-secteurs

Schéma de principe

## ■ Les orientations de l'OAP sectorielle de Pré Champon

### Principes d'aménagement

- L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers des opérations d'aménagement d'ensemble. Pour chaque sous-secteur, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des sous-secteurs. Cela implique l'établissement d'un plan de composition pour chaque sous-secteur.

### Éléments de programme

- Il sera visé la réalisation de trente-cinq logements sur l'ensemble des secteurs faisant aux alentours de 13145 m<sup>2</sup>, soit une densité de l'ordre de 25 logements/hectare. Un petit équipement public ou des activités non nuisantes sont aussi possibles à la marge.
- La typologie des logements (individuel, intermédiaire, collectif) sera variée mais devra suivre le schéma de principe ci-avant.

### Dessertes et accès

- Les accès se feront uniquement depuis la route de Mallevall. On limitera à deux maximum, les accès au tènement.
- Les dessertes seront minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près des voies de desserte et un regroupement est vivement encouragé.
- Les accès et circulations piétons et cycles devront

être facilités, lisibles et irriguer le centre du tènement.

### Composition urbaine et paysagère

- L'implantation du bâti se fera selon les limites portées sur le schéma d'aménagement. La possibilité de bâtiments en R+2 ne devra pas faire oublier une recherche d'épannelage de façon à créer une diversité.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).
- Une trame verte nord-sud sera organisée sur une largeur suffisante pour permettre la biodiversité et le passage de la petite faune. Elle accompagnera le chemin des Garrigues en reliant les jardins créés au long de l'opération.

### Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
- Les volumes bâtis seront en R+1 et R+2 pour correspondre aux volumétries du village.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Toutefois, il est conseillé de les intégrer dans les corps principaux de bâtiments pour

limiter l'emprise au sol.

- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).