



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

OBJAT

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°3 du PLU

Complément OAP

(Octobre 2023)

Sommaire

1	<i>Secteur des Grandes Terres</i>	4
1.1	Contexte et localisation	4
1.2	Schéma de principes de l'OAP	7
1.3	Principes d'aménagement	9
1.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	9
1.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	10
1.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	10

1 Secteur des Grandes Terres

1.1 Contexte et localisation

La zone bénéficiant de cette orientation d'aménagement et de programmation de secteur se situe au Nord de la commune d'OBJAT sur le secteur des Grandes Terres.

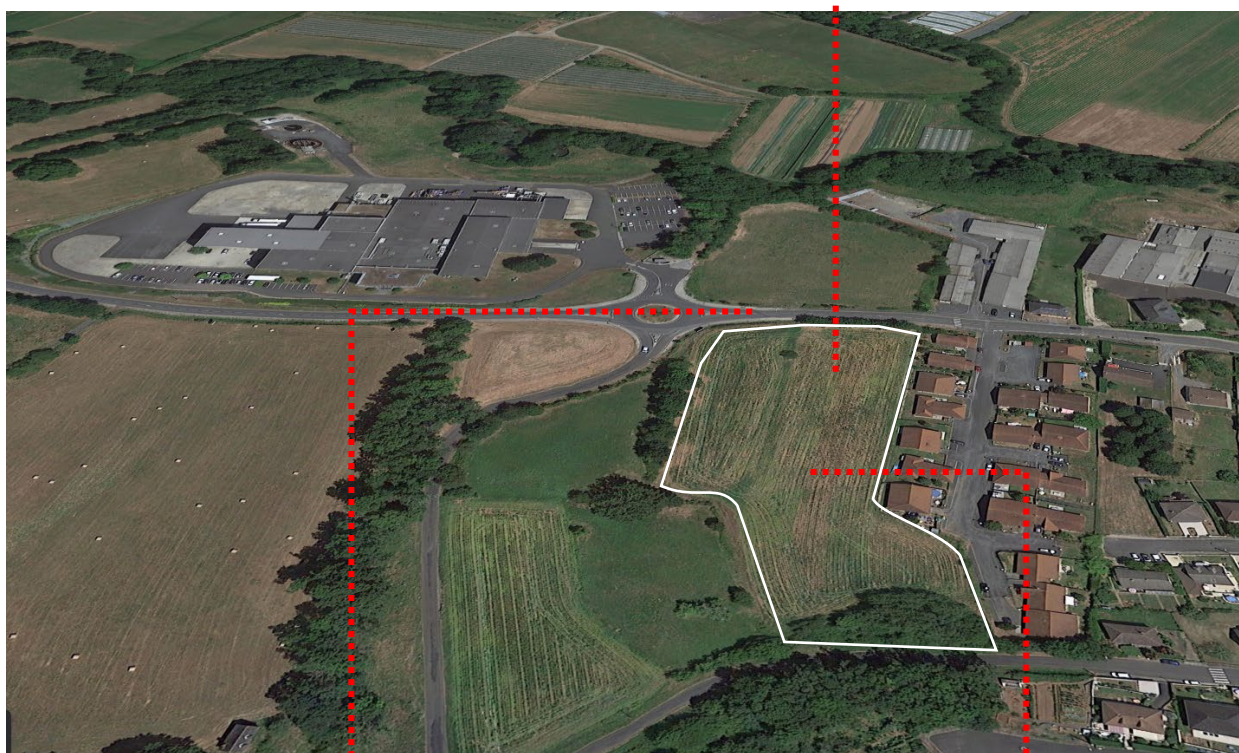
Le projet se situe en limite d'une zone urbaine déjà construite, avec au Nord Est une zone urbaine à vocation d'activité, au Nord une zone agricole, au Sud un espace avec une urbanisation relativement dense recensant entre autre des logements sociaux et des opérations de lotissement et pour terminer à l'Ouest la voie de chemin de fer.



Elle est composée des parcelles AC 280 et 282 représentant une surface de 1,3 hectares.

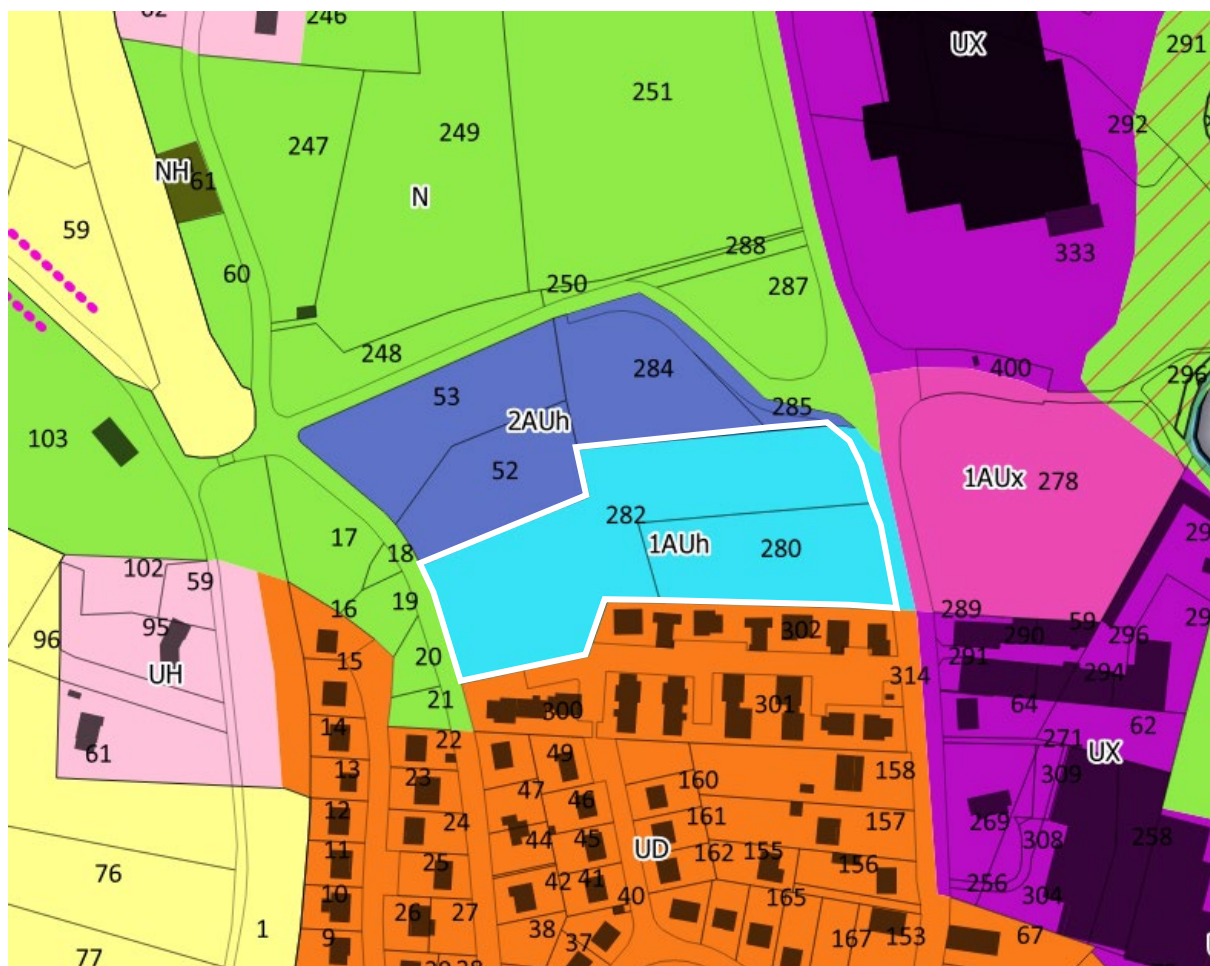
Le secteur est actuellement une prairie en très légère pente d'Ouest en Est, quelques lisières boisées sont également présentes sur le site à l'extrémité Ouest de celui-ci ainsi que sur la frange Nord.

Reportage photographique

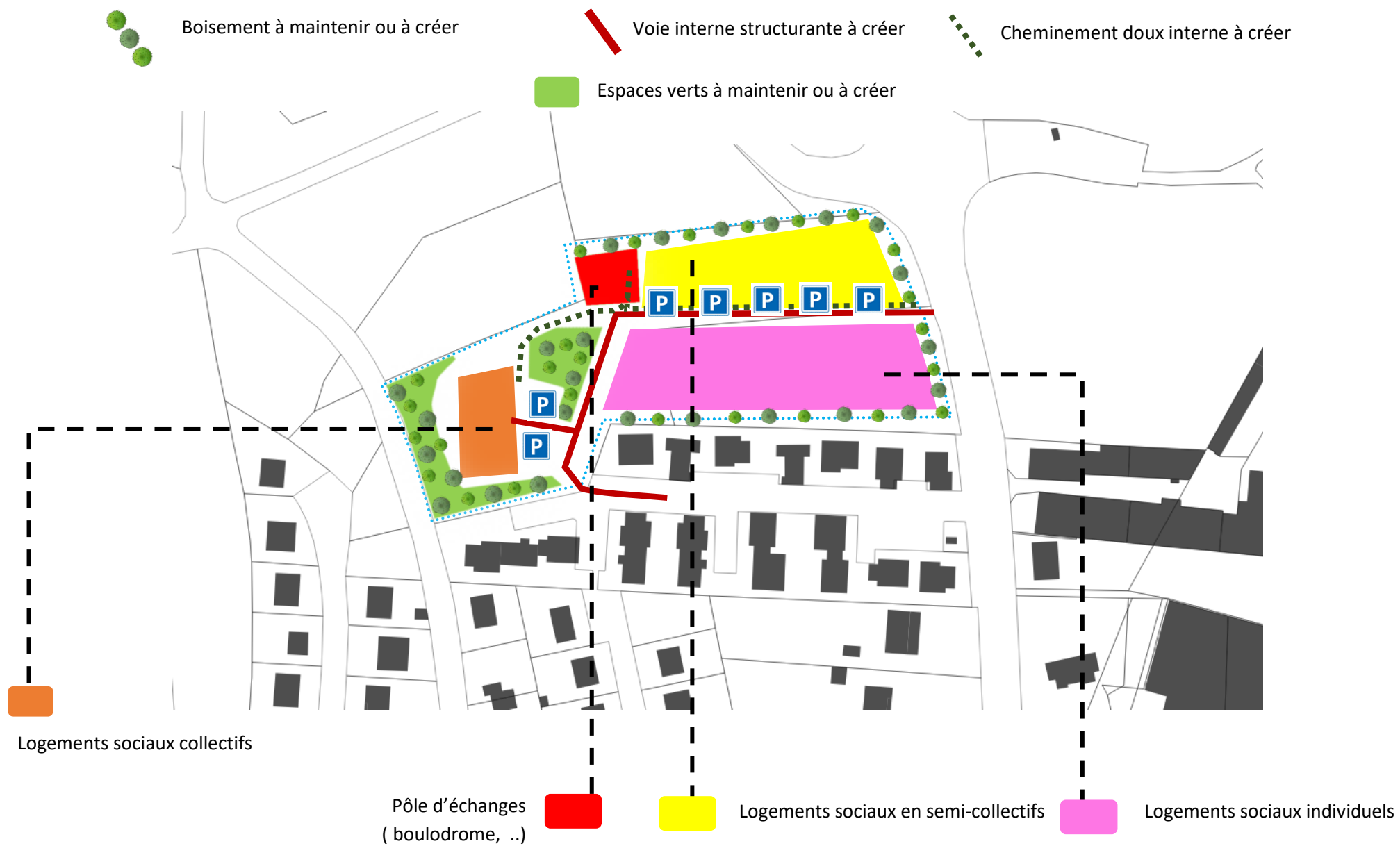


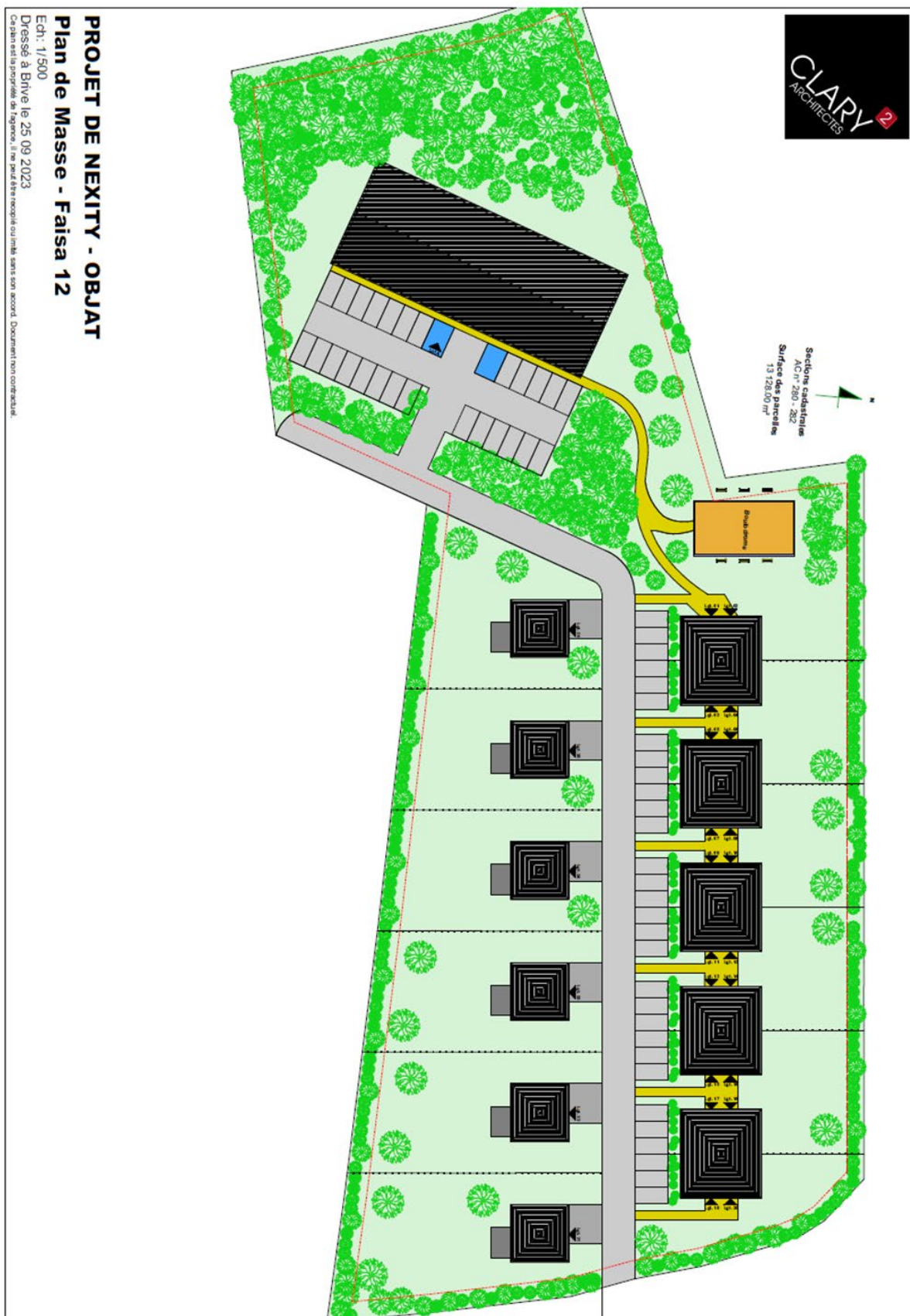
Classement des parcelles dans le PLU

Les parcelles concernées par cette orientation d'aménagement et de programmation de secteur sont classées en zone 2AUh au PLU d'Objat. Cette orientation d'aménagement et de programmation de secteur permettra ainsi d'encadrer le développement de ce secteur, constituant la porte d'entrée Nord du territoire communal.



1.2 Schéma de principes de l'OAP





1.3 Principes d'aménagement

1.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant une diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'habitat groupé (collectif et/ou semi collectif) devra s'implanter sur les parties Ouest et Nord du secteur, quant au secteur Sud, celui-ci sera destiné à des logements sociaux individuels implantés de façon assurant ainsi une densité de constructions plus forte que celles des quartiers environnants. Nous retrouverons également un pôle de vie et d'échange qui permettra aux habitants du quartier et au riverain d'échanger autour de boulodromes.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 46 logements sociaux devra être réalisé sur la totalité du secteur.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

1.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre d'augmenter le parc de logements sociaux présents sur le territoire communal en continuité de la résidence Jean Bordas.

1.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

La ligne arborée présente le long de la RD 148^{E1} sera maintenue et consolidée afin de créer un espace tampon entre les futures constructions et cette route supportant un trafic important. De plus celle-ci aura un second objectif puisqu'elle permettra de veiller à la bonne intégration des constructions dans leur environnement. De même en ce qui concerne la zone arborée située en limite ouest du secteur qui sera maintenue afin de garantir la stabilité du talus existant.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. De plus une amorce pour la desserte des eaux usées de la zone 2AUh devra être prévue au sein du projet.

Le projet est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable, celui-ci étant présent sous la RD 148E1.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Une voirie interne structurante sera réalisée permettant de relier la route départementale 148^{E1} ; à l'impasse Jean Bordas ; celle-ci sera en sens unique sur l'ensemble du projet d'aménagement. A noter que l'accès depuis la route départementale était existant pour des engins agricoles ; un accord a été acté par le gestionnaire du réseau concernant le maintien et le positionnement de celui-ci pour permettre la desserte du futur projet.

L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Elle pourra être en partie traitée via des espaces communs définis dans l'enveloppe du secteur.

