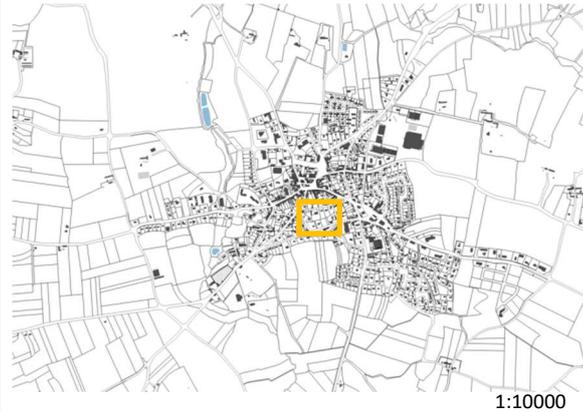
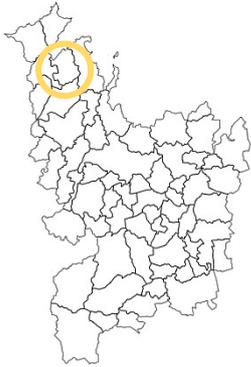


Matignon- n°143-2

Zone Upro



« Rue du Château d'Eau »

Superficie : 0.46 ha

Nombre de logements minimum : 27

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

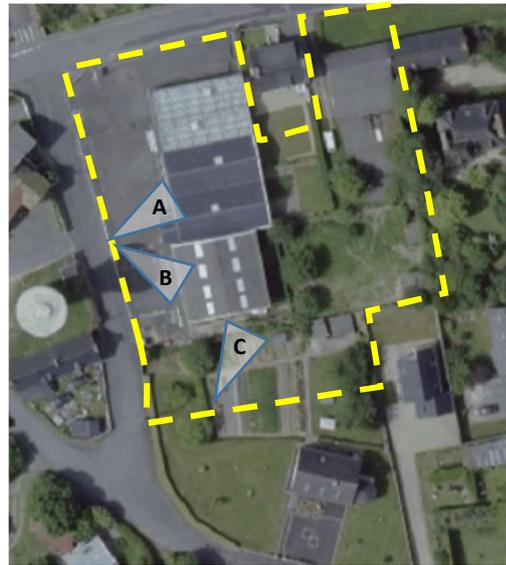
Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé à proximité du centre-bourg, au Sud.

Il est constitué de fonds de jardin, d'une ancienne zone d'activité ainsi que de parcelles vides.

Ce secteur se situe à proximité de la future zone d'extension.

Site en renouvellement urbain



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement.

L'urbanisation peut s'effectuer par une opération d'ensemble ou par le biais d'opérations individuelles successives. Dans le cas d'opérations individuelles, un plan d'aménagement d'ensemble devra être validé par la mairie.

L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :

- Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Ainsi, les bâtiments, les stationnements et les espaces communs devront présenter des emprises et implantations, permettant de limiter les espaces résiduels.
- Un accès groupé au secteur sera réalisé à l'ouest par la rue du château d'eau.
- Un accès pourra être prévu par la Rue de Penthièvre

En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les hauteurs pourront atteindre 12m maximum au faitage tout en garantissant des formes urbaines qualitatives et variées.

Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'opération totale. Cette surface pourra être diminuée à 20%, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisées, ...) sont mis en place sur l'ensemble de l'opération.

Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validés par la commune, à savoir :

- Accès au lot

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

- Un principe de desserte groupé pourra être mis en place rue de Penthièvre (via la parcelle AD453) ou par la rue du Château d'Eau.
- Une attention particulière sera portée sur l'alignement des bâtiments sur la rue du Château d'Eau
- L'angle entre la rue de Penthièvre et la rue du Château d'Eau devra également être traité.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Ce secteur est à vocation **mixte** :

- Les activités professionnelles (bureaux, ...) et les commerces compatibles avec l'habitat pourront être accueillis sur le site.
- L'aménagement du site garantira des formes urbaines variées et qualitatives.
- Sur le secteur, la part de logements locatifs sociaux devra atteindre les 20%

En matière de stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins logements devront être privilégiés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Chaque logement pourra disposer d'une place minimum de stationnement. Ces dernières pourront être mutualisées avec les parkings publics du secteur.

En matière de desserte par les transports en commun :

- La commune de Matignon dispose d'une offre de transport en commun avec le réseau Dinamo avec un passage par jour.
- Le réseau BreizhGo et plus précisément la ligne 13 possède également un arrêt à Matignon qu'il dessert 6 fois par semaine.

En matière de desserte des terrains par les voies :

- Le terrain est desservi au nord par la rue de Penthièvre, au sud ainsi qu'à l'ouest par la rue du Château d'Eau.

- Un principe de desserte sera mis en place au cœur de la zone en fonction des accès groupés afin de desservir l'ensemble des lots.

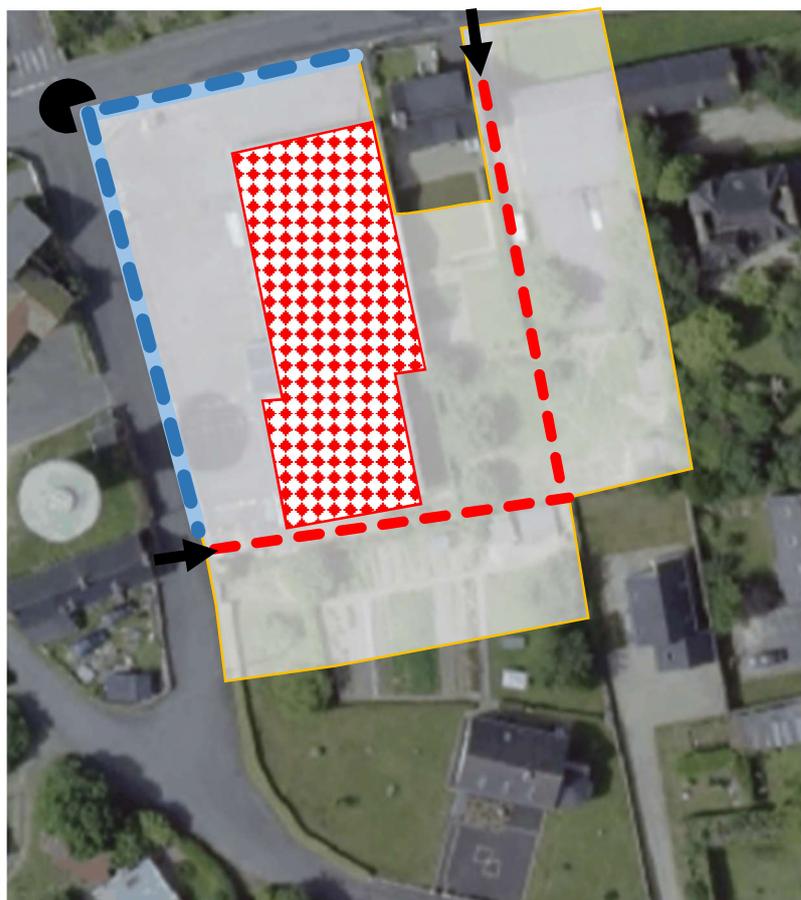
En matière de desserte des terrains par les réseaux :

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.
- L'infiltration des eaux pluviales sera privilégié à la parcelle. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire d'obstacle à l'écoulement de l'eau. Les surfaces créées devront autant que possible être perméable.
- Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Les lots seront desservis en électricité.

Légende

-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès groupé
-  Principe voie de desserte
-  Traitement qualitatif de l'interface public/privé (bâti, végétal, ...)
-  Traitement de l'angle
-  Bâtiments démolis

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°143-2



↑ N