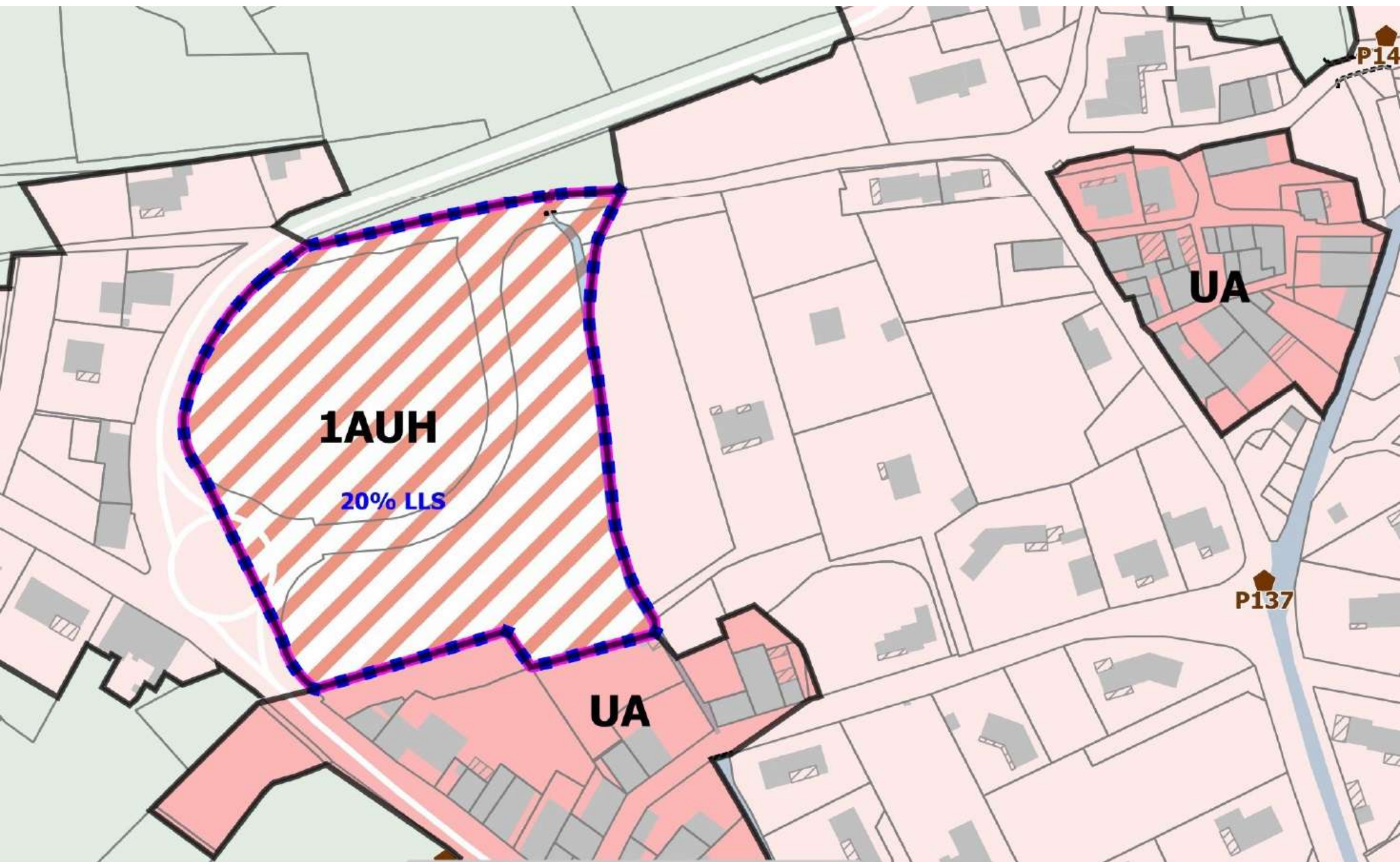




Cébazan « Les Portes du Midi »

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : Sortie de Bourg, RD 612

Surface : 1,53 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 21 et 27 logements (environ 15 lgts/ha).

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

Se référer à l'OAP « Entrée de ville ». Situé en entrée de bourg l'aménagement de ce secteur doit préserver et de renforcer la qualité de vie de la commune et plus largement du territoire.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau fort.



Sortie de Bourg RD 612 (Source : Google)



Entrée du secteur aménager (Source : Google)

Principes d'aménagement

Vocation

Le secteur est à vocation mixte, à dominante d'habitat à réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Les commerces et services de proximité pourront s'implanter préférentiellement sur la partie nord, en rez-de-chaussée petits collectifs accueillant du logement à l'étage.

Formes urbaines et architecturales

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ; au sud de la voie de desserte interne seront privilégiées les habitations individuelles avec jardin. Le secteur au nord de la voie sera dédié aux petits logements collectifs (R+1 maximum) avec services et commerces en rez-de-chaussée.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. Une étude hydraulique sera réalisée dans le cadre de l'opération d'ensemble afin de déterminer l'inondabilité et donc l'éventuelle inconstructibilité des parcelles 883 et 756 positionnées le long du fossé. (Cf. dispositions générales du PPRI).

Cadre de vie et espace public

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère :

- en s'adaptant à la topographie, en évitant des déblais et remblais excessifs ;
- en aménageant des espaces verts et paysagés ;
- en préservant les haies et fragments de haies identifiés sur le schéma.



ORIENTATION PROGRAMMATIQUE



Périmètre de l'OAP



Vocation dominante d'habitat plain-pied et R+ 1 avec services/commerces de proximité au RDC
épanelage progressif vers l'Est

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS



Voie principale existante



Voie secondaire existante



Voie secondaire à requalifier



Voie principale à créer (double sens + trottoir)



Connexion piétonne à créer ou conforter



Espace de stationnement mutualisé, paysagé employant un revêtement perméable (stabilisé, gazon alvéolé, etc.)



Espace public type placette

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES



Principe d'alignement des bâtiments

PAYSAGE ET PATRIMOINE



Espace paysager en entrée de site



Alignement d'arbres à planter



Espaces verts à créer



Muret en pierre à conserver



Cône de vue à mettre en valeur



Entrée de ville à valoriser
se référer à l'OAP thématique

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE



Ruisseau



Bassin de rétention paysager



Principe de noues paysagères



Principe de fossé à prévoir