

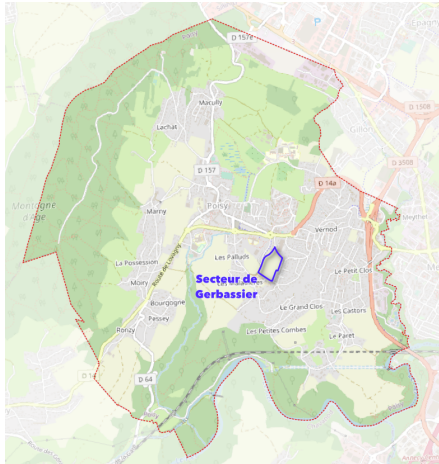
Déclaration de projet emportant **MISE EN COMPATIBILITÉ N°3** du **PLU de POISY** (site Gerbassier)

5 - Orientation d'aménagement

Extrait pour le secteur de Gerbassier

DOSSIER POUR
AVIS Missions régionales
d'autorité environnementale
(MRAe) et EXAMEN CONJOINT

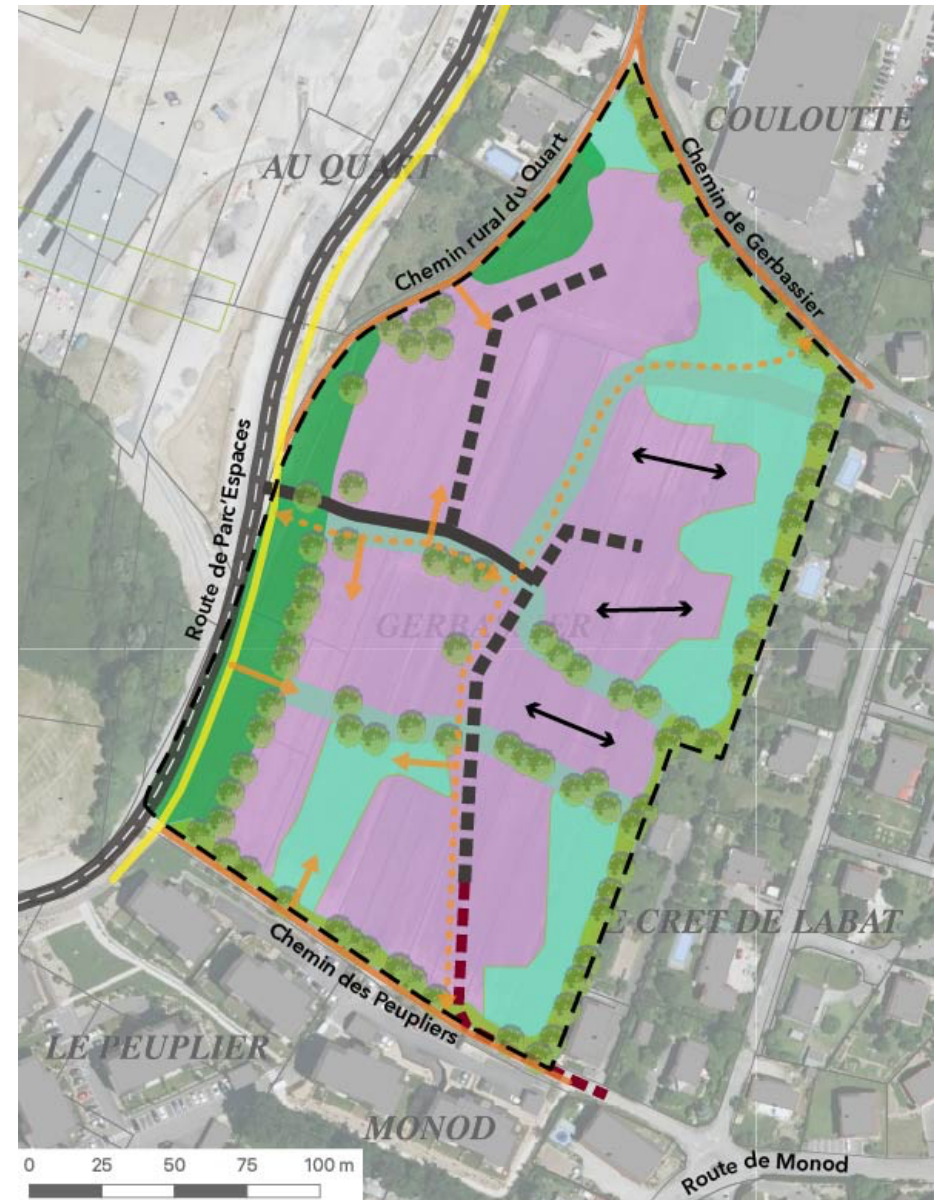
Localisation du secteur



Constats :

Emprise : 4,4 ha environ.
 Le site se trouve dans le secteur de Gerbassier en continuité du vaste Parc'Espaces qui accueille le groupe scolaire du Quart, la salle polyvalente et culturelle « Le Podium » et une zone humide réhabilitée et aménagée à des fins pédagogiques. Le secteur est à quelques pas du chef-lieu et de ses commerces et est facilement desservi par les transports en commun du Grand Anancy.

Schéma des principes d'aménagement



Conditions d'urbanisation :

L'urbanisation du secteur doit s'effectuer par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble du secteur. L'urbanisation effective pourra s'effectuer par tranche.








Servitude de mixité sociale : au moins 35 % de la surface de plancher du projet doit être dédiée à des logements sociaux répartis entre logements locatifs sociaux et logements en bail réel solidaire.

Programmation / formes bâties / densités

Environ 340 à 350 logements (soit une densité de l'ordre de 80 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du secteur OAP) dont 35% minimum de la surface de plancher du projet doit être dédiée des logements sociaux (accession abordable, accession sociale et locatif social).

L'habitat collectif avec un gradient de R+1+C à R+3+C est attendu. Le faîtage des constructions ne pourra pas excéder la cote 539 m NGF.

Principes de gestion des mobilités

-  Un seul accès à la zone de Gerbassier depuis la route de Parc'Espaces.
-  Principe de desserte secondaire dans l'opération (à titre indicatif); les voies secondaires ne doivent pas créer de bouclage.
-  Accès possible à la zone depuis le chemin des Peupliers uniquement pour les pompiers et les services collectifs.
-  Mode doux en site propre existant.
-  Liaisons piétonnes inter-quartier existantes sur lesquels les maillages doux du quartier doivent se greffer.
-  Liaisons piétonnes et cycles à créer
-  Points de liaisons avec le chemin de Gerbassier et le chemin du Quart, diffusion de « sentes » à l'intérieur de lots.

L'aménagement du secteur prévoira des parcours en mode doux à l'intérieur du secteur. Ces parcours devront permettre un bouclage avec le chemin des Peupliers au Sud, avec le chemin de Gerbassier au Nord, avec le chemin rural du quart au Nord-Ouest et avec le mode doux en site propre le long de la route de Parc'Espaces à l'Ouest. Ces bouclages en mode doux permettront de rejoindre facilement les arrêts de bus.

Les accès aux stationnements souterrains seront positionnés de sorte à limiter la diffusion des voitures dans les espaces collectifs du secteur.



Les places de stationnement affectées aux logements seront réalisées en sous-sols.

Seules les places « visiteurs » sont admises en surface. Au moins la moitié de ces places doivent être réalisées avec des matériaux perméables (exceptés les places PMR).





Energie renouvelable

Le projet doit baser a minima 50% de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables.

Principes de composition bâtie

-  Bâtiment collectif avec un épannelage allant du R+1+C au R+3+C. De plus la côte NGF du faitage des constructions ne devra pas excéder 539 m NGF.
-  Les bâtiments situés en amont du terrain devront être implantés de manière à préserver des ouvertures paysagères pour les villas voisines. Il sera donc privilégié une orientation Est/Ouest des bâtiments.

Principes de composition paysagère et environnementale

-  Une lisière paysagère plantée d'essences locales sera aménagée sur les limites Nord, Est et Sud du projet pour permettre une bonne intégration vis-à-vis des constructions existantes.
-  La gestion des eaux pluviales devra préserver l'alimentation en eau du marais du Quart. Pour cela, il est prévu de conserver un large espace vert en limite Ouest du secteur. Cet espace devra être traité en prairie inondable.
Des noues paysagères, dans la mesure du possible et selon leur utilité, accompagneront les voiries, pour participer de la gestion des eaux pluviales.
-  Le projet consacrera une large part aux espaces verts. Les espaces verts collectif seront traités en prairies fleuries ou en verger sur prairie fleurie pour favoriser la biodiversité et limiter l'entretien.
Les espaces verts collectifs du projet comporteront des jardins partagés avec zone de compost de déchets verts et des espaces dédiés pour les jeux de ballons ou de type aire de jeux pour enfant, placette.
-  Les parcours en mode actifs (liaisons piétonnes et cycles, les sentes en intérieur de lots) devront s'inscrire dans une trame de coulée verte parcourant le secteur, participant à la qualité paysagère du secteur et à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur. Ils devront être accompagnés de plantations pour assurer un ombrage et être revêtus par des matériaux à faible albédo.