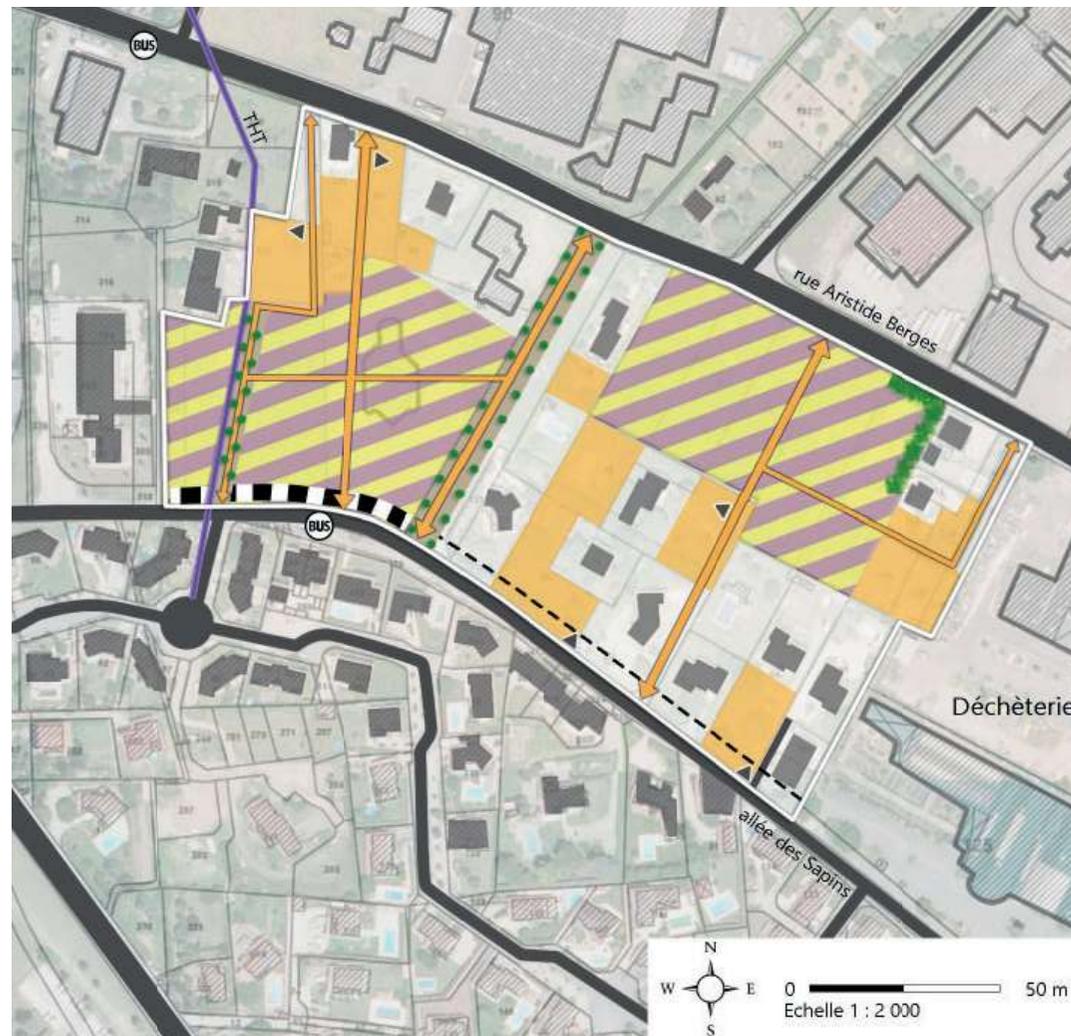


OAP N°10 - Marcerolles

Localisation: Marcerolles, rue Aristide Berges

Zones : AUc et Ub



secteur mixte habitat inter. & collectif
secteur habitat individuel
nouveaux accès
ligne Très Haute Tension

espace commun fonctionnel
nouveaux axes de desserte
aménagement paysager
alignement du bâti

stationnement visiteur
aménagement quai bus
écran végétal

État des lieux: ancien tènement agricole, de forme rectangulaire, situé entre la rue Aristide Berges et l'allée des Sapins, desservi par une ligne Citéa. Le site est bordé par de l'habitat de type individuel (pavillonnaire) et au nord par des bâtiments d'activité. Présence d'une ancienne salle des fêtes vouée à la démolition, de 12 logements existants de type pavillonnaire. Une ligne Très Haute Tension survole le site à l'ouest.

Aménagement urbain et paysager:

- Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur deux secteurs distincts (zones AUc);
- Cadrer / structurer par le bâti, l'entrée du quartier avec un traitement soigné de l'angle bâti;
- Privilégier le parcellaire en lanière pour chaque unité bâtie;
- Création d'espaces de respiration, rencontre, aire de jeux le long des nouvelles voiries;
- Réhabilitation possible de l'équipement rue Aristide Berges en lien avec le tissu environnant;
- La présence du réseau d'irrigation de la Bourne devra être intégrée dans les opérations. Tout projet d'aménagement devra prévoir les modifications du réseau en collaboration avec le syndicat d'irrigation de la Bourne.

Déplacements et stationnements:

- Création de 4 axes de desserte longitudinaux entre l'allée des Sapins et la rue Aristide Berges dont 2 seront plantés et comporteront un espace commun fonctionnel ainsi que des voies mode doux;
- Accessibilité transverse possible pour desserte en cœur d'îlot ;
- Récupération d'une sur largeur sur l'allée des Sapins pour permettre la création de trottoirs et la sécurisation de l'arrêt bus.

Périmètre: environ 31433 m²

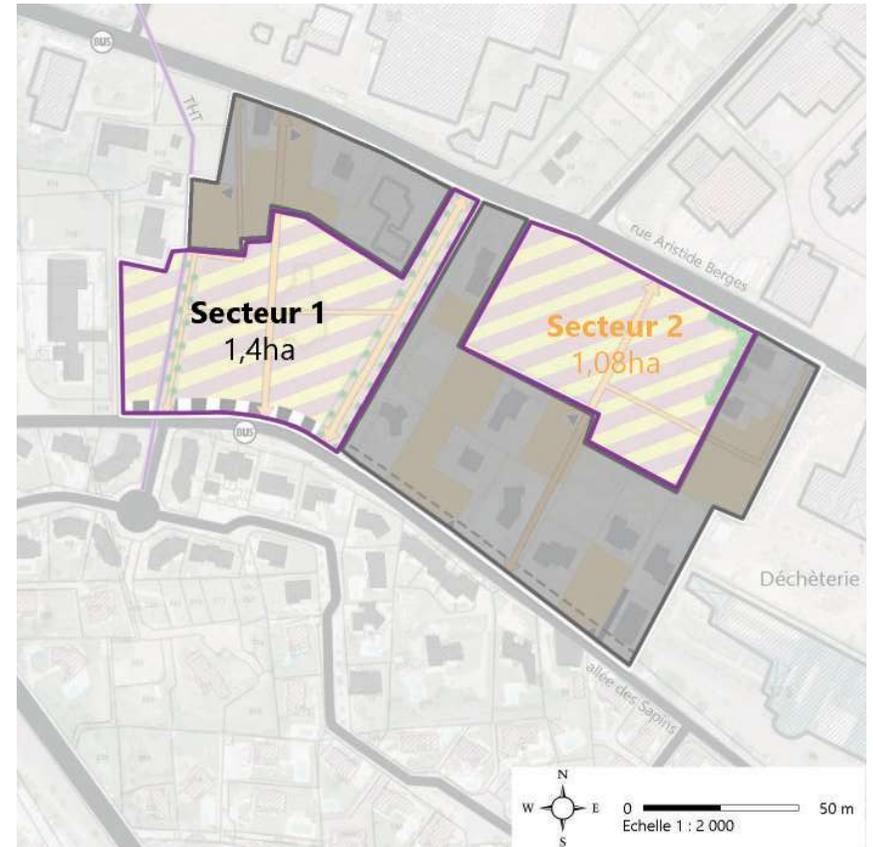
OAP N°10 - Marcerolles

Répartition des formes urbaines :

- Rue Aristide Berges : habitat intermédiaire ou collectif, R+1 minimum ;
- À proximité des futurs équipements : habitat intermédiaire ou collectif, en R+1 ou R+2 maxi, intégration d'espaces de vie extérieurs privatifs sur l'ensemble des logements proposés ;
- Sur les parcelles pavillonnaires existantes : subdivision parcellaire à destination habitat individuel, R+1 mini.
- [Secteur 1](#) : un équipement existant à démolir, création d'un maillage longitudinal, habitat intermédiaire et/ou collectif en R+1 minimum à mener en opération d'ensemble.
- [Secteur 2](#) : habitat intermédiaire ou collectif R+1 minimum, prolongement de la voirie longitudinale pour mailler le secteur et desservir les logements, traiter l'inconfort sonore avec l'entreprise frigorifique au nord-est le long de la rue Aristide Berges par un écran sonore et un écran végétal d'une épaisseur importante pour améliorer le confort visuel et/ou jardin potager en limite de l'existant.

Programmation de logements – densités minimales : 110 logements à créer soit 36 logements/ha

- [Secteur 1](#) : (14813 m²) : 41 logements/ha, environ 60 logements dont 45 logements locatifs abordables, soit 75 %
- [Secteur 2](#) : (10820 m²) : 35 logements/ha, environ 38 logements
- [Secteur de subdivision parcellaire](#) : (5800 m²) : 20 logements/ha, environ 12 logements



OAP N°10 - Marcerolles

Logements et nouvelles constructions :

- L'opération d'ensemble s'efforcera d'exprimer la diversité spatiale (angle, attique, rapport avec l'espace public, jardin,...) ou la diversité des types de logements;
- Maisons en bande avec décalage en plan;
- Des fractionnements sont encouragés notamment sur les voies de périmètre pour éviter la monotonie d'un alignement trop long. Il peut s'agir de retraits toute hauteur, de créneaux ou de porches;
- La juxtaposition de bâtiments identiques devra présenter des différences d'implantation, et/ou, le retournement symétrique du plan lorsque cela ne s'oppose pas aux autres principes d'implantation (notamment: orientation nord-sud et juxtaposition des accès, respect des prospects);
- Protéger les vues vers le grand paysage.

Travailler en bande de constructibilité

- Le nouveau découpage parcellaire favorisera des parcelles rectangulaires respectant le parcellaire en lanière agricole (par exemple avec une dimension minimum de 10 m de largeur et 20 m de profondeur depuis la limite sur rue);
- La façade sur rue du bâtiment doit être parallèle à la limite sur rue ou bien parallèle à l'une des limites latérale de la parcelle. Le choix devra privilégier une orientation nord-sud.



Principe d'implantation
(schéma Relations Urbaines)