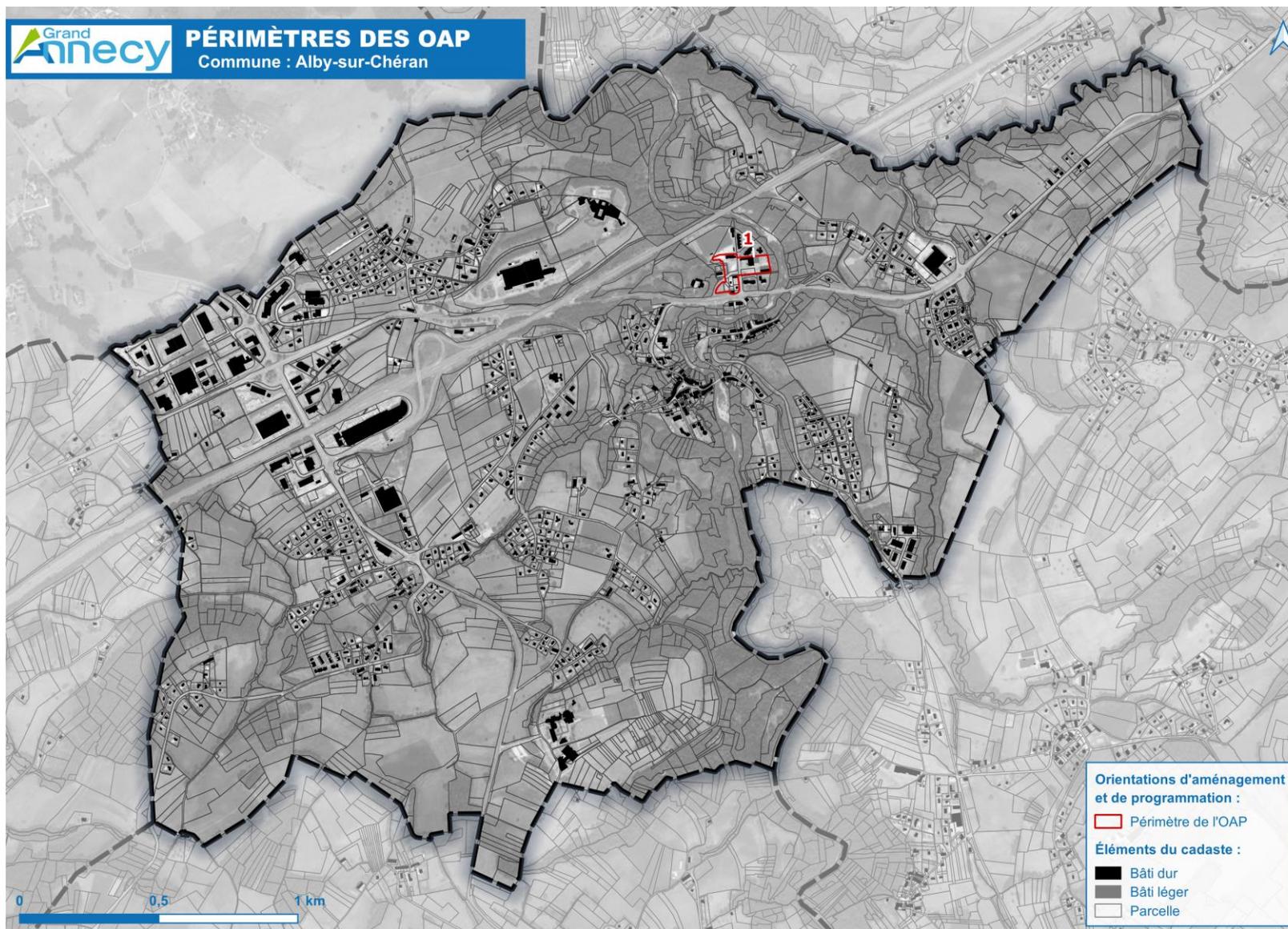


# COMMUNE D'ALBY-SUR-CHERAN



## OAP n°1 – LA COMBE

### ENJEUX ET OBJECTIFS

- Faciliter les déplacements en modes actifs du site par sa proximité avec le centre urbain et le parc sportif.
- Densifier le secteur de manière importante de part sa configuration et sans impacter le paysage.
- Aménager des poches de stationnement en conséquence d'une potentielle densification.
- Développer les modes doux dans le centre Ouest du site.
- Renforcer la qualité paysagère du site par des éléments paysagers qualitatifs.

### ORIENTATIONS

#### Programmation

**Vocation principale** : Habitat

L'aménagement propose la réalisation d'environ 70 logements. Des rez-de-chaussée commerciaux sont à prévoir en façade avec l'espace public central.

La zone à vocation mixte comprend une opération de logements et/ou des locaux d'activités artisanales et de services.

**Mixité sociale** : un minimum de 15% de logements destinés à des logements en accession sociale à la propriété.

#### Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est soumise à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

#### Composition urbaine

**Formes urbaines, volumétrie** :

- Des formes urbaines de type collectif.
- L'architecture des constructions est harmonieuse et la répétition sera évitée.
- Le bâti doit s'intégrer au tissu environnant.

**Hauteur** :

- Hauteur maximale des constructions en R+3+attique.

#### Desserte et stationnement

**Accès** :

- La desserte s'effectue par la route de la Combe et l'allée des Sports.

**Voirie** :

- Des voies principales existantes sont à conforter.
- Un carrefour giratoire est à aménager entre l'allée des Sports et la route de la Combe.

**Stationnement :**

- Des poches de stationnement en surface sont aménagées au Nord-Ouest, au cœur du site et au Sud du périmètre.

**Mobilité douce :**

- Un cheminement piéton traverse le cœur du site du Nord vers le Sud.

**Composition paysagère et environnementale du projet :**

**Insertion paysagère :**

- Des espaces verts de pleine terre arborés en bordure de l'OAP au Sud en interface avec la RD 1201, contribuent à sa bonne intégration dans le paysage et dans son environnement.
- D'autres éléments paysagers tels qu'une haie existante, des espaces verts collectifs ainsi que de nouveaux arbres à planter sont installés sur le site.



-  Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
-  Principe de voie principale à conforter
-  Carrefour à organiser
-  Liaison douce à créer
-  Stationnement à créer
- Vocation et composition urbaine**
-  Habitat collectif
-  Espace public à créer
-  Implantation de commerce en rez-de-chaussée à prévoir
-  Zone à vocation mixte
-  Hauteur
- Composition paysagère**
-  Espace vert de pleine terre arboré
-  Haie existante à conserver