

OAP 4 – AVENUE DE SENLIS

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe sur l'avenue de Senlis, à proximité du parc Saint-Agathe. Il accueille aujourd'hui une maison de santé **en activité et un ancien « centre équestre »**. Le périmètre est traversé par une voie donnant accès à l'ancienne maison **bourgeoise classée en zone naturelle**.

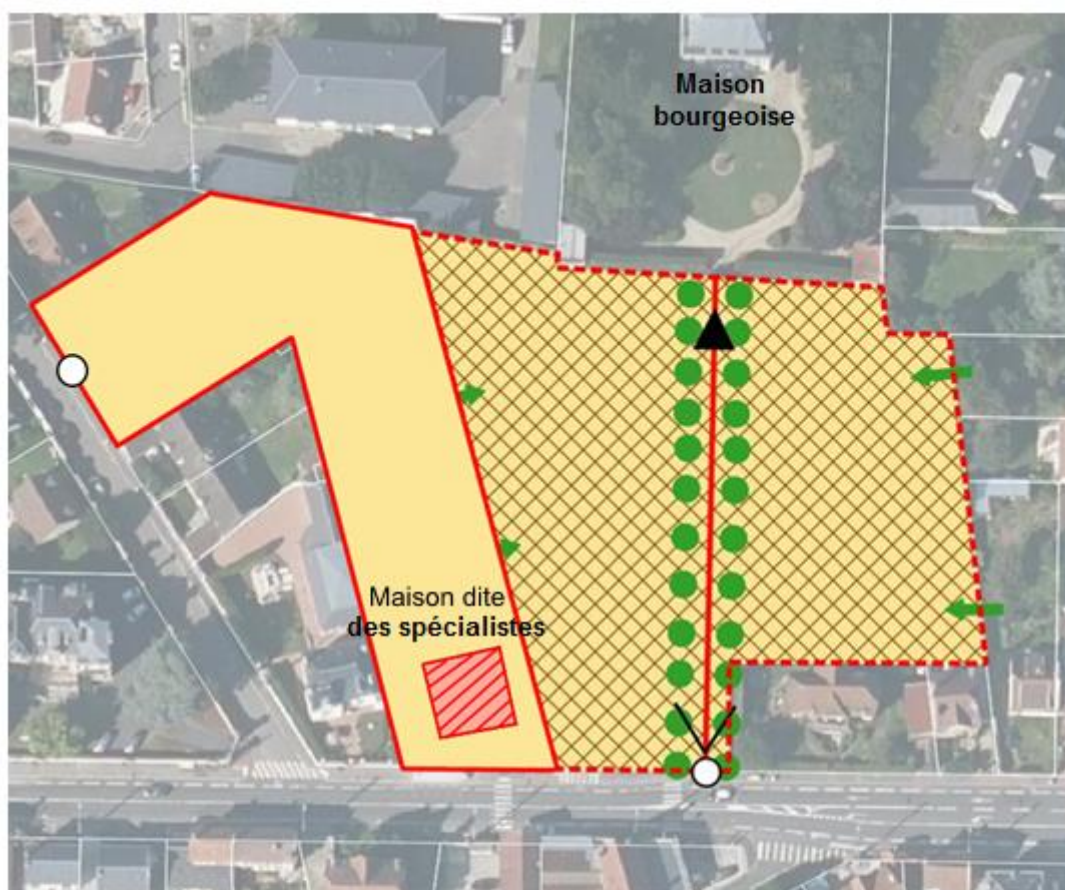
Le secteur, **à long terme, aura** une vocation à dominante résidentielle. Son aménagement devra prendre en compte la desserte donnant **accès à la grande maison bourgeoise et à son parc**.




Surface de l'OAP : 0.96 ha

Potentiel de production de logements : 35 logements

Programmation :
Long terme (10 -15 ans)

2. Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Arbres à préserver
-  Cône de vue
-  Continuité verte à assurer
-  Connexion à maintenir
-  Principe de liaison existant à maintenir
-  Evolution du centre médical possible
-  Espace d'implantation des constructions
-  Bâti à préserver

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Implantation et qualité des constructions

Éléments du contexte à valoriser

L'opération cherchera à préserver et mettre en valeur la vue sur la maison bourgeoise existante. **Cela se fera** notamment par le respect de l'axe de perspective depuis l'avenue Senlis, avec la préservation de l'alignement d'arbres qui l'encadre.

Programmation

Dans le cas où **la maison de santé cesserait son activité et que l'ancien « centre équestre » serait voué à être vendu**, la vocation dominante de ce site à long terme sera résidentielle. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, le projet sur la totalité de l'OAP comportera au maximum 35 logements individuels.

Il est à noter que la maison de santé, peut parfaitement, dans le cadre de son activité et de ses besoins en fonctionnement, procéder à des opérations d'extension, de rénovation ou de réhabilitation. L'objectif de cette OAP est d'éviter toute densification excessive sous la forme notamment de collectifs, cela pour des raisons de sécurité d'accès, d'encombrement de voie et du respect du cadre de vie.

Sur la partie « centre équestre », compte tenu de sa qualité architecturale, l'ancienne maison dite « des spécialistes » devra être impérativement conservée.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs **avec un coefficient de pleine terre de 25% de la parcelle (hors pavés drainants, « evergreen », toitures terrasses et murs végétalisés).**

Implantation des constructions

La composition urbaine du secteur s'organisera suivant un axe Nord-Sud qui met en valeur la perspective vers la maison **bourgeoise**, en respectant la composition de son jardin original. Les voiries de desserte du secteur et l'implantation des constructions seront organisés selon ce principe de composition axiale.

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines et garantir un rapport d'intimité réciproque.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

Accès et desserte

Le site est accessible depuis l'avenue de Senlis. La maison **bourgeoise** au nord bénéficie d'un droit de passage à travers le périmètre du secteur d'OAP. Cet accès doit être préservé par le futur aménagement.

Ainsi, la trame viaire du secteur sera structurée pour une composition urbaine autour d'un axe Nord-Sud, avec une sortie sur la rue Saint Laurent (Est-Ouest). Des boucles à l'intérieur du site pourront être prévues afin de faciliter la desserte des constructions.

En partie Sud, les maisons individuelles seront de type R+1+C, et dans la partie Nord de type R+C.

Côté « centre équestre », l'axe d'entrée et de sortie devra se faire par la rue Saint Laurent.

Les espaces publics projetés seront apaisés pour les piétons et les circulations douces. La circulation des voitures sera permise uniquement pour l'accès aux stationnements des résidents.

Stationnement

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du projet devra être géré à l'échelle de la parcelle (ou de l'ilot). Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le stationnement devra être réalisé en **souterrain**.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement devra être perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

L'aménagement envisagera la création d'une continuité verte avec les fonds jardins voisins. De ce fait, les fonds des parcelles seront plantés et en pleine terre.

L'aménagement cherchera de façon générale à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.