

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VERNOUX EN VIVARAIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ZI du Bois des Lots
Allée du Rossignol
26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX
Tel: 04 75 04 78 24
Fax: 04 75 04 78 29



Département de l'Ardèche



COMMUNE DE VERNOUX EN VIVARAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE 5.3



ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R20010 – ER1 – ETU – PG - 1 – 027

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	L. CIOCCA P.REY BARIAL	R.GIRARD	14/06/2013	Création
B	L. CIOCCA	R.GIRARD	10/07/2013	Modifications
C	P. REY BARIAL	R .GIRARD	17/02/2014	Modifications suite à l'avis des PPA
D	P. REY BARIAL	R .GIRARD	05/05/2014	Modifications suite au contrôle de légalité de l'Etat
E	P. REY BARIAL	M. FI IELS	15/12/2017	Ouverture à l'urbanisation zone Auah

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les Orientations d'Aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à l'approbation de la loi emportant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Loi Grenelle 2 »

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur*

l'environnement, les paysages, le entrées de villes et le patrimoine lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assure le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espace publics.

- 2. En ce qui concerne l'habitat, elle définissent les objectifs et les principes d'une politique visant répondre aux besoins en logement et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

PREAMBULE (suite)

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

- 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3

- 4. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Le PLU comporte 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur de SIVEYRAC
- Secteur GARODE
- Secteur SAJOURNE
- Secteur LONG PRE
- Secteur GRAND CHAMP

SECTEUR 1 – SIVEYRAC

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur depuis l'allée de Prat



Vue du secteur depuis le chemin de Siveyrac

Le secteur de Syveyrac, est situé en entrée de ville nord du village, le long de l'allée de Prat. Le site est actuellement occupé par des jardins et constitue une dent creuse dans le tissu urbain.

Le secteur est bordé au sud par un jardin et au nord par des constructions. Le site est également bordé à l'est par l'allée de Prat, entrée de ville qui permet de relier le territoire de Vernoux à la vallée du Rhône.

A l'ouest, le site est bordé par le chemin de Siveyrac et le plateau agricole offrant des perspectives visuelles sur le grand paysage.

Le secteur est un terrain plat enherbé, d'une superficie d'environ **7 634 m²**.

SECTEUR 1 – SIVEYRAC

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre de compléter le tissu urbain existant par une mixité des typologies d'habitat tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu urbain.

La forme urbaine s'oriente vers une plus grande compacité des formes urbaines en accord avec l'environnement urbain immédiat, en privilégiant l'habitat groupé et l'habitat individuel pur.

La densité moyenne sur le secteur est de 15 logements à l'hectare, ce qui représente environ 10 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Recentrer l'urbanisation autour du centre village
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle par la typologie d'habitat et accompagner les parcours résidentiels
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Utiliser les dents creuses et les espaces intersticiels

SECTEUR 1 – SIVEYRAC

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

Une voirie principale assurant la desserte interne du secteur se raccordera au chemin de Siveyrac à l'ouest pour des raisons de sécurité. En effet, aucun nouvel accès ne doit se faire depuis la route départementale n°14 (Allée de Prat). Le gabarit de la chaussée pour les rues à double sens ne devra pas excéder 5 m de large. Cette voirie de desserte a vocation de desservir un quartier d'habitation dont les flux seront de faible ampleur.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement et à l'élément paysager y compris en front de rue. Afin de ménager une transition avec les terres agricoles à l'ouest, les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, laissant ainsi des espaces plantés créant un masque végétal et marquant les limites de l'enveloppe urbaine.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez de chaussée et ponctuellement R+1.

La densité

Nombre de logements : 10 logements

Densité : 15 logements/hectare.

La typologie d'habitat

Le secteur permettra de mixer deux types d'habitat afin d'assurer une plus grande compacité et mixité de la forme urbaine : maisons individuelles pures et maisons groupées avec la répartition suivante :

- 70% maisons individuelles pures
- 30% maisons groupées

SECTEUR 1 – SIVEYRAC

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les aménagements paysagers

Les voiries ainsi que les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.

Une zone tampon végétalisées sera mise en place afin d'assurer une transition douce entre l'espace urbanisé et le plateau agricole à l'ouest. Cette zone permettra d'identifier clairement les limites de l'enveloppe urbaine.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

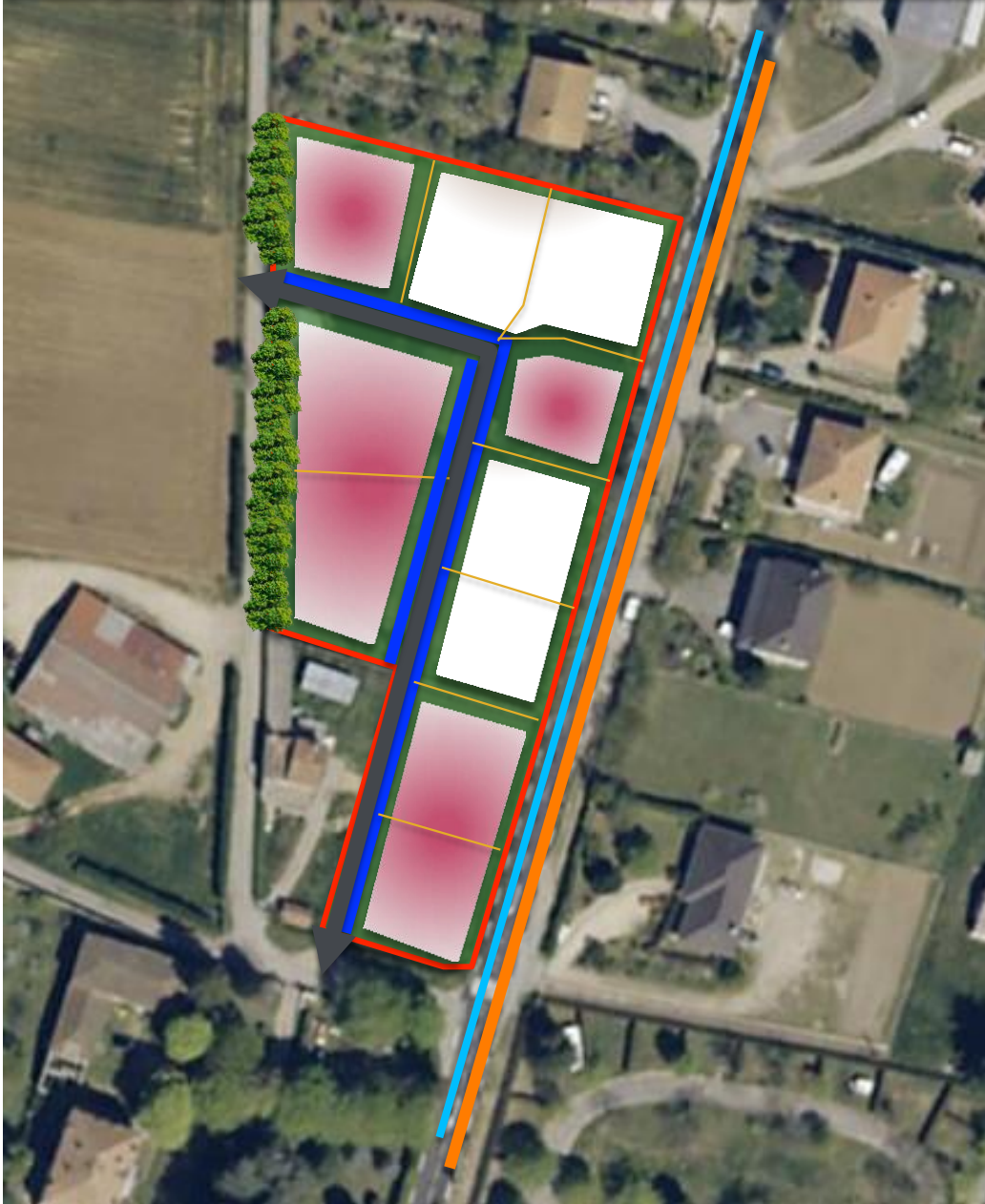
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux par le biais de noues paysagères.

Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

SECTEUR 1 – SIVEYRAC

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP



Réseau AEP



Réseau EU



Bâti individuel



Bâti groupé



Découpage des lots à titre indicatif



Desserte d'accès



Zone de stationnement le long de la voirie principale



Haies à créer

SECTEUR 2 – GARODE

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur et de son environnement champêtre depuis le chemin de Greignac



Vue du secteur depuis le chemin des Pêcheurs

Le secteur constitue la plus importante surface à urbaniser, en dents creuse dans le tissu urbain du village de VERNOUX. Le site est actuellement occupé par une prairie enherbée, des alignements d'arbres. Il s'agit d'un secteur stratégique en raison de sa proximité avec le centre village, le lac, les industries. Le secteur est bordé au nord par une grande prairie et le camping Croix Bleu, au sud par le chemin des Pêcheurs et à l'ouest par le chemin de Greignac. Le site est également bordé à l'est par des habitations et quelques jardins potagers. Le secteur est en pente douce descendant vers l'est avec un ressaut (anciens murets). La végétation sur le site est intéressante et participe au caractère champêtre :

- tilleul à l'entrée sud
- ligne structurante de noyers au centre du site
- bosquets d'arbres à l'angle sud-est du camping Croix Bleu
- arbres fruitiers au dessus des potagers côté est.

Le secteur AUah représente une superficie totale de 1,9 hectare environ.

SECTEUR 2 – GARODE

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter le tissu urbain existant par une mixité des typologies d'habitat, des statuts d'occupation des logements (logements sociaux), une plus forte densité tout en veillant à sa bonne intégration paysagère et urbaine. Ce site est à un emplacement stratégique en raison de sa très grande proximité avec le centre village. Il dispose de vues vers la campagne à l'est qu'il convient de protéger tout comme la végétation et les éléments structurants du paysage (murets, ferronnerie et pilastres le long du chemin de Greignac).

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 25 logements à l'hectare.



Les Orientations du PADD appliquées

- Recentrer l'urbanisation autour du centre village
- Poursuivre la mixité des typologies de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, accompagner les parcours résidentiels
- Promouvoir des formes urbaines respectueuses des paysages et du patrimoine et plus économes en espace
- Renforcer l'offre pour les modes doux

SECTEUR 2 – GARODE

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

Les entrées sur le secteur se feront en plusieurs endroits afin de mailler la zone :

- au sud par le chemin des Pêchers
- à l'est en se raccordant en l'emplacement réservé qui permet de se relier à l'impasse Chabert
- à l'ouest, par le chemin de Greignac, au sud du camping Croix Bleu, les pilastres, le portail et les murets existants le long du chemin de Greignac seront à conserver pour marquer l'entrée du site

L'ensemble de ces voiries intégrera les cheminements doux. Un cheminement doux sera créé au sud du tènement pour se raccorder au « jardin de la gare » le long de l'avenue Vincent d'Indy.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement. Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes. Les vues vers le grand paysage à l'est seront à préserver. Autour de l'espace public au sud-ouest, le bâti devra s'implanter selon une composition ordonnancée afin de créer un front bâti.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions et sur les parties privatives extérieures. Les hauteurs varieront entre le rez de chaussée et le R+2. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et horizontal pourront être mis en œuvre.

La densité

Nombre de logements : 42 logements

Densité : 22 logements/hectare.

L'habitat sera réparti de la manière suivante :

- 25% de maisons individuelles purs
- 40% de maisons groupées
- 35% de petit collectif.

SECTEUR 2 – GARODE

Les principes d'aménagement

La densité se fera de manière progressive de la manière suivante :

- un secteur plus dense située en haut du terrain, au sud-ouest (derrière Intermarché) comprenant de l'habitat groupé intermédiaire ou individuel groupé, cœur de la composition, autour d'un petit espace public de convivialité raccordé au jardin de la Gare. Ce secteur s'étend sur la partie ouest le long du chemin de Greignac.
- un secteur d'habitat individuel et individuel groupé sur la partie est de la zone pour assurer une transition douce avec l'environnement urbain existant.

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Le programme de logements devra comporter 30% de logements sociaux soit 13 unités.

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les espaces publics

Un espace public de convivialité sera créé au sud-ouest et relié au « jardin de la gare » par un cheminement piéton. Cet espace devra comporter un point d'apport volontaire pour la collecte et le tri sélectif.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existantes pour assurer une harmonie visuelle dans le lotissement. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les murets existants au nord-ouest du site, le long du chemin de Greignac et celui existant le long du chemin des Pêcheurs devront être conservés.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région.

La végétation existante de qualité sera conservée à savoir :

- les tilleuls à l'entrée sud
- la ligne structurante de noyers au centre du site

SECTEUR 2 – GARODE

Les principes d'aménagement

- les bosquets d'arbres à l'angle sud-est du camping Croix bleu
- Arbres fruitiers au dessus des potagers, côté ouest

Les abords du camping seront traités par la mise en place d'un écran végétal.
















La gestion des eaux pluviales

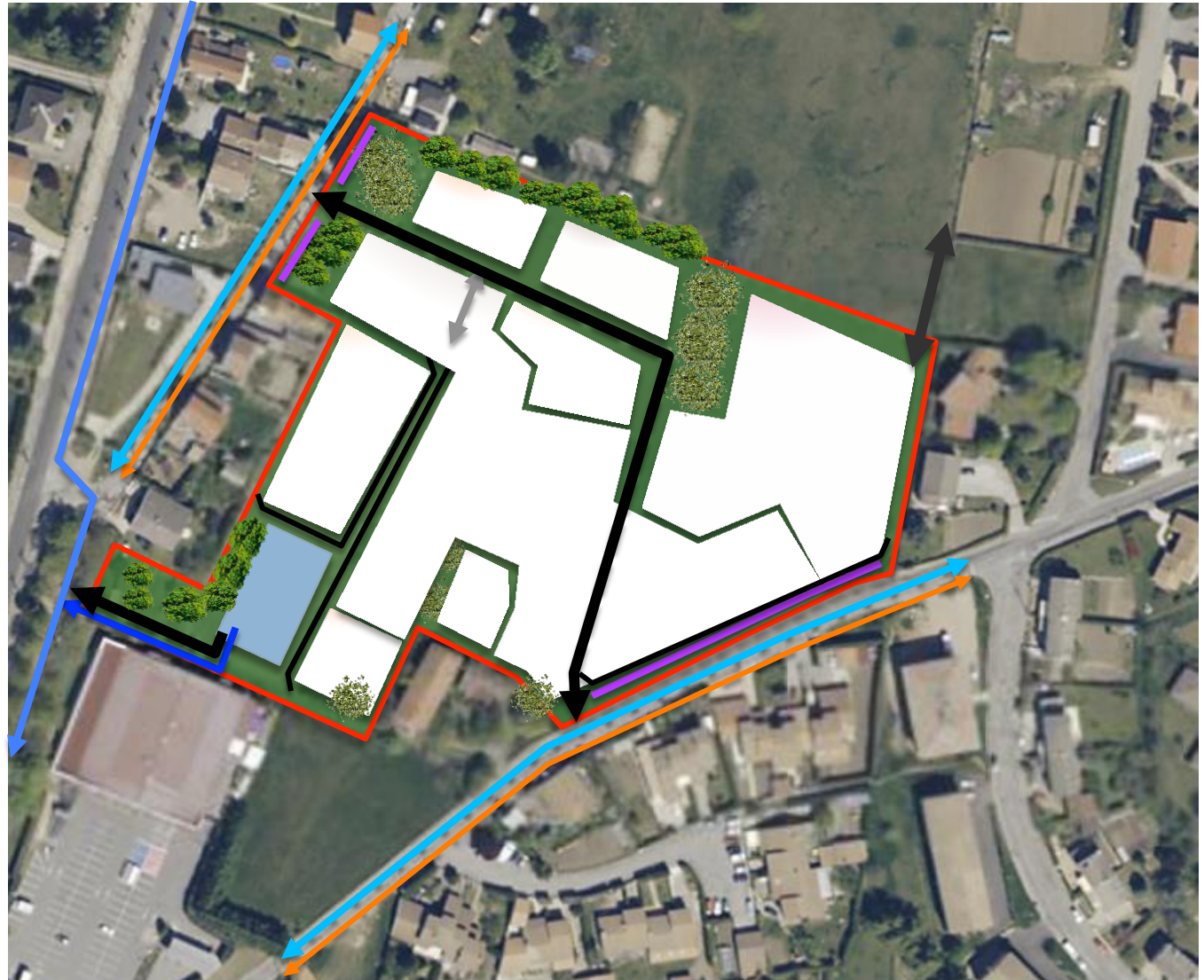
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux par le biais de noues paysagères.

SECTEUR 2 – GARODE

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau AEP
-  Réseau EU
-  Individuel en rez de chaussée
-  Groupé ou intermédiaire en R+1
-  Collectif en R+2/R+1
-  Création front bâti en retrait ou à l'alignement de la voirie
-  Muret à conserver
-  Principe de connexion de voirie
-  Desserte principale d'accès
-  Accès secondaire indicatif
-  Cheminement piéton à créer
-  Cheminement piéton existant
-  Végétation à conserver
-  Haies à créer
- Espace public commun intégrant un espace d'apport volontaire et de tri sélectif



SECTEUR 3 – SAJOURNE

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur se situe le long de l'avenue de Baschi à proximité du centre ville et de ses commodités.

Le secteur est bordé :

- au nord, à l'ouest par des habitations
- au sud par l'avenue Baschi
- à l'est par le lotissement les Prés

Le site est actuellement une prairie enherbée avec quelques arbres qui rythment le paysage.



Vue du secteur depuis l'impasse Les Prés



Vue du secteur- partie est depuis le lotissement Les Prés



Vue du secteur- depuis l'avenue Baschi

Le secteur a une légère déclivité d'orientation nord-sud.

La superficie de la zone est de 7 276 m² environ.

SECTEUR 3 – SAJOURNE

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter et restructurer le tissu urbain existant relativement lâche par une mixité des typologies d'habitat, une plus forte densité tout en veillant à sa bonne intégration paysagère et urbaine. Il s'agit également par l'urbanisation de ce site de mailler ce secteur où le foncier constructible est parti au coup par coup.

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 15 logements à l'hectare.



Les Orientations du PADD appliquées

- Recentrer l'urbanisation autour du centre village
- Poursuivre la mixité des typologies de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, accompagner les parcours résidentiels
- Promouvoir des formes urbaines respectueuses des paysages et du patrimoine et plus économes en espace
- Renforcer l'offre pour les modes doux

SECTEUR 3 – SAJOURNE

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

L'accès à la zone se fait à deux endroits :

- l'aire de retournement du lotissement des Prés afin d'assurer le maillage entre la nouvelle opération et le lotissement des Prés
- depuis l'avenue Baschi

L'aire de retournement sera paysagée pour créer un espace de convivialité, de liaison entre les deux lotissements.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement. Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes. Les vues vers le grand paysage à l'est seront à préserver.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions et sur les parties privatives extérieures. Les hauteurs varieront entre le rez de chaussée et ponctuellement R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et horizontal pourront être mis en œuvre.

La densité

Nombre de logements : 13 logements

Densité : 15 logements/hectare.

L'habitat sera réparti de la manière suivante :

- 40% de maisons individuelles purs
- 60% de maisons groupées







Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

SECTEUR 3 – SAJOURNE

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau AEP
-  Réseau EU
-  Individuel
-  Groupé ou intermédiaire en R+1
-  Espace public à paysager
-  Desserte principale d'accès
-  Végétation à conserver

SECTEUR 4 – PRE LONG

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur côté Ouest depuis l'avenue de Baschi



Vue du secteur côté Est l'avenue de Baschi

Le secteur de LONGPRE est situé le long de l'avenue de Baschi à proximité immédiate du centre village, le site est bordé par :

- Au nord par l'avenue de Baschi
- Au sud un alignement d'arbres
- à l'Ouest par le collège
- à l'Est par des habitations

Le secteur représente une légère déclivité globalement Nord/Sud et es occupé au centre par un potager et quelques abris de jardins en tôle.

Le secteur AUah représente une superficie totale d'environ 1 hectare environ.
Celui-ci est scindé en 2 sous-secteurs pour favoriser l'opérationnalité de l'aménagement :

- Secteur AUah à l'ouest d'une superficie de 5 200 m² (parcelles AP n°133 et 218)
- Secteur AUah à l'est d'une superficie de 4 800 m² environ (parcelle n°219)

SECTEUR 4 –PRE LONG

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter l'urbanisation et une plus grande mixité de l'offre de logements et de la mixité sociale par l'imposition d'un pourcentage minimal de réalisation de logements sociaux sur le périmètre de Long Pré. Cet aménagement devra tenir compte de la qualité paysagère du site et des contraintes topographiques.

La forme urbaine s'oriente vers une mixité des typologies d'habitat et une progressivité dans la densité sur le site.

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 23 logements à l'hectare.



Les Orientations du PADD appliquées

- Recentrer l'urbanisation autour du centre village
- Poursuivre la mixité des typologies de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, accompagner les parcours résidentiels
- Promouvoir des formes urbaines respectueuses des paysages et du patrimoine et plus économes en espace
- Renforcer l'offre pour les modes doux

SECTEUR 4 – PRE LONG

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

Les entrées sur le secteur se feront en plusieurs endroits afin de mailler la zone :

- Au nord par l'avenue de Baschi en face de l'entrée de la nouvelle opération Sajoigne
- Au nord-ouest par l'avenue de Baschi
- à l'ouest, par la rue des Lavois

L'ensemble de ces voiries intégrera les cheminements doux. Un cheminement doux sera créé vers le nord-ouest pour se raccorder au cheminement piéton existant.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées à 3m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs varieront entre le rez de chaussée et le R+2. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et horizontal pourront être mis en œuvre.

La densité

Nombre de logements : 23 logements

Densité : 23 logements/hectare.

L'habitat sera réparti de la manière suivante :

- 40% de maisons individuelles purs
- 30% de maisons groupées
- 30% de petit collectif.

La densité se fera de manière progressive de la manière suivante :

SECTEUR 4 – PRE LONG

Les principes d'aménagement

- un secteur plus dense située à l'ouest du tènement à proximité du Collège comprenant de l'habitat collectif et de l'individuel groupé.
- un secteur d'habitat individuel et individuel groupé sur la partie centrale et un secteur d'habitat individuel sur la partie Est de la zone pour assurer une transition douce avec l'environnement urbain existant.

Un secteur de mixité sociale est institué au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme. Le programme de logements devra comporter 30% de logements sociaux soit 6 unités.

Le stationnement

Le stationnement à l'intérieur de la zone sera assuré à la fois le long de la voirie de desserte principale du projet et également au sein des parcelles, afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existantes pour assurer une harmonie visuelle dans le lotissement. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région.

La végétation existante de qualité au sud du tènement sera conservée afin de marquer les limites de l'enveloppe urbaine sur le secteur de Long Pré et limiter l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux par le biais de noues paysagères.

SECTEUR 4 – PRE LONG

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Réseau AEP

Réseau EU

Individuel

Groupé ou intermédiaire
en R+1

Collectif en R+2/R+1

Desserte d'accès

Cheminement piéton à créer

Cheminement piéton existant
(cohabitation de la voie douce et
de la voie de desserte en sens
unique)

Végétation à conserver

SECTEUR 5 – GRAND CHAMP

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur GRANDHCAMP est une importante dent creuse dans le tissu lâche, diffus du quartier Grand champ. Il est situé à l'entrée du centre village entre la route départementale n°21 dite route de la Voulte et le Chemin de la Sablière.

Ce secteur est actuellement enherbé, sans déclivité, entouré au sud, à l'ouest de constructions. Au nord du tènement, les parcelles sont conservées en zone naturelle.

Le secteur représente une superficie de 6 143 m² environ.



Vue à l'ouest du site- chemin de la sablière



Vue du site depuis le chemin de la sablière



Vue au sud du site -chemin de la sablière

SECTEUR 5 – GRAND CHAMP

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter et structurer l'urbanisation sur ce secteur.
La forme urbaine s'oriente vers une mixité des formes urbaines afin de rompre avec le tout pavillonnaire existant sur la zone de Grand Champ.

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 19 logements à l'hectare, ce qui représente environ 12 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Recentrer l'urbanisation autour du centre village
- Poursuivre la mixité des typologies de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, accompagner les parcours résidentiels
- Promouvoir des formes urbaines respectueuses des paysages et du patrimoine et plus économes en espace

SECTEUR 5 – GRAND CHAMP

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

Au vu de la configuration du site, l'accès du secteur se fera par le chemin de Sablière et se fera en impasse avec une aire de retournement paysager au nord du secteur. Cette aire de retournement permettra de conserver depuis le chemin de la Sablière et la nouvelle opération, les vues sur le grand paysage au nord.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions à l'intérieur de la zone, seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement et à l'élément paysager y compris en front de rue. Afin de ménager une transition avec l'espace naturel limitrophe, les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, laissant ainsi des espaces plantés et créant ainsi un écran végétal marquant les limites de l'urbanisation.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et en R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et dans le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

Le programme de logements

Nombre de logements : 12 logements

Densité : 19 logements/hectare.

L'habitat sera réparti de la manière suivante :

- 40% de maisons individuelles purs
- 60% de maisons groupées

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existante. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

SECTEUR 5 – GRAND CHAMP

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

La limite nord du site fera l'objet de plantation de haies champêtre afin de marquer les limites entre l'espace naturel et l'espace urbanisé.

Les espaces publics

L'aire de retournement remplira la fonction d'espace public pour cette nouvelle opération d'aménagement, elle devra obligatoirement être paysagée.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux par le biais de noues paysagères le long des voies

Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

SECTEUR 5 – GRAND CHAMP

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP



Réseau AEP



Réseau EU



Individuel



Groupé ou intermédiaire
en R+1



Desserte d'accès



Aire de retournement paysagée



Haies à créer