

COMMUNE DU GRAND-SERRE

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 09 novembre 2021

Madame le Maire, Agnès Genthon

Le

MAIRIE DU GRAND-SERRE

1 Place de l'Hôtel de Ville

26530 LE GRAND-SERRE

Tel : 04 75 68 83 71

Fax : 04 75 68 85 96

Mail : commune-du-grand-serre@orange.fr



INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale (Mandataire)

Espace Saint Germain – Bât. Orion / 30, avenue du Général Leclerc / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60



DELPHINE MOUSSET – Architecte

55 Route de Lamastre / Les Clots / 07 410 SAINT-VICTOR

Tel. 0 6 82 22 94 47



ECOTER – bureau d'études en environnement

44 route de Montélimar / 26 110 NYONS

Tel. 04 75 26 34 60

SOMMAIRE

OAP 1 « Impasse du Coteau »	page 9
OAP 2 « Route de l'Etang Chazal ».....	page 17
OAP 3 « Route des Antes »	page 25
OAP 4 « Zone d'activité économique « Les Forges » »	page 31

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement et de programmation qui garantiront la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces ciblés.

Articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Plusieurs secteurs de la commune qui vont connaître un développement, ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- « Impasse du Coteau »
- « Route de l'étang Chazal »
- « Route des Antes »
- « Zone d'activité économique des Forges »

Modalités de prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les projets futurs :

Les opérations de construction ou d'aménagement prévues dans ce secteur doivent respecter les dispositions définies dans le présent document (dans un rapport de compatibilité) et dans le règlement écrit (pièce n°5 du PLU – dans un rapport de conformité). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter « l'esprit » des OAP : principe de desserte, continuité piétonne, type de construction,...

Plus précisément, en ce qui concerne les schémas de principe, les projets ne doivent pas correspondre strictement aux tracés : le tracé des voiries (emprise et implantation), les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit donc de respecter l'esprit du projet, les connexions et les rapports de proportion dessinés.

▪ Vigilance quant à la ressource en eau dans les projets d'aménagement et de construction

Le territoire de la Galaure est concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) car les ressources en eau présentent des insuffisances par rapport aux besoins. Avec la multiplication des étés chauds et secs, cette problématique va se poser avec une acuité de plus en plus aigüe les années à venir. Si le PLU ne peut à lui seul résoudre l'ensemble des problématiques, il peut participer à réduire la pression sur la ressource en eau. De plus, la commune du Grand-Serre est concernée par la zone de recharge de la nappe Molassique et doit veiller à préserver la fonctionnalité de cette zone et mettre en place les mesures nécessaires au maintien qualitatif et quantitatif des eaux d'infiltration.

C'est pourquoi, pour permettre la satisfaction des usages dans le respect des milieux, des mesures réglementaires et des recommandations ont été prises. Elles devront être respectées dans toutes les OAP.

Deux leviers principaux d'action :

- **La maîtrise de la consommation en eau**

Chaque particulier et chaque entreprise doit agir sur la réduction de sa consommation individuelle en eau, en économisant l'eau et en repérant les fuites.

- Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures doivent être mis en place soit sous forme d'une citerne enterrée ou de récupérateurs d'eau de pluie, raccordés aux gouttières de l'habitation ou du bâtiment d'activité. La réutilisation des eaux de pluie pour des usages non potables concerne :
 - Les usages extérieurs : arrosage des jardins et des espaces verts, robinet extérieur pour lavage des sols, des voitures, des engins, le nettoyage des terrasses...
 - Les usages intérieurs pour les toilettes ou le lavage (lave linge, vaisselle, douche)
- Les sanitaires doivent être équipés de système permettant des économies d'eau : robinets avec des réducteurs de débit, des mousseurs (aérateurs hydro-économiques), des boutons presseurs (stops douche...), chasse d'eau à double commande, toilette sèches
- Le recours à des appareils performants et économes en eau est conseillé : électroménager, arrosage goutte à goutte,...
- Ces installations doivent être accompagnées de gestes quotidiens économes : entretenir ses installations sanitaires, lutter contre les gaspillages, surveiller sa consommation et les fuites, arroser le soir plutôt que le matin, préférer les douches aux bains, couvrir les piscines pour réduire l'évaporation...

- **La recharge des nappes**

Chaque particulier et chaque entreprise doivent également agir pour favoriser la recharge de la nappe. Il est demandé de maximiser le potentiel d'infiltration sur la parcelle en :

- Mettant en œuvre des techniques et des actions pour limiter le ruissellement des eaux sur les versants en :
 - préservant le couvert végétal, les haies, les bandes enherbées qui freineront le ruissellement et participeront à l'infiltration de l'eau
 - créant des fossés favorisant le ralentissement des eaux
- Limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et des espaces extérieurs : compacité de la construction, utilisation de matériaux perméables, végétalisation des toitures, aménagement de chaussées ou de parking drainants (sur dalles alvéolaires par exemple), ...



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

« Impasse du Coteau »

LOCALISATION - OAP 1



CONSTATS / ENJEUX :

Le terrain est en grande partie une propriété communale.

Le site est localisé idéalement :

- à proximité immédiate du centre bourg, au Sud-Ouest de celui-ci
- proche des différents équipements structurants de la commune, notamment de la gendarmerie.
- entre la voie des Vignes et la route de la Gare (RD 66)

Le site est bien connecté au territoire, il est accessible par :

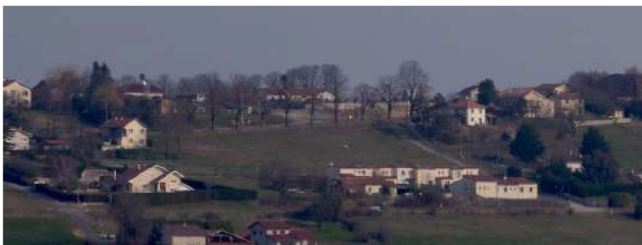
- une voie carrossable : l'impasse du Coteau depuis la voie des Vignes
- des voies piétonnes : depuis la route de la Gare par des escaliers menant au centre bourg et un cheminement piéton depuis la route des Fonds.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement, éclairage public...)

Le cadre paysager est de qualité, il est à valoriser, en particulier l'alignement de tilleuls et les vues sur la vallée de la Galaure.

La pente est une composante majeure du site : le terrain présente un dénivelé important (23m) mais il est bien exposé au Sud (Adret) favorable aux apports solaires passifs.

Le tiers supérieur (proche de la route de la Gare) est plus pentu que le reste de la parcelle.



1. Vue depuis la RD 66 en direction de St-Christophe-et-Le-Laris



2. Vue de l'impasse du Coteau



3. Vue des escaliers vers la RD66



4. Vue de la plateforme de retournement



5. Vue de l'impasse du Coteau



6. Vue du site depuis la RD66

PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA FORT RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP « Impasse du coteau » se situe dans un secteur d'aléa fort retrait-gonflement des argiles qui n'entraîne pas de contraintes d'urbanisme. Les contraintes générées par cet aléa fort et qui relèvent de l'application du code de la construction doivent être prises en compte.

Des règles constructives particulières doivent être adoptées (fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage...), ainsi qu'une maîtrise des rejets d'eau dans le sol, ou encore un contrôle de la végétation arborescente.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2020, pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements, en zone de risques de retrait-gonflement d'argile moyen ou fort, le maître d'ouvrage doit transmettre au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable ou de conception, conformément à la LOI ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (articles L.112-20 à 25 du code de la construction).

Ces études géotechniques doivent permettre :

- une première identification des risques géotechniques d'un site et la définition des principes généraux de construction (étude préalable)
- de définir les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction (étude de conception), afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, en application des articles R.112-6 et 7 du code de la construction.

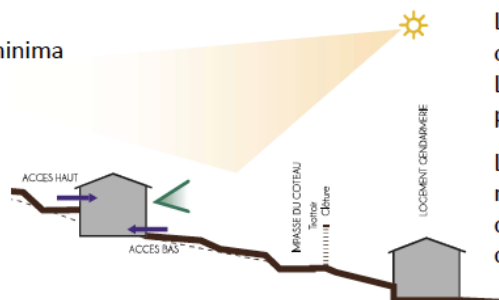
PROGRAMME - OAP 1

PROGRAMME :

> Les surfaces :

- emprise totale de l'OAP : environ 5200m²
- périmètre constructible 3 600m²

> Un programme résidentiel mixte d'une densité minimale de 15 logements/ha soit 6 logements au minimum.
Une typologie variée de logements est attendue avec a minima des maisons accolées, groupées ou intermédiaires.



ELEMENTS à prendre en compte :

Un accès routier unique à l'opération depuis l'impasse du Coteau.

La desserte des parcelles n°638 et 281, suivra la servitude la canalisation d'eaux usées qui dessert cette même zone.

L'insertion dans la pente implique une implantation des constructions en partie basse des lots communaux.
L'implantation des bâtiments devra se faire en suivant la pente. (Cf. schéma et projets de référence ci-dessous.)

La gestion des eaux de ruissellement est une composante majeure du site. Les aménagements sur les parcelles ne doivent pas créer de retenue d'eau. Les eaux pluviales devront être récupérées en bas de pente par une noue.

EXEMPLES D'IMPLANTATION PAR TYPOLOGIE :

Les maisons individuelles :



Exemple de maison individuelle dans la pente

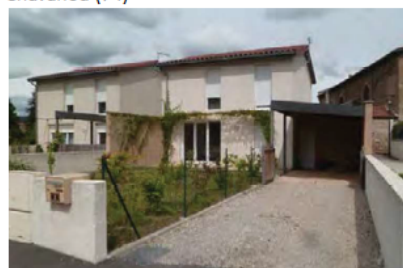


Exemple de maison individuelle dans la pente

Les maisons en bande, accolées :



Chavanod (74)



«Les Platanes» Beausembant (26)

L'habitat intermédiaire /petit collectif :

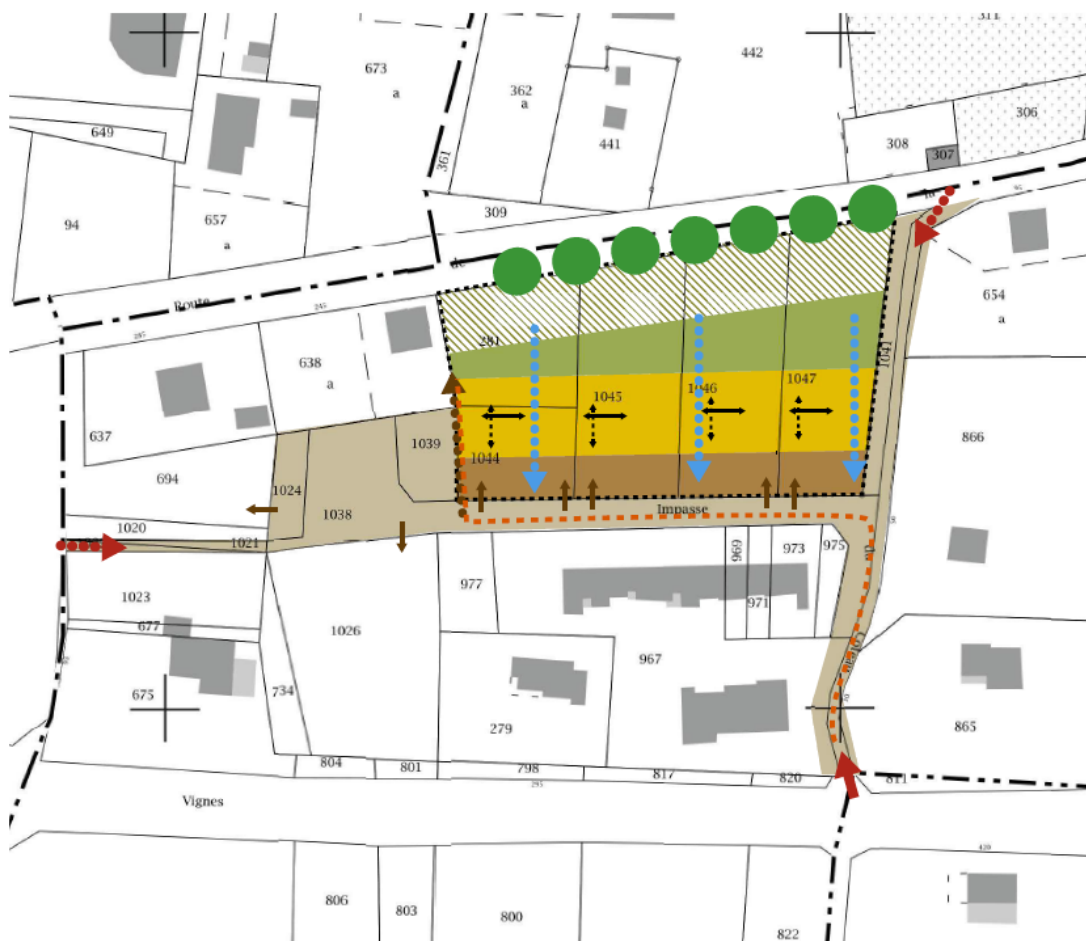


«Les Pessous» Chateauneuf-de-Vernoux (07)



St Julien du Serre (07)

PROJET D'AMENAGEMENT - OAP 1



Périmètre de l'OAP

Accès au site

Accès véhicule unique existant depuis la voie des Vignes



Accès piéton aménagés existants



Voie de desserte interne existante et aménagée en grande partie



Accès parcelle



Accès aux parcelles n°638 et 281



Servitude eaux usées



Zone constructible

Zone constructible



Zone de frontage (stationnement, annexes...)



Jardin des logements



Sens de faitage parallèle aux courbes de niveau. Dans le cas d'habitat groupé, faitage perpendiculaire autorisé de manière ponctuelle.



Élément naturel

Arbres : filtre paysager à conserver



Zone non constructible (talus pentu)



Passage d'eau (lié à la pente)



RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES - OAP 1

CLOTURES

Le Mur

Un mur maçonné en galets (Cf. centre ancien) d'une hauteur modérée peut gérer la transition entre espace privé et espace public



Un traitement différencié des clôtures est à prévoir :

- Les clôtures de fond de parcelles (bande Nord) devront être végétales et/ou perméables à la vue et permettre le ruissellement des eaux pluviales : avec des végétaux multi-essences ou des grilles, grillages...
- Afin de limiter les « cicatrices » dans le paysage, les limites séparatives devront également être traitées de manière végétale et perméable visuellement.
- Les clôtures entre espace public et espace privé pourront être plus structurées, plus construites mais devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de l'opération.

La haie champêtre est constituée de plusieurs variétés de plantes et d'arbustes d'essences locales. Elle peut être associée à une clôture, grille ou grillage.



La grille, ou le grillage, sur poteaux en métal, ou en bois, peut comporter un soubassement maçonné. Une haie peut accompagner la grille ou le grillage. Dans un contexte rural, on peut choisir une clôture rustique en bois.

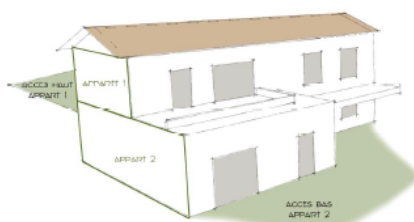
IMPACT des COULEURS

Le site est particulièrement visible de loin. Il faudra préférer des coloris et des matériaux foncés. Les clôtures en partie haute devront être végétales et non bâties. Les annexes à l'habitation devront être positionnées à 6m maximum des bâtiments d'habitation afin de ne pas entraîner un phénomène de mitage de la pente.

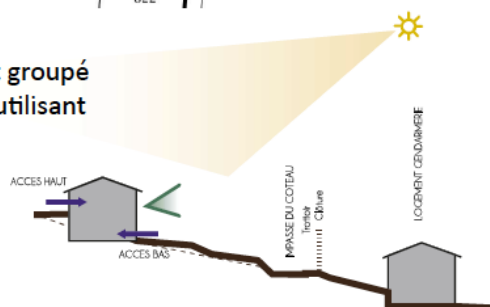


PREFERER les enduits couleur ocre brun foncé, les toitures seront couvertes de tuiles vieilles et les clôtures végétales

ILLUSTRATION INDICATIVE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT - OAP 1



Exemple d'habitat groupé sur deux niveaux utilisant la pente



Accès au site

Accès véhicule unique existant depuis la voie des Vignes

Accès piéton aménagés existants

Voie de desserte interne existante et aménagée en grande partie

Accès parcelle

Accès parcelles n°638 et 281

Accès piéton aux habitations

Servitude eaux usées

Zone constructible

Zone constructible

Exemple d'emprise bâtie

Zone de frontage (stationnement, annexes...)

Jardin des logements

Element naturel

Arbres : filtre paysager à conserver

Zone non constructible (talus pentu)

Passage d'eau (lié à la pente)

Noüe paysagère recueillant l'eau en bas de pente le long de la voie

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

« Route de l'Étang Chazal »

LOCALISATION - OAP 2



ENJEUX :

Le site est localisé idéalement entre le CR n°1 et la RD n°66 :

- à proximité immédiate du centre bourg, au Nord-Est de celui-ci
- proche des différents équipements structurants de la commune et notamment du pôle de commerce santé.

Il dispose d'un accès piéton depuis le CR n°1 et un accès véhicule depuis la RD n°66.

Le terrain est desservi par les réseaux (eau, électricité, assainissement,...)

Le cadre paysager est de qualité, il est à valoriser. Il se situe dans le prolongement d'un îlot bâti ancien et dense de l'avenue des Terreaux. L'enjeu est de s'inspirer de l'implantation des maisons traditionnelles locales et de reprendre les caractéristiques (bâti groupé et jardinets).

Une unité d'aspect de l'opération doit être recherchée.

L'urbanisation du terrain aura peu d'impact dans le paysage communal.

PAYSAGE



1.

ACCES



2.



3.

AMBIANCES



4.



5.



1. Vue depuis la Voie Communale n°1
2. Accès par le chemin rural n°1
3. Accès par la RD 66
4. Vue depuis le chemin rural n°1
5. Vue depuis le chemin rural n°1
6. Vue depuis la RD 66

PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA FORT RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP « Route de l'Étang Chazal » se situe dans un secteur d'aléa fort retrait-gonflement des argiles qui n'entraîne pas de contraintes d'urbanisme. Les contraintes générées par cet aléa fort et qui relèvent de l'application du code de la construction doivent être prises en compte.

Des règles constructives particulières doivent être adoptées (fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage...), ainsi qu'une maîtrise des rejets d'eau dans le sol, ou encore un contrôle de la végétation arborescente.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2020, pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements, en zone de risques de retrait-gonflement d'argile moyen ou fort, le maître d'ouvrage doit transmettre au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable ou de conception, conformément à la LOI ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (articles L.112-20 à 25 du code de la construction).

Ces études géotechniques doivent permettre :

- une première identification des risques géotechniques d'un site et la définition des principes généraux de construction (étude préalable)
- de définir les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction (étude de conception), afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, en application des articles R.112-6 et 7 du code de la construction.

PROGRAMME - OAP 2

PROGRAMME :

La superficie de l'OAP est de 4 500 m²

Le programme est dédié à l'habitat.

Le nombre de logements attendu est d'environ 10.

La densité attendue est de 15 logements/ha

La typologie bâtie sera a minima des maisons individuelles et accolées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

ANALYSE DU TISSU DU FAUBOURG DE L'AVENUE DES TERREAUX



ELEMENTS à prendre en compte :

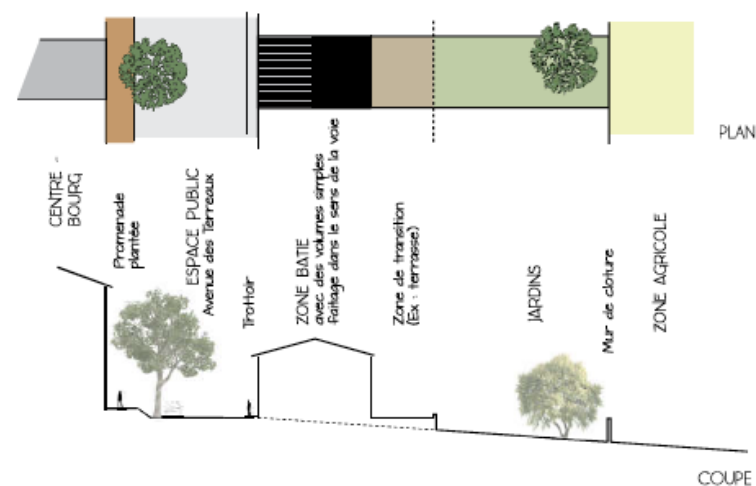
La parcelle est en extension directe du faubourg de l'avenue des Terreaux, qui présente un maillage de cours et de jardins privés (Cf. Analyse typomorphologique ci-dessous). Ce tissu sera à prolonger dans le projet d'aménagement, en le décalant légèrement plus au Nord afin d'éviter une implantation bâtie dans une situation défavorable (ombrage important, masque des bâtiments existants).

La parcelle est accessible depuis deux voies. Le chemin rural n°1 est difficilement accessible en véhicule. Un bouclage piéton doit être prévu afin d'assurer la porosité du site.

Le long de la RD 66 existe un front bâti qui structure l'entrée dans le bourg. Le bâti créé devra s'aligner à ce front afin de le prolonger ou s'implanter en léger retrait.

A l'inverse le bâti à l'arrière de la parcelle, devra se caler sur le front bâti arrière de l'avenue des Terreaux. La partie Nord du terrain sera dédiée à des jardins et non à des constructions.

ANALYSE A L'ECHELLE DE LA PARCELLE



PROJET D'AMENAGEMENT - OAP 2

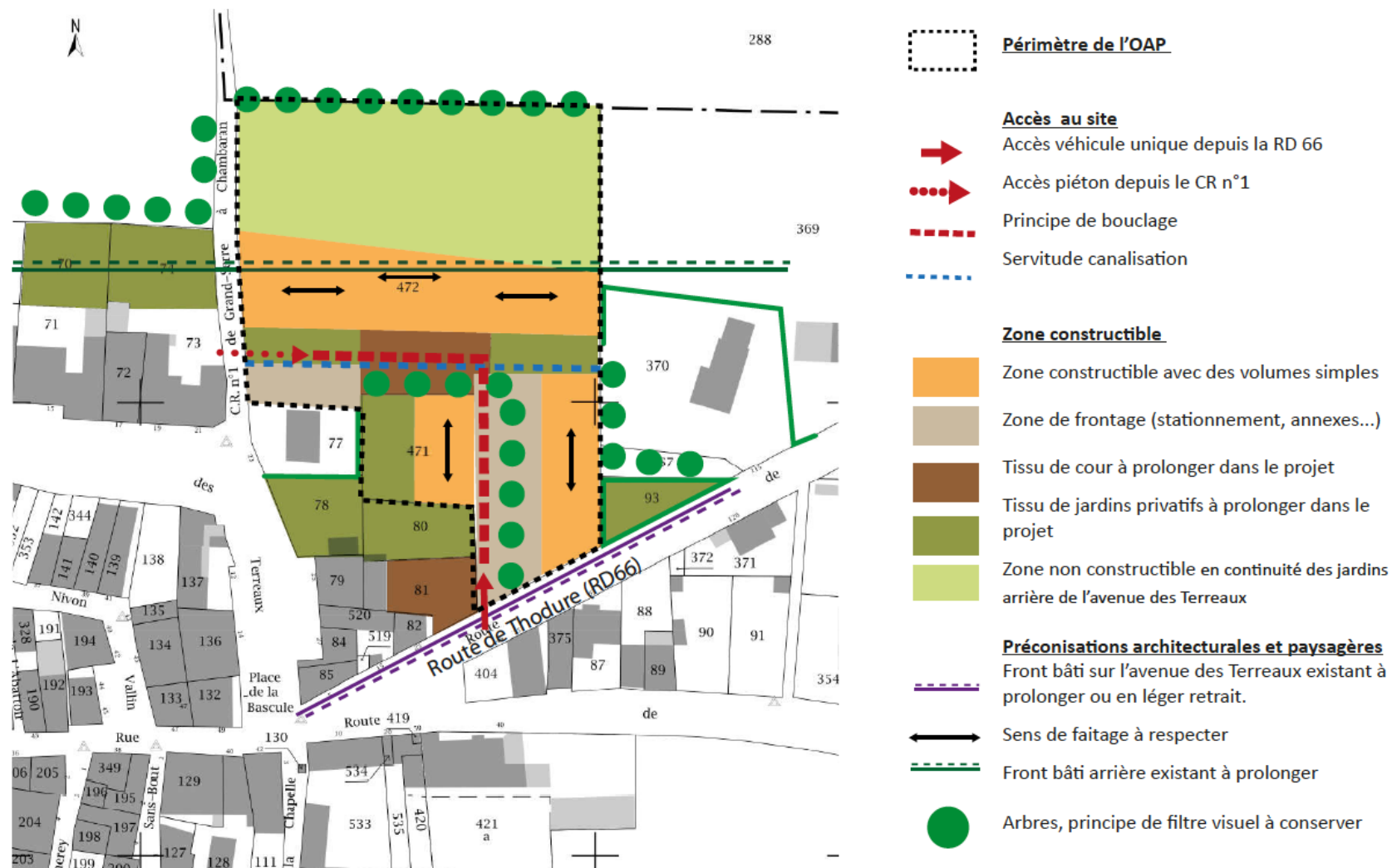


ILLUSTRATION INDICATIVE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT - OAP 2



Orientation d'Aménagement et de Programmation n.3

« Route des Antes »

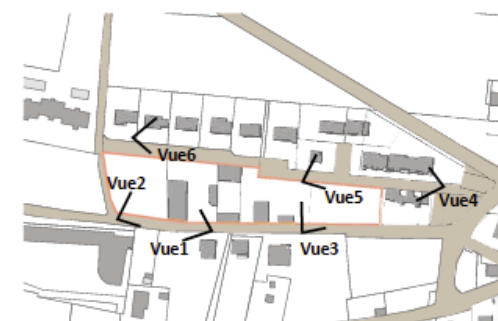
LOCALISATION - OAP 3



Le secteur est particulièrement bien situé, en centre-bourg à proximité immédiate des équipements.

Le tènement est desservi par deux voies disposant des réseaux.

Il présente des parcelles planes avec des vues dégagées, protégées par la présence du cimetière où aucune construction ne viendra obstruer la vue vers le Sud.



PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA FORT RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

L'OAP « Route des Antes » se situe dans un secteur d'aléa fort retrait-gonflement des argiles qui n'entraîne pas de contraintes d'urbanisme. Les contraintes générées par cet aléa fort et qui relèvent de l'application du code de la construction doivent être prises en compte.

Des règles constructives particulières doivent être adoptées (fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage...), ainsi qu'une maîtrise des rejets d'eau dans le sol, ou encore un contrôle de la végétation arborescente.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2020, pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements, en zone de risques de retrait-gonflement d'argile moyen ou fort, le maître d'ouvrage doit transmettre au maître d'œuvre une étude géotechnique préalable ou de conception, conformément à la LOI ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (articles L.112-20 à 25 du code de la construction).

Ces études géotechniques doivent permettre :

- une première identification des risques géotechniques d'un site et la définition des principes généraux de construction (étude préalable)
- de définir les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction (étude de conception), afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, en application des articles R.112-6 et 7 du code de la construction.

PROGRAMME - OAP 3

ANALYSE EXISTANT

TYPOLOGIE des logements	
	Logement collectif
	Maisons en bande
	Habitat individuel
	Grange réhabilitée en logement
	Appentis et annexes à l'habitation (sans qualité architecturale)

EQUIPEMENT Public	
	Equipement public bâti (collège, gymnase...)
	Espace non bâti (terrain de sport, cimetière...)

ILOT des Antes	
	Périmètre d'étude de l'ilot
	Parcelles vierges de construction
	Voies existantes double desserte par la route de la Dîme au Nord et route des Antes au Sud



ELEMENTS à prendre en compte :

Le site comporte des parcelles vierges de constructions. Des préconisations d'implantation du bâti sont à respecter pour ces deux parcelles.

D'autres parcelles peuvent, quant à elles, être sujettes à un renouvellement urbain. L'urbanisation de ces deux parcelles devra également suivre une composition d'ensemble.

L'accès unique devra se faire par la rue des Antes et de ce fait, les parcelles devront être découpées en lanières entre la rue de la Dîme et rue des Antes.

Les bâtiments devront être implantés en fond de parcelle pour laisser le jardin au Sud. Les annexes devront être implantées en limite Sud de la parcelle pour créer une zone tampon avec la parcelle privée.

PROGRAMME :

La superficie de l'OAP est de 2 574 m² (parcelle 319 et 417)

Le programme est dédié à l'habitat.

Le nombre de logements attendu est de :

- 2 sur la parcelle 417 vierge de construction (1169 m²).
- 2 sur la parcelle en renouvellement urbain (1405 m²).

La densité sera donc 15 lgt/hect (Cf. Préconisations du SCOT)

La typologie bâtie sera obligatoirement des constructions en R+1, du fait de la proximité du centre-bourg.

PROJET D'AMENAGEMENT - OAP 3



Périmètre de l'OAP

Parcellaire



Projet bâti sur une parcelle en renouvellement urbain



Projet bâti sur une parcelle vierge de construction



Découpage parcellaire en lanière

Accès au site



Accès unique depuis la rue des Antes

Zone constructible



Zone constructible



Jardins

Préconisations architecturales et paysagères

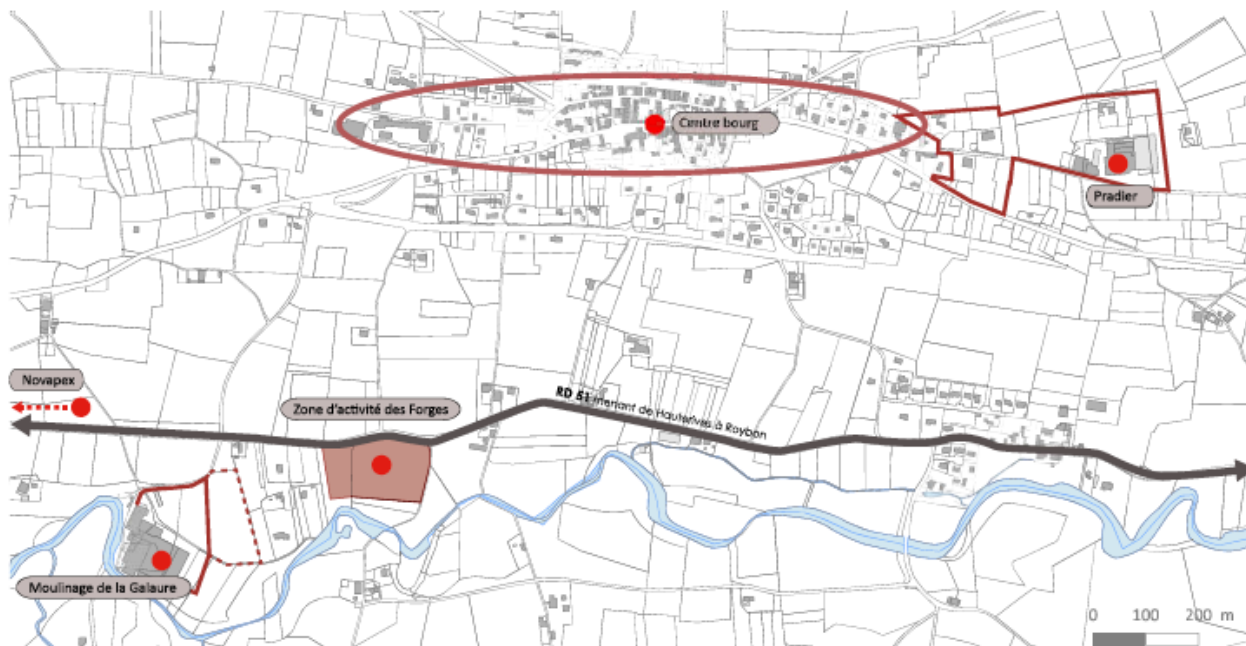


Clôture devant créer un front cohérent et continu sur la rue des Antes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n.4

« Zone d'activité économique « Les Forges » »

LOCALISATION - OAP 4



La zone d'activité des Forges est située le long de la route départementale n°51, menant d'Hauterives à Roybon.

C'est une situation stratégique puisque l'axe routier de la vallée de la Galaure est très fréquenté.

Cette zone est particulièrement exposée aux vues : depuis le village et depuis la RD51.



Vue 1 : depuis la RD 66 en venant d'Hauterives
(route en balcon, arrivée Ouest du centre bourg)



Vue 2 : depuis le belvédère des Cloîtres (centre-bourg)

PROGRAMME - OAP 4

Une zone d'activité intercommunale :

La zone des Forges est une Zone d'Activité Economique (ZAE) de 2,1 hectares.
Elle est entièrement aménagée et redécoupée en 6 lots mis à la vente.
Le foncier appartient la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche.
Elle est inscrite au schéma des zones d'activités du territoire, comme «Sites locaux».

Les accès :

La zone dispose d'un accès unique depuis la RD 51 très aisé qui est existant.
La desserte interne est, elle aussi, d'ores et déjà créée.

Une végétation existante créant le cadre paysager :

C'est un site arboré en fond de parcelle avec la ripisylve de la Galaure.
Des plantations ont été réalisées au niveau des espaces communs internes à la zone.

Des enjeux paysagers :

Le site est visible depuis la RD 51, elle a donc un enjeu de vitrine pour la commune.
Elle est également visible depuis de nombreux points hauts. Un soin tout particulier doit donc être apporté aux toitures : matériaux, coloris...



Panneau de publicité pour la vente des lots affiché sur le site



Vue 1 : depuis la RD 51 en venant de Roybon (arrivée Est)



Vue 2 : depuis la RD 51 en venant de Hauterive (arrivée Ouest)

NB : Il est rappelé que la commune du Grand-Serre se situe en Zone de Répartition des Eaux. A ce titre, afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements, la zone des Forges est réservée à l'accueil d'entreprises peu consommatrices en eau.

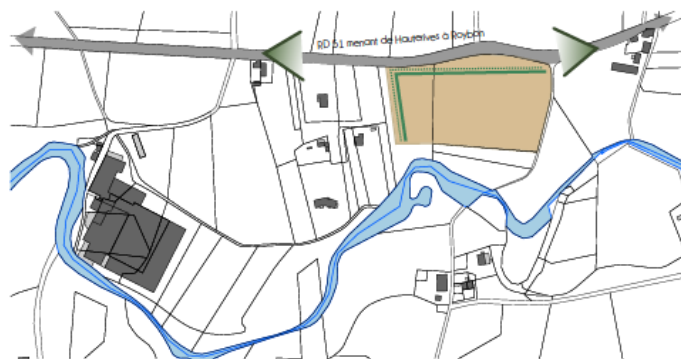
PROJET D'AMENAGEMENT - OAP 4



- Périmètre de l'OAP
- Limites de lots
- Accès unique à la zone sur la RD 51
- Voirie interne aménagée
- Accès interne à chaque lot

- Recul d'implantation du bâti par rapport à la RD51 (sécurité routière : conserver la visibilité)
- Bassin de rétention existant à conserver
- Arbres plantés à conserver
- Ripisylve de la Galaure à conserver

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES - OAP 4



Enjeux paysagers depuis la RD 51 :



Cône de vue :

Depuis l'Est, seule la limite Nord constitue un enjeu.

Depuis l'Ouest, les limites Ouest et Nord constituent un enjeu paysager

Front à enjeux paysagers :

Privilégier des volumes simples.

Traiter de manière qualitative les clôtures et la végétalisation qui servent de filtre visuel depuis la RD.

Obtenir une unité cohérente de l'enveloppe vue depuis la voie et diminuer l'impact visuel.

(Logique de vitrine)

L'aménagement paysager en lisière de site sera pris en charge par la collectivité et devra permettre d'assurer une cohérence d'ensemble. La lisière devra comporter des essences locales, variées, mixant caduques et persistants.

Les enseignes :

Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale. Elles doivent être apposées sur la construction, situées dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Elle constituera une signature de l'activité, mais elle devra occuper un espace limité.



Source CAUE Loir-et-Cher



Enjeux paysagers depuis la RD 66 et le centre-bourg :



Cône de vue

depuis le bourg et les voies en balcon (ex: RD66)

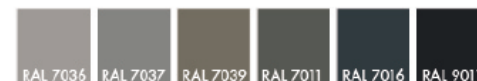
Impact important des toitures du fait des points de vue en hauteur.

Interdire les couleurs claires et vives.

Privilégier les teintes sombres et mates (bruns, gris...)



Voies en hauteur depuis lesquelles le site est visible.



RECOMMANDATIONS POUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE – OAP 4

Limitier l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie :

- Conserver un maximum de surfaces de sol naturel
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues (abords des bâtiments enherbés, plantés)
- Favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements perméables : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

Encourager le recours aux énergies renouvelables :

- Réaliser des bâtiments simples et compacts pour limiter les déperditions thermiques de l'enveloppe bâtie
- Implanter judicieusement les constructions pour faciliter les apports solaires en hiver et limiter le rayonnement en été
- Équiper les bâtiments de panneaux photovoltaïques pour favoriser le développement d'une énergie renouvelable et contribuer à l'autonomie de la zone
- Équiper les parkings avec des ombrières photovoltaïques

Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau et adopter une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau

- Récupérer les eaux pluviales de toitures et les réutiliser (par exemple en les dirigeant vers un bassin de stockage pour une production d'eau industrielle...)

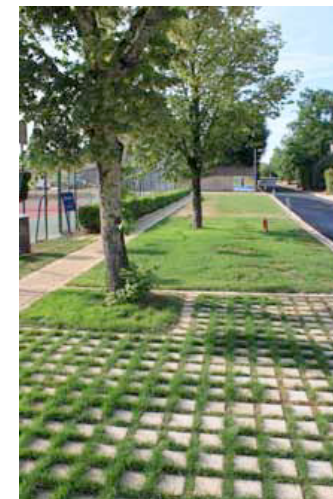
Introduire de la biodiversité sur la zone d'activité

- Végétaliser les parcelles et la lisière en utilisant des essences locales ayant un rôle écologique (essences à baies, essences mellifères...)
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts (Adapter l'entretien en fonction de l'usage, planter des prairies fleuries dans les parcelles en attente de commercialisation...)



Parking réaménagé avec un système d'infiltration au sol

Source : CEREMA



Source : CAUE du Lot



Source : CAUE de l'Aude



Source : Aménager et gérer durablement un parc d'activités – Provence-Alpes-Côte d'Azur