



DEPARTEMENT DE LA DROME

**COMMUNE DE
LA MOTTE DE GALAURE**

**REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N° 4
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION
(O.A.P.)**

***APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 21 MARS 2016***

***BLANCHET Pascale
ARNOUX Sylvain
BARNIER Delphine
DECAUVILLE Jean***

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

Page

1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2- SITUATION ET PRINCIPES GLOBAUX D'AMENAGEMENT	4
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER PRES DE L'ACHAL	9
4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LES GRANDES VIGNES	13
5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER LES ETROITS	20

1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L151-6 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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 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.*

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Les futurs projets (opérations d'aménagement, travaux, constructions),... qui seront réalisés dans ces secteurs « OAP », devront donc être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire veiller à ne pas contredire, ou aller à l'encontre notamment des principes d'aménagement définis dans ces orientations.

En ce qui concerne l'habitat notamment : objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements 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.

Dans le cadre de la révision du PLU de » la Motte De Galaure, des orientations d'aménagement et de programmation qui ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, organisation des circulations, des espaces public,....ont été précisées sur les espaces en liaison et concernés par les trois secteurs d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat :

- La zone à urbaniser 1 AUo du quartier des Près de l'Achal
- La zone à urbaniser 2 AUo du quartier de La Grande Vigne
- La zone à urbaniser 3 AUo du quartier des Etroits.

2- SITUATION ET PRINCIPES GLOBAUX D'AMENAGEMENT

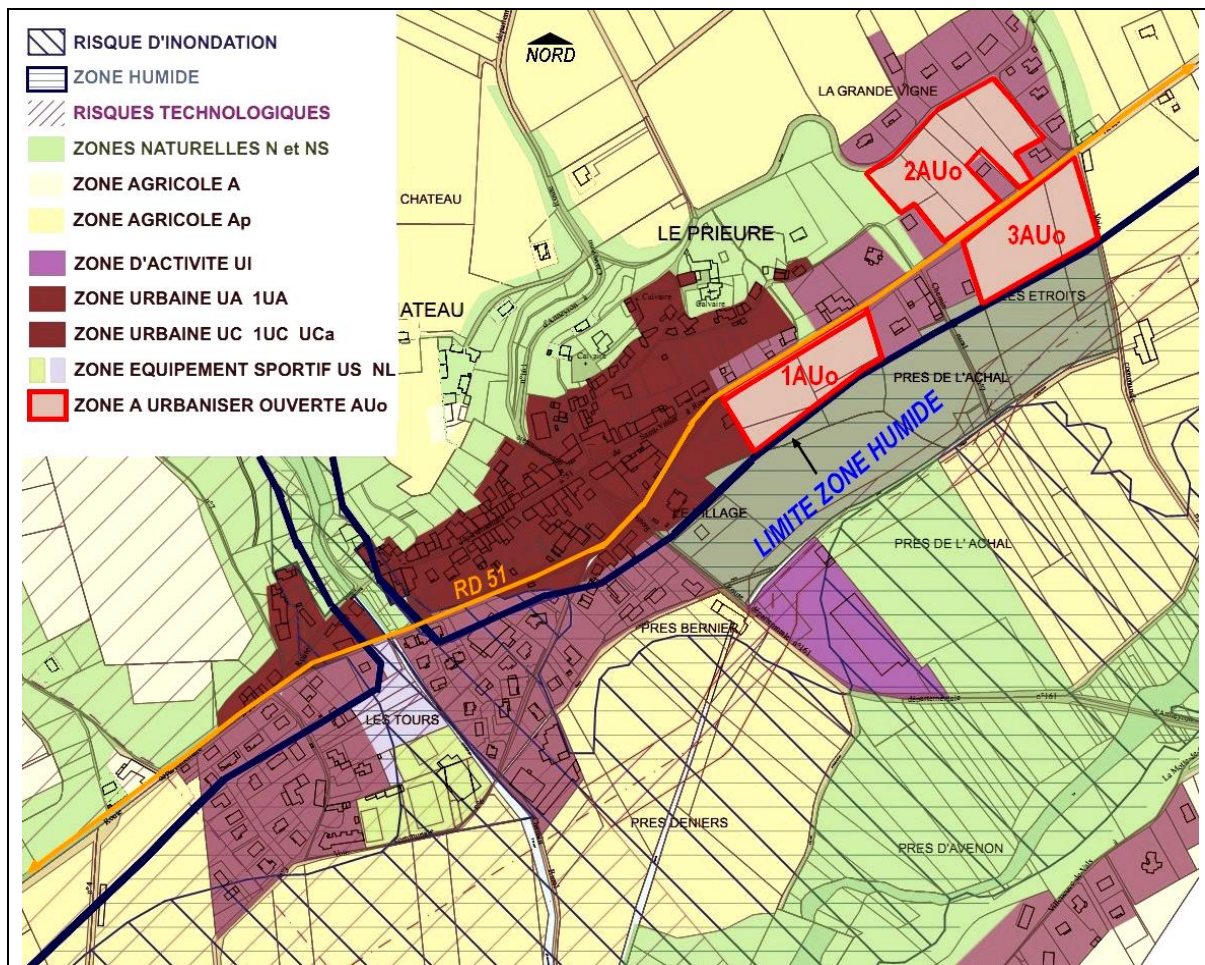
➤ Localisation et contexte général



Les trois secteurs à Orientation d'Aménagement et de Programmation se situent à l'Est du village, de part et d'autre de la Route Départementale 51. Il s'agit d'organiser des extensions 'en greffe' sur des secteurs :

- soit résiduels au sein d'une urbanisation diffuse (Le Pré de l'Achal),
- soit construits en partie et enserrés entre des espaces urbanisés récents (Les Grandes Vignes),
- soit en voie d'urbanisation en limite du village, et en frange de l'espace rural (Les Etroits).

L'essentiel du développement de la fonction habitat, mis en œuvre au travers du PLU, s'y concentre; et tout ce secteur de la commune, qui s'est construit de façon plus ou moins diffuse et souvent au coup par coup, est conduit vers une urbanisation maîtrisée et organisée. Ces secteurs d'habitat nouveaux en lien les uns avec les autres, vont venir s'inscrire dans une logique globale de relation avec le village au travers des déplacements, du traitement de la traverse par la Route Départementale, de l'aménagement d'espaces collectifs et d'équipements public, etc...



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ces trois secteurs comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (utilisation de l'espace, composition urbaine, intégration qualitative, liens avec le village et les secteurs en périphérie), l'habitat (mixité sociale), les déplacements (nouvelles liaisons pour améliorer le fonctionnement urbain).

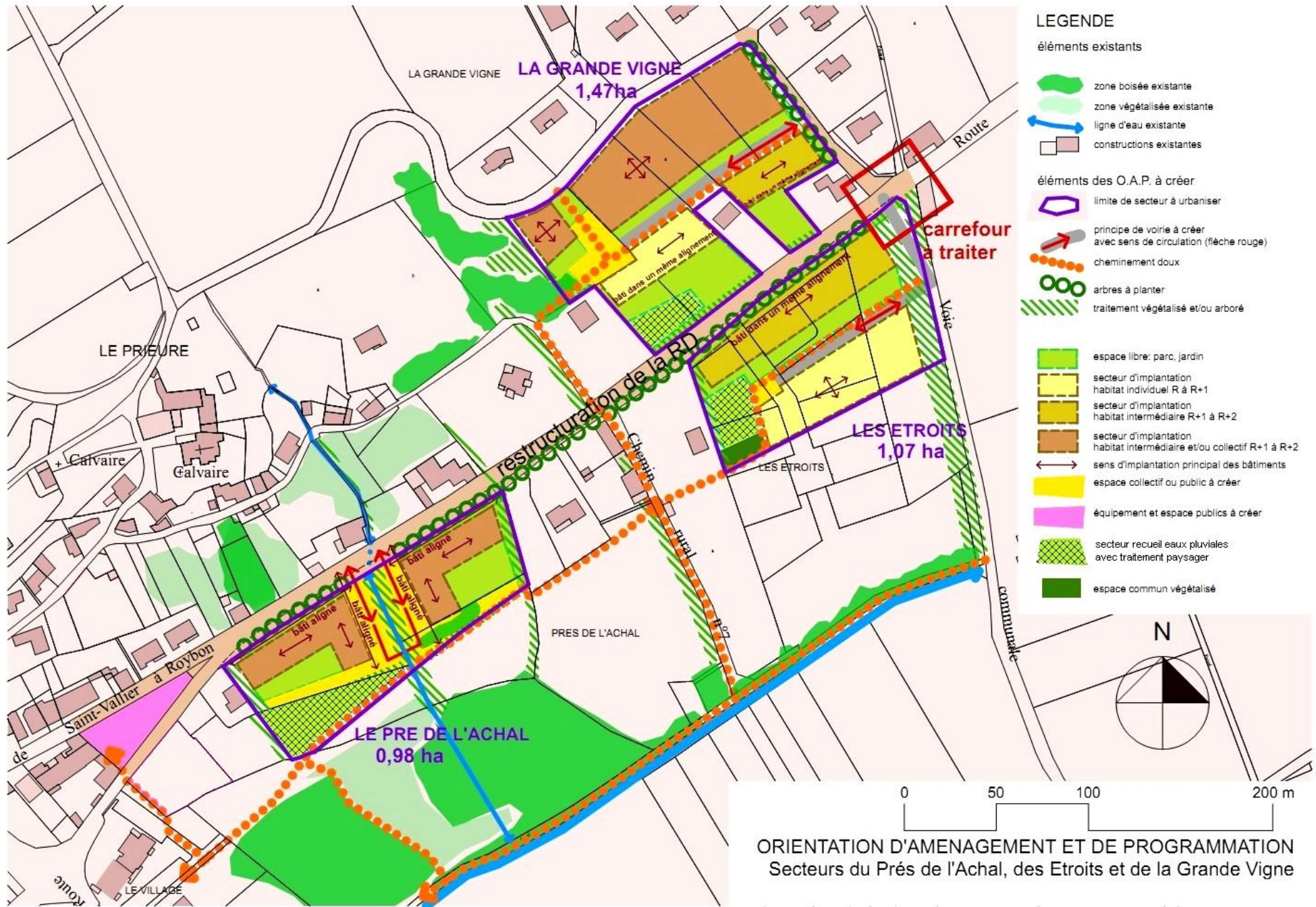
Dans le document graphique du règlement, chacun de ces secteurs est classé en zone à urbaniser : AUo

Zones 1AUo, 2 AUo et 3 AUo : Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation pouvant accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones. Ces zones ont été délimitées hors secteurs à risques et en dehors de la zone humide qui borde les limites sud des zones 1AUo et 3AUo.

<= zonage du PLU sur ces 3 secteurs : représentation simplifiée du règlement graphique.

➤ **L'aménagement global des quartiers Est : le schéma et les orientations de principes déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité aux trois secteurs « OAP » :**

- **La diversité de l'habitat :** une typologie variée de l'habitat et de sa densité par des formes urbaines diversifiées devra être mise en œuvre : petits collectifs, intermédiaires ou maisons de ville définissant par leur hauteur (R+1 à R+2) les frontons de façades aux endroits choisis et de l'habitat individuel généralement en contact avec les espaces libres, agricoles ou naturels.
- **La mixité sociale** est imposée avec un minimum de logements abordables dans chacun des secteurs (au minimum 20 % de locatif social dans deux des secteurs (Prés de l'Achal, et Les Etroits) et au minimum 20 % d'accession sociale sur l'ensemble des trois secteurs).



- **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements :**

- limitation des emprises des voiries, et regroupement des stationnements
- déplacements doux reliant les différents secteurs au centre bourg : les circulations réservées aux piétons et aux cycles, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite, seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

En accompagnement des aménagements propres à chaque secteur, traitement de l'entrée de ville le long de la RD 51 pour sécuriser les déplacements et « qualifier » ces espaces en mutation dans leur caractère « urbain » : aménagement du carrefour d'entrée, traitement des traverses et « paysagement » de la voie, et débouché sur un nouvel espace public au centre du bourg.

- **Fonctions urbaines diversifiées :**

Outre la mixité et la diversité de l'habitat nouveau, les équipements publics et espaces publics seront renforcés par un équipement et espace public à créer à l'Ouest à l'interface de ces nouveaux quartiers et du centre bourg.

Par ailleurs, des espaces de détente : jardins, espaces libres... sont à créer au sein de chaque secteur.

- **La qualité environnementale :**

- Organisation bioclimatique du bâti : prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions. L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :
 - les apports solaires et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
 - la protection contre les vents dominants,
 - l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).
 - La conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.
- Délimitation de zones d'implantation d'habitat permettant la vue dégagée et élargie sur les espaces au Sud,... Les espaces extérieurs : jardins, parc, prairie sont à concevoir au sud du bâti ; caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : murs de clôtures bas, doublés ou non de haies vives.
La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtre. La haie « libre » est à privilégier à la haie taillée.
- Protection et renforcement de la trame végétale existante : marquer la trame verte et le passage de l'eau.
Concernant les boisements existants : maintien ou remplacement des plantations existantes ; la végétation participe à la structuration du parcellaire. Les haies à conforter ou à planter seront composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et variées. Les boisements existants seront conservés en dehors des aménagements nécessaires aux circulations.
- Les espaces collectifs ou public à créer devront faire l'objet d'un aménagement paysager, et ne devront pas constituer des délaissés.

- Prise en compte dans l'aménagement des espaces situés au sud de la RD 51 et concernés par ces orientations (notamment pour les cheminements doux à créer entre la voie communale des Etroits et le village), de la présence des zones humides en périphérie sud du quartier.

Des exemples de cheminements doux en zone humide...



Une voie verte est un aménagement en site propre (indépendant du réseau routier), réservé à l'usage exclusif des circulations douces : vélos, piétons (y compris à mobilité réduite), rollers...

Un platelage est composé de pilotis assemblés (par deux, parfois trois) au moyen de traverses pour former un portique. Entre les portiques sont fixés des plateaux composés de solives sur lesquelles sont vissées transversalement des planches souvent rainurées.

Concernant l'accessibilité tout public, le platelage doit être équipé de chasse-roue fixé de chaque côté du plancher afin de « contenir » les fauteuils roulants, poussettes, cannes. Ce dispositif servira également de Fil d'Ariane pour permettre aux personnes mal-voyantes et non-voyantes de se guider.

- Reconsidérer un traitement plus « urbain » de la traversée de la RD 51 entre le carrefour avec la RD 161 et le carrefour du chemin de La Grande Vigne : aménagement du carrefour de l'entrée Est, traitement de la traversée du cheminement piéton entre Les Etroits et le chemin rural n°7 au niveau de la chaussée de la RD 51, plantations d'alignement en partie Sud de la RD51 à réaliser, en accompagnement du développement de ces nouveaux quartiers.

- Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte à l'échelle globale des quartiers Est, puis dans le cadre des opérations par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers,... Il convient de :

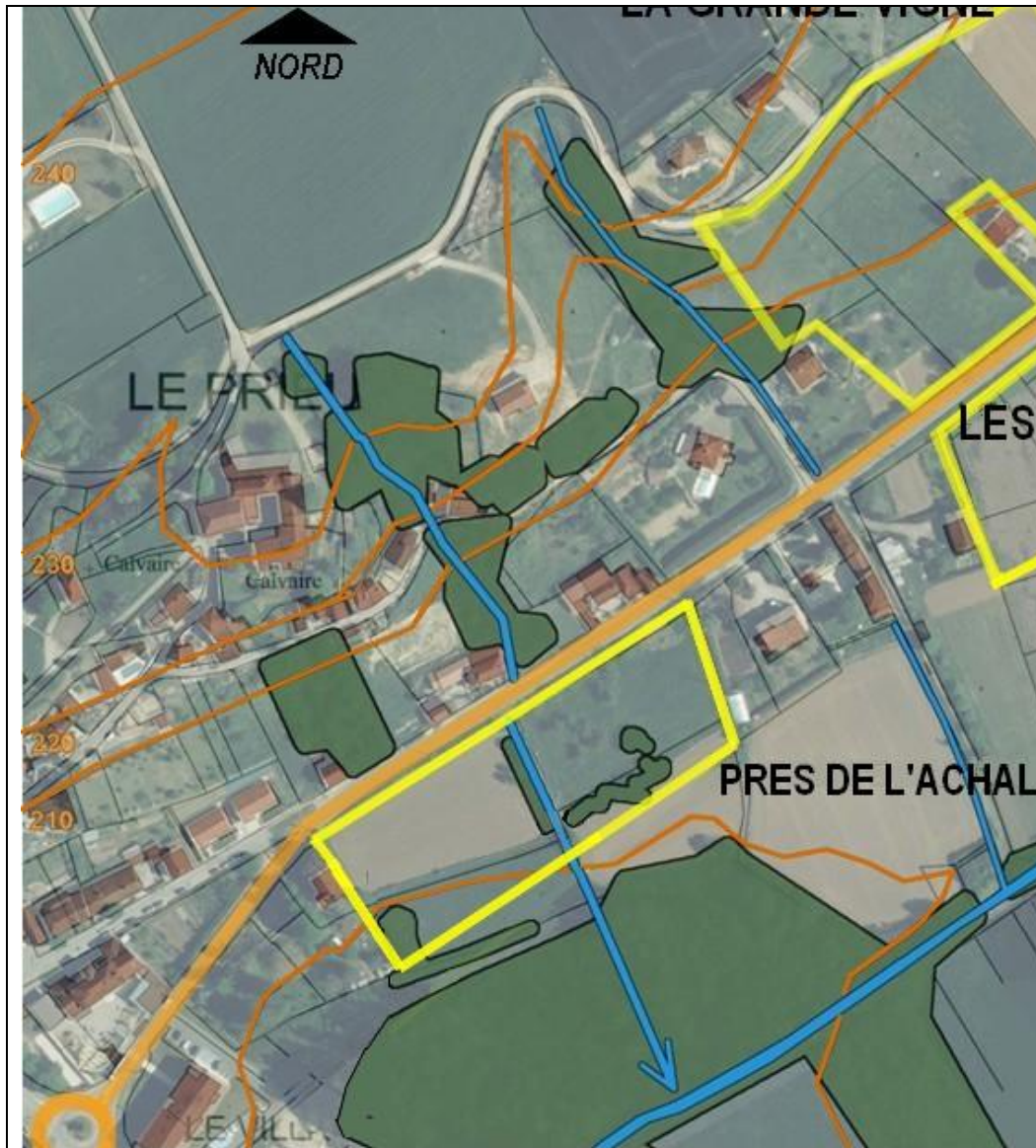
- limiter l'imperméabilisation des sols, et éviter l'usage de matériaux conduisant à l'imperméabilisation des sols, en privilégiant le traitement des sols par des matériaux « perméables » (exemple : sable, graviers, herbe, bois,...).
- de prendre en compte les fils d'eau dans l'aménagement de chacun des secteurs, de prévoir des bassins de stockage ou des « ouvrages hydrauliques » qui soient adaptés aux besoins, mais aussi conçus comme des composantes à part entière du paysage, accompagnant la trame verte et participant à la qualité paysagère des opérations.

➤ Le programme de logements

Sur l'ensemble des trois secteurs : Une cinquantaine de logements collectifs et/ou intermédiaires et individuels seront construits, valeur qui, ramenée à la surface potentiellement constructible (hors bassin de rétention) correspondra à une densité moyenne minimum de 15 à 17 logements / hectare. La mixité sociale est effective par la mise en place d'une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'Urbanisme), qui représente un minimum de 16 logements « abordables » à construire sur l'ensemble de ces secteurs.

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER PRES DE L'ACHAL

➤ Etat des lieux



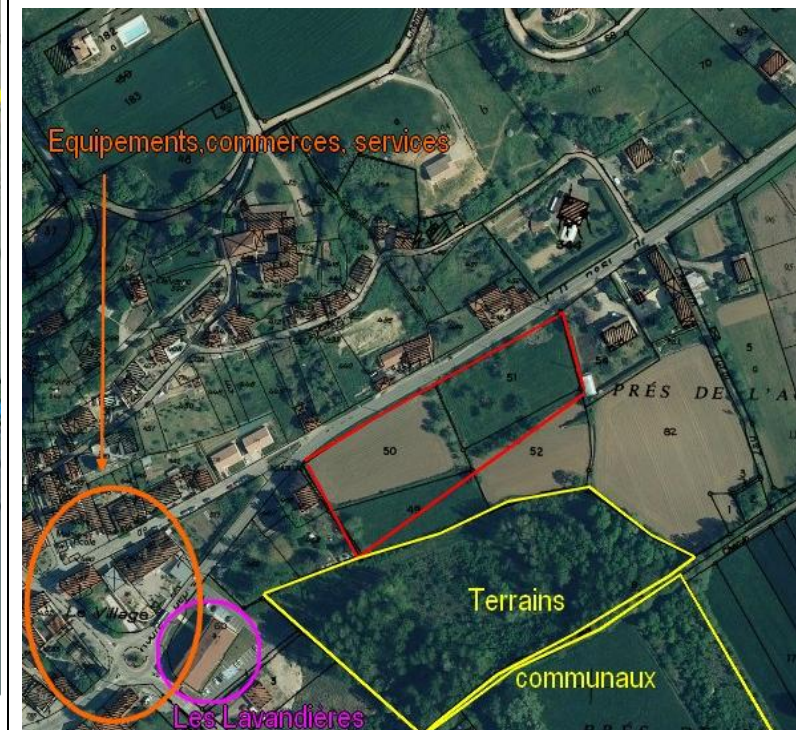
Ce site proche du village est situé dans le prolongement immédiat du centre bourg, de l'opération de logements collectifs des Lavandières et des principaux équipements : école, bibliothèque, mairie, commerces, services.

Le secteur est situé en très léger contrebas de la RD 51.

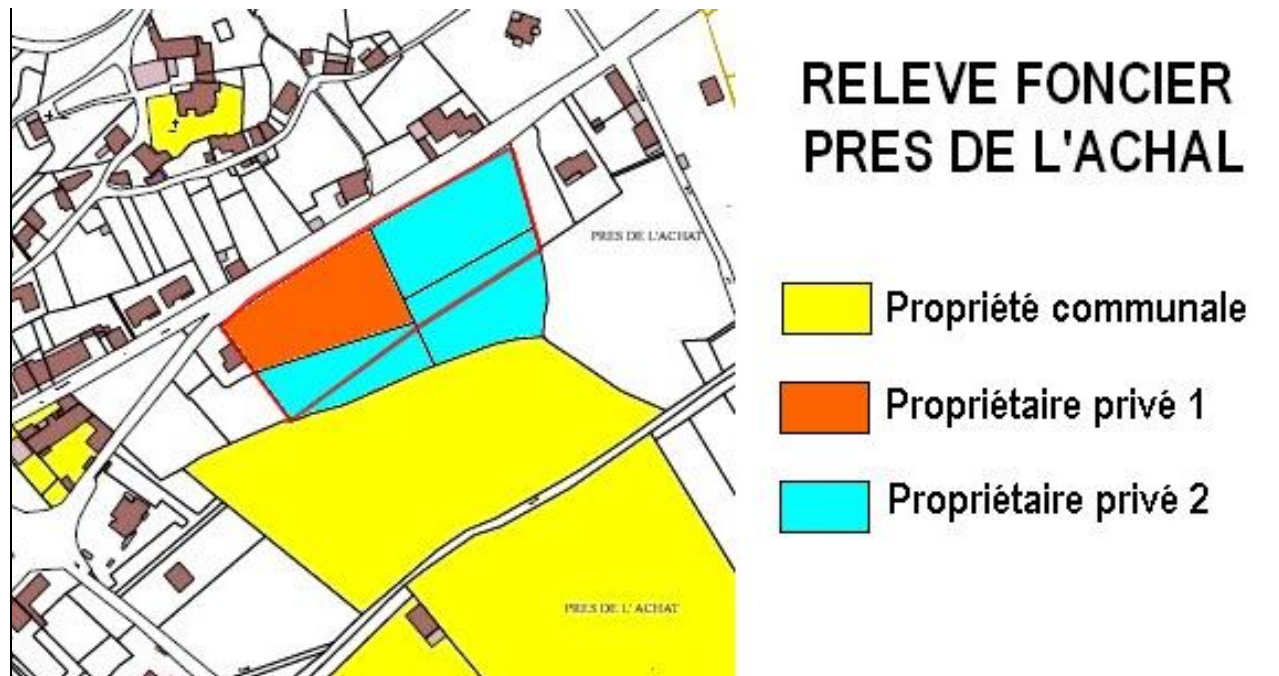
Il s'étend sur presque 1 ha (9800 m²) sur des terrains relativement plats, actuellement agricoles. Seul le tènement foncier le plus à l'ouest est cultivé par un exploitant agricole.

L'ensemble est situé entre deux constructions existantes le long de la route.

Au sud-ouest, ce secteur arrive en limite de terrains communaux supportant une végétation de milieux humides, dont l'objectif est de maintenir leur caractère naturel de trame verte.



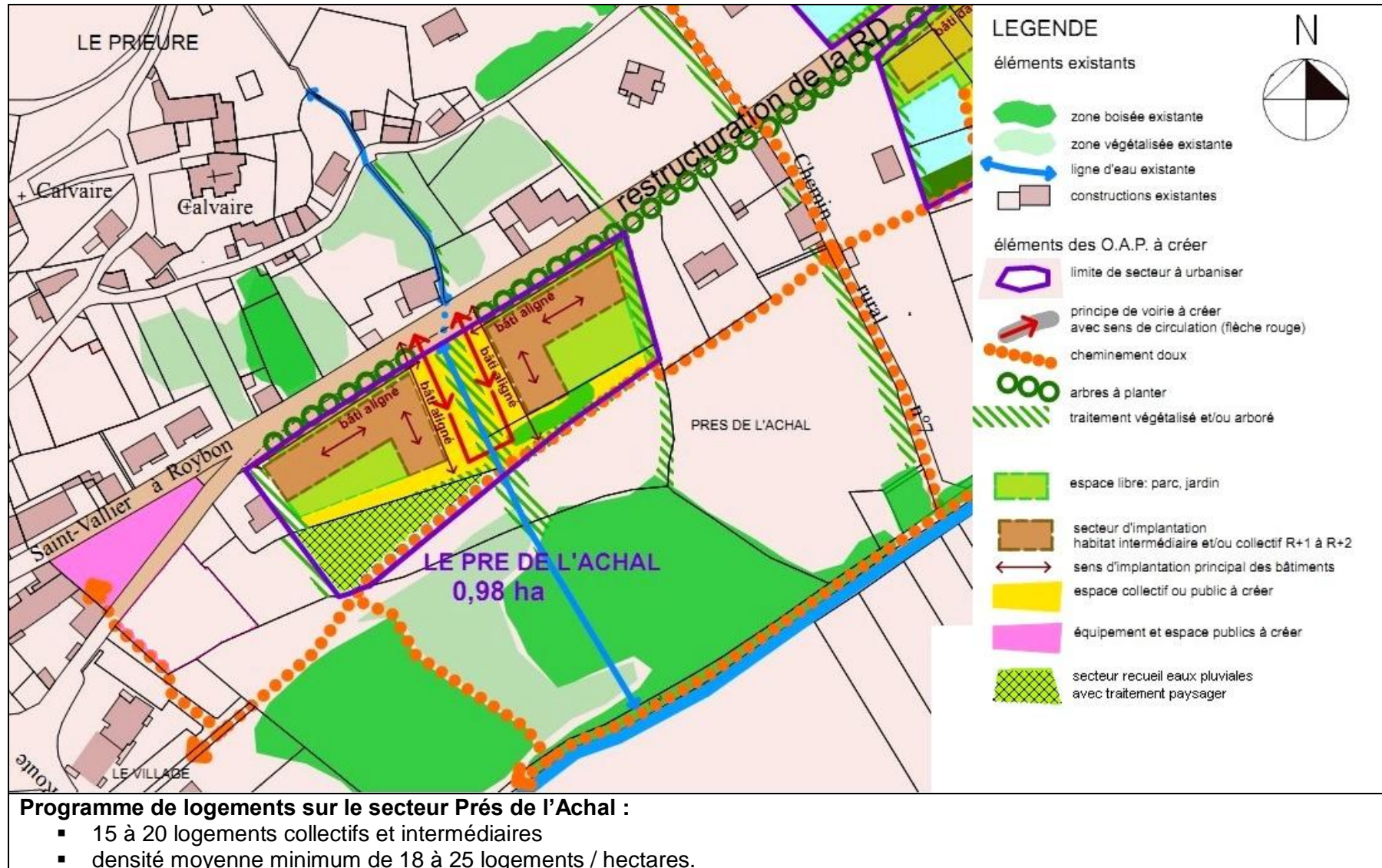
Une ligne d'eau traverse le secteur en son milieu, recueillant les eaux descendant du coteau par la combe du Prieure, situé au Nord de la RD 51, pour les écouler vers la Galaure. Partiellement accompagnée de végétation, elle constitue une continuité paysagère et écologique entre le vallon boisé du Prieuré et les secteurs de végétation humide de la vallée de la Galaure.



Deux propriétaires privés sont concernés par les orientations d'aménagement dans la zone 1AUo de Près de l'Achal

L'objectif est de prolonger le caractère de la forme urbaine du centre bourg par le biais de la création d'un front bâti en bordure de la RD 51, et de favoriser la création de logements sociaux, et notamment de prévoir des petits logements pour des personnes âgées ou à mobilité réduites.

➤ **Les orientations retenues sur le quartier de Prés de l'Achal : le schéma et les orientations de principes déclinés ci-après sont opposables en terme de compatibilité :**



Typologie et organisation générale du bâti :

- ⇒ La proximité immédiate du village conduit à implanter un nouveau quartier d'habitat dense à semi dense au secteur Pré de l'Achal : un habitat de type collectif et / ou de type intermédiaire contrôlant les vis-à vis sera mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone 1AUo, et traduisant une certaine « compacité » des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 18 à 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.
- ⇒ Les deux secteurs d'implantation d'habitat collectif et / ou intermédiaire se répartissent dans un même alignement le long de la voirie départementale 51 et de la voie de desserte interne, de manière à créer un effet de front bâti continu (hauteur 2 à 3 niveaux) le long de ces deux voies. Les espaces contigus aux immeubles, en façade Sud, sont libres : parcs et jardins : pas de stationnement, ceux-ci seront de préférence organisés par 'poches' sur l'ensemble du site.
- ⇒ Les nouvelles constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- ⇒ Les aménagements intégreront l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Principes de desserte - équipements :

- ⇒ Le quartier est desservi à partir de la RD 51 réaménagée en voie urbaine depuis le carrefour 'entrée de ville' à l'Est jusqu'au village. La desserte s'articule à partir de deux accès regroupés en partie centrale le long du fil d'eau traversant le secteur. Cette ligne d'eau sera conservée et non canalisée ; son maintien et sa mise en valeur participent à la continuité de la trame verte et bleu entre le coteau et la Galaure, dans l'aménagement elle sera intégrée à un espace collectif végétalisé de part et d'autre de ce fil d'eau.
- ⇒ Le réseau de « cheminement doux » maillé adapté à une circulation piétonne, cycle, mais aussi aux personnes à mobilité réduite reliera ce nouveau quartier d'habitat aux autres quartiers et au village. Les conditions de mises en œuvre de ces cheminements devront tenir compte des espaces « humides » notamment au sud de cette zone.

Environnement - Gestion des eaux pluviales :

- ⇒ Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement. Les limites est et ouest de l'OAP sont délimitées par des plantations de type "haies champêtres" qui s'étirent de la RD 51 jusqu'au boisement existant du Pré de L'Achal.
- ⇒ La gestion des eaux pluviales est assurée sur le secteur OAP par un bassin de rétention positionné en limite Sud ouest. Le bassin de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

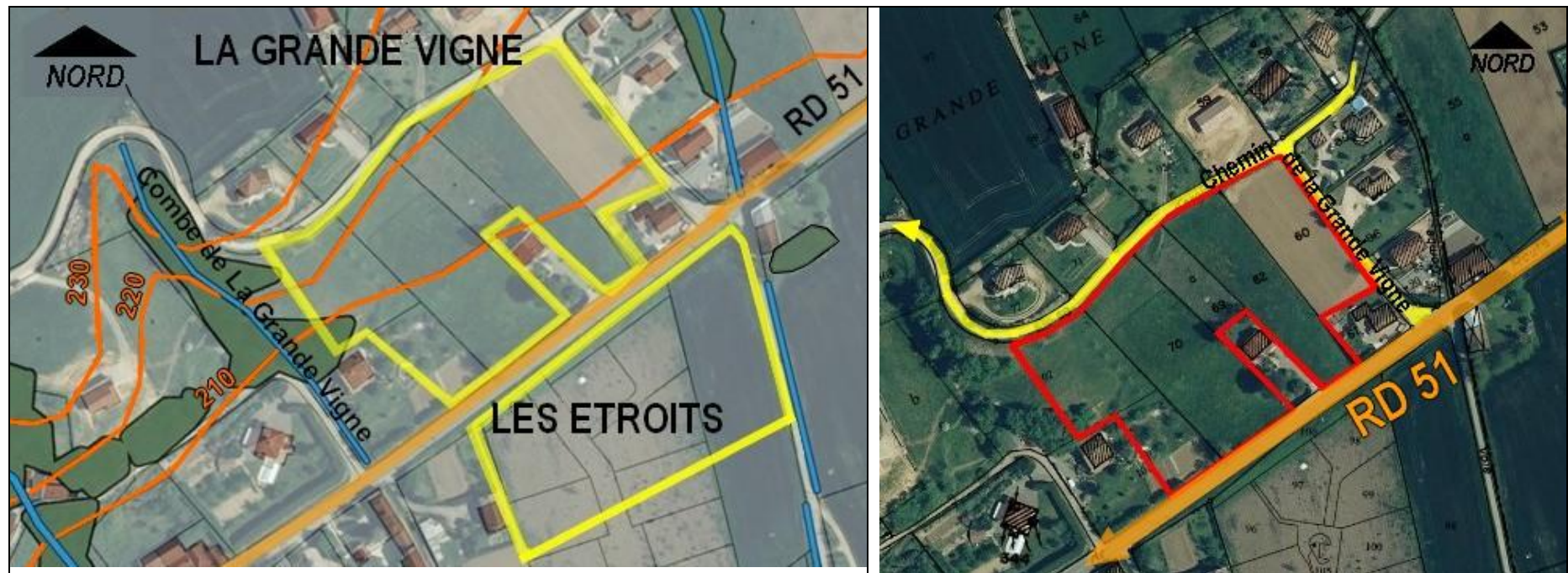
➤ Programme

Avec une densité brute minimale de 18 à 25 logements par hectare intégrant espaces collectifs et voiries), environ 15 à 20 logements seront construits sur ce secteur, avec un programme comportant une part de petits logements, et aussi une part de logements qui s'adressent à des personnes âgées et/ ou à mobilité réduite.

4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER LA GRANDE VIGNE

➤ Etat des lieux

Il s'agit d'un ensemble en partie agricole et partiellement bâti constitué de terres en prairies, vergers, jardins. L'ensemble est délimité au nord et à l'est par le chemin de La Grande Vigne et est incliné en pente vers le sud. Il domine l'entrée Est de l'agglomération au nord de la RD 51. L'ensemble du secteur de La Grande Vigne représente une superficie d'environ 1,47 ha. L'enjeu est d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur dans le prolongement du bourg, pour développer de l'habitat, sur des espaces qui bénéficient d'une bonne exposition et d'un cadre attractif (secteur en coteau avec vues panoramiques sur la vallée).



Ce secteur relativement pentu en partie Nord, mais plus faiblement incliné et partiellement construit en bordure de la route départementale, est cerné par des constructions récentes qui se sont établies au Nord et à l'Est, il est borné à l'Ouest par la Combe de la Grande Vigne, talweg boisé et encaissé qui canalise les eaux pluviales du plateau et qui s'inscrit comme trame verte dans l'urbanisation existante. Ce secteur est desservi par la RD 51 et le chemin des Grandes Vignes, et bénéficie en périphérie des équipements d'infrastructure nécessaires à l'urbanisation.

Les quelques habitations individuelles en partie sud sont desservies directement à partir de la RD 51.

Les deux parcelles les plus à l'Est sont mises en valeur par un exploitant agricole (prairie).



←-----→ ←-----→ ←-----→ ←-----→
 Village Prieuré Combe du Prieuré Combe de La Grande Vigne Secteur OAP La Grande Vigne
Vue sur l'ensemble du coteau « Prieuré – La Grande Vigne » à partir du sud – Au premier plan le secteur OAP des Etroits



Vue sur le Secteur OAP La Grande Vigne : d'Ouest en Est à partir de la RD 51



Cinq propriétaires privés sont concernés par les orientations d'aménagement dans la zone 2AUo de La Grande Vigne

Objectifs : Réorganiser le foncier pour une gestion économe de l'espace, réaliser une extension urbaine en liaison avec le bourg et assurer une bonne intégration du projet dans le paysage urbain et naturel

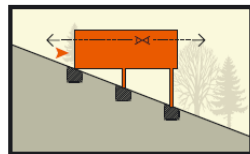
➤ **Les orientations retenues sur le quartier de La Grande Vigne: le schéma et les orientations de principes déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :**

Principes d'aménagement : adaptation à la pente, principe de maintien des « vues », d'une « assise » du bâti s'insérant dans la pente et d'une orientation des constructions favorable à l'ensoleillement.

Le relief est un enjeu majeur du projet d'extension de l'urbanisation sur ce secteur. En effet, s'il permet aux habitants d'avoir une vue intéressante vers le paysage, il implique également que le nouveau quartier sera largement vu depuis le reste du territoire, et notamment à partir de la RD 51. La topographie doit définir l'aménagement, et non le contraire, afin de limiter les mouvements de terre trop importants et coûteux.

Les longues voies dans le sens de la pente sont à proscrire. Le tracé des voiries devra être voisin de celui des courbes de niveau pour permettre une meilleure intégration au site.

SE SURÉLEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



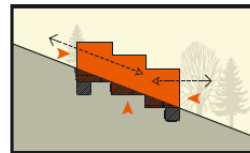
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS
■ ■

AVANTAGES
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle



ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



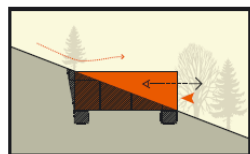
VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS
■ ■ ■ ■

AVANTAGES
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieur



S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

AVANTAGES
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité)
accessibilité
intimité éventuelle

CONTRAINTES
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation



Accès par terrasses et passerelles



accès, stationnement et garage en partie basse

Exemples d'insertion de constructions dans la pente (extraits de «Habiter en montagne aujourd'hui » : Fiches pratiques Parc Naturel Régional du Vercors, Parc Naturel Régional de Chartreuse, CAUE Drôme, Isère, Savoie

Les nouvelles constructions devront s'adapter à la topographie du terrain existant et non l'inverse. Ainsi, les mouvements artificiels de terrain par terrassements en déblais ou remblais devront être limités au strict minimum. L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site, et les enrochements importants.

Les différences de niveau devront être maintenues par des ouvrages maçonnés tels que murs, murets, ...reprenant la configuration des jardins en terrasses.

Les murs de soutènement permettant une meilleure intégration visuelle et plus économes en espace que les remblais importants sont recommandés. De plus, les murs de soutènement peuvent être intéressants en particulier pour la création de jardins en terrasse.

Principes de desserte - équipements :

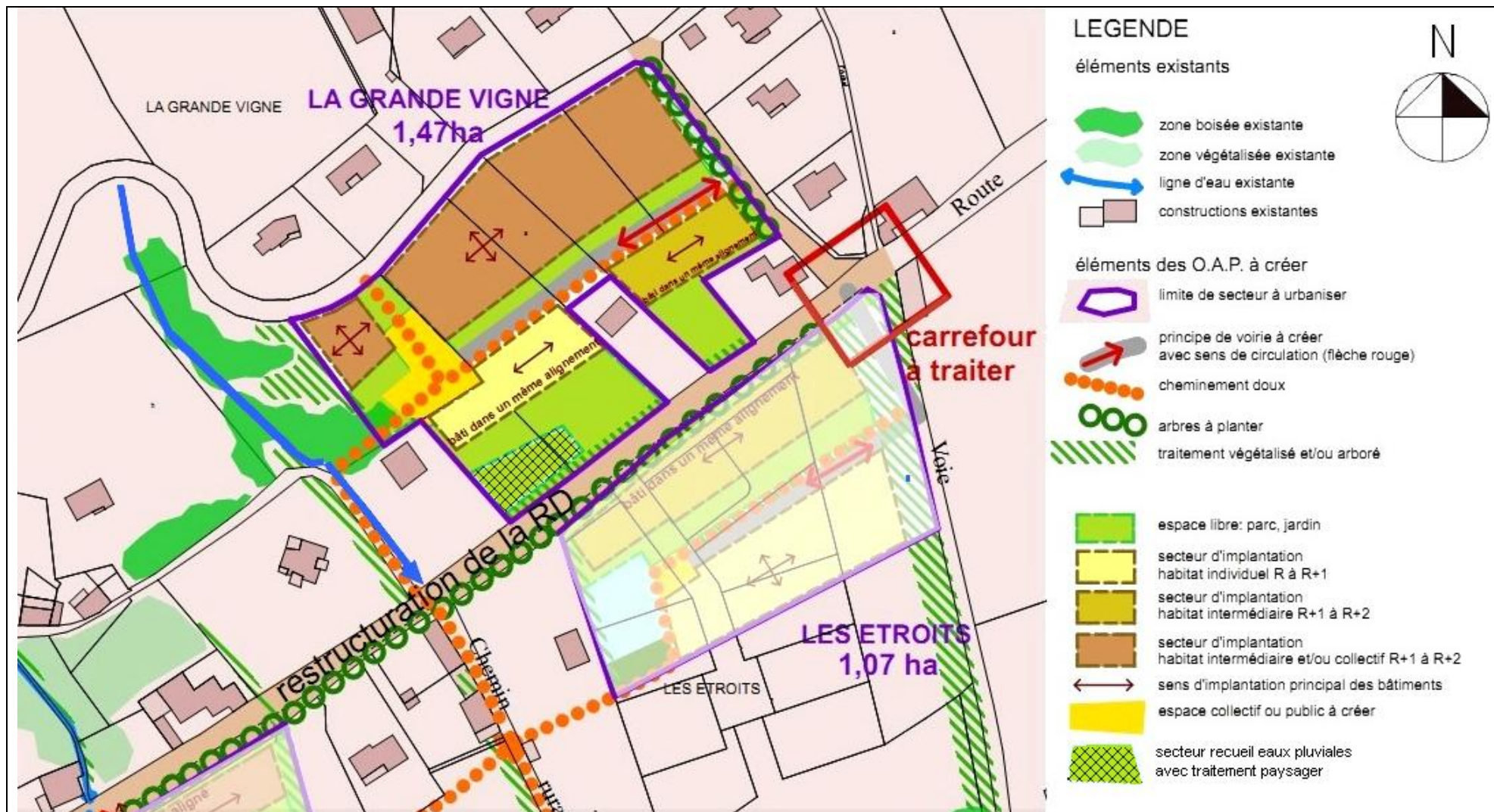
Le secteur sera desservi par une voirie centrale Est Ouest, parallèle aux courbes de niveau, débouchant sur la voirie communale : le chemin de La Grande Vigne à l'Est, lui-même relié à la route départementale par le carrefour qui sera réaménagé. La voirie interne permet de desservir l'ensemble des constructions nouvelles, et éventuellement l'habitation existant en milieu de la partie basse ; cette opportunité permettrait de supprimer l'accès de celle-ci par la voie départementale. Cette voirie débouchera sur un espace collectif ouvert et polyvalent : parc, aire de jeux, espaces de stationnement, jardins partagés, ...), en contact avec l'espace naturel du talweg existant à l'Ouest. Cet espace est relié au réseau de cheminement doux maillant ce nouveau quartier d'habitat avec les autres quartiers et avec le village. Les stationnements seront de préférence organisés par « poches » sur l'ensemble du secteur.

Typologie et organisation générale du bâti :

La mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées associant de l'habitat intermédiaire et/ou collectif et du logement individuel en fonction des caractéristiques des terrains :

- **au nord de la voirie centrale à aménager** : habitat intermédiaire et / collectif R+1 à R+2 : le relief, la surélévation, et l'exposition plein Sud du secteur permettront d'y implanter un habitat avec de grandes exigences en terme de densité, qualité architecturale et environnementale.
Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans la continuité de l'existant, notamment par rapport au patrimoine bâti communal de référence.
La hauteur des nouvelles constructions en partie haute du coteau devra respecter l'échelle du bâti patrimonial existant et notamment rester en dessous de la cote maximum définie par le velum de la silhouette urbaine du vieux village marqué par le Prieuré en position dominante.
En ce qui concerne les gabarits pour l'habitat intermédiaire ou collectif en haut de coteau, ils resteront dans des volumes maximum de type R+2, avec un travail en épannelage notamment pour la construction de logements intermédiaires aux formes novatrices, pouvant prendre la forme de logements superposés de type rez-de-chaussée plus duplex.

- **au sud de la voirie centrale à créer** : deux groupes d'habitat individuel et intermédiaire, de part et d'autre de la maison existante à implanter en partie nord dans un même alignement par rapport à la voie. Forme urbaine de type habitat individuel groupé ou discontinu sur jardin (densité moyenne préconisée : de l'ordre de 12 à 13 logements à l'hectare). Privilégier la possibilité de constructions mitoyennes, et au minimum une découpe parcellaire de forme allongée de manière à concevoir un espace jardin d'un seul tenant pour une meilleure utilisation des espaces extérieurs, en évitant le schéma classique de la maison au centre de la parcelle et le jardin tout autour.



D'une manière générale, une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions

Une attention sera portée aux choix des matériaux et des couleurs des constructions qui devront s'harmoniser avec les qualités du site et se fondre dans le paysage.

Environnement - Traitement paysager - Gestion des eaux pluviales:

- ⇒ Valorisation du secteur naturel du talweg à l'Ouest : un écrin végétal support des déplacements doux.
Maintien de la trame verte existante le long de la combe de La Grande Vigne et densification des boisements existants sur la largeur du thalweg,
- ⇒ Végétalisation et traitement soigné de l'espace collectif ;
- ⇒ Espaces libres, parcs, jardins accompagnant les habitations en bordure Nord de la voirie centrale, et au sud, en contact avec le bassin de rétention.
- ⇒ Plantations d'arbres en bordure de la voirie communale de desserte à l'Est.

En raison des caractéristiques du site décrites ci-dessus (relief, voirie départementale, etc), une gestion des eaux pluviales sur le site est exigée pour la constructibilité prévue ; un bassin de rétention sera installé en limite sud-ouest, en bordure de la RD 51.

➤ **Le programme de logements**

Une vingtaine de logements collectifs et/ou intermédiaires et individuels : la surface potentiellement constructible (hors bassin de rétention) étant de 1,39 hectares, la densité moyenne minimum sera de 14 logements / hectares.

5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER LES ETROITS

➤ Etat des lieux



Le site se situe dans le prolongement du village, au sud de la RD 51 et en léger contrebas de la route départementale. Il est constitué par des terrains relativement plats (deux entités foncières) dont la plus grande partie est actuellement en friche (parcelle ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménager pour un lotissement qui ne s'est pas concrétisé). La partie Est en bordure de la voie communale n° 12 partie est cultivée par un exploitant agricole de la commune. C'est un secteur bordant la zone humide répertoriée en limite Sud et qui compose la transition entre le village, son prolongement, et la campagne environnante.

La commune a choisi de remettre en question le projet de lotissement, (10 lots libres en habitat individuel dans le projet d'aménagement), projet qui ne correspond pas aux orientations d'aménagement (forme urbaine, desserte, etc....) qu'elle entend mettre en œuvre sur ce quartier, et en tenant compte de la zone humide.

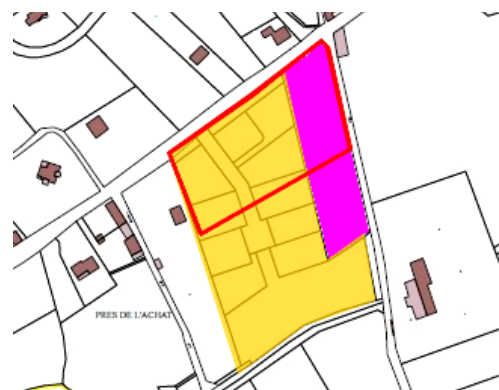
Le secteur de la zone à urbaniser s'étend sur un peu plus d'1 ha (10 700 m²).

Le caractère « humide » s'exprime davantage en allant vers le sud, notamment présence d'un canal qui draine une partie de la plaine.



Vue à partir du haut du village

Vue à partir de la RD 51



RELEVÉ FONCIER : LES ETROITS

- Propriétaire privé 1
- Propriétaire privé 2

La commune souhaite acquérir le tènement foncier pour maîtriser les opérations d'habitat qui pourront se réaliser sur ce secteur, sachant que les lots libres du lotissement n'ont pas été commercialisés.

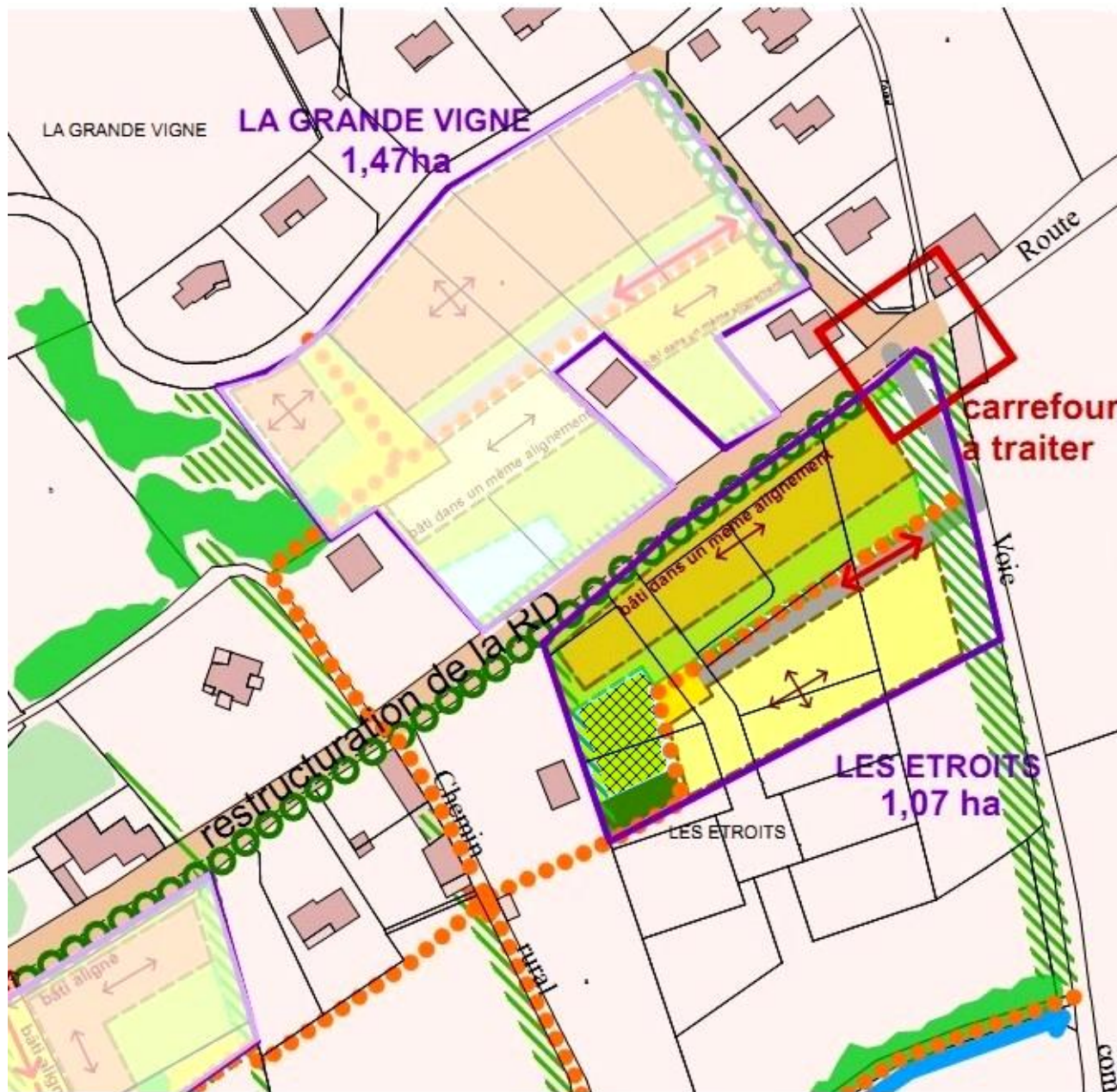
Objectifs : Affirmer le caractère urbain le long de la RD 51, pour identifier l'entrée d'agglomération et favoriser la création de logements de typologies diversifiées.

➤ **Les orientations retenues sur le quartier des Etroits: le schéma et les orientations de principes déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :**

Typologie et organisation générale du bâti :

Deux formes urbaines structurent le quartier :

- secteur d'habitat intermédiaire au Nord, composant un front bâti au sud de la route départementale 51 avec implantation des constructions dans un même alignement à imposer, et hauteur des constructions du front bâti : R + 1 à R +2.
L'interface RD51 / secteur habitat, est gérée par un recul minimum des constructions (mise à l'écart des nuisances sonores et olfactives), un alignement et une forme urbaine dense de celles ci (effet de frange urbaine recherché).



LEGENDE

éléments existants

- zone boisée existante
- zone végétalisée existante
- ligne d'eau existante
- constructions existantes

éléments des O.A.P. à créer

- limite de secteur à urbaniser
- principe de voirie à créer avec sens de circulation (flèche rouge)
- cheminement doux
- arbres à planter
- traitement végétalisé et/ou arboré
- espace libre: parc, jardin
- secteur d'implantation habitat individuel R à R+1
- secteur d'implantation habitat intermédiaire R+1 à R+2
- sens d'implantation principal des bâtiments
- espace collectif ou public à créer
- secteur recueil eaux pluviales avec traitement paysager
- espace commun végétalisé

- secteur d'habitat individuel plus classique en frange du secteur agricole au Sud. Privilégier la possibilité de constructions mitoyennes, et au minimum une découpe parcellaire de forme allongée de manière à concevoir un espace jardin d'un seul tenant pour une meilleure utilisation des espaces extérieurs, en évitant le schéma classique de la maison au centre de la parcelle et le jardin tout autour.

Ces formes urbaines seront à réaliser selon une densité moyenne minimale d'environ 14 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.

Espaces « jardins » à concevoir au sud de ces espaces bâtis, les stationnements, seront de préférence organisés par 'poches' sur l'ensemble du site.

Les nouvelles constructions s'implanteront les unes par rapport aux autres de manière à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les aménagements intégreront l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Principes de desserte - équipements :

L'accès à ce nouveau quartier sera réalisé à partir du carrefour réaménagé sur la RD 51 au niveau de l'entrée Est de l'agglomération, l'ensemble route et carrefour étant traités en voie urbaine jusqu'au centre du village.

L'ensemble de la zone à urbaniser sera desservi par une voirie centrale, se connectant sur la voie communale existante à l'Est, qui sera recalibrée dans sa partie nord pour déboucher sur le carrefour réaménagé.

Le secteur des Etroits sera relié aux deux autres quartiers nouveaux et au village par le réseau de cheminement doux maillé. Le réseau de « cheminement doux » maillé sera adapté à une circulation piétonne, cycle, mais aussi aux personnes à mobilité réduite. Les conditions de mises en œuvre de ces cheminements devront tenir compte des espaces « humides » notamment au sud de cette zone.

Espaces collectifs : Une placette sera aménagée ; elle pourra permettre du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement de qualité. De manière générale, les espaces collectifs seront aménagés de façon homogène et cohérente sur l'ensemble du secteur (voirie ...).

Environnement - Gestion des eaux pluviales :

- ⇒ La gestion des eaux pluviales est assurée sur le secteur OAP par un bassin de rétention positionné en limite Sud ouest qui tiendra compte de la présence de la zone humide en frange Sud ; un petit espace collectif lui est adjoint.
- ⇒ Le parti d'aménagement paysager d'ensemble cherchera à signifier le caractère rural environnant : traitement végétalisé (de type bande-boisée) le long de la voie d'accès et sous forme de haie en limite ouest de l'OAP, présence d'un espace combinant bassin de rétention d'eaux pluviales « à paysager » et espace commun à conforter sous forme d'un petit parc de quartier.

Programme

Avec une densité brute minimale de 14 logements par hectare intégrant espaces collectifs et voiries, un minimum de 12 à 13 logements sera construit sur ce secteur.
