

Plan Local d'Urbanisme



**Commune
de
PEYRINS**

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation : 25/02/2020

Modification simplifiée 1 : 20/12/2023

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

SOMMAIRE

Dispositions communes aux OAP sectorielles	3
1/ Secteur du Gatelet (zone UA)	5
2/ Secteur Route de Génissieux (zone AUf1)	8
3/ Secteur Chemin des Moulins (zone UA)	11
4/ Secteur Nord Grand Rue (zone AUo1)	13
5/ Secteurs Truchet Nord et Sud (zones AUo2 et AUo3)	16
6/ Secteur Chemin de Chabrières (zone AUo4)	20
7/ Secteur Condillac Sud (zone AUo5).....	22
8/ Secteur rue des Godards (zone AUo7)	24
9/ Secteur rue de Chateauroux (zone AUf2)	26
10/ Secteur Condillac Nord (zone AUo6)	28
11/ OAP Thématique : Déplacements doux	30
Lexique des typologies de logements.....	33

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.151-6 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 ».

Article L.151-7 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. [...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Dans ce document, les schémas illustrant les principes d'aménagement ne présentent, en ce qui concerne les éléments futurs, que des tracés et positions **indicatifs**.

Dispositions communes aux OAP sectorielles

OAP sectorielles :

Des OAP sectorielles sont définies sur 2 secteurs en zone urbaine UA, 4 secteurs en zone à urbaniser « ouverte » AUo et 4 secteurs en zones à urbaniser AUF.

Objectifs :

Organiser l'urbanisation des secteurs à enjeux, afin de mettre en œuvre les orientations du PADD :

- de bonne intégration des opérations et constructions au tissu urbain du village ;
- de modération de la consommation d'espace ;
- de diversification de l'offre de logements ;
- de préserver et améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire ;
- de favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques des constructions.

Dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles :

Afin de répondre à l'objectif de favoriser la sobriété et l'efficacité énergétiques des constructions, dans tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle, une conception bioclimatique sera recherchée.

Nota : on parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible.

Dans tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle, tout projet d'aménagement ou de construction devra être conçu de manière à maximiser les apports gratuits d'énergie et minimiser les déperditions, en favorisant :

- la compacité des bâtiments,
- une orientation adéquate pour bénéficier au mieux des apports solaires, tout en tenant compte du contexte (pente, vues,...)
- une implantation des constructions optimisée pour limiter au maximum les masques solaires,
- des surfaces de fenêtres adaptées à l'orientation et à l'étage,
- une ventilation nocturne estivale,
- des protections solaires externes pour les baies exposées au sud-est et sud-ouest,
- l'utilisation des énergies renouvelables,
- la végétalisation et ombrage des abords,
- une gestion et utilisation des eaux pluviales la plus naturelle possible ...

OAP thématique :

Une OAP thématique concernant les déplacements doux permettra de localiser les aménagements à réaliser afin de poursuivre le maillage des cheminements doux.

Situation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



1/ Secteur du Gatelet (zone UA)

Description générale :

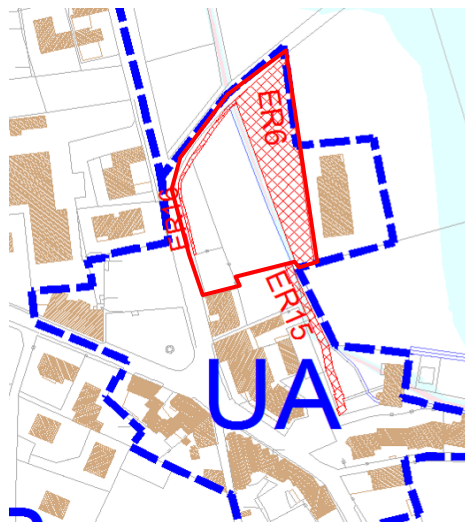
La surface constructible (hors voiries externes et Emplacement Réservé pour la réalisation d'un parc de stationnement public) de ce secteur représente 2000 m².

Cette zone située en entrée nord du village de Peyrins est aujourd'hui occupée par une prairie et est bordée par la RD 538 à l'Ouest, et par le chemin du Gatelet au Nord.

A l'est, elle est voisine d'un garage automobile, et au sud de maisons d'habitations et de la « place du Nord ».

Elle est traversée par un canal.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère en entrée de ville Nord de Peyrins.
- Garantir une liaison piétonne sécurisée entre le nouveau parking et la place du Nord.
- Préservation du canal (continuité humide)

Orientations d'aménagement :

✓ **Orientation : logements attendus**

Ce secteur de la zone UA devra accueillir **au moins 10 logements, sous forme de logements collectifs, groupés et/ou intermédiaires, dont au moins 4 logements locatifs sociaux.**

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

La zone sera desservie à partir du chemin du Gatelet au Nord.

> **Cheminements pour mode doux**

Un cheminement doux fera la liaison entre le parking et la place du Nord le long de la voirie publique : ce cheminement fait l'objet d'un emplacement réservé pour la commune.

Un cheminement doux sera également prévu le long du canal existant jusqu'à l'espace public de stationnement au sud (Montalivet). Ce cheminement doux le long du canal aura un revêtement perméable.

Un autre cheminement doux devra être créé entre le sud du parking et la RD538 de manière à déboucher directement sur la place du Nord.

✓ **Orientation : paysage - environnement**

Une bande tampon de 4 m de part et d'autre du canal sera préservée de tout bâtiment ou autre éléments artificialisés.

Deux vieux arbres, situés en bordure Nord et Sud de la zone sont à préserver (voir sur le schéma).

Les limites nord et ouest de l'opération devront être traitées avec soin.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Les clôtures éventuelles le long des voies publiques devront être identiques.

La limite Est sera traitée de manière paysagère avec une haie vive plurispécifique.

Les espaces situés le plus au Sud du secteur seront dévolus aux aménagements paysagers, qui pourront servir à la gestion des eaux pluviales. Le bassin de rétention à forte pente et clôturé est interdit.

Des espaces de stationnement privilégiant des revêtements non imperméables sont recommandés.

L'éclairage public sera limité au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol.

✓ **Orientation : constructions**

> **Typologie de logement**

Il s'agira de constructions en R+2 au maximum, qu'il s'agisse de logements collectifs ou de logements groupés (maisons de village) ou de logements intermédiaires (comportant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage).

Le premier niveau des logements sera surélevé de manière à l'isoler de la route. Il pourra être bâti soit un niveau de garages, soit sur un vide-sanitaire.

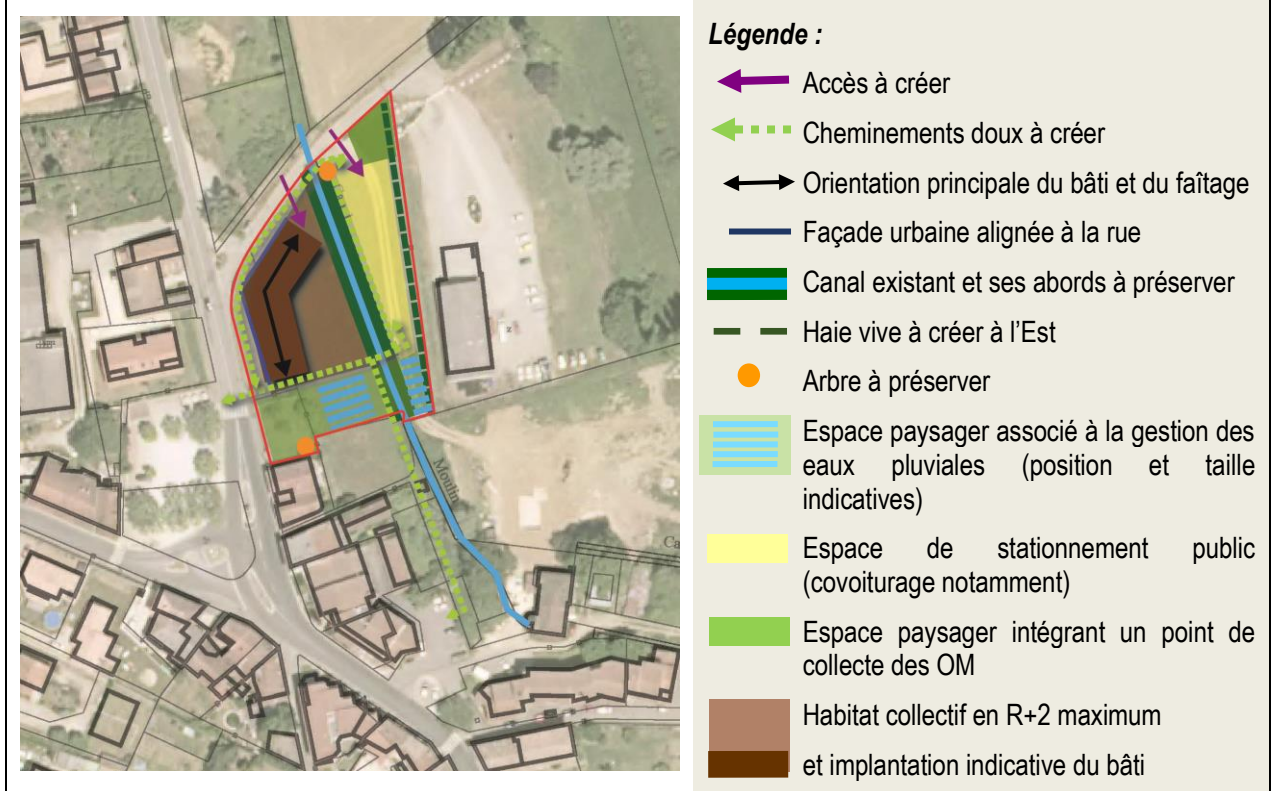
> **Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage**

Les formes bâties plus denses seront situées dans la partie nord-ouest de l'opération et présenteront une façade urbaine qualitative le long de la RD 538 et du chemin du Gâtelet.

La limite ouest sera constituée par un front bâti construit à l'alignement futur de la voie (un emplacement réservé pour aménager un passage piétonnier le long de la voirie est inscrit au zonage), tout en dégageant des jardins ou des parties communes à l'arrière, protégées des vues et du bruit de la route.

Les faîtages principaux seront parallèles aux voies.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



2/ Secteur Route de Génissieux (zone AUf1)

Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes et emplacement réservé) de ce secteur représente 3600 m².

Cette zone se situe en entrée est du village de Peyrins. Elle est bordée :

- au nord-est par la route de Génissieux
- au nord, par un parking public,
- à l'ouest, elle est bordée par la Gèle
- au sud, par une zone inondable
- à l'est par une grande maison ancienne en pierre

Un important dénivelé (de l'ordre de 6m) existe entre le parking et le terrain.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents au droit de la zone. Une extension du réseau d'assainissement sera nécessaire pour desservir la zone. Elle est donc classée en zone AU fermée qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation après programmation de cette extension.



Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère en entrée est du village.
- S'adapter à la pente du terrain
- Assurer un maillage piétonnier avec le centre village et le parking voisin.
- Préservation de la Gèle, trame verte et bleue du territoire

Orientations d'aménagement :

✓ **Orientation : logements attendus**

Cette zone devra accueillir **au moins 15 logements locatifs sociaux, sous forme de logements collectifs et/ou intermédiaires**. Ces logements pourraient accueillir des personnes âgées. Des locaux pour l'accueil de services à la personne sont également attendus.

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

Pour les véhicules, l'accès à la zone depuis la route de Génissieux (RD112) sera étudié en concertation avec le département.

> **Cheminements pour mode doux**

Un emplacement (7 m de largeur environ) est réservé le long de la Gèle par l'agglomération en vue notamment de créer un cheminement doux.

Un cheminement doux à travers la zone fera la liaison entre la route de Génissieux et le cheminement prévu le long de la Gèle. Une liaison douce sera encore à prévoir entre la zone et le parking existant au nord.

✓ **Orientation : paysage - environnement**

Une bande tampon de 8 m le long de la Gèle sera préservée de tout bâtiment ou autre éléments artificialisés. Seul un cheminement doux avec un revêtement perméable pourra être aménagé dans cette bande, à condition de respecter un recul de 4 m vis-à-vis de la Gèle.

La limite est de l'opération devra être traitée de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive arborée. Les arbres existants seront conservés autant que possible.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

La partie sud du secteur sera réservée aux aménagements paysagers, en intégrant la gestion des eaux pluviales, de la manière la plus naturelle possible (espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé) et les aménagements collectifs limiteront au maximum toute artificialisation des sols.

Des espaces collectifs de type jardins partagés et/ou terrain de boules pourront notamment y être prévus.

✓ **Orientation : constructions**

> **Typologie de logement**

Il s'agira de constructions en R+2 ou R+3 au maximum, par rapport au terrain de la zone AUf, sans pouvoir dépasser R+1 par rapport au niveau du parking public au nord.

> **Rapport à la rue, front bâti et sens de faïtage**

Les volumes bâtis seront construits dans la partie nord du terrain de manière à :

- Rester en retrait de la zone inondable et de la bande tampon à préserver le long de la Gèle
- Dégager une vue sur les paysage au sud
- Bénéficier d'un ensoleillement optimum

Les formes bâties plus denses seront situées dans la partie Nord de l'opération et présenteront une façade urbaine qualitative en bordure du parking public.

Exemple d'aménagement possible

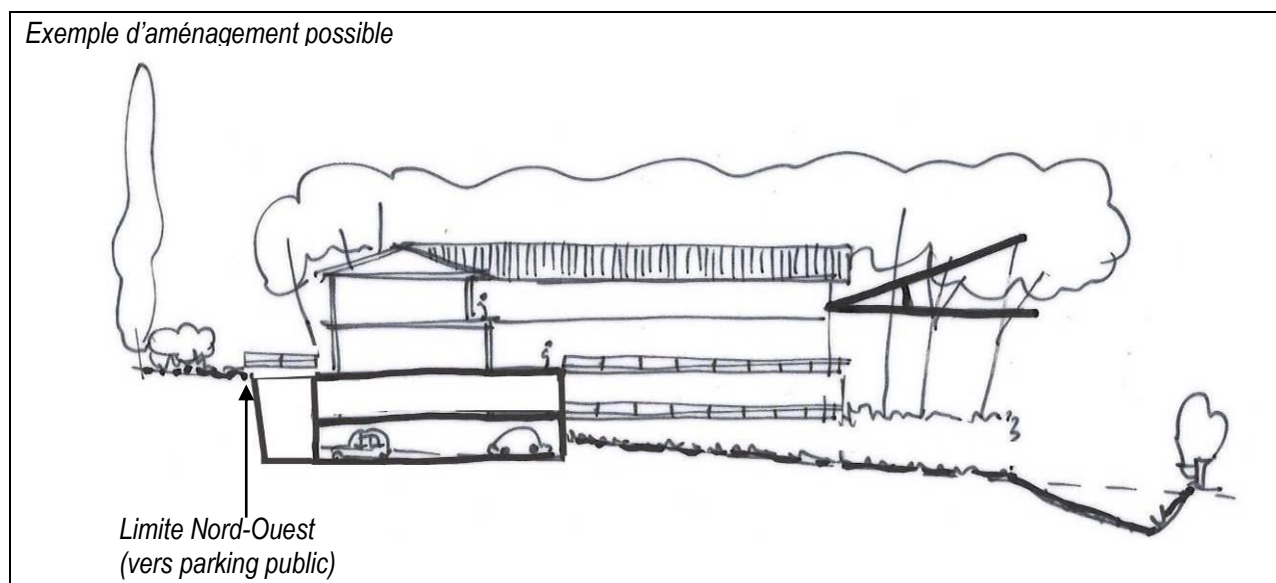
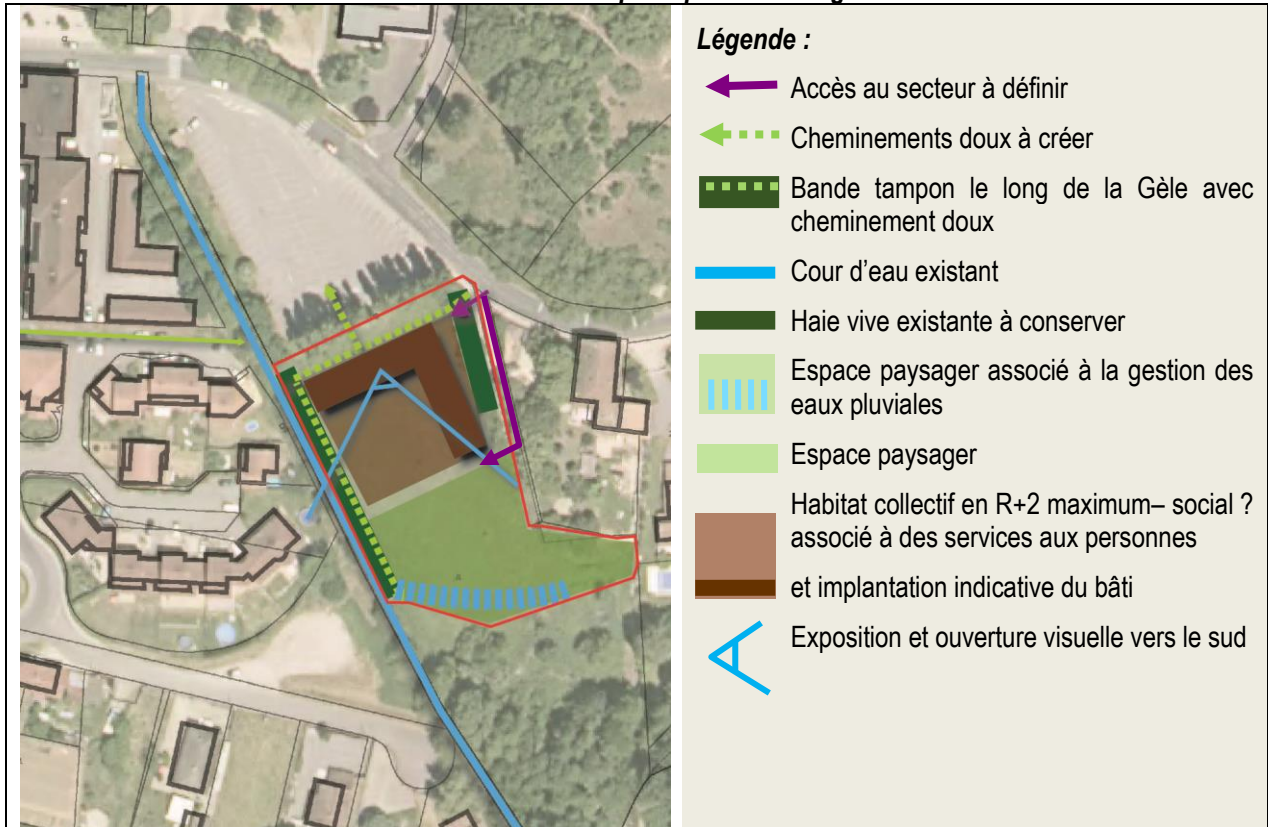


Schéma illustrant les principes d'aménagement



3/ Secteur Chemin des Moulins (zone UA)

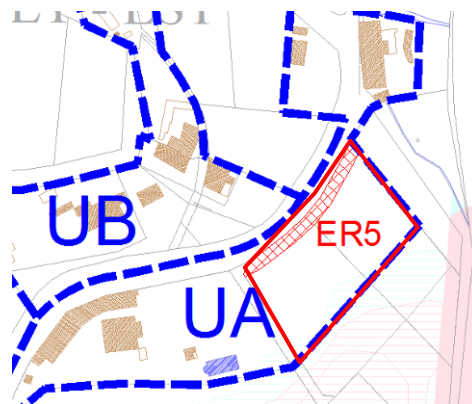
Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes et emplacement réservé) de ce secteur représente 2500 m².

Il se situe en continuité du tissu urbain existant. En entrée sud du village, il est cependant sans impact visuel depuis l'entrée de village puisqu'une zone arborée le sépare de la RD538.

Il est bordé :

- A l'ouest par le chemin des Moulins
- Au nord, par un verger
- Au sud, par des espaces boisés et une zone inondable.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère le long du chemin des Moulins
- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées.
- Assurer une liaison piétonne avec les autres zones à urbaniser du quartier.
- Préserver la haie arborée centrale.

Orientations d'aménagement :

✓ **Orientation : logements attendus**

Ce secteur classé en zone UA devra accueillir **au moins 16 logements, sous forme de logements collectifs et/ou intermédiaires.**

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

La zone sera desservie à partir du chemin des Moulins.

> **Chemins pour mode doux**

Un accès piétons sera prévu vers le cheminement doux qui sera créé le long du chemin des Moulins pour relier le secteur au centre du village (ce cheminement doux fait l'objet d'un emplacement réservé).

✓ **Orientation : paysage - environnement**

Le secteur sera aménagé sous forme de 2 groupements de bâtiments distincts, séparés par la haie arborée existante à conserver.

Le sud du secteur sera réservé aux espaces paysagers qui pourront servir à la gestion des eaux pluviales. L'artificialisation de cet espace et tout bassin de rétention à forte pente et clôturé sont interdits.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Les clôtures seront similaires sur les bordures est et ouest du secteur. La limite sud sera paysagée.

✓ **Orientation : constructions**

> **Typologie de logement**

Il s'agira de constructions en R+2 au maximum.

La limite du secteur avec l'espace public sera constituée par un front bâti le long du chemin des Moulins, de la même manière que les propriétés voisines : les bâtiments principaux des deux ensembles les plus hauts et les plus volumineux seront alignés à la rue (cet alignement se faisant après l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton le long de la voie).

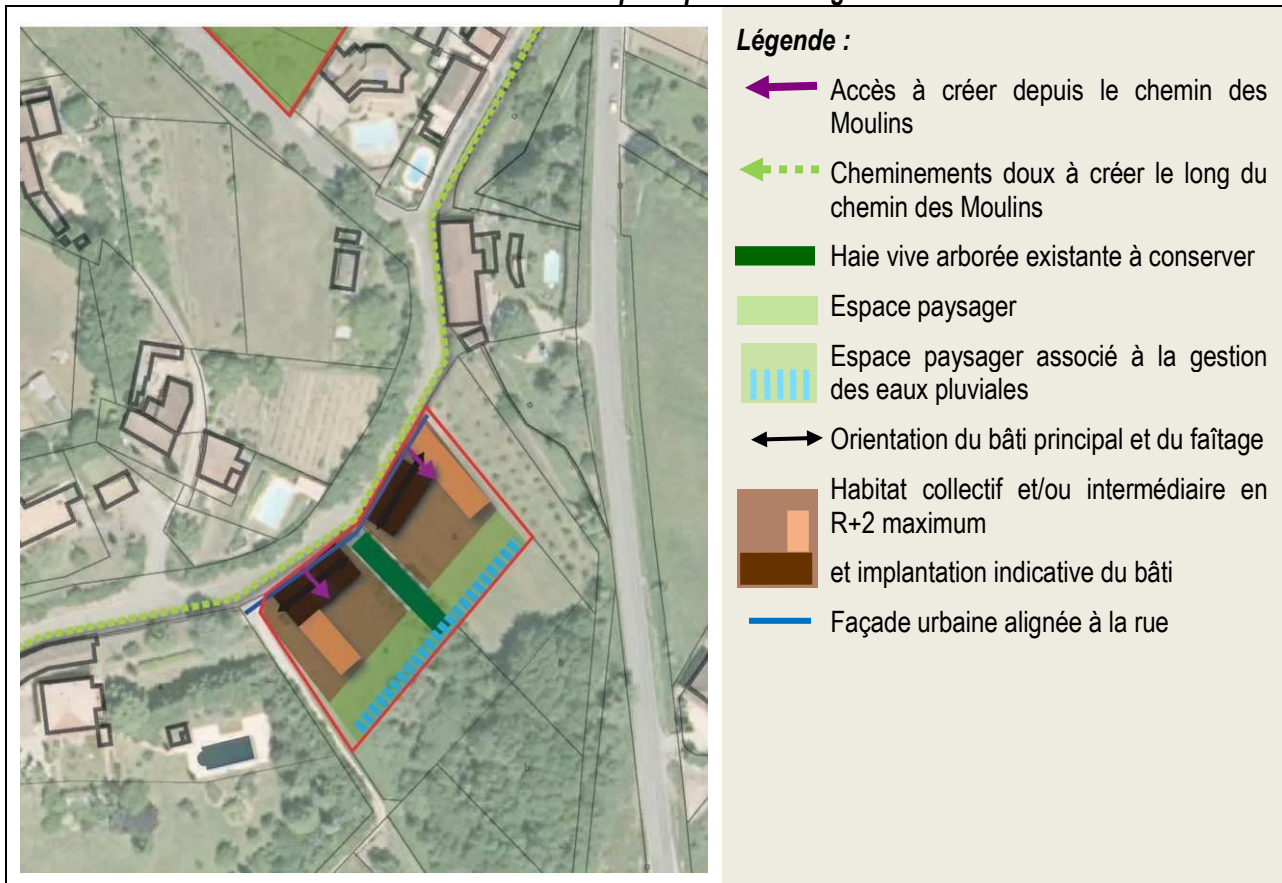
Les autres volumes plus bas et plus petits seront accolés aux bâtiments principaux.

Un stationnement suffisant sera à prévoir à l'intérieur de la zone du fait de l'impossibilité de stationner dans les espaces publics attenants : 2 places par logements + 20% pour les visiteurs.

> **Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage**

Les faîtages des bâtiments principaux seront parallèles à la voie.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



4/ Secteur Nord Grand Rue (zone AUo1)

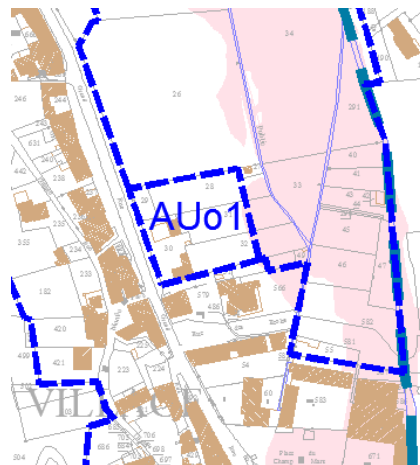
Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes) de la zone AUo représente 3000 m².

Cette zone, aujourd'hui occupée par un garage des ateliers municipaux et une vieille grange, est desservie à l'ouest par la grand rue en contre-haut (dénivelé de 1,80 m environ). Elle est bordée au nord et à l'est par une prairie derrière un mur noyé dans la végétation, au sud par une grande bâtisse communale en R+2 et la crèche en R+1.

Une zone inondable en bordure Est présente un aléa faible. Cette orientation Est offre les plus belles perspectives visuelles.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



Enjeux :

- Garantir une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions dans un secteur du cœur du village
- Prévoir un stockage des eaux pluviales de la zone en dehors de la zone inondable (infiltration impossible sur ces terrains)
- Assurer et sécuriser l'accessibilité des constructions sans générer de flux de véhicules dans le secteur fréquenté par les enfants (crèches, école, jardin public...)
- Mailler le futur quartier aux liaisons douces avoisinantes
- Préserver la continuité humide du canal et le mur ancien recouvert de lierre

Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser au fur et à mesure au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux publics.

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUo1 devra accueillir :

- au maximum **10 logements**, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs, **dont au moins 2 logements locatifs sociaux**,
- les ateliers municipaux existants ou reconstruits,
- éventuellement du commerce, des services et/ou des équipements collectifs

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

L'accès existant depuis la Grand Rue sera sécurisé. Un accès supplémentaire pourra être aménagé depuis l'Est ou le Sud du secteur.

Un stationnement suffisant au fonctionnement de la zone sera prévu à l'intérieur ou aux abords de celle-ci.

> Cheminements pour mode doux

Un cheminement doux depuis la Grand Rue sera prévu pour desservir l'ensemble de la zone et la relier au cheminement qui borde le ruisseau de la Gèle plus à l'est.

En limite ouest de la zone, un cheminement doux sera aménagé en contre-bas de la grand-rue et relié à celle-ci de part et d'autre.

Ces cheminements doux auront un revêtement perméable.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles, ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.

√ Orientation : paysage - environnement

En limite nord de l'opération, à l'interface avec la prairie existante, le mur existant avec le lierre doivent être conservés. Pour conforter la végétalisation de cette limite nord, des plantations peuvent être prévues (dans le respect des prescriptions du règlement en la matière).

Un vieil arbre est à préserver, dans la mesure du possible (voir sur le schéma).

En bordure Est de l'opération, un espace paysager pourra être associé à la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Nota : plus à l'est, la haie semi naturelle en bordure du canal sera préservée (sauf au niveau de son franchissement le cas échéant).

La vieille grange ouverte existante à l'est du secteur étant attractive en période de reproduction de la faune : sa destruction ou son aménagement devra se faire en période adaptée (automne).

√ Orientation : constructions

> Typologies de logements :

Logements groupés (maisons de village) et/ou logements intermédiaires (comprenant un logement en rez-de-chaussée et un logement indépendant à l'étage) et/ou logements collectifs en R+2 au maximum.

> Épannelage des constructions :

Afin de limiter l'effet d'« encaissement » des constructions en contre-bas de la Grand Rue, les niveaux habitables en façade sur la RD 538 seront construits à une hauteur minimale de 1,5 m par rapport au Terrain Naturel.

En deçà de ce niveau, pourra être prévu soit du stationnement ou des ateliers en rez-de-chaussée ou semi-enterré, soit un vide-sanitaire, soit un espace libre couvert et traité avec soin

> Rapport à la rue, front bâti et sens de faïtage

Afin de respecter la forme urbaine générale dans ce secteur est de la Grand rue, les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la Grand Rue. Leur faïtage sera lui aussi perpendiculairement à cette rue.

Les formes bâties plus denses seront situées dans les parties Nord et Ouest de l'opération de manière à optimiser l'ensoleillement des constructions en s'éloignant du masque créé par la grande bâtisse située au sud.

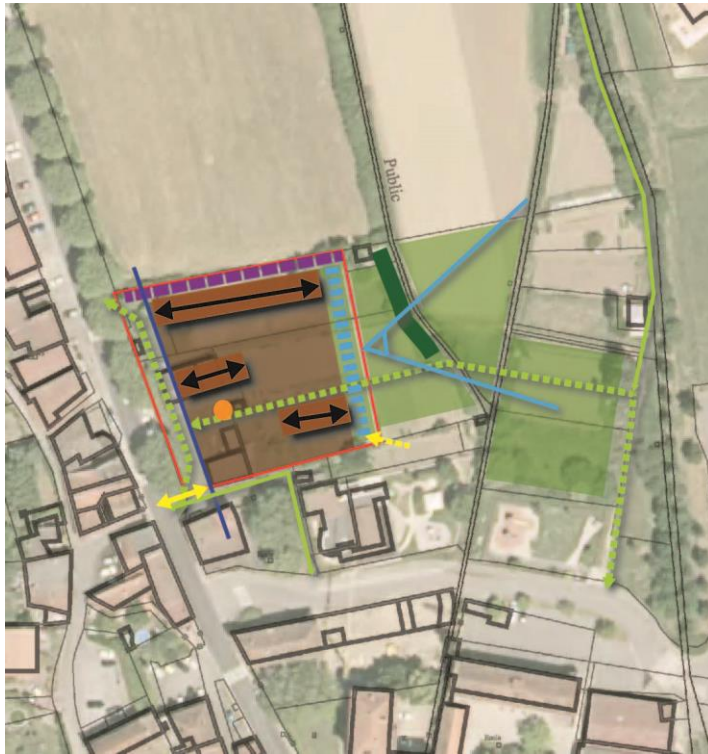
Les constructions présenteront une façade urbaine alignée et qualitative le long de la Grand Rue.

> Mise en valeur des vues

Depuis les espaces communs et depuis les bâtiments, les vues qualitatives vers l'est seront recherchées.

La limite Est de la zone sera traitée de manière végétale.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



Légende :

-  Desserte viaire existante depuis la Grand Rue
-  Desserte viaire pouvant être créée (position indicative)
-  Cheminements doux existants
-  Cheminements doux à créer
-  Mur couvert de lierre à préserver
-  Arbre à préserver dans la mesure du possible
-  Mise en valeur des vues vers l'est
-  Espace paysager
-  Espace paysager associé à la gestion des eaux pluviales
-  Haie vive à préserver
-  Orientation principale du bâti et du faîtage
-  Façade urbaine alignée en retrait de la Grand Rue
-  Habitat collectif, groupé ou intermédiaire en R+2 maximum
-  et implantation indicative du bâti

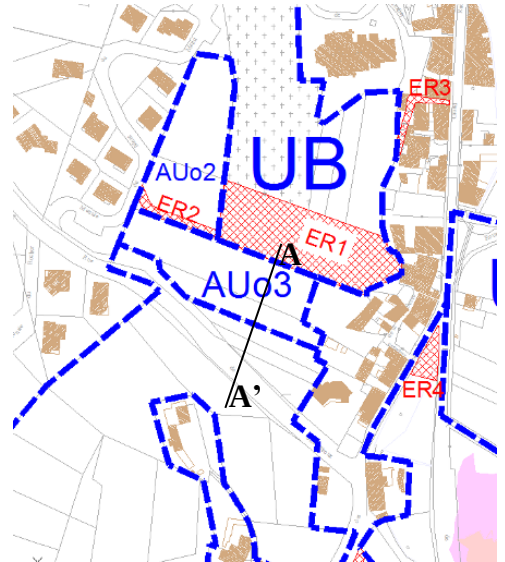
5/ Secteurs Truchet Nord et Sud (zones AUo2 et AUo3)

Description générale :

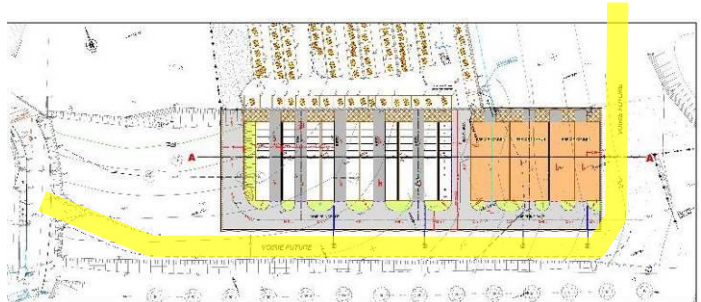
La surface constructible (hors voiries externes) de ces zones AUo2 et AUo3 représente respectivement 3650 et 3900 m². Ces zones aujourd'hui occupées par des friches agricoles, sont bordées par :

- La montée des monts du matin et des maisons individuelles à l'ouest
- Le cimetière existant et la parcelle destinée à son extension (Emplacement Réservé) au nord
- Des espaces en forte pente et la rue de Châteauroux au sud
- Des maisons de village à l'est

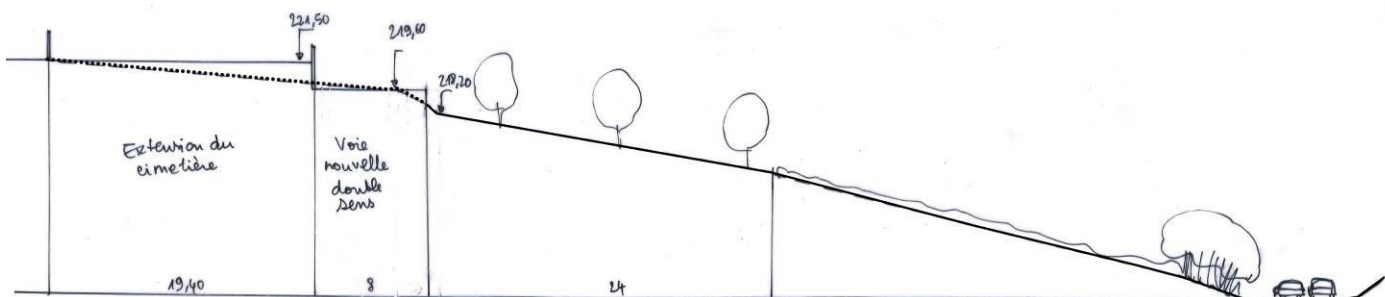
Le secteur se caractérise par la position dominante de sa partie nord visible depuis la RD538, et une pente générale du nord vers le sud relativement importante de sa partie sud, de l'ordre de 20%, rythmée par quelques ruptures de pente.



Projet d'extension du cimetière et de création de voie pour désenclaver le parking du cimetière.



Profil général du terrain selon coupe A/A' :



Enjeux :

- Veiller à l'impact paysager de l'urbanisation de ce secteur.
- Optimiser la desserte de la zone
- Mailler le réseau de cheminements doux à travers le quartier
- Assurer la meilleure gestion des eaux pluviales de la zone sur des terrains où l'infiltration est impossible
- Proposer des formes urbaines et des typologies d'habitat variées.
- Prendre en compte les enjeux liés à la présence de milieux naturels potentiellement riches en biodiversité.

Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- la zone AUo2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- la zone AUo3 devra s'urbaniser après réalisation de la voie au Nord faisant l'objet d'un emplacement réservé.

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUo2 devra accueillir **au moins 8 logements**, sous forme de logements individuels.

La zone AUo3 devra accueillir **au moins 12 logements** groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs.

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

Les logements individuels situés au nord (AUo2) seront desservis par une voie reliée en parties haute et basse du secteur nord à la montée des monts du matin.

Les logements groupés, intermédiaires ou collectifs (AUo3) seront desservis par la voie à créer prévue en contre-bas de l'extension du cimetière.

> **Cheminements pour mode doux**

Des cheminements doux prolongeront à l'est et à l'ouest le trottoir de la voie nouvelle de manière à relier le chemin des Moulins à la montée des monts du matin.

Des cheminements doux seront aménagés de part et d'autre du cimetière de manière à relier les logements du secteur AUo3 à l'église et au sommet de la montée des monts du matin.

✓ **Orientation : paysage - environnement**

Dans la partie nord (AUo2), les limites est et ouest du secteur seront traitées de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive arborée.

Dans la partie sud (AUo3), les limites est et sud maintiendront des franges végétales existantes ou reconstituées.

Pour les soutènements éventuels :

- les enrochements seront interdits
- les talus végétalisés ou les murs de soutènement de hauteur limitée (2m maximum) seront privilégiés

Les eaux pluviales pourront être stockées dans des noues parallèles aux courbes de niveau, dans les toitures,....

Le couvert végétal existant sera conservé autant que possible

✓ **Orientation : constructions**

> **Typologie de logement**

Dans la zone AUo2, les logements individuels seront bâtis en rez-de-chaussée de manière à limiter leur impact dans le paysage, dans ce secteur en position dominante.

Dans la zone AUo3, les logements groupés, intermédiaires ou collectifs seront bâtis en R+2+combles ou R+3 maximum si toit terrasse en s'intégrant le mieux possible à la pente de manière à limiter les terrassements.

> **Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage**

L'implantation des différents logements respectera les terrasses existantes qui caractérisent la topographie du site.

La composition du quartier cherchera à favoriser l'orientation sud des logements pour la vue et l'ensoleillement.

Les faîtages seront orientées globalement est-ouest.

> Toitures

Les toitures pourront être végétalisées et/ou en terrasse de manière à permettre la rétention des eaux pluviales sur toiture.

Exemple d'interprétation de l'OAP pour la zone AUo3 :

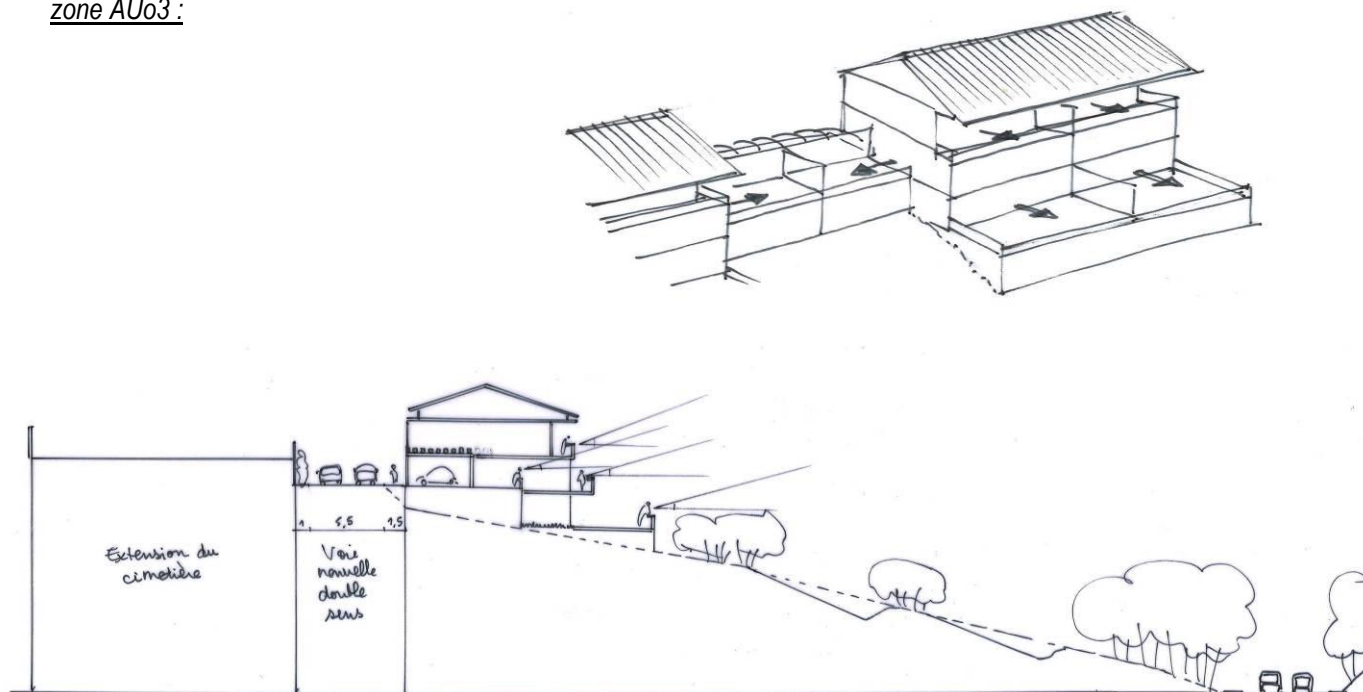
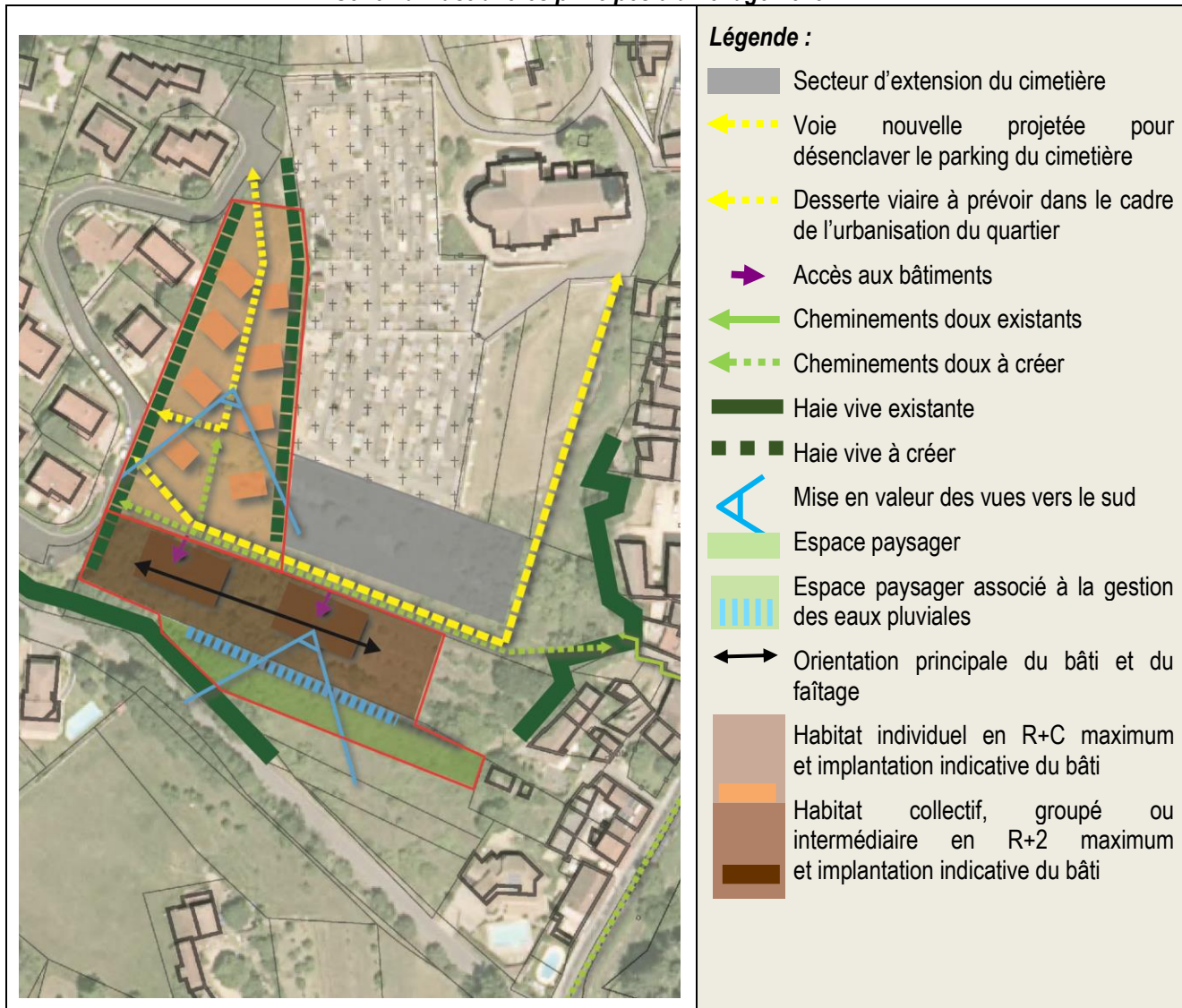


Schéma illustrant les principes d'aménagement



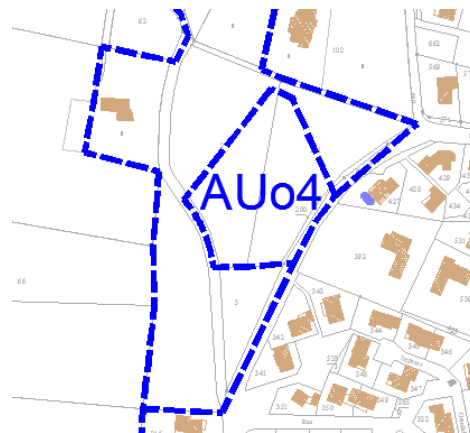
6/ Secteur Chemin de Chabrières (zone AUo4)

Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes) de la zone AUo4 représente 4800 m². Cette zone située en frange urbaine est du village, aujourd'hui occupée par une prairie, est bordée par :

- le chemin de Chabrières à l'est
- des boisements à l'est, au nord et au sud

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.



Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère de ce secteur en frange urbaine et relativement visible depuis l'ouest
- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat adaptées au secteur
- Assurer des liaisons piétonnes avec les quartiers voisins

Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUo4 devra accueillir **au moins 10 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs**, dont au minimum 2 logements locatifs sociaux.

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

La zone sera desservie à partir du chemin de Chabrières.

> **Cheminements pour mode doux**

Des cheminements doux seront créés pour relier le secteur au quartier voisin à l'est : l'un vers le sud, l'autre vers le nord.

✓ **Orientation : paysage - environnement**

A l'image des grandes fermes avoisinantes, les constructions seront regroupées autour d'un volume bâti principal et entourées d'un écrin végétal composé de haies arborées plurispécifiques.

Les vues vers l'ouest seront valorisées.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

Le long du chemin de Chabrières la limite sera traitée de manière paysagère et les éventuelles clôtures présenteront le même aspect tout le long du linéaire de la voie publique.

Un espace commun paysager en limite ouest pourra servir à la gestion paysagère des eaux pluviales.

Orientation : constructions

> Typologie de logement

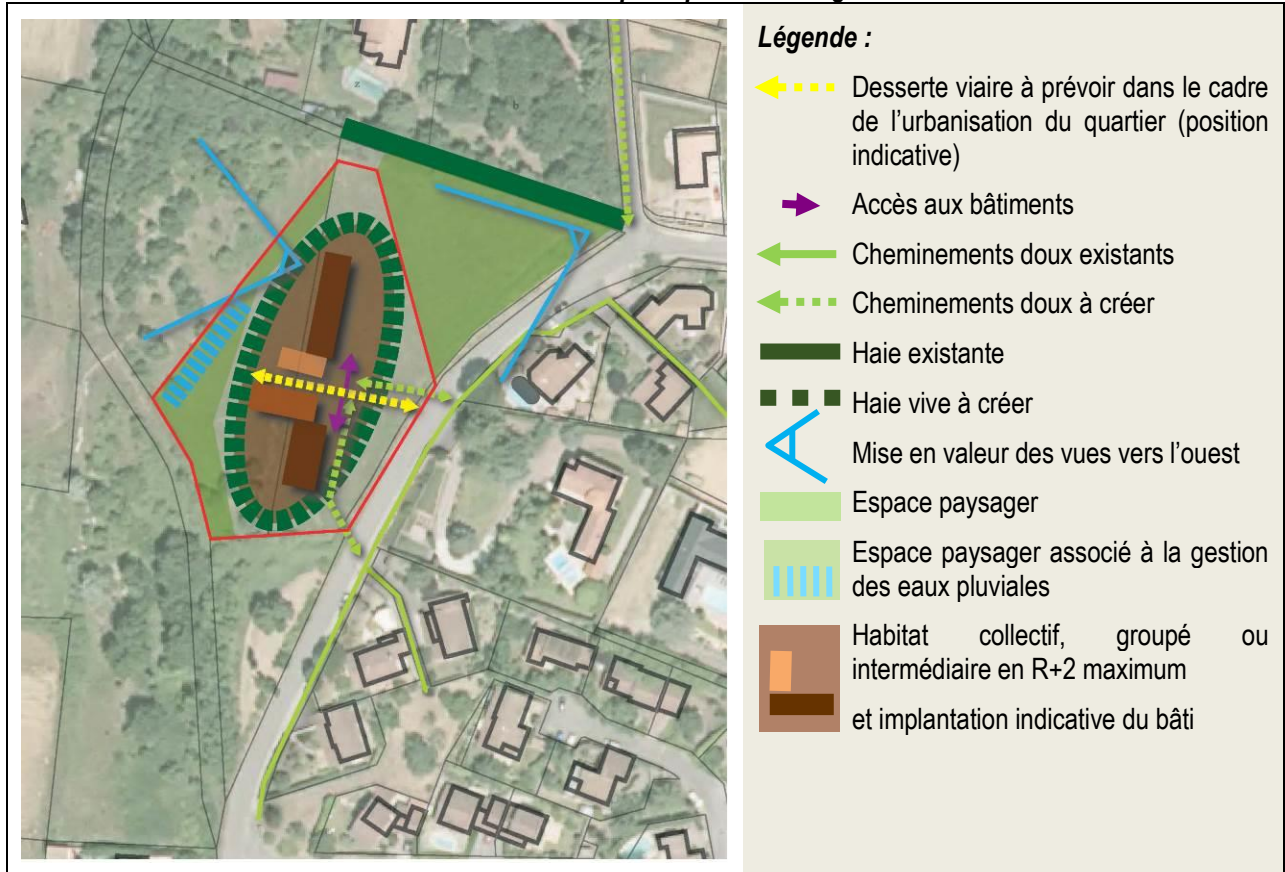
Il s'agira de constructions en « grappes » composées de bâtiments allant du RdC au R+2 au maximum.

Les logements devront être associés soit à une terrasse soit à un jardin.

> Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Les bâtiments seront situés en recul de la voirie. Leur sens de faîtage sera adapté à la composition générale de la grappe de bâtiments.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



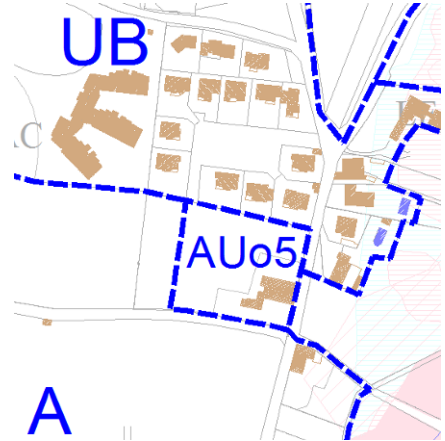
7/ Secteur Condillac Sud (zone AUo5)

Description générale :

La zone AUo5 représente 5200 m² dont 1600 m² déjà bâtis, soit 3600 m² utiles. Cette zone située en frange urbaine sud du village est bordée par :

- Le chemin des Moulins à l'est
- Un chemin rural privatif au sud
- Un lotissement de maisons individuelles en RdC au Nord
- Le parc du foyer des Hirondelles plus à l'ouest

La frange Ouest de la parcelle n'est pas classée en zone constructible, car elle correspond à un point bas (elle est d'ailleurs limitée par un fossé à l'ouest) et en plus du ruissellement pluvial qui peut s'y accumuler, des remontées de nappe y sont observées.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère de cette entrée sud du village.
- Proposer des formes urbaines et typologies d'habitat variées.
- Assurer une liaison piétonne avec les quartiers voisins

Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUo5 devra accueillir **au moins 10 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs en majorité** et de logements individuels, dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

La zone sera desservie à partir du chemin des moulins.

La voirie interne de l'opération pourra être traitée sous forme de voie partagée (20Km/h) sur laquelle circuleront les véhicules et les piétons et cycles, ou d'une voie accompagnée d'un trottoir ou chemin piétons.

> **Chemins pour mode doux**

Un cheminement doux sera prévu en lien avec le lotissement voisin au nord.

Des continuités piétonnes seront prévues le long du chemin des moulins.

✓ Orientation : paysage - environnement

La limite nord de l'opération, en limite du lotissement existant, doit être traitée de manière qualitative et impérativement végétalisée sous forme de haie vive.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

En bordures ouest et sud de l'opération, un espace paysager sera associé à la gestion des eaux pluviales de l'opération.

Des jardins privatifs seront associés aux logements individuels ou groupés côté sud.

✓ Orientation : constructions

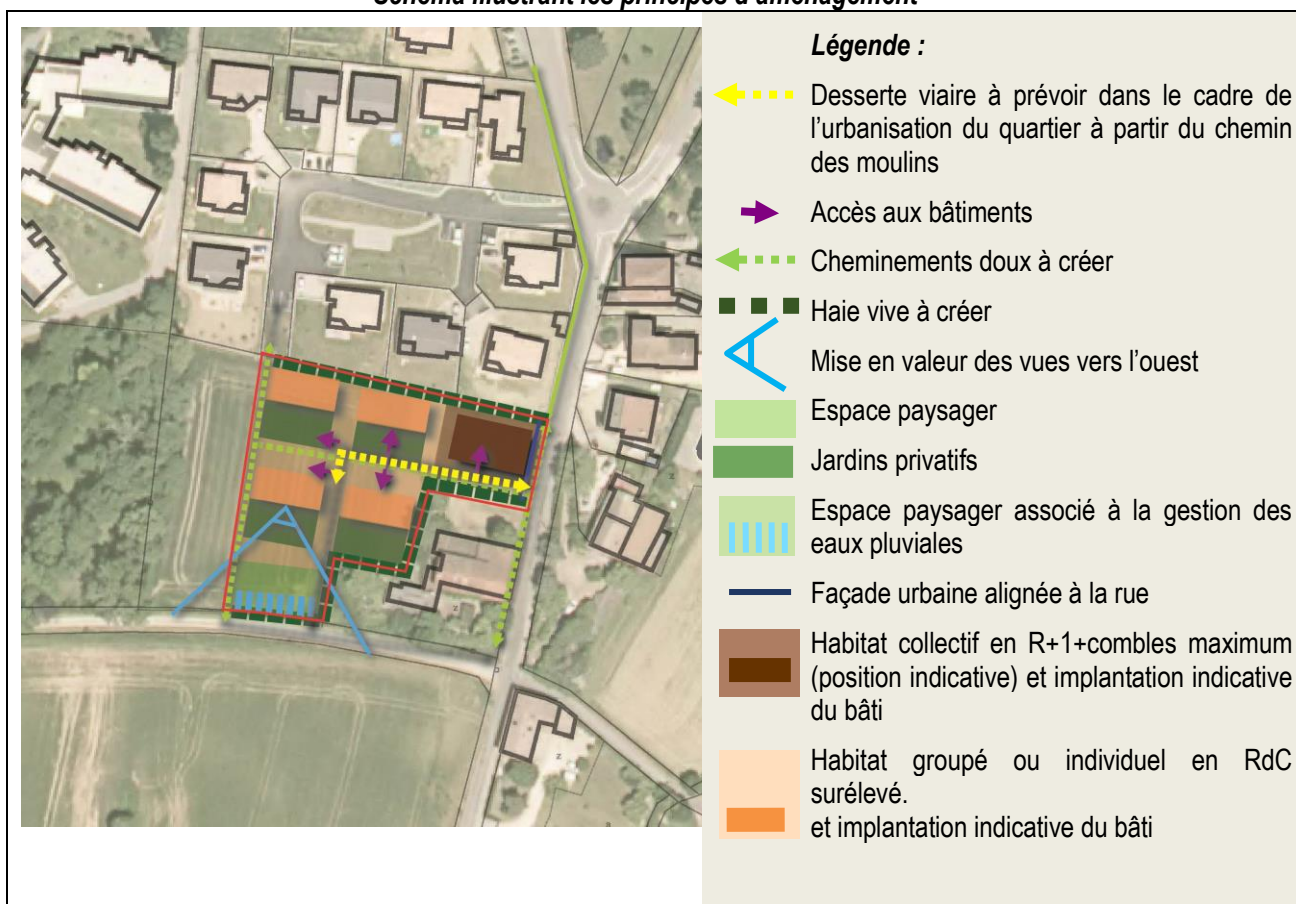
> Typologie de logement et rapport à la rue

Le bâtiment le plus à l'est pourrait être bâti à l'alignement de la rue de manière à constituer une façade urbaine. Il sera préférentiellement constitué de logements collectifs en R+1+combles maximum.

Les autres bâtiments (logements individuels ou groupés) ne dépasseront pas le RdC. Ce niveau sera surélevé de 40 cm minimum pour échapper aux problèmes de remontée de nappe.

Les vues et l'exposition vers le sud seront valorisées.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



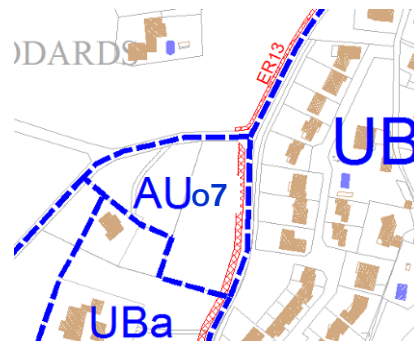
8/ Secteur rue des Godards (zone AUo7)

Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes et emplacement réservé) de la zone AUo7 représente 5600 m².

Elle est bordée au nord par la rue des Godards et à l'est par la rue de Châteauroux.

Un Emplacement Réservé le long de la rue de Châteauroux permettra l'aménagement d'un cheminement doux.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité sont présents au droit de la zone.

La desserte par le réseau d'assainissement est programmée à très court terme par la communauté d'agglomération.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère
- Maîtriser l'impact paysager de ce secteur en frange ouest
- S'articuler avec les tissus urbains voisins existants

Orientations d'aménagement :

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUo7 devra accueillir **au moins 14 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires en majorité** et de logements individuels **dont au moins 3 logements locatifs sociaux**.

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

La desserte des logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs de la partie est de la zone se fera par une voie interne reliant la rue des Godards et la rue de Châteauroux.

La desserte depuis la rue des Godards sera possible pour les logements individuels.

Sur la rue de Châteauroux, la voie devra déboucher préférentiellement en face de la voie de desserte du lotissement voisin.

> **Cheminements pour mode doux**

Des circulations douces seront prévues à l'intérieur de la zone jusqu'au cheminement doux en projet le long de la rue de Châteauroux et qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

✓ Orientation : paysage - environnement

Arbres et bosquets à conserver à l'ouest

Haie vive à créer en limite est

Jardins associés aux logements

Espace paysager commun pouvant servir à la gestion paysagère des eaux pluviales

✓ Orientation : constructions

> Typologie de logement

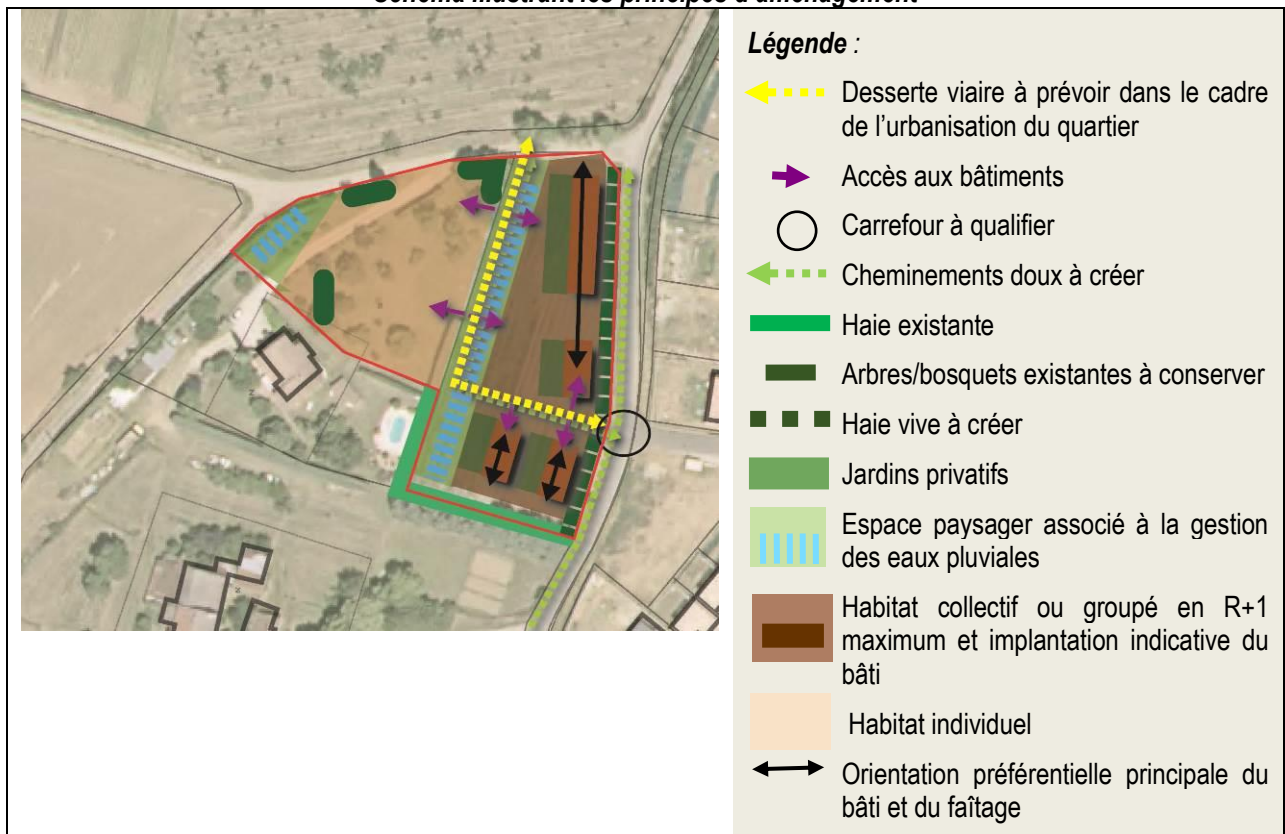
Individuel à l'ouest

Intermédiaire ou groupé en bande à l'est en privilégiant des logements traversant.

> Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage

Logements en bande et faîtages parallèles aux voies

Schéma illustrant les principes d'aménagement



9/ Secteur rue de Châteauroux (zone AUf2)

Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes) de la zone AUf2 représente 4700 m².

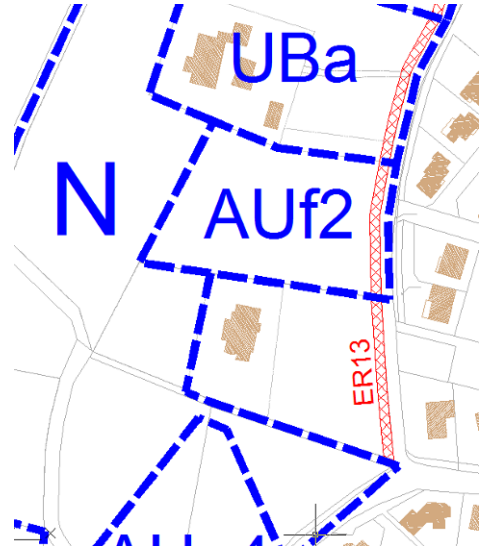
Elle est bordée à l'est par la rue de Châteauroux.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité sont présents au droit de la zone.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par sa desserte par le réseau d'assainissement.

Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère
- Maîtriser l'impact paysager de ce secteur en frange ouest
- S'articuler avec les tissus urbains voisins existants



Orientations d'aménagement :

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUf2 devra accueillir **au moins 12 logements**, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires, **comprenant au moins 3 logements locatifs sociaux**.

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

Voie de desserte placée en face de la voie d'accès au lotissement voisin

Stationnement groupé au nord de l'opération

> **Cheminements pour mode doux**

Associés à la voirie au nord et distribuant les bandes de logements au sud

✓ **Orientation : paysage - environnement**

Espace commun paysager en limite ouest pouvant servir à la gestion des eaux pluviales.

Jardins ou terrasses associés à chaque logement

✓ **Orientation : constructions**

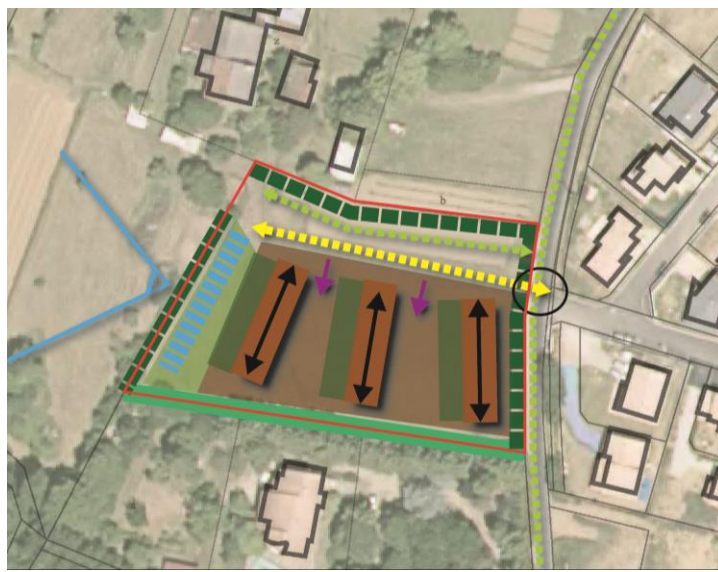
> **Typologie de logement**

Logements groupés ou intermédiaires en bandes

> **Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage**

Orientation du bâti et du faîtage nord-sud – logements traversant

Schéma illustrant les principes d'aménagement



Légende :

-  Desserte viaire à prévoir dans le cadre de l'urbanisation du quartier
-  Accès aux bâtiments
-  Carrefour à qualifier
-  Cheminements doux à créer
-  Haie existante
-  Haie vive à créer
-  Jardins privés
-  Espace paysager associé à la gestion des eaux pluviales
-  Mise en valeur des vues vers l'ouest
-  Habitat groupé en R+1 maximum et implantation indicative du bâti
-  Orientation principale du bâti et du faîtage

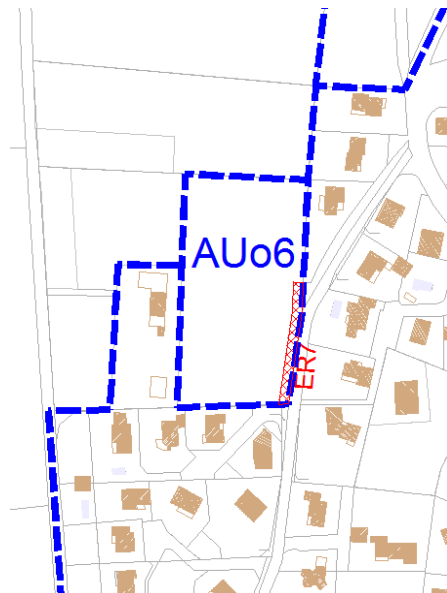
10/ Secteur Condillac Nord (zone AUo6)

Description générale :

La surface constructible (hors voiries externes) de la zone AUo6 représente 6700 m². Elle est bordée :

- à l'est par le chemin de Condillac et des lotissements
- à l'ouest par une ferme en contre-bas
- au nord, par une zone Agricole
- au sud par des lotissements

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents au droit de la zone. L'extension du réseau d'assainissement au droit de la zone est programmée dans les deux ans.



Enjeux :

- Assurer une qualité urbaine et paysagère
- Maîtriser l'impact paysager de ce secteur en frange ouest
- S'articuler avec les tissus urbains voisins existants
- Prendre en compte les enjeux liés à la présence de milieux naturels potentiellement riches en biodiversité.

Orientations d'aménagement :

✓ **Orientation : logements attendus**

La zone AUo6 devra accueillir **au moins 20 logements, sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs en majorité, dont au moins 4 logements locatifs sociaux.**

✓ **Orientation : voiries et déplacements**

> **Accès**

Accès unique pour toute la zone à créer depuis le chemin de Condillac. + accès direct possible pour le collectif au sud

> **Cheminements pour mode doux**

Desserte de tous les bâtiments à prévoir par les modes doux, jusqu'au cheminement qui sera créé le long du Chemin de Condillac à l'Est.

✓ **Orientation : paysage - environnement**

Haie vive périphérique.

Espace commun paysagé en partie base (à l'ouest) pouvant servir à la gestion paysagère des eaux pluviales.

Jardins associés aux logements groupés ou intermédiaire.

✓ **Orientation : constructions**

> **Typologie de logement**

Logements en bande groupé ou intermédiaire au nord R+1 maximum (Logements traversants)

Logements collectifs au sud R+2 maximum – un volume principal haut et des volumes secondaires plus bas accolés

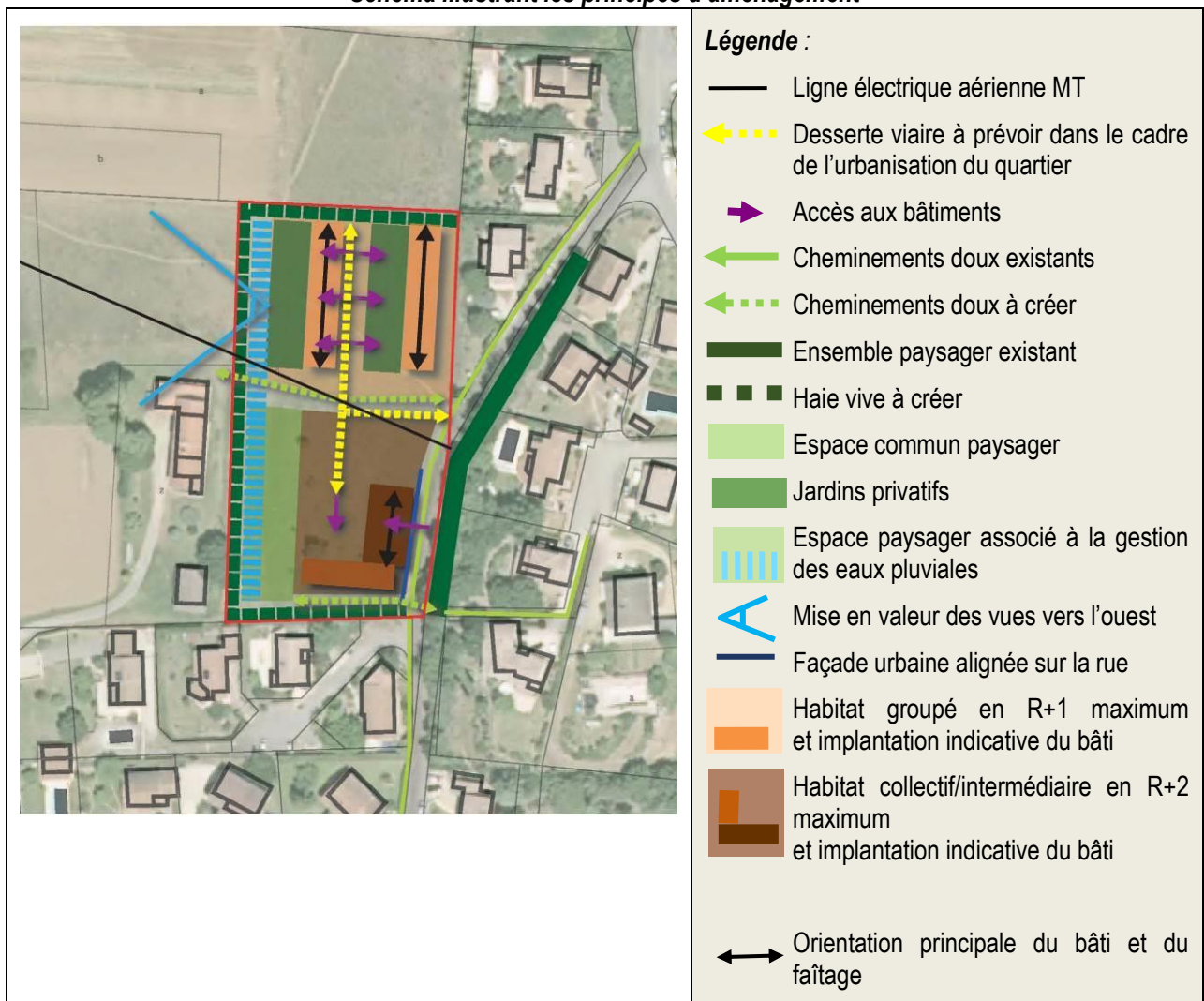
Un stationnement suffisant sera à prévoir à l'intérieur de la zone du fait de l'impossibilité de stationner dans les espaces publics attenants : 2 places par logements + 20% pour les visiteurs.

> **Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage**

Logements groupés ou intermédiaires : en bandes orientées nord-sud

Logements collectifs : bâtiment principal aligné à la rue, volume principal et faîtage parallèle à la rue.

Schéma illustrant les principes d'aménagement



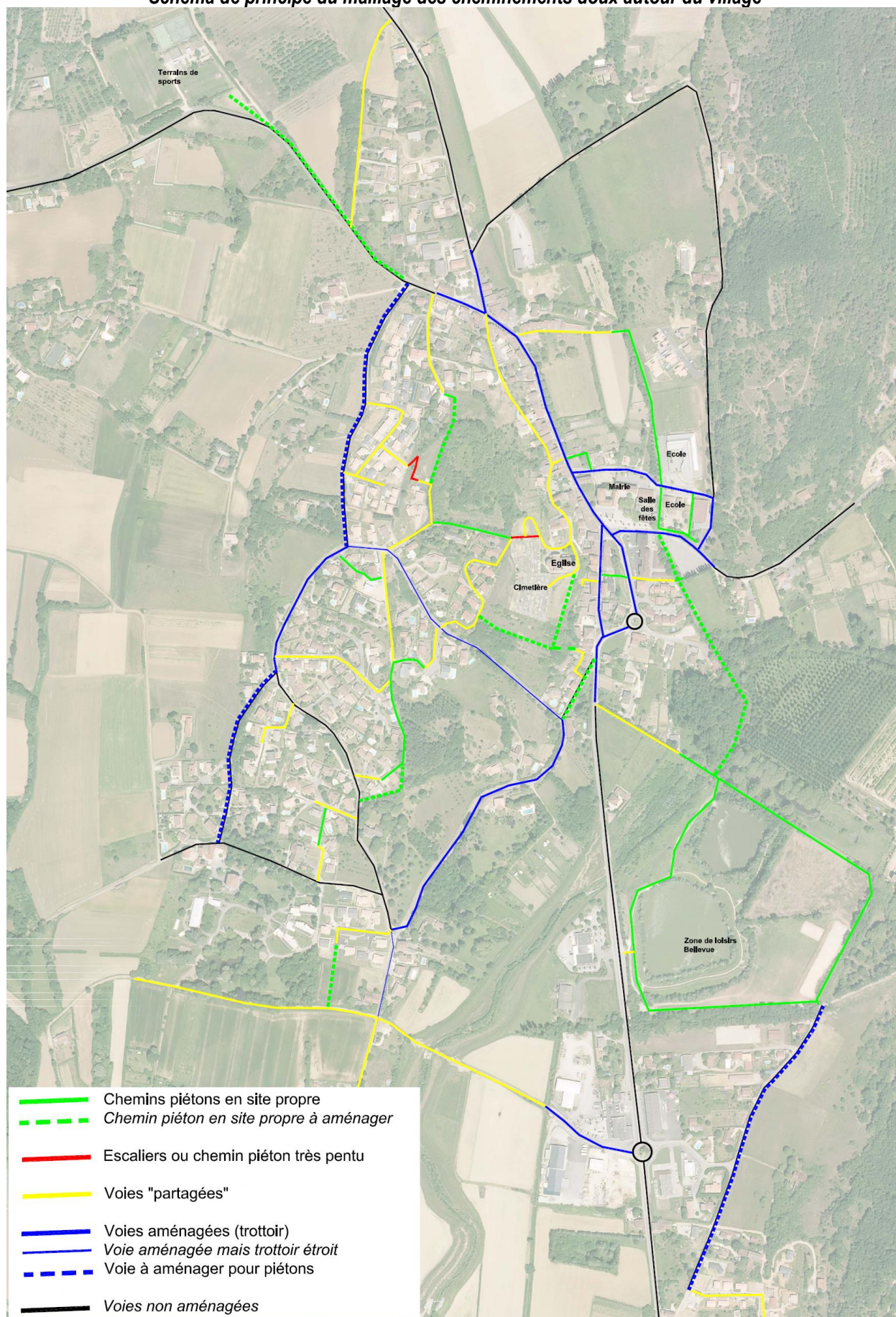
11/ OAP Thématique : Déplacements doux

Objectif :

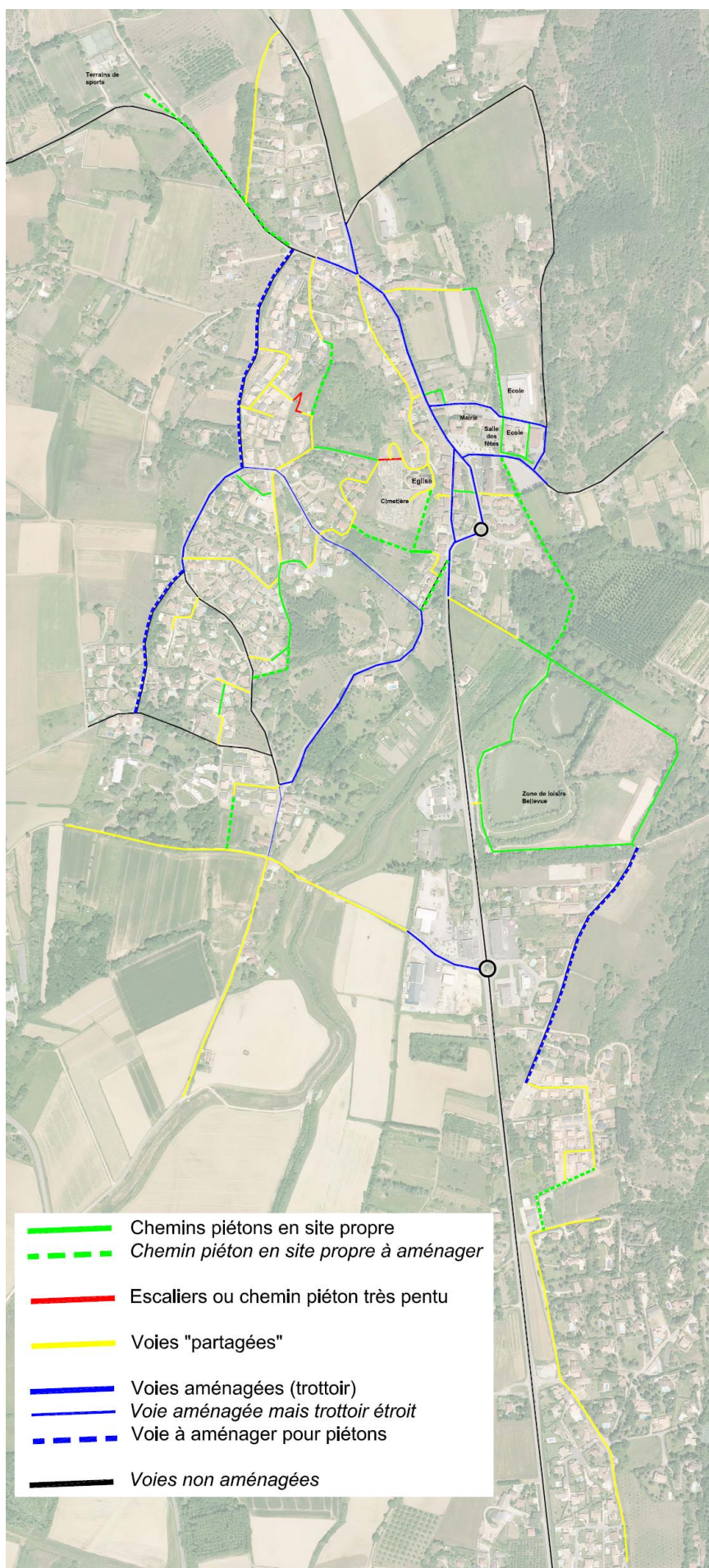
Définir un schéma général de maillage des déplacements doux pour :

- Garantir des continuités :
 - Entre les secteurs d'habitat, les principaux équipements communaux et les commerces
 - Entre les secteurs d'habitat et le réseau de chemins de randonnée
 - Entre les différents secteurs d'habitat
- Sécuriser les déplacements doux pour encourager leur recours pour les déplacements quotidiens sur la commune

Schéma de principe du maillage des cheminements doux autour du village



**Schéma de principe
du maillage
des cheminements doux
autour et au sud du village
jusqu'à Mours-St-Eusèbe**



Lexique des typologies de logements

L'habitat individuel groupé correspond à des maisons individuelles en bande ou accolées ou jumelées, qui disposent d'un accès individualisé et sont traversantes et disposent d'un espace extérieur privé (rez-de-jardin, cour, patio,...)

L'habitat intermédiaire est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements).

Il se caractérise par un groupement de logements superposés et agrégés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : les unités d'habitation disposent d'un accès individualisé aux logements et d'espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. Ces espaces extérieurs sont constitués soit de surfaces de pleine terre soit de grandes terrasses constituant un prolongement du logement comme un espace extérieur à vivre (un balcon n'entre pas dans cette catégorie).

L'habitat collectif correspond à un groupement de logements superposés et agrégés dont les accès sont regroupés au sein de parties communes. Les espaces le plus souvent mis en communs sont des espaces de circulation comme les couloirs, les escaliers ou l'ascenseur, ainsi que des espaces comme le jardin, des locaux vélos, des parkings.