



Commune de MORAS

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du 22 mai 2019



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: contact@geonomie.com

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
1. OAP thématique : trame verte, bleue et noire	3
1.1/Haies	3
1.1.1/Palette végétale	3
1.1.2/Méthode de plantation des haies	4
1.1.3/Taille des haies	4
1.2/Pelouses sèches	5
1.3/Trame noire	5
1.3.1/Généralités	5
1.3.2/Projet communal	5
2. OAP sectorielle	6
2.1/Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Moras	6
2.1.1/Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble	6
2.1.2/Densité minimum	6
2.1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantation des constructions	6
2.1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain	9
2.1.5/Performance énergétique et environnementale	11
2.1.6/Gestion durable de l'eau	11
2.2/OAP «aménagement» à Moras	13
2.3/OAP «densité» à Moras	19
2.3.1/OAP «densité» n°1 : rue de Lara	20
2.3.2/OAP «densité» n°2 : rue Neuve	22

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article 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 ville 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 demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Moras se situent en zones Ub et AU et portent sur l'aménagement des tènements de taille significative et de la zone d'extension urbaine du bourg.

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis :

Les OAP Thématique

L'OAP thématique «Trame verte et Bleue» vise à renforcer la place de l'environnement au sein de la commune. Son objectif est de réussir à allier les projets d'aménagement avec la préservation des éléments naturels remarquables de la commune.

Pour cela des préconisations sont proposés afin de préserver les espaces naturels existants du territoire constituant la trame verte et bleue et afin de proposer des solutions permettant de développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et ainsi favoriser la biodiversité.

Les OAP Aménagement

Ces OAP concernent des secteurs de plus de 4000 m² ou des secteurs d'un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées. Sous formes de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets. Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc);
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc);
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc);
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

Les OAP Densité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP «densité» sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des parcelles ou des ensembles de parcelles de moins de 4000 m².

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

Au sein du PLU de Moras ont été retenues :

- 1 OAP «thématique»
- 1 OAP «aménagement»
- 2 OAP «densité»

1. OAP THÉMATIQUE : TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

L'OAP Trame Verte et Bleue permet de compléter la traduction du PADD, au-delà des prescriptions réglementaires, afin d'offrir une meilleure lisibilité des objectifs de la commune en matière de Trame Verte et Bleue pour l'ensemble des habitants et acteurs de cette thématique.

Opposable aux tiers dans un lien de compatibilité, elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.

1.1/HAIES

Les haies sont représentées par des alignements d'arbustes et/ou d'arbres au niveau des zones agricoles ou le long des étangs ou cours d'eau.

Les haies sont importantes pour plusieurs raisons :

- elles constituent des corridors écologiques pour la faune ;
- elles font office de brise-vent pour protéger les cultures ;
- elles participent au cadre de vie et à l'identité de la commune.
- elles permettent de lutter contre l'érosion des berges.

De petites ou de grandes tailles, caducs ou persistants, les arbustes, une fois associés en haie, embellissent le cadre de vie et favorisent la biodiversité. Les haies peuvent être classées en 3 types :

- la haie taillée : alignements d'arbustes taillés sur leurs 3 faces de 2,5 m de haut ;
- la haie libre : alignements d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes de 2 à 3 m de haut ;
- la haie brise-vent : alignement de grands arbustes et d'arbres pouvant atteindre 20 m de haut.

Il est nécessaire de protéger ces éléments structurants du paysage.

1.1.1/Palette végétale

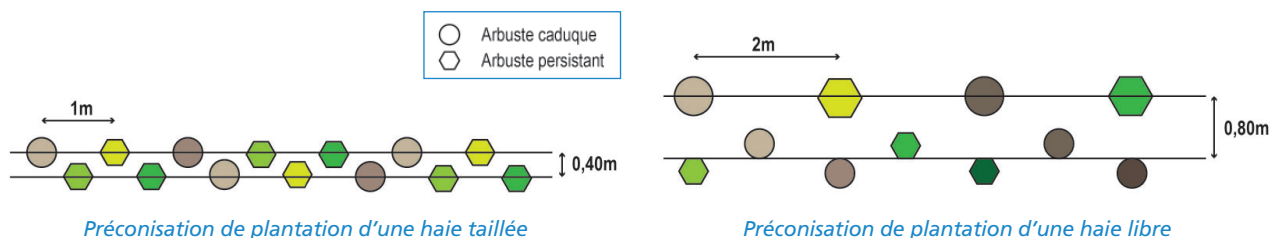
La conception des projets devra intégrer les haies existantes. Si des haies champêtres doivent être détruites elles devront être reconstituées en recourant à des espèces végétales locales.

Haie taillée	Haie libre	Haie brise-vent
Aubépine blanche (<i>Crataegus oxyacantha</i>)	Amelanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Espèces utilisées dans les haies libres
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)	Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)
Chèvrefeuille des bois (<i>Lonicera periclymenum</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)
Cotinus (<i>Cotinus coggygria</i>)	Érable de Montpellier (<i>Acer montpelierensis</i>)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Fragon petit-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>)	Neflier (<i>Mespilus Germanica</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)	Poirier commun (<i>Pyrus comunis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Houx vert (<i>Ilex aquifolium</i>)	Pommier commun (<i>Malus domestica</i>)	Murier blanc (<i>Morus alba</i>)
Neprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Neprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)		
Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)		

Palette végétale recommandée par le Conseil général de l'Isère pour la plantation de haies

1.1.2/Méthode de plantation des haies

Il est conseillé de planter en quinconce en mélangeant les espèces caduques et persistantes.

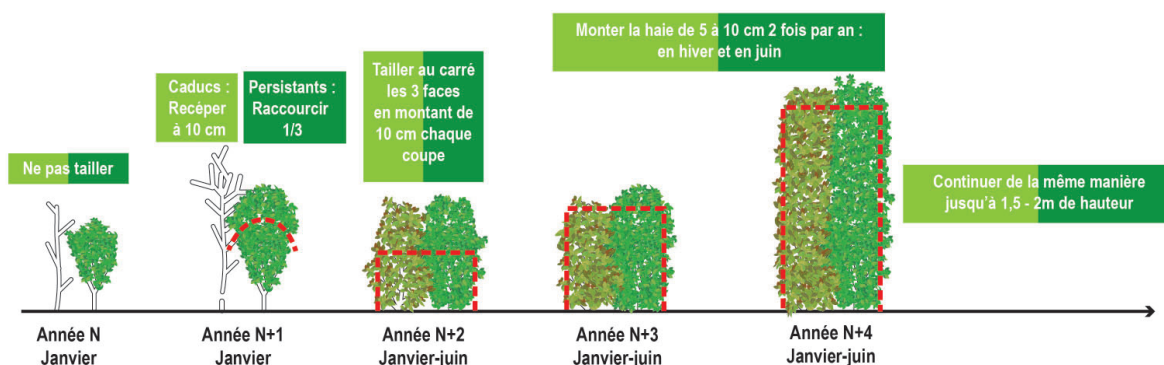


1.1.3/Taille des haies

Afin de constituer des corridors écologiques pour la petite faune, les haies doivent être denses, notamment à leur base.

Les haies au carré :

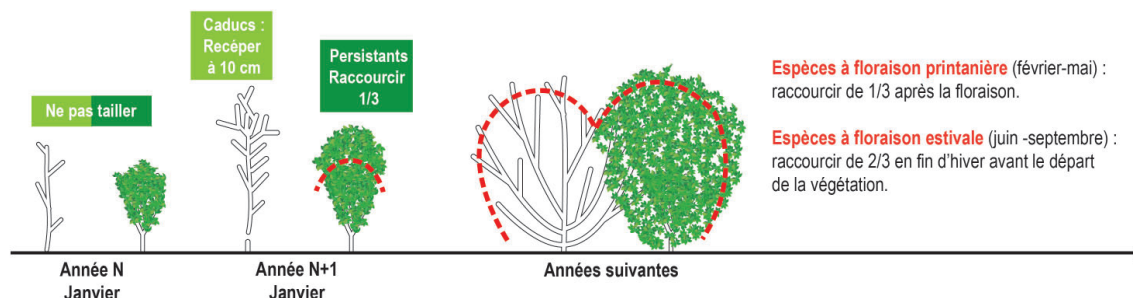
- taille sévère les premières années pour étoffer la base,
- monter ensuite la haie de 20 à 30 cm par an.



Les haies libres :

- taille sévère les premières années pour étoffer la base,
- taille en courbe les années suivantes pour permettre aux arbustes de prendre leur volume.

La taille en haie libre devra être privilégiée.



1.2/PELOUSES SÈCHES

Les pelouses sèches accueillent une flore particulièrement diversifiée, constituée non seulement d'orchidées mais aussi de plantes à affinité méridionale. Du fait de la diversité d'espèces qu'il accueille, c'est le type de milieu qui détient la plus forte valeur patrimoniale en France. Les pelouses sèches peuvent être menacées par la fermeture des milieux (recolonisation par des arbustes) ou le surpâturage.

La gestion de ces espaces peut être réalisée par :

- la fauche tardive (fin août);
- le pâturage extensif;
- la coupe des rejets arbustifs;
- la fauche des refus (végétaux non consommés par le bétail).



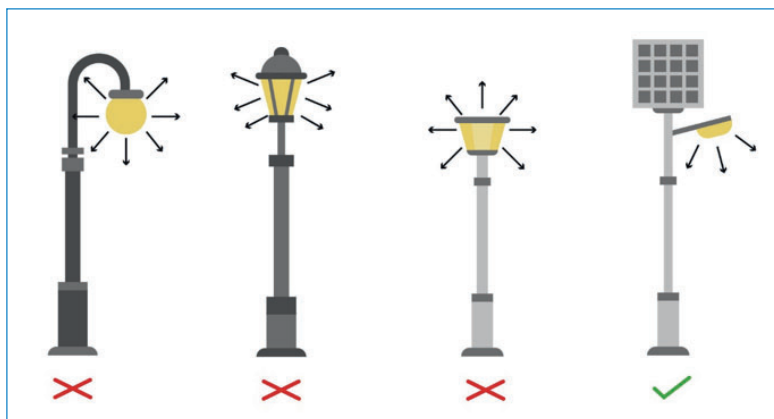
Pelouse sèche

1.3/TRAME NOIRE

1.3.1/Généralités

La trame noire vient s'ajouter aux trames vertes et bleues et a pour objectif de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté et qui permet la circulation des espèces nocturnes (chauves-souris, chouettes...) L'éclairage urbain, à proximité des espaces verts publics ou des corridors écologiques identifiés, pourra être ajusté et/ou limité afin d'associer économie d'énergie et préservation des corridors écologiques.

Il est recommandé d'utiliser des éclairages dirigés vers le bas.



1.3.2/Projet communal

Objectif

La commune de Moras envisage le remplacement de l'ensemble de l'éclairage urbain par un éclairage par Led.

Planning

- Fin 2018: remplacement au niveau du bourg, de Frétignier et des Mangettes;
- 2019 : remplacement sur le reste de la commune.

Impact

Le projet vise à une réduction de 50% de l'intensité de l'éclairage public nocturne entre 23h00 et 5H.

2. OAP SECTORIELLE

2.1/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE MORAS

2.1.1/Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Certaines OAP prévoient la possibilité d'urbaniser par tranches.

Pour les secteurs concernés par cette mesure, l'urbanisation pourra être réalisée par le biais d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre ou bien sur une ou plusieurs tranches identifiées au sein de l'OAP. Les autres tranches pourront être aménagées lors d'une opération ultérieure.

Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de dessertes. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

2.1.2/Densité minimum

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire.

2.1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantation des constructions

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Habitat individuel pur :

- les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

Habitat individuel-groupé:

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale);
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle);
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire ou petit collectif :

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour ;
- il prendra la forme d'un R+2+combles ;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire et petit collectif



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

Découpage parcellaire et implantation des constructions

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants :

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.

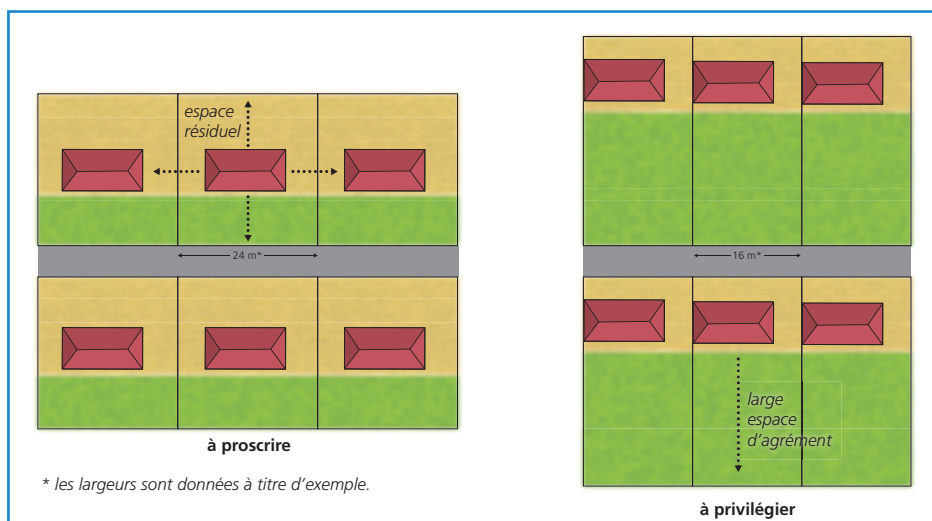


Schéma de principe (non opposable)

2.1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

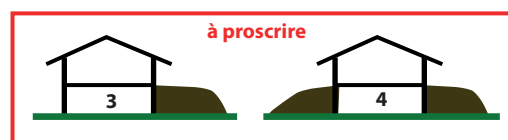
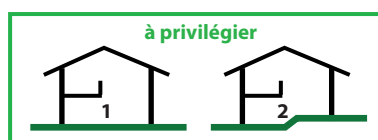
(Source : Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn)

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

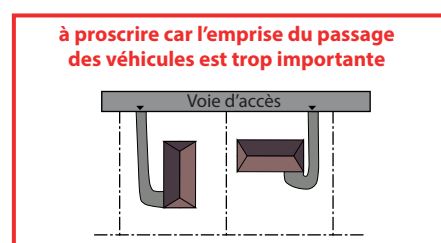
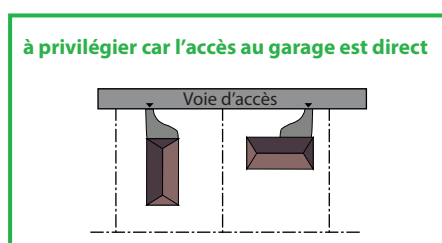
Adaptation des constructions au terrain plat

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.

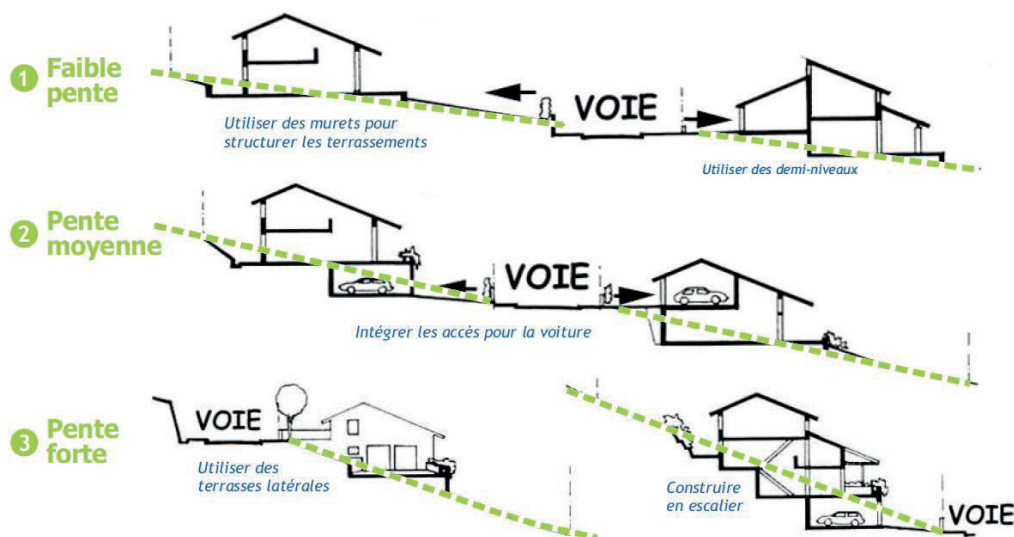


L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le faitage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

Adaptation des constructions au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

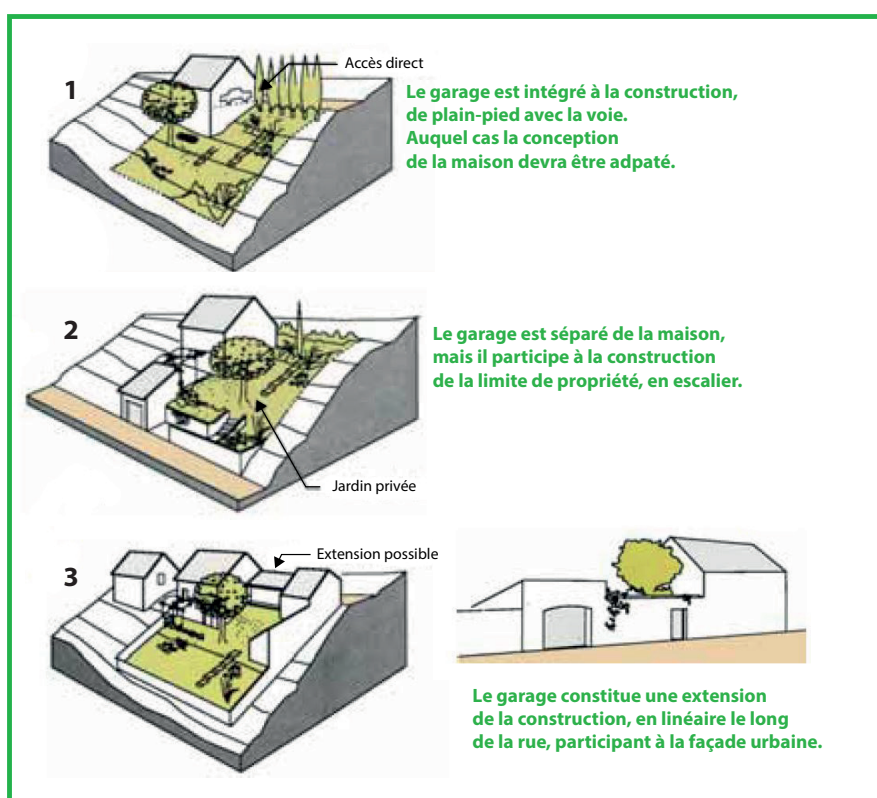
Les schémas suivants présentent quelques solutions adaptées aux différents types de pente.



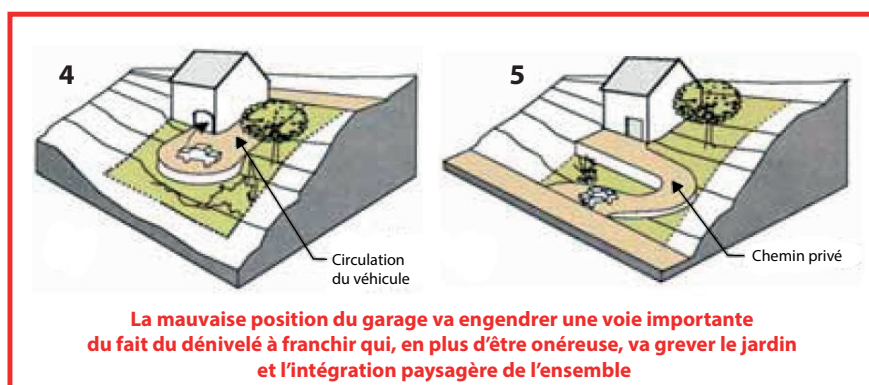
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement). Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire,
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages doivent être situés au même niveau que la voie d'accès,
- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Les schémas 1, 2 et 3 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes.



Les schémas 4 et 5 n'apportent pas de solution satisfaisante.



2.1.5/Performance énergétique et environnementale

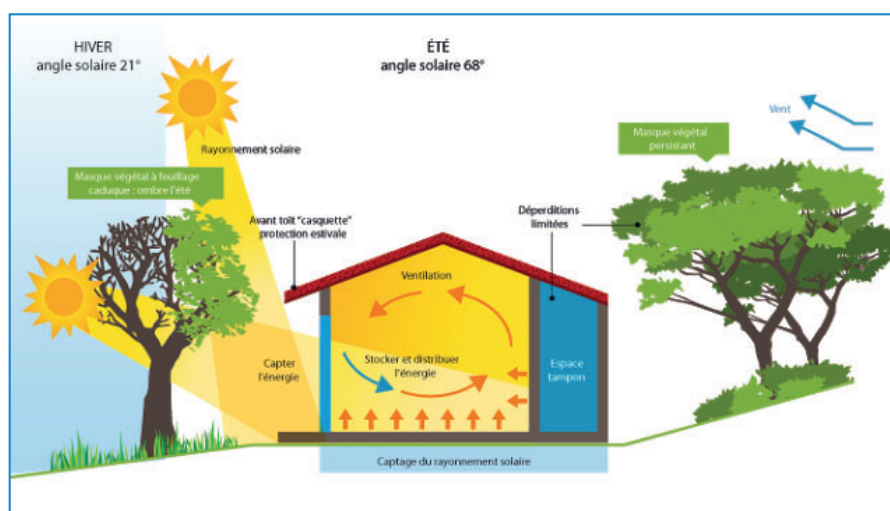
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil,...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adaptés,...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique (www.e-rt2012.fr)

2.1.6/Gestion durable de l'eau

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privatives) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,...).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.

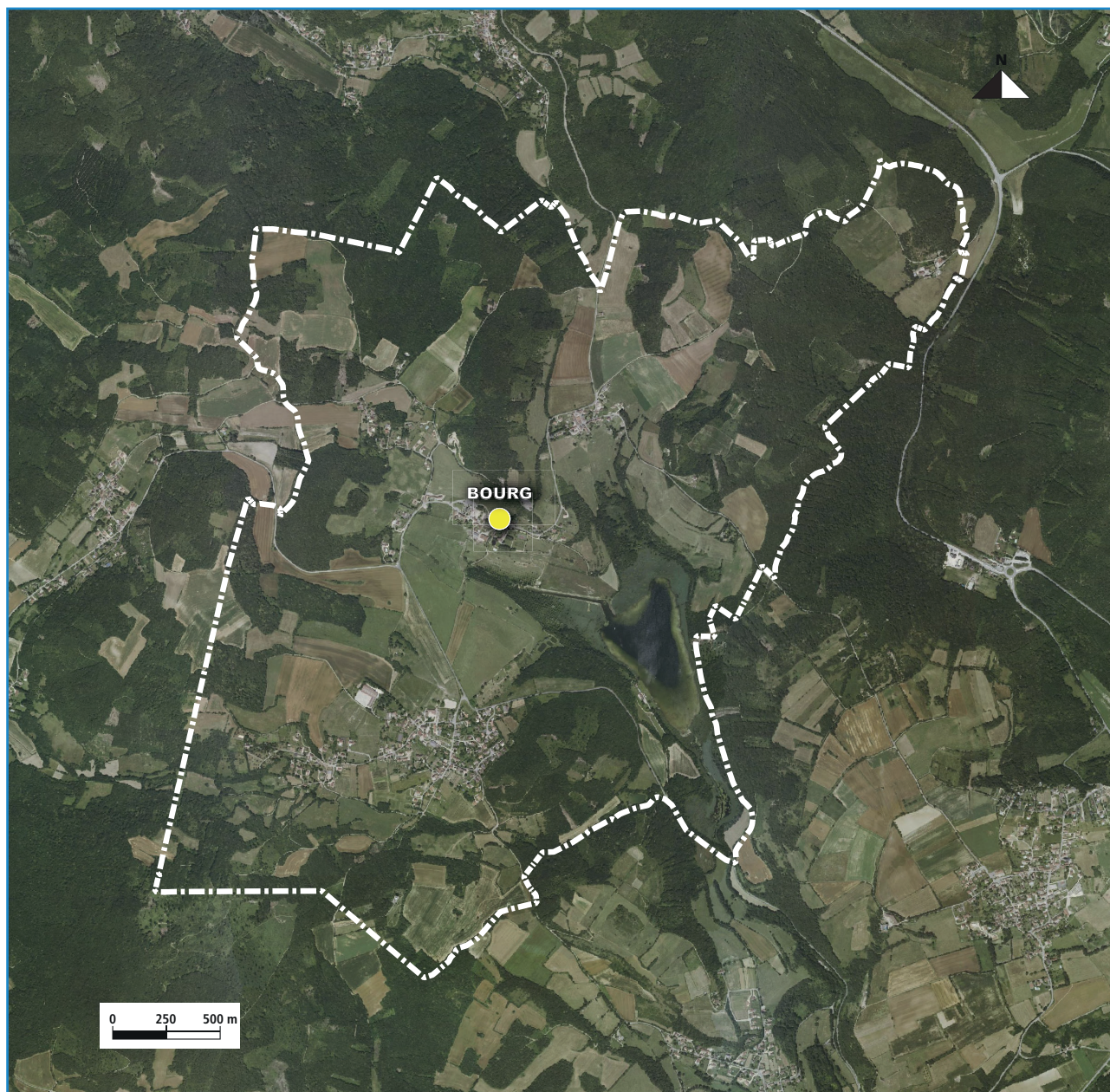


Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2.2/OAP «AMÉNAGEMENT» À MORAS

Une seule OAP faisant l'objet d'un schéma d'aménagement est recensée sur le territoire communal de Moras. Elle concerne la zone d'extension de l'habitat, d'une superficie de 4 000 m², localisée au nord-est du bourg.

La densité moyenne pressentie est de 32 lgts/ha.



États des lieux:

Le site, d'une superficie de 4000 m² et correspondant à une partie de la parcelle n°316, est constitué d'un terrain agricole (prairie).

Il présente une pente relativement élevée (de l'ordre de 20%), d'orientation nord/sud. Celle-ci est plus forte sur la partie nord de la zone.

Le secteur n'est actuellement pas desservi par l'assainissement collectif. Un projet de raccordement du bourg à la station d'épuration est en cours d'élaboration. La zone à urbaniser est donc en attente d'équipement et ne pourra être urbanisée qu'une fois les travaux d'assainissement réalisés.

Le site est localisé à proximité immédiate des équipements publics communaux du centre-bourg (école, mairie, salle des fêtes, bibliothèque...). Il est entouré de bâtis anciens dont la maison forte dite Tour de Moras au sud.

La zone à urbaniser est longée au sud par la route départementale n°18g, permettant l'accès au site. Enfin, un muret de pierres sèches sépare le site de la route départementale sur une longueur d'environ 20 m côté ouest.

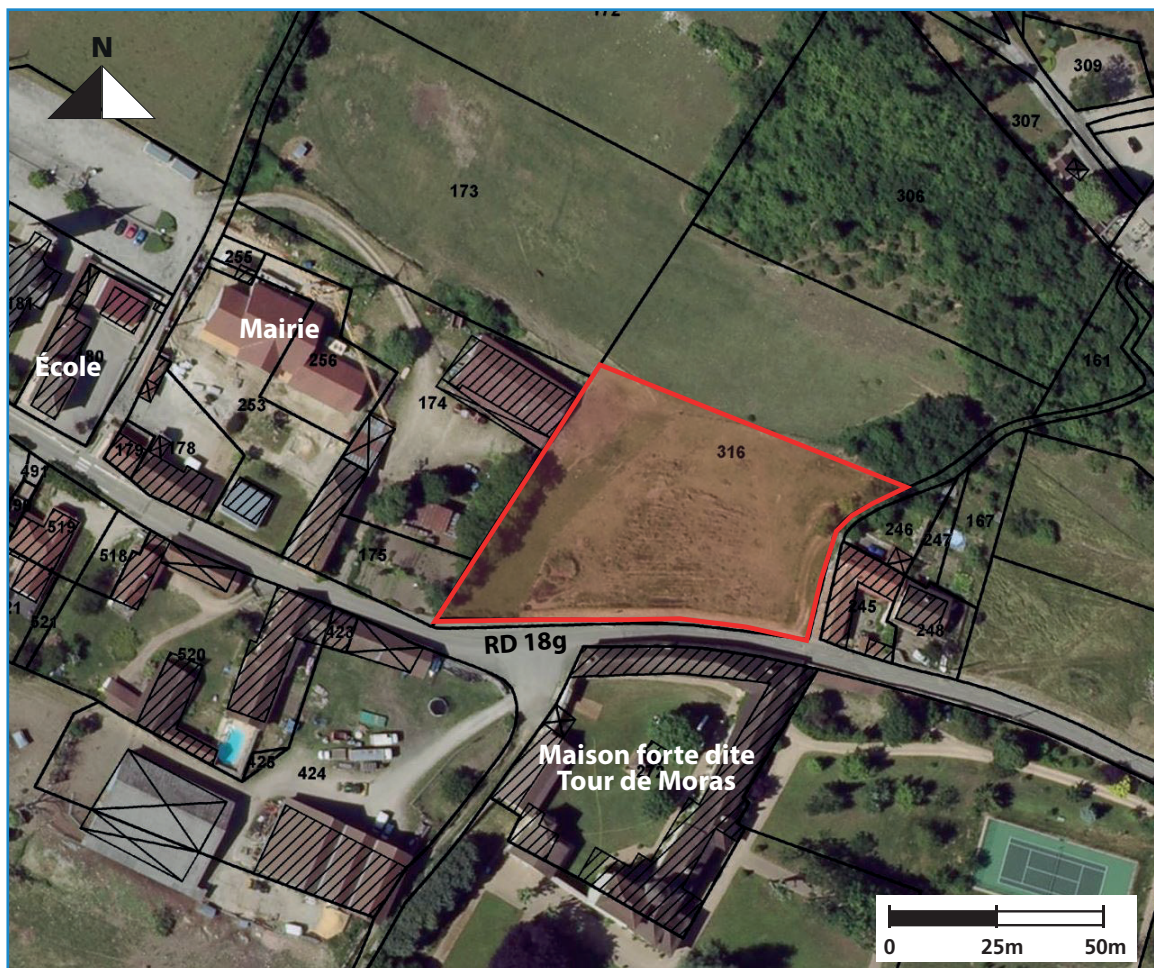
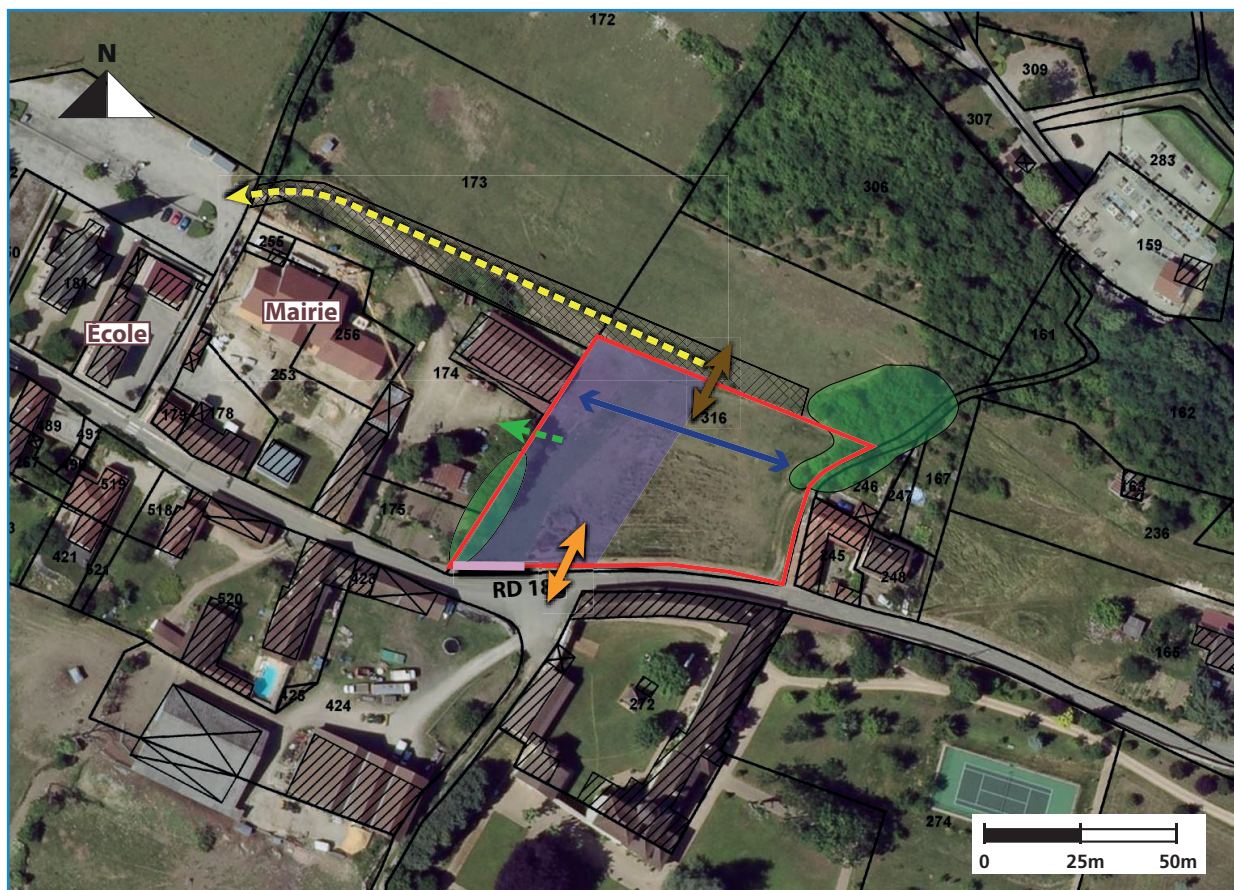


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Zone AU |  | Cheminement piéton et cycle à créer |
|  | Emplacement réservé ER4 |  | Conservation d'une possibilité de création de cheminement piéton et cycle |
|  | Zone d'implantation du bâti de type collectif |  | Végétation à conserver |
|  | Orientation du bâti à respecter (sens de faitage le cas échéant) (uniquement pour les constructions de la tranche 2) |  | Muret en pierres sèches à conserver |
|  | Point d'accès à la zone AU | | |
|  | Conservation d'une possibilité d'extension de la voie de desserte vers le nord | | |

ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès à la zone AU se fera par le sud, depuis la route départementale n°18g longeant le secteur à urbaniser. Afin de permettre l'aménagement d'un accès sécurisé bénéficiant d'une bonne visibilité, celui-ci sera situé en face du chemin des Chapelles.

La desserte se fera par une voie principale à double sens avec possibilité d'extension de la voie de desserte vers le nord en prévision d'une extension future de l'habitat dans ce secteur.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partage, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Une liaison douce longeant la voie de desserte principale devra être aménagée. Elle sera aménagée de telle sorte à laisser la perméabilité du sol, tout en assurant un revêtement confortable pour les déplacements doux (type stabilise).

Un cheminement doux permettant un accès sécurisé aux équipements publics communaux, et notamment à l'école, devra être créé. Un emplacement réservé ER4 a été inscrit au PLU afin de permettre la création de ce cheminement au nord de la zone AU et de la parcelle n°174.

En prévision d'un aménagement futur de la parcelle n°174, un espace libre permettant la création future d'un accès piéton et cycle aux équipements communaux devra être conservé en continuité de la voie de desserte sur la partie ouest de la zone AU et localisé approximativement au centre de la limite ouest de la zone.



Exemple d'un cheminement doux le long d'une voie de desserte locale

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : individuel, individuel-groupé, intermédiaire et collectif. Les logements collectifs seront localisés côté ouest de la parcelle n°316, en continuité du centre-bourg ancien.



Habitation située à l'ouest de la zone 1AU



Exemple de logement collectif au volume similaire au bâti ancien du bourg

Un positionnement des garages, au plus près de la voie de desserte interne au site sera recherché afin de limiter la longueur de voie carrossable.

Afin de permettre une bonne adaptation du bâti au site, l'orientation des logements (correspondant, le cas échéant, au sens de faîtage) situés sur la moitié nord de la parcelle (au niveau de la tranche 2), correspondant à la partie la plus pentue de la zone AU, devra se faire parallèlement aux courbes de niveaux.

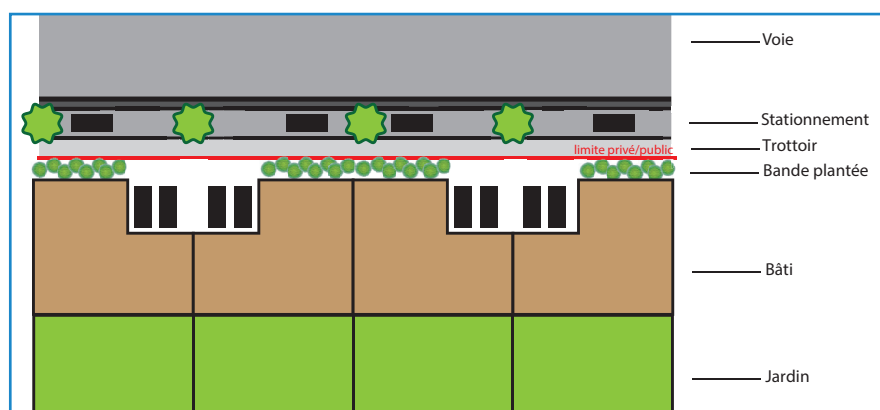
Afin de limiter les travaux de terrassements, l'implantation des constructions devra respecter les recommandations du chapitre 2.1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain (pages 9 et 10) et notamment les préconisations du paragraphe concernant les constructions dans les terrains en pente.

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier. 4 places minimum de stationnement collectif devront être aménagées afin de gérer les besoins des visiteurs.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,60 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

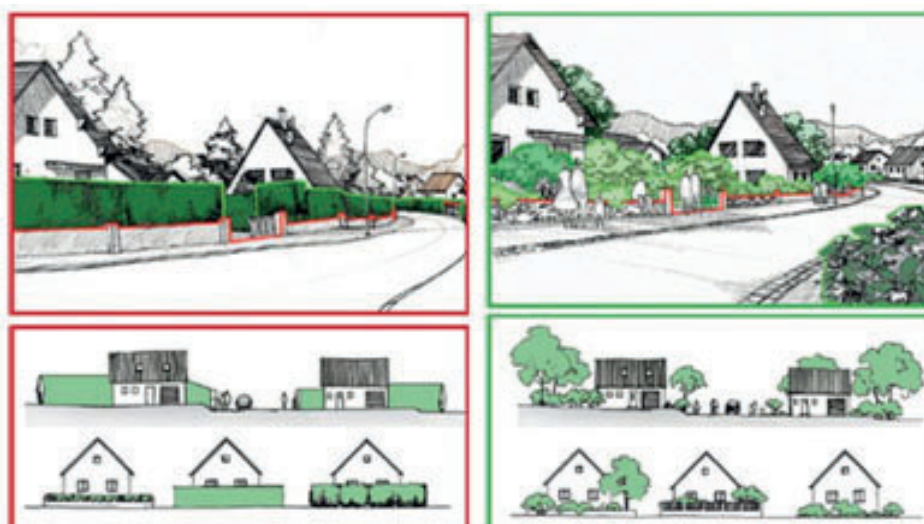


Principe paysager d'un front bâti avec stationnement longitudinal

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers. La végétation existante, notamment la haie bocagère localisée à l'ouest de la parcelle n°316 et le bosquet localisé au nord-est de la zone à urbaniser devront être conservés autant que possible. De même, le muret en pierres sèches situé au sud-ouest sera préservé.

à éviter

à encourager



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Création de 13 logements minimum pour une densité de 32 lgts/ha. La densité s'entend espaces et équipements publics compris.

Sur ces 13 logements, 50 % minimum seront de type collectif ou intermédiaire et au moins 30 % de logements sociaux seront créés.

Les logements devront préférentiellement être de type T2 à T4.

MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement par tranche portant sur la moitié sud du secteur dans un premier temps puis sur la moitié nord dans un second temps.

L'urbanisation pourra être réalisée au fur et à mesure de la création des voies de dessertes internes.

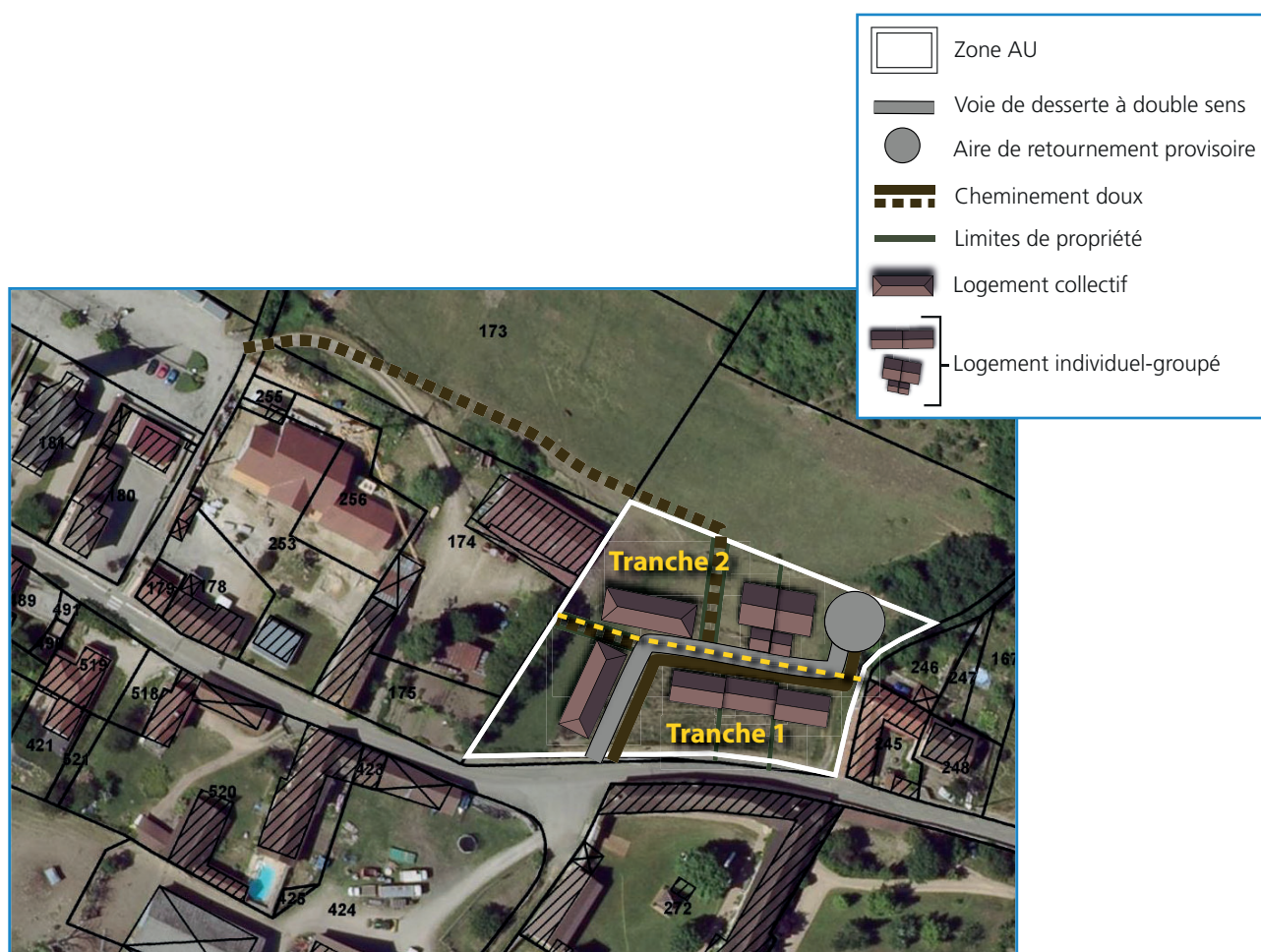


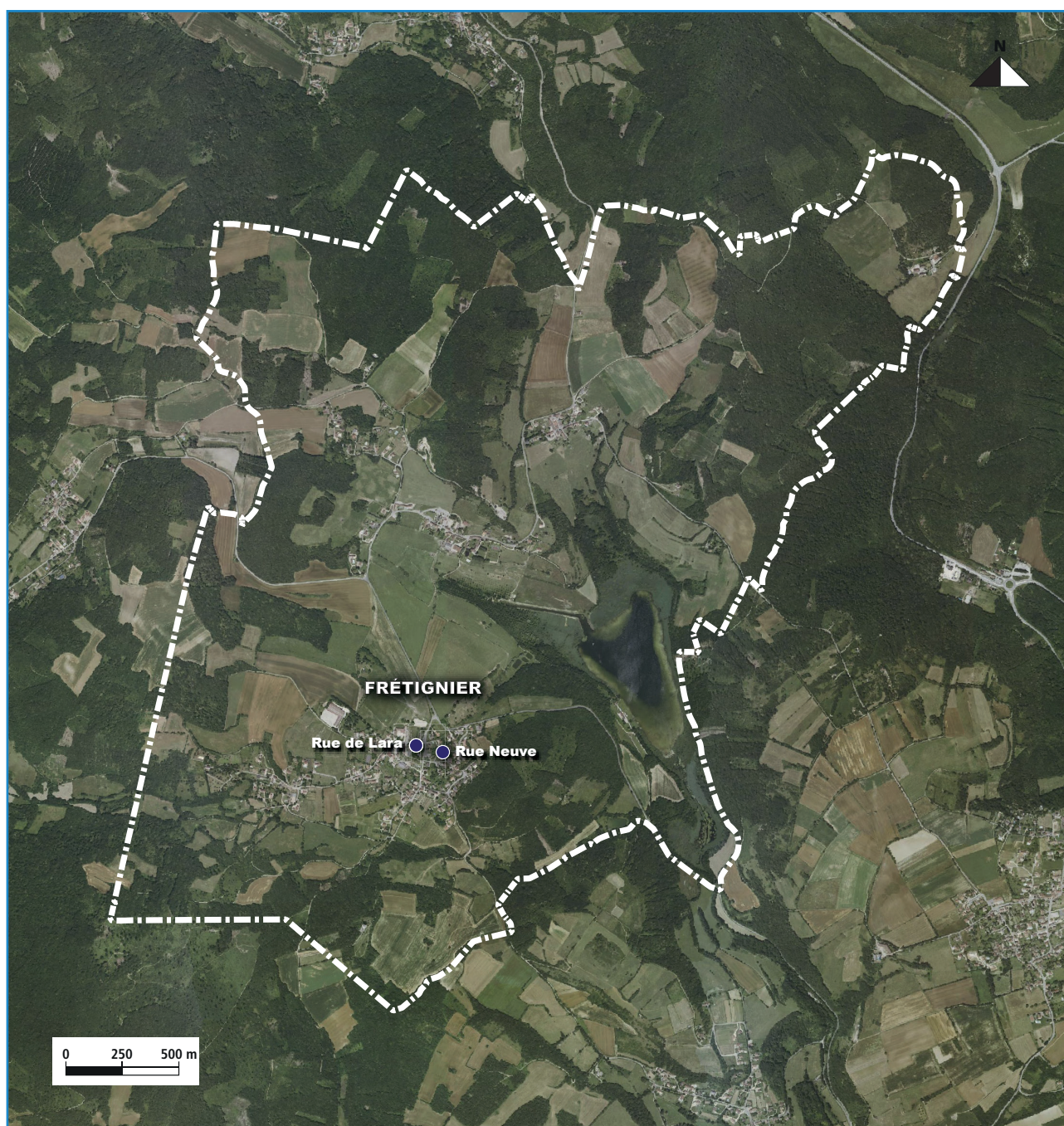
Illustration des principes (à titre indicatif)

2.3/OAP «DENSITÉ» À MORAS

Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare tout en tenant compte des contraintes du site. Les OAP «densité» assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

On recense 2 OAP «densité» localisées dans le hameau de Frétignier.

N° du site	Nom de la zone	Superficie	Parcelles concernées	Zonage PLU
1	Rue de Lara	750 m ²	462	Ub
2	Rue Neuve	2 500 m ²	506, 507, 508, 509, 510, 511	Ub



2.3.1/OAP «Densité» N°1 : rue de Lara

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager historique du hameau de Frétignier et de son tissu ancien (continuité bâtie, retrait à la voirie pour créer un espace semi-privatif dédié au stationnement...),
2. les constructions devront se faire sous forme d'habitat dense tels que l'habitat individuel-groupé, intermédiaire ou collectif,
3. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (comme indiqué sur le plan), de même que l'orientation principale du bâtiment devra être parallèle ou perpendiculaire au chemin des Groseillées (voie communale n°4),
4. les jardins seront situés au sud des habitations,
5. un unique accès desservant l'ensemble des futurs logements devra être créé,
6. **accueil de 2 logements minimum de type individuel-groupé, intermédiaire ou collectif.**



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



Vue sur la parcelle n°462



Exemple de logement individuel-groupé

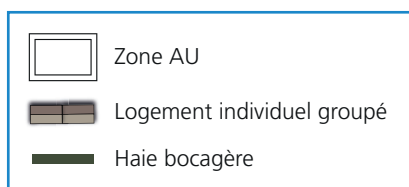


Illustration des principes (à titre indicatif)

2.3.2/OAP «Densité» N°2: rue Neuve

L'accès au site se fera en empruntant le chemin d'accès à l'habitation localisée sur la parcelle n°371.

Les principes suivants s'appliquent :

1. les constructions devront de préférence se faire sous forme d'habitat dense tels que l'habitat individuel-groupé,
2. les constructions devront respecter le principe d'implantation des constructions (comme indiqué sur le plan),
3. les logements de type T2 à T4 devront être privilégiés,
4. un coefficient d'imperméabilisation de 15% devra être appliqué. Ainsi 85% de la zone devra rester en espace libre,
5. les jardins seront situés au sud des habitations,
6. un unique accès desservant l'ensemble des futurs logements devra être créé,
7. la haie bocagère localisée au nord du site devra être conservée,
8. accueil de 2 logements de type individuel ou individuel-groupé.

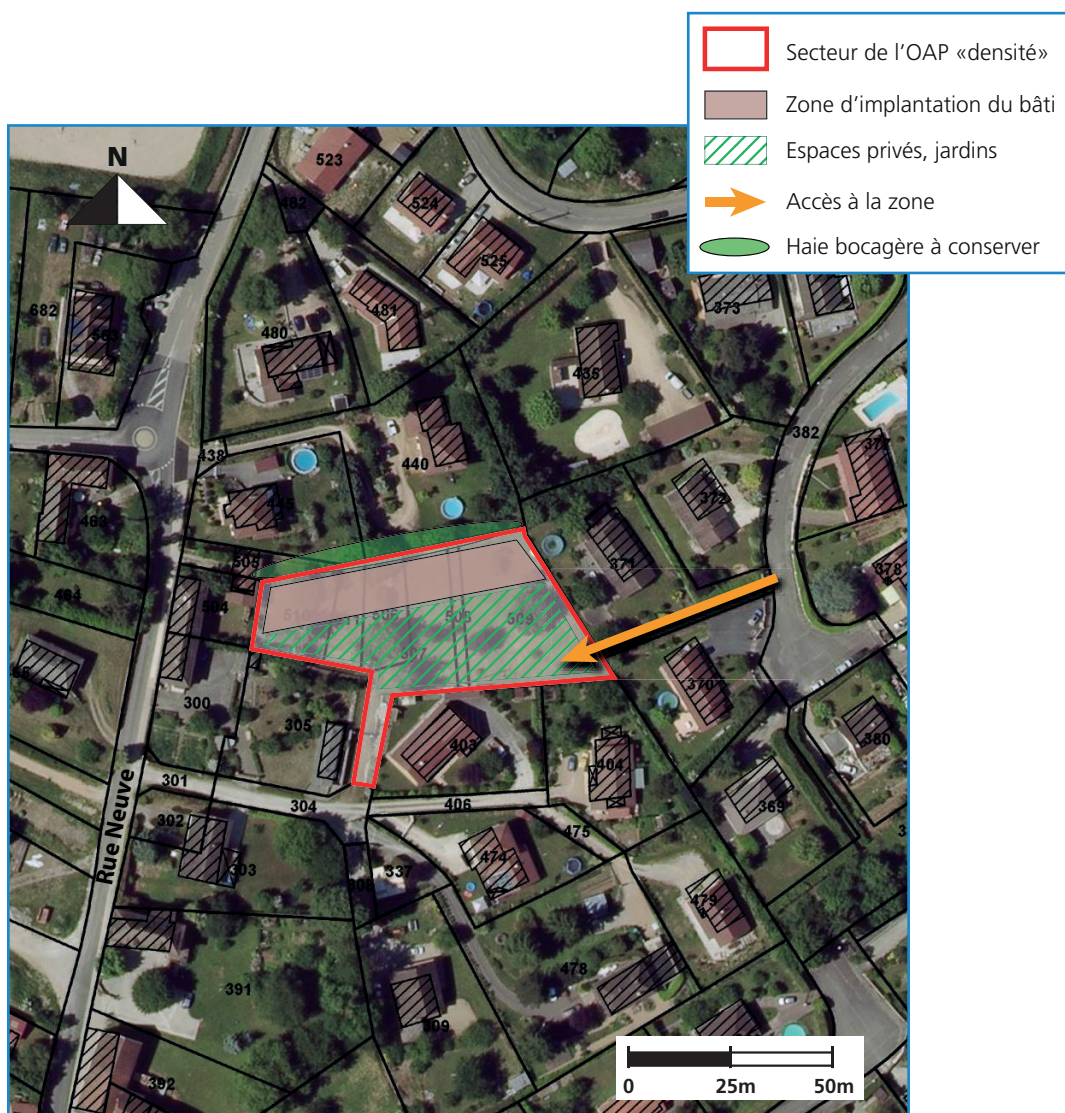


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

