COMMUNE DE SEPTÈME

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MARS 2016

MAIRIE DE SEPTÈME
330 Place Cécillon du Perrier
38 780 SEPTÈME
Tel. 04 74 58 26 58
Fax. 04 74 58 23 85

EQUIPE

INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

MARION COQUERIAUX

PAULINE ROHNER

30 AV. GENERAL LECLERC

38 200 VIENNE

EVINERUDE

BE ENVIRONNEMENT

SYLVAIN ALLARD

5 ZA LES PRAIRES

ROUTE DE LA VERPILLIERE

38 290 FRONTENAS

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

SECTEUR « RENOUVELLEMENT URBAIN - CENTRE-VILLAGE » 7

SECTEUR « CENTRE-VILLAGE - ENTREE OUEST» 13

SECTEUR LE PEAGE « LE CANAL» 19

SECTEUR LE PEAGE « LA GARENNE» 25

SECTEUR LE PEAGE « L'OCTROI» 33

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des **orientations d'aménagement et de programmation** sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

> **Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme**
>
> *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*
>
> Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :
>
> « *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*
>
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
>
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
>
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
>
> *Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13 ».*

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cinq secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

-Le secteur « R**enouvellement urbain - Centre village »**

-Le secteur « **Centre village – Entrée Ouest »**

-Le secteur **« Le Canal »** au hameau du Péage

-Le secteur **« La Garenne »** au hameau du Péage

-Le secteur **« L'Octroi »** au hameau du Péage

- **LEXIQUE**

  - **Maisons isolées :** constructions individuelles de type pavillonnaire (sans mur mitoyen), développées soit dans le cadre dune opération d'aménagement d'ensemble (lotissement), soit au coup par coup au gré des opportunités foncières.

  - **Maisons jumelées :** constructions individuelles accolées (un mur mitoyen), résultant d'une opération de construction simultanée.

  - **Maisons groupées :** plus de deux maisons individuelles accolées, résultant d'une opération de construction d'ensemble. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant un front bâti qui renouvelle le traditionnel rapport à la rue.

  - **Logements intermédiaires :** logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune).

  - **Logements collectifs :** un seul bâtiment comprenant plusieurs logements, desservis par des parties communes.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « RENOUVELLEMENT URBAIN - CENTRE-VILLAGE »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Renouvellement urbain - Centre village », d'une superficie de 2 000 m^2 environ, est situé au cœur du village historique de Septème. Il se localise plus précisément à l'angle de la rue de Chapulay et de la route des Petits Potaches, face à la Mairie et l'Ecole.

La localisation de ce secteur en cœur de village ancien lui assure la proximité immédiate des équipements, des commerces et services de proximité existants.

Il est aujourd'hui en grande partie construit : bâtiments anciens d'une hauteur de « R+1+Combles », à vocation de commerces en rez-de-chaussée et d'habitat à l'étage.

L'implantation de ces bâtiments permet de constituer un front bâti et ainsi structurer l'espace public :

- Ils s'inscrivent en continuité des habitations situées à l'Ouest (ordre continu).
- Le retrait des constructions par rapport à la route des Petits Potaches dégage une placette au Nord des bâtiments, et leur alignement au Nord de la placette libère des espaces d'intimité au Sud tout en structurant l'espace public.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

La maîtrise de ce secteur du centre village vise à la fois à:

- Réaliser une opération de renouvellement urbain nécessitant la démolition des bâtiments anciens pour développer de nouvelles constructions qui optimisent le foncier en cœur de village (plus de densité).
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble assurant la cohérence architecturale et fonctionnelle du site, autant en façade (front bâti structurant face à la Mairie et l'Ecole) qu'à l'arrière du site (espaces d'agréments notamment).
- Réaliser une opération mixte permettant à la fois de reconstituer le linéaire commerçant en rez-de-chaussée et de proposer une nouvelle offre de logements au cœur du village commerçant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Les nouvelles constructions seront autorisées à condition que les constructions existantes dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation soient démolies, conformément à l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme.

L'opération de renouvellement urbain devra permettre la réalisation d'au moins 4 logements intermédiaires ou petits collectifs (densité minimale de 20 logements par hectare).

Le linéaire commerçant le long de la route des Petits Potaches existant à la date d'approbation du PLU devra être préservé. Il fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

L'accès piéton et routier du secteur se réalisera depuis la route des Petits Potaches et depuis la rue de Chapulay (RD38).

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'environnement bâti du village ancien. Elles devront également permettre de reconstituer un front bâti structurant au Nord et dégager des espaces d'intimité au Sud. Pour ce faire, les nouvelles constructions en front de voie publique:

- emprunteront une hauteur équivalente à « R+2 ».
- s'implanteront à l'alignement de l'espace public au Nord et de la rue de Chapulay (RD38) à l'Est.
- s'implanteront en ordre en continu ou semi continu

Un deuxième linéaire de constructions pourra être envisagé à l'arrière du front bâti.

Zone d'aménagement d'ensemble et périmètre de renouvellement urbain

Bâtiment à démolir avant toute reconstruction

Liaison piétonne existante

Alignement de façade à respecter sur les voies ouvertes à la circulation publique (possibilité de constituer un second linéaire à l'arrière des bâtiments sur voies)

Rez-de-chaussées commerciaux à maintenir au titre de l'article L.123-1-5 7bis du Code de l'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « CENTRE VILLAGE - ENTREE OUEST»

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

- **PRESENTATION DU SITE**

Le secteur « centre-village - Entrée Ouest», d'une superficie d'environ 1,5 ha, est situé à l'Ouest du village, à l'angle de la route des Petits Potaches et du chemin des Cressonnières.

Ces terres cultivées (céréales) sont aujourd'hui accessibles à la fois depuis la route des petits Potaches au Nord, le chemin des Cressonnières à l'Ouest et la rue d'Embellitas au Sud (à hauteur du cimetière).

Le secteur s'inscrit dans un environnement agro-naturel et bâti :

- à l'Ouest, il jouxte des maisons individuelles de type pavillonnaire. Une rangée de boisements et le chemin des Cressonnières marquent une séparation avec celles-ci ;
- au Sud et à l'Ouest, progresse sur le coteau le reste des terres exploitées pour la production de céréales et des prés pour l'élevage bovin ;
- à l'Ouest, se trouvent le cimetière et son extension future ;
- Au Nord (de part et d'autre de la route des Petits Potaches), des constructions individuelles de formes urbaines variées : maisons de village à l'alignement de la voie et maisons pavillonnaires implantées en retrait.
- Au Nord toujours, au delà de la route des Petits Potaches, se trouvent également des terres agricoles.

- **ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR**

  - Proposer une nouvelle offre de logements à proximité immédiate des équipements et commerces du village
  - Réaliser une opération mixte d'un point de vue urbain et social, économe en espace et bien connectée au reste du village (maillage piétonnier et routier)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

Le secteur « Centre village – Entrée Ouest » doit permettre de développer des constructions économes en espace et s'inscrivant dans le fonctionnement du village.

L'opération de logements sera ainsi composée de plusieurs types de logements : individuels, intermédiaires, petits collectifs. Les nouveaux logements seront accessibles depuis le chemin des Cressonnières à l'Ouest et la rue d'Embellitas à l'Est. Une nouvelle voie permettra de relier ces deux voies communales et d'assurer le maillage et le bon fonctionnement de l'opération.

Les nouvelles constructions s'inscriront dans leur environnement naturel (insertion dans la pente) et bâti (respect des volumes existants, adaptation des hauteurs de constructions par rapport au relief).

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Diversité de logements

La nouvelle opération d'aménagement devra comporter au minimum 30 logements (soit une densité de 20 logements par hectare). Les logements seront répartis en deux zones :

- Une zone habitat mixte au Nord du programme (logements collectifs, intermédiaires, individuels)
- Une zone d'habitat individuel au Sud du programme.

Sur l'ensemble de l'opération, 60% environ des nouveaux logements devront être des logements de type intermédiaire ou petit collectif (de l'ordre de 18 logements), 40% environ des logements individuels isolés ou groupés (de l'ordre de 12 logements).

Parmi les 30 nouveaux logements, 20% minimum devront être des logements locatifs sociaux (6 logements environ). Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est concerné à ce titre par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

Ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Centre village - Entrée Ouest » est conditionnée à la fois :

- au raccordement du réseau d'assainissement de la commune de Septème à un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- à l'élargissement du chemin des Cressonnières.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Aucun accès direct à la nouvelle opération ne pourra être aménagé depuis la route des Petits Potaches.

L'accès aux nouveaux logements se réalisera depuis la rue d'Embellitas et depuis le chemin des Cressonnières. Ces deux voies communales seront élargies pour s'adapter aux circulations induites par la création des 30 nouveaux logements :

- L'élargissement du chemin de Cressonnières doit permettre d'accueillir un double sens de circulation et un chemin piéton.
- L'élargissement de la rue d'Embellitas doit permettre l'aménagement d'un chemin piéton sécurisé.

Une nouvelle voie reliant le chemin des Cressonnières et la rue d'Embellitas sera aménagée en cœur d'opération. Elle doit permettre à la fois d'assurer le maillage de l'opération et d'assurer son bon fonctionnement. Cette nouvelle voie doit avoir un gabarit permettant un double sens de circulation

automobile et l'aménagement d'une liaison piétonne sécurisée. Une autre liaison piétonne entre la rue d'Embellitas et route des Petits Potaches doit également être aménagée.

D'une manière générale, les circulations douces seront privilégiées sur le site et aménagées de manière sécurisée (largeur minimum de 1,5m).

ELEMENTS DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT ET DE QUALITE DE VIE

Caractéristiques du bâti

Le développement de ce secteur doit permettre la réalisation d'une opération de qualité respectant le caractère du village ancien et celui du site :

- le long de la route des Petits Potaches, le pignon des nouvelles constructions s'inscrira à l'alignement de la voie pour poursuivre le front bâti structurant du village ancien.
- Les nouvelles constructions préserveront le gradient de hauteur du village (R+2). Toutefois, pour limiter les impacts paysagers et s'adapter à la topographie du site, les constructions situées sur « les points hauts », au Sud de la nouvelle voie créée, emprunteront une hauteur moindre (R+1+combles maximum).
- Les nouvelles constructions s'inscriront obligatoirement dans les courbes de niveau pour limiter les terrassements.

Gestion des vis à vis et espaces extérieurs privatifs

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur : un jardin privatif, exposé au Sud de préférence, ou une terrasse pour les logements collectifs et intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Qualité environnementale des constructions

La nouvelle opération d'aménagement devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire. Il s'agit notamment de :

- Limiter les ouvertures au Nord pour limiter les déperditions d'énergie et créer plutôt des pièces tampon (garage, cellier, …)
- Construire des logements traversant pour favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle (meilleure qualité de l'air dans les logements).

Le principe d'implantation des constructions le long de la route des Petits Potaches avec « pignon à l'alignement de la voie », vise à réduire les ouvertures des futures constructions au Nord (pour des motifs énergétiques mais aussi pour réduire les nuisances liées au trafic routier sur cette voie reliant le village de Septème à Pont-Evêque), et favoriser des logements traversants Est-Ouest.

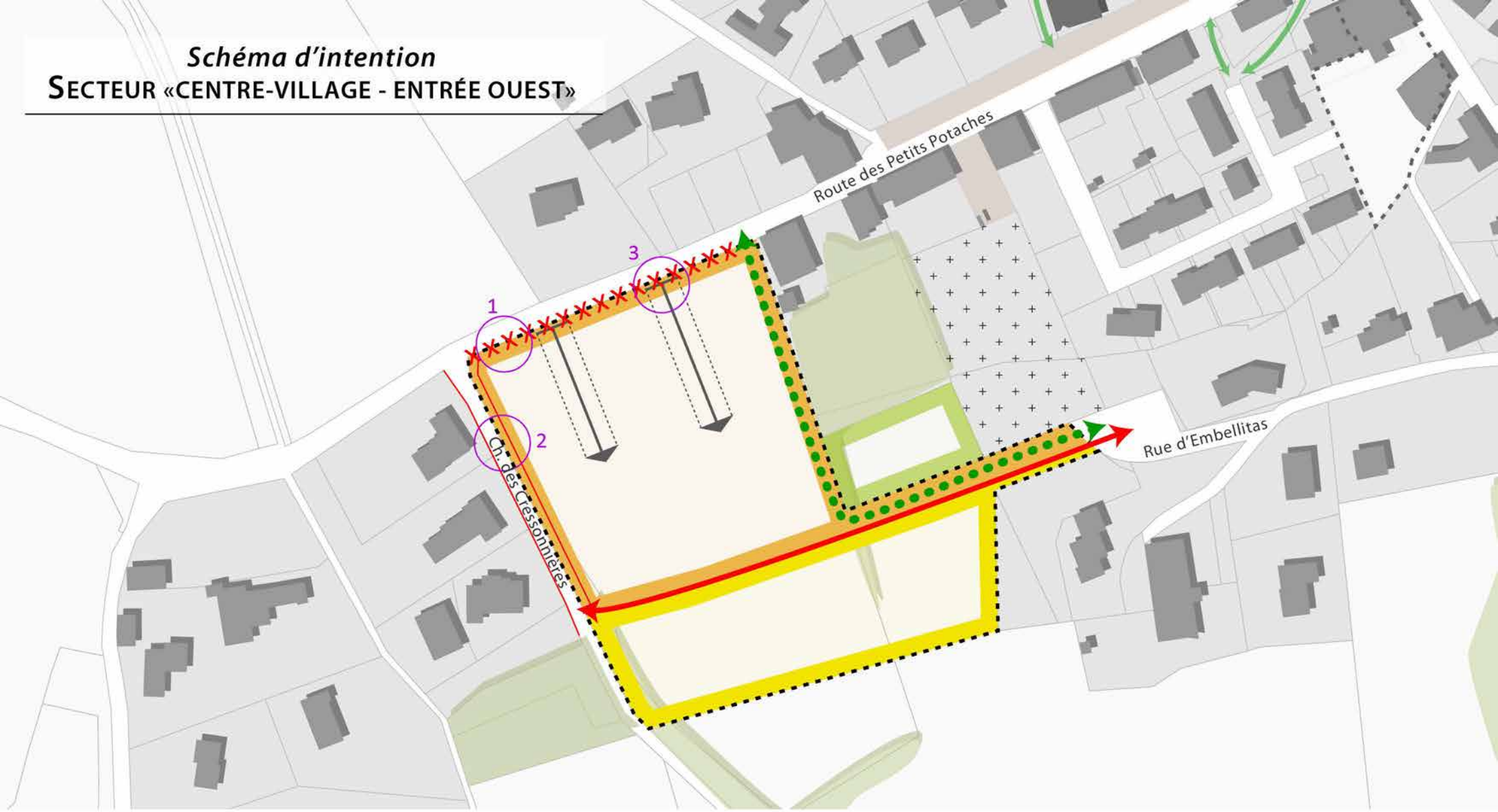
Espace collectif

Un espace collectif devra être aménagé pour répondre aux besoins des futurs habitants (aire de jeux pour enfants, …) et offrir un espace de respiration à une opération de logements plutôt dense. Cet espace sera arboré. Il devra bénéficier d'un aménagement paysager de qualité et ne pas constituer un délaissé.

RISQUES

Le secteur « Centre Village Entrée Ouest » est concerné sur sa limite Sud par un risque faible de glissements de terrain (Bg). Des prescriptions particulières, notamment en terme de gestion des eaux usées, pluviales et de drainage, devront être respectées lors de l'aménagement du secteur.

Schéma d'intention
SECTEUR «CENTRE-VILLAGE - ENTRÉE OUEST»

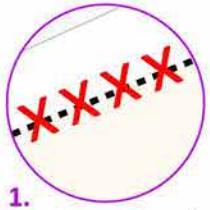


Organisation du secteur :

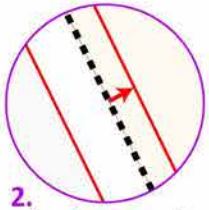
- Zone d'habitat mixte
- Zone d'habitat individuel
- Zone à vocation d'équipement

Principes de fonctionnement :

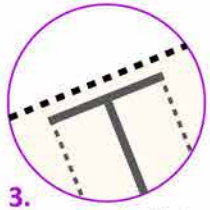
- Voirie à créer
- Liaison douce à aménager



1.
Pas de nouvel accès routier depuis la Rte des Petits Potaches



2.
Élargissement du Ch. des Cressonnières



3.
Principe d'implantation du bâti sur la route des Petits Potaches :
- Pignon sur voie
- Sens de faîtage perpendiculaire à la voie

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR LE PEAGE « LE CANAL »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

- **PRESENTATION DU SITE**

Le secteur du Péage « Le Canal » est situé au cœur du hameau « Le Péage » à hauteur du giratoire.

Ce pré, d'une surface de 10 300 m^2 environ, est cerné à la fois par la RD75 au Nord, la RD38 à l'Ouest et le chemin du Canal au Sud.

Sur la façade Sud du site, se trouve le SDIS ; sur la façade Est sont implantées des habitations pavillonnaires.

Le site accueille actuellement un abri le long de la RD38 au Nord du site.

- **ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR**

La maîtrise du développement du site « Le Canal » doit permettre de réaliser une opération d'aménagement :

- économe en espace
- fonctionnelle (gestion des circulations dans un espace contraint)
- proposant des formes urbaines permettant d'apporter de la qualité et de la structure urbaines au hameau du Péage
- gérant les eaux pluviales de façon collective dans un secteur soumis à des risques de ruissellement sur versant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Diversité de logements

La nouvelle opération d'aménagement, à vocation principale d'habitat, devra comporter au minimum 20 logements (soit une densité de 20 logements par hectare).

Les logements seront de type individuel groupé, intermédiaire ou collectif.

Ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « Le Canal» est conditionnée à la fois :

- au raccordement du réseau d'assainissement de la commune de Septème à un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- à la démolition de l'abri existant dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, conformément à l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Aucun accès au site ne pourra être aménagé depuis la RD75.

La nouvelle opération sera accessible depuis un unique accès aménagé depuis la RD 38.

L'opération comprendra une liaison piétonne traversant l'opération du Nord au Sud (entre la RD75 et le chemin du Canal). Cette liaison devra être confortable et emprunter une largeur de 1,50 minimum. Elle s'inscrira dans un réseau de liaisons douces favorisant les itinéraires de promenade et de découverte dans le quartier et améliorant son fonctionnement.

ELEMENTS DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT ET DE QUALITE DE VIE

Caractéristiques du bâti

L'implantation des constructions doit permettre à la fois de structurer le hameau du Péage à hauteur du giratoire et de limiter les nuisances sonores (circulations des routes départementales, SDIS). Pour ce faire, les nouvelles constructions s'implanteront parallèlement et à proximité des routes départementales 38 et 75 pour protéger le cœur d'îlot.

Elles s'implanteront toutefois avec un recul depuis la RD75 et le SDIS permettant la création d'espaces tampons (zones de stationnement ou espaces végétalisés par exemple).

Gestion des vis à vis et espaces extérieurs privatifs

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur : un jardin privatif, exposé au Sud de préférence, ou une terrasse pour les logements collectifs et intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Espace collectif

La nouvelle opération d'aménagement devra comprendre un espace collectif permettant à la fois de répondre aux besoins des futurs habitants (aire de jeux pour enfants, …) et d'offrir un espace de respiration paysager, arboré et de qualité au sein d'une opération de logements plutôt dense et dans un secteur (hameau du Péage) au vocabulaire routier et dans lequel aucun espace public n'est aménagé.

Qualité environnementale des constructions

La nouvelle opération d'aménagement devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire. Il s'agit notamment de :

- Limiter les ouvertures au Nord pour limiter les déperditions d'énergie et créer plutôt des pièces tampon (garage, cellier, …)
- Créer des ouvertures au Sud pour optimiser les apports solaires et la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades de protection solaire pour éviter les surchauffes d'été
- Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins, …) à l'abri du vent
- Construire des logements traversant pour favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle (meilleure qualité de l'air dans les logements).

Le secteur « Canal » est concerné, dans sa partie Nord, par le classement sonore de la RD75. Les façades des constructions exposées au bruit du trafic de la RD75 devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée telle que définie par l'arrêté du 30 Mai 1996.

Gestion des eaux pluviales

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales, en raison notamment des risques de ruissellement sur versant identifiés dans le secteur de Péage.

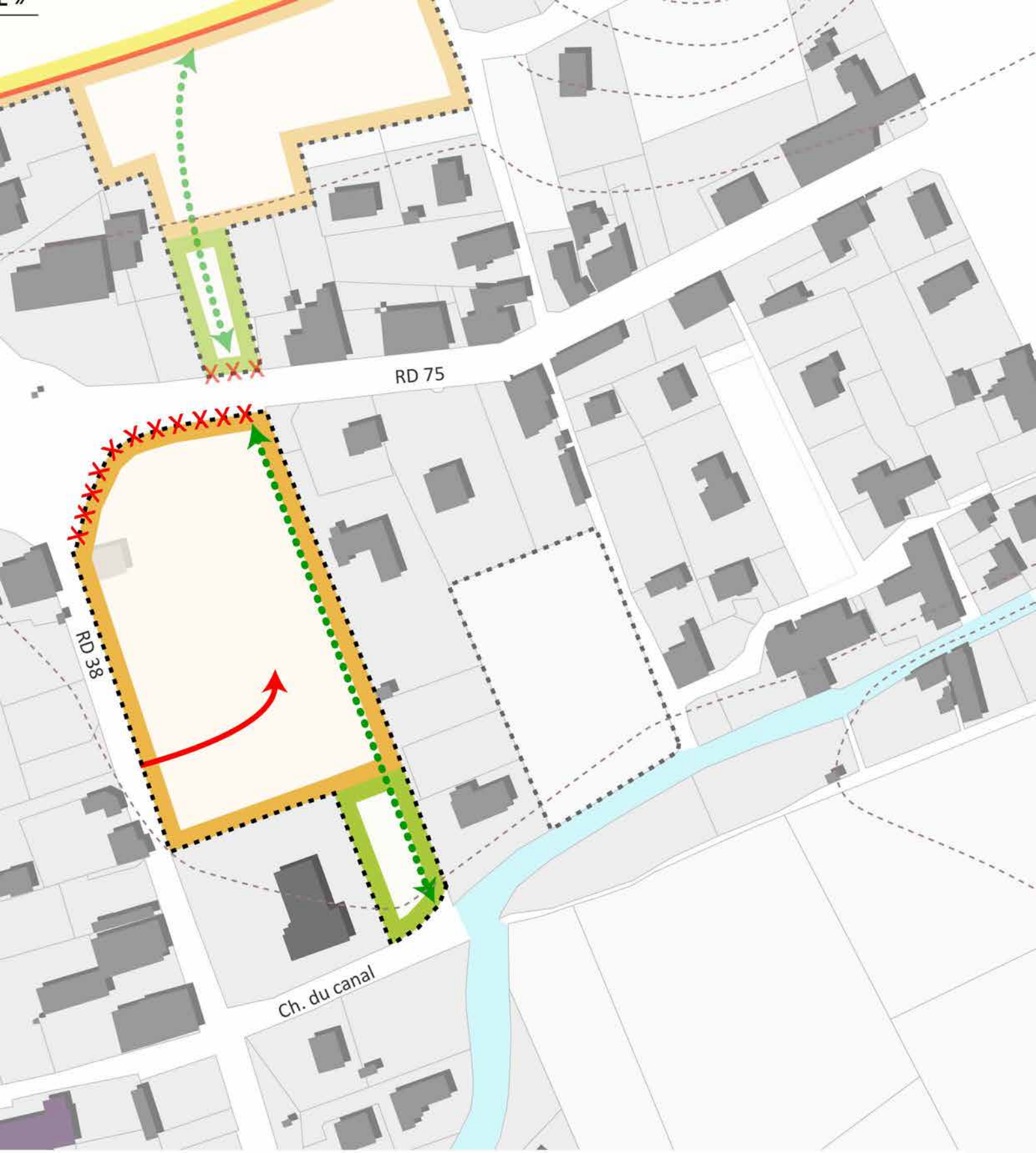
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

- Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (emprise au sol des nouvelles constructions limitée à 40%, végétalisation de la superficie totale de la zone fixée à 20% minimum).
- L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, espaces collectifs,…) devra être compensée par des systèmes de récupération et de stockage temporaire des eaux de pluie (infiltration des eaux de pluie à la parcelle, toitures végétalisées, bassin de rétention, noues, …) et les surfaces des espaces de cheminements, des voies, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.
- Le stockage temporaire des eaux de pluie sera privilégié au Sud de l'opération, à proximité du chemin du Canal.

▪ RISQUES

Le secteur « Péage Canal » est concerné par des risques faibles de crues rapides des rivières sur sa limite Sud (Bc1) et par des risques faibles de ruissellements sur versant sur sa limite Nord (Bv), le long des routes départementales 38 et 75. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Des prescriptions particulières liées à chacun de ces deux risques devront être respectées lors de l'aménagement du secteur, dans les parties concernées.



pé, intermédiaire

n de l'eau pluviale

Principes de fonctionnement :

Voirie à créer

Liaison douce à aménager

Pas de nouvel accès routier autorisé

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

SECTEUR LE PEAGE « LA GARENNE »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

PRESENTATION DU SITE

Le secteur du Péage « La Garenne » est situé à proximité du giratoire, entre le lotissement « le Panoramique », la route des Basses, la rue de la Garenne et la RD75. Le site, d'une superficie de 17 000 m^2 environ, est accessible depuis ces trois voies publiques.

Il s'inscrit au cœur d'un tissu urbain hétérogène : un lotissement de maisons pavillonnaires au Nord (densité moyenne), des maisons pavillonnaires de faible densité à l'Est, des maisons anciennes de type maisons de village au Sud (le long de la RD75) et la zone d'activités artisanales à l'Ouest.

ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

Les enjeux de maîtrise du développement du secteur de « La Garenne » sont :

- la réalisation d'une opération à vocation d'habitat permettant à la fois de modérer la consommation d'espace et de diversifier l'offre en logements pour répondre à la diversité des besoins des habitants et futurs habitants de Septème.
- la réalisation d'une opération qui contribue à structurer le hameau du Péage et à améliorer son fonctionnement (déplacements piétons et routiers).
- la gestion collective des eaux pluviales et l'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti (gestion de la pente dans l'implantation et les hauteurs de bâti).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Diversité de logements

La nouvelle opération d'aménagement devra comporter au minimum 34 logements (soit une densité de 20 logements par hectare). Les nouveaux logements seront répartis au sein de deux zones :

- une zone au Nord de la nouvelle voie créée, vouée à accueillir des logements de type individuel isolé ou groupé (40% de l'ensemble des constructions du périmètre, soit 14 logements environ)
- une zone au Sud de la nouvelle voie créée, destinée à accueillir des logements intermédiaires ou en petits collectifs (60% de l'ensemble des constructions du périmètre, soit 20 logements environ)

Parmi les nouveaux logements de l'opération, au moins 20% seront des logements locatifs sociaux (7 environ). Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est soumis à ce titre à une servitude de mixité sociale, conformément à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

Le secteur comprendra également un emplacement réservé à l'aménagement de points d'apport volontaire pour le tri des déchets.

Ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « La Garenne» est conditionnée à la fois :

- au raccordement du réseau d'assainissement de la commune de Septème à un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Aucun accès routier au site ne pourra être aménagé depuis la RD75. Les accès routiers à l'opération devront être aménagés depuis la route des Basses et la route de la Garenne. Une liaison traversant la zone doit permettre de relier ces deux voies communales et ainsi de redistribuer les circulations au Péage (notamment dans le lotissement le Panoramique).

Cette nouvelle voie sera aménagée de manière à pouvoir supporter un double sens de circulation et accueillir une liaison piétonne sécurisée.

L'opération comprendra également un chemin piéton reliant la RD75 à la nouvelle voie créée.

D'une manière générale, les liaisons piétonnes devront être confortables et emprunter une largeur de 1,50 minimum. Elles s'inscriront dans la continuité du réseau de liaisons douces du Péage, notamment dans la continuité de la liaison piétonne à aménager dans le secteur « Le Canal ».

ELEMENTS DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT ET DE QUALITE DE VIE

Caractéristiques du bâti

La densité et la hauteur de bâti seront progressives du Nord au Sud pour s'intégrer à l'environnement bâti et limiter les impacts paysagers (topographie du site). Ainsi, les constructions situées au Sud de la nouvelle voie sont des logements intermédiaires ou petits collectifs avec une hauteur équivalente à R+2, alors que les

constructions situées au Nord de la nouvelle voie créée, située sur les « points hauts » auront une hauteur plus faible (R+1+combles).

L'implantation des constructions devra contribuer à minimiser l'exposition des logements aux nuisances du trafic de la RD75.

Gestion des vis à vis et espaces extérieurs privatifs

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur : un jardin privatif, exposé au Sud de préférence, ou une terrasse pour les logements collectifs et intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

Espace collectif

Un espace collectif arboré devra être aménagé en cœur d'opération pour répondre aux besoins des futurs habitants (aire de jeux pour enfants, …) et offrir un espace de respiration dans un secteur très urbain et ne disposant pas d'espace public. Cet espace devra bénéficier d'un aménagement paysager de qualité et ne pas constituer un délaissé.

Qualité environnementale des constructions

Les nouvelles constructions de l'opération devront favoriser le recours à l'énergie solaire. Il s'agit notamment de :

- Limiter les ouvertures au Nord pour limiter les déperditions d'énergie et créer plutôt des pièces tampon (garage, cellier, …)
- Créer des ouvertures au Sud pour optimiser les apports solaires et la lumière naturelle dans l'habitation. Equiper les façades de protection solaire pour éviter les surchauffes d'été
- Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins, …) à l'abri du vent
- Construire des logements traversant pour favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle (meilleure qualité de l'air dans les logements).

Le secteur « Garenne » est concerné, dans sa partie Sud, par le classement sonore de la RD75. Les façades des constructions exposées au bruit du trafic de la RD75 devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée telle que définie par l'arrêté du 30 Mai 1996.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être également faire l'objet d'un traitement particulier en raison des risques de ruissellement sur versant identifiés dans le secteur du Péage.

L'opération devra ainsi être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

- les nouvelles constructions et nouveaux aménagements devront limiter au maximum les travaux de terrassement ou de drainage.
- les nouvelles constructions et nouveaux aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 40%. La végétalisation de la superficie totale de la zone est fixée à 20% minimum.
- l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, espaces collectifs, …) devra être compensée par des systèmes de récupération et de stockage temporaire des eaux de pluie (infiltration des eaux de pluie à la parcelle, toitures végétalisées, bassin de rétention, noues, …) et les surfaces des espaces de cheminements, des voies, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

- Le stockage temporaire des eaux de pluie sera privilégié au Sud de l'opération, à proximité de la RD75.

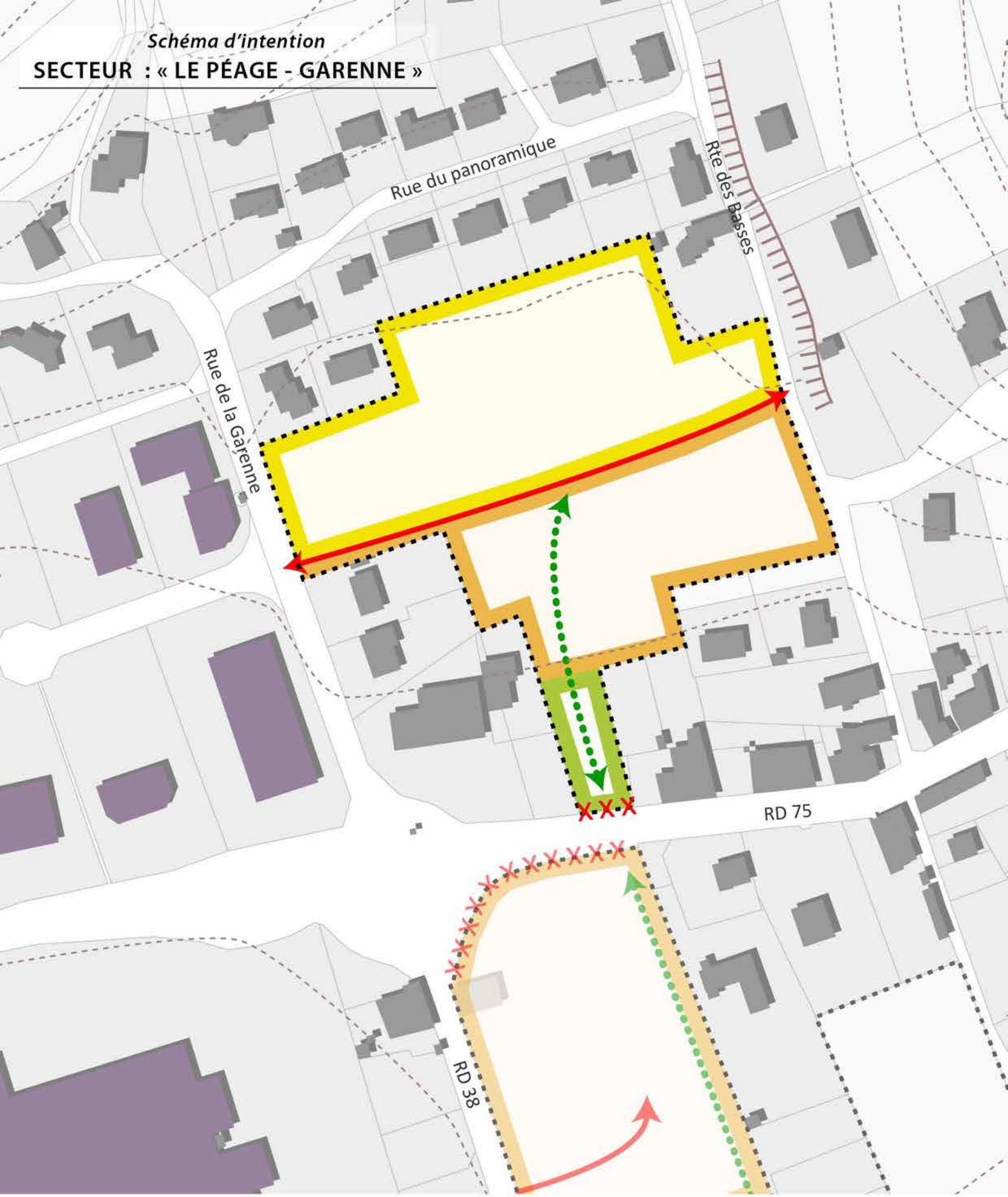
- **RISQUES**

Le secteur « La Garenne » est concerné par des risques faibles de ruissellement sur versant sur sa partie Ouest (Bv) et forts sur sa limite Est, le long de la route des Basses (RV). Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Lors de l'aménagement du secteur, des prescriptions particulières devront être respectées en fonction de l'intensité de l'aléa dans les zones concernées : zone inconstructible hors exceptions (RV) et zone constructible avec prescriptions (Bv).

Schéma d'intention

SECTEUR : « LE PÉAGE - GARENNE »



Organisation du secteur :

- Zone d'habitat intermédiaire et/ou collectifs
- Zone d'habitat individuel
- Zone privilégiée pour la gestion de l'eau pluviale

Principes de fonctionnement :

- Voirie à créer
- Liaison douce à aménager
- Pas de nouvel accès routier autorisé

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

SECTEUR LE PEAGE « L'OCTROI »

CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET ENJEUX

- **PRESENTATION DU SITE**

Le secteur du Péage « Octroi » est situé au Sud du hameau, en retrait des routes très circulées RD75 et RD38.

Ce pré, d'une emprise de 4 000 m^2, est accessible depuis la rue étroite de l'Octroi.

Il est cerné au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des maisons de village alignées à la voie et des maisons pavillonnaires.

- **ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR**

Il s'agit, à travers la maîtrise du développement de « L'Octroi » de réaliser une opération de logements économes en espace et d'améliorer et optimiser le fonctionnement du hameau du Péage (circulation routière et piétonne).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Diversité de logements

La zone de l' « Octroi » (4000 m^2) est vouée à recevoir environ 8 nouveaux logements (densité de 20 logements par hectare). Ces logements pourront être individuels groupés, intermédiaires ou en petits collectifs.

Ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « L'Octroi» est conditionnée à la fois :

- au raccordement du réseau d'assainissement de la commune de Septème à un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.
- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- à la sécurisation des accès sur la RD75 depuis la rue de l'Octroi.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Pour accueillir de nouveaux logements dans ce secteur très contraint en terme de circulation, la mise en place d'un plan de circulation sur la rue de l'Octroi et la sécurisation des accès sur la RD75, sont indispensables.

La rue de l'Octroi devra également être élargie à hauteur de la zone 1AUd pour permettre la création d'un chemin piéton d'une largeur de 1,50m minimum.

PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION URBAINE

Caractéristiques du bâti

Les nouvelles constructions situées le long de la rue de l'Octroi doivent permettre de reconstituer un front bâti le long de cette voie publique, dans l'esprit des continuités bâties du hameau historique de Péage. Elles seront implantées à l'alignement de la rue de l'Octroi.

Gestion des vis à vis et espaces extérieurs privatifs et qualité environnementale des constructions

Chaque logement devra disposer d'un espace extérieur : un jardin privatif, exposé au Sud de préférence, ou une terrasse pour les logements collectifs et intermédiaires.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne doit pas se conjuguer avec promiscuité.

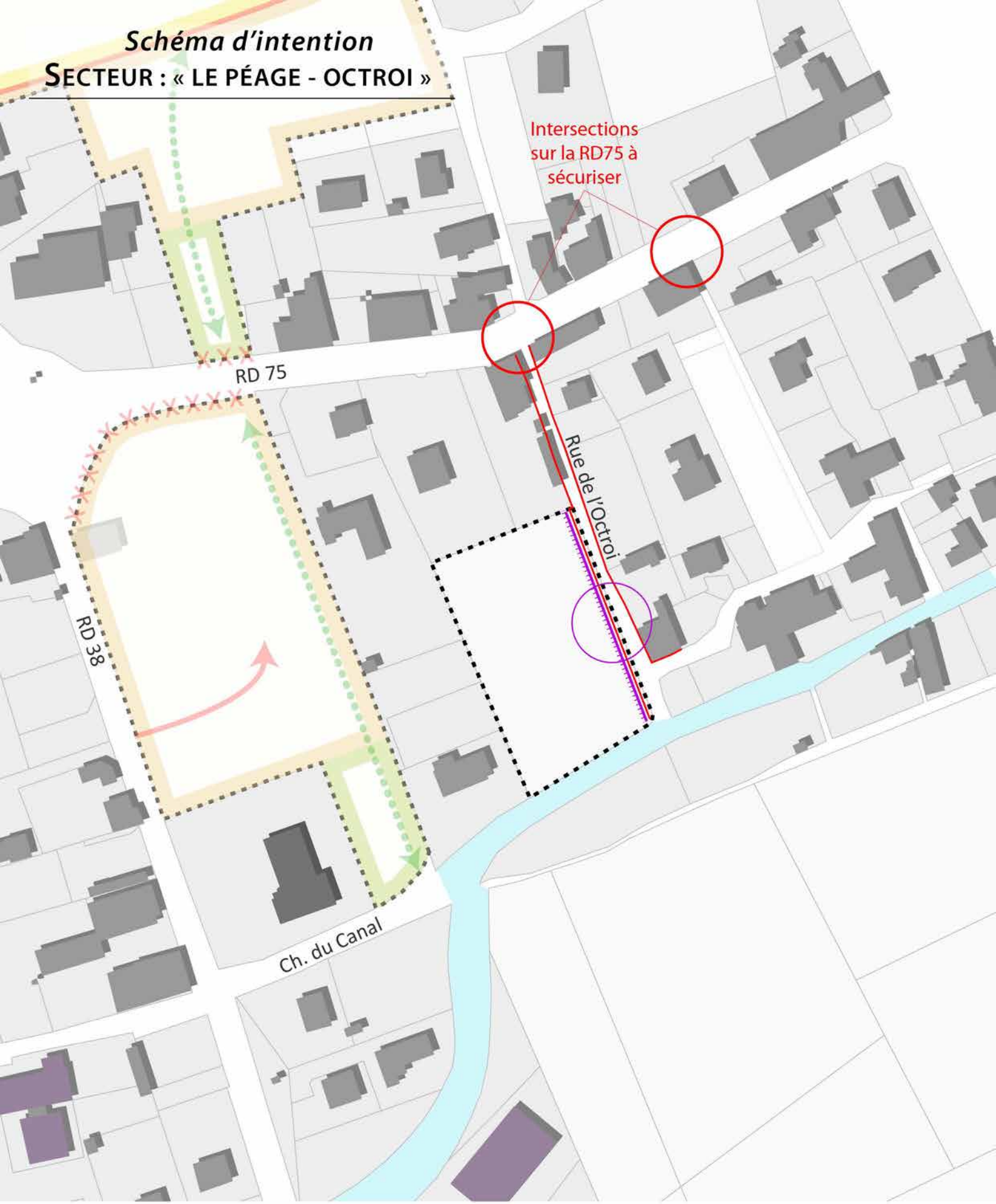
Enfin, la nouvelle opération d'aménagement devra prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire. Il s'agit notamment de limiter les ouvertures au Nord pour limiter les déperditions d'énergie et créer plutôt des pièces tampon (garage, cellier, …) et de construire des logements traversant pour favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle (meilleure qualité de l'air dans les logements).

RISQUES

Le secteur « L'Octroi» est concerné par des risques faibles et forts de crues rapides des rivières sur sa limite Sud (Bc1 et RC). Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Lors de l'aménagement du secteur, des prescriptions particulières devront être respectées en fonction de l'intensité de l'aléa dans les zones concernées : zone inconstructible hors exceptions (RC) et zone constructible avec prescriptions (Bc1).

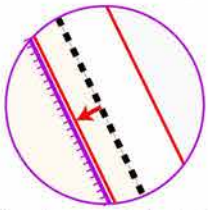
Schéma d'intention
SECTEUR : « LE PÉAGE - OCTROI »



Principes de fonctionnement :

Zone d'aménagement d'ensemble

Sécurisation des accès sur la RD75



Élargissement de la Rue de l'Octroi pour liaison douce et alignement de façade à respecter