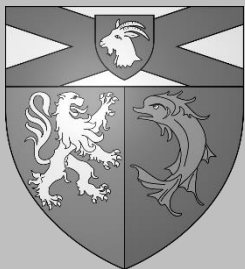


Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U

Commune de
CHEVRIERES



(Département de La Loire)

APTITUDES AMENAGEMENT

Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin
42300 Roanne
Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification n°1
Décembre 2023...

Sommaire

1. Préambule	3
2. Analyse urbaine et objectifs d'aménagement	4
3. Orientations générales d'aménagement	10
3.1. Principes généraux.....	10
3.2. Composer une armature éco-paysagère.....	11
3.3. Les projets d'aménagement et de composition	14
3.4. Aménagement paysagers et transition entre les espaces	15
3.5. Diversifier les formes urbaines : l'habitat intermédiaire ou petits collectifs.....	18
3.6. Une déclinaison contemporaine du rapport entre projets et espaces publics.....	19
4. Orientations d'aménagement particulières	20
4.1. Plan global d'aménagement	20
4.2. Secteur n°1a : La valorisation de l'entrée Ouest du bourg des abords de la salle des fêtes	21
4.2.1. État existant et prescriptions particulières.....	21
4.2.2. Principe d'aménagement particulier	22
4.3. Secteur n°1b : Aménagement du cœur de village	23
4.4. Secteur n°2 : Zoom sur la valorisation de la combe du Brochet et la montée vers Rampeau	24
4.4.1. État existant et prescriptions particulières.....	24
4.4.2. Principe d'aménagement particulier	25
4.5. Secteur n°3 : Mise en valeur de l'entrée Est et aménagement d'un éco hameau	26
4.5.1. État existant et prescriptions particulières.....	26
4.5.2. Principe d'aménagement particulier	27
4.6. Secteur n°4 : Hameau de Savigneux	28
4.6.1. État existant et prescriptions particulières	28
4.6.2. Principe d'aménagement particulier	29
4.7. Le programme de logements	30
4.8. La programmation dans le temps	31

1. PREAMBULE

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'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.

Tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

En secteur doté d'orientation d'aménagement, tout projet doit être à la fois :

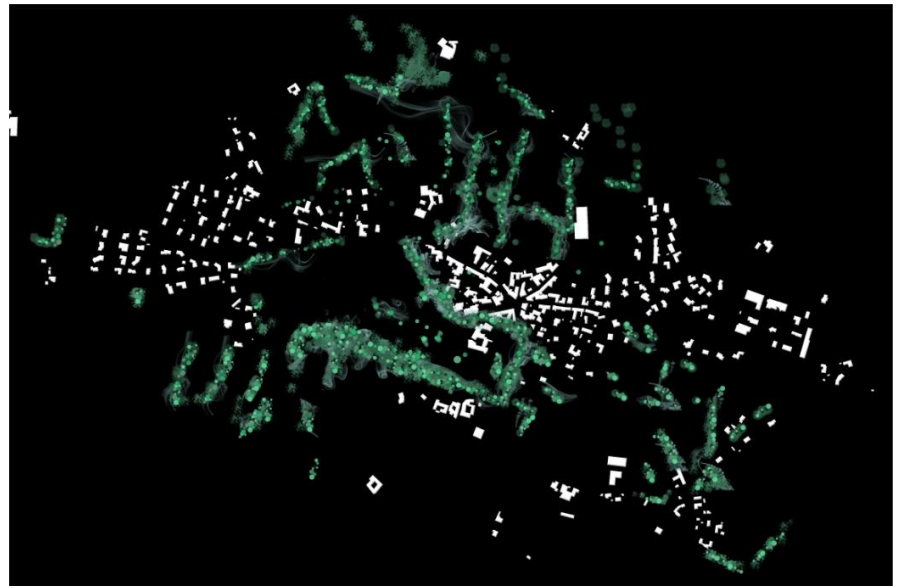
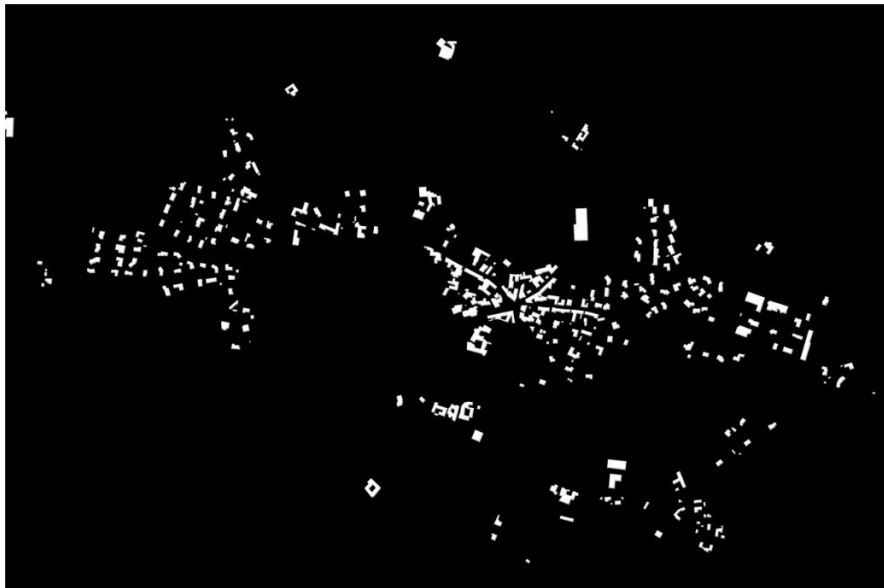
- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU ;
- compatible avec les prescriptions des orientations d'aménagement

Tout projet doit veiller à strictement respecter les prescriptions réglementaires du règlement et du plan de zonage, et à s'inscrire dans l'esprit défini par les orientations d'aménagement.

2. ANALYSE URBAINE ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Descriptif et exposé des motifs

Les cartes jointes établissent les éléments de composition de l'armature « urbaine » de Chevrières. **La trame viaire** souligne une **composition fragmentée** organisée par 3 axes convergents autour du carrefour du noyau villageois et des voies filamenteuses en impasse. **La trame éco paysagère** est prégnante au pourtour du noyau villageois. Elle est en partie continue pour les franges de l'unité paysagère du château qui occupe le flanc Sud-Ouest du village. Elle est discontinue et fragmentée en lanières et souligne la topographie en épousant certaines courbes de niveau et les limites parcellaires. **La trame bâtie** est compacte et quasi continue le long des axes qui structurent les fronts bâtis du noyau historique. Ce dernier est articulé par la composition de **la place** dans l'axe de l'église et par le **jardin de la mairie** qui crée un micro cœur vert. **Le parc du château** marque une première rupture morphologique. La seconde rupture est caractérisée par l'étirement discontinu des autres constructions dominées par la forme pavillonnaire. Ce contexte souligne une homogénéité du noyau historique et **l'extrême fragmentation** des autres tissus urbains.



La seconde rupture morphologique est caractérisée par l'étirement discontinu des autres constructions dominées par la forme pavillonnaire. Ce contexte souligne **une homogénéité du noyau historique** et **l'extrême fragmentation** des autres tissus urbains.

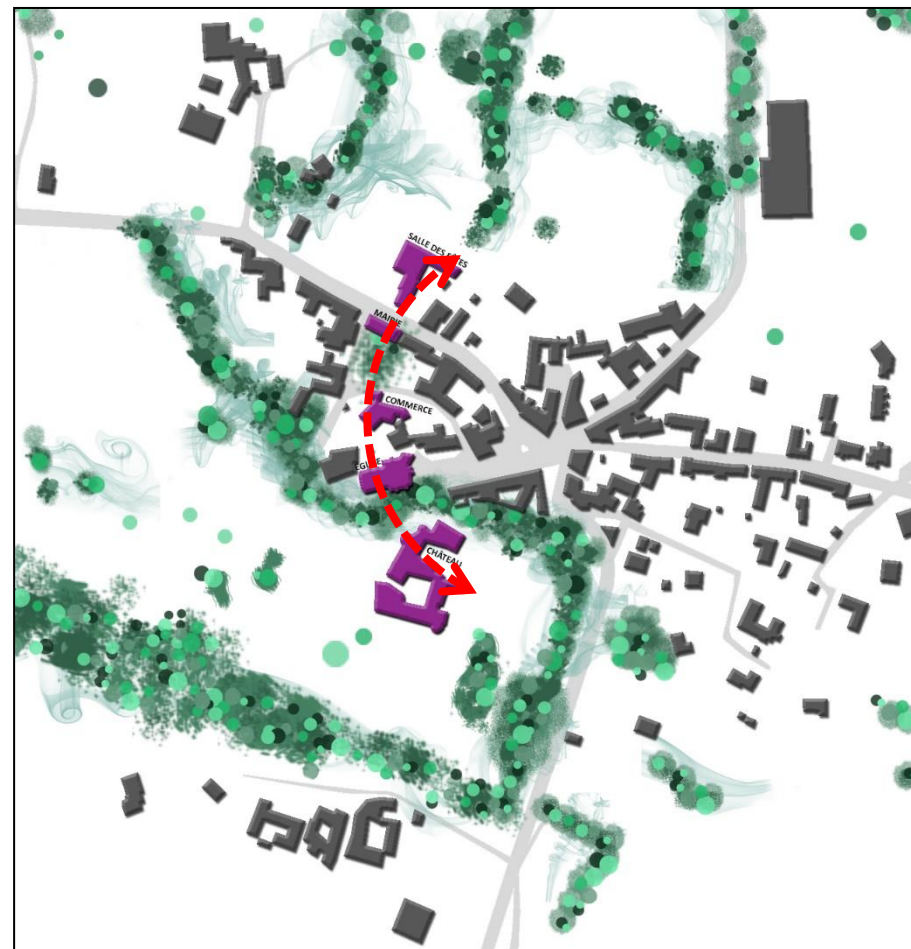
Le parcellaire a conservé sa structure rurale et agraire pour une large part. L'urbanisation s'est développée de manière spontanée et non maîtrisée à partir de la trame parcellaire, viaire et agraire héritée. Elle a privilégié la linéarité et l'étalement, la multi polarité. Ainsi le noyau historique a conservé son **rôle de polarité administrative, culturelle et commerciale** autour des équipements, mairie, église, activités de commerces et services, dont la boulangerie et des activités liées à la santé.



Le déplacement de l'école et la création d'un pôle enfance avec la crèche intercommunale a créé une nouvelle polarité concurrente dommageable pour le dynamisme des fréquentations quotidiennes de proximité.

Le caractère très introverti du noyau villageois d'une part, l'effet de coupure avec la salle des fêtes d'autre part et enfin **l'étalement urbain** et le manque de convergences des flux, nuisent à la densité viaire, à la compacité bâtie et des fonctions. Les conditions d'une forte intensité villageoise ne sont en conséquence pas réunies.

La dispersion de l'urbanisation a produit un nombre important d'interstices sans vocation affirmée. La sous densité, la surconsommation foncière sont latentes et en contradiction avec les objectifs d'intensité, de compacité ou au contraire de franche ouverture sur l'environnement global, dont les perspectives lointaines sur les Monts du Lyonnais.

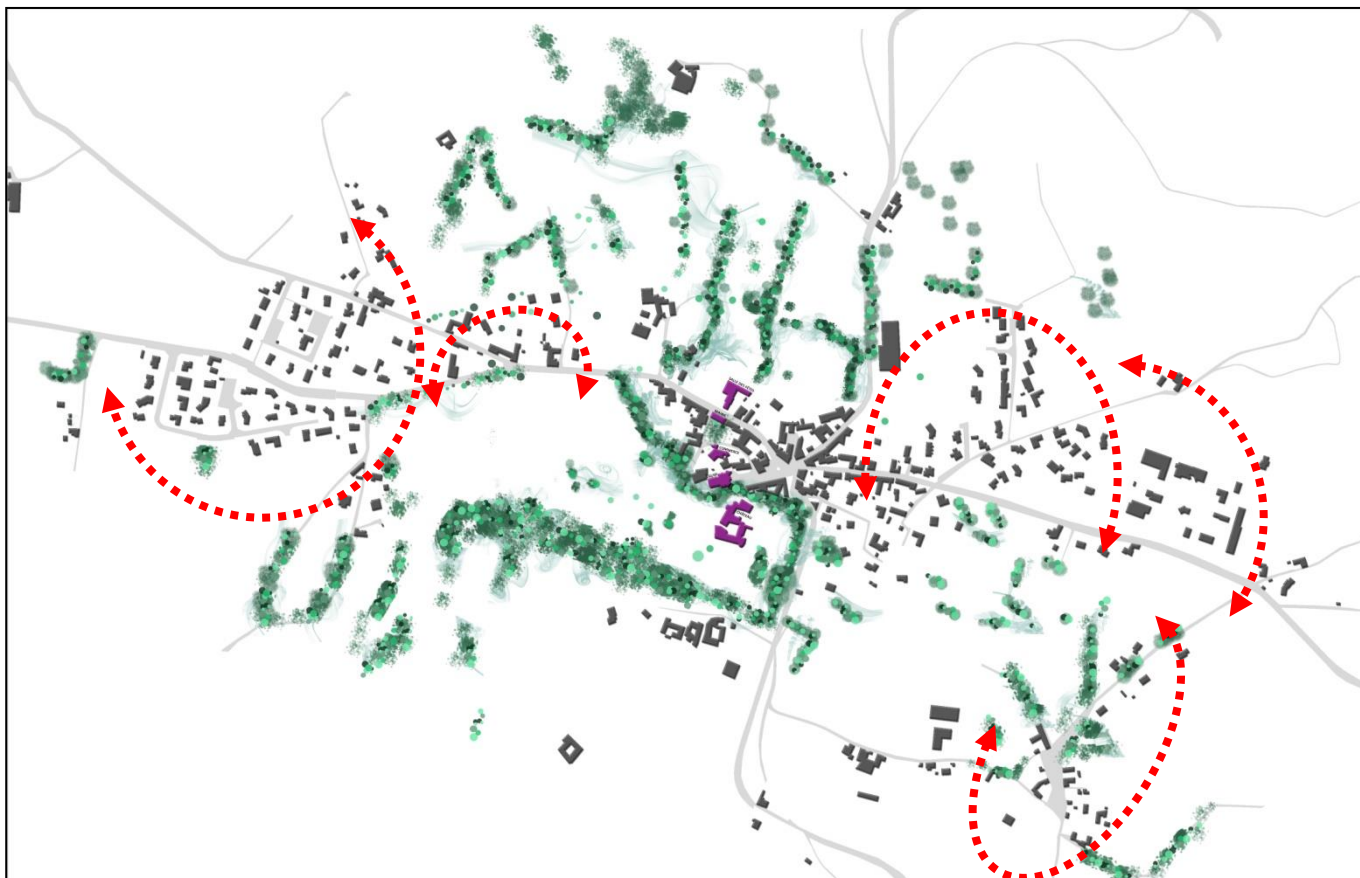


Un ensemble de contraintes s'imposent donc en termes :

- **de rationalisation des réseaux et voiries**, pour éviter l'effet systématique d'impasses et permettre une meilleure irrigation notamment des modes doux.
- **de mixité des fonctions**, pour assurer des complémentarités, notamment entre les fonctions de commerces et services marchands et les services et équipements publics, dont l'école et la crèche intercommunale,
- **des typo-morphologies des tissus urbanisés** et de respect des nouvelles législations et d'efficacité, de compacité et de moindre consommation foncière.

L'affirmation du droit de propriété individuel ne s'oppose pas nécessairement à la nécessité de régir les droits d'usages collectifs et publics et d'affectation rationnelle et raisonnée de l'espace dans une perspective de développement durable. La recherche de compacité urbaine et de préservation des potentiels agricoles et naturels devient dès lors une nécessité au-delà du seul respect réglementaire. Les gisements fonciers ne sont plus inépuisables et doivent être pris en compte dans une logique de projets et non d'opportunité foncière. C'est le principal défi de l'élaboration du nouveau PLU. L'ensemble de ces constats soulignent **la nécessité d'apporter des changements et de promouvoir un nouveau modèle d'urbanisation pour Chevrières.**

Les orientations générales d'aménagement expriment en conséquence la mise en œuvre concrète du PADD. Elles déterminent les objectifs ou le référentiel à prendre en compte lors de la conception favorisant l'émergence de formes urbaines compatibles avec les exigences d'un développement durable.



STRUCTURE URBAINE EXISTANTE / Une fragmentation de la trame bâtie et une croissance désordonnée

Les objectifs retenus se déclinent ainsi :

Objectif 1/ Renforcer le cœur de village

- ☐ **Créer une esplanade et une perspective transversale** au droit du seuil constitué par la mairie et l'actuelle salle des fêtes, comme lieu symbolique d'échanges de la commune,
- ☐ **Remailler le réseau viaire du noyau villageois en créant de la perméabilité piétonne** pour renforcer son attractivité,
- ☐ **Favoriser le maintien ou le développement des activités de commerces et services** en favorisant l'accessibilité et la lisibilité,
- ☐ **Densifier l'offre de logements** en apportant des réponses alternatives à la maison individuelle en proposant une offre adaptée aux jeunes ménages ou aux personnes âgées (logements adaptés T2 ou T3) en petits collectifs ou en habitat intermédiaire,
- ☐ **Favoriser une mixité sociale et générationnelle,**
- ☐ **Produire un habitat accessible à tous** en développant notamment des logements locatifs à loyer modéré ou d'accession sociale, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

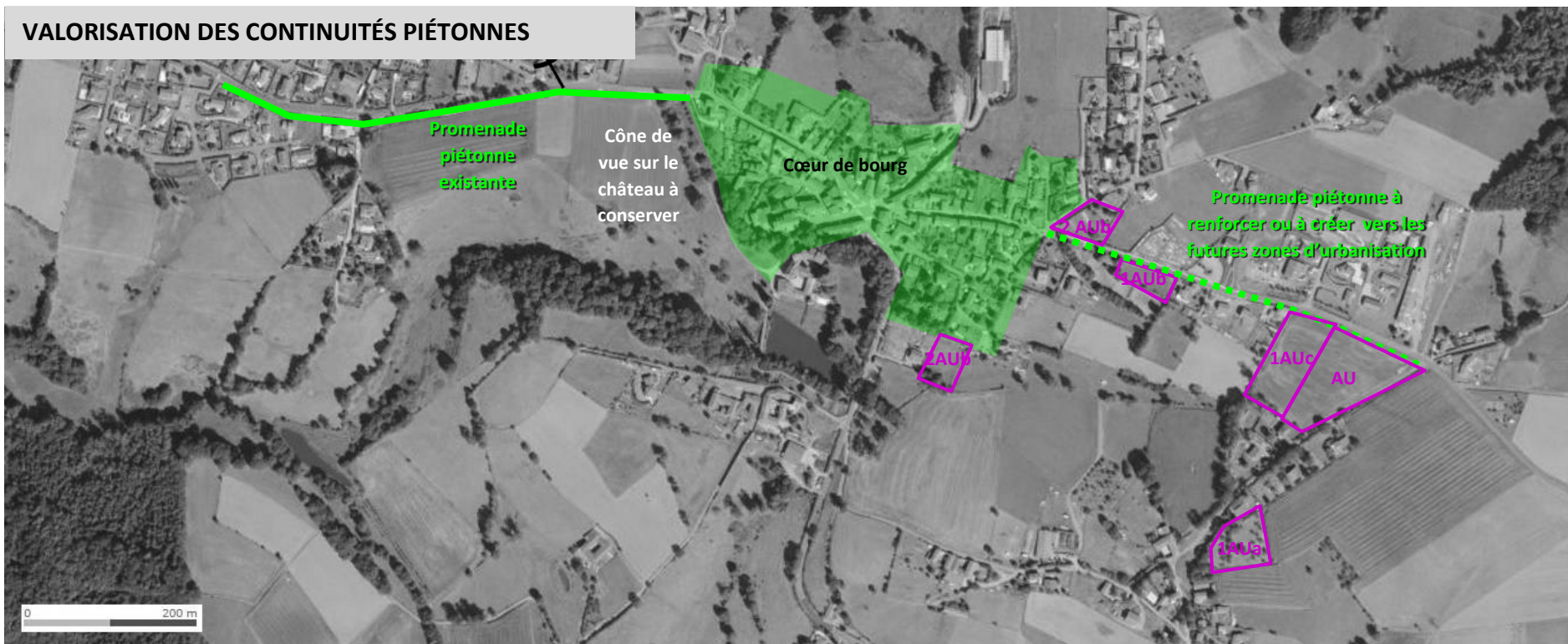
Objectif 2 / Valoriser l'armature paysagère, remplir les interstices urbains et stopper l'urbanisation linéaire et extensive

- ☐ **Préserver et valoriser les identités paysagères**, le grand champ du château et sa sente piétonne, les entrées de bourg, la place centrale, le mini parc de l'ancienne gare...
- ☐ **Stopper l'étalement urbain et l'habitat diffus,**
- ☐ **Concentrer l'offre de terrains viabilisés disponibles** sur des secteurs identifiés, notamment pour valoriser le potentiel des terrains viabilisés dans l'enveloppe du village ou ses abords, site du Brochet, éco hameau de la Fontanelière, site de la Bertholière et sur Savigneux.

Objectif 3 / Diversifier les formes urbaines, valoriser les voies et espaces libres

- ☐ **Remailler des cheminements doux** pour favoriser les modes actifs, piétons et 2 roues, notamment pour l'accès aux équipements, aux sentiers de promenade,
- ☐ **Traiter qualitativement les espaces publics ou collectifs**, voies, place, espaces verts...
- ☐ **Renforcer les éléments constitutifs d'une matrice paysagère** valorisante, traiter les lisières bâties et non bâties dans une logique de préservation de la cohérence du grand paysage, notamment des franges ou lisières urbaines qui doivent favoriser un aspect champêtre,
- ☐ **Mettre en œuvre des dispositifs de rétention et d'infiltration** des eaux pluviales adaptés et alternatifs au « tout tuyaux»,
- ☐ **Optimiser les réseaux viaires et autres réseaux**, dont les réseaux d'assainissement collectif.

Objectif 4 / Valorisation des continuités piétonnes et de l'identité éco paysagère de la commune



De la même manière qu'à l'Ouest du bourg (photos ci-contre), les futures zones d'urbanisation situées à l'Est du bourg devront être accompagnées par l'aménagement d'une sente piétonne paysagée.

Lorsque l'emprise le permet, une bande plantée d'arbres et enherbée d'une largeur minimale de 3m sera maintenue entre la voie de circulation et la promenade piétonne. Au niveau du cimetière, le profil étroit ne permet pas la plantation de végétaux, le cheminement piéton devra donc être séparé de la voie par une barrière bois ou une bordure.

Objectif 1/ Renforcer le cœur de village

- 1- Créer une esplanade et une perspective transversale aux abords de la salle des fêtes et ouverture des vues
- 2- Remailler le réseau viaire du noyau villageois en créant de la perméabilité piétonne
- 3- Favoriser le maintien ou le développement des activités de commerces et services en favorisant l'accessibilité et la lisibilité,
- 4- Densifier l'offre de logements par le réaménagement de l'angle de la place de l'église et de son axialité, du secteur de loisirs de l'ancienne gare et de Rampeau à proximité de l'école et la crèche intercommunale.

Objectif 2 / Valoriser l'armature paysagère, remplir les interstices urbains

- 5- Préserver et valoriser les identités paysagères, abords du château et coteaux
- 6- Concentrer l'offre de terrains aisément viabilisés et sur des secteurs identifiés.

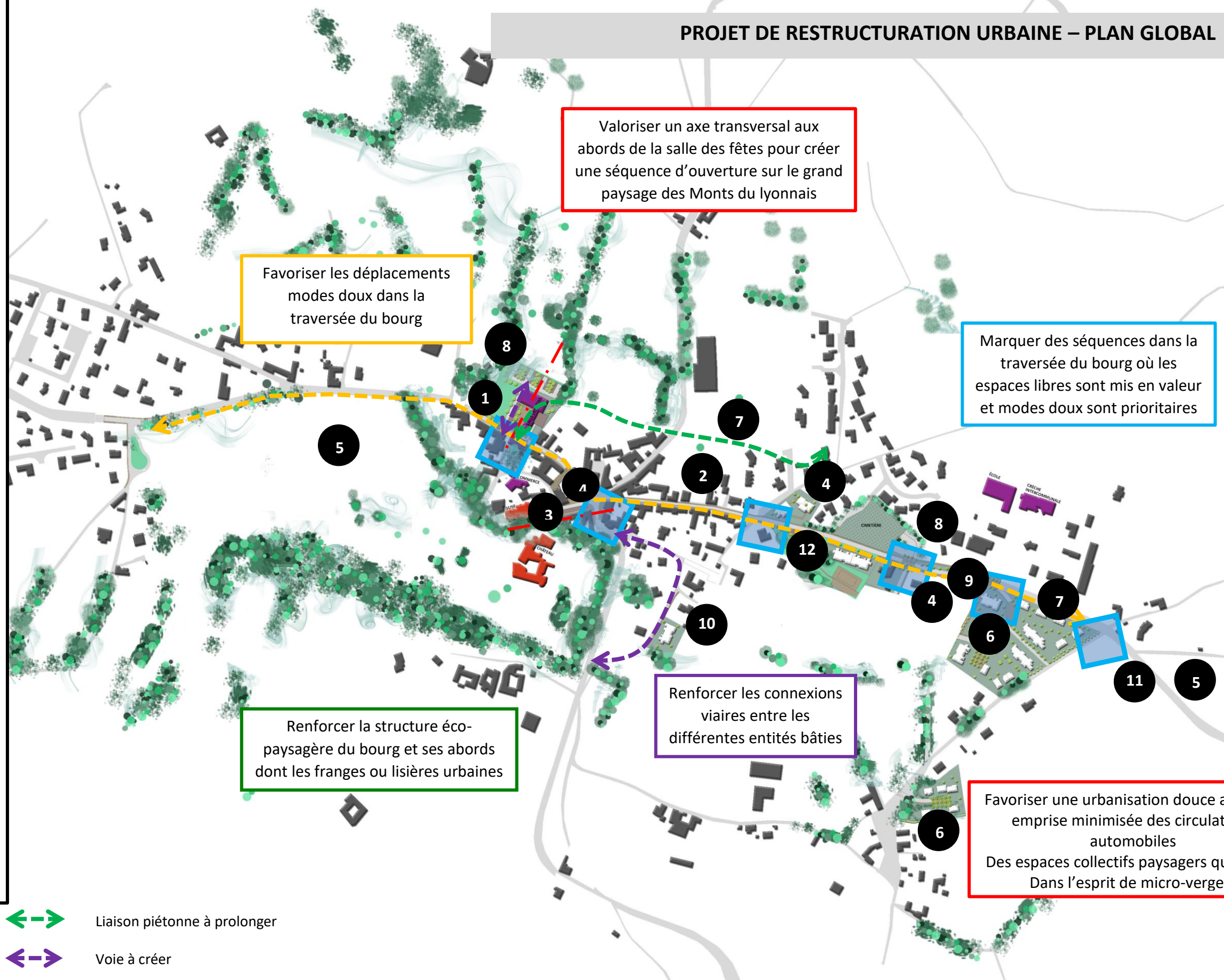
Objectif 3 / Diversifier les formes urbaines, valoriser les voies et espaces libres

- 7- Remaillage viaire du pourtour du village par la poursuite de l'aménagement de sentes piétonnes
- 8- Traiter qualitativement les espaces publics ou collectifs, voies, place, espaces verts...
- 9- Renforcer les éléments constitutifs d'une matrice paysagère
- 10- Densification et diversification des formes d'urbanisation et marquage de séquences
- 11- Mise en scène de l'entrée Est en aménageant une frange éco paysagère et bâtie

Objectif 4 / Valorisation des continuités pétonnes et de la trame éco paysagère communale

- 12- La sente piétonne Est

PROJET DE RESTRUCTURATION URBAINE – PLAN GLOBAL



3. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

3.1. Principes généraux

L'explication des principes d'aménagement qui suit, vise à faire comprendre les volontés affirmées par le projet afin que les futurs aménagements et constructions soient une réussite y compris environnementale. A terme, le développement des futurs secteurs d'aménagement doit permettre de relier et renforcer le noyau historique de Chevrières et les secteurs limitrophes.

Les notions de temps, évolutivité

Il s'agit de prendre en compte les temps de construction de l'urbain. En effet, la construction d'un nouveau secteur doit tout d'abord et dans un premier temps articuler les potentialités, les besoins, les contraintes. La démarche de projet est de créer un projet pérenne mais évolutif qui permette des adaptations. Dans une optique de développement durable, l'architecture, les paysages, et son implantation seront conçues de manière à pouvoir prendre en compte cette évolution (densification du bâti, transformation, surélévation...) tant du point de vue urbain (réserves d'espaces plutôt que dispersion des constructions) que du point de vue constructif (adaptabilité du bâti, réflexion sur l'impact environnemental du bâtiment tout au long de son cycle de vie).

L'interposition d'échelles intermédiaires, l'habitat individuel, les logements intermédiaires et petits collectifs permettra une insertion douce du projet global dans son environnement. Ce traitement d'échelles juxtaposées évitera des phénomènes de ruptures fonctionnelles et volumétriques ou éco-paysagère.

Une démarche globale et durable

La démarche se fonde sur une prise en considération globale des dimensions sociales, économiques, environnementales et de coopération entre tous les acteurs de l'aménagement. Il s'agit non plus d'envisager d'aménager ou construire des morceaux fragmentés et isolés les uns des autres, dont la logique pavillonnaire, mais d'imaginer des espaces ouverts et connectés les uns aux autres en privilégiant une mixité et diversité sociale, fonctionnelle et économique, des performances énergétiques pour limiter la consommation des ressources non renouvelables, une gestion de l'eau, des déchets et de la biodiversité économe et durable.

Il s'agit d'associer les fonctions d'habitat avec l'implantation d'activités de proximité, d'équipements dans un environnement préservé et valorisé.

Optimiser la consommation d'espaces / Construire plus compact

Les nouveaux aménagements doivent proposer des formes plus compactes que l'expansion pavillonnaire qui privilégie les parcelles individuelles et sacrifie les espaces libres collectifs aux seuls usages automobiles de circulation et de stationnement.

Réduire l'usage de la voiture

La voiture est devenue le moyen quasi exclusif de déplacements. Les modes doux, marche et vélo doivent être privilégiés par la création d'aménagements dédiés, à la fois fonctionnels et qualitatifs et réduire l'usage de la voiture.

Gérer écologiquement l'eau et des espaces verts

L'eau est une ressource épuisable qu'il y a lieu de préserver. La consommation domestique doit être optimisée, voire dissociée. Le traitement des eaux usées ou des eaux de ruissellement doit recourir à des technologies économes en énergies et à moindres impacts environnementaux. L'eau doit retrouver sa présence naturelle dans la conception des aménagements. La valorisation de la nature doit retrouver sa place dans l'urbain, comme source de biodiversité.

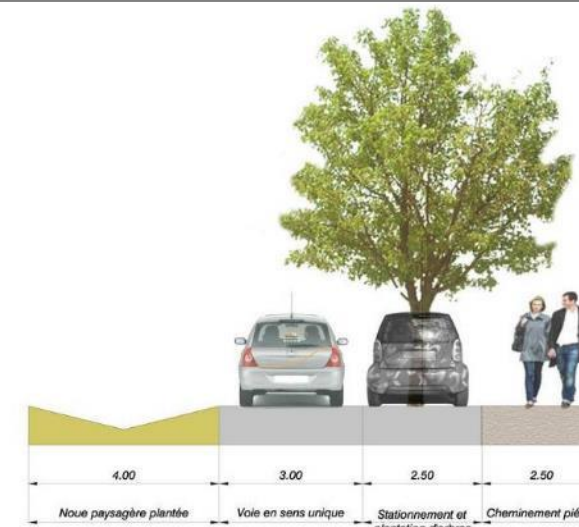
Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration le cas échéant.
- dans la mesure du possible sur les surfaces les cheminements, les trottoirs et les stationnements des matériaux drainants.



Exemples de traitement des eaux pluviales sous forme de noue ou de surfaces perméables



3.2. Composer une armature éco-paysagère

Tisser une trame verte et bleue

Ce projet d'aménagement repose sur la création d'une trame verte et bleue organisée à partir de la matrice éco-paysagère. Il comprendra l'aménagement d'espaces dédiés aux activités de promenade ou de jeux mais aussi devra permettre d'assurer des continuités écologiques. Les notions de franges ou lisières urbaines sont déterminantes dans l'intégration douce et écologique des projets d'urbanisation.

L'eau ou trame bleue devra occuper une place comme élément naturel présent dans des cours d'eau ou zones humides qu'il s'agira de reconstituer à partir d'un réseau de noues ou rases qui récupéreront les eaux de ruissellement. Les eaux pluviales seront ainsi si nécessaire traitées et collectées dans des rases qui s'écouleront vers les cours d'eau existants. Des dispositifs de rétention ponctueront les cheminements piétonniers conçus comme des espaces de liaisons sécurisés entre les divers pôles (école, crèche, salle des fêtes, espaces de jeux...) et comme lieu de promenade.

Un cadre paysager remarquable

Les éléments de paysages préexistants, même s'ils sont parfois de qualité modeste et en nombre limité, contribuent à l'identité des lieux. Ils devront être conservés et intégrés à la composition d'ensemble. La végétation devra être utilisée comme élément de liaison ou de respiration. Il conviendra de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger le patrimoine végétal en phase chantier.

Pour développer la biodiversité, il faudra préserver la continuité des couloirs écologiques : espaces verts adjacents de parcelle à parcelle, alignement d'arbres... Les espaces en attente d'un aménagement futur devront être paysagés.

Une identité végétale du village de Chevrières

Les abords du village de Chevrières sont caractérisés par un contraste entre :



- L'entrée Ouest marquée par une sente piétonne fortement végétalisée soulignée par des arbres d'ornement, dont certains remarquables,
- L'entrée sud est marquée ou route de Saint Héand par l'entité paysagère du château, ses arbres matures et son mur de clôture en pierre.
- L'entrée Est est caractérisée par un paysage de champ ouvert ponctué de micro vergers et d'un grand paysage de plateaux,
- L'entrée Nord est marquée par la topographie collinaire, l'accotement de haies et d'arbres de plein vent et les vues limitées aux abords.

Il est important que ces ambiances et séquences soient préservées. Elles renforcent la « signature contextuelle » en fonction des expositions, des vents dominants, de la topographie qui singularise la richesse et diversité des paysages des Monts du Lyonnais.

Dans cette volonté d'intégration contextuelle, une végétalisation généreuse par des espèces locales et non exogènes (les espèces horticoles répétitives sont à proscrire) des parcelles améliore tout à la fois le filtrage des vis à vis et l'esthétique du lieu.

Dans le cadre des opérations de logements collectifs, il faudra favoriser une diversité d'appropriation des rez-de-chaussée, en développant les jardins privés.

Les prescriptions générales relèvent de :

- Choisir des arbres au gabarit de l'espace afin d'éviter notamment les coupes trop régulières.
- Privilégier les haies en forme libre de type champêtre avec de nombreuses variétés favorisant la biodiversité (avifaune, insectes) ;
- Eviter les haies qui réclament une taille trop fréquente ou les haies mono-spécifiques.
- Privilégier un fleurissement pérenne (arbustes, rosiers, vivaces, bulbes naturalisés plutôt que des annuelles, bisannuelles).
- Végétaliser tout ou partie des toitures terrasses, en maximisant l'épaisseur du substrat de terre végétale.



Rapport entre le projet et l'espace public

L'implantation d'une construction vis-à-vis de l'espace public participe à la définition de la forme urbaine et donc à l'identité du lieu. Qu'il s'agisse de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, de places publiques de trottoirs, de sentes piétonnes et d'espaces dédiés aux stationnements, le projet doit pouvoir dialoguer avec l'espace public et introduire :

- **la relation avec la nature**, c'est à dire fonder l'identité de ce lieu en fonction des éléments de son patrimoine bâti ou non bâti, du rapport aux grands espaces naturels ou agricoles dans lesquels il s'insère avec pour objectif de faire une place généreuse à la végétalisation et la biodiversité.
- **Une composition des espaces collectifs en continuité et des espaces publics**. Les profondeurs de champs doivent être travaillées de manière à appuyer la fluidité visuelle entre les espaces et favoriser la porosité piétonne et l'aspect de parc arboré habité.
- Sur les voiries à caractère résidentiel, **les ouvertures en façades seront plus généreuses sur l'espace public**, Les façades plus largement vitrées devront tenir compte des orientations par rapport au soleil.
- **Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé**, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues. Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord-est) en fournissant une double orientation.

Aménagement des espaces partagés

Les projets proposeront différents usages et échelles d'espaces publics, adaptés aux différents lieux... Les projets devront intégrer un vocabulaire d'espaces diversifié, placettes, jardins potagers ou d'agrément, prairies fleuries, noues ou encore traverses piétonnes. Ils permettront d'appréhender l'espace autrement que par le contraste usuel entre minéral/végétal, public/privé avec un marquage des clôtures sous formes de murs pleins.

La dominante végétale souhaitée offrira les conditions d'un microclimat apportant un confort hygrothermique tant dans les espaces extérieurs (publics ou privés) que dans les bâtiments. Les arbres à feuille caduque, apportent un complément d'occultation et de fraîcheur pour les bâtiments en période estivale.



Les traverses ou sentes piétonnes

Les traverses ou sentes piétonnes constituent, à l'échelle des piétons et des cyclistes, un moyen efficace et sécurisé de parcourir l'espace. L'efficacité et l'agrément de ces traverses sont autant d'incitation à ne pas recourir à la voiture pour de petits déplacements.

Les espaces collectifs ou publics, placettes

Les espaces collectifs ou publics s'ils n'attachent pas une place trop importante à la circulation des seuls automobiles, constituent des lieux de rencontre pour les habitants. Leur situation doit les rendre facilement accessibles et appropriables. Les placettes permettent de rythmer les circulations piétonnes et d'introduire des séquences dans le paysage urbain.

Stationnement

La trop grande importance prise par le stationnement de surface dans les opérations pavillonnaires nuit au confort de vie. La solution de minimiser ces espaces de stationnement aux seuls besoins offre de nombreux avantages pour les utilisateurs :

- plus d'espace pour le jardin,
- des voitures qui ne sont pas exposées au soleil ou à la pluie.

De plus, cette solution permet de libérer des espaces de terre végétale à même d'infiltrer les eaux pluviales émanant des bâtiments.

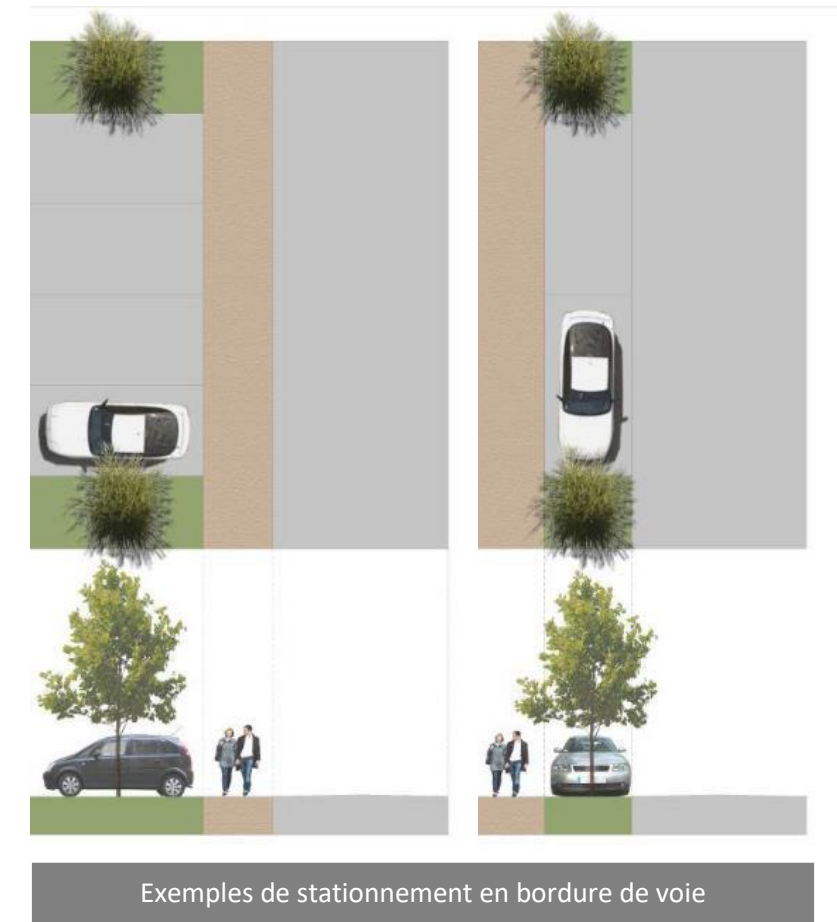
Des places de stationnement publiques non imperméabilisées seront aménagées le long des voies en alternance avec des espaces plantés et alternés pour rompre une monotonie de la répétition sur un linéaire important.

Les bandes de stationnement qui seront aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet ou d'arbres d'alignement et d'ombrage pour le confort thermique.

Le stationnement sera aménagé :

- soit en longitudinal par rapport à la voirie pour les voies en sens unique ou alterné,
- soit en stationnement longitudinal ou transversal pour les voiries dont la largeur excède 3.2 m. Les places privatives seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.

Le recours au stationnement couvert pour **au moins une place par logement** doit être généralisé.



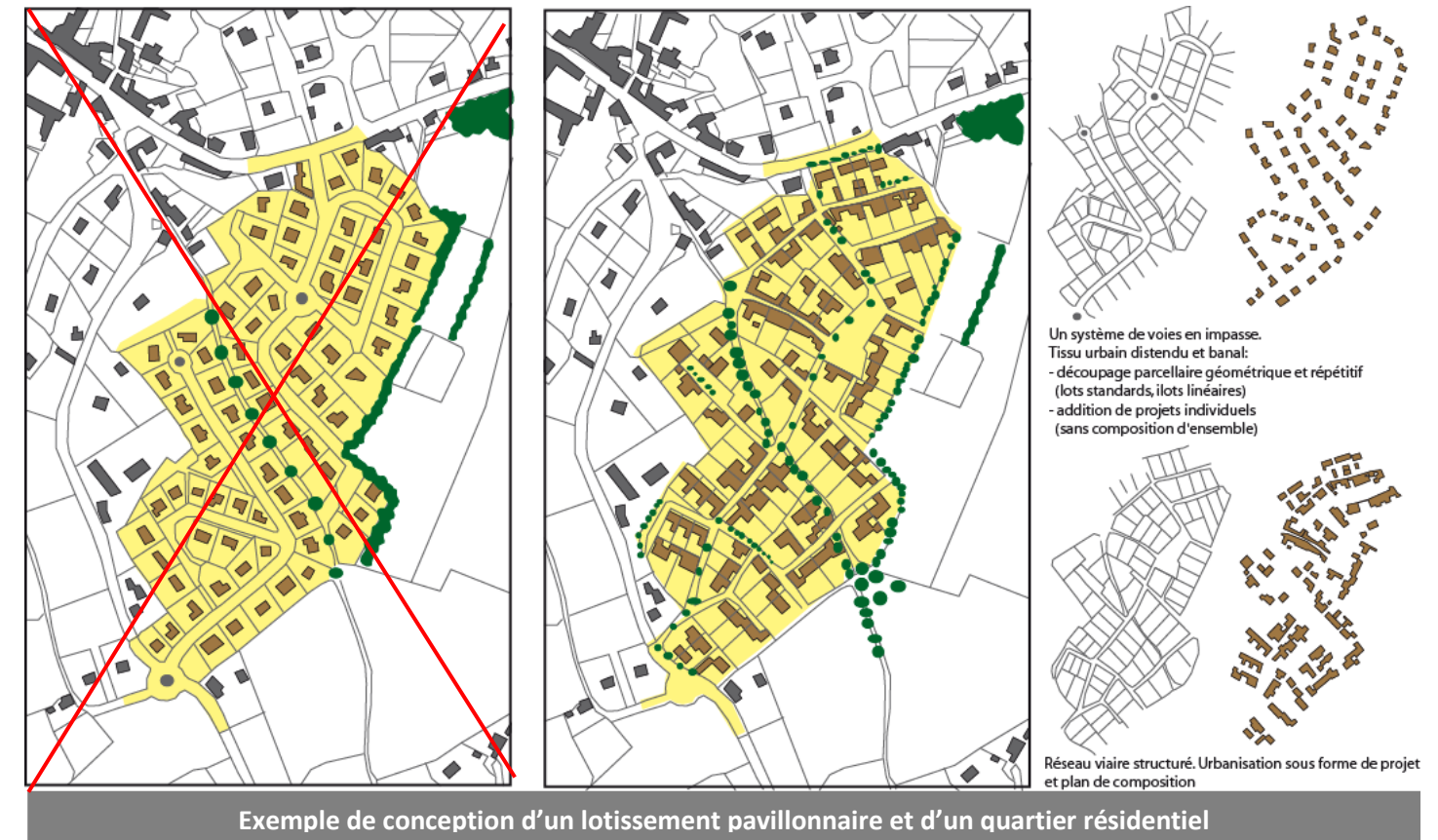
3.3. Les projets d'aménagement et de composition

Le projet d'aménagement global privilégie préférentiellement le confortement résidentiel par un comblement et une densification des dents creuses existantes, et préconise la création de continuités bâties. Il s'inscrit dans une volonté de continuités, de densification et de remaillage des espaces urbanisés et de consommation rationnelle et raisonnable des espaces naturels ou agricoles.

Le parti d'aménagement s'appuie avant tout sur un choix de limiter l'étalement de la tâche urbaine en urbanisant les espaces libres situés à proximité des infrastructures de déplacements et du cœur urbain. Pour cela, des voies de desserte interne seront recrées à l'intérieur des ilots. Elles devront favoriser les continuités viaires automobiles ou piétonnes afin d'éviter les systèmes d'impasse, et s'accompagneront de cheminements doux qualitatifs.

Cet exemple de conception d'un ensemble résidentiel illustre les caractéristiques à privilégier :

- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, des haies,
- Voies de desserte en continuité du réseau existant et non en impasse,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties, et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés, d'espaces verts.



Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, ou de petits collectifs qui ont l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

3.4. Aménagement paysagers et transition entre les espaces

Ambiances paysagères recherchées

De manière générale, les essences locales sont les mieux adaptées aux caractéristiques physiques du site et s'intégreront le mieux au paysage. Pour le choix des arbres, il convient de raisonner à la fois à l'échelle du parcellaire privé, et à la fois à l'échelle du site et du grand paysage. Des sujets de moyen à grand développement conviennent aussi bien aux espaces publics que privés, à condition de les planter judicieusement en nombre et au regard de leur futur ombre portée.

Le facteur temps est également à prendre en compte dans le choix des espèces. Des arbres de moyen à grand développement constitueront à terme des sujets remarquables; à l'inverse, des arbres de petit développement seront moins pérennes et moins à l'échelle du site et du grand paysage. Cependant, des arbres de petit développement, comme les fruitiers sont préconisés pour l'aménagement des parties privées. De manière générale, les végétaux ayant, outre un intérêt ornemental, un intérêt de production de fruits, fleurs à couper seront privilégiés.

Les arbres pourront être implantés au niveau des espaces verts libres ainsi qu'en limites séparatives. Associés à des végétaux arbustifs, ils constitueront des écrans végétaux, à l'image des haies bocagères.

Le végétal

Afin de promouvoir la présence de jardin en lien avec l'espace public et afin d'assurer un caractère résidentiel, une part des espaces communs seront paysagés et voués à un usage domestique des habitants (jardins partagés, jardins d'agrément, de détente, de repos, jardins de nature, jardins potagers, vergers...).

La conception des espaces verts sera laissée libre sur le plan de la composition spatiale, en respectant toutefois, la forme du terrain naturel de la parcelle et en intégrant la récupération des eaux de pluies, avant le rejet dans la nappe phréatique ou dans les noues.

La palette végétale, doit permettre aux sujets implantés dans le domaine privé, de participer à l'ambiance paysagère retenue pour les sentes ou traverses piétonnes. Ces implantations doivent appuyer la volonté d'avoir des ambiances plus naturelles sur les espaces adjacents aux grandes voies urbaines.

Les jardins collectifs doivent participer à l'ambiance paysagère champêtre commune à l'opération. Les plantations sur rue seront discontinues, de manière à laisser voir le jardin depuis la rue, **sur au moins la moitié du linéaire de clôture**. Les espaces pourront comporter des pelouses, prairies, vivaces, arbustes, et des arbres de haute tige à développement modéré (en fonction de la profondeur du jardin) qui pourront être plantés à proximité de la limite, clôture ou grille. Les arbustes à baies et à fleurs seront privilégiés en vue de favoriser la présence de la faune par la mise en place progressive d'un écosystème. Tous les espaces collectifs implantés en limite d'une sente piétonne (quand cette limite n'est pas construite) devront être plantés d'arbres dont l'espèce pourra être imposée.

Les haies

Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire avec les écrans massifs et compacts des haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type Thuya, Cupressocyparis, Chamaecyparis sont proscrites. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent la biodiversité de la faune et de la flore.

Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, des bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères. Les végétaux sont choisis pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (colorations automnales), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), leurs rameaux décoratifs en hiver.

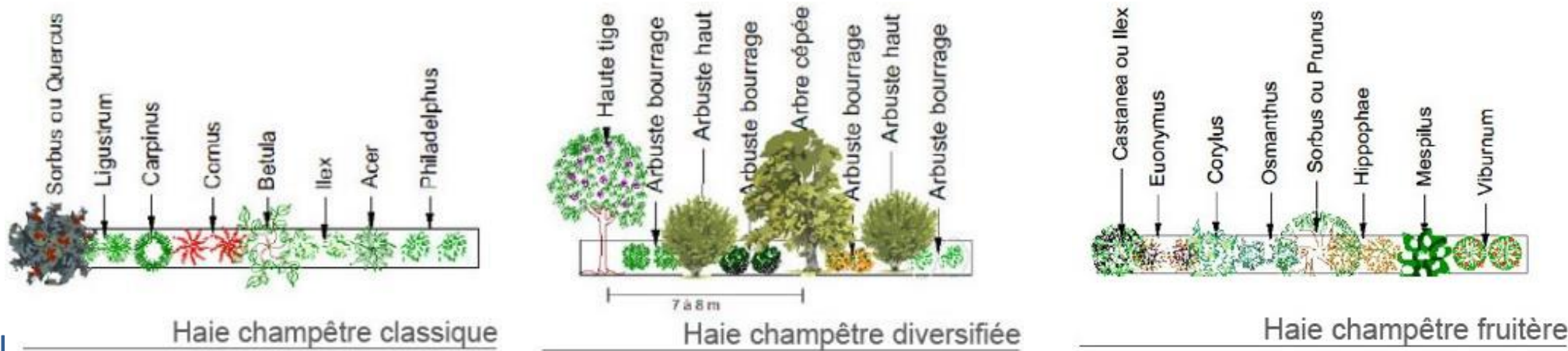
Les essences locales seront à privilégier. Elles constitueront l'ossature des haies au caractère plus ornemental présentes dans le quartier. Ces plantations joueront un rôle d'écran visuel (haies massives et abondantes). Elles permettront de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Des arbres de petites et moyennes tailles pourront agrémenter les jardins pour favoriser la biodiversité et permettre un ombrage pour la période estivale.

La présence de jardins d'agrément protégés des vues sera privilégiée à l'arrière dans la partie privative, mais aussi à l'avant pour rompre l'homogénéité des espaces publics.



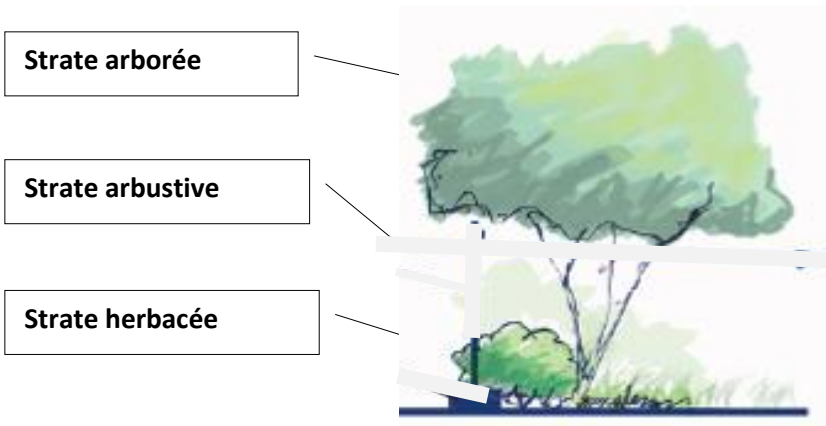
Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale mise en place pour la commune, qui favorise les essences locales. Cette palette définie par le règlement du PLU est rappelée :



Des espaces arborés et arbustifs assortis de strates herbacées seront organisées soit en bosquets, soit en linéaires ou « lanières écologiques», le long des voies structurantes ou des limites d’urbanisation pour constituer des franges à l’aspect bocager ou des lisières stratifiées pour favoriser la constitution de structures éco-paysagères et rétablir des fonctionnalités écologiques. D’une largeur d’au moins 5 ml, les lisières ou franges écologiques devront constituer des micro-corridors écologiques pour minimiser les discontinuités écologiques et favoriser la création de microréservoirs de biodiversité. Leur constitution sera privilégiée au droit des infrastructures ou en lisières des urbanisations, dont les secteurs d’entrée de ville.

Libellé	Définition
Strate arborée	Niveau d'étagement vertical d'un peuplement végétal regroupant l'ensemble des végétaux dont la hauteur est supérieure ou égale à 5 mètres.
Strate arbustive	Niveau d'étagement vertical d'un peuplement végétal regroupant l'ensemble des végétaux dont la hauteur est comprise entre 1.5 et 5 mètres.
Strate herbacée	Niveau d'étagement vertical d'un peuplement végétal regroupant l'ensemble des végétaux dont la hauteur est inférieure à 1.5 mètres.

Franges ou Lisières stratifiées



Ces lisières auront pour objectif de :

Structurer l’espace de lisière urbaine ou d’interface avec les espaces agricoles ou naturels contigus

- Créer une continuité d’espace ouvert qui pourra, le cas échéant, être dédiée aux mobilités douces,
- Créer des perméabilités piétonnes et visuelles entre espace bâti et espace de nature ou agricoles,
- Privilégier des formes bâties compactes afin de réduire l’emprise au sol des bâtiments,
- Soigner les espaces libres et les façades situés en front urbain,
- Aménager selon une vision d’ensemble.

Valoriser les fonctions des espaces de lisières

- Maitriser l’emprise au sol des extensions
- Prendre des dispositions pour maîtriser la qualité paysagère et architecturale
- Concilier fonctions récréatives, hydrauliques et écologiques et assurer le bon fonctionnement des zones inondables
- Conserver dans la mesure du possible la végétation existante dont la ripisylve et aménager les cheminements doux en retrait du lit mineur des cours d’eau



Exemple de traitement de lisières

Préserver la sensibilité des espaces écologiques et les connecter aux espaces urbains et préserver la fonctionnalité des corridors écologiques

- Prolonger les espaces de nature à l'intérieur du tissu urbain pour favoriser la biodiversité
- Renforcer les aménagements favorables à la biodiversité, aménager des zones intermédiaires d'étagement progressif de végétation en lisière
- Maintenir la perméabilité du sol
- Adapter les clôtures

Diversifier la flore

- les murs et clôtures seront pour partie couverts de plantes grimpantes,
- les espaces végétalisés comporteront 3 strates végétalisées (herbacée, arbustive et arborée) et seront constitués de plusieurs dizaines d'espèces locales, avec des plantes mellifères,
- Les espaces végétalisés comporteront des végétaux adaptés à l'hygrométrie du terrain (ex : pelouse sèche si terrain sec, roselière si terrain humide...)
- Une partie des espaces libres non circulés des espaces publics seront laissée en développement d'espèces de végétation spontanée
- Une partie des espaces végétalisés est organisée de façon à ne pas nécessiter plus de 2 temps de gestion par an

Valoriser le cycle de l'eau

- Les surfaces devront être perméables dans les espaces libres non circulés des espaces publics ou collectifs,
- Le rapport de 1 m² de zone humide (noue, roselière...) pour 20 m² de surface imperméabilisée dans les espaces libres non circulés devra être privilégié,
- Sur l'ensemble du projet, les eaux pluviales devront pouvoir s'infiltrer sur au moins 0.5mètres de profondeur avant de rejoindre le réseau
- Les eaux pluviales issues des bâtiments et des surfaces imperméabilisées seront dans la mesure du possible récoltées et pourront servir à l'irrigation des espaces végétalisés.

Les clôtures

Le traitement des limites et des interfaces appelle un triple objectif :

- mettre en avant la perméabilité visuelle, pour favoriser la diversité des perspectives, élément d'animation urbaine,
- utiliser le végétal comme outil de perception et comme élément d'homogénéisation des paysages, compte tenu de la diversité des formes et textures (parfois de l'hétérogénéité) du cadre bâti,
- diminuer au maximum la limite public/collectif/privé.

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier, (styles, matériaux, essences végétales, hauteurs) d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et souvent la moins bien traitée d'un bâtiment.

Les clôtures seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, le moins asphalté ou bétonné possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.

Pour des constructions en retrait :

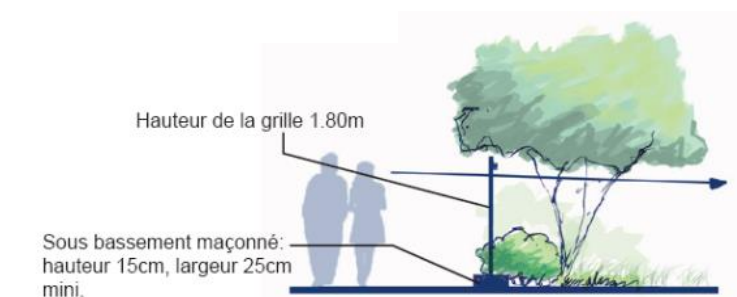
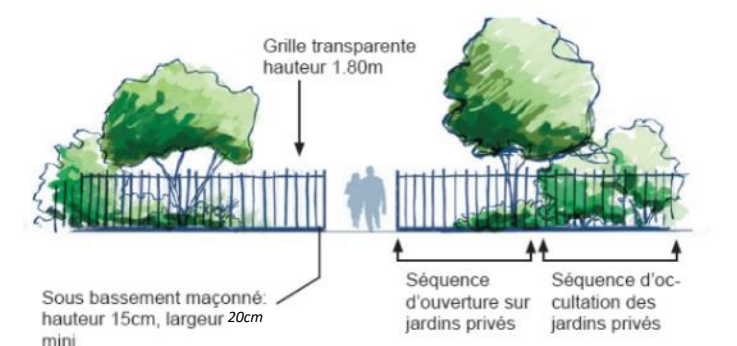
- Favoriser les clôtures transparentes
 - Ce type de clôture peut être proposé lorsque les constructions sont implantées en retrait. Toutefois pour des espaces privatifs en rez-de-chaussée d'immeuble, une végétalisation plus dense sera préconisée afin de préserver l'intimité du jardin.
 - Ce type de clôture peut également être préconisé pour entourer les parcelles des équipements publics ou privés.
 - La végétation à l'intérieur des parcelles est alors visible depuis l'espace public, contribuant à l'aération et à l'ambiance urbaine.
- Adapter le choix et le traitement de la clôture avec le type de construction qu'elle accompagne et les dimensions de l'unité foncière.

Pour les ensembles collectifs ou intermédiaires,

– Les limites avec l'espace public :

Les clôtures constituent l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Elles peuvent servir de support pour la végétation et contribuer à l'effort de biodiversité. Les particuliers seront donc encouragés à habiller les clôtures de leur propriété avec une matière végétale.

Pour les clôtures de jardin sur rue, Il s'agit de donner un caractère champêtre et de traiter avec soin les clôtures et limites entre espaces publics ou collectifs et espaces privatifs des logements intermédiaires ou individuels groupés ou isolés. Les limites extérieures des lots donnant sur rue seront



traitées par des clôtures de 1.50 à 1.70 m. Elles seront constituées soit d'un solin de 10 à 25 cm de haut surmonté d'une grille ou d'un grillage thermo-soudé, soit d'un muret d'un maximum de 1 m surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire voie et doublé d'une haie.

Les linéaires de murs pleins pourront être ponctuellement autorisés (notamment au droit des piscines) à condition de ne pas excéder des segments continus de 7 ml et devront être obligatoirement entrecoupés d'ajours ou rupture sur un linéaire équivalent à la hauteur maximale du mur (soit 1.7 m). Ces ajours seront clos par une grille ou un grillage thermo soudé ajouré doublé ou non d'une haie.

– **Les limites entre parcelles :**

Les clôtures sur les limites entre parcelles se distinguent des clôtures sur rue car elles n'ont pas le même rôle : la clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection tandis que la clôture entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en préservant l'intimité et en absorbant le bruit. Dans le respect du règlement du PLU.

→ Pour le traitement des limites entre propriétés, les clôtures entre parcelles seront de préférence formées par une haie vive ou taillée, qui permettra le développement de l'aspect paysagé.

→ La haie peut-être en quinconce et se développer de part et d'autre d'un grillage de couleur vert foncé, afin qu'il se confonde avec le feuillage.

→ La clôture pourra également être en bois. Elle peut être constituée d'un simple barreaudage ou treillage, laissée naturelle ou traitée, et fixée sur piliers.

→ Les murs pleins sont autorisés avec une hauteur maximale de 1.7 m. Les murs seront limités à un linéaire maximum de 7 ml, au-delà ils devront être obligatoirement entrecoupés sur un linéaire d'une longueur équivalente à une fois la hauteur du mur et traité en ajour fermé par une grille ou un grillage thermo soudé doublé ou non d'une haie.

3.5. Diversifier les formes urbaines : l'habitat intermédiaire ou petits collectifs

Le parti d'aménagement sous tend l'idée de **créer un nouveau vocabulaire**, de nouvelles formes d'urbanisation plus compactes pour rompre avec le modèle pavillonnaire sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire et qui jusqu'alors était dominant.

L'Habitat intermédiaire se caractérise par la construction de logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement. La disposition des logements doit permettre de minimiser les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie. L'habitat intermédiaire doit se conjuguer avec une recherche de qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. Les constructions standardisées accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire. Les illustrations suivantes illustrent à titre d'exemples cette notion d'habitat intermédiaire.

Sur les voiries à caractère résidentiel, les façades seront caractérisées par des ouvertures plus généreuses sur l'espace public, des façades plus largement vitrées en tenant compte des orientations par rapport au soleil. Si le traitement des étages courants en façade doit rester sobre les volumes en attique en retrait d'alignement peuvent dans leur traitement (matériaux, formes, couleurs) introduire davantage de variété architecturale.

Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues. Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation.

Pour **les bâtiments collectifs supérieur au R+2** (3 niveaux moyens de 2.80 m), le dernier étage sera partiellement en retrait d'alignement d'au moins 2 mètres de manière à éviter des hauteurs de façades trop importantes, des volumes de bâtiment trop massifs et à ne pas compromettre l'ensoleillement des rues ou des constructions adjacentes.

Exemples d'habitat intermédiaire et petit collectif



3.6. Une déclinaison contemporaine du rapport entre projets et espaces publics

Les principes du développement durable seront privilégiés :

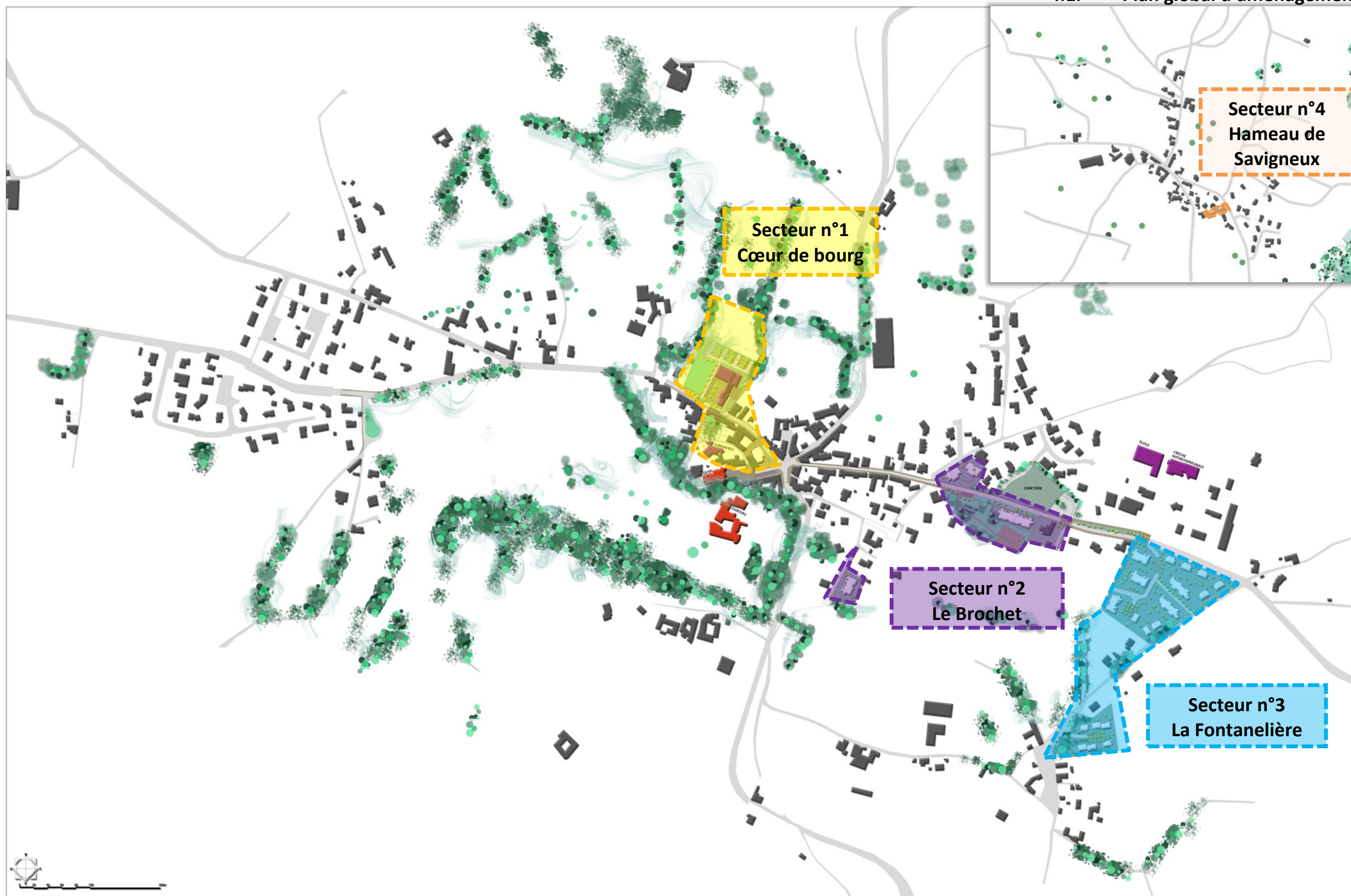
- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation et tendre vers les bâtiments passifs,
- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases...

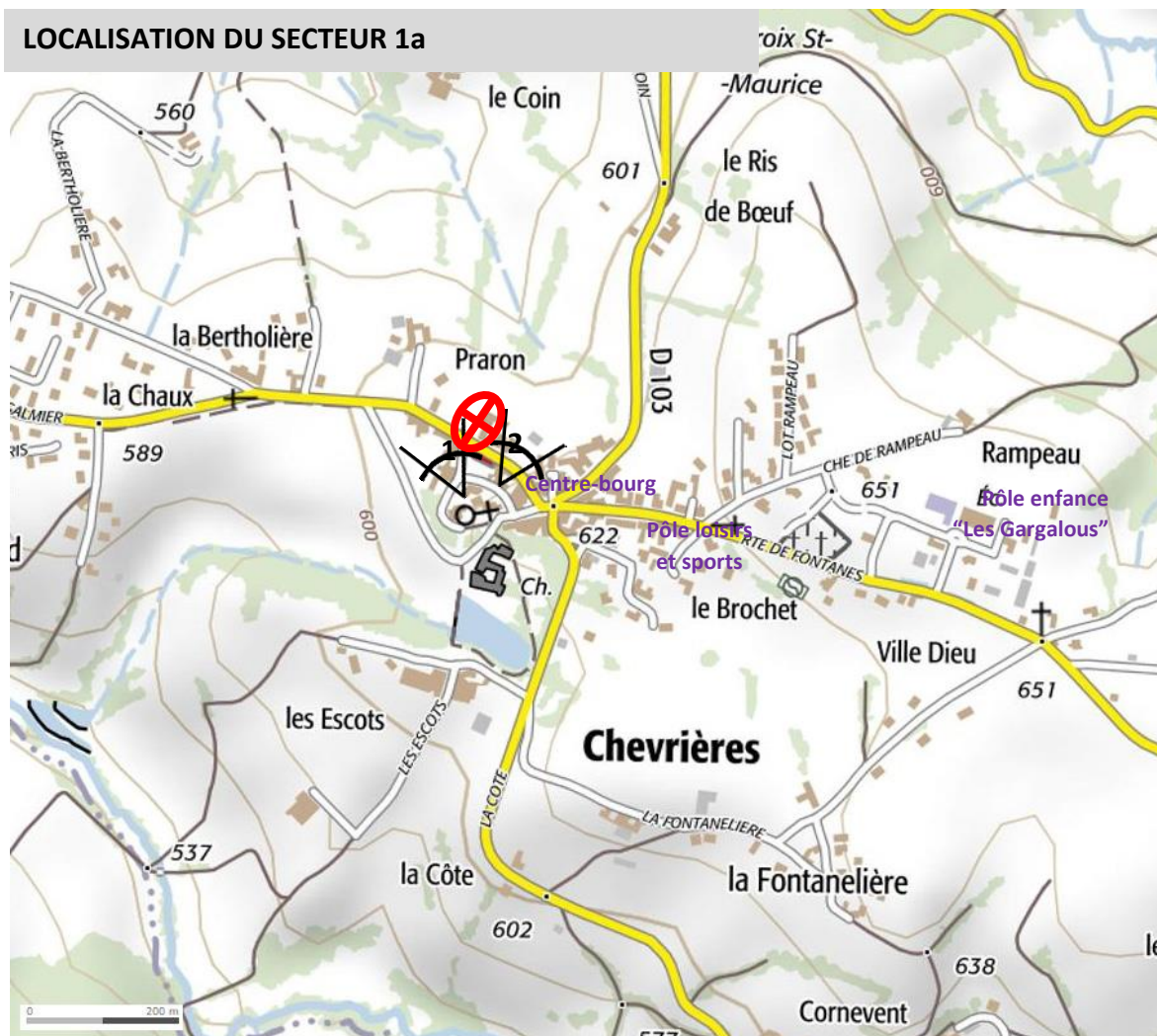
Les programmes de logements doivent traduire l'objectif de diversité de parcours résidentiels par une programmation adaptée qui prévoit :

- un programme et une répartition de logements qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée...
- un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent la diversité des formes urbaines, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation,
- des espaces publics valorisés, espaces verts entretenus, jeux,...
- construire un habitat économe en énergie,
- proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent,
- valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

4.1. Plan global d'aménagement





4.2. Secteur n°1a : La valorisation de l'entrée Ouest du bourg des abords de la salle des fêtes

4.2.1. État existant et prescriptions particulières



Description de la zone :

Ce secteur se compose de la zone UB et d'une zone UL, ce terrain en légère déclivité devra permettre l'agrandissement de la salle des fêtes existantes et la création de stationnement paysager sur l'espace UL.

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes suivants :

Echéance :

Court terme pour la restructuration de la salle des fêtes et de ses abords

Modalités de réalisation :

Les voies en impasse seront limitées et devront, le cas échéant, comporter une aire de retournement

Accès automobile :

Depuis la rue existante RD 6

Liaisons douces :

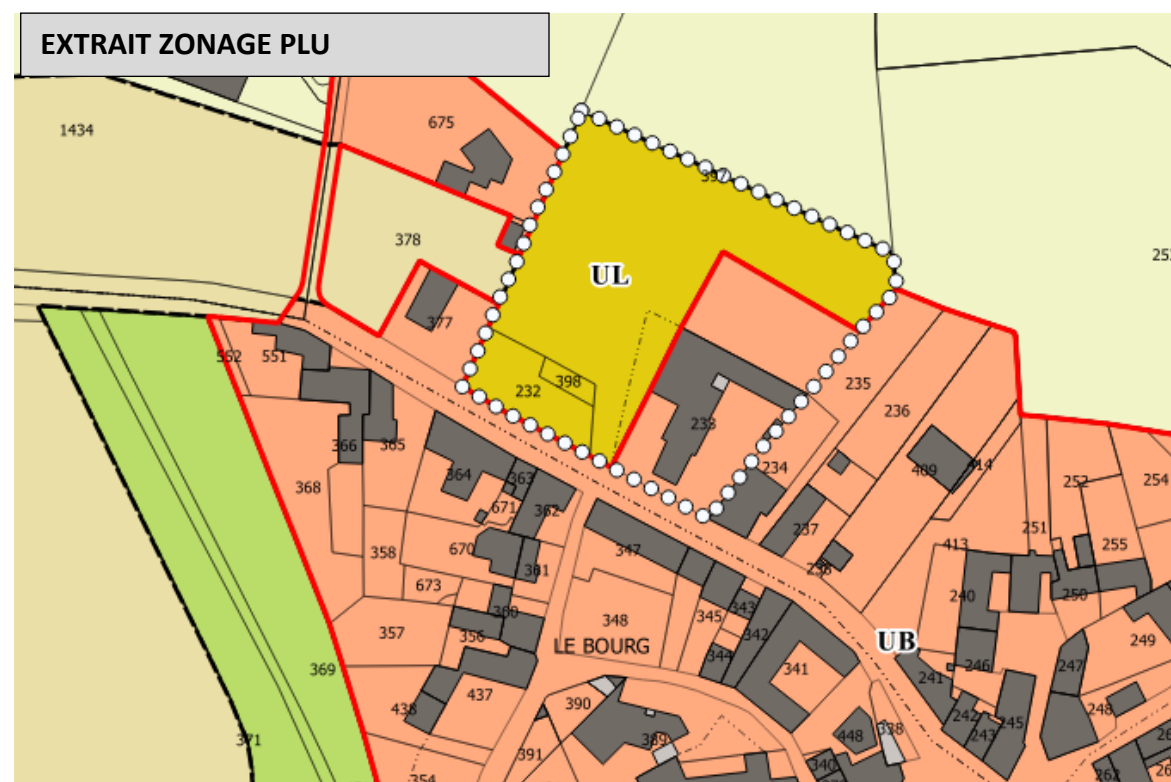
Continuité piétonne en direction de l'équipement de la salle des fêtes, de la mairie et du cœur de village.

Orientations d'aménagement :

- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant en minimisant les emprises automobiles
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie, alignement d'arbres d'ornement, végétation, clôtures, éléments bâtis...
- Traitement paysager des espaces libres, dont noues ou espaces enherbés sur au moins 30% des emprises de l'unité foncière
- Préservation des haies et cordons boisés
- Favoriser les liaisons douces (piétons et deux roues) en direction du cœur de village et raccordement aux ilots adjacents

Dispositions réglementaires particulières:

- Hauteur maximale des constructions à 12m pour respecter la silhouette du village.



Plan d'ensemble des principes d'aménagement indicatifs



4.2.2. Principe d'aménagement particulier

- 1- La séquence d'entrée du bourg est l'occasion de créer une esplanade ou place qui crée un dialogue entre la façade de la mairie et un nouvel espace public qui accueille l'équipement communal de tourisme et loisirs.
- 2- Le projet d'extension de la salle des fêtes s'accompagne de la création d'un espace de prairie ouverte à l'ouest sur un large panorama. Cet espace libre est destiné à recevoir des manifestations temporaires de plein air en complément de la salle des fêtes.
- 3- Le stationnement paysagé est organisé en léger contrebas au Nord.



Coupe transversale de principe du projet d'extension de la salle des fêtes

Vue d'ensemble des principes d'aménagement indicatifs



Plan d'ensemble des principes d'aménagement indicatifs

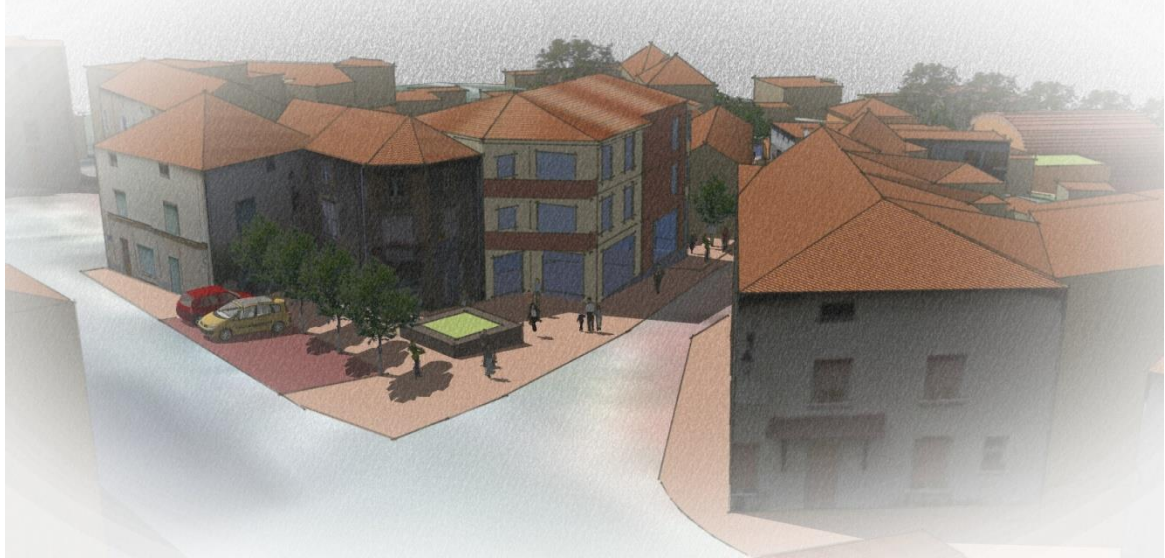


4.3. Secteur n°1b : Aménagement du cœur de village

- 1- Une opération de curetage accompagnée d'actions de démolition/reconstruction d'un immeuble d'angle en petit collectif est envisagée. Le rez de chaussée en angle permet de proposer un emplacement commercial visible et accessible. Cette opération vise une **valorisation de la place de l'église** et la mise en valeur de son parvis et de l'abside.
- 2- La **perméabilité piétonne** est favorisée au droit de la mitoyenneté avec l'ancienne école pour créer des boucles courtes.

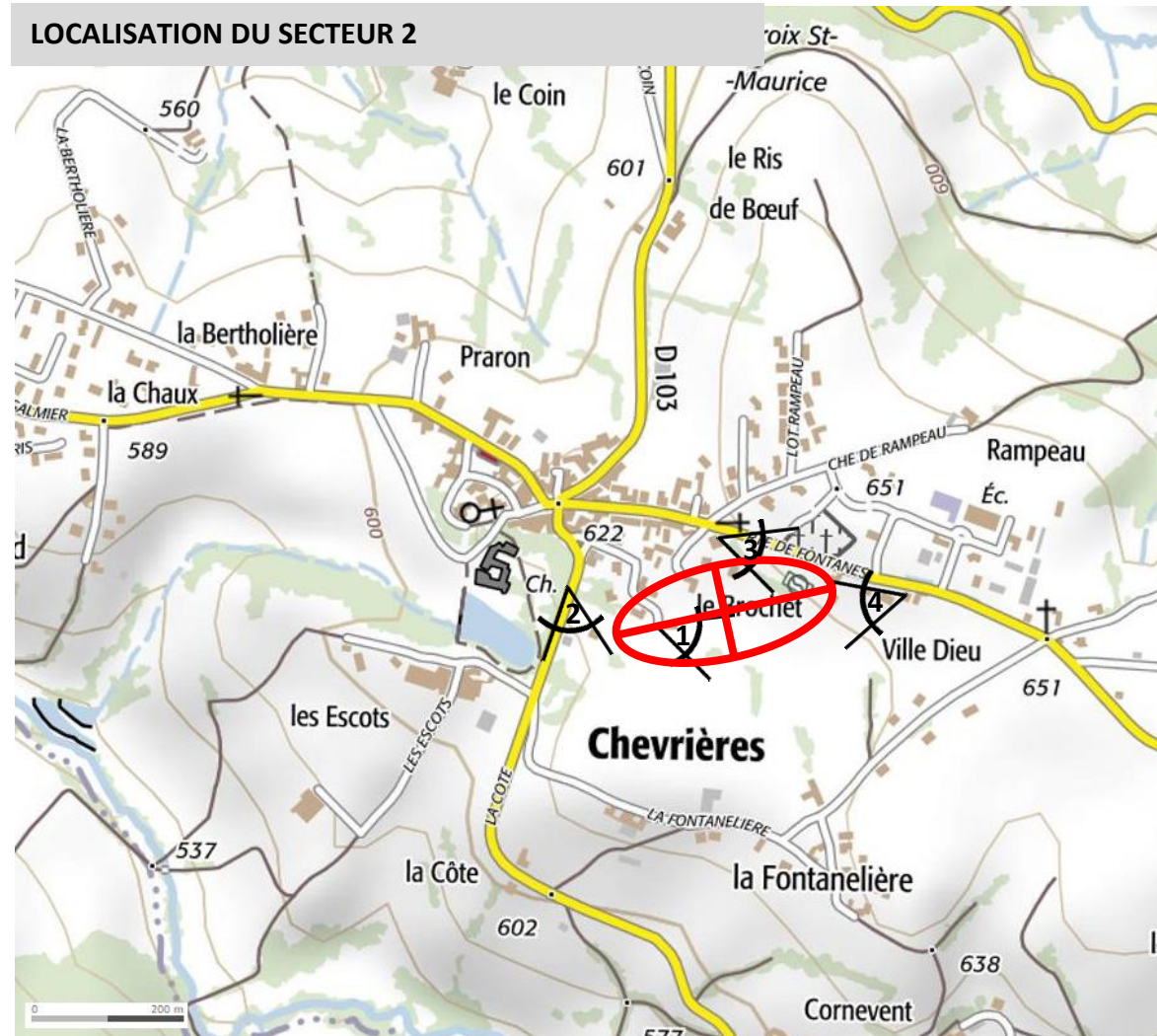


Vue d'ensemble et principes d'aménagement indicatifs



4.4. Secteur n°2 : Zoom sur la valorisation de la combe du Brochet et la montée vers Rampeau

4.4.1. État existant et prescriptions particulières

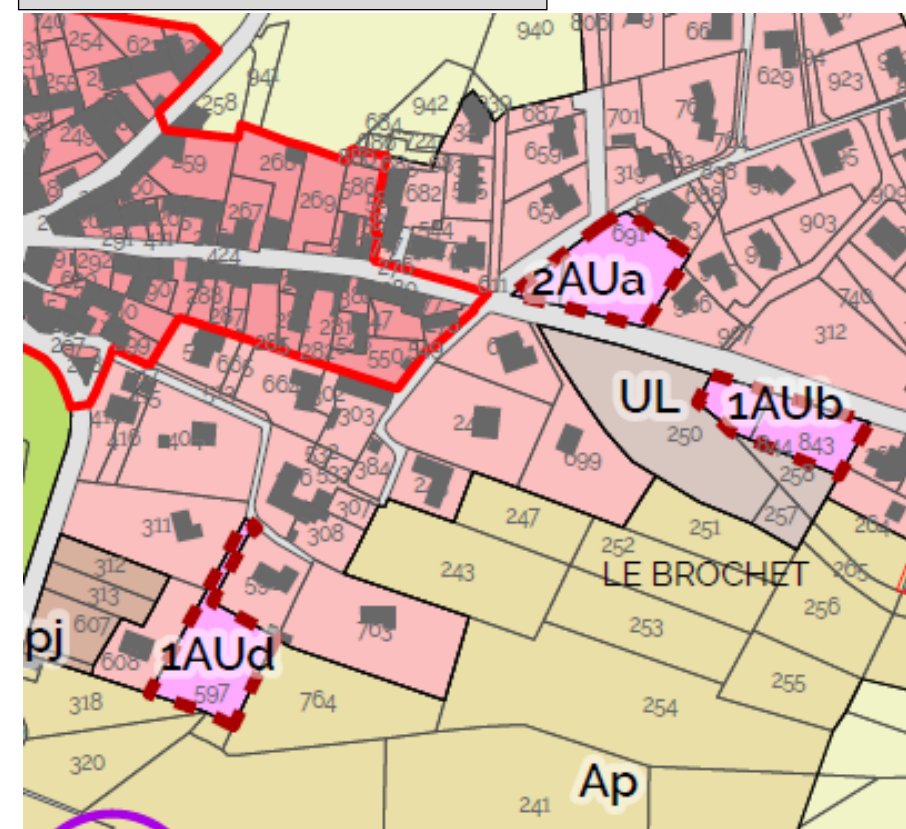


Description de la zone :

Ce secteur s'étend à l'Est du bourg entre la RD6 et l'orée du parc du château, à terme il assurera une jonction entre les différents quartiers.

L'urbanisation de ces tènements devra respecter les principes suivants :

EXTRAIT ZONAGE PLU



	Zone 1AUB	Zone 1AUd	Zone 2AUa
Echéance	Court terme	Court terme	Moyen terme conditionné à l'urbanisation de 60% de la zone 1AU
Densité	28 logt/ha minimum	12 logt/ha minimum	12 logt/ha minimum
Typologie de construction	Individuel groupé ou intermédiaire	Individuel groupé ou intermédiaire	Individuel groupé ou habitat intermédiaire
Modalités de réalisation	Opération d'un minimum de 4 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.	Opération d'un minimum de 6 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.	Opération d'un minimum de 2 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.

Orientations d'aménagement :

- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant en minimisant les emprises automobiles
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie, alignement d'arbres d'ornement, végétation, clôtures, éléments bâtis et minimisation des emprises des voies circulées avec faible imperméabilisation...
- Traitement paysager des espaces libres, dont noues ou espaces enherbés sur au moins 15% des emprises de l'unité foncière.
- Préservation des haies et cordons boisés

4.4.2. Principe d'aménagement particulier

Plan d'ensemble des principes d'aménagement indicatifs



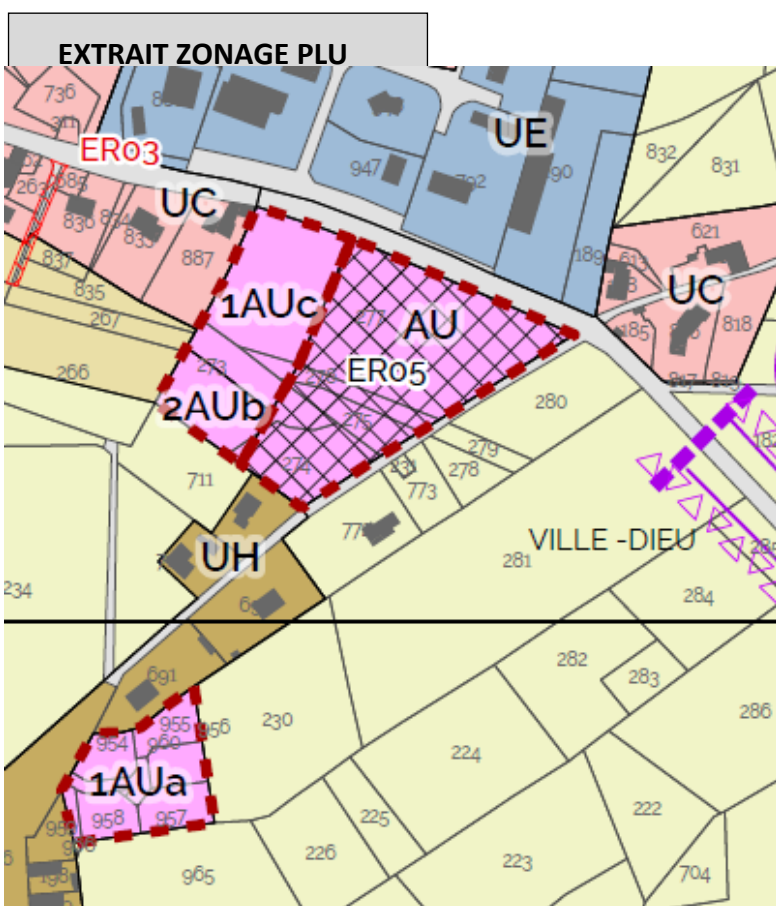
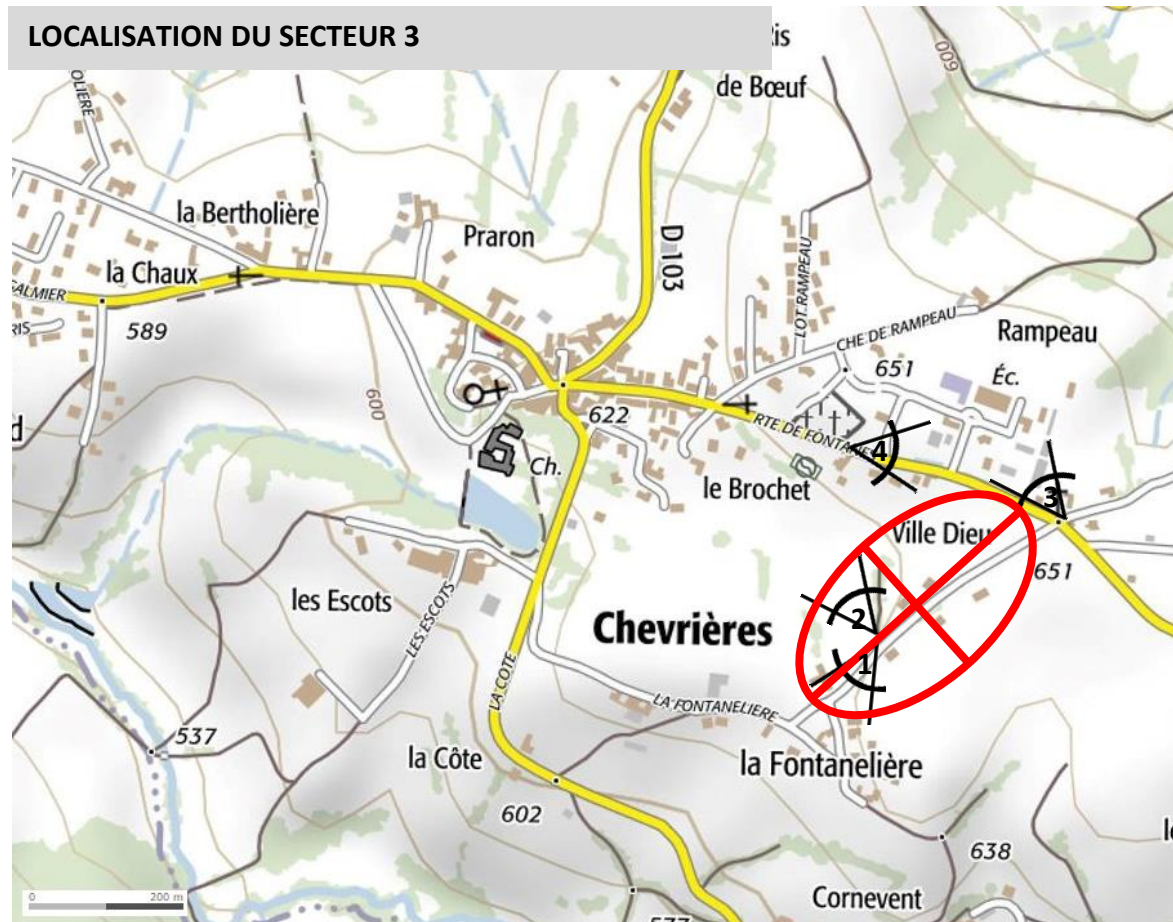
Habitat groupé



Habitat intermédiaire contemporain



- 1- La création de voies paysagées permettrait de remailler ce secteur enclavé et densifier les constructions, afin de réduire l'effet de village-rue avec une urbanisation linéaire qui s'étend aujourd'hui uniquement le long des principaux axes de communication.
- 2- La qualité paysagère et le profil qui épousent le relief marquera une frange ou lisière, espace de transition entre la partie urbanisée et les terres agricoles.
- 3- La construction de petits collectifs ou habitat intermédiaire devra être privilégiée afin de répondre à ses objectifs de densification.



4.5. Secteur n°3 : Mise en valeur de l'entrée Est et aménagement d'un éco hameau

4.5.1. État existant et prescriptions particulières



Description de la zone :

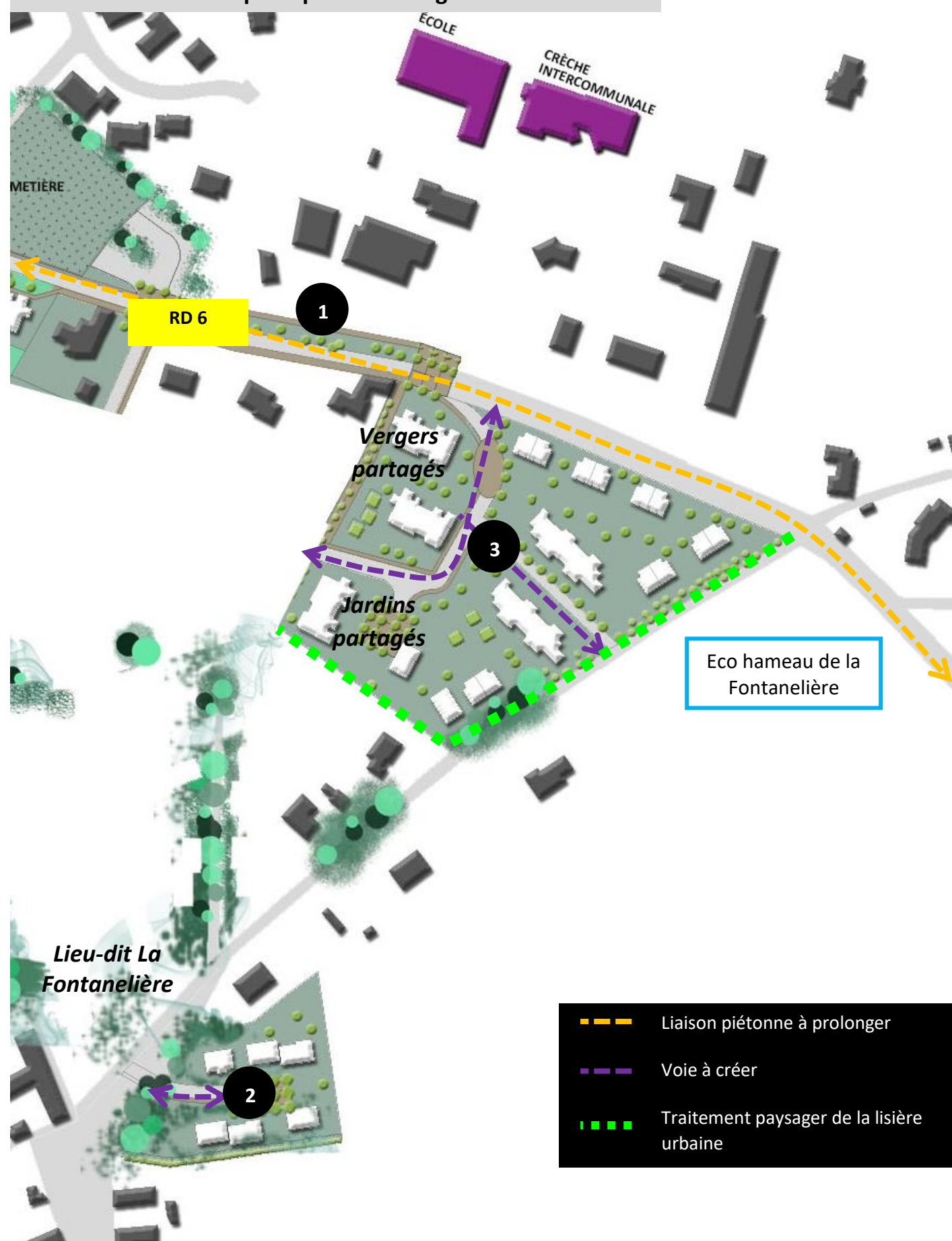
Ce secteur situé à l'entrée Est de Chevrières permettra de qualifier l'entrée de bourg et à terme d'assurer la jonction urbaine avec le hameau de Fontanelière. L'urbanisation de ces tènements devra respecter les principes suivants :

	Zone 1AUa	Zone 1AUC ET 2AUB	Zone AU
Echéance	Court terme	Court terme pour la zone 1AUC moyen terme pour la zone 2AUB (conditionnée à l'urbanisation de la 60% de la zone 1AU)	Moyen/long terme : conditionnée à une modification du PLU et à l'urbanisation des autres zones 1AU et 2AU
Densité	17 logt/ha minimum	25 logt/ha minimum	20 logt/ha minimum
Typologie de construction	Individuel	Individuel dans la limite de 30% du nombre de logements Habitat groupé ou habitat intermédiaire ou petits collectifs	Individuel dans la limite de 30% du nombre de logements Habitat groupé ou habitat intermédiaire ou petits collectifs 10 % minimum de logements locatifs sociaux
Modalités de réalisation	Opération d'un minimum de 6 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.	Opération d'un minimum de 5 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.	Opération d'un minimum de 5 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.

Orientations d'aménagement :

- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant en minimisant les emprises automobiles
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie, alignement d'arbres d'ornement, végétation, clôtures, éléments bâtis et minimisation des emprises des voies circulées avec faible imperméabilisation...
- Traitement paysager des espaces libres, dont noues ou espaces enherbés sur au moins 15% des emprises de l'unité foncière...
- Traitement paysager de la lisière urbaine entre la zone AU et l'espace agricole contigu

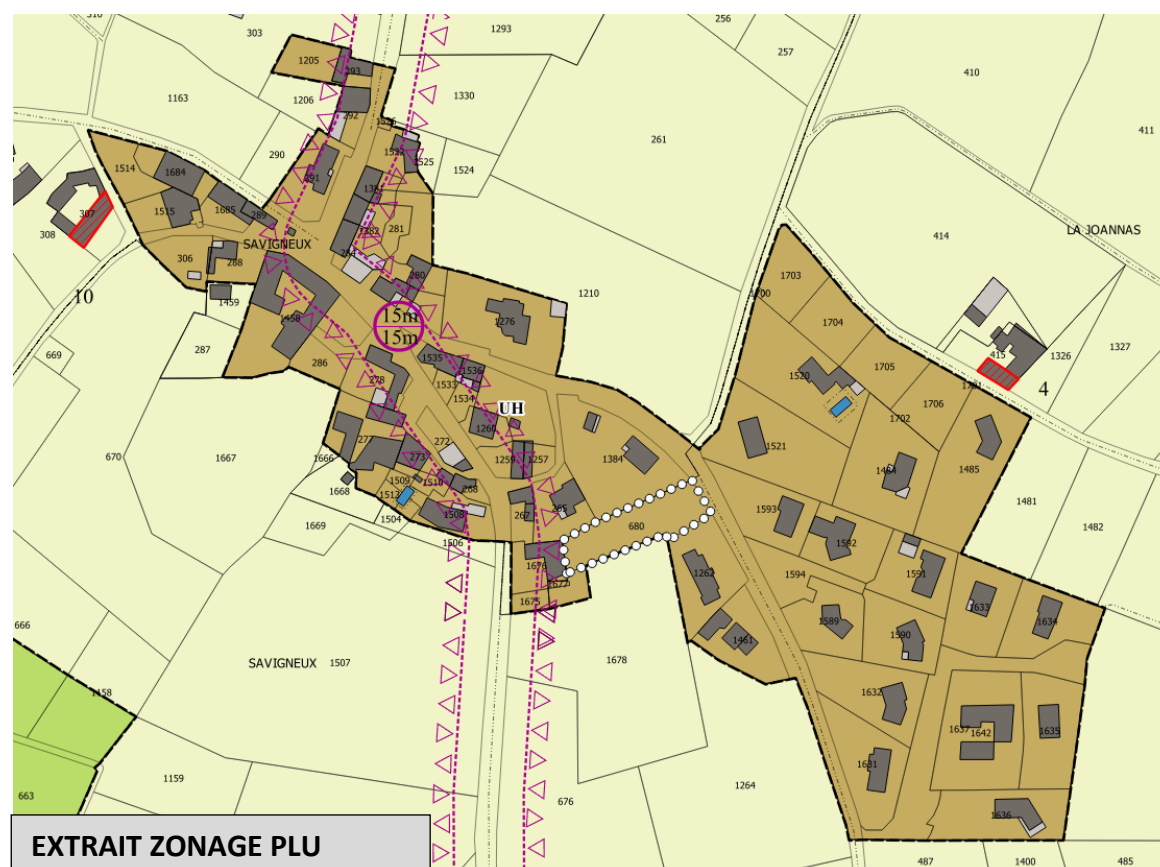
Plan d'ensemble des principes d'aménagement indicatifs



- 1- L'esprit de la sente piétonne de l'entrée Ouest du village est dupliqué pour assurer une identité commune.
- 2- La création d'une nouvelle voie paysagée curviligne entre la RD 6 et le hameau de La Fontanelière proposera un nouveau vocabulaire qui permettra de concilier densification et diversité des constructions (petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons individuelles) et qualité paysagère. La compacité des logements est graduée en fonction de l'éloignement du cœur de village.
- 3- L'éco hameau se fonde sur un parti de densification douce, avec une réponse d'habitat intermédiaire, de petits collectifs et d'habitat individuel. Des petites unités, avec 6 à 8 logements maximum chacune, sont implantées sans alignement, avec de légers décrochages. Des espaces partagés, jardins, vergers, jeux ponctuent l'espace.



LOCALISATION DU SECTEUR 4



4.6. Secteur n°4 : Hameau de Savigneux

4.6.1. État existant et prescriptions particulières



1. Vue depuis la RD103 en entrant dans le hameau de Savigneux

Description de la zone :

Ce secteur se compose d'une parcelle en zone UC de 1057 m².

Echéance : Court terme

Accès automobile :

→ Depuis la voie communale à l'Est

Modalités de réalisation :

Opération minimale de 2 logements par tranche intégrée dans un plan d'ensemble permettant le raccordement aux voies publiques et parcelles mitoyennes non bâties conformément aux orientations d'aménagement et respect de la densité par tranche.

Les voies en impasse seront limitées, ne pas excéder 20ml et devront comporter une aire de retournement.

Densité de construction :

→ 19 logt/ha minimum

Typologie de construction :

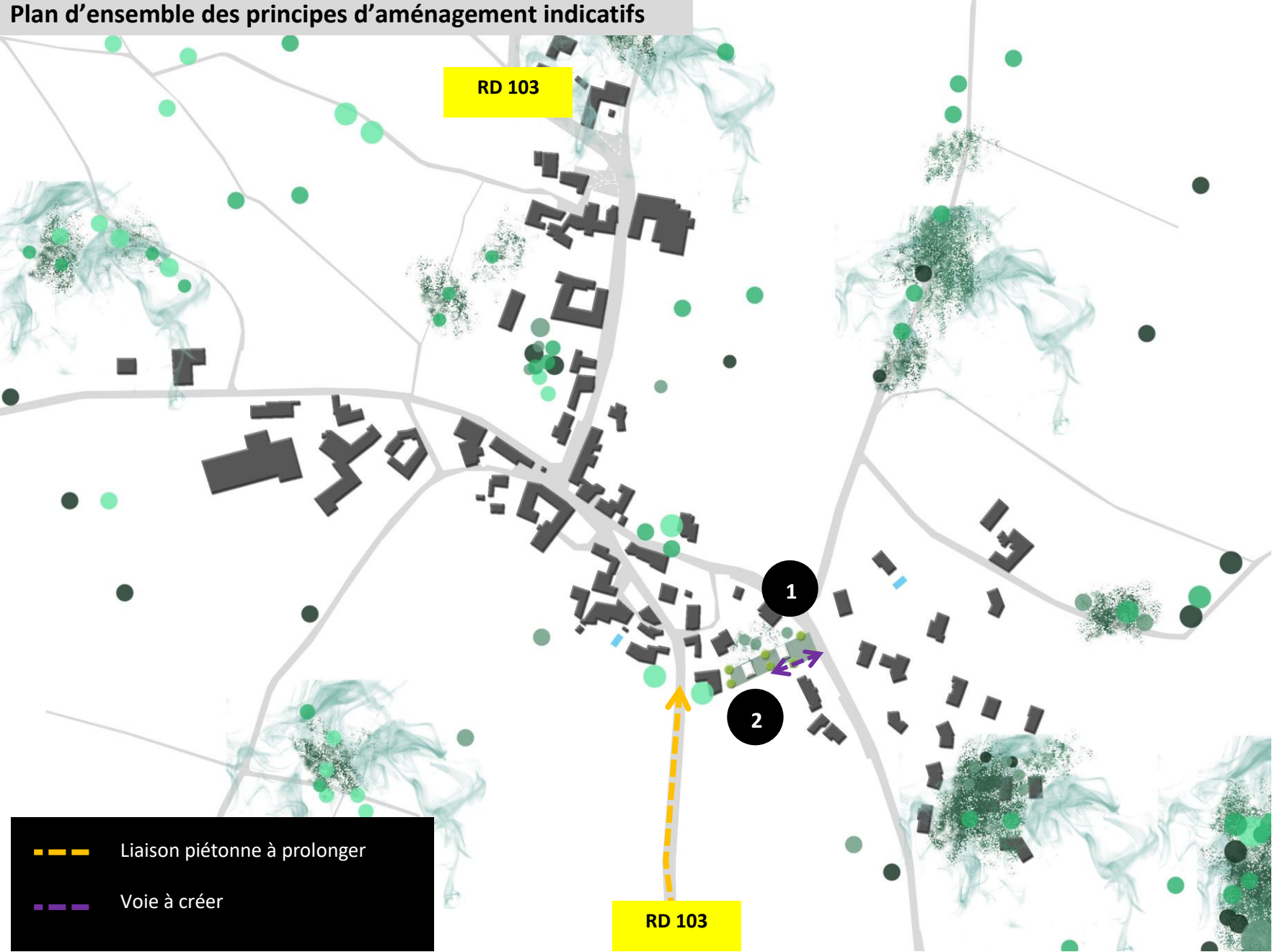
Individuel libre

Orientations d'aménagement :

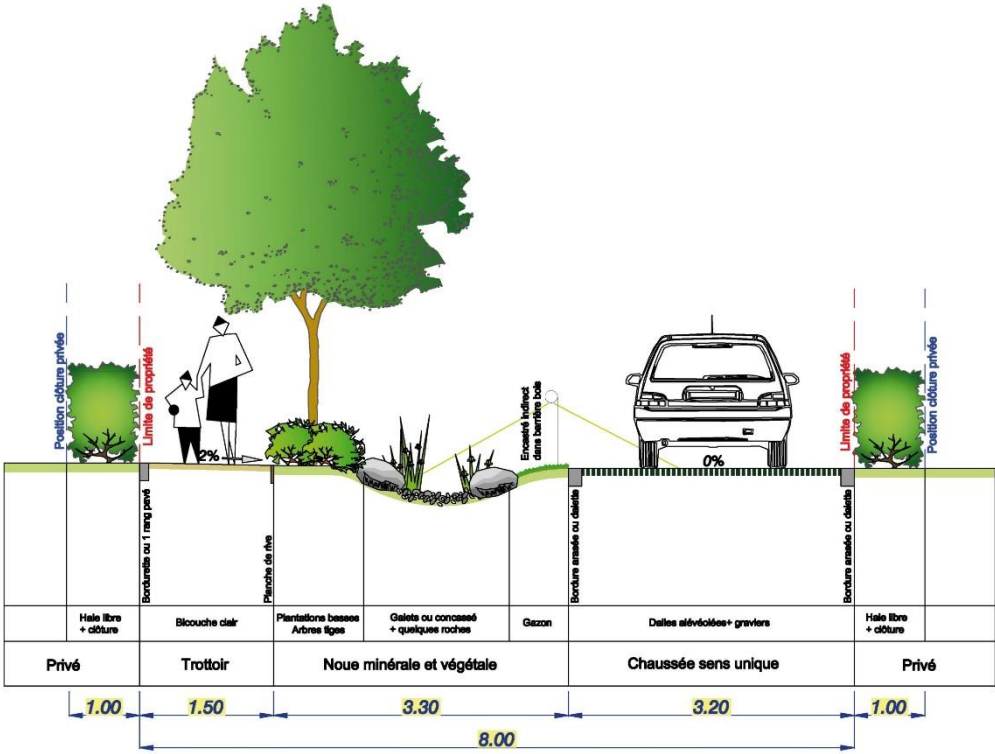
- Aménagement d'une trame viaire connectée à l'existant en minimisant les emprises automobiles
- Favoriser la matérialisation de l'alignement sur voie, alignement d'arbres d'ornement, végétation, clôtures, éléments bâtis et minimisation des emprises des voies circulées avec faible imperméabilisation...
- Traitement paysager des espaces libres, dont noues ou espaces enherbés sur au moins 15% des emprises de l'unité foncière.

4.6.2. Principe d'aménagement particulier

Plan d'ensemble des principes d'aménagement indicatifs



1. Créer une voie à caractère champêtre et paysagée avec une noue et un alignement d'arbre
2. La construction de deux logements de type individuel sera nécessaire pour répondre aux objectifs de densification



Principes d'aménagement indicatifs du profil de voirie



4.7. Le programme de logements

Le PLU doit permettre de mettre en œuvre une diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme suivant devra être mis en œuvre dans la production de logements inscrite dans le PLU :

Le logement social

Il est imposé pour certaines zones AU à vocation d'habitat la réalisation de logements locatifs aidés selon les modalités définies dans l'orientation de chaque zone.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

L'accession « abordable »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation devront comporter une offre en accession abordable destinée notamment aux jeunes ménages (primo accédant) et aux familles en constitution.

L'adaptation au vieillissement

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes. Cette offre sera développée sur les sites dans le centre village à proximité des commerces et des services.

La qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Elle est de nature à accroître une fracture énergétique pour les ménages à revenus modestes du fait du coût croissant des énergies... . Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre des sites soumis aux précédentes orientations d'aménagement et de programmation devront présenter une performance énergétique supérieure à la norme Bâtiments Basse Consommation.

Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m²/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction de ces sites.

4.8. La programmation dans le temps

Le volet habitat du PLU prévoit une programmation dans le temps des zones U et AU de la façon suivante :

- à court terme : les zones UB, UC, UH et 1 AU
- à moyen terme : les zones 2 AU,
- à long terme : la zone AU non ouverte à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation se fera en fonction du remplissage des zones U et des zones 1AU et 2AU.

La commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où les zones restent bloquées par rétention foncière. En effet il est rappelé que la commune a une maîtrise foncière partielle des zones U ou AU du PLU.

La gestion de la programmation dans le temps ne peut être réalisée que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier et d'une gestion des opérateurs ou opérations privés. A titre indicatif, les projections font état d'une capacité potentielle d'environ 60 logements pour les secteurs UB, UC, UH, AU, 1AU et 2AU avec une typologie de logements diversifiée (individuel libre, habitat groupé ou intermédiaire) afin de tendre vers l'objectif d'une densité globale de 20 logements/ha, dont 6 à 8 logements en opération de curetage (démolition/reconstruction), dont l'ilot de la place du village.

Zones		Surface	Logements	Densité
Ub le bourg		694	1	
	Sous-total	694	1	14
Uc Rampeau		642	1	
		631	1	
	Sous-total	1273	2	16
Uh Savigneux		1057	2	
	Sous-total	1057	2	19
Uc la Bertholière		1896	2	11
	Sous-total	1896	2	11
	Total U	4920	7	14
1AUa la Fontanelière		3481	6	17
1AUb Le Brochet		1448	4	28
1AUc Ville-Dieu		3894	10	25
1AUd le bourg		1720	2	12
2AUa Rampeau		1904	6	28
2AUb Ville-Dieu		1720	4	25
AU Ville-Dieu		9301	19	20
	Total AU	23468	51	22
	Total général	28388	58	20

Nota : Cette hypothèse résulte du calcul des surfaces urbanisables (secteurs de zonage, surfaces brutes y compris espaces libres), des vocations et modes d'urbanisation retenus (habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif), de la capacité de construction de logements notamment pour respecter la densité de 20 logements/ha.