

COMMUNE DE FARNAY (42)

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Juin 2013

Conformément à l'article du Code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Farnay prévoit notamment :

- De permettre le développement de l'habitat à un rythme raisonné, afin de maîtriser l'évolution de la population de la commune et son impact sur les équipements et l'environnement
- D'organiser le développement urbain autour des secteurs qui présente déjà un niveau d'équipement et une certaine densité. Il s'agit :
 - o Du secteur sous la Carrerarie
 - o Du secteur du Plat du Puy - Sauzeat

Les secteurs cités ci-dessus étant identifiés comme les principaux sites de développement urbain pour la commune, les élus ont été amenés à définir des orientations d'aménagement. Elles permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'urbanisation doit s'organiser et éventuellement se poursuivre. Ces opérations d'aménagement devront respecter les schémas « dans l'esprit et dans ces principes ».

1 - LE SECTEUR DE LA CARRERARIE

La prise en compte de l'aménagement de ce secteur, dans un nouveau contexte de projet, suppose que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme soient reconsidérées au regard de l'intérêt général que représente ce projet sur le territoire de Farnay. Il s'agit notamment de définir une organisation urbaine du quartier, permettre une mixité sociale et répondre aux objectifs du PLH.



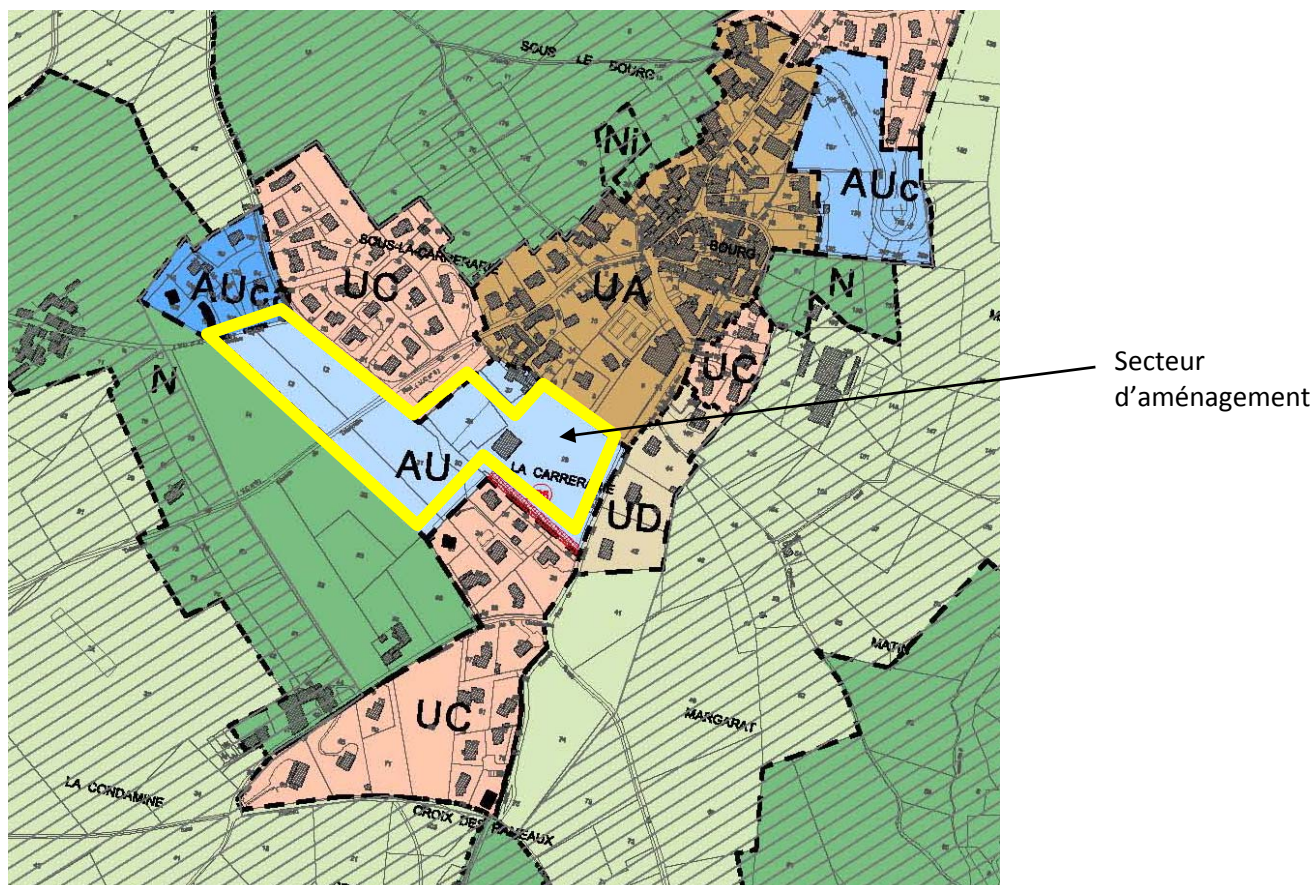
1.1 - Atouts et contrainte du site

Le site localisé au sud /ouest du bourg bénéficie de la proximité du centre. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle. Il est constitué de quatre secteurs distincts :

- La partie sud (n°1 et n°4) dans la continuité des équipements publics. Elle est caractérisée par une seule parcelle plate.
- deux parties à l'ouest (n°2 et n°3) constitue deux parcelles en pente face au mont du lyonnais, coupées par le chemin rural de Trémoulin.

La délimitation de ce secteur a pour objectif d'inciter à une cohérence urbaine, programmatique et de phasage.

Le périmètre ainsi délimité couvre 2.7 hectares et constitue un lieu de centralité avec la présence des équipements à proximité et sa position stratégique d'interface entre le cœur du bourg et les quartiers pavillonnaires. Ce site nécessite une attention particulière sur le grand paysage, offre l'occasion d'une amélioration de la desserte du centre-bourg et présente un enjeu considérable en matière de renouvellement urbain.



1.2 - les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain du secteur de la Carrerarie devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires du site. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession abordable, logements sociaux et non sociaux (habitat accessible aux jeunes, des logements pour personnes âgées).

Principes obligatoires :

L'aménagement devra être conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble. Une réalisation en plusieurs phases (4 phases) est possible si elle ne remet pas en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement de la zone.

Le PLU doit également permettre de mettre en œuvre les orientations du PLH, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements, de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme pourra être composé de :

- logement social

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements (0.8 logement locatif public).

- accession « abordable »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans l'orientation d'aménagement devront comporter une offre en accession sociale destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution (1.1 logement en accession sociale).

- 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 au plus près du centre.

- 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. Aussi, tous les logements qui seront produits devront présenter une performance énergétique supérieure à la norme BBC. Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m²/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction de ces sites (le référentiel 2011 mis en place par la région Rhône Alpes est l'objectif recherché pour la qualité environnementale des constructions).

- qualité résidentielle des constructions

Tous les logements décrits comme relevant de l'habitat intermédiaire dans l'orientation d'aménagement devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des grandes terrasses ou des espaces de pleine terre dans la proportion d'au moins 20 % de la surface habitable du logement.

Pour rappel :

Après avoir construit exclusivement des maisons individuelles familiales, de nombreux villages périurbains doivent répondre aujourd'hui à une demande de petits logements situés dans les centres, à proximité des services, particulièrement pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages monoparentaux. La densification du bâti est une réponse à ces besoins.

Faire dense, ce n'est pas nécessairement faire du collectif : maison de ville, immeuble-villa, habitat intermédiaire, ... constituent un large panel de formes urbaines dont les qualités urbaines et résidentielles avérées offrent une densité significative. Face au rêve pavillonnaire, ces produits se doivent d'être attractifs.

L'habitat intermédiaire a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'associe à une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables, éco-construction. Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

Habitat intermédiaire : 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 (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler 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.

Sur la commune de Farnay, l'habitat intermédiaire s'associe à une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables, éco-construction.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. En aucun cas les constructions standardisées même accolées ou groupées ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.

L'utilisation du bois dans la construction doit être privilégiée et constituer une large part des matériaux mis en œuvre (structure, clos couvert, second œuvre).



Quelques exemples de maisons en bande / logements intermédiaires :





1.3 – les principes d'aménagement

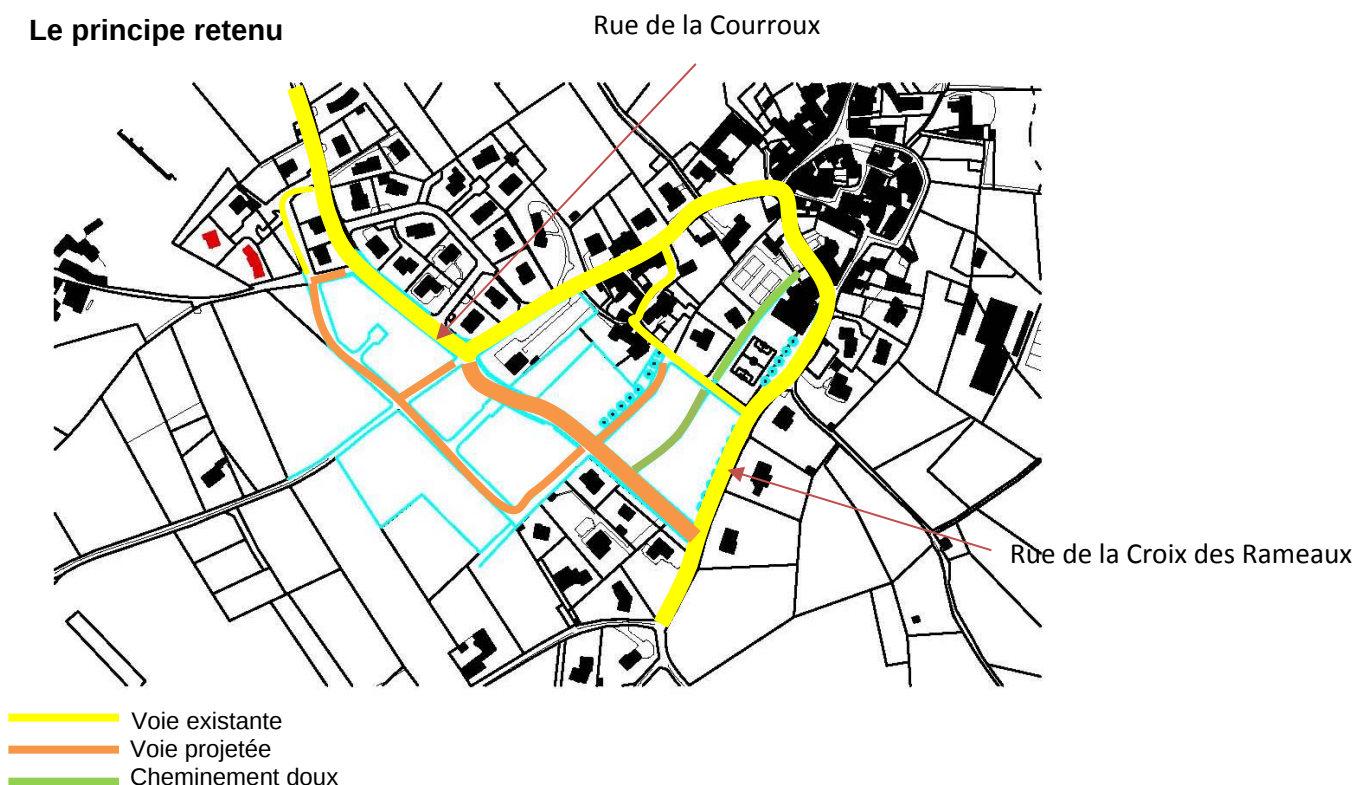
➤ Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires*)

Le principe est de désenclaver le centre bourg, en reliant la rue de la Courroux à la rue de la Croix des rameaux, par la création d'un maillage, permettant ainsi une circulation plus fluide entre les différents lieux de vie : maisons, école, commerces.

Les voies qui seront aménagées depuis cet axe devront être maillées entre elles, les systèmes en impasse ou en enclaves successives sont prohibés. La décomposition se fera en quatre îlots résidentialisés, dont un réservé à des équipements de type résidence personnes âgées, au plus près du centre bourg. Les accès de chaque îlot se feront à partir des voies secondaires.

Les portions de voies à créer ou à aménager incluses dans la zone à urbaniser seront réalisées et financées par les maîtres d'ouvrage des opérations de constructions.

Le principe retenu



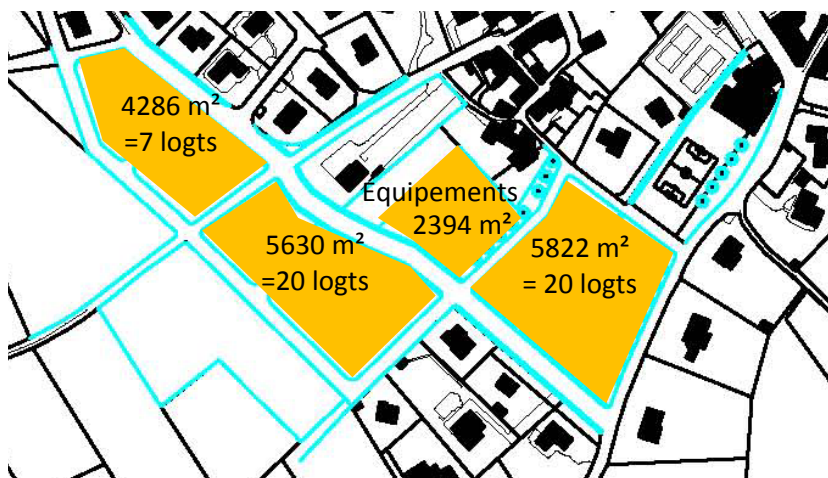
Sachant que la superficie de la zone est de 2.7 ha x 85%(abattement voirie) x 25 logts /ha = 57 logements, un découpage par îlot, phasé dans le temps, peut être envisagé.

Les objectifs opérationnels d'urbanisation de ce secteur sont traduits dans l'esprit d'un développement durable :

- Proposer une gamme variée de constructions possibles, pour tous les budgets
- Mettre en œuvre des accès et des déplacements modes doux sécurisés
- Garantir l'économie d'échelle « villageoise » du projet
- Compléter la trame viaire, à la fois pour desservir les nouveaux logements et faciliter l'irrigation du centre bourg.
- Phaser l'urbanisation permettant une comptabilité avec le PLH

Elle pourra se décomposer par :

- Des constructions individuelles jumelées ou en bande permettant de donner une urbanité à la voirie créée avec des jardins orientés au sud
- Un habitat intermédiaire (R+2) pour une gestion plus économe de l'espace et une diversité de l'offre
- Des logements pour personnes âgées



Ancrer le quartier au Bourg

Créer une charnière entre le bourg et les quartiers existants. Concevoir l'offre du quartier comme un apport pour les quartiers avoisinants.

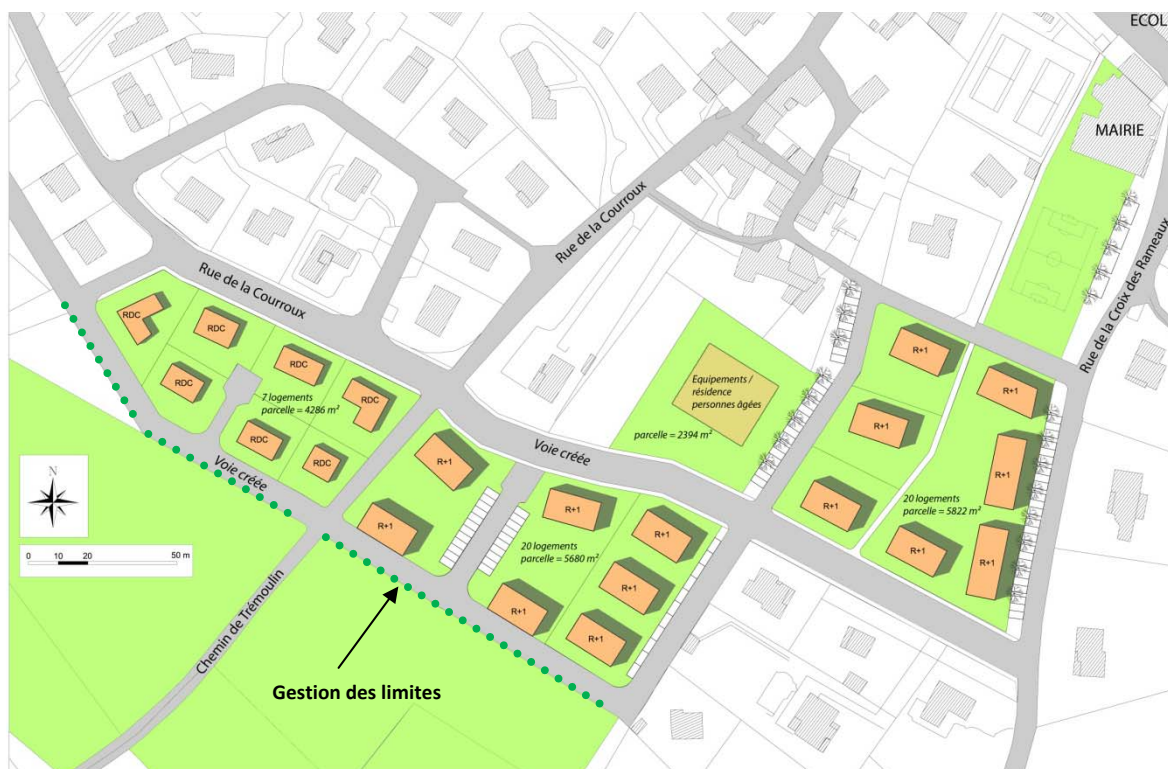
Vue depuis le Sud



Vue depuis l'Ouest



Esquisse d'aménagement



➤ Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, exposée au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

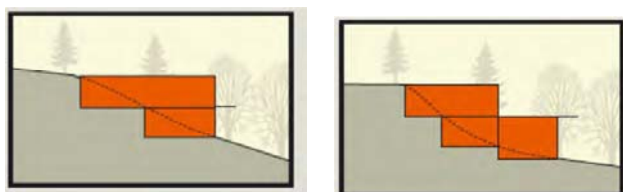
Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Le site présente des secteurs de pente importante, les aménagements et les constructions devront s'adapter à la pente. Ainsi les enrochements sont interdits, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.

Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Un habitat collinaire devra être mis en œuvre.

L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée de la façon suivante :

- par encastrement dans le terrain



➤ Les hauteurs des constructions (*Principes obligatoires*)

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m, pour l'habitat collectif intermédiaire et à 9 m pour l'habitat individuel groupé et habitat collinaire groupé. Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

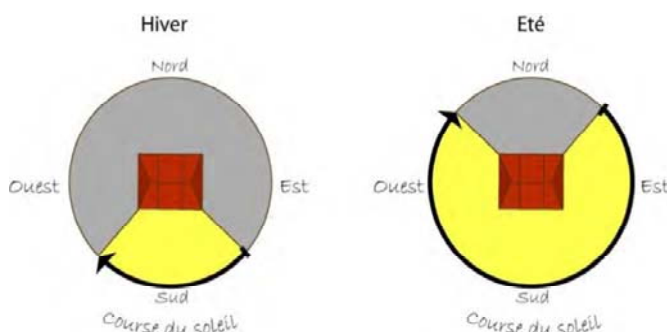
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée. De plus dans les secteurs de pentes supérieures à 15%, l'encastrement des constructions dans la pente sera privilégié pour diminuer les hauteurs.

➤ Confort thermique des constructions (*Recommandations*)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



➤ Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux). Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre-sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

➤ **Dimensionnement et traitement des voiries internes**

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignement, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

➤ **Maintien de la structure paysagère du site**

Les haies et alignements végétaux existantes devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

➤ **Insertion et traitement paysagers**

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
 - Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques.

En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.



-Une attention particulière devra être portée, sur la gestion des limites avec les terres agricoles.

➤ **Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires*)**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

➤ **Accessibilité (*Recommandations*)**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

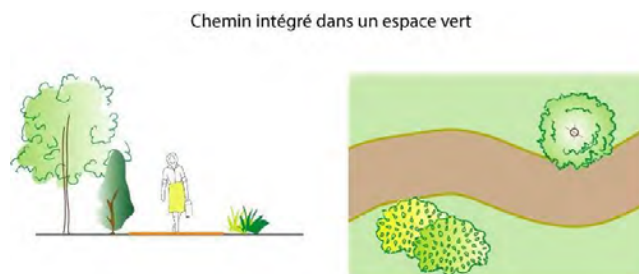
➤ **Les stationnements (*Principes obligatoires*)**

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction ou en sous-sol. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés

➤ **Liaisons douces (*Principes obligatoires*)**

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 4m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

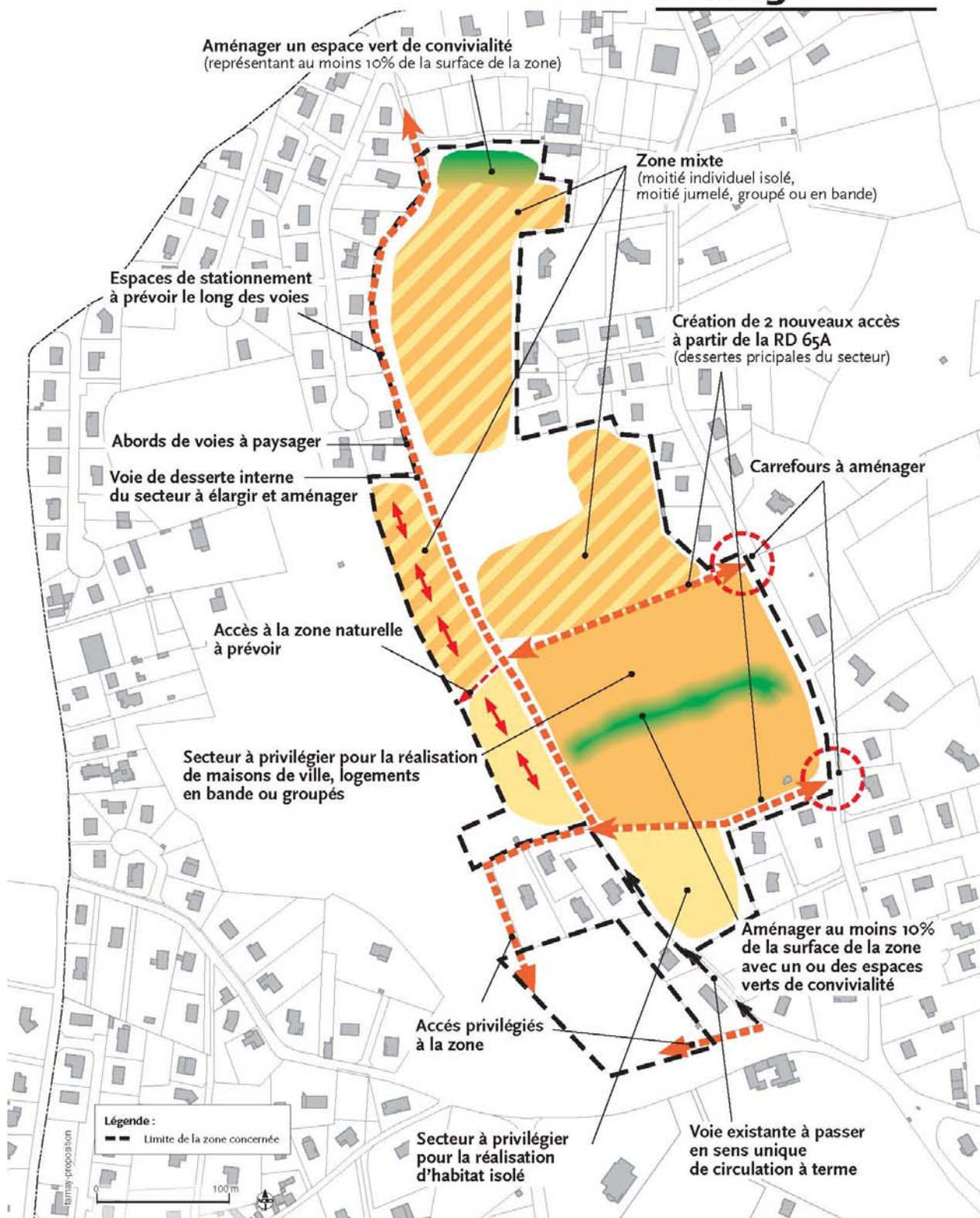
L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.



Les portions de voies à aménager ainsi que tous les espaces publics à paysager inclus dans la zone d'urbanisation future seront réalisés et financés par les maîtres d'ouvrage des opérations de constructions.

Orientations d'Aménagement du secteur situé au lieu dit "du Plat du Puy"

Farnay



3 - LE SECTEUR DU PLAT DE LA ROCHE PICOT

– Accès à créer :

Il est préconisé d'accéder à la zone par le chemin existant rejoignant le secteur de Trève, ou par la servitude située au Nord de la zone d'urbanisation future.

La voie desservant la zone devra laisser un débouché permettant une liaison ultérieure avec la zone AU voisine.

Les portions de voies à créer ou à aménager incluses dans la zone à urbaniser seront réalisées et financées par les maîtres d'ouvrage des opérations de constructions.

