

Commune de

GREZOLLES

(Département de La Loire)

4. OAP

**Orientation d'Aménagement
et de Programmation**

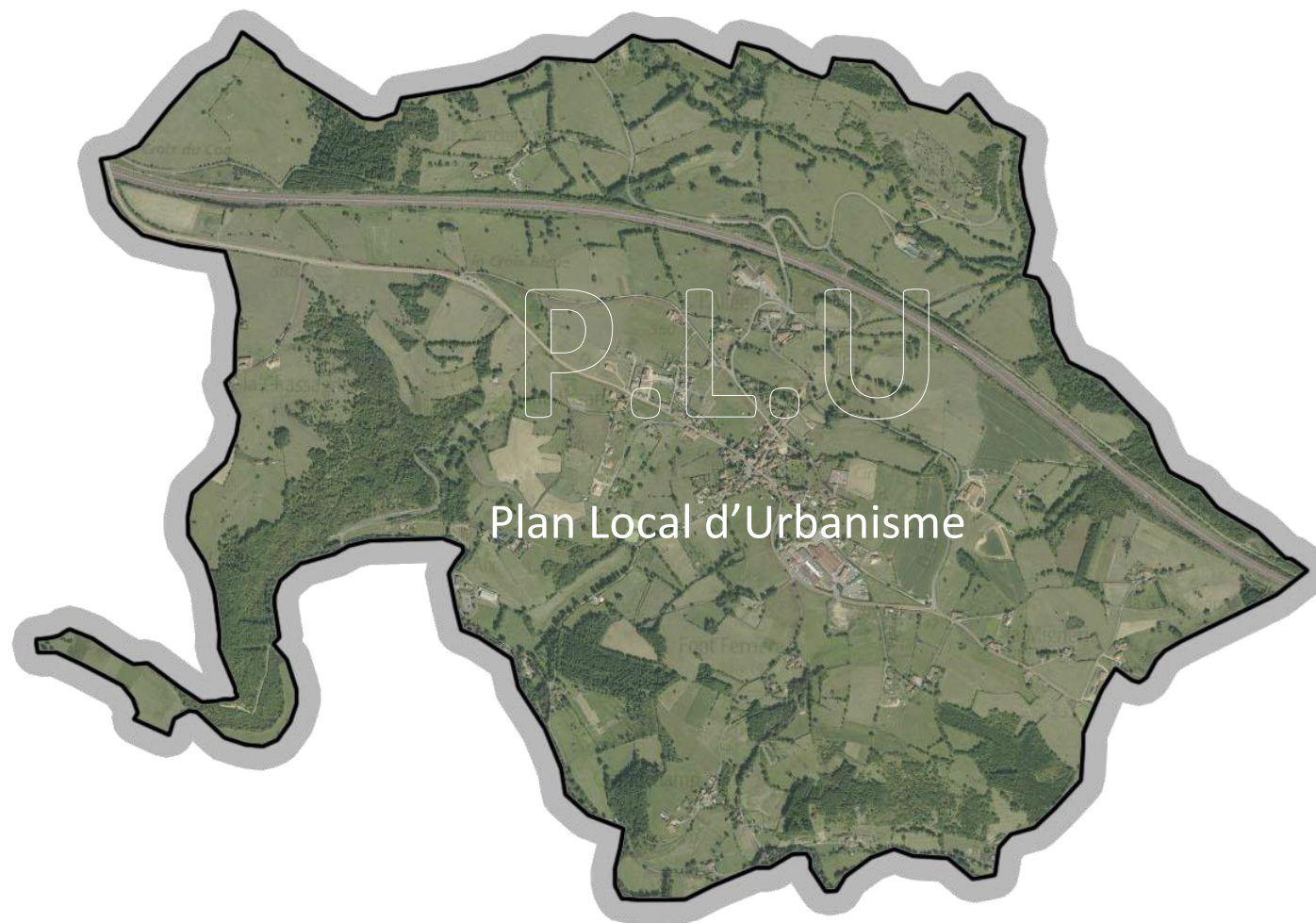
Arrêté par DCM le 5 septembre 2016

Approuvé par DCM le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



Sommaire

1. Préambule	3
1.1. Portée réglementaire des OAP	3
1.2. Représentation des OAP	3
2. Principes généraux d'aménagement	4
2.1. Diversifier les formes urbaines : l'habitat intermédiaire ou petits collectifs	4
2.2. Une déclinaison contemporaine du rapport entre projets et espaces publics:	6
Rechercher une déclinaison contemporaine vis à vis du rapport entre projet et espaces publics :	7
2.3. Les principes d'aménagement :	7
3. Les secteurs concernés	13
4. Les principes d'aménagement par secteur	14
4.1. LES ZONES U	14
4.1.1. ZONE U « Le Plat »	14
4.2. LES ZONES AUa	16
4.2.1. ZONE AUa « Le Grand Essart»	16
4.2.2. ZONE AUa « Le Vernay»	18
4.3. LA ZONE AUE	20
4.3.1. ZONE AUE « Le Grand Essart»	20

1. PREAMBULE

1.1. Portée réglementaire des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (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.

1.2. Représentation des OAP

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.

2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

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 remailage 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 îlots. Elles devront favoriser les continuités viaires automobiles ou piétonnes afin d'éviter les systèmes d'impasse, et s'accompagneront de cheminements doux qualitatifs.

2.1. 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.



Un système de voies en impasse.
Tissu urbain distendu et banal:
- découpage parcellaire géométrique et répétitif (lots standards, îlots linéaires)
- addition de projets individuels (sans composition d'ensemble)



Réseau viaire structuré. Urbanisation sous forme de projet et plan de composition

Exemple de conception d'un lotissement pavillonnaire et d'un quartier résidentiel

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.

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 des pages 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.

2.2. 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.

Rechercher une déclinaison contemporaine vis à vis du rapport entre projet et espaces publics :

- **La diversité des formes urbaines et architecturales**, immeubles de logements collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville, en limitant les formes pavillonnaires qui ne répondent pas aux critères de compacité, consommation d'espaces, d'empreinte écologique...,
- **La diversité des volumes, des matériaux, des modénatures** et détails des façades, des clôtures pour animer la perception des nouveaux quartiers...
- **Amplifier la relation avec le territoire urbain et 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 dans lesquels il s'insère avec pour objectif de faire une place généreuse à la nature.
- **Mettre en œuvre les principes de la mixité urbaine : diversité fonctionnelle, sociale et générationnelle.**

2.3. Les principes d'aménagement :

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 quartier. Qu'il s'agisse de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, de places publiques ou de trottoirs et d'espaces dédiés aux stationnements, le projet urbain et architectural doit pouvoir dialoguer avec l'espace public.

Liaisons douces (Principes facultatifs)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m et seront dégagés de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.



Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons hors des chaussées. Elles devront éviter les surdimensionnements 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 alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons.

Des traverses piétonnes seront organisées pour faciliter l'usage de la marche ou des deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et pas sécurisées.

Exemples de voies sens unique ou alterné, arborées et végétalisées



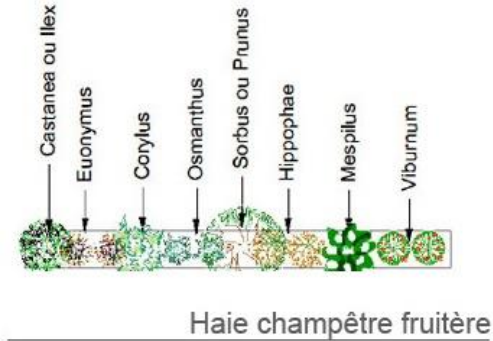
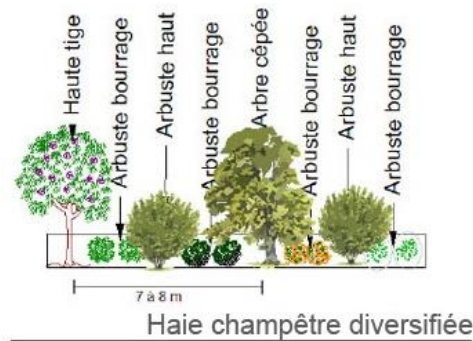
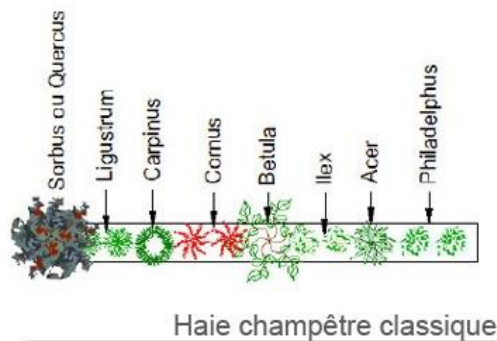
Les espaces collectifs (Principes facultatifs)

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

Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres 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.

Les espaces publics seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec la trame bocagère existante du « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies basses et d'alignements de chênes, frênes, ou châtaigniers.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels).



Les haies (principes obligatoires)

Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type *Thuja*, *Cupressocyparis*, *Chamaecyparis*, sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement 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.

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 clôtures (Principes facultatifs)

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.

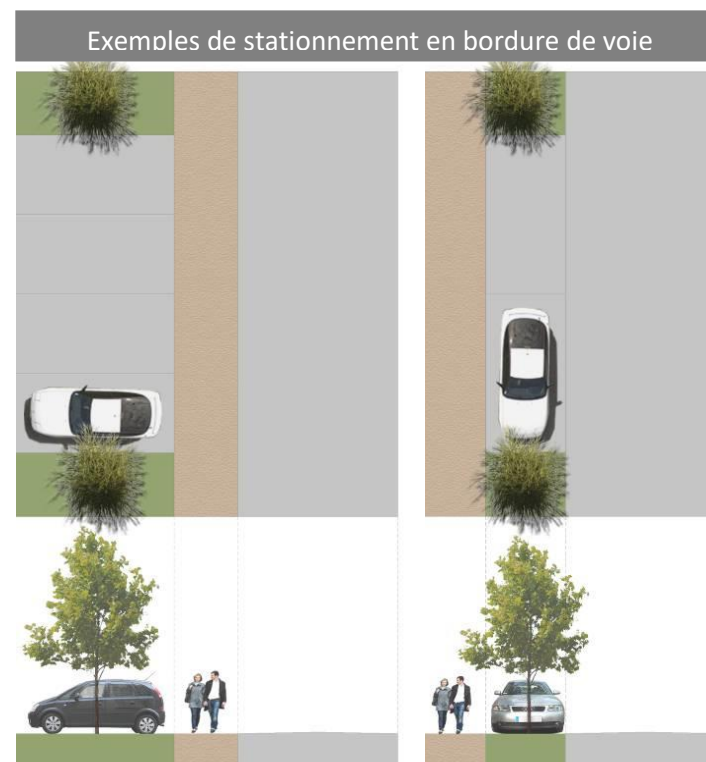
Le stationnement (Principes obligatoires)

Le stationnement automobile doit être une préoccupation. Des places de stationnement publiques 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 et 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.



Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

La gestion de l'eau revêt une importance majeure.

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. Les surfaces des espaces des cheminements autres qu'automobiles principaux, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.

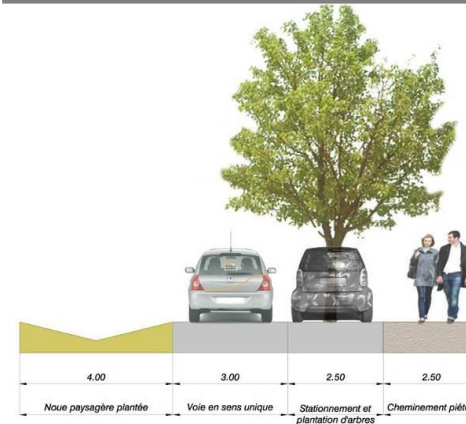
L'**aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- **noue en bordure de voie,**
- **fossé en bordure de voie,**
- **noue ou fossé au cœur des espaces collectifs** centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.

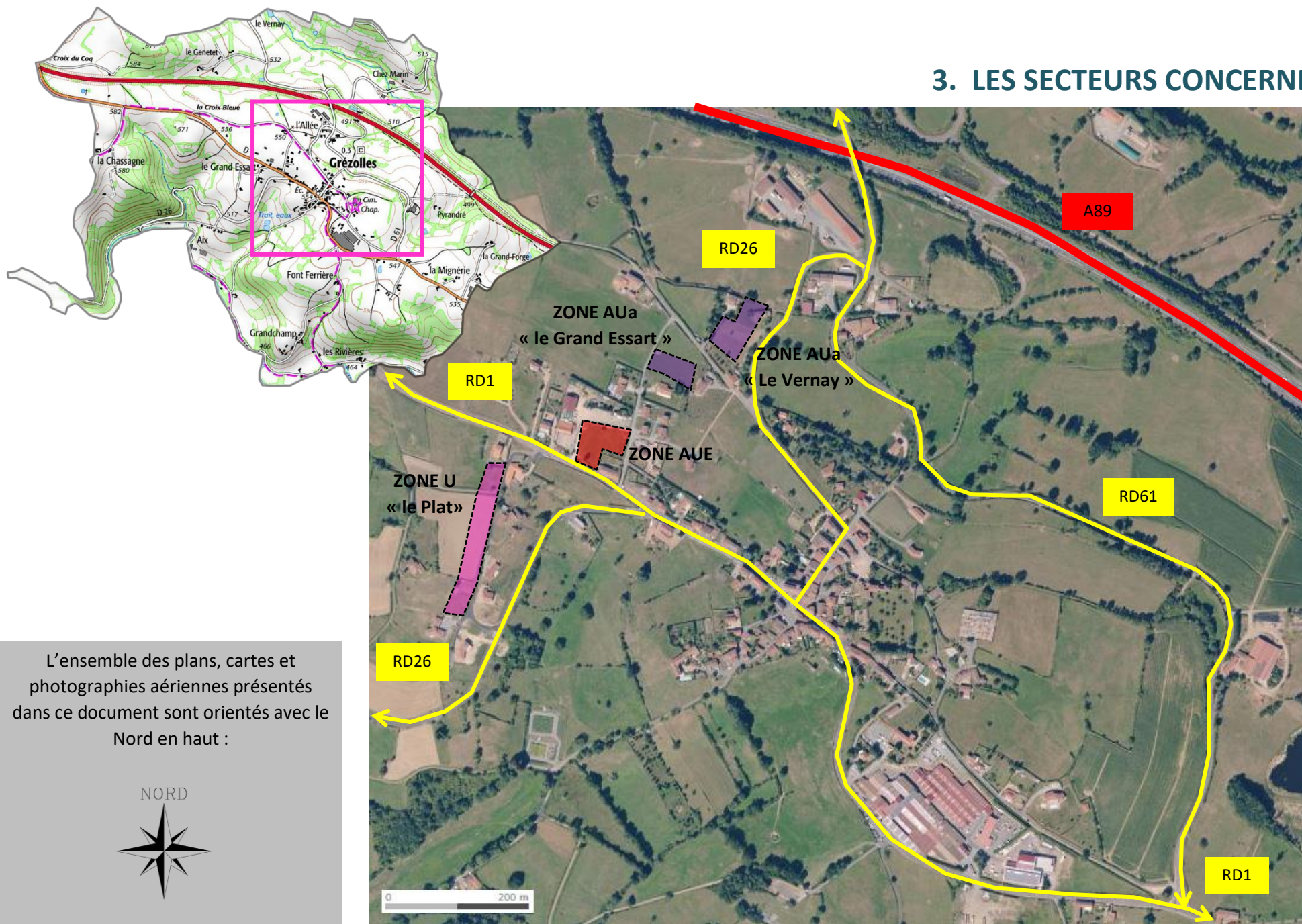
La **rétention à la parcelle**, les habitants devront être orientés vers une solution de gestion des eaux privée à la parcelle par un système de cuve de récupération et de puits perdus.



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



3. LES SECTEURS CONCERNES



L'ensemble des plans, cartes et photographies aériennes présentés dans ce document sont orientés avec le Nord en haut :



4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

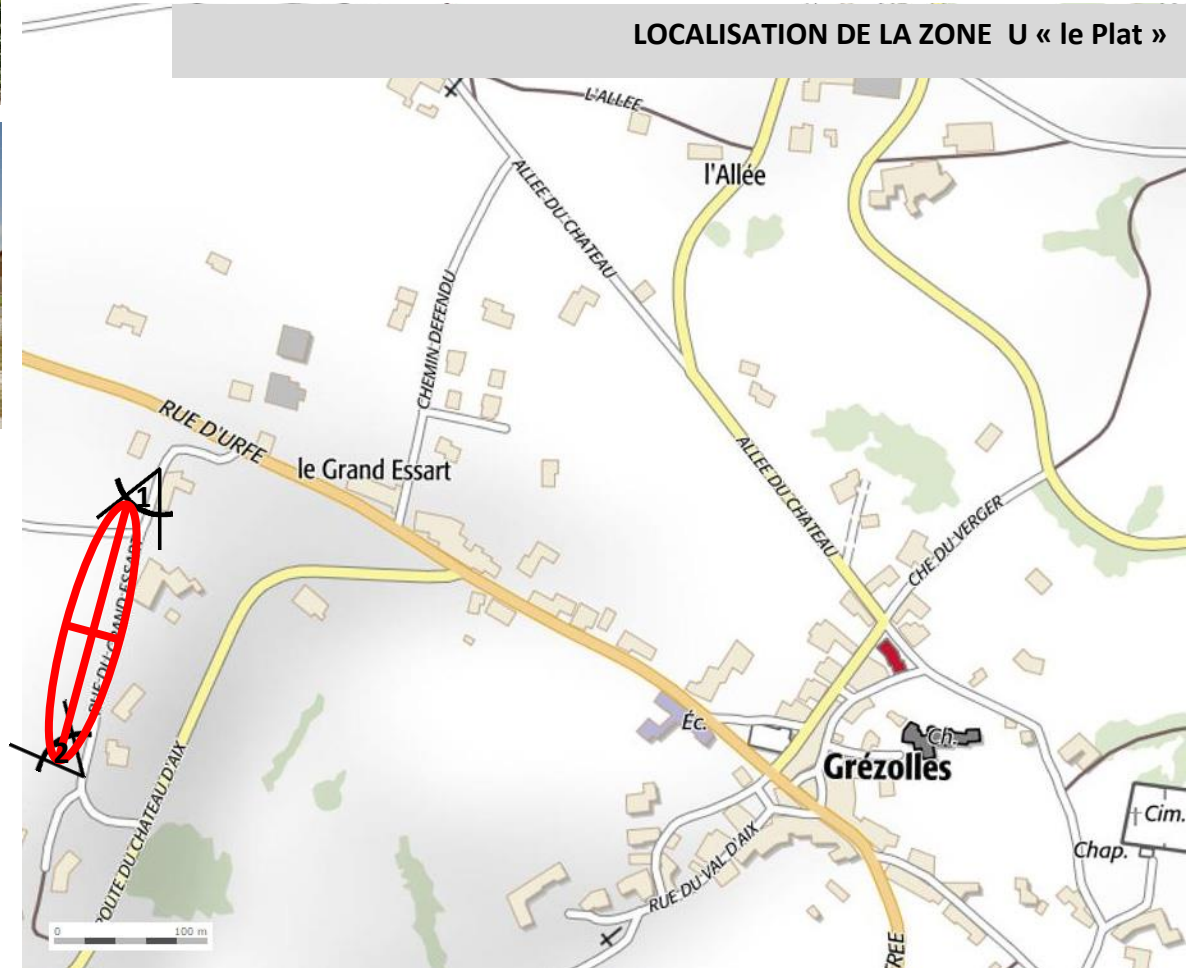
4.1. LES ZONES U

4.1.1. ZONE U « Le Plat »

Situation : Ouest du bourg le long de la rue du Grand Essart

Superficie zone U soumise à orientations : 0,54 ha

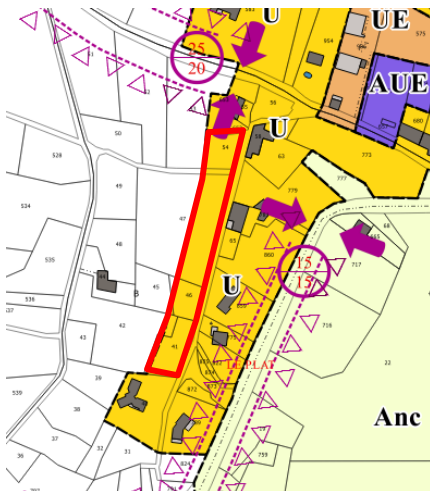
LOCALISATION DE LA ZONE U « le Plat »



1. Vue depuis le Nord de la zone



2. Vue depuis le Sud de la zone



Description de la zone : cette zone se situe le long de la rue du Grand Essart entre les constructions existantes. Elle permettra de conforter le front bâti existant et la transition entre l'espace bâti et les parcelles agricoles.

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

Echéance :

Court terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

Minimale de 12 logements par ha

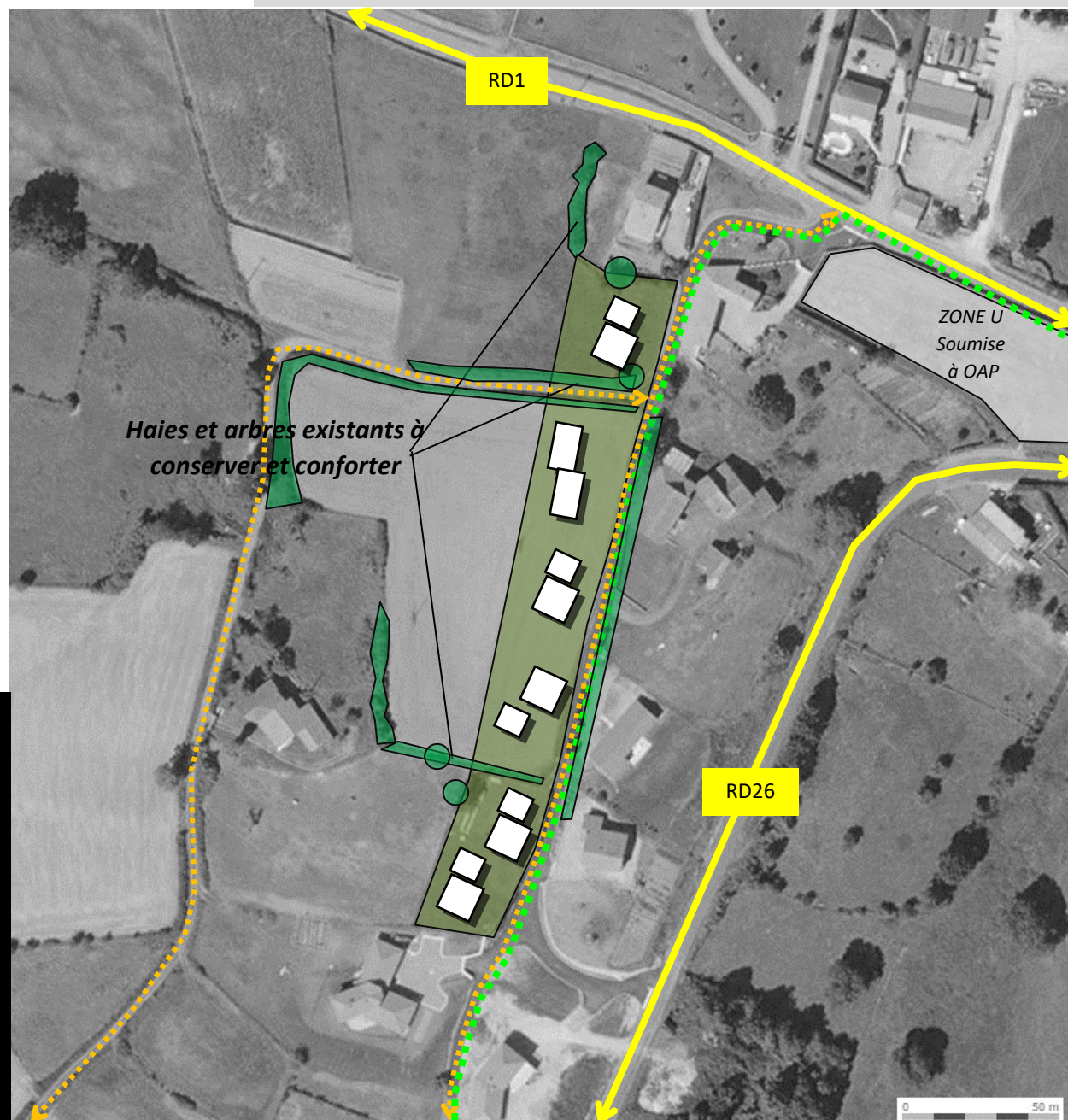
Typologie de construction :








Habitat individuel et/ou groupé

Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul de 3 à 6m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Hauteur maximale des constructions à 10 m pour respecter la silhouette du site.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE U « le Plat »



	Périmètre du secteur concerné par l'OAP
	Principe de desserte automobile principale
	Voie de desserte automobile secondaire
	Cheminement piétons et modes doux
	Frange boisée et arbres à conserver
	et à créer
	Emprise indicative des éléments bâtis

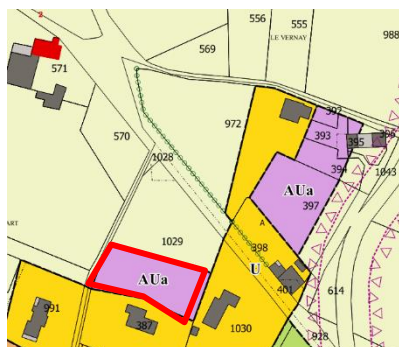
1. Vue depuis le Nord-Ouest de la zone



2. Vue depuis le Nord-Est de la zone



3. Vue depuis le Sud de la zone



Description de la zone :
cette zone se situe au croisement du chemin défendu et de l'allée du château. Clôturé de haies champêtres basses le terrain s'étend sur une vaste étendue plane.

4.2. LES ZONES AUa

4.2.1. ZONE AUa « Le Grand Essart »

Situation : Ouest du bourg au carrefour du chemin défendu et de l'allée du château
Superficie : 0,18 ha

LOCALISATION DE LA ZONE AUa « le Grand Essart »



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

Echéance :

Court terme

Accès automobile :

Accès depuis la voie communale

Densité de construction :

Minimale de 12 logements par ha

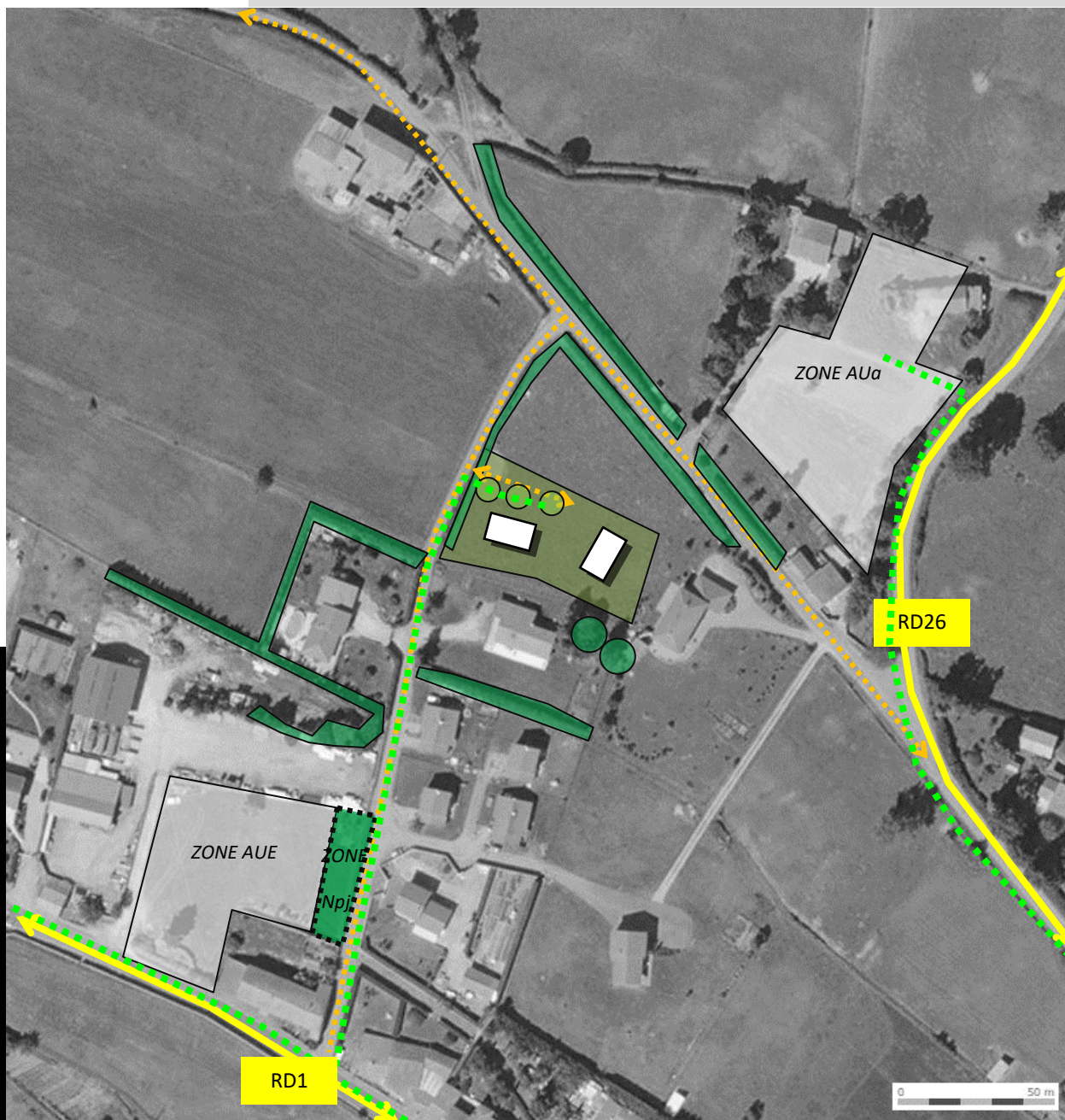
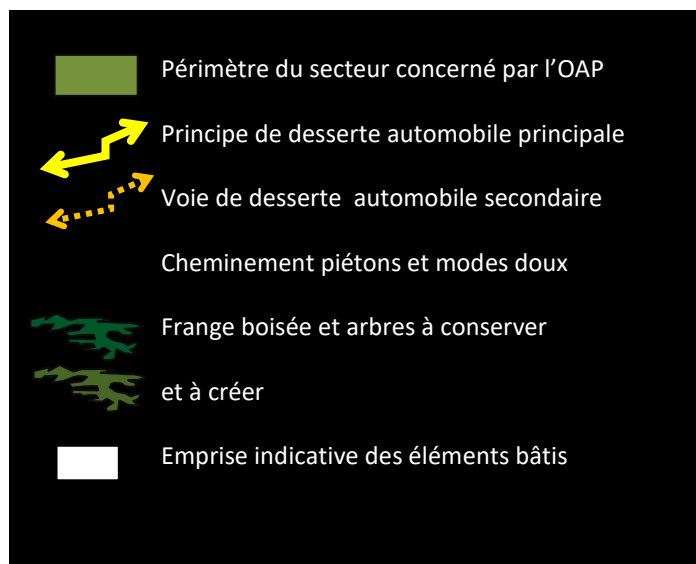
Typologie de construction :

Habitat individuel et/ou groupé

Divers :

- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximale des constructions à 10 m pour respecter la silhouette du site.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa « le Grand Essart »

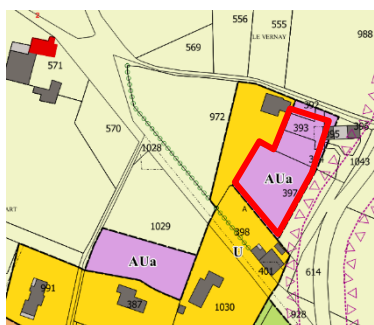




1. Vue depuis le Nord de la zone



2- Vue depuis le Sud de la zone



Description de la zone : Cette zone se situe au Nord en surplomb de la RD26. Ce terrain légèrement en pente est orienté Sud-Ouest.

4.2.2. ZONE AUa « Le Vernay »

Situation : Nord du bourg à gauche de la RD26

Superficie : 0,28 ha

LOCALISATION DE LA ZONE AUa « Le Vernay »



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa « Le Vernay»

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

Echéance :

Court terme

Accès automobile :

Accès depuis l'amorce d'accès existant

Densité de construction :

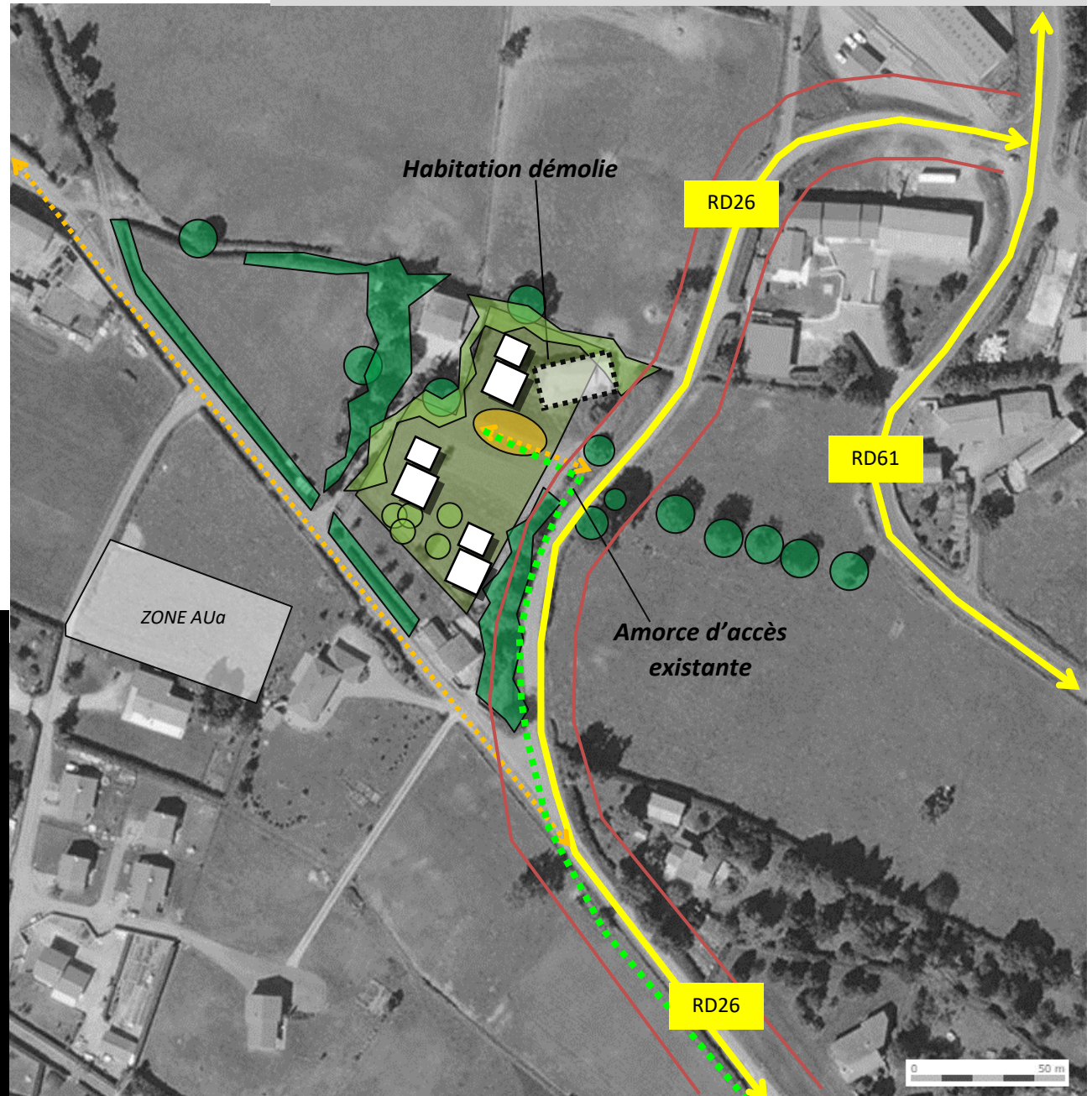
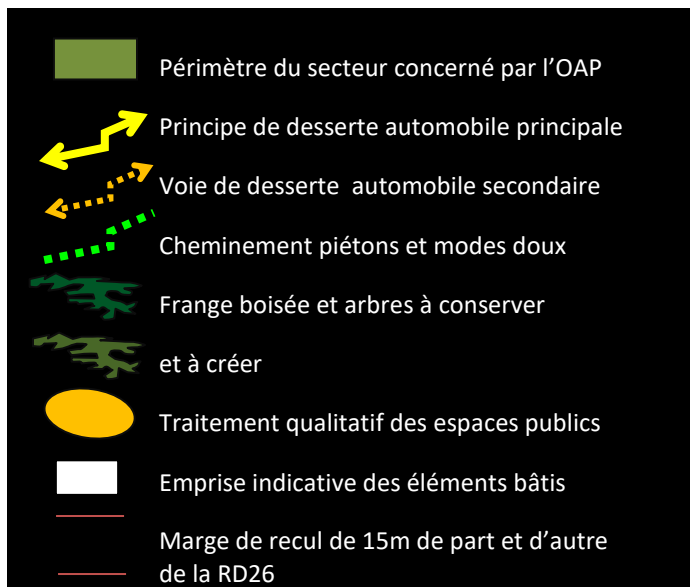
Minimale de 12 logements par ha

Typologie de construction :

Habitat individuel et/ou groupé

Divers :

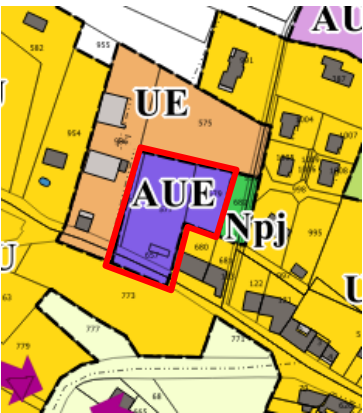
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle.
- Recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximale des constructions à 10 m pour respecter la silhouette du site.



1. Vue depuis le Sud-Ouest de la zone



2- Vue depuis le Sud-Est de la zone



Description de la zone :
Cette zone se situe à l'Ouest du bourg à proximité d'une entreprise de matériaux.

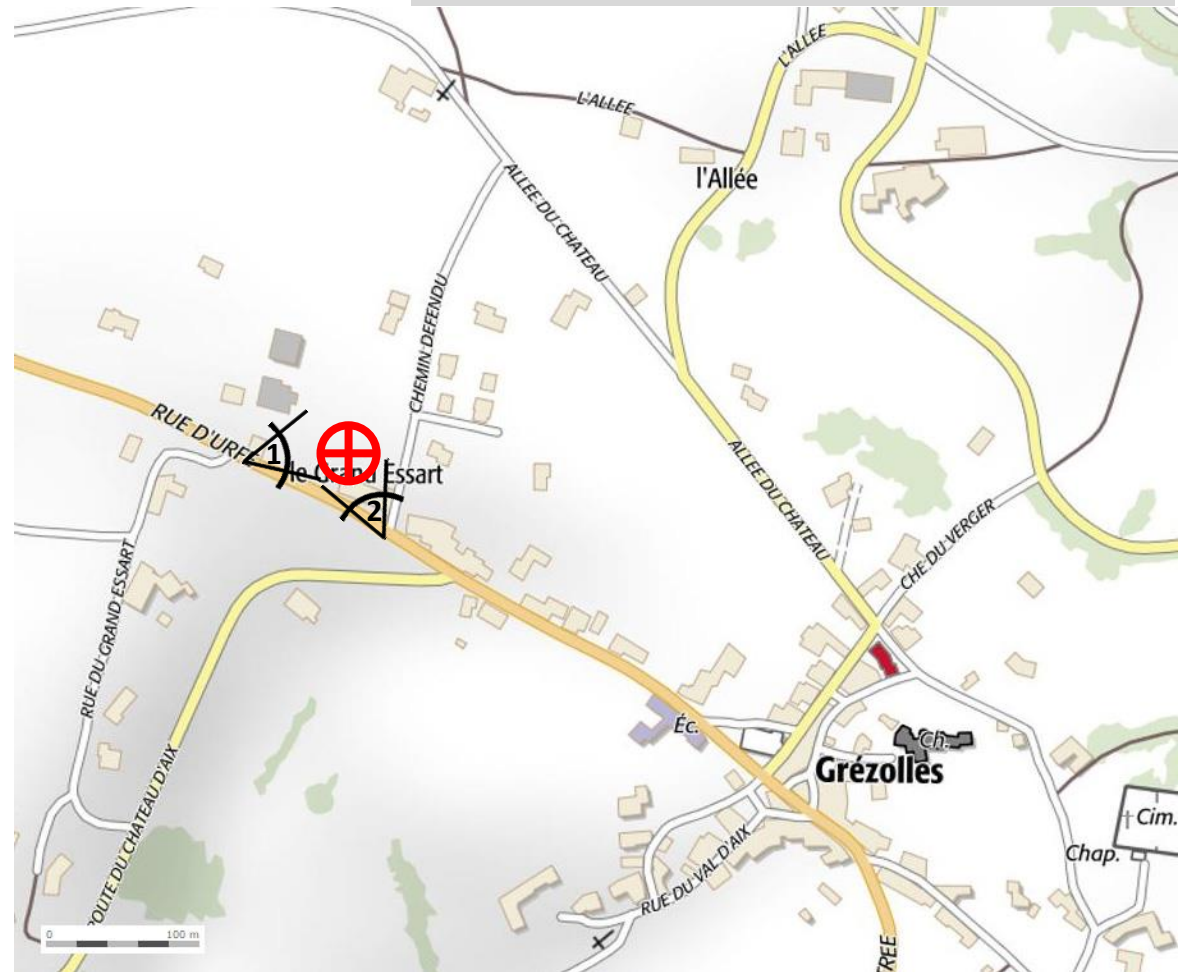
4.3. LA ZONE AUE

4.3.1. ZONE AUE « Le Grand Essart »

Situation : Ouest du bourg à gauche de la RD1

Superficie : 0,30 ha

LOCALISATION DE LA ZONE AUE « Le Grand Essart »



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

Echéance :

Long terme

Accès automobile :

Accès existant depuis la RD1

Voie existante à élargir

Typologie de construction :

Bâtiment d'activités

Divers :

- Extension d'un secteur à vocation économique
- Recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques
- Hauteur maximale des constructions à 10 m

