

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE MALLEVAL



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME
ET D'ARCHITECTURE CELINE GRIEU

SOBERCO ENVIRONNEMENT

SOBERCO ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	29 novembre 2016	11 janvier - 12 février 2018	3 mai 2018

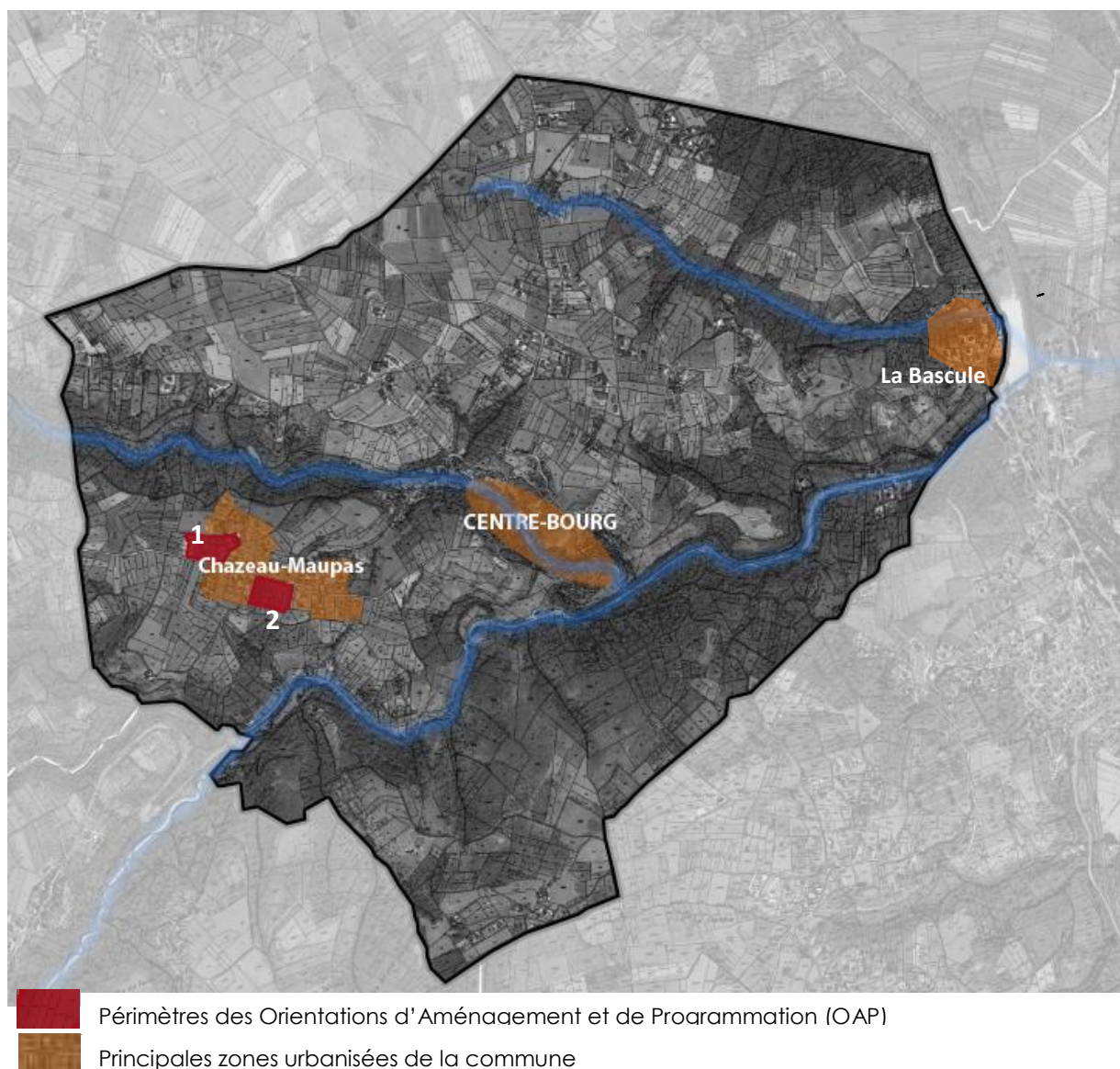
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à encadrer le développement urbain des secteurs identifiés comme stratégiques et prioritaires dans le cadre du projet de la commune. En application des grands objectifs du PADD, elles visent à favoriser la qualité et la cohérence urbaines des aménagements à venir.

Elles énoncent des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui **s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs d'OAP concernés.**

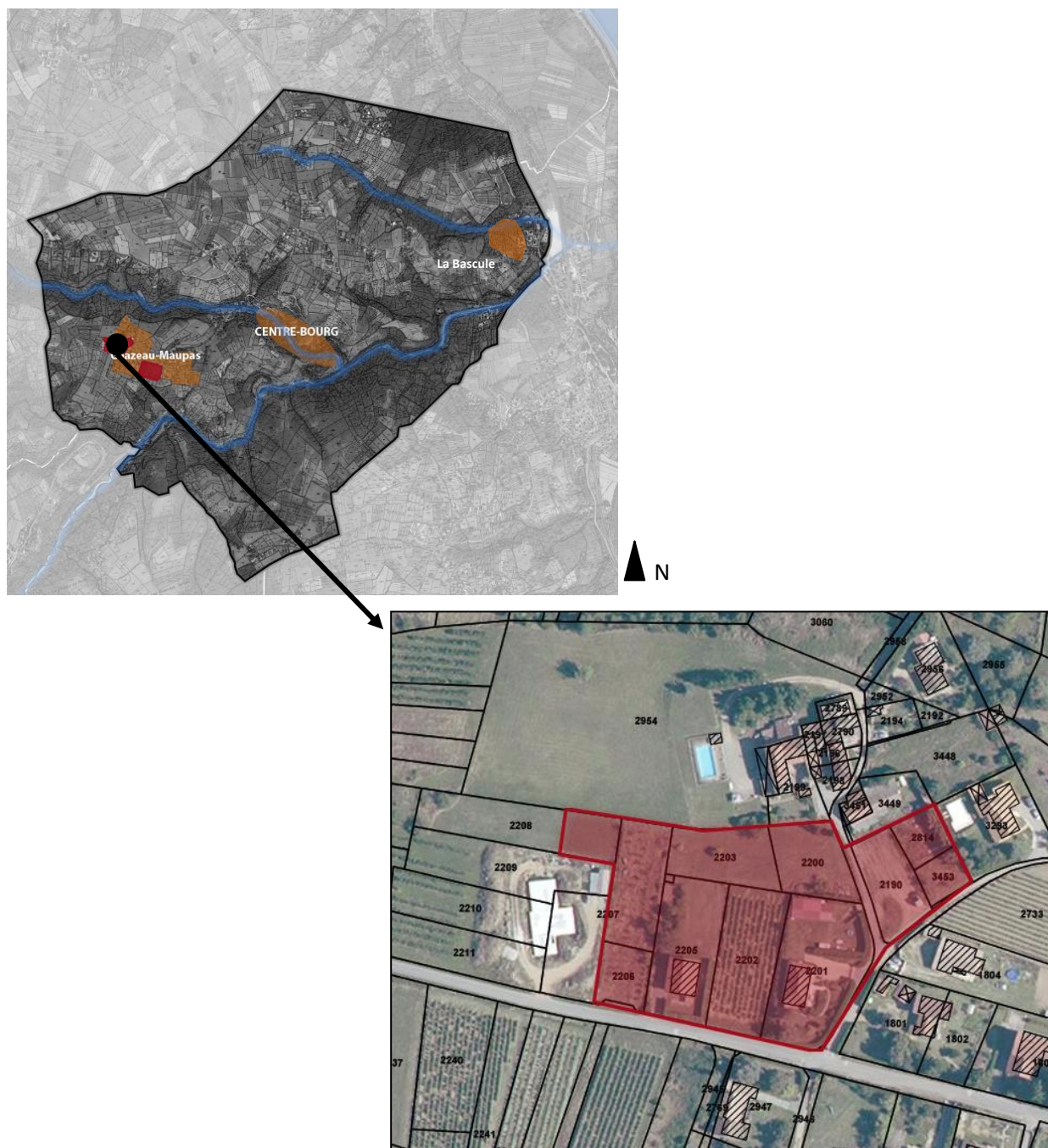
En complément des dispositions incluses dans le règlement (pièce n°5), les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au sein des périmètres concernés devront ainsi respecter l'esprit des principes inclus dans les OAP.

Afin de permettre le développement de la commune dans un contexte de fortes contraintes pesant sur le centre-bourg, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à renforcer la polarité du plateau sont mises en places dans le présent PLU de la commune de Mallevial :

- l'OAP n°1, représentant un périmètre de 0,7 ha (partiellement construit) sur le hameau de Chazeau,
- l'OAP n°2, d'une surface d'environ 1 ha sur le hameau de Maupas, dans le prolongement du hameau de Chazeau.



OAP n°1 : Chazeau



Environ 0,7 ha, immédiatement urbanisables, répartis sur 11 parcelles cadastrées A n°2190, 2200, 2201, 2202, 2203, 2205, 2206, 2207, 2208, 2814, 3453 et enserrées dans le hameau de Chazeau et ses récentes extensions pavillonnaires.

• Localisation et enjeux d'aménagement

Le périmètre de l'OAP n°1 se situe au coeur du hameau ancien de Chazeau, qui accueille une ferme en pierre de pays rénovée, quelques vignes et des maisons récentes ou contemporaines. Ce hameau, quoique physiquement coupé du centre-village, jouxte le hameau de Maupas avec lequel il forme le deuxième plus gros ensemble urbain de la commune, après le centre-village. Desservi par un réseau d'assainissement collectif propre, et disposant d'une station d'épuration dimensionnée pour accueillir 250 équivalent habitants (contre environ 130 actuellement), il constitue, dans le cadre de la prise en compte du Schéma de secteur de la Côtière rhodanienne, le secteur de développement prioritaire et stratégique de la commune, en s'affranchissant des caractéristiques topographiques et patrimoniales bloquant le développement du centre-bourg.

• Principes d'aménagement

- Densifier la seconde poche d'urbanisation de la commune et y créer une micro-polarité de quartier

Compte tenu du caractère partiellement construit du secteur, où alternent des "dents creuses" (terrains nus non construits) et des lots pavillonnaires, l'objectif consiste à venir parachever son urbanisation, en accueillant de nouveaux logements au coeur des limites de l'enveloppe urbaine formée par les constructions existantes, sans générer d'extension supplémentaire au détriment des espaces naturels et agricoles. Ainsi, l'ensemble des nouveaux logements édifiés dans le périmètre de l'OAP se situera sur un terrain bordé de constructions sur au moins deux de ses côtés, de manière à ne pas altérer la fonctionnalité écologique et agricole du territoire.

Pour répondre à des besoins en logements qui, compte tenu de son évolution démographique, se diversifient, la commune envisage d'aménager, sur un terrain qui lui appartient (au carrefour de la voie communale et de la voie d'accès à la ferme en pierres rénovée, aux volumétries prononcées (ferme pélussinoise en "U" de hauteur R+1), une opération de logements en intermédiaire ou petit collectif de hauteur R+1.

- Aménager une voie de desserte permettant d'optimiser l'organisation des lots et du bâti (accès, organisation des parcelles, orientation des logements...)

Le caractère morcelé des terrains disponibles ne doit pas empêcher une desserte et un aménagement cohérents de la zone, en limitant notamment les impasses et le nombre d'accès débouchant directement sur la route de Bessey.

L'objectif consiste à regrouper le plus possible les débouchés sur la voie communale située dans la partie Est du périmètre, au moyen d'une voie de desserte transversale Est-Ouest longeant le périmètre sur sa partie Nord, pour desservir les parcelles depuis le Nord.

Aucune création supplémentaire d'un accès direct sur la route de Bessey ne sera acceptée, les débouchés sur cette route devant se faire par le biais de voies déjà existantes (communale ou privée).

Cette organisation devra permettre de **localiser en priorité les accès aux habitations au Nord des parcelles, de façon à favoriser la performance énergétique des logements, en visant une orientation des pièces de vie vers le Sud : les porteurs de projets seront incités à réaliser de vastes terrasses et jardins côté Sud, sur lesquels s'ouvrent les logements.**

En outre, la réalisation de la voie de desserte au Nord devra permettre de marquer une transition non bâtie de qualité entre les nouvelles constructions et la lisière du hameau, et d'éviter, côté Nord, de se heurter à des "fonds de parcelles "délaiés" et dont les constructions, orientées au Sud, risquent de se détourner (engendrant le risque d'un entretien médiocre). **Un traitement paysager de la voie sera exigé.**

- Implantations et formes des bâtiments

L'ensemble des logements devra s'implanter de façon à favoriser l'apport d'ensoleillement depuis le Sud.

L'implantation sur limite parcellaire sera favorisée dans le respect des règles édictées à l'article UB 7 du Règlement (pièce n°5), de façon à optimiser le fonctionnement et l'usage des jardins et espaces extérieurs privatifs et à réduire les "espaces perdus".

Les constructions auront une hauteur limitée à R+1.

- Densité et programmation

Il est attendu **une densité moyenne d'environ 20 logements sur l'ensemble du périmètre, soit un potentiel d'environ une quinzaine de logements**, dont une partie en logements intermédiaires¹ et une partie en individuels.

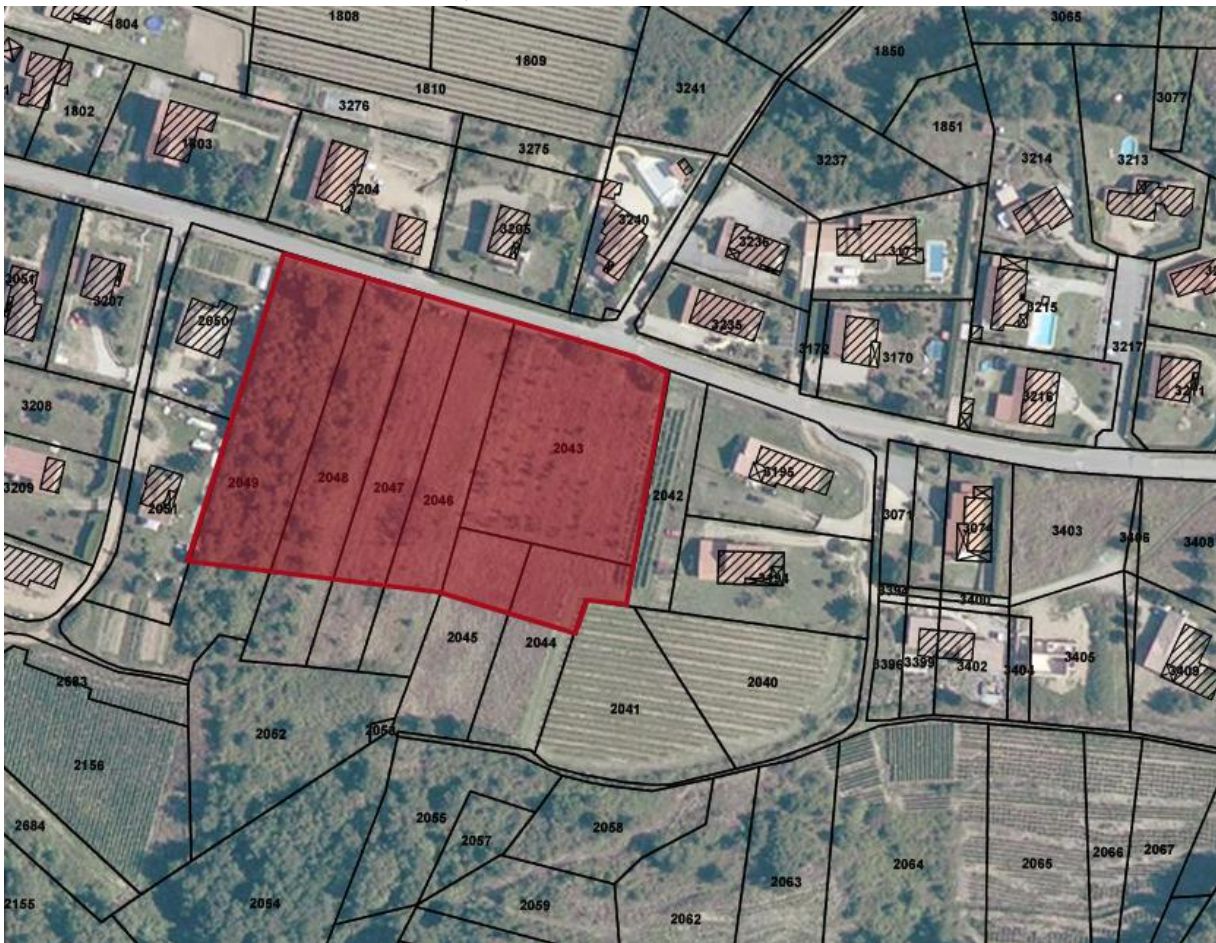
Le périmètre de la zone sera soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui **exigera, en application de l'article UB 2 du Règlement (pièce n°5) que toute opération de 4 logements et plus comprenne au moins 20 % de surface de plancher dédiée à des logements abordables** (voir définition au Titre 7 du Règlement (Pièce n°5 du PLU)).

¹ se reporter aux principes de l'habitat intermédiaires figurant en page 12 du présent document des OAP

- **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**
(opposable dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Espaces végétalisés privés (cœurs d'îlots) à maintenir ou à créer
-  Zones d'implantation bâtie
-  Principes d'accès et de desserte à créer
-  Localisation préférentielle des accès aux logements



MALLEVAL – Plan Local d'Urbanisme – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

• Localisation et enjeux

Le périmètre de l'OAP n°2 se situe au cœur du hameau de Maupas, qui accueille la plupart des constructions réalisées sur la commune ces 20 dernières années (habitat individuel pavillonnaire). Constitué de prairies et de friches arbustives inexploitées, il est bordé sur 3 de ses côtés par ce type de constructions, qui se sont développées le long de la route de Bessey, qui marque la limite Nord du périmètre.

Ce secteur pavillonnaire, physiquement coupé du centre-village, jouxte le hameau de Chazeau avec lequel il forme le deuxième plus gros ensemble urbain de la commune, après le centre-village. Desservi par un réseau d'assainissement collectif propre, et disposant d'une station d'épuration dimensionnée pour accueillir 250 équivalent habitants (contre environ 130 actuellement), il constitue, dans le cadre de la prise en compte du Schéma de secteur de la Côtière rhodanienne, le secteur de développement prioritaire et stratégique de la commune, en s'affranchissant des caractéristiques topographiques et patrimoniales bloquant le développement du centre-bourg.

• Principes d'aménagement

- Densifier la seconde poche d'urbanisation de la commune et y créer une micro-polarité de quartier

L'objectif du développement de Maupas est complémentaire du développement de Chazeau. Il s'inscrit dans la même logique de confortement d'une poche d'urbanisation majeure à l'échelle de la commune, tout en constituant une opportunité peut être plus importante que sur Chazeau de mener une opération d'aménagement d'ensemble, disposant d'une cohérence urbaine intéressante dans l'objectif de redonner un peu d'animation et de vie urbaine à ce secteur très majoritairement pavillonnaire, caractérisé par l'absence de tout espace de rencontres et d'échanges à l'échelle du quartier et par une forte distanciation des logements vis-à-vis de l'espace public. Il s'agit aussi d'encourager la densification des logements, pour respecter les objectifs supra-communaux et réduire l'impact du développement communal sur l'espace agricole et naturel, tout en diversifiant légèrement l'offre produite pour répondre à des typologies de ménages qui se diversifient elles aussi.

- Aménager une voie de desserte permettant d'optimiser l'organisation des lots et du bâti (accès, organisation des parcelles, orientation des logements...)

L'ensemble homogène formé par les 7 parcelles disponibles impose une opération d'aménagement d'ensemble et une réflexion commune à l'échelle des 7 parcelles, de façon à limiter les espaces de voiries et les débouchés sur la route de Bessey, et à optimiser l'implantation des logements en tenant compte de l'exposition des terrains.

L'aménagement devra prévoir une voie de desserte à sens unique disposant d'une entrée et d'une sortie indépendantes permettant de réduire la largeur d'emprise de la chaussée dédiée à la circulation des véhicules motorisés, pour favoriser la réduction des eaux de ruissellement et l'infiltration dans le sol en réduisant les surfaces imperméabilisées.

Cet aménagement permettra en outre de limiter le nombre de sorties sur la route de Bessey à une seule, et donc de limiter les nuisances à la circulation.

La voie s'organisera selon un "U" connecté à la route de Bessey.

La voie en forme de "U" sera bordée, sur sa limite Sud, par des constructions dont le retrait par rapport à la voie sera limité à un maximum de 5 m permettant le stationnement d'un véhicule et la gestion des entrées dans les logements par la façade Nord. Cette implantation devra permettre de favoriser la performance énergétique des logements, en visant une orientation des pièces de vie vers le Sud : les porteurs de projets seront incités à réaliser de vastes terrasses et jardins côté Sud, sur lesquels s'ouvrent les logements.

A l'Est et à l'Ouest de la voie (branches connectées à la route de Bessey), les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie, de façon à préserver l'usage des jardins privatifs en fonds de parcelles en tenant compte des faibles largeurs laissées par la configuration des terrains.

- Implantations et formes des bâtiments

Les constructions aménagées dans la bande de constructibilité principale définie à l'article UAb 6 du règlement (pièce n°5) prendront de préférence la forme de logements individuels groupés ou intermédiaires en R+1.

Les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité principale, en fond de parcelle, s'implanteront à proximité de la voie aménagée et dégageront les fonds de parcelles, au contact de la zone agricole et à proximité du rebord de plateau, de toute construction.

La limite entre la zone Aub de l'OAP et la zone Av de l'espace viticole situé au Sud du périmètre sera préférentiellement plantée de haies arbustives composées d'essences locales variées.

Elles prendront la forme de logements individuels ou groupés qui s'implanteront préférentiellement en limite parcellaire, dans le respect des règles édictées à l'article Aub 7 du Règlement (pièce n°5), de façon à optimiser le fonctionnement et l'usage des jardins et espaces extérieurs privatifs et à réduire les "espaces perdus". Ces constructions auront une hauteur limitée à R+1.

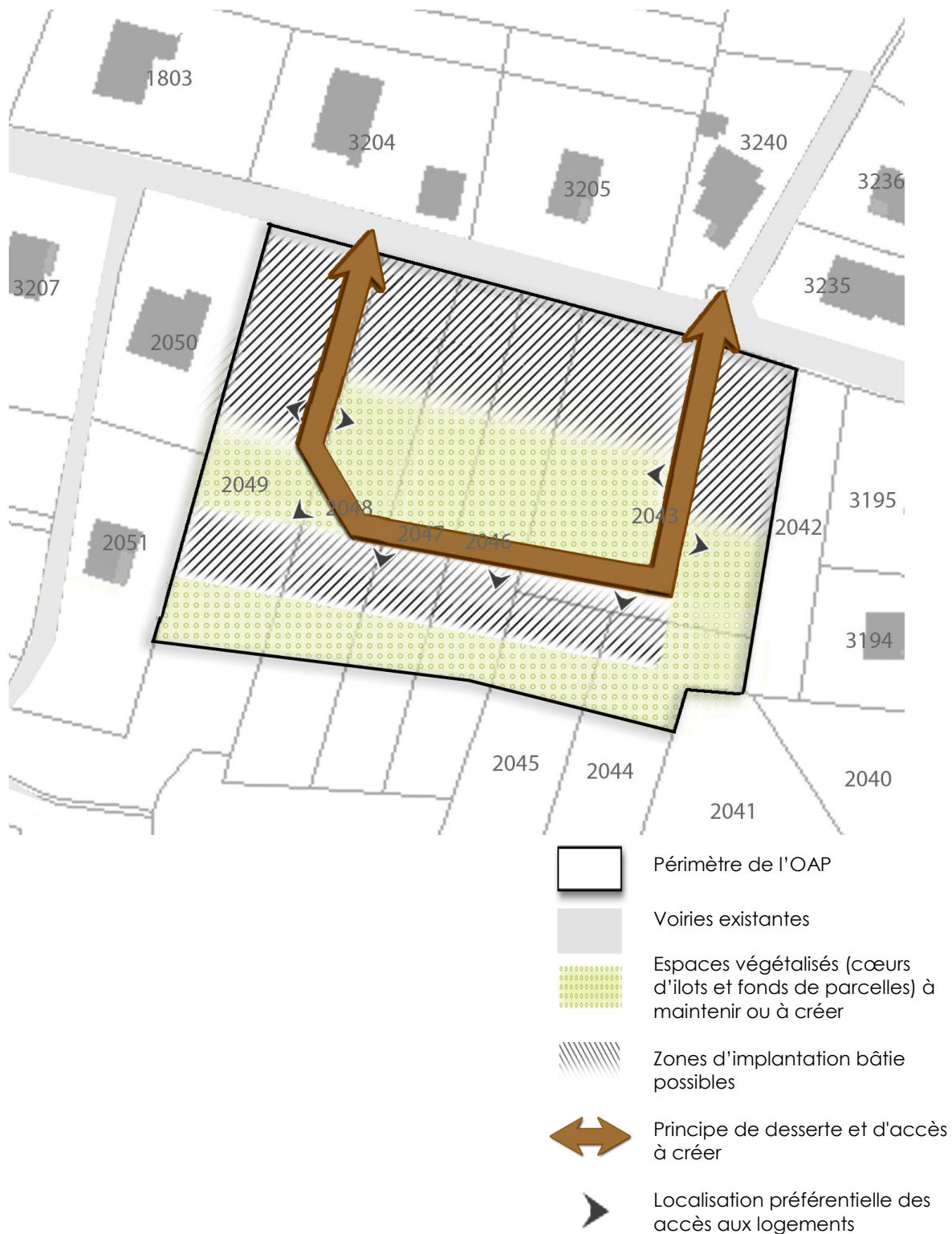
- Densité et programmation

Il est attendu **une densité moyenne d'environ 20 logements sur l'ensemble du périmètre, soit un potentiel d'environ 20 logements**, dont une partie en logements intermédiaires² ou groupés (le long de la route de Bessey) et une partie en individuels.

Le périmètre de la zone sera soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui **exigera, en application de l'article Aub 2 du Règlement (pièce n°5) que toute opération de 4 logements et plus comprenne au moins 20 % de surface de plancher dédiée à des logements abordables** (voir définition au Titre 7 du Règlement (Pièce n°5 du PLU)).

² se reporter aux principes de l'habitat intermédiaires figurant en page 12 du présent document des OAP

- **Schéma de principe pour l'aménagement du secteur**
(opposable dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



❖ **Les principes de l'Habitat intermédiaire souhaités dans le cadre des OAP :**

espaces extérieurs privatifs généreux (rez-de-jardins, toits terrasses - "maisons sur le toit"...), individualisation des accès, commodités au logement (garage, remise...)

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?

