

Commune de
MARS



(Département de La Loire)

ELABORATION DU

P.L.U

Révision allégée :



APTITUDES AMENAGEMENT

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

aptitudes.amenagement@orange.fr



1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé par DCM le 18 Octobre 2017
Révision sous format allégée : approuvée par
DCM du 28 Septembre 2023

Sommaire

1. Préambule	2
1.1. Portée réglementaire des OAP	2
1.2. Représentation des OAP	2
2. Localisation des secteurs concernés	3
3. Principes d'aménagement généraux	4
4. Principes d'aménagement particulier	5
5. Simulation indicative d'aménagement	6
6. Annexe : Adapter la construction à la pente	7

1. PREAMBULE

1.1. Portée réglementaire des OAP

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

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

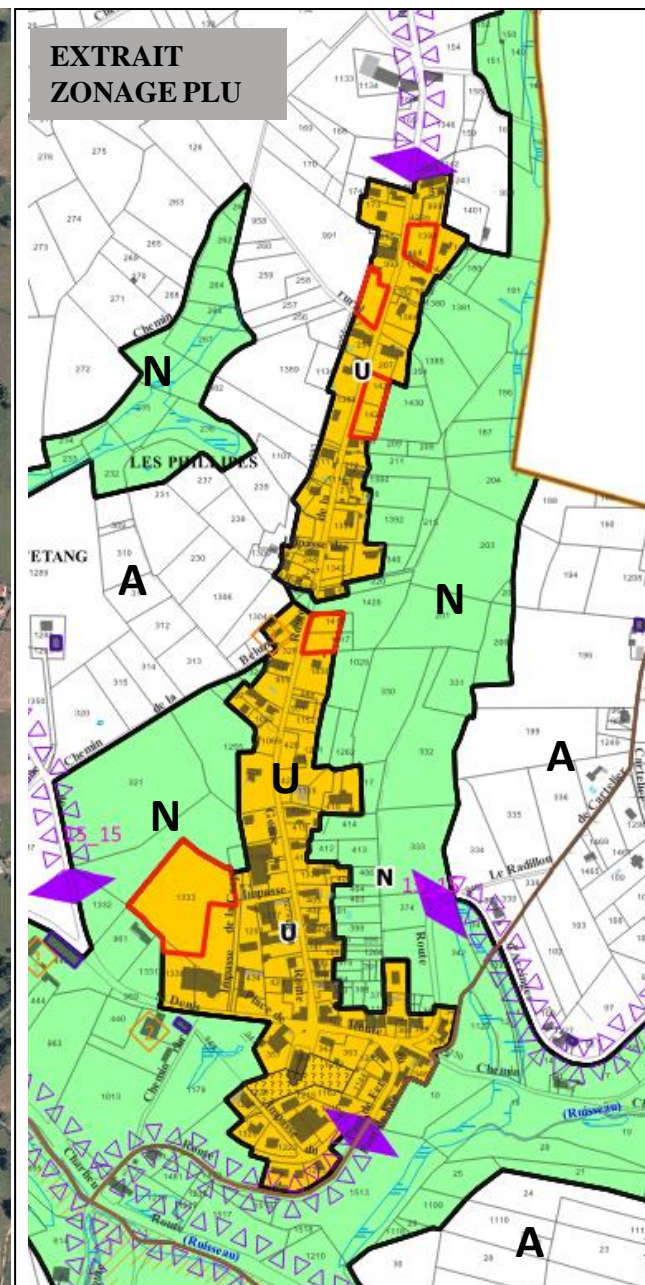
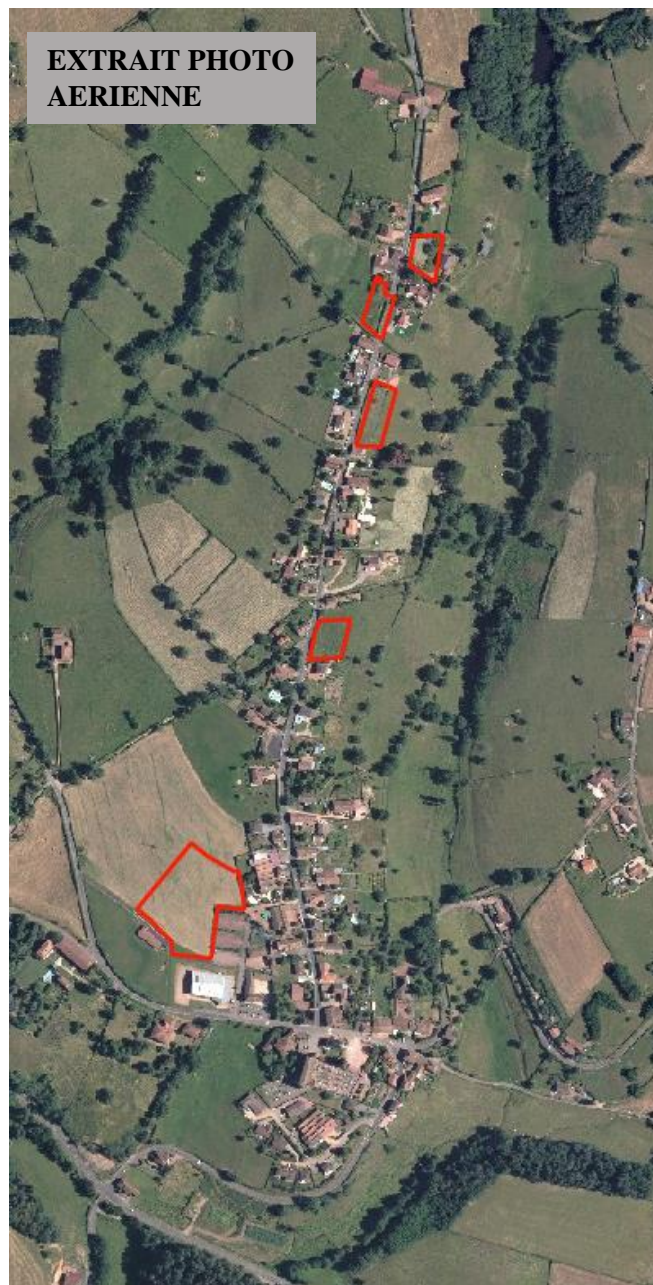
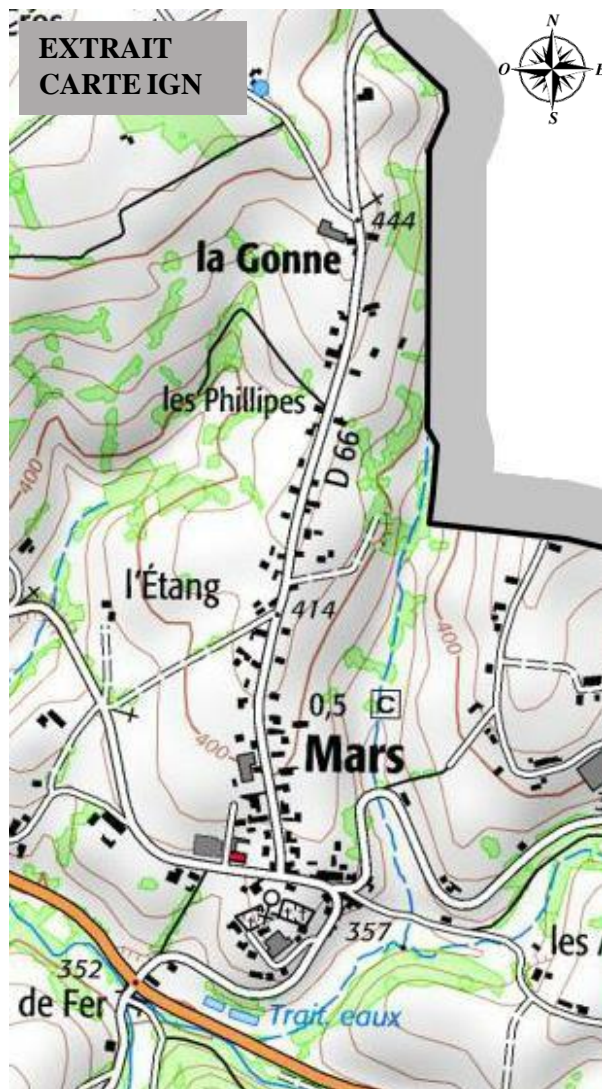
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

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. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS



Les secteurs concernés par les présentes OAP concernent la quasi-totalité des tènements non bâtis situés dans la zone U du PLU. Il s'agit de 5 petits îlots compris entre 1421m² et 9 150m²

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX

Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de **créer un nouveau vocabulaire villageois**, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à privilégier sont :



- Inscription dans un paysage rural avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères,
- 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 notamment le long de la RD 66, d'espaces verts.

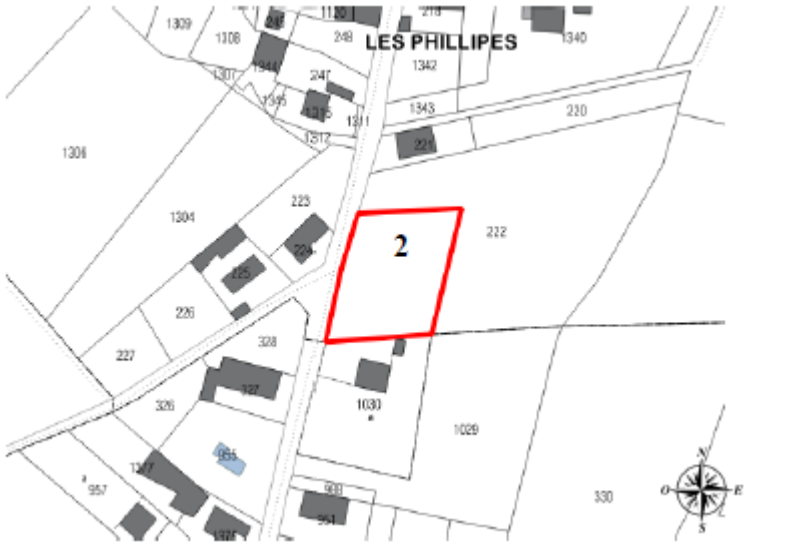

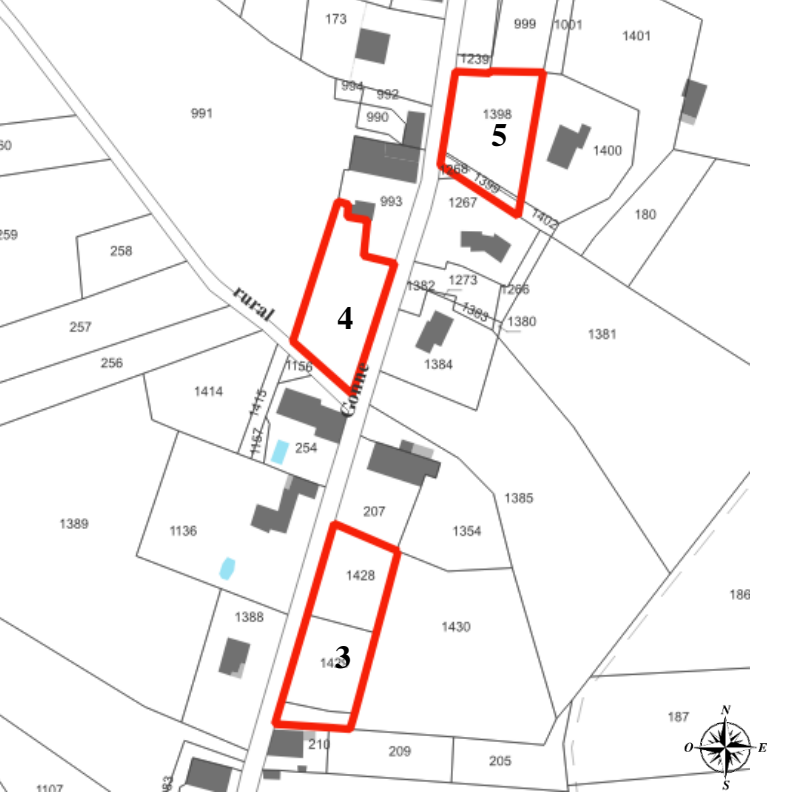

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.

Les principes du développement durable seront privilégiés :

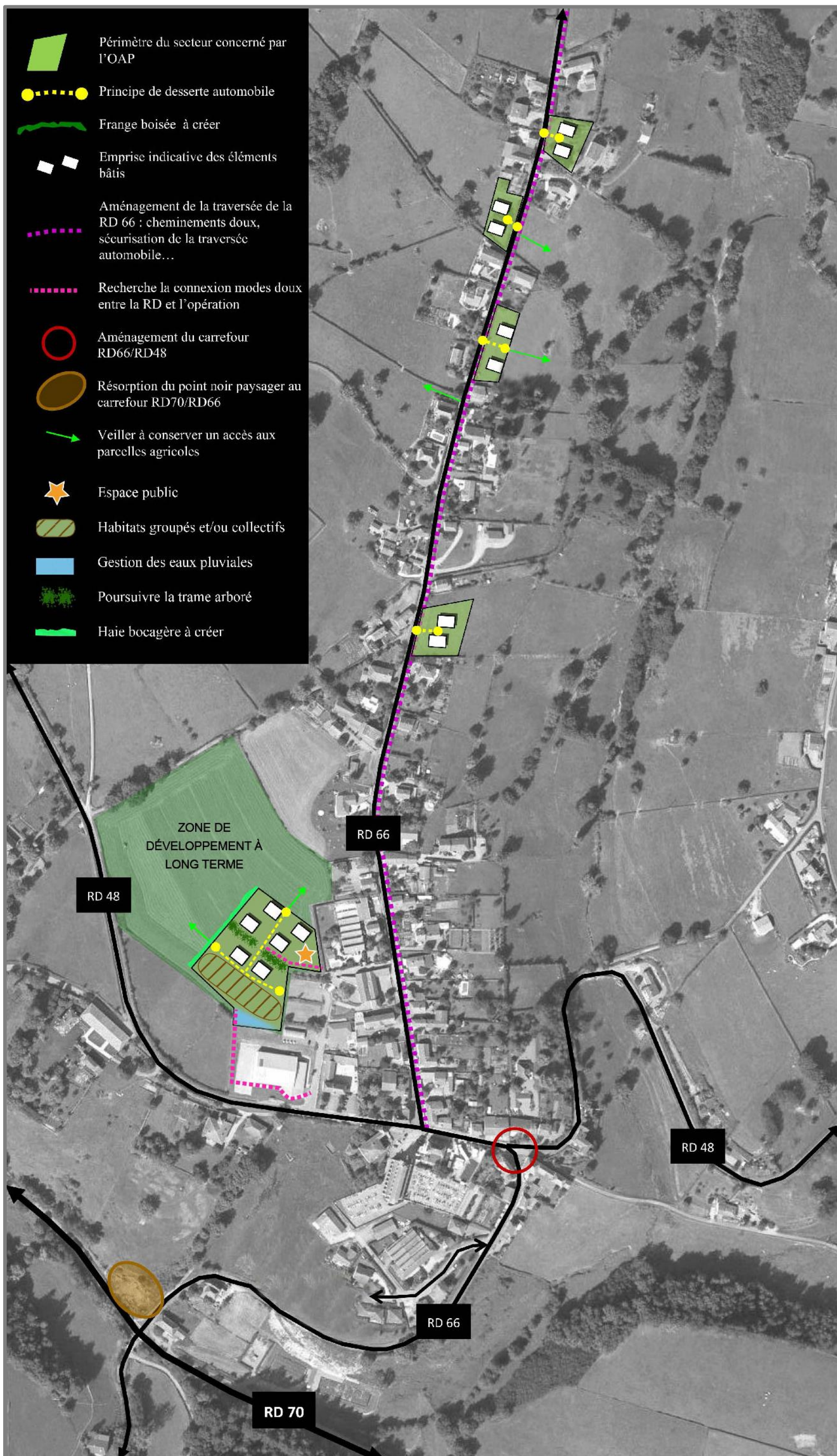
- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- gestion des eaux de ruissèlement : la gestion de l'eau revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels... .
- choix d'essences locales adaptées pour les haies, arbres d'ornement, espaces verts

4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PARTICULIER

N°	SECTION PARCELLE(S)	SURFACE (m ²)	EXTRAIT CADASTRE	PHOTO	PRINCIPES D'AMENAGEMENT
1	A 1327 A 1330 EN PARTIE A	9 240			<p>Densité : 11 logements minimum</p> <p>Typologie des constructions : Les bureaux et services sont admis s'ils constituent un local de faible importance, accolé à l'habitation. Au moins 40% sous forme de logements individuels groupés et/ou de logements intermédiaires ou petit collectif. Pour la réalisation d'une partie de ces logements, l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite sera recherchée. Ces logements individuels groupés et/ou intermédiaires et/ou petit collectifs seront implantés sur la partie Sud du secteur. Favoriser l'intégration des constructions dans la pente, en limitant les terrassements et les déblais/remblais, pour une meilleure intégration paysagère de l'opération : se reporter à l'annexe. limiter la hauteur au R+1 et privilégier les opérations de plain-pied ou de demi-niveau permettant l'insertion dans la pente, sur la partie Nord.</p> <p>Accès : Accès principal de l'opération à prévoir depuis le parking de la salle des sports. Prévoir la desserte d'une future opération, sur les parties Nord et Ouest de l'opération Raccorder en modes doux l'opération à la route de la Gonne (RD66) par l'impasse de la Cabine, à l'impasse de la Coopé par l'espace de stationnement existant et par l'aménagement d'un cheminement à l'Ouest de la salle des sports.</p> <p>Autres principes à préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales s'implanteront en parallèle des courbes de niveaux. Les toitures terrasses seront réservés aux logements collectifs et végétalisées - De part et d'autre de l'impasse sur la partie Nord, les constructions devront être implantées en quinconce, afin de retrouver l'esprit « rue » similaire à la route de la Gonne - Conserver un espace tampon entre la salle des sports et l'opération, pouvant être utilisé pour la gestion des eaux pluviales - Envisager la création d'un espace public de type aire de jeux, jouant un rôle de transition entre le tissu existant et l'opération et contribuant à l'accroche de l'opération au centre bourg - Privilégier l'emploi de matériaux perméables et limiter l'imperméabilisation des sols, - Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales - Accompagner la transition entre espace agricole et espace urbain : <ul style="list-style-type: none"> • Par la création d'une haie bocagères d'essences locales et diversifiées sur les limites extérieures Ouest et Nord de l'opération • Par la poursuite de la trame végétale existante sur l'espace de stationnement, côté Est, sur l'opération • Par le recours aux clôtures sous forme de grillage, plus perméables et facilitant l'intégration paysagère de l'opération, éventuellement d'une haie bocagère - Mutualiser les espaces de stationnement visiteurs avec le parking présent sur la partie Est.

N°	SECTION PARCELLE(S)	SURFACE (m ²)	EXTRAIT CADASTRE	PHOTO	PRINCIPES D'AMENAGEMENT
2	A 222	1654			<p>Densité : 5 logements minimum</p> <p>Typologie de logements : Logements individuels/individuels groupés</p> <p>Accès : Depuis la voie communale existante</p> <p>Autres principes à respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recul des constructions de 15 m min de l'axe de la RD66 • Hauteur des constructions : R+1 maximum • Adaptation des constructions à la pente (cf.annexe)
3 4 5	A 1429, 1428 A 991 1000	1974 1418 1443			<p>Densité : Tènement n°3 : 2 logements minimum Tènement n°4 : 2 logements minimum Tènement n°5 : 2 logements minimum</p> <p>Typologie de logements : Logements individuels/individuels groupés</p> <p>Accès : Depuis la RD66 : un seul accès nouveau par tènement</p> <p>Autres principes à respecter : -</p>

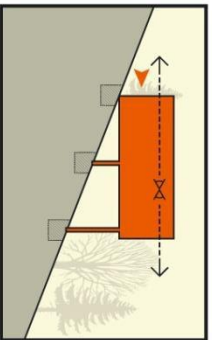
5. SIMULATION INDICATIVE



6. ANNEXE : Adapter la construction à la pente

SE SURELÉVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis

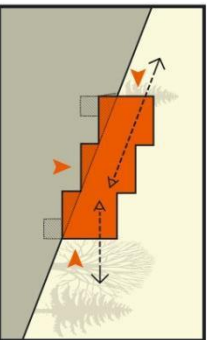


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

- AVANTAGES**
- respect du terrain naturel / impact minimum
 - volume faible des déblais
 - dégagement des vues / prise d'altitude
 - ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
 - espace résiduel utilisable
 - adaptation aisée au pentes extrêmes et aux terrains complexes
- CONTRAINTES**
- accès direct limité / accès au terrain plus complexe
 - technicité ou coût éventuel du système porteur
 - exposition au vent
 - volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

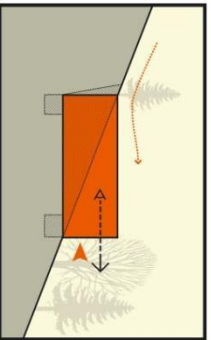


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

- AVANTAGES**
- respect du terrain naturel
 - volume des déblais
 - ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
 - accès directs multiples possibles à tous les niveaux
- CONTRAINTES**
- circulation intérieure

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai

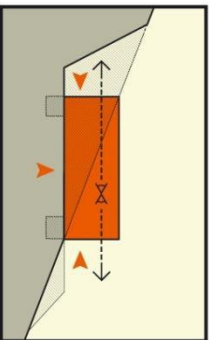


VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

- AVANTAGES**
- respect du terrain naturel
 - impact visuel faible / volumétrie
 - isolation thermique / exposition au vent
 - l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
 - intimité éventuelle
- CONTRAINTES**
- volume des déblais/remblais
 - accès direct limité / accès au terrain plus complexe
 - ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS

- AVANTAGES**
- accès direct et accessibilité au terrain
 - ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
- CONTRAINTES**
- non respect du terrain naturel
 - impact visuel / volumétrie du terrain remanié
 - volume des déblais/remblais
 - création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais
- Seul cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'encrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 mètre est à éviter.*