

APPROBATION : 22/03/2018

Déclaration de projet valant mise en
conformité approuvée du document
d'urbanisme approuvée le :
27/01/2022



Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations d'aménagement et de programmation

Sommaire

Sommaire	3
Introduction	5
1-Eléments de cadrage	5
1-1- Cadrage réglementaire (rappel)	5
1-2- Pour l'ensemble des secteurs	6
1-3- Plan de situation des OAP	7
2- Les secteurs	8
2-1- Secteur Condelouse (centre bourg) -N°1	8
2-1-1- Contexte	8
2-1-2- Objectifs d'aménagements	8
2-1-3- Principes d'aménagements	8
2-1-4- Programmation – Formes bâties - Densités	9
2-1-5- Mixité sociale	9
2-2- Secteur de la Mayonnière-N°2	12
2-2-1- Contexte	12
2-2-2- Objectifs d'aménagements	12
2-2-3- Principes d'aménagements	12
2-2-4- Desserte du secteur	14
2-2-5- Programmation – Formes bâties - Densités	14
2-2-6- Mixité sociale	14
2-3- Secteur de Montpailloux -N°3	17
2-3-1- Contexte	17
2-3-2- Objectifs d'aménagements	17
2-3-3- Principes d'aménagements	17
2-3-4- Desserte du secteur	19
2-3-5- Programmation – Formes bâties - Densités	19
2-3-6- Mixité sociale	19
2-4- Secteur Cocagnard -N°4	23
2-4-1- Contexte	23
2-4-2- Objectifs d'aménagements	23
2-4-3- Principes d'aménagements	23
2-4-4- Desserte du secteur	24
2-4-5- Mixité sociale	24
2-5- Secteur des Terrasses – N°5	26
2-5-1- Contexte	26
2-5-2- Objectifs d'aménagements	26
2-5-3- Principes d'aménagements	26
2-5-4- Desserte du secteur	28
2-5-5- Programmation – Formes bâties – Densités	28
2-5-6- Mixité sociale	30



Introduction

1- Éléments de cadrage

Les options inscrites dans cette partie précisent les options d'aménagement et de programmation retenues sur les secteurs mentionnés ci-après.

1-1- Cadrage réglementaire (rappel)

– Aux termes de l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

– Application respective des OAP et du règlement du PLU (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme)

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

1-2- Pour l'ensemble des secteurs

- Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles se présentent sous la forme de schémas d'aménagement indiquant notamment :

- des principes de composition générale, avec des éléments de paysage à préserver à valoriser (plantations existantes, espaces verts à créer...)
- des principes de desserte selon les différents modes (accès véhicules, modes doux...) .

En outre, des orientations de programme sont indiquées, notamment en termes de formes d'habitat et de densité minimale à atteindre.

Ces orientations comprennent une partie écrite et un schéma indiquant des principes d'aménagement, sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

- La qualité énergétique des constructions pour l'ensemble des secteurs :

Les logements, qui seront produits, devront tendre vers une performance énergétique supérieure à la RTT 2012.

De manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation visent à apporter des principes d'organisation de l'espace et des éléments à identifier ou à valoriser en vue de guider les projets d'opérations.

- Les déchets

Un point de collecte devra être étudié lors des aménagements pour faciliter le ramassage.

1-3- Plan de situation des OAP



2- Les secteurs

2-1- Secteur Condelouse (centre bourg) -N°1

2-1-1- Contexte

Il s'agit d'un secteur d'habitat pavillonnaire (hauteurs des logements n'excédant pas R+1) au sud-ouest du centre bourg, situé autour de la rue Condelouse.

Le secteur, classé en zone UCb au Plan Local d'Urbanisme, est composé de quartiers d'habitations récents qui constituent les extensions du bourg. Il s'agit notamment de parcelles bâties présentant un potentiel de densification ou de mutation, pressenti pour intégrer de la mixité sociale. Le site est composé de trois unités foncières pouvant faire l'objet d'opérations indépendantes les unes des autres.

2-1-2- Objectifs d'aménagements

- Anticiper et organiser la densification du tissu bâti de ce secteur.
- Planter des formes urbaines diversifiées (habitat individuel et groupé) en cohérence avec les volumes environnants.

2-1-3- Principes d'aménagements

Composition générale :

Le secteur, se compose de trois unités foncières distinctes déjà bâties (A ; B et C sur le schéma ci-après) :

- L'opération A (au nord) destinée à accueillir 3 logements minimum sous forme d'habitat individuel ou individuel groupé, permettant la densification progressive du secteur pavillonnaire.
- L'opération B (au sud) destinée à accueillir 2 logements minimum sous forme d'habitat individuel ou individuel groupé.
- L'opération C (à l'ouest) identifie une division parcellaire possible.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

La commune souhaite que l'urbanisation soit maîtrisée et intégrée à la topographie du secteur. Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion des constructions dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...).

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé :

- de respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé et de les végétaliser.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

2-1-4 Programmation – Formes bâties - Densités

Le secteur A (au nord) destinée à accueillir 3 logements minimum.

Le secteur B (au sud) destinée à accueillir 2 logements minimum.

Le secteur C (à l'ouest) destinée à accueillir 1 logement suite à une division parcellaire.

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti de l'ordre du R+1.

2-1-5 Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que la réalisation d'un nombre minimum de logements sociaux sera imposé sur la zone :

- Le secteur A accueillera 3 logements minimum dont 2 logements sociaux
- Le secteur B accueillera 2 logements minimum dont 1 logement social.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties



attendues dans le secteur d'OAP de la Condelouse.

Logements groupés, Omesson-sur-Marne (94)

Logements groupés, Le Chambon Feugerolle (42)

Schéma





-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de desserte des logements
-  Aire de retournement
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'alignement du bâti
-  Principe d'orientation du faîtage principal
- 8/10 LOG. Volume de logements
-  Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privés
-  Stationnement
-  Espace collectif
-  Boisements à préserver / à créer

2-2- Secteur de la Mayonnière-N°2

2-2-1- Contexte

Localisé à l'entrée sud de la commune, à proximité immédiate du bourg (à 15 minutes à pieds des commerces, services et équipements et à 5 min à pieds de l'arrêt de bus), le secteur s'inscrit en continuité du tissu urbain existant au sud du bourg.

D'une surface d'environ 1,2 ha, constituée de parcelles vierges de toute urbanisation, ces parcelles ne sont pas exploitées par l'agriculture et appartiennent en partie à la collectivité. Les secteurs comprenant le lot A et le lot B sont classés en zone AU au plan local d'urbanisme. Le secteur est pressenti pour la réalisation de logements sociaux.

2-2-2- Objectifs d'aménagements

- Proposer des principes de composition générale à travers une diversité de formes et des produits d'habitat.
- Permettre la construction d'une forme d'habitat mixte (individuel, groupé et petit collectif) qui permet de faire la transition avec un tissu bâti très lâche (pavillonnaire).
- Préserver une part importante de surface non bâtie à destination de jardins privés.
- Implanter le bâti dans la pente pour une insertion en cohérence avec le relief.
- Préserver les boisements existants.
- Phaser l'urbanisation du secteur.

2-2-3- Principes d'aménagements

Composition générale :

Le secteur, sera composé de deux opérations bâties distinctes (A et B sur le schéma ci-après) :

- L'opération A (au nord) sera constituée de 5 à 6 lots d'habitat individuel et d'un petit collectif de 4 logements minimum, permettant la transition avec le secteur pavillonnaire au nord. L'opération A devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente avec celle du secteur B.
- L'opération B (au sud) sera constituée de petits collectifs (18 logements minimum) implantés en respectant le relief, afin de proposer une offre en logements diversifiée.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

La commune souhaite que l'urbanisation de ce secteur soit maîtrisée et intégrée à la topographie du secteur. Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...).

Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone et de préserver la bande d'espace boisé le long de la rue de Montmollot. L'aménageur devra fournir un relevé des espaces boisés existants afin de délimiter correctement l'emplacement des arbres, l'arrachage d'arbres devra être limité à la création d'accès à la zone.

Concernant les espaces non construits :

Les espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé :

- de respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé et de les végétaliser,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées,
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

Les déchets

L'aménageur devra prévoir dans son plan de composition un lieu de stockage des poubelles.

2-2-4- Desserte du secteur

La voie privée existante (au nord) devra être renforcée pour desservir l'opération A. Cette voie devra permettre le retournement des véhicules.

Une voie de desserte devra être créée à partir de la rue Montmollot afin de desservir les logements. Le chemin agricole existant devra être préservé.

2-2-5- Programmation – Formes bâties - Densités

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité minimale recommandée à savoir : 25 logements à l'hectare, soit 30 logements environ attendu.

Lot A : la forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti allant jusqu'à R+2.

Lot B : la forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti allant jusqu'à R+3

Le secteur comprenant les lots A et B

- n'a pas vocation à s'urbaniser avant 2027 car il est insuffisamment équipé et devra être raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement situés en périphérie,
- n'a pas vocation à s'urbaniser sans qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme ne soit conduite.

2-2-6- Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Un pourcentage de 80 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone, répartie de la manière suivante :

- L'opération A (au nord) accueillera 40% de logements sociaux.
- L'opération B (au sud) accueillera 100% de logements sociaux.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans le secteur d'OAP de la Mayonnaière.

Logements individuels, Brignais (69)



Logements individuels groupés, Bertignat (63)



Schéma



-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de desserte des logements
-  Aire de retournement
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe d'alignement du bâti
-  Principe d'orientation du faitage principal
- 8/10 LOG. Volume de logements
-  Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privés
-  Stationnement
-  Espace collectif
-  Boisements à préserver / à créer

2-3- Secteur de Montpailloux -N°3

2-3-1- Contexte

Localisé à l'est de la commune, à proximité immédiate du bourg (à moins de 15 minutes à pieds des commerces, services et équipements). Le secteur, configuré en dent creuse, s'inscrit dans le tissu urbain existant, limitrophe du bâti existant sur les faces Nord, Sud et Ouest,

D'une surface d'environ de 2,3 ha, constituée d'une parcelle vierge de toute urbanisation, qui n'est pas exploitée par l'agriculture. Le secteur, classé en zone AUb au Plan Local d'Urbanisme, est correctement desservi. Il est pressenti pour la réalisation de logements sociaux.

2-3-2- Objectifs d'aménagements

- Proposer des principes de compositions générale à travers une diversité de formes et des produit d'habitat.
- Permettre la construction d'une forme d'habitat qui permette la transition entre un tissu bâti très lâche (pavillonnaire) et une forme d'habitat intermédiaire (groupé et petit collectif).
- Implanter le bâti dans la pente pour une insertion en cohérence avec le relief.
- Préservation de la végétation existante.
- créer des cheminements modes doux sécurisés facilitant les déplacements.

2-3-3- Principes d'aménagements

Composition générale :

Le secteur sera composé de formes d'habitats mixtes en cohérence avec l'existant. Les formes les plus denses seront privilégiées au cœur de l'opération tandis que pour les franges de l'opération les volumes proposés seront compatibles avec le tissu pavillonnaire existant (une implantation qui favorise l'effet « rue au bas de la parcelle).

Une large part sera laissée aux jardins privés, et un espace collectif pourra être créée à la jonction avec le lotissement «nord » favorisant la vie sociale à l'échelle de ces 2 opérations.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

La commune souhaite que l'urbanisation de ce secteur soit maîtrisée et intégrée à la topographie du secteur. Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone.

Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...).

Eau Potable :

L'urbanisation du secteur est conditionnée au dévoiement de la colonne d'eau potable qui traverse actuellement le site.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé et de les végétaliser.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

Les déchets

L'aménageur devra prévoir dans son plan de composition un lieu de stockage des poubelles.

2-3-4- Desserte du secteur

Une voie de desserte devra être créée à partir de la rue des 4 Vents.

Les voies de dessertes secondaires devront être créées de manière à se connecter aux voiries existantes (allée des monts du Lyonnais et rue du Belvédère.

Une aire de stationnement devra être aménagée au niveau de la rue des 4 Vents.

Des cheminements modes doux sécurisés facilitant les déplacements au sein du secteur et en direction du centre-bourg devront être aménagés.

2-3-5- Programmation – Formes bâties - Densités

Sur l'ensemble du site, un objectif de 60 logements est attendu. Une densité de 25 logements à l'hectare minimum est attendue sur l'ensemble du site.

La forme d'habitat devra permettre cette densité de logements dans un volume bâti R+1 à R+2.

Le secteur à vocation à s'urbaniser immédiatement du fait de la possibilité de raccordement à tous les réseaux existants

2-3-6- Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Un pourcentage de 60 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone, dont 40 % de locatif social et 20% en accession sociale à la propriété.

Références pour les formes bâties et les densités

Les références d'opérations présentées ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités attendues dans le secteur d'OAP de Montpailoux.



Logements intermédiaires ; La Ravoire

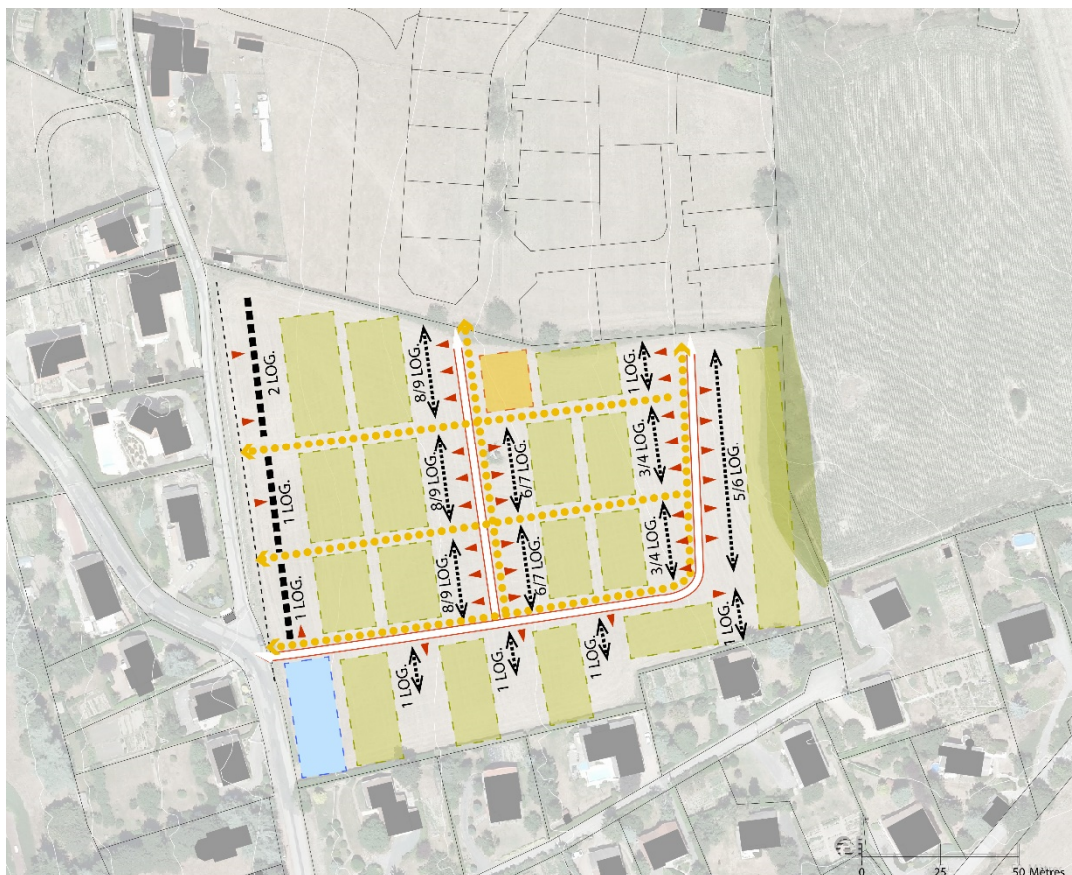


Logements intermédiaires ; Val de Reuil (27)



Principe de constructions dans la pente

Schéma



- Principe de desserte du secteur
- Principe de desserte des logements
- Aire de retournement
- Principe de cheminements piétons
- Principe d'alignement du bâti
- Principe d'orientation du faîtage principal
- 8/10 LOG. Volume de logements
- Secteur préférentiel d'aménagement de jardins privatifs
- Stationnement
- Espace collectif
- Boisements à préserver / à créer

2-4- Secteur Cocagnard -N°4

2-4-1- Contexte

Le site est situé dans le centre bourg de la commune, entre le boulevard Ravel de Malval et la rue de l'Avenir, sur un terrain en forte pente. Il est à moins de 5 minutes à pied du centre bourg, du collège et des écoles.

Le secteur de Cocagnard est classé en zone UCa au Plan Local d'Urbanisme. L'aménagement de cette zone est réservé pour la construction de logements sociaux ce qui permettra à la commune de combler son déficit de logements locatifs sociaux. Ce secteur a également vocation à accueillir une médiathèque.

2-4-2- Objectifs d'aménagements

- En partie haute du terrain la maison d'habitation existante sera démolie pour être entièrement réaménagé, accueillant la médiathèque et la maison des associations ainsi qu'un espace public attenant.
- En partie basse du terrain l'immeuble d'habitation sera implanté à partir du « niveau 0 » rue de l'Avenir, dans la pente du terrain jusqu'au niveau 7.

2-4-3- Principes d'aménagements

Composition générale :

Le site est marqué par une forte pente (21m environ de différence d'altitude entre le haut et le bas du terrain). Le bâtiment public accueillant la médiathèque et la salle des associations sera construit en bordure du boulevard Ravel de Malval dans la continuité de la salle « Gero Jacquemond ».

L'immeuble d'habitation sera composé de 27 logements locatifs sociaux implanté dans la pente du terrain depuis la rue de l'avenir.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

La commune souhaite que l'urbanisation de ce secteur soit maîtrisée et intégrée à la topographie du secteur. Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie.

Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la surface de la zone. Les espaces libres seront engazonnés et plantés retenant les zones à forte déclivités.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé :

- respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Les déchets

L'aménageur devra prévoir dans son plan de composition un lieu de stockage des poubelles.

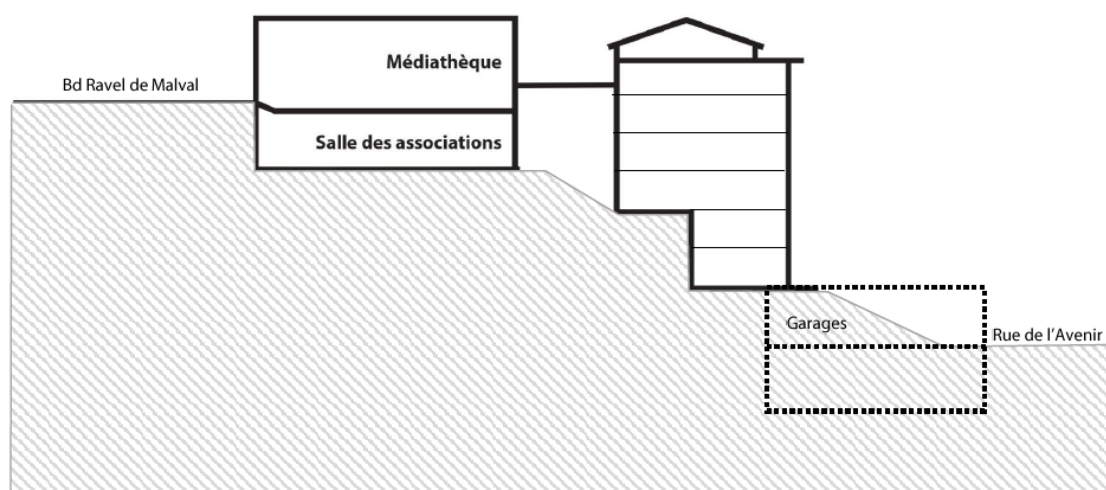
2-4-4 Desserte du secteur

L'accès aux équipements publics se fera directement depuis le boulevard Ravel de Malval. L'accès aux logements se fera depuis la rue de l'avenir. L'entrée piéton de l'immeuble se fera soit depuis la rue de l'Avenir « au niveau 0 » soit par une pacerelle depuis l'espace public boulevard Ravel de Malval. Programmation – Formes bâties
Sur l'ensemble de l'opération, un objectif de 27 logements locatifs sociaux.

2-4-5 Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Schéma



2-5- Secteur des Terrasses – N°5

2-5-1- Contexte

Localisé à l'entrée nord de la commune, à proximité immédiate du bourg (à moins de 15 minutes à pied des commerces, services et équipements et à moins d'une minute de l'arrêt de bus), le terrain s'inscrit en continuité du tissu urbain du bourg, à 50m du collège Joseph Collard et du Hameau d'activités.

D'une surface d'environ 2,5 ha, cette parcelle à faible potentiel agricole, propriété de la commune, est occupée par une prairie qui n'est actuellement pas exploitée ainsi qu'un secteur boisé au nord. Le secteur, actuellement classé en zone ULa du Plan Local d'Urbanisme, est desservi par un arrêt de bus et dispose d'un aménagement piétonnier et cyclable sécurisé vers le bourg. Le secteur est pressenti pour la réalisation d'un équipement d'hébergement des personnes âgées.

2-5-2- Objectifs d'aménagements

- Proposer des principes de composition générale à travers l'implantation d'un équipement économe en foncier
- Planter le bâti en partie haute du terrain, sur une emprise au sol propice à limiter la hauteur globale du bâtiment et prendre en compte l'insertion architecturale et paysagère de l'équipement dans le paysage proche et lointain
- Relier l'équipement à son environnement proche, à l'ouest et au sud.
- Permettre la construction d'un équipement adapté aux normes de sécurité et d'accessibilité en limitant les terrassements et les voiries trop pentues
- Maintenir une bonne présence du végétal et limiter l'artificialisation
- Favoriser la réalisation de logements abordables : au moins 80% des logements devront constituer des logements sociaux
- Maintenir ou recréer un paysage le plus naturel possible

2-5-3- Principes d'aménagements

Composition générale :

L'équipement devra être implantés sur la partie haute du terrain, au sein du secteur délimité d'implantation des bâtiments dans le plan. Au sein et dehors de cette bande, les aménagements relatifs à l'accessibilité/sécurité de l'ERP (accès, stationnement...) devront proposer des solutions permettant de maintenir des espaces de pleine terre ou de limiter leur

imperméabilisation : à ce titre, les pentes les plus prononcées du terrain devront être maintenues en pleine terre et ne feront pas l'objet de terrassements.

Il comprendra les espaces de résidence, les centres de traitement spécifiques, la cuisine centrale ainsi que certains espaces de services.

L'accès au bâtiment s'effectuera sur la partie haute du chemin (la Ronzière). Le site devra être directement connecté aux cheminements piétons de la D11 et proposera une continuité modes actifs aménagée et sécurisée jusqu'au bourg.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

L'urbanisation de ce secteur doit prendre en compte la topographie du terrain ainsi que sa visibilité dans le grand paysage. Une attention spécifique sera donc apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage proche et lointain.

L'impact visuel sera atténué par la constitution d'un écran végétal, composé d'arbres et de haies ou d'autres solutions comme les murs et toitures végétalisées. Un traitement végétal des clôtures devra impérativement être proposé. Les espaces boisés au nord du terrain doivent être préservés. Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone et de préserver des espaces de pleine terre à proximité de la D11. L'aménageur devra fournir un relevé des espaces boisés existants afin de délimiter correctement l'emplacement des arbres, l'arrachage d'arbres devra être limité à la création d'accès à la zone (sécurité, desserte). Les aménagements, les plantations, et la préservation des espaces naturels devront s'efforcer d'encourager le maintien de la biodiversité (essences, faune, flore) et de la renforcer.

Le secteur, sera composé d'un ou plusieurs bâtiments qui privilégieront une implantation harmonieuse le long des courbes de niveau. Les façades visibles le long de la D11 et du grand paysage devront proposer des solutions architecturales afin de limiter un effet rectiligne et monolithique.

- A titre d'exemple, un travail sur l'épannelage du bâtiment, un traitement du dernier niveau en attique, ou encore une rupture architecturale des façades et des bâtiments pourraient permettre de favoriser l'implantation du projet dans le grand paysage

- La plantation d'arbres ou de toute autre solution végétalisée sera favorisée de manière à limiter cet impact visuel tout en préservant des accès au panorama pour les résidents

- Une attention particulière devra être portée sur l'insertion à travers les changements de tons et de couleurs du paysage environnant selon les saisons

- Les accès au bâtiment s'effectueront de manière à limiter le terrassement les parties les plus pentues du terrain. Les murs de soutènement devront être systématiquement atténués par des plantations.

Concernant les espaces non construits :

Des espaces verts collectifs devront être aménagés. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages.

Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est demandé :

- de respecter le débit de fuite figurant dans le règlement du PLU,
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé et de les végétaliser.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc...).

Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

Les déchets

L'aménageur devra prévoir dans son plan de composition un lieu de stockage des poubelles.

2-5-4 Desserte du secteur

Le chemin (la Ronzière) devra être renforcé et redimensionné pour desservir l'opération. Le retournement des véhicules sera traité sur le terrain d'assiette du projet.

Le chemin (la Ronzière) devra, par ailleurs, proposer des bandes ou cheminements piétons afin de rejoindre les parcours existants le long de la D11, vers le bourg

2-5-5 Programmation – Formes bâties – Densités

Exemple de prise en compte du relief ainsi que du traitement pente/attique, dynamisme de la façade pour insertion dans le grand paysage. Les exemples suivants sont donnés à titre

d'exemple.

Saint-Didier sur Rochefort – Centre Thérapeutique



Le bâtiment s'appuie sur les éléments naturels présents sur le site pour favoriser son intégration. Le traitement des façades, par les différences de couleur, de relief allège le volume du bâtiment. Le travail sur les matériaux, le traitement des attiques, l'épannelage du bâtiment et l'hétérogénéité des ouvertures concourt également à cet objectif.

2-5-6- Mixité sociale

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L151.15 du code de l'urbanisme que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

80 à 100% des logements/lits réalisés seront comptabilisés comme des logements sociaux

Schéma

Voir page suivante

OAP des Terrasses

PLU de Saint-Héand





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web :