



LA TERRASSE SUR DORLAY



Projet arrêté le : 16/12/2013

APPROBATION : 30/03/2015

MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

3a Orientations
d'aménagement
et de programmation

Sommaire

Introduction	4
Orientations d'aménagement et de programmation	7
Sur le secteur du centre bourg	7
1- A l'échelle du centre bourg	9
1-1- Fonctions de centre à préserver	9
1-2- Réaménagement des espaces publics	9
1-3- Eléments du patrimoine paysagers à préserver en centre bourg	9
2- Dans la zone AUc – Chemin du Petit Bois	11
2-1- Eléments de programmation	11
2-2- Eléments de composition et principes de phasage	12

Introduction

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des **orientations d'aménagement et de programmation** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou à aménager.

La commune a choisi de définir des orientations d'aménagement et de programmation. **Elles permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'urbanisation et l'aménagement du centre bourg, ainsi que le tènement rue du Petit Bois (classé en AUC) doit se réaliser et s'organiser.**

Une Schéma général localise certaines des orientations et donne des éléments de compréhension du territoire.

Un schéma zoomé sur la zone AUC illustre certaines des orientations d'aménagement détaillées dans le texte.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs cités plus haut devront **être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation** ici exposées, c'est-à-dire que ces opérations devront respecter les schémas « dans l'esprit » (dans ces principes).



Orientations d'aménagement et de programmation

Sur le secteur du centre bourg

1- A l'échelle du centre bourg

1-1- Fonctions de centre à préserver

Les commerces et services de proximité existants sont à préserver de changements de destination obérant le maintien de locaux adaptés.

Deux sites sont pressentis pour accueillir des opérations de logements neufs, notamment des maisons de village (accolées, ...) :

- Chemin du Petit Bois (zone AUc), en respectant les orientations développées dans la seconde partie du présent document ;
- Rue J.C Dubouchet (parcelle en zone UC), à l'initiative du privé et sur la base du règlement de la zone UC, l'opération peut accueillir des maisons de village accolées ou non.

1-2- Réaménagement des espaces publics

La traversée du centre bourg par la RD7 est à requalifier pour en pacifier l'usage au profit des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

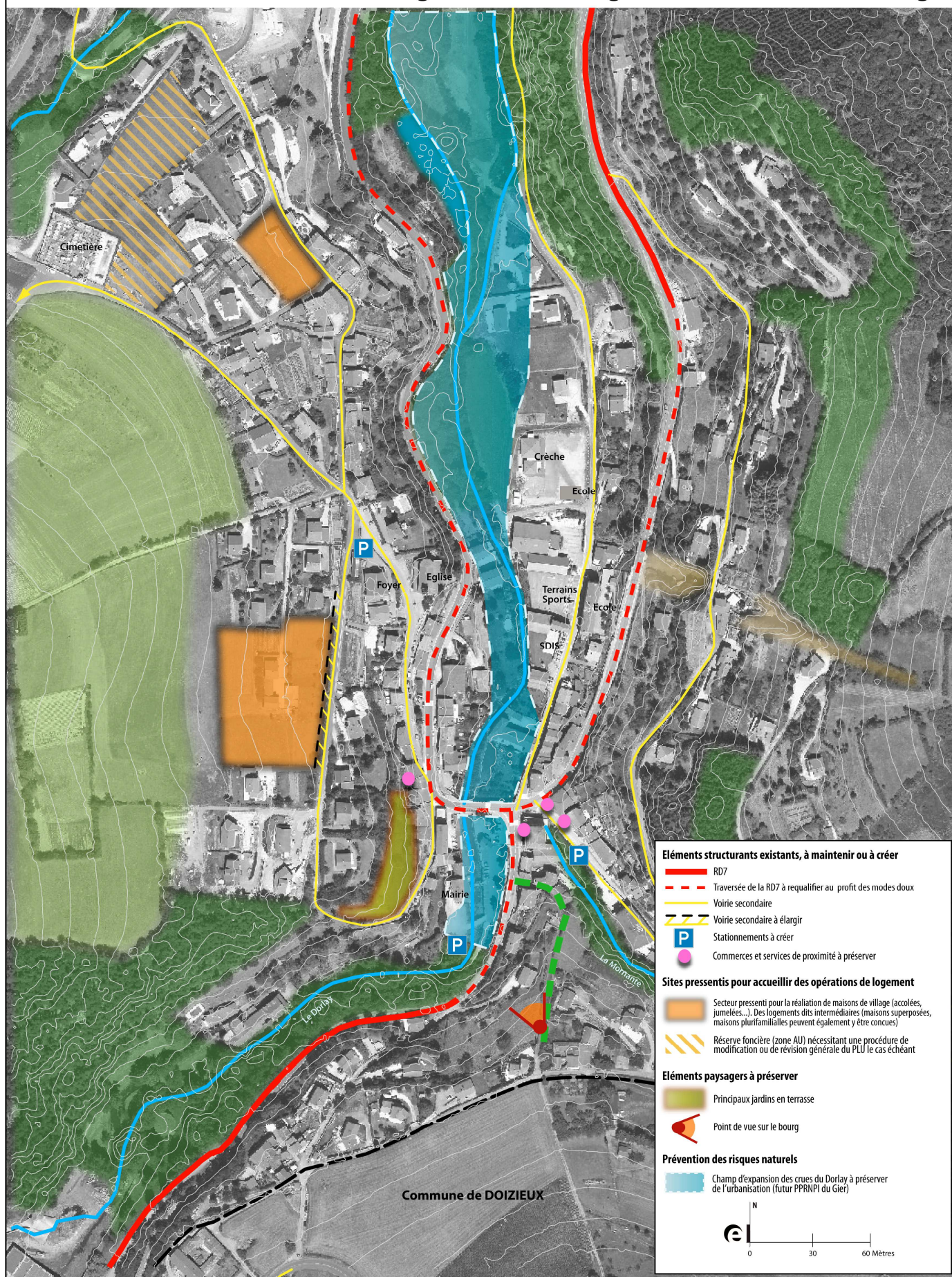
De nouveaux parkings seront créés pour faciliter le stationnement résidentiel, ainsi que celui lié au fonctionnement des commerces et services de proximité présents sur le centre bourg.

1-3- Eléments du patrimoine paysagers à préserver en centre bourg

- Le point de vue sur le bourg depuis le sentier des noisetiers ;
- Les jardins en terrasses (avec murets en pierres sèches de pays).

Commune de la Terrasse/Dorlay

Orientations d'Aménagement et de Programmation du Centre Bourg



2- Dans la zone AUc – Chemin du Petit Bois

Le tènement classé en zone AUc, chemin du Petit Bois, représente une surface d'environ 8 000m² à l'Ouest du centre bourg, en partie haute. Il est actuellement occupé par les bâtiments d'un ancien siège agricole comprenant une habitation. Les réseaux actuels y sont insuffisants pour supporter une opération d'aménagement d'ensemble.

La mutation de ce site est importante pour le village :

C'est le seul du centre bourg offrant une surface intéressante, dont la pente est relativement faible (environ 16%), en dehors des zones inondables par les crues du Dorlay et de ses affluents, qui pourrait être raccordé aux réseaux publics moyennant quelques travaux et participer du maintien de la vocation résidentielle du village, sans en dégrader la silhouette paysagère.

La commune souhaite y imposer certains principes d'aménagement pour encadrer le devenir de cette opportunité foncière. Un schéma joint à ce document illustre certaines de ces préconisations.

La commune souhaite également **qu'avant toute demande d'autorisation d'urbanisme** le maître d'ouvrage, lui fournisse :

Une note d'intention illustrée, notamment avec un schéma d'insertion de l'opération dans le quartier, justifiant de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement d'ensemble de la zone et les orientations d'aménagement et de programmation s'y appliquant. Le projet devra s'insérer de manière cohérente dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci.

2-1- Eléments de programmation

Ce site accueillera des programmes de **logements dont les formes seront à adaptées à un cœur de village** :

Des maisons de village, accolées, jumelées le long du chemin du Petit Bois, et des maisons individuelles notamment à l'arrière du site pour diversifier l'offre de produits. Il pourra accueillir **au total au moins 12 nouveaux logements**, dont quelques logements locatifs sociaux.

Sur l'ensemble du site, **une trame végétalisée** (composée d'espaces collectifs publics et/ou privés) sera **constituée au fur et à mesure** de l'aménagement de la zone, pour représenter au final **environ 20% de l'ensemble du tènement**. Cela peut

comprendre les systèmes de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysagé), des plantations le long des voiries (incluant le chemin du Petit Bois et les dessertes internes aux projets), des parkings végétalisés ...

La création d'une noue le long du chemin du Petit Bois permettrait de **maintenir la fonction** de collecte et d'infiltration des eaux pluviales tenue actuellement par le **fossé**.

Un emplacement collectif pour **le tri et la collecte des déchets ménagers** sera à identifier et à aménager dès la 1^{ère} opération de logements en bord du chemin du Petit Bois. Cette anticipation permettra notamment d'éviter que le camion de collecte des déchets ait besoin d'entrer sur le site.

La création d'une voie de desserte interne au site débouchant principalement sur le chemin du Petit Bois. Il sera demandé de travailler à la possibilité technique de raccorder cette nouvelle voie à l'impasse de La Clé des Champs, actuellement privée. En effet, cette liaison permettrait de créer une boucle de desserte en sens unique entre l'impasse et le chemin du Petit Bois (qui sera lui-même élargit et réaménagé par la collectivité), ainsi qu'un accès piéton. S'il s'avère que pour des raisons de propriété la boucle n'est pas possible au moment de l'aménagement du site, il est recommandé de **préserver la possibilité foncière de créer à terme ce raccordement** de voirie en préservant un espace non construit et non inclus dans les espaces privatifs extérieurs des logements.

2-2- Eléments de composition et principes de phasage

Le linéaire **le long du chemin du Petit Bois** accueillera principalement (et non pas forcément exclusivement) des maisons jumelées, accolées tout en préservant des décrochages et des ruptures pour **éviter la constitution d'un linéaire bâti d'un seul tenant, monotone, et fermant le paysage**.

L'arrière du site pourra également accueillir des maisons jumelées et individuelles pour diversifier l'offre de logements sur le site, et créer une gradation avec le paysage agricole mitoyen.

Le faitage principal des constructions sera de préférence parallèle à la pente et au chemin du Petit Bois pour s'harmoniser avec les constructions voisines et mieux s'intégrer à la silhouette du village. Toutefois, cette orientation du faitage principal peut être modifiée jusqu'à être perpendiculaire à la pente si elle permet de proposer une gestion des eaux pluviales plus efficace à l'échelle de l'opération concernée et/ou une meilleur insertion climatique des logements.



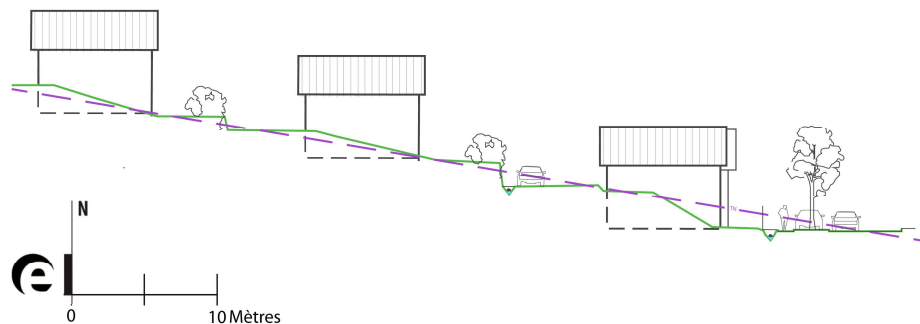
Localisation du site dans la silhouette du village

Les constructions devront s'adapter à la pente naturelle du terrain pour éviter la démultiplication de talus couteux et disgracieux (Cf. art AUc11 du règlement).

Il s'agira notamment de :

- adapter les niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- prendre en compte la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Profil en travers Ouest/Est du terrain (illustration non contractuelle)



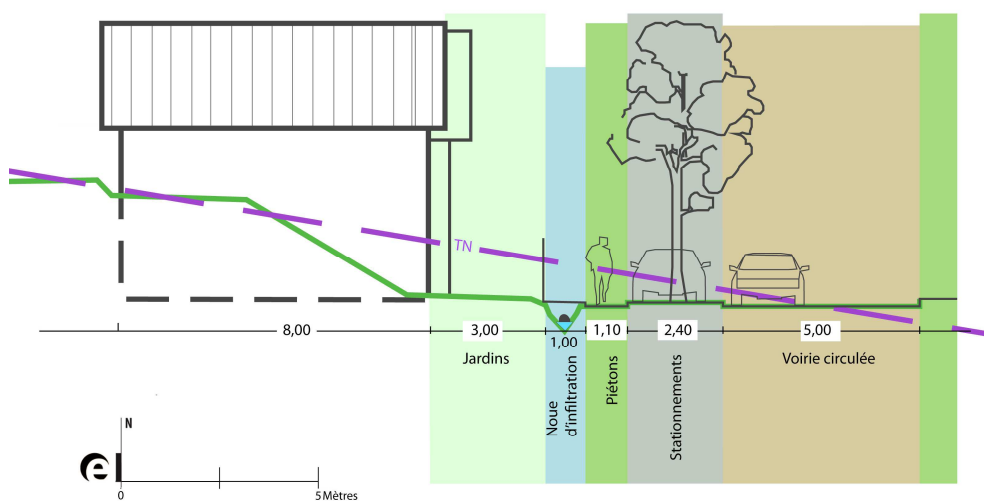
La rue du Petite Bois sera élargie pour adapter la desserte du site à l'arrivée progressive de la douzaine de nouveaux ménages. Le profil de la voie permettra d'accueillir un aménagement piéton adapté aux personnes à mobilité réduite, du stationnement parallèle à la chaussée rythmé par des arbres, une chaussée double sens, et une noue de récupération des eaux pluviales pour se substituer au fossé préexistant.

Un accès principal à la seconde partie du tènement depuis la rue du petit Bois sera créé.

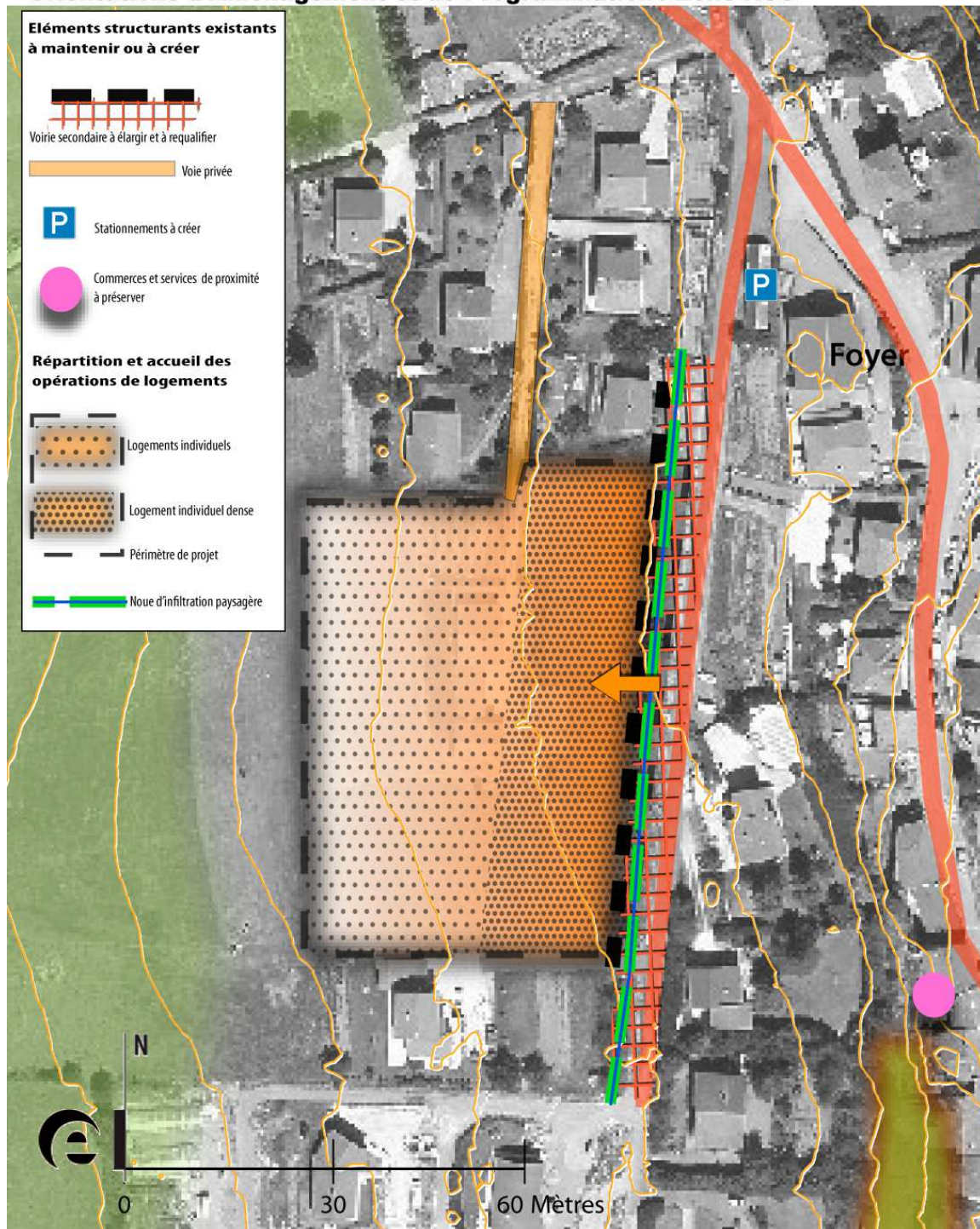


La rue du Petit Bois avant travaux

Exemple profil de voirie (illustration et dimensionnement non contractuels)



Orientations d'Aménagement et de Programmation / Zone AUc







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