

COMMUNE DE CHADRAC

Département de la Haute-Loire



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Novembre 2012

modif (don du 29.11.2013)



MERIAU Anne-Laure
Urbaniste qualifiée OPQU
Urbanisme/Histoire/Patrimoine/Paysage/Architecture
18 rue Waldeck Rousseau
69 006 Lyon
anne-laure.meriau@wanadoo.fr

3 – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme énonce que «dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Les orientations d'aménagement programmées précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques et prioritaires par la commune.

Les 3 orientations d'aménagement proposent des grands principes et des prescriptions particulières pour les secteurs suivants :

- 1 - L'extension du village historique.
- 2 - La rue Arthur Rimbaud.
- 3 - La rue Pasteur/Cours de La Liberté.
- 4 - Le quartier Figeon.

3 – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme énonce que «dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Les orientations d'aménagement programmées précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques et prioritaires par la commune.

Les 3 orientations d'aménagement proposent des grands principes et des prescriptions particulières pour les secteurs suivants :

- 1 - L'extension du village historique.
- 2 - La rue Arthur Rimbaud.
- 3 - La rue Pasteur/Cours de La Liberté.
- 4 - Le quartier Figeon.

– 1 - L'extension du village historique.

Le principe d'aménagement proposé a pour objectif de mieux prendre en compte la silhouette urbaine du noyau dense du village historique, l'orientation des faîtages des toitures et la perspective viuselle remarquable sur le village, la chapelle, l'alignement d'arbres et les murs en moellons de basaltes.

La parcelle susceptible d'être urbanisée, classée en zone agricole dans l'ancien P.O.S., se situe en front de village.

Pour mieux inscrire l'extension de cet ensemble traditionnel dans le paysage, l'urbanisation se fera sous la forme d'un habitat individuel groupé et dans le prolongement des maisons déjà existantes avec une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Les maisons ne sont plus au milieu de la parcelle pour éviter le gaspillage du foncier.

La continuité verte et l'anneau de jardins autour du village sont préservés.

Le desserte du terrain est assurée par une voie unique raccordée à l'Avenue de Courbertin.



1 - Extension village historique.

- Terrain privé classé NC zone agricole au POS
- Prendre en compte la silhouette urbaine
- Éviter le gaspillage du foncier.
- Présence couronne verte autour du village à maintenir

Principe d'aménagement :

- Développer progressivement le village en relation avec sa densité et sa forme urbaine
- Mieux prendre en compte la dimension paysagère (volumétrie, perspectives visuelles sur le village, qualité de l'entrée : chapelle, alignement d'arbres et murs en moellons de basaltes).
- Prévoir 1 opération d'ensemble avec habitat individuel groupé
 - > dans le prolongement des maisons déjà existantes
 - > avec une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare



Albigny sur Saône



Belmont-d'Azergues



forme 3 individuel "groupé"



Espace de maisons individuelles obtenu avec une procédure d'ensemble (terrains et bâtiments)

- le nouveau parcellaire, les voiries et le bâti sont conçus à partir d'une procédure d'ensemble
- création le plus souvent d'espaces hiérarchisée entre publics et privés
- la maison n'est pas au centre de la parcelle, les bâtiments sont le plus souvent accolés
- possibilité de mixer les programmes (collectifs)
- création d'un lien avec la commune sous la forme d'un chemin piétons
- aspect homogène et répétitif

25 log/ha

– 2 - La rue Arthur Rimbaud.

Le principe d'aménagement du terrain communal, situé à proximité du Mille-Club et limité au Sud par la Rue Arthur Rimbaud et à l'Est l'Avenue Pierre et Marie Curie, propose le développement d'un front bâti pour créer un effet de continuité avec les immeubles de l'avenue Pierre et Marie Curie sous la forme de petits collectifs R+3.

Sur la Rue Arthur Rimbaud, les constructions sont implantées avec un retrait pour :

- Eviter un vis-à-vis important avec les habitations déjà existantes ;
- Aménager des espaces verts et jardins familiaux au contact des pièces de vie des logements individuels et collectifs avec une orientation Sud/Sud-Est, des entrées et espaces de stationnement côté Nord.

Pour mieux s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant, le programme d'habitations prévoit une déclinaison de petits collectifs R+3, R+2 et de maisons accolées selon une logique de décroissance des hauteurs en direction de l'ancienne bâtisse qui sera réhabilitée en logements collectifs et locatifs.

Les petits collectifs et les maisons possèdent une orientation dominante Nord/sud avec du côté Sud les jardins et les pièces de vie pouvant ainsi bénéficier de la meilleure exposition.

Ces habitations donnent au Nord sur un espace vert collectif dans la continuité du Mille-Club et du vallon des sports et loisirs.

2 - Rue Arthur Rimbaud.



- Terrain communal
- Situation privilégiée : Forum, Mille-club, Plateau sportif et futur pôle enfance jeunesse
- Surface disponible : 5 000 m²
- Proximité tissu pavillonnaire dense
- Limite Ave P. et M. Curie

Principe d'aménagement :

- Créer un front et continuité bâtie avec mail Avenue Pierre et Marie Curie
- Densité et mixité : petits collectifs R+3 et R+2 maisons jumelées.
- Hauteurs décroissantes en direction du vallon
- Éloignement par rapport à la voie publique et maisons existantes -> éviter vis-à-vis
- Aménager des espaces verts et jardins familiaux côté entrées - Orientation Sud/Sud-Est



– **3 - La rue Pasteur/Cours de La Liberté.**

Le principe d'aménagement prévoit d'utiliser le foncier communal disponible, de l'optimiser pour construire des opérations mixtes de logements de type maisons de ville :

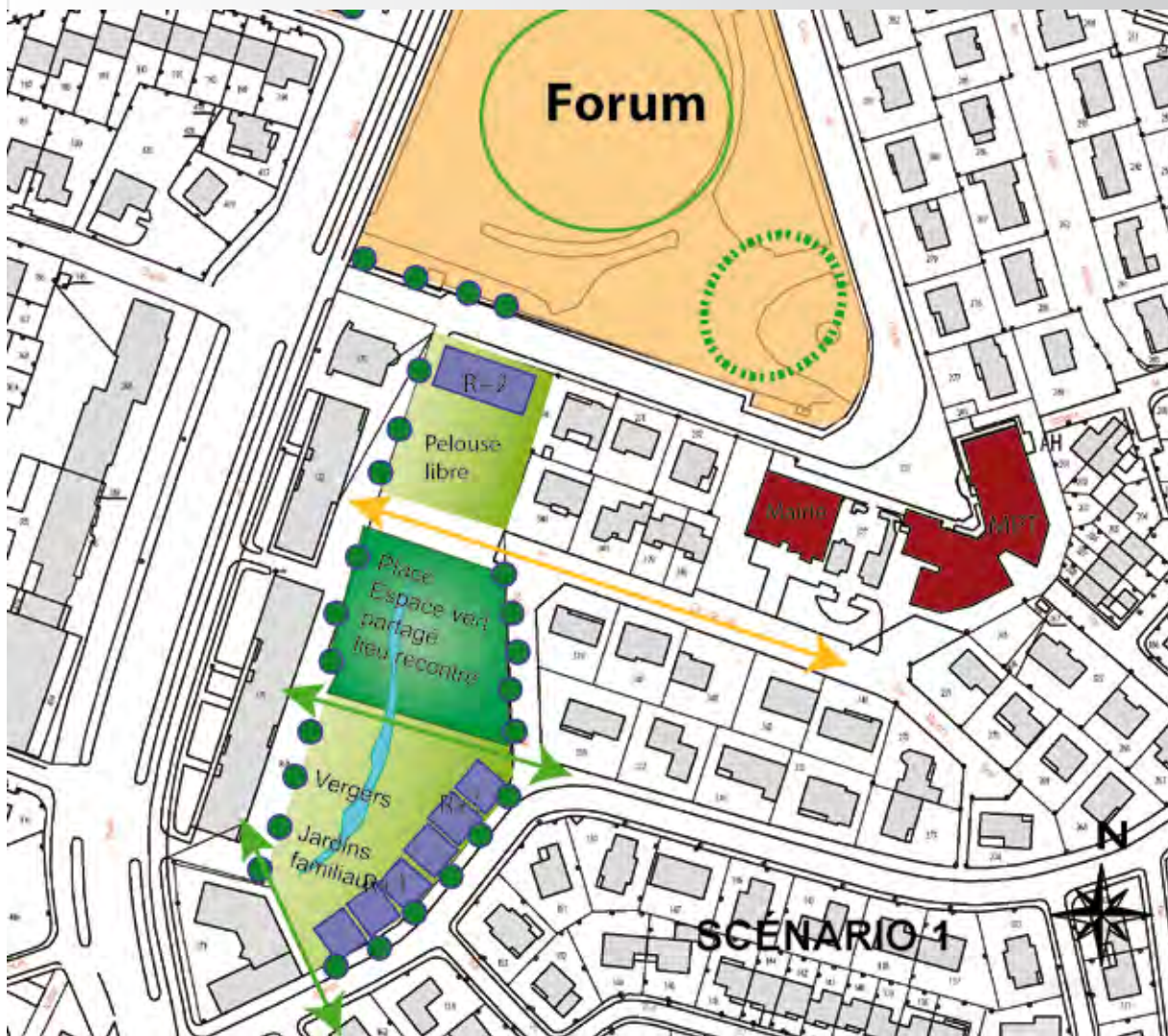
- Soit le long de la rue Pasteur à l'Est jusqu'à la Cité A.D.M.R.,
- Soit à en modifiant le sens d'implantation du bâti avec une situation plus en retrait pour maintenir l'espace vert au maximum tout en créant par l'espace et les chemins des possibilités de rencontres.

L'implantation d'un petit collectif R+2 sur la parcelle N° cours de la Liberté permet de créer une façade bâtie, une continuité avec le bâtiment de la pharmacie et former un îlot cohérent.

Le cœur de cet îlot traversant et propice aux cheminements piétons est aménagé en espace vert collectif avec bassins, filet d'eau et noue centrale pour collecter les eaux pluviales, des jardins familiaux, des vergers et des pelouses de détente.

Les logements peuvent être traversants et bénéficier d'une exposition favorable.

Ces logements au contact d'espaces verts développés et à proximité des équipements publics notamment l'école, et les commerces sont adaptés à des jeunes ménages et des personnes âgées.



Scénario 1:

- Création d'un linéaire bâti de maisons de ville le long de la Rue Pasteur jusqu'à la Cité A.D.M.R.,
- Création d'1 place continuité rue Clef de Sol

3 - La rue Pasteur/Cours de La Liberté.

- Emprise foncière communale
- Grande prairie ouverte
- Usages actuels : Circulation piétonne entre rue Clef de sol et commerces
- Atout : Proximité des équipements publics, école, commerces, services

Principe d'aménagement :

- Densifier le centre
- Utiliser un espace disponible
- Marquer les limites de l'îlot
- Créer de nouveaux logements :
- Programme adapté jeunes ménages et personnes âgées.
 - 1 petit collectif Cours de la liberté R+2
 - continuité pharmacie
- Logements traversants Est-Ouest
- Espace vert avec bassin, noue centrale pour collecter eaux pluviales, jardins familiaux, vergers et pelouses de détente.



Coupe transversale Cours de La Liberté



Exemples d'Eco-quartier à Limoges 2007-2009, Agence Périphériques composé de logements en plots répartis autour d'une coulée verte, espace réservé aux cheminements piétons.

Eco-quartier de la cité Wagner à Mulhouse avec petites unités résidentielles.

- 4 - Le quartier Figeon.

Il s'agit d'un secteur à urbaniser de façon qualitative car au contact des espaces agricoles, dans un paysage remarquable du plateau de Figeon et dans le périmètre du site inscrit.

C'est un petit vallon agricole légèrement encaissé.

Les deux parcelles sont classées en zone agricole dans l'ancien P.O.S., l'une est une prairie en jachère et l'autre cultivée en herbage.

L'urbanisation se fera avec une densité plus importante que dans le lotissement proche sous la forme de petits collectifs et de maisons de ville.

Le creux du vallon peut prévoir une noue destinée à collecter les eaux de pluie.

La trame végétale existante constituée de haies bocagères est préservée comme élément de la structure du paysage de ce plateau de Figeon.

Les habitations sont desservies par une voie principale et des voiries secondaires pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols, prolonger les voies du lotissement, et créer une liaison entre la Rue de l'Observatoire et le chemin rural du Zéphir pour une circulation mixte (piéton et automobile).

La hauteur des constructions est limitée à 3^{*} mètres. Une architecture contemporaine avec des toitures terrasses peut être envisagée ainsi que des constructions en gradin en résonnance avec la topographie.

L'aménagement est prévu sous la forme d'une opération d'ensemble pour garantir la cohérence globale et une insertion paysagère réussie de type éco-quartier.

Exemples : Contruire avec la pente

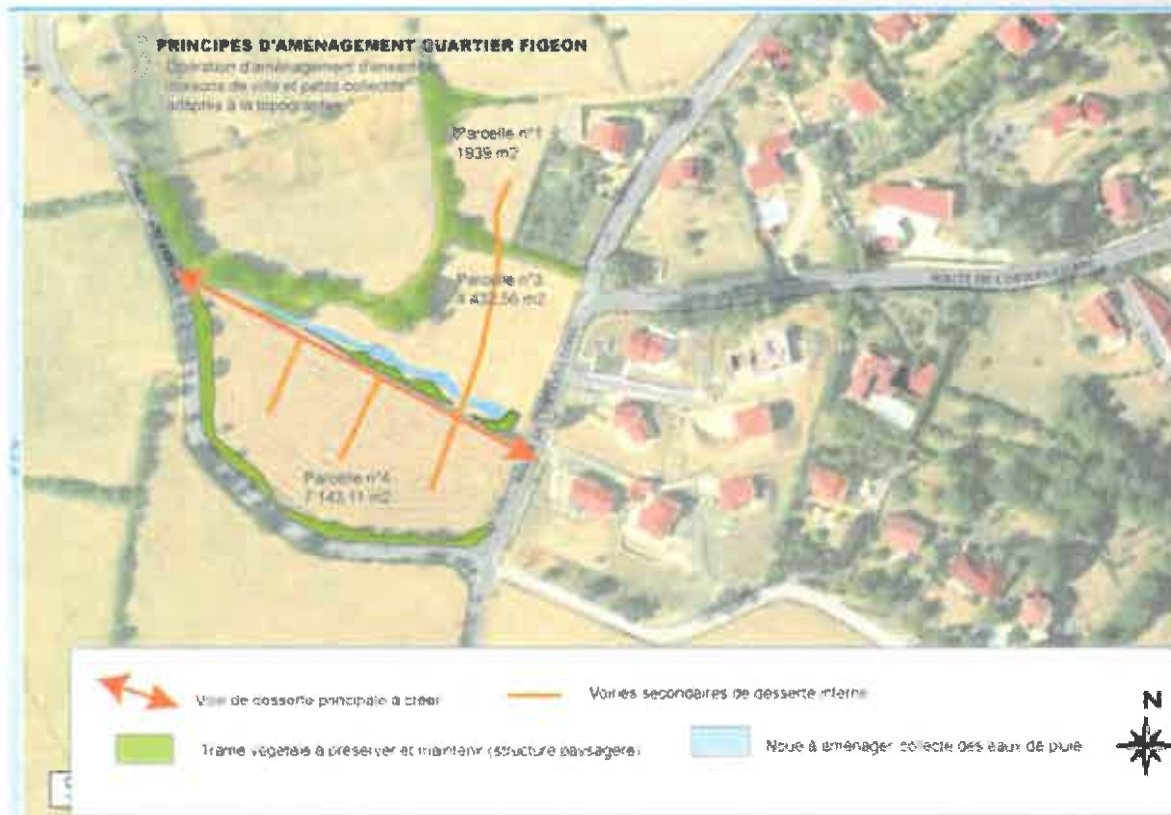
** 6 mètres (délibération du 29.11.2013)*



4 - LE QUARTIER FIGEON

- Parcelles classées agricoles au POS
(1 parcelle cultivée en prairie et 2 en jachère)
- Projet extension périmètre site Mont Denise
- Trame végétale à préserver
(haies bocagères)
- Topographie : petit vallon légèrement encaissé, hors limite de la ligne de crête mais dans un site pittoresque.





Exemples : Construire avec la pente



En terrasse ou cascade

Les + : accompagnement de la topographie, faibles déblais, accès multiples

Les - : les circulations en niveaux



Ensemble de logements. Spittelhof, Zumthor arch., Biel-Bonken, Suisse



Maison, architecte : M. Heubacher-Sentobé, Innertal am Weinberg au Tyrol

Principes d'aménagement

- Forme urbaine plus dense avec des maisons adaptées à la pente
- Noüe centrale collecter les eaux de pluie.
- Accès unique
- Création liaison entre Rue de l'Observatoire et le Chemin du Zéphir
- Desserte par une voie principale et des voiries secondaires
- Limiter une artificialisation des sols
- Intérieur de la zone : circulation mixte (piétonne et automobile).
- Hauteur des constructions limitée à 6 mètres.
- Développer une architecture contemporaine avec toitures terrasses végétalisées
- Opération d'ensemble de type éco-quartier avec une insertion paysagère et une inscription en harmonie avec la topographie et la qualité du site.

* modifs du 29.11.2013

Prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales :

Tout projet quel qu'il soit a des incidences sur la gestion des eaux pluviales : augmentation du volume ruisselé par imperméabilisation des surfaces, augmentation du débit par canalisation des écoulements, pollution chronique des eaux ruisselant sur les voiries, ...

Le dossier "loi sur l'eau" doit prouver que des aménagements spécifiques sont prévus et sont suffisants pour :

- compenser le surplus de volume ruisselé créé par l'imperméabilisation des surfaces (principes de non aggravation de l'état initial), par la mise en place d'ouvrages de rétention ;
- rejeter un débit compatible avec la préservation du milieu récepteur et l'enjeu inondation, par la détermination d'un débit de rejet adapté ;
- permettre un traitement des eaux pluviales, notamment sur la pollution grossière (matières en suspension), par décantation et rétention (dégrillage, surfaces enherbées...).

Des aménagements simples et faciles d'entretien peuvent être mis en oeuvre pour limiter les impacts des projets : fossés, noues, bassins enherbés, ... Ces aménagements doivent être prévus dès la conception du projet.

Pour les nouvelles zones, il convient de :

- Réaliser des travaux séparatifs avec si possible un exutoire spécifique pour rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel ;
- Prévoir des bassins tampons avant le rejet dans le milieu naturel afin de respecter les débits de fuite fixés par le SDAGE.
- Demander l'autorisation administrative pour tout rejet d'eau pluviale dans le milieu naturels dont le réseau intercepte les eaux pluviales d'un bassin supérieur à 1 ha.

Lors de travaux importants sur les réseaux unitaires, la possibilité de passer en séparatif doit être étudiée au moins pour les points de collecte des grandes surfaces artificielles (voiries, parkings, toitures industrielles,...).

L'autorisation de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel peut être donnée soit par projet soit à l'échelle de la commune.