



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan local d'urbanisme

Approbation le 23 mai 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2024

Révisions et modifications :

SOMMAIRE

Préambule.....	1
Programmation	3
1. Zone Ub – avenue de la Gare	4
2. Zones UB et AUb – Secteur du Breuil	7
3. Zones AUb et AUc – Secteur de la Bruyère	10
4. Zone AUc – La Murette Est	13
5. Zone AUc – La Murette Ouest.....	15
6. Zone AUc – Les Adreys Est.....	18
7. Zone AUc – Les Adreys Ouest	20
8. Zone AUb – rue des Narcisses.....	22
9. Zone AUc – Calvaire	24
10. Zone AUc – Robert	26
11. Zone AUi – Robert	28
12. Zone AUx – Bramard	31
13. Annexe : définition des typologies d’habitat.....	37
14. Annexe : exemple d’aménagement d’espaces verts, de gestion des eaux pluviales, d’aires de jeux	38
15. Annexe : essences végétales conseillées	40

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques ». Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.
- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.
- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ». Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

PROGRAMMATION

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
ZONE URBAINE	
Zone UB avenue de la Gare	Zone constructible immédiatement en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
ZONE A URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT	
Zone AUc à la Murette Est	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisées en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUc à la Murette Ouest	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUb rue des Narcisses	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUc au Calvaire	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUc à Robert	Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisées en plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUb au Breuil	Urbanisation à compter de 2025 et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUc aux Adreys Ouest	Urbanisation à compter de 2025 et sous forme d'opérations d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation
Zones AUb et AUc à la Bruyère	Urbanisation à compter de 2030 et sous forme d'opérations d'ensemble sur chacune des zones AUb et AUc pouvant se réaliser en plusieurs tranches en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUc aux Adreys Est	Urbanisation à compter de 2035 et sous forme d'opérations d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
ZONE A URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION ECONOMIQUE	
Zone AUi à Robert	Ouverture immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant se réaliser en deux tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Zone AUX à Bramard	Ouverture immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1. ZONE UB – AVENUE DE LA GARE

Contexte :

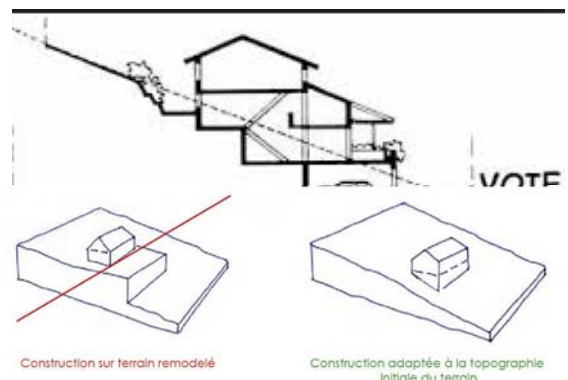
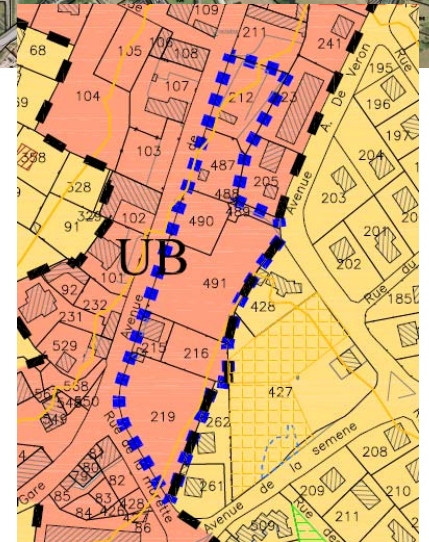
- Secteur classé en zone Ub au PLU
- Secteur situé à proximité du centre-ville, avenue de la Gare, quartier Lafayette.
- Superficie de l'OAP : 0,97 hectare.
- Superficie disponible au sein de l'OAP (hors construction existante) : 0,83 hectare
- Tènement longé à l'Ouest par l'avenue de la Gare, RD 500.
- Secteur en contre-bas de l'avenue de la Gare.

Objectifs :

- Aménager un tènement en dent creuse située dans la traversée du centre-ville par la RD 500
- Offrir de l'habitat adapté en créant un front bâti et de l'habitat dense
- Prendre en compte la topographie pour réaliser une opération s'intégrant efficacement dans l'environnement immédiat

Orientations :

- Urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Assurer une opération avec une densité globale d'environ 25 logements à l'hectare, représentant environ 23 logements sur la zone.
 - Création d'un habitat collectif et/ou intermédiaire sur la partie Nord, donnant en R+2 sur l'avenue de la Gare, poursuivant le front bâti aligné : environ 18 logements
 - Habitat intermédiaire et/ou groupé et/ou individuel sur la partie Est avec un minimum de 2 logements.
 - Habitat groupé et/ou individuel sur la partie Sud avec un minimum de 3 logements.
 - Organisation urbaine
 - Création d'un front bâti aligné le long de l'avenue de la Gare.
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Réalisation de bâtiments en R+2 au Nord le long de l'avenue de la Gare.
 - Implantation du bâti parallèle à l'avenue de la Gare sur la partie Nord permettant de créer un effet rue.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Limitation des accès routiers sur l'avenue de la Gare en maintenant les accès prévus existants. La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.



- Desserte possible de la zone depuis l'avenue Véron de la Combe à l'Est, la rue de la Murette à l'Ouest, sans nécessité d'un bouclage routier
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
- Réalisation d'un maillage modes actifs entre l'avenue de la Gare (RD 500) et l'avenue Veron de la Combe.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Aménagement d'une coulée verte au sein de la zone, servant d'espace vert collectif et de gestion des eaux pluviales, préservation ainsi les arbres existants.
- Préservation de la haie existante le long de la rue de la Murette à l'Ouest.
- Préservation du frêne à cavité à gîte potentiel pour les chiroptères au bord de la RD500.

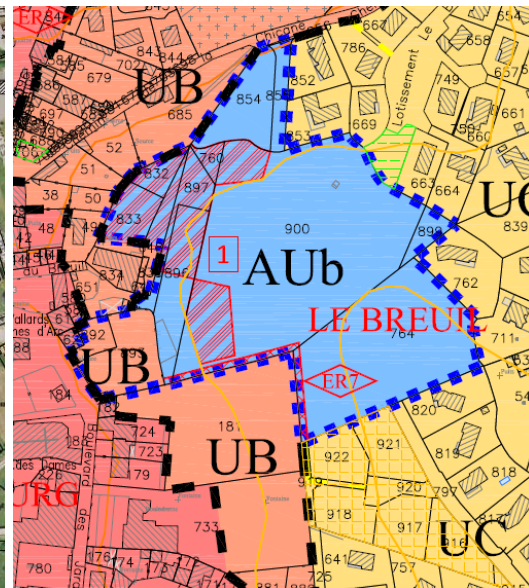


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

2. ZONES UB ET AUB – SECTEUR DU BREUIL

Contexte :

- Secteur classé en zones UB et AUb au PLU
- Secteur à l'Est, à proximité immédiate du centre-ville.
- Superficie de l'OAP : 2,66 hectares.
- Superficie de la zone AUb : 2,47 hectares
- Tènement en continuité du lotissement communal.
- Secteur vallonné avec des secteurs humides.



Objectifs :

- Accueillir de l'habitat aux portes du centre-ville.
- Offrir de l'habitat diversifié.
- Organiser la desserte de l'opération en lien avec le lotissement communal au Sud.
- Assurer un maillage modes actifs reliant les quartiers au centre-ville.

Orientations :

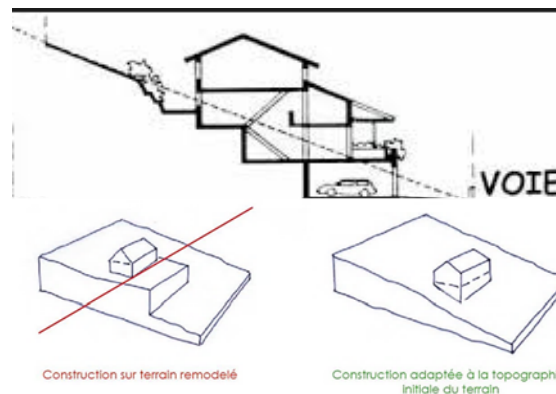
- Urbanisation à compter de 2025 et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches et en respectant les principes suivants.

▪ Vocation :

- Zone à vocation d'habitat
- Urbanisation de la zone avec une densité globale comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare, représentant environ 55-67 logements sur la zone.
- Création d'un habitat collectif sur la partie communale à l'Ouest, classée en zone UB : 15-20 logements
- Création d'un habitat social en collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé en R+3 (*secteur de servitude de logements pour de l'habitat social*) : 30 – 35 logements
- Habitat groupé et/ou individuel sur le reste de la zone : autour de 10-12 logements

▪ Organisation urbaine

- La hauteur du bâti différenciée permettant de préserver les vues entre les bâtiments et assurant une bonne intégration paysagère en vue éloignée.
- Intégration des bâtiments dans la pente.
- Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.



▪ Desserte et stationnements :

- Bouclage de la desserte voirie entre :
 - o le boulevard des Jardins et le chemin de la Chicane pour desservir la partie Ouest
 - o la voie du lotissement du hameau du Breuil au chemin de la Chicane pour la partie Est et au boulevard des Jardins

- Desserte routière interne pour desservir l'ensemble de la zone.
- La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
- Réalisation de maillages modes actifs :
 - o Entre les deux voies principales rejoignant le centre-bourg à l'Ouest.
 - o Entre la voie principale à l'Est et la voie du lotissement du Breuil au travers d'un espace public au Nord-Est
 - o Entre le faubourg de la Pêchoire au Sud et le boulevard des Jardins, le long des jardins
- Aménagement d'un espace de stationnement public d'une douzaine de places pour les besoins du centre.
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Préservation de la zone humide présente au centre de la zone, à ses abords des techniques de construction adaptées pourront être mises en place.
- Aménagement d'une coulée verte au sein de la zone, servant d'espace vert collectif et de gestion des eaux pluviales, au sein de la zone humide.
- Préservation du muret en pierres en limite de zone, le long des jardins, avec possibilité de création d'un accès modes actifs.
- Préservation si possible des arbres isolés à l'ouest du site, des précautions devront être prise en cas d'abattage.

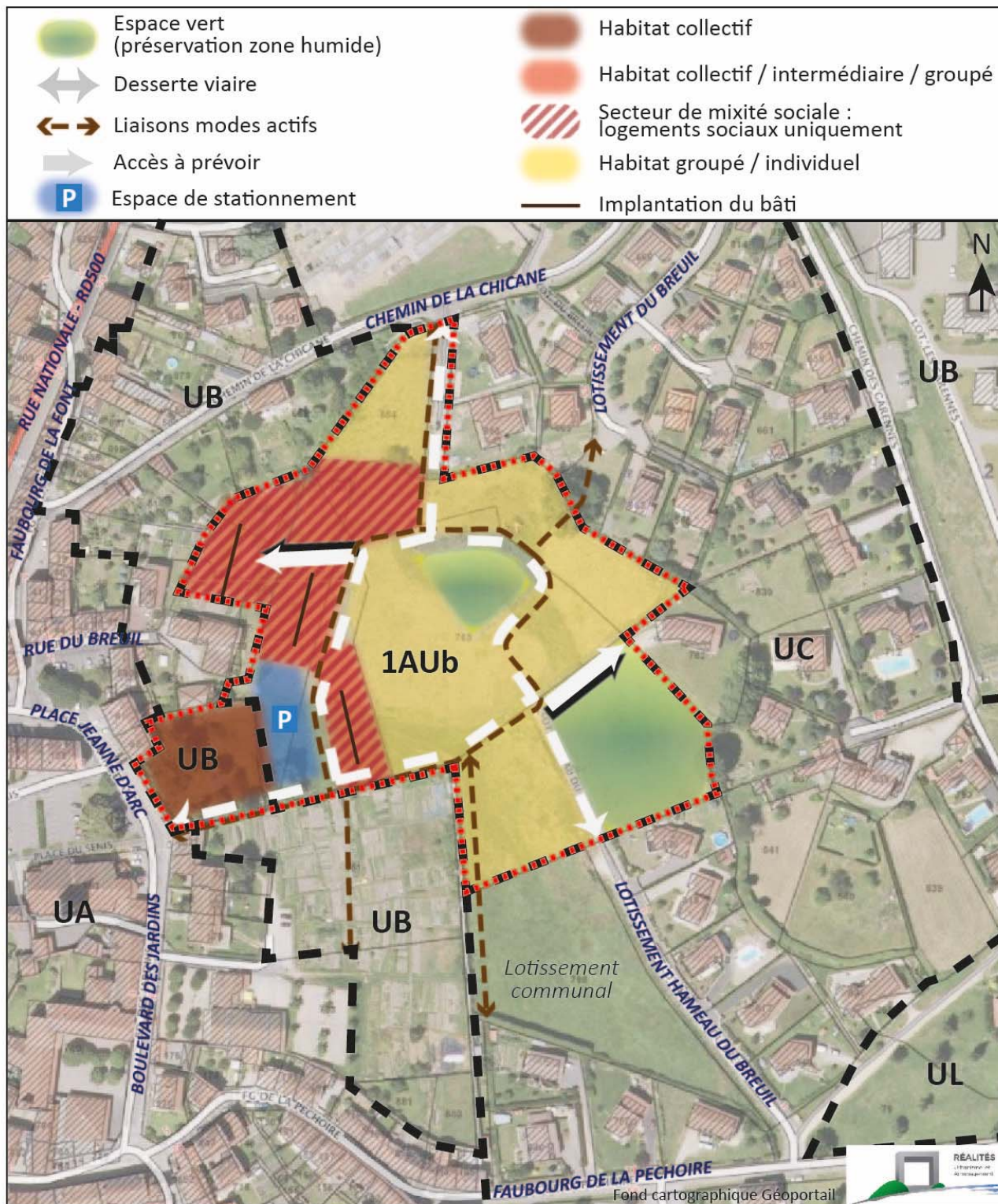
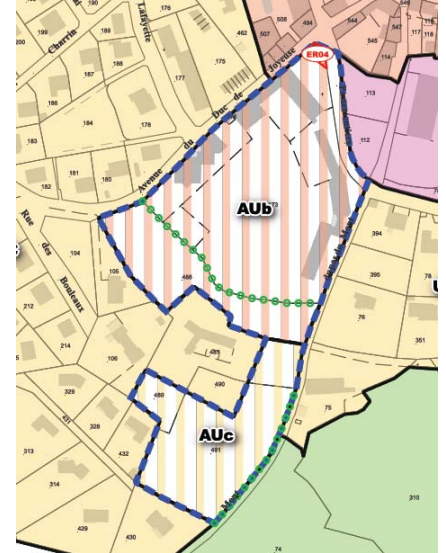


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

3. ZONES AUb ET AUc – SECTEUR DE LA BRUYERE

Contexte :

- Secteur classé en zones AUb et AUc au PLU
- Secteur à proximité immédiate au Sud du centre-ville
- Superficie de l'OAP : 2,5 hectares.
- Superficie de la zone AUb : 1,82 hectare
- Superficie de la zone AUc : 0,68 hectare
- Tènement comportant des constructions et une topographie accidentée.



Objectifs :

- Aménager un tènement en dent creuse, à proximité immédiate du centre-ville.
- Offrir de l'habitat diversifié.
- Requalifier et/ou démolir les constructions existantes.
- Réaliser du stationnement bénéficiant au centre-ville.
- Organiser la desserte de l'opération.

Orientations :

Zone AUb au Nord :

- Urbanisation à compter de 2030 et sous forme d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches en respectant les principes suivants. Les aménagements des bâtiments existants et les stationnements publics peuvent se réaliser avant 2030.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec une densité globale minimale de 25 logements à l'hectare, en tenant compte des réhabilitations, représentant une cinquantaine de logements sur la zone.
 - Réhabilitation d'un bâtiment existant (ex-colonie) en petits logements de type studios : environ 10 logements, et avec maintien d'un parc arboré
 - Réhabilitation d'un bâtiment existante (salle privée) en 2 logements minimum
 - Création d'habitat collectif et/ou intermédiaire en R+3 maximum : autour de 32 logements
 - Création d'habitat intermédiaire et/ou groupé sur la partie Sud de la zone : environ 6 logements
 - Organisation urbaine
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Accès à la zone depuis :
 - la RD 45 pour desservir une partie de la zone.
 - L'avenue Duc de Joyeuse à l'Ouest
 - Uniquement limité pour 2 logements maximum au niveau du chemin du Pas du Mont à l'Est

- La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
- Maillage modes actifs en direction du centre-ville et entre l'avenue Duc de Joyeuse et le chemin du Pas du Mont
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Maintien d'un parc arboré en accompagnement des logements créés au Nord-Ouest de la zone.
- Maintien de la haie d'arbres existante à l'intérieur de la zone, pouvant servir de base à la liaison modes actifs.
- Réalisation d'un aménagement paysager sous forme de haies d'essences locales et variées, en clôture le long du chemin du Pas du Mont à l'Est, de manière à permettre l'intégration paysagère de l'opération.

Zone AUc au Sud :

- Urbanisation à compter de 2030 et sous forme d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec environ 5 logements sur la zone.
 - Réalisation d'habitat groupé et/ou individuel en R+1 maximum : autour de 5 logements au vu de la configuration de la zone et de la topographie et du contexte bâti.
 - Organisation urbaine :
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Accès routier à prévoir pour l'ensemble de la zone depuis la rue des Prairies, avec possibilité d'un seul accès pour un seul logement depuis le chemin du Pas du Mont au Nord-Est.
 - Maillage modes actifs entre le chemin du Pas du Mont et le lotissement au Sud-Ouest, rue des Prairies.
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Maintien et renforcement des haies et arbres existants par des essences locales et diversifiées en lien avec l'existant.
 - Maintien d'un secteur en espace vert non constructible (même privé).
 - Réalisation d'un aménagement paysager sous forme de haies d'essences locales et variées, en clôture le long du chemin du Pas du Mont à l'Est, de manière à permettre l'intégration paysagère de l'opération.
 - Mise en place de points de collecte des ordures ménagères, pouvant prendre la forme de colonnes semi-enterrées.

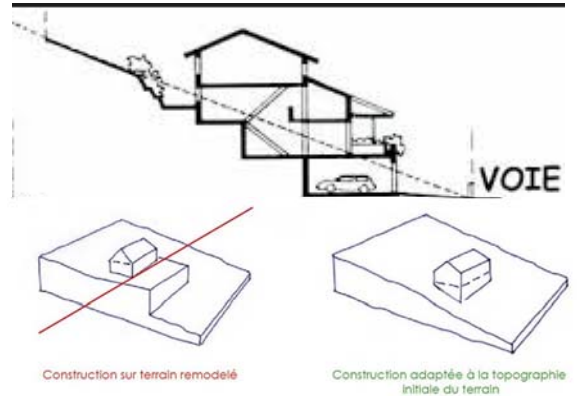


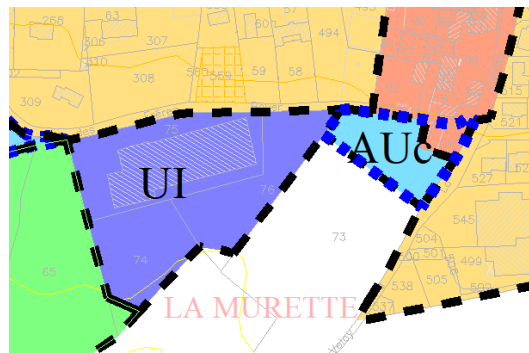


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

4. ZONE AUc – LA MURETTE EST

Contexte :

- Secteur classé en zone AUc au PLU
- Superficie de l'OAP : 0,33 ha.
- Superficie de la zone AUc : 0,27 ha
- Secteur situé au Sud-Ouest du centre-ville, à proximité d'un lotissement récent.
- Secteur avec une pente au Sud-Ouest.

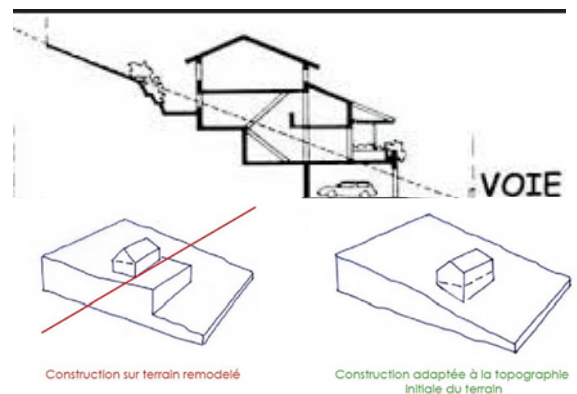


Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements de la commune.
- Offrir de l'habitat diversifié.
- Aménager la desserte du secteur par l'élargissement de la rue des Frères Boyer.

Orientations :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec une densité globale d'environ 14 logements à l'hectare, représentant environ 4 logements sur la zone.
 - Habitat intermédiaire et/ou groupé en R+2 maximum (*avec des possibilités d'espaces enterrés, notamment pour du stationnement*)
 - Organisation urbaine
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Elargissement du chemin des Frères Boyer au droit de l'OAP et création d'un pan coupé à l'intersection avec la rue de la Murette.
 - Mise en œuvre d'une desserte de la zone d'habitat privilégiée depuis le chemin des Frères Boyer, tout en conservant les arbres qui forment la haie au Nord du site.
 - La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Préservation des arbres constituant la haie arborée existante au Nord du site, ainsi que des arbres isolés inscrits à l'Est.



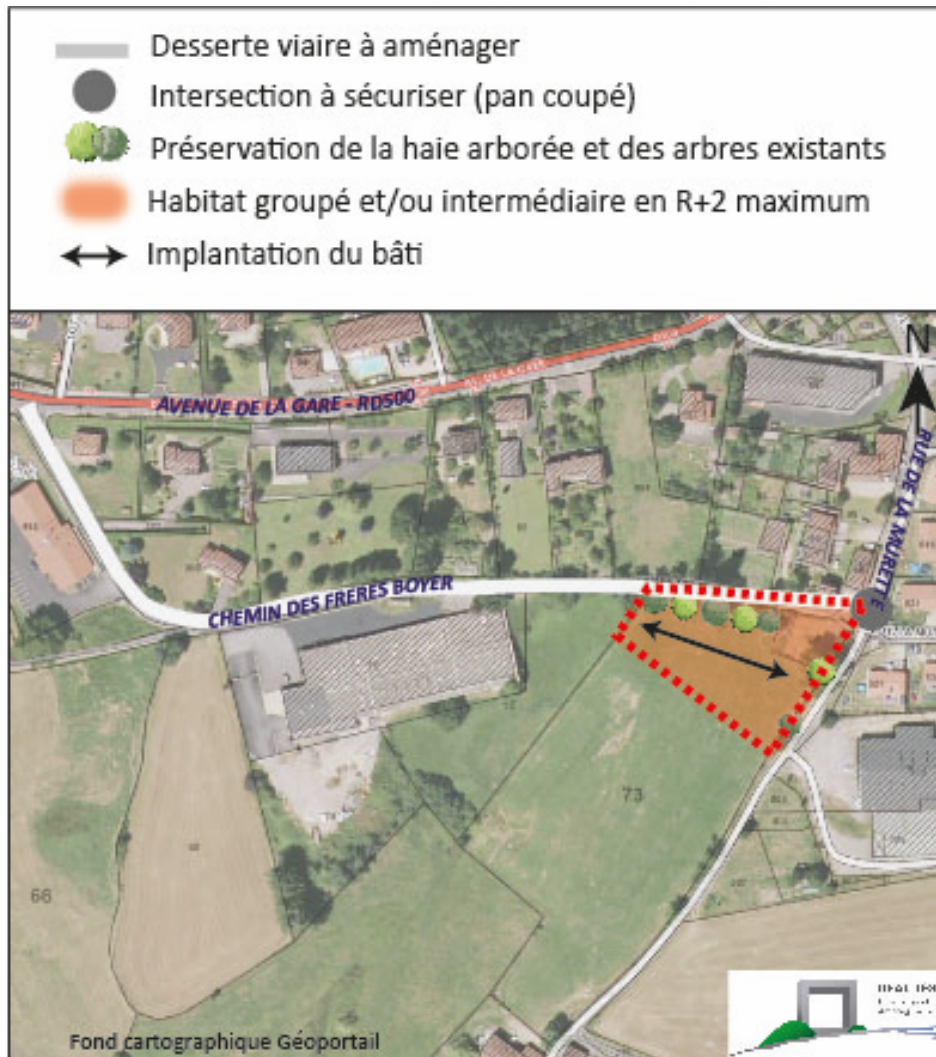
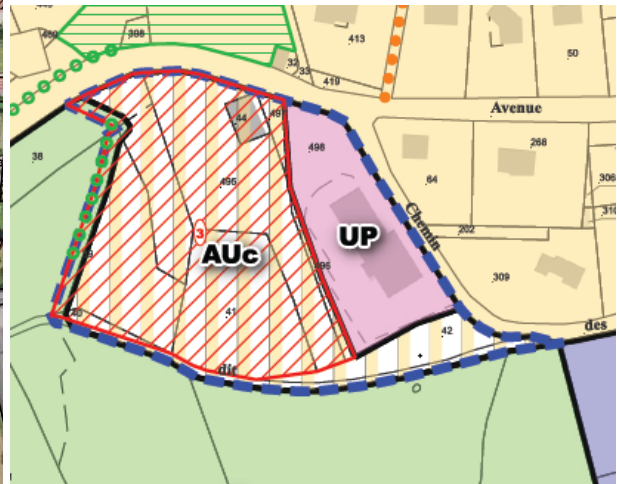


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

5. ZONE AUc – LA MURETTE OUEST

Contexte :

- Secteur classé en zone AUc au PLU
- Superficie de l'OAP : 1,45 ha
- Superficie : 1,12 ha.
- Secteur situé au Sud-Ouest du centre-ville.
- Secteur situé en entrée de ville Sud depuis la RD 500.
- Secteur avec une pente et présence d'un cours d'eau à l'Ouest.

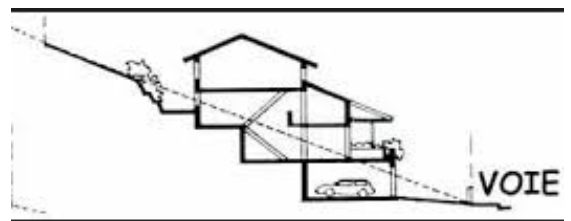


Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements sociaux de la commune.
- Réaliser une opération qualitative d'un point de vue paysager en entrée de ville.

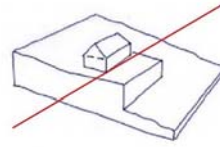
Orientations :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec une densité globale de minimum 20 logements à l'hectare, représentant environ 25 logements sur la zone.
 - Construction d'un habitat diversifié : habitat collectif / intermédiaire / groupé en R+2 maximum.
 - Aménagement / changement de destination et mise en valeur de la grange existante.
 - Servitude de mixité sociale avec construction de logements sociaux sur l'ensemble du tènement.
 - Organisation urbaine
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.

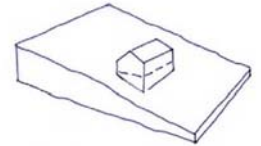


▪ Desserte et stationnements :

- Aménagement qualitatif de l'entrée de bourg Sud par la RD 500
- Aménagement de l'accès existant à la zone depuis le chemin des Frères Boyer ou création d'un accès sécurisé en remplacement depuis la RD 500 en concertation avec le Département
- Desserte de la zone possible au Sud par le chemin rural à aménager depuis le Chemin des Frères Boyer et/ou depuis l'éventuel nouvel accès depuis la RD 500 avec possibilité de bouclage
- Desserte interne viaire suivant la topographie avec une aire de retournement si nécessaire
- La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
- Liaison modes actifs sur le chemin rural à maintenir
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.



Construction sur terrain remodelé



Construction adaptée à la topographie initiale du terrain

▪ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Réalisation d'un aménagement paysager qualitatif le long de la RD 500 sous forme de haies d'essences locales et variées et/ou de petits bosquets, de manière à permettre l'intégration paysagère de l'opération.
- Maintien de la limite arborée existante à l'Ouest.
- Préservation du cours d'eau existant en limite Ouest en interdisant tout affouillement et exhaussement de sol à ses abords, sur une distance de 5 m.
- Prise en compte de la présence d'un ouvrage de type déversoir d'orage.
- Plantations d'arbres au Sud, le long du chemin rural pour faciliter l'intégration paysagère de l'opération d'habitat.
- Création d'un espace de stockage des déchets le long du chemin des Frères Boyer.



Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

6. ZONE AUC – LES ADREYTS EST

Contexte :

- Secteur classé en zone AUC au PLU
- Superficie : 1,03 ha.
- Secteur situé au Sud-Ouest du centre-ville, le long de l'avenue de la Gare, RD 500.
- Secteur arboré aujourd'hui avec une forte pente.

Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements de la commune.

Orientations :

- Urbanisation à compter de 2035 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
- Zone à vocation d'habitat
- Urbanisation de la zone avec environ 8 logements sur la zone, afin de préserver une partie des boisements présents.
- Habitat diversifié : habitat groupé et/ou individuel.

Organisation urbaine

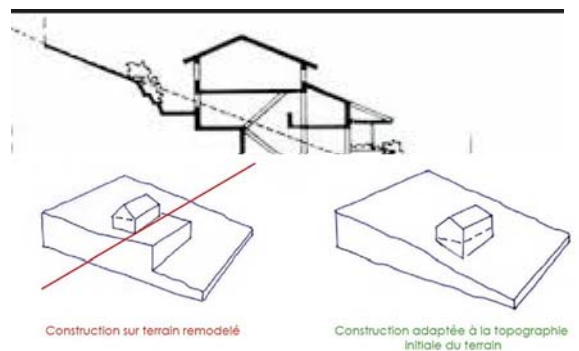
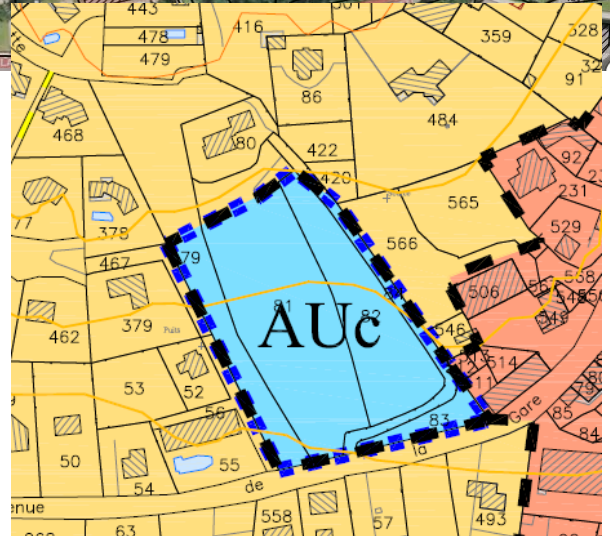
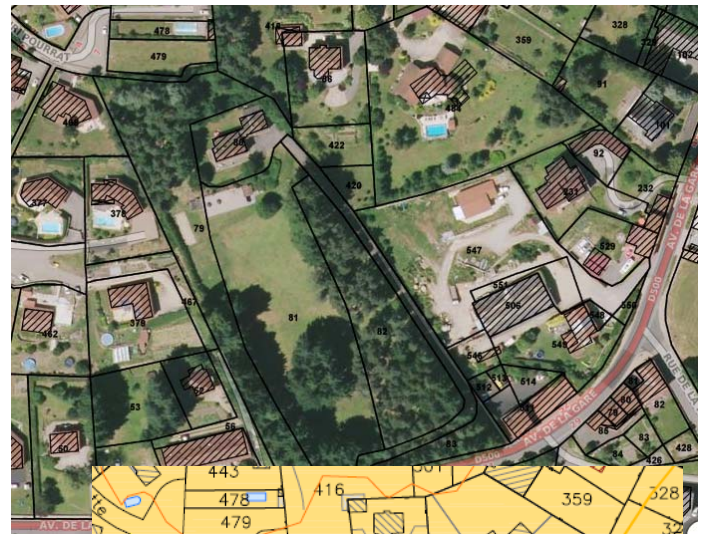
- Intégration des bâtiments dans la pente.
- Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.

- Desserte et stationnements :

- Accès à l'ensemble de la zone depuis la RD 500, avenue de la Gare, au Sud, avec un seul accès sécurisé.
- Interdiction des accès privés depuis la RD 500.
- Desserte interne viaire suivant la topographie avec une aire de retournement.
- La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
- Aménager une circulation douce au Nord du site, reliant le lotissement des Adreys 1 à la RD 500.

- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Maintien des arbres existants les plus remarquables.
- Réalisation d'un aménagement paysager et arboré le long de la RD 500 sous forme de haies d'essences locales et variées sur une largeur de minimum 10 mètres.
- Maintien d'un aménagement boisé en limite séparative du projet à l'Est et l'Ouest.
- Création d'un espace de stockage des déchets le long de la RD 500, son insertion paysagère sera à favoriser.



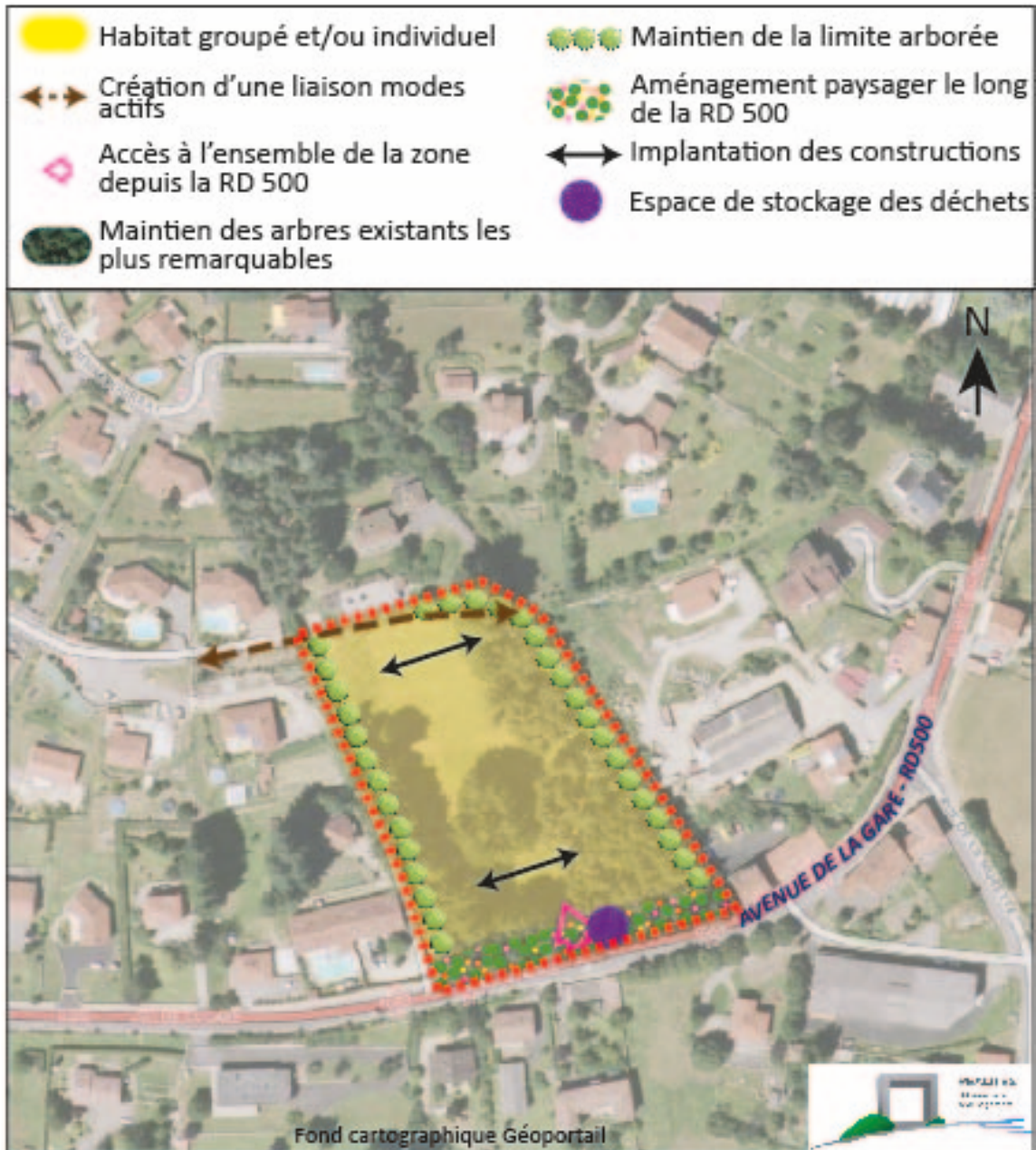
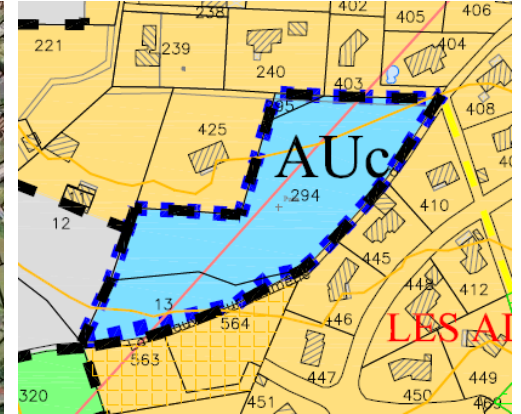


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

7. ZONE AUc – LES ADREYTS OUEST

Contexte :

- Secteur classé en zone AUc au PLU
- Superficie : 0,85 ha.
- Secteur situé à l'Ouest du centre-ville, dans le quartier des Adreys.
- Les boisements présents ont aujourd'hui disparu au Sud de la zone.
- Construction de 2 maisons d'habitation au Sud de la zone AUc sur le secteur apparaissant boisé sur la photographie aérienne.

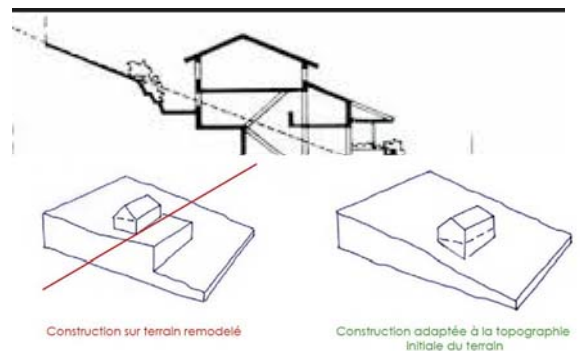


Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements de la commune.

Orientations :

- Urbanisation à compter de 2025 sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec environ 7 logements sur la zone au vu de la configuration et topographie.
 - Habitat diversifié : habitat groupé et/ou individuel.
 - Organisation urbaine
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Maintien de l'accès existant aux constructions existantes au Nord de la zone depuis le chemin du Petit Bozon.
 - Accès et desserte routière de la zone assurée depuis un accès au Nord-Est depuis le chemin du Petit Bozon.
 - La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
 - Maintien des liaisons modes actifs entre les lotissements.
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Réalisation d'un aménagement paysager et arboré le long du chemin du Petit Bozon sous forme de haies d'essences locales et variées et/ou bosquets.
 - Vigilance à apporter dans la mise en œuvre des aménagements à la présence ponctuelle d'espèces invasives, afin d'éviter leur développement : Sénéçon du Cap, Buddleias.



- Maintien d'un aménagement boisé en limite Sud-Ouest de la zone.
- Création d'un espace de stockage des déchets le long du chemin du Petit Bozon au Nord-Est de la zone, son insertion paysagère sera à favoriser.

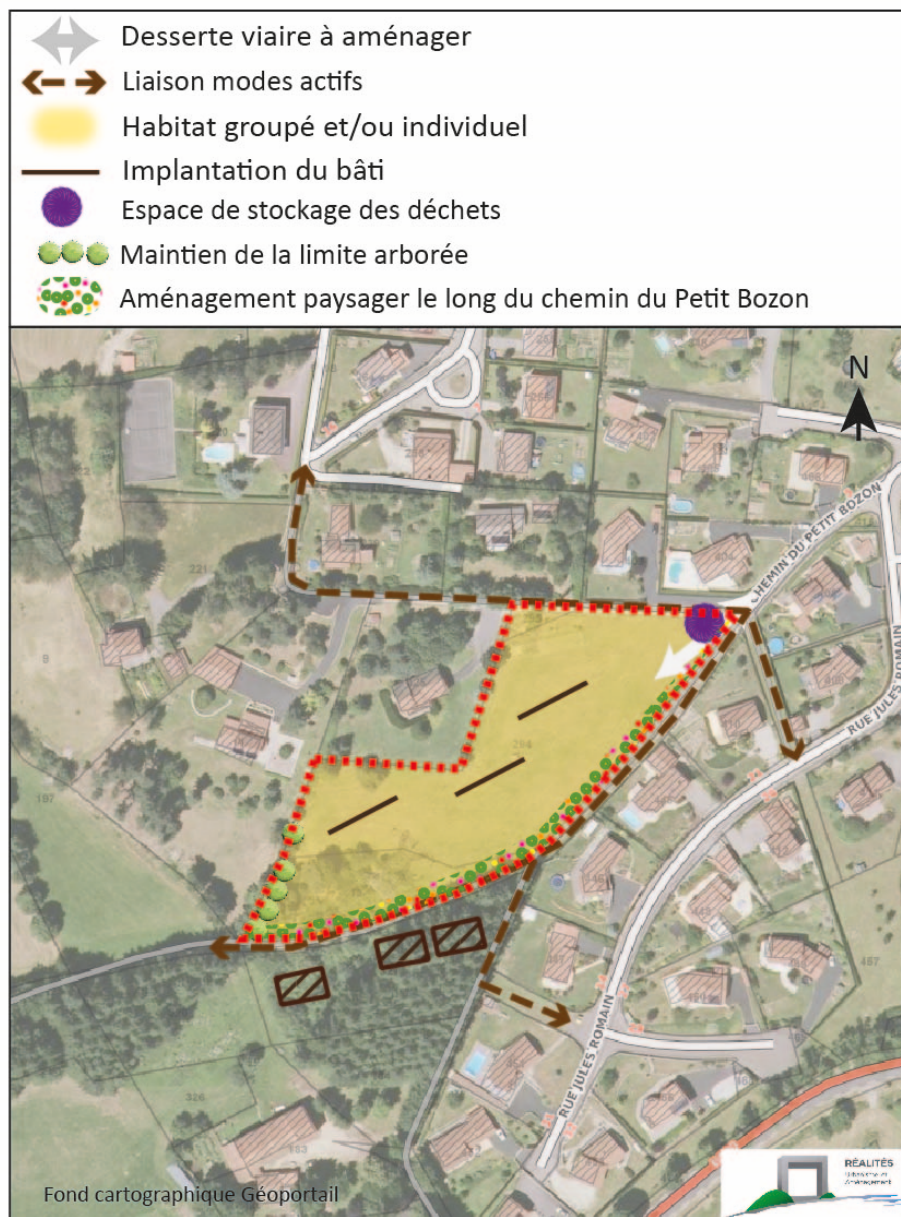


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

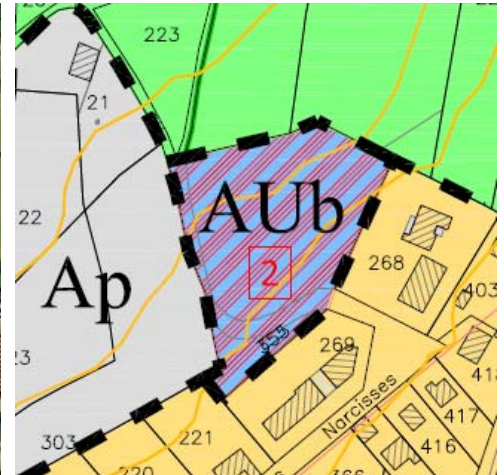
8. ZONE AUB – RUE DES NARCISSES

Contexte :

- Secteur classé en zone AUB au PLU
- Superficie : 0,53 ha.
- Secteur situé au Nord du centre-ville.
- Topographie accidentée sur le site.
- Terrain communal.

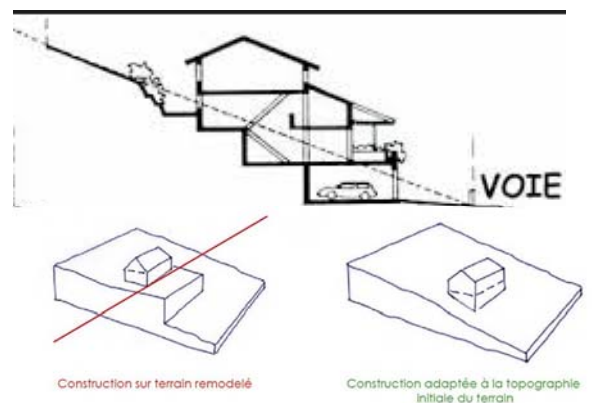
Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements sociaux de la commune.



Orientations :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec une densité globale de minimum 10 logements à l'hectare, représentant environ 6 logements sur la zone.
 - Habitat intermédiaire et/ou groupé (individuel en résiduel) en R+1.
 - Servitude de mixité sociale avec construction de logements sociaux sur l'ensemble du tènement.
 - Organisation urbaine
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Accès et desserte routière de la zone assurée depuis un accès à l'Est sur la rue des Narcisses.
 - La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
 - Maintien de la liaison modes actifs existante entre la rue des Narcisses à l'Est et la RD 45 au Nord.
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Maintien des arbres existants les plus remarquables.
 - Maintien d'un aménagement boisé en limite Nord de la zone, ainsi qu'en limite Ouest en accompagnement de la liaison modes actifs.
 - Création d'un espace de stockage des déchets au niveau de l'accès à la zone à l'Est depuis la rue des Narcisses, son insertion paysagère sera à favoriser.



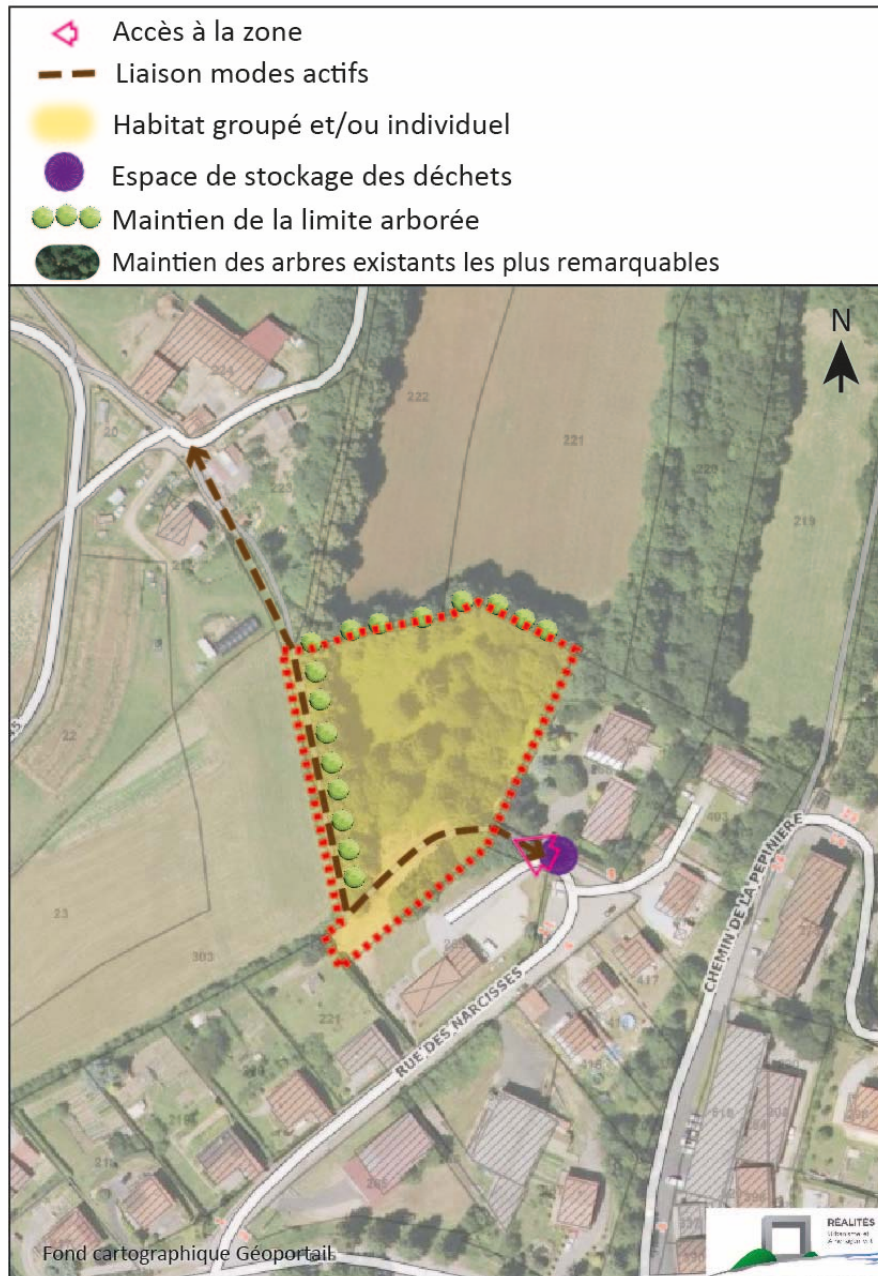
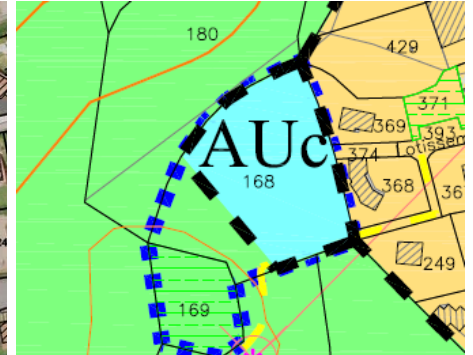


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

9. ZONE AUC – CALVAIRE

Contexte :

- Secteur classé en zones AUC et N au PLU
- Superficie de l'OAP : 0,64 ha.
- Superficie de la zone AUC : 0,38 ha.
- Secteur situé au Nord du centre-ville.
- Topographie relativement plane de la partie constructible.
- Présence d'un point haut arboré.



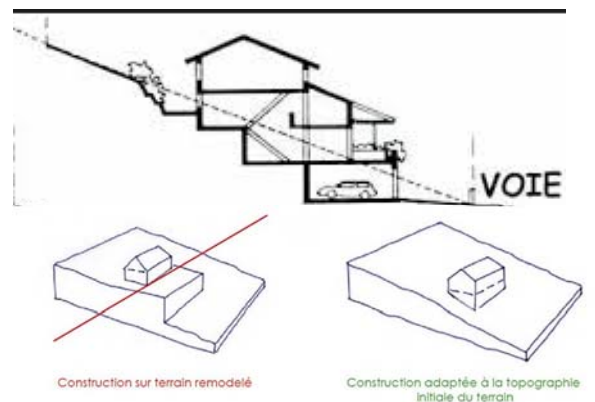
Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements de la commune.
- Mettre en valeur le point haut du calvaire offrant de magnifiques vues lointaines.
- Relier le quartier Nord de la ville au centre-ville en liaisons modes actifs.

Orientations :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec une densité globale de minimum 14 logements à l'hectare, représentant environ 5 logements sur la zone.
 - Habitat groupé et/ou individuel en plain-pied (un seul niveau).
 - Mise en valeur touristique du point haut avec maintien des boisements, mise en place d'une table d'orientation, bancs...

- Organisation urbaine
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
- Desserte et stationnements :
 - Accès et desserte routière de la zone assurée depuis un accès à l'Est sur la rue du lotissement du Calvaire.
 - La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
 - Maintien d'une liaison modes actifs entre la rue du lotissement et le calvaire, en direction du centre-ville.
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.



- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Réalisation d'un aménagement paysager sous forme de haies d'essences locales et variées, en limites Nord, Ouest et Sud en accompagnement de la liaison modes actifs, de la zone 1AUc, de manière à permettre l'intégration paysagère de l'opération.
- Création d'un espace de stockage des déchets au niveau de l'accès à la zone à l'Est depuis la rue du lotissement du Calvaire.

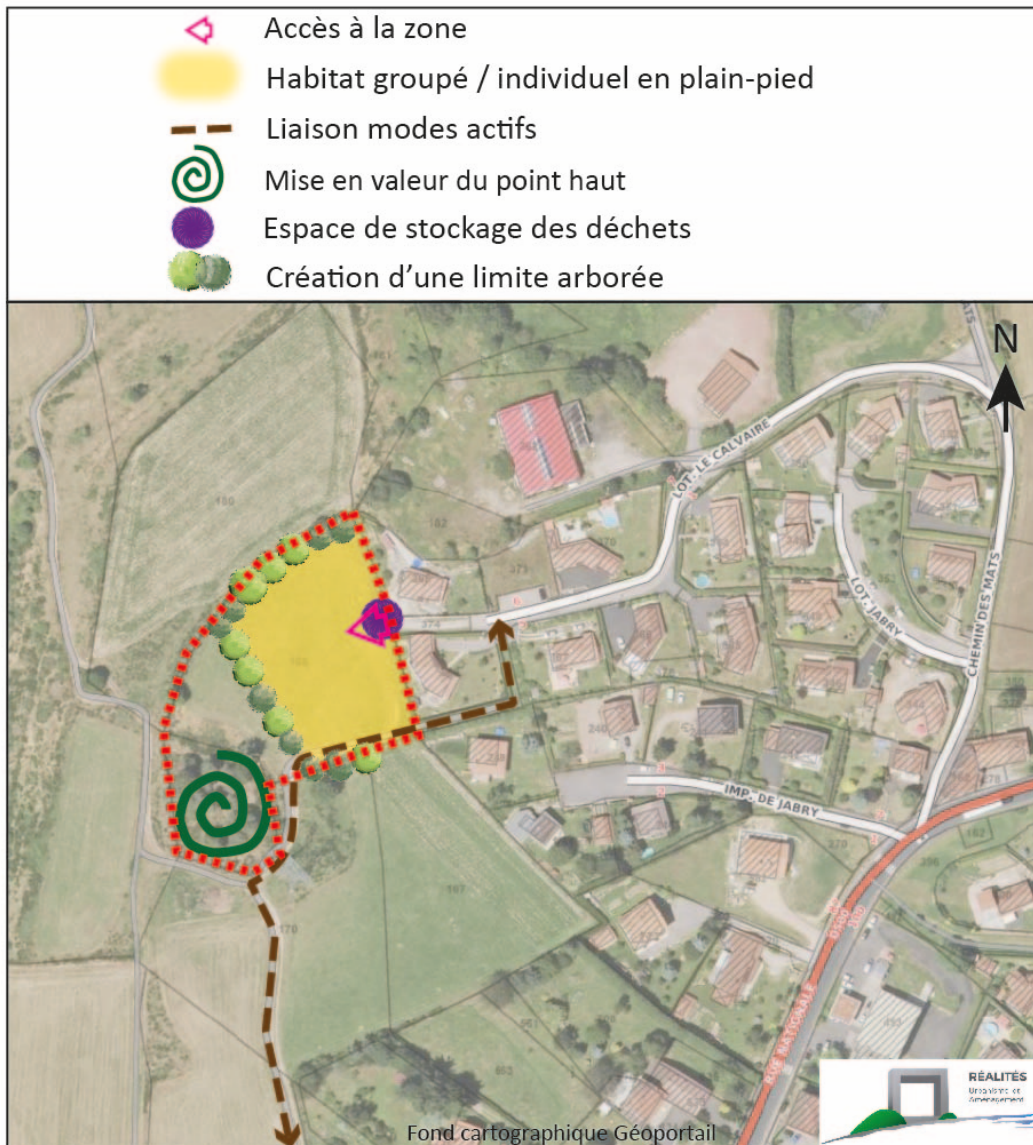
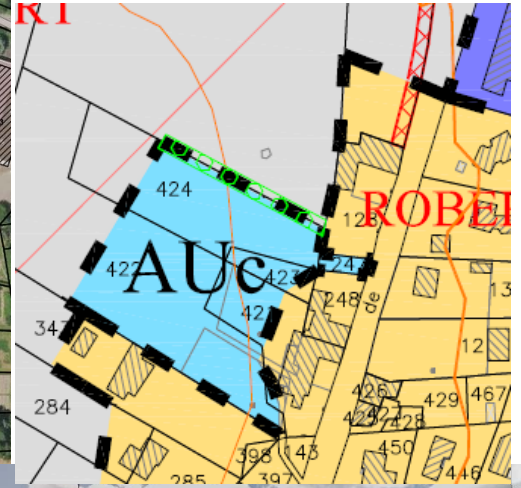


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

10. ZONE AUc – ROBERT

Contexte :

- Secteur classé en zone AUc au PLU
- Superficie : 0,57 ha.
- Secteur situé au Nord-Est du centre-ville.
- Topographie accidentée avec un point haut.
- Espace boisé existant



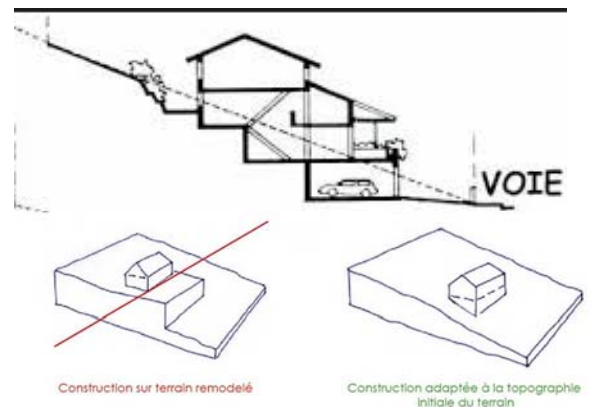
Objectifs :

- Répondre aux besoins de logements de la commune.
- Préserver une entrée de ville qualitative depuis la RD 500 en entrée Nord par le maintien d'espaces boisés.
- Réaliser une opération d'habitat s'intégrant dans le paysage sans engendrer des impacts paysagers du fait de la présence d'un point haut.



Orientations :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches en respectant les principes suivants.
 - Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat
 - Urbanisation de la zone avec une densité globale de minimum 14 logements à l'hectare, représentant environ 8 logements sur la zone.
 - Habitat groupé et/ou individuel en plain-pied (un seul niveau) sur la partie la plus haute à l'Ouest.
 - Habitat groupé et/ou individuel en R+1 sur le reste de la zone.
 - Organisation urbaine
 - Intégration des bâtiments dans la pente.
 - Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement, et de préserver des espaces d'intimité.
 - Desserte et stationnements :
 - Réalisation d'un bouclage de voirie depuis les deux accès existants sur la RD 500.
 - La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
 - Maintien d'un espace de stationnement collectif au centre, pouvant être mutualisé avec la présence d'une auberge.



- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, avec un accompagnement végétalisé et arboré pour les aires de stationnement collectives.
 - Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Maintien de la haie existante présente en limite Nord du projet, classé en espace boisé classé au zonage, permettant de faire une transition avec l'espace agricole et de limiter l'impact de cette opération d'habitat depuis l'entrée de ville.
- Maintien au maximum des arbres existants en limite Sud du projet.
- Intégrer aux aménagements le terre-plein végétalisé de la route entre l'espace de stationnement et l'auberge.
- Création d'un espace de stockage des déchets au niveau de la voie de desserte de la zone.

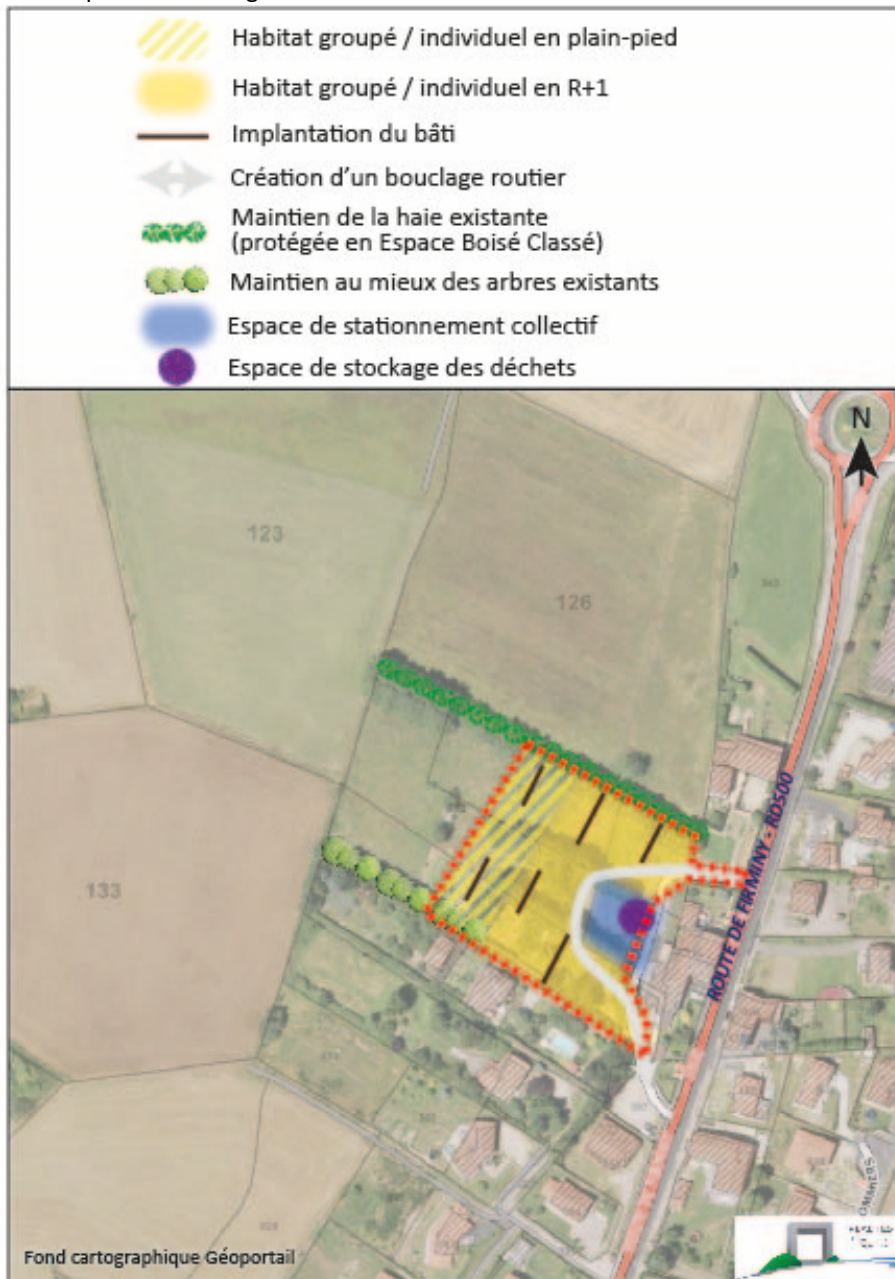
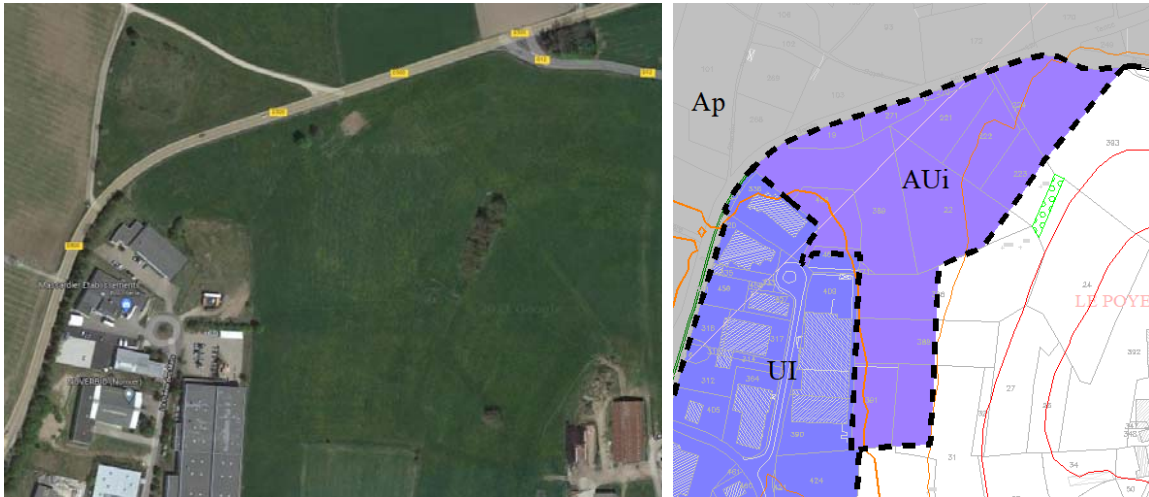


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

11. ZONE AUi – ROBERT

Contexte :

- Secteur classé en zone AUi au PLU, secteur à vocation de développement économique.
- Extension de la zone économique de Robert sur les parties Est et Nord.
- Superficie de 6,34 hectares.
- Secteur relativement plat, bordé par le cours d'eau le Médasson sur sa partie Sud.

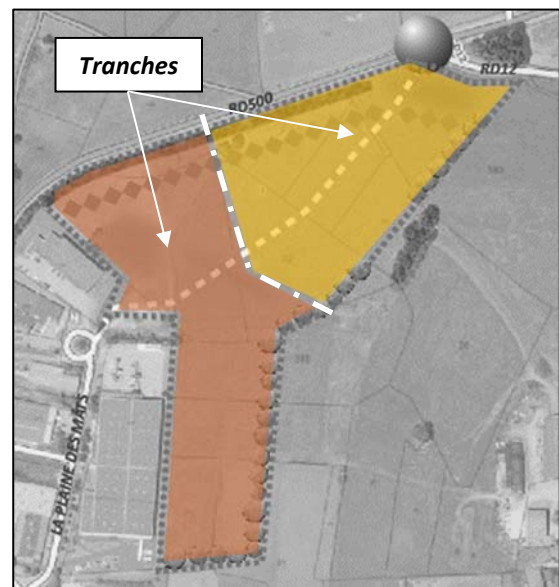


Objectifs :

- Répondre au développement économique de l'ensemble de l'intercommunalité, notamment au niveau artisanal.
- Soutenir le développement économique en permettant l'implantation d'activités dans le prolongement de la zone d'activités de Robert.
- Assurer une urbanisation progressive de la zone.
- Sécuriser le carrefour entre les RD 500 et RD 12.
- Réaliser une opération qualitative d'un point de vue paysager en entrée de ville Nord.

Orientations :

- Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant se réaliser en deux tranches : aménagement de l'extension par moitié, la seconde tranche ne pouvant se réaliser qu'après la totale occupation de la première tranche, en respectant les principes suivants. Le terme « occupation » est défini par la date de délivrance des permis de construire des entreprises appelées à s'implanter sur la zone.



- Vocation :
- Vocation industrielle, artisanale et de services à la zone et aux habitants, notamment par l'accueil d'une station-service.

- Organisation urbaine
- Implantation des bâtiments suivant la topographie.
- Mise en valeur des façades le long de la RD 500 et au niveau du carrefour aménagé.
- Réalisation d'un aménagement qui réponde aux besoins des entreprises, en fonction de leur taille et de leurs besoins, avec une recherche d'une diversité des tailles de parcelles, et une possibilité sur la partie Sud-Est, au vu de la configuration, de permettre d'accueillir une entreprise nécessitant un besoin foncier et/ou bâtiment important avec mise en place d'une nouvelle plate-forme.

- Desserte et stationnements :
- Aménagement du carrefour entre les RD 500 et RD 12, en concertation avec le Département.
- Réalisation d'une desserte routière entre la voie de desserte interne de la zone d'activités existante et le carrefour à aménager sur les RD 500 et 12.
- La création d'un accès sur le réseau viaire public doit se faire en concertation avec le gestionnaire de voirie.
- Aménagement d'une liaison modes actifs de façon interne à la zone, en direction du chemin de la Bessonnière et du centre-ville.

- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
- Réalisation d'un aménagement paysager de qualité en accompagnement de la RD 500, avec la poursuite de plantations d'arbres de hauts jets, mélangés avec des petits arbustes, pouvant présenter ponctuellement une implantation en bosquet afin de limiter l'effet d'aspect « linéaire / de cloison » des plantations.
- Aménagement d'un espace vert bas sans clôture pour assurer un espace dégagé suffisant à l'Est du carrefour RD 12- RD 500, permettant de conserver un panorama vers l'ouest et à l'inverse une fenêtre sur le secteur du Poyet au Sud-Est.
- Préservation d'une coulée verte au sein de la zone servant d'espace vert collectif et pouvant participer à la gestion des eaux pluviales, visant à préserver la zone humide présente à l'ouest de la zone, ainsi que à son axe d'alimentation. Tout éclairage dirigé vers cette zone est à éviter afin d'assurer une trame noire pour la faune.
- Aménagement paysager et arboré en limite de zone pour réaliser une transition arborée avec l'espace agricole ; la plantation d'une haie de type bocagère (multi-strates) composée d'essences locales diversifiées est à privilégier.

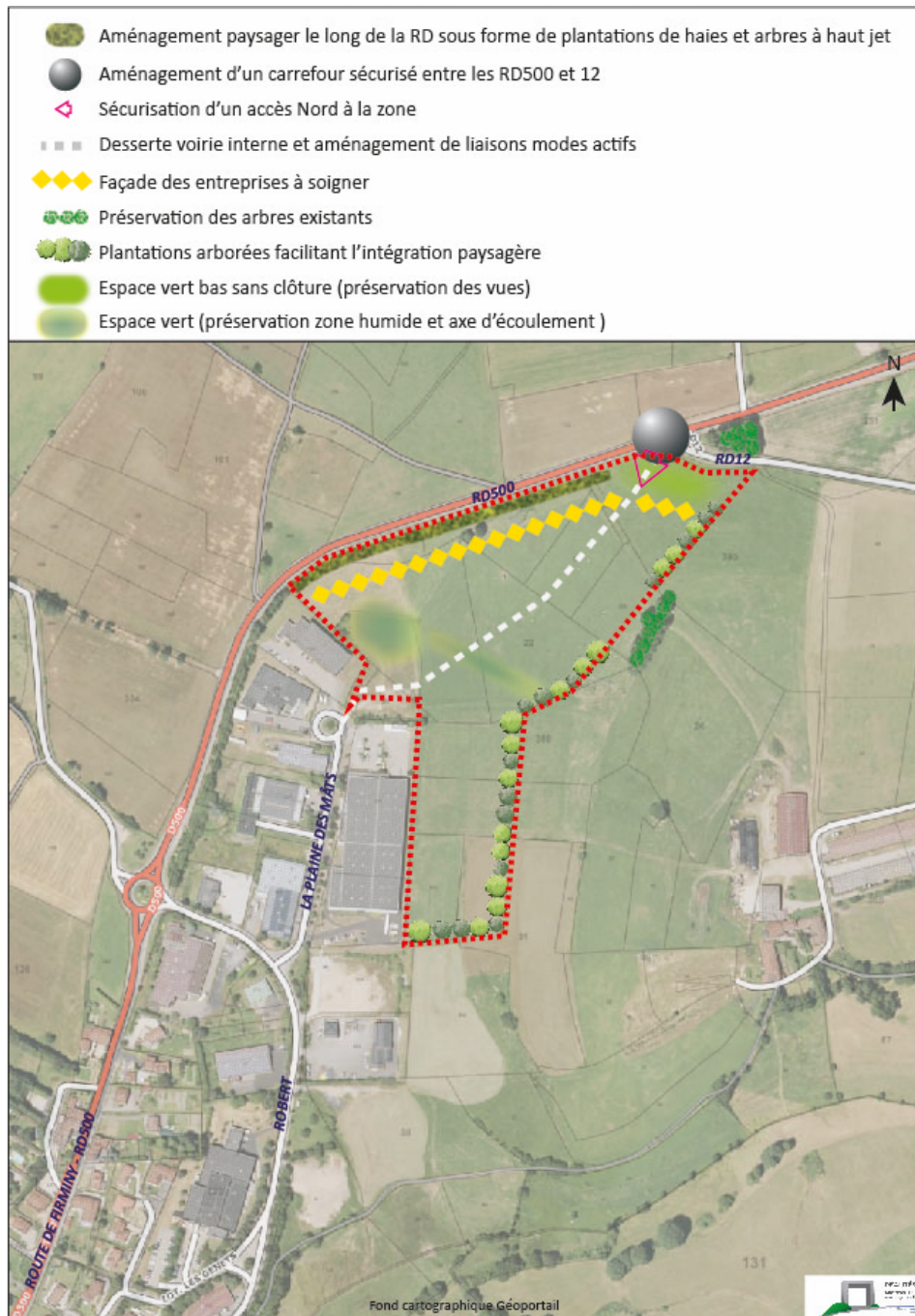
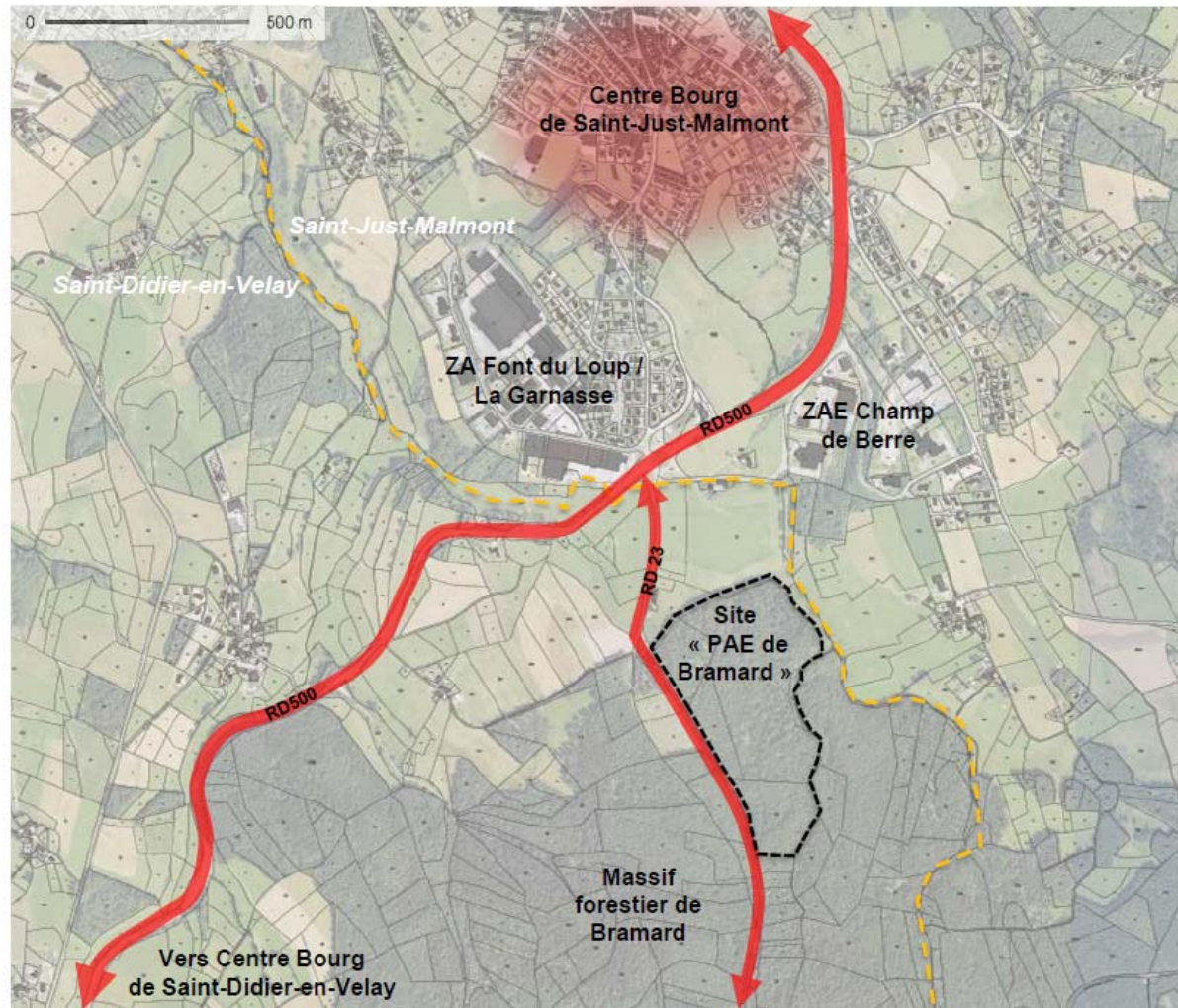





Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

12. ZONE AUX – BRAMARD



LEGENDE

-  Site d'étude du projet « PAE de Bramard »
-  Limites communales
-  Voies principales

La Communauté de Communes Loire Semène (CCLS) veut aménager un nouveau Parc d'Activités Economiques (PAE), dit « PAE de Bramard ». Il se positionne sur le territoire de la commune de Saint-Didier-en-Velay au niveau de l'extrémité Nord du Massif forestier de Bramard. Il s'implante à environ 4 km au Nord-Est du centre-bourg de Saint-Didier-en-Velay et à environ 1,5 km de celui de Saint-Just-Malmont.

Il s'agit de l'extension Sud de la zone urbaine agglomérée de Saint-Just-Malmont, et s'inscrit en complément de la ZA Font du Loup / La Garnasse et de la ZAE Champ de Berre localisées à proximité (500 m), et qui ne bénéficient plus d'aucune disponibilité foncière.

Le site représente un périmètre de 16,82 ha, propriété de la CCLS. Il est bordé par la RD23.

Orientations de programmation :

Il s'agit d'un PAE à vocation économique mixte devant permettre l'accueil d'activités de type :

- industrielles
- entrepôts
- artisanale
- bureaux (en complémentarité des fonctions autorisées ci-dessus)

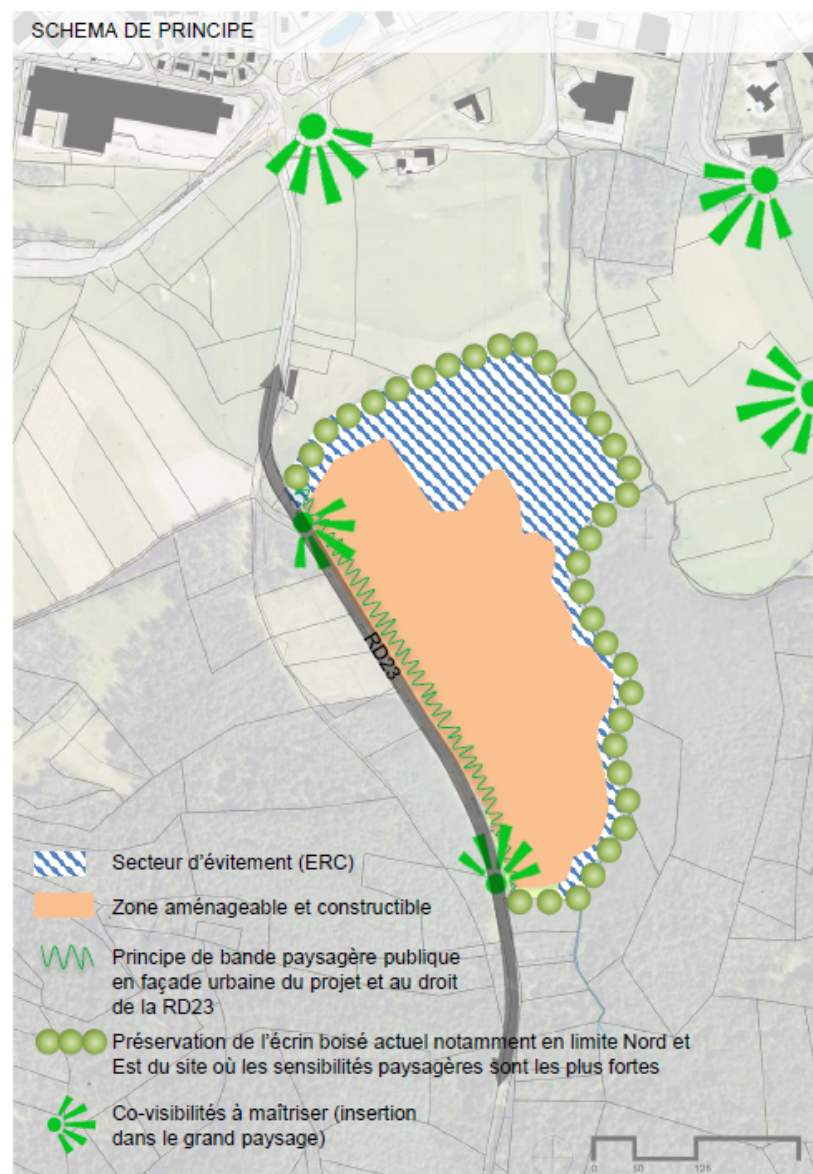
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évitement, de réduction et de compensation (doctrine ERC), assurant la préservation de plus de 32 000 m² de boisements existants par rapport au périmètre opérationnel initial, permet de :

- Prendre en compte les zones humides
- Prendre en compte les habitats avifaune, herpétofaune, mammifères terrestres
- Prendre en compte les boisements
- Limiter l'imperméabilisation du site, gérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (publiques et privées) et prévoir des aménagements éco-paysagers favorables au développement de la biodiversité (des cahiers des prescriptions et cahiers des charges de cession opérationnels préciseront les niveaux de contraintes et de gestion aux futurs constructeurs)

Au regard de la localisation du site, de sa topographie marquée, des co-visibilités à l'échelle du grand paysage, de la nature du programme économique, des projets connexes de déboisement prévus par les services du département le long de la RD23, des enjeux environnementaux connus, l'opération d'aménagement doit être réalisée dans une démarche paysagère et environnementale affirmée. La démarche qualitative d'insertion paysagère dépend des principes suivants :

- Mise en valeur de la future « façade urbaine » du projet depuis l'axe viaire de la RD23, par des aménagements paysagers maîtrisés, écologiquement favorable à la biodiversité, et maintenus dans le domaine public pour assurer leur pérennité : mise en place d'une bande paysagère de largeur variable (au-moins 5 m d'épaisseur depuis la limite de la RD23) ;
- Préservation des boisements actuels sur les limites Nord et Est du site de projet, afin de maintenir l'écran boisé actuel et garantir l'insertion des aménagements, plateformes et constructions dans le grand paysage (des cahiers des charges de cession s'imposeront aux futurs constructeurs, notamment en termes de colorimétrie des bâtiments, mais aussi de qualité architecturale, de maîtrise des implantations,...) ;
- Garantir une grande qualité paysagère pour l'ensemble des aménagements internes au futur PAE (voiries, espaces publics, cheminements, parkings,...) en encadrant les aménagements privés sur les lots constructibles (abords, architecture, insertion des aires de services,...) ;
- Végétaliser l'ensemble des talus issus de l'aménagement des plateformes (cordons boisés – jeunes plans forestiers - en partie haute des talus & hydromulching des talus) ;
- Sélectionner une palette d'essences végétales favorable à la biodiversité locale, multi stratifiée, à caractère locale et naturelle ;
- Les limites des lots privatifs seront composées de haies à caractère bocager favorisant les continuités écologiques



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : DESSERTE & DÉPLACEMENTS

Un seul accès au site est localisé depuis la RD23. Le raccordement à la RD23 s'opérera par l'intermédiaire d'un tourne-à-gauche. En sortie du PAE, la signalisation impose aux véhicules de tourner à droite, en direction de Saint-Just-Malmont (demi-tour possible à 400 m environ, au giratoire des Grangers). Un traitement paysager spécifique vient souligner et marquer l'entrée du site.

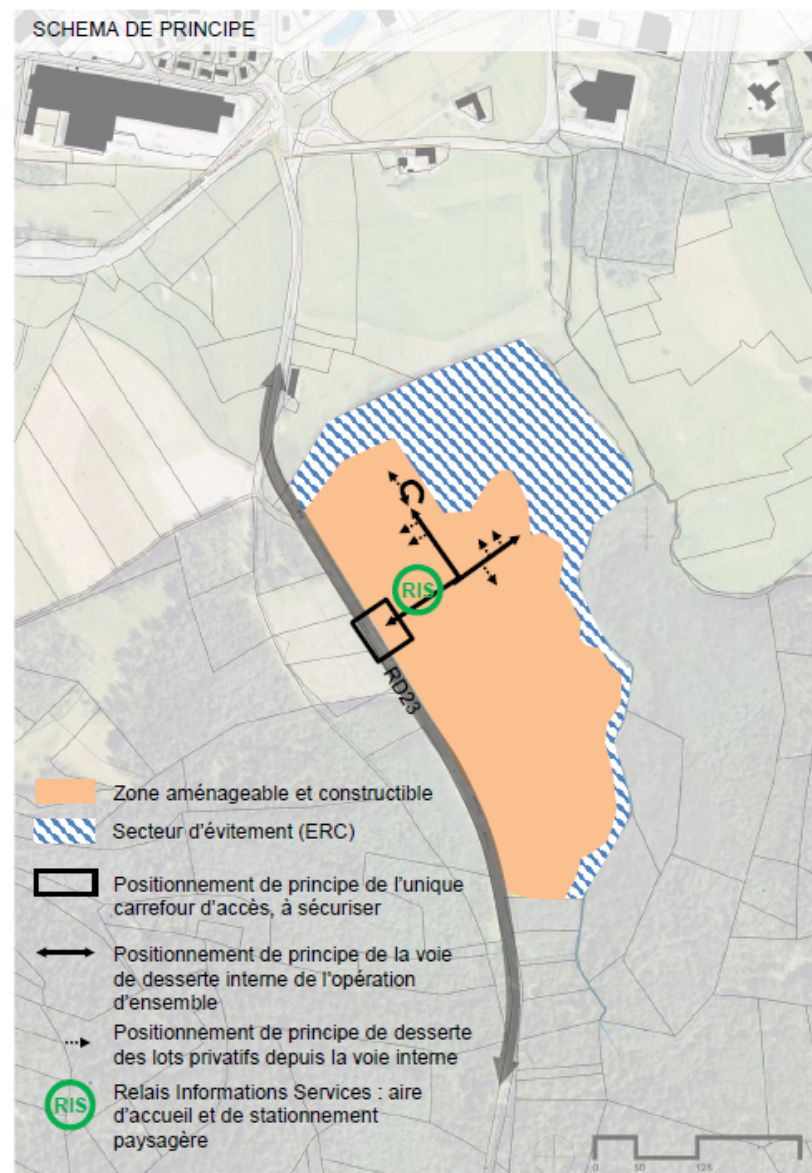
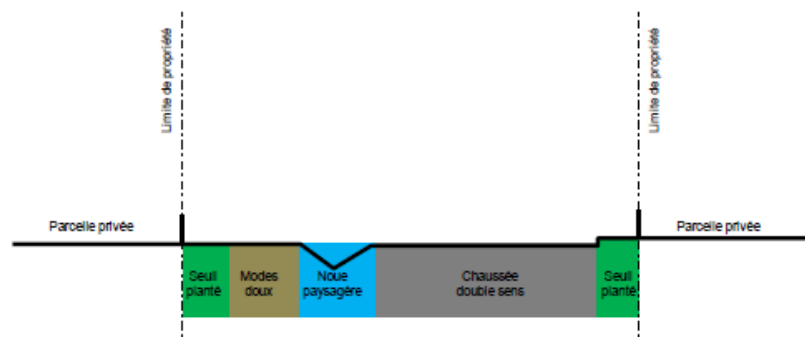
Aussi, le réseau viaire à créer pour assurer la desserte de l'opération d'ensemble est constitué d'une voie débouchant sur une aire de retournement des véhicules, dimensionnée pour le retournement des poids-lourds, prolongée par une voie desservant 2 à 3 lots. **Chaque lot privé est desservi uniquement depuis les voies de desserte internes** (pas d'accès privés directs depuis la RD23).

La voie de desserte à créer sera traitée avec soin en termes paysagers. Elle permet une **circulation à double sens**, sur une chaussée de 6,50 m minimum. La voie comprend également :

- Un ouvrage de gestion des eaux pluviales type noue plantée, récupérant les ruissellements de la chaussée;
- Un cheminement modes doux d'une largeur suffisante pour le confort des piétons;
- Des seuils plantés de part et d'autre permettant d'intégrer qualitativement les limites de propriété depuis l'espace public.

Une aire d'accueil (RIS : Relais Informations Services) équipée d'un panneau d'information et d'une aire de détente (pique-nique) est aménagée en entrée du PAE. Cette aire permet le stationnement de 2 semi-remorques au plus, et de quelques places pour véhicules légers (dont place réservée au stationnement PMR et intégration idéalement de bornes de recharge pour véhicules électriques). Cet espace, est paysagé pour favoriser une intégration optimale des stationnements.

SCHEMA DE PRINCIPE (PROFIL TYPE VOIE DE DESSERTE INTERNE) OPPOSABLE EN COMPATIBILITE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : MAÎTRISE DES IMPLANTATIONS SUR LES LOTS PRIVÉS

> Rapport au grand paysage - délimitation des aires aménagées

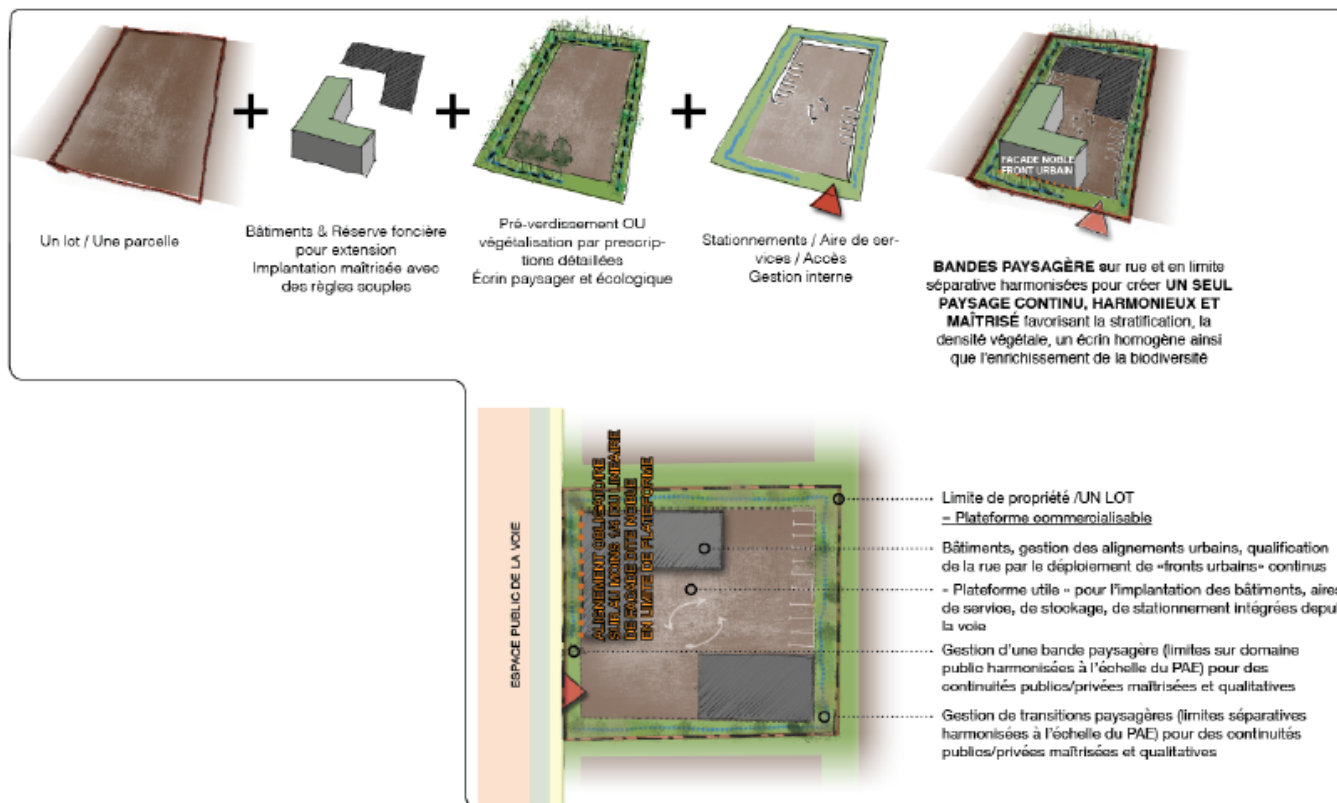
- Maîtrise du cadre paysager sur le long terme
- Souplesse programmatique à l'intérieur des îlots (« plateformes »)

Le dispositif de plateforme empêche d'entourer un bâtiment d'aires de services et de stationnement, localise ces éléments à l'intérieur de la plate-forme, et « présente » l'édifice sur au moins une façade vers l'espace public ou la voie de desserte.

> Un seul paysage

- Maîtrise de la qualité du cadre paysager sur le long terme par la continuité en espaces paysagés publics et privés

Pour donner une amplitude aux intervalles entre les plates-formes, les parties paysagées privées comme les parties paysagées publiques sont considérées comme un seul paysage continu. On cherche à gommer la rupture entre les plantations de bord de voie et celles qui, à l'intérieur des parcelles, forment le cadre végétal des plates-formes. La nature de la gestion ou de l'investissement des parties de ce paysage unitaire pourra varier, mais les essences plantées, la stratification et la densité des plantations seront homogènes.



SCHEMAS ILLUSTRATIFS

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : PROMOUVOIR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

➤ Qualité architecturale et volumétries

Il est recherché une architecture contemporaine de qualité, s'insérant avec discrétion dans l'environnement proche et lointain à dominante naturelle et agricole.

Il est recherché une composition volumétrique simple, avec des volumétries dont les transitions seront agencées de sorte à obtenir des imbrications de qualité.

Les aires de services et de stationnement doivent être intégrées à l'architecture globale pour éviter un aspect mité des fonctions sur le site. Elles doivent être positionnées dans l'optique de minimiser leur impact visuel depuis le grand paysage et les espaces publics qui bordent les parcelles.

➤ Toitures et gestion de la « 5^{ème} façade »

Les caractéristiques du site imposent qu'un soin particulier soit consacré à l'intégration des toitures dans le paysage proche et lointain. Des toitures végétalisées sont à privilégier afin de garantir une bonne intégration architecturale, d'améliorer la régulation thermique des bâtiments, la gestion des eaux de pluie et le développement de la biodiversité.

Si des équipements techniques sont prévus en toiture, ceux-ci doivent être compris et dissimulés dans un volume architectural. Les toitures peuvent intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation doit être soignée et participer à l'architecture.

➤ « Façades nobles »

Les façades « tournées » sur l'espace public reçoivent un traitement soigné (notion de « façade noble »). La relation qu'un bâtiment entretient vis-à-vis de l'espace public doit être une « relation de politesse ». Il est recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l'échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels. Les ouvertures de service et livraison ne doivent pas se démarquer de la composition du rythme de la façade. Leur simplicité et leur homogénéité sont à rechercher.

➤ Matériaux

Les matériaux utilisés pour les bâtiments d'activités doivent lui conférer une qualité esthétique discrète, simple, non criante afin de s'harmoniser avec le paysage rural et conférer une identité qualitative au Parc d'Activités. C'est avant tout la mise en œuvre des matériaux qui détermine la qualité architecturale des bâtiments.

La dimension écologique des matériaux et leur impact environnemental doit aussi être pris en compte :

- Utilisation des matériaux naturels tels que bois, chanvres,
- recyclés, recyclables tels que revêtement de sols, panneaux d'OSB..., ou à impact environnemental maîtrisé.

➤ Colorimétrie

Le choix de couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne. La sélection des couleurs doit être étudiée selon l'exposition et l'orientation de l'élément. Elle doit mettre en valeur le traitement architectural (structure, volume) qu'elle accompagne et respecter une harmonie d'ensemble.



Décomposition des grands volumes



« Façades nobles » en rapport avec l'espace public



Couleur et intégration dans un paysage naturel

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : GESTION DES EAUX PLUVIALES & PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

➤ Gestion des eaux pluviales

Limiter l'imperméabilisation des sols

Afin de limiter la production d'eau de ruissellement et donc les quantités d'eaux pluviales à stocker, il est préconisé de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées. Par exemple, différents procédés sont à promouvoir, tels que :

- Mettre en œuvre des dalles ou pavés avec joints engazonnés pour les accès piétons,
- Mettre en œuvre des dalles ou pavés revêtements poreux ou semi-perméables, pour les espaces dédiés au stationnement,
- Favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration par les plantations,
- Éviter le compactage des sols perméables.

Traitement des eaux pluviales sur la parcelle

Afin de respecter un rejet des eaux de ruissellement de qualité, les projets doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Prévoir les aménagements pour gérer les pollutions spécifiques selon l'activité de l'entreprise,
- Avant infiltration et/ou rejet à débit limité vers les ouvrages de gestion publics, mettre en place un ouvrage séparateur-déboureur ou autre traitement permettant l'abattement des MES (Matières En Suspension) et des hydrocarbures, pour gérer les eaux de lessivage des parkings et des chaussées, ainsi que dans chaque cas particulier générateur de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur le sol.

Gestion alternative des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont intégralement gérées à la parcelle à l'aide de modes de rétention/infiltration spécifiques :

- L'infiltration sera le moyen de rejet privilégié. En cas de perméabilité médiocre, un rejet limité est redirigé vers une canalisation interne collective à l'opération des eaux pluviales, afin de vider les ouvrages de gestion privés, avec un débit de fuite admis de 10 l/s/ha.
- L'intégration de toitures stockantes ou de toitures végétalisées pour la gestion des eaux pluviales est encouragée, dans la limite des règles techniques et des charges climatiques à prendre en compte pour la conception des toitures.
Attention : même si elles participent à la réduction des volumes d'eau de ruissellement, les toitures stockantes ne constituent pas une mesure de rétention des eaux pluviales : en cas de saturation en eau et face à un nouvel épisode pluvieux, ces toitures auront un comportement identique à celui d'une toiture classique.

- Le stockage en vue de la réutilisation pour l'arrosage par exemple est fortement recommandé. Les dispositifs réalisés à cet effet doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.
- La mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales pour le stockage et l'infiltration, en fonction de la perméabilité du sol comme :
 - Des ouvrages traditionnels de rétention-infiltration (bassins, noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes...),
 - Des ouvrages modulaires enterrés,
 - Des chaussées à structure réservoir avec infiltration directe.

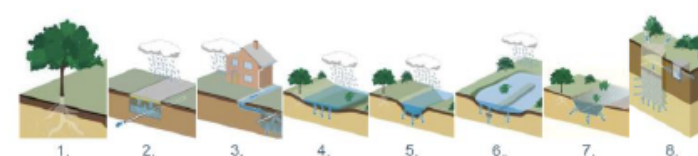
➤ Performance énergétique

Il est recommandé de :

- Privilégier des formes de bâtiments compactes, des volumes simples, voir des bâtiments mitoyens ;
- Prévoir suffisamment d'ouvertures et les positionner de manière adaptée, pour favoriser l'éclairage naturel et les apports calorifiques solaires.
- Limiter les ombres portées entre les bâtiments.
- Recourir aux énergies renouvelables, notamment celles présentant un potentiel intéressant sur ce secteur : énergie solaire, biomasse et géothermie.
- Le confort thermique d'été doit être pris en compte, notamment en :
 - Protégeant les façades Sud et Ouest avec des brises soleils intégrés aux façades des bâtiments ;
 - Implantant des espèces arborescentes à feuilles caduques en éventuelles protection sur ces orientations.



Exemples de dalles et pavés semi-perméables



1. Espaces verts de pleine terre
2. Complexes de rétention sous des voiries
3. Caniveaux et canaux à ciel ouvert
4. Noues
5. Bassins secs ou en eau
6. Tranchées ou massifs enterrés
7. Puits d'infiltration
- 8.

Exemples de techniques alternatives

13. ANNEXE : DEFINITION DES TYPOLOGIES D'HABITAT



Habitat individuel pur : habitat de type pavillonnaire, bâtiments souvent implantés en milieu de parcelle ou sur limite (coup par coup ou opération lotissement)



Habitat groupé : maisons mitoyennes ou « en bande », attenantes soit sur la partie logement, soit sur la partie garage



Habitat intermédiaire : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, souvent en duplex ou en triplex. Chacun a son accès de manière indépendante. Il n'y a pas de partie commune



Habitat collectif : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, disposant de parties communes (accès commun...).

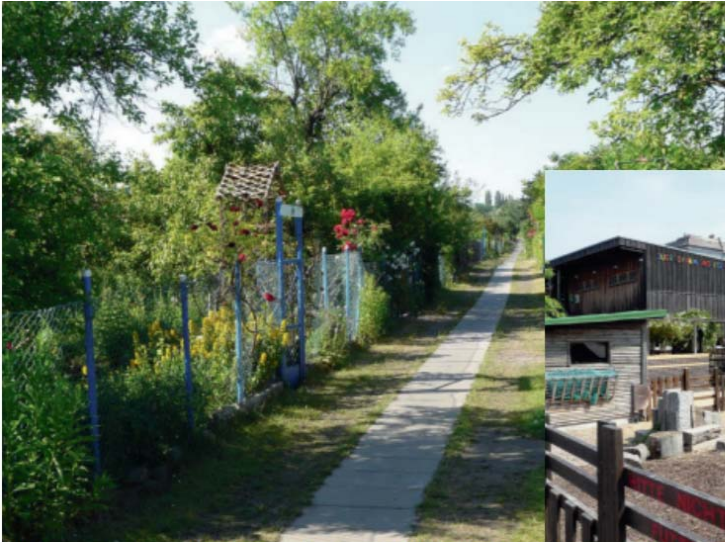
14. ANNEXE : EXEMPLE D'AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS, DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, D'AIRES DE JEUX



Traitement d'aires perméables à Chantepie (35)



ill. 19 : La gestion différenciée des trottoirs et des pieds d'immeuble est acceptée par les habitants (Crédit Certu).



Ill. 5 : Les kolonien sont à la fois des jardins familiaux et des jardins d'agrément. Ils occupent 10% du territoire de la ville (Crédit Certu).

Le FNP est décliné à un niveau local par des plans de développement (Bebauungspläne 1:1000) et des orientations d'aménagement.



Ill. 6 : Les Volksparks sont des espaces verts hybrides à mi chemin entre le parc paysager du 19ème et la base de loisirs des années 60 (Crédit Certu).



Résidences Aragon-Triolet, Monconseil, à Tours (jardin de l'EHPAD)

LES PRAIRIES MADAME À LANGOUËT (35)

Limitation de la place de la voiture

Dans ce lotissement de onze maisons individuelles, les garages sont regroupés en un lieu unique à l'entrée du lotissement, ce qui favorise les modes de déplacements actifs et réduit les nuisances sonores intralotissement.

Des cheminements piétonniers mènent rapidement au centre du bourg. Les voiries sont volontairement réduites à 3,5 m. Il est possible d'accéder en voiture jusqu'à sa maison mais il est impossible de rester stationné.

Des espaces de rotation sont prévus pour faciliter l'accès des services de secours. Des points d'apport volontaire pour les ordures ménagères sont situés à l'entrée du quartier pour éviter que les camions y pénètrent.



Accès piétonnier aux logements

15. ANNEXE : ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Les essences végétales locales favorables à la biodiversité à privilégier sont :

- Pour les haies : Noisetier, Cornouiller, Cormier, Merisier, Troène, Sureau noir, Fusain d'Europe, Prunellier, Groseillier, Viorne lantane...
- Pour les arbres de haute tige intégrés dans les haies : Tilleul, Charme, Châtaigner, Aulnes, Erables, Chênes...

Les espèces exotiques envahissantes sont interdites : Ailanthé, Sumac de Virginie, Buddléia...