



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de
CHIDRAC (63)



PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan local d'urbanisme :

- Mise en révision du P.O.S entraînant l'élaboration du P.L.U par délibération en Conseil Municipal du 24/10/2014.
 - Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2016
 - Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 01/03/2018
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 01/03/2018*



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr



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 L151-6 et L151-7 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.

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- « 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Des **orientations d'aménagement et de programmation** ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- La zone 1AU, au Sud du Bourg, avec application de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme
- La zone UG, en entrée de Bourg Nord-Est

PROGRAMMATION

Secteurs	Conditions d'ouverture
Zone 1AU	- Ouverture sous forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives, en fonction de l'échéancier suivant : - Phase 1 : ouverture immédiate, à condition que les capacités de la station d'épuration le permettent - Phase 2 : l'ouverture pourra être envisagée lorsque le secteur 1 sera réalisé et que 75% de la phase 1 soit réalisée
Secteur sur Croix de Chanat	Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

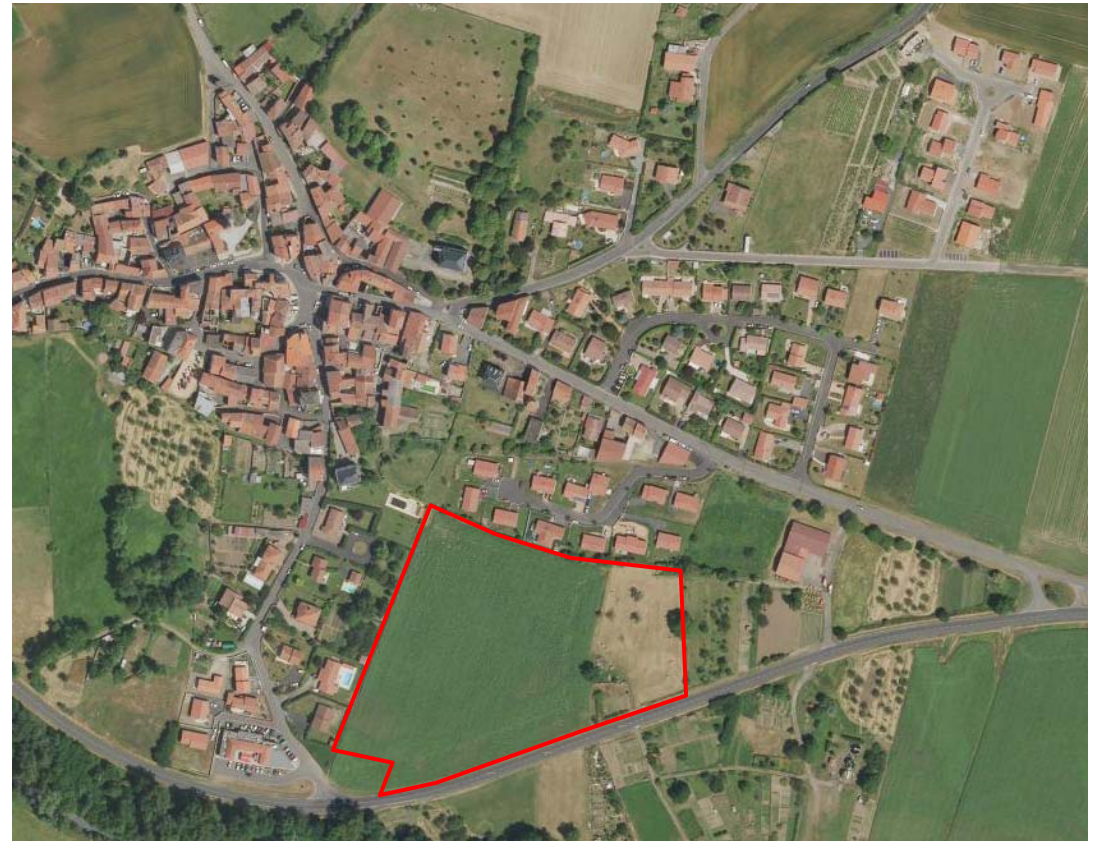
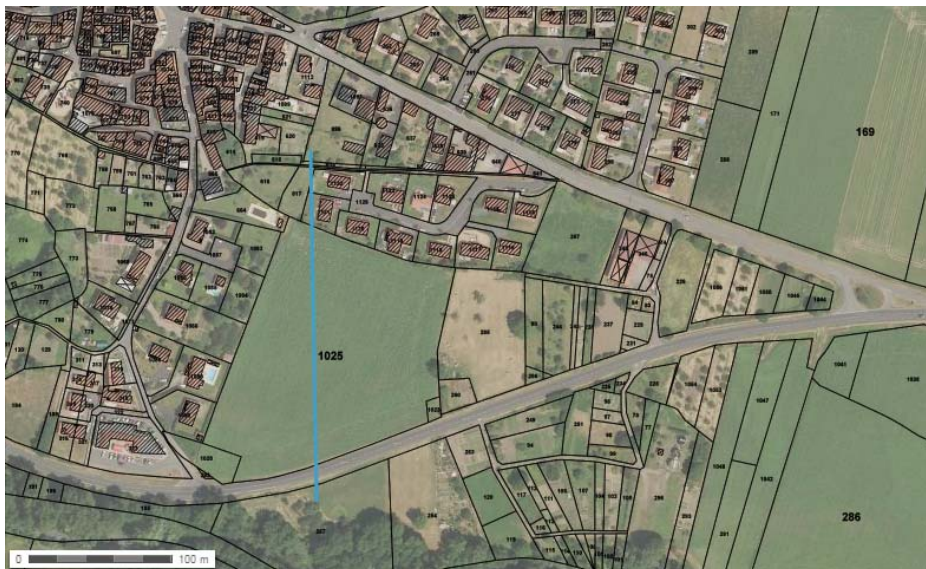
SITE N° 1 : ZONE 1AU

1- DESCRIPTIF :

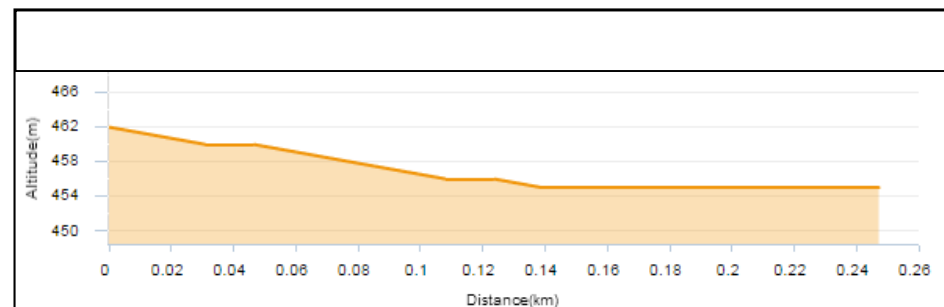
- Secteur situé au Sud du centre bourg, en extension d'une zone pavillonnaire
- Zone 1AU au PLU, relevant de l'article R151-8° du Code de l'Urbanisme
- Superficie : 29 620 m²

2- OBJECTIFS :

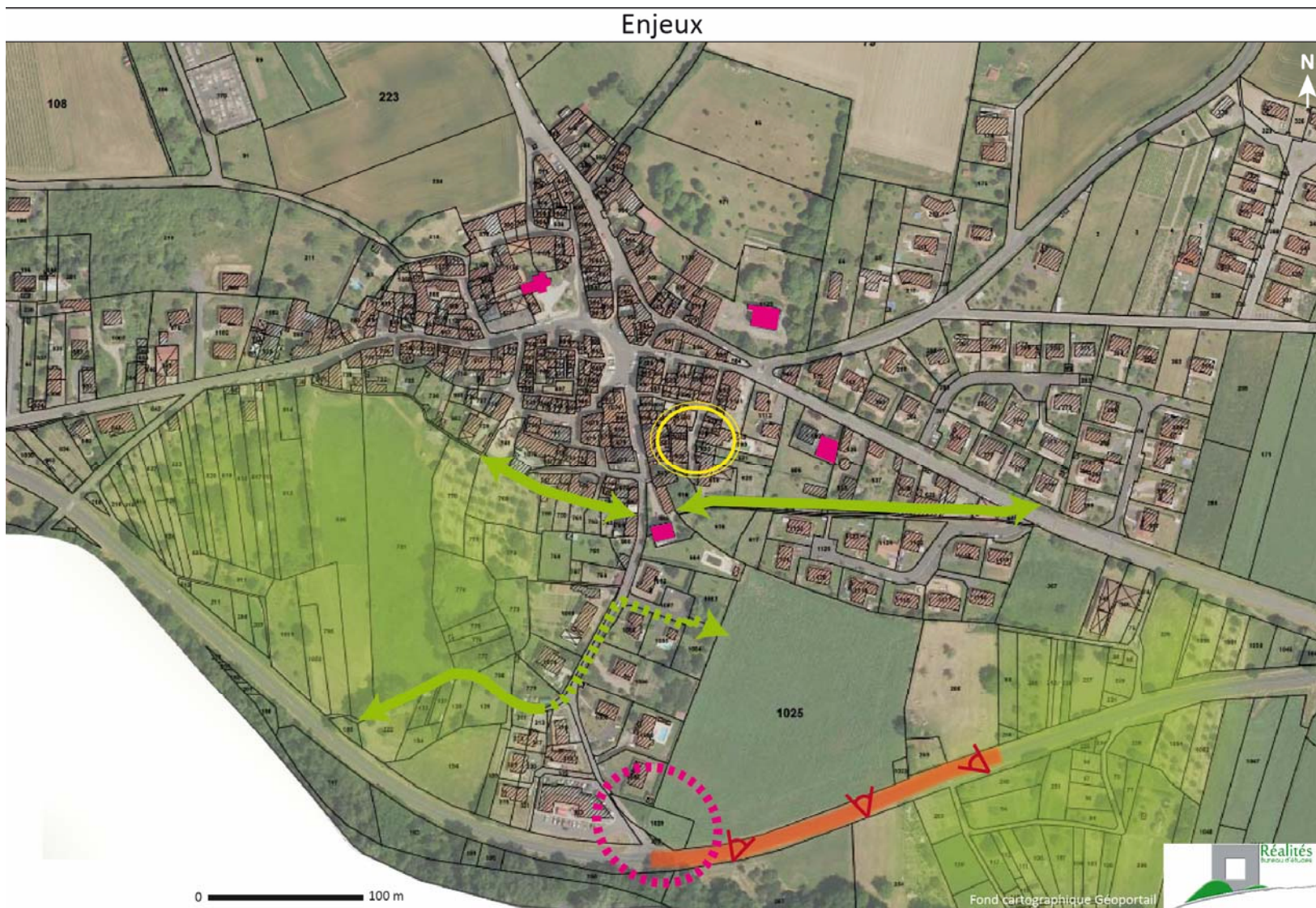
- Permettre de répondre aux objectifs de développement du territoire, pour la prochaine décennie, sous réserve des capacités de la station d'épuration
- Développer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre à différents besoins et attirer de jeunes ménages
- Réussir une nouvelle greffe urbaine (connexions, mixité, formes urbaines...)
- Créer une opération de logements en plusieurs phases, afin de proposer un développement maîtrisé et échelonné
- Permettre la création d'un espace de stationnement mutualisé à proximité du Multiple Rural



Source : Géoportail



3- ENJEUX :



LEGENDE

Éléments identitaires :

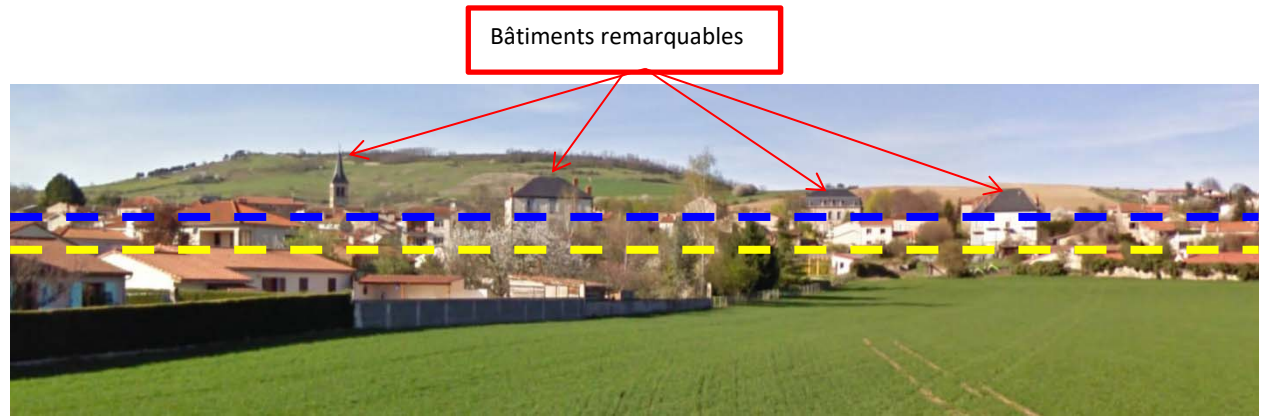
-  Vue sur les bâtiments remarquables à conserver
-  Espaces jardinés / vergers

Enjeux :

-  Maillage doux à prolonger
-  Secteur à désenclaver
-  Entrée de bourg à mettre en valeur
-  Perceptions depuis la RD26 à mettre en valeur

Vues et bâtiments remarquables :

- Des vues sur les bâtiments remarquables à préserver
 - Des hauteurs de constructions à mettre en adéquation avec l'existant afin de ne pas concurrencer les bâtiments du cœur de Bourg
- ⇒ Limiter la hauteur des constructions et créer des « plans » successifs



Perceptions depuis la RD 26 :

- ⇒ Ménager un recul le long de la RD 26, de manière à ne pas fermer les vues
- ⇒ Créer des espaces jardinés, afin de mettre en valeur l'identité communale



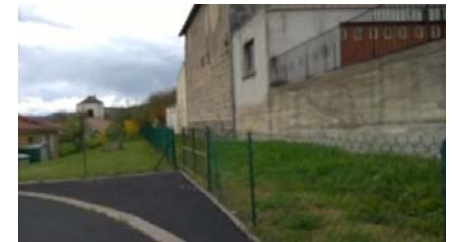
Les accès routiers :

- Une entrée de Bourg à valoriser
 - Des espaces de stationnement à créer
 - Une voie en impasse connectée à la rue des Gours
- ⇒ Requalifier l'entrée de bourg
- ⇒ Prévoir des espaces de stationnement supplémentaires



Les liaisons douces :

- Une emprise disponible sur le bief canalisé, permettant de desservir le lotissement existant au Nord de la zone 1AU
 - Une possibilité d'aménager un réseau de liaisons piétonnes
- ⇒ Utiliser l'emprise du Bief pour relier les quartiers résidentiels aux équipements publics



4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Mixité fonctionnelle et sociale :

Objectifs :

Répondre à différents besoins, afin d'encourager au renouvellement de la population et de favoriser la réalisation de parcours résidentiels complets sur Chidrac.

Réaliser une opération d'ensemble à vocation résidentielle.

Prescriptions :

L'ensemble de la zone 1AU répondra à un objectif de l'ordre de **42 logements minimum**.

Mixité sociale, au titre de article L151-15° du Code de l'Urbanisme :

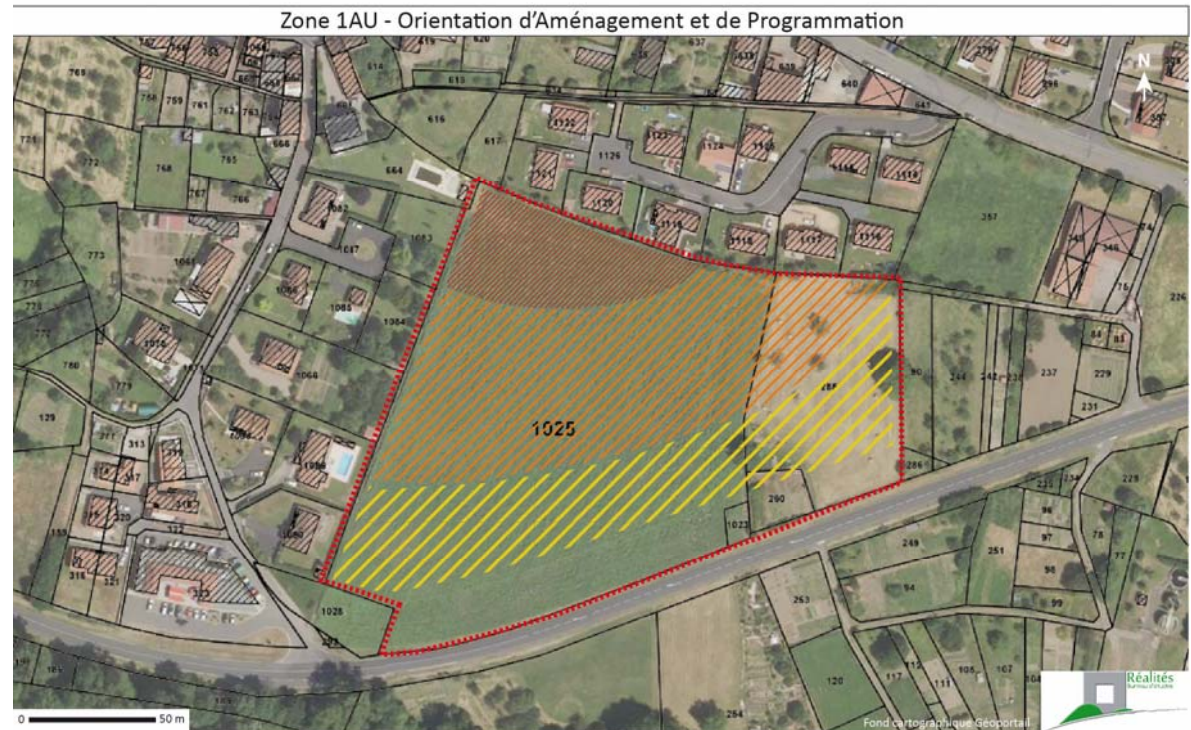
- 20% minimum de logements aidés, soit au minimum 8 logements
- 15% minimum de logements locatifs, soit au minimum 6 logements

Mixité fonctionnelle:

- Secteur à destination d'habitation
- Les constructions relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisées.

Typologie de logements à privilégier :

- Réaliser au minimum 6 logements collectifs ou intermédiaires, soit 17% minimum de l'ensemble de l'opération,
- Réaliser au minimum 48% de l'ensemble de l'opération sous forme d'habitat groupé
- Réaliser au maximum 36% de l'ensemble de l'opération sous forme d'habitat individuel



LEGENDE



Périmètre de l'OAP



Logements individuels



Logements groupés/en bande



Logements collectifs et/ou intermédiaires

Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions

Objectifs :

Créer une véritable accroche au centre bourg, tout en préservant les principales vues sur les éléments remarquables présents sur le bourg : gestion importante de la densité et de la hauteur.

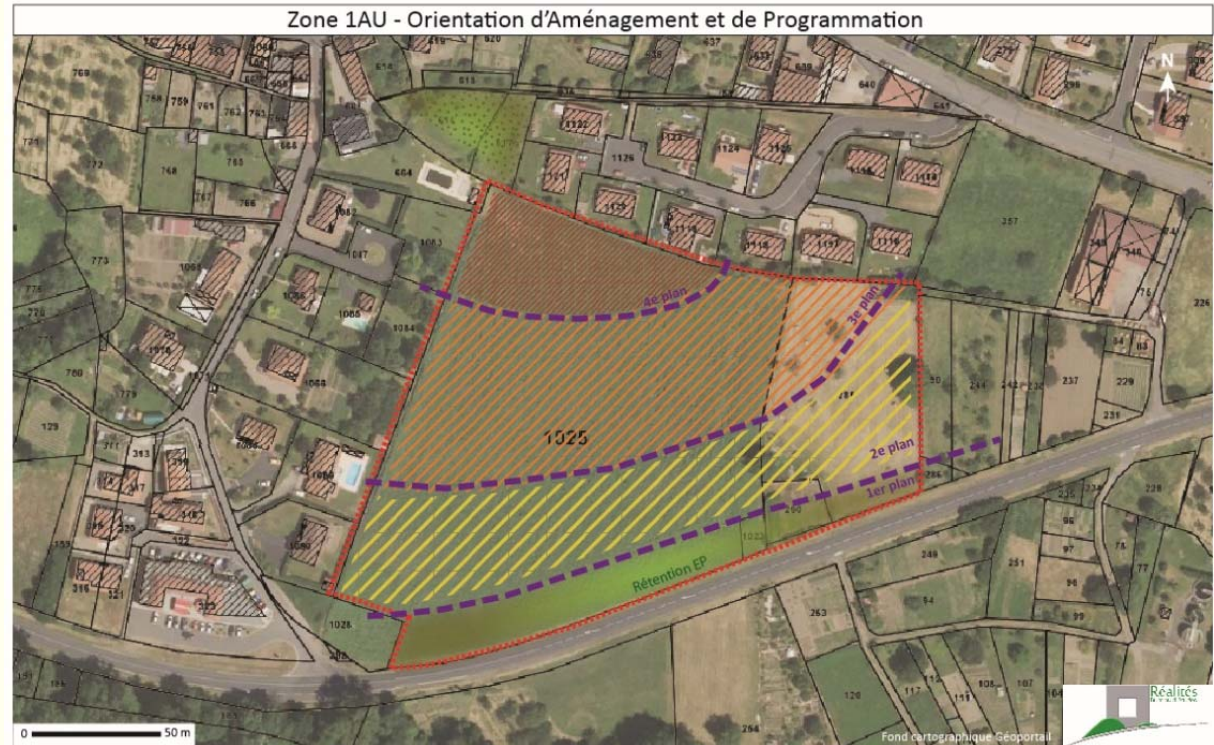
Créer un réseau viaire et un maillage piéton dans le prolongement de l'existant, facilitant l'accès au Multiple Rural, aux jardins et vergers, ainsi qu'au centre bourg.

Encourager la réhabilitation de la rue des Escargots, par la création d'une voie de desserte et d'un espace de stationnement, reliant la zone 1AU à cette dernière.

Prescriptions :

Organisation urbaine et volumétrie des constructions :

- Maintenir une zone tampon inconstructible le long de la RD26, dont la vocation sera réservée à la réalisation d'espaces publics et à la gestion des eaux pluviales de l'opération. Cette zone inconstructible (à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public) sera d'une profondeur de minimum 12 m par rapport à l'alignement de la RD 26
- Organisation spatiale des constructions selon le principe d'une graduation, afin de préserver les vues sur les bâtiments remarquables :
 - o Secteur 1 :
 - hauteur limitée à 9 mètres au faîtiage, soit de l'ordre du R+2 maximum
 - Les constructions principales à vocation d'habitation devront s'implanter en retrait de 10 mètres minimum de la voie de desserte reliant la zone 1AU à la rue des Escargots.
 - o Secteur 2 :
 - hauteur limitée à 9 mètres au faîtiage
 - Les constructions principales à usage d'habitation s'implanteront :
 - Soit sur au moins une limite séparative latérale
 - Soit d'une limite séparative latérale à l'autre



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|-----------|
| | Périmètre de l'OAP | | Secteur 3 |
| | Emprise dédiée à la réalisation d'EP et à la Gestion des eaux pluviales | | Secteur 2 |
| | Localisation préférentielle des principaux espaces publics, espaces verts et lieu de rencontre | | Secteur 1 |

Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions

Prescriptions :

- o Secteur 3, en périphérie de la zone :
 - hauteur limitée à 6 mètres au faîtage, l'objectif étant de privilégier une implantation de plain-pied,
 - Les constructions principales à usage d'habitation s'implanteront :
 - Soit sur au moins une limite séparative latérale,
 - Soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales
 - Les constructions à usage d'habitation (y compris les annexes) s'implanteront en retrait de minimum 12 m par rapport à l'alignement de la RD26
 - Tout point le plus proche des constructions principales à usage d'habitation à l'alignement de la voie de desserte interne sera compris entre 0 et 5 m.
- o Dans tous les secteurs :

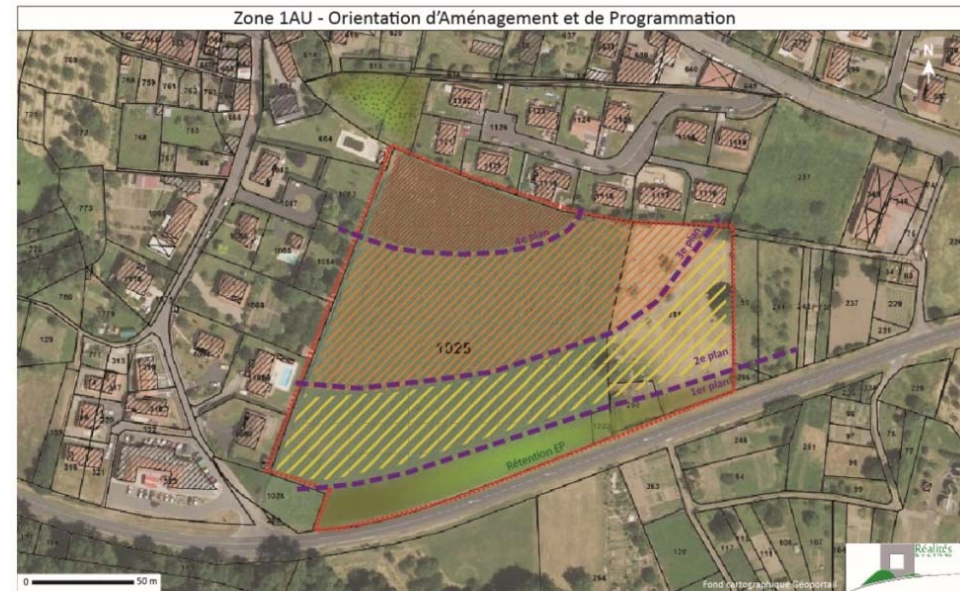
Les règles d'implantations et de hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés, nécessitant des règles différentes pour des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant.

Caractéristiques paysagères :

- Espaces de stationnement plantés (au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement) afin de créer de l'ombrage et d'éviter que les espaces minéralisés ne chauffent.
- Création d'espaces verts, et lieu de rencontre

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

- Pour façades des constructions, y compris les annexes, les tons vifs, les couleurs brillantes et réfléchissantes sont interdits. Les différentes parties bâties d'un même tènement seront traitées de façon homogène
- Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites, y compris pour les annexes
- Les couvertures seront en tuiles genre romaine sur les toitures à faible pente
- Les chiens assis sont interdits



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|-----------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Secteur 3 |
|  | Emprise dédiée à la réalisation d'EP et à la Gestion des eaux pluviales |  | Secteur 2 |
|  | Localisation préférentielle des principaux espaces publics, espaces verts et lieu de rencontre |  | Secteur 1 |

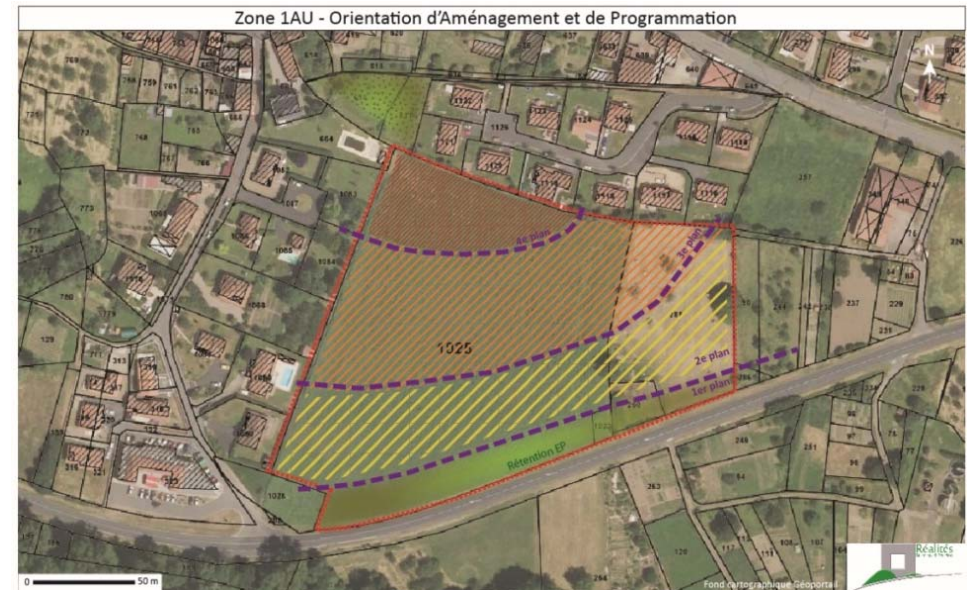
Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions

Prescriptions :

- Les clôtures sont autorisées à condition :
 - o D'être composées d'essences locales et variées
 - o D'être composées d'un mur de clôture d'une hauteur de 0.5 m maximum, surmonté d'un grillage rigide
 - o D'être composé d'un mur ou d'un grillage
- Les clôtures seront limitées à 1.2 m de hauteur par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et à 1.8 par rapport aux limites séparatives
- Les clôtures situées entre la route départementale et les premières constructions (fond de jardins) du secteur 3 devront obligatoirement être composées de plantations d'essences mixtes et locales. Les grillages simples ou ganivelles sans soubassement sont également autorisés. La hauteur de ces clôtures ne devra pas dépasser 1.5 m de hauteur.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour des raisons techniques et fonctionnelles, à condition de s'intégrer au mieux à l'environnement bâti existant :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, les vérandas, les piscines, les serres, verrières et les annexes de moins de 10 m²
- les piscines, les serres, verrières
- les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



LEGENDE

- | | | | |
|--|--|---|-----------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Secteur 3 |
|  | Emprise dédiée à la réalisation d'EP et à la Gestion des eaux pluviales |  | Secteur 2 |
|  | Localisation préférentielle des principaux espaces publics, espaces verts et lieu de rencontre |  | Secteur 1 |

Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : déplacement

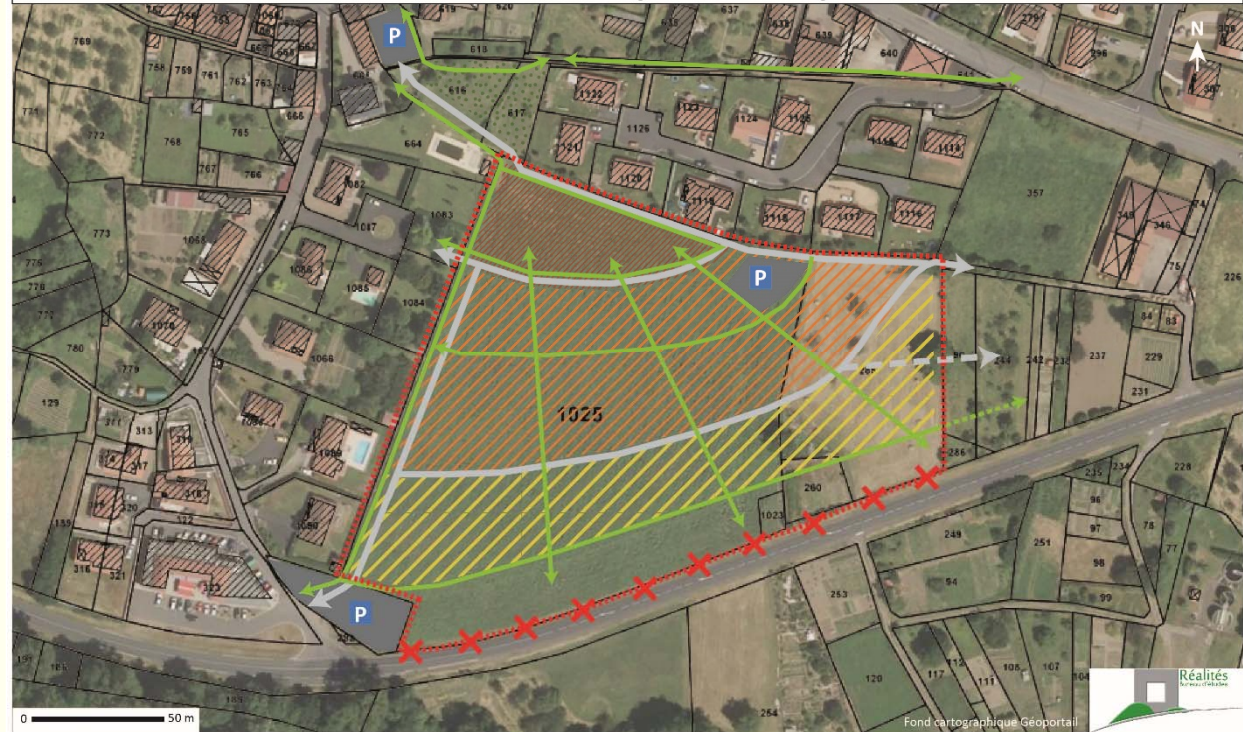
- Desserte routière

- o Principe de maillage radio-concentrique autour du cœur de Bourg, relié à la rue des Escargots,
- o La création d'accès routier est interdite le long de la RD26
- o Privilégier la création de deux accès principaux :
 - Par la rue des Gours, à hauteur du Multiple Rural
 - Par le chemin rural existant, côté Est, permettant de rejoindre la RD26 ou la RD23
- o Création d'une voie de desserte reliant l'opération au parking de la rue des Escargots
- o Prolonger la rue du lotissement actuellement en impasse et créer ainsi un accès par la rue des Gours : il s'agira d'un accès secondaire à l'opération.
- o Prévoir la desserte côté Est, en vue d'une ouverture à l'urbanisation à plus long terme
- o La création de voie en impasse est interdite.
- o Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- Liaisons modes doux :

- o Espaces piétonniers d'au moins 1,50 mètres de largeur
- o Création d'un réseau de liaisons douces privilégiant :
 - La desserte interne de la zone
 - La connexion modes doux avec le centre bourg,
 - La connexion modes doux avec les jardins situés sur la partie Ouest de la rue des Gours
 - La connexion modes doux avec les jardins situés sur la partie Est de la zone
 - La zone tampon située sur la partie Sud de l'opération
- o Création d'une liaison douce en direction de l'impasse reliée à la rue des Gours.

Zone 1AU - Orientation d'Aménagement et de Programmation



LEGENDE

- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|-----------|
| | Périmètre de l'OAP | | Principes d'organisation du maillage modes doux | | Secteur 3 |
| | Principes d'organisation de la desserte routière | | Accès interdit sur la RD | | Secteur 2 |
| | Localisation préférentielle des principaux espaces de stationnement | | | | Secteur 1 |

Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : Stationnement

- L'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement
- Des espaces communs dédiés au stationnement seront réalisés, et permettront de répondre au besoin en termes de stationnement visiteur, au minimum.

Desserte en transports en commun

- Aménager des cheminements doux en direction des arrêts de bus.

Qualité environnementale et prévention des risques

Objectifs :

Gestion des eaux pluviales qui doit être intégrée à l'aménagement.

Réalisation d'espaces publics et d'espaces jardinés intégrés à l'opération.

Prescriptions :

Gestion des eaux pluviales

- Gestion des eaux pluviales sous forme de noues végétalisées connectées à des bassins de rétention (le long de la RD 26), participant à la qualité paysagère et environnementale du site.
- Limitation des débits de fuite à la parcelle des ouvrages de rétention des eaux pluviales à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

Gestion des risques

- La zone se situe en dehors du risque d'inondation. Elle est concernée par l'aléa faible de retrait-gonflement d'argile.

Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

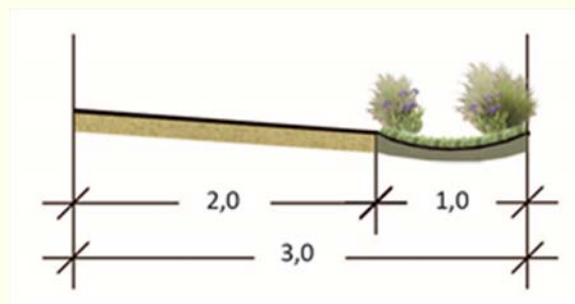
- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

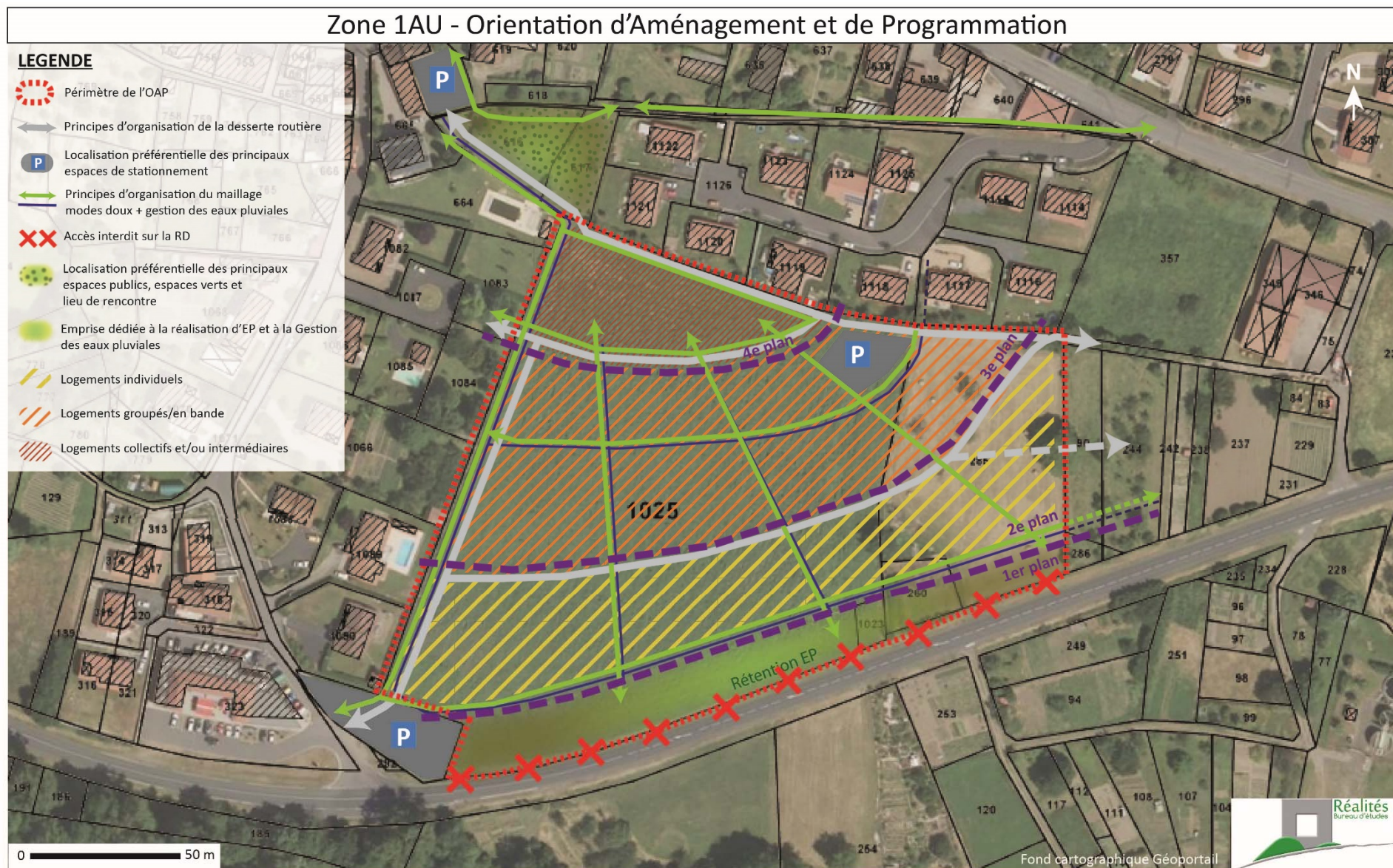
Accès et voirie :

- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.



Recommandations en matière de création de noues le long des liaisons douces

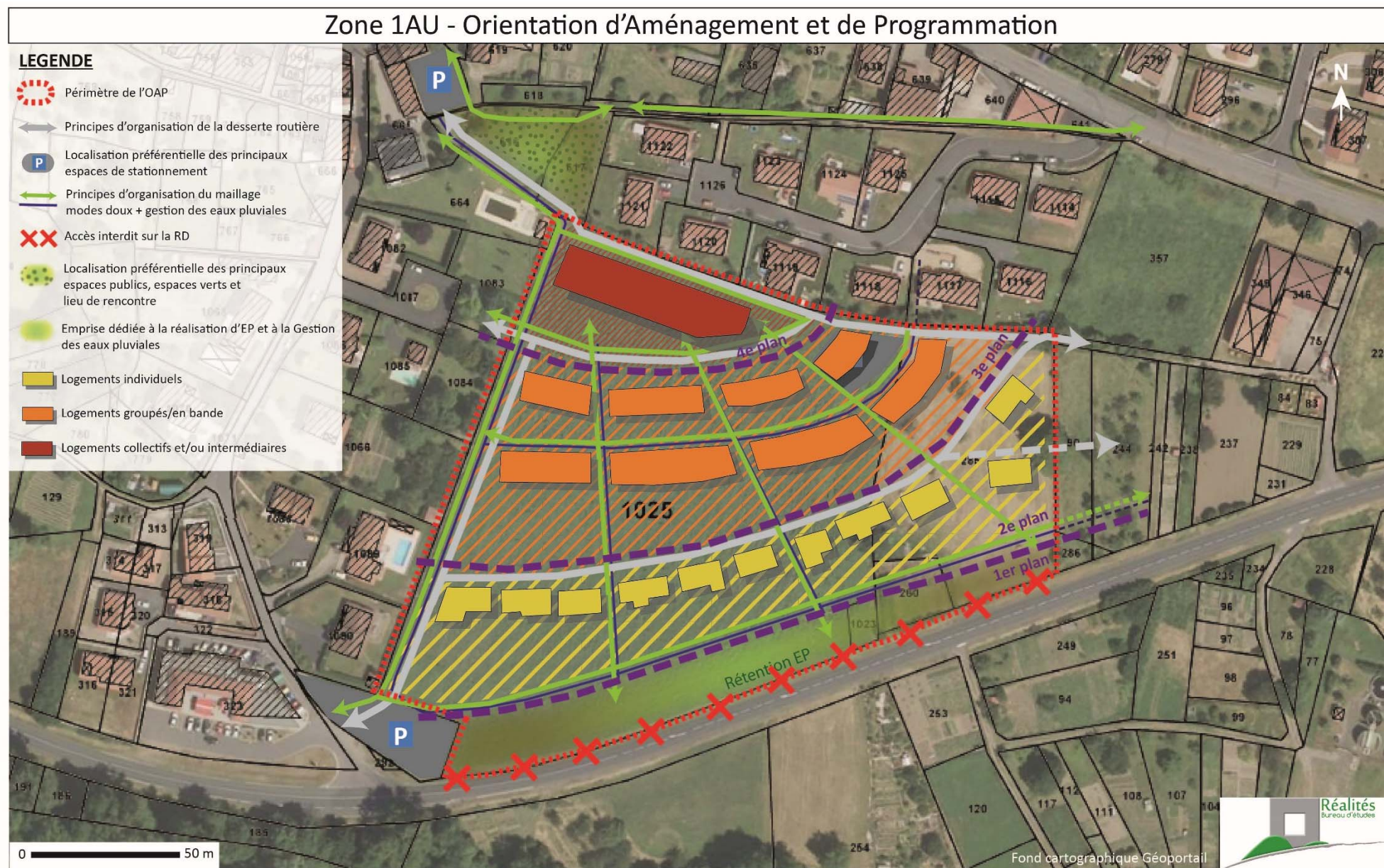
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques spatiales du secteur :



Programmation de l'opération :



Exemple d'aménagement réalisé à partir des orientations définies (schéma non opposable)



SITE N° 2 : ZONE UG

1- DESCRIPTIF :

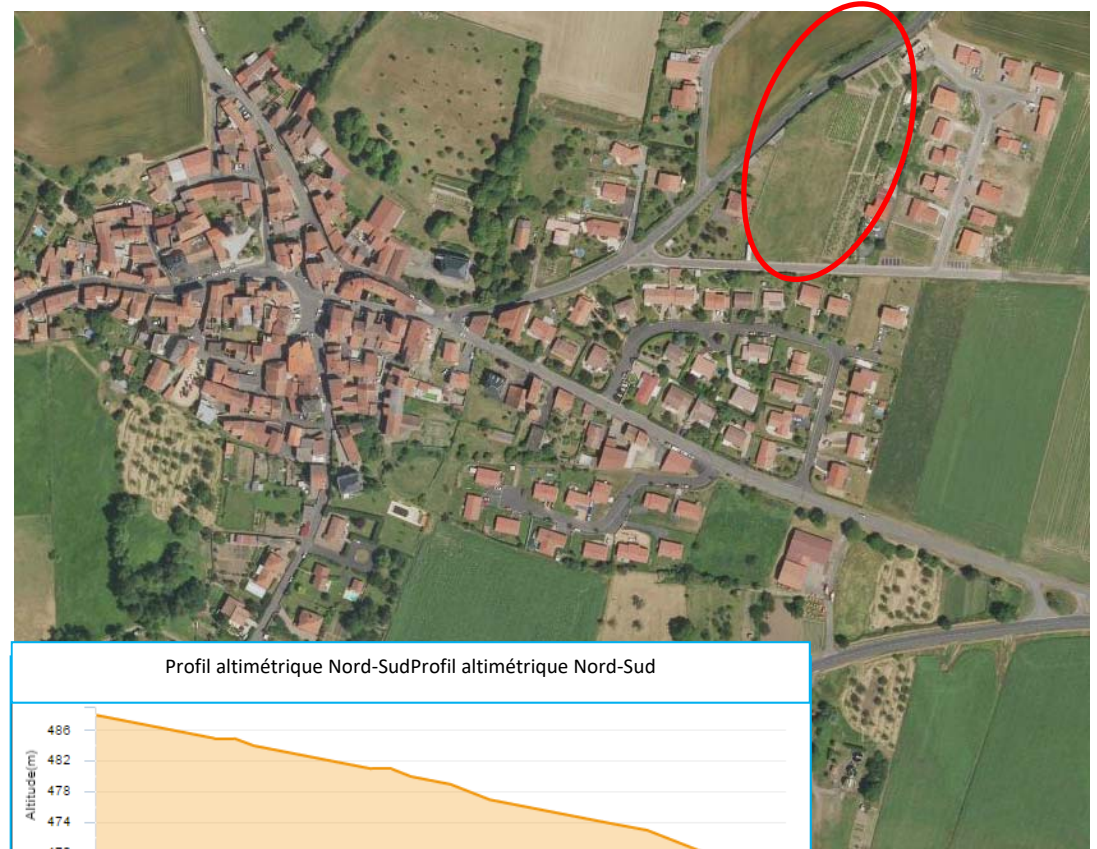
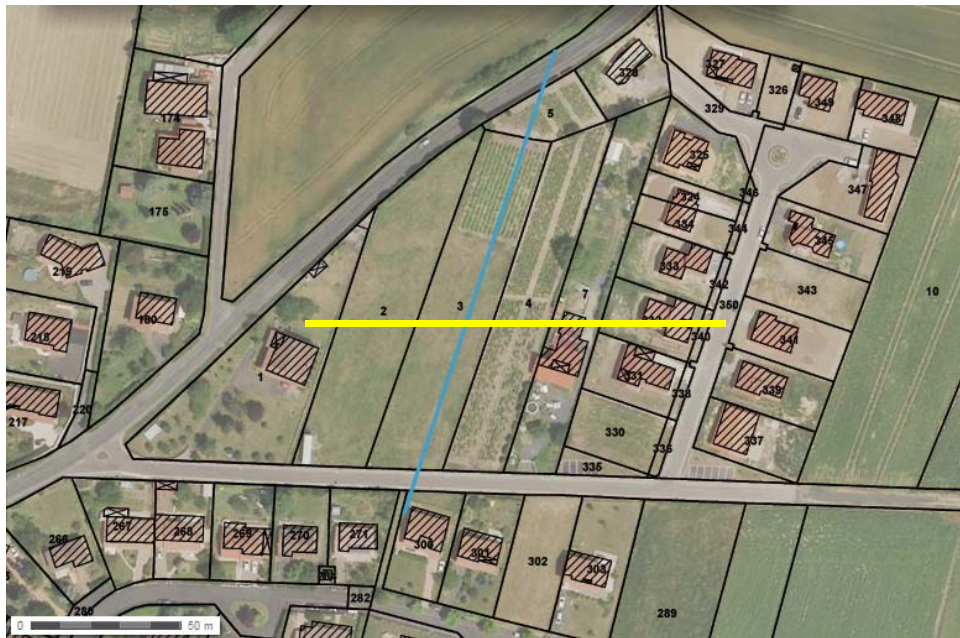
- Secteur situé au Nord-Est du centre bourg, en extension d'une zone pavillonnaire
- Zone UG au PLU
- Superficie : 8 940 m²

2- OBJECTIFS :

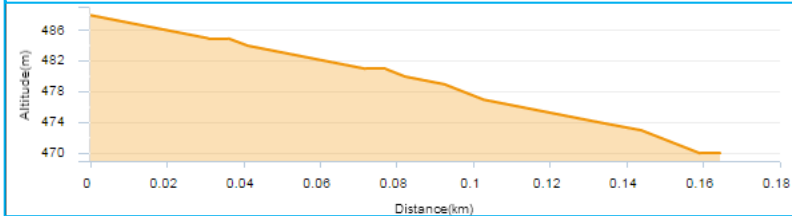
Intégrer les constructions dans la pente

Organiser le développement d'une dent creuse importante

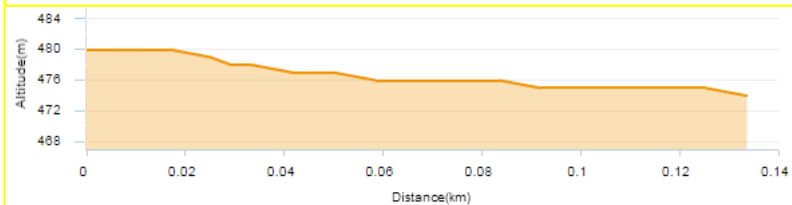
Source : Géoportail



Profil altimétrique Nord-Sud



Profil altimétrique Ouest-Est



3- ENJEUX :

Intégration à la pente :

- Une pente de 10% en moyenne (17 m de différence de niveau sur 170 ml)
- ⇒ Imposer des règles d'implantation des bâtiments dans la pente



Les accès routiers :

- Accès interdits depuis la RD
- Aucune liaison possible avec le lotissement voisin



Les liaisons douces :

- Une parcelle de vigne organisée en limite du lotissement situé à l'Est
 - Des ouvertures existantes dans le mur de clôture situé au Nord du tènement, en limite avec la route départementale
- ⇒ Utiliser l'emprise de la parcelle de vigne pour créer une liaison piétonne, en conservant quelques rangs de vigne en délimitation avec la voirie



4- PRINCIPES DE COMPOSITION :

Objectifs :

Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.
Organiser le développement d'une dent creuse, pour une meilleure utilisation du foncier

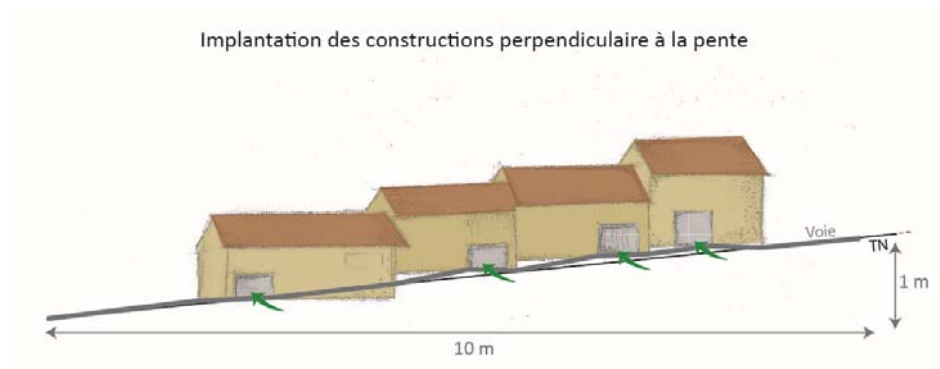
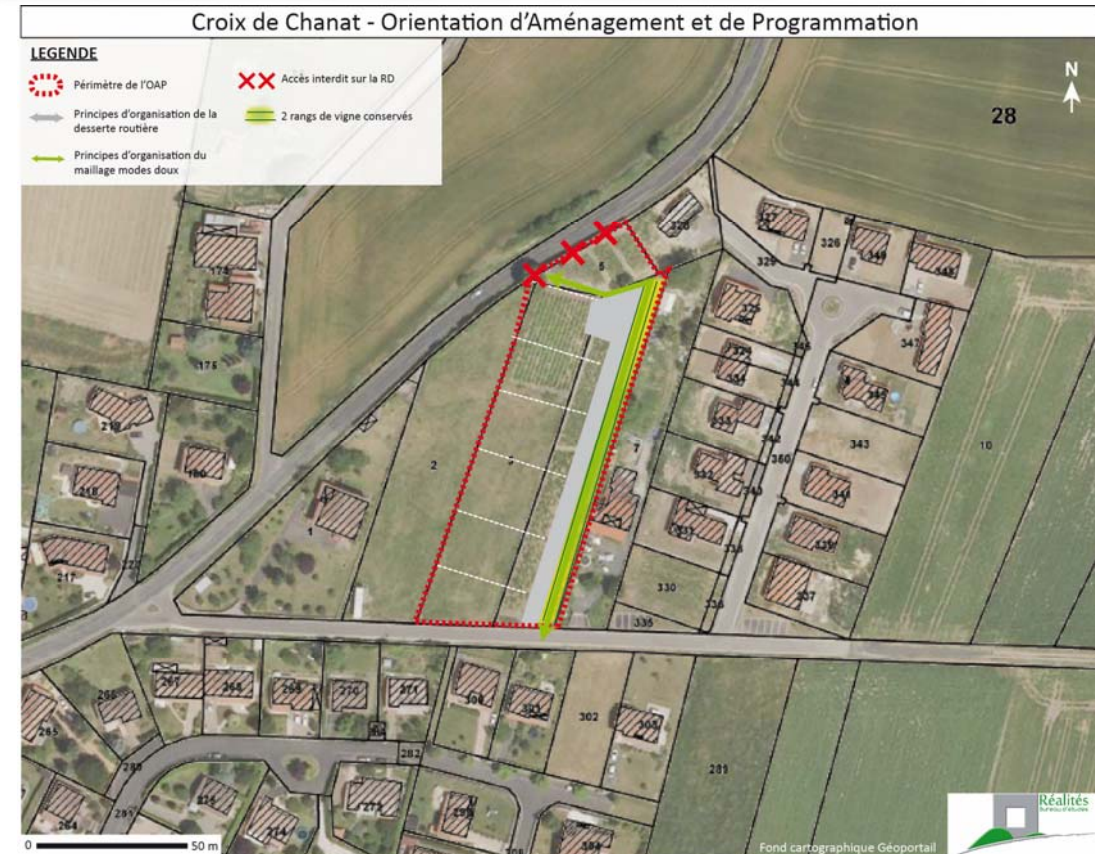
Prescriptions :

Organisation spatiale du projet :

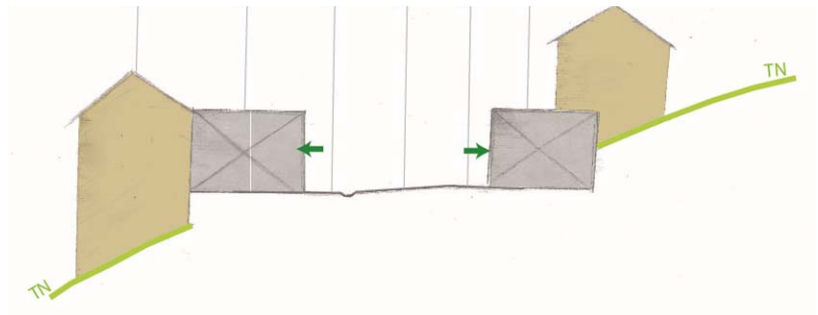
- Une vocation résidentielle
- Une densité moyenne minimum nette (à la parcelle) de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 7 logements minimum
- Accès routier interdit sur la route départementale
- Création d'une voie piétonne permettant de relier la route départementale, à hauteur de l'accès existant, au chemin rural, au Sud de la zone
- Intégration de la liaison douce dans la vigne existante (conserver au moins 1 rang de vigne de part et d'autre de la liaison douce).
- Création d'une aire de retournement adaptée aux besoins de l'opération

Cadre de vie :

- Privilégier une exposition Sud des constructions
- Favoriser l'insertion des constructions à la pente



Exemple d'implantation des bâtiments intégrés à la pente :



Exemple d'aménagement réalisé à partir des orientations définies (schéma non opposable)

