

Modification n°2 du PLU de Saint-Germain-Lembron

3.

Orientations d'aménagement



PLU

Approbation le : 17/07/2008

Modifications

Modification n°1 approuvée le 18/07/2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/01/2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 07/01/2016

Modification simplifiée n°3 approuvée le 12/04/2016

Modification simplifiée n°4 approuvée le 21/02/2019

Modification n°2 du PLU :

Arrêté de prescription de la Communauté Agglo Pays d'Issoire en date du 19 Septembre 2019

Approbation de la modification n°2 par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 juin 2024

Référence : 47025

SOMMAIRE

1. Préambule.....	2
Rappel sur les Orientations d'Aménagement (OA)	2
 2. Les orientations d'aménagement.....	3
Localisation des Orientations d'Aménagement Les Plagnes et Fontaboue	3
 3. Principes généraux d'aménagement pour l'ensemble des zones	4
Objectif n°1 : Intégrer le projet d'aménagement dans son environnement urbain et paysager	4
Objectif n°2 : Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs quartiers pour offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants.....	5
 4. OA n°1 « Fontaboue »	9
Descriptif.....	9
Les enjeux	9
Ouverture à l'urbanisation.....	9
Mixité fonctionnelle et sociale.....	9
Typologie des constructions.....	9
Insertion paysagère.....	10
Desserte et stationnement	12
 5. OA n°2 « Les Plagnes »	14
Descriptif.....	14
Les enjeux	14
Ouverture à l'urbanisation.....	14
Mixité fonctionnelle et sociale.....	14
Typologie des constructions.....	14
Insertion paysagère.....	15
Desserte et stationnement	15
 6. OA n°3 « Les Coustilles»	17
 7. Lexique	19

1. PREAMBULE

RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)

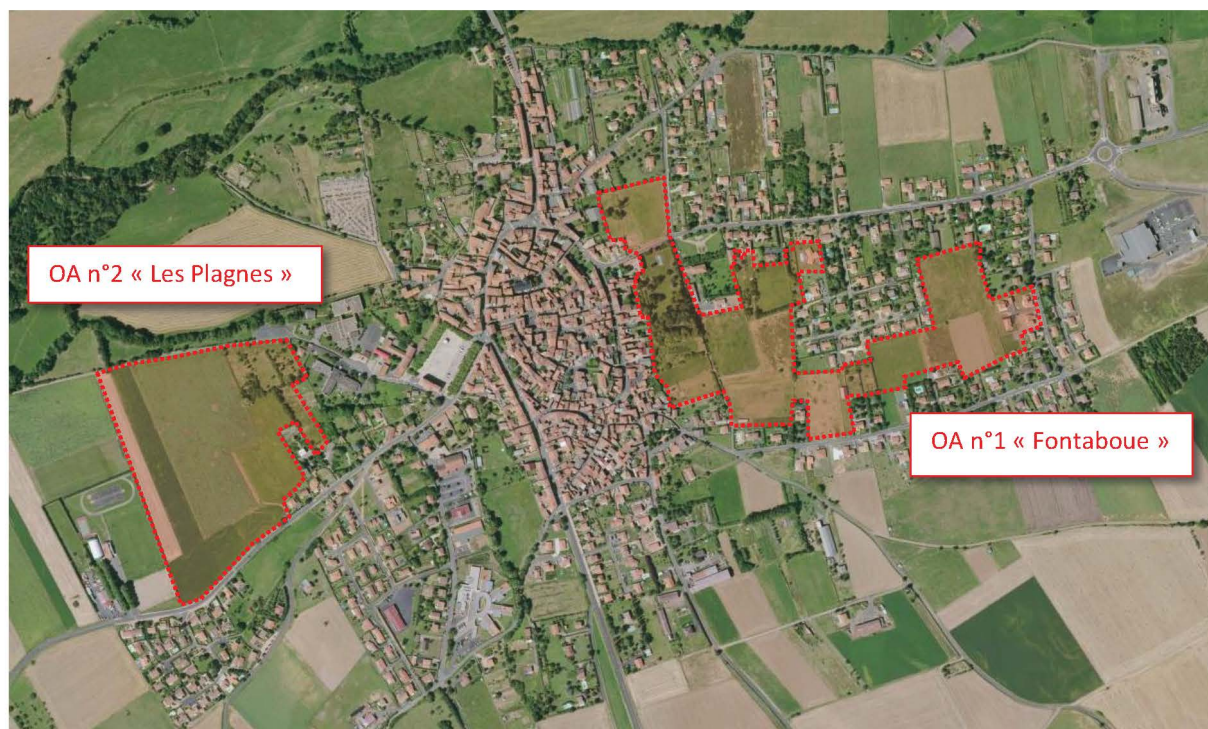
Les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les orientations d'aménagement sont établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Les orientations d'aménagement 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 schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement. Ces schémas ont valeur d'illustrations de l'orientation écrite. Ils ne sont donc pas opposables.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LES PLAGNES ET FONTABOUE



3. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

OBJECTIF N°1 : INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

➡ Préserver l'ambiance locale.

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs quartiers une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

➡ Le traitement des clôtures.

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents.

Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (voies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Ainsi, dans l'ambiance urbaine dense telle que celle du centre-ville, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que l'on peut en rencontrer au niveau des extensions du bourg sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales seront privilégiées.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales pourra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place

OBJECTIF N°2 : INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DES FUTURS QUARTIERS POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement sur les zones à urbaniser de Fontaboue et de les Plagnes devront prévoir :

- Des espaces communs de respiration ;
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (structures paysagères, zone humide, murs et murets en pierres et galets, vues,...) ;
- Une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg) ;
- Une gestion raisonnée du stationnement avec, notamment la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées ;
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager ;
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement ;
- L'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

➡ Des infrastructures routières adaptées au contexte local.

Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.

En tant que desserte secondaire ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux.



Exemple de desserte principale identifiant des espaces de mobilité séparés



Exemple de voie partagée

➡ Une gestion des eaux pluviales mutualisée.

Lorsque cela est possible, un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations) sera mis en place. Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.
Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



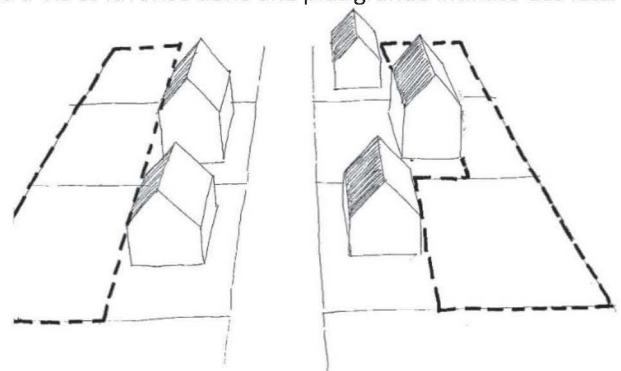
Exemples de principe de gestion des eaux pluviales pouvant être mis en place

➡ Une implantation optimale des constructions.

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- Elle dégager un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.

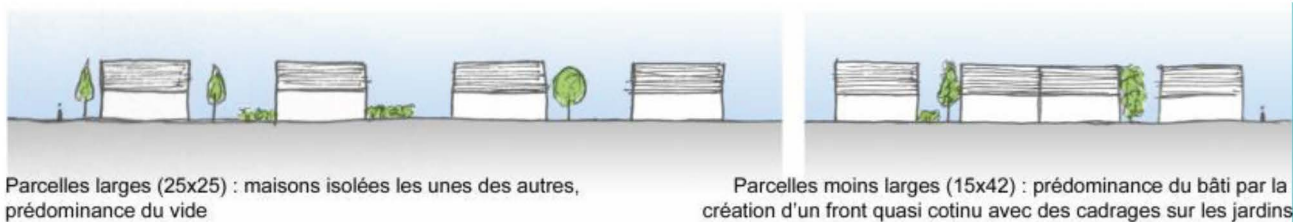


<i>L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.</i>	<i>L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.</i>
--	--

Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'un intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.

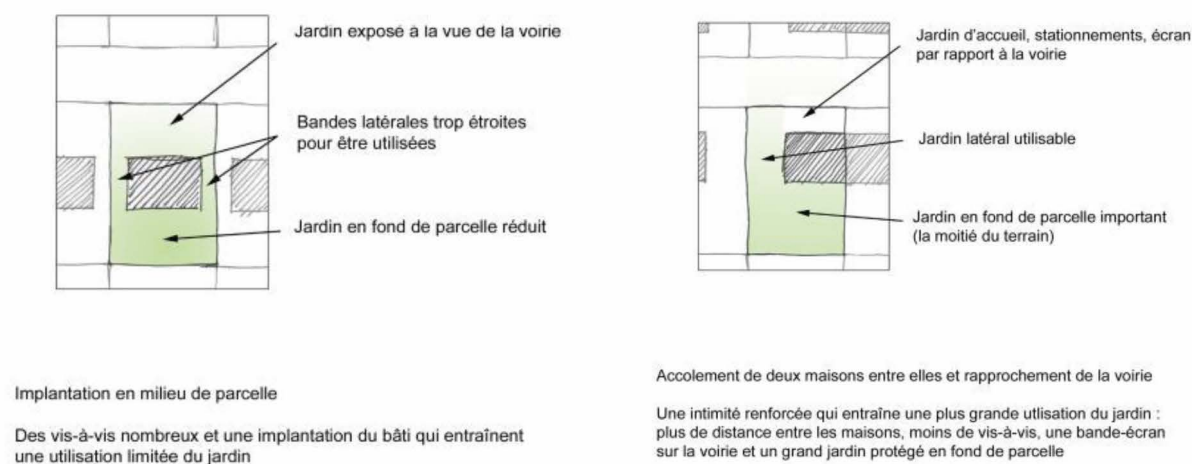


Parcelles larges (25x25) : maisons isolées les unes des autres, prédominance du vide

Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

Un rapport plein/vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue

(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)



Implantation en milieu de parcelle

Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin

Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle

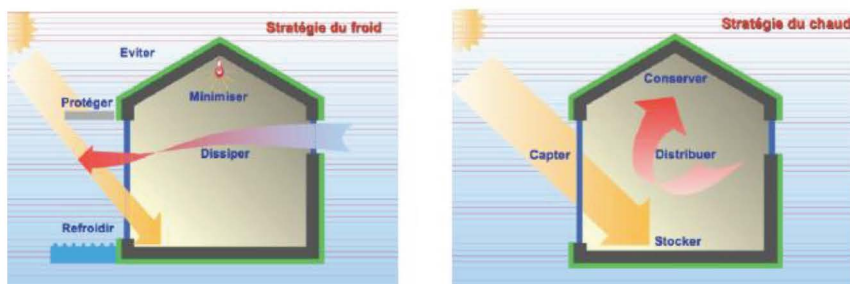
(Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013)

➡ Promouvoir une construction adaptée au terrain et à son orientation (*maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...*)

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



(Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde)

Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse. Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.

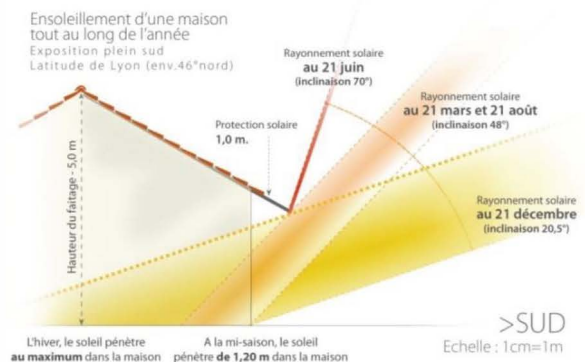
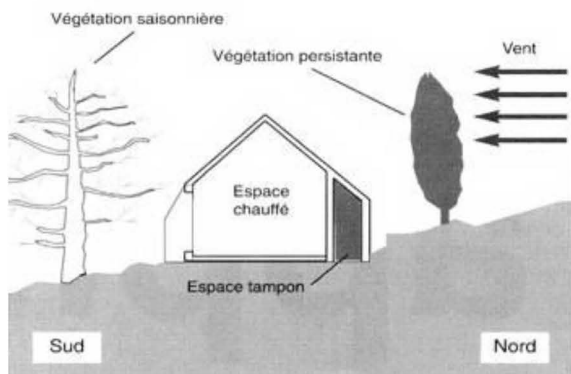
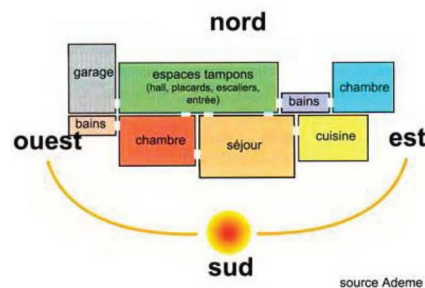
La construction sera de préférence implantée dans la partie nord de la parcelle.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée évitera l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



4. OA N°1 « FONTABOUE »

DESRIPTIF

- Secteur situé à l'est du centre bourg.
- Zone AUh et secteur AUhe au PLU.
- Superficie : 11.80 ha

LES ENJEUX

- Exploiter au mieux un vaste tènement libre en accroche du centre bourg de St-Germain-Lembron et installé au sein d'un secteur déjà construit.
- Proposer des formes d'habitat pouvant répondre aux parcours résidentiel des habitants.
- Favoriser le développement de la nature en ville.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la construction de ce nouveau quartier.



OUVERTURE A L'URBANISATION

Ouverture sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisées en plusieurs tranches.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La destination principale de la zone est dédiée à la réalisation de logements.

Toutefois, conformément au règlement de la zone, une mixité des fonctions (Logements – Bureaux – Commerces) pourra être envisagée au Nord de la zone (partie au Nord de la route du Breuil), sur un secteur AUhe en accroche directe avec le centre bourg. De par sa situation à proximité du centre-ville et du besoin d'étoffer l'offre médicale sur le territoire, l'installation de commerce et de bureaux en lien avec le domaine de la santé (pharmacie, maison médicale...) est à privilégier, conformément à la stratégie communale mise en place dans la convention cadre Petite Ville de Demain (PVD).

TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- La zone sera aménagée selon un principe de dégradé de densité (hors espaces publics, voirie, parcs et espaces paysagers) :
 - une densité plus élevée en accroche du centre bourg, de l'ordre d'au moins 30 logements à l'hectare,
 - une densité moyenne de l'ordre de 23 logements à l'hectare sur des secteurs privilégiés,
 - et une densité plus faible sur le reste de l'opération, de l'ordre de 15 logements à l'hectare.
- Définir des secteurs privilégiés pour imposer :
 - la réalisation d'un habitat groupé ou en petits collectifs, représentant au moins 30% du programme de logements envisagés sur l'ensemble de la zone,
 - la réalisation d'opérations mixtes composées de différentes formes de logements (mitoyens, individuels, intermédiaires...), représentant au moins 20% du programme de logements envisagés sur l'ensemble de la zone,
 - l'aménagement d'un habitat individuel,s'intégrant dans le tissu pavillonnaire présent en périphérie de la zone.

- Répondre aux différents parcours de vie, et intégrer la réalisation d'au moins 15% du programme de logements envisagés sur l'ensemble de la zone, en logement social ou locatif social.

Images références : Exemples d'opération de logements intermédiaires



Images références : Exemples d'opération de logements collectifs



Images références : Exemples d'opération de logements individuels groupés



INSERTION PAYSAGERE

- L'objectif est de préserver un principe de coulée verte, espace de respiration entre le centre bourg et le reste de l'opération, permettant de valoriser les abords du bourg historique, et support de lieux de rencontre et de partage : aménagement d'espaces publics, espaces paysagers jardinés et/ou partagés, aire de jeux,....

Pour cela, des espaces verts « tampons » seront prévus en frange ouest de la zone, en liaison directe avec le bourg centre de St-Germain-Lembron. Ces espaces seront facilement desservis en modes doux depuis le centre bourg et le reste de la zone.

- Intégrer la mise en valeur de la rase existante dans l'aménagement de la zone en tant que cœur d'îlot paysager. Celle-ci sera le prétexte à l'aménagement d'un espace public végétalisé, de quartier, participant également à la délimitation d'une trame verte urbaine.

Images références : Exemple de traitement de cœurs d'îlots paysagers

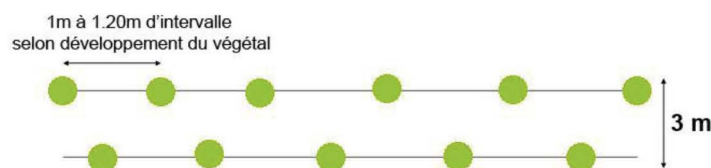


- Les eaux pluviales seront gérées dans l'aménagement de la zone et privilégieront la réalisation de noues paysagères en accompagnement de la voirie interne.

Images références : gestion des eaux pluviales à la parcelle



- Les espaces communs/publics comme les espaces privatifs devront privilégier les essences locales et variées. Les haies en limite de propriétés seront composées d'un mélange d'essences arbustives locales à hauteur de 60% de feuillages caduques et 40% de feuillages persistants. Ces haies seront plantées sur 2 rangs.



Principe de plantation des haies

- Les murs de clôtures en pierre ou en galets de rivière existants participent à la mise en valeur du cadre de vie de la commune. Leur préservation et mise en valeur contribuera à une transition douce entre l'aménagement de la zone et le reste du quartier.

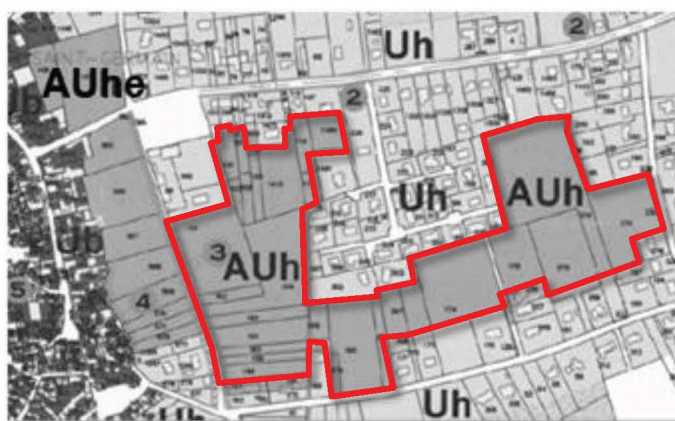


Murs en pierres et galets à préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone

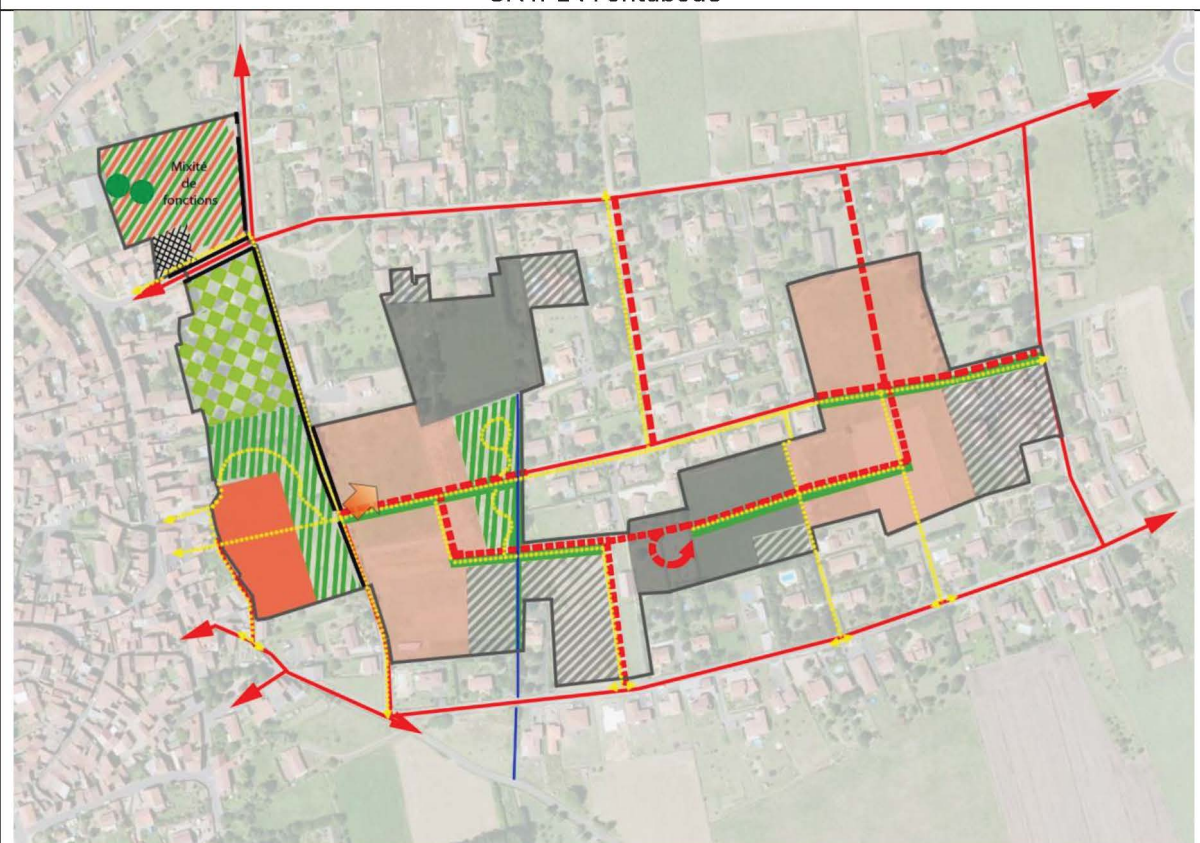
- Des emplacements spécifiques mutualisés seront prévus pour la dépose des bacs à ordures à l'échelle de chaque opération, afin de faciliter la collecte. Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

DESSERTE ET STATIONNEMENT

- La desserte principale du secteur compris entre la route du Breuil, chemin du Paille, Chemin de Fontaboue, et chemin de Varennes (voir ci-contre) viendra en prolongement de la rue Alphonse Daudet et rejoindra le chemin du Paille, le chemin de Fontaboue et le chemin de Varenne.
- Les principales voies de desserte seront accompagnées d'un aménagement modes doux et d'un aménagement paysager : principe de « liaison verte ».
- Privilégier un tracé « souple » des voies de desserte.
- Les impasses seront limitées le plus possible, privilégiant des axes de desserte interne de quartier.
- L'ensemble de la zone devra privilégier la création de liaisons piétonnes, en direction notamment du centre bourg.
- La partie Nord du Chemin du Paille est dédiée à la desserte en modes doux et desserte locale des habitations desservie. Elle n'a donc pas vocation à devenir un accès routier de desserte de la zone.
- Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et végétalisés. Les arbres existants seront préservés autant que possible.
- Le stationnement « visiteur » sera aménagé sous forme de « poches » végétalisées.
- Secteur AUhe : le stationnement sera mutualisé en une seule poche pour l'ensemble des destinations de la zone (habitat, commerces, bureaux, activités...).



OA n°1 : Fontaboue



Périmètres et limites

—— périmètre concerné par l'OA

Opérations d'aménagement d'ensemble :

-  habitat groupé ou petit collectif dont une partie en locatif social (densité d'au moins 30 logements à l'hectare) avec mixité des fonctions, au sein d'un espace paysager jardiné et/ou paysagé
-  habitat groupé ou petit collectif dont une partie en locatif social (densité d'au moins 30 logements à l'hectare)
-  opération mixte (densité d'au moins 23 logements à l'hectare)
-  habitat individuel (densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare)
-  secteur construit ou en cours d'étude

Circulation et déplacement

-  liaison viaire existante
-  principe de liaison viaire
-  principe de liaison douce
-  secteur à privilégier pour le stationnement

Paysage / Gestion des interfaces

-  parc existant
-  principe d'aménagement d'espaces paysagers jardinés et/ou partagés
-  principe de liaisons "vertes" (noue, alignement d'arbres, plantation en pieds de mur -végétation spontanée ou plantée-.....)
-  arbres isolés existants à préserver
-  rase à protéger et mettre en valeur
-  élément du patrimoine vernaculaire à préserver (murs de clôture en pierres et galets de rivière)
-  cône de vue qualitatif sur Nonette à préserver

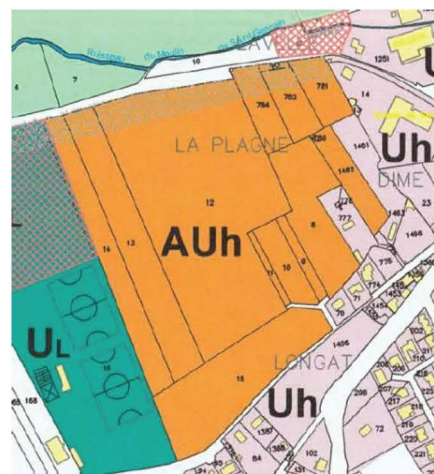
5. OA N°2 « LES PLAGNES »

DESRIPTIF

- Secteur situé à l'ouest du centre bourg.
- Zone AUh au PLU.
- Superficie : 10.5 ha

LES ENJEUX

- Exploiter au mieux un tènement libre situé entre le centre bourg et la zone sportive.
- Intégrer la réalisation d'une trame verte urbaine sur l'ensemble du quartier, support d'un réseau piéton dense permettant de relier l'espace de promenade au Nord, le centre bourg et le pôle de services, ainsi que le pôle de loisirs à l'Ouest.
- Proposer des formes d'habitat pouvant répondre au parcours résidentiel des habitants.
- Prendre en compte les enjeux paysagers de ce secteur situé en entrée de ville et visible depuis Chalus.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la construction de ce nouveau quartier.



Vue depuis la zone sur Chalus

OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisé en plusieurs tranches.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La destination principale de la zone est dédiée à la réalisation de logements.

TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

- Définir des secteurs privilégiés pour imposer :
 - la réalisation d'un habitat adapté aux seniors, sur la partie Nord du tènement,
 - l'aménagement d'un habitat individuel ou individuel groupé sur le reste de la zone.
- Tendre vers un programme de logements respectant une densité moyenne minimale de l'ordre de 18 logements à l'hectare.
- Organiser l'implantation et la volumétrie des constructions de manière à favoriser un bon ensoleillement des espaces intérieurs.

INSERTION PAYSAGERE

- Préserver autant que possible le muret en pierre situé le long de la route d'Ardes (Sud de la zone). Celui-ci pourra servir d'appui à la sécurisation des cheminements piétons le long de la route.
- Les pigeonniers présents au pourtour immédiat de la zone, devront être préservés en tant que marqueurs identitaires du territoire,
- Préserver une zone tampon paysagère en frange Ouest de la zone.
- Préserver au nord le long du chemin de Les Plagnes, un espace paysager de transition entre la zone et le secteur de promenade le long du ruisseau des Moulins. Cet espace s'inscrira dans la trame bocagère du secteur, et viendra conforter la ripisylve du ruisseau.
- Créer un véritable lieu de rencontre intergénérationnel, à l'usage de tous les habitants en frange Est, en liaison avec la maison de retraite (parcours de santé, aire de jeux, jardins partagés...) et le pôle de services limitrophe de la zone.
- Les eaux pluviales seront gérées dans l'aménagement de la zone et privilégieront la réalisation de noues paysagères en accompagnement de la voirie interne.
- Les espaces privatifs devront privilégier les essences locales et variées. Les haies en limite de propriétés seront composées d'un mélange d'essences arbustives locales à hauteur de 60% de feuillages caduques et 40% de feuillages persistants.
- L'aménagement interne du secteur devra permettre de préserver les cônes de vue qualitatifs en direction de la butte de Chalus, notamment depuis la desserte interne.
- Des emplacements spécifiques mutualisés seront prévus pour la dépose des bacs à ordures à l'échelle de l'ensemble de la zone, afin de faciliter la collecte. Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

DESSERTE ET STATIONNEMENT

- La desserte interne viendra en prolongement de la Route d'Ardes (Sud de la zone).
- Aucune connexion routière n'est autorisée sur le chemin de Les Plagnes (au Nord) et en direction de la zone de loisirs (à l'Ouest).
- Les principales voies de desserte seront accompagnées d'un aménagement modes doux et d'un aménagement paysager : principe de « liaison verte ».
- Privilégier un tracé « souple » des voies de desserte.
- Les impasses seront limitées le plus possible, privilégiant des axes de desserte interne de quartier.
- L'ensemble de la zone devra privilégier la création de liaisons piétonnes entre le bourg et la zone de loisirs.
- Un secteur dédié au stationnement sera prévu en entrée de la zone, afin d'accueillir les utilisateurs de la zone de loisirs et les visiteurs de la zone. Son accès se fera depuis la voirie interne.
- Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables et végétalisés. Les arbres existants seront préservés autant que possible.

Exemple de traitement paysager des zones de stationnement



OA n°2 : Les Plagnes



Périmètres et limites

— périmètre concerné par l'OA

Destination des constructions

— habitat (lots libres, locatifs social.)

— habitat adaptés aux seniors

Circulation et déplacement

— principe de liaison viaire

— principe de liaison douce

— secteur à privilégier pour le stationnement

Paysage / Gestion des interfaces

— principe d'aménagement d'espaces paysagers partagés

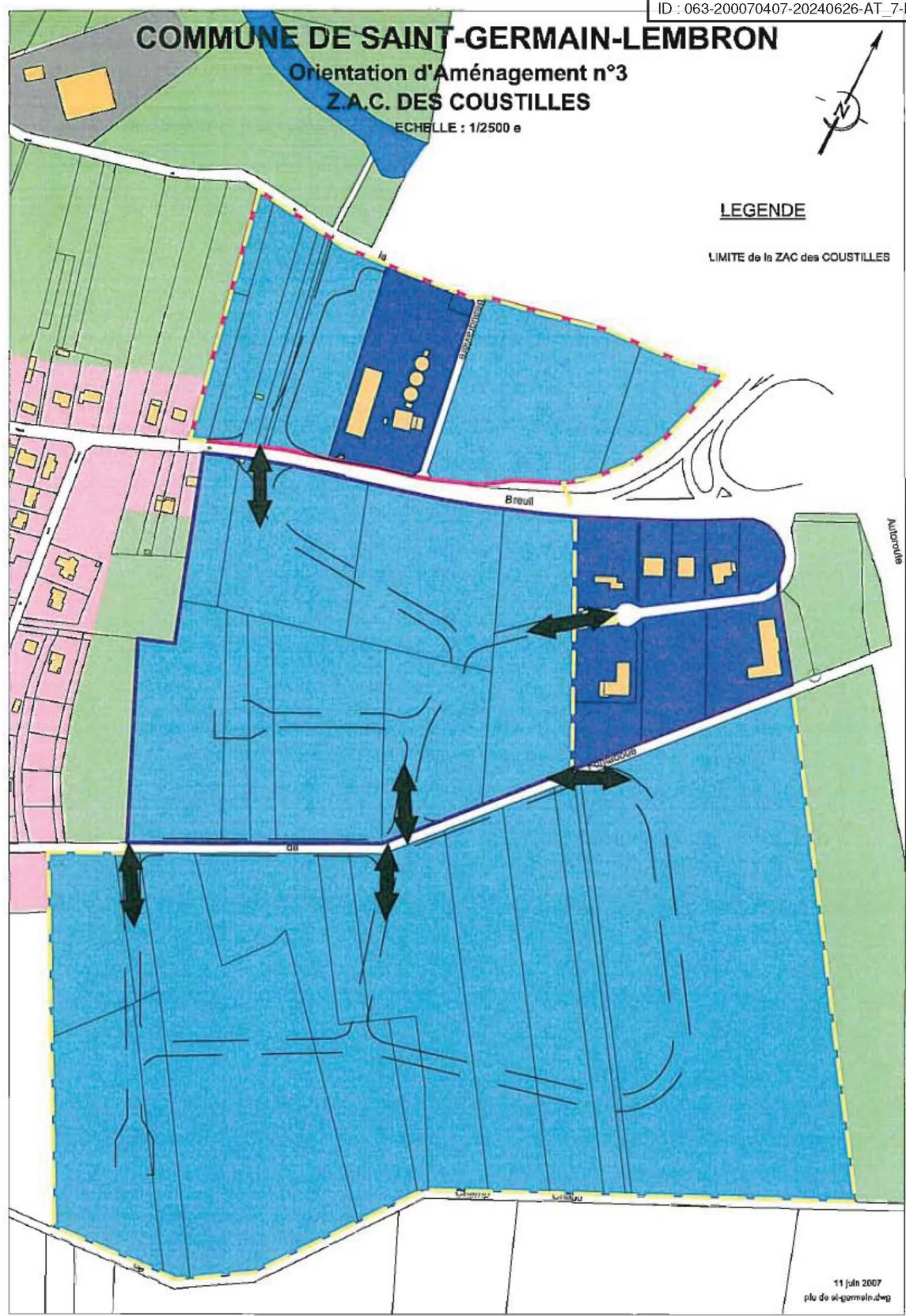
— principe de liaisons "vertes" (alignements d'arbres, plantation en pieds de murs.. / gestion des eaux pluviales (noue paysagère...))

— cônes de vue qualitatif sur Chalus à préserver

— éléments du patrimoine vernaculaire à préserver

6. OA N°3 « LES COUSTILLES »

Elaboration du PLU Commune de Saint Germain Lembron	3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT	OBJET QUARTIER Les Coustilles à aménager ACTIONS et OPERATIONS D'AMENAGEMENT assurer le développement de la commune SCHEMA D'AMENAGEMENT Située en entrée de ville de la commune l'orientation d'aménagement précise les principales caractéristiques des voies et des espaces publics propres à l'urbanisation de la zone	CONSEILS
Création d'une zone d'activités en entrée de ville, en bordure de l'autoroute. La zone d'activités est située en face de la zone existante déjà occupée par domagri. Cette zone devrait se réaliser en deux parties: Une proche de la voie Le fond de la parcelle Conformément au cahier des charges de la ZAC.			
CONDITIONS OUVERTURE URBANISATION elle se fera: • Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes RACCORDEMENT RESEAU Présence de l'ensemble des réseaux en bordure de zone : voir localisation sur les plans joints L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement L'aménagement devra prévoir le stockage éventuel et/ou le traitement des eaux pluviales et ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS à créer • Des voies de dessertes			



7. LEXIQUE

Densité :

La densité affichée dans le présent document est déterminée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs déduits.

Logement ou habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement ou habitat intermédiaire :

Il répond aux critères suivants :

- Un espace privatif extérieur (si possible au moins égale au quart de la superficie en logement).
- Un accès individuel par l'extérieur au logement.
- 2 logements superposés minimum (mais faisant moins de 3 étages).
- Des vis-à-vis limités.

Habitat groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolé à un autre bâtiment.