

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de
HAUTE-RIVOIRE (69)



HAUTE-RIVOIRE



Plan Local d'Urbanisme :

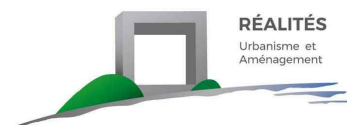
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal : 01/05/2006

Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme : 14/10/2015

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme en date du 18/07/2019

Approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 13/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13/02/2020



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

REALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

Tél : 04 77 67 83 06

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 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 :

- 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.

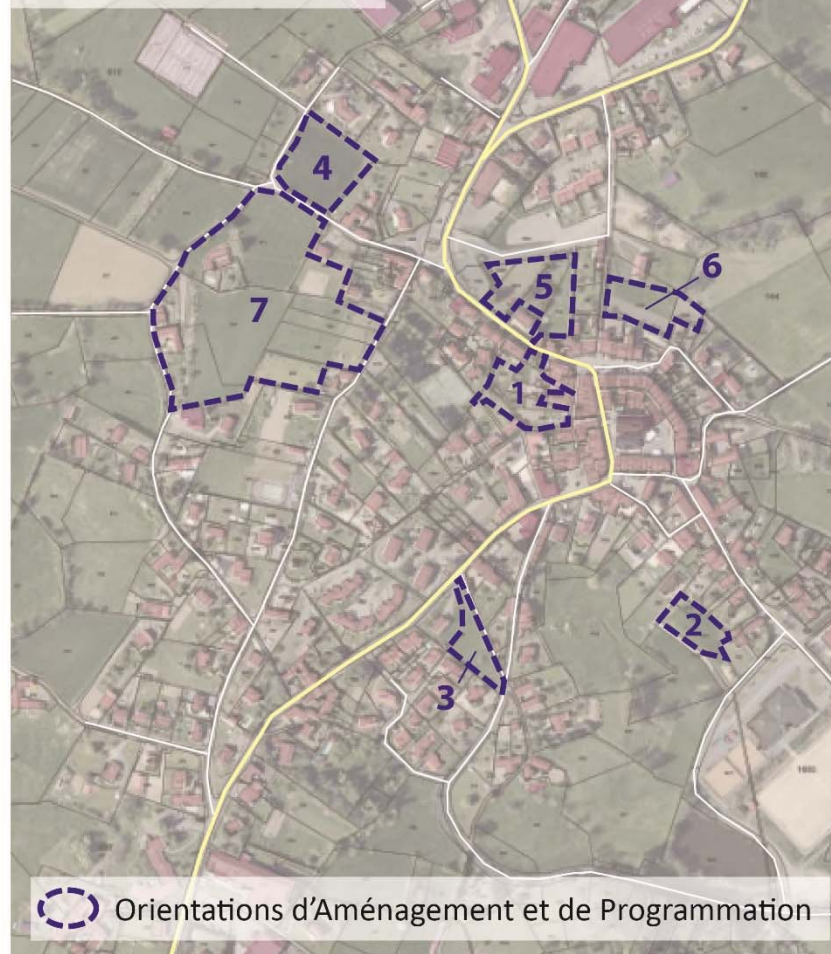
- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématique » décrite ci-après vise à préserver et mettre en valeur les fermes typiques des Monts du Lyonnais.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ... Elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Zone UA du centre Bourg Ouest
- Zone UB au Sud-Est du Bourg
- Zone UB au Sud-Ouest du Bourg
- Zone UB de la Charmatière
- Zone AUa, rue de l'Ecole
- Zone AUb, chemin du Gousson (Bourg Nord-Est)
- Zones AUb et AU de Rampot

1. Zone UA - Centre Bourg Ouest
2. Zone UB - Sud Est du Bourg
3. Zone UB - Sud Ouest du Bourg
4. Zone UB - La Charmatière
5. Zone AUa - Rue de l'Ecole
6. Zone AUb - Chemin de Gousson
7. Zones AUb et AU - Rampot



1.1 OAP THEMATIQUE - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES FERMES TYPIQUES DES MONTS DU LYONNAIS

Le PLU de Haute-Rivoire propose une **OAP thématique s'appliquant à l'ensemble du territoire communal relative à la préservation et à la mise en valeur des fermes typiques des Monts du Lyonnais.**

Définition des fermes caractéristiques des Monts du Lyonnais

Il s'agit de fermes construites initialement pour les besoins de l'agriculture et éparpillées et dispersées sur le territoire des Monts du Lyonnais, entre coteaux et vallons. Certaines ont perdu leur vocation agricole alors que d'autres l'ont toujours.

Elles se composent de deux bâtiments, l'un voué à l'habitation et l'autre à la partie agricole (grange-écurie), reliés généralement par un chapis ouvert à l'arrière, et parfois à l'avant fermé par un mur haut, un portail et/ou un porche. Il s'agit de fermes appelées en « U ».

Les deux bâtiments d'habitation et agricole peuvent être séparés, en représentant deux entités rectangulaires et parallèles. Il s'agit soit d'une construction originelle, soit d'une évolution de la ferme en « U » avec la disparition du chapis.

De même, un autre type de ferme typique des Monts du Lyonnais est la ferme en « L », avec une partie habitation et une partie agricole perpendiculaire.

Définition des spécificités de ces fermes

Ces fermes sont construites en pierres ou en pisé, avec des pierres d'angle, une toiture à 2, 3 ou 4 pans recouverte de tuiles creuses de couleur rouge.

La partie habitation dispose d'ouvertures ordonnées de façon symétrique avec des ouvertures plus hautes que larges. La partie agricole est composée d'une écurie surmontée par une grange avec peu d'ouverture. Les ouvertures disposent généralement d'encadrement en pierres de pays, pierres jaunes, en briques ou en bois.



Objectifs :

- Préserver ce patrimoine vernaculaire ...
- ... tout en lui permettant d'évoluer du fait de l'évolution de l'activité agricole (ces bâtiments ne correspondent plus ou peu aux exigences techniques agricoles)
- Répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en préservant cette identité des Monts du Lyonnais.

Orientations :

▪ Conserver la morphologie et la volumétrie de ces fermes

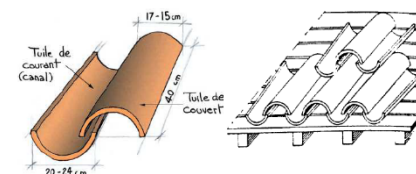
- Maintenir des volumes simples, bâtiments rectangulaires.
- Maintenir le volume global des constructions par des extensions réalisées au sein du bâti existant (par changement de destination, par extension au sein du chapis), et non ex nihilo ou de façon limitée en respectant l'orientation des bâtiments et sans alourdir la façade principale visible. Des extensions, garages, terrasses restent possibles en restant limités en hauteur, en s'insérant au sein du volume bâti et en respectant les façades principales. Des balcons d'une largeur de 3 mètres maximum restent possibles, en étant parallèle aux faces des bâtiments et avec des garde-corps simples, de couleur bois ou sombre, en excluant le verre.
- Maintenir les hauteurs existantes et comparables entre les deux ailes des parties habitation et/ou agricole (*ni surélévation, ni abaissement, ni décrochement en toiture*).
- Intégrer les éléments annexes pouvant être nécessaires aujourd'hui (de type climatiseur, gaines de cheminées, coffrets extérieur, boîtes aux lettres...) au sein des façades sans saillie, intégrés aux murs de clôture s'ils existent, ou au sol ou sur les façades intérieures non visibles (cour intérieure) ou pour les éléments indispensables (gaines de cheminées, chenaux) crépis ou peints dans les couleurs de la façade.



▪ Maintenir les caractéristiques et couleur de toitures

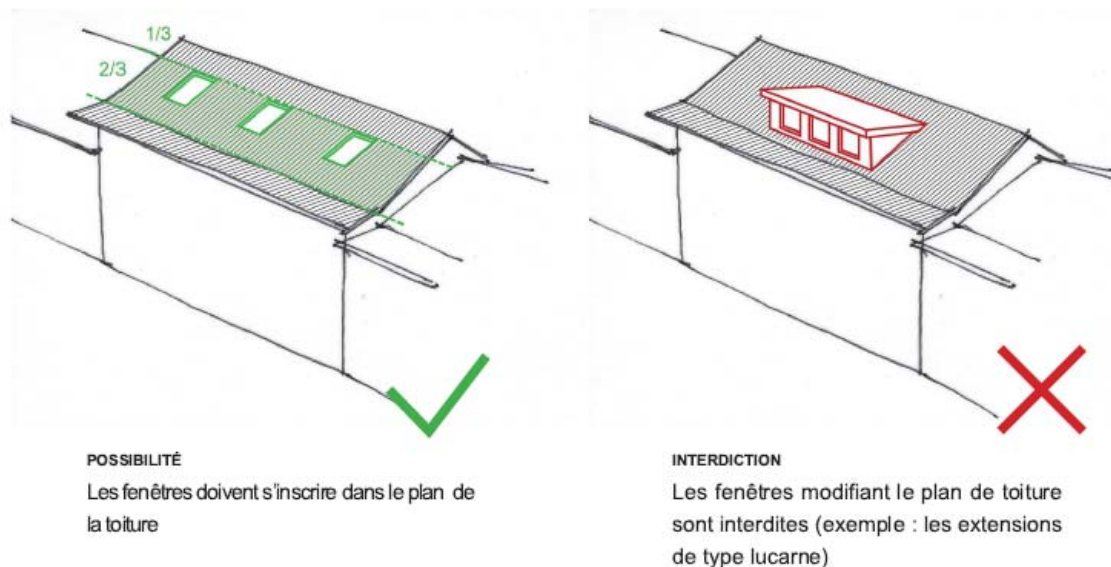
- Maintenir les toitures de ces fermes en termes d'orientation, de pourcentage de pente et nombre de pans.
- Maintenir des toitures en tuiles de couleur rouge comme initialement (rouge, rouge nuancé). Les tuiles creuses, canal ou romanes sont privilégiées, de même que le réemploi de tuiles creuses anciennes comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte) : La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).



Commune de Haute-Rivoire - Révision du PLU

- Permettre des possibilités d'ouvertures dans les toitures (de type Vélux) mais intégrées à la pente des toitures, en les limitant en nombre et surfaces et en les positionnant de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).

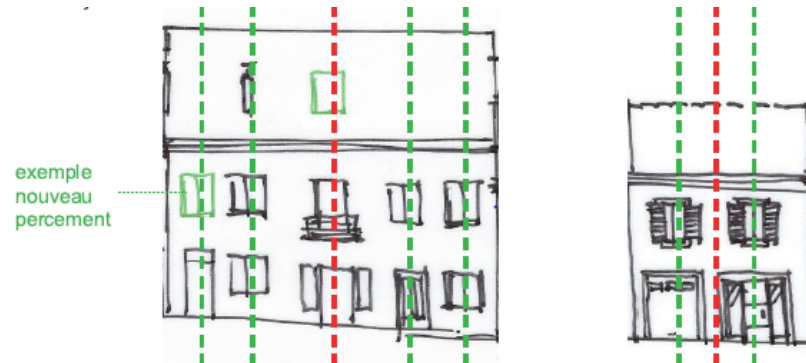


Exemple

- Permettre des possibilités d'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques mais intégrés à la toiture.
- Maintenir les corniches en débord de toiture.
 - Maintenir les caractéristiques et couleurs des façades de ces fermes
- Préserver et mettre en valeur les pierres apparentes avec des joints affleurants et non pas en creux.
- A défaut de pierres, utiliser des couleurs de façades respectant les tons du bâtiment au niveau des couleurs du pisé ou des joints des pierres.
- Dans ce cas, traiter de préférence les enduits à la chaux naturelle et sable de provenance locale non tamisé et gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sables ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.
- Assurer une unité de traitement des menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, volets et portail de garage) sur un même bâtiment, en excluant la couleur blanche.

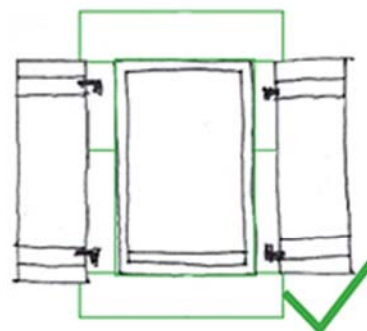
- Maintenir les caractéristiques des ouvertures visibles depuis l'extérieur

- Maintenir ou créer des ouvertures respectant les caractéristiques des ouvertures existantes sur la ferme, en termes de dimension, de localisation, de symétrie, tout en permettant des adaptations pour les baies vitrées et des innovations architecturales (forme et orientation) mais en nombre limité sur l'ensemble du bâtiment.



Exemple

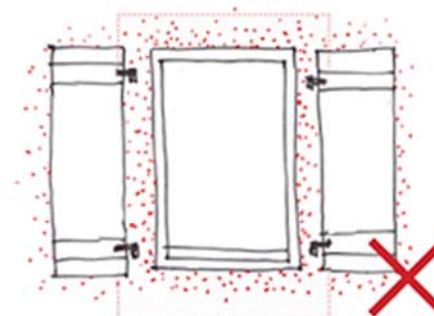
- Intégrer les coffrets des volets roulants, s'ils existent, au sein de l'ouverture, sans dépasser la profondeur du mur.
 - Maintenir les éléments de décors des façades et ouvertures
- Conserver et mettre en valeur les éléments de décor architectural de type porches d'entrée, portails d'entrée, génoises, encadrement de fenêtres ou portes, pierres d'angle...
- Si des encadrements de fenêtres sont créés, maintenir des formes simples, rectangulaires.



PRÉSERVATION

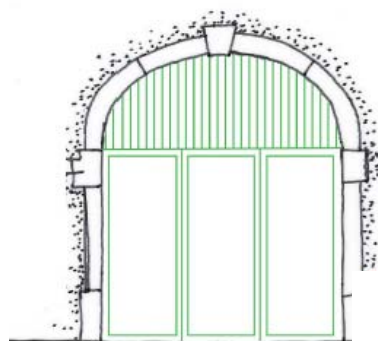
Maintien des maçonneries apparentes
(pierres ou briques)

Exemple



INTERDICTION

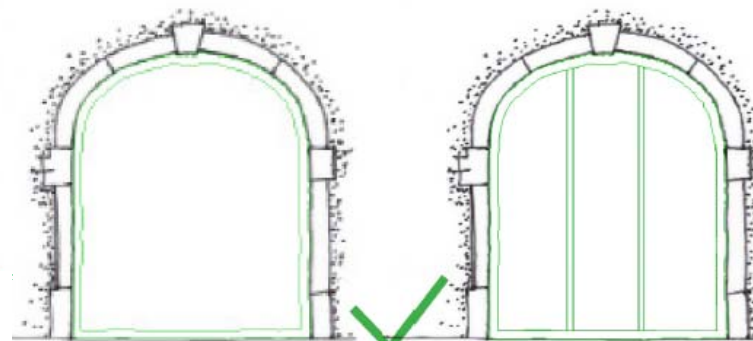
Recouvrement des maçonneries par un enduit.
Suppression du dessin des encadrements.



POSSIBLE MAIS À ÉVITER

Les menuiseries doivent suivre autant que
faire ce peut l'encadrement de la porte

Exemple



POSSIBILITÉ 2

La porte-fenêtre occupe la totalité de l'encadrement de la porte cintrée.

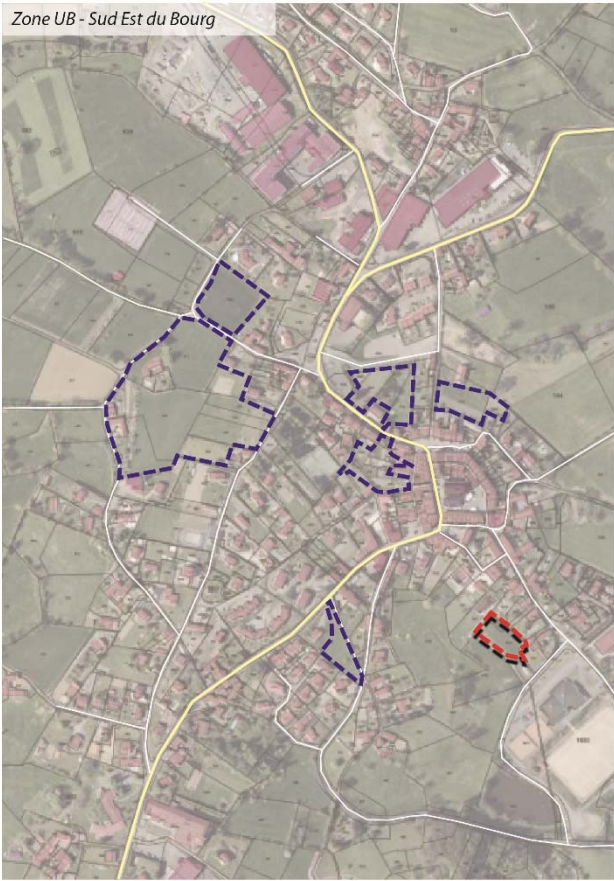
▪ Maintenir des abords simples

- Maintenir les murets en pierres sèches accompagnant ces fermes et servant de clôtures ou possibilité d'en créer dans le même esprit.
- Sinon maintenir des abords ouverts, ou possibilité de clôtures simples, de type grillages, haies d'essences locales et variées.

1.2 OAP SECTORIELLE – ZONE UB - SUD-EST DU BOURG

Contexte :

- Secteur classé en zone UB au PLU
- Superficie de 1 900 m²
- Desserte du secteur par l’impasse des Amoureux.

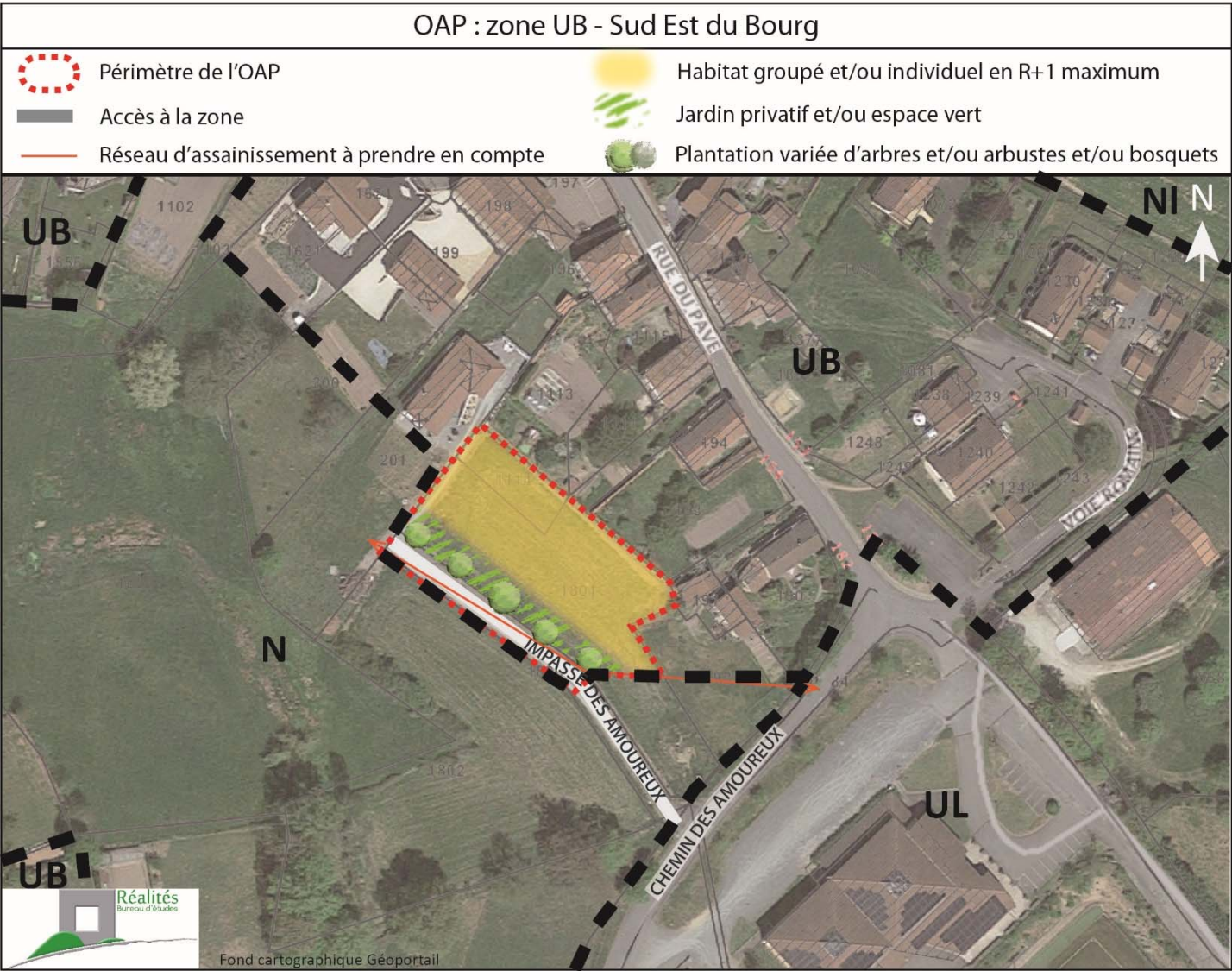


Objectifs :

- Répondre au besoin d’accueil d’habitants et de création d’habitat du projet communal en s’intégrant dans la trame bâtie.
- Créer un espace tampon avec les équipements sportifs pour limiter les nuisances.

Orientations :

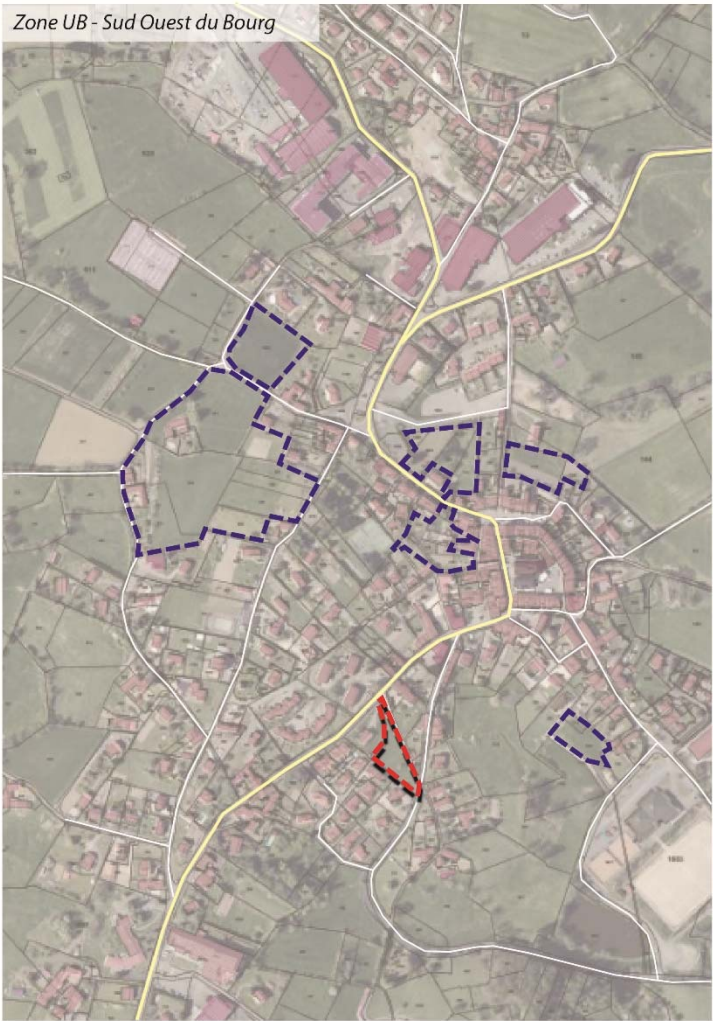
- Vocation :
 - Zone à vocation d’habitat avec la réalisation de minimum 3 logements sur la zone (*densité d’environ 20 logements à l’hectare*)
 - Habitat groupé et/ou individuel en R+1 maximum.
- Organisation urbaine
 - Implantation du bâti dans la partie haute du terrain, le plus au Nord, avec une orientation permettant de bénéficier d’un bon ensoleillement.
- Desserte et stationnements :
 - Réalisation d’accès depuis l’impasse des Amoureux.
 - Réalisation d’une opération prévoyant des « entrées bateau » (*possibilité de stationner en dehors de l’impasse des Amoureux avant d’entrer dans chaque opération d’habitat ou logement*).
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l’opération d’habitat au sein du périmètre de l’opération.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Aménagement d’espaces verts, jardins le long de l’impasse des Amoureux, sur la partie basse de l’opération.
 - Création d’une harmonie des clôtures le long de l’impasse des Amoureux, avec la mise en place d’un alignement ou de bosquets d’arbustes et/ou d’arbres d’essences variées.
 - Possibilité d’utiliser la zone naturelle comme espace de dépendances avec la création d’un espace arboré plus dense sous forme de bosquet à l’angle du chemin des Amoureux et de l’impasse des Amoureux afin de limiter les bruits et nuisances par rapport au secteur d’équipements sportifs.
- Réseaux :
 - Gestion des eaux pluviales à assurer.
 - Desserte suffisante en réseaux d’assainissement et d’eau potable.
 - Prise en compte de la présence du réseau d’assainissement d’eaux usées enterré traversant les parcelles ou reconstitution du maillage réseau.



1.3 OAP SECTORIELLE – ZONE UB - SUD-OUEST DU BOURG

Contexte :

- Secteur classé en zone UB au PLU
- Superficie de 1 900 m²
- Desserte du secteur par la route de Virigneux (RD 81) au Nord et la route de Meys (RD 71) au Sud.

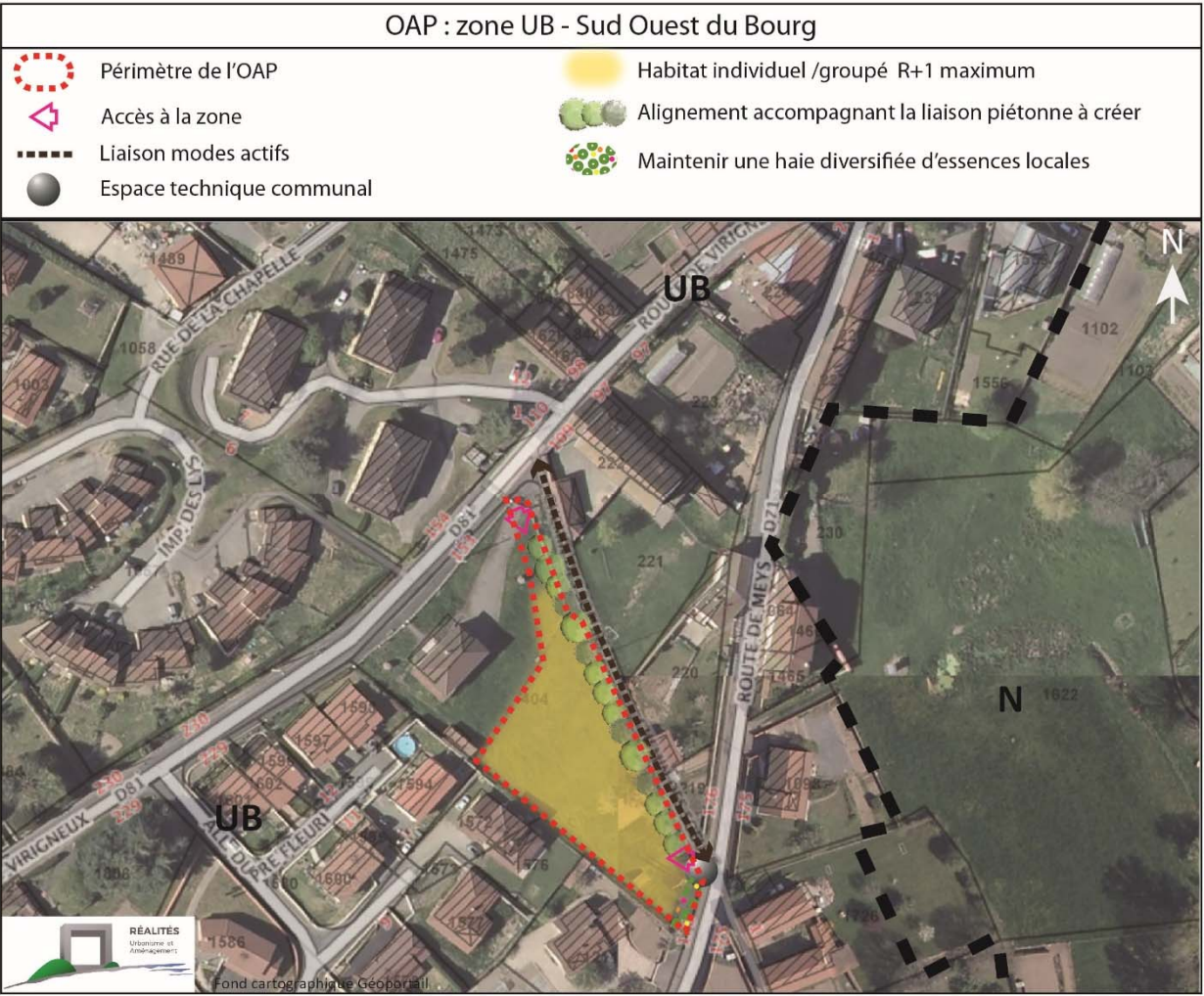


Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal.
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie.

Orientations :

- Vocation :
 - Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de minimum 3 logements sur la zone (*densité d'environ 15 logements à l'hectare*)
 - Habitat groupé et/ou individuel en R+1 maximum.
- Organisation urbaine
 - Implantation du bâti avec une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.
- Desserte et stationnements :
 - Réalisation de deux accès à la zone depuis les amorces présentes :
 - o au Nord sur la route de Virigneux pour desservir deux logements
 - o et au Sud sur la route de Meys pour desservir un logement.
 - Réalisation d'une opération prévoyant deux « entrées bateau » (*possibilité de stationner en dehors de la route de Virigneux au Nord et la route de Meys au Sud avant d'entrer dans chaque opération d'habitat ou logement*).
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération.
 - Maintien de la liaison modes actifs présente en limite Est de l'opération avec une vocation modes actifs et non routière, permettant de relier notamment l'école privée aux équipements sportifs.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Plantation pour réaliser un alignement d'arbres et/ou arbustes d'essences variées en limite Est de l'opération le long de la liaison modes actifs.
 - Maintien et poursuite de la haie d'essences locales et variées le long de la route de Meys (RD 71) en entrée de bourg Sud
- Réseaux :
 - Gestion des eaux pluviales à assurer.
 - Desserte suffisante en réseaux d'assainissement et d'eau potable.
 - Création d'un espace technique intégré dans le site pour le stockage des ordures ménagères, le long de la route de Meys (RD 71) en entrée de bourg Sud.



1.4OAP SECTORIELLE – ZONE UB - LA CHARMATIERE

Contexte :

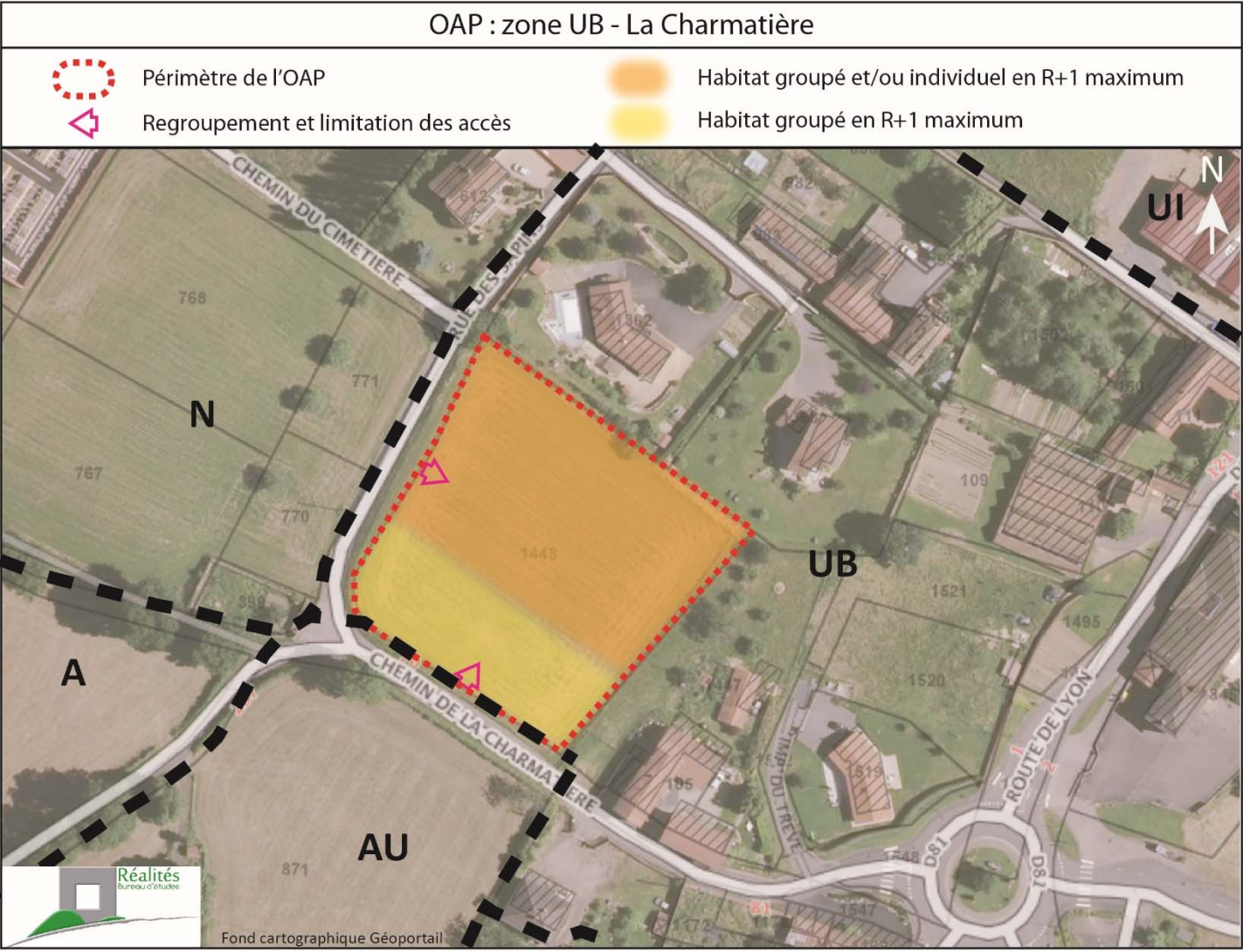
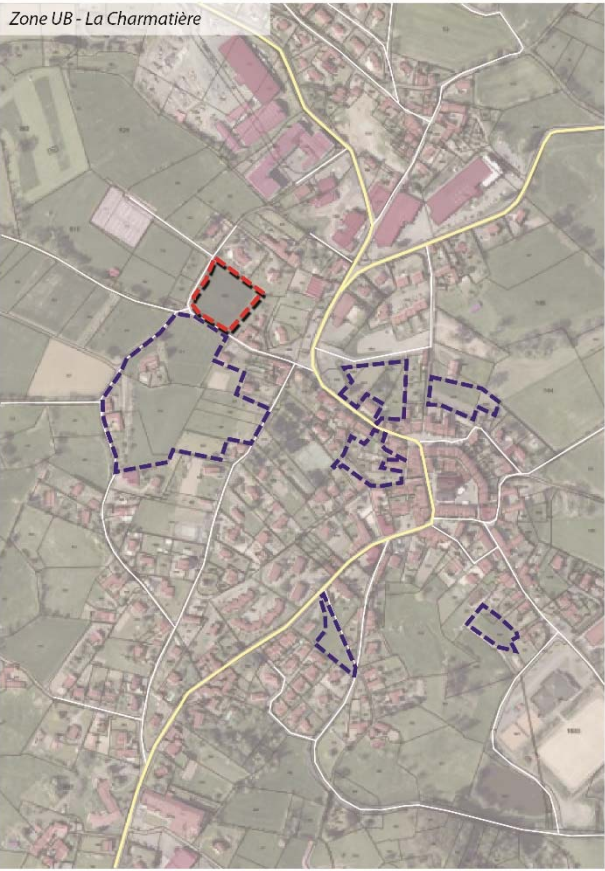
- Secteur classé en zone UB au PLU
- Superficie de 4 900 m²
- Desserte du secteur par la rue des Sapins à l’Ouest et le chemin de la Charmatière au Sud.

Objectifs :

- Répondre au besoin d’accueil d’habitants et de création d’habitat du projet communal.
- Réaliser une opération s’intégrant dans la trame bâtie.

Orientations :

- Vocation :
 - Zone à vocation d’habitat avec la réalisation de minimum 8 logements sur la zone (*densité d’environ 15 logements à l’hectare*)
 - Habitat groupé et/ou individuel en R+1 maximum.
 - Habitat groupé en R+1 maximum le long du chemin de la Charmatière afin de maintenir un effet rue et une certaine densité.
- Organisation urbaine
 - Implantation du bâti avec une orientation permettant de bénéficier d’un bon ensoleillement.
 - Création d’un front de rue depuis le chemin de la Charmatière avec un alignement des constructions.
- Desserte et stationnements :
 - Regroupement et limitation des accès sur la rue des Sapins à l’Ouest et le chemin de la Charmatière au Sud.
 - Réalisation d’une opération prévoyant des « entrées bateau » (*possibilité de stationner en dehors de la rue des Sapins à l’Ouest et la rue de la Charmatière au Sud avant d’entrer dans chaque opération d’habitat ou logement*).
 - Réalisation des stationnements nécessaires à l’opération d’habitat au sein du périmètre de l’opération.
- Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :
 - Création d’une harmonie des clôtures le long de la rue des Sapins et du chemin de la Charmatière, avec la mise en place d’un alignement ou de bosquets d’arbustes et/ou d’arbres d’essences variées.
- Réseaux :
 - Gestion des eaux pluviales à assurer.
 - Desserte suffisante en réseaux d’assainissement et d’eau potable.
 - Création d’un ou plusieurs espaces techniques intégrés dans le site pour le stockage des ordures ménagères.



1.5 OAP SECTORIELLE – ZONE AUa - RUE DE L'ECOLE

Contexte :

- Secteur classé en zone AUa au PLU
- Superficie de 4 900 m²
- Desserte du secteur par la rue de l'Ecole au Nord et accès par la Grande Rue (RD 81) au Sud.



Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal.
- Diversifier l'habitat sur la commune.
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg.

Orientations :

Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de minimum 22 logements sur la zone (*densité d'environ 45 logements à l'hectare*)
- Habitat collectif et/ou intermédiaire, et éventuellement groupé sur la partie Sud.
- Réalisation de la moitié de l'opération de logements en habitat locatif, une dizaine de logements locatifs minimum.

Organisation urbaine

- Intégration des bâtiments dans la pente.
- Réalisation de bâtiments de niveau R+2 au niveau de la Grande Rue (RD 81) au Sud et de niveau R+3 côté Sud (rue de l'Ecole).
- Implantation d'un bâtiment parallèle à la Grande Rue au Sud permettant de poursuivre l'effet rue, avec un retrait en cohérence avec l'habitation existante en continuité.

Desserte et stationnements :

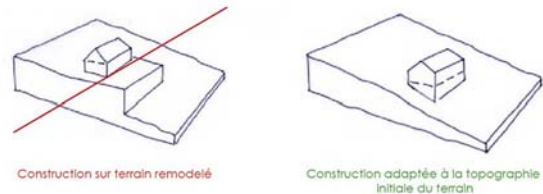
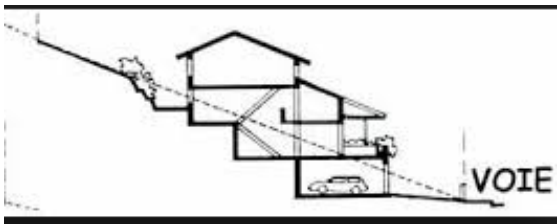
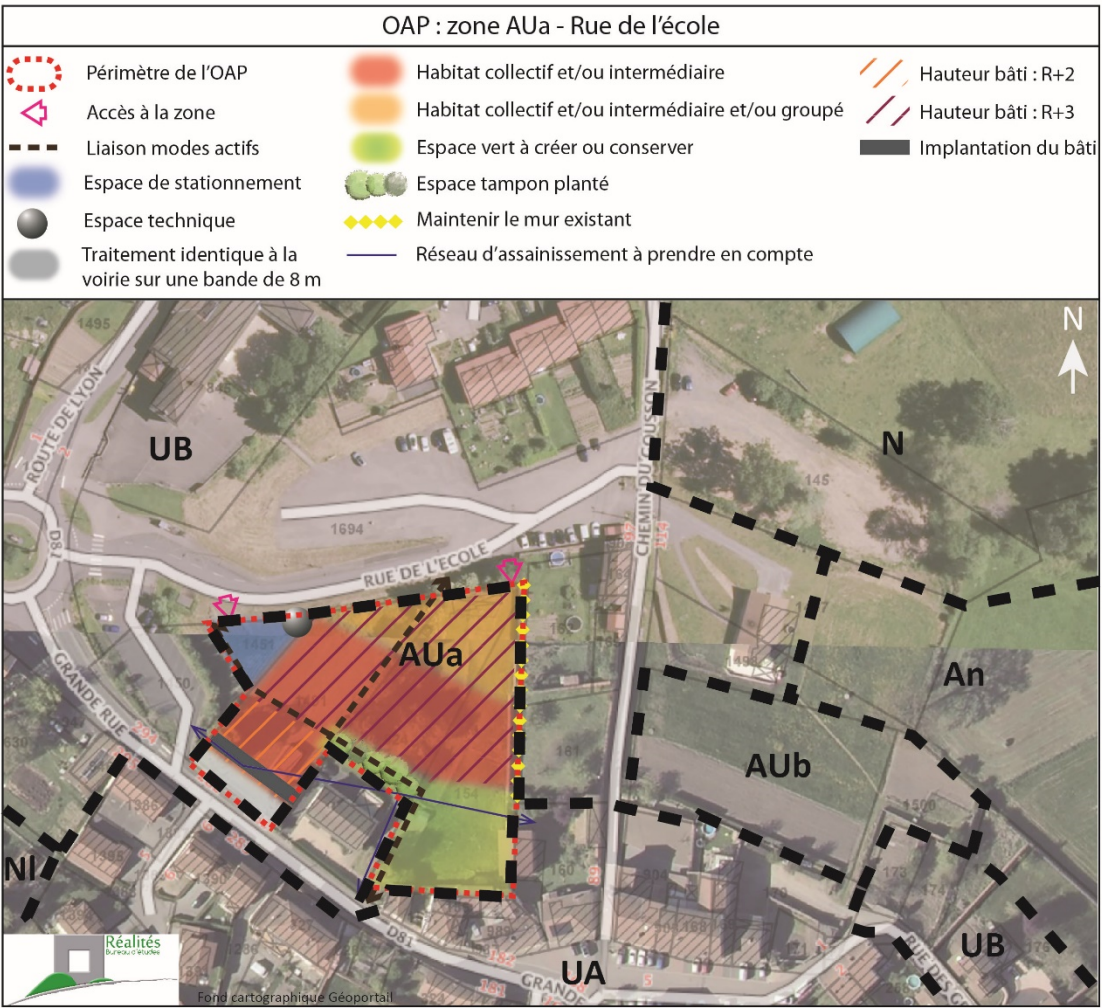
- Accès routier à la zone depuis l'espace de stationnement public existant au Nord-Ouest.
- Possibilité d'un accès supplémentaire le long de la rue des Ecoles au Nord.
- Réalisation d'une opération prévoyant des « entrées bateau » (*possibilité de stationner en dehors de la rue des écoles au Nord et de la Grande Rue au Sud avant d'entrer dans chaque opération d'habitat ou logement*).
- Possibilité de réaliser une voie de desserte interne, un bouclage entre ces deux accès.
- Réalisation d'un accès piétonnier et d'un aménagement permettant la dépose minute le long de la Grande Rue.
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération (sans empiéter sur l'espace public de stationnements).
- Création de liaisons modes actifs entre la Grande Rue et la rue de l'Ecole d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Création d'une harmonie des clôtures le long de la rue de l'Ecole, avec la mise en place d'un alignement ou de bosquets d'arbustes et/ou d'arbres d'essences variées.
- Aménagement d'un espace vert / espace de rencontre au Sud-Est de la zone, permettant de maintenir un espace de respiration et de faire une coupure entre l'habitat dense du bourg et la nouvelle opération.
- Aménagement d'un espace tampon arboré d'arbres et/ou d'arbustes d'essences variées entre la maison existante côté Grande Rue et le futur secteur.
- Maintien du muret existant en limite Est de la zone.

Réseaux :

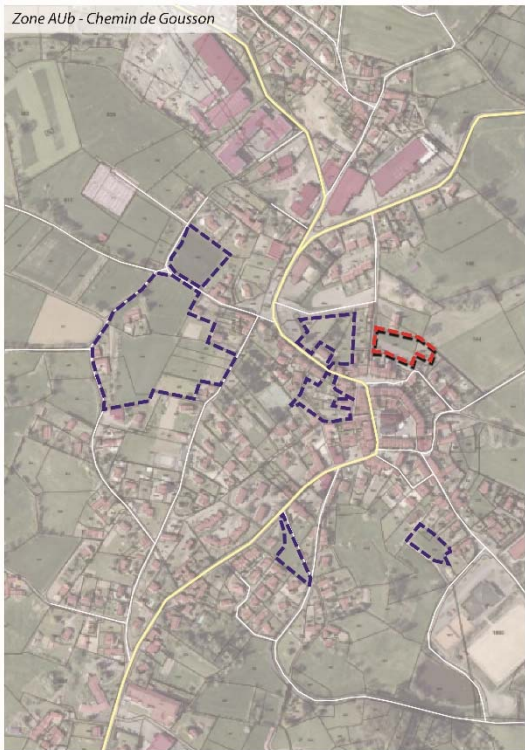
- Gestion des eaux pluviales à assurer.
- Desserte suffisante en eau potable.
- Extension du réseau d'assainissement le long de la rue des Ecoles pour desservir en gravitaire le site depuis le poste de relevage ou raccordement de l'opération sur le réseau existant sur la Grande Rue avec nécessité d'une pompe de relevage.
- Prise en compte de la présence du réseau d'assainissement d'eaux usées enterré traversant les parcelles au Sud, ainsi que le réseau d'eaux pluviales traversant la zone d'orientation Nord-Sud, ou reconstitution du maillage réseau.
- Création d'un espace technique intégré dans le site pour le stockage des ordures ménagères, au Nord le long de la rue des Ecoles.



1.6 OAP SECTORIELLE – ZONE AUB - CHEMIN DU GOUSSON

Contexte :

- Secteur classé en zone AUb au PLU
- Superficie de 3 100 m²
- Desserte du secteur par le chemin de Gousson à l'Ouest.



Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal.
- Diversifier l'habitat sur la commune.
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg.

Orientations :

Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de minimum 6 logements sur la zone (*densité d'environ 20 logements à l'hectare*)
- Habitat principalement groupé et éventuellement un seul logement en individuel.

Organisation urbaine

- Intégration des bâtiments dans la pente.
- Implantation des constructions sur la partie Nord de la zone, avec une implantation à une distance entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement de la voie de desserte interne.
- Implantation des constructions de façon parallèle à la voie de desserte interne.
- Réalisation de bâtiments en R+1 obligatoirement pour s'insérer dans la silhouette de la façade urbaine.

Desserte et stationnements :

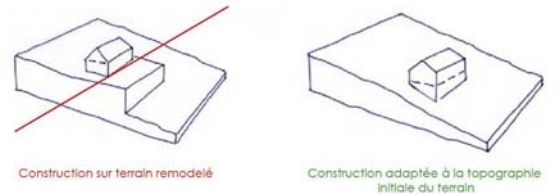
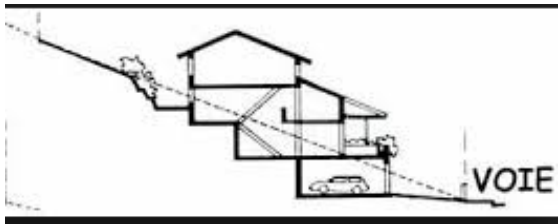
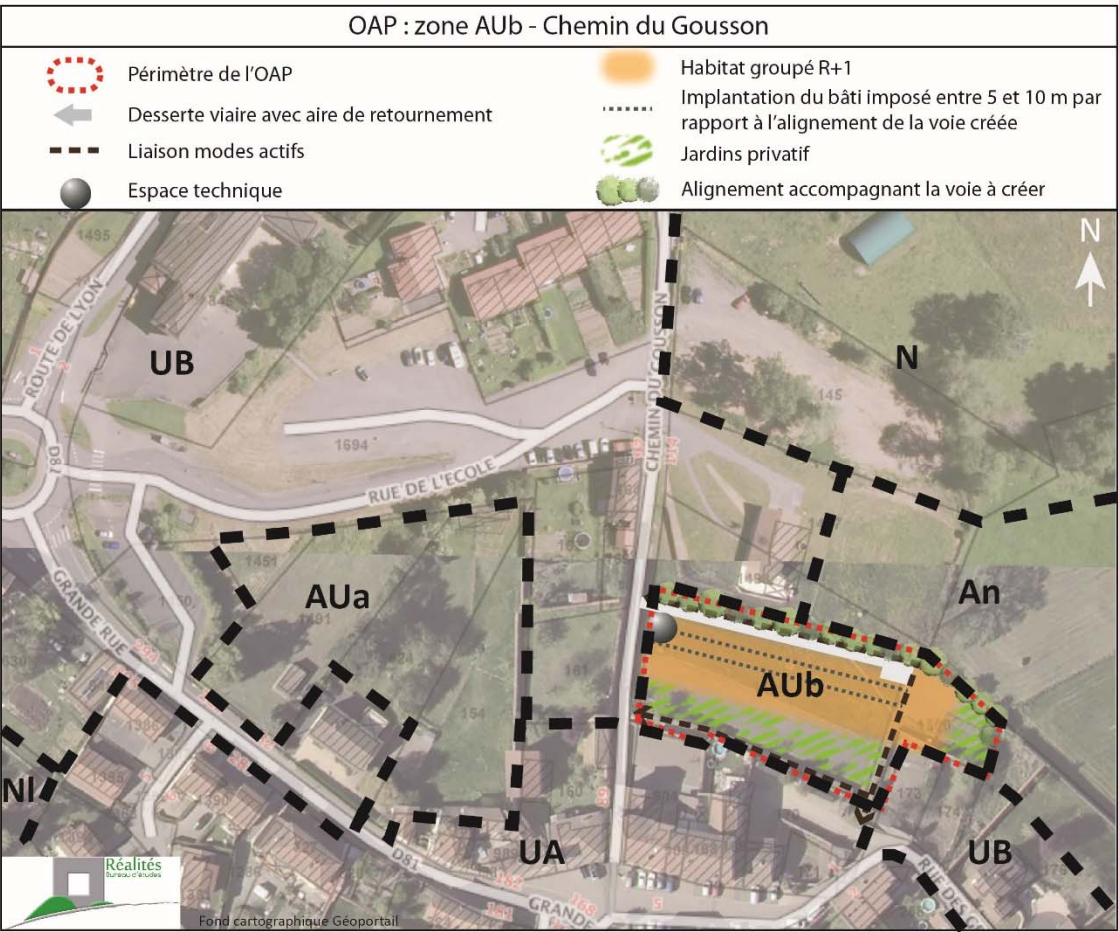
- Accès routier à la zone depuis le chemin du Gousson à l'Ouest.
- Réalisation d'une voie de desserte interne desservant l'ensemble de la zone sur la partie Nord de la zone obligatoirement, avec une aire de retournement.
- Réalisation d'une opération prévoyant des « entrées bateau » (*possibilité de stationner en dehors du chemin du Gousson à l'Ouest avant d'entrer dans chaque opération d'habitat ou logement*).
- Création d'une liaison modes actifs accompagnant cette voie et rejoignant la rue des Grands Jardins au Sud-Est.
- Création d'une seconde liaison modes actifs, d'une largeur minimale de 1,5 mètre, en limite Sud de la zone reliant le chemin du Gousson à la rue des Grands Jardins.
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération, et obligatoirement sur la partie Nord de la zone, au plus près de la voie de desserte interne.

Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Création d'une harmonie des clôtures le long du chemin du Gousson, avec maintien du muret existant.
- Aménagement de jardinets, terrasses, espaces verts au Sud de la zone, permettant de maintenir un espace de respiration et de faire une coupure entre l'habitat dense du bourg et la nouvelle opération.
- Aménagement paysager avec des plantations d'arbres et/ou arbustes d'essences variées en limite Nord de l'opération, en accompagnement de la voie de desserte interne afin de faciliter l'intégration de l'opération dans la silhouette du bourg en vue éloignée.

Réseaux :

- Gestion des eaux pluviales à assurer.
- Desserte suffisante en eau potable et assainissement.
- Création d'un espace technique intégré dans le site pour le stockage des ordures ménagères, au Nord-Ouest le long du chemin du Gousson.



1.7 OAP SECTORIELLE – ZONES AUb ET AU - RAMPOT

Contexte :

- Secteur classé en zone AU et AUb au PLU
- Superficie de la zone AUb de 9 000 m² et de la zone AU de 1,60 hectare (*hors habitations existantes et emplacement réservé pour élargissement de voirie*).
- Desserte du secteur par la rue de Rampot à l'Est et le chemin de la Charmatière à l'Ouest.

Objectifs :

- Répondre au besoin d'accueil d'habitants et de création d'habitat du projet communal.
- Réaliser une opération s'intégrant dans la trame bâtie de la silhouette du Bourg.
- Relier le quartier de Rampot au centre-bourg.

Orientations :

■ Vocation :

- Réalisation de l'opération de façon échelonnée dans le temps :
 - o Zone AUb opérationnelle, s'urbanisant sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs phases.
 - o Zone AU non opérationnelle, nécessitant une évolution du PLU. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après 2027 et qu'une fois sur la zone AUb sera construite pour moitié et que la station des Prébendes sera mise aux normes.
- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation :
 - o de minimum 18 logements sur la zone AUb (*densité d'environ 20 logements à l'hectare*)
 - o de minimum 32 logements sur la zone AU (*densité d'environ 20 logements à l'hectare*)
- Habitat intermédiaire et/ou groupé et/ou individuel en R+1 maximum.

■ Organisation urbaine :

- Implantation des constructions à 5 mètres maximum par rapport à l'alignement de la Rue de Rampot à l'Est, afin de maintenir et renforcer l'effet rue.
- Implantation du bâti selon une orientation permettant de bénéficier d'un bon ensoleillement.

■ Desserte et stationnements :

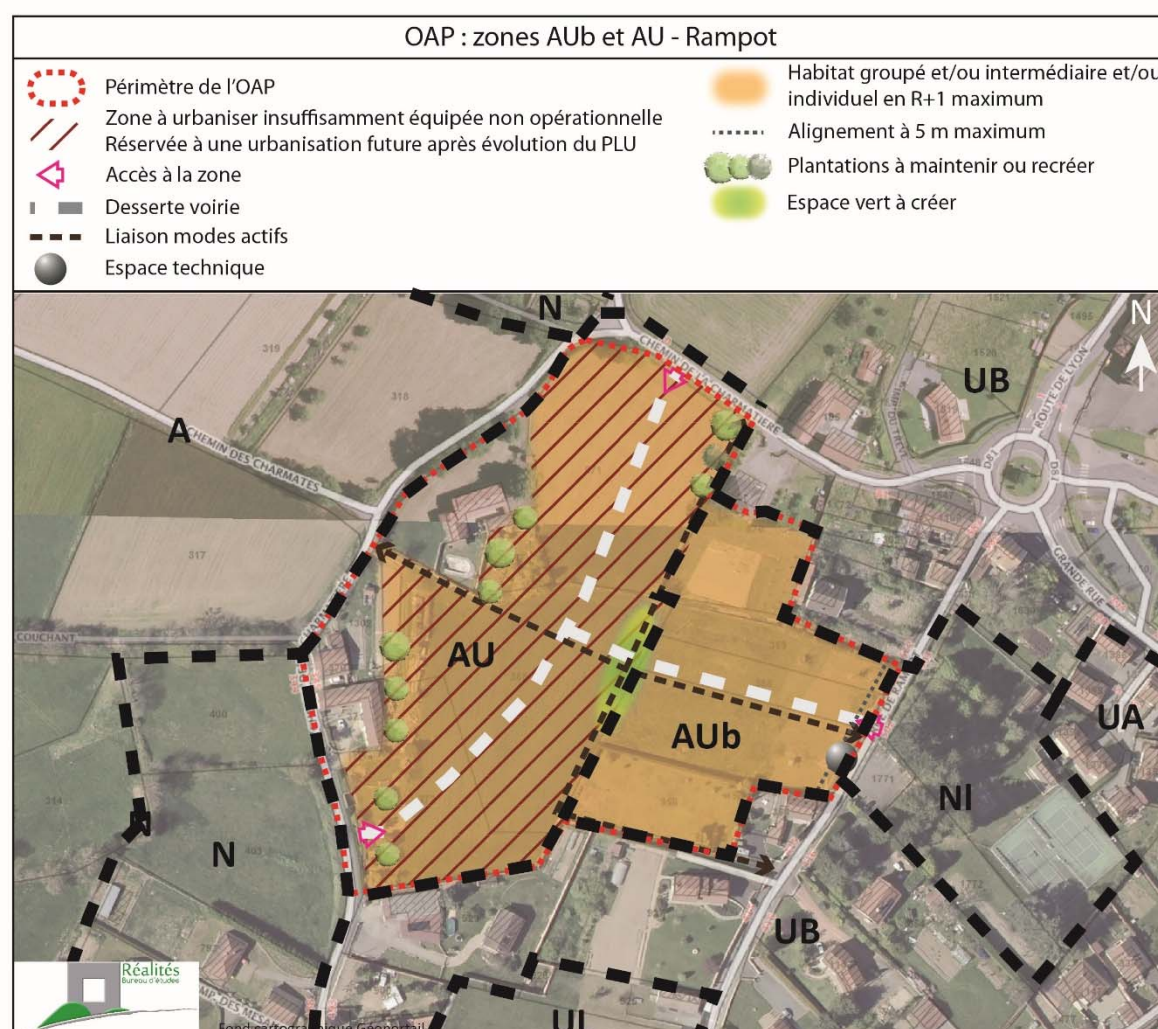
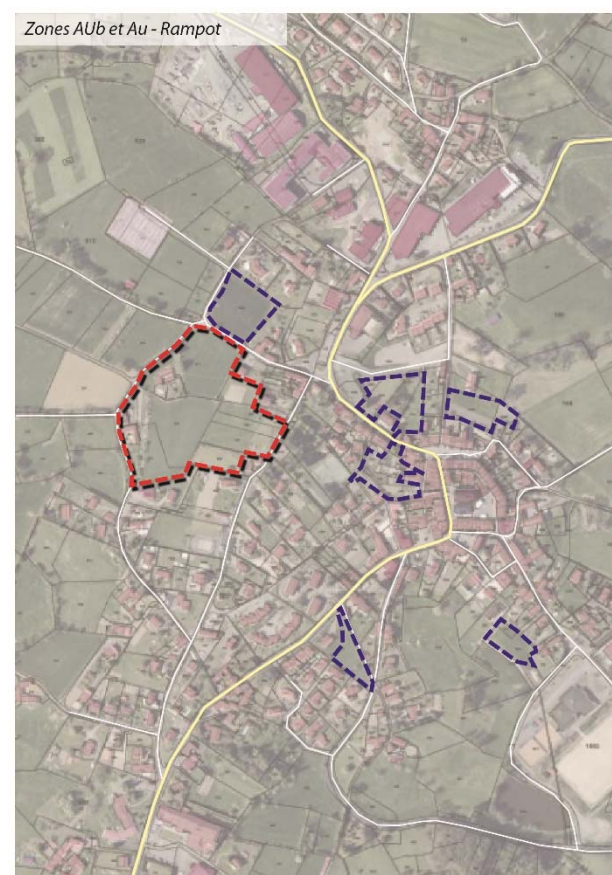
- Accès routier à la zone AUb depuis la rue de Rampot à l'Est.
- Accès routiers à la zone AU depuis le chemin de la Charmatière à l'Ouest et au Nord.
- Réalisation d'une voie de desserte interne desservant l'ensemble des zones AUb et AU, avec un maillage routier entre la rue de Rampot et le chemin de la Charmatière. Dans l'attente de ce bouclage, une aire de retournement sera prévue au sein de la zone AUb.
- Réalisation de cette voie de desserte interne structurante selon un profil en travers d'une largeur minimale de 7 mètres, dont 5 mètres pour la chaussée et 2 mètres pour une liaison modes actifs arborée, du stationnement pouvant être réalisé en plus le long de cette voie.
- Réalisation d'une opération prévoyant des « entrées bateau » (*possibilité de stationner en dehors de la rue de Rampot à l'Est et de la voie structurante à créer avant d'entrer dans chaque opération d'habitat ou logement*).
- Création d'une liaison modes actifs entre la rue de Rampot et le chemin de la Charmatière d'une largeur minimale de 1,5 mètre.
- Réalisation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitat au sein du périmètre de l'opération.
- Localisation d'espace de stationnement visiteurs, le long de la voie ou par poches, mais de façon éloignée de la rue de Rampot.

■ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

- Aménagement d'un espace vert qualitatif, espace de rencontres à l'intersection des zones AUb et AU, au centre de la zone, sur le point haut.
- Création d'une harmonie des clôtures le long de la rue de Rampot, avec la mise en place d'un alignement ou de bosquets d'arbustes et/ou d'arbres d'essences variées.
- Maintien des arbres existants, notamment des chênes et frênes, ou plantation d'arbres et/ou d'arbustes et/ou de bosquets d'essences variées, au sein de la zone AU, afin de faciliter l'intégration paysagère de la zone et jouant le rôle de bande tampon entre le futur quartier et le bâti existant.

■ Réseaux :

- Gestion des eaux pluviales à assurer.
- Desserte suffisante en eau potable et assainissement de la zone AUb depuis la rue de Rampot.
- Création d'un espace technique intégré dans le site pour le stockage des ordures ménagères, à l'Est le long de la rue de Rampot.
- Réalisation d'un éclairage au sein de l'opération en cohérence avec l'éclairage public existant dans le quartier et économe voire autonome en énergie.



2.1 ANNEXE : DEFINITION DES TYPOLOGIES D’HABITAT



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

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



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



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

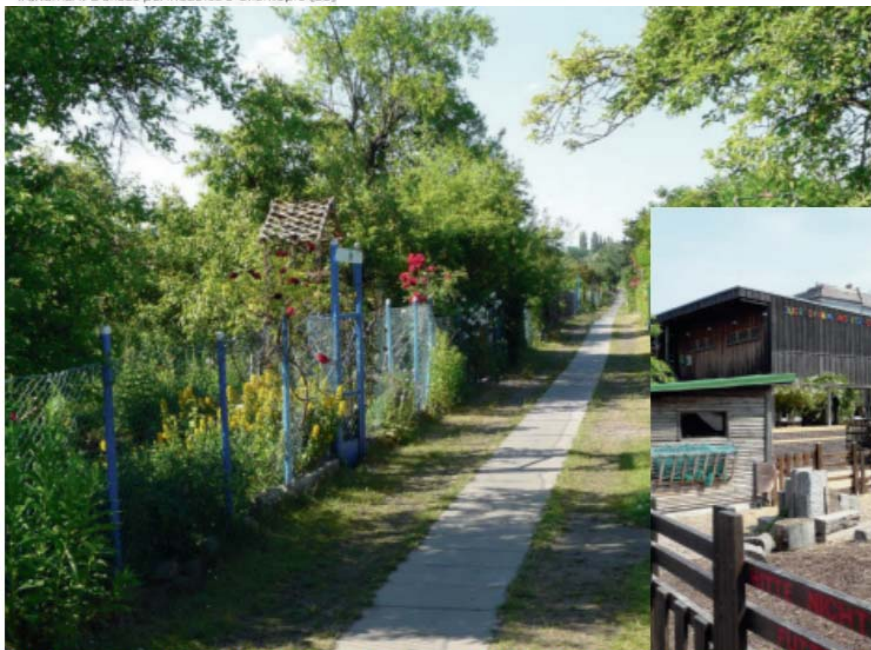
2.2 ANNEXE : EXEMPLE D'AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS, DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, D'AIRES DE JEUX



Traitement d'allées 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).



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).

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



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



Accès piétonnier aux logements

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.