

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

JOUX

(Département du RHÔNE)



5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le 17 juin 2014

Approuvé le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin
42300 Roanne
Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin
42300 Roanne
Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	2
I.1 L'objet	2
I.2 La portée	2
II. LES SECTEURS CONCERNES	3
III. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	4
IV. PRINCIPES PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR	20
IV.1 La programmation dans le temps	27

I. PREAMBULE

I.1 L'objet

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent une pièce distincte du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement de nature à « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, (à) lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le projet d'aménagement de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La commune de JOUX a défini différents secteurs destinés à être aménagés à plus au moins long terme :

- ✓ le secteur cœur de village élargi classé en UA et UC,
- ✓ les secteurs d'extension de l'urbanisation classés en zone 1AU et 2AU.

Pour chacune de ces zones de superficie variable, il a été déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

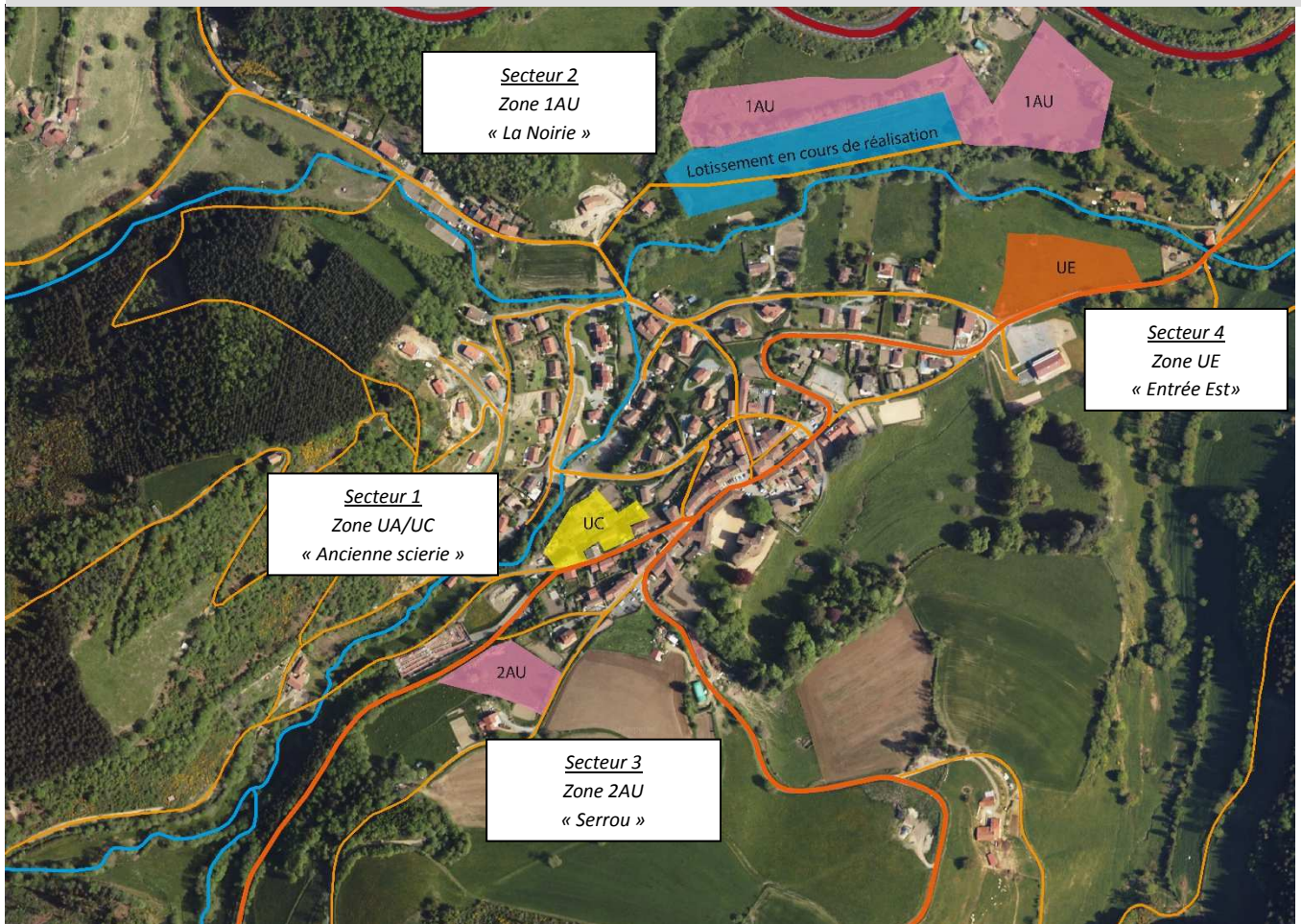
I.2 La portée

Aux termes de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ».

La compatibilité du projet par rapport aux prescriptions des orientations d'aménagement s'apprécie avec une certaine souplesse. Les orientations d'aménagement dessinent l'esprit de l'évolution du site, que chaque projet devra ensuite respecter.

II. LES SECTEURS CONCERNÉS

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Les zones à urbaniser esquissées sur la commune relèvent d'une vocation à dominante résidentielle :

- * **Secteur 1 : « ancienne scierie »**, couvrant les zones UA et UC destinée à densifier le cœur de village, par une diversification des formes d'habitat : logements en petits collectifs, habitat intermédiaire...
- * **Secteur 2 : « Noirie »**, composé d'une zone 1AU. Au Nord, elle est destinée à poursuivre un développement urbain en continuité du lotissement communal. A l'Est, elle propose des formes d'habitat de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire intégrés dans la pente. Ces zones ont pour vocation de renforcer la vocation résidentielle en habitat intermédiaire ou individuel à proximité des équipements centraux de la commune (mairie, poste, école, salle polyvalente, services et commerces...).
- * **Secteur 3 : « Serrou »**, composé d'une zone 2AU. Ce secteur situé en amont du village, est destiné à accueillir une offre résidentielle d'habitat individuel ou intermédiaire
- * **Secteur 4 : « Entrée Est »**, qui couvre une zone UE. Ce secteur situé en entrée Est du bourg est destiné à avoir une double vocation : équipements et activités.

III. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Préservation du patrimoine bâti et paysager

L'objectif est de préserver la qualité du noyau bâti historique du cœur de village et de son château intimement lié. Il s'agira d'éviter l'appauvrissement du vocabulaire architectural et paysager en respectant les échelles, volumes, textures et en évitant des ajouts maladroits, des démolitions partielles ou l'emploi de matériaux non authentiques.

L'objectif est aussi de compléter les trames naturelles de la commune liées à la topographie ou à la forte présence de paysages naturels (cordons boisés, boisements, champs ouverts des abords du château...) en ouvrant des perspectives valorisantes sur ces paysages de moyenne montagne.

Il s'agit également de conforter le maillage des espaces naturels à l'échelle de la commune rythmé par le fort contraste des versants plus ou moins escarpés, dont le fonds de vallée de la Turdine. Il s'agit de préserver les continuités écologiques et les cheminements.

Afin de conserver l'image de qualité paysagère dominante, **une large place devra être faite au végétal** dans chaque projet, notamment en préservant ou renforçant **les effets de lisière paysagère ou de bocage** champêtre qui limiteront l'impact des opérations d'aménagement ou de construction. Il est important que les projets d'aménagement ou l'occupation du sol envisagée ne détériorent pas la qualité naturelle et les perspectives offertes sur le paysage. Leur maintien, ainsi que celui des cheminements, favorise les continuités écologiques et leur fonction de refuge et de diversité paysagère.

En plus de délimiter les espaces urbanisés, ces lisières et le « nappage végétal » renforceront les continuités écologiques. Le linéaire de haies est en effet fondamental à cet égard. Cela participe à la préservation de transitions entre les différents espaces naturels sources de biodiversité, notamment par le biais des haies et des boisements. C'est pourquoi le maintien de coulées ou ceintures vertes sont prescrites pour délimiter dans le temps et l'espace l'urbanisation. Cela permettra de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les paysages semi-ouverts avec des perceptions des axes de la RN7 ou de l'A89.

Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent en lien avec le bourg, ou en continuité avec l'opération de lotissement communal engagée récemment. Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement particulières en tant que zones à urbaniser au PLU. Les objectifs consistent à :

- **renforcer le rôle de bourg centre** par un apport de population ;
- **proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces** et favorisant un cadre de vie de qualité ;
- **mettre les espaces publics ou collectifs au cœur des projets** et organiser au mieux les déplacements doux vers les services nécessaires au quotidien ;
- **limiter les impacts paysagers des constructions** par le maintien ou la mise en place de transitions paysagères entre espaces construits et ruraux en garantissant une insertion paysagère de qualité...

Une organisation d'ensemble

Elle doit être établie le plus en amont possible pour identifier :

- **les éléments d'accroche dans le contexte naturel** (relief, végétation, vues, perspectives, patrimoine...) ;
- **les spécificités du site à préserver** (relief, végétation, vues, petits éléments de patrimoine à mettre en valeur...) ;
- **la connexion des voies nouvelles** au réseau viaire existant,
- **l'organisation des circulations douces** et des liaisons avec les points d'attractivité (pôles de proximité et arrêts d'autocars) pour favoriser les modes piétons et cycles;;

L'utilisation des surfaces

Des mixités fonctionnelles sont à rechercher au travers de :

- **la localisation des différentes typologies d'habitat** (petits collectifs, maisons jumelées, maisons individuelles et les autres formes d'habitat compact, dits habitat intermédiaire) ;
- **la fonctionnalité et la qualité des espaces collectifs**, des éléments de repère, des aires de proximité (espaces verts, jeux...) ;
- **La réserve des surfaces nécessaires au traitement paysager ou aux continuités écologiques** et la définition des conditions de leur gestion à terme ;
- **la gestion prévisionnelle des eaux pluviales** (collecte, traitement...) avec le souci de réduire les surfaces imperméables d'une part et de limiter les vitesses d'écoulement et des réseaux en général ;
- **l'organisation fonctionnelle du stationnement** des résidents et des visiteurs.

La qualité paysagère

Les conditions de leur insertion paysagère s'évaluent en rapport avec :

- **la composition paysagère** issue des éléments du site et des alentours, du patrimoine bâti, dont la préservation des silhouettes du village et du site du château ;
- **l'aménagement paysager** avec une attention portée sur son impact depuis différents points de vue que représentent les voies et cheminements d'accès, les points sensibles (position dominante donnant lieu à des points de vue éloignés) ;
- **les caractéristiques fonctionnelles et esthétiques des futurs espaces publics et collectifs.**

L'implantation du bâti.

La qualité architecturale est à appréhender à partir de :

- **l'identité portée par le projet** qui apporte les spécificités pour ce nouvel espace bâti ;
- **l'organisation proposée des volumes** avec le souci d'une inscription harmonieuse (notions d'alignement ou de retrait en rapport avec le gabarit des voies, de hauteurs modulées, de toitures, des clôtures, de plan végétal...) ;
- l'adéquation pour évoluer vers une architecture où sont appréhendées :
 - **l'implantation et l'orientation** avec une recherche d'une orientation sud (apports solaires hivernaux...),
 - **la prise en compte des ombres portées** entre corps bâtis et de la végétation (caducité du feuillage, ampleur des végétaux adultes...),
 - **le confort thermique** (agencement des orientations, des ouvertures, éléments d'ombrage...)
 - **la protection contre les vents dominants,**
- la position et de l'intégration des **éléments techniques** nécessaires à la desserte de la zone (coffrets de coffrets de distribution d'énergies, tri sélectif...).

Objectif 1 Epaissir le cœur de village

Descriptif et exposé des motifs

Le **bourg ancien** s'étire autour de quelques voies étroites et à partir du noyau constitué par l'église, le château, la mairie et l'école. La topographie escarpée, les vues rapprochées ou lointaines vers les paysages agricoles et naturels, un bâti implanté majoritairement à l'alignement avec la présence de maisons en pierre apparente confère un **caractère de village de moyenne montagne**. Le parcellaire est très étroit et le bâti est implanté dans les pentes en épousant la topographie. Le bâti ancien dominant est étroit et de facture médiocre, avec une absence d'ornementation, absence d'éléments végétaux...



Les espaces publics sont peu nombreux, hormis les élargissements au droit de la mairie et de l'église. Les espaces libres sont quasi exclusivement minéraux, car l'absence d'éléments végétaux du fait de l'étroitesse des rues est prégnante. Le bâti traditionnel épouse les voies avec une faible profondeur bâtie et une étroitesse des voies qui limitent l'ensoleillement.

Pour permettre de densifier et d'étoffer l'armature urbaine, il est nécessaire d'une part **de mobiliser les emprises libres de construction**, dont le site d'une ancienne scierie et **d'élargir le périmètre urbanisé** au nord du bourg, sur un **flanc exposé au Sud** et qui a fait l'objet d'une opération communale d'aménagement sous forme de lotissement.

Le site du château doit être préservé dans sa cohérence paysagère bâtie et non bâtie, dont son écrin vert constitué de cordons boisés de feuillus, d'arbres isolés et des prairies en arrière plan. Joux doit préserver son identité à la fois forestière, agricole et rurale.



Objectif 2 Développer le flanc Nord du bourg

Descriptif et exposé des motifs

La commune de Joux a connu un développement résidentiel qui s'est jusqu'alors concentré autour du bourg en préservant le site du château sur un versant Nord-est peu propice à l'optimisation des facteurs climatiques, ensoleillement, vents dominants, humidité. La Turdine avait jusqu'à récemment circonscrit les limites de l'urbanisation. Le versant opposé à celui du Château, pourtant exposé au Sud avait été jusqu'alors paradoxalement préservé de toute urbanisation.

Ce versant est pourtant idéalement exposé et permet depuis l'aménagement d'un lotissement communal une extension du bourg à partir de la création d'une nouvelle voie verte, colonne vertébrale de l'extension urbaine résidentielle future. Le projet de lotissement communal en cours s'inscrit dans cette dynamique de proposer une offre résidentielle, soit de terrain à bâtir, soit de réalisation de logements en maisons groupées, habitat intermédiaire, voire à terme de petits collectifs.

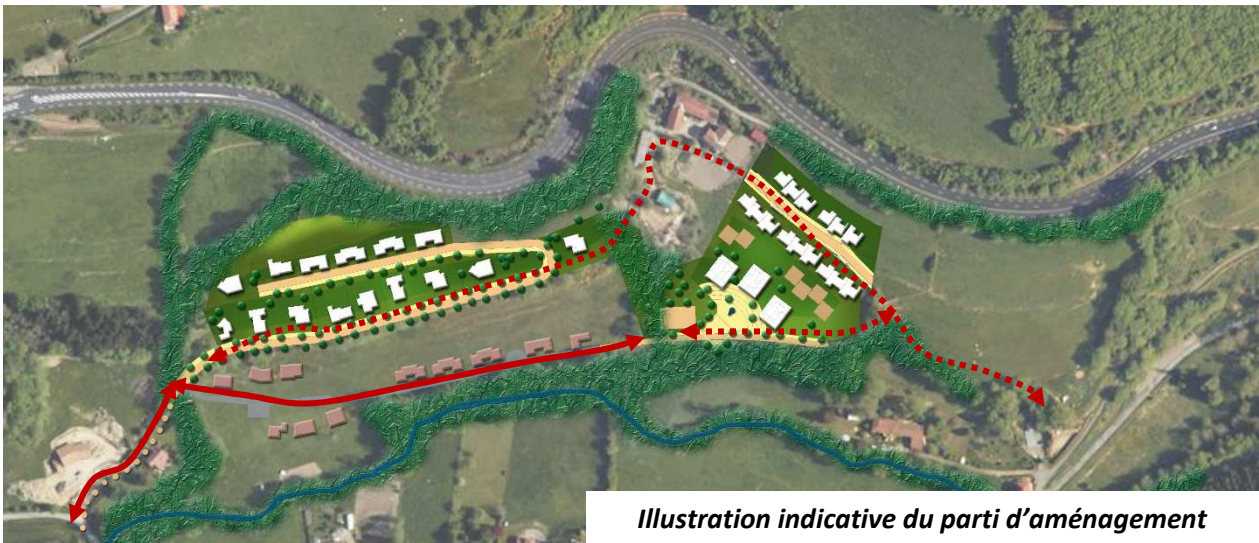


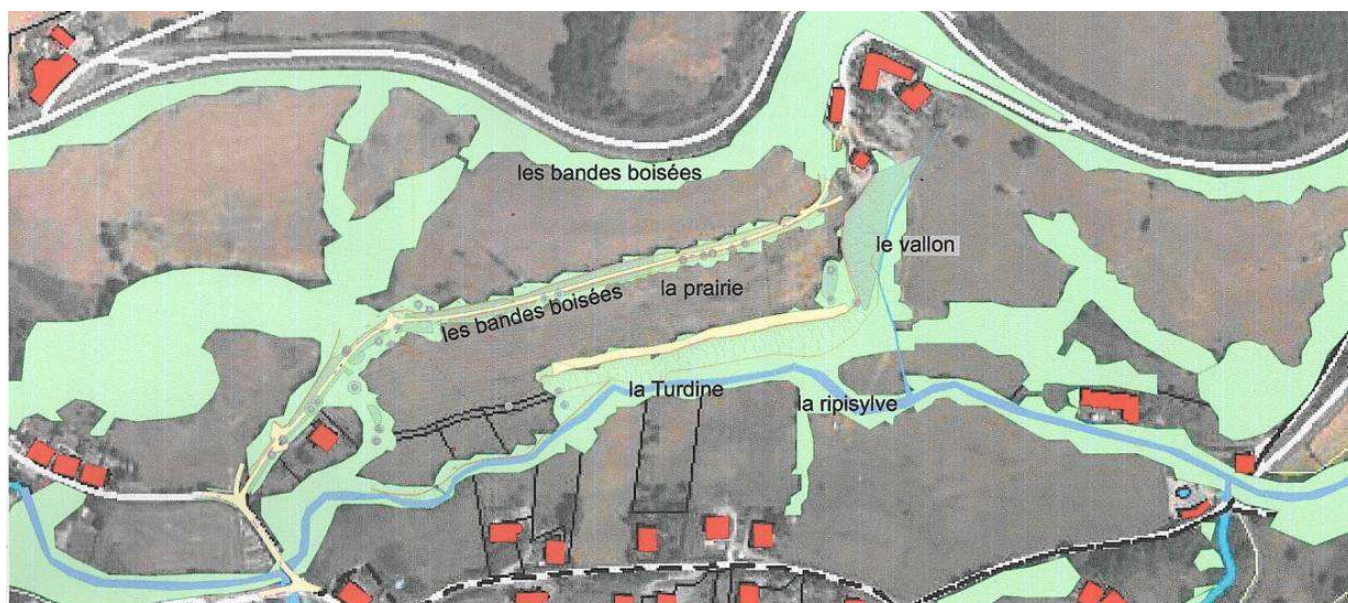
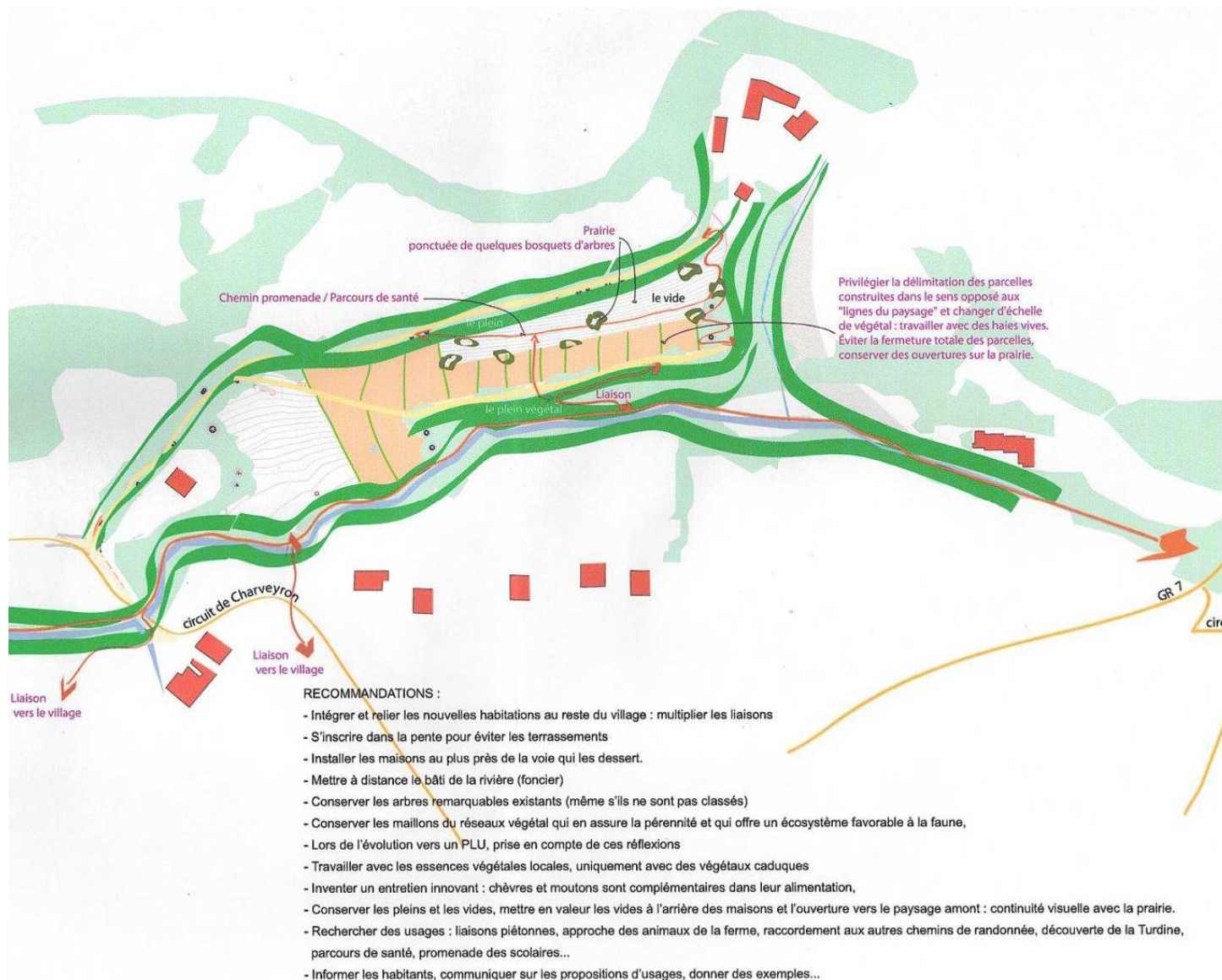
Illustration indicative du parti d'aménagement

Les principales contraintes

Les enjeux d'urbanisation sont multiples et relèvent de :

- **la préservation du paysage**, dont l'insertion dans la topographie et le paysage et les fragments de bocage ou de haies champêtres, dont la ripisylve (cordons boisés) de la Turdine pour les espaces en frange du village existant,
- **les contraintes topographiques et géologiques**, dont l'accès et la minimisation des excavations ou des affouillements, des rejets d'eau pluviale en milieu naturel compte tenu des fortes pentes,
- **l'exposition climatique**, avec la prise en compte de la protection au vent et la recherche d'un ensoleillement maximal,
- **les liaisons des déplacements doux et automobiles** avec le village, pour faciliter les courtes distances et l'usage des modes doux alternatifs au « tout automobile »,
- **la limitation des surfaces imperméabilisées et l'utilisation des eaux de ruissellement**,
- **la qualité des espaces publics ou collectifs**,
- **la prise en compte des facteurs énergétiques**.

Dans l'étude réalisée par le CAUE en juin 2008, des prescriptions avaient été identifiées et sont représentées par les cartes suivantes.



Principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération

Le parti d'aménagement s'appuie sur une nouvelle voie paysagée qui s'incurve à hauteur d'un ancien corps de ferme pour créer une épaisseur urbanisée. Cette voie suit les courbes de niveau et préserve les alignements. Elle permettra de relier le bourg au site de loisirs qui va se développer en entrée de village, au droit de la salle des fêtes ou proche du barrage de la Turdine.



Un talweg délimite une rupture de pente orientée suivant un axe Est/Ouest qui accompagne le cours d'eau de la Turdine. Il dessine une ripisylve (ou cordon boisé) qui limite l'emprise de la future « tache villageoise » et marque des strates d'alignement d'arbres successives qui épousent par étagement les courbes de niveau en renforçant le caractère champêtre paysagé. **Il est essentiel de conserver la trame bocagère existante.**

Cette nouvelle voie qui épouse les courbes de niveau desservira des secteurs résidentiels organisés en linéaire, avec une largeur limitée pour limiter les impacts du bâti. Cette voie se prolongera ensuite vers le secteur des équipements publics ou le barrage.

Le plan de composition devra **favoriser la mixité des fonctions et des formes** et l'articulation spatiale et fonctionnelle avec le futur pôle de sports loisirs et de tourisme au droit de l'actuelle salle des fêtes et permettra d'assurer une continuité avec le site du barrage.

Les projets doivent traduire cet objectif par une programmation adaptée qui prévoit :

- proposer un programme et une répartition de logements qui permettent **d'assurer une réelle diversité sociale** : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée...
- proposer un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent **la diversité des formes urbaines**, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se militent aux voies de circulation,
- **construire un habitat économe en énergie**, notamment par sa conception bioclimatique, exposition, compacité...
- **proposer un parti d'aménagement paysager** attractif et cohérent,
- **valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.**

Il s'agit en synthèse de **constituer un nouveau secteur résidentiel** attractif qui permette une alternative aux formes banalisées de lotissement pavillonnaire qui ne proposent en règle générale ni diversité des espaces ou formes architecturales ou paysagères.

L'identité d'un nouveau quartier, lieu de vie et de convivialité est donc recherchée, avec l'existence d'espaces publics et collectifs qualitatifs et source d'usages nouveaux, à proximité d'espaces à vocations de loisirs ou tourisme.

Les principes du développement durable seront privilégiés :

- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,

- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases...

Les notions d'ensoleillement et dispositions verts dominants, revêtent à Joux du fait d'un relief fortement accidenté une importance capitale au regard de la performance thermique des bâtiments.

Objectif 3 Promouvoir des aménagements adaptés au contexte local

Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, esplanades en stabilisé, aires de jeux ...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés urbains.



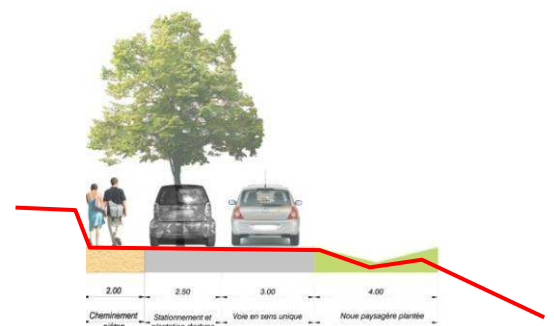
Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces publics seront certes caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi devront être agrémentés d'espaces d'articulation, (lisières arborées, bosquets) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec la trame bocagère existante du « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence d'alignements de chênes ou de frênes, ou de châtaigniers.

Le maillage des cheminements, automobile et pétons constitue le premier principe de composition afin d'assurer des continuités. Des traverses seront organisées pour faciliter l'usage de la marche ou des deux roues et constituer des alternatives aux voies essentiellement routières existantes et peu sécurisées. Il s'agit de proposer un vocabulaire qui s'ancre dans **une atmosphère villageoise** qui ne reproduise pas la standardisation des lotissements résidentiels pavillonnaires.

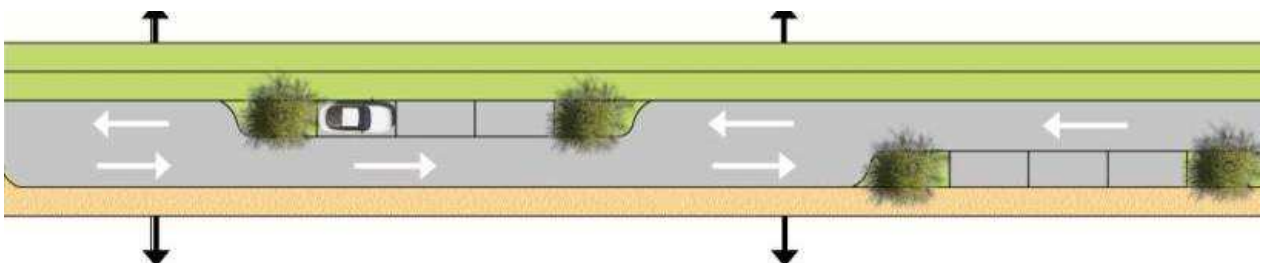
La circulation automobile doit être réduite au minimum, soit dans une logique de sens unique, soit de circulation alternée afin de réduire au maximum la vitesse et l'imperméabilisation des voies.

Le traitement champêtre des parties latérales doit être privilégié, par le traitement de noues paysagées, des cheminements piétons dédiés et des bandes de stationnement latérales, le long des voiries, des alignements d'arbres, de murets de soutènement en pierre...



Principes de coupe transversale

Le stationnement automobile doit être une préoccupation. Des places de stationnement publiques devront être aménagées le long des voies en alternance avec des espaces plantés et alternés pour rompre une monotonie de la répétition sur un linéaire important.



La **nouvelle voie verte** est prévue avec des ruptures de séquences, pour préserver des vues transverses sur le paysage rural et naturel environnant. Les places privatives seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.

Les clôtures (principes obligatoires)

Le traitement des limites appelle un triple objectif :

- **mettre en avant la perméabilité visuelle**, pour favoriser la diversité des perspectives, élément d'animation,
- **utiliser le végétal comme outil de perception et comme élément d'homogénéisation des paysages**, compte tenu de la diversité des formes et textures (parfois de l'hétérogénéité) du cadre bâti,
- diminuer au maximum la limite public/collectif/privé.

Les **clôtures** seront dans la mesure du possible en retrait, pour ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. Des murets pourront permettre une adaptation à la pente. La façade sur voie et ses abords sera le moins asphalté ou bétonné possible, et participera ainsi à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.

Recommandations

Clôtures de jardin sur rue

Il s'agit de donner un caractère champêtre et de traiter avec soin les clôtures et limites entre espaces publics ou collectifs et espaces privatifs des logements intermédiaires ou individuels groupés ou isolés.

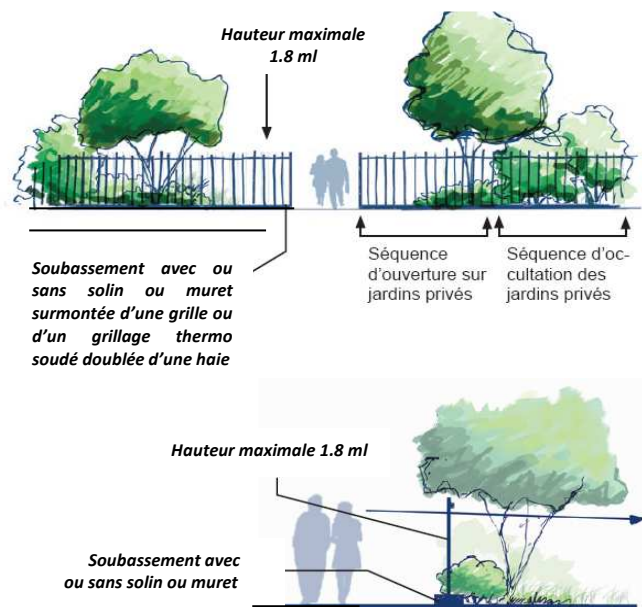
Les limites extérieures des lots donnant sur rue seront traitées par des clôtures ajourées de 1.50 à 1.80 m de hauteur. Elles seront constituées avec ou sans solin d'une hauteur comprise entre 10 à 25 cm ou d'un muret d'un maximum de 1 m de hauteur, surmonté ou non d'une clôture ajourée (grille ou grillage thermo-soudé) doublée d'une haie.

Les limites entre parcelles

Les clôtures sur les limites entre parcelles se distinguent des clôtures sur rue car elles n'ont pas le même rôle : la clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade et de protection tandis que la clôture entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en préservant l'intimité et en absorbant le bruit.

Dans le respect du règlement du PLU :

- Pour le traitement des limites entre propriétés, les clôtures entre parcelles seront de préférence formées par un grillage doublé une haie vive ou taillée, pour renforcer l'aspect paysagé.
- La haie peut-être en quinconce et se développer de part et d'autre d'un grillage de couleur vert foncé, afin qu'il se confonde avec le feuillage.
- La clôture pourra également être en bois. Elle peut être constituée d'un simple barreaudage ou treillage, laissée naturelle ou traitée, et fixée sur piliers.



La présence de jardins d'agrément protégé des vues sera privilégiée à l'arrière dans la partie privative, mais aussi à l'avant pour rompre l'homogénéité des espaces publics.

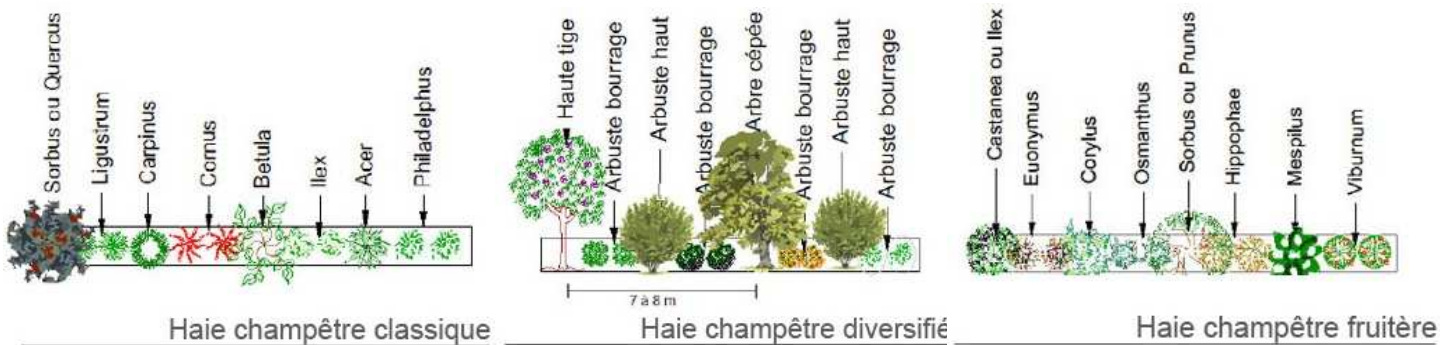
La palette végétale favorisera les essences locales et les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire avec les écrans massifs et compacts des haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels. Des arbres de petites et moyennes tailles pourront agrémenter les jardins pour favoriser la biodiversité et permettre un ombrage pour la période estivale.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales.

Les haies (principes obligatoires)

Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire, ainsi seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels). Les haies monotype de type Thuya, Cupressocyparis, Chamaecyparis sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore.

Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques.



Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, des bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.

La présence de jardins d'agrément protégés des vues sera privilégiée à l'arrière dans la partie privative, mais aussi à l'avant pour rompre l'homogénéité des espaces publics.

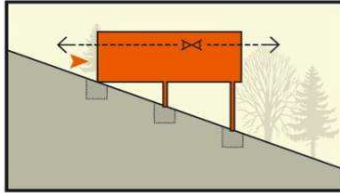


Objectif 4 S'adapter aux contraintes topographiques et géologiques

Dans les secteurs à forte contrainte topographique qui concerne à la fois le site de l'ancienne scierie ou de la future urbanisation du secteur de la Noirie exposé au Sud, ou de Serrou, 4 hypothèses peuvent être mises en œuvre :

SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

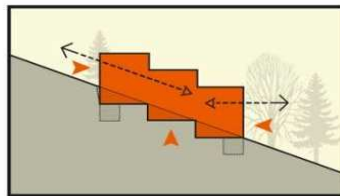
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

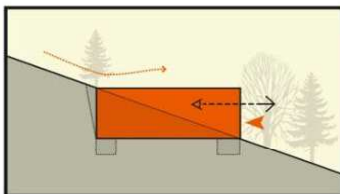
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

circulation intérieur

S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

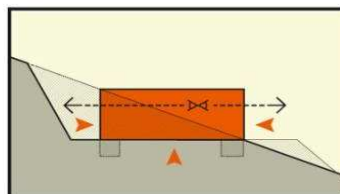
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

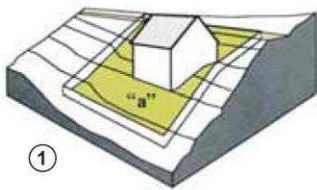
CONTRAINTES

non respect du terrain naturel
impact visuel / volumétrie du terrain remanié
volume des déblais/remblais
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage.

D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

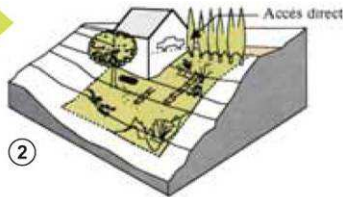


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

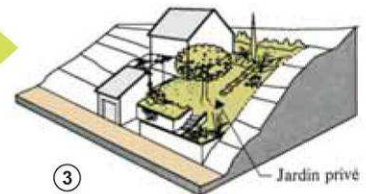
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

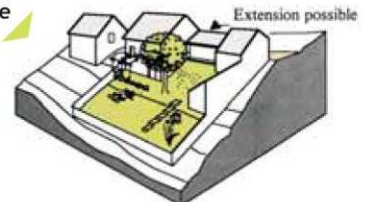
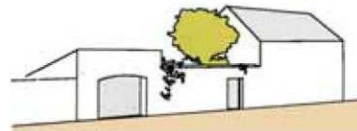
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



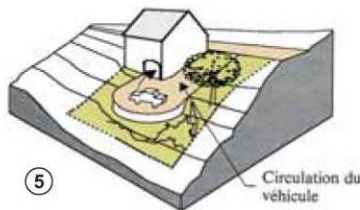
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



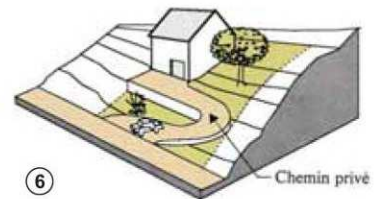
...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



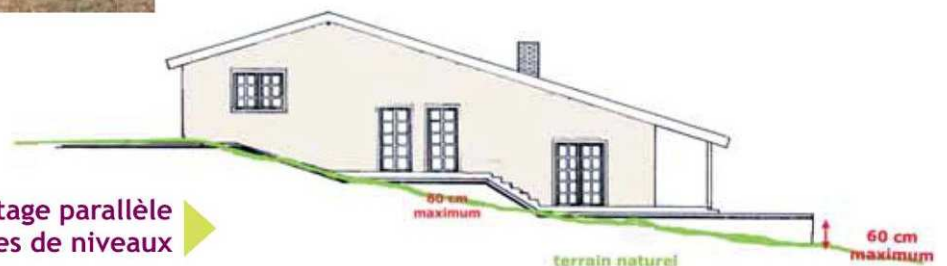
Exemples



Façage perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

Façage parallèle aux courbes de niveaux



2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

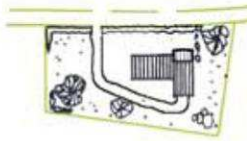
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

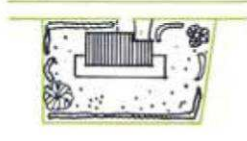
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules



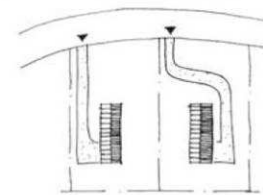
OUI

Car accès direct au garage



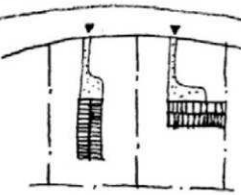
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI

l'accès au garage est direct.

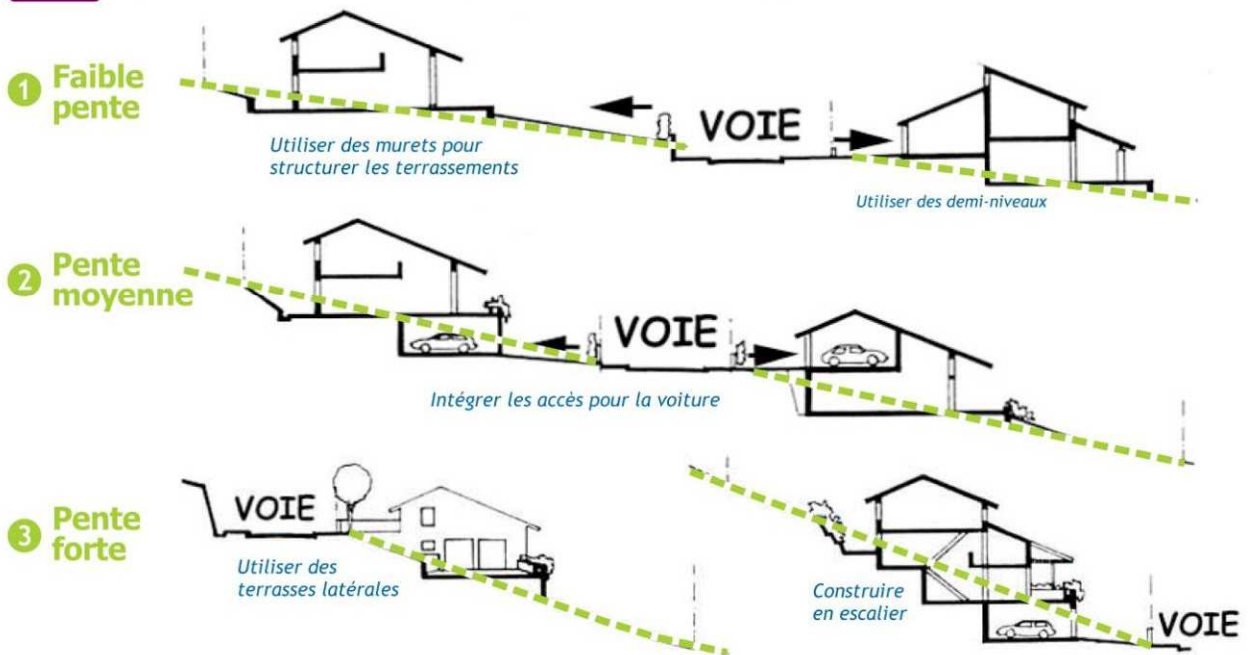


B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Image de références de bâti
s'inscrivant dans la pente



Eco lotissement à Chamboeuf 42

Prescriptions générales d'aménagement vis-à-vis des pentes

Certains types de travaux sont fortement déconseillés dans ces zones de pente supérieures à 20%, en particulier:

- l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur;
- les rejets d'eaux usées (EU), d'eaux pluviales (EP), d'eaux de drainage, d'eaux de vidange des piscines hors des réseaux collectifs et la mise en place d'un assainissement autonome se rejetant dans le milieu naturel ;
- le pompage dans les nappes.
- les terrassements (déblai ou remblai) sur des hauteurs de plus de 3 mètres en déblais et 2 mètres en remblais

Les nouveaux projet respecteront a minima les préconisations suivantes :

- les projets devront prendre en compte la présence éventuelle de zones de faiblesses propices à l'apparition de glissement et être adaptés en conséquence;
- les projets devront être fondés de manière à résister aux phénomènes de reptation des sols (ancrage au substratum rocheux).
- tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou, en cas d'absence de ces réseaux, dans un exutoire situé hors zones rouge, orange ou bleu foncée et qui possède les qualités d'absorption du volume d'eau rejeté (un terrain permettant une bonne infiltration des eaux ou un fossé capable d'accepter un débit supplémentaire, sans dégradation du milieu environnant)
- pour les canalisations des réseaux de fluides et de gaz ainsi que les cuves, leur étanchéité devra être totale à la fin des travaux et elles devront résister à des mouvements de terrains localisés.

Dispositions spécifiques aux travaux de terrassements

Les opérations de terrassement dans ces zones sont délicates et devront faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer le même état d'équilibre qu'avant travaux.

Les dispositions constructives suivantes devront être respectées a minima:

- redan d'ancrage dans le terrain naturel pour les talus en remblais,
- limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- limité les talus à une hauteur unitaire de 3 mètres en déblais et 2 mètres en remblais
- risbermes contre-pentées de 1,5m entre chaque talus éventuel,
- caniveau en tête de terrassement et exutoire dirigé en dehors de tout aménagement,
- pendant les phases travaux, des mesures de protection devront être mises en place pour conserver hors d'eau les affouillements et excavations.
- protection en phase travaux par bâchage des talus
- les talus en sols meubles devront être révégétalisé en phase définitive

Si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, il conviendra de prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique.

Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

La gestion de l'eau revêt une importance majeure pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une maîtrise des eaux pluviales, dont une rétention à la parcelle pour les nouvelles constructions :

- Un **volume de stockage d'un minimum de 150 m³ par hectare** imperméabilisé (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) pour les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m²;
- Un **débit de rejet limité à 5 litres/seconde par hectare** (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) ;
- Des mesures **de rétention des eaux de ruissellement** pour tout **permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m²** (reconstruction en zone déjà urbanisée ou nouveaux aménagements).

Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels...

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

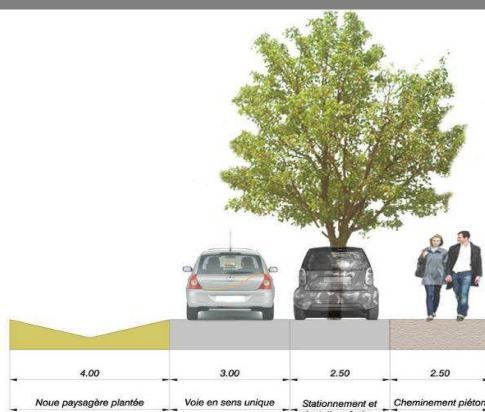
- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration le cas échéant. Les surfaces des espaces des cheminements autres qu'automobiles principaux, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.
- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

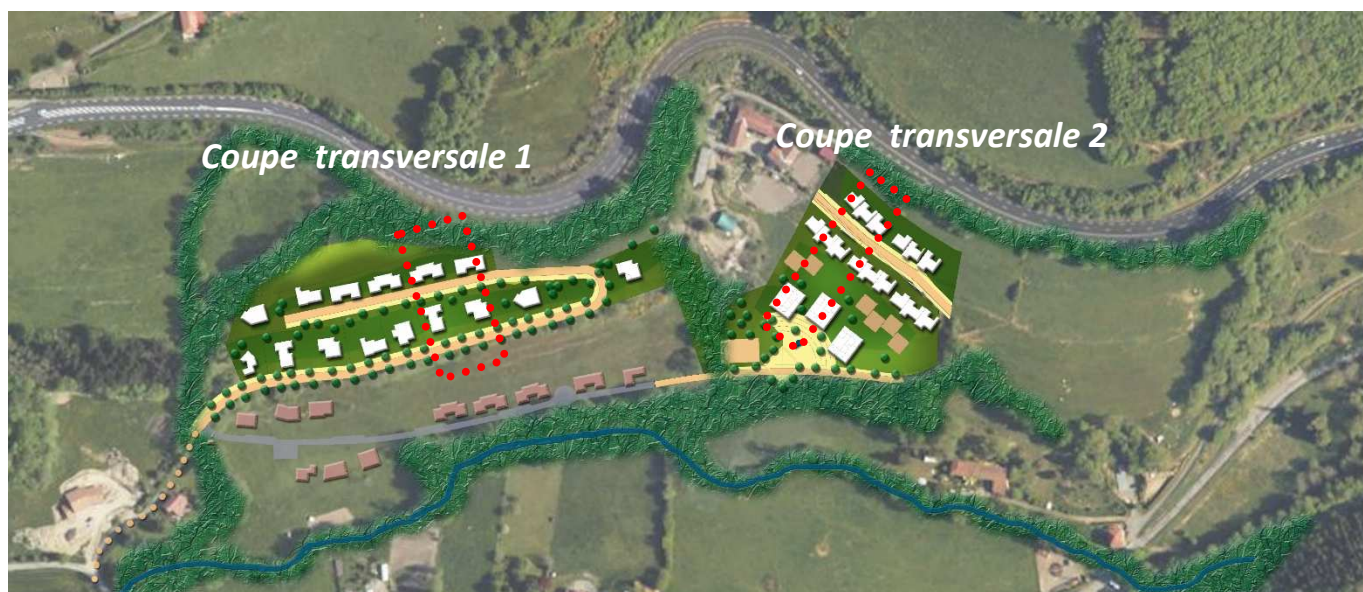
A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- **noue en bordure de voie,**
- **fossé en bordure de voie,**
- **noue ou fossé au cœur des espaces collectifs** centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.
- **la rétention à la parcelle**, les habitants devront être orientés vers une solution de gestion des eaux privée à la parcelle par un système de cuve de récupération et de puits d'infiltration.



Exemples de traitement des eaux pluviales sous forme de noue ou de surfaces

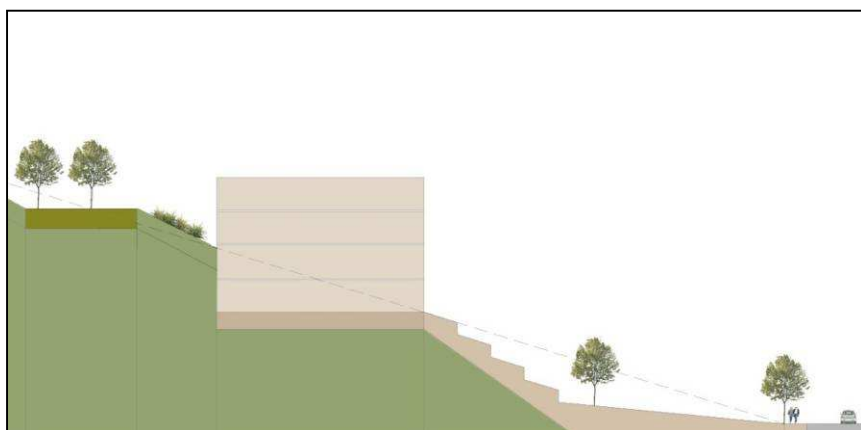




Coupe Transversale 1 du site de la Noirie Ouest, secteur 1AU Ouest

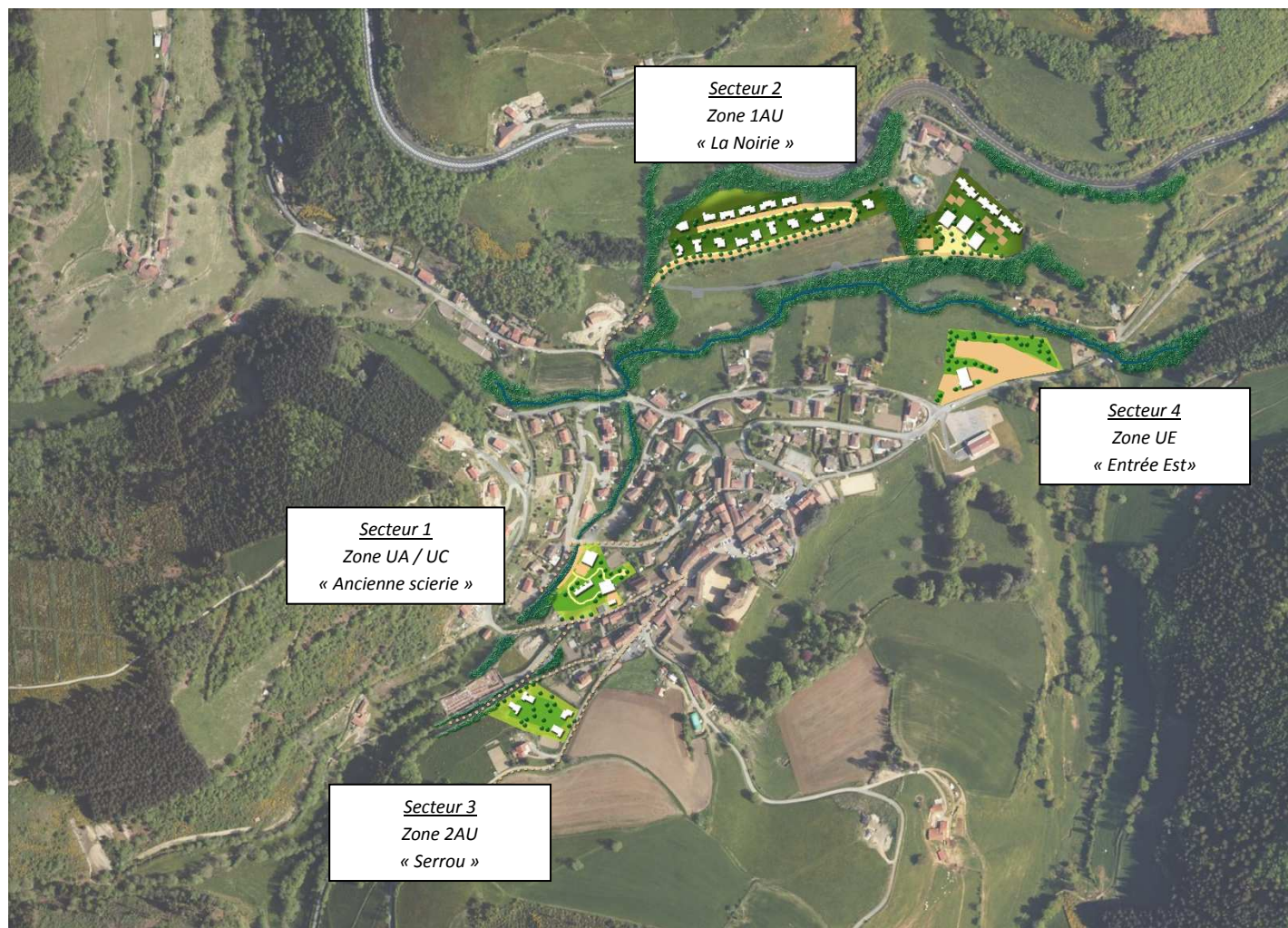


Coupe Transversale 2 de la Noirie Est, secteur 1AU Est



Les contraintes topographiques du site de la Noirie

IV. PRINCIPES PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE JOUX

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTEUR N°1

Secteur « cœur de village » (Zone UA/UC)

Localisation :

Ce secteur est composé d'une partie de la zone UA et UC immédiatement urbanisable, situé Rue Verchère dans le bourg

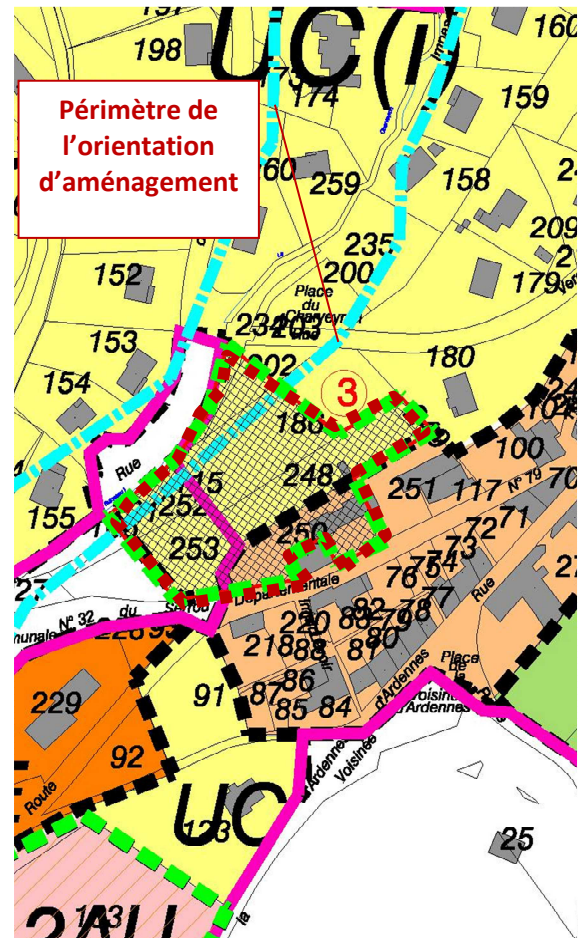
Superficie : une zone d'environ 5000 m².

Parcelles : 248, 249, 186 en partie, 202 en partie, 115, 252 en partie, 253 en partie et 166 en partie

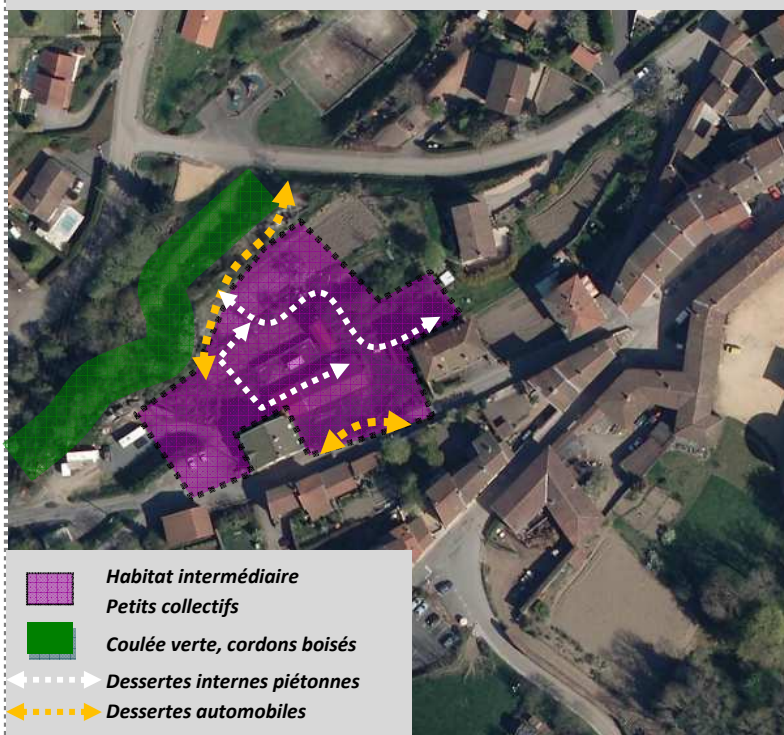
Principes d'aménagement :

- Le développement devra assurer un lien et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre le secteur pavillonnaire qui le borde et le cœur de village.
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle, à proximité des services, commerces et équipements.
- Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage qui favorisera la mitoyenneté (habitat intermédiaire ou jumelé)
- Recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximum des constructions fixée à 9 m en UA et 9 m en UC pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 10 logements/ha (cf.SCOT) et objectif de 20 logements conformément au PLH
- Réalisation d'un minimum de 5 logements locatifs sociaux au titre de la mixité sociale (article L.123-2b).
- Création d'une liaison viaire en sens unique ou alterné pour la desserte interne, avec alignement d'arbre.
- Système de noues paysagères le long des voies favorisant l'infiltration des eaux de pluies.

Zonage du PLU



ORGANISATION SCHÉMATIQUE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT INDICATIFS



Opération « ancienne scierie »

Descriptif et exposé des motifs

La requalification de l'ancienne scierie a été identifiée dans le PLH 2013/2019 comme un site stratégique justifiant l'intervention d'EPORA avec une capacité d'environ 20 logements. L'opportunité de rechercher une forte densité bâtie vise un quadruple objectif :

- **environnemental** : économie et valorisation de la ressource foncière, de réseaux, et d'énergies, intégration...
- **de déplacements** en favorisant les déplacements doux des courtes distances par la proximité immédiate de l'ensemble des services, commerces et équipements du cœur de village, créer de la porosité ou de la perméabilité piétonne pour rompre l'effet de corridor villageois,
- **social** : mixité sociale (logements en locatifs sociaux, accession libre ou sociale) et générationnelle, support de vie sociale dans le respect du PLH ;
- **urbain** : s'inscrire dans le respect et la continuité du village rue en offrant une rupture et une perspective transversale en favorisant une compacité bâtie et des espaces libres qualitatifs, dont la présence d'un jardin public et d'un square avec des jeux d'enfants.



Illustration indicative du parti d'aménagement

Principes d'aménagement et d'urbanisme à prendre en considération

Il s'agit bien de rechercher la **valorisation d'un cadre de vie villageois** agréable pour les futurs habitants, combinant qualité des espaces publics, intégration de la végétation, respect de l'intimité résidentielle et maintien de transitions entre espaces publics et privés, sans lesquels certains habitants pourraient être tentés d'aller habiter à l'extérieur du cœur de village en amplifiant le phénomène d'étalement urbain.

Les objectifs environnementaux, notamment bioclimatiques et d'utilisation passive ou active des énergies renouvelables pourront être mobilisées et impliquent de prévoir un dégagement suffisant entre les constructions et/ou aménagements pour favoriser l'ensoleillement, les vues, la protection aux vents.

L'intégration des contraintes du site, liées notamment à la topographie et à l'étroitesse du site, à sa desserte doivent cependant conduire à mettre en œuvre une urbanisation à la fois compacte et perméable aux flux piétons en intégrant espaces publics, collectifs et privés. C'est donc permettre de proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent en valorisation des formes et des ambiances architecturales et paysagères et jouant sur un étagement des constructions pour ménager des vues ou l'ensoleillement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTEUR N°2

Secteur « La Noirie » (Zone 1AU)

Localisation :

Ce secteur est composé d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation. Elle est située au Nord du bourg.

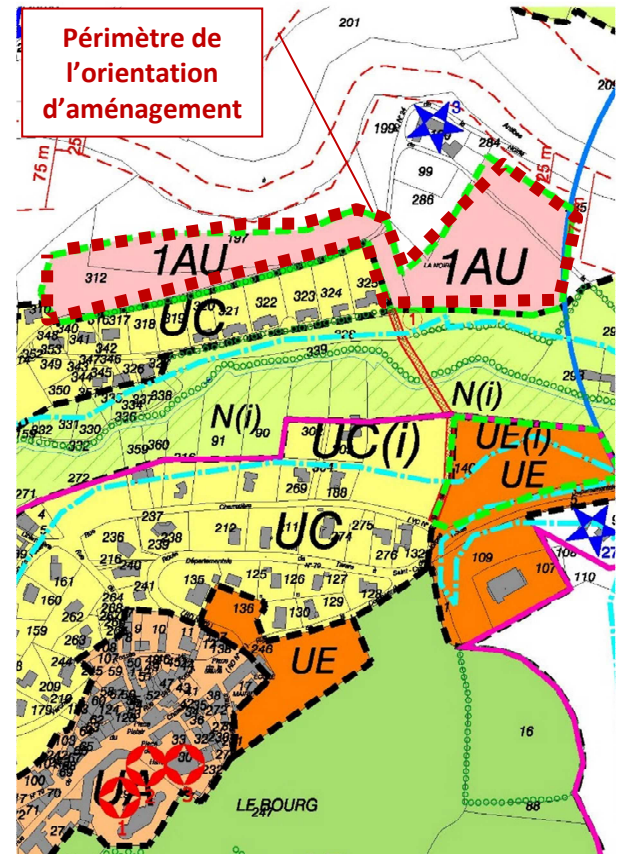
Superficie : une zone 1AU de 26 902 m².

Parcelles : 312 en partie, 197 en partie et 328 en partie

Principes d'aménagement :

- Le développement devra assurer un lien et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les secteurs pavillonnaires qui le bordent.
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle, à proximité des services, commerces et équipements.
- Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage qui favorisera la mitoyenneté (habitat intermédiaire ou jumelé) et les lots libres pour les maisons individuelles
- Recul maximale de 5m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximum des constructions fixée à 9 m pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 10 logements/ha
- Création d'une liaison viaire en sens unique ou alterné pour la desserte interne, avec alignement d'arbre.
- Système de noues paysagères le long des voies favorisant l'infiltration des eaux de pluies.

Zonage du PLU



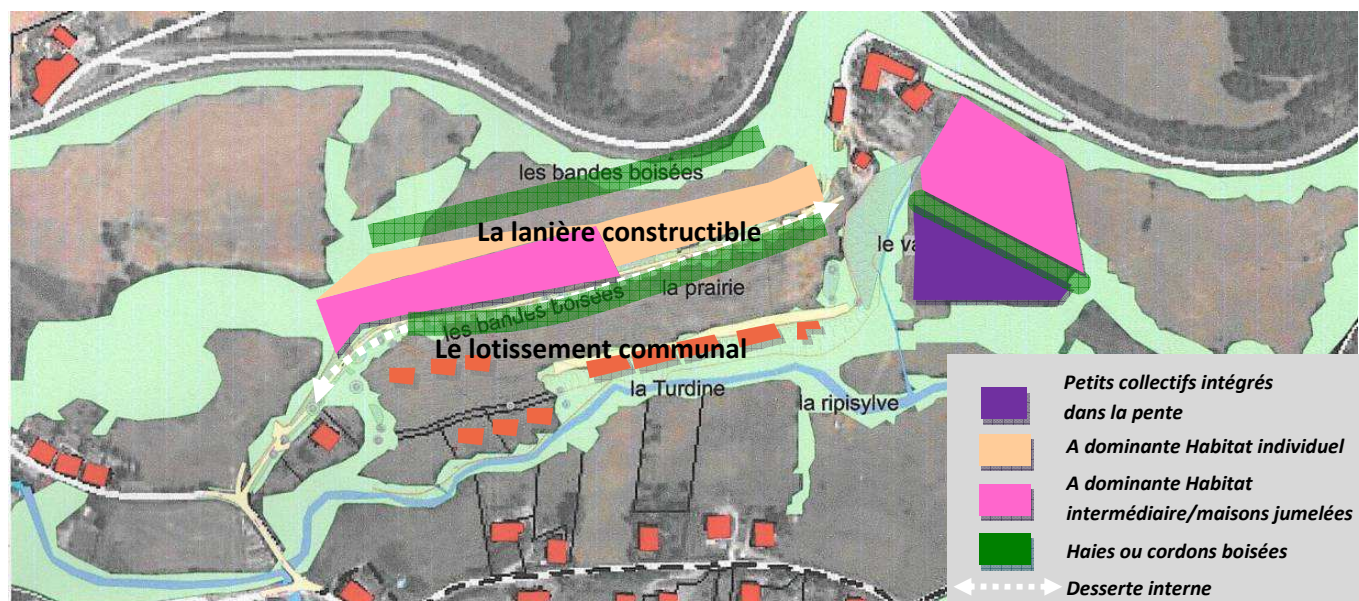
ORGANISATION SCHEMATIQUE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT INDICATIFS

- Petits collectifs intégrés dans la pente
- A dominante Habitat individuel
- A dominante Habitat intermédiaire/maisons jumelées
- Haies ou cordons boisés
- Desserte interne





Le lotissement communal en cours d'aménagement Juillet 2013



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTEUR N°3

Secteur « Serrou » (Zone 2AU)

Localisation :

Ce secteur est composé d'une zone 2AU non ouverte à l'urbanisation. Elle est située au Sud-ouest du bourg.

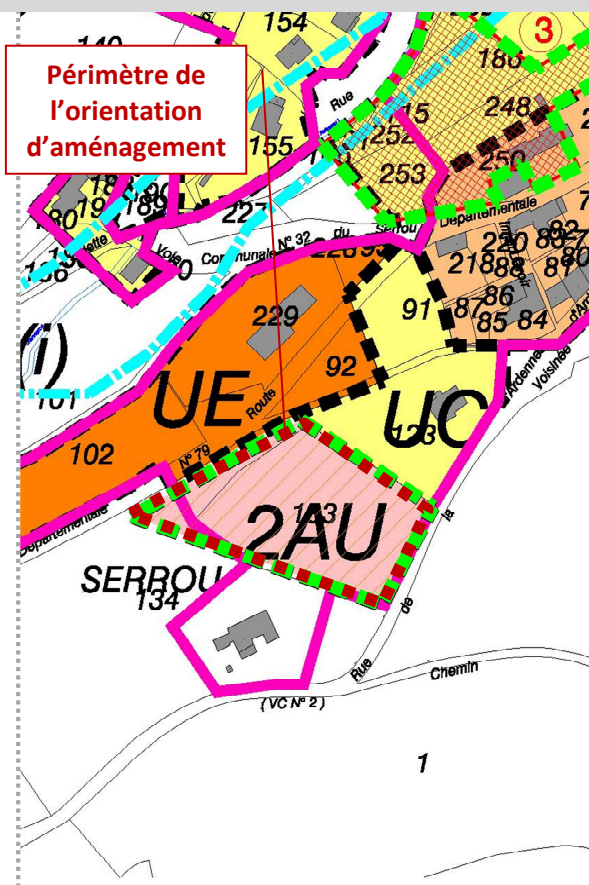
Superficie : une zone 2AU de 4460 m².

Parcelles : 133 et 134 en partie

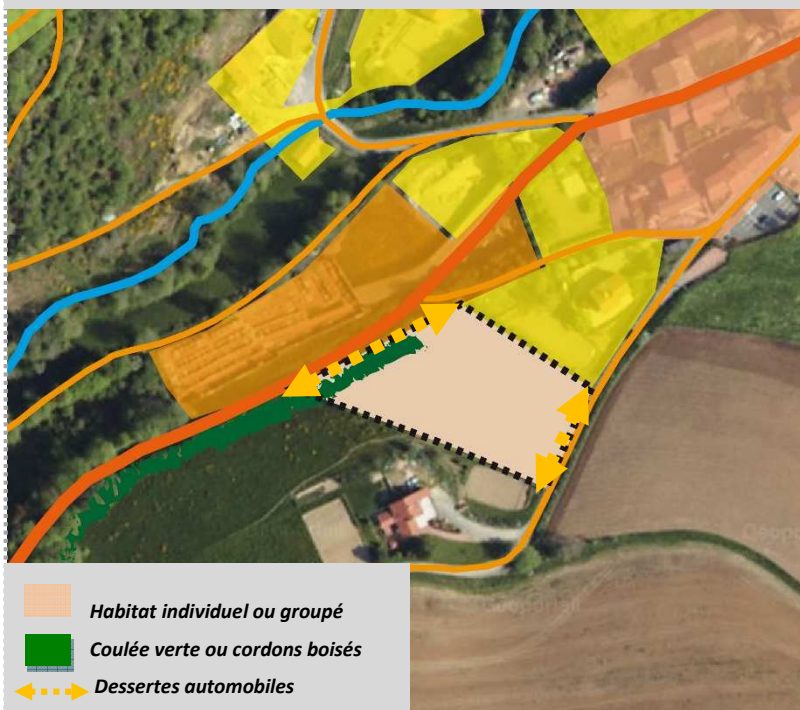
Principes d'aménagement :

- Le développement devra assurer un lien et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les secteurs pavillonnaires qui le bordent et l'accès au cœur de village.
- Aménagement d'un secteur à vocation résidentielle, à proximité des services, commerces et équipements.
- Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage qui favorisera la mitoyenneté (habitat intermédiaire ou jumelé) et les lots libres pour les maisons individuelles
- Recul maximale de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximum des constructions fixée à 9 m pour respecter la silhouette du village.
- Densité minimale de 10 logements/ha
- Création d'une liaison viaire en sens unique ou alterné pour la desserte interne, avec alignement d'arbre.
- Système de noues paysagères le long des voies favorisant l'infiltration des eaux de pluies.

Zonage du PLU



ORGANISATION SCHÉMATIQUE



PRINCIPES D'AMENAGEMENT INDICATIFS



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTEUR N°4

Secteur « Entrée Est » (Zone UE)

Localisation :

Ce secteur est composé d'une zone UE : zone mixte d'équipements et d'activités.

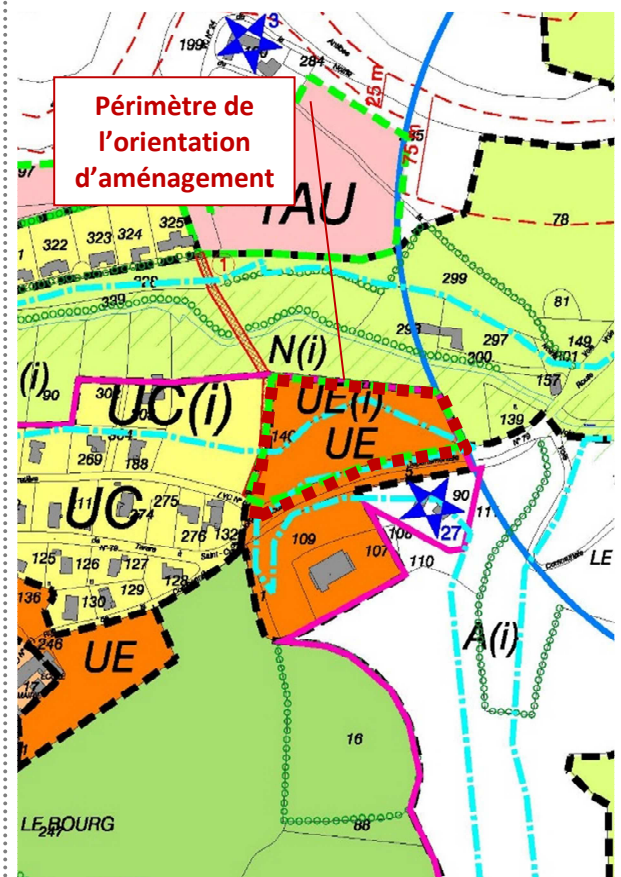
Superficie : une zone UE de 8949 m².

Parcelle : 140

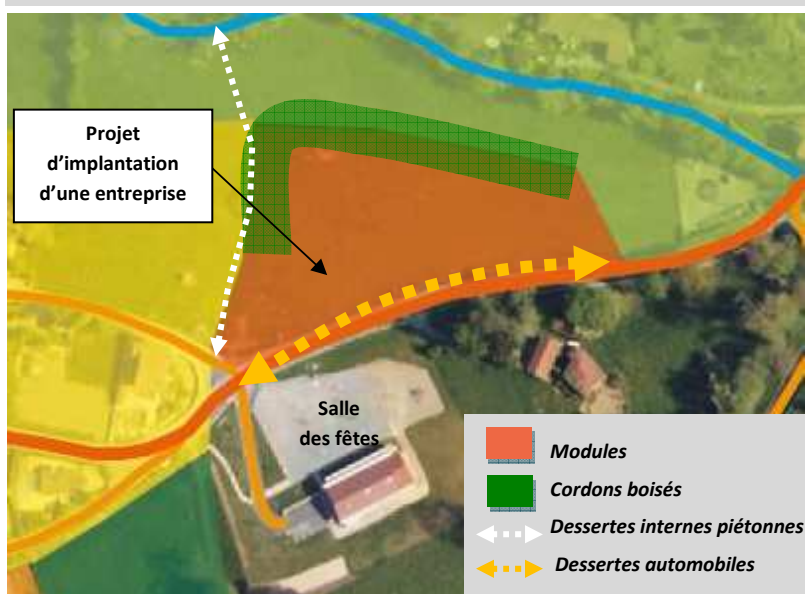
Principes d'aménagement :

- Le développement devra assurer un lien et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les différents secteurs.
- Aménagement d'un secteur à vocation économique (artisanat/service/petite production) et d'équipements.
- Selon les principes du développement durable, l'aménagement prévoira un découpage en modules de 300 à 500 m².
- Recul maximal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques en aménageant des espaces verts qualitatifs.
- Hauteur maximum des constructions fixée à 12 m pour respecter la silhouette du village.
- Création d'une liaison viaire en sens unique ou alterné pour la desserte interne, avec alignement d'arbre.
- Système de noues paysagères le long des voies favorisant l'infiltration des eaux de pluies.

Zonage du PLU



ORGANISATION SCHÉMATIQUE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT INDICATIFS



IV.1 La programmation dans le temps

Le développement démographique de la commune de JOUX va entraîner la création de nouveaux logements à l'horizon 2020/2025.

Depuis le 1 01 2010, après l'approbation du SCoT, des permis de construire de logements neufs ont été autorisés (39 jusqu'au 31 05 2014) et ont conduit à accroître la moyenne à 12 permis par an. Le solde de permis de construire autorisés doit en conséquence être réduit pour les 7 prochaines années prises en compte par le SCoT, soit une moyenne annuelle réduite à 5 permis/an.

Le PLH 2013/2019 approuvé en juillet 2013 a recensé un objectif de production de 8 à 9 logements/an et un volume pour 2013/2019 de 48 à 54 logements.

En cohérence avec le SCoT et le PLH, le PLU dans son volet habitat communal prévoit ainsi une programmation étalée dans le temps (hors « dents creuses des zones U) des zones AU de la façon suivante :

- à court terme (3 à 7 ans), les zones U et 1 AU, soit un potentiel prévisionnel indicatif de 40 logements,*
- à moyen terme (au-delà de 7 ans), la zone 2AU soit un potentiel prévisionnel indicatif de 6 logements supplémentaires.*

La commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où les zones restent bloquées par rétention foncière. En effet il est rappelé que la commune a une maîtrise foncière partielle des zones AU du PLU. La gestion de la programmation dans le temps ne peut être réalisée que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier et d'une gestion des opérateurs ou opérations privés.

A titre indicatif, les projections font état d'une capacité potentielle d'environ 50 logements à construire pour les secteurs soumis aux présentes orientations d'aménagement avec une densité globale minimale de 10 logements par hectare pour une surface totale de 3 ha.

Nota : *Cette hypothèse résulte du calcul des surfaces urbanisables (secteurs de zonage, surfaces brutes y compris voiries et espaces libres), des vocations et modes d'urbanisation retenus (habitat individuel, groupé, intermédiaire, collectif), de la capacité de construction de logements notamment pour respecter l'efficacité foncière prescrite par le SCOT.*