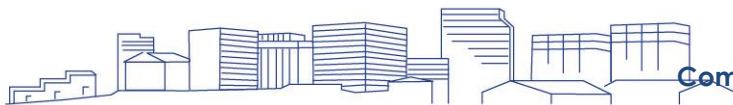




Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy-l'Argentière



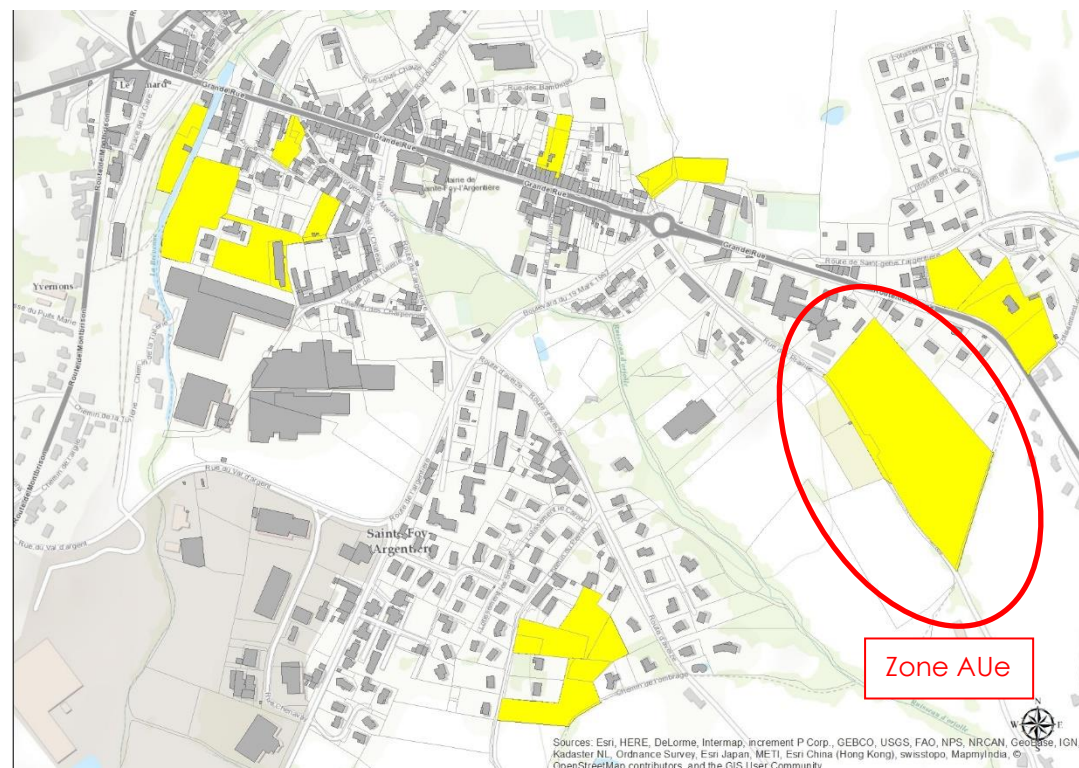


Sur la commune, les orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place au titre des articles L.151-6 et L.151-7.

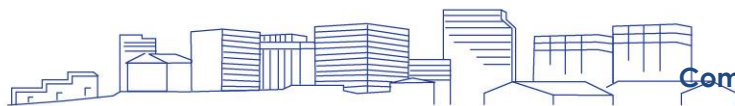
Deux types de zones AU sont mises en place :

- Les zones AUa à vocation principale d'habitat
- La zone AUE dédiée aux équipements d'intérêts collectifs.

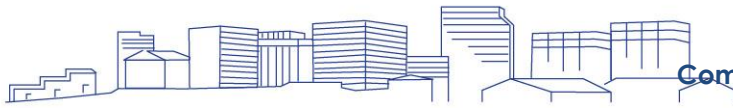
L'ensemble des zones disposent des équipements en capacité suffisante actuelle ou programmée pour le développement à venir. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation



Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (en jaune)



1	Les zones AUa à dominante d'habitat	4
	Les objectifs de densité	4
	La mixité sociale	4
	Qualité résidentielle	4
	La qualité paysagère	5
	La qualité environnementale	5
	La prévention des risques	6
	Les besoins en matière de stationnement	8
	Parcours pour les modes actifs ou doux	8
2	Le secteur AUe du Val d'Argent	13
2.1	Les objectifs de l'aménagement	13
2.2	Les principes d'aménagement	13
	Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires Cf. schéma de principe)	13
	Accessibilité	13
	Les hauteurs des constructions	13
	Gestion des eaux pluviales	13
	Les espaces collectifs	14
	Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)	15



1 Les zones AUa à dominante d'habitat

Les objectifs de densité

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière et les densités faibles sont proscrites.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre. Les densités sont indiquées sur les schémas

NB : Le nombre de logt/ha se calcule uniquement :

- Sur la surface du tènement concerné par la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, CU...).
- En dehors des secteurs de zones rouge du PPRM et du PPRI

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

- Les vis-à-vis entre les logements, devront être évités,
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

La mixité sociale

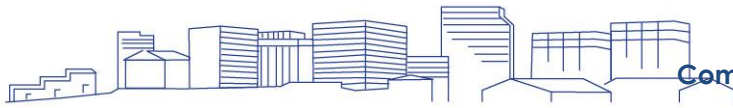
Au minimum 25% de logements sociaux sont imposés dans la production nouvelle de logements sur :

- Le secteur de renouvellement urbain (haut de la Grande Rue), (cf schéma intitulé « Grande rue-Chemin des écoliers ») ;
- L'ensemble des zones AUa des Garrats secteur des « Garrats » (cf la légende de l'orientation).

Qualité résidentielle

L'aménagement devra :

- Organiser des constructions qui favorisent l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs. Cette disposition s'applique également vis-à-vis des constructions existantes en périphérie de l'opération de construction.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façade Sud et fermées en façade Nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.



La qualité paysagère

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet, ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sol.

Les aires de stationnement, quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

Haies bocagères (Illustration)

Les haies bocagères libres



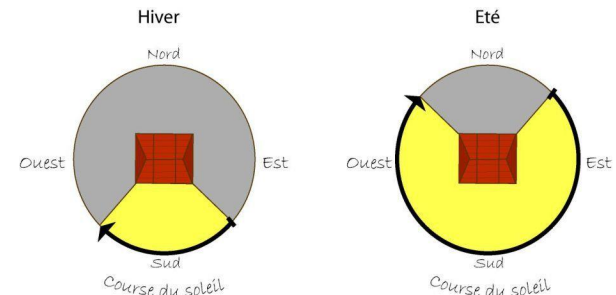
La qualité environnementale

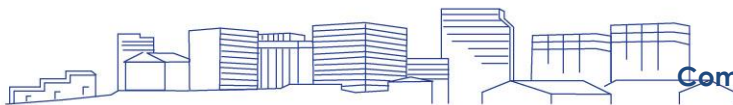
Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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.





La prévention des risques

Plusieurs sites de développement sont concernés par des risques d'inondation, géologiques ou miniers.

La construction devra être adaptée à la nature du terrain.

Il est rappelé que les zones rouges (PPRI, PPRM et risque géologique) sont inconstructibles

Le PPRI (risque d'inondation)

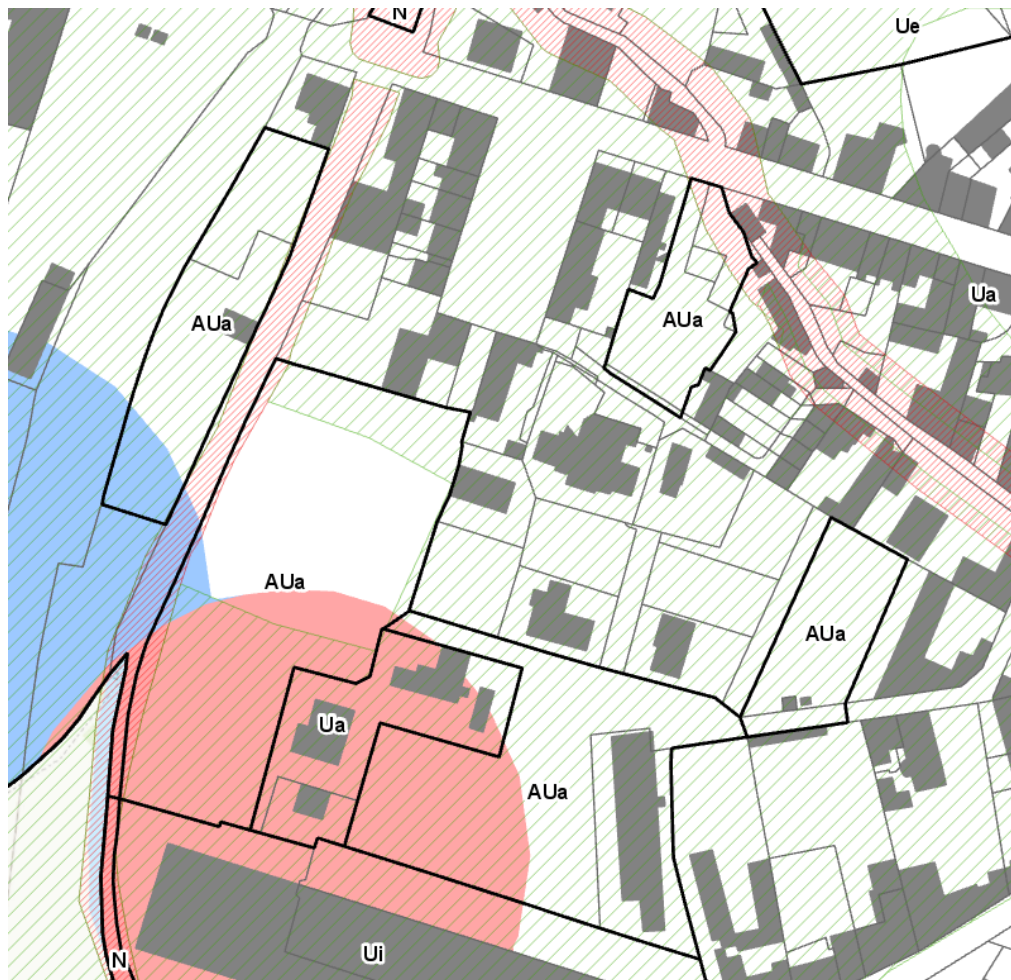
-  Zone rouge (inconstructible sauf exception)
-  Zone bleue (constructible sous condition)
-  Zone verte (constructible sous condition)

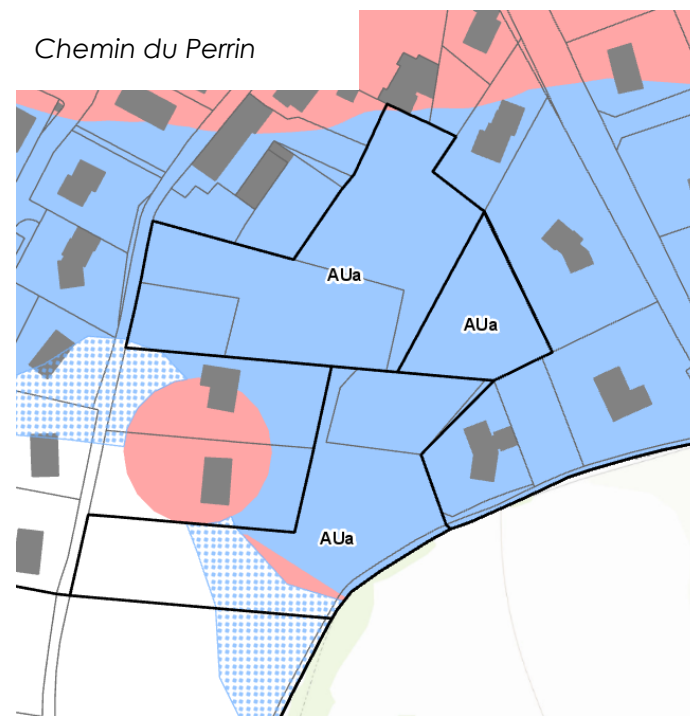
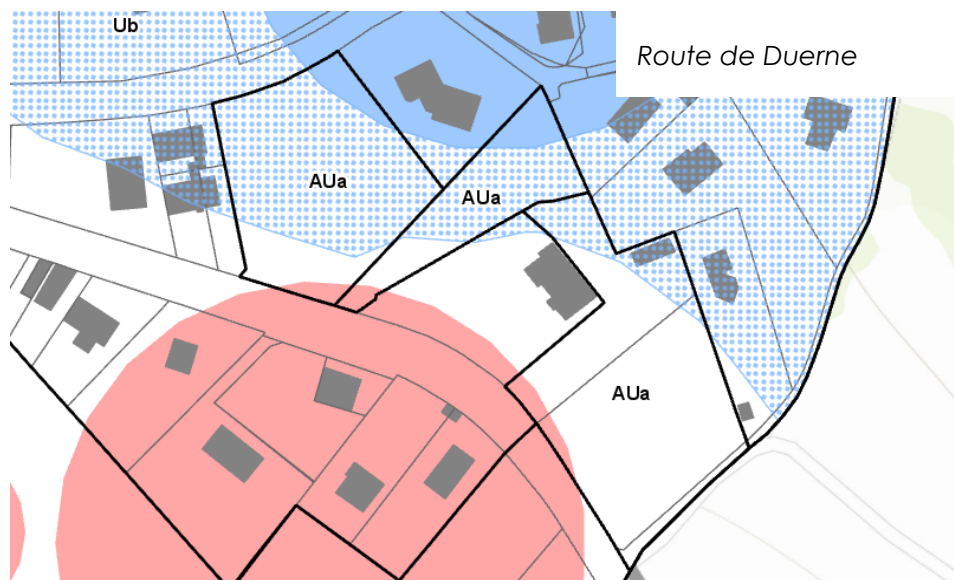
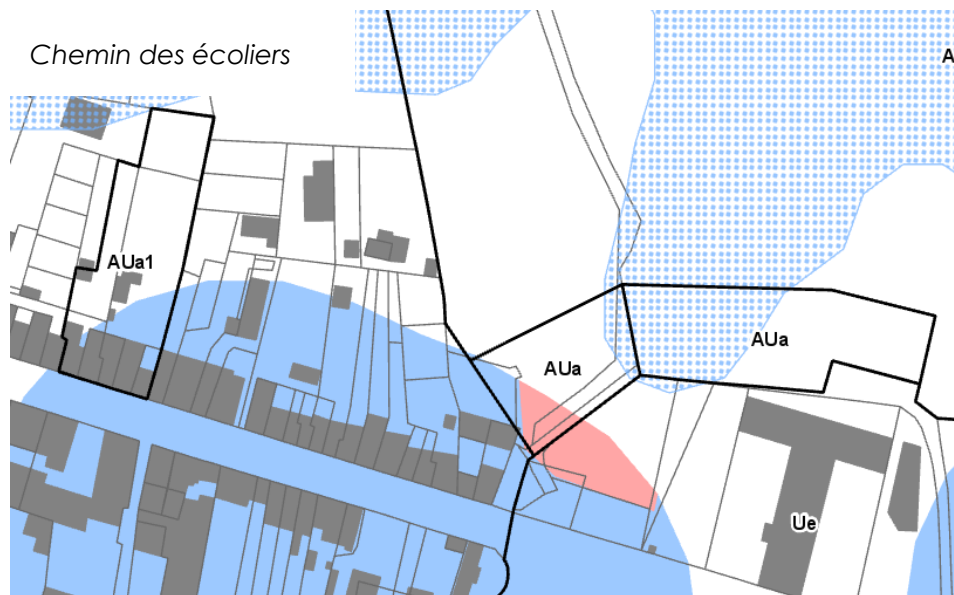
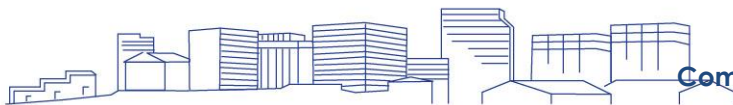
Le PPRM (risque minier)

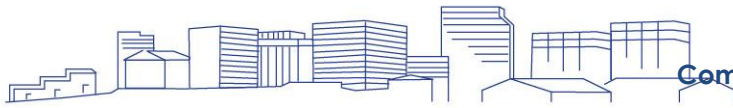
-  Zone rouge (inconstructible sauf exception)
-  Zone bleue (constructible sous condition)

Le risque géologique (étude communale)

-  Zone rouge (inconstructible sauf exception)
-  Zone bleue (constructible sous condition B1)
-  Zone bleue (constructible sous condition B2)







Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, pour les secteurs de couleur jaune sur les schémas ci-après (pages 9,10,11,12), il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 3 logements.

De plus, pour les secteurs de couleur jaune sur les schémas ci-après (pages 9,10,11,12) : les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

Parcours pour les modes actifs ou doux

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « modes doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...).

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

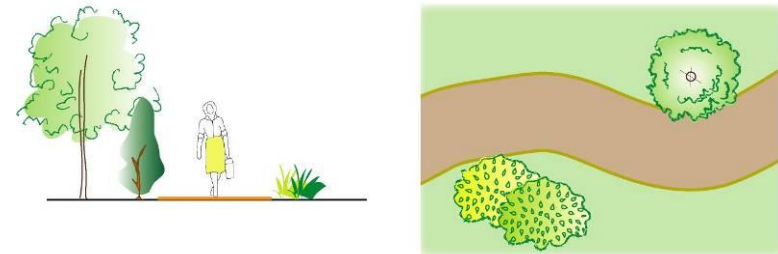
La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

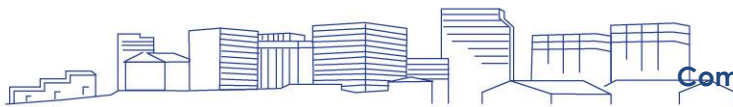


Illustration d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie

Chemin intégré dans un espace vert

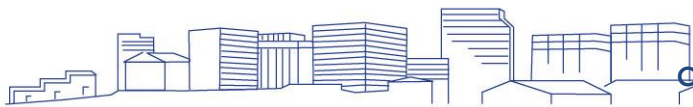


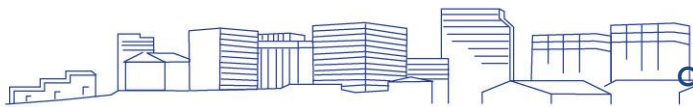
Exemple d'intégration des chemins dans un espace vert



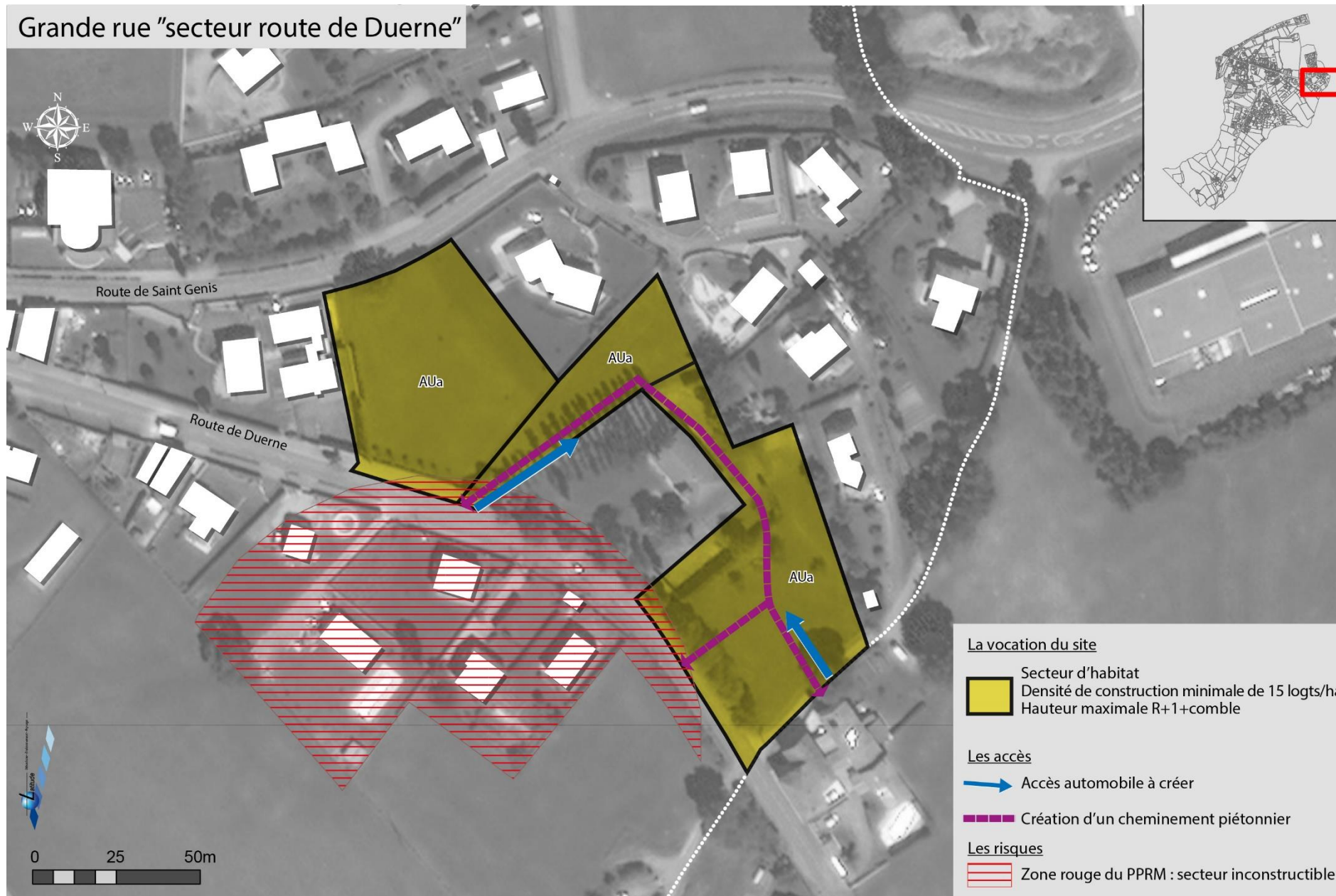
Grande rue - Chemin des écoliers

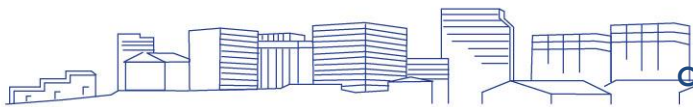


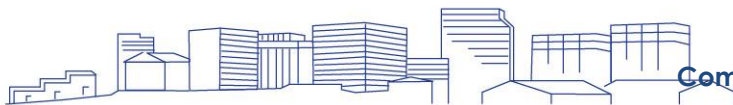




Grande rue "secteur route de Duerne"







2 Le secteur AUE du Val d'Argent

2.1 Les objectifs de l'aménagement

La zone AUE est entièrement soumise à une orientation d'aménagement et de programmation. Cette zone a vocation à accueillir plusieurs équipements d'intérêts collectifs (lycée, salle multi-activités...).

2.2 Les principes d'aménagement

Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires Cf. schéma de principe)

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

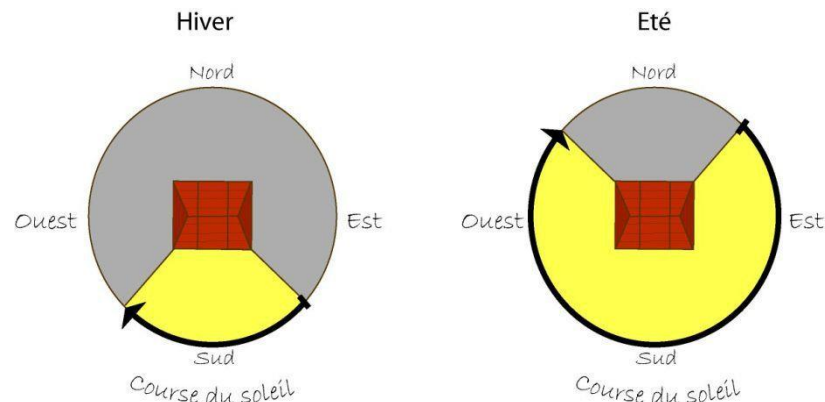
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

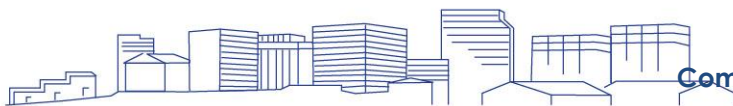
Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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.





Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Les espaces collectifs

Le site devra intégrer des espaces verts aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Recommandations :

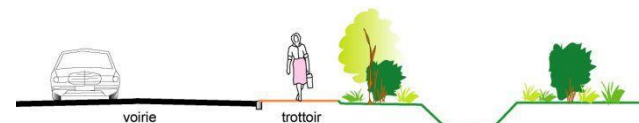
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

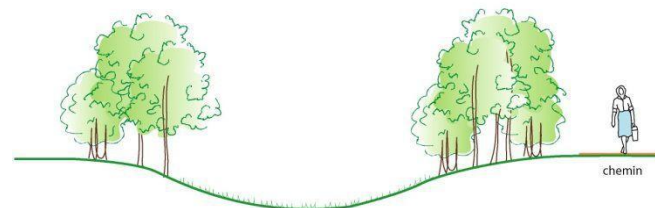
Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales



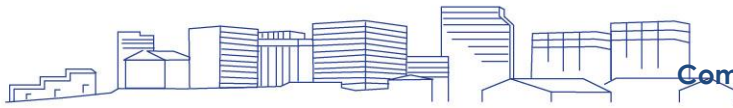
Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Noue dans un espace paysager



Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. Ces haies pourront être doublées d'un grillage ou d'un mur.
- Les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sol. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les haies bocagères libres



