

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil municipal
en date du :*

*Mme Le Maire,
Laurette CHENEVAL*

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE VILLE-EN-SALLAZ

SOMMAIRE

- 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU**
- 2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU**
- 3. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques**



1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

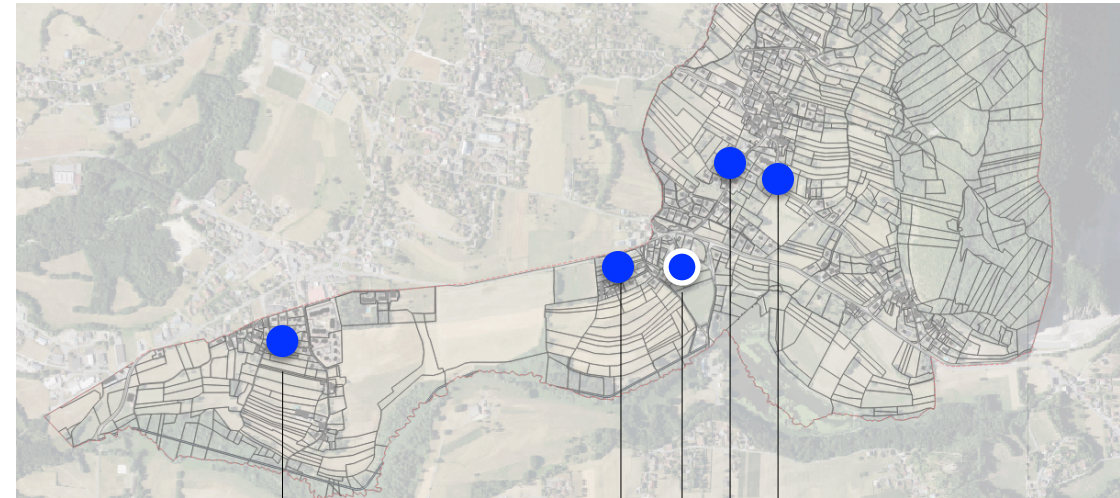
1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de **VILLE-EN-SALLAZ** a souhaité préciser des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Le projet communal se compose de 5 OAP sectorielles qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).



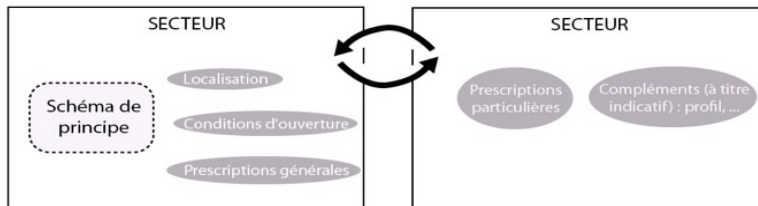
Les Tattes Nord

Entrée de ville

Chef-Lieu

Les Maillets

Route de la Croix



Principe de lecture des OAP

2. Phasage

Le PLU de Ville-en-Sallaz retient un phasage de son développement en lien notamment avec la gestion des équipements et infrastructures du territoire.

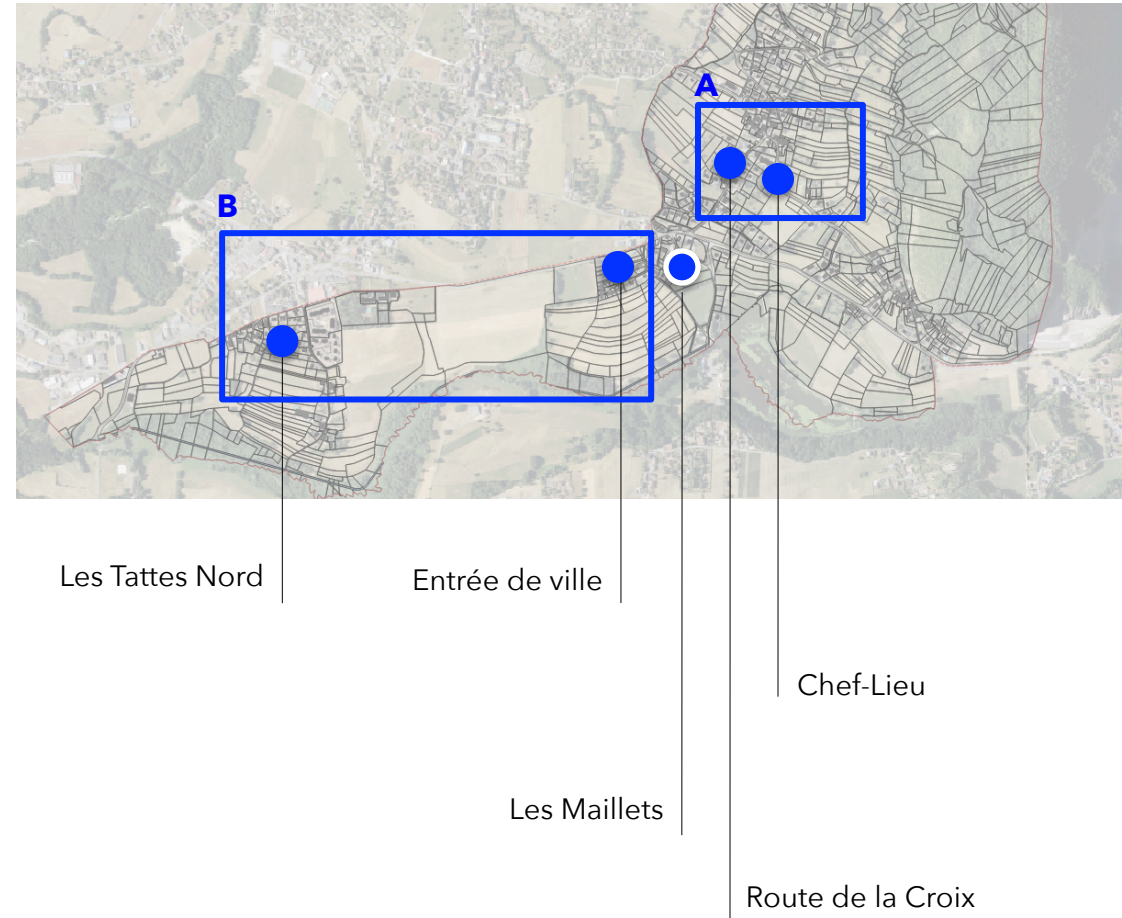
Deux groupes d'OAP sont définis : A et B. Ces deux groupes sont indépendants. L'OAP à vocation économique n'est pas concernée par ce phasage.

Dans le groupe A :

- **La tranche 1 de l'OAP Chef-lieu** est ouverte à l'urbanisation en priorité
- **3 ans après l'autorisation délivrée de la tranche 1 de l'OAP Chef-lieu** : la tranche 2 de l'OAP Chef-lieu **ou** l'OAP Route de la Croix peut ensuite s'ouvrir à l'urbanisation. Dans tous les cas, elles ne peuvent être autorisées simultanément.
- **3 ans après l'autorisation délivrée de la tranche 2 de l'OAP Chef-lieu ou l'OAP Route de la Croix le cas échéant** : le tènement restant peut s'urbaniser .

Dans le groupe B :

- **L'OAP Entrée de Ville** est ouverte à l'urbanisation en priorité
- **L'OAP des Tattes Nord** ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que 5 ans après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme de l'OAP Entrée de Ville.



An aerial photograph of a valley. In the foreground, there are dense green forests on a slope. The middle ground shows a valley floor with green fields, a small town with buildings, and a winding road. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The text is overlaid on the right side of the image.


2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU

Zone 1AUb_Entrée de Ville

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,6 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible au coup par coup en appliquant les principes d'organisation généraux de ladite zone.

Complémentaire, se référer au phasage général page 5 de ce présent document.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 28 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **47 logt/ha**


Avec 8 logements aidés

Zone 1AUb_Entrée de Ville

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS


||||||| **Desserte** assurée depuis le chemin de Fin de Grange, en un seul point.


— — — — — Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur utile de 1,50 m accompagnera la voie d'accès. Une seconde ouverte au public longera l'opération en limite Ouest.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

▶ Un seul accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Habitat intermédiaire de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+2+C (env. 24 logements)

 Habitat individuel, hauteur maximum R+1+C (env. 4 logements)

TRAITEMENT VÉGÉTAL & PAYSAGER



Les boisements existants à l'Ouest du tènement seront maintenus afin de préserver l'écran végétal naturel qui marque l'entrée de ville.



Des espaces majoritairement végétalisés seront aménagés aux abords des constructions afin d'offrir aux habitants des lieux jardinés de pleine terre, répondant aux attentes fonctionnelles, récréatives et environnementales garantes de la qualité du cadre de vie.




Une haie de type bocagère sera constituée en bordure de la RD 907. Elle présentera une strate arbustive et une strate arborée constituées d'essences locales adaptées dont le choix sera inspiré par les essences présentes dans l'environnement proche. La largeur d'emprise de la plantation ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Zone 1AUb_Route de la Croix

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,3 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Complémentaire, se référer au phasage général page 5 de ce présent document.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS


Environ 8 logements (+/-10%)


Pour une densité de l'ordre de **27 logt/ha**


Zone 1AUb_Route de la Croix

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS


 **Desserte** assurée depuis la route de la Croix, en un seul point, situé au Nord Est du tènement.

 Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur utile de 1,50 m accompagnera la voie d'accès. Une seconde ouverte au public longera l'opération en limite Sud.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

 Un seul accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Habitat intermédiaire de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C (env. 8 logements)

TRAITEMENT VÉGÉTAL & PAYSAGER



Les boisements existants seront valorisés et maintenus au maximum, afin de préserver des espaces de respiration et de garantir un cadre de vie qualitatif. Dans le cas d'un déplacement des plantations existantes, une reconstitution de sujet du même type (verger fruitier) sera exigée.



Des espaces majoritairement végétalisés seront aménagés aux abords des constructions afin d'offrir aux habitants des lieux jardinés de pleine terre, répondant aux attentes fonctionnelles, récréatives et environnementales garantes de la qualité du cadre de vie.





Un espace jardiné respectant l'OAP thématique D sera aménagé pour un dialogue paysager entre l'opération et la Route de la Croix.

Zone 1AUb_Tattes Nord

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (1,2 ha)
-  Tranches d'urbanisation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou possible en deux tranches d'aménagement avec l'ordre de priorité suivant : tranche 1 puis tranche 2.

Complémentairement, se référer au phasage général page 5 de ce présent document.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 28 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **23 logt/ha**


Avec 8 logements aidés


Zone 1Aub_Tattes Nord

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS


||||||| **Desserte** assurée depuis l'Impasse des Thermes, en un seul point.


— — — — — Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur utile de 1,50 m accompagnera la voie d'accès. Une seconde ouverte au public longera l'opération en limite Sud-Ouest.


 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.


 Un seul accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Habitat **collectif**
hauteur maximum R+2+C (Env. 14 logements)

 Habitat **intermédiaire** de type **collectif horizontal**,
hauteur maximum R+1+C (Env. 6 logements)

 Habitat **intermédiaire** de type **groupé ou en bande**
hauteur maximum R+1+C (Env. 7 logements)

 Habitat **individuel**, hauteur maximum R+1+C (Env. 1 logement)

TRAITEMENT VÉGÉTAL & PAYSAGER



Des plantations de type (verger fruitier) seront exigées en bordure des cheminements doux au Sud du tènement. Cette végétalisation respectera l'OAP thématique D afin d'instaurer un dialogue paysager entre les espaces agricoles et paysagers.



Des espaces majoritairement végétalisés seront aménagés aux abords des constructions afin d'offrir aux habitants des lieux jardinés de pleine terre, répondant aux attentes fonctionnelles, récréatives et environnementales garantes de la qualité du cadre de vie.





Une haie de type bocagère sera constituée en bordure de limites séparatives. Elle présentera une strate arbustive et une strate arborée constituées d'essences locales adaptées dont le choix sera inspiré par les essences présentes dans l'environnement proche. La largeur d'emprise de la plantation ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Zone 1AUb_Chef-lieu

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,9 ha)
-  Tranches d'urbanisation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 2 tranches fonctionnelles avec l'ordre de priorité suivant : 1 puis 2

Complémentairement, se référer au phasage général page 5 de ce présent document.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

ESTIMATIF LOGEMENTS


Environ 24 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **27 logt/ha**


Avec 6 logements aidés


Zone 1AUb_Chef-lieu

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS


 **Desserte** assurée en deux points : depuis l'impasse Catrioux au Sud et la D1918 au Nord. Les voies internes ne pourront pas être connectées l'une à l'autre.


 Une **continuité piétonne et cycles** d'une largeur utile de 1,50 m accompagnera la voie d'accès.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations. En outre, un parking sera aménagé et végétalisé au Nord de l'opération.

 Deux accès règlementés comme figurés sur le document graphique.


NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS


 Habitat **intermédiaire** de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C (Env. 20 logements)


 Habitat **individuel**, hauteur maximum R+1+C (Env. 4 logement)

 Locaux techniques publics et équipements publics/bureaux autorisés.

TRAITEMENT VÉGÉTAL & PAYSAGER

 **Des espaces majoritairement végétalisés** seront aménagés aux abords des constructions afin d'offrir aux habitants des lieux jardinés de pleine terre, répondant aux attentes fonctionnelles, récréatives et environnementales garantes de la qualité du cadre de vie.

 **Une haie de type bocagère** sera constituée en bordure de limites séparatives. Elle présentera une strate arbustive et une strate arborée constituées d'essences locales adaptées dont le choix sera inspiré par les essences présentes dans l'environnement proche. La largeur d'emprise de la plantation ne pourra être inférieure à 4 mètres.


 **Un espace ouvert au public** sera aménagé en cœur d'opération pour offrir aux habitants un lieu de convivialité d'ambiance villageoise ouvert sur l'espace agricole riverain à l'Est. Il permettra de réaliser la continuité des parcours piétons et cycles entre la Rue de la Croix et les abords du cimetière d'une part (axe Est/Ouest), et d'autre part entre la Route du Crêt et l'impasse Catrioux (axe Nord/Sud).

Zone 1AUXt_ Les Maillets

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (0,8 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUXT.


Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.


Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.


La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.


Zone 1AUXt_ Les Maillets

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS


 Une **continuité piétonne et cycles paysagère** d'une largeur de 1,50 m accompagnera la voie d'accès et longera la partie Est/Nord Est du tènement.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

 Une aire de stationnement publique sera aménagée pour répondre aux besoins identifiés.

 Un seul accès réglementé comme figuré sur le document graphique, à partir de l'impasse de la Scierie

NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

 Bâtiment de 250m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 11m au faîtage.

Il pourra abriter de la restauration, des bureaux et équipements accueillant du public.

TRAITEMENT VÉGÉTAL & PAYSAGER



Des haies de type bocagères seront constituées afin d'assurer une transition végétale avec le domaine agricole et le milieu naturel environnant. Elles présenteront une strate arbustive et une strate arborée constituées d'essences locales adaptées et dont le choix sera inspiré par les essences présentes dans l'environnement proche. Les caractéristiques du lieu liées à la proximité du ruisseau du Thy et du lac du Môle appellent une gestion singulière de l'eau. Celle-ci pourrait s'illustrer notamment dans la mise en place de fossés accompagnés de plantations répondant à des contraintes fonctionnelles telle que la gestion des eaux de pluie, mais aussi à un besoin d'organisation et de structuration de l'espace. **La haie boisée au Sud** du tènement sera maintenue en l'état.



Une prairie fraîche sera maintenue en partie Sud du tènement sur une largeur minimale de 30 mètres. Elle occupera toute la bordure Nord de **la haie existante**



Un espace ouvert et enherbé sera maintenu en partie Nord du tènement



Les surfaces devront rester perméables. Complémentairement, se référer à l'OAP thématique B.



Quelques arbres plantés en isolé pourront ponctuer l'espace assurant la mise en scène des lieux

Zone 1AUXt_ Les Maillets

NUANCIER

La couleur dans le projet

Enrichir la carte postale sans menacer l'identité paysagère

Afin de conférer unité, sensibilité et valeur ajoutée à des espaces urbains en mutation, la Couleur apparaît comme l'un des paramètres à considérer face à la nécessité de **relier** le "contenant", **le paysage urbain** et le "contenu", **l'espace public**, auquel il importe de donner lisibilité et attractivité. Élément constitutif de l'environnement, la couleur appliquée au cadre bâti participant de la transition entre l'architecture et le paysage, rural comme urbain, accompagne et favorise l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans un contexte existant. C'est tout l'enjeu du futur projet de Ville en Sallaz.

S'il s'agit de **maîtriser l'impact visuel** du bâtiment dans le paysage, **conférer une unité** à ce quartier en mutation, **créer du lien** entre les "époques architecturales" (construction contemporaine/ habitat traditionnel), tout en **aidant à l'insertion douce** du bâti au cœur d'un paysage naturel, l'apparence de la future construction est une préoccupation primordiale. Par extension, celle de sa coloration.

Dans l'ostentation ou la discrétion, en contraste ou en nuance, mais dans l'objectif essentiel d'une intégration optimale au site, dans le respect de ses spécificités et au regard des points de vue des usagers, la coloration d'un bâtiment s'appréhende de manière à la fois sensible et rationnelle, de l'échelle du grand paysage comme à celle du piéton. A travers l'application réfléchie de palettes de teintes adaptées parce qu'inspirées de l'existant, l'objectif est d'élaborer un plan de coloration accompagnant l'architecture et favorisant une ambiance agréable et adaptée au lieu.



Couleurs de l'existant
Collecte et classement des teintes de la "palette naturelle" (couleurs du paysage)

Palette aquatique Toitures Palette végétale

Entre les bleus du lac (à gauche) et les verts de la forêt et des prairies (à droite), la gamme des toitures rétablit l'équilibre par l'introduction de tonalités chaudes dans cette ambiance à dominante froide, et, de par la douceur des gris teintés, permet une transition réussie entre le naturel et le construit.

La prise en considération des données de l'ambiance naturelle et bâtie existante peut être le point de départ à la conception d'une coloration du futur projet respectueuse du paysage, valorisant l'architecture et adaptée à la fonction sociale du bâtiment

"La couleur est un puissant facteur (...) qui, au-delà de la beauté, par ses vibrations, lance l'architecture dans la poésie"A. Wogenscky collaborateur de Le Corbusier

Zone 1AUXt_ Les Maillets


NUANCIER

PRECONISATIONS DE COLORATION

ORIENTATIONS COULEUR SUR 3 NIVEAUX DE LECTURE

Les couleurs dominantes concernent les plus grandes surfaces (60%), les secondaires, les autres surfaces venant en accompagnement(30%) et marquant la structure, enfin, les couleurs toniques ou accent, vives, affirmées en contraste fort avec l'ambiance dominante pour souligner un élément, informer, attirer (porte d'entrée, bande de rive, ferronneries...)

- A l'échelle du paysage,
une couleur dominante proche des tons naturels alentour aide à l'intégration par mimétisme
- A l'échelle de la construction,
une couleur secondaire proche de la première mais plus soutenue permet de souligner et donner à lire la structure de l'architecture
- A l'échelle de l'usager,
une couleur tonique, contrastée, pour marquer l'entrée, attirer, informer, susciter des sensations positives



ECHELLE	FONCTION	COULEUR
Paysage (nuance)	intégrer la volumétrie	Dominante
Architecture .. (nuance)	donner à lire la structure	Secondaire
Le lieu	marquer l'activité sociale	Tonique (contraste)

ASPECT ET COULEURS DES FACADES

Les propositions architecturales doivent contribuer à une mise en valeur pertinente des quartiers dans lesquels les projets s'inscrivent.

Cette mise en valeur peut se justifier par la prise en compte soit d'une part, de références architecturales présentes sur le territoire, sans verser vers le façadisme ou le mimétisme, soit d'autre part, par une recherche visant à favoriser l'introduction d'une plus grande diversité architecturale cohérente avec son environnement.

Les constructions nouvelles doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public; de même la couleur, en rapport avec l'ambiance existante doit contribuer à la pérennisation d'une unité au sein du quartier.

L'aspect architectural tiendra compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées, dans la volonté de prolongement de "séquences d'architecture" homogènes afin que le bâtiment s'intègre au mieux à la culture, l'architecture, la forme urbaine et le paysage local.



An aerial photograph of a valley. In the foreground, there are dense green forests on a slope. The middle ground shows a valley floor with a mix of green fields, a small town or village, and a winding road. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The overall scene is bright and green.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

OAP THÉMATIQUE A / bâti patrimonial

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Implantation par rapport au terrain

L'implantation, le volume, la forme et les proportions des bâtiments doivent être déterminés en tenant compte du modelé du terrain existant, des formes bâties riveraines et de la qualité et la typologie des ambiances végétales environnantes. La notion d'économie de moyen, notamment en ce qui concerne les travaux de terrassement, doit être une préoccupation de tous les instants.

Les bâtiments, tant par leur typologie architecturale que par le traitement de leurs abords (accès automobiles et piétons, aire de service et de stationnement, surface jardinée, traitement des limites...) doivent s'adapter au terrain naturel, en recherchant la simplicité et le bon sens autrefois développé par nécessité dans les modèles de l'architecture vernaculaire locale.



2. Traitement des façades

Les encadrements en pierres s'ils existent, doivent être conservés pour les grandes ouvertures créées (transformation de porte de grange, d'étable)

Les volets roulants sont autorisés mais ils devront impérativement intégrer le volume du coffre dans l'épaisseur du mur sans apparaître en saillie sur la façade extérieure.

La réalisation d'escalier extérieurs, de balcons, de loggias ou coursives sont autorisés sur les longs pans (sous réserve du respect des autres règles s'appliquant) s'ils reprennent le vocabulaire traditionnel du volume (proportions, positions, matériaux).



OAP THÉMATIQUE A / bâti patrimonial

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

3. Traitement des toitures

Sens de faitage et pentes de toiture : à conserver.

Coyaux : peuvent être réduits, supprimés ou reconstitués si leurs proportions restent compatibles avec le volume existant.

Bassines, elles peuvent être autorisées sur une seule rangée si leur longueur n'excède pas 3m et que leur longueur cumulée sur un même pan ne dépasse pas un tiers de ce dernier .

Fenêtres de toit, elles sont autorisées si leur surface cumulée n'excède pas 30% du linéaire et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées, une composition ordonnancée sera demandée, elles peuvent être regroupées en verrière.

Jacobines ne peuvent être implantées que si elles sont déjà présentes sur le volume classé patrimonial, elles devront respecter leur volume et leur aspect, le nombre ne pourra excéder 4 par pan répartis uniformément.

Balcons et terrasses

Seules les terrasses hors-sol sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses sur terrain naturel ou sur terrain fini.

Les terrasses hors-sol ne peuvent pas excéder 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les matériaux de couverture

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec celui des **bâtiments voisins**.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect du cuivre, de l'inox plombé, du zinc patiné est autorisé en couverture. L'emploi de bacs acier est autorisé s'ils présentent un des aspects cités précédemment.

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.



OAP THÉMATIQUE A / bâti patrimonial

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire

La hauteur des clôtures pour les habitations est de 1,60 m maximum. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. En limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les clôtures peuvent être de trois types :

Type agricole : piquet bois + grillage souple ou fil de fer ou fil de fer barbelé ou perche de bois à l'horizontal

Type urbain 1 : piquet bois façonnés ou piquet acier + grillage souple ou treillis soudé métallique ou paline bois ajourées ou jointives

Type urbain 2 : sont constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à *claire-voie*^{*}, comportant ou non un mur bahut crépi ou enduit de 0,60 m maximum de hauteur.

**La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire-voie.*



De plus, les plantations mono végétales en limites de propriété (haies) sont interdites. Elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et caducs. (liste annexée au présent règlement).

OAP THÉMATIQUE B / SURFACES PERMÉABLES

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

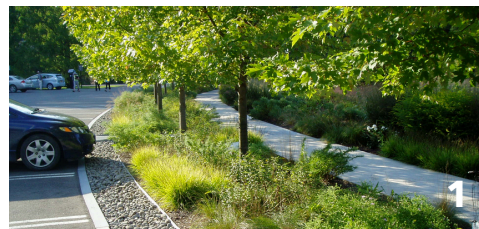
Sur la création des stationnements, limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des solutions permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Sur les stationnements existants, convertir les surfaces enrobées pour leur préférer des aménagements en faveur du respect de la biodiversité et permettant la porosité des sols.

Sur les constructions, (dalles en béton, façades, toitures...) développer des solutions écologiques visant à accroître le développement du végétal tout en favorisant une intégration optimale dans l'ambiance paysagère du lieu.

Les clôtures en limites de zone A ou N seront de type agricole de façon à offrir une relative homogénéité visuel avec les lieux environnants, tout en favorisant une perméabilité pour la faune et l'écoulement des eaux, ainsi qu'un entretien aisé et peu coûteux.

Sur les espaces publics, créer des noues plantées le cas échéant et favoriser l'infiltration des eaux de pluie par des espaces verts perméables aménagés.



1 <http://tcstormwater.org>

2 & 3 Atelier Fontaine

4 Ken Smith Landscape Architect

5 <http://www.espacepublicetpaysage.com/2018/08/02/blain-un-parking-vert-et-permeable/>

6 <http://trace-paysageamenagement.net/>

7 <http://www.a3-paysage.eu/projets-architecte-paysagiste-concepteur/amenagement-du-bourg-sainte-marie-15/>

8 <https://www.geo.fr/environnement/ecoquartier-les-bases-d-une-ville-durable-167615>

OAP THÉMATIQUE C / DENSIFICATION

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 1 : Gestion des accès voitures en agglomération

1. Le cas des divisions foncières

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu : soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division/ soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

2. Le cas des dents-creuses

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

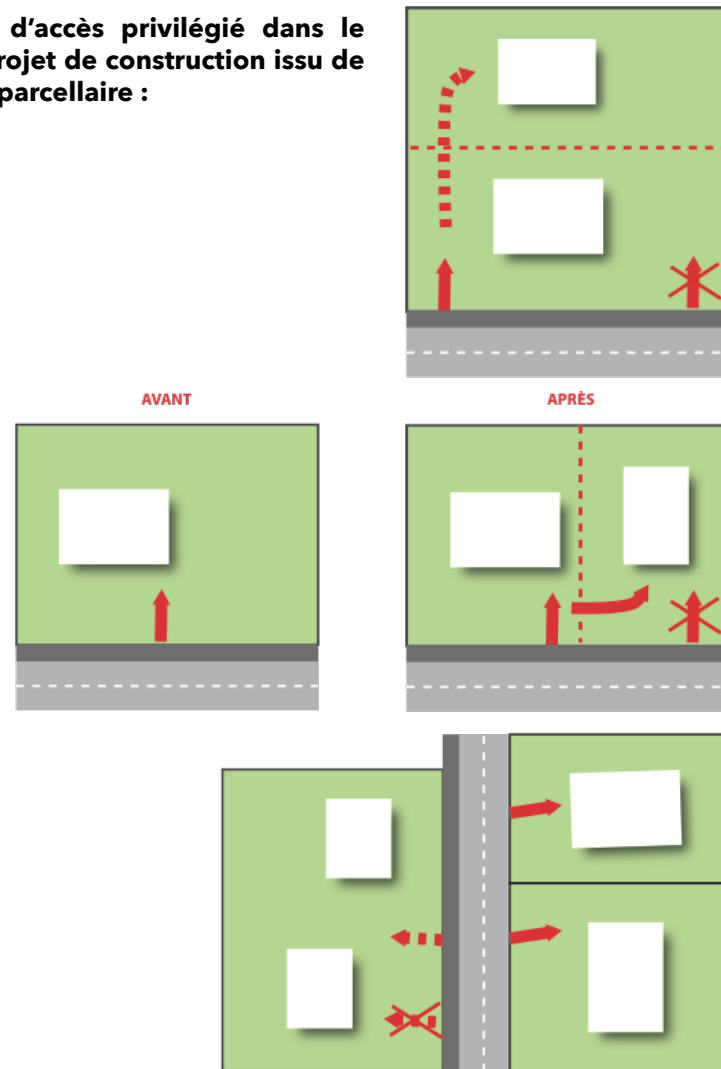
- Lorsque un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite : soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite, lorsque cela est possible / soit contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 15 m minimum d'un accès déjà existant dans les autres cas, sauf impossibilité technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de disposition spécifique prévue dans les OAP sectorielles, dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité.

La présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).

Excepté dans le cas où un nouvel accès permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès préalablement existant à ladite division

Principe d'accès privilégié dans le cas de projet de construction issu de division parcellaire :



OAP THÉMATIQUE C / DENSIFICATION

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : Traitement de l'interface entre l'habitat collectif R+1+comble/attique ou R+2+comble/attique et l'habitat individuel existant

1. Traitement des limites :

Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé en pied de chaque talus afin de récolter les eaux de ruissellement.

Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.

2. Prescriptions paysagères :

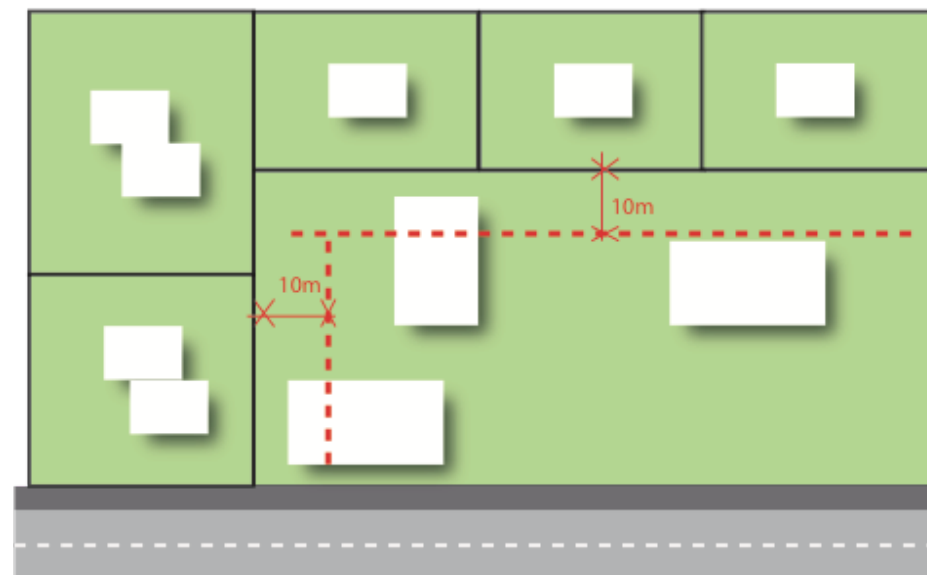
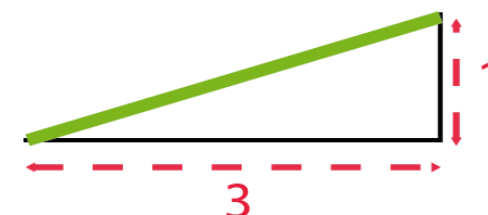
Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une plantation continue ou non d'essences végétales à caractère locale, constituée d'une strate arbustive et éventuellement d'une strate arborée si l'espace disponible le permet (Respect des règles fixées par le Code Civil pour les plantations en limite propriété). L'utilisation d'essence mellifère est encouragée.

3. Implantation des bâtiments collectifs :

L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-contre) : dans une bande de 10 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.

Nota : la présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).

Schéma explicatif



OAP THÉMATIQUE C / DENSIFICATION

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 3 : PALETTE VEGETALE POUR LES CLÔTURES

1. Les haies

Les haies monospécifiques et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives sont proscrites.

L'aménagement de haies vives en limites séparatives devra privilégier l'association d'espèces végétales locales. Une proportion maximale de 1/3 d'essences à feuillage persistant ou marcescent et 2/3 d'essences caduques est à rechercher.

Les plantations d'espèces perçues comme exotiques sont interdites afin de favoriser la constitution d'une structure végétale homogène notamment en limite de l'espace public, du domaine agricole et des lisières forestières.

La plantation d'arbustes et d'arbrisseau en limites séparatives devra privilégier l'association d'espèces végétales mellifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison.

La largeur de la surface plantée nécessaire à la constitution de la haie sera choisie en fonction notamment :

- de l'utilisation d'arbrisseau et/ou d'arbres qui conditionne la distance entre l'axe de plantation et la limite séparative,
- de l'espace disponible et de l'exposition qui conditionnent le rapport au voisinage, aux ombres portées et aux vues.

La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible, la haie sur deux rangs étant plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité...

2. Les clôtures végétalisées

Pour les petits jardins où il est difficile d'effectuer des plantations de haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

Nota : la présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).

RAPPEL :

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
- Une distance de 2m minimum de la limite séparative pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).

OAP THÉMATIQUE D/ Interfaces paysagères

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 1 : préserver les interfaces agricoles/urbains

Préserver et développer des espaces de transition entre l'espace urbain et les espaces ouverts classés en zone naturelle ou agricole en privilégiant le développement d'espaces jardinés, de jardins partagés, d'agriculture de proximité, d'aires de jeux, d'espaces de promenade, etc.

Ces principes valent également pour les zones d'équipement et d'activité où les bordures seront aménagées de sorte à offrir une transition vers les terres agricoles attenantes et/ou les bois et forêts (préférer les aménagements à caractère rural et limiter l'imperméabilisation des sols.

Planter les espaces de lisières avec un choix d'essences pluri-spécifiques et locales : reconstitution de vergers, de haies champêtres, de noues plantées, etc.

Veiller au maintien de certaines vues existantes qui participent à l'enrichissement du cadre de vie commun. Privilégier une implantation bâtie adaptée (rupture dans les linéaires bâtis, séquençage des architectures...) ainsi que la création de cheminements, de venelles, de trames végétales qui permettent le maintien de percées visuelles entre les bâtiments et au travers des jardins.

Privilégier des clôtures de type agricole et/ou végétalisées au contact des zones A ou N pour les quartiers d'habitat, d'équipement et d'activités.



OAP THÉMATIQUE D/ Interfaces paysagères

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : gérer les interfaces espaces public/privé au sein de l'urbanisation

Le végétal de pleine terre joue un rôle essentiel dans l'espace rural au sein du domaine bâti. Son potentiel structurant ainsi que la multiplicité de ses formes contribuent fortement à qualifier les lieux et à créer des ambiances paysagères et une qualité de cadre de vie valorisante.

La connections des surfaces végétales situées dans le tissu bâti et en périphérie est à privilégier. La constitution d'un maillage végétal contribuant à l'organisation et à la mise en scène de l'espace bâti est un objectif à poursuivre à moyen et long terme.

Les pignons donnant sur l'espace public et les pieds d'immeubles participeront à l'ambiance végétale du bourg et des hameaux à l'image des pratiques traditionnelles de jardinage aux abords des maisons (jardin potager, plantation de végétaux palissés sur les façades bien exposées des constructions...). La transition entre les espaces publics et privés devra privilégier une alternance des limites plantées visuellement ouvertes ou fermées, en particulier dans les zones UA/UB/UD. Cet objectif est destiné à reproduire le rapport de convivialité qui existe aujourd'hui au sein du tissu ancien entre la rue et l'espace privée adjacent. Ces principes s'appliquent également en cas de réalisation de voie nouvelle ouverte au public au sein des futurs projets.



OAP THÉMATIQUE E/ Continuité écologique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 1 : préserver les milieux aquatiques

1. Le caractère naturel des berges

Sur une largeur minimale de 5m à partir de la partie sommitale des berges : aucun aménagement et aucune construction ne sont autorisés, les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites, l'aménagement de cheminements cyclables et piétonniers est autorisé en respectant l'emprise naturelle du cours d'eau et en maintenant ou en reconstituant la structure végétale accompagnant la berge.

Concernant la gestion des boisements rivulaires des cours d'eau, seuls suivants sont autorisés les travaux :

- entrant dans le cadre de la gestion forestière
- nécessaires à la prévention des risques naturels
- de restauration hydromorphologique des cours d'eau

2. Les zones humides

Seuls sont autorisés les légers aménagements directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels : il s'agit d'équipements favorisant le cheminement dans la zone humide (caillebotis, panneaux d'information, plateformes d'observation, observatoires, bancs et garde-corps).

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.



Exemple d'aménagements pédagogiques liés à la découverte des zones humides

OAP THÉMATIQUE E/ Continuité écologique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : maintenir la dynamique écologique du territoire

1. Les corridors écologiques repérés au règlement graphique

Aucune construction n'est autorisée en dehors des ouvrages d'intérêt public et des ouvrages de franchissement pour la faune. Les ouvrages d'intérêt public autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.

Les travaux sylvicoles nécessaires à l'aménagement des ouvrages d'intérêt public ou à la gestion des cours d'eau sont autorisés sous réserve d'évaluer préalablement leurs effets sur la fonctionnalité des corridors écologiques et de proposer, le cas échéant, des mesures adaptées.

2. Les continuités écologiques repérées au règlement graphique

Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités agricoles devront maintenir leurs fonctionnalités, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers...) et les perméabilités des tènements concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès...).

Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.

Clôture perméable à la faune sauvage (de type agricole)

Clôture installée durablement et composée de à 3 à 5 rangées de fils maintenus par des poteaux. Les rangées de fils permettent à la faune de passer contrairement à des clôtures avec treillis. Afin de garantir la perméabilité de la clôture pour la faune sauvage, les fils barbelés sont proscrits. La hauteur entre le sol et le premier fil doit permettre à la petite faune de passer dessous (15 cm). La hauteur maximum préconisée est de 1,30m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir.



OAP THÉMATIQUE E/ Continuité écologique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : maintenir la dynamique écologique du territoire

3. Possibilités d'intervention sur les espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

De manière générale, le caractère boisé de ces espaces doit être conservé. Les modifications et suppressions d'éléments pour raisons sanitaires est autorisée. De plus :

- Dans une bande de 10m par rapport au bord des cours d'eau, aucune suppression d'éléments ne sera autorisée (sauf disposition prévue à l'action 1).
- Dans les autres espaces boisés, seules les suppressions d'éléments liées à la réalisation d'une piste forestière ou à des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sera autorisé.



OAP THÉMATIQUE F/ Vergers

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les vergers existants (repérés sur la carte ci-contre) **et les arbres fruitiers de plein vent** constituent un motif emblématique du paysage de la commune. L'entretien des vergers existants et leur renouvellement est à encourager.

Ces actions s'appliquent à la fois au sein de l'espace agricole ainsi qu'en périphérie et au sein du tissu bâti.

La forme de conduite des arbres fruitiers (basse tige, haute tige, espalier...) est à choisir en fonction de l'espace disponible et de l'usage des lieux.

