

Commune de Valréas



Table des matières

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles,5

1 Secteur les Estimeurs Ouest 6

L'organisation du site et les voies 6

Les implantations bâties7

Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.....7

Profils de voiries 9

2 Secteur les Estimeurs Sud.....11

L'organisation du site et les voies11

Les implantations bâties 12

Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques..... 12

Profils de voiries 14

3 Secteur St Michel..... 16

L'organisation du site et les voies 16

Les implantations bâties et l'occupation du site 17

Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques..... 17

Profils de voiries 19

4 Orientation d'aménagement thématique applicable à l'ensemble de la zone Uc..... 23

Les accès 23

Les voiries 24

La gestion des eaux pluviales 24

Implantations des constructions 24

L'aménagement des espaces communs et des espaces extérieurs privés24

Forme urbaine et densité 24

Le confort thermique..... 25

Le traitement des limites..... 25

5 Préconisations végétales26

6 Annexes Illustration des formes urbaines attendues et des types d'aménagement des voies, des modes doux... 33

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

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

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

Tous les schémas constituent des principes à mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité et non à la lettre.

La définition de l'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

Les critères cumulatifs suivants doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

- **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
- **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-contre, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
- **Maisons de ville (forme d'habitat intermédiaire)** : il s'agit de réinterpréter l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles (à R+1+C). Les volumes ne dépassant pas le RDC seront réservés aux espaces arrière par rapport à la voie. Ainsi les maisons accolées par leurs garages en RDC sur rue ne sont pas considérées comme faisant partie de cette forme urbaine, elles font partie de la dernière catégorie « habitat individuel. »
- **L'habitat individuel** : il pourra être accolé ou non.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées en fin de document afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

Le PLU de Valréas met en place des orientations d'aménagement et de programmation graphiques sur les secteurs suivants :

- Secteur Estimateurs Ouest (dominante habitat)
- Secteur Estimateurs Sud (dominante habitat)
- Secteur St Michel (multifonctionnel)

Concernant les typologies d'habitat et les densités attendues :

Les OAP proposent différentes typologies d'habitat : collectif, individuel (groupé ou non) et habitat intermédiaire (Cf chapitre précédent). Pour chaque typologie d'habitat une densité est attendue :

- Habitat collectif : au moins 50 logts/ha
- Habitat intermédiaire : densité de l'ordre de 25 à 45 logts/ha
- Habitat individuel groupé et non groupé : densité de l'ordre de 12 à 18 logts/ha

De plus il met en place une orientation d'aménagement thématique sur l'ensemble de la zone Uc. Cette orientation est établie en vue d'organiser la densification foncière des quartiers bâtis dans un équilibre avec la qualité urbaine et paysagère.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles,

Secteur	Échéancier	Équipement de la zone
Secteur Estimateurs Ouest (dominante habitat)	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU selon les dispositions du règlement	Existant au droit du site
Secteur Estimateurs Sud (dominante habitat)	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU selon les dispositions du règlement	Existant au droit du site
Secteur St Michel (multifonctionnel)	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU selon les dispositions du règlement	Existant au droit du site

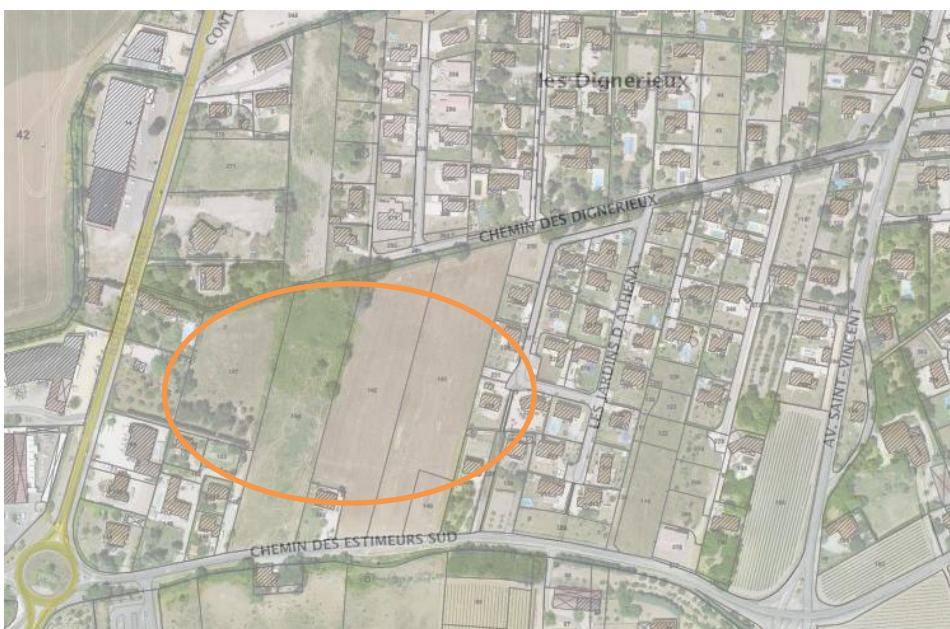
À titre d'information :

Tous les secteurs sont desservis au droit des zones AU, par des réseaux en capacité suffisante (eau, assainissement, réseau électrique). Ces zones ne peuvent donc être fermées à l'urbanisation.

1 Secteur Estimateurs Ouest

Le site est situé dans la zone urbanisée au sud du centre historique entre le chemin des estimateurs et la route d'Orange. Il est cerné par des espaces à dominante pavillonnaire au Nord et à l'Est, et par un tissu mixte à dominante d'activités à l'ouest route d'Orange. La partie Nord est bordée par un fossé.

Le site est concerné au Nord et au Sud par la zone rouge du PPRI.



Les principes d'aménagement indiqués sur le schéma suivant doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

Les principaux principes à mettre en œuvre sont les suivants :

L'organisation du site et les voies

Une desserte interne structurante du site devra être aménagée de façon à relier la route d'Orange et le chemin des Estimateurs et irriguer l'ensemble du site. Ce maillage doit permettre la continuité des circulations et éviter une urbanisation en impasse. Aucun accès direct des parcelles sur le chemin des Estimateurs ou sur la route d'Orange n'est autorisé.

Ces axes seront aussi les supports d'un parcours en modes doux.

Les profils de ces voies intégreront obligatoirement :

- Un parcours piétonnier d'au moins 1.50m dégagé de tout obstacle, de chaque côté de la voie pour les voies principales.
- Un parcours piétonnier d'au moins 1.50m dégagé de tout obstacle, sur au moins un côté de la voie pour les voies secondaires qui pourraient être aménagées.

Dans les deux cas, les voies seront accompagnées de plantations (arbres d'alignements, ou bandes végétalisées de couvre-sols et bosquets...).

Des typologies de profils de voiries à mettre en œuvre sont proposés dans les chapitres suivants

La largeur de chaussée ne pourra pas être inférieure à 5.50 m pour les voies principales.

Des modes doux seront aussi aménagés pour permettre l'accès aux espaces de loisirs à aménager en bordure du fossé.

Les implantations bâties

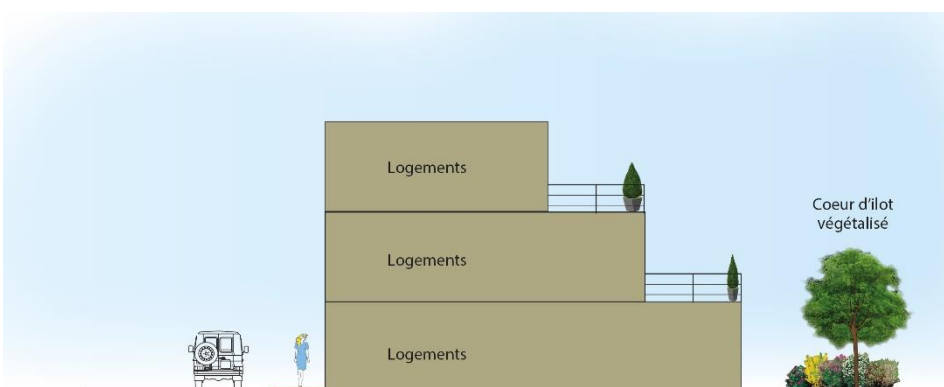
La forme urbaine attendue est à dominante d'habitat individualisé et d'habitat intermédiaire. L'habitat intermédiaire, devra mettre en place des transitions bâties (gradations de volumétries et de hauteurs) quand il jouxte des tènements d'habitat individuel.

Les constructions seront orientées de façon à favoriser une exposition au sud des logements. Aussi les implantations devront éviter les ombres portées des constructions sur les logements (en particulier sur les RDC).

Les hauteurs sont limitées à R+2.

Les balcons, terrasses, espaces privatifs extérieurs seront en majorité orientés au Sud de façon à privilégier les expositions solaires (éclairage naturel des logements, énergie solaire) ou sur les cœurs d'îlot végétalisés.

Illustration :



Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

On notera que ce secteur d'OAP n'est pas concerné par la présence de corridors écologiques, de zones humides, haies et boisements structurants, habitat d'intérêt écologique, ou arbres remarquables. Tous ces éléments présents sur la commune sont situés hors secteurs de développement et sont identifiés par des zonages naturels, et des protections réglementaires au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23). Ainsi le PLU a évité d'impacter les éléments d'intérêt écologique.

Aussi les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques vont surtout concerner des aménagements permettant de favoriser la biodiversité ordinaire.

Dans cet objectif les aménagements mettront en œuvre les préconisations suivantes.

Les cœurs d'îlots à aménager et à végétaliser et les espaces communs

Les opérations de construction et d'aménagement devront réserver des cœurs d'îlot végétalisés. Ces espaces ne doivent pas constituer des délaissés, ils devront être aménagés. Les usages de ces espaces seront :

- Des jardins d'agrément privatifs des logements de pied d'immeuble pour l'habitat intermédiaire ;
- Des espaces plantés collectifs résidentiels (aires de jeux pour enfants, jardins collectifs etc.) ;
- Ou encore des espaces publics (square par exemple).

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.

Les espèces végétales devront intégrer la palette végétale proposée en fin du présent document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones Nord et Sud du site intégrées à la zone rouge du PPRI, seront dédiées à des espaces collectifs végétalisés dans un aménagement paysagé et sans clôtures. Ils pourront être supports d'usage : jardins, aires de jeux, promenades, parcours de modes doux.

La gestion des eaux pluviales

Toute nouvelle construction contribue à imperméabiliser les sols et amplifier les phénomènes de ruissellement torrentiel. Une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets. Il s'agit principalement :

- de retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- de favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés soit à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, soit à l'échelle de la parcelle par des puits d'infiltration (sauf en présence de rocher ou de nappe peu profonde) ou des tranchées drainantes. Les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Enfin, l'imperméabilisation des sols sera limitée avec le maintien en pleine terre végétalisée d'au moins 40% de la surface du tènement de l'opération.

Le confort thermique

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.

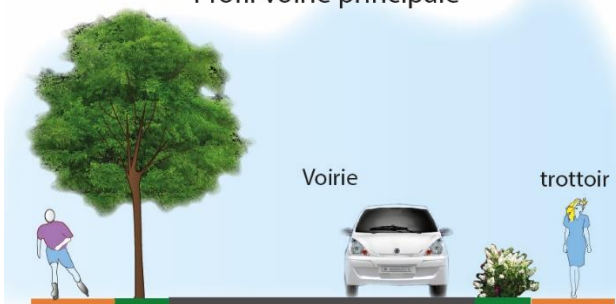
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Profils de voiries

Voies principales

Profil voirie principale



Profil voirie principale



Voies secondaires

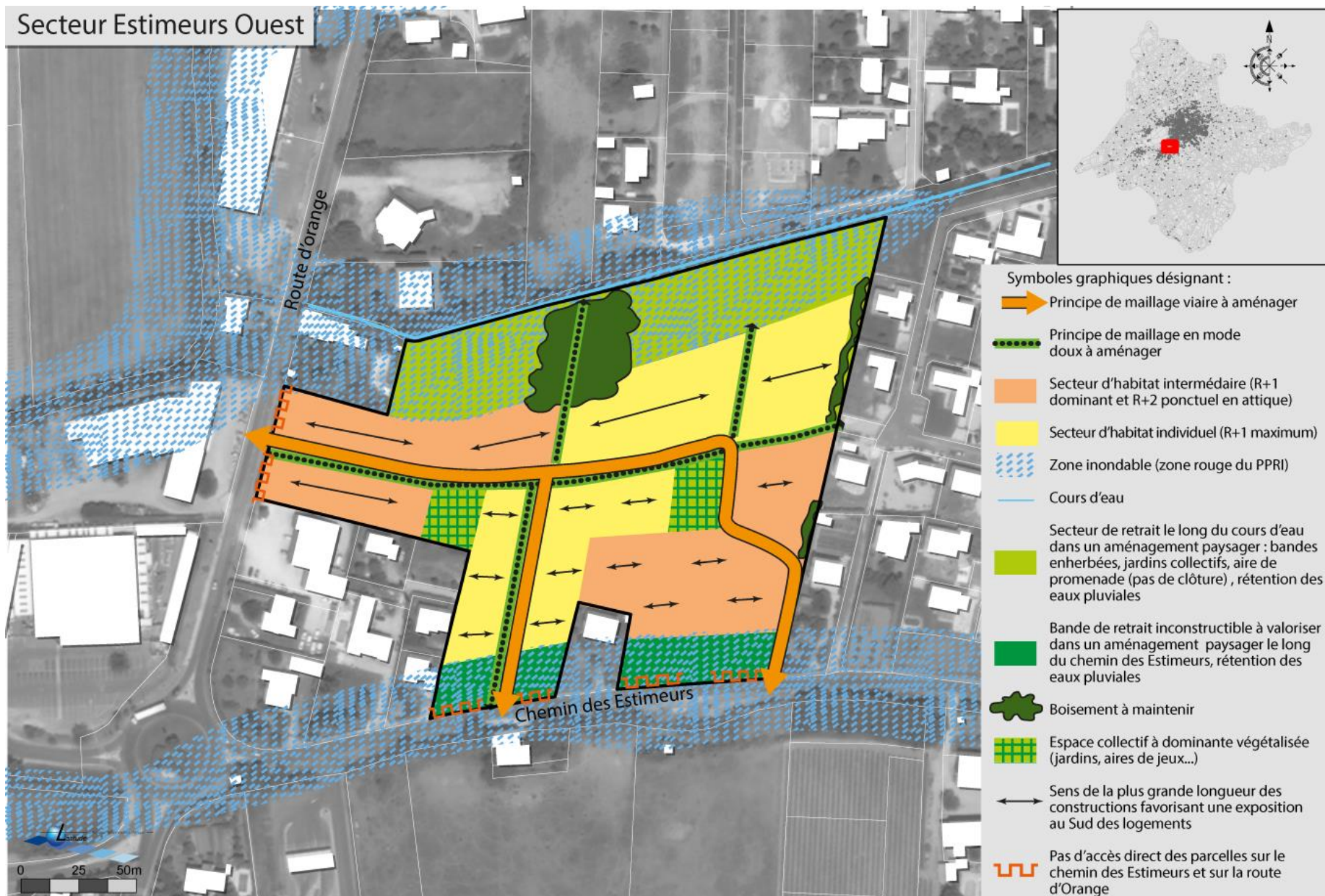
Profil voirie secondaire



Profil voirie secondaire



Secteur Estimeurs Ouest



2 Secteur Estimateurs Sud

Le site est situé dans la zone urbanisée au sud du centre historique entre le chemin des estimateurs, l'avenue St Vincent et la rue Montplaisir. Il est cerné par des espaces à dominante pavillonnaire.



Les principes d'aménagement indiqués sur le schéma suivant doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

Les principaux principes à mettre en œuvre sont les suivants :

L'organisation du site et les voies

Une desserte interne structurante du site devra être aménagée de façon à relier les axes des rues St Vincent, Montplaisir et le chemin des Estimateurs et irriguer l'ensemble du site. Ce maillage doit permettre la continuité des circulations et éviter une urbanisation en impasse. Aucun accès direct des parcelles sur le chemin des Estimateurs n'est autorisé.

Ces axes seront aussi les supports d'un parcours en modes doux.

Les profils de ces voies intégreront obligatoirement :

- Un parcours piétonnier d'au moins 1.50m dégagé de tout obstacle, de chaque côté de la voie pour les voies principales.
- Un parcours piétonnier d'au moins 1.50m dégagé de tout obstacle, sur au moins un côté de la voie pour les voies secondaires qui pourraient être aménagées.

Dans les deux cas, les voies seront accompagnées de plantations (arbres d'alignements, ou bandes végétalisées de couvre-sols et bosquets...).

Des typologies de profils de voiries à mettre en œuvre sont proposés dans les chapitres suivants.

La largeur de chaussée ne pourra pas être inférieure à 5,50 m pour les voies principales.

Les implantations bâties

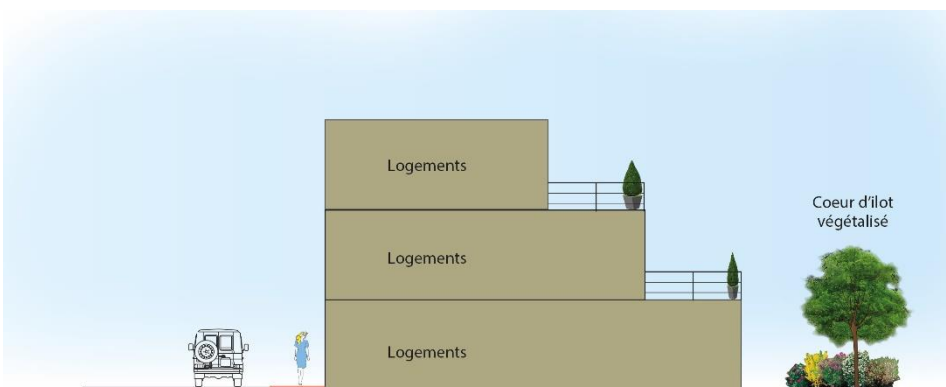
La forme urbaine attendue est à dominante d'habitat individualisé et d'habitat intermédiaire. L'habitat intermédiaire, devra mettre en place des transitions bâties (gradations de volumétries et de hauteurs) quand il jouxte des tènements d'habitat individuel.

Les constructions seront orientées de façon à favoriser une exposition au sud des logements. Aussi les implantations devront éviter les ombres portées des constructions sur les logements (en particulier sur les RDC).

Les hauteurs sont limitées à R+2.

Les balcons, terrasses, espaces privatifs extérieurs seront en majorité orientés au Sud de façon à privilégier les expositions solaires (éclairage naturel des logements, énergie solaire) ou sur les cœurs d'îlot végétalisés.

Illustration :



Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

On notera que ce secteur d'OAP n'est pas concerné par la présence de corridors écologiques, de zones humides, haies et boisements structurants, habitat d'intérêt écologique, ou arbres remarquables. Tous ces éléments présents sur la commune sont situés hors secteurs de développement et sont identifiés par des zonages naturels, et des protections réglementaires au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23). Ainsi le PLU a évité d'impacter les éléments d'intérêt écologique.

Aussi les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques vont surtout concerner des aménagements permettant de favoriser la biodiversité ordinaire.

Dans cet objectif les aménagements mettront en œuvre les préconisations suivantes.

Les cœurs d'îlots à aménager et à végétaliser et les espaces communs

Les opérations de construction et d'aménagement devront réserver des cœurs d'îlot végétalisés. Ces espaces ne doivent pas constituer des délaissés, ils devront être aménagés. Les usages de ces espaces seront :

- Des jardins d'agrément privatifs des logements de pied d'immeuble pour l'habitat intermédiaire ;
- Des espaces plantés collectifs résidentiels (aires de jeux pour enfants, jardins collectifs etc.) ;
- Ou encore des espaces publics (square par exemple).

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.

Les espèces végétales devront intégrer la palette végétale proposée en fin du présent document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les abords du chemin des Estimeurs seront dédiés à des espaces collectifs végétalisés dans un aménagement paysagé et sans clôtures. Ils pourront être supports d'usage : jardins, aires de jeux, promenades, parcours de modes doux.

De plus lorsque des truffières sont présentes, elles pourront être maintenues et intégrées dans des espaces collectifs en particulier le long du chemin des Estimeurs où elles sont présentes.

La gestion des eaux pluviales

Toute nouvelle construction contribue à imperméabiliser les sols et amplifier les phénomènes de ruissellement torrentiel. Une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés soit à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, soit à l'échelle de la parcelle par des puits d'infiltration (sauf en présence de rocher ou de nappe peu profonde) ou des tranchées drainantes. Les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Enfin, l'imperméabilisation des sols sera limitée avec le maintien en pleine terre végétalisée d'au moins 40% de la surface du tènement de l'opération.

Le confort thermique

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.

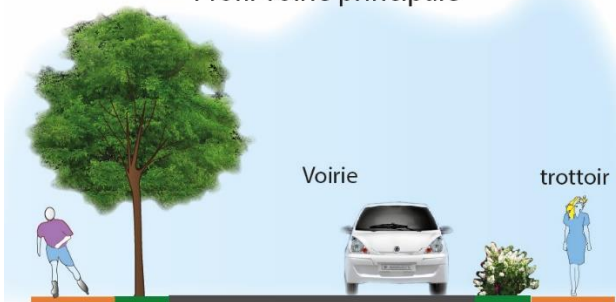
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Profils de voiries

Voies principales

Profil voirie principale



Profil voirie principale



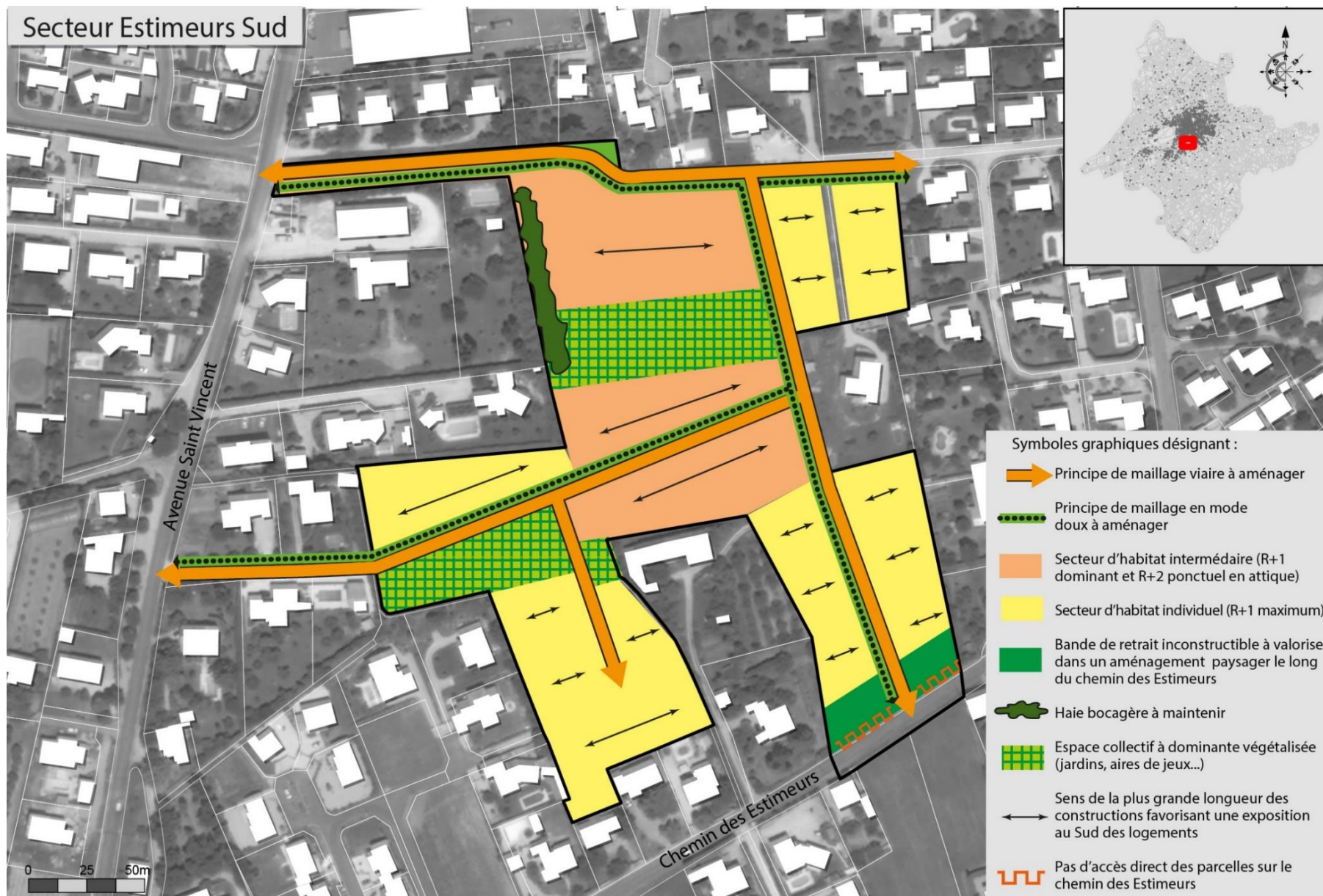
Voies secondaires

Profil voirie secondaire



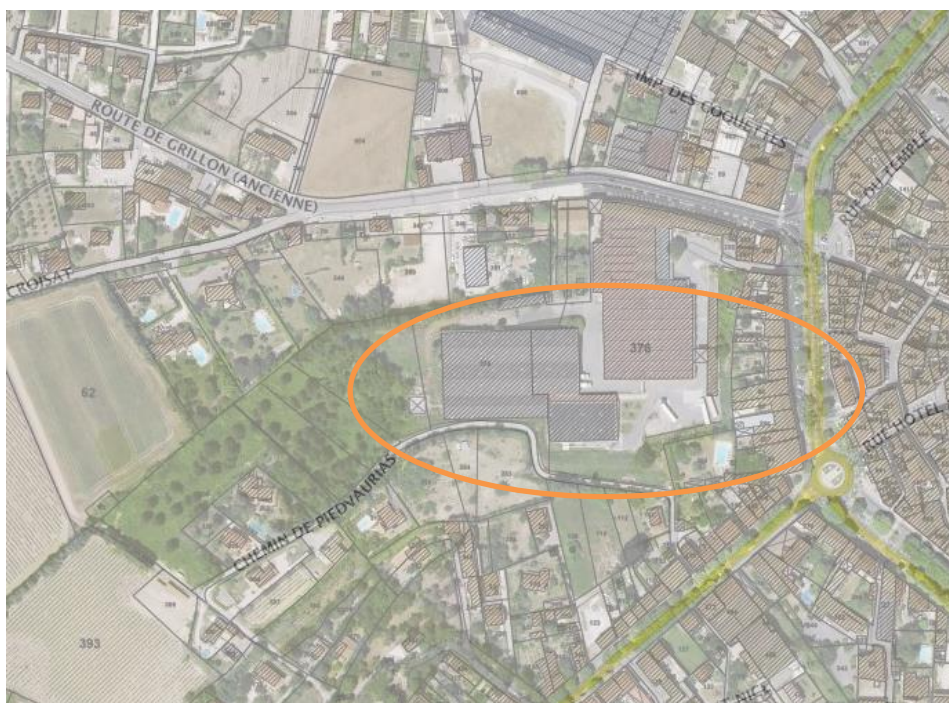
Profil voirie secondaire





3 Secteur St Michel

Le site est situé dans l'enveloppe urbaine en limite ouest du centre historique et sur une des principales entrées de ville (ancienne route de Grillon). Il s'agit d'une friche industrielle dont le site doit être renouvelé, de façon à recréer un espace d'urbanité connecté au centre et au pôle en développement autour de la cité du végétal.



Les principes d'aménagement indiqués sur le schéma suivant doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

Les principaux principes à mettre en œuvre sont les suivants :

L'organisation du site et les voies

Une desserte interne structurante du site devra être aménagée de façon à irriguer l'ensemble du site et à le connecter à l'ancienne route de Grillon et au tour de ville. Ce maillage doit permettre la continuité des circulations et éviter une urbanisation en impasse.

Ces axes seront aussi les supports d'un parcours en modes doux.

Les profils de ces voies intégreront obligatoirement :

- Un parcours piétonnier d'au moins 1.50m dégagé de tout obstacle, de chaque côté de la voie pour les voies principales.
- Un parcours piétonnier d'au moins 1.50m dégagé de tout obstacle, sur au moins un côté de la voie pour les voies secondaires qui pourraient être aménagées.

Dans les deux cas, les voies seront accompagnées de plantations (arbres d'alignements, ou bandes végétalisées de couvre-sols et bosquets...).

Des typologies de profils de voiries à mettre en œuvre sont proposés dans les chapitres suivants.

La largeur de chaussée ne pourra pas être inférieure à 5,50 m pour les voies principales.

Aucun accès viaire, ni desserte directe des parcelles n'est admis sur le chemin de Pied Vaurias dont le dimensionnement est insuffisant pour accueillir des flux motorisés, supplémentaires. En revanche des parcours en modes doux devront se connecter à ce chemin de façon à assurer la perméabilité du site entre le chemin de Pied Vaurias et la route de Grillon.

Les implantations bâties et l'occupation du site

La partie du site en façade sur l'ancienne route de Grillon sera dédiée aux activités, équipements d'intérêt collectifs, hébergement hôtelier.

La forme urbaine attendue est à dominante :

- D'habitat intermédiaire (ou petit collectif) en cœur de site. L'habitat intermédiaire, devra mettre en place des transitions bâties (gradations de volumétries et de hauteurs) quand il jouxte des tènements d'habitat individuel.
- D'habitat individualisé en limite Ouest du site dans un principe de « parc habité ». Pour cela une forte végétalisation est exigée.

Les constructions seront orientées de façon à favoriser une exposition au sud des logements. Aussi les implantations devront éviter les ombres portées des constructions sur les logements (en particulier sur les RDC).

Les hauteurs sont limitées à R+2+ attique. Toutefois le schéma ci-après identifie des hauteurs maximales selon les secteurs d'implantation sur le site.

Les balcons, terrasses, espaces privatifs extérieurs seront en majorité orientés au Sud de façon à privilégier les expositions solaires ou sur les cœurs d'îlot.

En partie Sud du site, le tènement est en contrebas du chemin de Pied Vaurias, avec une ombre portée des murs de soutènement existants. Dans ce secteur les constructions devront être en fort recul de ces murs pour bénéficier d'un ensoleillement direct des logements en RDC. Les parties les plus proches des murs seront occupées par des jardins, ou encore par des espaces de stationnement.

Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

On notera que ce secteur d'OAP n'est pas concerné par la présence de corridors écologiques, de zones humides, haies et boisements structurants, habitat d'intérêt écologique, ou arbres remarquables. Tous ces éléments présents sur la commune sont situés hors secteurs de développement et sont identifiés par des zonages naturels, et des protections réglementaires au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23). Ainsi le PLU a évité d'impacter les éléments d'intérêt écologique.

Aussi les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques vont surtout concerner des aménagements permettant de favoriser la biodiversité ordinaire.

Dans cet objectif les aménagements mettront en œuvre les préconisations suivantes.

Les cœurs d'îlots à aménager et à végétaliser et les espaces communs

Les opérations de construction et d'aménagement devront réserver des cœurs d'îlot végétalisés. Ces espaces ne doivent pas constituer des délaissés, ils devront être aménagés. Les usages de ces espaces seront :

- Des jardins d'agrément privatifs des logements de pied d'immeuble pour l'habitat intermédiaire ;
- Des espaces plantés collectifs résidentiels (aires de jeux pour enfants, jardins collectifs etc.) ;
- Ou encore des espaces publics (square par exemple).

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.

Les espèces végétales devront intégrer la palette végétale proposée en fin du présent document d'orientations d'aménagement et de programmation.

La gestion des eaux pluviales

Ce secteur s'inscrit dans un espace urbain. Les eaux usées du site sont actuellement raccordées aux réseaux d'assainissement.

L'orientation vise un renouvellement du tissu urbain. Dans ce cadre, les opérations d'aménagement devront intégrer le principe de désimperméabilisation. Il s'agit de convertir des surfaces existantes imperméables en surfaces perméables en utilisant des matériaux drainants (noues, tranchées, jardins de pluie ...).

Cette désimperméabilisation permettra de ré-infiltrer les eaux pluviales dans le sol, et de les déconnecter du réseau.

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée avec le maintien en pleine terre végétalisée sur au moins 30% de la surface de la zone AU.

Le confort thermique

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.

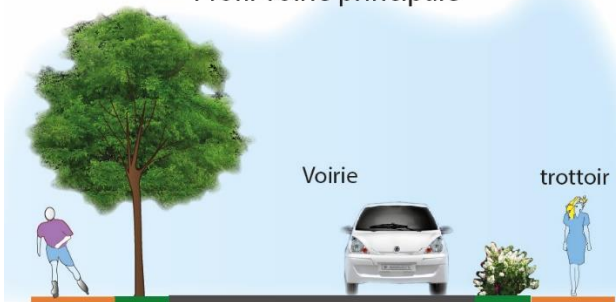
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal

Profils de voiries

Voies principales

Profil voirie principale



Profil voirie principale



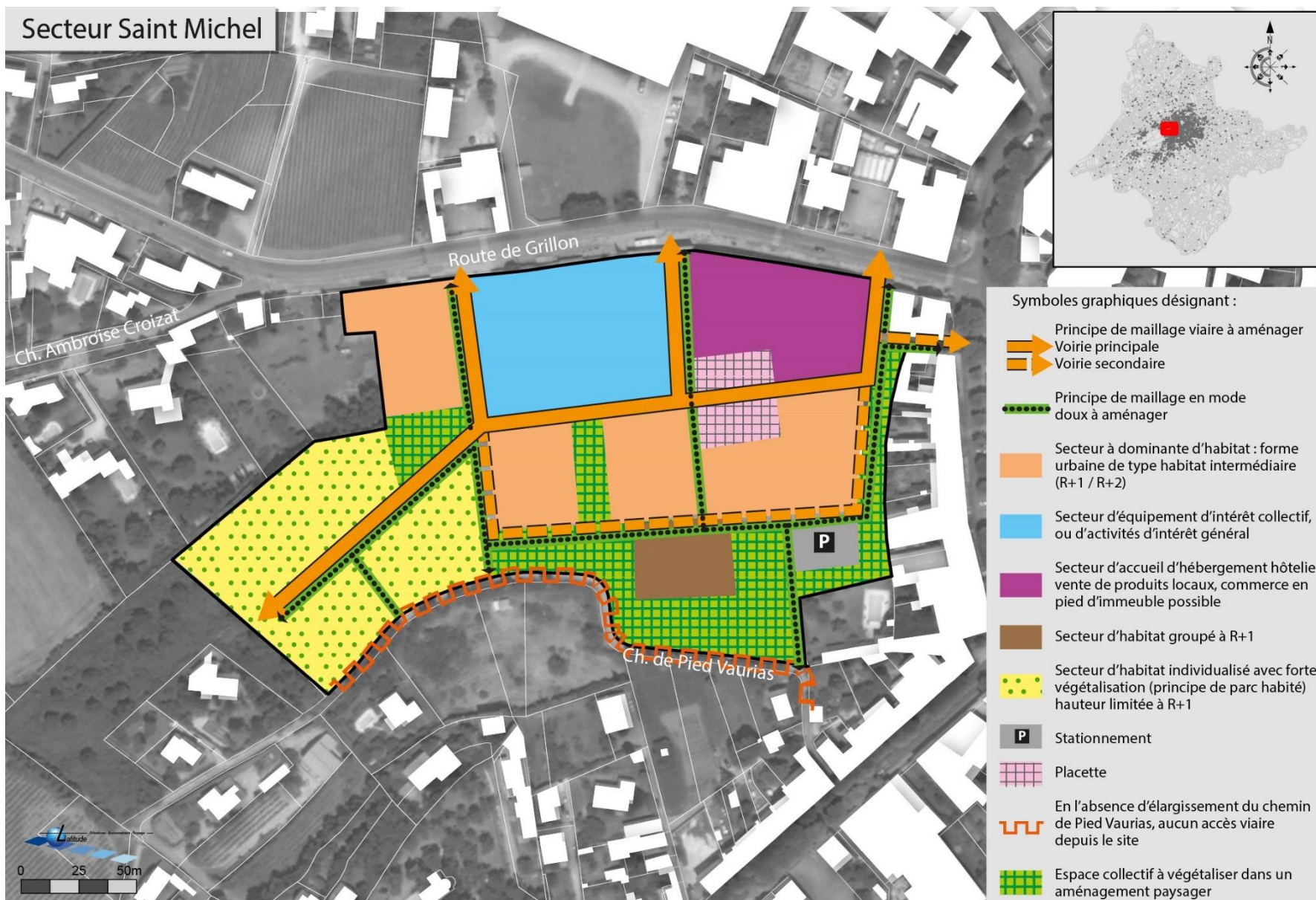
Voies secondaires

Profil voirie secondaire



Profil voirie secondaire





Principes attendus pour la mise en œuvre de la notion « de parc habité »

- Larges espaces végétalisés
- Plantation d'arbres de haute tige
- Bâti regroupé en plots limité à R+1
- Limitation des voiries
- Cœur de site aménagé en espaces communs : aires de jeux, jardins partagés etc...
- Limitation de l'artificialisation des sols. Les espaces hors construction et hors voirie principale figurant au schéma seront à 80% de leur surface traitée en espaces végétalisés de pleine terre ou en matériaux perméables (ainsi les terrasses, les parcours modes doux, les stationnements intégreront systématiquement cet objectif de maintien de la perméabilité des sols).
- Les clôtures nouvelles seront obligatoirement végétalisées soit sous forme de haies d'espèces locales et variées, soit sous forme de plantes grimpantes sur treillis, soit sous forme de végétaux palissés, soit sous forme de « murs végétalisés sur substrats.

Images de référence illustrant la notion de parc habité tel qu'attendu dans l'OAP :



Illustration des typologies de clôture :



Type de haie monospécifique non autorisée



Type de haie pluri végétale à privilégier



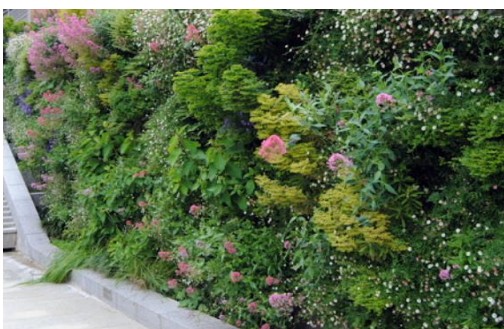
Illustrations de clôtures en mur végétal



Illustrations de végétaux palissés en clôture



Illustrations de clôtures avec plantes grimpantes sur treillis



4 Orientation d'aménagement thématique applicable à l'ensemble de la zone Uc

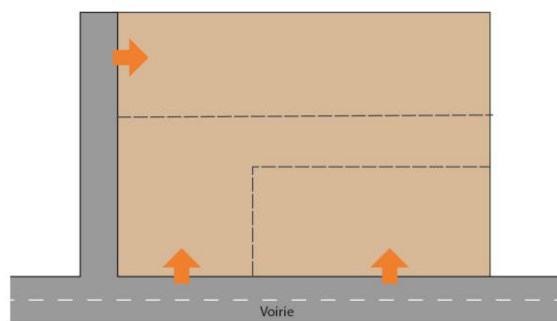
La zone Uc est une zone à dominante pavillonnaire. Si l'optimisation foncière est recherchée dans le cadre des opérations d'aménagements et de constructions, elle devra se réaliser dans une recherche de qualité urbaine et paysagère.

Aussi les principes suivants devront être mis en œuvre :

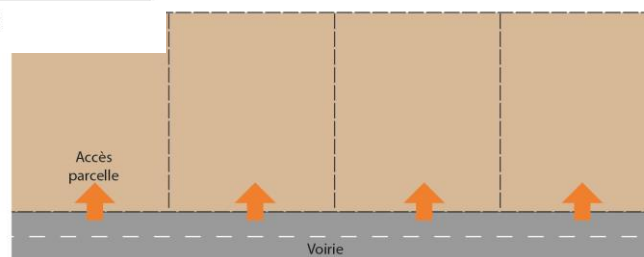
Les accès

Les opérations de constructions, d'aménagement ou de divisions parcellaires en vue de la construction, devront aménager un accès unique et commun à l'ensemble des tènements /ou parcelles à desservir.

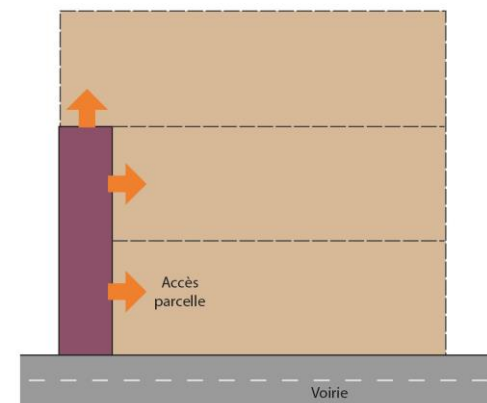
Notamment en cas de divisions parcellaires successives, un seul accès commun est autorisé pour toutes les parcelles issues de la division.



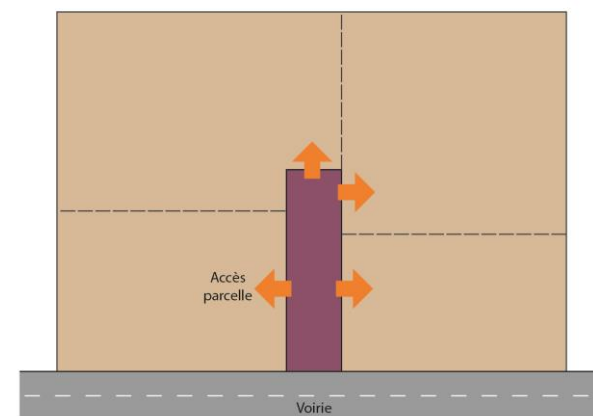
Type d'aménagement interdit



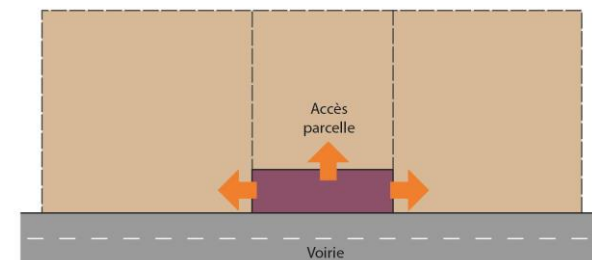
Type d'aménagement interdit



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Les voiries

Lorsque l'aménagement prévoit une desserte ou voirie desservant plusieurs lots, ou constructions, celle-ci devra être aménagée de façon à permettre l'accès des véhicules de secours ou de services. La chaussée dédiée à la circulation automobile ne pourra pas être inférieure à 5.50m, elle devra présenter sur au moins un côté de la voie un parcours dédiés aux circulations des piétons d'au moins 1.40m dégagé de tout obstacle.

La gestion des eaux pluviales

Toute nouvelle construction contribue à imperméabiliser les sols et amplifier les phénomènes de ruissellement torrentiel.

Une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés soit à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, soit à l'échelle de la parcelle par des puits d'infiltration (sauf en présence de rocher ou de nappe peu profonde) ou des tranchées drainantes. Les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Enfin, l'imperméabilisation des sols sera limitée avec le maintien en pleine terre végétalisée d'au moins 40% en Uc1 et 50 % en Uc2 de la surface du tènement de l'opération.

Implantations des constructions

Les implantations des constructions principales les unes par rapport aux autres (que ce soit dans le cadre d'un aménagement global ou de divisions parcellaires successives) devront permettre de maintenir un accès à l'éclairage naturel et à l'énergie solaire pour chaque construction (les effets de masques entre les constructions devront être évités).

Le positionnement des constructions privilégiera :

- Soit une implantation avec une exposition au sud dominante des pièces principales,
- Soit une implantation parallèle ou orthogonale par rapport à la voie d'accès.

L'aménagement des espaces communs et des espaces extérieurs privés

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les espaces extérieurs privés devront aussi être végétalisés.

Les espèces végétales devront intégrer la palette végétale proposée en fin du présent document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Forme urbaine et densité

La forme urbaine dominante de la zone Uc est celle de l'habitat individualisé groupé ou non.

Le confort thermique

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), ainsi qu'un éclairage naturel optimal

Le traitement des limites

La clôture est la première façade du terrain sur la rue ou le paysage. Elle permet de traiter la transition entre l'espace privatif et l'espace collectif ou naturel.

Les espèces persistantes qui ne participent pas au rythme des saisons et qui génèrent des murs végétaux imperméables aux vues sont à proscrire en haies monospécifiques (thuyas, chamaecyparis, lauriers palmes etc.). On préférera les haies bocagères en port libre.

Ainsi les haies comporteront au moins trois essences végétales avec au minimum 50 % d'espèces caduques. Les essences locales seront privilégiées ou seront choisies dans la palette végétale proposée en fin du présent document.

Les limites d'opération d'aménagement devront être végétalisées et traitées par un aménagement paysager. En particulier lorsque ces limites constituent une limite avec la zone A ou avec la zone N, une bande de 8 m non bâtie et végétalisée est obligatoire.



Haie monospécifique de conifères à proscrire



Quelques illustrations de haies variées à privilégier



5 Préconisations végétales

Les jardins de fleurs

Les floraisons peuvent s'étaler tout au long de l'année.

Nom latin	Nom Français	Feuilles	Type	H m	L m	Fleurs	Rusticité °C	Exposition
Bupleurum fruticosum	Buplèvre ligneux		A	1.50	1	05/09	-12/-15	 
Ceanothus griseus	Ceanothe		A	0.80	3	04	-8/-10	
Epilobium canum	Fuchsia de Californie		V	0.70	0.70	08/10	-12/-15	
Erica multiflora	Bruyère		A	0.50	1	03/05	-12/-15	 
Eschscholtzia californica	Eschscholtzia de Californie		V	0.30	0.30	04/09	-12/-15	
Gaillardia	Gaillarde		V	0.30	0.50	05/10	-12/-15	
Gaura lindheimeri	Gaura		V	0.60	0.60	06/08	-12/-15	 
Helleborus argutifolius	Héllébore de corse		V	0.60	0.60	01/03	-12/-15	 
Iris unguicularis	Iris d'Alger		V	0.30	0.30	12/03	-12/-15	
Oenothera drumondii	Primevère des plages		A	0.30	0.50	05/09	-10/-12	
Perovskia	Sauge de l'Afghanistan		A	1	0.80	07/09	-15	
Salvia	Sauges		A	0.50	1	05/08	-15	

Légende des tableaux suivants :

Feuilles :  Persistant –  Caduque

Type : A : Arbuste – V : Vivace – G : Graminée – B : Bambou

Exposition : Soleil  Mi-Ombre  Ombre 



Iris d'Alger



Fuchsia de Californie



Eschscholtzia de Californie



Buplèvre ligneux



Ceanothe



Gaillarde



Perovskia



Primevère des plages



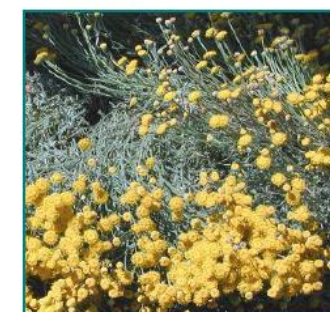
Les jardins aromatiques

Ces plantes, bien résistantes à la sécheresse, ont des senteurs très différentes et prononcées et donnent une dimension supplémentaire au jardin.

Nom latin	Nom Français	Feuilles	Type	Hauteur m	Largeur m	Rusticité °C	Exposition
Caryopteris incana	Caryoptéris Barbe bleue		V	0.60	0.60	-12/-15	
Choisya ternanta	Oranger du Mexique		A	1.50	1.50	-12/-15	
Cistus x aguilari	Ciste		A	2.00	1.25	-10/-12	
Escallonia	Escallonia		A	1.50	1.00	-12/-15	
Helichrysum italicum	Immortelle d'Italie		A	0.50	0.50	-12/-15	
Juniperus phoenicea	Genévrier de Phénicie		A	2/3	1.50	-15	
Lavandula	Lavande		V	0.60	0.60	-12/-15	
Nepeta	Herbe à chat		V	0.50	0.50	-12/-15	
Santolina chamarcyparissus	Santoline « petit cyprès »		A	0.60	0.60	-12/-15	
Thymus vulgaris	Thym		V	0.30	0.30	-12	



Genévrier de Phénicie



Santoline « petit cyprès »



Caryopteris incana



Oranger du Mexique



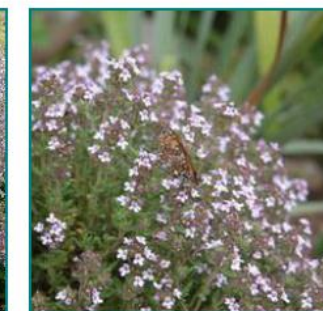
Ciste



Escallonia



Nepeta musinii



Thym du jardin



Les jardins de feuilles

Les feuillages persistants, souvent argentés ont une grande variété de formes et de feuilles. Ils restent intéressants en toute saison.

Nom latin	Nom Français	Feuilles	Type	Hauteur m	Largeur m	Rusticité °C	Exposition
Ajania pacifica	Chrysanthème du pacifique		V	0.40	0.40	-15	
Ballota pseudodictamnus			V	0.60	0.60	-12/-15	
Centaurea pulcherrima	Centaurée		V	0.80	0.80	-12/-15	
Euphorbia rigida	Euphorbe		V	0.50	0.50	-15	
Festuca glauca	Fétuque bleue		G	0.20	0.20	-15	
Miscanthus sinensis « yaku Jima »			G	1.50	0.8	-15	
Phlomis chrysophylla			V	0.80	0.80	-10/-12	
Senecio cineraria	Cinéraire maritime		V	0.60	0.60	-12/-15	
Teucrium fruticans	Germandrée en arbre		A	1.20	1.00	-10/-12	



Ajania pacifica



Ballota pseudodictamnus



Euphorbia rigida



Cinéraire maritime



Germandrée en arbre



Miscanthus sinensis

Les couvre-sol

Les couvre sol sont des plantes qui forment un tapis végétal, et contiennent la croissance des mauvaises herbes, réduisant l'entretien. Ils supportent plus ou moins le piétinement, mais restent une alternative au gazon.

Nom latin	Nom Français	Feuilles	Type	Hauteur m	Largeur m	Rusticité °C	Exposition
<i>Cerastostigma plumbaginoides</i>	Plumbago rampant		V	0.30	0.30	-12/-15	 
<i>Delosperma cooperi</i>			V	0.10	0.50	-10/-12	
<i>Geranium sanguineum</i>	Géranium sanguin		V	0.20	0.20	-15	  
<i>Pleioblastus distichus</i>	Bambou nain		B	0.10	0.50	-18	 
<i>Rosmarinus officinalis repens</i>	Romarin rampant		A	0.40	1.50	-12/-15	 
<i>Stipa tenuissima</i>			G	0.50	0.50	-12/-15	
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche		V	0.10	0.40	-15	  



Vinca minor



Cerastostigma plumbaginoides



Delosperma cooperi



Geranium sanguineum



Pleioblastus distichus



Rosmarinus officinalis repens



Stipa tenuissima

Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.

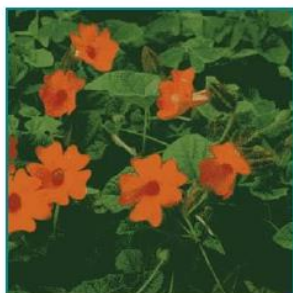
Nom latin	Nom Français	Feuilles	Fleurs	Période	Parfum	Rusticité °C	Exposition
Campsis radicans	Bignone Trompette de Jéricho		orange	06/09	X	-15	 
Clematis armandii	Clématite d'Armand		blanc	02/03	-	-12/-15	 
Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon		Jaune/ blanc	05/07	X	-15	 
Parthenocissus	Vigne vierge		-	-	-	-15	 
Passiflora caerulea	Fleur de la passion		Blanc/violet	06/09	-	-8/-10	
Rosa banksiae	Rosier de Banks		Rose	04/05	X	-12/-15	 
Trachelospermum jasminoides	Jasmin de Chine		Blanc	06/07	X	-12 /-15	 
Wisteria sinensis	Glycine		Violet	05	X	-15	



Glycine



Jasmin de Chine



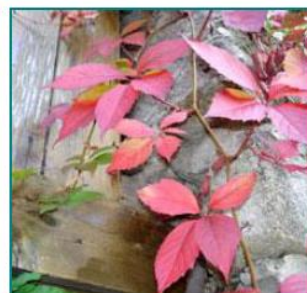
Bignone



Clématite d'Armand



Chèvrefeuille du Japon



Vigne vierge



Fleur de la passion



Rosier de Banks

Les haies libres

Les haies libres sont constituées d'arbustes à feuilles persistantes et caduques. Les teintes changent au cours des saisons en raison des différents bois, feuilles, fleurs et baies.

Les haies libres ou « champêtres » permettent

- une variété d'habitats pour la faune
- une protection rapide contre la vue
- une protection rapide contre le vent

Nom latin	Nom Français	Feuille	Fleurs	Période	Parfum	H m	L m	Rusticité °C	Exposition
Abelia grandiflora			blanc	05/07	X	2	2	-15	 
Buddleia davidii	Arbre aux papillons		Rose	05/07	-	2	2	-15	
Cotinus coggygia	Arbre aux perruques		Vert/rouge	05/09	-	3/4	2/3	-15	
Ceanothe thrysiflorus			Bleu	05/07	-	1.5	1.5	-15	 
Eleagnus ebbingei			Blanc	07/10	X	2	2	-15	 
Laurus nobilis	Laurier sauce		Jaune	03/04	-	2/6	2/3	-15	 
Pistachia lenticus	Pistachier lentisque		Rouge	04/05	X	1/2	2/3	-12/-15	
Photinia fraseri « Red Robin »	Photinia		Blanc	05		2/3	2	-15	 
Phyllirea angustifolia	Filaria à feuilles étroites		Blanc/vert	03/05	X	2	2	-12/-15	 
Pittosporum tobira			Blanc	05/06	X	4	2	-12 /-15	 
Rhamnus alaternus	Alaterne		Violet	05	X	4/5	2	-15	
Rosa canina	Rosier des chiens		Rose/blanc	05/09	X	1	1	-15	
Viburnum tinus	Laurier tin		Blanc	04/06	-	2/3	2	-12	 
Vitex agnus castus	Poivrier des Moines		Bleu	06/07	X	3	3	-12/-15	

Les arbres :

Amélanchier ovalis (amélanchier indigène)
Buxus sempervirens (buis commun)
Colutea arborescens (baguenaudier)
Cornus Mas (cornouiller mâle)
Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
Euonymus europaeus (fusain d'europe)
Prunus Spinosa (Prunellier)
Rosa Canina (églantier)
Rosa Rubiginosa (rosire rouillé)
Viburnum tinus (Viorne tin)
Viburnum lantana (Viorne Lantane)
Frangula alnus (Bourdaine)
Sambucus nigra (sureau noir)
Viburnum opulus (Viorne obier)

Acer campestre (érable champêtre)
Acer montpensulanum (érable de Montpellier*)
Quercus Pubescens (chêne pubescent)
Cercis siliquastrum (arbre de Judée)
Prunica granatum (Grenadier)
Albizia julibrissin (arbre de soie)
Celtis Australis (Micocoulier)
Ficus carica (Figuier)
Fraxinus Excelsior (Frêne commun)
Tilia Cordata (Tilleul à petite feuille)
Ulmus minor (Orme)

6 Annexes Illustration des formes urbaines attendues et des types d'aménagement des voies, des modes doux...

Maison de ville



L'habitat intermédiaire



Les aménagements des abords



Les aménagements des voiries

