



PLU DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



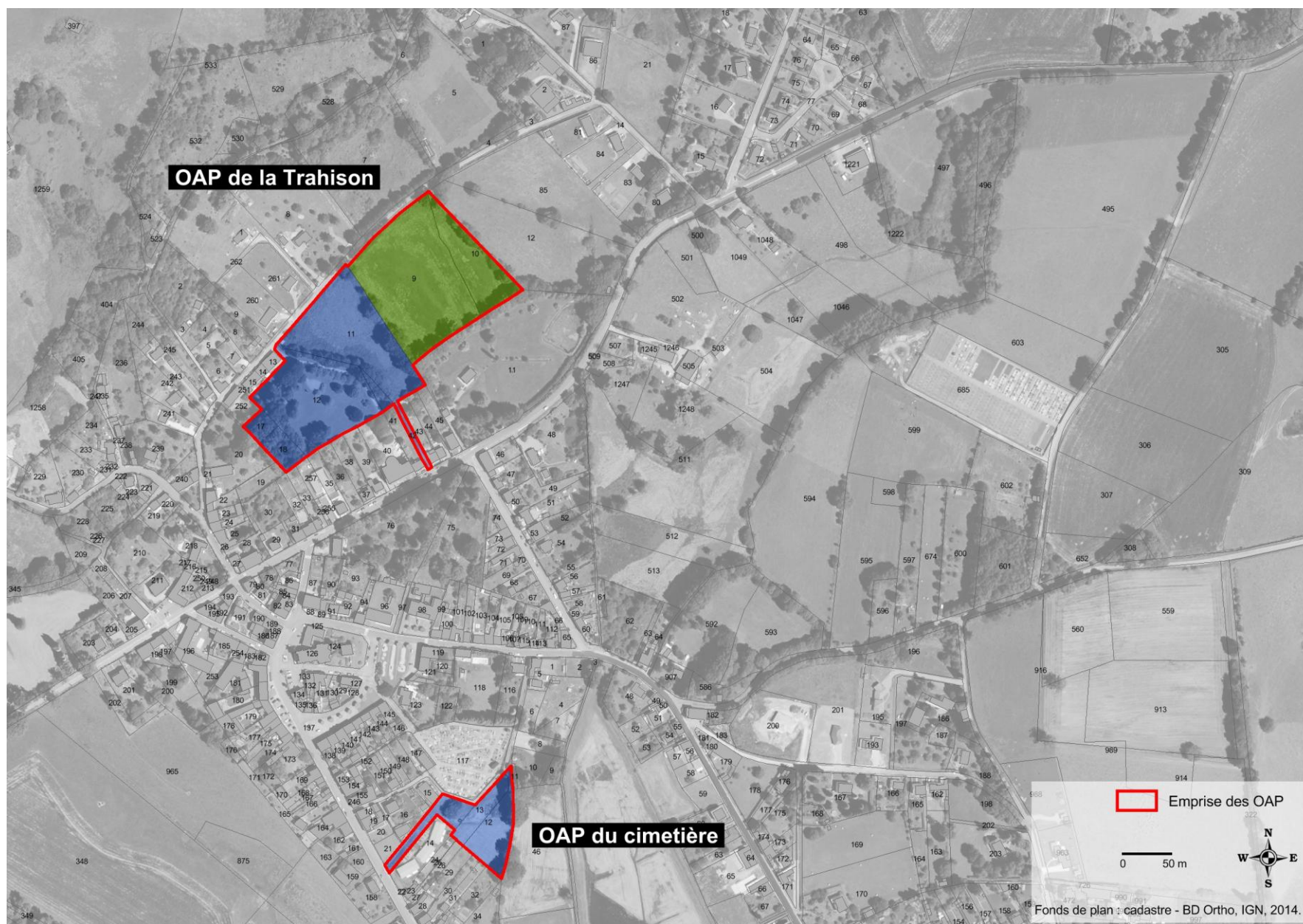


SOMMAIRE

I. OAP DU CIMETIERE	5
A. SITE ET SITUATION	5
B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
C. PROGRAMME	6
D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
II. OAP DE LA TRAHISON	10
A. SITE ET SITUATION	10
B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	12
C. PROGRAMME	12
D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
III. EXEMPLES DE REALISATION REpondant AUX OBJECTIFS DES OAP	17
A. LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF	17
B. LOGEMENTS DE TYPE INTERMEDIAIRE	18
C. LOGEMENTS DE TYPE INDIVIDUEL DENSE.....	19
D. CONSTRUCTIONS ADAPTEES A LA PENTE	20
E. AMENAGEMENTS D'ESPACES NATURELS SENSIBLES ET D'ESPACES PUBLICS	21

COMMUNE DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



I. OAP DU CIMETIERE

A. SITE ET SITUATION

Le terrain concerné est situé entre les récents logements adaptés et le cimetière, en situation de cœur d'îlot ouvrant sur le plan d'eau. Il couvre une superficie de 0,45 ha répartis sur 3 parcelles alignées. Celles-ci sont constituées de prairies et d'espaces verts, et sont bordées en limites latérales de haies. La parcelle 14 comprend 2 arbres de bon port.

La zone est accessible depuis l'Ouest à partir de la voie d'accès aux logements adaptés récemment construits, et à l'Est par un chemin de terre qui borde le cimetière.

Cet ensemble de 3 parcelles de tailles variées offre la possibilité de densifier le bourg dans le respect du cadre bâti ancien qui caractérise celui-ci et permet de le densifier par l'urbanisation d'une dent creuse en bordure d'enveloppe urbaine.

La topographie, assez plane sur la partie Nord (parcelle 14) et plutôt orientée vers le Sud-Ouest, offre des conditions assez favorables pour profiter des apports de l'ensoleillement.



Accès vers le site depuis la parcelle occupée par les logements adaptés.



B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de **préserver la vitalité du bourg** par une densification de sa population, en permettant l'accueil des nouveaux arrivants à proximité des services et commerces, et par conséquent de contribuer à resserrer ou recréer des liens sociaux et de consolider la fréquentation des commerces et services du bourg ;
- d'**accueillir une population diversifiée** : l'opération se compose de logements de types intermédiaires et doit permettre d'accompagner le rajeunissement de la population de la commune, en proposant de petits logements en location pour des couples en début de parcours résidentiel (logements locatifs à loyer modéré) et de créer les conditions d'une mixité sociale (accession aidée à la propriété) par une offre de logements de tailles moyennes sur des petites parcelles, d'entretien aisé.
- de **faciliter la mise en œuvre de moyens de chauffage collectifs** (par exemple par un réseau de chaleur à plaquettes).

Les terrains étant la propriété de la commune, la municipalité est ouverte à une expérience de partenariat avec une structure qui rassemble un collectif d'habitants souhaitant mettre en œuvre un projet d'habitat participatif en autopromotion. La municipalité communiquera en ce sens auprès de structures relais susceptibles de toucher des coopératives d'habitants intéressées, telles que *La Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif* ou la *Fédération Française des Coopératives d'Habitants*.

C. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires, individuels denses représentant au total **au moins 8 logements**. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % d'accession aidée à la propriété,
- 40 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

Parmi les constructions, certaines pourront accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle du secteur (activités tertiaires ne générant pas de nuisances ni de pollutions...).

D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement devra être réalisé sous forme d'une opération globale.

Les principes généraux consistent d'abord à tirer parti d'éléments qui structurent le site :

- conserver les chemins existants et les raccrocher à un parcours piétonnier sur l'ensemble du site permettant de rejoindre le cœur du village ;
- mutualiser l'accès des véhicules motorisés avec celui des logements adaptés ;
- conserver les éléments boisés qui bordent ces cheminements doux, en particulier en limite sud-est de l'emprise.

Ces principes visent à renforcer un paysage urbain de qualité, par des constructions respectueuses de l'architecture du village, organisées en bandes ou en alignement en bord de voies de circulation de façon à créer une impression de rue de village et à préserver l'intimité des jardins en fond de terrain.

Enfin, ils privilégient le respect de l'environnement naturel : densification de l'habitat et modération de la consommation d'espace ; imperméabilisation des sols limités au maximum (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, systèmes de récupération des eaux pluviales...).



Formaliser l'accès au plan d'eau par un cheminement piétonnier



Implanter les constructions en s'adaptant à la pente



Tirer parti de la présence du chemin qui borde le cimetière pour organiser un bouclage des circulations douces confortable

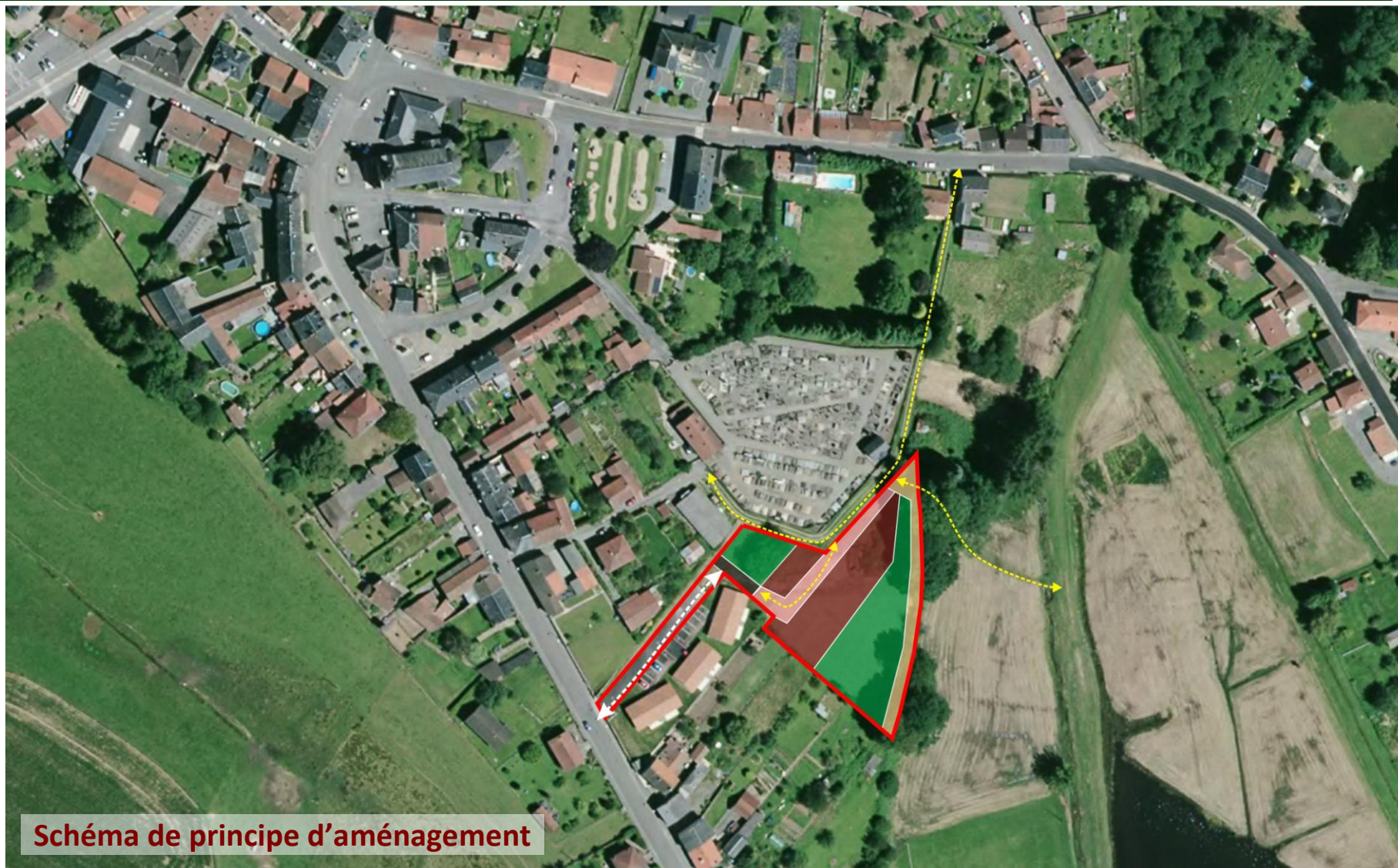


Schéma de principe d'aménagement



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2014

Emprise de l'OAP
Habitat à dominante intermédiaire

Jardins privatifs
Cheminement doux

Liaison à usage mixte
Liaison réservée aux circulations douces
Stationnement groupé



Dans le détail

- lorsqu'elles ne sont pas clairement définies, les règles qui s'appliquent à cette orientation sont celles de la zone UA11 du règlement écrit ;
- les constructions, de type habitat collectif ou intermédiaire, comporteront au moins un étage sur rez-de-chaussée avec des combles pouvant être aménagés ;
- la chaussée (préférentiellement réalisée en stabilisé) sera la plus étroite possible et ses abords seront perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- le stationnement des véhicules motorisés sera regroupé en entrée de site ;
- un espace public central sera aménagé et interdit aux véhicules motorisés (sauf services de secours) ;
- un maillage des circulations douces permettra d'accéder au centre du bourg via le cimetière ou la rue de l'école ;
- la gestion des eaux pluviales sera intégrée à l'aménagement paysager (noues, bassins paysagers...) et une partie de l'eau de pluie devra être stockée en vue d'une utilisation pour des usages non nobles (arrosage du jardin, alimentation des sanitaires, protection incendie...) ;
- une voie de desserte principale sera aménagée depuis la RD19 avec le même accès que celui des logements adaptés ;
- la surface au sol des logements n'excèdera pas 100 m² ;
- les parcelles seront de tailles variées sans être supérieures à 500 m² par logement ;
- les réseaux secs seront enterrés.



S'inspirer de la typologie bâtie en cœur de bourg et du parcellaire en lanière associé.

II. OAP DE LA TRAHISON

A. SITE ET SITUATION



Le site concerné est situé entre le bourg historique et ses extensions pavillonnaires des *Chevailles*. Il comprend deux secteurs, l'un défini en zone 1AU à l'Est et l'autre défini en zone N à l'Ouest. Ce dernier est occupé par une prairie humide inventoriée par l'EPB de la Vienne, et traversé par le ruisseau des Planchettes, cours d'eau à écoulement permanent. La zone 1AU est constituée de prairies, elle est bordée de quelques haies et ponctuées d'arbres isolés.

Le site global couvre une superficie de 3,57 ha, avec 2,02 ha pour la zone 1AU et 1,55 ha pour la zone N.

L'arrière de la zone est longé par la rue de la Trahison dont les fossés sont empruntés par les eaux du ruisseau des Planchettes.



Ruisseau des Planchettes empruntant les fossés de la rue de la Trahison.



Vue sur parc de la clinique depuis la rue de la Trahison.

Cet ensemble de parcelles de tailles variées permet de :

- Prévoir l'extension de la clinique ;
- densifier l'urbanisation du bourg par la création d'une offre de logements diversifiée ;
- mettre en valeur la zone humide des *Planchettes* en la transformant en véritable espace public fédérateur.

La topographie, assez plane, offre des conditions propices pour profiter des apports de l'ensoleillement.



Zone N vue depuis la rue de la Trahison



Zone 1AU Ouest vue depuis la rue de la Trahison

B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de « **faire village** » et par là même de **rendre possible les liens sociaux**, en poursuivant l'alternance de bâtiments et d'espaces publics à l'instar de ce qui existe dans le cœur de village (cheminements doux, zone humide, ...) ;
- de **préserver le caractère naturel** de ce village en aménageant des jardins et en protégeant la zone humide et le ruisseau des Planchettes ;
- d'**accueillir une population diversifiée** : l'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires et individuels denses et doit permettre :
 - d'accompagner le rajeunissement de la population de la commune, en proposant des logements moyens en location pour des couples en début de parcours résidentiel (logements locatifs à loyer modéré) ;
 - favoriser le rapprochement dans le bourg des personnes âgées habitant actuellement dans les hameaux ou les écarts qui le souhaiteraient ;
 - et de créer les conditions d'une mixité sociale (locatif, accession ordinaire et aidée à la propriété) ;
- de **faciliter la mise en œuvre de moyens de chauffage collectifs** (par exemple un réseau de chaleur à plaquettes).

C. PROGRAMME

L'orientation d'aménagement propose un programme pour la partie Ouest de la zone 1AU et un autre pour la partie Est de la zone 1AU et la partie N.

La zone 1AU Ouest

L'aménagement de ce secteur consiste à permettre l'extension de la clinique.

La zone 1AU Est

L'aménagement de ce secteur ne pourra être engagé qu'après :

- la mise en sens unique de la rue de a Trahison entre l'intersection avec la rue des Chevailles et la limite Ouest de la zone N centrale dans le sens rue des Chevailles vers rue de Saint-Léger,
- et la sécurisation du carrefour entre la rue des Chevailles et la RD 914 réalisée.

Le programme se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de type intermédiaire, individuel dense et individuel pur représentant au total **au moins 10 logements**. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 40% de logements de type intermédiaire,
- 20 % de logement sociaux ou d'accession aidée à la propriété,
- 40 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

Parmi les constructions, certaines pourront accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle du secteur (activités tertiaires, artisanat ne générant pas de nuisances ni de pollutions...).

La zone N

En aménageant la zone humide des *Planchettes*, l'urbanisation prend à rebours l'effet de rupture créée par celle-ci : de facteur de coupure, elle devient élément structurant de continuité par valorisation de la coulée verte qui descend de l'arboretum jusqu'au plan d'eau du bourg. De façon opérationnelle, la jonction se traduit par la création d'un cheminement doux reliant le quartier pavillonnaire des Chevailles au bourg.

Sa valorisation touristique marque également l'engagement communal à préserver et exploiter son patrimoine naturel.

Un parking collectif sera prévu pour les usagers des jardins et visiteurs ; ceux-ci pourront également être encouragés à rejoindre l'arboretum (un peu au nord), par un raccordement au chemin de grande randonnée du *Pays du Tour d'Ambazac*.

L'aménagement de la zone 1AU Est est indissociable de celui de la zone N. Un accord entre l'ensemble des propriétaires de ces zones est donc un préalable à l'aménagement global de celles-ci.

Schéma de principe d'aménagement



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2014

Emprise de l'OAP

Habitat à dominante intermédiaire

Habitat à dominante individuelle pure ou groupée

Equipement collectif

Jardins partagés, familiaux ou d'insertion

Cheminement doux

Espace naturel à valoriser

Arbre ou haie à conserver

Liaison à usage mixte

Liaison réservée aux circulations douces

Stationnement groupé



D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement la partie Ouest de la zone 1AU et indépendante de l'aménagement du reste de l'OAP ; en revanche, les 2 secteurs « partie Est de la zone 1AU » et « zone N » devront être réalisés sous forme d'une opération globale. Le financement de l'opération pourrait être réalisé dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial.

Les principes généraux d'aménagement de la partie Ouest de la zone 1AU et de la zone N consistent d'abord à tirer parti d'éléments qui structurent le site :

- créer un parcours piétonnier sur l'ensemble du site permettant de rejoindre le cœur du village depuis la rue des Chevailles ;
- conserver les éléments de haies ;
- mettre en valeur la zone humide ;
- isoler visuellement les constructions de la zone N.

Ces principes visent à renforcer un paysage urbain de qualité, par des constructions respectueuses de l'architecture du village, organisées en bandes ou en alignement aux abords des voies afin créer une impression de rue de village.

Enfin, ils privilégient le respect de l'environnement naturel : densification de l'habitat et modération de la consommation d'espace ; imperméabilisation des sols limités au maximum (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, systèmes de récupération des eaux pluviales...) ; mise en valeur des milieux humides.

Dans le détail pour la zone 1AU Est

- L'extension de la clinique sera réalisée de manière à s'intégrer dans son environnement bâti et végétal.
- La continuité piétonne entre la rue de la trahison et la RD sera conservée.
- Le parc arboré existant devra être en grande partie conservé, notamment le long du cheminement piéton existant.



Créer une liaison douce donnant sur la RD 914



Tenir compte de l'importance des circulations d'eau en transformant cette « contrainte » en atout qui offre un caractère singulier au secteur

Dans le détail pour la zone 1AU

- les constructions principales (hors annexes) seront implantées en limite avec le domaine public, leur façade principale donnera sur la voie publique ;
- la surface au sol des logements d'habitation individuel n'excèdera pas 80 m² ; cette surface maximum est portée à 120 m² pour les maisons accolées ;
- la chaussée (préférentiellement réalisée en stabilisé) sera la plus étroite possible et ses abords seront perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- les espaces de stationnement communs devront être perméables (stabilisés ou enherbés) ;
- la gestion des eaux pluviales sera intégrée à l'aménagement paysager (noues, bassins paysagers...) et une partie de l'eau de pluie devra être stockée en vue d'une utilisation pour des usages non nobles (arrosage du jardin, alimentation des sanitaires, protection incendie...) ;
- les parcelles seront de tailles variées, mais n'excédant pas 1 000 m², et au moins 4 lots auront une taille égale ou inférieure à 700 m² ;
- les boîtes aux lettres seront groupées et installées en bordure de la rue de la Trahison ;
- un point de collecte des ordures ménagère et du tri sélectif sera également aménager en bordure de la rue de la Trahison ;
- créer une liaison de chemin doux piétonnier ou pédestre pour permettre les déplacements
- les réseaux secs seront enterrés.

Dans le détail pour la zone N

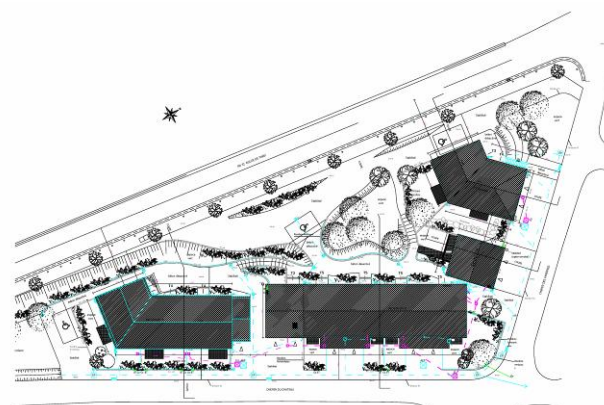
- des jardins familiaux, ou d'insertion, ou partagés seront aménagées sur la partie la plus égouttée du site ;
- un état des lieux écologique et hydrologique de la parcelle sera réalisé afin de guider l'aménageur pour une mise en valeur des habitats humides et des espèces qui les fréquentent ;
- les espaces de stationnement, communs pour les usagers des jardins et de la zone humide, seront groupés en limite avec le domaine public et devront être perméables (stabilisés ou enherbés) et paysagers ;
- une liaison douce permettra de relier les deux zones 1AU ;
- la haie en limite Est et celle en limite Sud seront préservées, seule une petite trouée dans la première est autorisée pour le passage de la voie de circulation douce.

III. EXEMPLES DE REALISATION REpondant AUX OBJECTIFS DES OAP

A. LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF



Exemples situés sur la commune



Logements collectifs : 11 logements sociaux ; Label BBC Effinergie – coût total 1660 €/m² de plancher (Saint-Gène-Champanelle, 63 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>).

B. LOGEMENTS DE TYPE INTERMEDIAIRE



Exemples situés sur la commune : chaque logement dispose d'espaces privatifs individuels, d'entrées distinctes.



30 logements groupés et superposés à basse consommation d'énergie : volonté de donner une image de longère – Label HQE et Label BBC / Effinergie - coût total 1180 €/m² (Montamisé, 86 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



12 logements construits au bord d'un étang ; l'alternance de pleins et de creux assure l'intimité des occupants - coût total 1230 €/m² (Montamisé, 86 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>).

C. LOGEMENTS DE TYPE INDIVIDUEL DENSE



Maisons en bande : 10 logements sociaux T3 et T4 ; alternance bois et maçonnerie – coût total 1130 €/m² (Pompaire, 79 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Exemples situés sur la commune : maisons en bande



10 logements (8 T4 et 2 T5 dont 1 PMR) labellisés BBC Effinergie (Inzinzac-Lochrist, 56 - Source : <http://www.menguy-architectes.fr/>)

D. CONSTRUCTIONS ADAPTEES A LA PENTE



Maisons inscrites dans la pente (Faux-la-Montagne, 23)



Exemples situés sur la commune

E. AMENAGEMENTS D'ESPACES NATURELS SENSIBLES ET D'ESPACES PUBLICS



Sentier de découverte du Marais du Brézou : platelage flottant en châtaignier – entreprise locale. (Lagraulière, 19)



Tourbière de Négarioux Malsagne : platelage en douglas – entreprise locale et bois limousin (Peyrelevade, 19 – source : Ambiance Bois)



Sentier de découverte du Marais du Brézou : quelques aménagements tissés en osiers par un artisan local (Lagraulière, 19)



Stationnements enherbés et chaussée étroite en sens unique dans le bourg de Chamborêt, (87)



Centre de découverte, de culture scientifique et de recherche sur l'environnement et la biodiversité (La Roche-sur-Yon, 85 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Jardins familiaux en entrée du bourg de Rignac (46)



Maison du Lac de Grand Lieu, parking en stabilisé et aménagements paysagers (La Roche-sur-Yon, 85 - Source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)