



Commune de SAINT-MARTIN-DU-MONT

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de programmation

Arrêt du projet de PLU
en Conseil Municipal du 22 Juillet 2019



- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: contact@act-etudes.com

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| <i>Préambule</i> | 1 |
| 1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Saint-Martin-du-Mont | 2 |
| 1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble | 2 |
| 1.2/Densité minimum | 2 |
| 1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions | 2 |
| 1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain | 5 |
| 1.5/Intégration paysagère des clôtures | 7 |
| 1.6/Performance énergétique et environnementale | 7 |
| 1.7/Gestion durable de l'eau | 8 |
| 2. OAP «aménagement» et «densité» à Saint-Martin-du-Mont | 9 |
| 2.1/OAP «aménagement» | 10 |
| 2.2/OAP «densité» | 22 |

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

«Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Martin-du-Mont portent sur l'aménagement :

- des gisements fonciers situés en zone U,
- de la zone d'extension urbaine de l'habitat (zone AU).

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les **principes d'aménagement**, c'est-à-dire le **passage de la voirie**, la **localisation des espaces collectifs**, l'**implantation des constructions**, les **éléments paysagers** à créer ou préserver, la gestion des **eaux pluviales** à mettre en place...
- d'autre part, une **programmation de logements**, c'est-à-dire le **nombre** de logements et éventuellement la **typologie** de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la **densité** et les **formes urbaines** à respecter.

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE SAINT-MARTIN-DU-MONT

1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire l'objet d'une urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence du schéma d'ensemble du secteur concerné.

1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 10%.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements minimum :

- Cas n°1 : le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP
- Cas n°2 : le projet comporte 18 logements → tolérance de 10% respectée, projet compatible avec l'OAP
- Cas n°3 : le projet comporte 17 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible

1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Habitat individuel pur:

Les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

Habitat individuel-groupé :

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale);
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle);
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire:

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour;
- il prendra la forme d'un R+1+combles;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

Découpage parcellaire et implantation des constructions:

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants:

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.

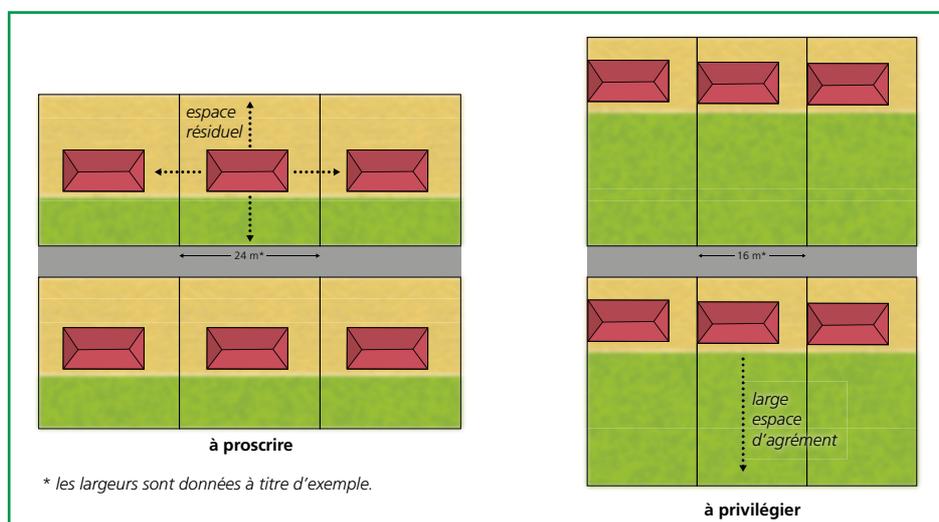


Schéma de principe (non opposable)

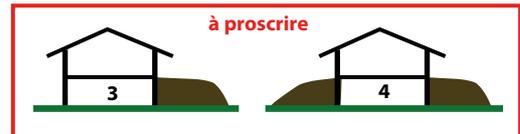
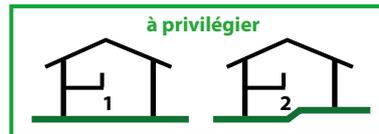
1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN¹

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit d'adapter au terrain et non l'inverse.

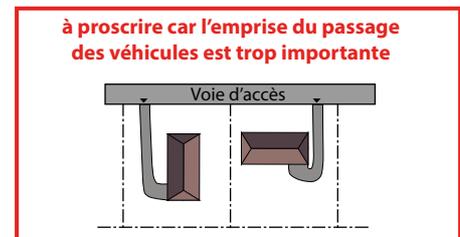
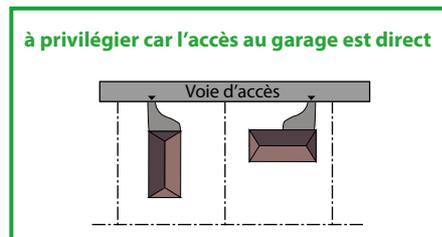
Adaptation des constructions au terrain plat :

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



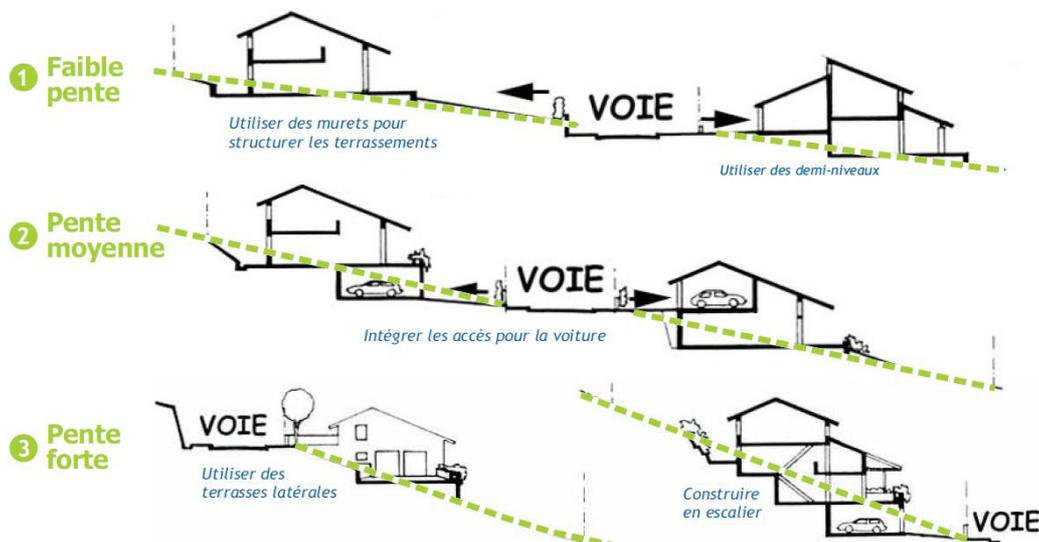
La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



L'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

Adaptation des constructions au terrain en pente :

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet. Les schémas suivants présentent quelques solutions adaptées aux différents types de pente.

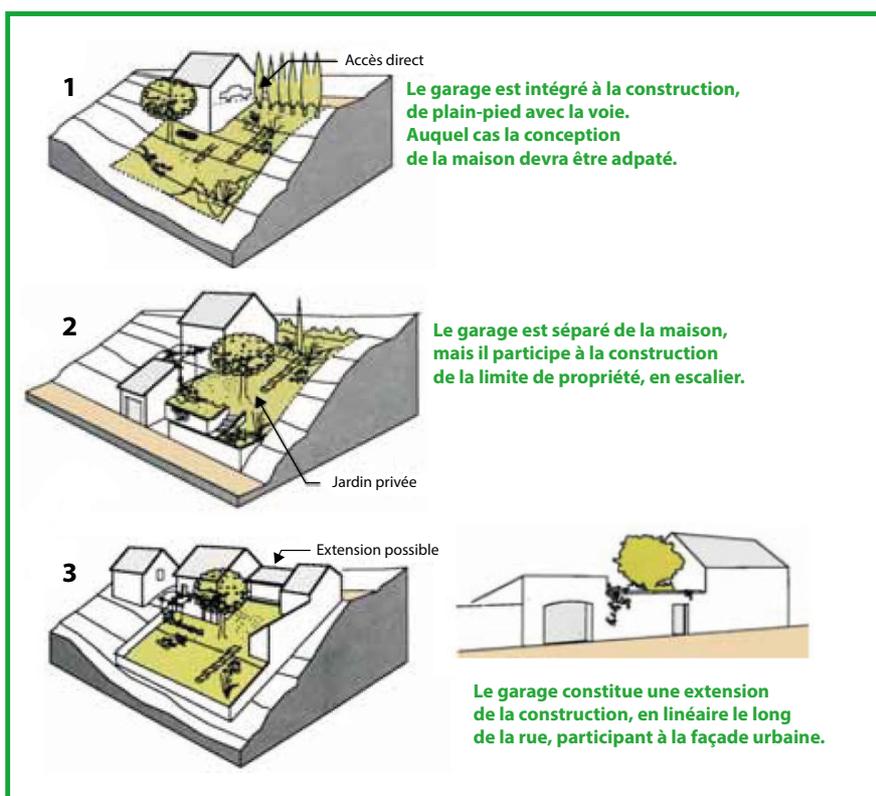


1 - Source : Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn

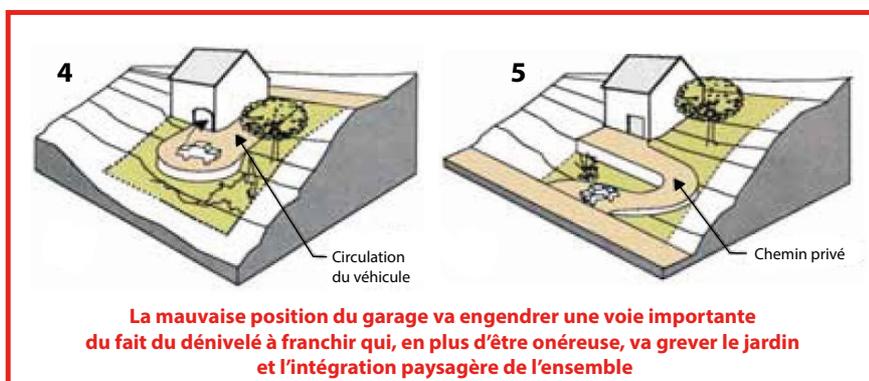
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement). Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire,
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages doivent être situés au même niveau que la voie d'accès,
- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Les schémas 1, 2 et 3 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes.



Les schémas 4 et 5 n'apportent pas de solution satisfaisante.



L'ensemble de ces prescriptions s'applique à tout type de formes urbaines et typologies d'habitat (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif).

1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. La hauteur totale des clôtures en bordure des espaces collectifs (voies, places, cheminements) n'excédera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel (côté espace public).

Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

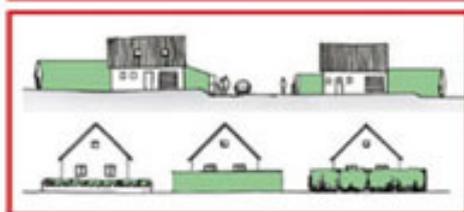
Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers.

à éviter



à encourager



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

1.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

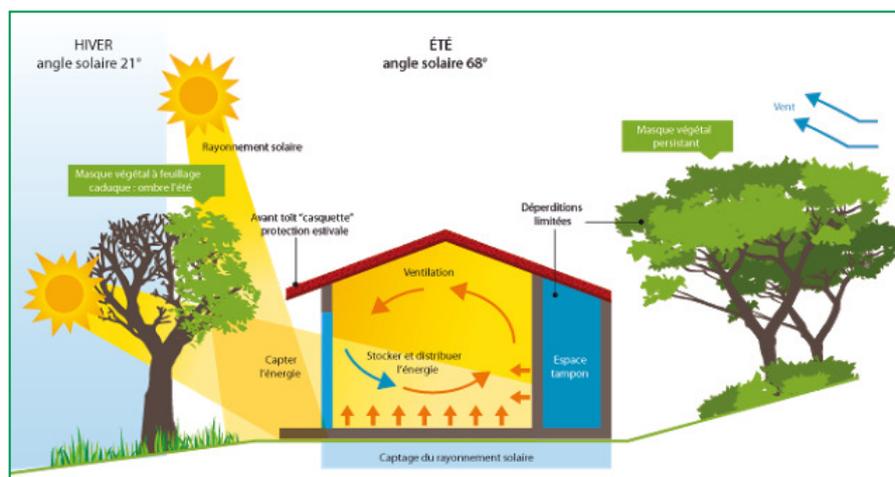
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil,...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté,...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique (www.e-rt2012.fr)

1.7. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,....).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - www.sophie-anfray.fr)

2. OAP «AMÉNAGEMENT» ET «DENSITÉ» À SAINT-MARTIN-DU-MONT

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis :

• OAP Aménagement

Ces OAP concernent les zones d'extension de l'habitat ainsi que les dents creuses de taille importante qui nécessitent une réflexion particulière. Des esquisses ont été réalisées. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc);
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc);
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc);
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

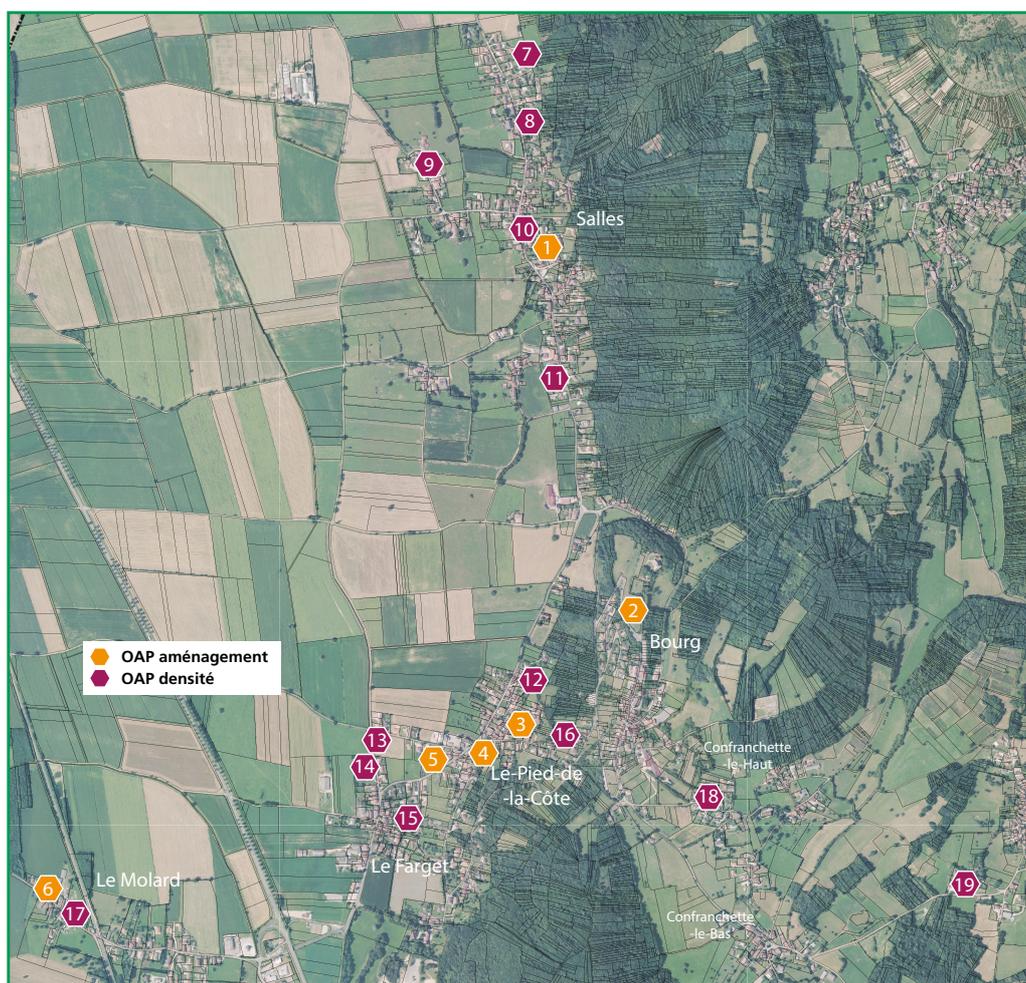
• OAP Densité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Afin d'assurer la densification du tissu existant et de limiter la consommation de foncier, conformément à la loi ELAN, des OAP «densité» sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs de dents creuses mais également sur certains secteurs en extension urbaine de petite taille.

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

Au sein du PLU de SAINT-MARTIN-DU-MONT ont été retenues 6 OAP «aménagement» et 13 OAP «densité».



2.1/OAP «AMÉNAGEMENT»

2.1.1/OAP N°1 - «AMÉNAGEMENT»: SALLES CENTRE

Localisation: au hameau de Salles, en continuité de bâti mixte ancien et pavillonnaire récent

Superficie: 0,38 ha

Type de zone: Ub

Destination de la zone: habitat

États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de jardins et de prairies agricoles inexploitées. La zone présente un terrain relativement plat avec la présence de quelques arbres isolés.

Le site est longé à l'ouest par la route départementale RD52, au nord par le chemin de la Petite Montagne et à l'est par le chemin de la Source d'Arbod.

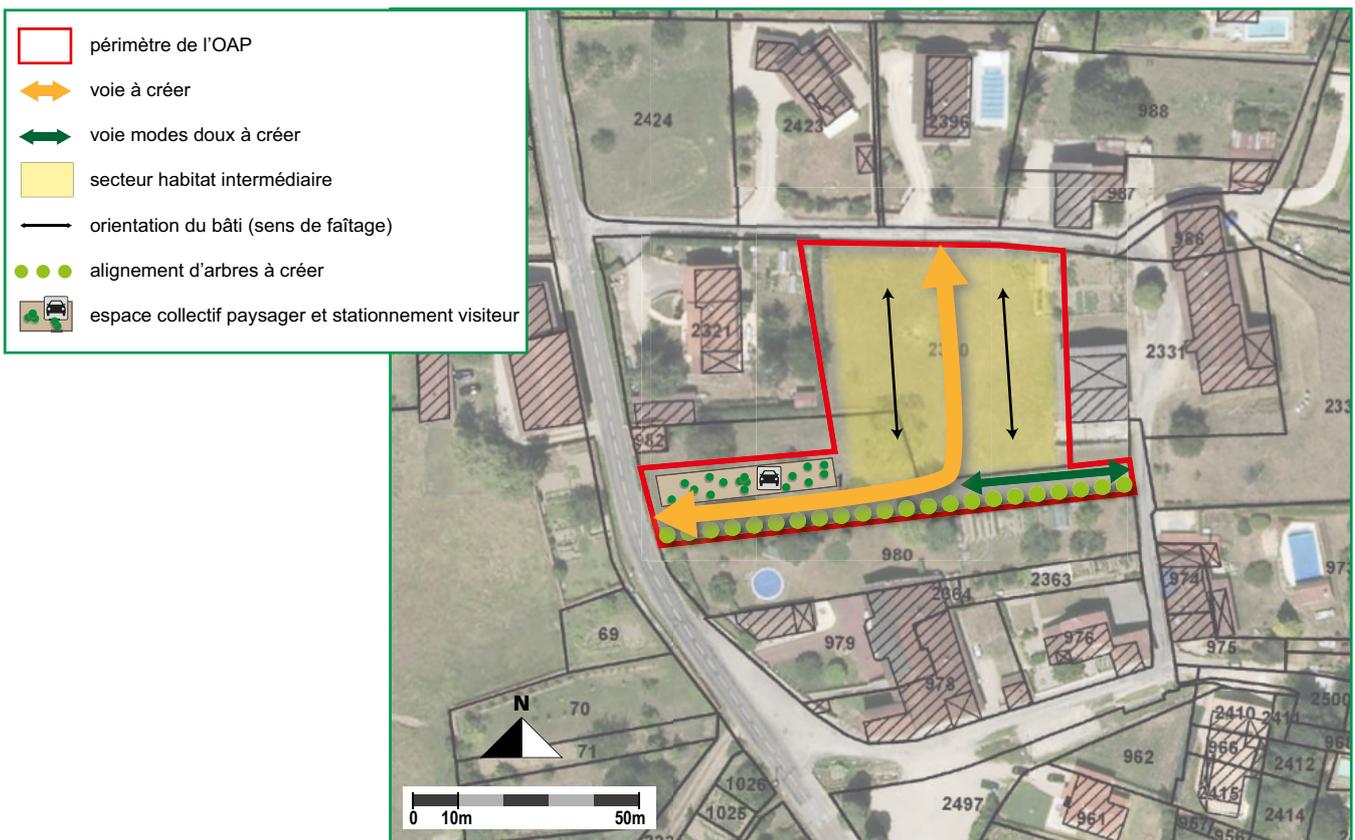


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/Programmation de l'habitat

Densité globale: 13 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 5 logements intermédiaires

Typologie: 100% locatifs sociaux

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc un accès au nord et au sud-est depuis les voies communales ainsi qu'un accès à l'ouest depuis la route départementale.

Le schéma de circulation de la zone offrira une voie en forme de L qui permettra de desservir les futures constructions et de réaliser un bouclage routier en reliant la route départementale à l'ouest au chemin communal au nord.

La voie sera à double sens et permettra les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Une voie réservée aux modes doux reliera cette nouvelle voie à créer au chemin communal à l'est, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré à l'entrée ouest de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, à raison de 1 place pour 3 logements.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

La forme urbaine recherchée est l'habitat intermédiaire.

Les constructions prendront une orientation parallèle à la partie nord de la nouvelle voie créée, soit perpendiculaire à la voie communale située au nord (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement). Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Elles privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin ou terrasse).

Un espace collectif paysager devra être créé à l'entrée ouest de la zone, en lien avec le stationnement visiteur, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Le mur en pierres situé le long de la route départementale à l'ouest devra être préservé dans la mesure du possible.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone, par exemple par la préservation des arbres existants. Un alignement d'arbres devra être créé au sud de la zone comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

2.1.2/OAP N°2 - «AMÉNAGEMENT»: CHÂTEAU DE POMMIER

Localisation: en continuité nord du bourg, à proximité de l'école (au sud) et du château de Pommier (au nord)

Superficie: 0,50 ha

Type de zone: AU

Destination de la zone: habitat

États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de prairies agricoles inexploitées. La zone présente un terrain plat sur sa partie est puis une très forte pente vers l'ouest. Elle est bordée par des haies au nord et à l'est. Le site se situe à proximité directe de l'école, accessible à pied.

Le site est longé à l'est par l'allée du château de Pommier ainsi que par le chemin de Pommier au sud mais qui ne permet pas l'accès à la zone.

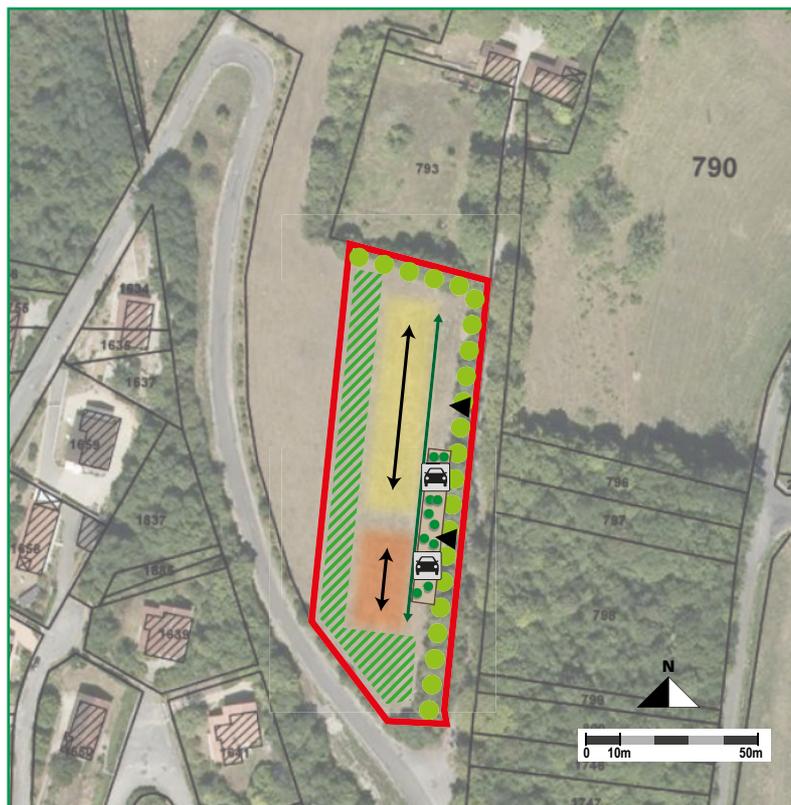
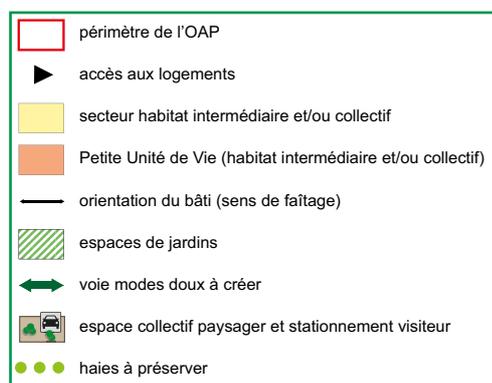


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/Programmation de l'habitat

Densité globale: 44 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 22 logements intermédiaires et/ou collectifs

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur l'opération a devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc deux accès à l'est depuis l'allée du château de Pommier.

Le schéma de circulation de l'opération offrira une voie réservée aux modes doux qui permettra la desserte des constructions, de manière parallèle à l'allée du château de Pommier, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré sous forme de garages intégrés au sein des constructions pour les logements locatifs sociaux.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré entre les constructions et l'allée du château de Pommier, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, à raison de 1 place pour 3 logements pour les logements locatifs sociaux et 1 place pour 1 logement pour les logements de la petite unité de vie.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat intermédiaire et collectif.

La zone présentera une petite unité de vie comportant au moins 8 logements au sud ainsi qu'au moins 14 logements locatifs sociaux au nord, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. Les constructions présenteront une orientation parallèle à l'allée du château de Pommier (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement). Les constructions devront s'intégrer à la pente, comme indiqué sur le schéma ci-dessous, avec un accès piéton et automobile (garages uniquement pour les logements locatifs sociaux) à l'est ainsi qu'un accès piéton à l'ouest donnant sur les espaces de jardins.

La hauteur maximale des constructions sera de R+2.

Les constructions privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest. Les parties sud et ouest de la zone présenteront des espaces de jardins.

L'aménagement de la zone présentera un espace collectif paysager entre les constructions et l'allée du château de Pommier, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, en lien avec le stationnement visiteur.

La notion de trame verte et de continuité végétale devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi, les haies devront être préservés sur les parties est et nord de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

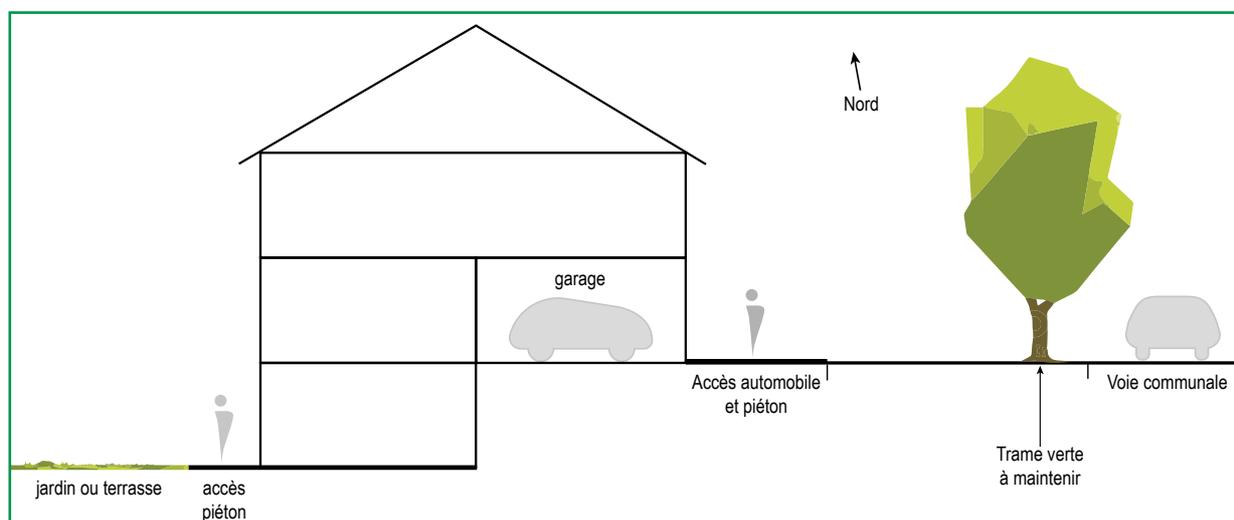


Schéma de principe d'aménagement et d'intégration à la pente

2.1.3/OAP N°3 - «AMÉNAGEMENT»: LE PIED-DE-LA-CÔTE EST

Localisation: à l'est du hameau du Pied-de-la-Côte, au sein d'une dent creuse entourée par du bâti ancien et pavillonnaire

Superficie: 0,28 ha

Type de zone: Ub

Destination de la zone: habitat

États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de jardins entourés par l'urbanisation. La zone présente une légère pente en direction du sud-est avec la présence de quelques arbres isolés.

Des bâtiments agricoles se situent au nord-est du secteur.

Le site est longé au nord et à l'est par le chemin de la Gayette, permettant l'accès à la zone.

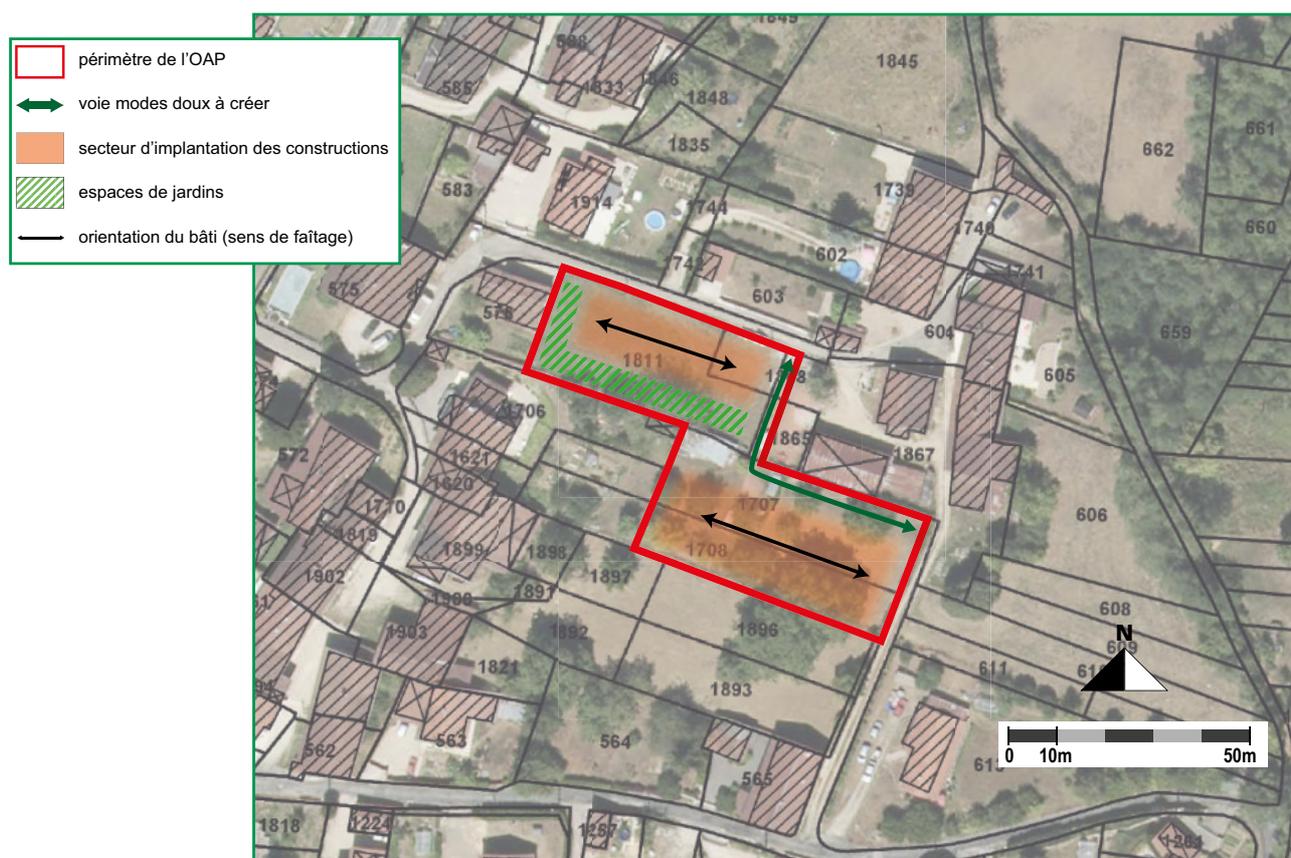


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/Programmation de l'habitat

Densité globale: 11 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 3 logements

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc un accès à l'est et un au nord à partir du chemin de la Gayette qui longe la zone.

Le schéma de circulation de la zone offrira une voie dédiée aux modes doux en forme de L qui permettra de réaliser un bouclage routier entre les deux parties du chemin de la gayette au nord et à l'est.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré de manière longitudinale sur la voirie, à raison de 1 place pour 3 logements.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les formes d'habitat seront libres.

Les constructions devront s'implanter de manière parallèle à la partie nord du chemin de la Gayette, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Elles privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin ou terrasse). Les parties ouest de la zone devront être dédiées à des espaces de jardins comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone, par exemple par la préservation des arbres existants.

2.1.4/OAP N°4 - «AMÉNAGEMENT»: LE PIED-DE-LA-CÔTE CENTRE

Localisation: au centre du hameau du Pied-de-la-Côte, au sein d'une dent creuse entourée par du bâti ancien et pavillonnaire

Superficie: 0,31 ha

Type de zone: Ub

Destination de la zone: habitat

États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de jardins entourés par l'urbanisation. La zone présente un terrain relativement plat avec un talus par rapport au chemin du Crozat à l'ouest et avec la présence de quelques arbres isolés.

Le site est longé au nord par le chemin des Gonettes et à l'ouest par le chemin du Crozat permettant l'accès à la zone uniquement au sud de par la présence d'un talus.

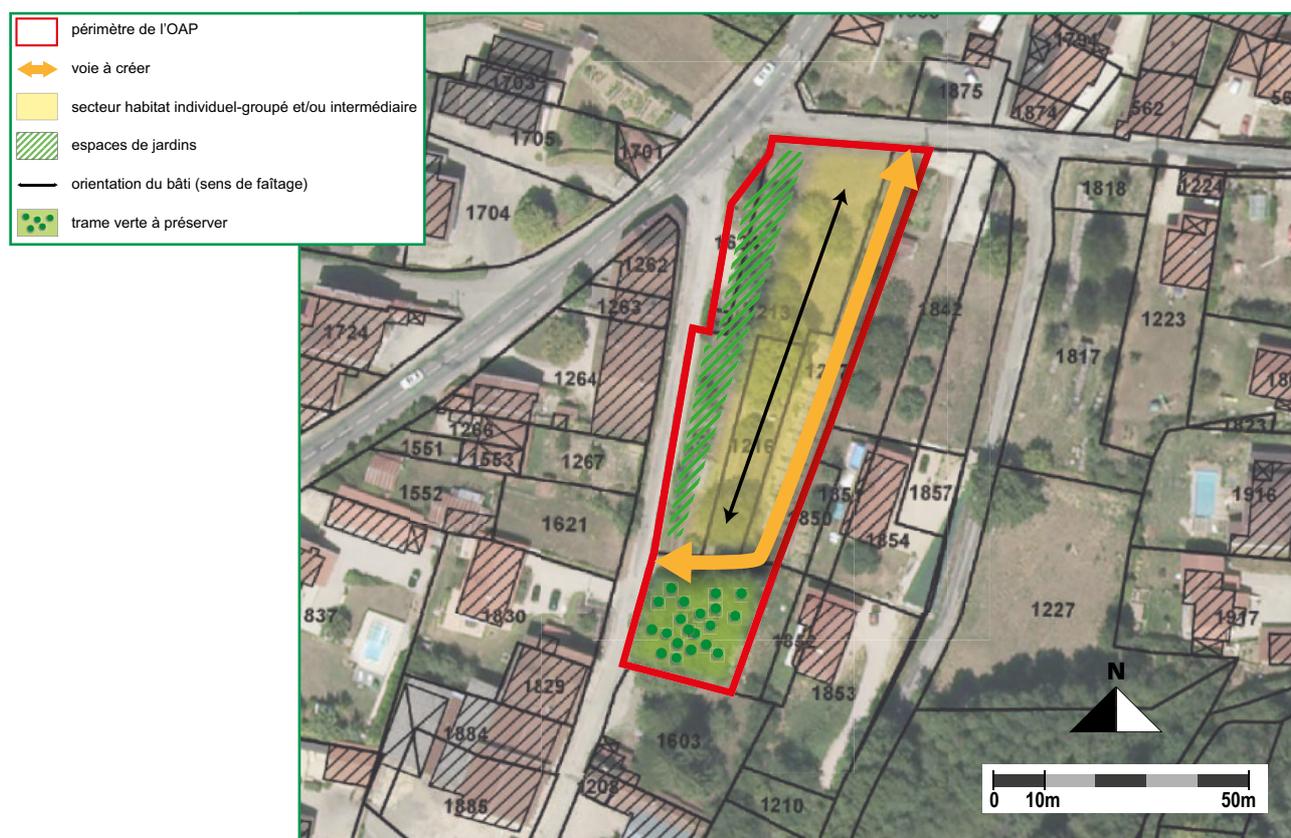


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/Programmation de l'habitat

Densité globale : 13 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 4 logements individuels-groupés et/ou intermédiaires

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc un accès au nord-est à partir du chemin des Gonettes et un accès au sud-ouest à partir du chemin du Crozat.

Le schéma de circulation de la zone offrira une voie d'orientation nord-sud en forme de L qui permettra de desservir les futures constructions et de réaliser un bouclage routier entre les deux voies communales au nord-est et au sud-ouest. La voie sera à double sens et permettra les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré de manière longitudinale sur la voirie, à raison de 1 place pour 3 logements.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.

Les constructions devront s'implanter de manière parallèle à la nouvelle voie créée (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement). Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Elles privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin ou terrasse). La partie ouest de la zone devra être dédiée à des espaces de jardins comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone en préservant les arbres existants au sud de la zone ou également par la préservation des autres arbres existants sur la partie nord.

2.1.5/OAP N°5 - «AMÉNAGEMENT»: LE PIED-DE-LA-CÔTE OUEST

Localisation: à l'ouest du hameau du Pied-de-la-Côte, au sein d'une dent creuse entourée par du bâti ancien et pavillonnaire

Superficie: 0,27 ha

Type de zone: Ub

Destination de la zone: habitat

États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de jardins et d'une prairie agricole inexploitée, entourés par l'urbanisation.

La zone présente un terrain plat bordé par des haies au nord.

Des bâtiments agricoles se situent à l'est du secteur.

Le site est longé au sud-est par la route départementale RD52 permettant l'accès à la zone.

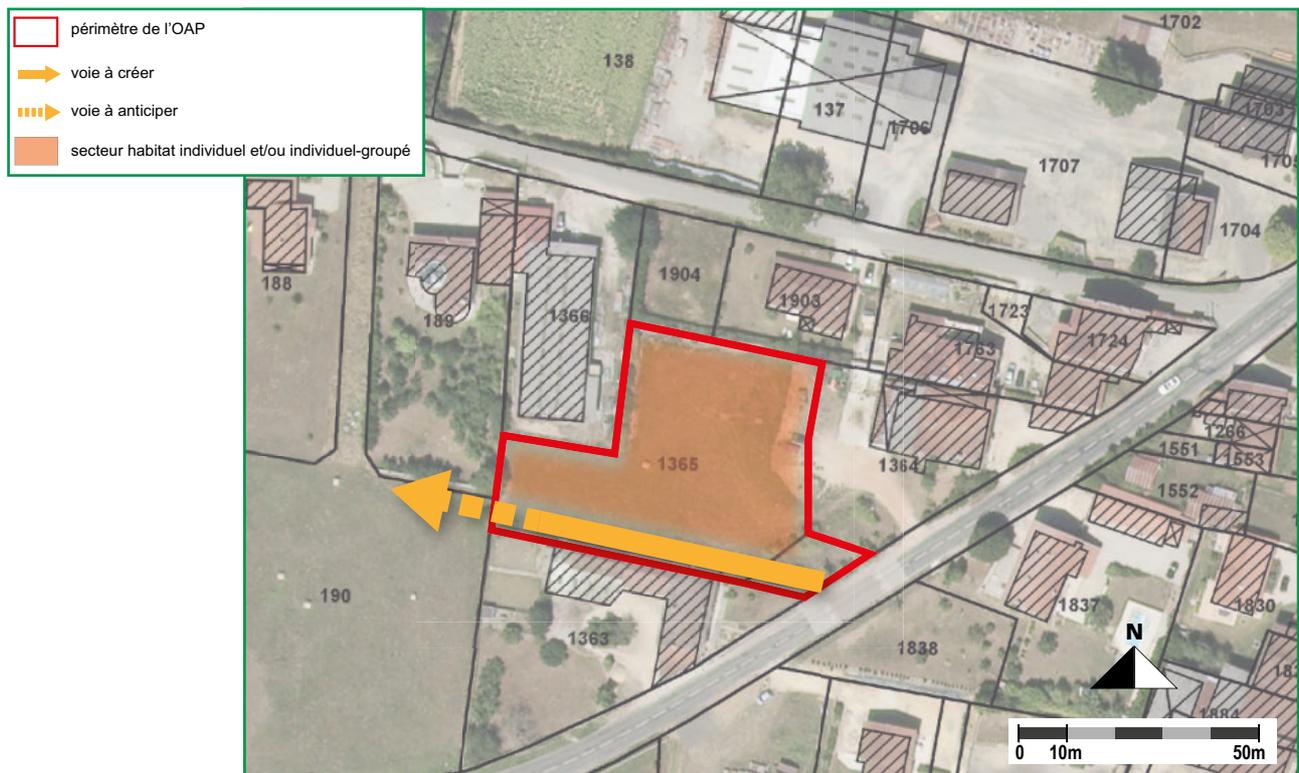


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/Programmation de l'habitat

Densité globale : 11 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 3 logements individuels et/ou individuels-groupés

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone se fera à partir de la route départementale au sud-est.

Le schéma de circulation de la zone offrira une voie d'orientation est-ouest située au sud de la zone qui permettra de desservir les futures constructions et qui pourra être prolongée vers l'ouest dans le cadre d'une urbanisation future. La voie sera à double sens et permettra les déplacements modes doux de manière sécurisée.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré de manière longitudinale sur la voirie, à raison de 1 place pour 3 logements.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée : habitat individuel et/ou individuel-groupé.

Les constructions devront s'implanter de manière parallèle ou perpendiculaire à la nouvelle voie créée. Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Elles privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin ou terrasse).

La notion de trame verte et de continuité végétale devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone, par exemple par la préservation des haies existantes.

2.1.6/OAP N°6 - «AMÉNAGEMENT»: LE MOLLARD

Localisation: à l'ouest du hameau du Mollard, au sein d'une dent creuse entourée par du bâti ancien et pavillonnaire

Superficie: 0,38 ha

Type de zone: Ub

Destination de la zone: habitat

États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de jardins et d'une prairie agricole inexploitée. La zone présente un terrain plat avec la présence de quelques arbres isolés.

La gare TER se situe à 200 mètres de la zone.

Des bâtiments agricoles se situent à l'est et au sud du secteur.

Le site est longé au sud par la route du Mollard permettant l'accès à la zone.

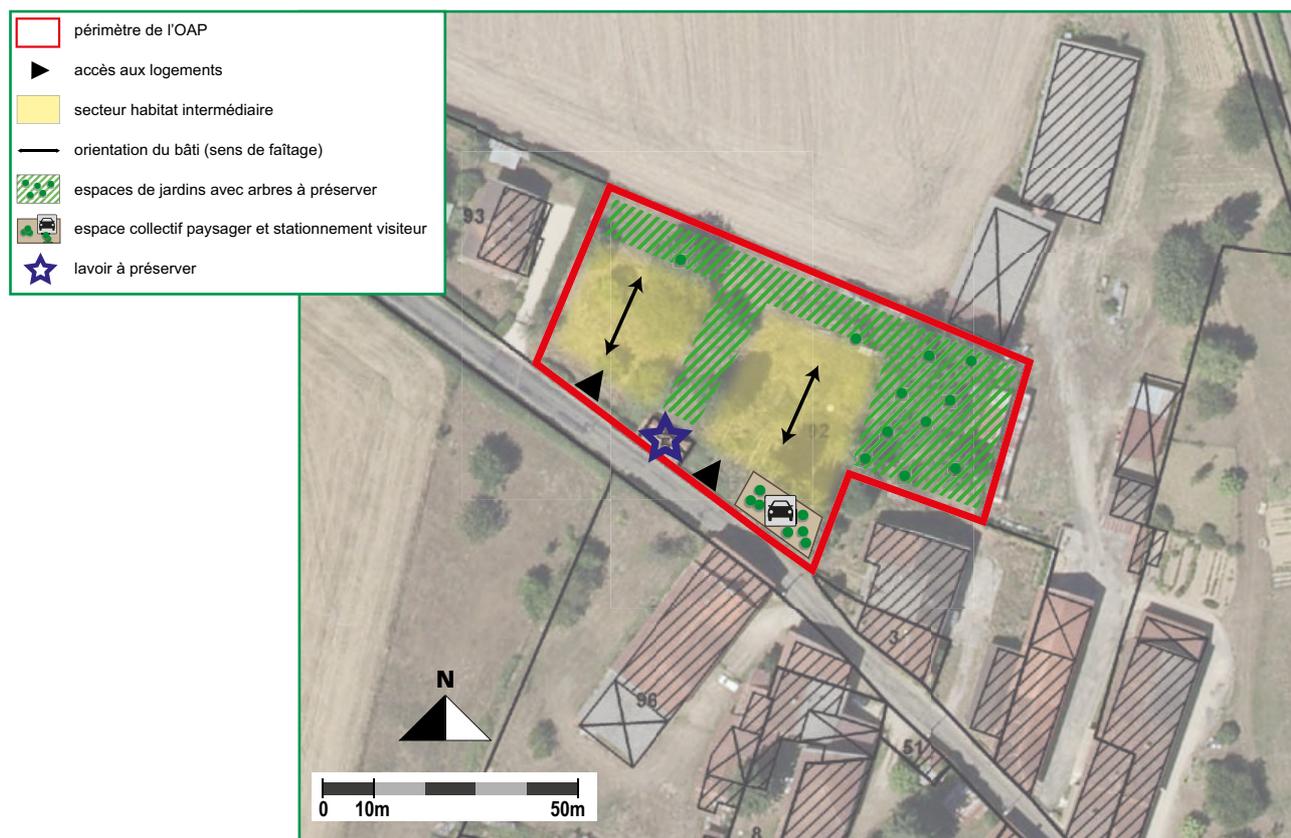


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

A/Programmation de l'habitat

Densité globale : 21 logements/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés : 8 logements intermédiaires

Typologie : 100% locatifs sociaux

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

C/Organisation de la mobilité

Les accès sur la zone devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc deux accès au sud à partir de la route du Mollard qui longe la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Le stationnement répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré au sud-est de la zone le long de la route du Mollard, à raison de 1 place pour 3 logements, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

La forme urbaine recherchée est l'habitat intermédiaire.

Les constructions devront s'implanter de manière perpendiculaire à la route du Mollard (sens de faitage indiqué sur le schéma d'aménagement). Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions sera de R+1+combles.

Elles privilégieront des espaces de vie extérieurs orientés au sud (jardin ou terrasse). Les parties nord et est devront être dédiées à des espaces de jardins, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Un espace collectif paysager devra être créé au sud-est de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement, en lien avec le stationnement visiteur.

Le lavoir situé le long de la route du Mollard au sud de la zone devra être préservé.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone par la préservation des arbres existants, notamment sur les parties nord et ouest de la zone.

2.2/OAP «DENSITÉ»

Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP «densité» assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

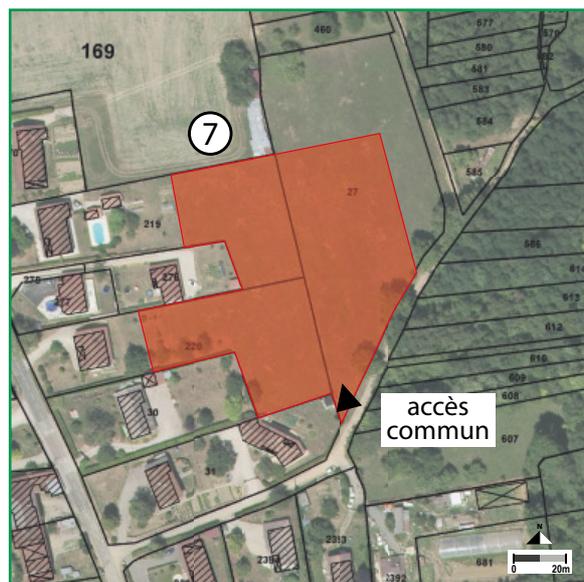
Les 13 OAP «densité» sont à vocation résidentielle.

| Site | Type de zone | Superficie | Nombre de logements minimum |
|--------|--------------|----------------------|-----------------------------|
| OAP 7 | Ub | 7 600 m ² | 5 |
| OAP 8 | Ub | 2 760 m ² | 4 |
| OAP 9 | Ua | 2 400 m ² | 2 |
| OAP 10 | Ub | 1 520 m ² | 2 |
| OAP 11 | Ub | 2 100 m ² | 3 |
| OAP 12 | Ua | 1 400 m ² | 2 |
| OAP 13 | Ub | 3 000 m ² | 6 |
| OAP 14 | Ub | 2 050 m ² | 2 |
| OAP 15 | Ub | 3 700 m ² | 4 |
| OAP 16 | Ub | 1 920 m ² | 2 |
| OAP 17 | Ua | 1 900 m ² | 2 |
| OAP 18 | Ub | 1 660 m ² | 2 |
| OAP 19 | Ub | 2 660 m ² | 2 |

2.2.1/OAP N°7 - «DENSITÉ»: Salles nord-est

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

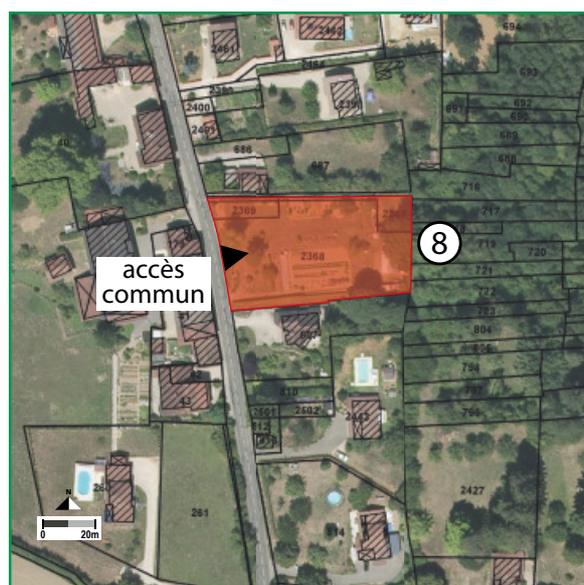
1. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
2. accès commun aux logements au sud de la zone à partir de la voie communale ;
3. **accueil de 5 logements minimum.**



2.2.2/OAP N°8 - «DENSITÉ»: Salles nord

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

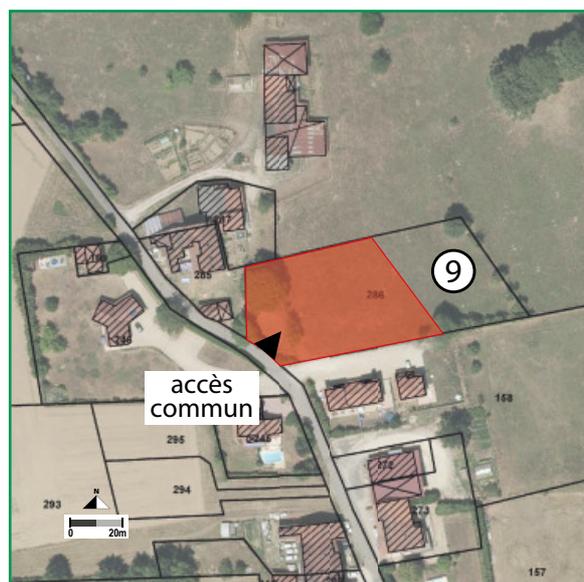
1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements à l'ouest de la zone à partir de la route départementale ;
4. **accueil de 4 logements minimum.**



2.2.3/OAP N°9 - «DENSITÉ»: Salles ouest

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

1. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
2. accès commun aux logements au sud-ouest de la zone à partir de la voie communale ;
3. **accueil de 2 logements minimum.**



2.2.4/OAP N°10 - «DENSITÉ»: Salles centre

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

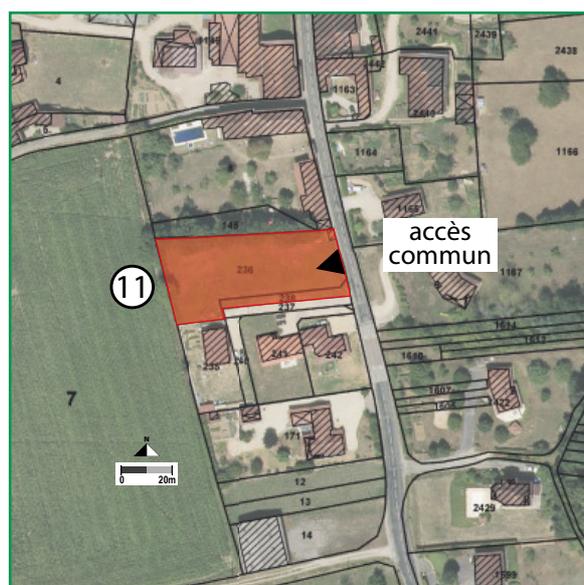
1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux voies ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements au sud de la zone à partir de la voie communale ;
4. **accueil de 2 logements minimum.**



2.2.5/OAP N°11 - «DENSITÉ»: Salles sud

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

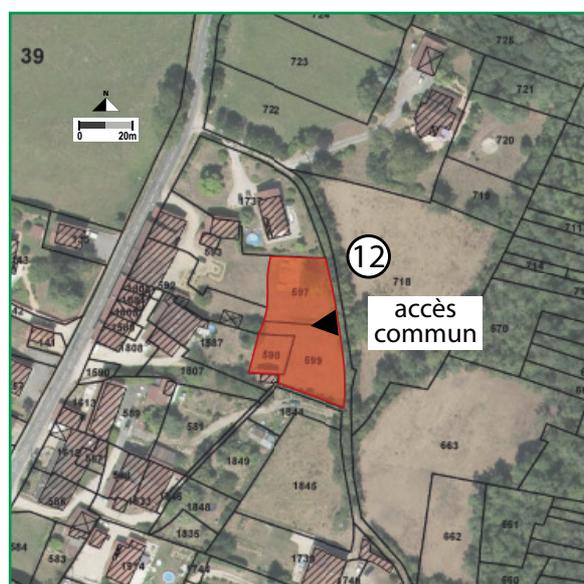
1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements à l'est de la zone à partir de la route départementale ;
4. **accueil de 3 logements locatifs sociaux minimum.**



2.2.6/OAP N°12 - «DENSITÉ»: Le-Pied-de-la-Côte nord

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

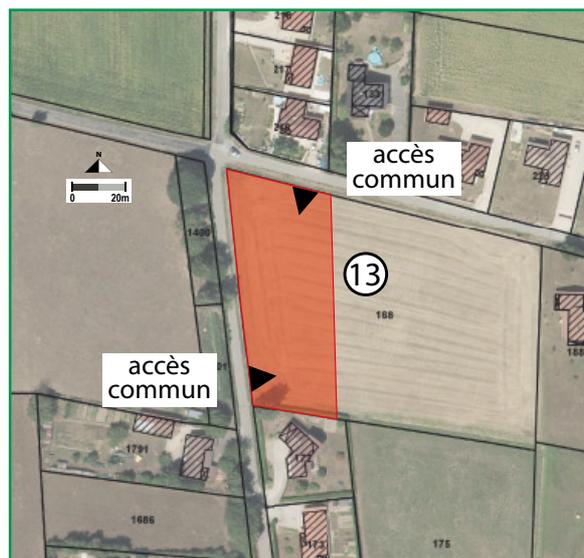
1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements à l'est de la zone à partir de la voie communale ;
4. **accueil de 2 logements minimum.**



2.2.7/OAP N°13 - «DENSITÉ»: Le Farget nord

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

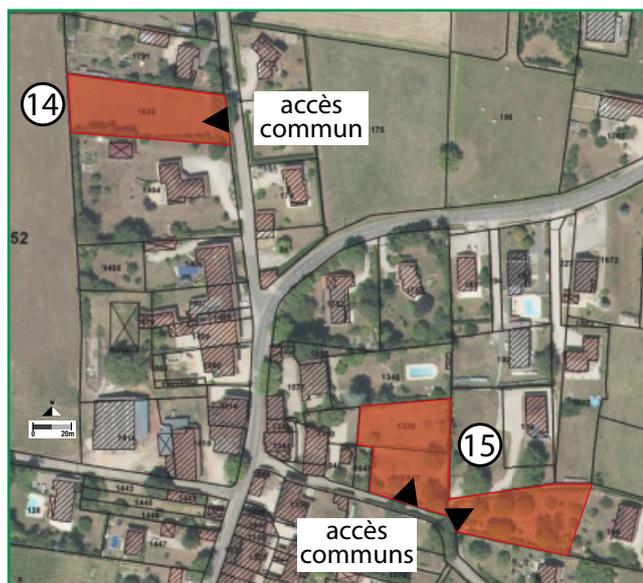
1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements au nord-est et au sud-ouest de la zone à partir des voies communales ;
4. **accueil de 6 logements locatifs sociaux minimum de type individuel-goupé et/ou intermédiaire.**



2.2.8/OAP N°14 ET N°15 - «DENSITÉ»: Le Farget ouest et centre

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux voies ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements à l'est du secteur d'OAP n°14 et au sud du secteur d'OAP n°15 à partir des voies communales ;
4. l'OAP 15 est soumise à une trame de limitation de la constructibilité au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme : constructions interdites dans l'attente de la réalisation des travaux de gestion des eaux pluviales ;
5. **accueil de 2 logements minimum pour le secteur d'OAP 14 et 4 logements minimum pour le secteur d'OAP 15.**



2.2.9/OAP N°16 - «DENSITÉ»: Le-Pied-de-la-Côte est

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

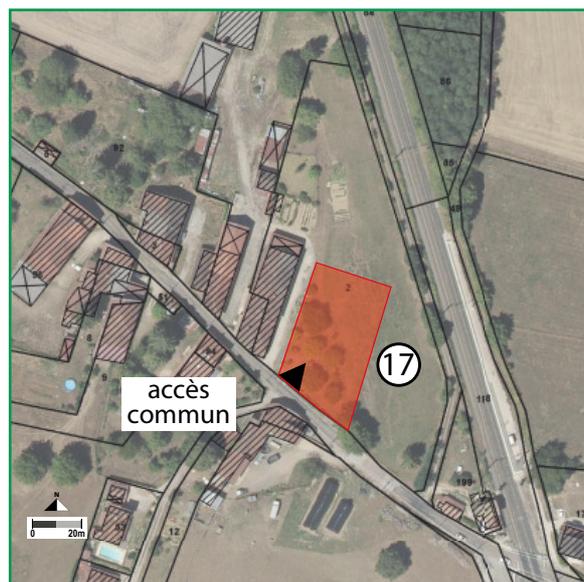
1. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
2. accès commun aux logements au sud-ouest de la zone à partir de la voie communale ;
3. **accueil de 2 logements minimum.**



2.2.10/OAP N°17 - «DENSITÉ»: Le Mollard

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements au sud-ouest de la zone à partir de la route départementale ;
4. **accueil de 2 logements minimum.**



2.2.11/OAP N°18 - «DENSITÉ»: Confranchette-le-Haut

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. accès commun aux logements au sud de la zone à partir de la voie communale ;
4. **accueil de 2 logements minimum.**



2.2.12/OAP N°19 - «DENSITÉ»: Soblay sud

Afin de garder une cohérence urbaine, les principes suivant s'appliquent :

1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux voies ;
2. hauteur des constructions en R+1+combles maximum ;
3. **accueil de 2 logements minimum.**



