

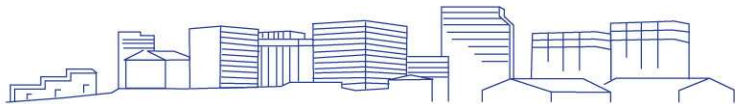
COMMUNE DE GREZIEU-LA-VARENNE

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et
de Programmation
Modification °1

Grézieu
la Varenne



PREAMBULE

Avec les orientations d'aménagement et de programmation, la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi préciser 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.

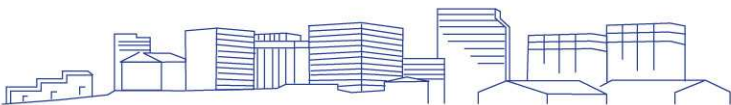
INTRODUCTION

Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain caractérisé par une moindre consommation foncière, et s'intégrant dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune. Il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en oeuvre d'une morphologie urbaine plus dense mais caractérisée par une plus grande qualité du traitement des espaces collectifs et par le développement des liaisons avec les quartiers existants.

Ainsi plusieurs secteurs de la commune sont amenés à se développer dans ce sens.

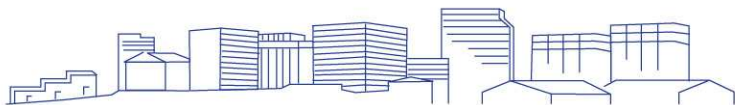
Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement dans ces secteurs prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de traitement paysager.

Ces orientations devront être respectées dans leurs principes. Chaque orientation comporte des prescriptions d'aménagement obligatoires et des principes à valeur de recommandation. Ces deux niveaux sont distingués pour chaque orientation par les intitulés : « principes obligatoires » et « recommandations ».

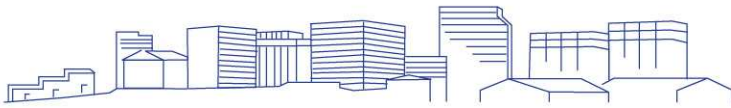


Sommaire

Les orientations d'aménagement	p 5
Secteur AUa1 du giratoire	p 8
Secteur Aua 2 sud salle des sports	p 13
Secteur Aua3 La Chaudanne	p 18
Secteur Aua 4 le Rat	p 24
Secteur 3AU la Morellièrè	p 29
Secteur Uba face à la Mairie	p 34
Secteur 1AU la Morellièrè	p 39
Secteur rue des Attignies	p 45
Secteur rue Finale en Emilie	p 49
Le volet programmation	p 45



Les orientations d'aménagement



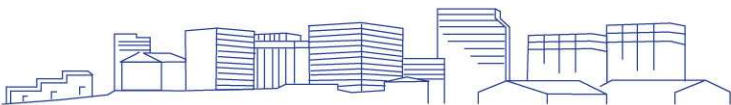
NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient d'en donner une définition tel que ce type d'habitat est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

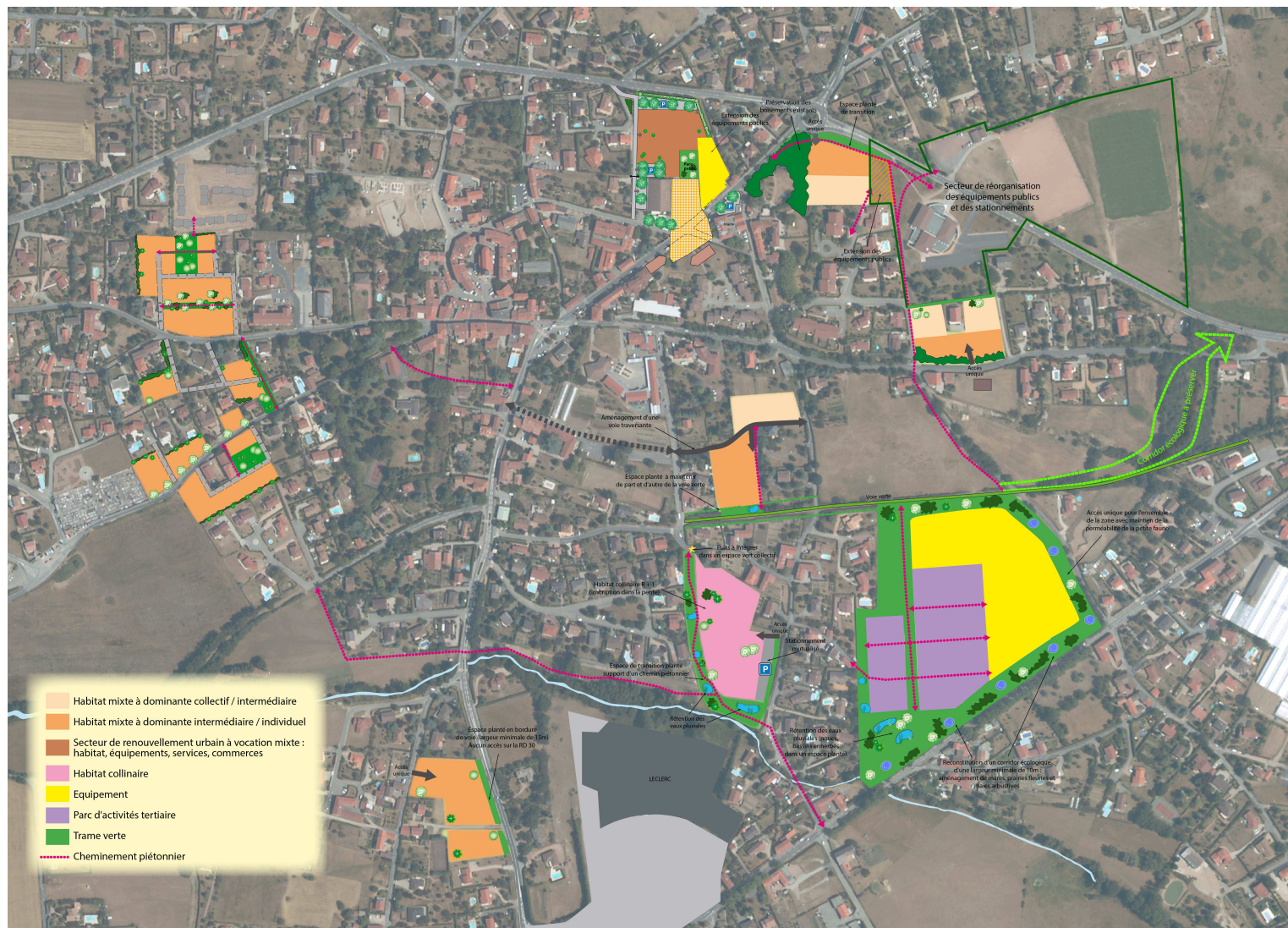
Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

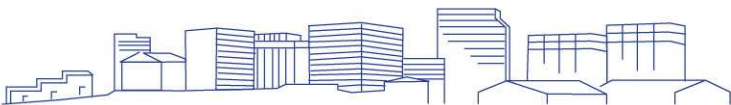
De plus sur la commune de Grézieu-la-Varenne, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.



Il est rappelé que l'ensemble des secteurs d'orientation d'aménagement s'inscrivent dans un plan d'aménagement global du bourg intégrant des cheminements piétons entre les différents pôles à venir de la commune. C'est pourquoi chacun de ces secteurs devra participer à cette organisation globale dans les densités mises en œuvre et dans les maillages viaires et en modes doux. Cette organisation globale intègre des tènements qui ne sont pas encore urbanisables dans ce PLU mais qui le deviendront pas la suite, compte tenu de leur situation à proximité du centre, des dessertes de transports en commun et de la voie verte qui constitue l'axe structurant en modes doux de la commune.

Les principes de cette organisation globale sont présentés dans le schéma ci-contre. Il s'agit bien de principes d'aménagement et non d'un projet figé.





Secteur de AUa1 du giratoire

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé en entrée de ville bénéficie de la proximité du centre. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est occupé par prairie et constitue un interstice entre la RD24E et le centre. Il est bordé par la salle des sports, et un habitat collectif au Sud et par le plateau sportif sur l'autre rive de la voie départementale à l'Est.

Le paysage est marqué par une coulée verte en limite Ouest.



Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les espaces sportifs et le centre. Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites et sportives limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant 30 à 40 logements à l'hectare globalement à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

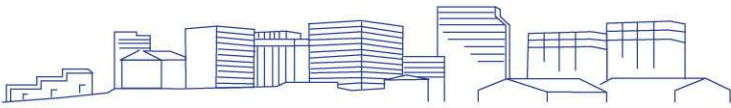
Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Un accès unique sera aménagé depuis le giratoire. Aucun accès direct sur la voie départementale n'est autorisé.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

La frange Sud/Est en limite de la salle des sports fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'équipements sportifs.

En limite de voie départementale une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée en transition avec la voie départementale. Cette lisière plantée recevra un cheminement piéton. La zone devra maintenir une perméabilité pour les parcours des piétons et des cyclistes comme décrits ci-après.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les hauteurs des constructions sont limitées 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. Mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

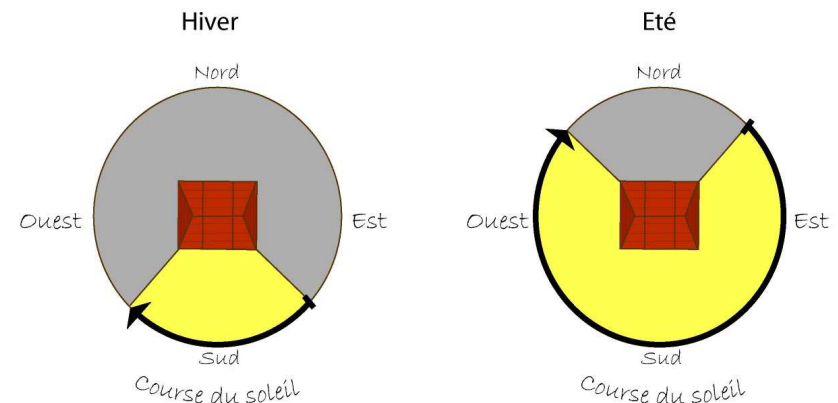
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée.

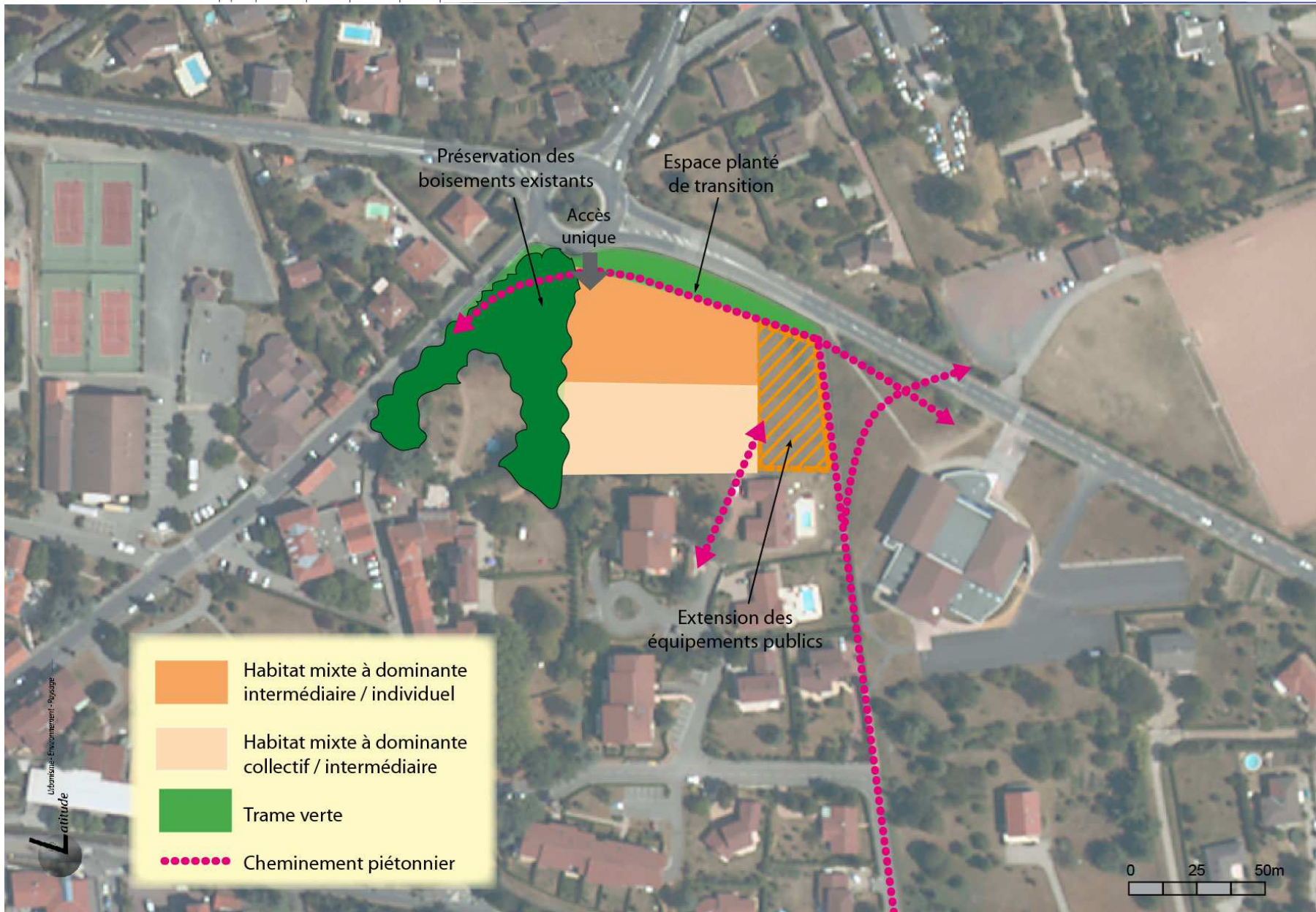
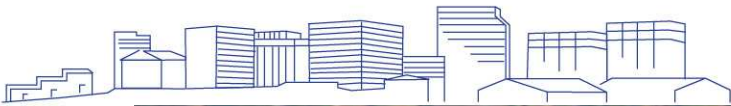
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

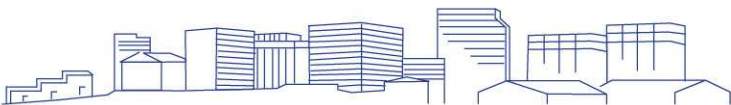
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction en sous-sol.

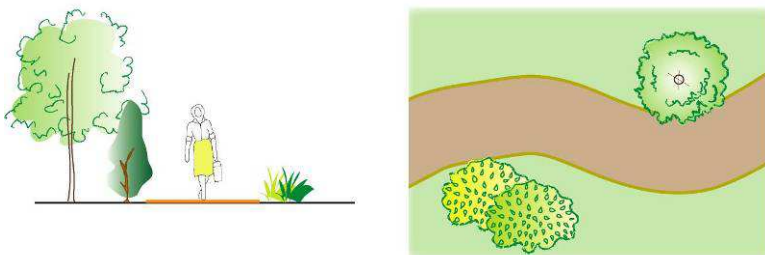
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison entre la salle des sports et la rue Eveiller et une liaison vers le sud permettant de relier la rue du Colibri. Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

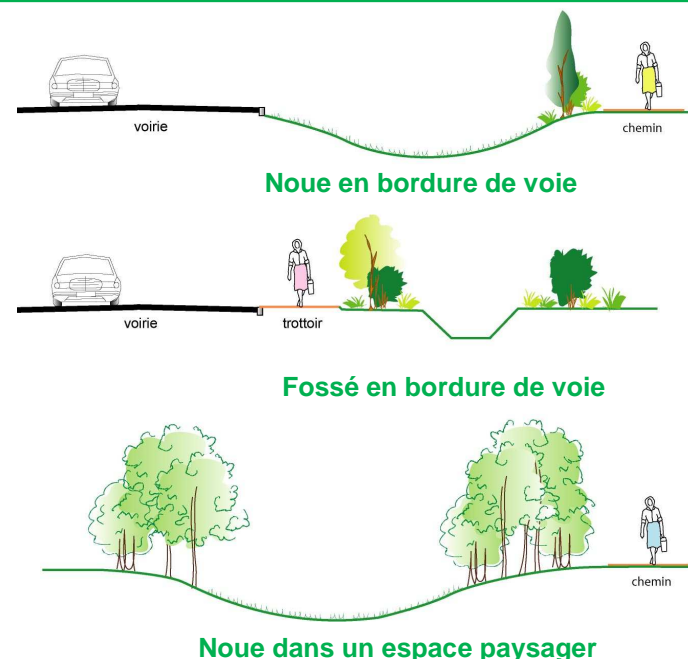
- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

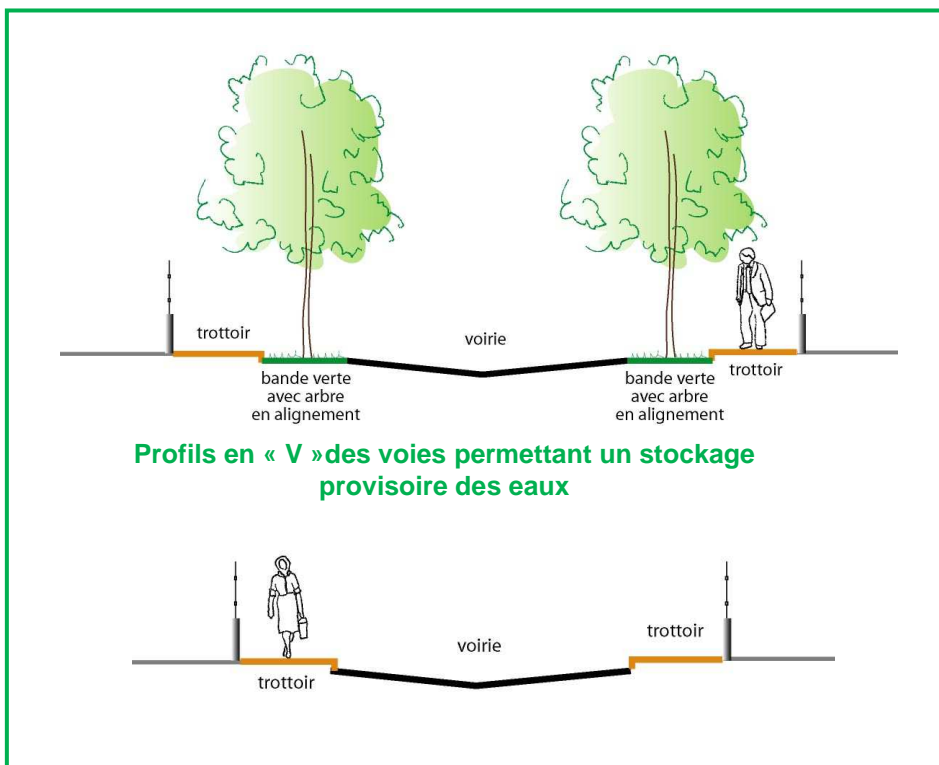
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.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

Recommandations :

Les typologies de retenues de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- En bordure de la RD24e l'opération devra aménager une lisière plantée de transition,

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU

Secteur AUa2 sud salle des sports

Atouts et contraintes du site

Le site, au sud de la salle des sports est desservi par la rue du Crest et la rue du Colibri.

Le site est proche des centralités. Cette position lui confère un atout indéniable pour un développement résidentiel renforçant la centralité

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le site est occupé par une maison isolée. Un bosquet boisé borde le sud du site.



Les objectifs de l'aménagement

Il s'agit d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites et sportives limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant 30 à 40 logements à l'hectare globalement à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

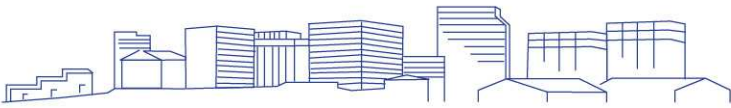
Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur une majorité de l'espace de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Un accès unique sera aménagé depuis la rue du Crest.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

La frange Nord en limite de la salle des sports fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un stationnement (renforcement des capacités de stationnement des équipements et parking relais).

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces collectifs ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

La limite Ouest du site (rue du Colibri) devra permettre l'aménagement d'un parcours en mode doux. Celui-ci s'intégrera par la suite dans un parcours entre la salle des sports et la zone 1AU de la Morelière.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses. Mais le plan de composition urbaine de l'aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

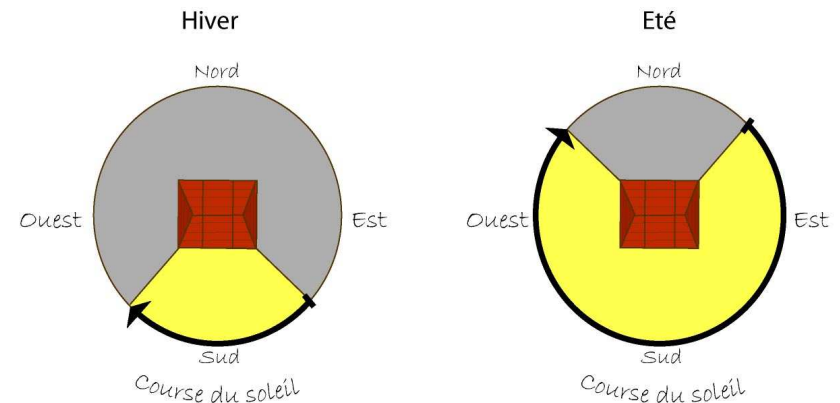
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée, entre le Nord du site où s'implanteront les constructions les plus hautes de type collectif, et la partie Sud qui accueillera un habitat de type intermédiaire de hauteur moindre.

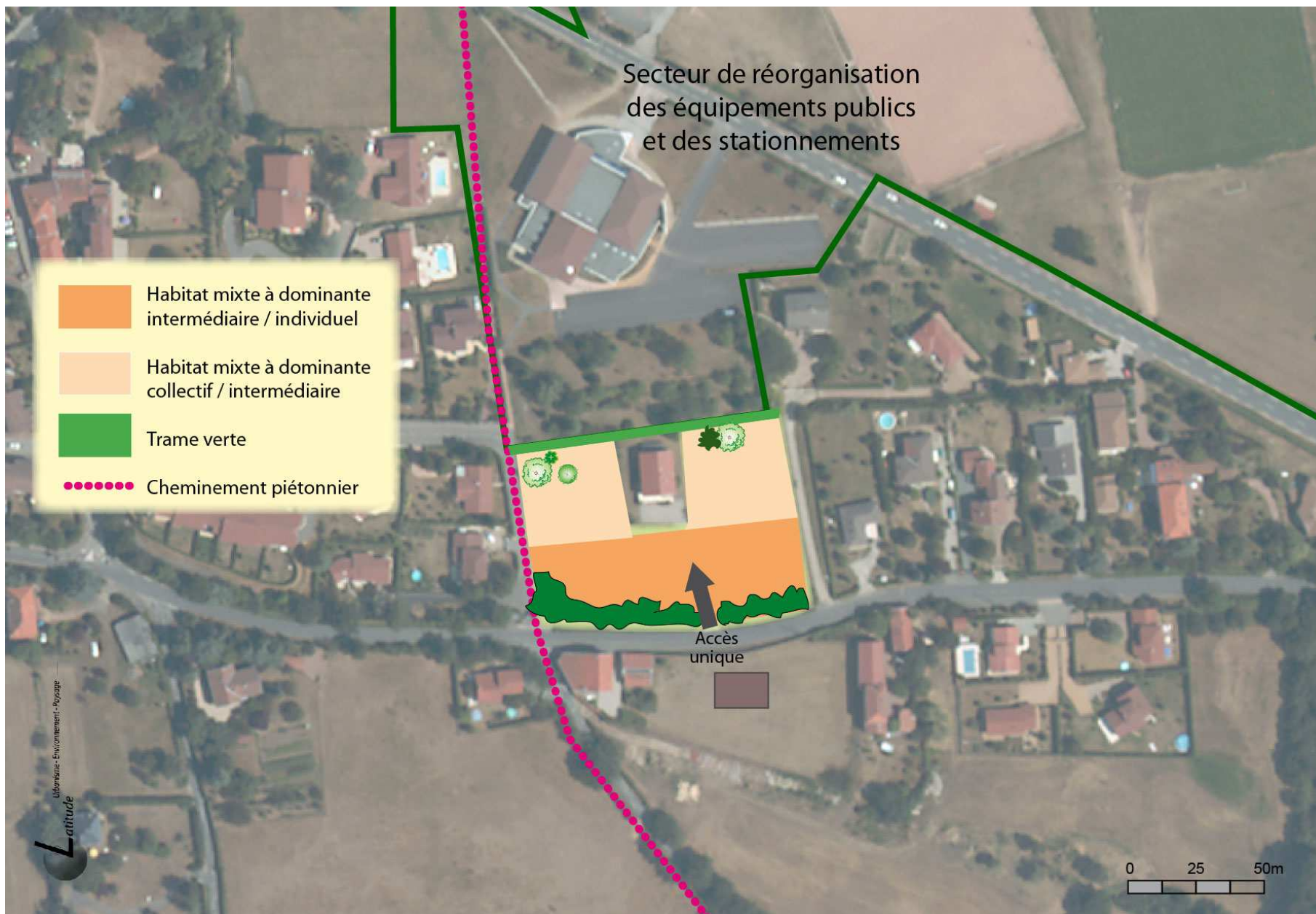
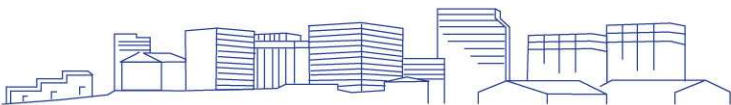
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

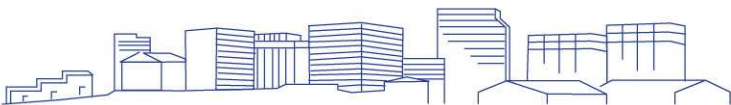
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction en sous-sol.

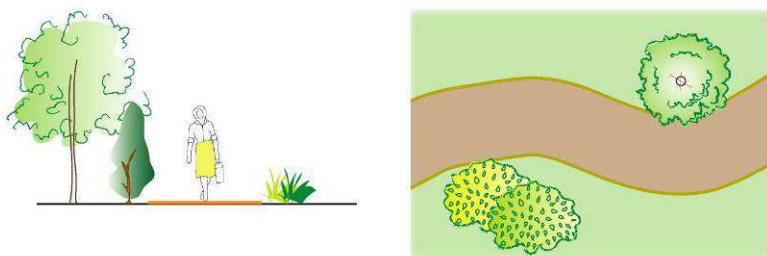
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



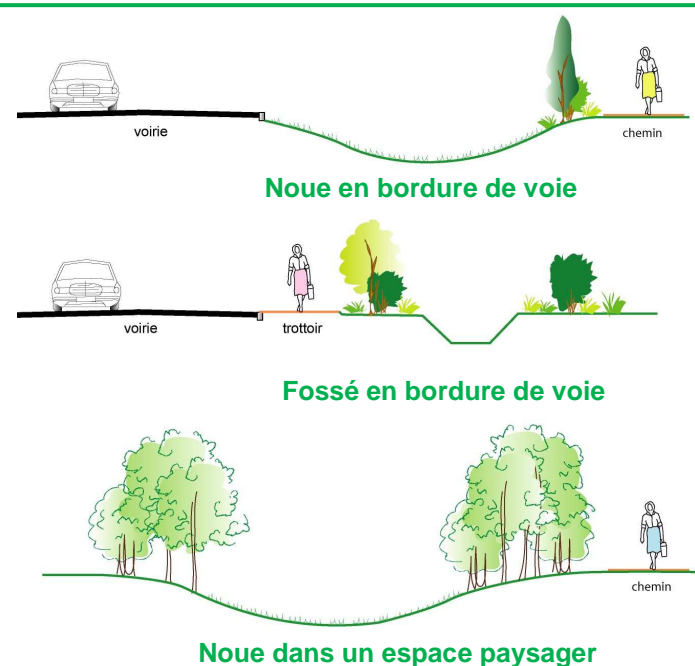
- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

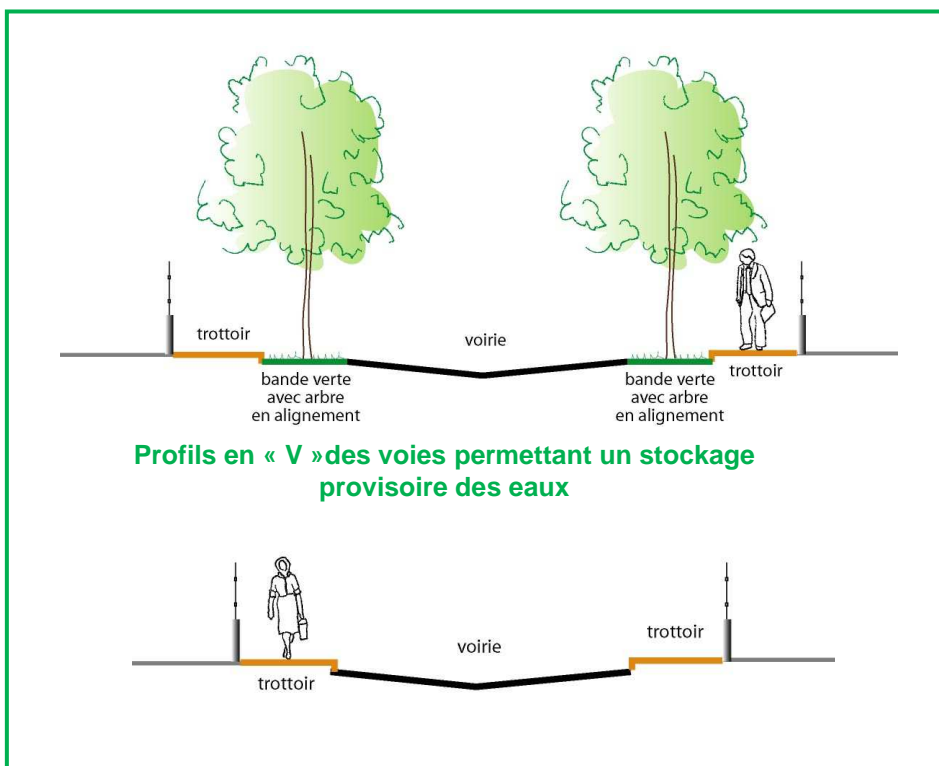
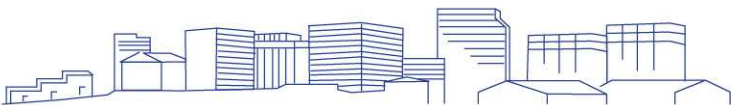
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.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

Recommandations :

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



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

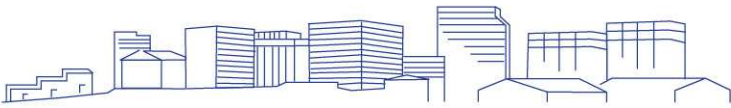
- L'espace planté existant au Sud du site sera conservé.

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU



Secteur AUa 3 la Chaudanne

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé en dent creuse dans l'espace du bourg élargi est proche du centre par la rue de l'ancienne gare qui le borde au Nord. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le tènement est bordé au Sud par la Chaudanne qui constitue un corridor biologique à préserver. Il est bordé par deux voies d'accès : la rue de la Morellière à l'Est et la rue de l'ancienne gare. Le tènement présente une pente vers le sud et la Chaudanne.



Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons. Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées à sa périphérie.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant 30 à 40 logements à l'hectare globalement à l'échelle de la zone AU. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

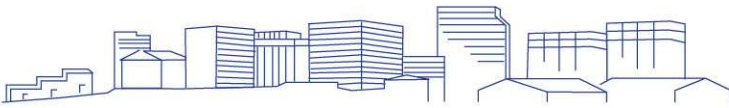
Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur l'ensemble de la zone AU. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Un accès unique pour l'ensemble du tènement sera aménagé par la rue de la Morellière.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

Les voies seront limitées en emprise (5 m au maximum de chaussée) pour réduire l'artificialisation du site. Les stationnements seront mutualisés pour l'ensemble de l'opération en entrée de site (en bordure de la rue de la Morellière) de façon à éviter les circulations automobiles dans l'espace résidentiel.

La partie Ouest sera réservée à une bande plantée de transition avec l'espace pavillonnaire mitoyen. La partie Sud en bordure de Chaudanne sera aussi réservée à des espaces verts collectifs plantés (maintien du corridor). Ces bandes plantées d'une largeur minimale de 5 m recevront un parcours pour les piétons reliant la rue de l'ancienne gare à la rue de la Morellière (Cf. schéma).

De plus la partie basse recevra des ouvrages de rétention des eaux pluviales dans un espace paysagé.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtes, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement et/ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

La hauteur maximale est de 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.

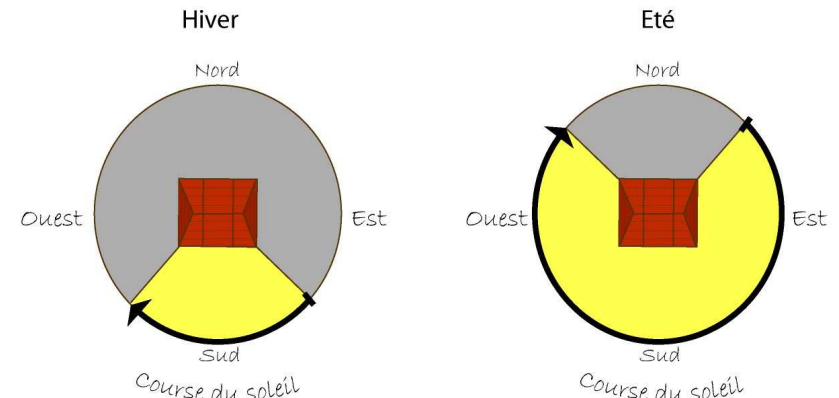
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

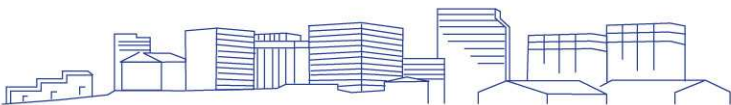
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

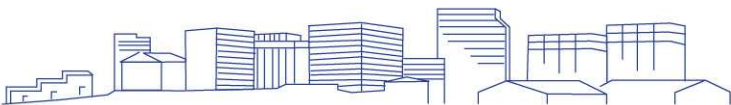
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



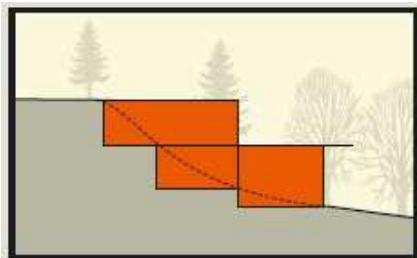
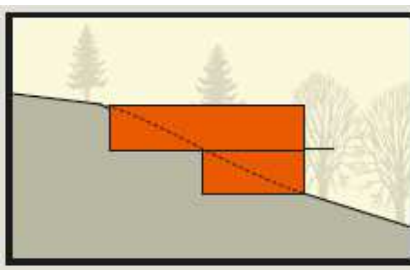




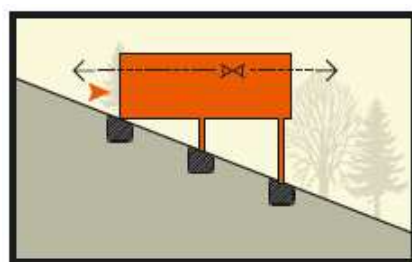
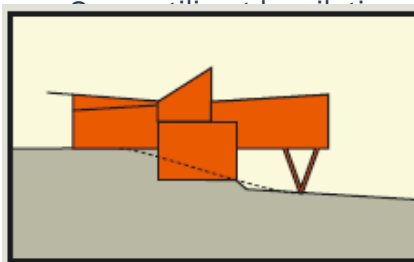
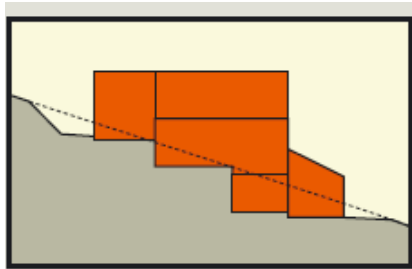
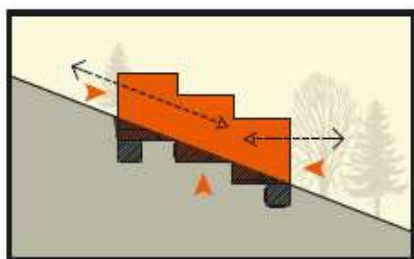
- L'intégration dans les pentes (Principes obligatoires)

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

- Par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



Les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

- L'intégration des éléments patrimoniaux (Principes obligatoires)

La partie Nord du terrain comporte un ancien puits. Celui-ci devra être préservé et intégré dans un espace collectif paysagé.

- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront regroupés et mutualisés en bordure de la rue de la Morelière, en plusieurs « poches ».

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

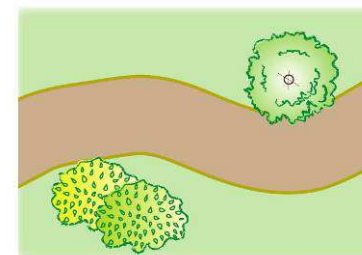
- Liaisons douces (Principes obligatoires)

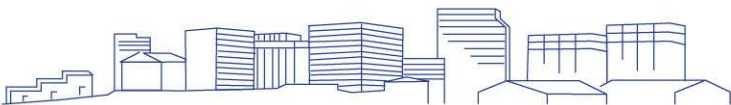
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison permettant de relier les deux voies bordant le site et longeant la Chaudanne au Sud.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 5 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert





- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes d'accès aux constructions intégreront des espaces de circulation en modes doux. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

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

- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

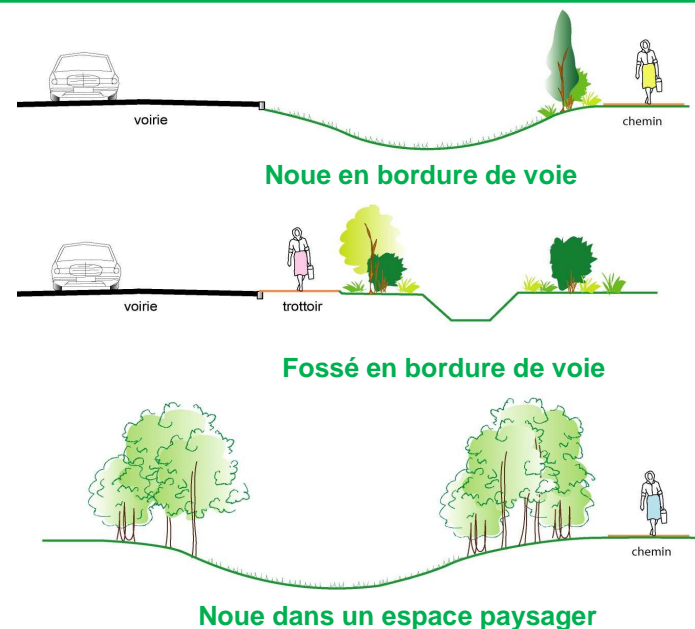
Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Recommandations :

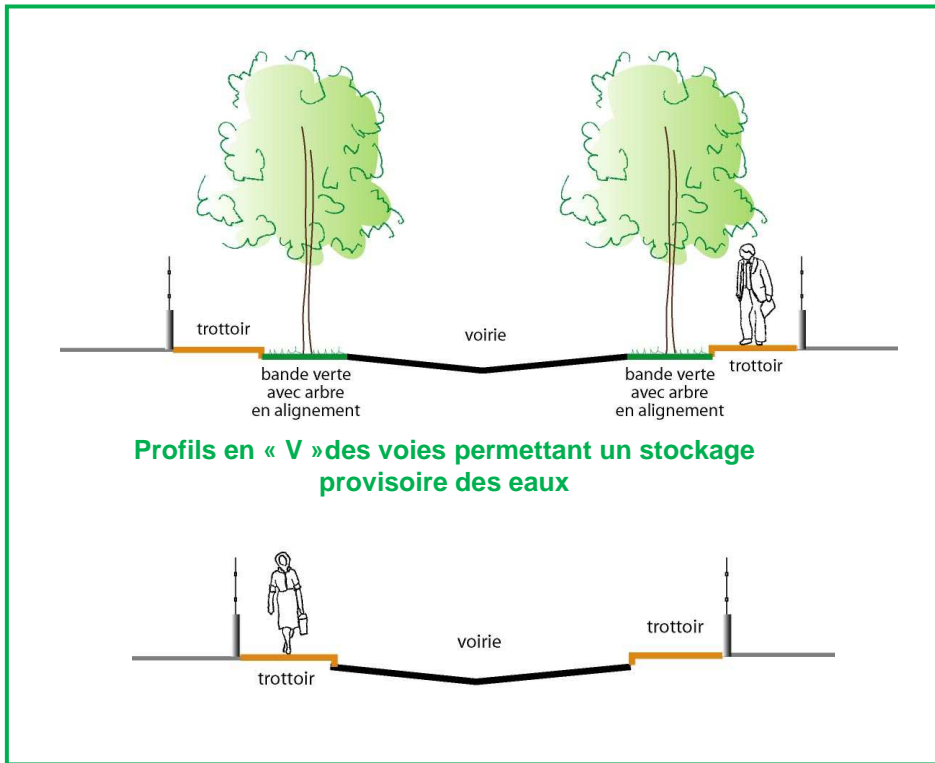
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales

recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



● Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

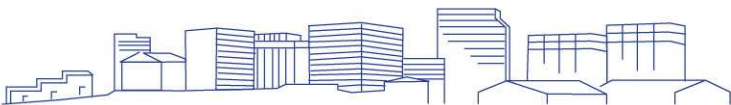
- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets.
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- Les limites Ouest et Sud du site seront traitées en lisière plantée de transition (haie champêtre),
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU



Secteur AUa4 du Rat

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé en dent creuse dans un secteur à dominante d'habitat. Il est longé par la RD30 à l'Est et le chemin du rat à l'Ouest. Par la rue il est situé à proximité du bourg. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Le RD 30 qui longe le site constitue la principale source de désagrément.



Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons. Il devra permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées à sa périphérie.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant 30 à 40 logements à l'hectare globalement à l'échelle du site. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

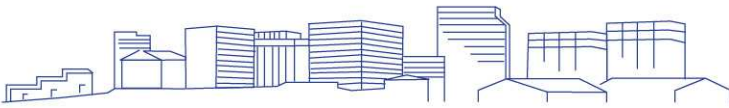
Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre sur l'ensemble du site. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Le secteur sera desservi par le chemin du Rat, aucun accès n'est admis sur la RD30.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

Les voies internes seront limitées en emprise (5 m au maximum de chaussée) pour réduire l'artificialisation du site. Les stationnements seront mutualisés pour l'ensemble de l'opération en entrée de site sur un ou deux secteurs de façon à éviter les circulations automobiles dans l'espace résidentiel.

La partie Est en bordure de la RD30 sera constituée d'une bande plantée de transition d'une largeur minimale de 15 m. Cette lisière sera densément plantée avec des arbres et arbustes.

L'aménagement de la zone devra aussi intégrer des espaces collectifs de proximité. Ces espaces ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente ...

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faitages, ou la plus grande longueur exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement et/ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

La hauteur maximale est de 9 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 7 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.

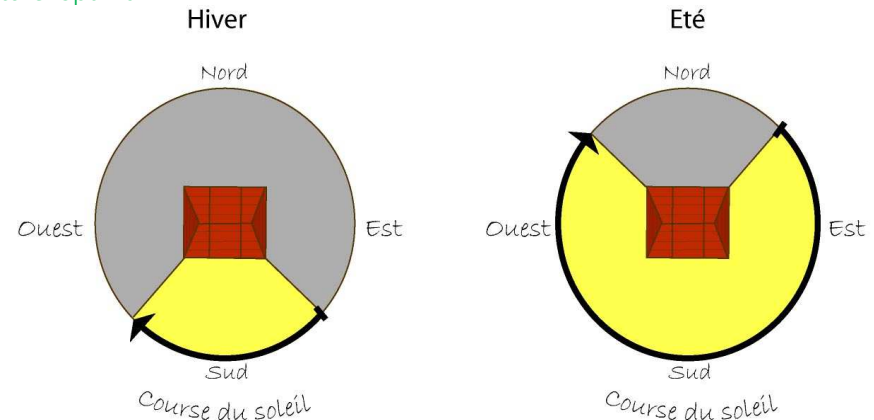
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

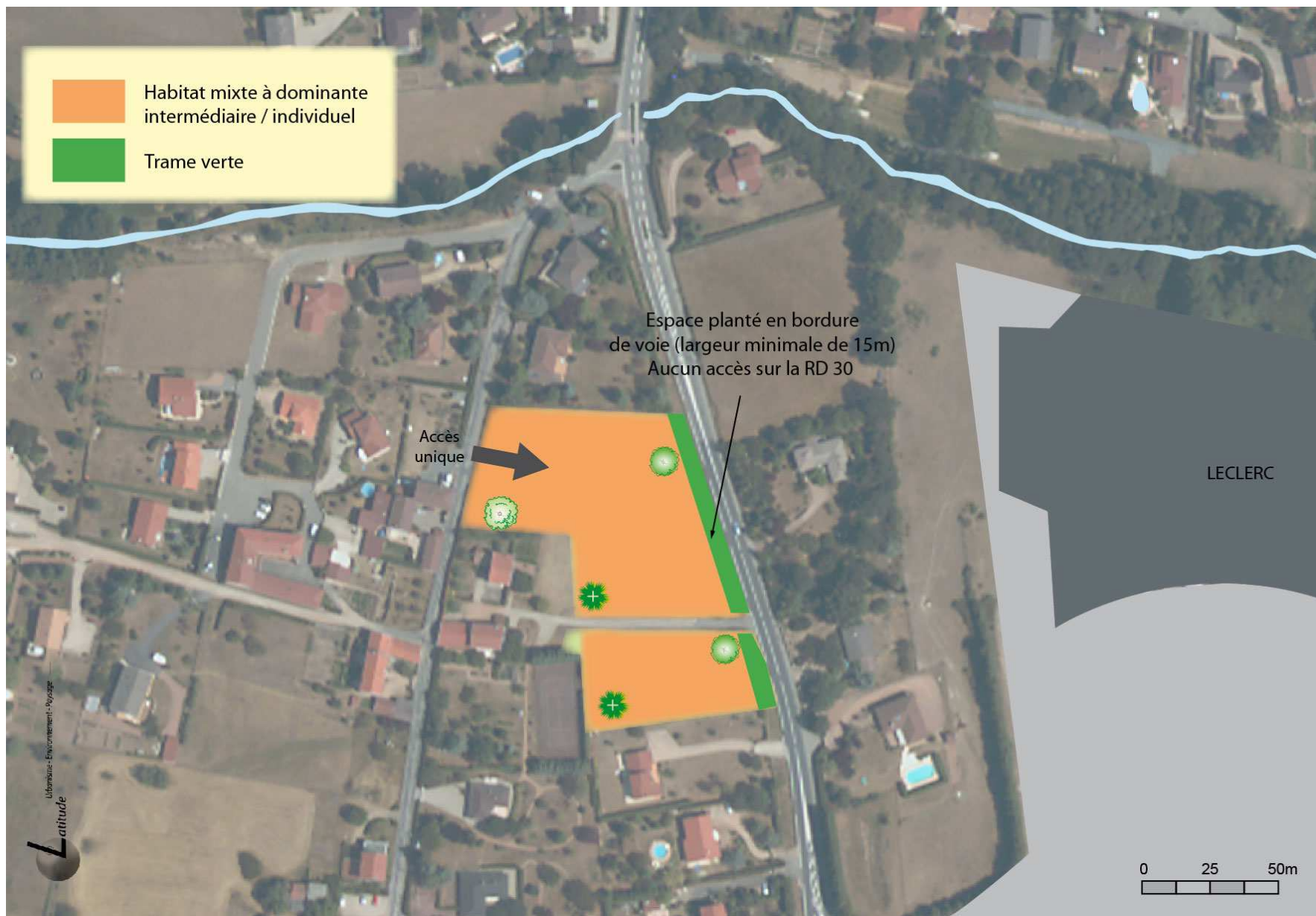
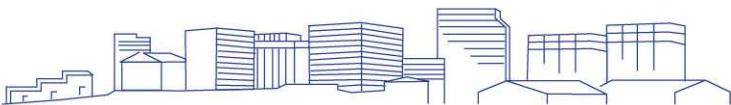
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

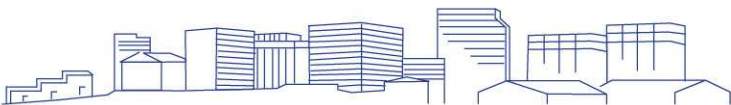
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







- Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront regroupés et mutualisés en plusieurs « poches », à proximité des accès à la zone.

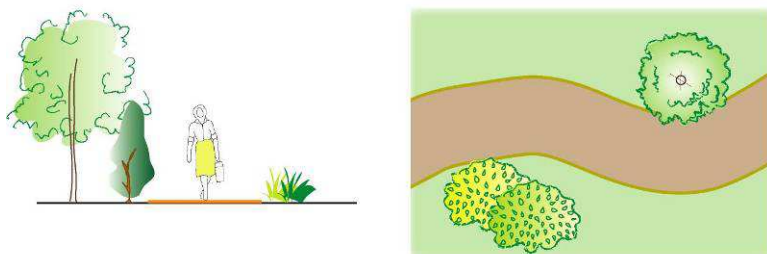
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



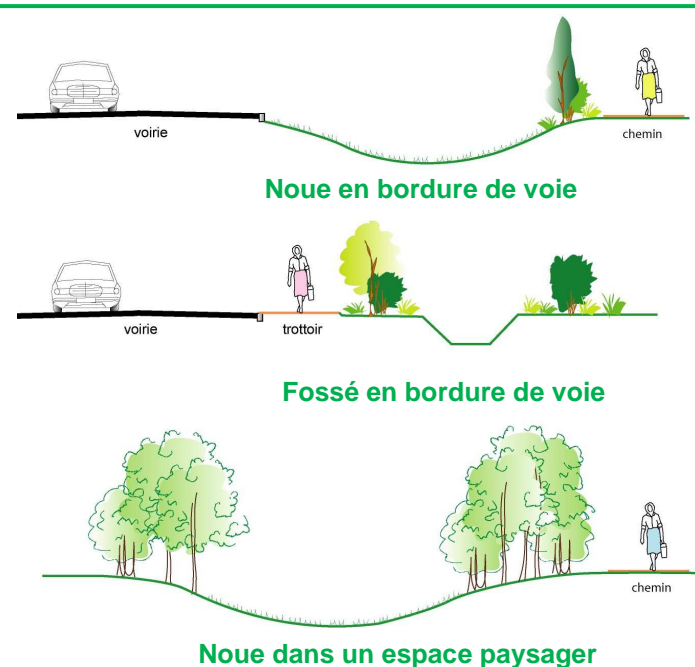
- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

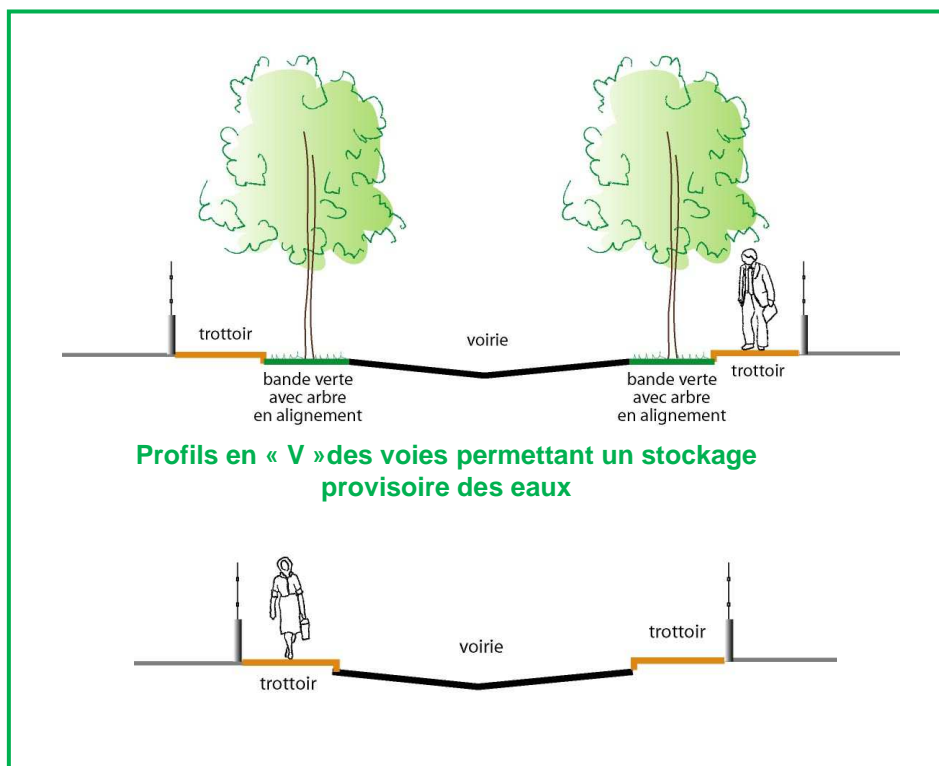
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.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

Recommandations :

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



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

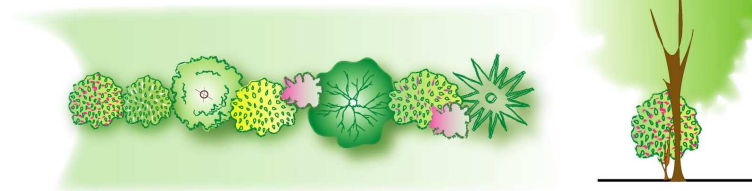
Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

La bande plantée qui sera aménagée en bordure de la RD30 devra être densément plantée d'arbres et arbustes aux espèces variées et sans conifères. Cet espace constituera un espace collectif pour l'ensemble de l'opération. Il recevra des aires de jeux et de détente.

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU

Secteur 3AU de la Morellière

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé en dent creuse dans l'espace du bourg élargi est proche des centralités. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

L'état actuel du site et ses sensibilités

Il est desservi par le chemin de la Morellière à l'Est et la voie verte au Sud. Il est situé à l'articulation entre des opérations d'habitat collectif, les écoles et autres équipements au nord, et des secteurs à dominante d'habitat.



Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons. Ce secteur devra permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites. Son urbanisation est amenée à s'intégrer à plus long terme dans un secteur plus large de développement urbain de part et d'autre de la voie verte et du chemin de la Morellière. De ce fait il devra être cohérent avec ce plan global.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites situées à sa périphérie.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec des densités moyennes avoisinant 30 à 40 logements à l'hectare globalement à l'échelle du site. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

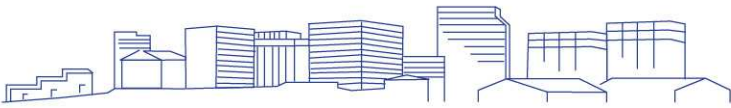
Ainsi un habitat de type collectif et un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre sur l'ensemble du site. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de 35 % de logements locatifs aidés pour toute opération de construction.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Une voie transversale reliant la rue de la Morellière à la rue des nouvelles écoles devra être aménagée. Elle devra desservir les accès secondaires des cœurs d'îlots. Cette voie devra de plus obligatoirement aménager un parcours piétonnier sur toute sa longueur.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

Les secteurs d'habitat s'organiseront de part et d'autre de cette nouvelle voie, avec des densités plus importantes sur la partie Nord.

La partie Sud bordant la voie verte devra recevoir un espace planté et paysagé en transition avec la voie verte. Cet espace intégrera les ouvrages de rétention qui seront paysagés.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les développements devront permettre une densification mais en s'intégrant au tissu urbain mitoyen. Une gradation des hauteurs des constructions sera mise en place : les constructions les plus hautes seront réalisées au Nord. Du site pour réduire les effets de masques solaires entre les bâtiments.

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.

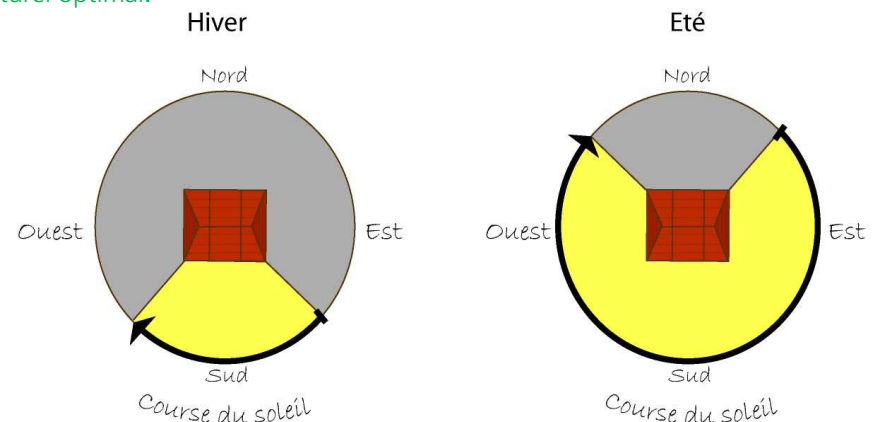
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

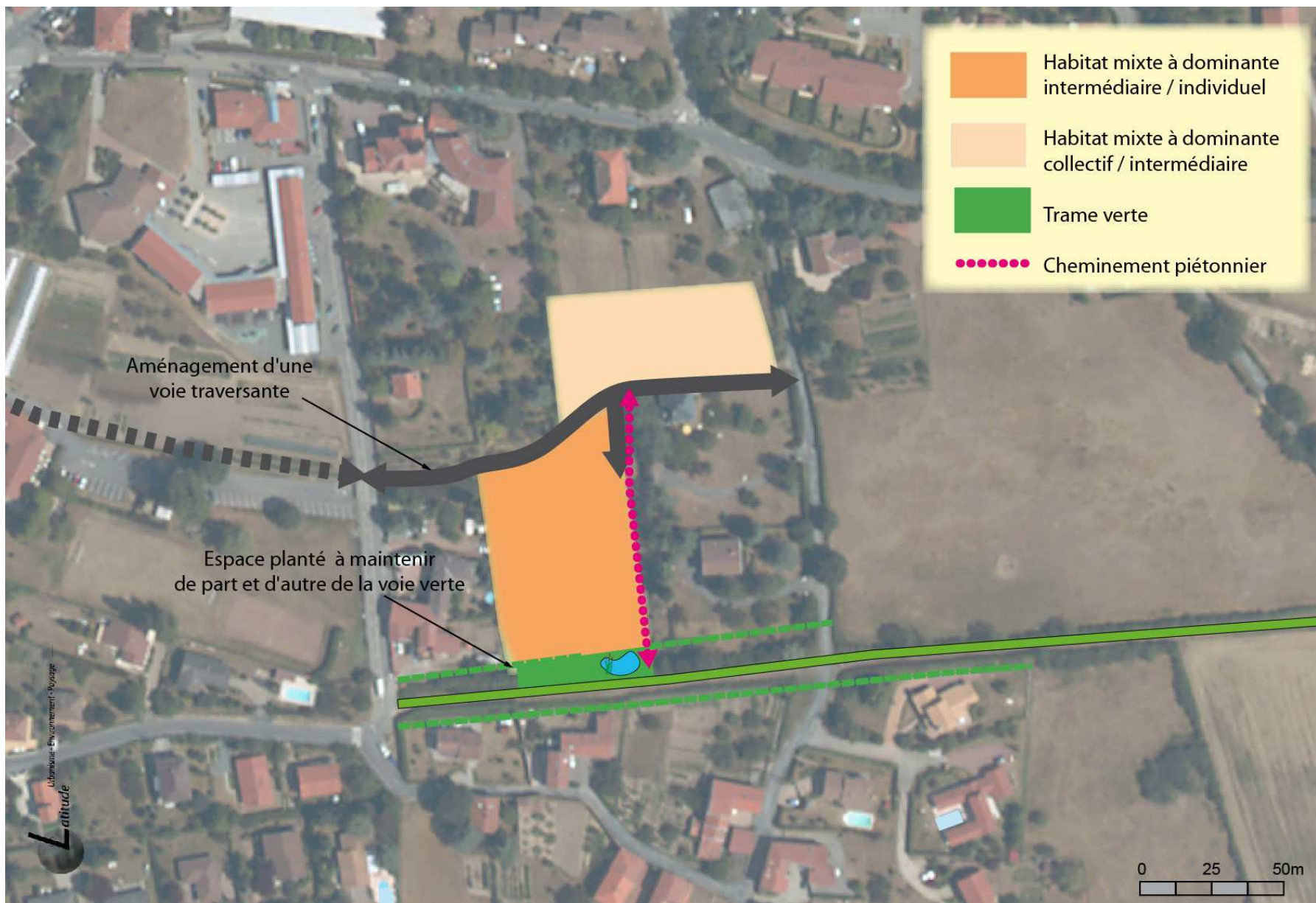
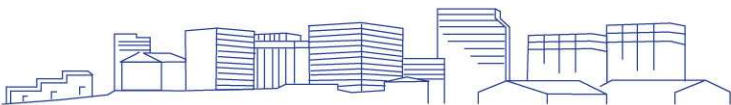
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

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

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







• Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction en sous-sol.

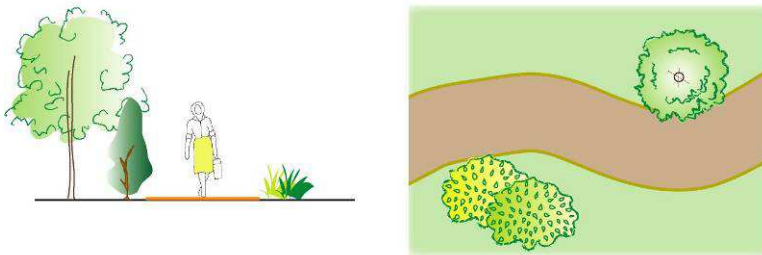
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

• Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison entre la nouvelle voie et la voie verte. Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



• Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

La voie interne Est Ouest devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées.

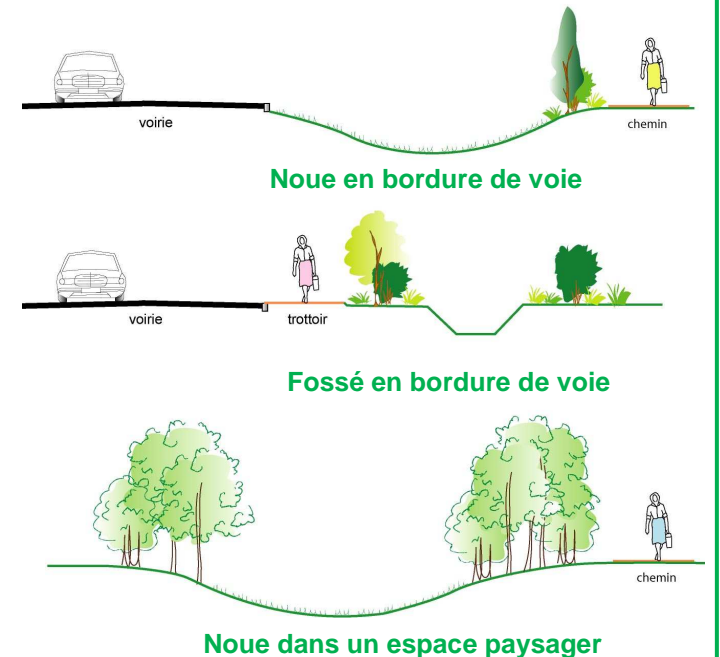
Les autres voies d'accès aux constructions devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

• Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

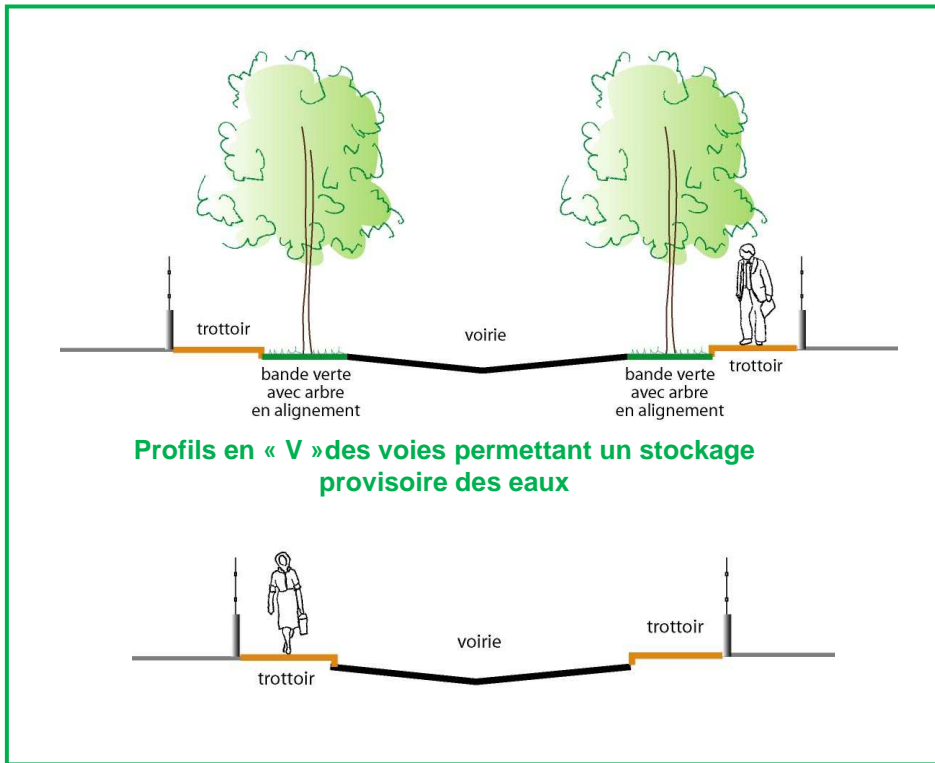
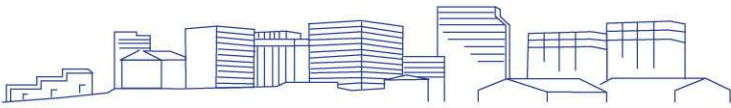
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

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

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

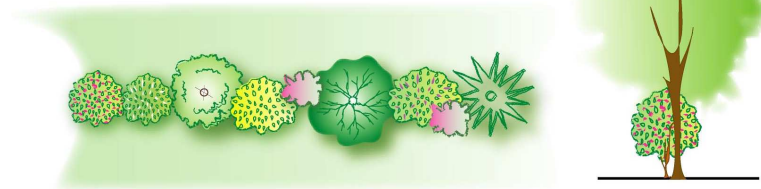
Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- L'espace de transition avec la voie verte au sud du site sera plantée et constituera un espace collectif intégrant des aires de jeux et de détente.

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

Secteur Uba de la Mairie

Atouts et contraintes du site

Le site, localisé dans le centre face à la Mairie. Bordé au Nord par la RD 24^e, le tènement est desservi par la rue Eveiller.

Il est occupé par des tennis, la halle, le centre d'animation rurale (médiathèque, salles associatives ...), des stationnements et une grande plateforme.



Les objectifs et le programme de l'aménagement

Il s'agit de renforcer les espaces de centralité avec :

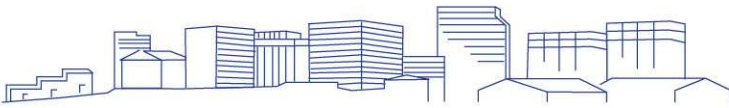
- Une redéfinition des espaces publics, et l'aménagement d'un espace public majeur (place centrale) pour le bourg,
- Une remise à niveau de la halle maintenue dans ses fonctions d'accueil du marché et des manifestations festives de la commune
- La préservation des capacités d'évolution de la médiathèque et des locaux associatifs,
- Un renforcement de l'offre résidentielle,
- Le développement d'une offre en logements adaptée aux personnes âgées,
- La mise en place de services, commerces adaptés au centre et en particulier des locaux regroupant les professions médicales.

Principes obligatoires :

Les développements devront respecter une forme urbaine dense et compacte

Ainsi des constructions de type collectif seront mises en œuvre sur l'ensemble du site. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs. La densité devra être équivalente à celle du centre bourg.

Le programme de logements devra intégrer au minimum 35% de logements locatifs aidés.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Une voie sera aménagée en bordure Ouest du site depuis la RD 24 et relier la rue Finale en Emilie. Toutefois cette voie dans son aménagement ne devra pouvoir être traversante que pour les besoins du service (jours de marché, services de secours etc.). Il s'agit d'éviter un itinéraire de substitution à la rue Eveiller pour les flux de passage.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

Des stationnements publics seront organisés en plusieurs poches (au nord du site et vers la halle),

Une place sera aménagée entre la halle, la Mairie et les immeubles de l'OPAC : elle constituera un grand espace d'animation. La rue Eveiller dans sa traversée de la place devra être aménagée de façon à ralentir fortement les vitesses (aménagement de type zone de rencontre).

Une allée piétonne de type mail planté devra traverser l'ensemble du site depuis la place et relier les stationnements au Nord. Ce parcours devra permettre de distribuer l'ensemble des constructions présentes.

Un parc public sera aménagé au contact de parcours piétonnier et de la médiathèque.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m pour les constructions ayant des toitures avec des pentes et 10 m pour les constructions ayant des toitures terrasses.

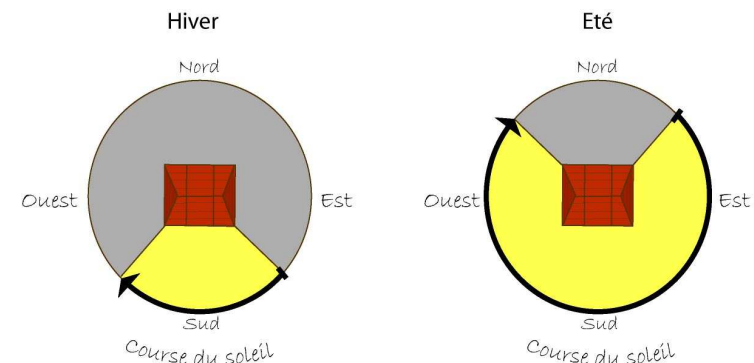
Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

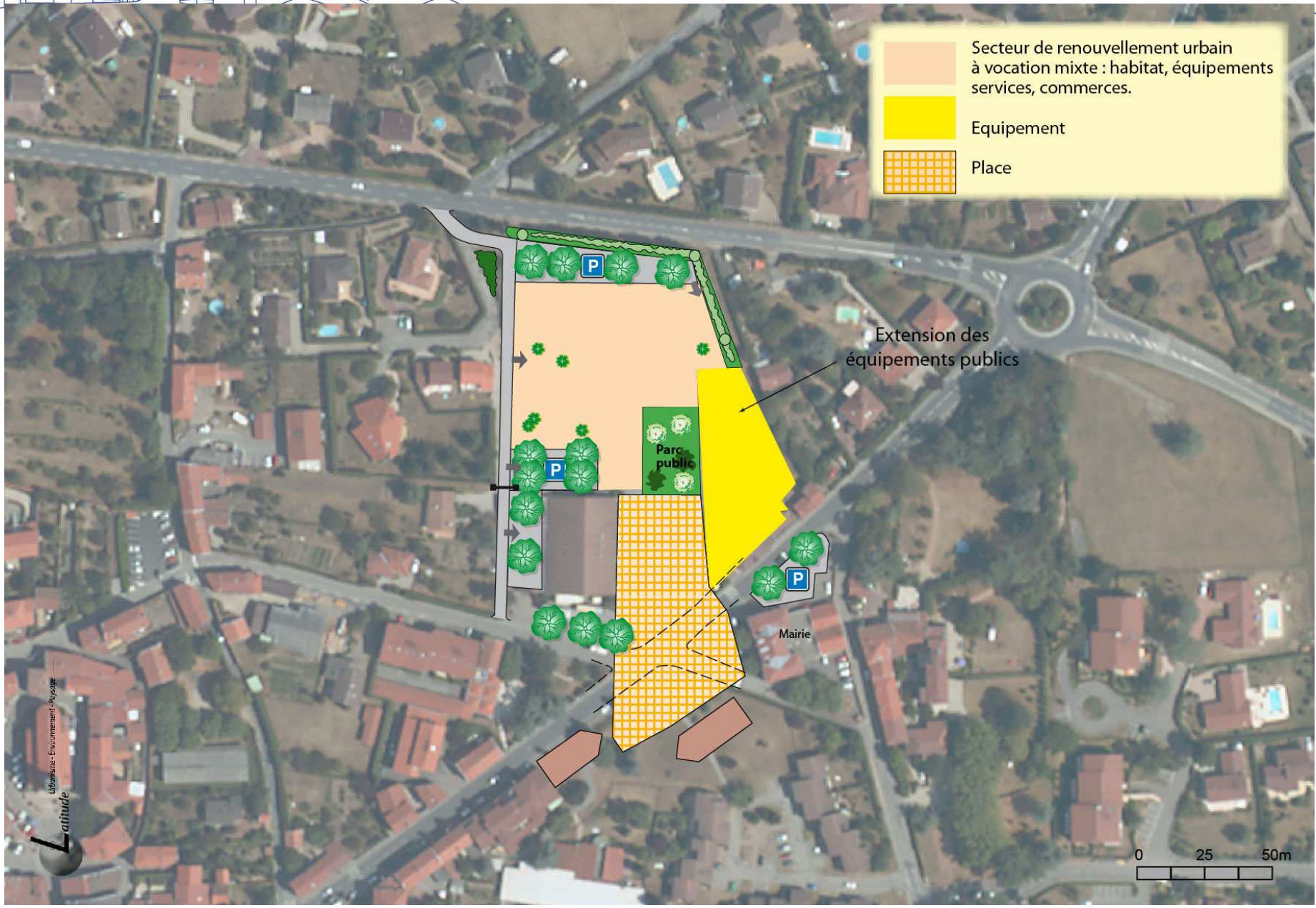
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

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

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.





- Les stationnements (Principes obligatoires)

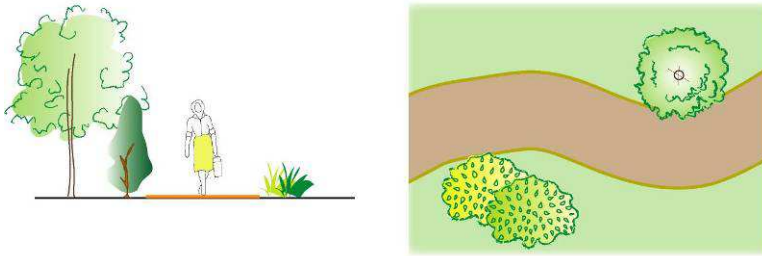
Les stationnements privatifs résidentiels de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction en sous-sol.

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Le mail piétonnier Nord Sud devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



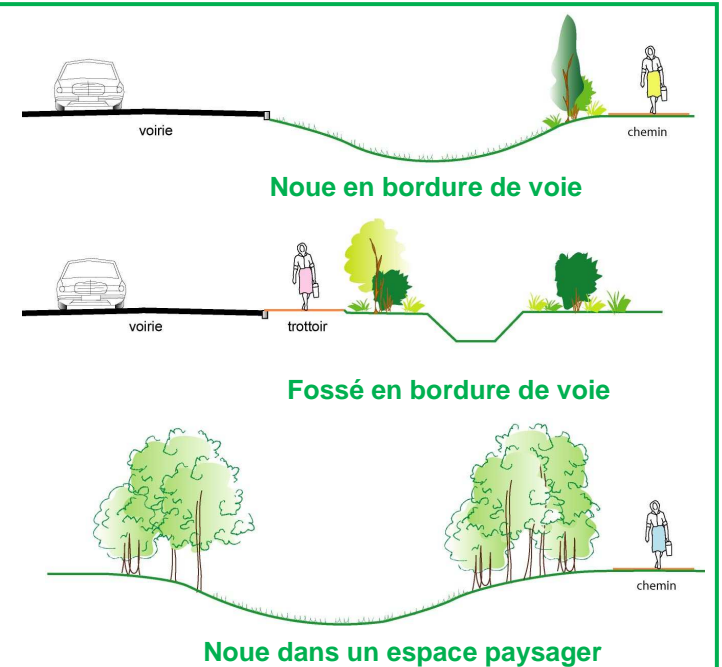
- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

L'opération devra être reliée au réseau public d'eaux pluviales mais au préalable les aménagements et les constructions devront limiter l'imperméabilisation :

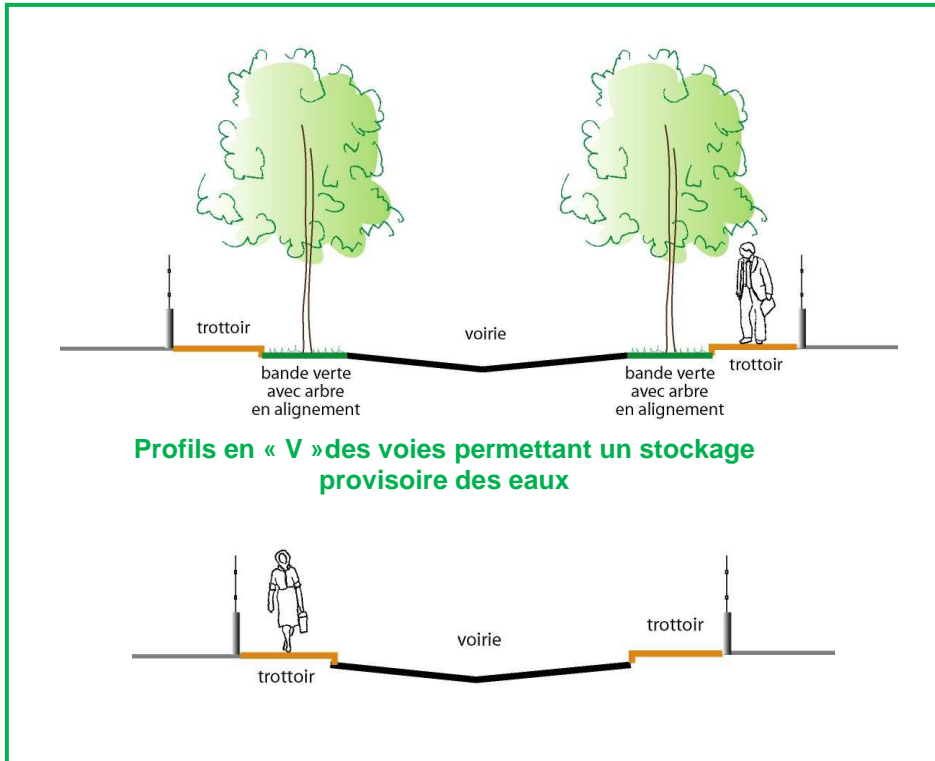
- Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

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



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- La limite Nord entre le stationnement et la RD24e sera traitée en lisière plantée de transition (haie champêtre),
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



• Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquets.
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU

Secteur 1AU de la Morellière

Atouts et contraintes du site

Le site, est localisé en bordure nord de la route de Bordeaux est relié au centre par la voie verte qui le borde au Nord. Il est desservi à l'Est par les Chemin des Voyageurs

L'état actuel du site et ses sensibilités

Il est constitué d'un espace cultivé aujourd'hui enclavé. Il est situé à la jonction entre le corridor biologique de la Chaudanne et le corridor naturel du Tupiner. Aussi il présente un enjeu fort de reconstitution du maillage des corridors. Le site présente un léger pendage vers le sud.



Les objectifs et programme de l'aménagement

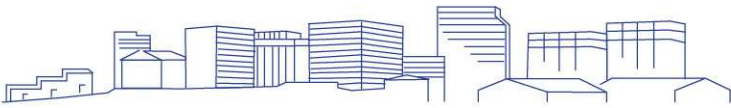
L'urbanisation du secteur se conçoit à moyen terme. Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons en lien avec la voie verte.

Il est destiné à recevoir :

- Des équipements publics
- Des activités de services et artisanales,
- Un espace de stationnements

Il devra permettre de reconstituer la continuité entre les corridors biologiques de la Chaudanne et du Tupiner.

Une qualité environnementale de l'aménagement du site est exigée.



Les principes d'aménagement

- Accès (Principes obligatoires)

Le secteur sera desservi par un accès unique à partir du chemin des Voyageurs.

- Organisation globale du site et desserte interne (Principes obligatoires)

L'aménagement devra être organisé dans un esprit de « parc » ouvert aux quartiers limitrophes.

Les stationnements seront mutualisés pour l'ensemble de l'opération (équipements et activités) sur un secteur en entrée de site de façon à éviter les circulations automobiles à l'intérieur du site (seuls des accès limités de livraison et de services sont admis).

La partie au Nord en bordure de voie verte sera réservée à un équipement public et ses espaces extérieurs. Elle devra aussi aménager un espace vert collectif de transition avec la voie verte

La partie Ouest sera dédiée aux activités économiques.

La limite Ouest du site sera aménagée en espace vert de transition avec le quartier d'habitat limitrophe

La partie Sud devra recevoir les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans un espace paysagé et planté.

- Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

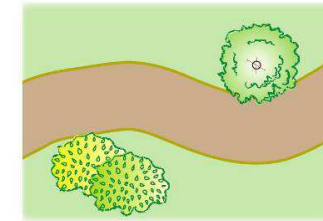
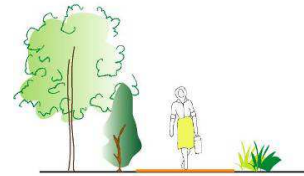
- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à relier la voie verte aux stationnements et à la Chaudanne où il est envisagé à terme d'aménager un parcours piétonnier.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

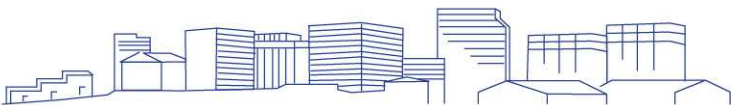
Chemin intégré dans un espace vert



- Restauration du corridor biologique (Principes obligatoires)

L'aménagement devra restaurer le corridor biologique depuis le Nord du site, le long du chemin des Voyageurs et le long de la route de Bordeaux jusqu'à la Chaudanne et l'ouvrage sous la route de Bordeaux.

Pour cela un espace planté, d'une largeur minimale de 10 m sera aménagé. Il devra intégrer plusieurs mares tout le long du corridor. La voie d'accès au site devra comporter un ouvrage pour la petite faune sous la voie (Cf. croquis ci-après). Cet espace sera densément arboré (haies et bosquets champêtres).



- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

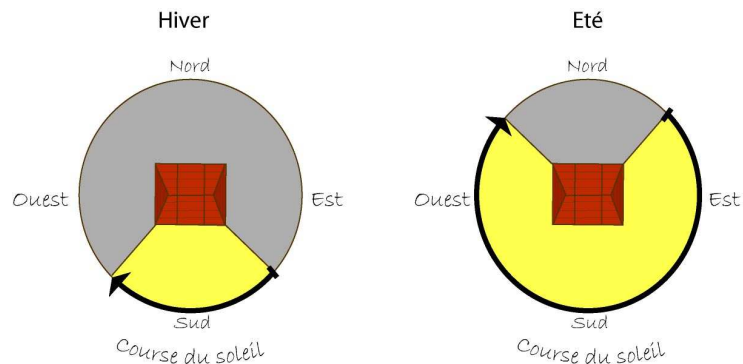
Un même alignement sera mis en œuvre entre les différentes constructions.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

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

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



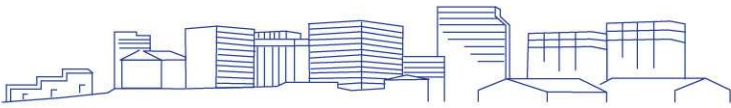
- Les stationnements (Principes obligatoires)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes et des stationnements (Principes obligatoires)

Les voies internes seront strictement limitées aux dessertes de services. L'emprise devra être réduite au minimum indispensable.

Les espaces de proximité des constructions d'activités ne recevront pas de stationnements en dehors de ceux réservés aux personnes à mobilité réduite.



• Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

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

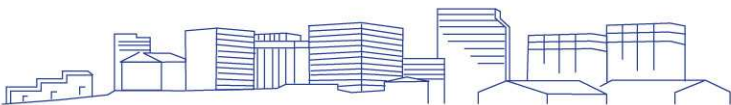
Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Noue en bordure de voie

Fossé en bordure de voie

Noue dans un espace paysager

Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux

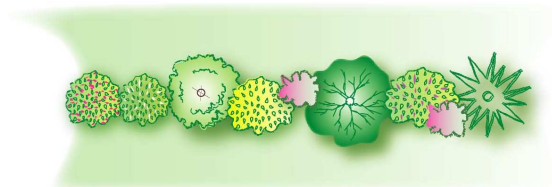


- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'une densité d'un arbre pour 4 places. Cette densité peut être organisée en « poches » et pas forcément sur les stationnements.
- Les clôtures seront réduites à la périphérie du site. elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU

- Aspect des constructions (Principes obligatoires)

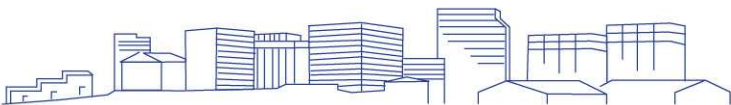
Les constructions devront présenter une intégration au site par les éléments suivants :

- Des toitures terrasses obligatoirement végétalisées,
- En cas de pose de panneaux photovoltaïques, ceux-ci seront intégrés dans les façades ou disposés en toiture de façon composée avec des rythmes réguliers,
- Aucun stockage de matériaux en plein air,
- Une mutualisation des enseignes sur un totem en entrée de site, sur l'espace de stationnement, et pas d'enseignes sur les constructions,
- Une unité de traitement des espaces extérieurs et de la signalétique sera recherchée,
- Un local de stockage des containers des déchets sera mutualisé pour l'ensemble des activités économiques. Il sera disposé en entrée de site dans l'espace de stationnement,
- Les façades resteront de couleurs neutres selon la palette mise en place pour la commune ou seront végétalisées.
- Les clôtures devront être limitées aux pourtours du site et seront entièrement à claire voie, elles devront être perméables au passage de la petite faune. A l'intérieur du site, les clôtures sont à éviter pour ne pas cloisonner l'espace.

- Performances énergétiques et réseaux numériques (Principes obligatoires)

L'ensemble des constructions d'activités économiques devra présenter une haute performance énergétique supérieure aux normes BBC.

L'aménagement devra permettre de relier l'ensemble des constructions au réseau numérique (les fourreaux nécessaires au passage de ces réseaux seront mise en place dès l'aménagement)



Secteur rues des Atignies

L'orientation d'aménagement est mise en place en cas de mutation urbaine de ces ilots. Il s'agit d'encadrer les éventuels phénomènes de divisions/recomposition foncière pour permettre un développement organisé ménageant des cheminements piétonniers, des espaces verts de proximité et assurant l'intégration du fonctionnement urbain.

Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) :

L'aménagement devra contribuer à recréer des fronts urbains le long des voies selon les principes du schéma ci-après.

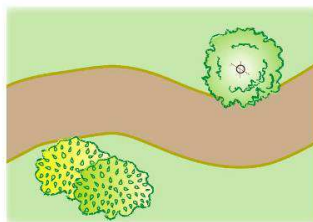
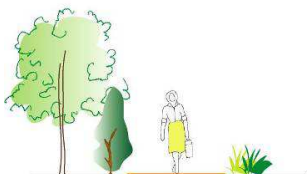
Des espaces verts collectifs de loisirs, (aires de jeux, de détente...) non dédiés à la voiture devront être aménagés dans chaque secteur selon les principes du schéma ci-après. Ils sont désignés sous le terme générique de « parc ».

L'aménagement devra prévoir des parcours piétonniers aménagés selon les principes de perméabilité définis dans le schéma ci-après.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

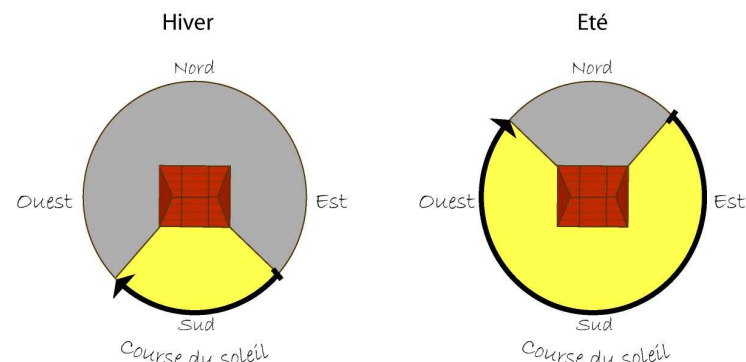
Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, parallèles ou perpendiculaires aux voies.

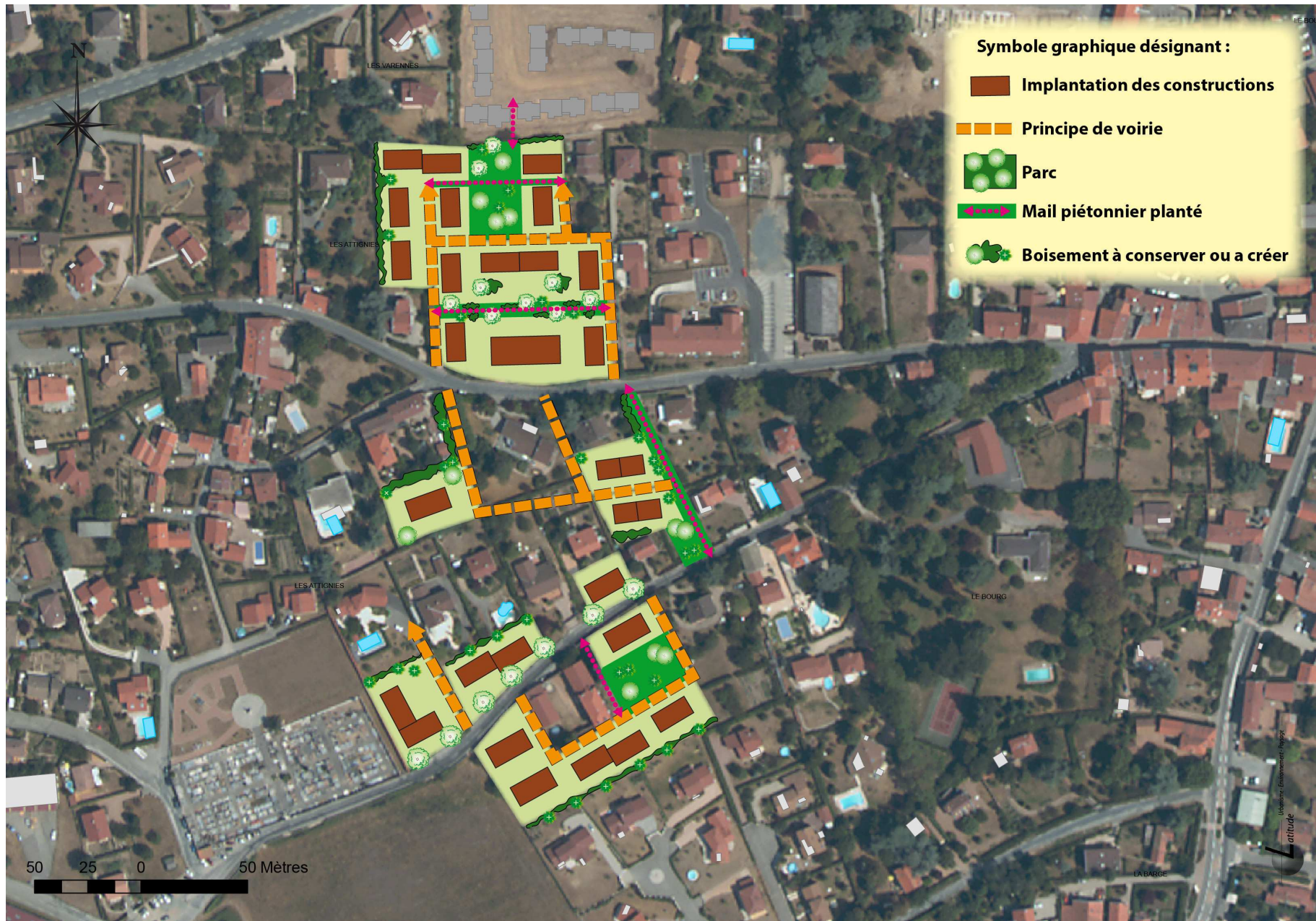
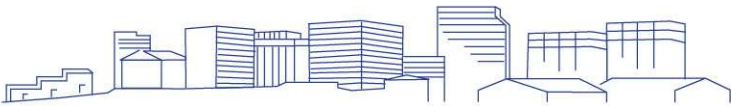
- Confort thermique des constructions (Recommandations)

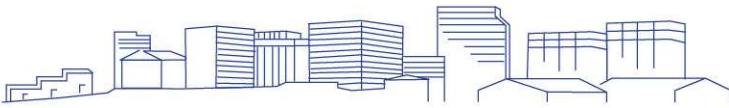
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.

- Les stationnements (Principes obligatoires)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

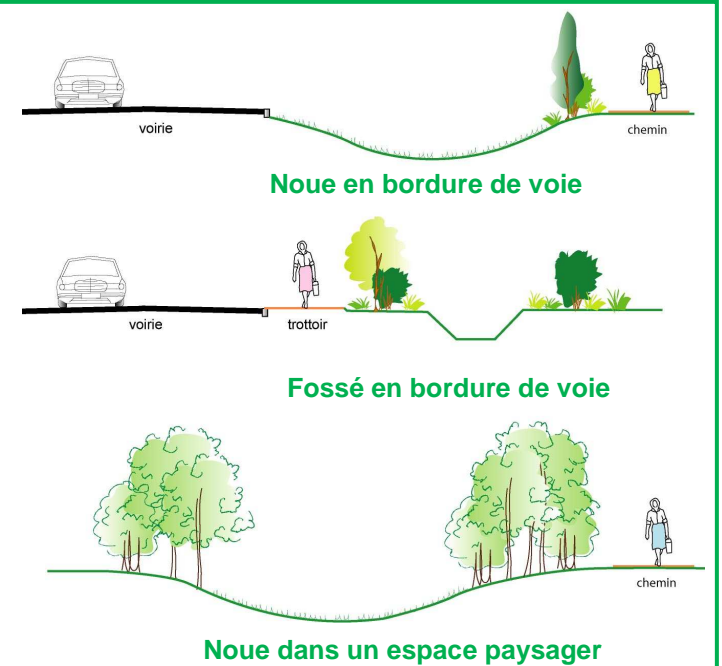
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

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

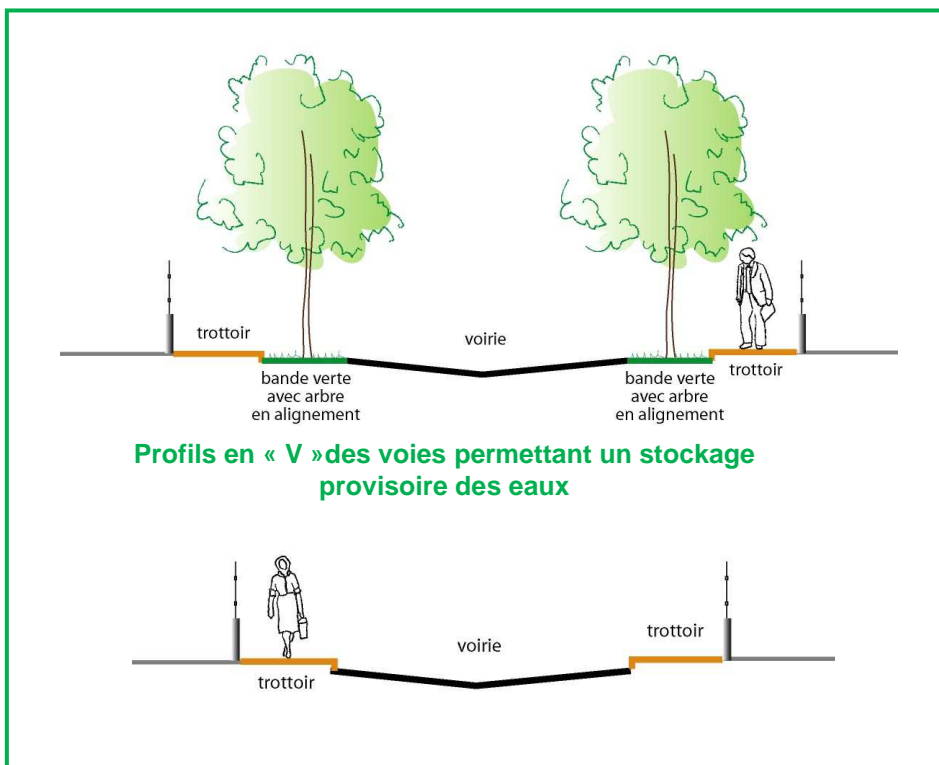
Recommandations :

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

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

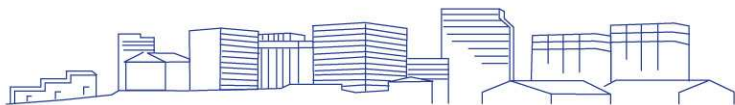
- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

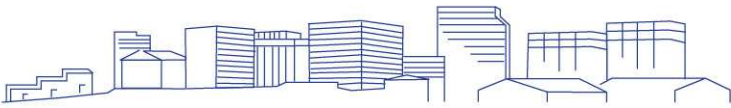
Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.



Secteur Finale en Emilie



L'orientation d'aménagement est mise en place en cas de mutation urbaine de ces ilots. Il s'agit d'encadrer les éventuels phénomènes de divisions/recomposition foncière pour permettre un développement organisé ménageant des cheminements piétonniers, des espaces verts de proximité et assurant l'intégration du fonctionnement urbain.

Les principes d'aménagement (Principes obligatoires) :

L'aménagement devra contribuer à recréer des fronts urbains le long des voies selon les principes du schéma ci-après.

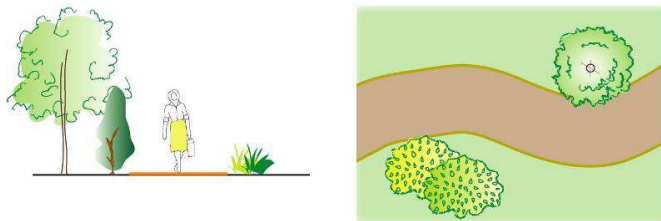
Des espaces verts collectifs de loisirs, (aires de jeux, de détente...) non dédiés à la voiture devront être aménagés dans chaque secteur selon les principes du schéma ci-après.

L'aménagement devra prévoir des parcours piétonniers aménagés selon les principes de perméabilité définis dans le schéma ci-après.

Les parcours piétons indépendants des voiries seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- **Implantation des constructions (Principes obligatoires)**

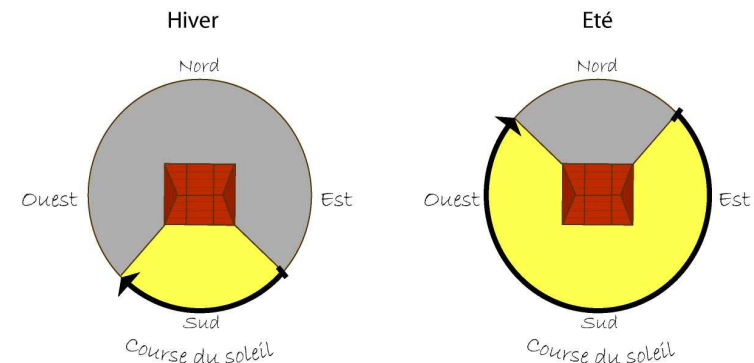
Les nouvelles constructions s'implanteront selon les principes du schéma ci-après.

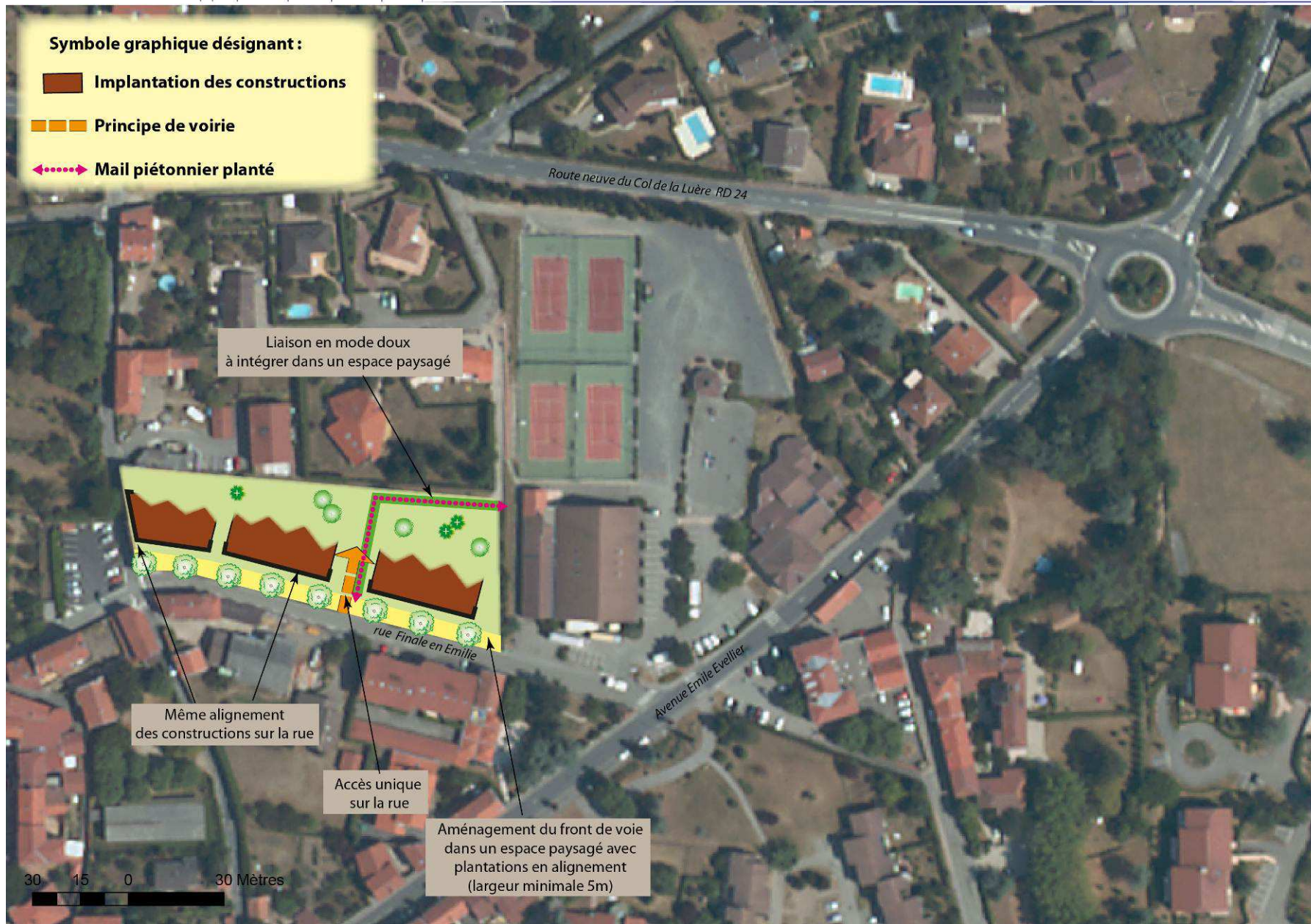
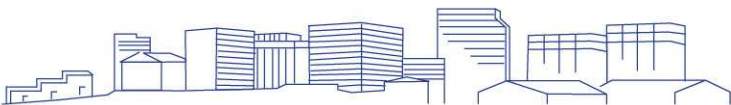
- **Confort thermique des constructions (Recommandations)**

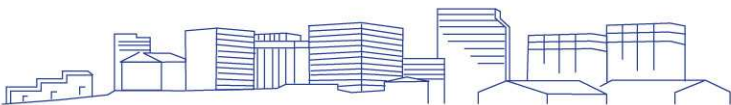
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.







- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.

- Les stationnements (Principes obligatoires)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles.

- Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

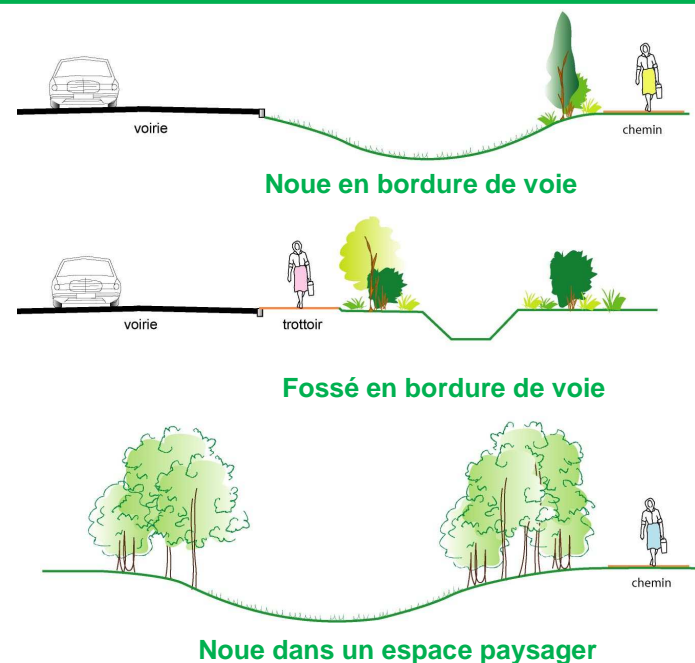
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :

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

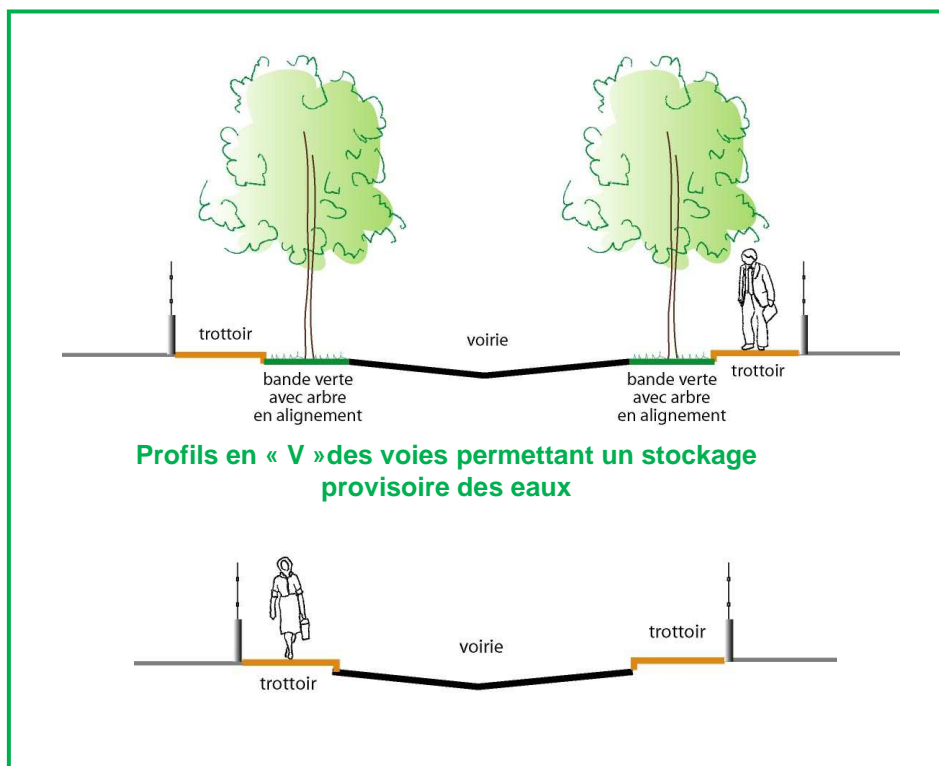
Recommandations :

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

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux...) à hauteur minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaisés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

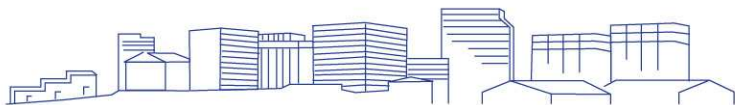
- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

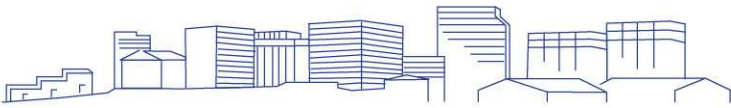
Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU



Le volet programmation



Le PLU doit permettre de mettre en œuvre les orientations du PLH, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme suivant devra être mis en œuvre dans la production de logements inscrite dans le PLU :

- **Le logement social**

Il est imposé pour toutes les zones U et AU à vocation d'habitat la réalisation de logements locatifs aidés pour tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de trois lots. Ainsi 35 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 35% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

La répartition des logements sociaux devra comporter une majorité de PLUS et de PLAi.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

- **L'accession accessible**

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement devront comporter une offre en accession sociale destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

- **L'adaptation au vieillissement**

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes. Cette offre sera développée sur les sites dans le centre à proximité des commerces et des services et plus particulièrement sur la zone Uba.

- **La qualité énergétique des constructions**

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre des sites soumis aux précédentes orientations d'aménagement devront présenter une performance énergétique supérieure à la norme BBC. Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m²/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction de ces sites.

- **La qualité résidentielle des constructions**

Tous les logements décrits comme relevant de l'habitat intermédiaire dans les orientations d'aménagement devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des grandes terrasses ou des espaces de pleine terre.

Tous les programmes de construction devront réserver des espaces extérieurs aménagés destinés à la détente et aux jeux d'enfants

La programmation prévisionnelle suivante des zones de développement est envisagée :

- Les zones U et AUa d'habitat sont définies à l'échéance du SCOT
- Les zones AU d'habitat sont définies à une échéance au-delà du SCOT.

Toutefois, la commune se réserve la possibilité de modifier cette programmation dans le temps dans le cas où les zones U et AUa ouvertes d'habitat feraient l'objet de rétention foncière ou de blocages particuliers empêchant leur développement dans le temps du SCOT.