

COMMUNE DE SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt du projet – Juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du



Mairie de Saint-Clair-du-Rhône

Place Charles de Gaulle
38 370 SAINT-CLAIR-DU-RHONE

Tél. : 04 74 56 43 15
Fax : 04 74 56 39 67
contact@mairie-stclairdurhone.com



INTERSTICE SARL

**Urbanisme et conseil en
qualité environnementale**

Valérie BERNARD • *Urbaniste*
Espace Saint-Germain – Bât. Orion
30 av. Général Leclerc

38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1	
Secteur « Terre de Join »	7
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2	
Secteur « Les Pêchers »	13
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3	
Secteur « Les Vignes »	19
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4	
Secteur « Chante-Perdrix »	25
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5	
Thématique « Optimisation du foncier résiduel »	31

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

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

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

■ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent un parti-pris d'aménagement sur des secteurs spécifiques et permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit (continuité piétonne, recul des constructions,...). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter les principes établis et les rapports de proportion définis.

En ce qui concerne les schémas de principe, il ne s'agit pas d'un respect strict des tracés établis : le tracé des voiries, les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés. L'enjeu est d'organiser le secteur suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

Toutes les opérations concernées par une orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est donc nécessaire de définir un plan précis des infrastructures de desserte et des zones d'implantation des constructions avant tout aménagement. Toutefois, la réalisation des infrastructures et des constructions pourra être phasée dans le temps, sur la base du plan défini.

■ LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quatre secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle :

- Le secteur « **Terre de Join** », dans le centre-village
- Les secteurs « **Les Vignes** » et « **Les Pêcheurs** », à Glay
- Le secteur « **Chante-Perdrix** », au Nord de la commune, dans le quartier du même nom



Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

Une orientation thématique est définie sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc, pour assurer une optimisation des derniers tènements importants encore non bâtis dans le tissu bâti existant : l'orientation est nommée « **Optimisation du foncier résiduel** ».

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1



SECTEUR « TERRE DE JOIN »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Terre de Join » sont situés en zone AUa.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Terre de Join » constitue la frange Sud du centre-village, entre la RD 4 et la route de Saint-Prim (RD 37). Il est situé à proximité directe de divers équipements structurants (groupe scolaire, Mairie, futur pôle petite enfance,...) et des commerces et services du centre-village.

Le secteur, qui s'étire sur 3 ha, est majoritairement cultivé ; la lanière Est du site, occupée par des arbustes, est en cours d'enfrichement. Une habitation existe le long de la RD 4 (terrain d'environ 900 m²).

TOPOGRAPHIE

Le tènement est marqué par une pente progressive Est/Ouest (dénivelé d'une quinzaine de mètres). Une rupture de pente est présente à hauteur de la route de Saint-Prim : le site est en contre-bas par rapport à la voirie (décaissé d'environ 2 m).

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs contraintes sont à prendre en compte lors de l'aménagement de ce secteur :

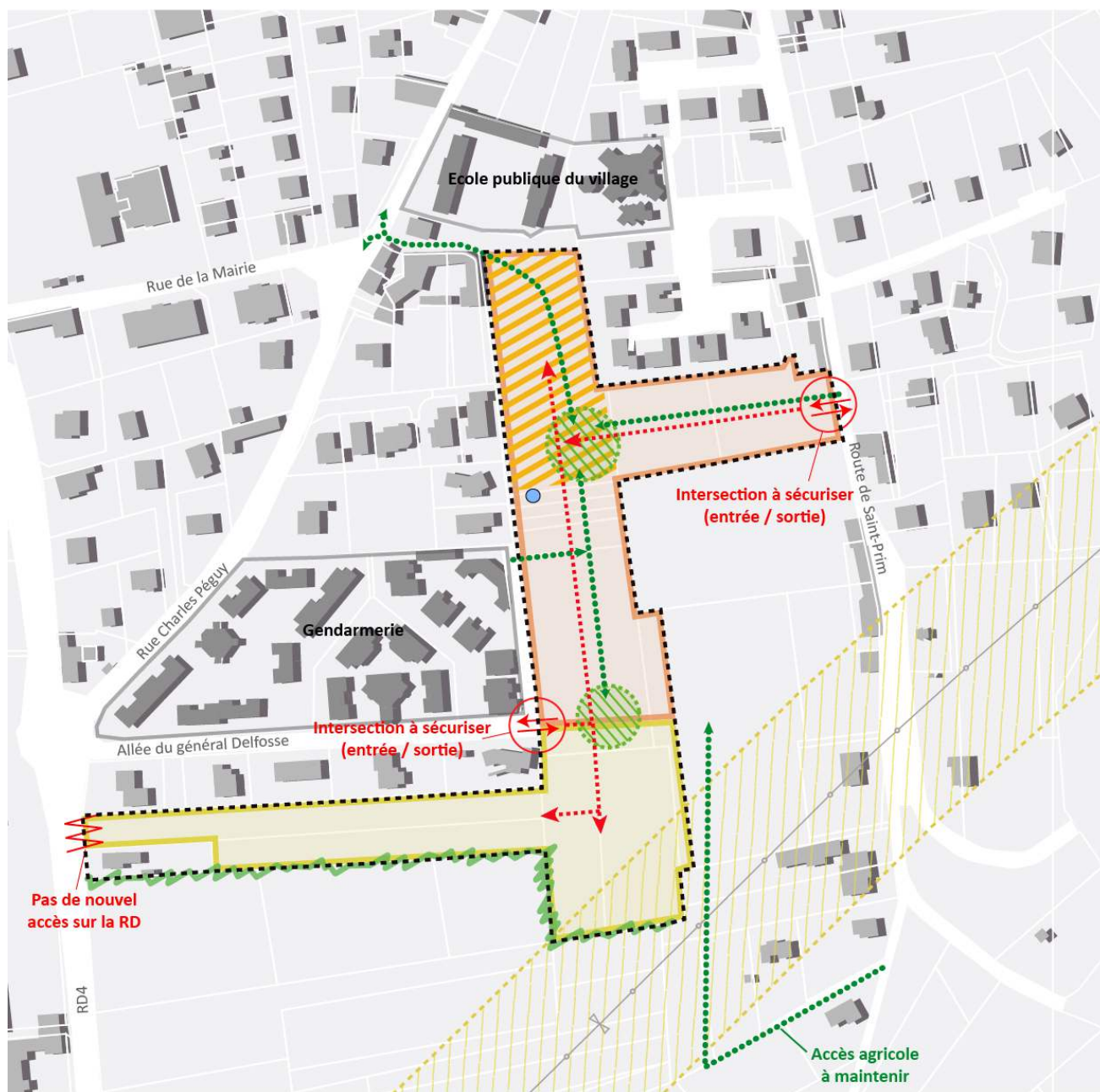
- Le secteur est situé en zone d'aléas faibles du PPRT : la mise en place de mesures de confinement est recommandée (absence de restriction en matière d'urbanisme)
- Une partie du site est concernée par un périmètre de saisine archéologique (site Bramafan-Terre de Join) : des mesures d'archéologie préventive peuvent être prescrites préalablement aux aménagements
- La bande Ouest est incluse dans la zone des effets irréversibles liée à la canalisation de transport de propylène TRANSUGIL : l'exploitant de l'ouvrage doit être informé du projet le plus en amont possible. Elle est également comprise dans la zone de nuisances sonores liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer : les futures constructions devront présenter des caractéristiques d'isolation acoustique renforcées
- A proximité directe de la limite Sud du secteur, une ligne électrique haute tension (63 kV) surplombe les terres : pour limiter les nuisances sonores, liées aux champs électromagnétiques et visuelles, un éloignement des constructions est conseillé
- Dans le centre du tènement est présent un puits de captage d'eau agricole, avec des conduits enterrés. Pour permettre le futur aménagement, le puits peut être déplacé à l'extérieur de la zone (servitude à maintenir)

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le centre-village, en créant des logements adaptés aux besoins, au plus près des équipements, commerces et services.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Terre de Join»



--- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Zone mixte d'implantation : logements individuels groupés, logements intermédiaires ou collectifs

Zone privilégiée d'implantation de logements collectifs

Zone d'implantation de logements individuels

Espace collectif de proximité (emplacement à définir dans l'opération) : placette, espace vert, aire de jeux,...

Secteur de précaution vis-à-vis de la ligne haute tension (bande informative de 50 m de part et d'autre)

→ Accès à créer

Maillage routier interne

Liaison piétonne à créer ou préserver

— Ligne haute tension (positionnée à titre indicatif)

Traitement paysagé de la limite avec l'espace agricole

● Puits de captage (localisation à repréciser - servitude à maintenir mais source qui peut être déplacée)

INTERSTICE
LABORATOIRE D'AMÉNAGEMENT EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 30 200 m²
- Programme : réalisation d'environ 90 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation des différentes constructions peut toutefois être échelonnée dans le temps, pour une meilleure intégration de l'opération et une adéquation avec le degré d'équipement du territoire, sur la base du respect du plan global initialement établi.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ **Desserte routière**

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par l'allée du Général Delfosse à l'Ouest et par la route de Saint Prim à l'Est. Ces accès devront être sécurisés. Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé directement depuis la RD 4. L'allée existante au Nord de l'opération, qui permet de relier la rue Charles Péguy, sera réservée aux modes doux : elle ne pourra être utilisée en accès routier.

Un maillage interne permettra de relier l'allée du Général Delfosse à la route de Saint-Prim. Cette voirie permettra la desserte de l'opération et améliorera plus largement les possibilités de connexion entre les quartiers existants à l'Est et à l'Ouest.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

▪ **Modes doux**

Des cheminements réservés aux modes doux seront aménagés pour connecter le futur quartier au tissu existant. Le lien direct avec le centre-village sera assuré par l'aménagement d'une liaison reliant l'opération à la rue Charles Péguy via l'impasse existante au Nord.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

Au Sud, le chemin agricole existant sera maintenu.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

▪ **Diversité des formes urbaines**

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Les deux tiers Nord de l'opération seront constitués de logements individuels groupés, intermédiaires et/ou collectifs. La partie la plus proche de l'impasse piétonne accueillera préférentiellement des logements collectifs, en lien direct avec les équipements et commerces du centre. La hauteur de ces logements est limitée à R+4.

La frange Sud sera composée de logements individuels, en lien avec le tissu pavillonnaire plus lâche existant. Leur hauteur est limitée à R+1+combles. Dans les secteurs situés à proximité de la ligne électrique haute tension, des espaces fonctionnels seront principalement aménagés (stationnements,...) ; les habitations seront tenues éloignées.

- **Mixité sociale**

45% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

- **Espace de proximité**

Des espaces collectifs de proximité et de qualité devront être conçus dans le secteur, que les riverains pourront facilement s'approprier (placettes, espaces verts, aire de jeux,...). Ils seront plantés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- **Traitement de la frange Sud avec l'espace agricole**

Un traitement paysagé adapté sera mis en place sur la limite Sud de l'opération, pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole et offrir une entrée de bourg qualitative. Elle sera nécessairement végétalisée.

- **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête. Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud.

- **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité. Des espaces extérieurs bien exposés seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

- **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

- **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

- **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière (réflexion sur la création d'une chaufferie collective,...).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



SECTEUR « LES PECHERS »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pêchers » sont situés en zone AUb.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Les Pêchers » couvre une parcelle en lanière de 4 700 m² sur le plateau de Glay. Accessible au Nord par la route d'Auberives et au Sud par le chemin de la Varèze, ce site est parfaitement inséré dans le tissu bâti existant.

Un petit square occupe le Sud du tènement. Le reste du terrain est constitué d'espaces ouverts peu valorisés : petit terrain de basketball, pelouses, conteneurs à verre,... Quelques platanes ombragent le Nord du secteur.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est plat.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

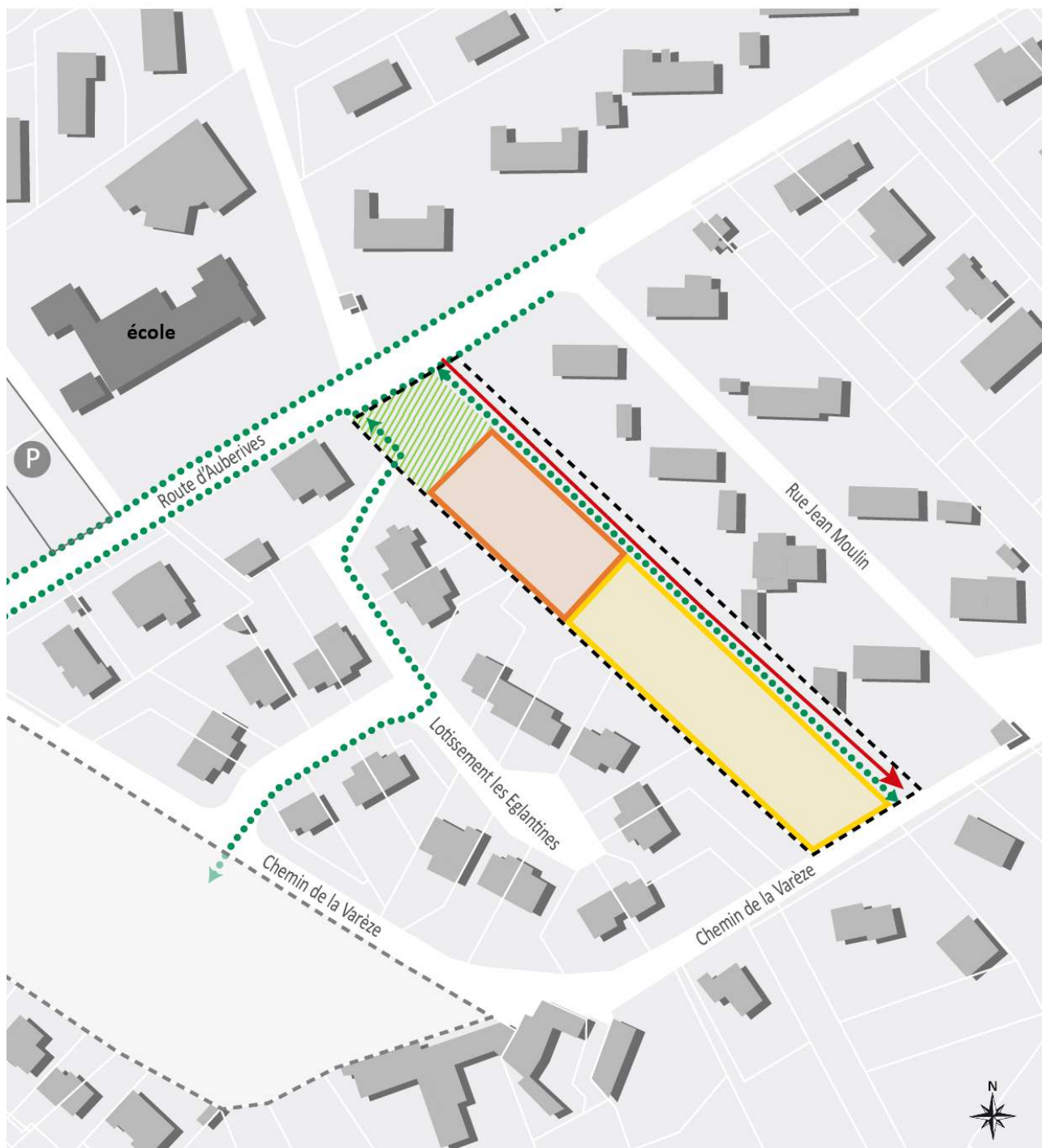
Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que des secteurs exposés à des nuisances particulières.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le pôle de Glay, seul bourg structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et de nuisances. Opération d'habitation à vocation sociale, elle permet de diversifier le parc de logements et favorise les parcours résidentiels sur le territoire. Par sa localisation au cœur du tissu bâti, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas une extension de l'enveloppe bâtie sur les terres agro-naturelles.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Les Pêcheurs» à Glay



 Zone d'implantation de logements individuels

 Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs

 Espace public à aménager ou à requalifier

 Accès routier à créer

 Cheminements doux à maintenir ou créer

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 4 700 m²
- Programme : réalisation d'environ 12 logements
- Densité attendue : environ 25 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

- **Desserte routière**

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par une nouvelle voirie traversante reliant la route d'Auberives au chemin de la Varèze. Elle pourra être aménagée en sens unique.

- **Modes doux**

Un cheminement modes doux sera aménagé, comme la nouvelle voie, entre la route d'Auberives et le chemin de la Varèze, de manière sécurisée. Il pourra être détaché de la voirie.

Le cheminement existant entre la route d'Auberives et le lotissement des Églantines sera maintenu.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- **Espace public**

Un espace public de proximité et de qualité sera maintenu au Nord du tènement, le long de la route d'Auberives. Il sera planté (conservation des platanes existants sur l'emprise de l'espace public ou remplacement par des essences de même type en cas de mauvais état sanitaire).

Cet espace public pourra accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif, un commerce de proximité ou un établissement de restauration.

- **Diversité des formes urbaines**

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 25 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Le Nord de la partie construite accueillera des logements intermédiaires ou collectifs (environ 6 logements).

Au Sud, des logements individuels seront construits.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

- **Mixité sociale**

100% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social. La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires et limiter l'imperméabilisation des sols.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



SECTEUR « LES VIGNES »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignes » sont situés en zone AUc.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Les Vignes » couvre une parcelle de 8 100 m² sur le plateau de Glay. Il est desservi par la route d'Auberives au Nord et le chemin de la Varèze à l'Est. Il s'agit, comme pour le secteur « Les Pêchers », d'un tènement totalement inséré dans l'enveloppe bâtie.

La parcelle est occupée par des vignes, dont l'arrêt d'exploitation est prévu fin 2018. Un accès au Sud permet la desserte de la ferme attenante.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est plat.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

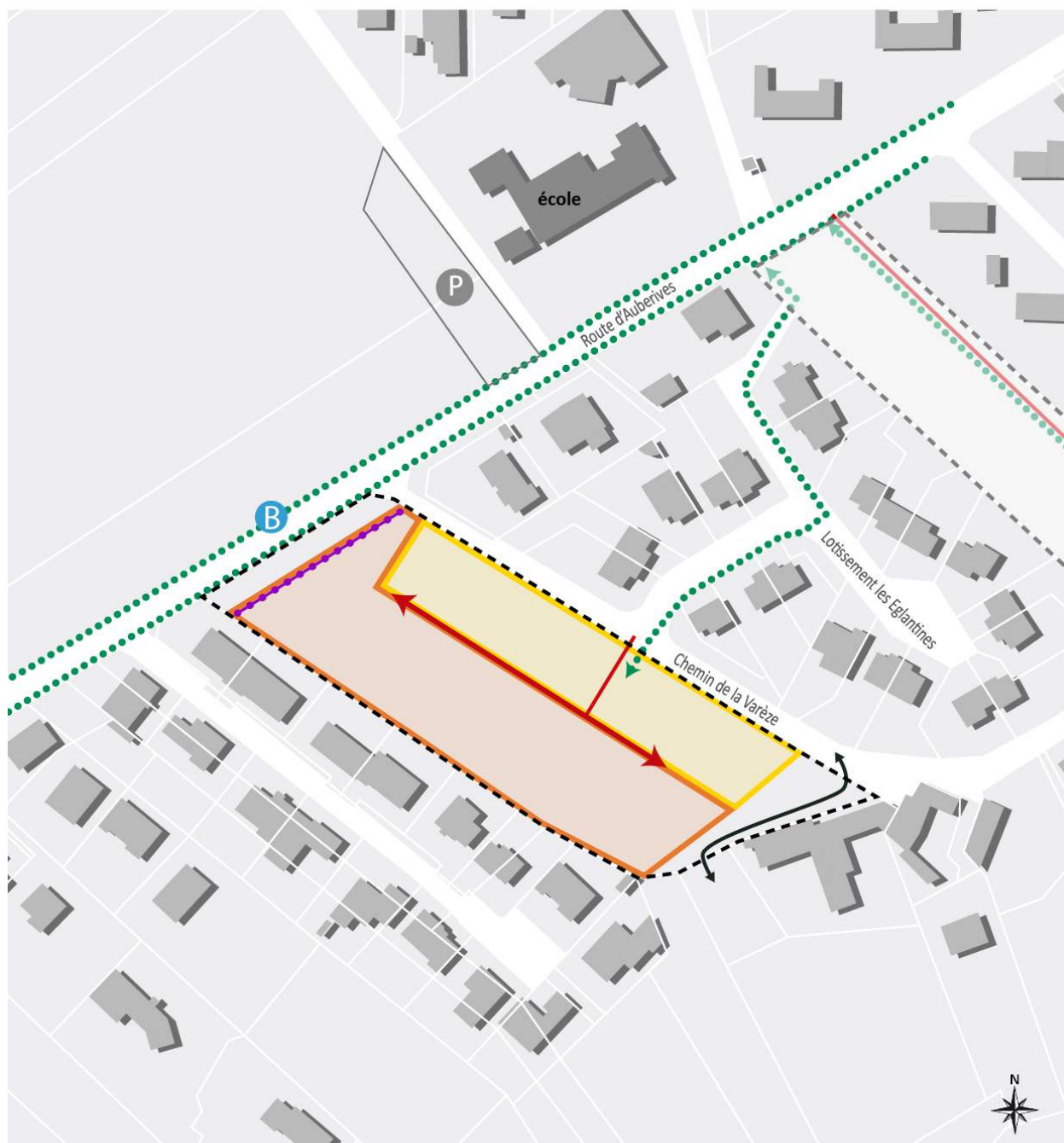
Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que des secteurs exposés à des nuisances particulières.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

Comme pour le secteur « Les Pêchers », l'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le pôle de Glay, seul bourg structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et de nuisances. Par sa localisation au cœur du tissu bâti, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas une extension de l'enveloppe bâtie sur les terres agro-naturelles.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Les Vignes», à Glay



- Zone d'implantation de logements individuels
- Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs
- Façade sur laquelle les rez-de-chaussée peuvent accueillir un commerce

- Accès routier à créer
- Accès existant à préserver
- Cheminements doux à maintenir ou créer
- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

INTERSTICE
URBANISME / LOGEMENT / QUALITÉ D'ENVIRONNEMENT

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 8 100 m², dont 600 m² maintenus hors opération pour conserver l'accès existant à la ferme implantée au Sud du terrain. La superficie nette réservée à l'opération est de 7 500 m²
- Programme : réalisation d'environ 22 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, depuis le chemin de la Varèze. Une voirie de desserte interne sera créée au cœur de l'opération pour la desserte des nouvelles constructions. Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé directement depuis la route d'Auberives, hormis pour les rez-de-chaussée commerciaux (stationnement possible en front de rue).

L'accès routier existant au Sud du site, permettant la desserte de la ferme, sera maintenu.

▪ Modes doux

Le cheminement existant entre l'école et le site, à travers le lotissement des Eglantines, trouvera son prolongement dans l'opération, pour offrir un itinéraire sécurisé aux écoliers à l'écart de la route d'Auberives.

À l'intérieur de l'opération, les espaces dédiés aux modes doux permettront des déplacements sécurisés.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

▪ Organisation globale

Le site à vocation à accueillir des nouvelles habitations. Toutefois, sur la façade à créer le long de la route d'Auberives, les rez-de-chaussée pourront être à vocation commerciale ou de services.

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

La partie Est du tènement accueillera des logements individuels. Ils pourront être groupés ou accolés. Les accès routiers pourront être aménagés depuis l'intérieur de l'opération ou directement depuis le chemin de la Varèze. Une réflexion sur l'implantation des pignons à l'alignement de la voie permettrait d'optimiser les espaces extérieurs et de créer une urbanité de rue. La hauteur des constructions individuelles est limitée à R+1+combles.

Des logements intermédiaires et/ou collectifs seront construits dans la partie Ouest du site. Ils seront accessibles depuis la nouvelle voirie de desserte. Leur hauteur est limitée à R+2+combles.

- **Mixité sociale**

50% du programme de logements minimum devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- **Implantation des constructions**

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au plus près des voies afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs. L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires et la ventilation naturelle.

- **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

- **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

- **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

- **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4



SECTEUR « CHANTE-PERDRIX »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Chante-Perdrix » sont situés en zone AUd.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Chante-Perdrix » concerne un tènement de 6 900 m², dans le Nord de la commune. Il est longé au Nord par le chemin de Chante-Perdrix, non carrossable.

Il s'agit d'un tènement cultivé. Les franges Nord et Ouest sont urbanisées ; à l'Est et au Sud, des lisières boisées séparent le site d'autres espaces cultivés.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est situé sur le bas du coteau de Saint-Clair : il présente une pente Nord-Est/Sud-Ouest.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

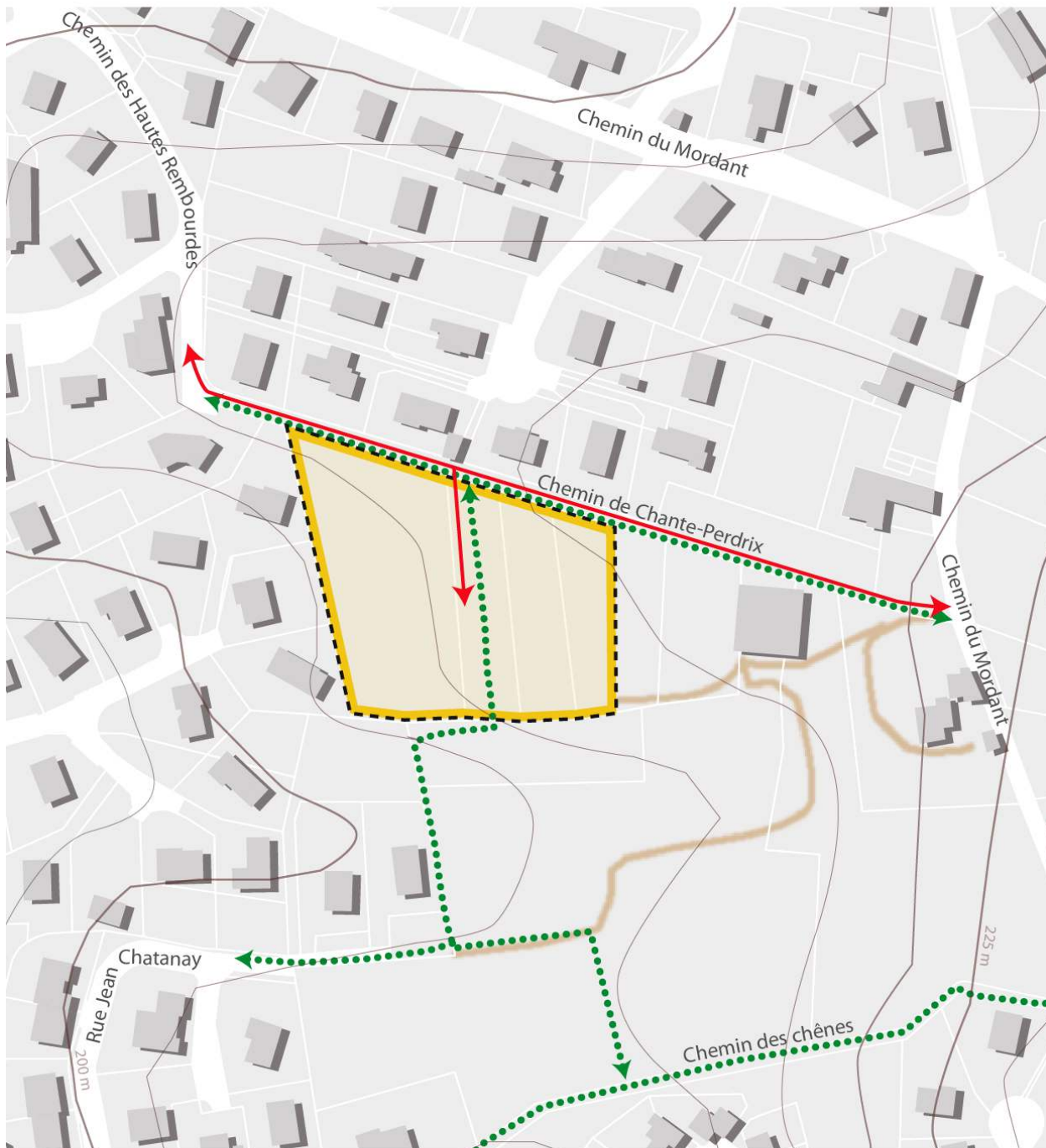
Le site se trouve en zone d'aléas faibles du PPRT. Il est bordé, au Sud, par un couloir de glissement de terrain.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le parc de logements de la commune, à proximité des équipements et commerces de la commune. Il se situe au sein de l'enveloppe déjà bâtie, sur des terres de moindre impact agricole pour l'exploitation existante, et à l'écart des zones de risques majeures.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Chante-Perdrix»



 Zone à vocation d'habitation

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

 Accès routier à créer

 Cheminements doux à maintenir ou créer

 Chemins agricoles à maintenir

INTERSTICE
URBANISME & CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 6 900 m²
- Programme : réalisation d'environ 20 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ **Desserte routière**

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par le chemin de Chante-Perdrix. Celui-ci devra être aménagé en voirie traversante reliant le chemin des Hautes Rembourdes au chemin du Mordant. Il pourra être aménagé en sens unique.

▪ **Modes doux**

À l'intérieur de l'opération, les espaces dédiés aux modes doux permettront des déplacements sécurisés. Ils seront connectés au maillage existant, permettant de relier les différents quartiers entre eux, en particulier au Sud, en direction de la rue Jean Chatanay et du chemin des chênes.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Le secteur a une vocation principale d'habitation.

▪ **Diversité des formes urbaines**

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre (logements individuels, logements intermédiaires et/ou logements collectifs). La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

▪ **Mixité sociale**

50% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête. Un aménagement en terrasse permettant une meilleure infiltration des eaux devra être privilégiée.

Les voies de desserte à créer devront au maximum épouser le relief et s'inscrire dans les courbes de niveau.

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud / Ouest.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

▪ **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5



THEMATIQUE « OPTIMISATION DU FONCIER RESIDUEL »

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel » couvre l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc.

Elle a pour objectif d'assurer une optimisation foncière des derniers grands tènements encore non bâtis dans le tissu existant à la date d'approbation du PLU, pour limiter la consommation d'espace, préserver les milieux agro-naturels et permettre une diversification de l'offre en logements. L'enjeu est de favoriser des opérations structurantes sur les quelques tènements pouvant accueillir de nouvelles habitations, tout en adaptant la programmation aux contraintes liées aux risques technologiques.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ CHAMP D'APPLICATION

Les projets concernés par cette orientation d'aménagement et de programmation sont ceux :

- qui portent sur une ou plusieurs parcelles contigües, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU
- hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT ; ceux situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT ne sont pas soumis au respect de cette orientation d'aménagement et de programmation (densification du tissu non souhaitable)

■ PROGRAMMATION A RESPECTER

Pour ces tènements, la programmation doit respectée :

- Une part minimale de 80% de la surface de plancher projetée dédiée à du logement (jusqu'à 20% du projet peuvent être autorisés vers d'autres destinations admises dans les zones)
- ET, suivant l'exposition aux risques technologiques :
 - Pour les secteurs situés en zone d'aléas moyens « M » du PPRT : une densité minimale de construction de 20 logements par hectare
 - Pour les secteurs hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » du PPRT : une densité minimale de construction de 30 logements par hectare
 - Dans tous les cas, cette densité peut être modulée pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques