



DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE
Commune de GRÉSIN

Plan Local d'Urbanisme

3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 12 décembre 2019*

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: contact@geonomie.com

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: contact@act-etudes.com

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	1
1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Grésin	2
1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble	2
1.2/Densité minimum	2
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions	2
1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain	5
1.5/Intégration paysagère des clôtures	7
1.6/Performance énergétique et environnementale	7
1.7/Gestion durable de l'eau	8
2. OAP «aménagement» et «densité» à Grésin	9
2.1/OAP «aménagement»	10
2.2/OAP «densité»	19

PRÉAMBULE

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

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

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Grésin portent sur l'aménagement :

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

DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

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

1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE GRÉSIN

1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire soit l'objet d'une opération d'ensemble, soit une urbanisation par phase.

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

Certaines OAP prévoient la possibilité d'urbaniser par tranches.

Pour les secteurs concernés par cette mesure, l'urbanisation pourra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs tranches identifiées au sein de l'OAP, les autres tranches pouvant être aménagées lors d'une opération ultérieure.

L'OAP pourra définir un phasage pour l'aménagement du secteur à respecter. Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de dessertes. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, à titre indicatif, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 15% en-dessous de la densité minimale indiquée.

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

- Cas n°1 : le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP car plus de 20 logements
- Cas n°2 : le projet comporte 17 logements → tolérance de 15% respectée, projet compatible avec l'OAP
- Cas n°3 : le projet comporte 16 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible

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

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

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

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

Habitat individuel pur:

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

Image de référence d'habitat individuel



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

Habitat individuel-groupé :

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

Images de référence d'habitat individuel-groupé



Chavanod (74)



Francin (73)



Beaucouzé (49)

Habitat intermédiaire:

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour;
- il prendra la forme d'un R+2+combles;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m²).

Images de référence d'habitat intermédiaire



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

Découpage parcellaire et implantation des constructions:

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

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

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

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

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

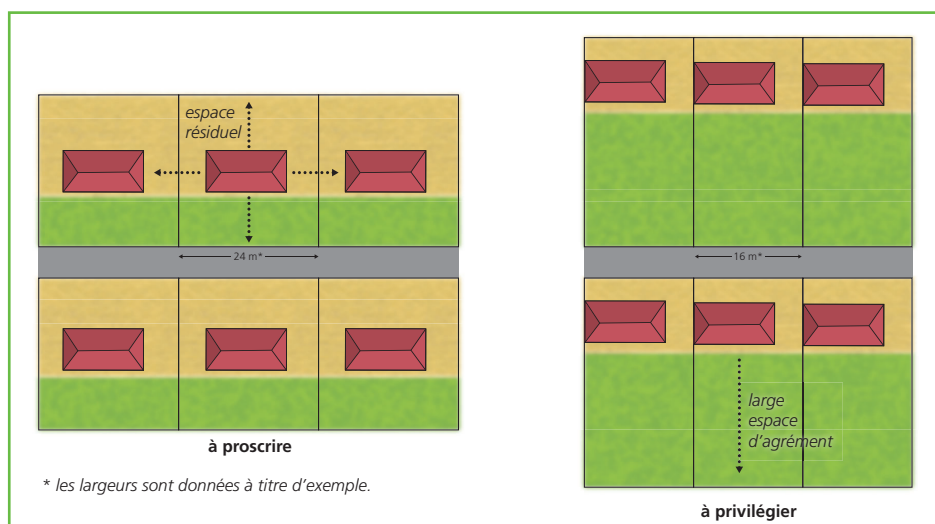


Schéma de principe (non opposable)

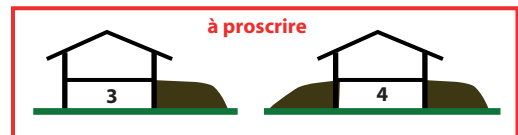
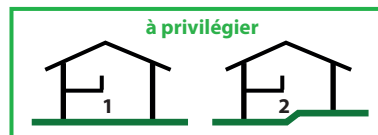
1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN¹

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

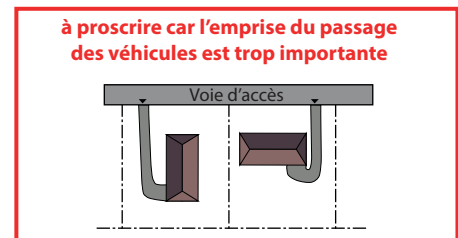
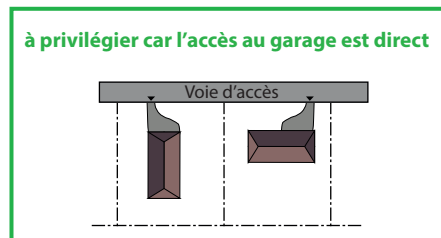
Adaptation des constructions au terrain plat :

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

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



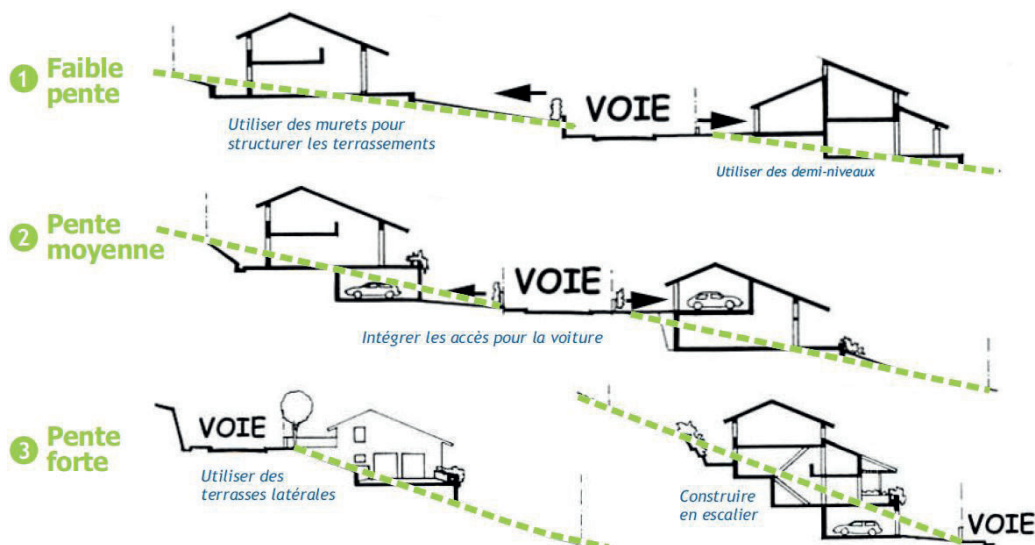
La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



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

Adaptation des constructions au terrain en pente :

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

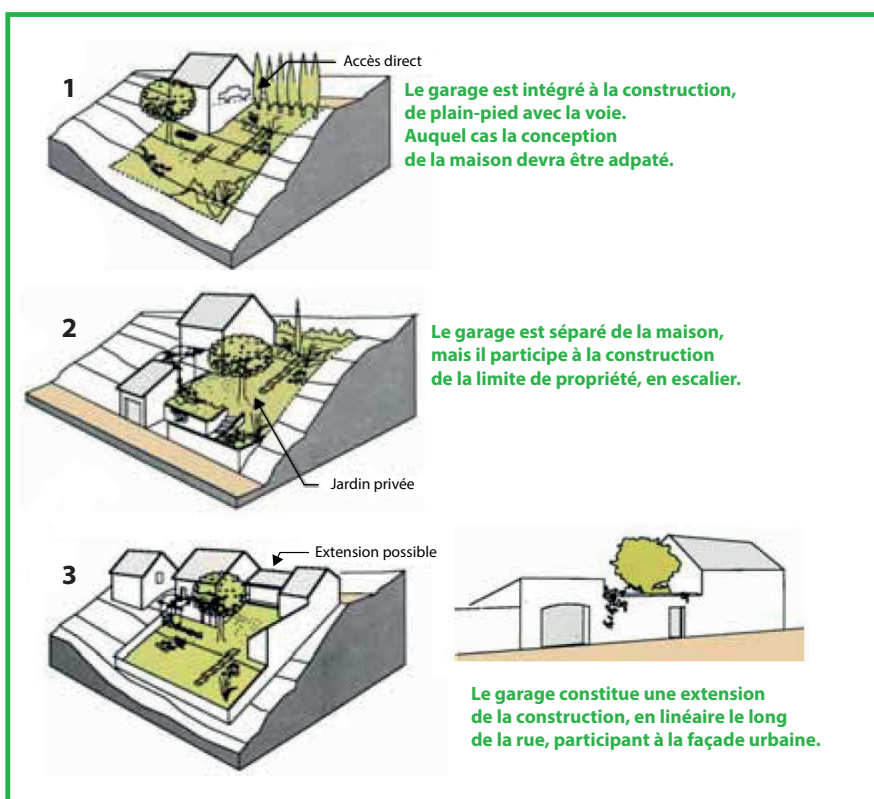


1 - Source: Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn

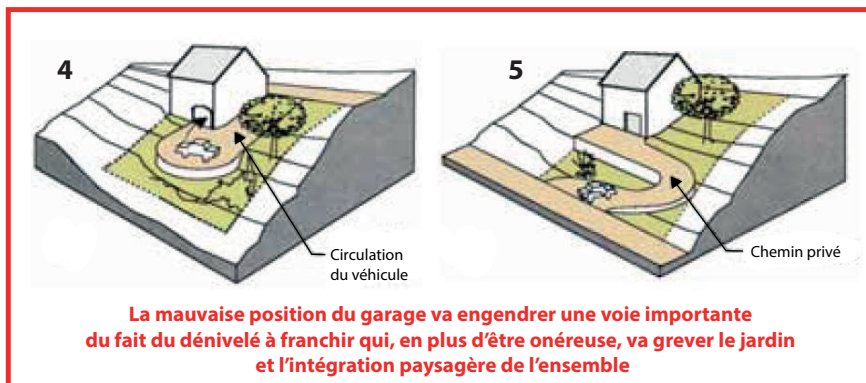
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

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

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



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



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

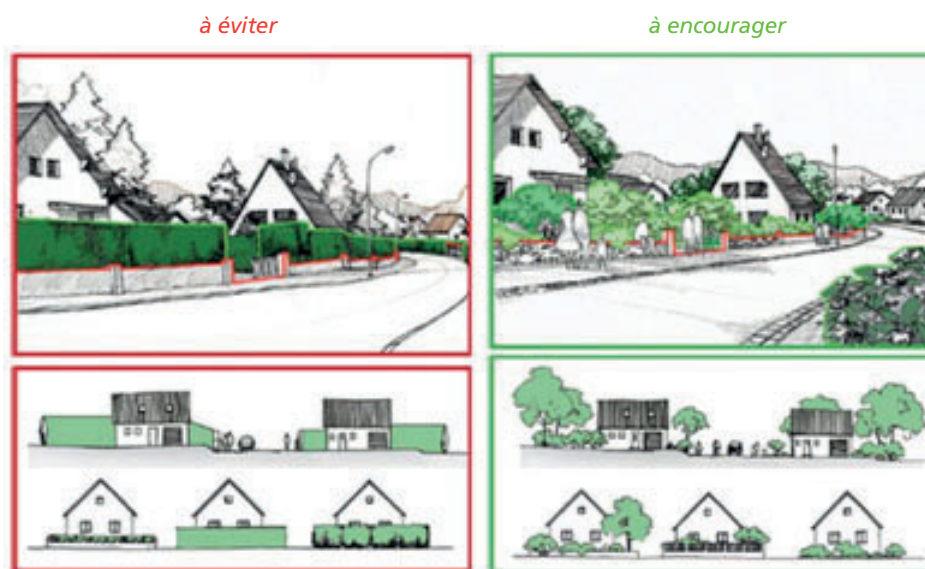
1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

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

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

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

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



Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures

1.6. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

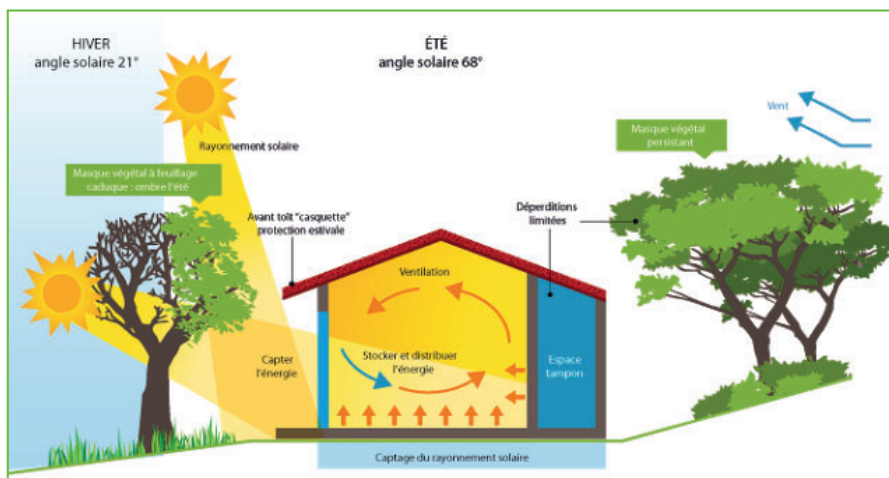
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

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

Ainsi le PLU encourage :

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

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



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

1.7. GESTION DURABLE DE L'EAU

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

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

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

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

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

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



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

2. OAP «AMÉNAGEMENT» ET «DENSITÉ» À GRÉSIN

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

• Les OAP Aménagement

Ces OAP concernent les zones d'extension de l'habitat et les secteurs de plus de 4000 m² présentant un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées par zone de développement. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

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

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

• Les OAP Densité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP «densité» sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs potentiels de subdivision parcellaire.

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

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

Au sein du PLU de Grésin ont été retenues :

- 4 OAP «aménagement»
- 2 OAP «densité»



2.1/OAP «AMÉNAGEMENT»

Les 4 OAP «aménagement» sont à vocation résidentielle et se localisent au sein du bourg de Grésin.

Site	Type de zone	Superficie	Nombre de logements minimum	Densité minimale
A	AU1	0,43 ha	8	19 lgts/ha
B	AU2	0,15 ha	8	53 lgts/ha
C	AU3	0,38 ha	8	21 lgts/ha
D	AU4	0,28 ha	5	18 lgts/ha

L'ensemble des secteurs se trouvent en extension du bourg et représentent une superficie totale de 1,24 ha pour une densité moyenne de 23 logts/ha.

Secteur A:

Le site se localise à l'entrée est du bourg. Il est longé par la RD42 au sud-est et par la route de la Maréchale au sud-ouest.

Le terrain présente une légère pente descendante nord-sud et correspond à une zone agricole labourée. Aucune végétation n'est présente.

Secteur B:

Le site se localise à l'entrée est du bourg. Il est longé par la RD42 au nord.

Le terrain présente une légère pente descendante nord-sud et correspond à un terrain enherbé sans usage apparent. Il est de propriété communale.

Sur sa limite est il est bordé par un fossé et des boisements.

Secteur C:

Le site se localise à l'entrée ouest du bourg. Il est longé par la RD42 au nord et un chemin agricole à l'ouest.

Le terrain présente une pente descendante nord-sud et correspond à un espace planté d'arbres fruitiers.

Sur sa limite est il est bordé par une épaisse haie champêtre et une dizaine d'arbres fruitiers est répartie sur l'ensemble du site.

Secteur D:

Le site se localise à l'entrée ouest du bourg. Il est longé par la RD42 au sud et par un chemin privé à l'est.

Le terrain présente une pente descendante nord-sud et correspond à un terrain privé sans usage agricole.

On recense 2 arbres existants sur le site.



2.1.1/OAP «AMÉNAGEMENT» A

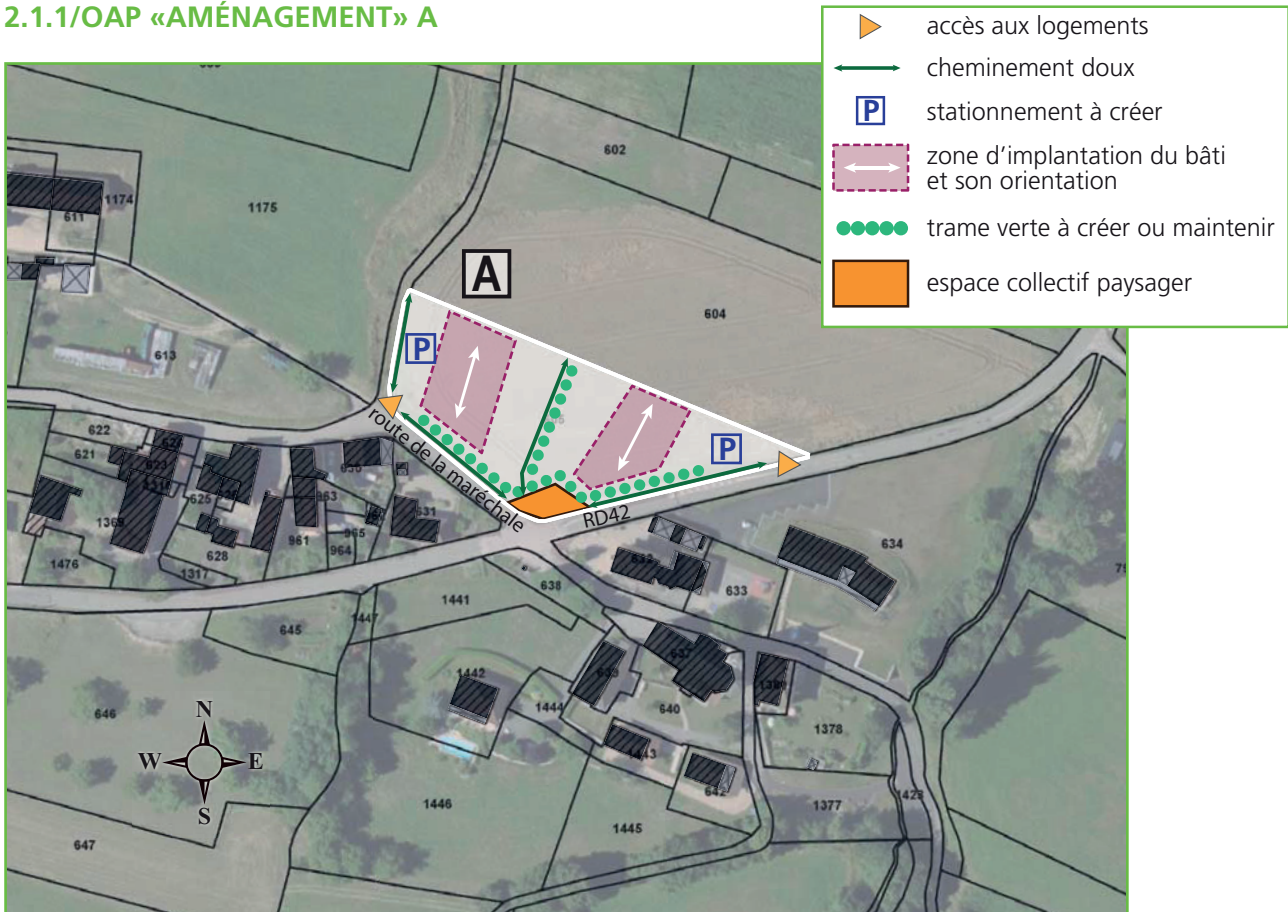


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

Superficie : 0,43 ha

A/Programmation de l'habitat

Densité globale: 19 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 8

Formes urbaines représentées: Habitat intermédiaire ou individuel groupé

Typologie: 35% minimum de T1, T2 ou T3

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

C/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone se réalisera depuis la RD42 et la route de la Maréchale (accès indiqués sur le schéma d'aménagement). Ils devront déboucher directement sur une aire de stationnement mutualisée afin de minimiser au maximum les voies carrossables et les déplacements automobiles à l'intérieur de la zone. Des garages fermés pourront être bâtis séparément et en face des logements.

Des cheminements modes doux seront réalisés le long des voies de circulation qui longent la zone ainsi qu'au centre. Leur aménagement devra permettre des circulations piétonnes agréables et sécurisées à l'intérieur de la zone.



Exemple de garages séparés des constructions dans l'habitat intermédiaire (Chomérac 07)

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone identifiée sur le schéma d'aménagement. Elles auront une orientation nord-sud (façade la plus longue ou sens de faitage).

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et minimiser au maximum les terrassements (*cf. 1.4 Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain*).

Les logements seront traversants est-ouest.

Les façades «publiques» (entrée des logements) donneront sur les limites extérieures de la zone et sur les aires de stationnement, tandis que les façades «privées» donneront sur l'intérieur de la zone, en direction du cheminement modes doux central.

Des jardins privés seront ainsi à prévoir en cœur de zone. Les clôtures longeant le cheminement modes doux central devront être composées d'un grillage doublé d'une haie.

Les cheminements modes doux seront accompagnés d'une trame verte et paysagère comme indiqué au plan. Par ailleurs, il devra être rendu possible d'accéder au cheminement modes doux depuis les jardins.

Un espace collectif devra être créé dans l'angle sud de la zone. Cet espace devra faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité. Il sera planté et devra être composé de matériaux perméables. Les 3 cheminements modes doux identifiés sur la zone devront déboucher sur cet espace.

La végétation présente sur la zone devra se composer d'une strate arbustive et/ou arborée. Les essences seront obligatoirement variées et locales, à feuilles persistantes et caduques.

E/Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été étudiée par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de déterminer la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. On trouvera dans les annexes sanitaires du PLU les préconisations en la matière. Les futures constructions devront respecter la législation en vigueur et disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

2.1.2/OAP «AMÉNAGEMENT» B



Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

Superficie : 0,15 ha

A/Programmation de l'habitat

Densité globale: 53 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 8

Formes urbaines représentées: Habitat intermédiaire

Typologie: 100% locatif à caractère social

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

C/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone se réalisera depuis la RD42 au nord de la zone (accès indiqué sur le schéma d'aménagement). Il débouchera directement sur une aire de stationnement mutualisée afin de minimiser au maximum les voies carrossables et les déplacements automobiles à l'intérieur de la zone. Elle sera implantée au nord du bâti.

Un cheminement modes doux sera réalisé tout le long de la RD42 afin de connecter les aires de stationnement de la nouvelle opération et de l'école.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

La ou les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone identifiée sur le schéma d'aménagement. Elles auront une orientation est-ouest (façade la plus longue ou sens de faitage).

Les logements seront traversant nord-sud. Chaque logement devra avoir un espace extérieur privé (balcon, terrasse ou jardin)

La ripisylve en limite est de la zone devra être préservée en l'état. Ainsi, l'aménageur veillera à ce qu'aucune construction ne vienne s'implanter trop près des arbres existants.

E/Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été étudiée par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de déterminer la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. On trouvera dans les annexes sanitaires du PLU les préconisations en la matière. Les futures constructions devront respecter la législation en vigueur et disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

2.1.3/OAP «AMÉNAGEMENT» C

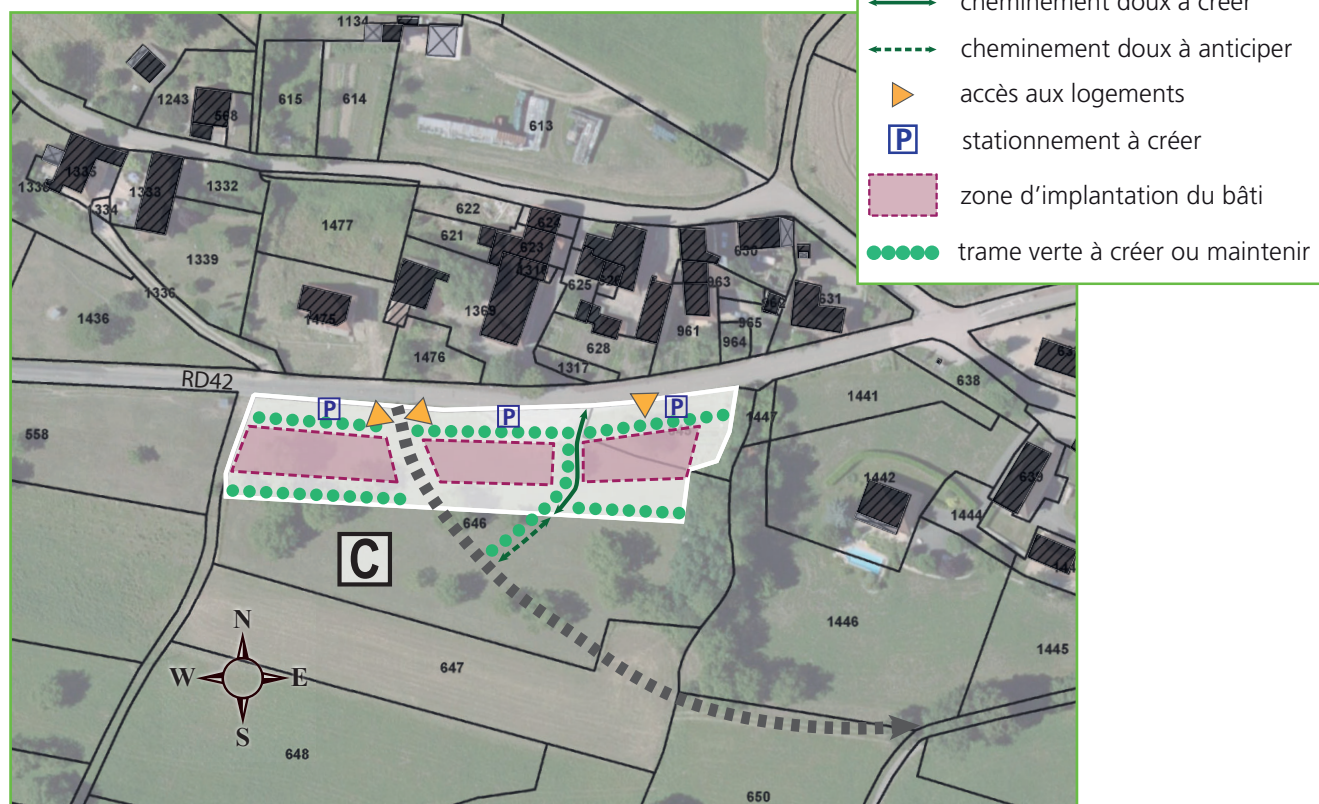


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

Superficie : 0,38 ha

A/Programmation de l'habitat

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

Nombre de logements minimum créés: 8

Formes urbaines représentées: Habitat intermédiaire et/ou individuel groupé

Typologie: 35% minimum de T1, T2 et T3

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

C/Organisation de la mobilité

Un accès depuis la RD42 débouchant directement sur l'aire de stationnement mutualisée de la zone d'implantation du bâti à l'est devra être réalisé, pour permettre de desservir les logements. Un accès commun depuis l'emprise foncière de la future voie de desserte débouchant directement sur les aires de stationnement mutualisées des zones d'implantation du bâti au centre et à l'ouest devra être réalisé. Aucune sortie directe des véhicules sur la RD42 depuis les zones de stationnement sera autorisée et les aires de manoeuvre ne devront pas déborder sur l'emprise publique.

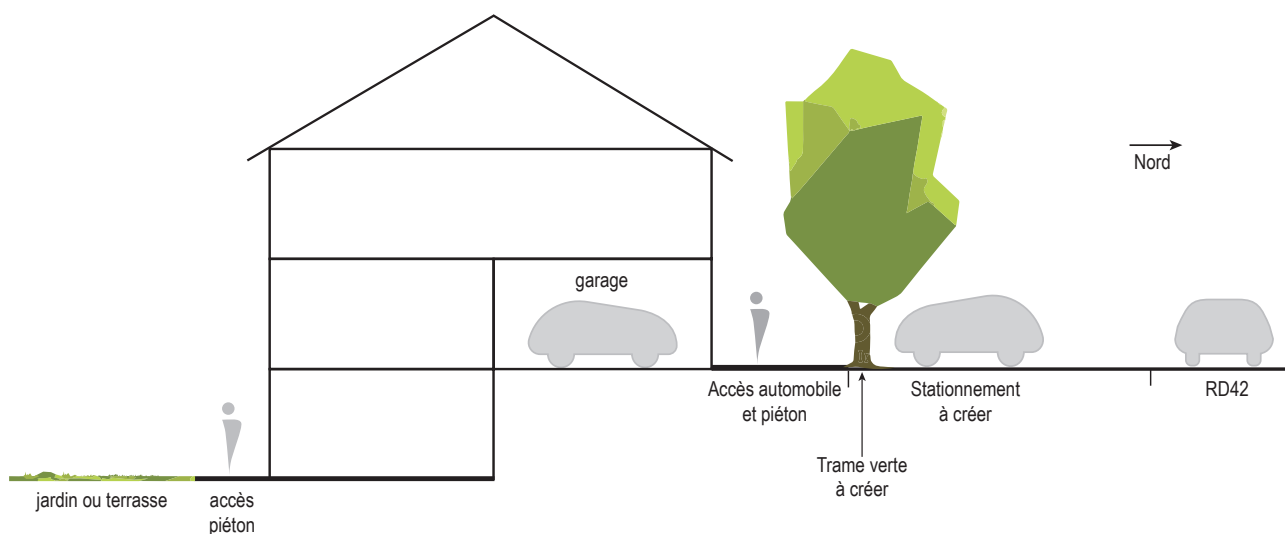
Une emprise foncière de 8 mètres devra être laissée pour une future voie de desserte afin d'anticiper l'urbanisation à venir au-delà de dix ans. Cette dernière prendra son origine depuis la RD42 et devra pouvoir être prolongée le cas échéant. Cette voie sera à double sens et sera accompagnée de cheminements piétonniers confortables et sécurisés.

Un cheminement modes doux (hors voirie) devra être réalisé afin de relier la future voie de desserte avec la RD42, comme indiqué au schéma d'aménagement.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone identifiée sur le schéma d'aménagement. Leur implantation devra permettre notamment de structurer la RD42.

Les constructions seront implantées le long des parcs de stationnement et devront comporter un accès automobile côté nord dans des garages intégrés à la construction situés en R+1. Un accès piéton aux logements sera réalisé côté nord au niveau R+1 et côté sud situé en rez-de-chaussée.



Coupe de principe d'organisation des constructions

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et minimiser au maximum les terrassements (cf. 1.4 Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain).

Une trame verte à créer a été identifiée au schéma d'aménagement. Elle accompagnera le cheminement doux et les aires de stationnement à créer. Elle devra se composer d'une strate arbustive et/ou arborescente. Par ailleurs, la trame verte identifiée en limite sud de la zone devra permettre l'intégration de l'opération dans son environnement. Elle prendra impérativement la forme d'une haie champêtre (composée des strates herbacées, arbustives et arborescentes).

Les essences seront obligatoirement variées et locales, à feuilles persistantes et caduques.

E/Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été étudiée par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de déterminer la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. On trouvera dans les annexes sanitaires du PLU les préconisations en la matière. Les futures constructions devront respecter la législation en vigueur et disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

2.1.4/OAP «AMÉNAGEMENT» D

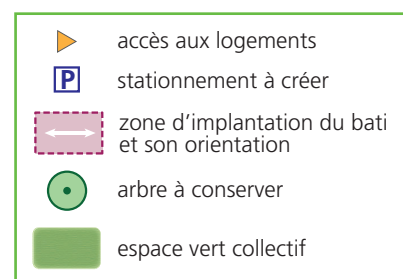


Schéma d'aménagement (opposable au tiers)

Superficie : 0,28 ha

A/Programmation de l'habitat

Densité globale: 18 lgts/ha (la densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 5

Formes urbaines représentées: Habitat intermédiaire

B/Modalité d'urbanisation

L'aménagement de la zone sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

C/Organisation de la mobilité

L'accès à la zone sera réalisé par le chemin déjà existant et permettra donc de ne pas créer de nouvel accès depuis la RD42.

Il débouchera directement sur une aire de stationnement mutualisée, dont la localisation devra permettre de minimiser au maximum les voies carrossables et les déplacements automobiles à l'intérieur de la zone.

D/Principes d'aménagement urbain et paysager

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone identifiée sur le schéma d'aménagement. Elles devront observer un retrait similaire aux retraits des constructions existantes alentour. Elles auront une orientation nord-sud (façade la plus longue ou sens de faitage).

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et minimiser au maximum les terrassements (cf. 1.4 Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain).

Les logements seront traversants est-ouest.

La pointe est de la zone devra se diviser entre une aire de stationnement mutualisée et un espace vert paysager. Les arbres présents sur la zone devront être conservés.

E/Assainissement

Le secteur n'est pas raccordé à ce jour au réseau d'assainissement collectif. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été étudiée par le SIEGA (syndicat exerçant la compétence assainissement) afin de déterminer la faisabilité d'installations d'assainissement non-collectif. On trouvera dans les annexes sanitaires du PLU les préconisations en la matière. Les futures constructions devront respecter la législation en vigueur et disposer d'une filière d'assainissement des eaux usées aux normes.

2.2/OAP «DENSITÉ»

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

Les 2 OAP «densité» sont à vocation résidentielle et se localisent une au bourg et la seconde au lieu-dit des Molasses.

Site	Type de zone	Superficie	Nombre de logements minimum
1	Ua	975 m ²	2
2	Ua	1945 m ²	2

2.2.1/OAP «DENSITÉ» N°1 : Bourg

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :

1. orientation du bâti perpendiculaire à la route de la maréchale;
2. hauteur des constructions *a minima* en R+1, max R+1 + combles;
3. inscription des constructions dans la pente en limitant les terrassements;
4. desserte des constructions par une cour commune;
5. **accueil de 2 logements minimum de type individuel-grougé.**



2.2.2/OAP «DENSITÉ» N°2 : Les Molasses

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :

1. implantation du bâti dans la même bande que les constructions environnantes (traits bleus);
2. hauteur des constructions *a minima* en R+1 max;
3. **accueil de 2 logements minimum.**

