

DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE LES CHERES



Plan Local d'Urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	10/02/2020	Du 3/11/2021 au 3/12/2021	16/06/2022

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP.....	4
III. Localisation des secteurs d'OAP	12
IV. Secteur n°1 : Entrée de village Sud	14
V. Secteur n°2 : Rue de la Grande Charrière / Chemin des Iris	17
VI. Secteur n°3 : Chemin des Rouettes	20
VII. Secteur n°4 : Rue de la Poste	23
VIII. Secteur n°5 : Rue du Puits Perron	26
IX. Secteur n°6 : Zone d'Activités NOVEMBAL / La Babette	29
X. Secteur n°7 : Rue de la Babette	34
XI. Secteur n°8 : Impasse du Puits Perron	37

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 10/12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- leur configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- leur occupation actuelle ;
- leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement graphique (plan de zonage).

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Les Chères.

L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- une individualisation et une privatisation des accès aux logements (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux : jardinets en pieds d'immeubles, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- une gestion des vis-à-vis, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot : simplex, duplex, triplex...
- une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Illustration AUA

Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

Les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, vers des cœurs d'îlots végétalisés (ou espace vert central) et vers des placettes collectives de qualité.

Il s'agit, dans certains secteurs résidentiels de diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.

Ces espaces peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des modes dans un même espace (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement qualitatif incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Exemple de voies apaisées et partagées

Les espaces collectifs et publics, places et placettes jouent de multiples rôles :

- de composition de l'espace,
- de rencontre,
- de jonction de circulations,
- de jeux,
- de stationnement,
- de placette de retournement ...



Exemples de placettes collectives

La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

Dans leur ensemble, les OAP mises en œuvre demandent des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).

Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.



La prise en compte du bioclimatisme

Les principes du bioclimatisme

L'orientation bioclimatique d'un bâtiment consiste à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement, naturel et gratuit, en hiver, au printemps et à l'automne et de s'en protéger l'été. Il convient donc de favoriser l'orientation Sud de la façade principale. Cette attention portée à l'orientation de la construction permet d'obtenir, sans aucun coût, un confort d'ambiance le plus naturel qui soit et optimise l'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaire dans les bâtiments.

Période hivernale : seule la façade Sud (dans l'hémisphère Nord) reçoit un rayonnement solaire significatif et profite des apports passifs (chaleur et lumière naturelle). Des surfaces vitrées importantes sur cette façade permettent d'en profiter pleinement.

Période estivale : les toitures et les façades Est et Ouest sont les plus irradiées par le rayonnement solaire. Les surfaces vitrées orientées Sud doivent être équipées de protections solaires horizontales pour limiter fortement ce rayonnement. Les surfaces vitrées des façades Est et Ouest doivent être de dimensions raisonnables et être équipées de protection solaires verticales pour éviter les surchauffes.

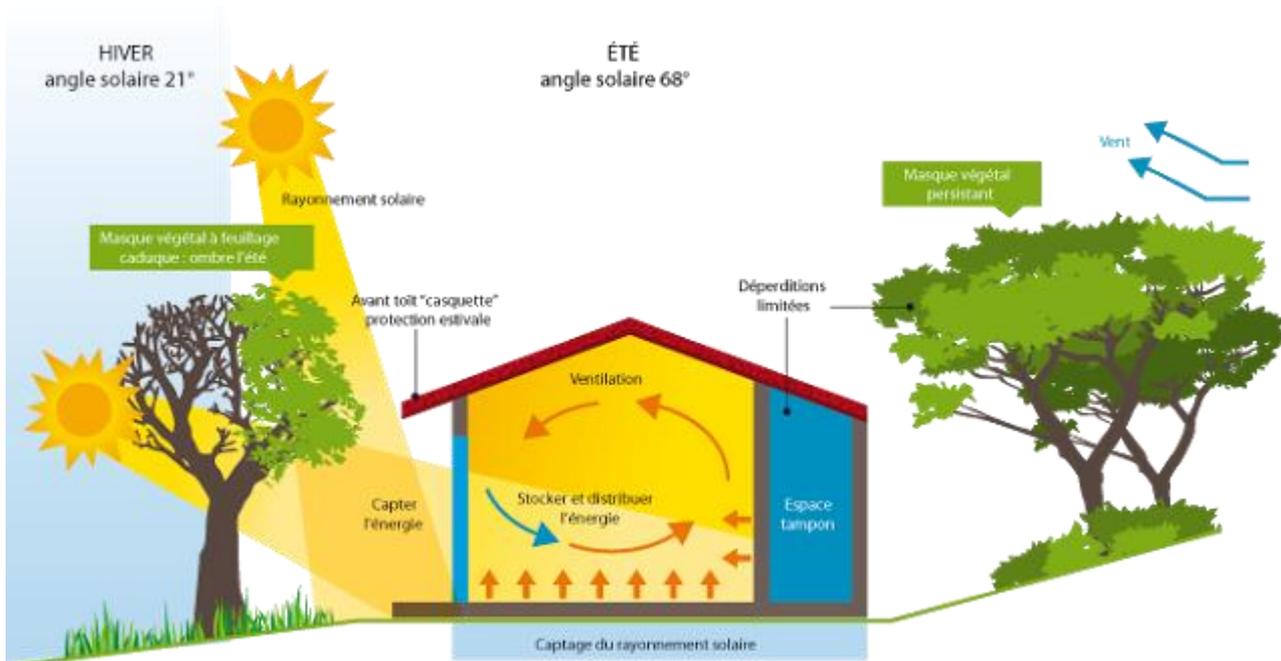


Illustration des principes d'une construction bioclimatique

Les principes à prendre en compte à l'échelle du quartier (ilot, opération d'ensemble, lotissement, ...)

La conception d'un nouveau quartier doit tenir compte de l'environnement bâti et paysager dans lequel il va s'insérer. Elle doit également définir l'apport du nouveau quartier dans cet ensemble plus vaste, notamment en matière de fonctions urbaines et d'espaces extérieurs.

L'organisation globale du quartier (ou de l'opération) devra trouver le juste équilibre entre le respect des principes du bioclimatisme (orientations, ouvertures, volumes, ...) et la qualité du cadre de vie (présence d'espaces de vie, de végétation, respect de l'intimité, ...).

Afin de respecter les principes de la conception bioclimatique à l'échelle des quartiers ou des opérations il convient de :

- favoriser la création d'espaces partagés offrant des lieux de vie agréable pour les habitants ;
- favoriser une certaine mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier ou de l'opération lorsque cela est possible ;
- anticiper les besoins d'évolution futur des constructions afin d'en assurer la pérennité ;
- organiser l'implantation des constructions afin de limiter les masques solaires ;
- utiliser les espaces non bâtis en tant qu'espaces participant à la régulation du « climat » local (maintien de l'humidité, îlot de fraîcheur, ...).

Les principes à prendre en compte dans le cadre des projets de construction

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en matière de sobriété et de performance énergétique, et pour faire face au changement climatique en cours, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. Le pétitionnaire doit penser son projet dans son environnement : orientation, volumétrie, implantation sur la parcelle.

Afin de limiter les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, ...) du bâtiment, le pétitionnaire doit appliquer les principes de la conception bioclimatique. Ainsi il y a lieu de :

- favoriser la compacité du bâtiment et la mise en place d'une isolation de qualité pour limiter les échanges thermiques ;
- rechercher un ensoleillement optimal pour valoriser les apports solaires passifs (rayonnement solaire) et actifs (production d'énergie) et privilégier l'éclairage naturel ;
- favoriser le confort d'été en :
 - optimisant l'inertie thermique du bâtiment,
 - développant la ventilation naturelle (bâtiment traversant),
 - assurant une protection efficace contre les fortes chaleurs (brise soleil, pergola,...).

La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

Par ailleurs, les constructions devront privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'une gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales,...).

L'utilisation des « éco-matériaux »

Le cycle de vie d'un matériau de construction suit cinq étapes principales : extraction des matières premières et production de l'énergie, fabrication, distribution, utilisation et fin de vie (réutilisation, recyclage, valorisation ou élimination).

L'analyse de la vie d'un produit de sa fabrication à sa fin donne une vision globale des enjeux sur le long terme et permet d'évaluer l'ensemble des impacts environnementaux.

L'utilisation de matériaux présentant une bonne qualité thermique permet la diminution des consommations d'énergie de la construction durant son exploitation. Les matériaux présentant un faible impact environnemental global (sur l'ensemble du cycle de leur vie) permettent la diminution des consommations d'énergie propres à chaque construction du fait de sa conception. L'énergie nécessaire à la construction liée aux matériaux utilisés est appelée énergie grise. Elle peut représenter l'équivalent de plusieurs années de consommation de chauffage. Il est donc fondamental choisir des matériaux ayant un faible impact global.

Présentation des matériaux les plus couramment utilisés en construction

Le bois

C'est un matériau renouvelable, recyclable et valorisable en fin de vie. Il permet de retenir le CO₂, à raison d'une tonne par m³. Il présente une capacité d'isolation thermique jusqu'à 12 fois supérieure que d'autres matériaux usuels et consomme 4 fois moins d'énergie lors de sa transformation.

Le béton

La production de béton nécessite une quantité importante d'énergie. La filière a mis en place des solutions pour réduire les dépenses énergétiques de production et sur les chantiers (recyclage des anciens bétons, ajout de granulats naturels ou résidus d'autres industries, utilisation de l'énergie de combustion des déchets). Par exemple, les bétons prêts à l'emploi permettent des améliorations en matière de consommation d'énergie en réduisant la durée, les nuisances et la pollution des chantiers.

L'acier

Le processus de fabrication de l'acier est très consommateur d'énergie. Toutefois cela est compensé par le gain de temps dans sa mise en œuvre sur les chantiers. Sa capacité de recyclage et sa durabilité rendent son utilisation intéressante dans le cadre de certains chantiers.

La maçonnerie à isolation répartie

Les briques alvéolaires, majoritairement réalisées en terre cuite, présentent l'avantage de ne pas nécessiter l'ajout d'isolant. Elles combinent les fonctions structurelles et d'isolation. Elles proposent une bonne inertie thermique. Leur montage et leur faible poids limitent les contraintes de chantier.

Le tableau suivant permet de synthétiser l'impact global des principaux matériaux utilisés.

usage	type de matériaux		énergie grise	effet de serre
structure		béton	mauvais	mauvais
		maçonnerie à isolation répartie	passable	
		ossature bois	très bon	très bon
		terre crue	bon	bon
		paille porteuse	excellent	excellent
isolation	synthétique	polystyrène expansé	mauvais	mauvais
		polystyrène extrudé	mauvais	très mauvais
	minérale	laine de roche, laine de verre, béton cellulaire	passable	mauvais
	bio-sourcée	fibre de bois, chanvre	moyen	très bon
		paille	excellent	excellent
		laine de mouton, cellulose	très bon	très bon
		fibres textiles	moyen	moyen

La phase de construction

L'organisation et la gestion du chantier joue également sur l'impact environnemental global de la construction. Les maîtres d'œuvre et les entreprises devront s'atteler à limiter et valoriser les déchets de chantier, à assurer une bonne qualité du tri (75% des déchets du BTP sont recyclables) et à optimiser le transport des déchets.

Pour cela il faut limiter la production de déchets, rechercher des filières de valorisation (transport et traitement des déchets) et gérer les déblais/remblais sur place afin de réduire l'impact environnemental des constructions et de mettre en place une économie circulaire à l'échelle locale.

Principes à suivre pour le choix des matériaux :

- favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés,
- privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire,
- privilégier les matériaux à forte inertie thermique,
- préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale,
- favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales,
- favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment,
- prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.

III. Localisation des secteurs d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent 6 secteurs :

- Secteur n°1 : Entrée de village Sud
- Secteur n°2 : Rue de la Grande Charrière / Chemin des Iris
- Secteur n°3 : Chemin des Rouettes
- Secteur n°4 : Rue de la Poste
- Secteur n°5 : Rue du Puits Perron
- Secteur n°6 : Zone d'activités NOVEMBAL / La Babette
- Secteur n°7 : Rue de la Babette
- Secteur n°8 : Impasse du Puits Perron

Le choix de ces secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Mener le développement urbain** de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- **Anticiper le renouvellement urbain**
- **Conforter la densité des secteurs centraux**
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population
- **Développer des fonctions urbaines mixtes**
- **Mutualiser les espaces publics et collectifs**
- **Optimiser le réseau viaire**
- **Développer le réseau et le maillage modes doux**
- **Valoriser les franges urbaines et les entrées de ville**
- **Mutualiser et optimiser le foncier**



IV. Secteur n°1 : Entrée de village Sud

Etat des lieux du site

Ce secteur est situé à l'entrée Sud du village de Les Chères, le long de l'axe structurant de la RD 306. Il constitue une des dernières disponibilités foncières dans le bourg, le long de cet axe.

D'une superficie d'environ 3000 m², cette parcelle est occupée par de la végétation en friche.

Compte-tenu de sa localisation à proximité du centre-bourg et le long d'un axe structurant, la densification de cette parcelle permettra d'affirmer l'urbanité de la traversée du bourg.



Enjeux

- Permettre une densification adaptée au contexte urbain du quartier
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Diversifier les formes et les typologies de logements

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par un accès unique depuis la RD306.

L'accès créé devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Composition urbaine et programmation

Les constructions devront s'implanter à proximité de la RD306 afin de maintenir l'arrière de la parcelle en espace vert et jardins.

Pour éviter de créer un front bâti trop imposant, deux volumes bâtis seront privilégiés. Par ailleurs, des orientations et sens de faitage différents pourront être prévus dans un souci d'harmonie et d'insertion urbaine des bâtiments. Une homogénéité des façades (teintes, matériaux,...) sera attendue.

Une zone tampon entre la RD306 et les bâtiments sera aménagée. Elle permettra un recul des constructions et un traitement paysager de l'entrée de l'opération.

L'opération accueillera environ 15 logements collectifs, soit une densité de l'ordre de 50 logements/ha.

Elle devra comporter 20% de logements abordables.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de l'espace public.

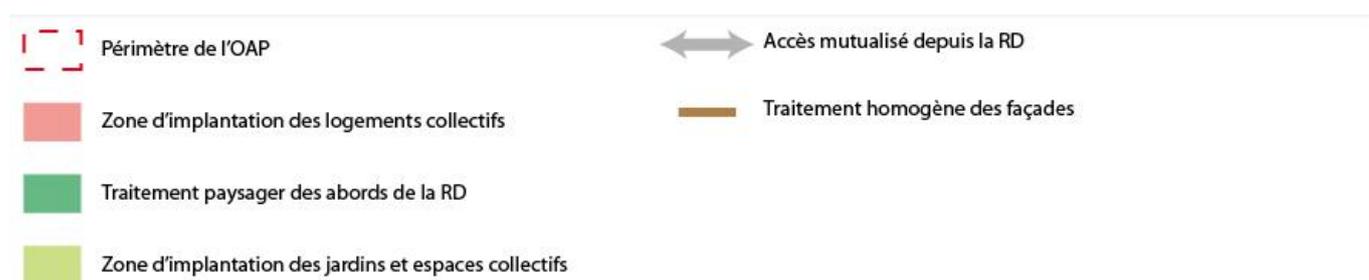
En termes de trames vertes, l'opération devra assurer l'aménagement d'espaces verts et de jardins.

Des espaces verts seront aussi créés au sein des aires de stationnement et aux abords de l'accès : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement de l'opération sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires, limitation de la place de la voiture et création d'infrastructures pour les modes doux et actifs.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



V. Secteur n°2 : Rue de la Grande Charrière / Chemin des Iris

Etat des lieux du site

Ce secteur est situé à l'Est du village de Les Chères, dans le quartier de la Grande Charrière, à dominante résidentielle. Elle est accessible par la Rue de la Grande Charrière, à l'Est, et par le chemin des Iris, à l'Ouest.

D'une superficie d'environ 4700 m², cette parcelle est occupée par une prairie non exploitée et est située dans un environnement pavillonnaire.

Si sa superficie relativement importante permet une densification de ce secteur, il convient de la maîtriser compte-tenu de sa situation excentrée du bourg et des problématiques d'accessibilité dans le quartier de la Grande Charrière.



Enjeux

- Maîtriser et limiter la densification des secteurs pavillonnaires
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Diversifier les formes et les typologies de logements
- Optimiser le réseau viaire

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par l'aménagement d'une voie de bouclage entre la Rue de la Grande Charrière et le Chemin des Iris. Un sens unique sera privilégié.

L'accès créé devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Composition urbaine et programmation

Les constructions s'implanteront de manière privilégiée au centre du tènement, laissant les franges à vocation de jardins et espaces verts. Cette configuration permettra de maintenir des zones tampon non bâties avec les constructions existantes.

L'opération accueillera environ 7 logements individuels, soit une densité de l'ordre de 15 logements/ha. Les formes d'habitat pourront être variées : individuels jumelés ou groupés.

Elle devra comporter 20% de logements abordables.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de la voie centrale.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer l'aménagement d'espaces verts et de jardins.

Des espaces verts seront aussi créés au sein des aires de stationnement et aux abords de la voie : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement de l'opération sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



 Périmètre de l'OAP

 Bouclage viaire en sens unique

 Zone d'implantation des logements individuels

 Zone d'implantation des jardins et espaces collectifs

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par l'aménagement d'une voie depuis le Clos du Verger, à l'Est.

La nouvelle voie créée devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Cette voie de desserte débouchera, au centre de l'opération, sur un espace collectif pouvant supporter du stationnement. Il sera traité avec un soin particulier et sera multifonctionnel (stationnement, espace de rencontre, récupération des eaux pluviales,...).

Un cheminement modes doux sera aménagé au sein du site et permettra de relier le clos du Verger, à l'Est, à la Place de l'église, au Sud. Ce cheminement empruntera le porche donnant sur la Place de l'église.

Composition urbaine et programmation

Les constructions devront s'implanter au contact de l'espace collectif central ainsi que du Clos du Verger. La partie Nord et Ouest sera réservée à l'aménagement d'espaces verts et de jardins.

L'organisation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant, notamment avec le bâti ancien et les espaces publics.

Les constructions seront également adaptées en termes de gabarit, à la fois pour réinterpréter le langage architectural ancien et à la fois pour s'intégrer en cohérence avec le tissu urbain environnant. Ainsi, des formes d'habitat intermédiaires seront attendues.

Le nouveau quartier d'habitat accueillera environ 15 à 20 logements intermédiaires répartis en plusieurs volumes, soit une densité de l'ordre de 40 à 50 logements/ha.

L'opération devra comporter 20% de logements abordables.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de l'espace public du Clos du Verger.

Des espaces verts seront créés dans l'espace collectif et dans les aires de stationnement : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement du quartier sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires, limitation de la place de la voiture et création d'infrastructures pour les modes doux et actifs.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



- | | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Espace central collectif paysager |
|  | Zone d'implantation des logements intermédiaires |  | Frange de l'opération végétalisée |
|  | Bâtiments existants à conserver |  | Voie de desserte à aménager |
|  | Implantation homogène et qualitative des bâtiments au droit de l'espace public (façades, clôtures,...) |  | Cheminement piétons existant |
| | |  | Cheminement piétons à aménager |

VII. Secteur n°4 : Rue de la Poste

Etat des lieux du site

Ce secteur est situé au cœur du village, à proximité immédiate des équipements et de l'espace public du Clos du Verger. Il est accessible par la Rue de la Poste, au Nord. Il est bordé au Sud par un tènement à vocation agricole. D'une superficie d'environ 2000 m², ce tènement est occupé par un garage automobile. Compte-tenu de sa localisation privilégiée, il convient d'encadrer la mutation de ce site en cas de délocalisation de l'activité. Par ailleurs, le renouvellement urbain de ce tènement doit permettre le désenclavement de l'intérieur de l'ilot, actuellement agricole. En effet, à moyen terme, le foncier agricole pourrait faire l'objet d'une mutation et être urbanisé, dans le cadre de la densification du centre-bourg.



Enjeux

- Anticiper le renouvellement urbain et la densification d'un secteur central
- Respecter le tissu urbain environnant
- Diversifier les formes et les typologies de logements dans un secteur central
- Anticiper le développement urbain du tènement environnant en prévoyant sa desserte

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par l'aménagement d'une voie depuis la Rue de la Poste. Cette voie permettra l'accès à l'opération et devra prévoir la desserte des parcelles situées au Sud.

La nouvelle voie créée devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Composition urbaine et programmation

Les constructions devront s'implanter à proximité de la Rue de la Poste, afin de maintenir l'arrière de la parcelle en espace vert et jardins.

Le long de la Rue de la Poste, une zone tampon sera aménagée. Elle permettra un recul des constructions et un traitement paysager de l'entrée de l'opération. Par ailleurs, une harmonie des façades (teintes, matériaux,...) sera attendue.

L'opération accueillera environ 10 logements collectifs ou intermédiaires, soit une densité de l'ordre de 50 logements/ha.

Elle devra comporter 20% de logements abordables.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de la Rue de la Poste.

Des espaces verts seront créés : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement de l'opération sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



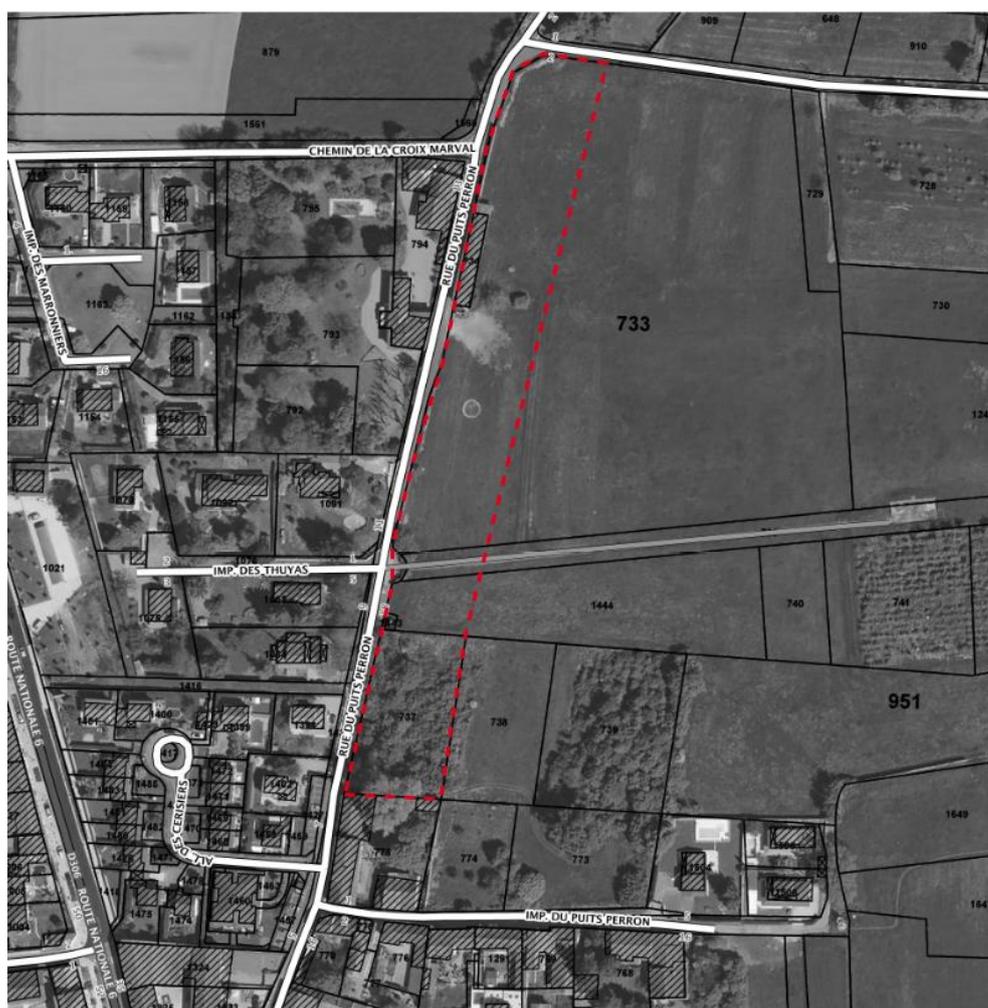
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Traitement qualitatif des abords de la Rue de la Poste |
|  | Zone d'implantation des logements collectifs |  | Accès mutualisé depuis la Rue de la Poste |
|  | Zone d'implantation des jardins et espaces collectifs |  | Maintien d'un accès futur vers le Sud |
|  | Bâtiment à démolir |  | Sens de faitage principal |

VIII. Secteur n°5 : Rue du Puits Perron

Etat des lieux du site

Ce secteur est situé en greffe de bourg, à proximité immédiate au Nord du centre-bourg (300 mètres). Il est accessible par la Rue du Puits Perron, à l'Ouest.

D'une superficie d'environ 1ha (dont 7800 m² de propriété communale), ce tènement constitue un secteur à forts enjeux de développement, notamment dans le cadre de la diversification des typologies de logements et dans le développement d'une offre d'hébergements spécifiques, compte tenu de sa superficie, de sa localisation et son statut foncier (propriété communale).



Enjeux

- Développer un secteur à proximité immédiate du centre-bourg
- Respecter le tissu urbain environnant
- Diversifier les formes et les typologies de logements dans un secteur central
- Développer une offre d'hébergements spécialisés
- Améliorer l'accessibilité et le maillage modes doux

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie directement par la Rue du Puits Perron, via l'aménagement d'accès mutualisés. Ces accès prendront la forme de cours collectives.

La Rue du Puits Perron sera requalifiée et un cheminement modes doux y sera aménagé.

Au droit de l'impasse des Thuyas, le chemin d'accès existant sera maintenu afin d'assurer la desserte des parcelles agricoles à l'Est.

Composition urbaine et programmation

Les constructions devront s'implanter à proximité de la Rue du Puits Perron afin de maintenir la frange Est en espaces verts et jardins. Les façades et clôtures donnant sur la Rue du Puits Perron seront traitées avec soin et de manière harmonieuse et homogène.

Des espaces de respiration seront maintenus entre les constructions dans le but de préserver les cônes de vue sur les espaces agricoles et naturels à l'Est.

Les formes et gabarits des constructions devront s'inscrire en continuité du bâti ancien présent sur l'impasse du Puits Perron. Ainsi, des formes d'habitat intermédiaire sont attendues.

Dans la partie Sud, l'opération accueillera environ 10 logements intermédiaires répartis en plusieurs volumes.

Dans la partie Nord, l'opération accueillera des hébergements pour public spécifique (personnes âgées, handicapées,...)

L'opération devra comporter 20% de logements abordables.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de la Rue du Puits Perron.

Des espaces verts seront aussi créés au sein des aires de stationnement et aux abords des accès : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement du quartier sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Traitement homogènes des façades et clôtures le long de la Rue du Puits Perron |
|  | Zone d'implantation des logements groupés ou intermédiaires |  | Cheminement piéton existant |
|  | Zone d'implantation des jardins et espaces collectifs |  | Cheminement piéton à aménager |
|  | Secteur à destination d'hébergements spécialisés |  | Accès mutualisés par cours communes |
|  | Bâtiment à démolir |  | Maintien d'un accès futur vers l'Est |
| | |  | Perçées visuelles à maintenir sur le grand paysage |

IX. Secteur n°6 : Zone d'Activités NOVEMBAL / La Babette

Etat des lieux du site

Ce secteur est situé en greffe de bourg, au Nord de la zone d'activités existante et au Nord-Ouest du village.

D'une superficie d'environ 9,6 ha, ce tènement constitue le secteur défini pour l'extension de la zone d'activités.

Il est accessible par plusieurs voies existantes : La RD306 au Nord-Est, la rue de la Babette au Sud-Est, la Rue de Maupas au Sud ainsi que le Chemin de Batailly à l'Ouest.

Le site est occupé par des espaces agricoles et des espaces boisés, notamment en partie Est.



Enjeux

- Répondre aux besoins en termes de foncier économique à l'échelle intercommunal
- Optimiser le foncier d'activité en permettant la densification et la mutualisation des espaces
- Prendre en compte la proximité du bourg et des zones résidentielles
- Assurer une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère de la zone d'activités
- Optimiser la desserte et les accès
- Préserver les éléments boisés existants sur le site

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

La zone sera desservie par l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD306, au Nord-Est du site. A partir de ce carrefour, une voie de bouclage sera créée jusqu'à la Rue de Maupas. Le Chemin de Batailly pourra assurer la desserte de la partie Ouest de la zone.

La nouvelle voie créée sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Si les déplacements motorisés répondent à une logique globale Nord-Sud, les déplacements piétons devront être assurés par l'aménagement de cheminements modes doux Est-Ouest. Ces cheminements devront permettre de relier de manière efficace la zone d'activités au centre-bourg. Ils déboucheront sur un espace collectif (aire de pique-nique, espace de convivialité,...) aménagé au niveau de la motte castrale. Les cheminements modes doux auront une largeur suffisante et seront agrémentés d'espaces verts et paysagers.

Le stationnement devra être assuré à l'intérieur des lots. Toutefois, des stationnements mutualisés pourront être prévus le long des voies de desserte.

Composition urbaine et programmation

Les constructions devront répondre à une logique de cohérence et d'harmonie urbaine et architecturale, notamment en termes de gabarit et de volume, d'utilisation des matériaux, de teintes des façades et des enseignes ainsi qu'en termes d'implantation sur les parcelles.

Des espaces de respiration seront maintenus entre les constructions dans le but d'aménager des espaces verts et paysagers.

En termes de volumes et de gabarits, les bâtiments devront présenter une harmonie et une qualité homogène à l'échelle de la zone. Les façades des bâtiments d'une longueur supérieure à 30 mètres devront intégrer un rythme séquencé, soit par des volumes différents, soit par un traitement de la façade (teinte, bardage,...) différent.

Les toitures de grande dimension devront également faire l'objet d'un séquençage (différence de hauteur,...).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités sera phasée afin de répondre aux enjeux de consommation foncière. La zone sera scindée en deux parties pour s'assurer que son développement se fasse en fonction des besoins des entreprises, dans une logique d'optimisation du foncier.

Dès lors, la deuxième partie sera urbanisée lorsqu'au moins 80% de la surface de la première partie sera aménagée. La première phase correspond à la partie Nord du site, pour une surface de 4 ha. C'est en effet la partie Nord qui accueillera l'accès principal de la zone d'activités, par l'aménagement d'un carrefour ou d'un rond point depuis la RD306.

La deuxième phase correspond à la partie Sud, pour une surface de 5 ha. Le développement de cette partie permettra notamment d'aménager un bouclage viaire vers la Rue de Maupas.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

Des espaces verts seront créés au sein des aires de stationnement et aux abords des accès : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Les espaces verts situés le long de la Rue de la Babette seront maintenus, tout comme les boisements situés autour de la motte castrale, à l'Ouest.

L'opération devra assurer la création de franges paysagères et végétalisées au contact des espaces agricoles, au Nord et au Sud.

Les aménagements devront intégrer une démarche d'éco-aménagement en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en mettant en œuvre la rétention des eaux pluviales à la parcelle. Ils intégreront la problématique énergétique au regard de l'enveloppe des bâtiments, de l'utilisation des énergies renouvelables, des types d'éclairage utilisés,...

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



 Périmètre de l'OAP

 Végétation à conserver

 Franges paysagères à aménager

 Traitement qualitatif (paysager et environnemental) des abords de la voie principale

 Motte castrale à préserver et à valoriser (espace collectif de convivialité à aménager)

 Cheminement modes doux à aménager

 Carrefour sécurisé à aménager

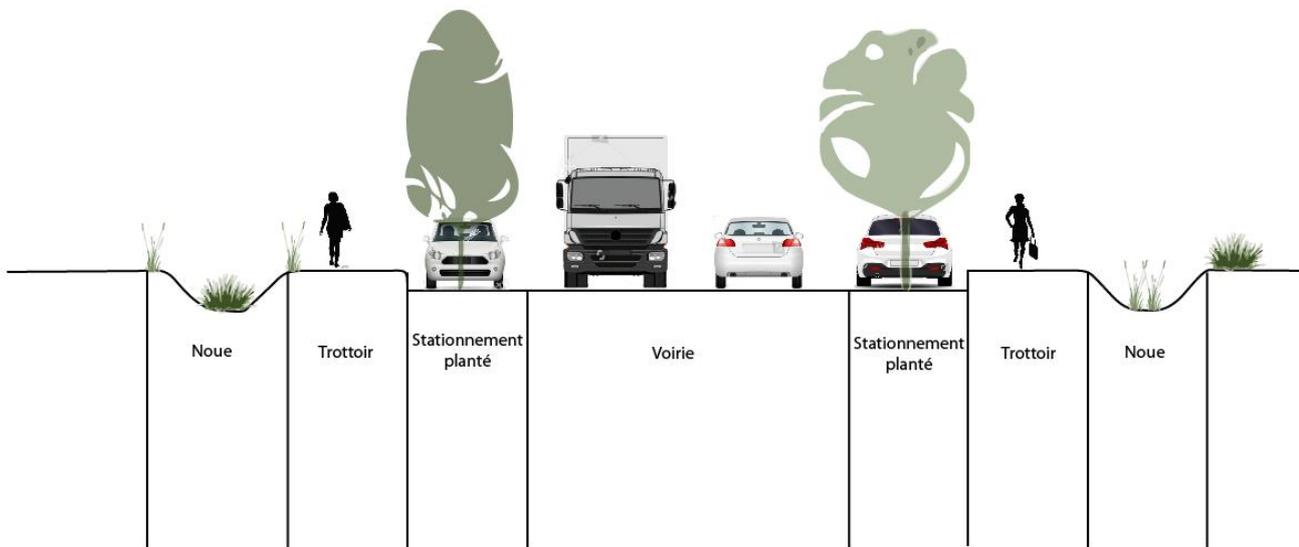
 Voie de desserte principale à créer

 Voie de desserte secondaire à aménager

 Accès à créer

 Phase d'aménagement n°1

 Phase d'aménagement n°2



Coupe de principe de voirie avec stationnements plantés, trottoirs et noues



Exemple de voirie plantée et noues



Exemple de stationnement végétalisé et perméable

X. Secteur n°7 : Rue de la Babette

Etat des lieux du site

Ce secteur d'une superficie de 3 770 m² se situe le long de la rue de la Babette, face à la future Zone d'Activités de NOVEMBAL LA BABETTE et a un espace boisé de qualité qui est préservé dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Il est idéalement situé à proximité directe du centre village, proche des équipements de la commune.



Enjeux

- Développer un secteur à proximité immédiate du centre-bourg et combler une dent creuse en optimisant le foncier
- Respecter le tissu urbain environnant

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par l'aménagement d'une voie et d'une placette collective autour desquelles s'organiseront les maisons individuelles et groupées.

Composition urbaine et programmation

Le mur en partie Nord du tènement en pisé sera préservé.

L'organisation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant. Les constructions seront également adaptées en termes de gabarit.

Le secteur peut accueillir une densité de l'ordre de 20 logements/hectare c'est-à-dire 7 à 8 logements environ.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de l'espace public.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer l'aménagement d'espaces verts et de jardins.

Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement de l'opération sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires, limitation de la place de la voiture et création d'infrastructures pour les modes doux et actifs.

Les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

XI. Secteur n°8 : Impasse du Puits Perron

Etat des lieux du site

Ce secteur d'une superficie de 5340 m² est situé en bout de l'impasse du Puits Perron en partie est du centre bourg. Il est par ailleurs au contact d'une zone naturelle de qualité qui le sépare du hameau de la Grande Charrière. Sa position est stratégique, proche des équipements et en frange urbaine.



Enjeux

- Développer un secteur à proximité immédiate du centre-bourg et combler une dent creuse en optimisant le foncier
- Respecter le tissu urbain environnant
- Traiter les franges urbaines et assurer un espace de transition qualitatif

Principes d'aménagement

Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par une voie en prise directe avec l'impasse du Puits Perron autour de laquelle s'organiseront les maisons individuelles et groupées.

Composition urbaine et programmation

Le site est actuellement occupé par une végétation de qualité qui sera en partie préservé.

L'organisation des constructions devra s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant. Les constructions seront également adaptées en terme de gabarit.

Le secteur peut accueillir une densité de l'ordre de 15 logements/hectare c'est-à-dire 7 à 8 logements environ.

Insertion paysagère et environnementale de l'opération

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée. On gardera particulièrement un « écrin » autour de la construction ancienne située le long de l'impasse du Puits Perron. Une végétation dense sera préservée ou créée entre chaque parcelle et un soin particulier sera porté aux espaces en frange de l'opération qui bénéficieront d'un traitement paysagé composé d'essences diversifiées.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entres eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

Une attention particulière sera portée quant à la qualité des façades des constructions et des clôtures au contact de l'espace public.

Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement de l'opération sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires, limitation de la place de la voiture et création d'infrastructures pour les modes doux et actifs.

Les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques.

Schéma de principe



 Périmètre de l'OAP

 Voie de desserte à aménager

 Végétation à conserver ou à recomposer

 Zone d'implantation des logements individuels/groupés

 Franges paysagères à aménager