

Sarcey

Dossier pour mise en
compatibilité
Suite à la déclaration de projet
pour l'implantation d'une unité
logistique

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du

Table des matières

1	L'organisation générale	8
----------	--------------------------------------	----------

2	Les Orientations d'Aménagements situées dans le bourg	9
----------	--	----------

2.1	Les objectifs de l'aménagement.....	9
-----	-------------------------------------	---

2.2	Les principes d'aménagement.....	9
-----	----------------------------------	---

3	L'orientation d'aménagement pour le secteur Uix	16
----------	--	-----------

3.1	<u>Les objectifs d'aménagements</u>	<u>16</u>
-----	---	-----------

3.2	<u>Les principes d'aménagement</u>	<u>16</u>
-----	--	-----------

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

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

NOTA-BENE

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

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

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

De plus sur la commune de Sarcey la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie et si possible une récupération et une gestion des eaux pluviales. Cet habitat devra être adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Il devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. En aucun cas les constructions standardisées même accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.

Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés, et espaces verts... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire

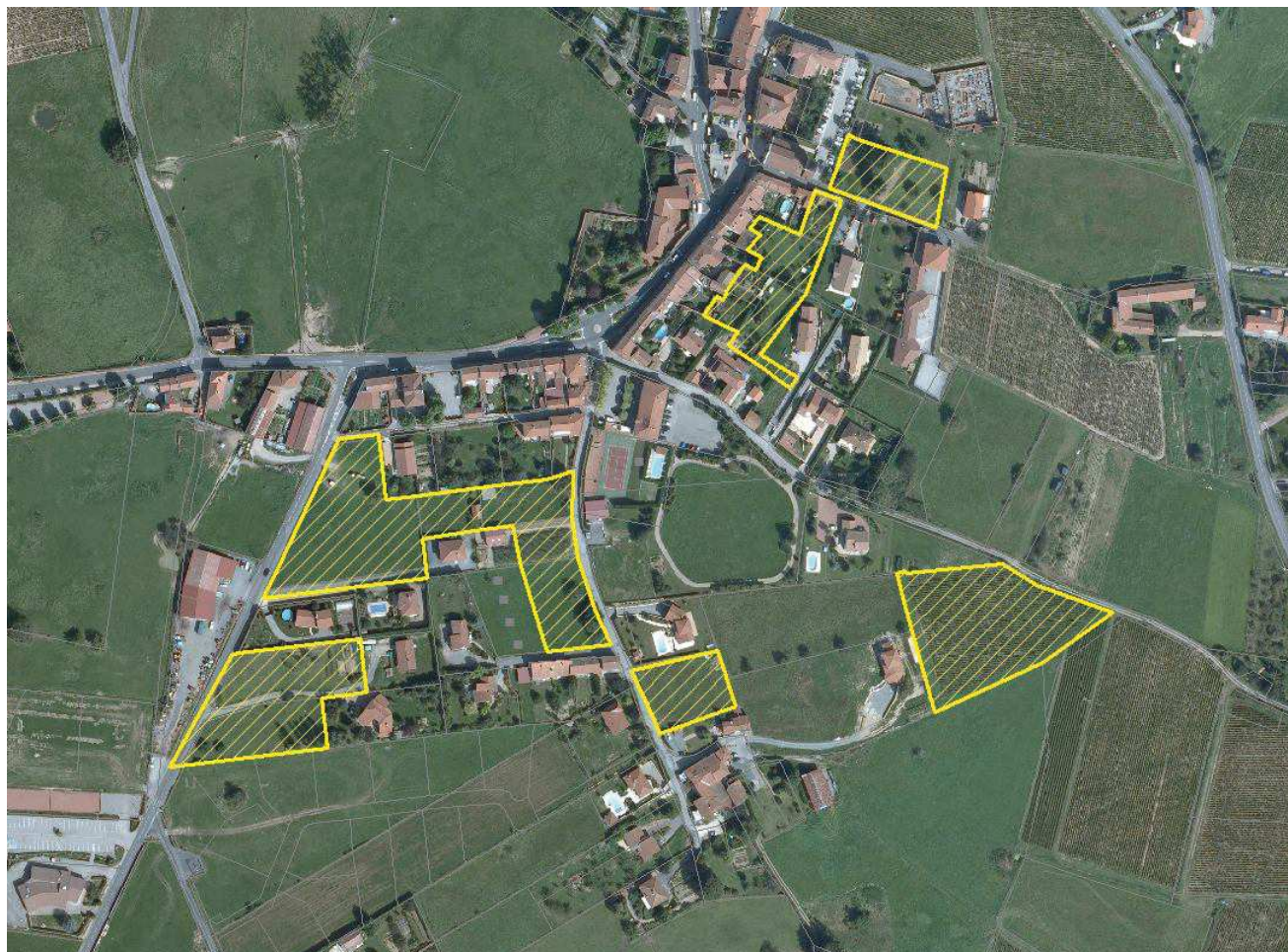






1 L'organisation générale

Le schéma ci-après intègre l'ensemble des sites soumis à orientations d'aménagement.



Secteurs soumis à OAP

2 Les orientations d'aménagements situées dans le bourg

2.1 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

La densité et la forme urbaine (*Principes obligatoires*):

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare sur chacun des sites. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi trois formes urbaines sont préconisées (Cf détail sur chacun des sites) :

- Un habitat collectif
- Un habitat intermédiaire
- Un habitat individuel agrégé

Pour chacune des opérations :

- les vis-à-vis, devront être évités
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

La mixité sociale (*Principes obligatoires*):

Sur chacun des sites il est exigé dans les logements produits un minimum de 25% de logements sociaux, à l'exception du tènement situé au Sud-est de la carte ci-après qui est concernée par une servitude de logements sociaux de 50 % minimum.

2.2 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires Cf. schéma de principe*)

Les principes d'aménagement sont détaillés dans les schémas ci-après pour chaque site.

- Accessibilité (*Principes obligatoires*)

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

- Implantation des constructions (*Principes obligatoires*)

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Respecter des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments, lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités ainsi qu'aux espaces extérieurs.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.

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

- Les hauteurs des constructions (*Principes obligatoires*)

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

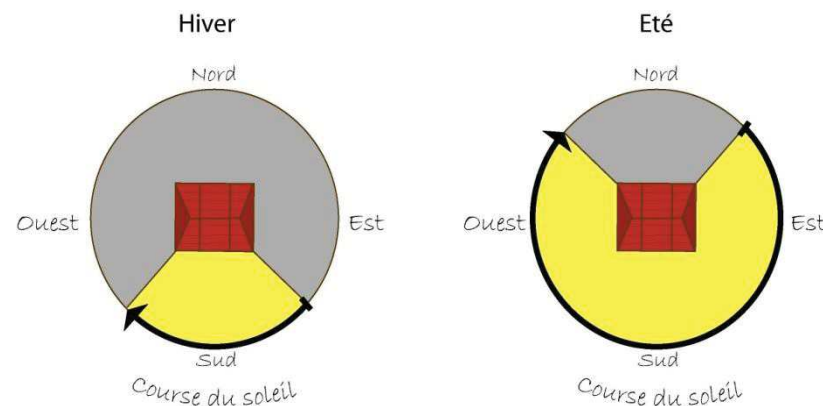
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre selon les principes définis dans les schémas pour chacun des sites.

- Confort thermique des constructions (*Recommandations*)

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

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

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



- Liaisons douces (*Principes obligatoires*)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

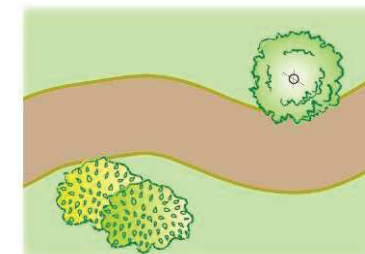
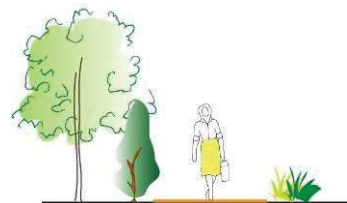
Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.

Chemin intégré dans un espace vert



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie

- Les stationnements (*Principes obligatoires*)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

La moitié au moins des stationnements des véhicules devra être couvert et le plus possible intégrés dans la construction.

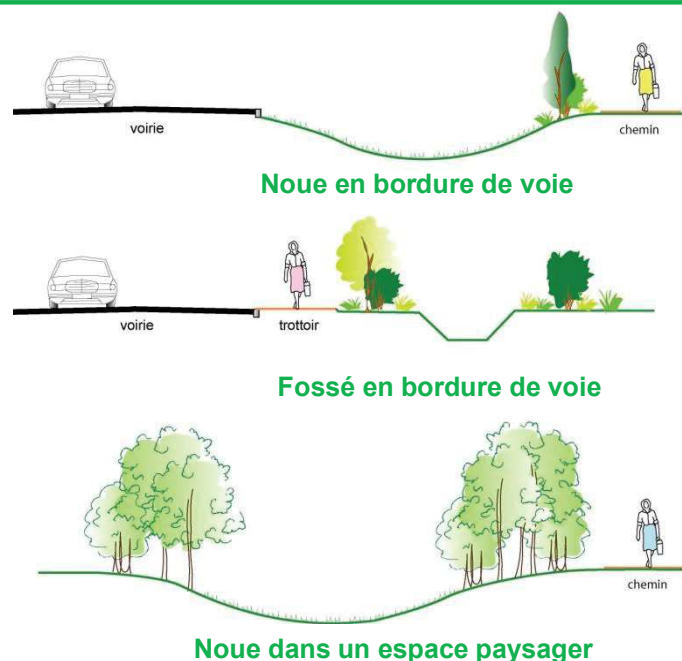
• Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

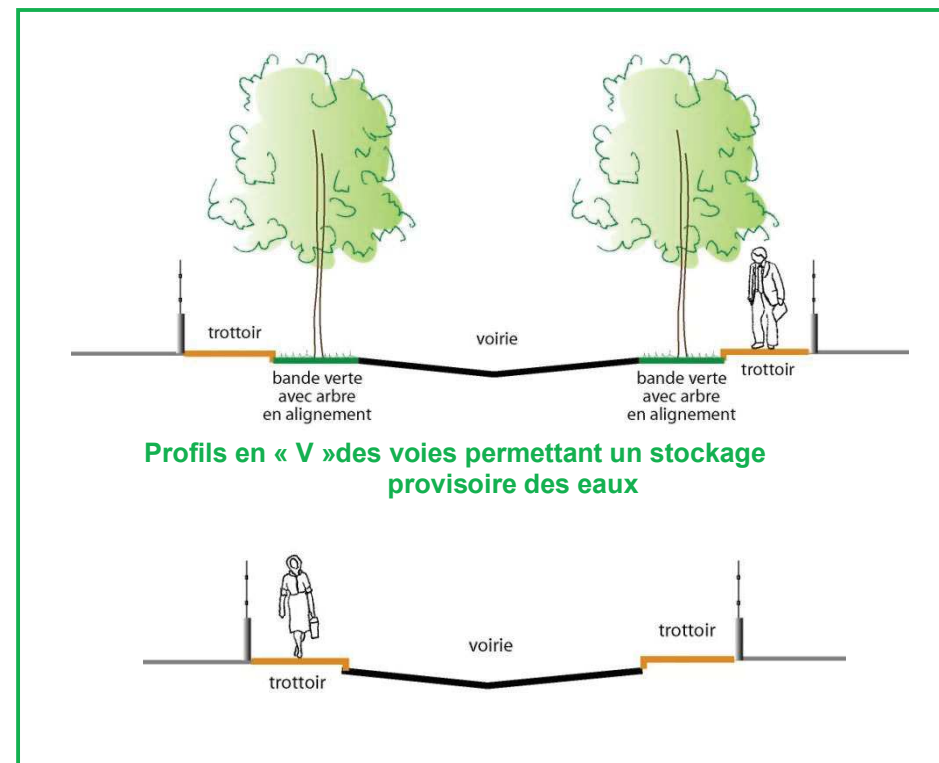
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.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

Recommandations :

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



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



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Le site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de :

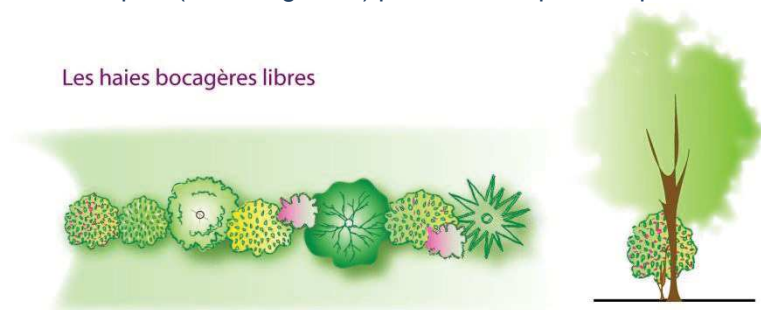
- 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine dans les zones AU
- 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine dans les zones Ua et Ub.

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 6 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



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

- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils possibles :





3 L'orientation d'aménagement pour le secteur Uix

3.1 Les objectifs d'aménagements

L'aménagement sur ce secteur dédié à l'activité à proximité de l'autoroute A89 devra prendre en compte les éléments de l'étude L111.8.

Il doit permettre une bonne insertion dans le site en tenant compte, entre autres, des questions de sécurité, de paysage et d'enjeux environnementaux.

3.2 Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont illustrés dans le schéma présenté ci-après.

Implantation des constructions

Dans leur grande majorité, les constructions seront implantées selon des axes sensiblement parallèles à l'autoroute ou à la RD67.

Une attention sera portée à l'aspect des façades directement visibles depuis l'autoroute ou la RD67.

Accès

L'accès se fait à partir de la RD67. Deux accès au maximum sont autorisés (y compris utilisation d'accès déjà existant) et doivent présenter toutes garanties de sécurité par rapport à la RD 67.

Le long de la RD67, l'aménagement doit prendre en compte l'espace réservé pour la mise en œuvre d'un cheminement « modes actifs ».

Stationnement

Les stationnements de tous les véhicules, y compris les stationnements d'attente pour les camions de livraison, sont à prévoir à l'intérieur du tènement

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration,
- une limitation de 10% de l'imperméabilisation des sols avec traitement préalable des eaux pluviales sur la parcelle.

Insertion et traitements paysagers

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum trois espèces distinctes).

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront principalement végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

La frontière Ouest fera l'objet d'un traitement en accord avec les espaces naturels limitrophes ou proches afin de recréer un « corridor » naturel à l'échelle du site. Les espèces plantées seront choisies en fonction des espèces présentes sur les sites naturels à proximité.

Sur la frontière Nord, le long de l'autoroute, les voiries et stationnements qui peuvent être admis dans la bande de 25 mètres par rapport à la limite de parcelle, devront être intégrés à l'aménagement paysager général de cette frontière.

Le long de la RD67, la clôture (si clôture il y a) sera constituée d'un treillis soudé et pourra être doublé d'une haie.

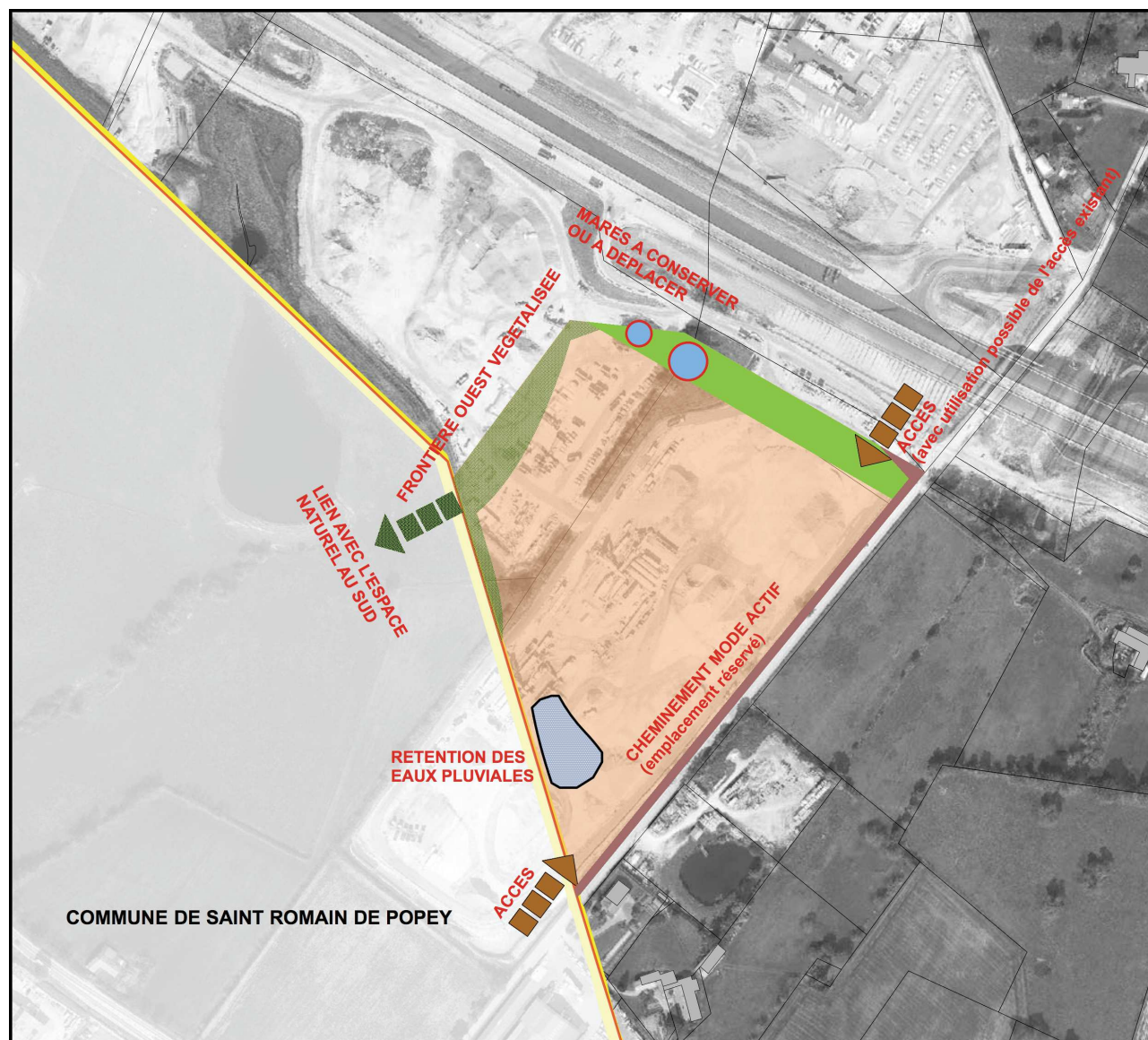
Le paysage nocturne sera pris en compte, notamment en minimisant les nuisances lumineuses liées aux éclairages extérieurs.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Le traitement de la frontière Ouest devra être conçu en « connexion » avec l'espace naturel au Sud-Ouest qui a vocation à rester un corridor vert quel que soit le développement de ce secteur. Cela pourra impliquer un travail particulier au niveau des clôtures pour faciliter les échanges au niveau de la faune.

Les deux mares existantes au Nord du site seront soit conservées, soit déplacées à proximité du site. Elles pourraient ainsi participer de l'aménagement de la connexion entre le petit « corridor » en frontière Ouest et l'espace naturel au Sud-Ouest du site.

Schéma de principe
de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



A titre d'exemple, des mesures compensatoires envisagées en accord avec les principes généraux de l'OAP.

Ces mesures sont susceptibles d'évoluer dans le cadre de l'élaboration du permis de construire du bâtiment.

