



MODIFICATION n°2 - PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3b ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE



Maître d'ouvrage :
Commune de SAINT-FELICIEN
07410 SAINT-FELICIEN

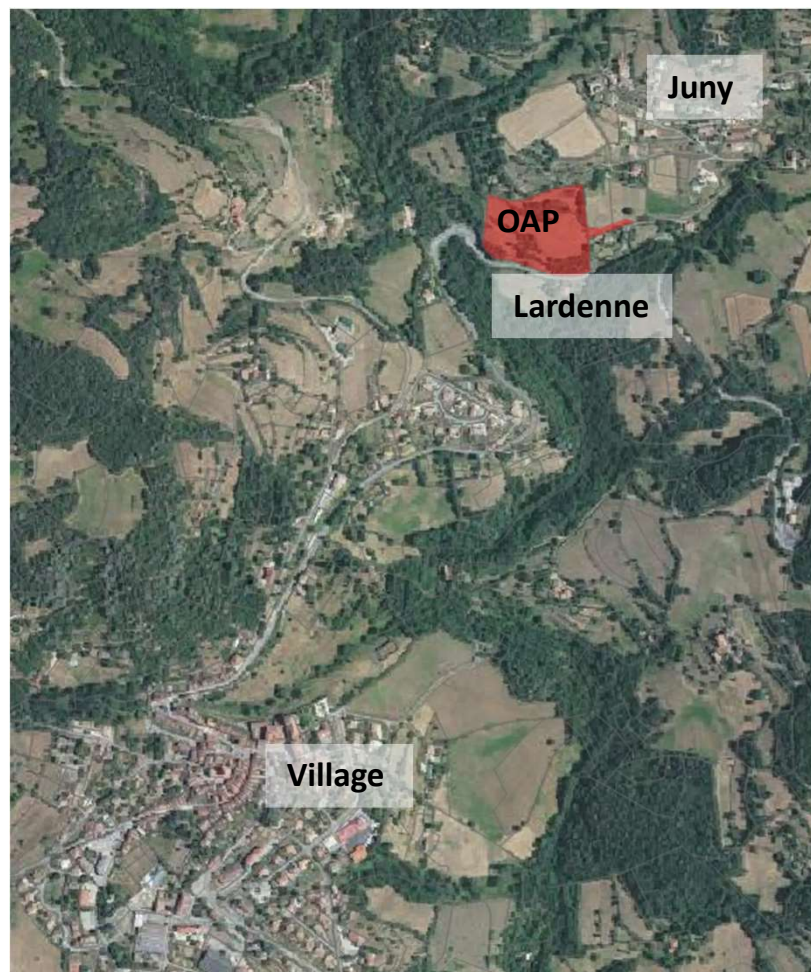
Avril 2024

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Périmètre de l'OAP

Le secteur d'OAP se situe le long de la RD 532 (en contrehaut de la route) à environ 1,5 km au Nord-Est du village.

Le périmètre de l'OAP intègre la future zone d'habitat et son accès principal, ainsi que les espaces verts périphériques qui seront entretenus et traités paysagèrement, et qui accueilleront le bassin de rétention.



Périmètre de l'OAP de Lardenne



Objectif de l'OAP

L'objectif de cette OAP sectorielle est de définir les grands principes d'aménagement qui visent à :

- **promouvoir un nouveau quartier d'habitat durable** et accessible aux jeunes ménages avec comme fil conducteur la notion de « hameau nouveau ».
- **aménager des espaces publics** qualitatifs de convivialité et de rencontre.

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

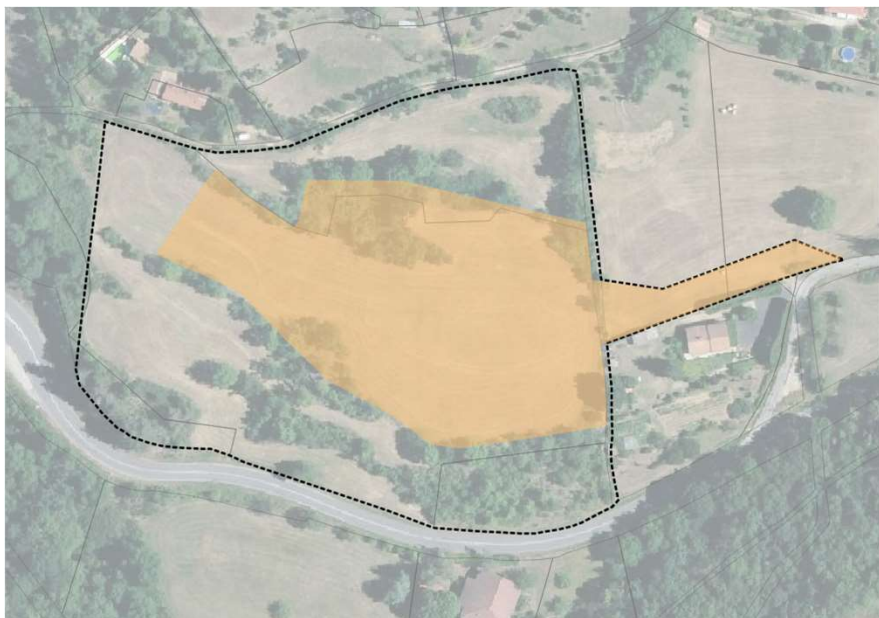
Programmation urbaine

Ce secteur d'OAP est destiné à accueillir un projet urbain d'ensemble à vocation d'habitat et des espaces publics paysagers.

L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases d'urbanisation.

Il est attendu une densité minimale de 17 logements/hectare à l'échelle du secteur de projet.

La surface de référence pour le calcul de la densité (à titre indicatif en orange ci-dessous) inclut les emprises urbanisables ainsi que l'accès principal à la zone d'habitat, mais exclut les espaces verts périphériques et le bassin de rétention.



Formes urbaines

Le programme de logements à l'échelle du secteur devra présenter une mixité des formes urbaines avec de l'habitat intermédiaire*/collectif, et de l'habitat individuel majoritairement groupé.

**On entend par « habitat intermédiaire » : une forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'appartement en immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements (superposés ou juxtaposés) au sein d'une même cellule bâtie avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements, espaces extérieurs privatifs pour chaque logement, intimité de vie.*

Le schéma d'OAP localise un îlot (au Nord-Est) où une forme particulière d'habitat est attendue : de l'habitat collectif ou intermédiaire.

Sur les autres îlots, différentes formes urbaines pourront cohabiter, dans la mesure où l'objectif global de densité est respecté.

Quelques lots d'habitat individuel non mitoyen pourront être proposés, cependant une large majorité du programme devra se présenter sous la forme d'un habitat intermédiaire ou collectif, et sous la forme d'un habitat individuel groupé.

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Composition urbaine et architecturale

De manière générale, le principe de mitoyenneté du bâti devra prédominer dans la composition urbaine du secteur de projet.

Le schéma d'OAP identifie des polygones d'implantation pour les futures constructions. La délimitation de ces polygones d'implantation a pour objectif de laisser davantage de flexibilité par rapport à un alignement strict et permettre des décrochés de façades dans une recherche de composition architecturale qualitative.

L'objectif recherché est un principe général d'alignement du bâti pour les constructions situées au Sud du mail central.

L'orientation principale des bâtiments sera parallèle aux courbes de niveau. Cependant, certains bâtis peuvent ponctuellement s'implanter autrement si cela présente une logique architecturale (bâtis en L ou en U...).

Le secteur d'OAP sera organisé autour d'espaces publics circulables structurants (placette, mail). Ces espaces partagés joueront à la fois un rôle de desserte locale et d'espaces de rencontre et de lien social.

L'objectif est de proposer au cœur de ce nouveau quartier d'habitat des espaces qualitatifs, récréatifs et de convivialité pour favoriser le mieux vivre ensemble. La notion de « hameau nouveau » sera un fil conducteur dans la définition du projet urbain.

Les espaces verts situés en périphérie immédiate des lots à bâtir seront préservés et traités paysagèrement. Ils participeront à la qualité de vie du futur quartier. Le projet urbain recherchera une complémentarité avec ces espaces d'agrément. Ils pourront notamment accueillir des jardins partagés.

Accessibilité et déplacements

L'accès au secteur d'OAP se fera à partir du carrefour existant sur la RD 532 qui devra être réaménagé et sécurisé en lien avec les services compétents du Conseil Départemental.

Des espaces publics circulables et partagés permettront de desservir les différents lots à bâtir. Le traitement de ces espaces privilégiera des revêtements, si possible perméables, et qualitatifs permettant d'atténuer le caractère routier.

En fonction du programme de logements retenu pour la partie au Nord du mail central, un accès secondaire pourra être créé à l'Ouest à partir du mail central. L'objectif recherché sera de limiter au maximum les terrassements nécessaires aux accès routiers et de limiter leur impact dans le paysage.

En cas d'opérations de logements collectifs ou intermédiaires, la mutualisation des espaces de stationnement sera privilégiée.

Cet accès secondaire desservira un nombre limité de logements (maximum 5), il se présentera sous la forme d'un chemin de desserte locale et préservera au maximum la végétation arborée existante.

Des cheminements doux permettront de maintenir des perméabilités piétonnes Nord/Sud au sein du secteur d'habitat en lien avec les espaces verts périphériques.

IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Environnement, biodiversité et paysages

Il conviendra de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, de privilégier des revêtements perméables dans la mesure du possible (espaces publics, cheminements doux, stationnements...), et donner une large part aux espaces verts.

En complément de la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives, l'imperméabilisation des sols sera compensée avec l'aménagement d'un bassin de rétention.

Les boisements existants, ainsi que tous les éléments du patrimoine local tels que les murets en pierre seront préservés autant que possible. Les murets en pierre existants impactés par l'opération d'aménagement devront être reconstruits ou réhabilités.

Un traitement paysager des interfaces sera réalisé (préservation des haies végétalisées existantes, et plantation de haies supplémentaires, notamment le long de la voirie d'accès) afin de limiter les nuisances et vis-à-vis.

Les aménagements devront intégrer un maximum de végétation en utilisant des espèces indigènes adaptées au climat pour les plantations. Tous les végétaux au statut invasif avéré sont interdits.

Les haies devront être d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage, et comporter plusieurs essences d'arbustes, en mélangeant harmonieusement caducs et persistants.

Lors de la réalisation du projet urbain, l'objectif sera de chercher à intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme dans les

constructions et aménagements extérieurs sauf si cela porte atteinte à la préservation du patrimoine, et du paysage.

Les principes du bioclimatisme visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuits » tout en recherchant un fort confort d'usage. A travers ces principes, on cherche aussi à préserver les bâtiments des chaleurs estivales et du vent.

Le scénario retenu dans le cadre de l'étude urbaine

La commune a réalisé une étude urbaine sur le secteur de projet en parallèle de la procédure de modification du PLU afin de définir les principes d'aménagement visant à être intégrés dans la nouvelle OAP.

Le scénario retenu a servi de base de travail pour l'élaboration de la nouvelle OAP. Il est donc indiqué **à titre illustratif** afin de nourrir les futures réflexions d'aménagement.









IV• ORIENTATION N°4 modifiée : SECTEUR JUNY-LARDENNE

Schéma des principes d'aménagement de l'OAP



 Périmètre de l'OAP




Composition urbaine

-  Ilots constructibles à vocation d'habitat
-  Habitat intermédiaire ou collectif
-  Habitat intermédiaire ou collectif, ou individuel
-  Polygones d'implantation des constructions
-  Sens principal des façades
-  R+1 Hauteur maximale des constructions

Accessibilité et déplacements

-  Accès principal à aménager
-  Espaces publics circulables (placette, mail structurant)
-  Principe de cheminements doux
- Pour la partie Nord (au Nord du mail central) :
 -  Accès principal mutualisé
 -  Principe de parking mutualisé
 -  Accès secondaire (si nécessaire)

Environnement et paysages

-  Traitement paysager des interfaces
-  Espaces verts à valoriser
-  Bassin de rétention (positionnement de principe)