

MODIFICATION N°2 DU PLU

J u i l l e t 2 0 2 4

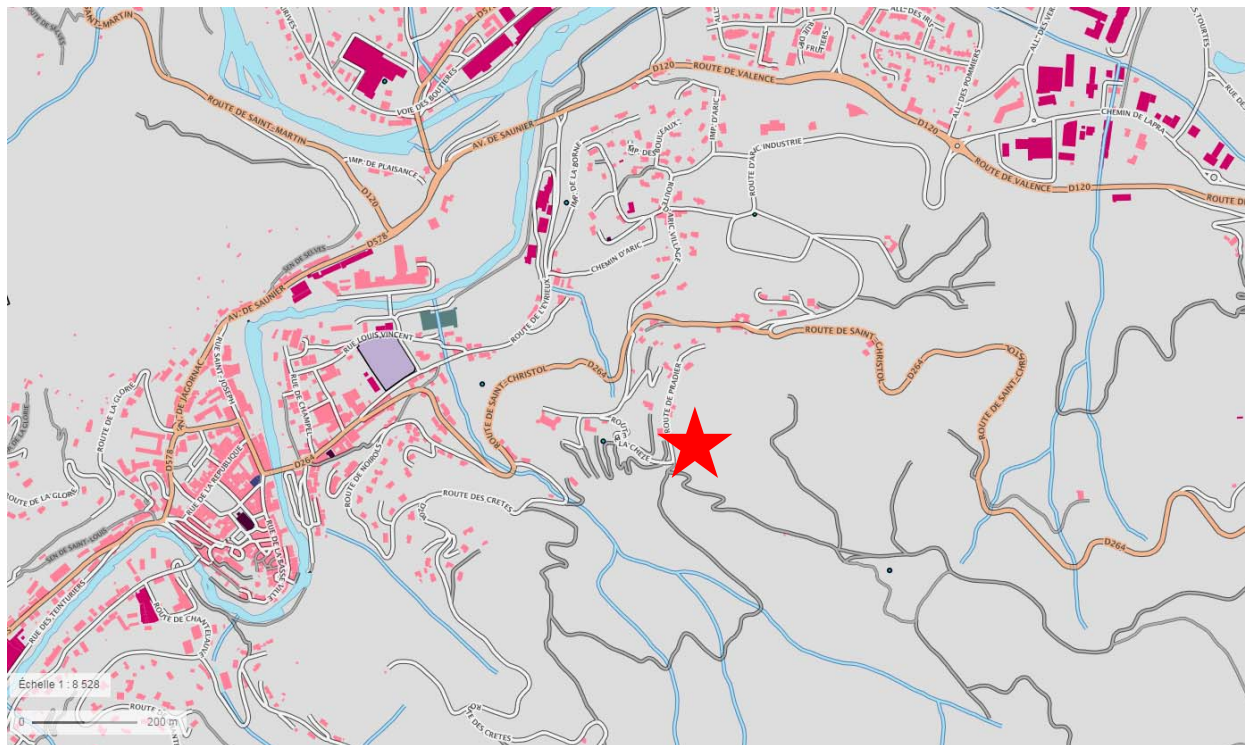
3 – OAP modifiées

Extrait des OAP modifiées :

- OAP La Chava
- OAP La Borne
- OAP densité

2 - ZONE AUa LA CHAVA

Description générale



Cette zone AUa de 3600 m² est située sur le versant Sud de la commune. On y accède depuis la RD 264, par la route de la Chèze, puis la route de Pradier. Ce secteur partiellement pentu, formé de terrasses anciennement cultivées, est en continuité des dernières constructions du quartier. L'assainissement y sera réalisé de manière non collective.



Trace des terrasses

Principes d'aménagement

Accès

- L'accès à la zone se fait depuis la route de Pradier.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
 - Elles s'adapteront donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
 - Elles respecteront les terrasses existantes,
 - Les mouvements de sols (déblais et remblais) trop importants et/ou susceptibles de porter atteinte au site sont interdits. Un équilibre déblai / remblai devra être recherché
 - Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la pente
 - Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)
- L'implantation de la voirie suivra les courbes de niveau.

Orientations et Volumes

- Le faîtage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.
- Les bâtiments auront au maximum 3 niveaux (R+2), selon les conditions prévues par le règlement écrit.

Energies renouvelables

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaires, vérandas, ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement paysager.

Logements attendus

- La zone accueillera de l'habitat individuel pur (ou groupé).
- 3 à 4 à 8 logements sont attendus sur cette zone AUa.

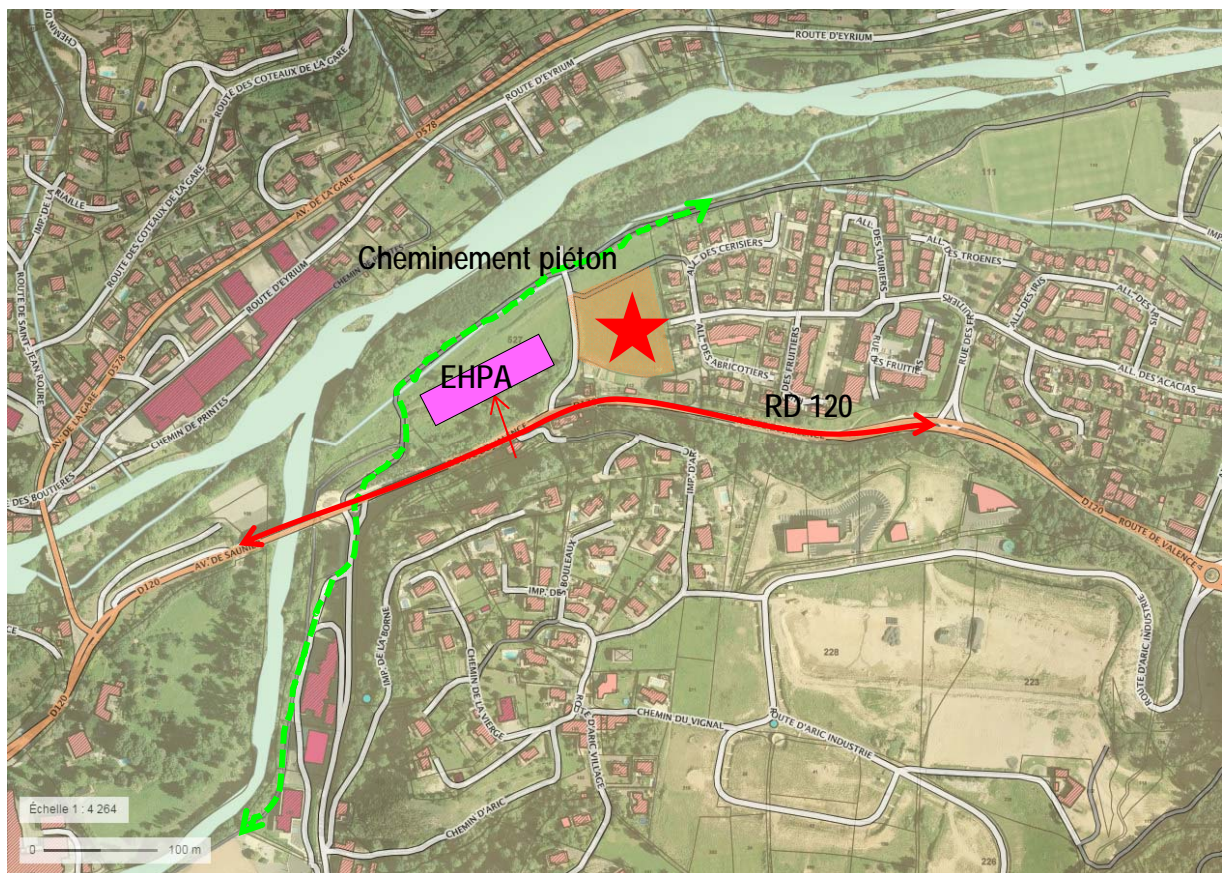
3 - ZONE AUA LA BORNE

Description générale

La zone AUa d'une superficie de 5900 m² se situe dans la partie plane du Cheylard, entre la RD 120 et l'Eyrieux. Un EHPA vient d'être construit à l'ouest de la zone et un quartier d'habitat le borde à l'Est. Le PPRI de l'Eyrieux empiète légèrement sur la zone. Au nord, un cheminement piéton longe l'Eyrieux pour rejoindre le centre-ville.

La zone dispose de tous les réseaux à proximité.

La commune a acquis cette parcelle comme réserve foncière pour les besoins d'un équipement futur éventuel. A ce jour, le diagnostic a fait ressortir un manque en logements intermédiaires. Une partie de cette zone AUa pourra donc être consacrée à de l'habitat et notamment de l'habitat intermédiaire.



Enjeux

- Proposer un quartier mixte avec de l'habitat intermédiaire en particulier et un (des) équipement(s) collectif(s).

Principes d'aménagement

Accès et desserte

- Desserte par une voie interne depuis la rue des Fruitières et/ou le chemin de la Borne avec bouclage possible.
- Cheminements piétons à prévoir vers ces voies.

Formes urbaines et constructions

- Prévoir des formes urbaines avec en majorité des logements intermédiaires et/ou des logements individuels groupés.
- Tendre vers une organisation des constructions, qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs ainsi que des espaces extérieurs.

Logements attendus

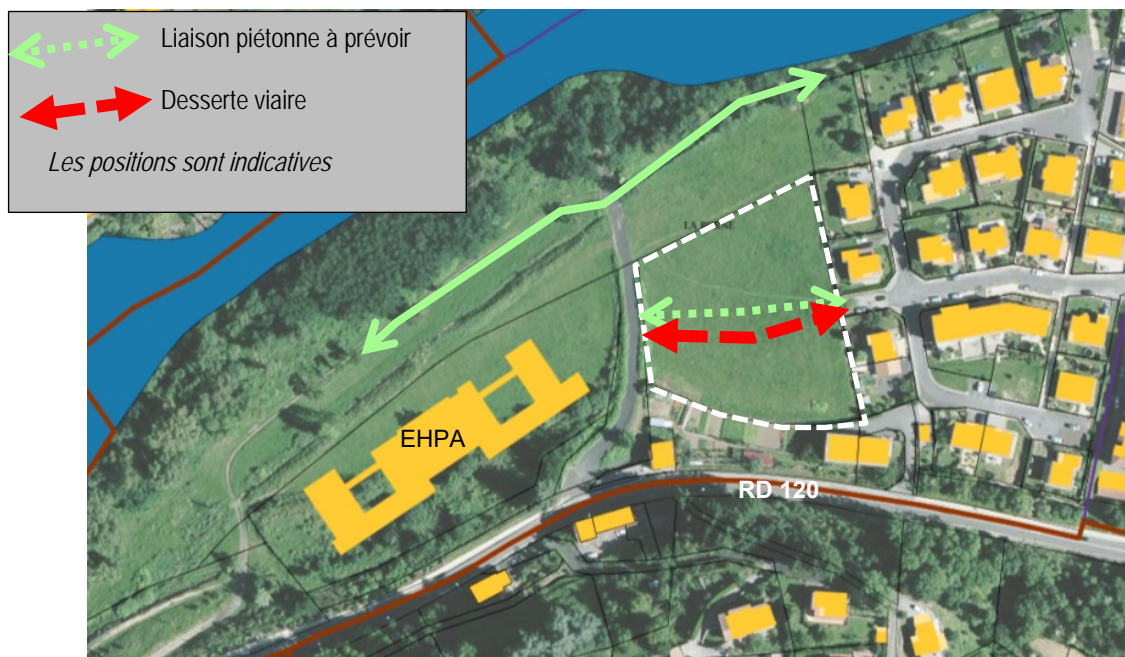
- Environ 15–18 à 20 logements majoritairement intermédiaires et/ou groupés sont attendus sur cette zone AUa.

Environnement et paysage

- Les limites de l'opération seront traitées de manière qualitative. La limite nord sera végétalisée.
- Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.
- Une présence affirmée du végétale devra être prévue dans la composition du quartier.

Gestion des eaux pluviales

- Pour la gestion des eaux pluviales, on privilégiera des systèmes alternatifs par l'aménagement de noue, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.



Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse) 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.

4 – OAP DENSITE

Comme le prévoit l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la densification. Ainsi, afin de garantir une utilisation optimale des terrains concernés par ces OAP « densité » : les constructions et opérations d'aménagement devront permettre d'atteindre les objectifs de densité définis ci-après ou ne devront pas compromettre l'atteinte de ces objectifs à terme.

OAP Densité zone UB quartier Signerose



OAP Densité zone UCa quartier Béalon



OAP Densité zone UB quartier Plaisance

5-7 logements