

COMMUNE D'ATTIGNAT

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

***NB : Ce document remplace le document n°3 du PLU, intitulé
« Orientations d'aménagement »***

Plan Local d'Urbanisme :

- ☐ Approuvé le : 5 mai 2006
- ☐ Modification (A) le : 1 février 2008
- ☐ Révision simplifiée (B) le : 3 juin 2008
- ☐ Modification simplifiée (C) le : 2 février 2010
- ☐ Modification (D) le : 18 octobre 2011
- ☐ Révision avec examen conjoint (E/F) et modification (G) le : 4 mars 2014
- ☐ Modification simplifiée (H) le : 29 septembre 2015

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Les *orientations d'aménagement*, qui n'étaient que facultatives après la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme), sont remplacées depuis la loi Grenelle II par des *orientations d'aménagement et de programmation* qui présentent un caractère obligatoire pour ce qui concerne les zones d'urbanisation (1AU).

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est communal, les orientations d'aménagement et de programmation ne peuvent comprendre que des dispositions portant sur l'aménagement. Ces orientations peuvent :

- ☐ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- ☐ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ☐ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ☐ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les orientations d'aménagement & de programmation sont opposables selon un principe de compatibilité (*respect de l'esprit* et non pas *de la règle* qui relève pour sa part de la conformité).

Elles sont donc appliquées en complémentarité au règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme.



1-Présentation

Le secteur nu constructible du Château s'étend sur 3,4 hectares.

Il est classé 1AU au PLU (urbanisation possible immédiatement).

Il est situé à proximité du centre du bourg, des commerces et des services. L'emplacement est ainsi stratégique. Il convient de noter l'absence de topographie, et la proximité avec la RD975 à fort trafic (11000 VP / jour en certains points de l'axe).



Vue depuis l'extrémité Nord-Ouest du Site (Chemin des Chanées)

Le secteur est délimité par :

- Un secteur mixte habitat/activités au Nord ;
- Une zone d'habitat pavillonnaire à l'Est ;
- L'allée des Noisetiers et l'allée du Château et un espace vert au Sud ;
- La RD975 à l'Ouest avec un tissu mixte habitat/activités côté Ouest de la voie.

2-Vocation de la zone et objectifs d'aménagement :

Le secteur recevra pour l'essentiel des constructions à usage principal d'habitation, mais aussi, le cas échéant, des activités qui peuvent être le complément naturel de l'habitation et qui ne sont pas une source de nuisances.

La (ou les) opération(s) devra(ont) respecter les principes d'aménagement et l'esprit des dispositions qui vont suivre. La commune n'étant pas propriétaire des terrains, il peut être considéré qu'il s'agit ici d'un cahier des charges à l'attention des aménageurs futurs.

3-Dispositions spéciales :

Voirie

Le projet devra hiérarchiser les voies de circulation routière et les dessertes douces. Certains itinéraires semblent prioritaires à développer et doivent être réalisés a minima. Les dessertes secondaires (telles que celles indiquées sur le schéma de principes) et les autres dessertes plus confidentielles doivent s'articuler par rapport à ce réseau principal.

La zone sera desservie par un réseau viaire principal dont le débouché s'effectuera sur le Chemin des Chanées au Nord de la zone. Cet accès devra être suffisamment large pour permettre la réalisation d'une plateforme double-sens accompagnée de voies de circulations piétonnes, d'aménagements paysagers et, le cas échéant, de places de stationnement. Cette desserte pourra proposer un bouclage avec la RD975. Tout bouclage routier avec l'allée des Noisetiers et l'allée du Château est à proscrire.

Une desserte secondaire pourra permettre de raccorder les opérations de construction à ce réseau principal. Ces voies secondaires devront être calibrées selon la taille des opérations à desservir.

Cheminements doux

Le quartier à créer proposera des cheminements doux permettant de relier le cœur du village. Un itinéraire est à prévoir à l'Est de la zone en direction des équipements publics communaux (écoles en particulier).

D'autres cheminements devront être intégrés à la réflexion sur le développement du secteur dans le but de renforcer l'attractivité du centre village (commerces et services). Cette réflexion pourra être opérée en particulier pour relier le quartier à la future voie verte (ancienne voie de chemin de fer).

D'une manière générale, des cheminements doux devront donc être prévus sur un axe Nord-Sud, mais aussi Est-Ouest à l'intérieur de la zone. Les emprises réservées et la qualité des bandes de roulement devront être déterminées en tenant compte des usages et résulter d'une étude globale sur les déplacements internes à l'opération, mais aussi des déplacements à l'échelle du Bourg.

Type d'habitat

Les habitations seront constituées de constructions de typologie diverses : maisons individuelles, maisons mitoyennes ou jumelées, maisons en bande, petit collectif, logements intermédiaires... Les programmes de construction devront proposer une offre diversifiée d'habitat, avec notamment l'obligation de réaliser a minima 20% de logements sociaux pour chaque programme ou sur l'ensemble du secteur.

Le secteur proposera une densité moyenne de près de 10 logements par hectare, soit près de 34 logements à construire au minimum. Une réflexion architecturale et paysagère devra être produite pour préserver l'intimité de chacune des constructions.

Des densités différentes pourront être proposées pour favoriser une mixité de l'offre (voir schéma de principes) :

- Les franges Est pourront privilégier des formes peu denses (logements individuels par exemple) pour tenir compte de la proximité d'opérations de même type et de la présence du Château (bâti bas pour préserver les vues) ;
- Les parties situées au Nord-Ouest des formes proposant des densités plus élevées (mixant logements individuels / individuels groupés) ;
- des formes denses au Sud-Ouest de la zone (profitant de la proximité avec le cœur de village notamment). Il pourra ainsi être proposé la réalisation de logements groupés, petit collectif et/ou intermédiaires.

Une bande de 3 m non aedificandi doit être réservée à l'extrémité Nord du site.

Cette bande doit servir utilement à l'élargissement du chemin des Chanées ou à la réalisation de cheminements piétonniers ou cyclistes le long de la voie existante.

Espaces libres communs

Des espaces libres communs aux lots devront être prévu à hauteur de ce que prévoit le règlement d'urbanisme (soit 10% de la surface du tènement).

Ils ne devront pas résulter du traitement par défaut des espaces (traitement en tant que « résidus » d'aménagement), mais être le résultat d'une réelle réflexion d'ensemble pour créer des espaces de vie et de rencontre à l'échelle de quartier.

Ces espaces devront être végétalisés, arborés et non clos.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pourront faire l'objet d'un stockage sur site si l'impact étudié au titre de la loi sur l'eau l'y oblige.

Les parties basses de la zone pourront recueillir des espaces de stockage des eaux pluviales.

Ils pourront, le cas échéant, être comptabilisés comme espaces libres communs si les conditions suivantes sont réunies :

- ils devront être réalisés avec des aménagements doux (enherbement, pente douce non supérieure à 3/1) ;
- ils devront être paysagers (plantations d'arbres et arbustes aux abords de l'ouvrage) ;
- ils devront être ouverts au public (pas de clôtures, pas de cuve étanche bétonnée ou bâchée...) ;
- les eaux ne devront pas être stagnantes en dehors d'épisodes pluvieux ou orageux.

Les noues paysagères présentes sur le site peuvent utilement être mises à profit dans le cadre d'un aménagement paysager pour l'écrêtement des eaux de ruissellement.

Gestion des déchets

La collecte des déchets sera facilitée par la mise en place d'espaces paysagés et/ou arborés, dédiés à recevoir les containers. Il ne sera pas créé plus de 4 emplacements de ce type sur l'ensemble du secteur.

Végétalisation et traitement paysager

La végétation joue un rôle important au niveau paysager. L'interface entre le quartier et l'allée du Château sur une frange Sud du secteur doit être traitée avec soin.

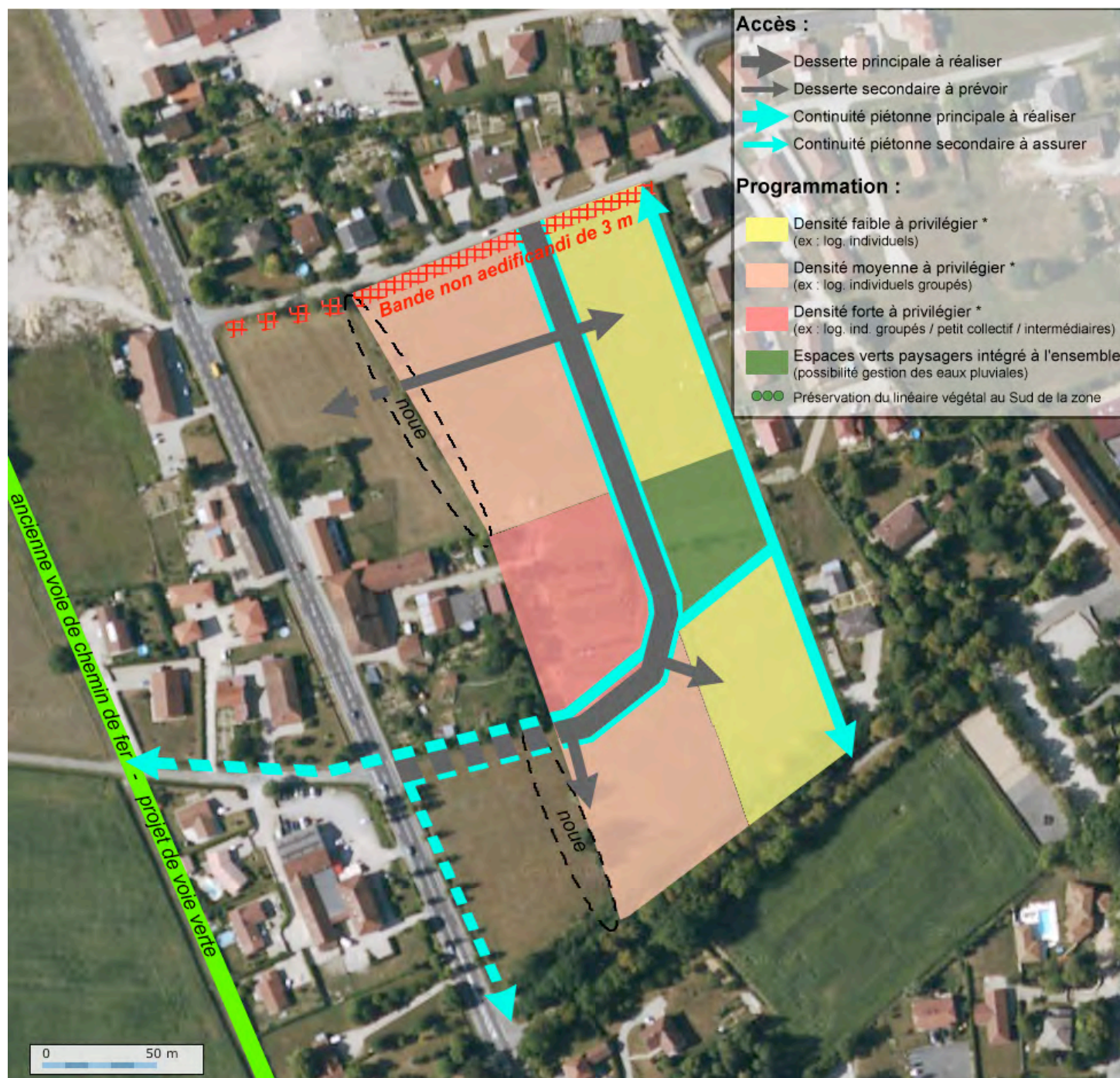
Les abords de voirie et les cheminements devront aussi faire l'objet d'un traitement végétal et pas uniquement minéral. La séparation des usages par des bandes enherbées et par une végétation rampante et/ou un traitement minéral ne réclamant que peu d'entretien (type pouzzolane) doit être privilégié.

Les limites de zones qui sont en contact avec des constructions existantes doivent être aussi traitées avec diverses strates végétales. L'utilisation exclusive de végétaux d'essence locale est réclamée.

Sur la frange Sud, les alignements d'arbres et les haies devront être conservés dans leur totalité le long de l'allée des Noisetiers et l'allée du château.

4-Principes de composition générale :

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions décrites dans les pages précédentes et traduites dans le plan de composition générale suivant.



Surface totale :

3,4 ha

Caractéristiques du terrain :

Terrain peu accidenté situé à proximité du château de Salvart et de la RD975, et à moins de 400 m des commerces, services et écoles de la commune.

Objectif de densité :

10 logements par hectare minimum
soit une base de 34 logements à produire.

Objectif de mixité sociale :

20% de logements sociaux à produire
sur l'ensemble de la zone



COMMUNE D'ATTIGNAT- Orientations d'aménagement - Secteur « **Vacagnole** » – échelle 1/2 000°

