

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

LE CERGNE



(Département de La Loire)



4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté par DCM le 24 novembre 2015

Approuvé par DCM le 24 Janvier 2017

Modification n°1 approuvée le



Bureau d'études OXYRIA

1331 Route Royale

42470 FOURNEAUX

04 77 62 48 57

amo@oxyria.fr

Sommaire

<i>I.</i>	<i>Préambule</i>	<i>2</i>
	<i>I.1 L'objet</i>	<i>2</i>
	<i>I.2 La portée</i>	<i>2</i>
<i>II.</i>	<i>Le secteur concerné</i>	<i>3</i>
<i>III.</i>	<i>Principes d'aménagement</i>	<i>4</i>
	<i>III.1 Principes généraux d'aménagement</i>	<i>4</i>
	<i>III. 1.1 Qualité architecturale et urbaine</i>	<i>4</i>
	<i>III.1.2 Qualité paysagère</i>	<i>6</i>
	<i>III.1.3 Réseaux</i>	<i>8</i>
	<i>III.2 Principes particuliers d'aménagement</i>	<i>9</i>

I. Préambule

I.1 L'objet

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent une pièce distincte du dossier de PLU, au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement de nature à « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, (à) lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des prestations générales définies par le projet d'aménagement de développement durables, les orientations d'aménagement relatives au quartier Nord du bourg qui est amené à connaître un développement dans les prochaines années.

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

I.2 La portée

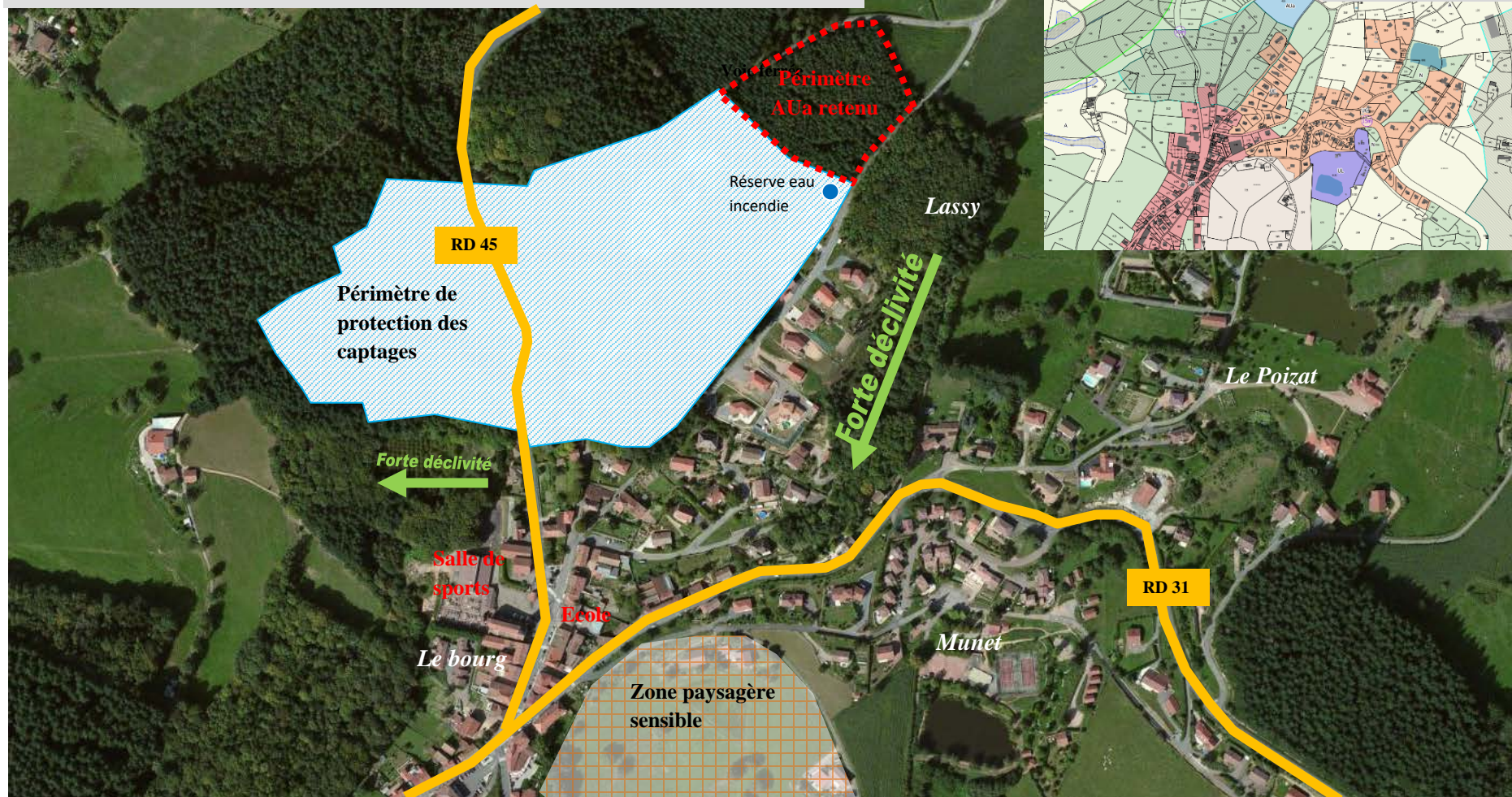
2

Aux termes de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ».

La compatibilité du projet par rapport aux prescriptions des orientations d'aménagement s'apprécie avec une certaine souplesse. Les orientations d'aménagement dessinent l'esprit de l'évolution du site, que chaque projet devra ensuite respecter.

II. Le secteur concerné

LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNÉ PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



III. Principes d'aménagement

III.1 Principes généraux d'aménagement

Le projet d'aménagement global regroupe l'urbanisation résidentielle future sur un seul secteur, de manière à stopper l'urbanisation diffuse et de concentrer les besoins en équipements nouveaux. La zone choisie inscrit une consommation rationnelle et raisonnable des espaces naturels ou agricoles conformément aux orientations du SCOT du Sornin.

Le choix de privilégier l'urbanisation au Nord du bourg à hauteur du chemin de *Fontimpe* a été conditionné par les éléments suivants :

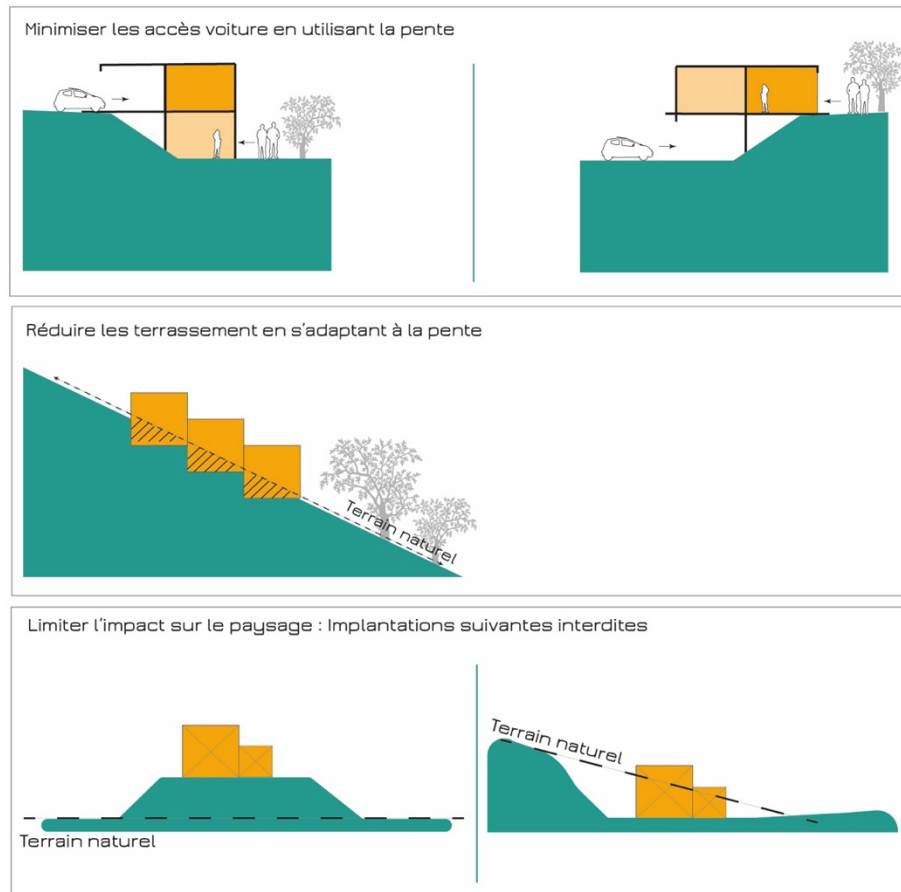
- La topographie : les terrains non urbanisés situés en greffe direct du bourg présentent des déclivités importantes qui rendent leur aménagement compliqué et coûteux et conduirait à des mouvements de terrains conséquents et dommageables pour le paysage
- La présence du périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable de *Fargeton* : bien que l'arrêté préfectoral instaurant ces périmètres n'interdise pas la construction, les contraintes imposées par la réglementation applicable dans le périmètre rapproché conduisent à des surcoûts d'aménagement prohibitifs.
- La nécessité de préserver les paysages et en particulier l'espace situé au Sud du bourg en contrebas de la RD 31 dont la configuration offre des cônes de vue remarquables sur la commune voisine de Cours.
- La commune maîtrise le foncier sur la totalité du périmètre AUa retenu.

III. 1.1 Qualité architecturale et urbaine

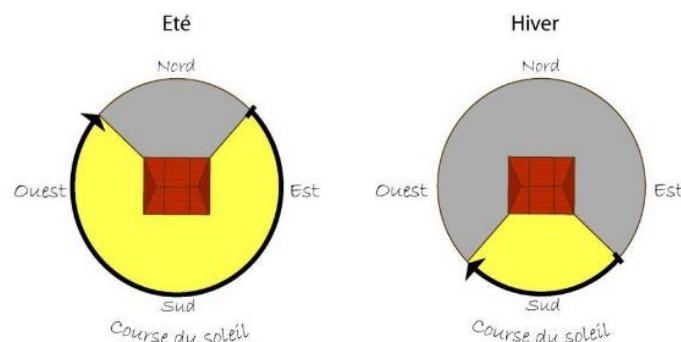
Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de **créer un nouveau vocabulaire villageois**, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à respecter sont :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette dernière devra avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
- L'implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent, les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres) sont interdits. Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif. En effet, chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privatif de 50 m² minimum ;
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments avec le recours aux énergies renouvelables notamment (chauffe-eau solaire, photovoltaïque, etc). Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une implantation au Sud afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



- Varier les types de construction (logements intermédiaires et logements individuels) afin de créer une mixité sociale. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas, etc).

- Aménager des cheminements piétons sécurisés en accompagnement de la voirie notamment.



- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Une zone de stationnement arborée sera également intégrée à la voirie afin de faciliter le stationnement de visiteurs.

III.1.2 Qualité paysagère

Les prescriptions particulières suivantes sont établies en faveur des milieux naturels au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme sur la préservation des trames vertes et bleues.

Clôtures

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

Les clôtures périphériques doivent être perméables à la petite faune (hérisson notamment) avec l'utilisation de mailles suffisamment larges ou grâce à l'aménagement de passages d'au moins 13-15 cm de diamètre

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les haies bocagères libres. Elles devront être plantées en interface des logements et du milieu naturel. Ces haies seront de strates variées (arborée et arbustive) et s'inspireront des haies bocagères existantes sur le territoire communal. En limite Ouest de la zone, à l'interface avec la zone de protection des puits de captage, une bande de 3m de large sera conservée et plantée afin de créer une zone tampon.

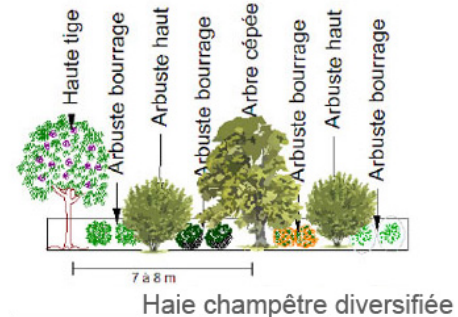
Les surfaces de pleine terre plantée. Ces espaces devront respecter une surface d'au moins 20% de la parcelle et devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ce calcul s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée). La gestion différenciée sera préconisée en limitant notamment les espaces tondus et favorisant le compostage sur place.

Typologie des essences à planter :

Dans un premier temps, il s'agira de s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions sont préconisées. (Elles serviront alors de masque solaire en été, et en hiver, elle laissera passer les rayons du soleil, qui chaufferont alors naturellement le logement).

Les espèces végétales plantées seront locales et variées. Les haies mono-spécifiques de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis entre autres, sont à proscrire, tout comme les essences exotiques ou classées envahissantes. Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 5 espèces distinctes) et avec au minimum 60% d'espèces caduques.

Les essences plantées, notamment au niveau des haies bocagères, seront de strates (arborée et arbustive) et d'essences variées afin d'offrir un habitat pour la faune locale.



Exemple de strate arbustive :

Aubépine, prunellier, rosier sauvage, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, noisetier, chèvrefeuille des bois, etc.

Exemple de strate arborée :

Frênes, chênes, érables champêtres, tilleul, merisier, sorbier, etc.

Gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés ou par des bassins d'infiltration plantés.

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration le cas échéant. Les surfaces des espaces des cheminements principaux autres qu'automobiles, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtus dans la mesure du possible de matériaux drainants.

- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- Noue ou fossé en bordure de voie ;
- Bassin d'infiltration au cœur des espaces collectifs centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration. Les bassins en bâches ou avec des talus à forte pente sont interdits. Des modelés de terrains sont à privilégier pour une meilleure intégration paysagère.

III.1.3 Réseaux

Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un système de traitement des eaux usées soit par :

- Le raccordement au réseau public d'assainissement ;
- La mise en place d'un système d'assainissement non collectif (ANC).

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et devra être enfouie. Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques qui devront être enfouies.

III.2 Principes particuliers d'aménagement

Légende


 Périmètre de l'OAP


Voirie / Cheminements / Stationnements


 Voie principale existante de desserte

 Voie principale de quartier à créer
(Positionnement et tracé indicatif)

 Aire de retournement accessible pour les véhicules de secours

 Accès aux différents lots (positionnement indicatif)


 Chemin existant à conserver ou à rétablir


 Voie mode doux à créer et connecter

 Espace de stationnements de proximité arboré


 Espace de tri

Typologie d'habitat


 Secteur d'habitat intermédiaire avec maisons accolées
2 par 2 (6 logements minimum)

 Secteur d'habitat individuel
(9 logements minimum)

Trame verte et bleue

 Espace collectif végétalisé

 Trame verte urbaine à créer (haie bocagère)

 Zone tampon arborée de 3m de large minimum,
correspondant au talus existant et à un périmètre de
protection des puits de captage

 Système de gestion des eaux pluviales (noue)

 Système de gestion des eaux pluviales (bassin)

OAP - LES ÉRABLES 2

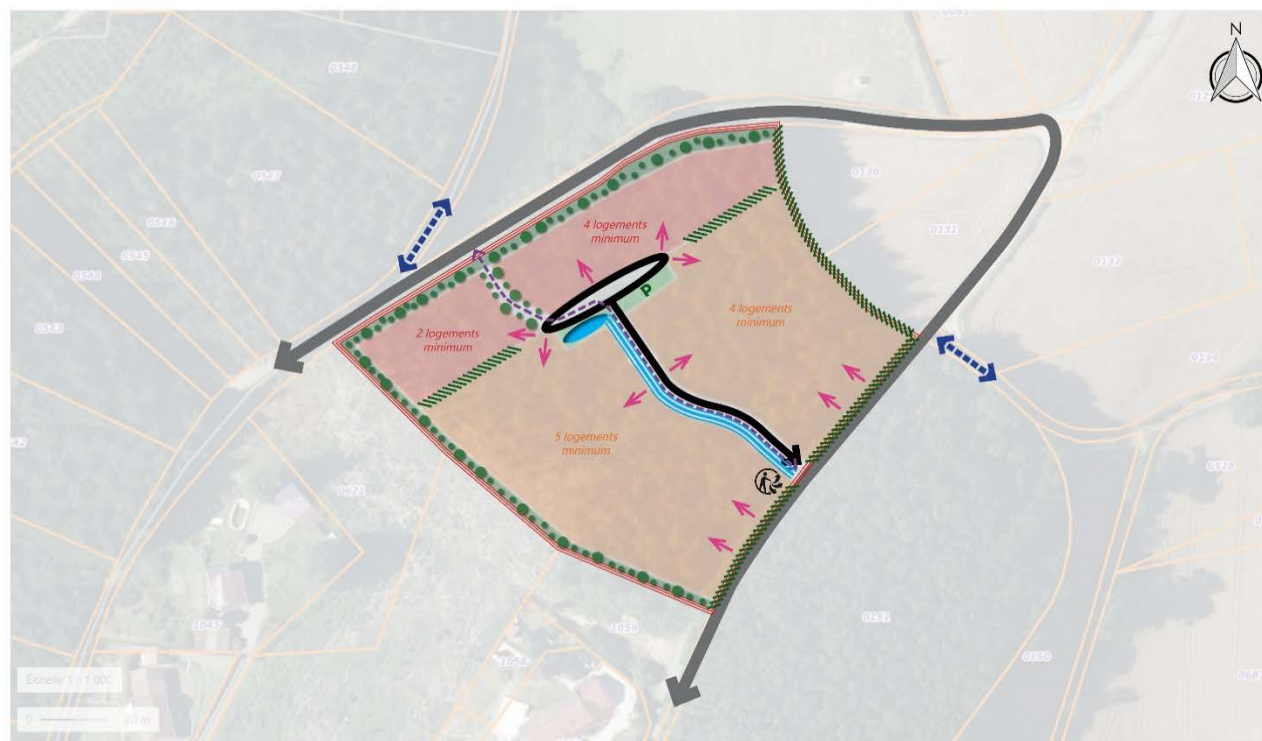


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Le programme à réaliser comprendra à minima :

- Densité minimale de 15 logements / ha pour les lots à bâtir (hors aménagements publics : voirie, stationnements, etc) ;
- 60% d'habitat individuel, soit 9 logements minimum ;
- 40% d'habitat intermédiaire, soit 6 logements minimum.

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

Les réseaux devront se situer sous les espaces publics (voirie, cheminements piétons, etc) et chaque logement devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Une autorisation de défrichement préalable à toute délivrance de permis de construire ou permis d'aménager devra être demandée conformément à l'article L425-6 du code de l'urbanisme.

Programmation



Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

PHASES	DATES ET CONDITIONS POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS ET DENSITÉ
Phase 1	<p><u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2026</p> <p><u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> Zone ouverte à l'urbanisation dès 2026</p>	<p><u>Nombre de logements programmé :</u> 4 logements individuels minimum</p> <p><u>Densité minimale à respecter à l'échelle de l'OAP :</u> 15 logements / ha</p>
Phase 2	<p><u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2027</p> <p><u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> L'aménagement de cette zone ne pourra débuter qu'à condition qu'au moins 50% des logements de la phase 1 aient un permis de construire déposé (individuel ou collectif), soit au moins 2 logements sur les 4 programmés au minimum</p>	<p><u>Nombre de logements programmé :</u> 5 logements individuels minimum 6 logements intermédiaires minimum</p> <p><u>Densité minimale à respecter à l'échelle de l'OAP :</u> 20 logements / ha</p>

Exemple d'aménagement - Logements



Exemple d'aménagement - *Espaces communs*

