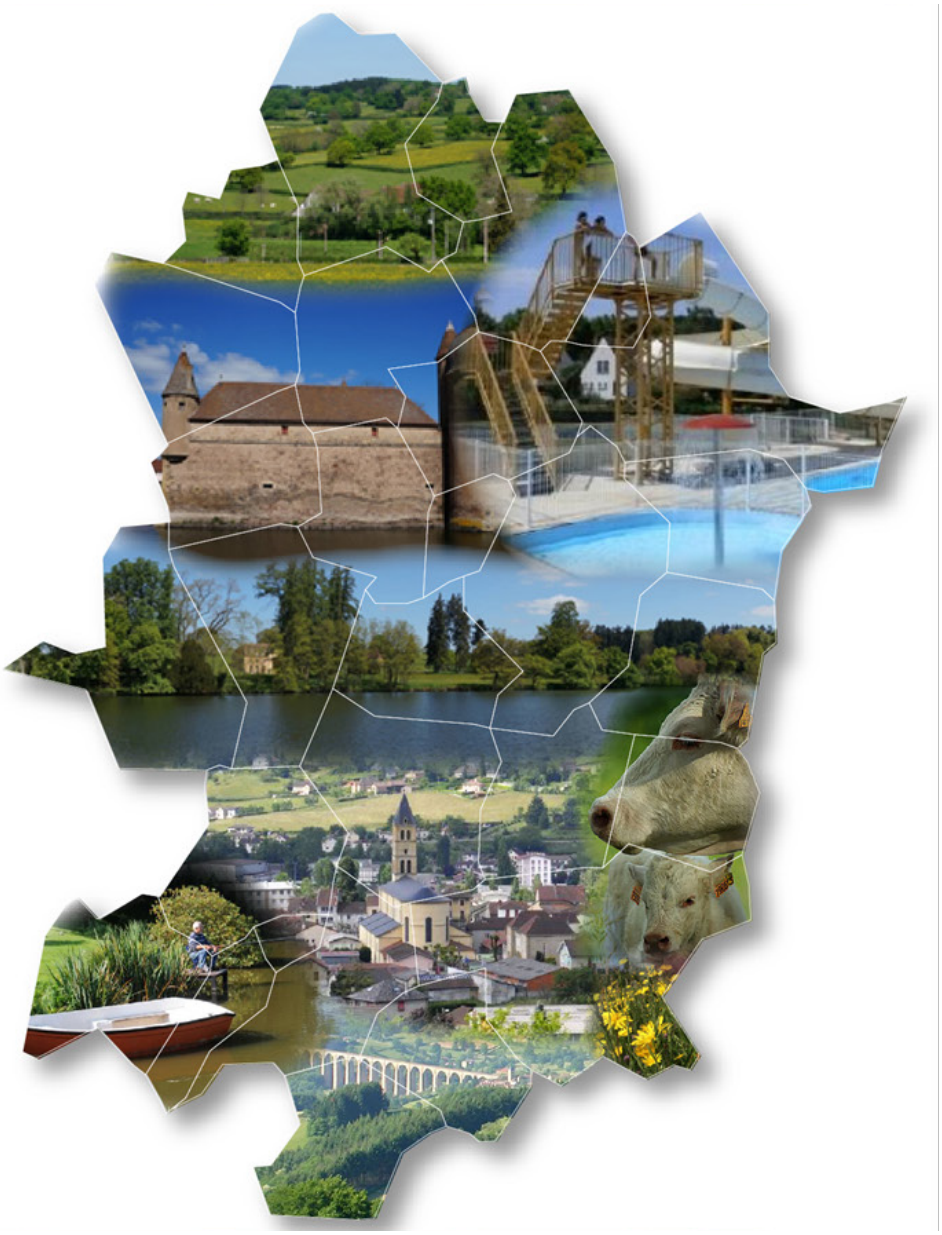
Brionnais
Sud Bourgogne



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°	Dossier arrêté	Enquête publique	Dossier approuvé
3			

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODE D'EMPLOI 7

LES PRINCIPES ET DÉFINITIONS COMMUNS À L'ENSEMBLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11
Les typologies d'habitat 14
L'échéancier de réalisation des OAP et des équipements 16
La relation aux OAP thématiques 20

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR 21
. Commune de Amanzé . 23
. Commune de Anglure-sous-Dun . 29
. Commune de Baudemont . 35
. Commune de Bois-Sainte-Marie . 41
. Commune de Chassigny-sous-Dun . 46
. Commune de Châtenay . 57
. Commune de Chauffailles . 62
. Commune de Coublanc . 77
. Commune de Curbigny . 83
. Commune de Dyo . 88
. Commune de Gibles . 99
. Commune de La Chapelle-sous-Dun . 105
. Commune de La Clayette . 110
. Commune de Mussy-sous-Dun . 125
. Commune de Saint-Germain-en-Brionnais . 131
. Commune de Saint-Igny-de-Roche . 137
. Commune de Saint-Laurent-en-Brionnais . 143
. Commune de Saint-Martin de Lixy . 149
. Commune de Saint-Maurice-lès-Châteauneuf . 155
. Commune de Saint-Symphorien-des-Bois . 161
. Commune de Tancon . 167
. Commune de Varennes-sous-Dun . 172
. Commune de Vauban . 187

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
mode d'emploi

POURQUOI UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR MON TERRAIN ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme[1] concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les X prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- **la localisation des sites** et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage des communes
- **leur configuration** (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...)
- **leur occupation actuelle**
- **leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD intercommunal ...**

Les OAP viennent **préciser les objectifs de la collectivité pour ces secteurs stratégiques pour assurer son développement futur et dont elle souhaite *orienter* l'évolution** et, du même coup, l'intervention des aménageurs et constructeurs.

1

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»
Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] ;»
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

COMMENT LIRE UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- **dresser un état des lieux sommaire de chaque site et de son contexte, ainsi que les enjeux et objectifs, afin de comprendre les éléments à l'origine des choix d'aménagement formulés ;**

- **présenter les principes d'organisation de l'urbanisation pour chaque site, afin d'assurer une cohérence à l'échelle du site et de son environnement. Ces principes sont déclinés en matière de fonctionnement urbain, d'intégration urbaine et paysagère et de programmation ;**

- **expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation et de phasage, dans un chapitre consacré à l'ensemble des sites, afin de garantir une cohérence du développement de l'intercommunalité.**

Les modalités d'application d'une OAP

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque OAP énonce des principes d'organisation de l'urbanisation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.**
Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les principes détaillés en matière de fonctionnement urbain, d'intégration urbaine et paysagère et de programmation, d'ordre essentiellement qualitatif, viennent préciser l'organisation de l'urbanisation, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement Graphique (plan de zonage).

Si le cadre d'application demeure celui de la compatibilité pour l'OAP, les dispositions chiffrées du Règlement Ecrit (hauteur, emprise au sol ...) **s'appliquent en stricte conformité aux projets d'aménagement ou de construction projetés sur les secteurs d'OAP.**
Dans ce cadre, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que sous réserve :
- **que les projets soient compatibles avec l'esprit des dispositions de l'OAP ;**
- **et qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement écrit.**

La compatibilité d'un projet avec une OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà des seules règles.

Les principes et définitions communs à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des définitions, des illustrations, des grands principes

Les principes d'aménagement et de programmation énoncés pour chaque secteur sont spécifiques aux différentes situations. Toutefois, il peut être fait référence à des notions (comme le logement intermédiaire par exemple) qui nécessitent d'être explicitées. C'est l'objet de ce chapitre.

Les éventuelles illustrations (schéma, croquis, photographies, ...) présentées ci-dessous, ont pour vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagère possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans chaque OAP. Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs. Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de «bonnes pratiques» à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à chaque OAP sectorielle.



Brignais (69)

L'HABITAT COLLECTIF

Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus. Les halls et les accès aux logements sont donc collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux (CAUE 38).



Thurins (69)



Pollionnay (69)

L'HABITAT GROUPÉ

Il s'agit de maisons groupées qui entretiennent entres elles des rapports de mitoyenneté entre les logements. Aussi appelées maisons en bande, maisons jumelées ou maisons accolées, elles disposent d'un accès individualisé et sont généralement traversantes en offrant un côté public, une façade sur rue et à l'arrière un espace extérieur privé (CAUE 38).

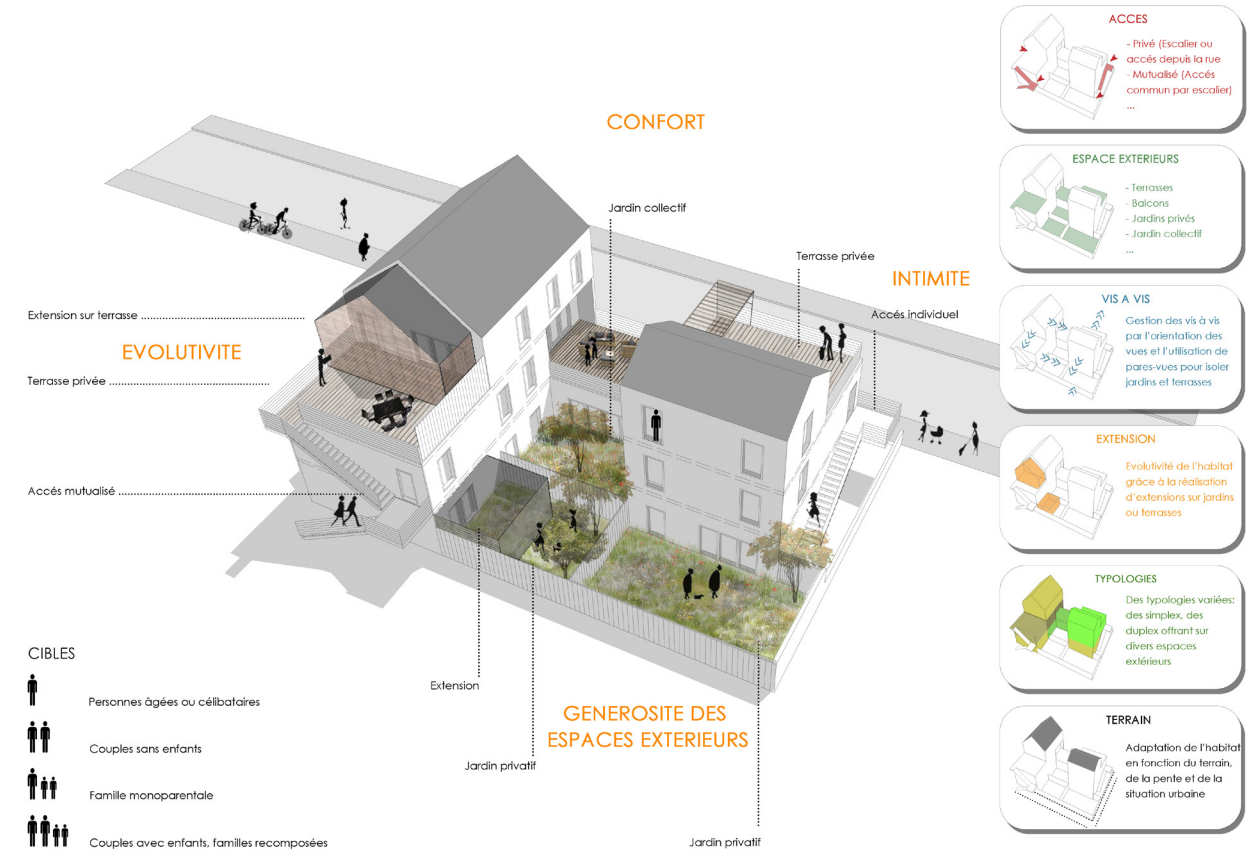
L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de «logements collectifs individualisés». Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local.

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- une individualisation et une privatisation des accès aux logements (où à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type «maison sur toit», balcons utilisables pour les repas, ...
- une gestion des vis à vis, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pares-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas, ...)
- des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot : simplex, duplex, triplex
- une adaptation au terrain permise par une diversité des volumes, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés.



L'échéancier de réalisation des OAP et des équipements

COMMUNE	INTITULÉ OAP	PROGRAMME DE L'OAP	ÉCHÉANCIER	ÉQUIPEMENTS ET CONDITIONS D'URBANISATION DU SITE D'OAP
AMANZE	Amanzé - Le Bourg	3 à 4 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
ANGLURE SOUS DUN	Anglure-sous-Dun - Bourg Nord	4 à 5 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
BEAUDEMONT	Baudemont - Manitowoc	Zone d'activités	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des travaux d'eaux pluviales et des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction
BOIS SAINTE MARIE	Bois-Sainte-Marie - Bourg	9 à 11 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des travaux d'extension du réseau préalablement à la construction
CHATENAY	Châtenay - Grande Verchère	10 à 12 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site d'OAP ou création d'un système d'épuration groupé ou encore d'assainissement collectif pour la zone à partir de 12 logements
CHASSIGNY SOUS DUN	Chassigny-sous-Dun - Perchats	4 à 5 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
CHASSIGNY SOUS DUN	Chassigny-sous-Dun - Bourg Nord	4 à 5 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
CHAUFFAILLES	Chauffailles - En Forenne	20 à 25 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Les aménagements sur les réseaux existants permettant de réduire la charge hydraulique doivent être réalisés au préalable Urbanisable sans travaux préalable d'extension et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction

CHAUFFAILLES	Chauffailles - Laval	45 à 55 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Les aménagements sur les réseaux existants permettant de réduire la charge hydraulique doivent être réalisés au préalable Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction
CHAUFFAILLES	Chauffailles - ZAE Les Bruyères	ZAE	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Les aménagements sur les réseaux existants permettant de réduire la charge hydraulique doivent être réalisés au préalable Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction
COUBLANC	Coublanc - Les Genillons	8 à 12 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Les aménagements sur les réseaux existants permettant de réduire la charge hydraulique doivent être réalisés au préalable Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement
CURBIGNY	Curbigny - Terre de Vauselles	16 à 18 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement et de renforcement de la STEP préalablement à la construction
DYO	Dyo - Les Champs Barlets	8 à 10 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
DYO	Dyo - Le Bourg	6 à 7 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
GIBLES	Gibles - Le Bourg	23 à 25 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement et de renforcement de la STEP préalablement à la construction
LA CHAPELLE SOUS DUN	La Chapelle-sous-Dun - La Maladière	11 à 13 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable sans travaux préalable et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction

LA CLAYETTE	La Clayette - Les Acacias	11 à 13 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction
LA CLAYETTE	La Clayette - Rue Lamartine	15 à 18 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable sans travaux préalable et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction.
LA CLAYETTE	La Clayette - Chassenard	10 à 12 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction
MUSSY SOUS DUN	Mussy-sous-Dun - Le Boisramé	3 à 4 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
SAINT GERMAIN EN BRIONNAIS	Saint-Germain-en-Brionnais - Le Bourg	11 à 15 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site d'OAP ou création d'un système d'épuration groupé ou encore d'assainissement collectif pour la zone à partir de 12 logements
SAINT IGNY DE ROCHE	Saint-Igny-de-Roche - Le Bourg	50 à 60 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Renforcement de la STEP préalablement à la construction (si plus de 50 constructions) et mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction
SAINT LAURENT EN BRIONNAIS	Saint-Laurent-en-Brionnais -	11 à 13 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement et PR préalablement à la construction
SAINT MARTIN DE LIXY	Saint-Martin de Lixy - Barnay	4 à 5 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site de l'OAP
SAINT MAURICE LES CHATEAUNEUF	Saint-Maurice-les-Châteauneuf - Fromentale	13 à 15 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction
SAINT SYMPHORIEN DES BOIS	Saint-Symphorien-des-Bois - Bourg	31 à 37 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable avec création d'un système d'épuration groupé ou encore d'assainissement collectif pour la zone
TANCON	Tancon - Clairmatin	6 à 8 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable sans travaux préalable et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction.

VARENNES SOUS DUN	Varennes-sous-Dun - Le Grand Champ Nord	14 à 16 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement préalablement à la construction
VARENNES SOUS DUN	Varennes-sous-Dun - Le Grand Champ Sud	12 à 14 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable sans travaux préalable et gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur le site de construction.
VARENNES SOUS DUN (2AUx)	Varennes-sous-Dun - ZAE Montillet	ZAE	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Mise en œuvre des extensions du réseau d'assainissement et PR plus gestion des eaux pluviales sur site préalablement à l'ouverture à l'urbanisation
VAUBAN	Vauban - Le Bourg	10 à 14 logements	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLUI dans les conditions d'urbanisation définies dans la colonne suivante	Urbanisable en ANC individuel si moins de 12 logements au total du site d'OAP ou création d'un système d'épuration groupé ou encore d'assainissement collectif pour la zone à partir de 12 logements

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 4 : La gestion des eaux de pluie

FICHE 5 : La végétalisation et l'imperméabilisation

FICHE 6 : Les parcs d'activités

FICHE 7 : La conception bioclimatique

FICHE 8 : L'intégration dans la pente

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PAR SECTEUR



LOCALISATION

LE BOURG



Vue depuis la route située au centre du périmètre en direction de l'Est



. Commune de Amanzé .

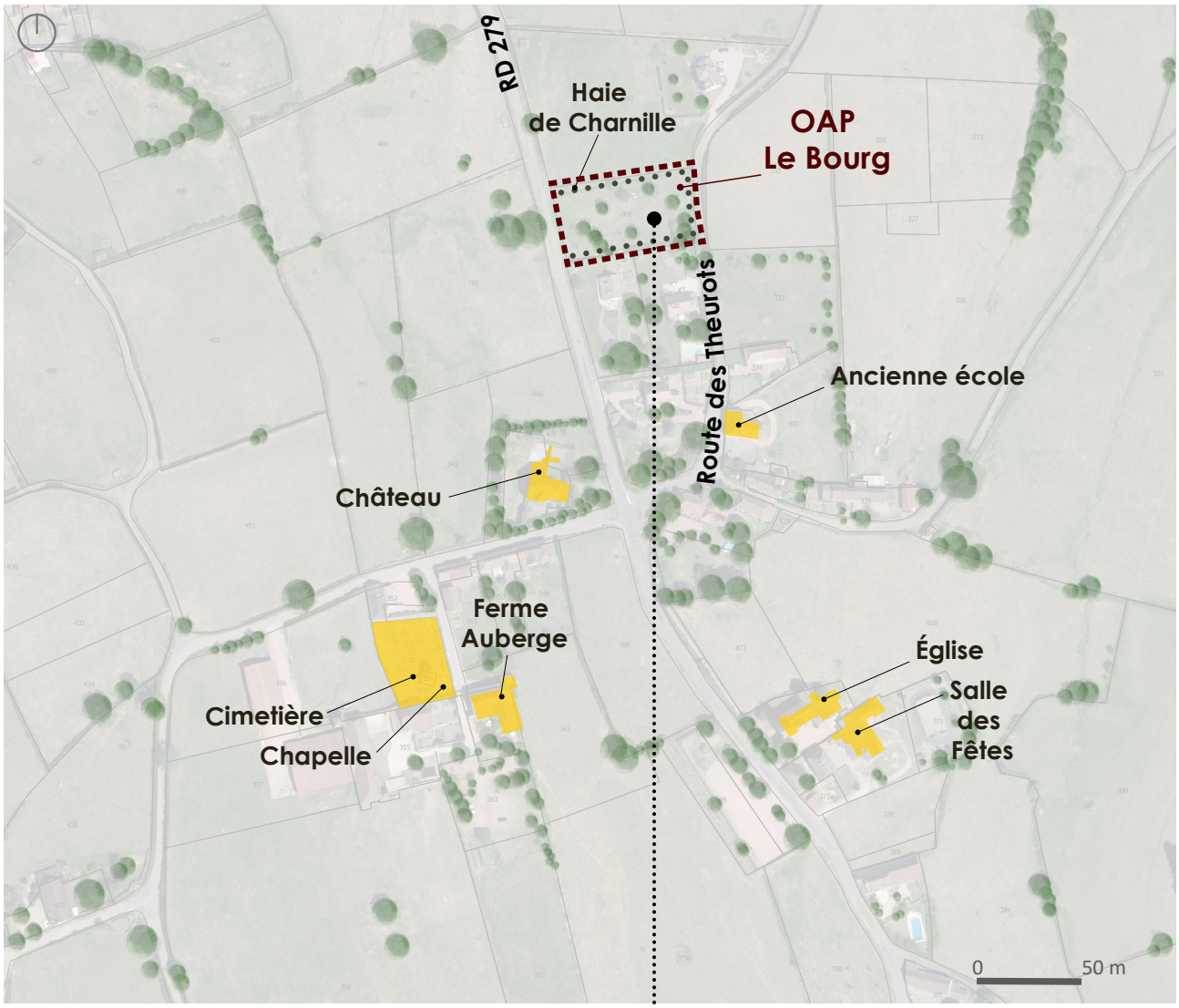
«Le Bourg»

Le site et son contexte

Le tènement s'inscrit en limite d'un bourg peu développé et structuré pas très loin du château datant du XVème siècle et d'une chapelle (inscrit et classée aux Monuments Historiques). Le tènement se situe au Nord du bourg entre des maisons individuelles au Sud, au Nord et à l'Ouest (en cours de construction). Le terrain est encadré de haies bocagères sur plusieurs côtés et des arbres fruitiers sont disséminés sur l'ensemble du tènement.
Le secteur d'une superficie aux alentours de 2 550 m² (parcelle AO n° 866) est en pente moyenne vers l'Ouest de 5 à 10 %.
Les accès peuvent se faire depuis la RD 279 située à l'Ouest du tènement et depuis la route des Theurots située à l'Est.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en limite de bourg
- Mutualiser les accès depuis la route des Theurots
- Maintenir et préserver la végétation existante (haies, arbres)



Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Végétation

Haies bocagères



Vue depuis la route située au centre du périmètre en direction de l'Est

Les principes en matière de fonctionnement urbain

La desserte se fera uniquement depuis la route des Theurots (moins circulante que la RD 279) à l'entrée Nord-Est du tènement de façon à pouvoir irriguer le tènement qui sera lui-même découpé en bandes Nord-Sud. La desserte interne sera de type «voie partagée».
L'implantation au Nord du tènement des constructions permettra de dégager des espaces de vie plantés au Sud pour créer une poche arborée sans automobile.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Les futures constructions devront s'implanter en alignement à la voie partagée sauf éventuellement la dernière construction du côté de la RD 279.
Les haies périphériques existantes seront maintenues et de nouvelles haies bocagères seront créées entre les parcelles.
La partie Sud du tènement destinée aux jardins devra préserver les arbres existants et les compléter sous forme de bosquets par la plantation d'arbres aux essences pluri-spécifiques (bio-diversité).

Les principes en matière de programmation

Le site devra accueillir environ 3 à 4 logements (12 à 15 logements par hectare) en format individuel et/ou groupé.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

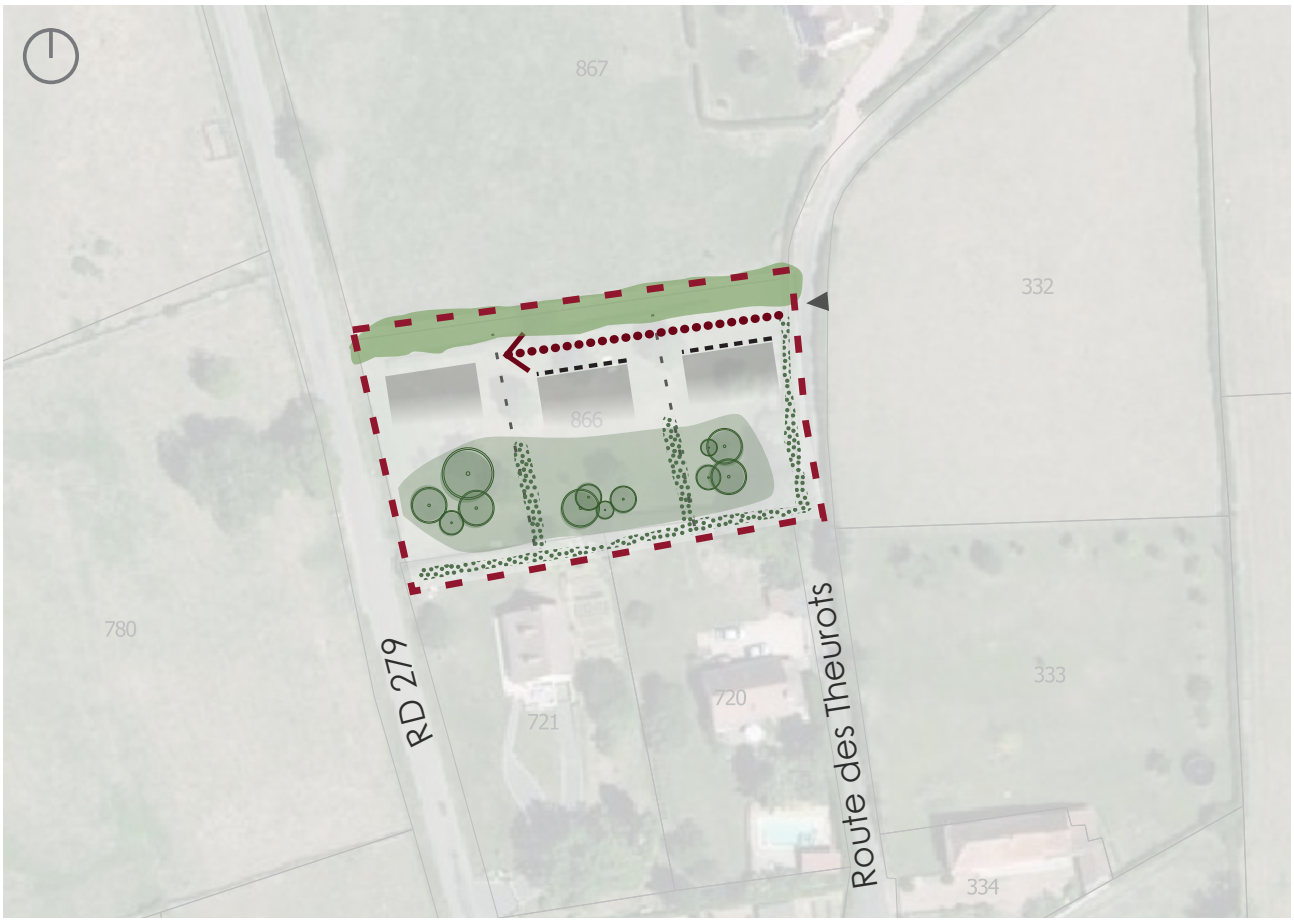


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)



LOCALISATION

BOURG NORD



Vue du chemin creux en direction du Sud



. COMMUNE DE ANGLURE-SOUS-DUN .

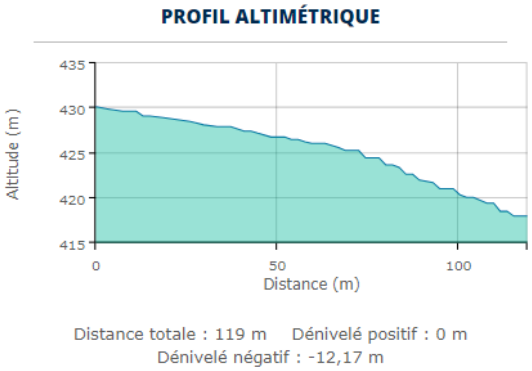
«BOURG NORD»

LE SITE ET SON CONTEXTE

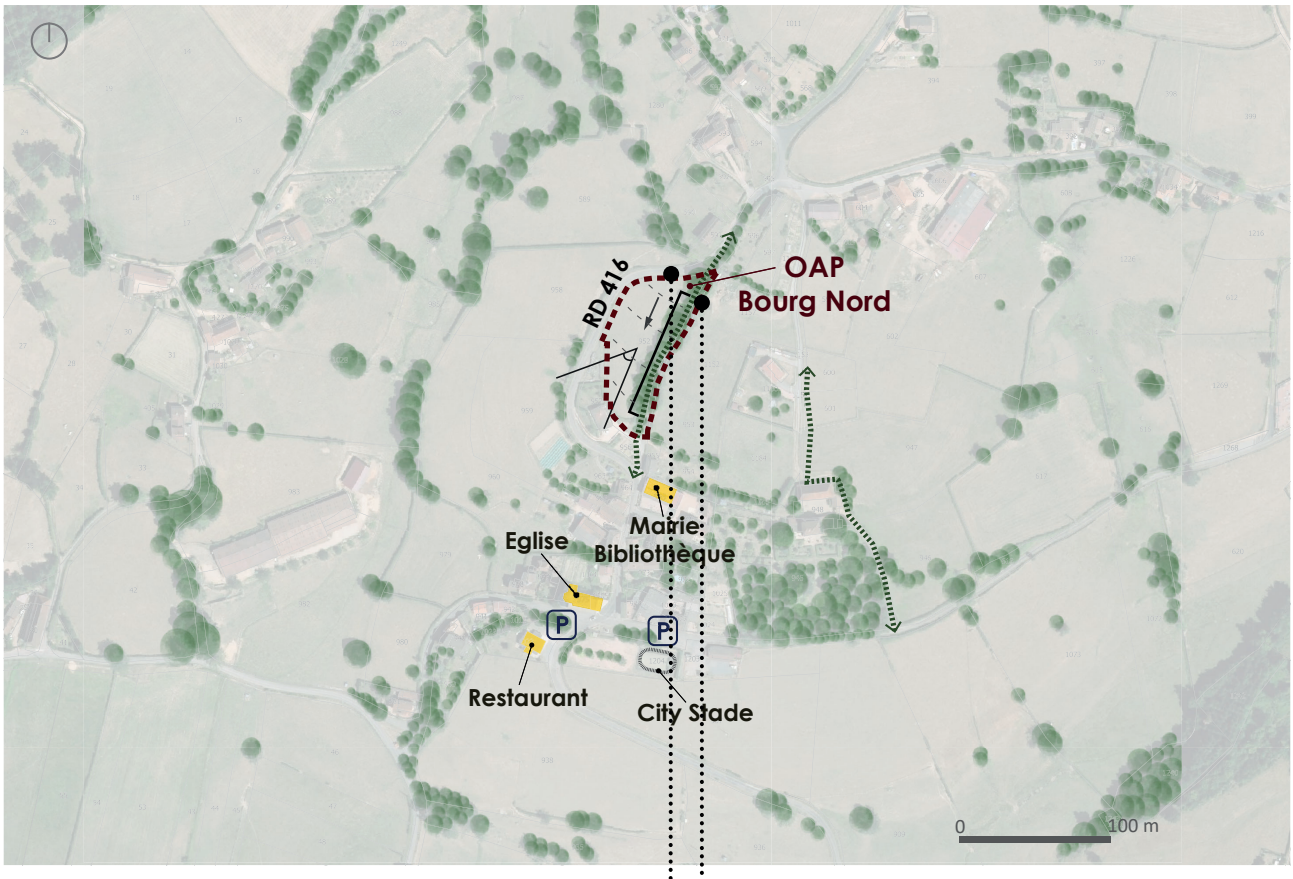
Le tènement fait le lien entre le centre-bourg et le hameau de la Velle au Nord. Ces lieux étant reliés par un chemin creux bordé d'arbres de haute tige avec de forts talus en limite Est du secteur d'OAP.
Le tènement est en pente variable (globalement aux alentours de 12 % vers le Sud) et l'accès se fait par la RD 416, voie située en périphéries Nord et Ouest du tènement. Les trop forts talus qui encadrent le chemin creux ne permettent pas de desservir le tènement.
Le secteur d'une superficie d'environ 4 455 m² permet de belles vues sur le bourg en contre-bas et sur le grand paysage au Sud.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg
- Adapter les formes urbaines à la pente
- Optimiser l'accès
- Préserver l'aspect paysager du chemin creux avec ses arbres de haute tige



Source : Géoportail



Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Cheminement piéton public

Vues sur le grand paysage

Végétation

Stationnement

Trait de coupe



Vue depuis la D416 au Nord en direction du Sud sur le tènement



Vue du chemin creux en direction du Nord

Les principes en matière de fonctionnement urbain

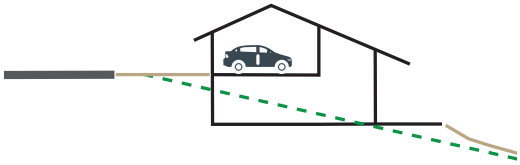
L'accès au secteur se fera depuis la RD 416 au Nord. Cette desserte interne sera de type «voie partagée» et se terminera par une placette végétalisée permettant le retournement. Depuis cet espace, un passage piéton (sous la forme d'un escalier dans le talus) permettra de rejoindre le chemin creux.
Une majorité de bâtiments devra s'implanter en front de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue et dégager des espaces verts sur les arrières. Ces implantations en front pourront se faire à travers les corps principaux de bâtiments (façades ou pignons) ou les annexes.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

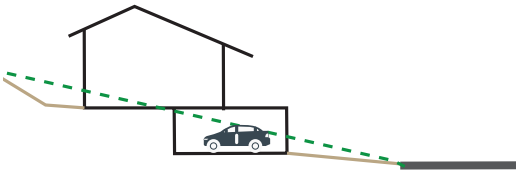
Par les implantations bâties, il sera dégagé des cœurs verts sous formes de jardins d'agrément ou de jardins potagers.
L'espace vert d'arbres de haute tige accompagnant le chemin creux sera préservé de façon à prolonger le caractère paysager du secteur.

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la proximité au centre-bourg et aux équipements publics (mairie, city stade ...), il sera recherché la mise en œuvre d'environ 4 à 5 logements (10 à 12 logements par hectare) de type groupé et/ou individuel.









Schémas de principes et illustrations , sources : AUA, CAUE 73 et UDAP Ardèche

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à préserver
- Cheminement doux à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Espaces verts à préserver

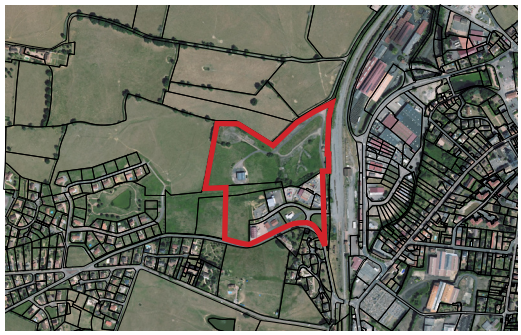


Localisation

MANITOWOC



Vue depuis la route du Brionnais, située au Sud du périmètre d'OAP



. Commune de Baudemont .

«Manitowoc»

Le site et son contexte

La zone d'activité de la Grande Prairie est localisée sur la commune de Baudemont et en limite avec la commune de la Clayette. Elle se trouve à proximité de la gare SCNF et de la RD 989 (route du Brionnais). La partie Sud du périmètre est à ce jour la plus investie. Au Nord, la zone accueille l'Intercow, un bâtiment qui a fait l'objet d'une rénovation afin d'accueillir des services dont le siège de l'intercommunalité.

Le périmètre aux alentours de 97 140 m² est traversé au centre par une zone humide en prolongement du plan d'eau situé légèrement en amont sur la commune.

Les enjeux et les objectifs

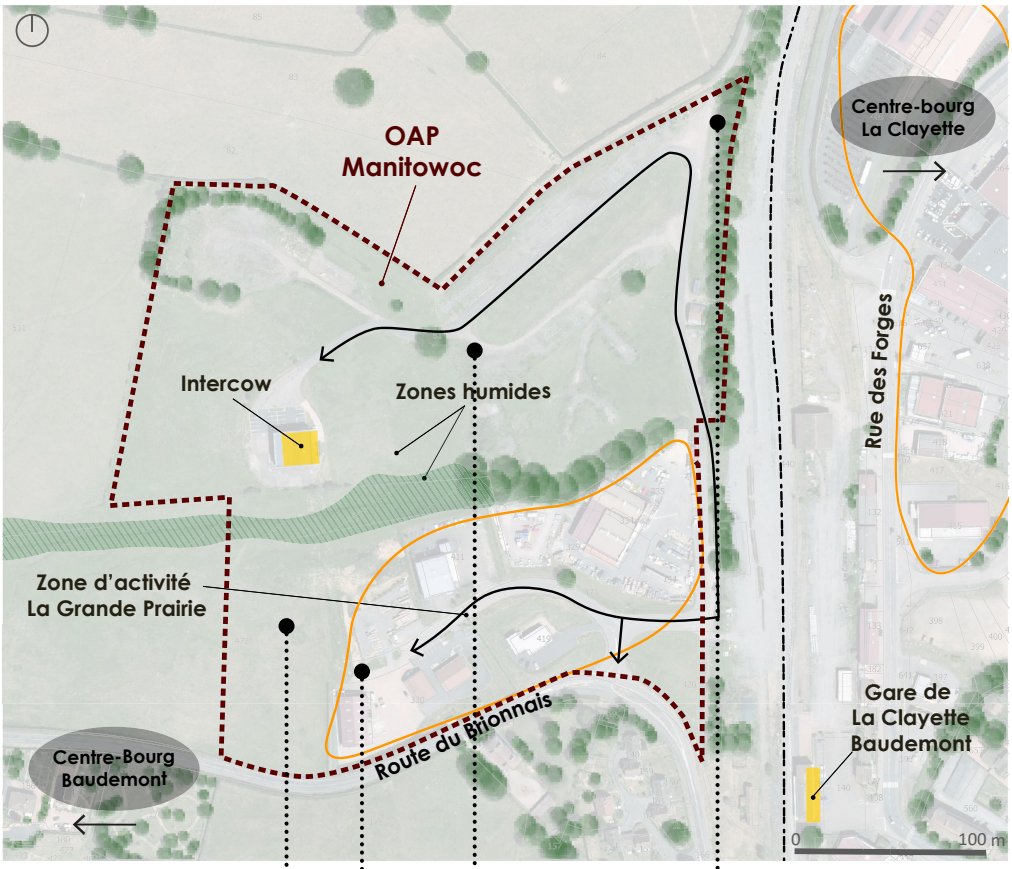
- Réaliser un aménagement qualitatif de ce secteur en préservant la zone humide
- Créer une liaison piétonne qui traverse le secteur et qui permette de relier Baudemont à l'espace gare de la Clayette
- Requalifier le réseau viaire permettant la desserte des différents secteurs



Vue sur le bâtiment de l'Intercow depuis l'espace de retournement



Vue sur les bâtiments de la zone d'activités de la Grande Prairie depuis l'espace de retournement



Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Secteur d'activités
(commerce, artisanat, industrie...)

Voie existante

Voie ferrée

Végétation

Zone humide



Vue sur les bâtiments de la zone d'activités de la Grande Prairie et l'Intercow depuis le Nord



Vue de l'espace disponible et de l'espace de stockage de l'entreprise Gedimat depuis l'entrée Nord-Est

Les principes en matière de fonctionnement urbain

La voie routière Nord sera retracée de façon à optimiser le développement des activités de part et d'autre de cette voie. La voie routière Sud sera prolongée pour faciliter l'implantation d'activités du côté Ouest. Chacune de ces voies aboutira sur une plateforme de retournement qualitative et arborée, dimensionnée pour les camions. D'éventuelles antennes sont envisageables, en particulier pour desservir l'espace Nord-Ouest.

Un parcours piéton permettra de relier les zones Nord et Sud via les plateformes de retournement. Un autre parcours piéton reliera le précédent à celui existant à l'Ouest le long du réseau hydrographique existant et de la zone humide.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Un traitement végétal qualitatif de la zone d'activité sera privilégié par le reemploi du vocabulaire bocager du territoire.
Une attention particulière devra être portée à la zone humide et au fond de vallon dans le respect de l'existant.
A l'Ouest du secteur, une frange verte permettra une transition entre l'espace agricole et l'espace à urbaniser.

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la présence d'une zone d'activité existante et de la topologie des secteurs d'activités, le développement d'activités artisanales et industrielles sera privilégié pour cette zone.



FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 5 : La végétalisation et l'imperméabilisation

FICHE 6 : Les parcs d'activités



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Voies partagées à créer
- Aires de retournement
- Cheminement doux à créer
- Secteur pour l'implantation d'activités
- Espaces verts à préserver
- Arbres à préserver
- Franges vertes à créer

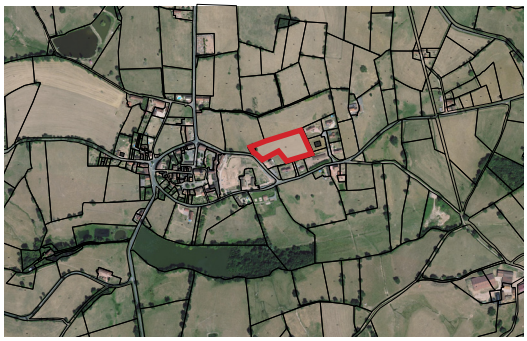


Localisation

BOURG



Vue depuis la route d'accès à l'Ouest en direction du Sud-Est



. COMMUNE DE BOIS-SAINTE-MARIE .

«BOURG»

LE SITE ET SON CONTEXTE

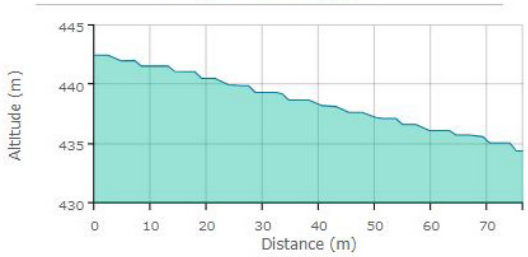
Le tènement vient s'intercaler entre le centre-bourg et le lotissement des Verchères. Le centre-bourg est circonscrit au sein d'une route périphérique et d'un mur de clôture haut sur la majeure partie du périmètre. Ce centre historique accueille un ancien site clunisien en cours de transformation (avec un EPHAD). Le tènement jouxte au Sud-Ouest la mairie et au Sud-Est la salle des fêtes.

Le tènement d'une superficie aux alentours de 9 075 m² (parcelle A n° 309), en pente d'environ 10 % vers le Sud-Ouest, est accessible depuis le lotissement des Verchères (au Nord de la salle des fêtes) et depuis la route qui enclot le centre-bourg.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en limite de bourg
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles pour prolonger le caractère paysager de la commune
- Traiter la frange urbaine située au Nord entre la future urbanisation et l'espace agricole

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



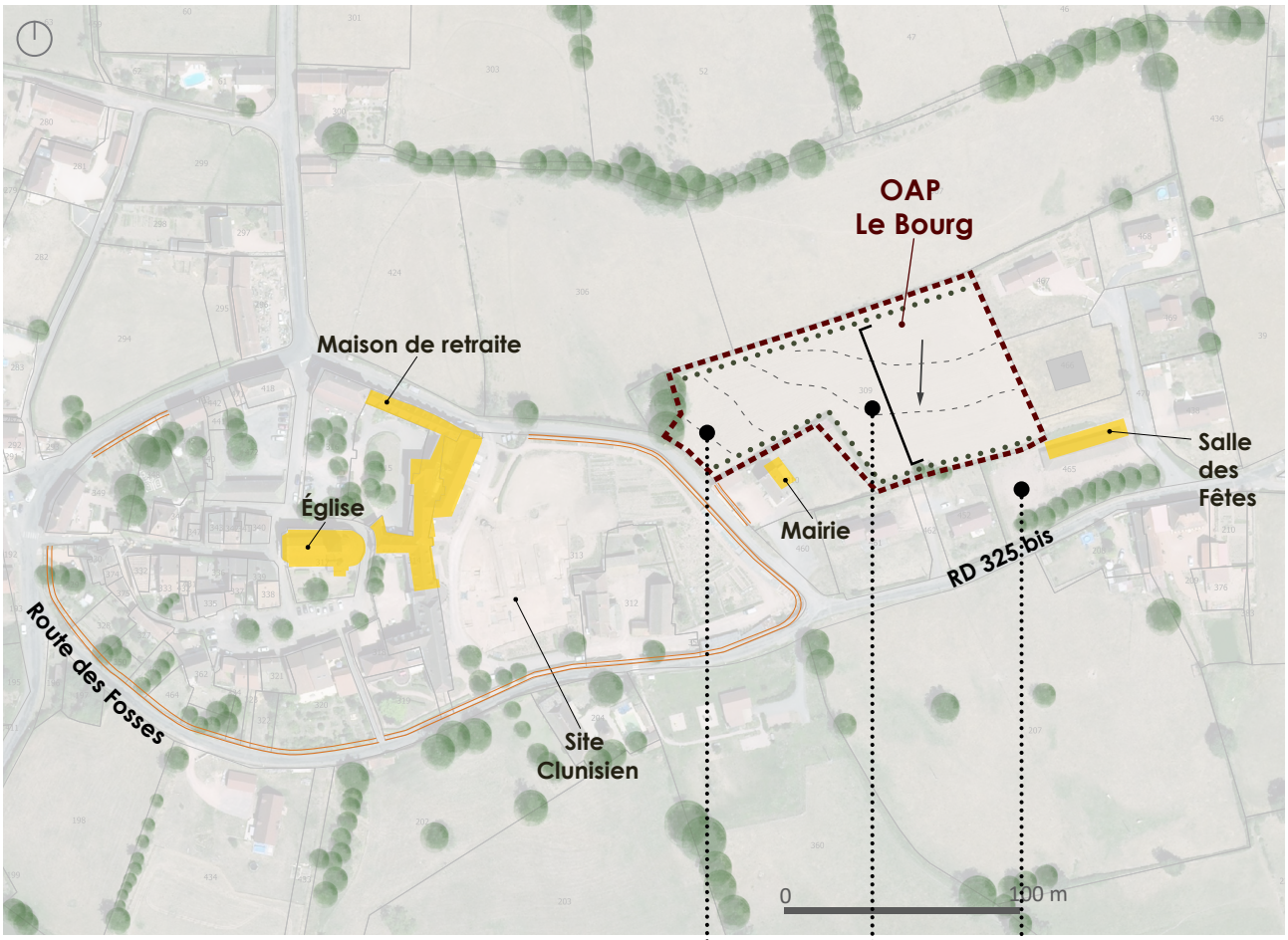
Distance totale : 77 m Dénivelé positif : 0,04 m
Dénivelé négatif : -8,13 m Pente moyenne : 11 %
Source : Géoportail

Vue du site Clunisien depuis la partie Ouest du tènement



Vue de la salle des fêtes depuis le tènement





Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Haies bocagères
- Végétation
- Murets
- Pente
- Trait de coupe



Vue depuis l'espace public Sud de la salle des fêtes en direction du Nord-Ouest sur le tènement

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

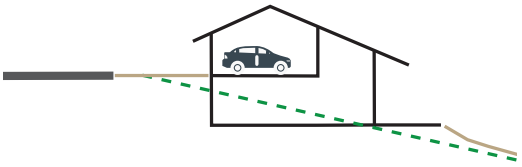
Une voie d'accès reliera la route qui enclot le bourg à l'impasse du lotissement des Verchères. Cette desserte interne sera de type «voie partagée» et se terminera à l'Ouest par un espace d'articulation avec la route qui enclot le bourg.
Une majorité de bâtiments devra s'implanter en front de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue et dégager des espaces verts sur les arrières. Cette implantation en front pourra se faire à travers les corps principaux de bâtiments (façades ou pignons) ou les annexes.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Par les implantations bâties, il sera dégagé des cœurs verts à l'Est et au Sud-Ouest. C'est dans ces cœurs verts que prendront place les jardins d'agrément et les jardins potagers.
La placette d'articulation située à l'Ouest sera végétalisée, en réponse avec l'espace en forêt situé au Nord-Ouest en dehors du périmètre d'OAP.
Les haies bocagères seront préservées quant elles existent de façon à prolonger le caractère paysager du secteur. Celle en lien avec l'espace agricole au Nord, une frange verte épaisse fera office d'interface végétale.
Les nouvelles clôtures s'inspireront des haies bocagères par leurs essences et leurs structures. Seules les clôtures végétales, éventuellement accompagnées d'un grillage, seront autorisées.
L'aménagement devra laisser libres les perceptions sur le site clunisien et faire la transition avec le bourg historique.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu de la proximité au centre-bourg et aux équipements publics (mairie, salle des fêtes ...), il sera recherché la mise en œuvre d'environ 9 à 11 logements (11 à 15 logements par hectare) de type groupé et/ou individuel.





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente

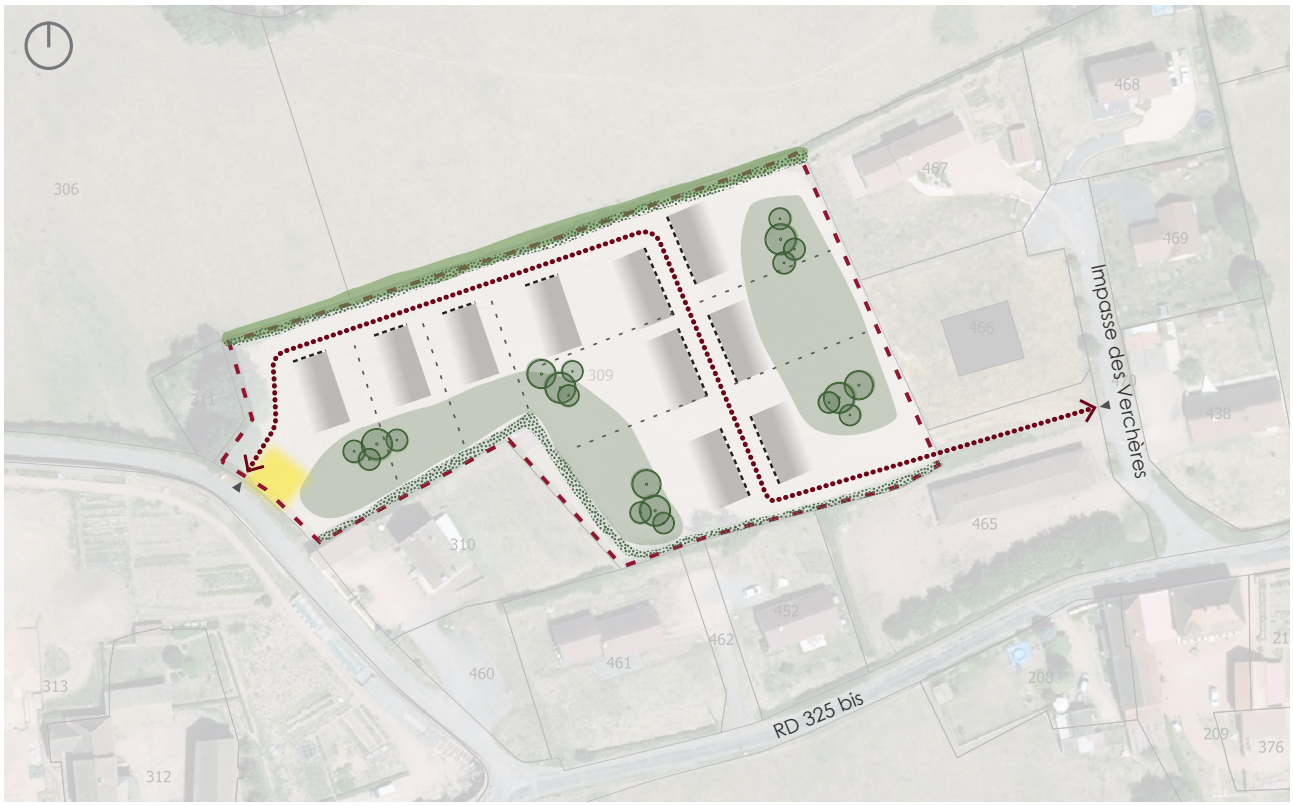
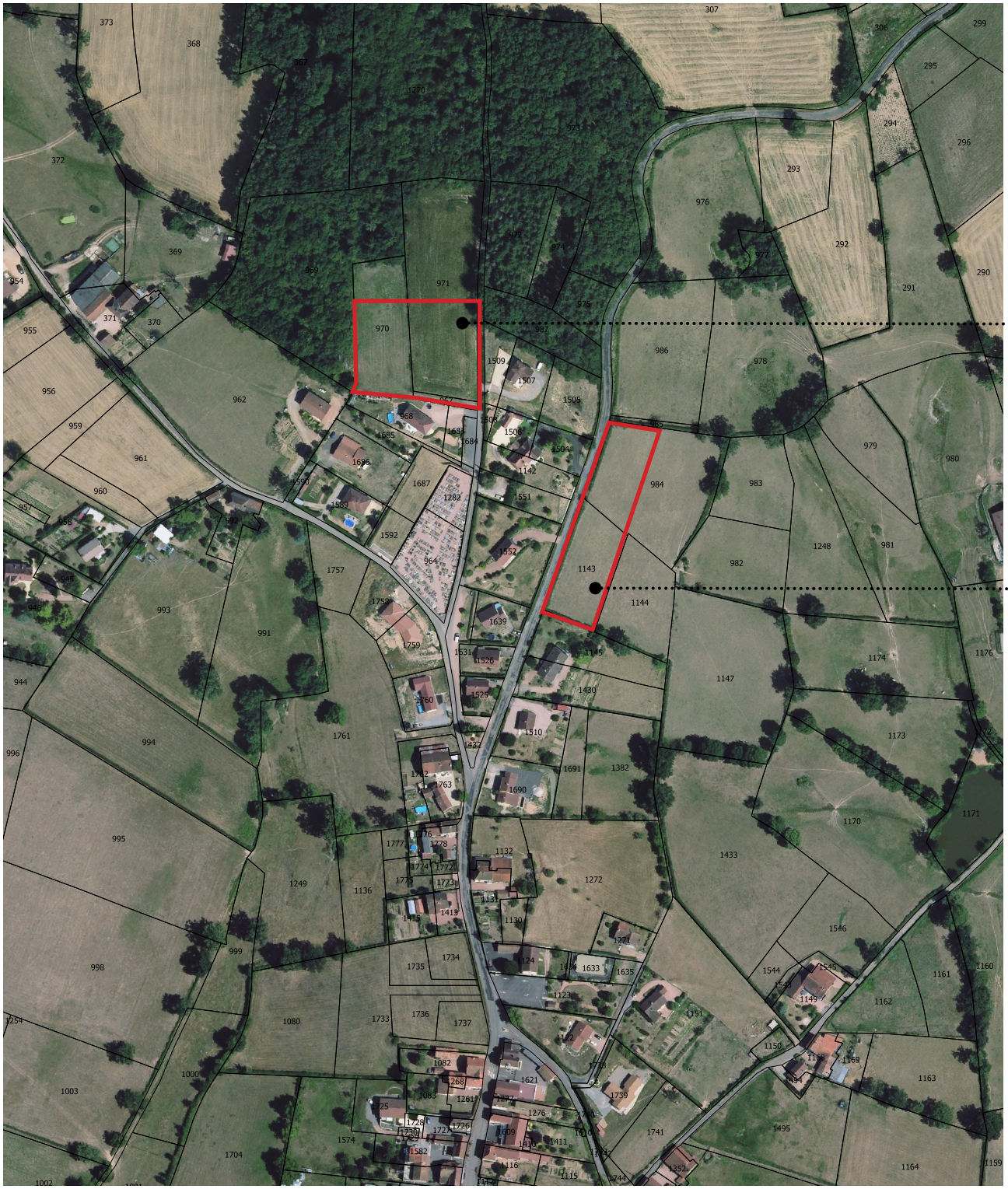


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

. COMMUNE DE CHASSIGNY-SOUS-DUN .



LOCALISATION

BOURG NORD

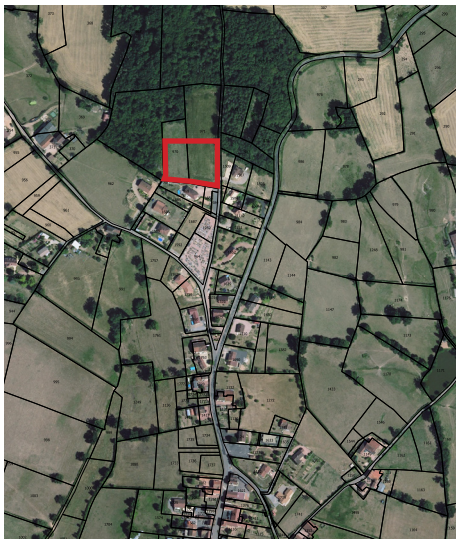


Vue depuis la voie d'accès au Sud-Est en direction du Nord-Ouest

PERCHATS



Vue depuis la RD 348 en direction du vallon à l'Est



. Commune de Chassigny-sous-Dun .

«Bourg Nord»

Le site et son contexte

Le secteur se situe au hameau des Perchats qui jouxte le centre-bourg et les équipements publics (mairie, écoles ...). Le tènement est entouré au Sud et à l'Est de maisons individuelles récentes, à l'Ouest d'une forêt et au Nord d'une prairie qui maintient la forêt à distance.

L'accès au secteur se fait par l'impasse des Perchats qui longe le tènement à l'Est pour se prolonger en chemin de terre.

Le secteur d'une superficie aux alentours de 4 300 m² (parcelles B n°967 et en partie 970, 971) est en pente vers le Sud d'environ 5 à 8 % et profite de belles vues sur les coteaux plus au Sud.

Les enjeux et les objectifs

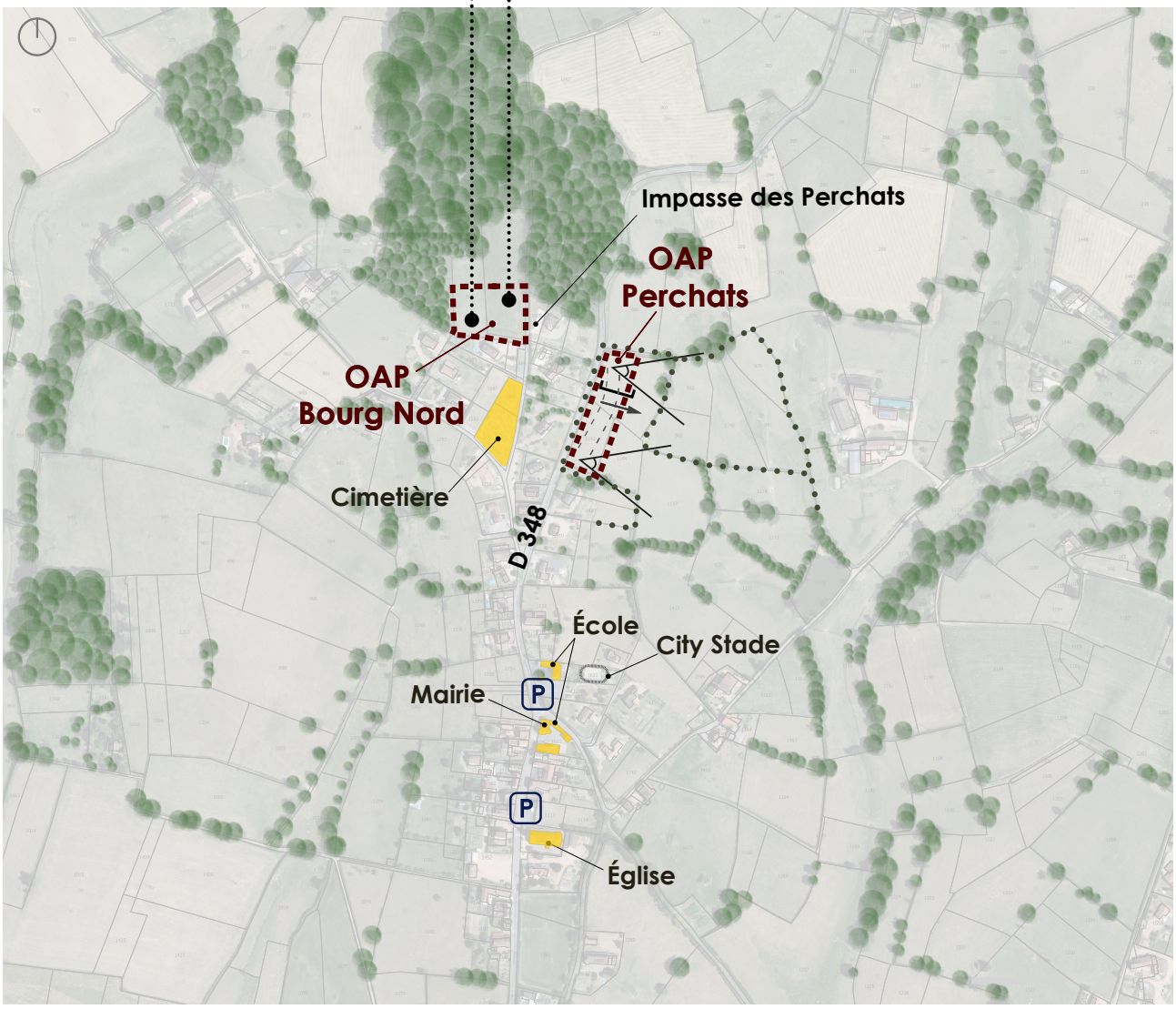
- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg et des équipements publics
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Articuler l'urbanisation avec les terres agricoles et les espaces naturels de forêt



Vue depuis la voie d'accès au Sud-Est en direction du Sud-Ouest



Vue depuis la voie d'accès au Sud-Est en direction du Nord-Ouest



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements public
- Stationnement
- Pente
- Trait de coupe
- Végétation
- Vues sur le grand paysage
- Haies bocagères

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

La desserte se fera depuis l'impasse des Perchats à l'entrée Sud-Est du tènement de façon à pouvoir irriguer le tènement qui sera lui-même découpé en bandes Nord-Sud. La desserte interne sera de type voie partagée et se terminera sur un espace de retournement et de rencontre le plus possible végétalisé.
L'implantation au Centre du tènement des constructions permettra de dégager des espaces de vie au Nord et au Sud sans automobile.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les futures constructions devront s'implanter au plus proche de l'espace de rencontre à travers soit des corps principaux de bâtiments, soit des annexes. Cette forme d'implantation permettra de valoriser la partie Nord et Sud du tènement pour accueillir des bosquets d'arbres.
De façon à prolonger le caractère rural et paysager du site, une attention particulière sera portée à la frange urbaine entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou forestiers.
Les clôtures devront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir environ 4 à 5 logements (9 à 12 logements par hectare) en format individuel et/ou groupé.

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

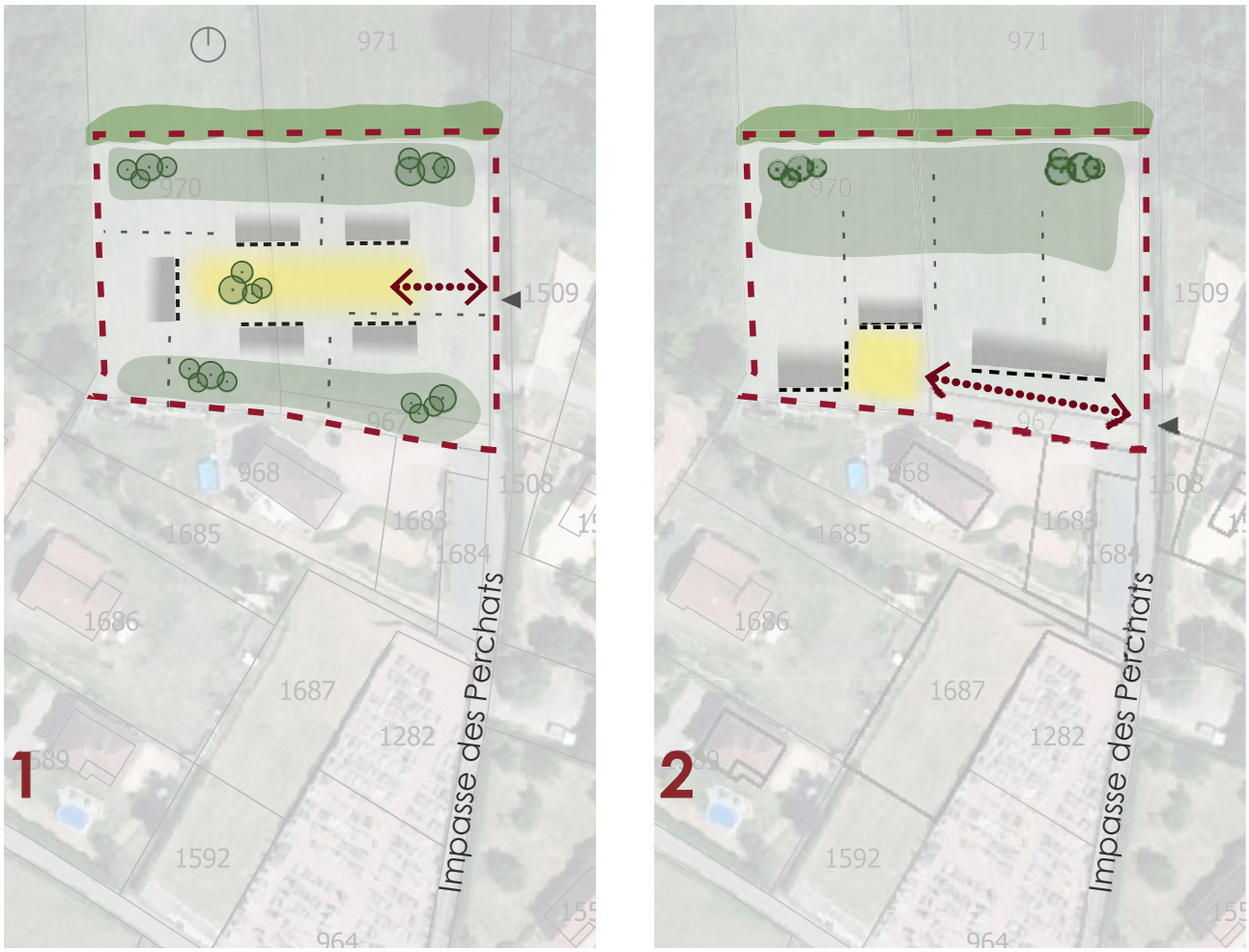
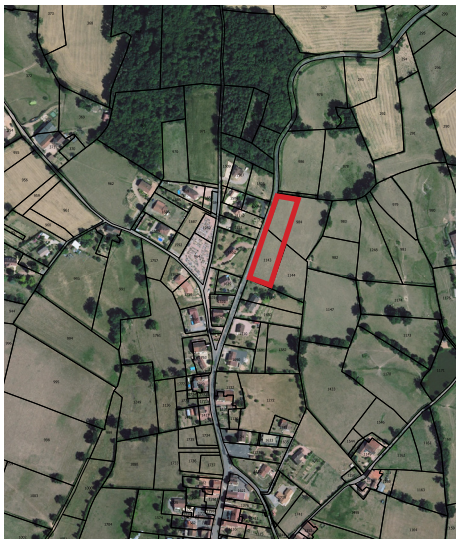


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer



Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

. Commune de Chassigny-sous-Dun .

«Perchats»

Le site et son contexte

Le secteur se situe au hameau des Perchats qui jouxte le centre-bourg et les équipements publics (mairie, écoles ...). Le tènement est entouré au Sud et à l'Ouest de maisons individuelles récentes et à l'Est et au Nord de terres agricoles. Des haies bocagères qui fondent le caractère paysager de la commune entourent le tènement sur 3 côtés.

L'accès au secteur se fait par la RD 348 qui longe le tènement à l'Ouest.

Le secteur d'une superficie aux alentours de 4 400 m² (parcelles B n°1143 et en partie 984) est en forte pente vers l'Ouest (12 à 16 %) et profite de belles vues sur les coteaux plus à l'Est.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg et des équipements publics
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Préserver le caractère paysager du secteur (relation aux espaces agricoles, haies bocagères ...)



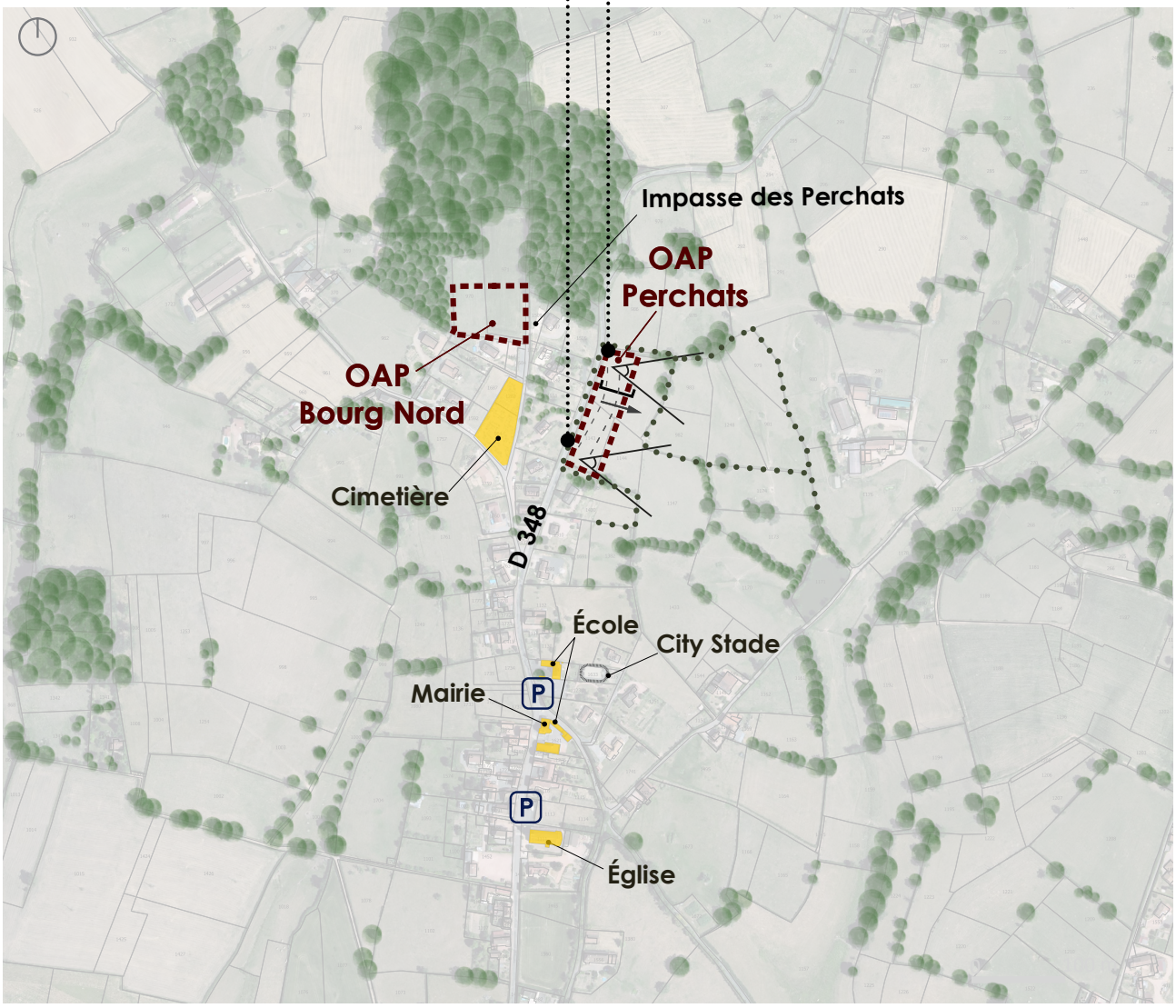
Source : Géoportail



Vue sur la RD 348 et le tènement en direction du Sud



Vue sur le tènement en direction du Nord



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements public
- Stationnement
- Végétation
- Pente
- Trait de coupe
- Vues sur le grand paysage
- Haies bocagères

Les principes en matière de fonctionnement urbain

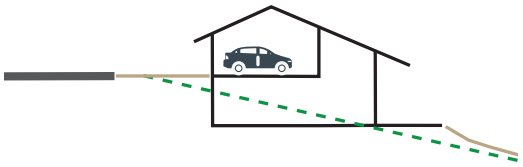
De façon à ne pas dénaturer le site et permettre une implantation dans une forte pente, les accès se feront directement depuis la RD 348.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle (voir coupe de principe).
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la RD 348.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Les futures constructions devront s'implanter dans la bande des 15 m située au plus proche de la RD 348 de façon à limiter les travaux de terrassement pour des accès et leur imperméabilisation.
L'implantation des bâtiments en ordre discontinu permettra de préserver des vues sur le grand paysage depuis la RD 348.
De façon à prolonger le caractère rural et paysager du site, une attention particulière sera portée à la frange urbaine entre les espaces bâtis et les espaces agricoles en préservant les haies bocagères existantes et en créant des bosquets d'arbres de haute tige pour animer les espaces verts.
Les clôtures devront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la pente et des accès nécessaires à la RD 348, il ne sera pas recherchée une densité importante. Le site a toutefois la capacité d'accueillir environ 4 à 5 logements (9 à 11 logements par hectare) en format individuel et/ou groupé.





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Percées visuelles à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)



LOCALISATION

GRANDE VERCHÈRE



Vue «panoramique» depuis le parking de l'église à l'Est



Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

. Commune de Châtenay .

«Grande Verchère»

Le site et son contexte

Le tènement se situe en limite de bourg, au plus près des équipements publics et de places de stationnement. Il est entouré de maisons individuelles à l'Est (lotissement des Grandes Verchères), d'une maison et son atelier au Sud et de haies bocagères à l'Ouest.

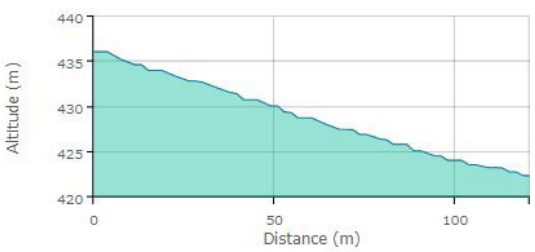
Le secteur en pente vers le Sud d'environ 10 à 15 % avec vue sur le fond de vallée (ruisseau du Bief) et sur le coteau d'en face (hameau des Bassets) est d'une superficie d'environ 10 080 m² (en partie parcelle B n°62).

Cette prairie en pente est accessible depuis la RD300 au Sud soit directement côté Ouest, soit à travers l'impasse du lotissement des Grandes Verchères côté Est. Il est aussi accessible depuis le parking de l'Église à l'Est.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en limite de bourg
- Adapter les formes urbaines à une forte pente et permettre des vues sur les collines au Sud
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles pour prolonger le caractère paysager de la commune
- Faciliter les circulations douces (en particulier piétonnes) entre les différents accès

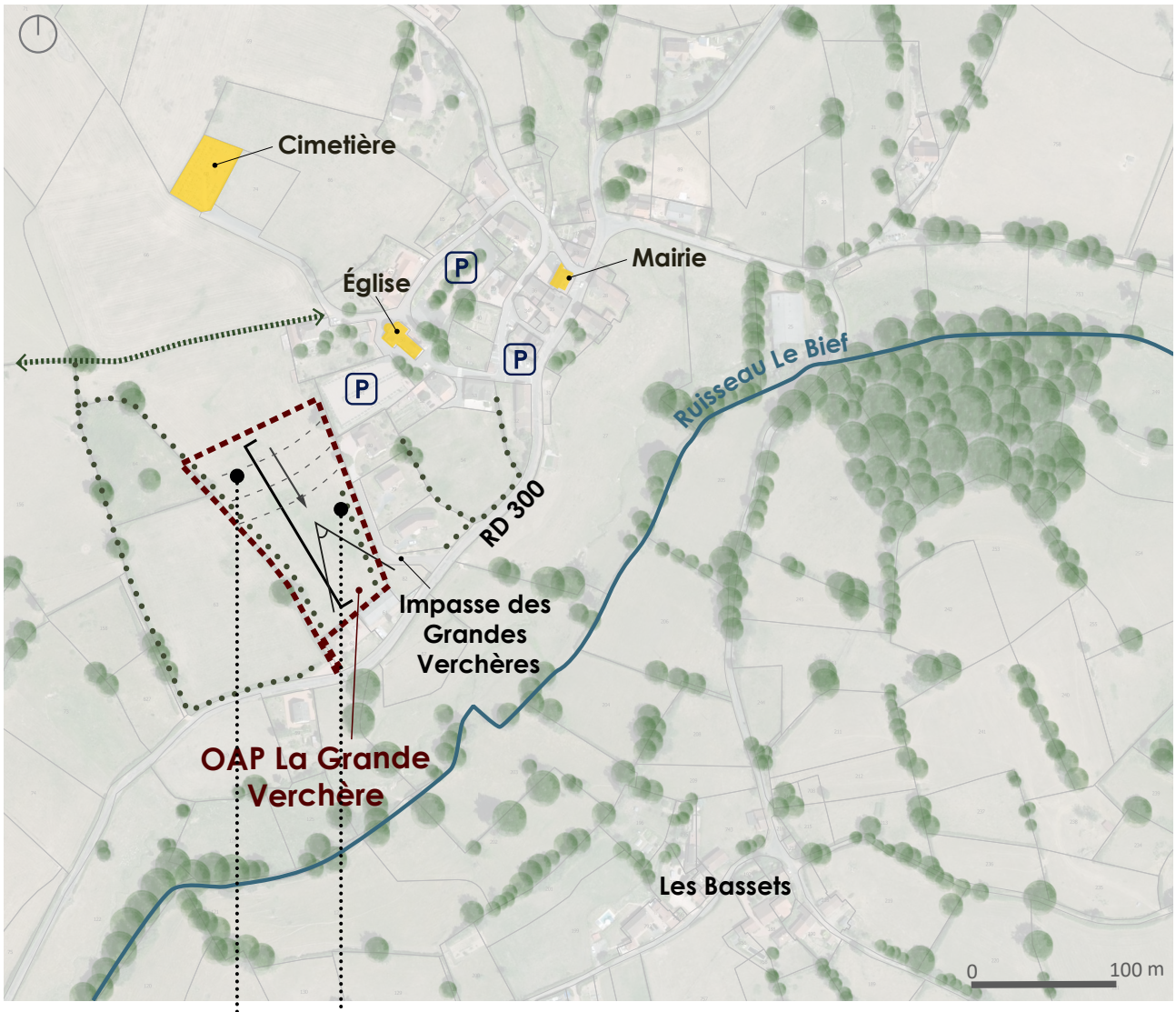
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 121 m Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -13,75 m
Source : Géoportail

Vue depuis le parking de l'église à l'Est en direction du Nord





Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Cheminement piéton public

Stationnement

Pente

Vues sur le grand paysage

Végétation

Haies bocagères

Rivières

Trait de coupe

Vue depuis le parking de l'église à l'Est en direction du Sud



Les principes en matière de fonctionnement urbain

L'accès se fera depuis l'impasse du lotissement des Grandes Verchères et se terminera sur une aire de retournement en interface avec le parking de l'Église. L'accès sera aménagé sous la forme d'une voie partagée et l'aire de retournement sera en grande partie végétalisée de façon à créer un espace piéton de rencontre.
En complément un cheminement piéton reliera la RD 300 au Sud-Ouest à la voie partagée créée de façon à compléter le maillage piéton du bourg.
Une majorité de bâtiments devra s'implanter en front de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue et dégager un maximum d'espaces verts en cœur d'îlot et en interface avec l'espace agricole. Cette implantation en front pourra se faire autant à travers les bâtiments principaux (façades et pignons) qu'à travers les annexes.

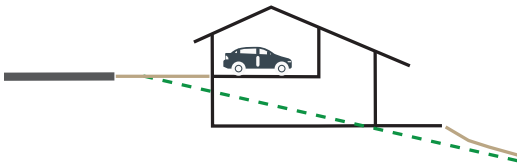
Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

De façon à prolonger le caractère rural et paysager du site, une attention particulière sera portée à la frange urbaine entre les espaces bâtis et les espaces agricoles (sur tout le périmètre extérieur du tènement) en préservant les haies bocagères existantes et en créant des bosquets d'arbres de haute tige pour animer les espaces verts.
Le limites entre parcelles redécoupées seront traitées sous la forme de clôtures qualitatives.

.

Les principes en matière de programmation

De façon à optimiser l'urbanisation du secteur, le tènement devra accueillir environ 10 à 12 logements (10 à 12 logements par hectare) en format individuel et/ou groupé.





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

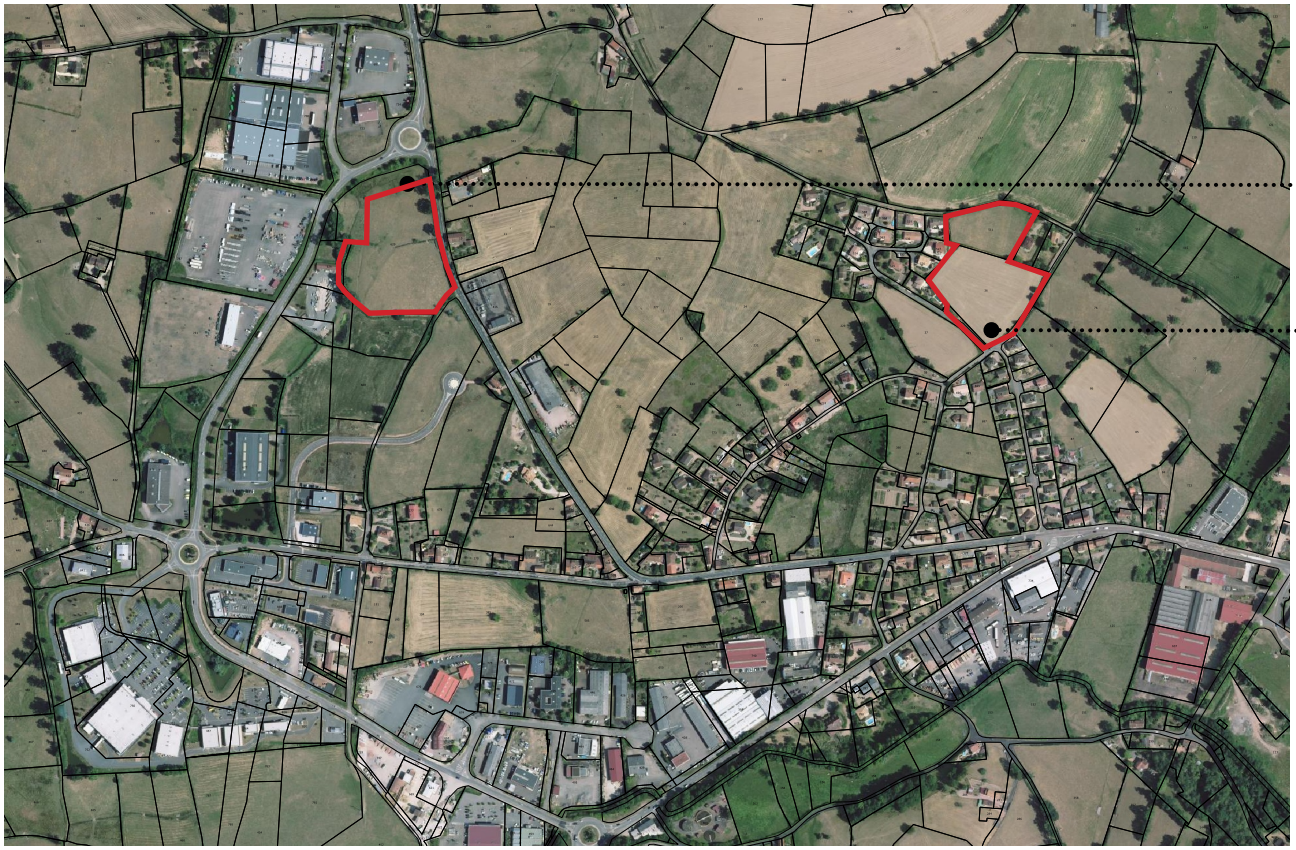
FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à créer
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

. Commune de Chauffailles .



Localisation



ZAE LES BRUYÈRES



Vue depuis le Nord-Ouest

EN FORENNE

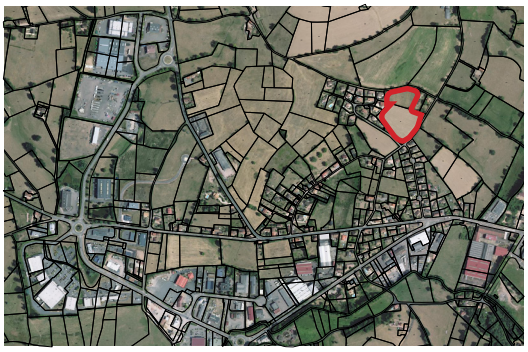


Vue depuis le Nord-Est

LAVAL



Vue depuis le Sud-Est



. Commune de Chauffailles .

«En Forenne»

Le site et son contexte

Le secteur se situe entre le centre-bourg et la ZAE des Bruyères dans un espace composé de prairies agricoles et de lotissements (lotissement le Coteau de Forenne à l'Ouest et lotissement de la rue Georges Bizet au Sud).

Le tènement est composé :

- d'une partie Nord en pente de 5 à 10 % vers l'Est et accessible depuis le chemin rural de la Bruyère au Nord
- d'une partie Sud en pente de 5 à 10 % vers le Sud et accessible depuis la voie d'accès au lotissement le Coteau de Forenne et de la voie à l'Est qui dessert le hameau de Mussey

Le secteur d'une superficie aux alentours de 15 500 m² (parcelles AC n°36, 524, 851 ; 4 350 m² pour la partie Nord et 11 150 m² pour la partie Sud) bénéficie de belles vues sur la campagne pour la partie Nord en particulier et est très visible depuis le carrefour d'accès au lotissement le Coteau de Forenne pour la partie Sud en particulier.

Les enjeux et les objectifs

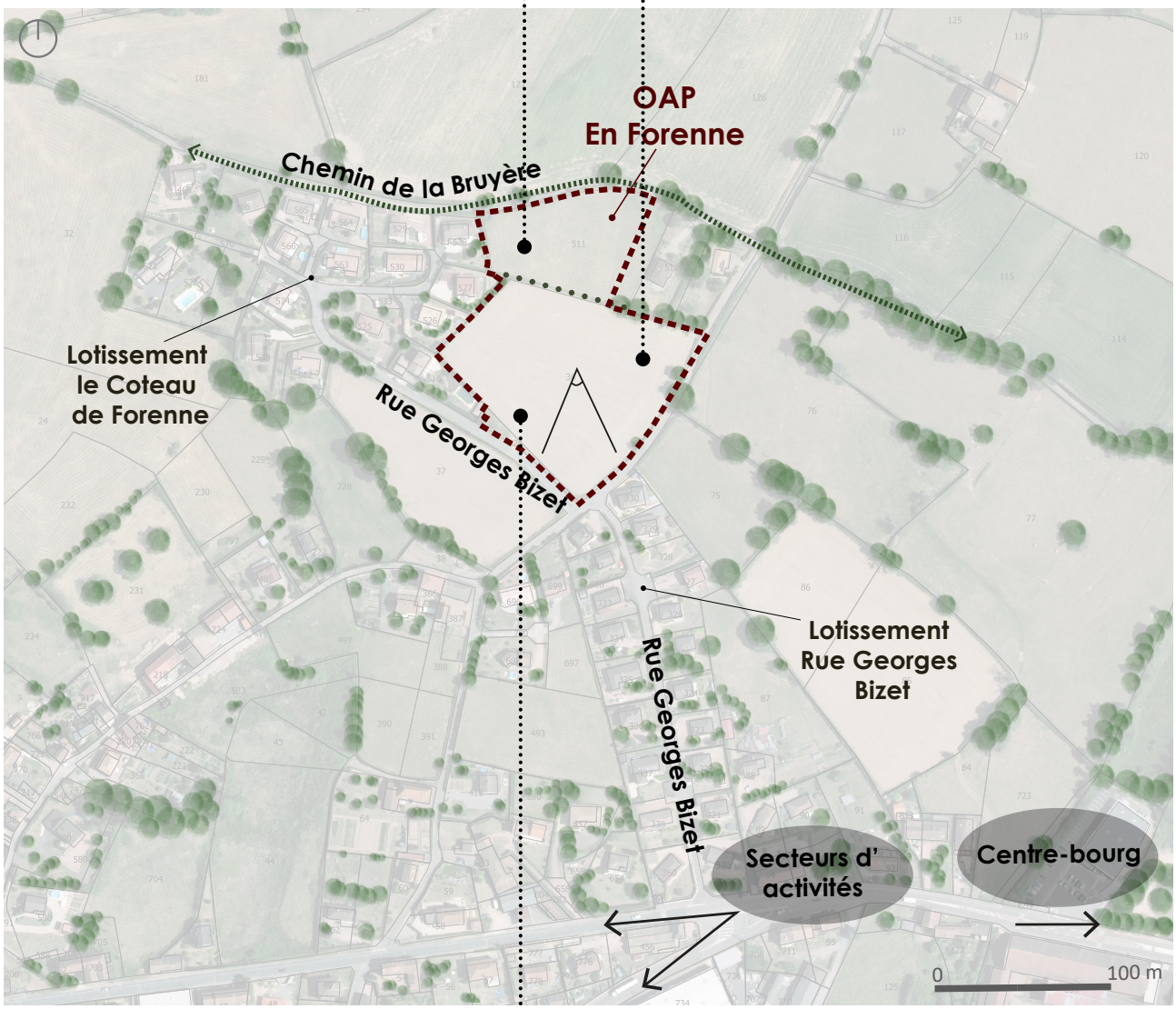
- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche des lieux d'activités
- Adapter les formes urbaines pour créer un cœur de hameau plus dense
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Optimiser les accès aux parties Nord et Sud
- Phaser dans le temps deux opérations (parties Nord et Sud)
- Préserver la haie bocagère située entre les deux parties Nord et Sud



Vue sur les maisons situées au Nord-Ouest depuis le chemin de la Bruyère



Vue depuis le Sud sur les deux maisons situées au Nord-Est



Etat des lieux

Vue depuis le Sud vers le lotissement situé à l'Ouest



- Périmètre de l'OAP
- Cheminement piéton public
- Vues sur le grand paysage
- Végétation

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'accès automobile se fera depuis le chemin de Mussey et via une voie partagée et apaisée interne à l'opération. Cette voie partagée se connectera au chemin de Mussey au Nord de façon traditionnelle et au Sud via une placette qui permettra une gestion améliorée des différents carrefours et la création d'un espace public central aux différents lotissements.
Une majorité de bâtiments devra s'implanter en front de la voie apaisée pour les structurer sous forme de rues et dégager des espaces verts sur les arrières.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La création d'un espace public au Sud devra être apprécié autant comme un espace central de partage pour les différents lotissements que comme un espace d'entrée qualitatif à l'opération.
Le découpage en lanière du parcellaire à partir de la voie partagée ou du chemin des Bruyères conjugué à une implantation en ordre discontinu permettra de dégager des percées visuelles en direction des jardins privatifs.
La limite entre les parties Nord et Sud constituée d'une haie bocagère accompagnée d'arbres de haute tige sera préservée. Les clôtures devront être traitées qualitativement.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte tenu des nombreux équipements publics, commerces, services et lieux d'activités de la commune de Chauffailles situés à proximité de ce secteur, le site devra accueillir environ 20 à 25 logements (13 à 16 logements par hectare) en format majoritairement groupé. Un mixte avec des logements individuels et/ou intermédiaires est possible dans le respect de la densité minimale demandée.

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

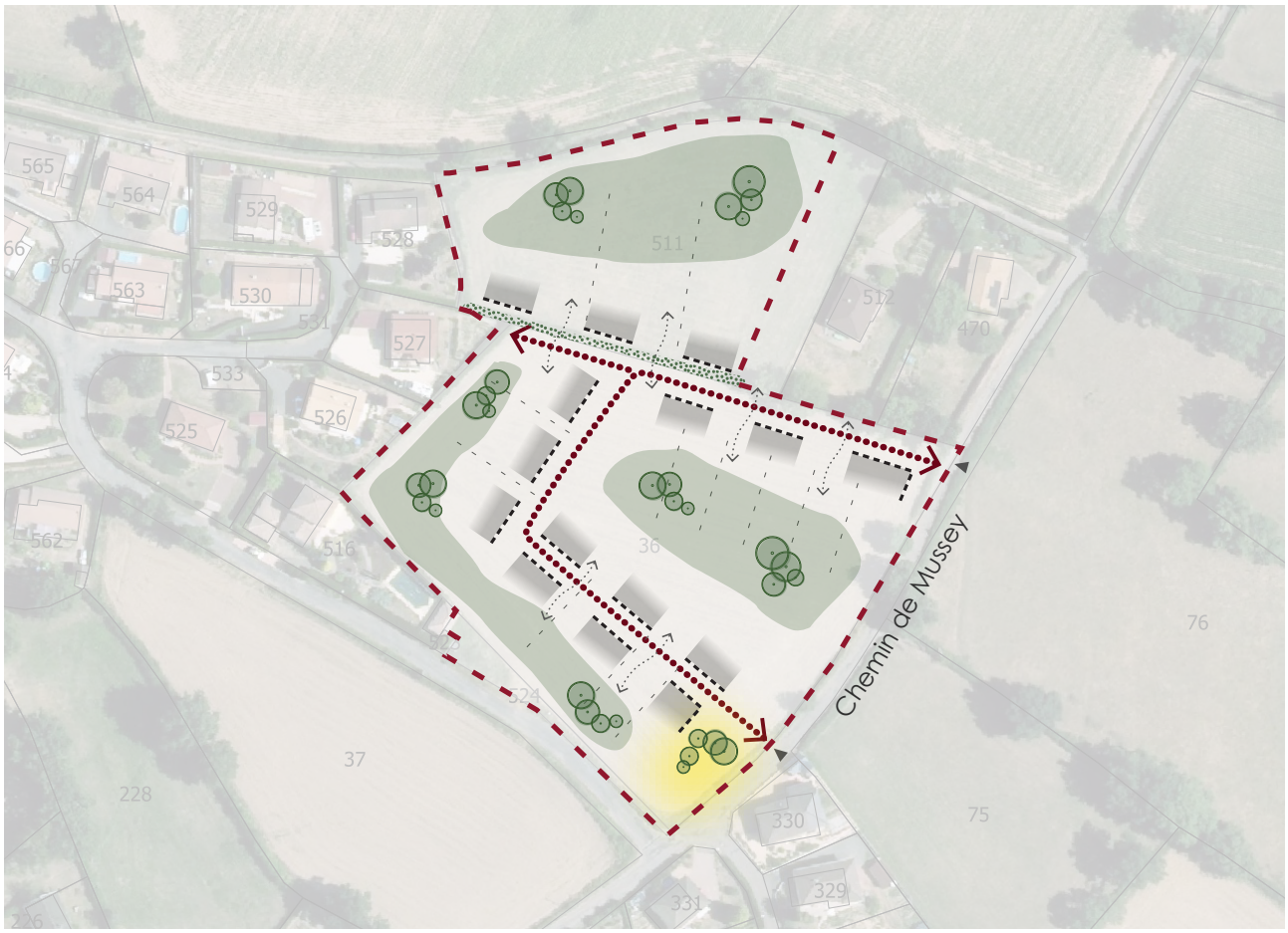


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

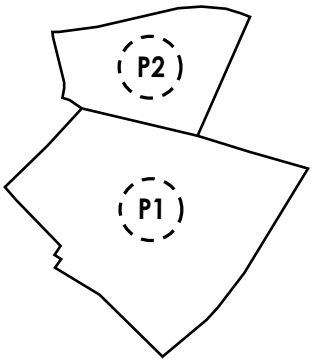
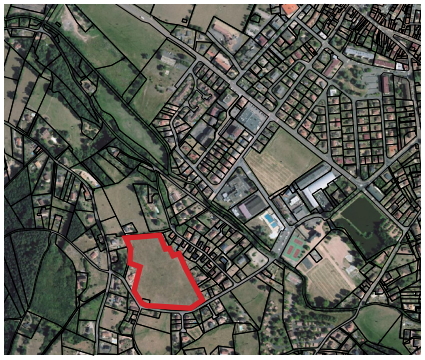


Schéma du phasage de l'opération à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Percées visuelles à préserver
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)
- P4 Phasage d'ouverture des secteurs d'OAP



. COMMUNE DE CHAUFFAILLES .

«LAVAL»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site de projet se situe le long de la Route de Laval, au Sud du bourg ancien, de l'autre côté du vallon du Botoret (affluent du Sornin). Le site en pente vers l'Est et le Nord-Est fait face au bourg ancien avec une vue sur le château de Chauffailles en contrebas. Le site s'inscrit entre des lotissements, des maisons individuelles dans le diffus et des zones agricoles. Le site est aussi à proximité de commerces et de nombreux équipements publics : le collège Jean Mermoz, la piscine publique, le camping municipal. Ce secteur se situe donc dans un secteur particulièrement attractif et dynamique, tout en étant accompagné de points de vue d'exception sur les zones naturelles, agricoles, forestières et sur le centre-ville de par son relief.

Le tènement, occupé par une prairie et entouré par des haies diverses, présente une pente supérieure à 10 %. Grâce à cette situation, le site propose des vues sur la vallée du Botoret et le bourg ancien. Cependant, cette configuration rend également la future opération particulièrement visible depuis les versants qui lui font face et le centre ancien. L'intégration des constructions constitue ainsi un point de vigilance.

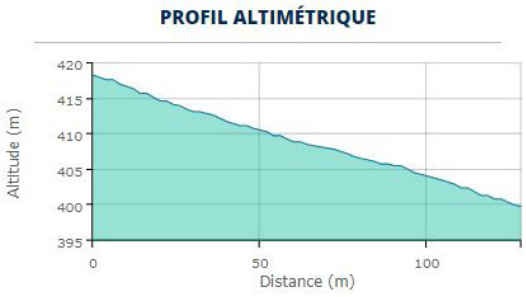
En partie Est et en bas de pente, en limite avec les maisons individuelles de la rue Joseph Bouchet se trouve une canalisation de gaz qui rend inconstructible la limite entre ces maisons et la future opération.

L'accès peut se faire par la Route de Laval en forte pente, en bas et/ou en haut du tènement.

C'est dans cet espace que s'inscrit le secteur d'OAP de Laval qui représente un secteur d'une superficie aux alentours de 24 200 m² (parcelles AI n°18 et 244). Ce tènement représente un espace potentiel de développement intéressant compte-tenu de sa localisation privilégiée à proximité du bourg, de ses équipements et de ses commerces.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat par des formes urbaines adaptées
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Prendre en compte la pente et la co-visibilité avec le bourg ancien
- S'intégrer au tissu urbain environnant
- Gérer les accès sur la Route de Laval en forte pente
- Préserver les éléments de paysage existants



Distance totale : 128 m Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -18,54 m

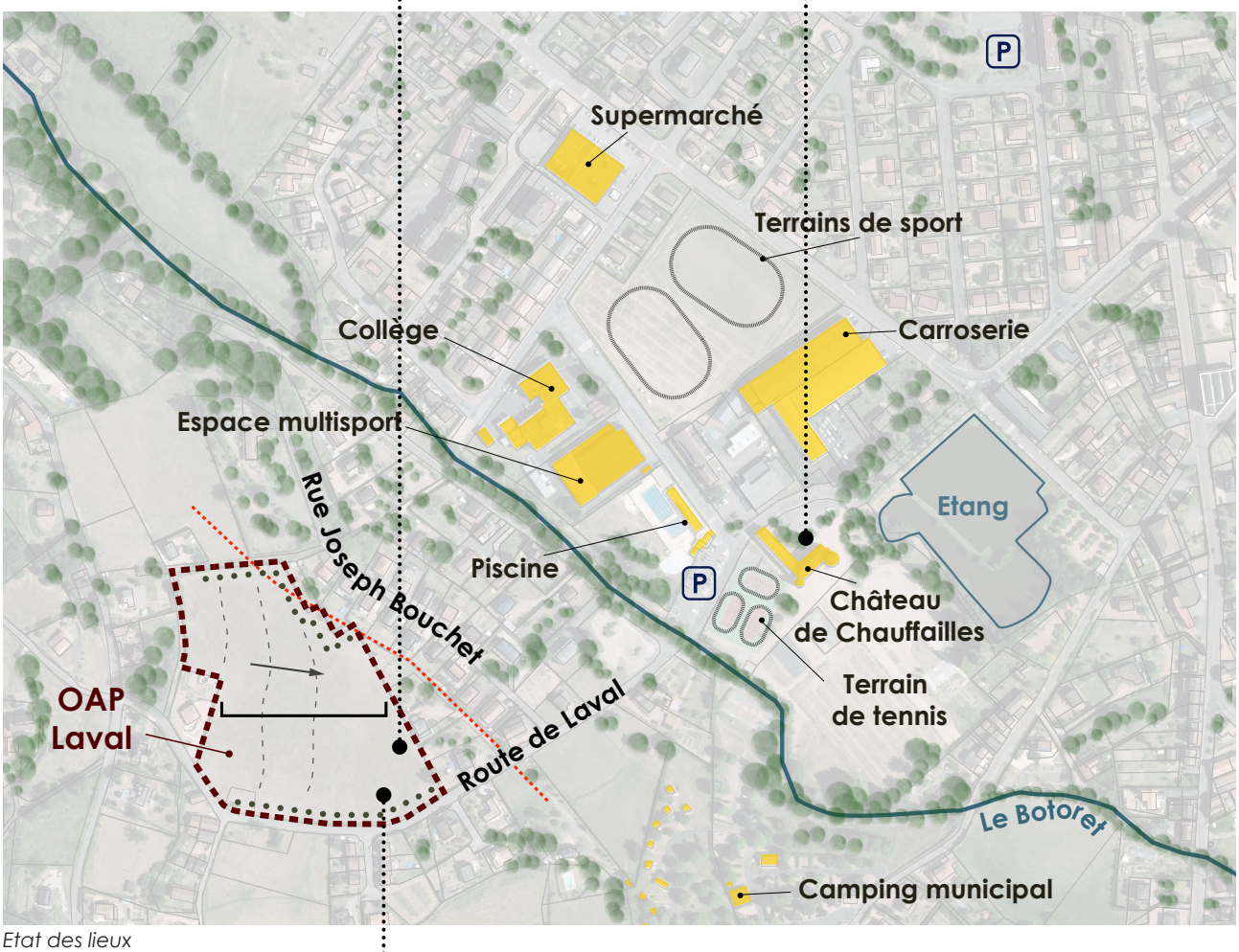
Source : Géoportail



Vue vers les maisons en bas de pente



Vue vers le château



Etat des lieux

Vue depuis le Sud-Est



Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Canalisation de gaz
(donnée à titre indicatif)

Stationnement

Végétation

Haies bocagères

Rivières

Lacs, étangs...

Trait de coupe

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

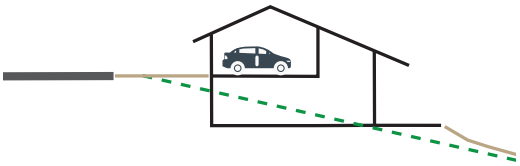
Les accès automobile se feront en amont et en aval de la route de Laval et desserviront une voie partagée interne en lien avec une placette qui permettra d'absorber le dénivelé et de se connecter à la trame verte.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle (voir coupe de principe).
Les futures constructions seront implantées dans la bande des 20 m située au plus près de la voie partagée et une majorité de bâtiments (principaux et/ou annexes) devra s'implanter en limite de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue ou de placette et dégager des espaces verts sur les arrières.
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la voie partagée.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

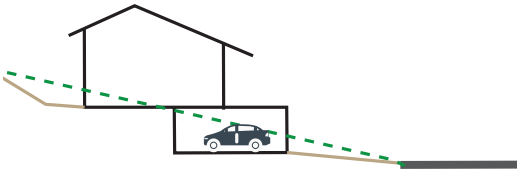
L'implantation du bâti de manière semi-continue conjuguée à un découpage parcellaire en lanières permettra de préserver des vues sur les jardins situés en amont et sur le grand paysage du centre-ville de Chauffailles en aval.
La création d'une placette permettra de relier les espaces bâtis (mis en alignement sur la placette) avec la voie apaisée et l'espace vert de frange situé en aval qui accompagnera l'inconstructibilité dans le périmètre de la canalisation de gaz.
L'espace en pied de pente sera un poumon vert entre ce secteur et les maisons individuelles de la rue Joseph Bouchet.
La limite Sud avec la route de Laval sera constituée d'une haie bocagère à préserver ou à créer. Les clôtures internes à l'opération devront être traitées qualitativement.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte tenu des nombreux équipements publics, commerces et services de la commune de Chauffailles situés à proximité de ce secteur, le site devra accueillir environ 45 à 55 logements (20 à 25 logements par hectare) dans une typologie mixte entre individuel groupé, intermédiaires et petits collectifs.









Schémas de principes et illustrations , sources : AUA, CAUE 73 et UDAP Ardèche

FICHE 2 : Les clôtures

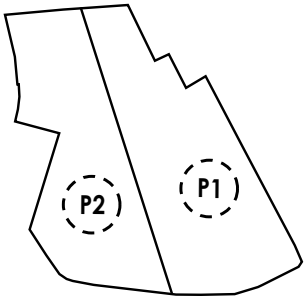
FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente

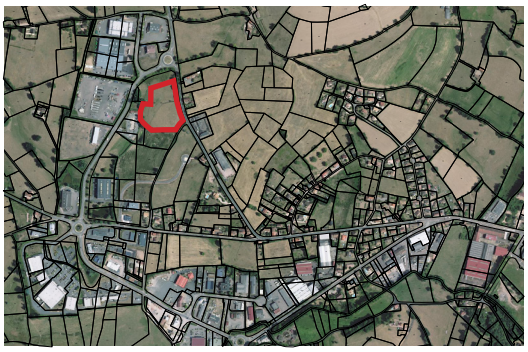


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

Schéma du phasage de l'opération à respecter



- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Percées visuelles à préserver
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)
- Canalisation de gaz
  (donnée à titre indicatif)
- P4 Phasage d'ouverture des secteurs d'OAP



. Commune de Chauffailles .

«ZAE Les Bruyères»

Le site et son contexte

La zone d'activités économiques des Bruyères est en partie déjà aménagée (secteur Sud-Ouest et installation de la déchetterie intercommunale à l'Ouest) et en cours d'installation de différentes entreprises sur la partie centrale qui a fait l'objet de l'aménagement d'une voirie se terminant par un rond-point côté Est. Cette OAP s'intéresse à la partie Nord qui fera l'objet d'un aménagement ultérieur.

Le secteur d'une superficie aux alentours de 15 200 m² (parcelle A n°629) est bordé à l'Est par la RD 985 et au Nord et à l'Ouest par une zone humide qui la sépare de la route des Étangs (qui dessert aussi des activités implantées au Nord-Ouest du tènement). Il est aussi bordé au Sud-Est par un cheminement piéton qui relie la RD 985 à la route de Châteauneuf en traversant toute la zone d'activités.

Le tènement est en pente de l'Est vers l'Ouest où se situe un fond de vallon humide et en partie boisé. Il est par ailleurs clos de haies bocagères avec quelques arbres de haute tige sur les parties Est et Sud essentiellement.

Les enjeux et les objectifs

- Préserver les éléments paysagers du fond de vallon avec ses boisements et les haies bocagères qui entourent le site
- Tenir compte des pentes dans l'implantation des bâtiments pour éviter les forts talus et murs de soutènement qui seraient très visibles depuis la route des Étangs
- Concevoir un premier plan paysager qui limite l'impact visuel des bâtiments d'activités depuis la RD 985 et la route des Étangs
- Préserver le cheminement piéton au Sud-Est et les haies qui l'accompagnent

Vue depuis le Sud vers les terrains situés à l'Est

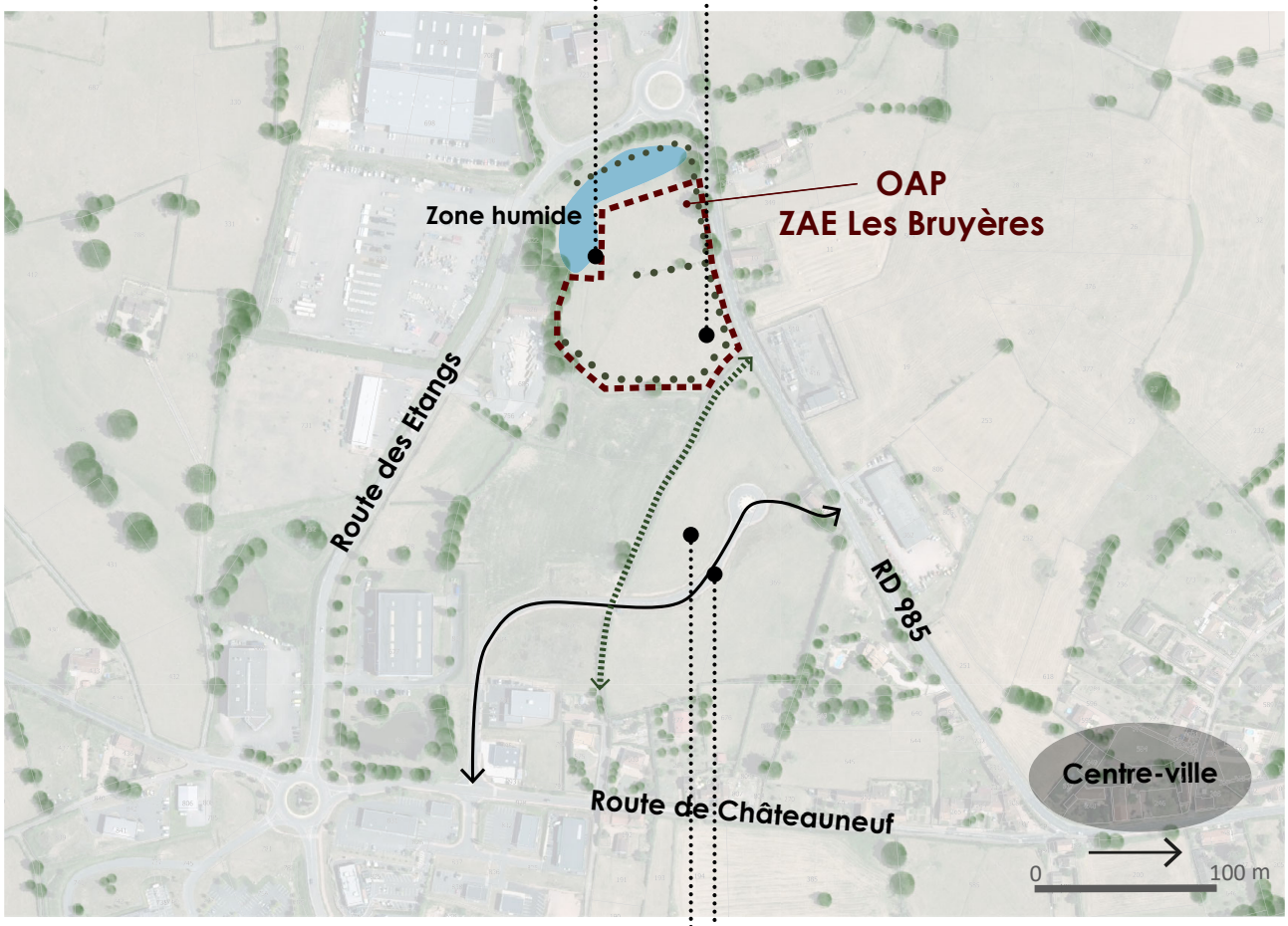




Vue depuis le Nord sur le début du vallon



Vue depuis le Nord sur le coteau Est



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Cheminement piéton public
- Voie existante
- Végétation
- Haies bocagères

Vue depuis le Sud sur le rond point



LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'accès automobile se fera depuis le rond-point existant au Sud-Est par franchissement du chemin piéton.
Les bâtiments seront implantés sur la partie Est du tènement de façon à préserver le fond de vallon à l'Ouest.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'implantation des bâtiments se fera en alignant leur plus grande longueur aux courbes de niveaux de façon à éviter les trop forts talus ou murs de soutènement.
La partie Ouest du tènement correspondant à des boisements sera préservée selon les structures naturelles existantes.
Le cheminement piéton sera conservé avec ses haies bocagères en bordures.
Les limites seront traitées par des haies bocagères soit par renforcement des existantes, soit par création, permettant ainsi de limiter l'impact visuel des bâtiments depuis la RD 985 et la route des Étangs.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le secteur pourra accueillir plusieurs locaux d'activités.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 6 : Les parcs d'activités

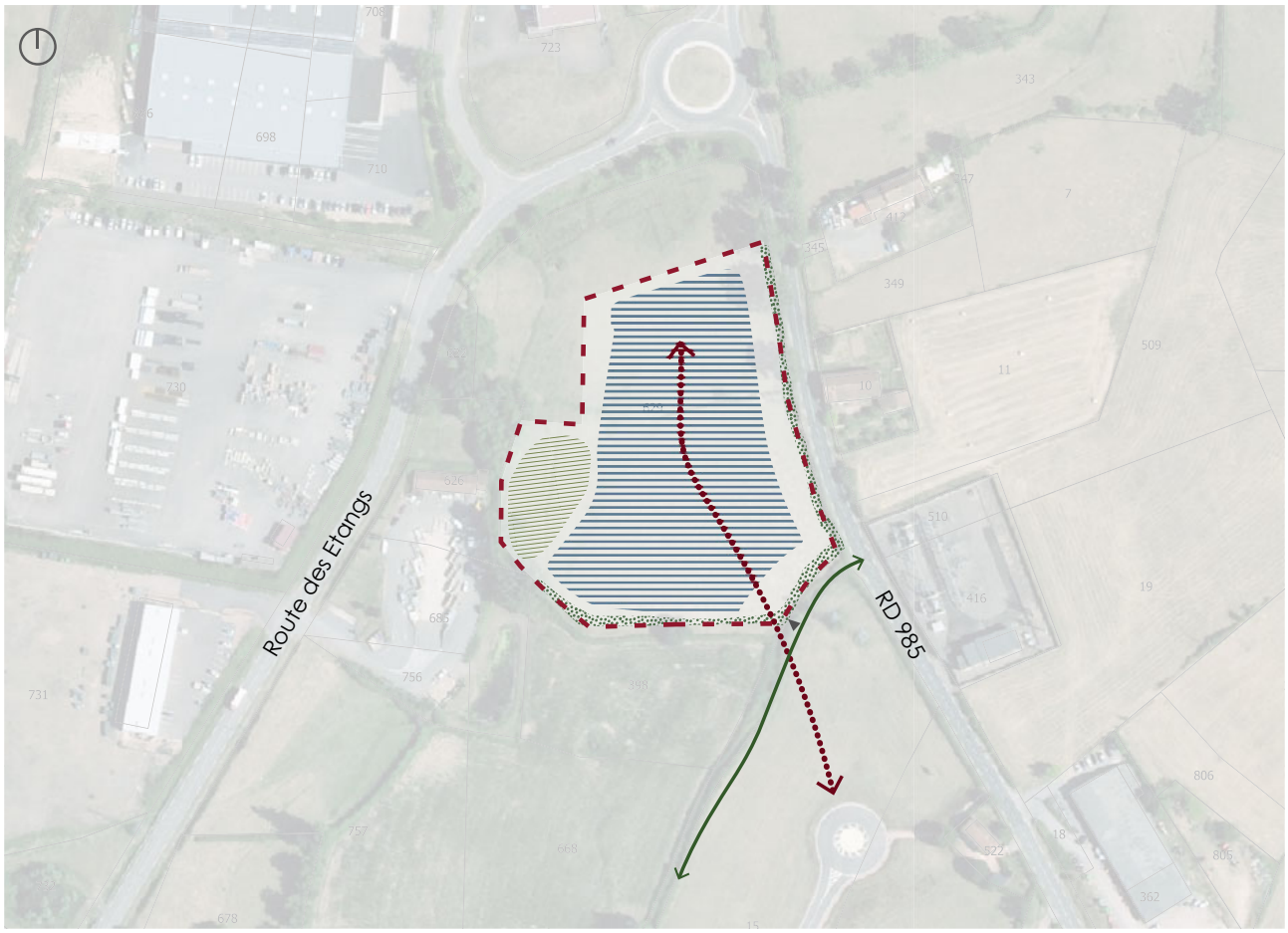
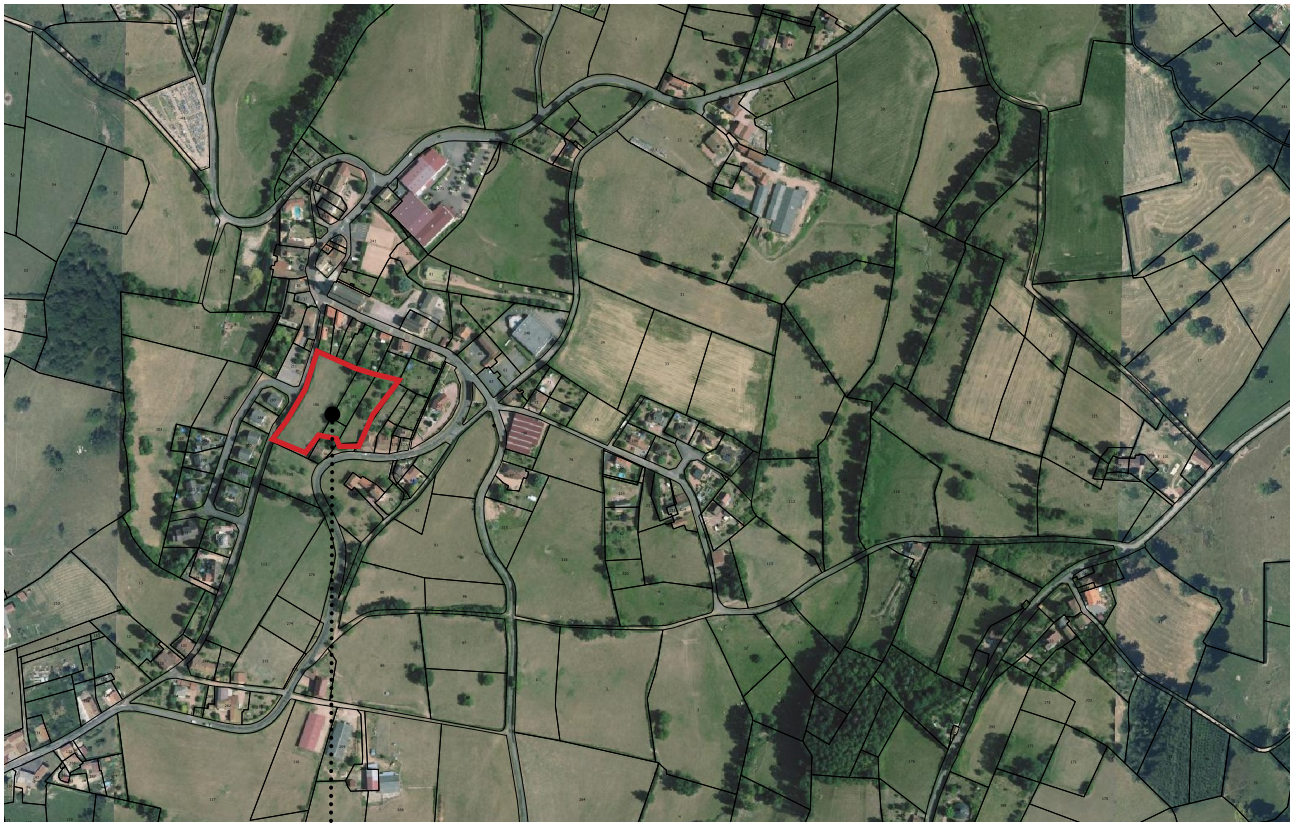


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à préserver
- Secteur pour l'implantation d'activités
- Espaces verts à préserver
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)



LOCALISATION

LES GENILLONS



Vue depuis l'accès Sud-Est en direction du lotissement des Bruyères à l'Ouest et de l'église au Nord



. COMMUNE DE COUBLANC .

«LES GENILLONS»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé au sein même du centre-bourg de la commune. Il est au plus proche des équipements publics, commerces, services et activités.

Toutefois, le secteur est en interface entre un tissu urbain ancien de centre-bourg (au Nord) et un tissu pavillonnaire au Sud, plus ou moins organisé.

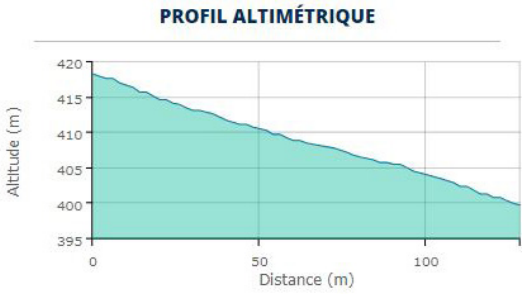
De nombreuses haies bocagères, parfois complétées d'arbres de haute tige, entourent et découpent en parcelles le tènement.

Le tènement, en pente moyenne entre 10 et 15 % vers le Nord-Est, est d'une superficie aux alentours de 7 220 m² (parcelles AI n°104, 105, 106, 160 et en partie 107).

Les accès peuvent se faire depuis la route d'Arcinges (RD 259) ou depuis le chemin des Remparts.

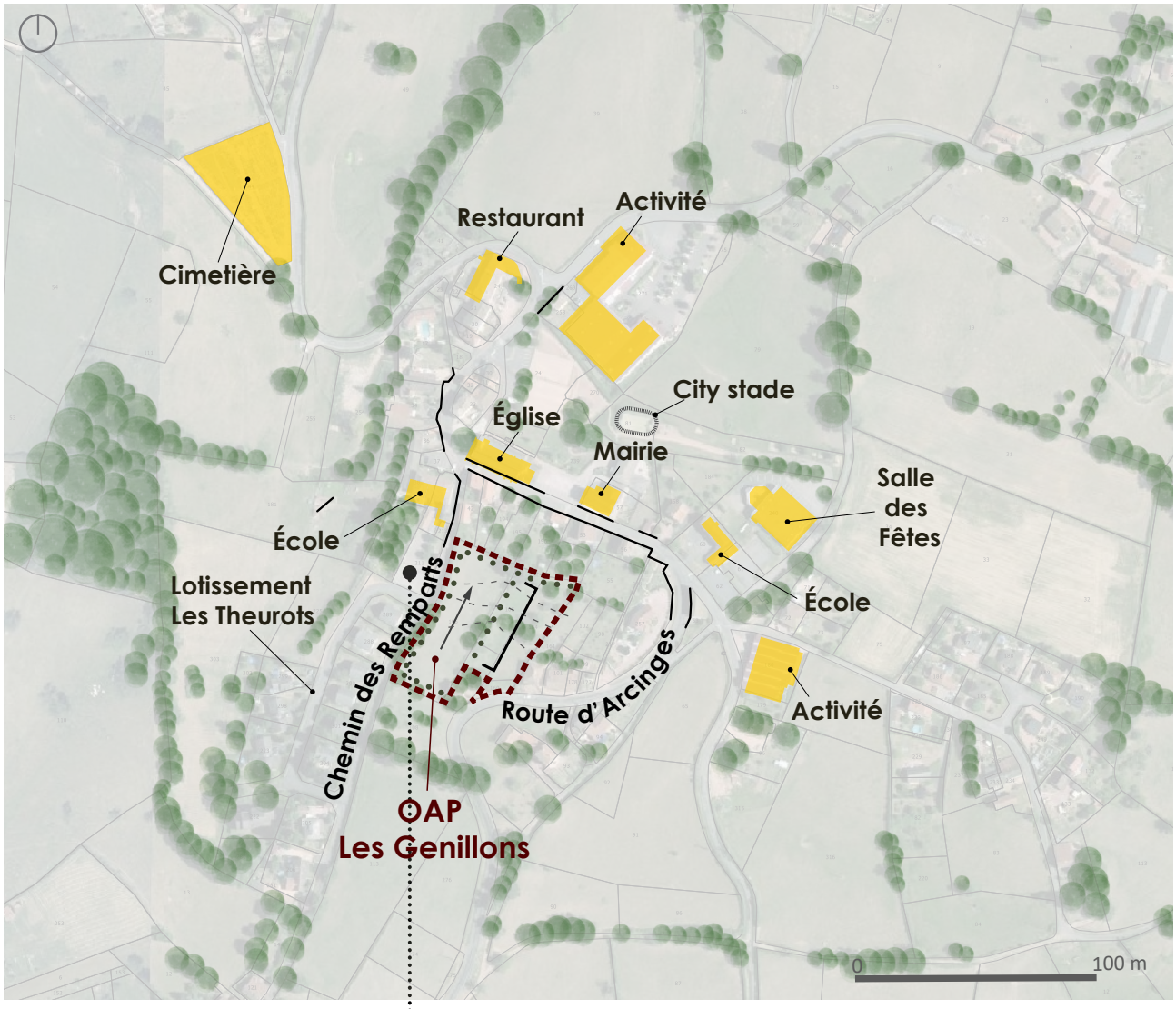
LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en continuité immédiate du centre-bourg, des commerces et services
- Adapter les formes urbaines pour prolonger les effets de rues qui caractérisent le centre-bourg
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population en mixant les différentes typologies (collectif, intermédiaire, groupé) et dimensions (petits et grands logements) d'habitat
- Préserver les éléments (haies bocagères, arbres de haute tige ...) qui font le caractère paysager du site



Distance totale : 128 m Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -18,54 m

Source : Géoportail



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Front bâti
- Végétation
- Haies bocagères
- Trait de coupe



Vue depuis le chemin des Remparts en direction de l'église avec l'accès bas au tènement sur la droite

Les principes en matière de fonctionnement urbain

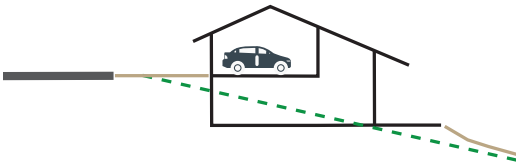
L'accès automobile au tènement se fera depuis la route d'Arcinges. La desserte interne sera de type voie partagée. Des espaces de placette viendront créer des espaces d'accueil et de respiration. L'espace en point bas pourra aussi accueillir la gestion des eaux pluviales de la voie partagée si nécessaire.
L'implantation du bâti viendra créer en creux cet espace partagé. Une majorité de bâtiments devra s'implanter en limite de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue et dégager des espaces verts sur les arrières.
De façon à prolonger la structure urbaine du bourg (implantation en limites et volumétries conséquentes), le secteur Nord-Ouest du tènement sera dédié aux logements collectifs et/ou intermédiaires alors que le reste du tènement sera à destination des logements intermédiaires et/ou groupés.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

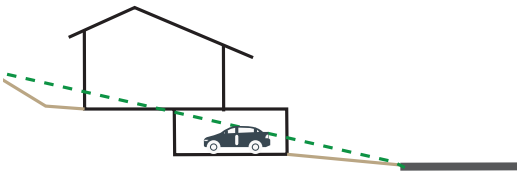
La nécessité d'un linéaire de voie important pour desservir les différents logements doit être compensé par une minimisation des surfaces imperméabilisées pour le stationnement privatif, notamment par l'implantation en limite de voies des garages et places de stationnement.
Les jardins d'agrément et de potagers prendront préférentiellement place à l'Est et à l'Ouest du tènement. En particulier le talus parfois haut entre le tènement et le chemin des Remparts, ainsi que la limite avec l'espace agricole au Sud, devront faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique.
Les autres clôtures pourront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

Les principes en matière de programmation

Compte tenu des équipements publics, commerces, services et lieux d'activités situés à proximité de ce secteur, le site devra accueillir de 8 à 12 logements (11 à 16 logements par hectare) en format collectif, intermédiaire et/ou groupé.









Schémas de principes et illustrations , sources : AUA, CAUE 73 et UDAP Ardèche

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 5 : La végétalisation et l'imperméabilisation

FICHE 8 : L'intégration dans la pente

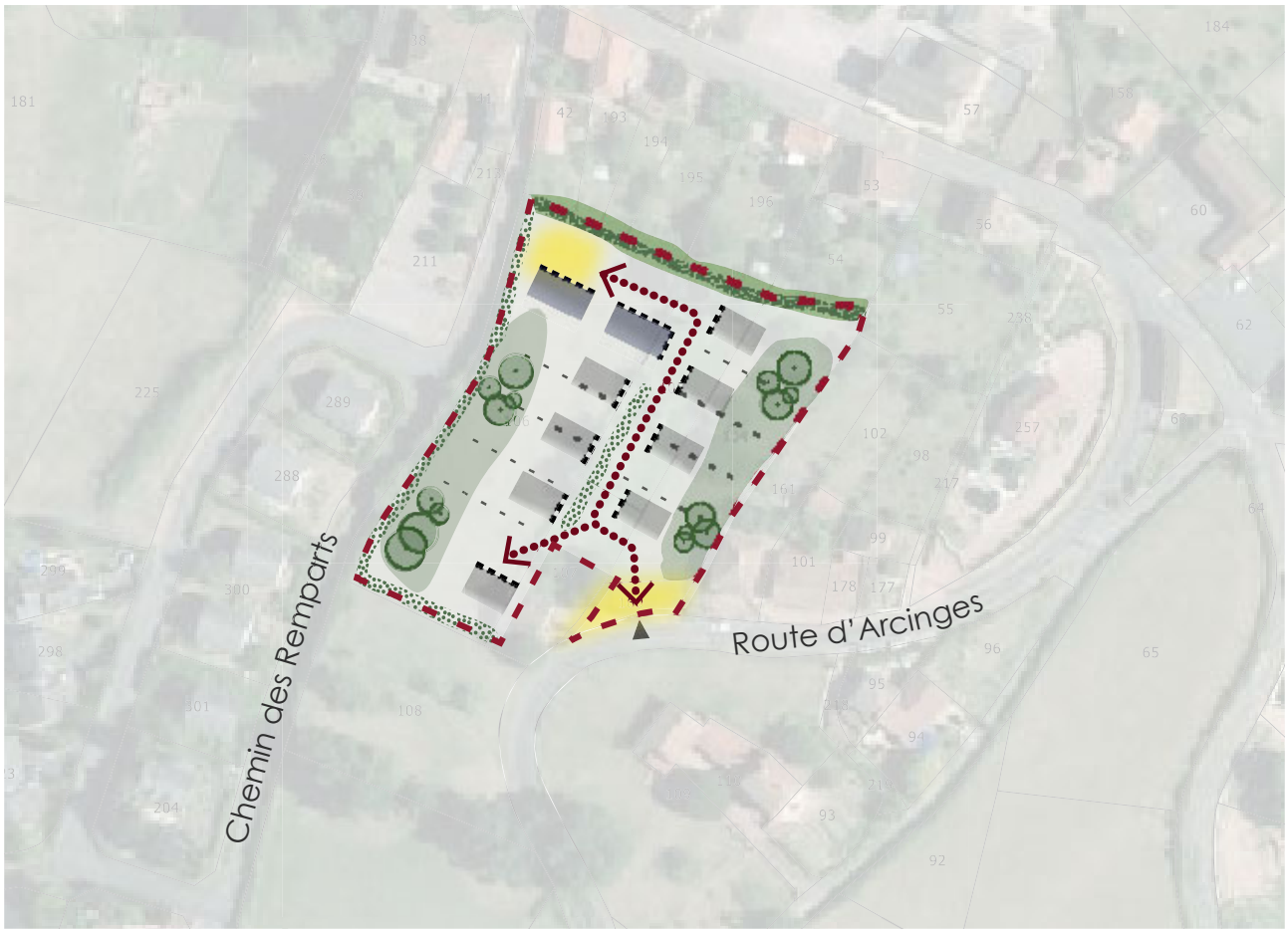


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)



LOCALISATION

TERRE DE VAUSELLES



Vue depuis l'accès Sud du château de Drée



Vue du tènement depuis le Sud avec en fond (sur la gauche) le château de Drée



. COMMUNE DE CURBIGNY .

«TERRE DE VAUSELLES»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé à environ 400 mètres au Nord du centre-bourg dont il est séparé par la voie ferrée. Il est aussi au Sud du domaine du château de Drée (visible depuis le tènement) dont il est éloigné d'environ 800 mètres et séparé par des terres agricoles. A noter qu'à mi-chemin entre le château de Drée et le tènement, se situe, au milieu des terres agricoles, une activité industrielle. Quelques maisons individuelles se situent au Sud du secteur formant un hameau particulièrement diffus.

Le tènement en pente vers l'Ouest d'environ 5 %, d'une superficie aux alentours de 15 770 m² (parcelle A n°70), est entouré de haies bocagères sur 3 côtés et de quelques arbres de haute tige. Son accès se fait uniquement depuis la route de Drée qui mène au château de Drée et rejoint la commune de Saint-Symphorien-des-Bois.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

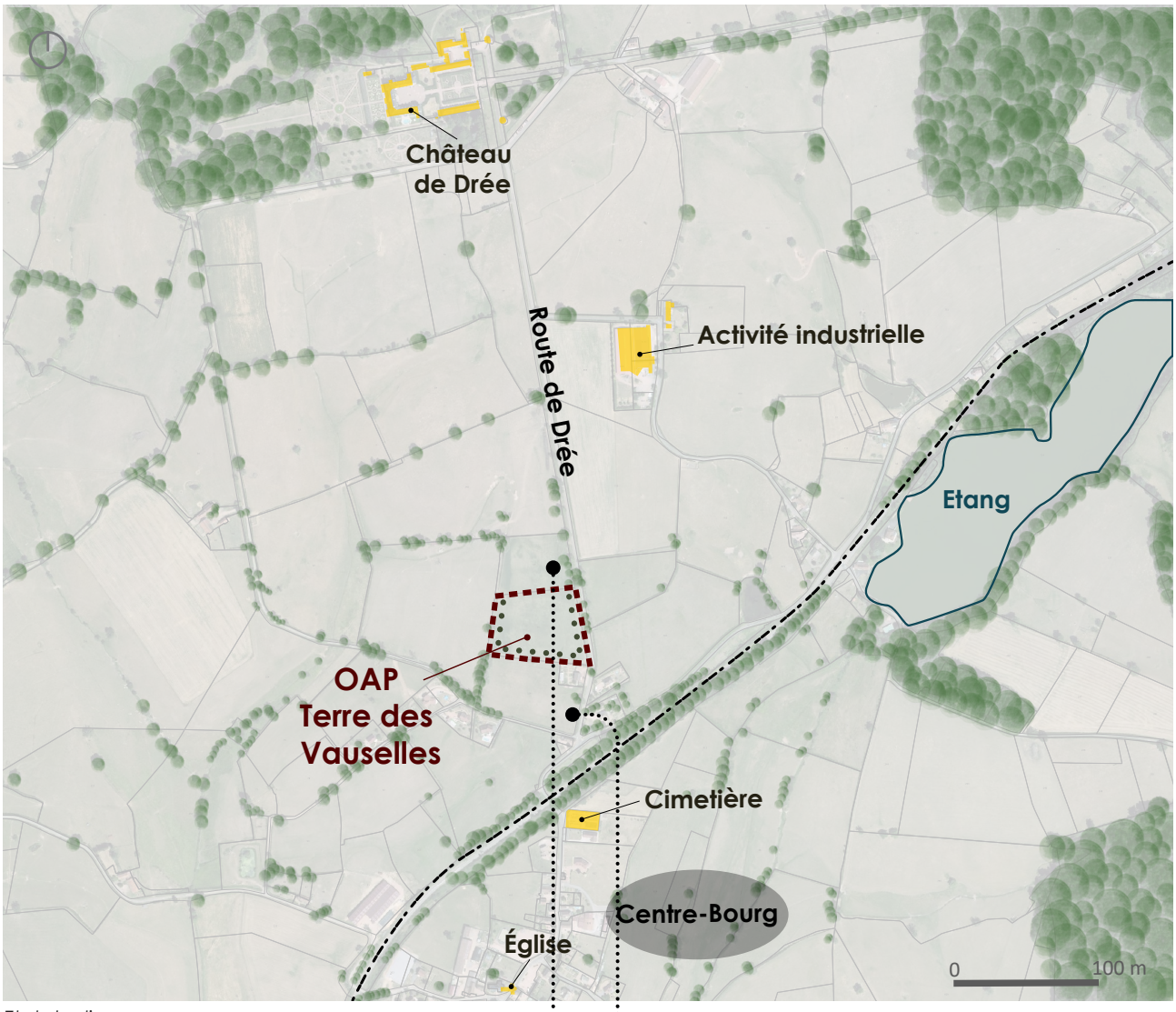
- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Prolonger l'aspect paysager du secteur (haies bocagères, arbres de haute tige ...) en particulier en vis-à-vis du château de Drée



Le château de Drée

Vue de la partie Nord du tènement depuis la voie d'accès au château





Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Voie ferrée

Végétation

Haies bocagères

Lacs, étangs...

Vue de la partie Sud du tènement depuis la route d'accès située au Sud



Les principes en matière de fonctionnement urbain

Les accès automobile se feront depuis la route de Drée et desserviront une voie partagée interne en lien avec une placette centrale végétalisée.
Les futures constructions seront implantées dans la bande des 15 m située au plus près de la voie partagée et une majorité de bâtiments (principaux et/ou annexes) devra s'implanter en front de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue ou de placette et dégager des espaces verts sur les arrières.
Les bâtiments devront être de volumétrie simple et sobre avec des toitures à deux pans.
Le stationnement automobile se fera aussi au plus près des voies pour limiter l'imperméabilisation.
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la voie partagée.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

L'implantation du bâti en grande partie en front de voie permettra de générer sur les arrières des espaces de jardins d'agrément ou potagers. Ces espaces créeront une transition avec les terres agricoles qui sera complétée par la préservation des haies bocagères existantes. Une frange verte sera créée au Nord en vis-à-vis du château de Drée. Cette frange verte sera mise en œuvre selon l'OAP thématique «Franges urbaines» en prenant en compte la nécessité d'une épaisseur non bâtie au moins égale à 10 m qui accueillera une végétation dense et significative constituée des 3 strates (arbres / arbustes / herbacées) aux essences diversifiées et variées, dans un souci de co-visibilité depuis le château de Drée.
La placette devra constituer un espace de respiration vert au centre de l'opération.
Les clôtures internes à l'opération devront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la situation du tènement, il sera recherché la mise en œuvre d'environ 16 à 18 logements (10 à 11 logements par hectare) de type groupé et/ou individuel.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

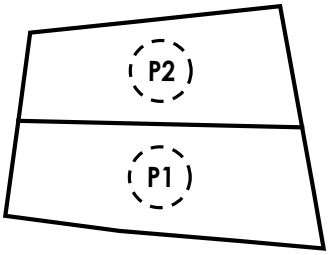
FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Percées visuelles à préserver
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

Schéma du phasage de l'opération à respecter



. Commune de Dyo .



Localisation



Vue depuis le Sud en direction du Nord

LE BOURG



Vue depuis la RD985B en direction du Nord-Ouest sur la voie d'accès à deux maisons

LES CHAMPS BARLETS

. Commune de Dyo .

«Le Bourg»



Le site et son contexte

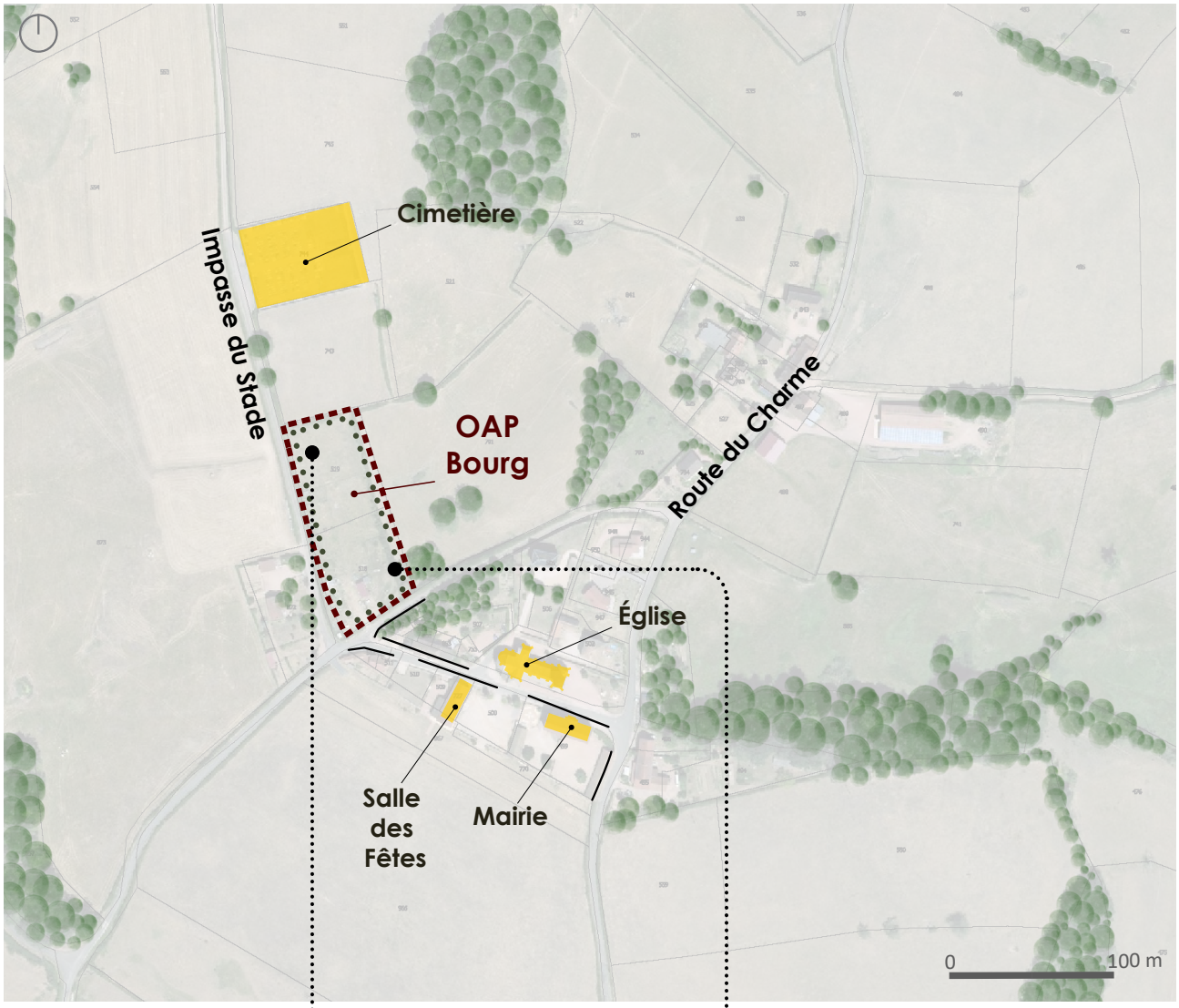
Le tènement est situé à proximité du centre-bourg qui trouve sa structuration dans la rue principale où sont installées la mairie, la salle des fêtes et l'église. Ce tènement est une partie de l'espace agricole qui relie le bourg au cimetière plus au Nord.
Le tènement est constitué de deux parcelles (C n° 518 et 519)d'une superficie aux alentours de 5 880 m², en légère pente vers le Nord. Des haies bocagères bordent l'ensemble du tènement.
L'accès peut se faire depuis les deux voies qui bordent le tènement à l'Ouest et au Sud.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en continuité immédiate du centre-bourg et des équipements publics
- Organiser le cadre bâti de façon à prolonger les formes bâties du centre-bourg (alignement sur l'espace public, prolongement des effets de rues qui caractérisent le centre-bourg)
- Traiter les limites entre l'urbanisation et les terres agricoles en préservant les éléments (haies bocagères) qui font le caractère paysager du site

Vue depuis le Nord en direction du Sud et du centre-bourg





Etat des lieux

Vue depuis le Sud en direction du Nord



- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Front bâti
- Végétation
- Haies bocagères

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les accès automobiles se feront directement depuis les deux voies Ouest et Sud.
Les implantations bâties viendront structurer ces deux voies par des alignements, soit des corps principaux de bâtiment, soit des annexes pour permettre une diversité des formes urbaines.
Les stationnements devront être directement accessibles depuis ces voies.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les implantations bâties au plus près des voies d'accès permettront de dégager des espaces de jardins qui seront en interface entre les espaces bâtis et les terres agricoles.
Un traitement végétal particulier accompagnera les limites entre l'opération et les terres agricoles à l'Est et au Nord.
Les clôtures devront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

De façon à prolonger les formes urbaines du centre-bourg, il sera possible d'implanter de l'habitat individuel et/ou groupé. Il est prévu d'accueillir environ 6 à 7 logements (10 à 12 logements par hectare).

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)



. Commune de Dyo .

«Les Champs Barlets»

Le site et son contexte

Le tènement est situé entre un secteur bâti de maisons individuelles visibles depuis la RD 985 et une forêt pour la partie Nord et la RD 985 B pour la partie Sud (Les deux RD représentent les seuls accès possibles). Ce tènement est une dent creuse sous forme de bande Nord-Sud entre les deux routes départementales.

Très morcelé, il accuse des pentes diverses. La parcelle 848 est en pente forte (aux alentours de 15 %) vers le Sud-Est et la RD 985 B. La parcelle 754 est en pente forte (plus de 15 %) vers l'Est et la RD985B et en grande partie enfrichée.

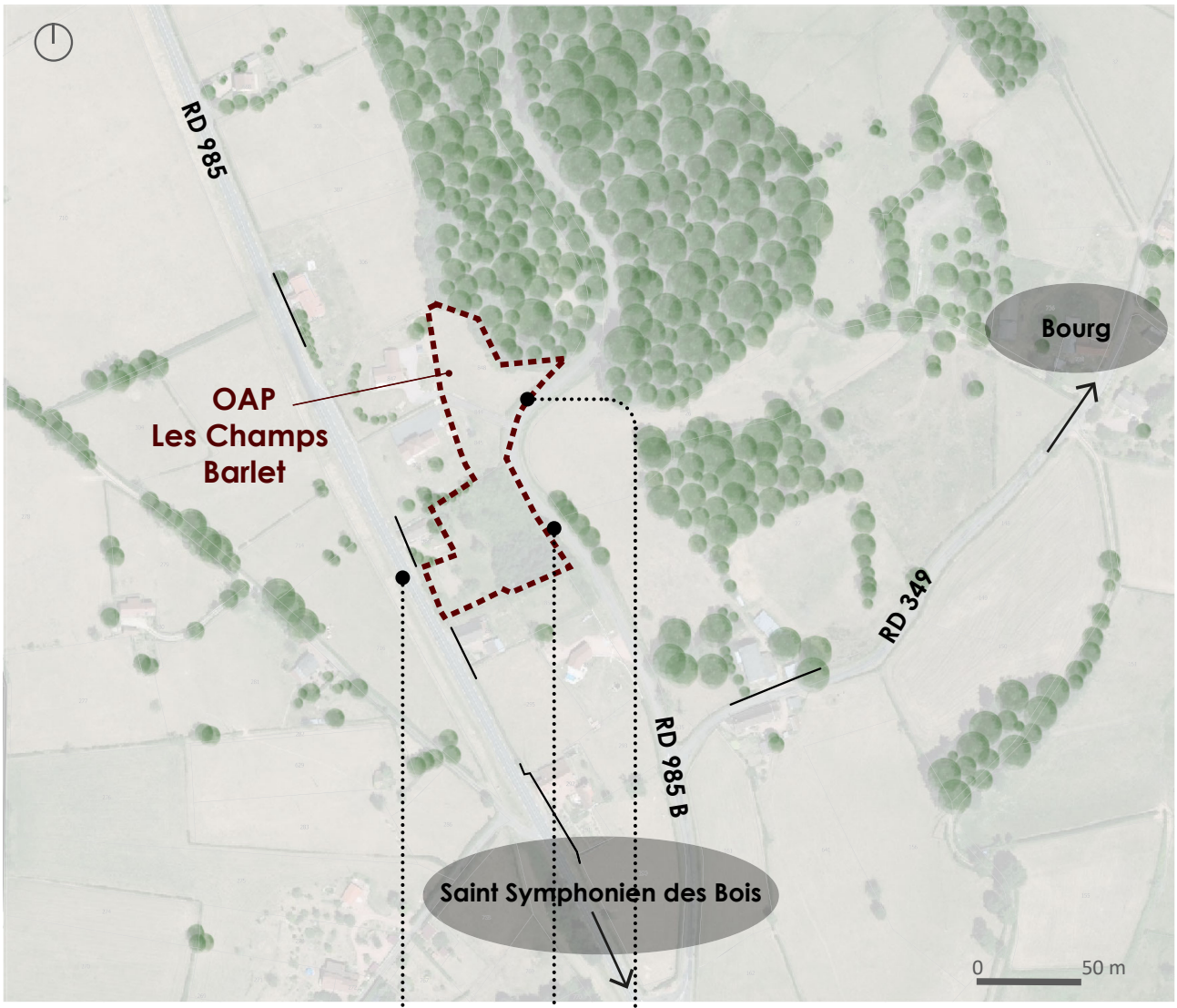
Ce secteur d'une superficie aux alentours de 8 300 m² (parcelles B n°753, 754, 844, 845, 848) est donc morcelé et devra faire l'objet d'un traitement différencié.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur bâti très diffus
- Mutualiser le plus possible les accès
- Organiser le cadre bâti de façon à structurer les espaces collectifs tout autant que les espaces privatifs
- Traiter le paysage des limites

Vue depuis la RD 985 en direction du Sud





Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Front bâti

Végétation

Vue depuis la voie d'accès à une maison en direction du Nord-Est et de la RD985B



Vue depuis la RD 985 B en direction du Nord et de la partie enfrichée du tènement



Les principes en matière de fonctionnement urbain

Les accès automobile se feront depuis la RD 985 B. Le nombre d'accès sera limité à deux. Les dessertes internes seront de type « voie partagée ».
L'implantation du bâti viendra créer en creux ces espaces partagés comprenant des effets de placettes végétalisées et récréatives. Ces lieux pourront aussi accueillir la gestion des eaux pluviales de la voie partagée si nécessaire.
Les implantations bâties viendront structurer les espaces de desserte soit par le corps principal de bâtiment, soit par des annexes. Les stationnements devront être directement accessibles depuis les voies de desserte.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Les implantations bâties au plus près des voies permettront de dégager des espaces de jardins, dont la proximité créera de grandes poches de végétation.
La nécessité d'un linéaire de voie important pour desservir les différents logements doit être compensé par une minimisation des surfaces imperméabilisés pour le stationnement privatif, notamment par l'implantation en limite de voie des garages et places de stationnement.
Les clôtures devront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

Les principes en matière de programmation

De façon à créer un effet de hameau, la diversité des formes urbaines peut être recherchée (habitat individuel et/ou groupé). Il est prévu d'accueillir aux alentours de 3 à 4 logements sur la partie Nord et de 5 à 6 logements sur la partie Sud, soit au total environ 8 à 10 logements (10 à 12 logements par hectare).



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

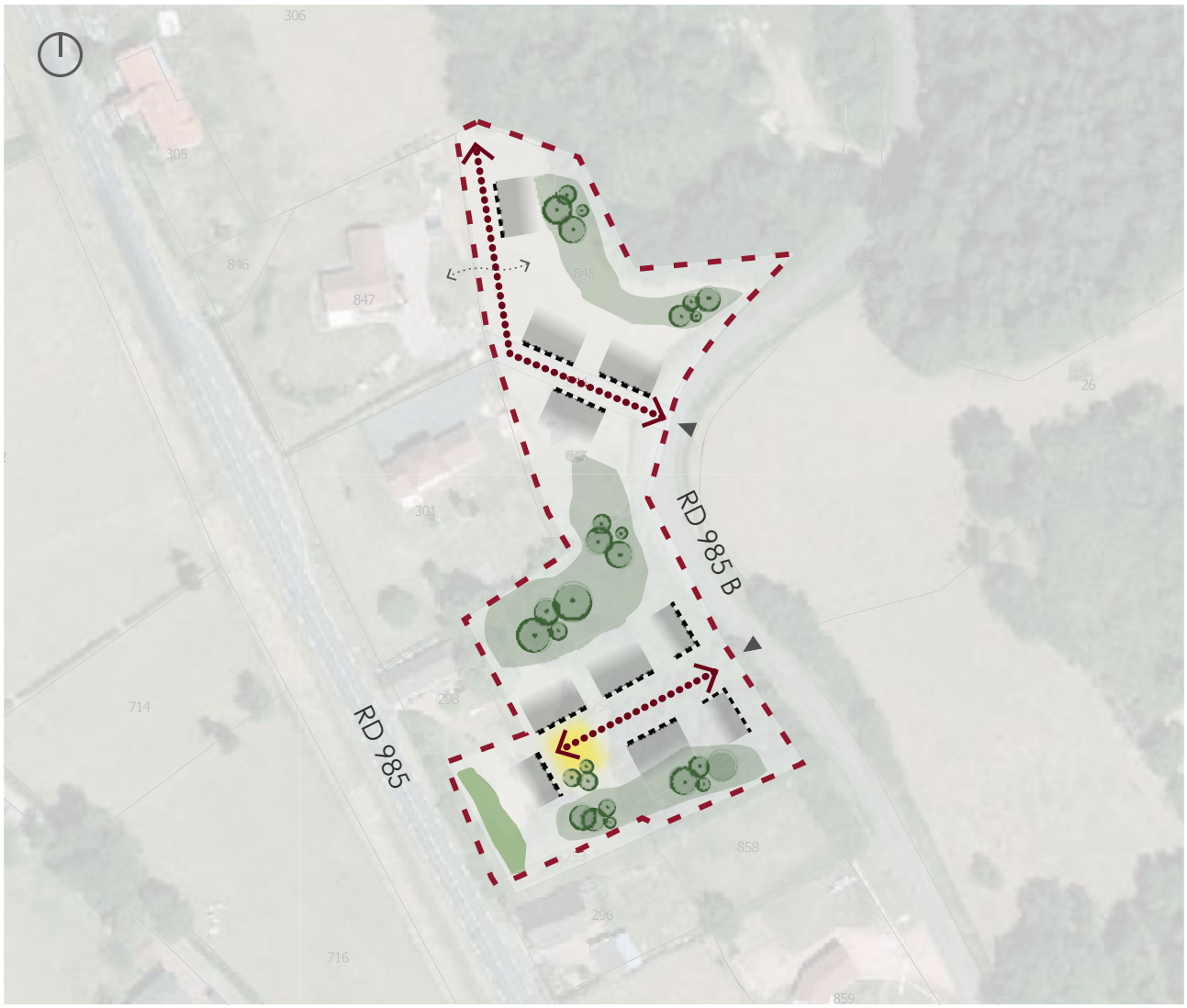
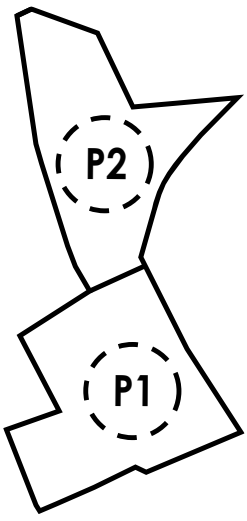
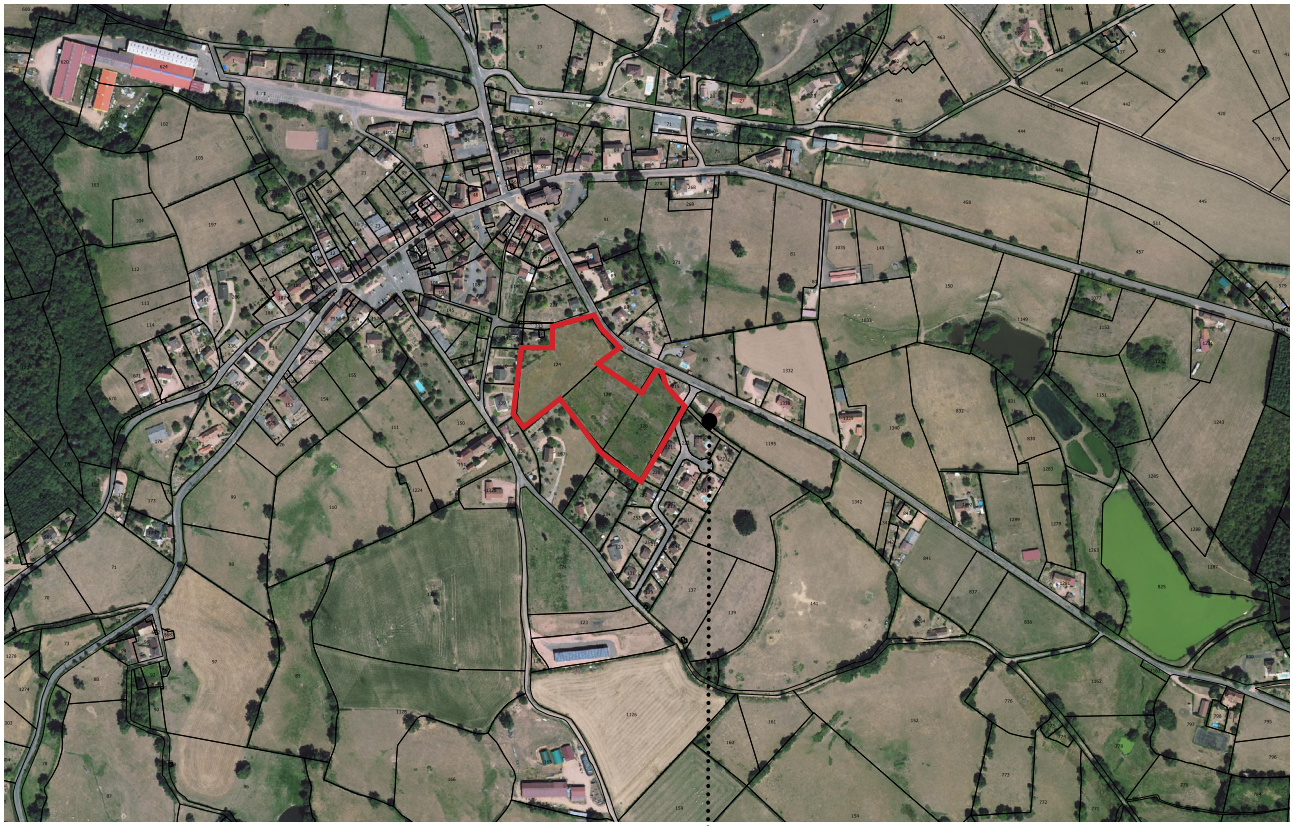


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Percées visuelles à préserver
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer

Schéma du phasage de l'opération à respecter



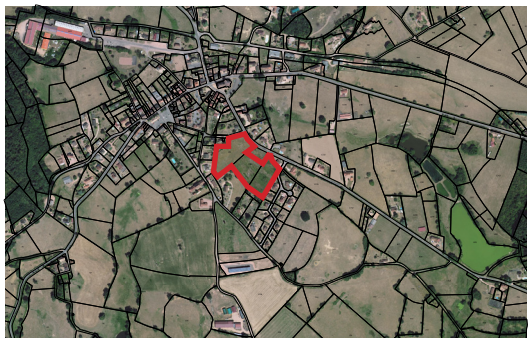


LOCALISATION

LE BOURG



Vue depuis le lotissement Champ de Montillet en direction du Nord et de la construction récente



. Commune de Gibles .

«Le Bourg»

Le site et son contexte

Le tènement s'inscrit en prolongement du bourg et son urbanisation permettra de relier de façon piétonne et qualitative le bourg au lotissement situé au Sud-Est. Il est en effet à proximité des commerces et services et il peut participer à compléter le maillage des petites ruelles ou sentes piétonnes.

Le secteur d'une superficie de 16 400 m² (parcelles C n°124, 126 et en partie 125) est relativement plat (moins de 5% vers le Nord-Est). Les accès peuvent se faire depuis l'impasse située au Nord et le chemin d'accès au lotissement Champ de Montillet qui sont tous les deux déjà reliés à la RD25.

Le tènement légèrement en contre-haut de la RD25 et de l'impasse (1 mètre) est retenu par un mur de soutènement en pierre de taille (RD25) que l'on préservera.

Au carrefour entre la RD25 et l'impasse une croix implantée à hauteur des voies et positionnée sur un petit espace carré champêtre vient articuler les deux murs de soutènement.

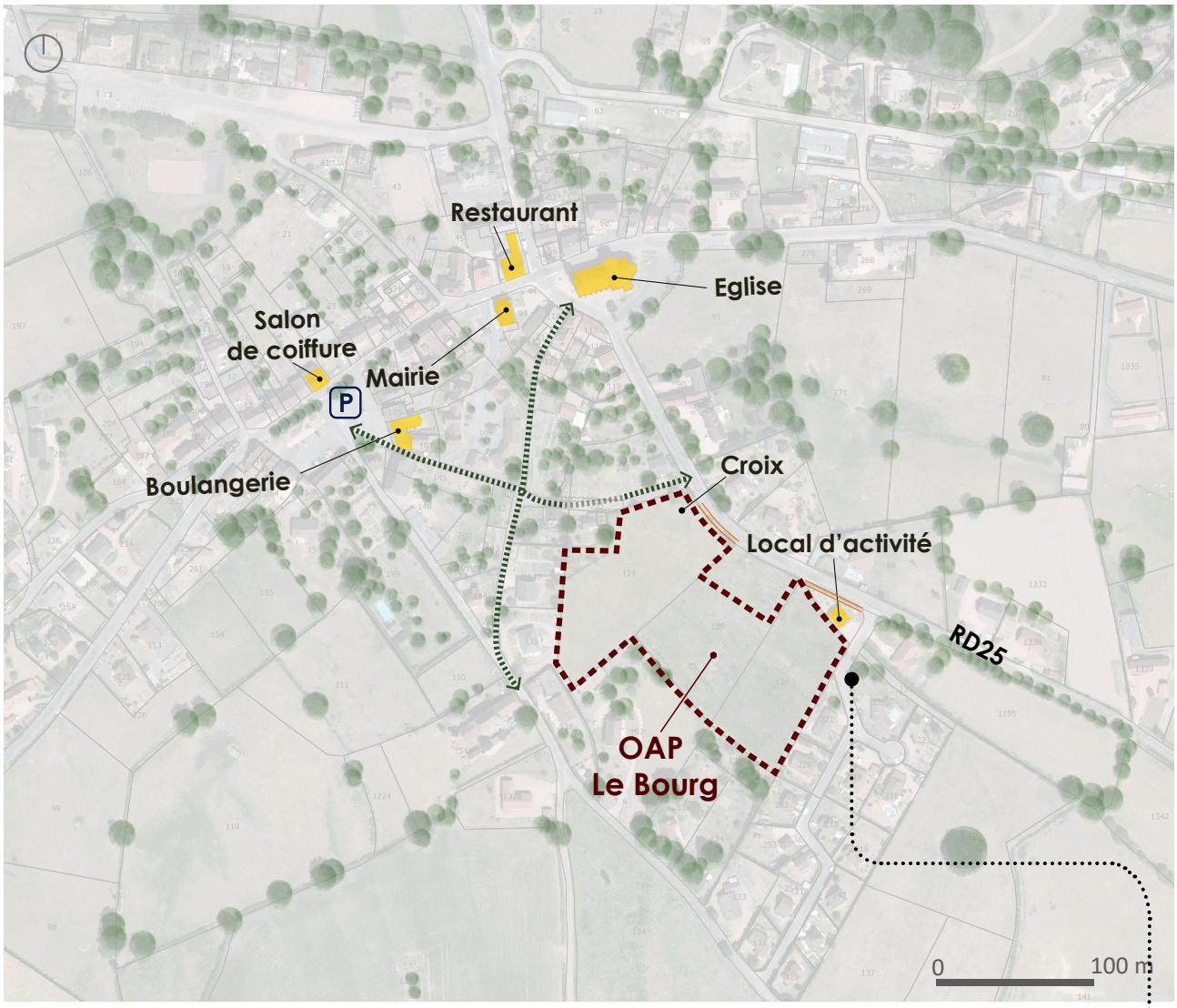
Au carrefour entre la RD25 et le lotissement Champ de Montillet est installé (en dehors du périmètre de l'OAP) un local d'activités dont l'accès se fait depuis le lotissement.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en continuité immédiate du centre-bourg, des commerces et services
- Adapter les formes urbaines pour prolonger les effets de rues qui caractérisent le centre-bourg
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population en mixant les différentes typologies (intermédiaire, groupé, individuel) et dimensions (petits et grands logements) d'habitat
- Relier de façon qualitative (avec les modes doux) le lotissement Champ de Montillet au centre-bourg
- Préserver les éléments (murs de soutènement, croix et son aire d'implantation ...) qui font le caractère paysager du site

Panorama depuis le lotissement du Montillet en direction du Nord-Ouest





Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Murets

P Stationnement

Cheminement piéton public

Cheminement piéton privé

Végétation



Les principes en matière de fonctionnement urbain

Les accès automobile au tènement se feront depuis l'impasse et le lotissement Champ de Montillet. La desserte interne, qui mettra en relation ces deux voies, sera de type «voie partagée» .
L'implantation du bâti viendra créer en creux cet espace partagé comprenant des effets de placettes végétalisées et récréatives aux entrées Ouest et Est. Ces lieux pourront aussi accueillir la gestion des eaux pluviales de la voie partagée si nécessaire.
De façon à prolonger la structure urbaine du bourg (implantation en limites et volumétries conséquentes), le secteur Nord-Ouest du tènement sera dédié aux logements intermédiaires et/ou groupés alors que le reste du tènement sera à destination des logements groupés et/ou individuels.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Le mur de soutènement le long de la RD 25 sera préservé et le mur de soutènement de l'impasse fera l'objet d'aménagements pour permettre l'accès au tènement et la préservation de la croix et de son aire d'implantation.
La nécessité d'un linéaire de voie important pour desservir les différents logements doit être compensé par une minimisation des surfaces imperméabilisés pour le stationnement privatif, notamment par l'implantation en limite de voie des garages et places de stationnement.
En partie Sud du tènement il est demandé de créer une épaisseur végétale avec des essences locales et variées pour prolonger la structure paysagère bocagère caractéristique de la commune. Les clôtures pourront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

Les principes en matière de programmation

Le site devra accueillir une diversité des formes urbaines. Il est ainsi prévu environ 23 à 25 logements (14 à 15 logements par hectare) en format individuel, groupé ou intermédiaire de façon à assurer une densité relative et à faire le lien entre les formes urbaines du centre-bourg et du lotissement Champ de Montillet.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

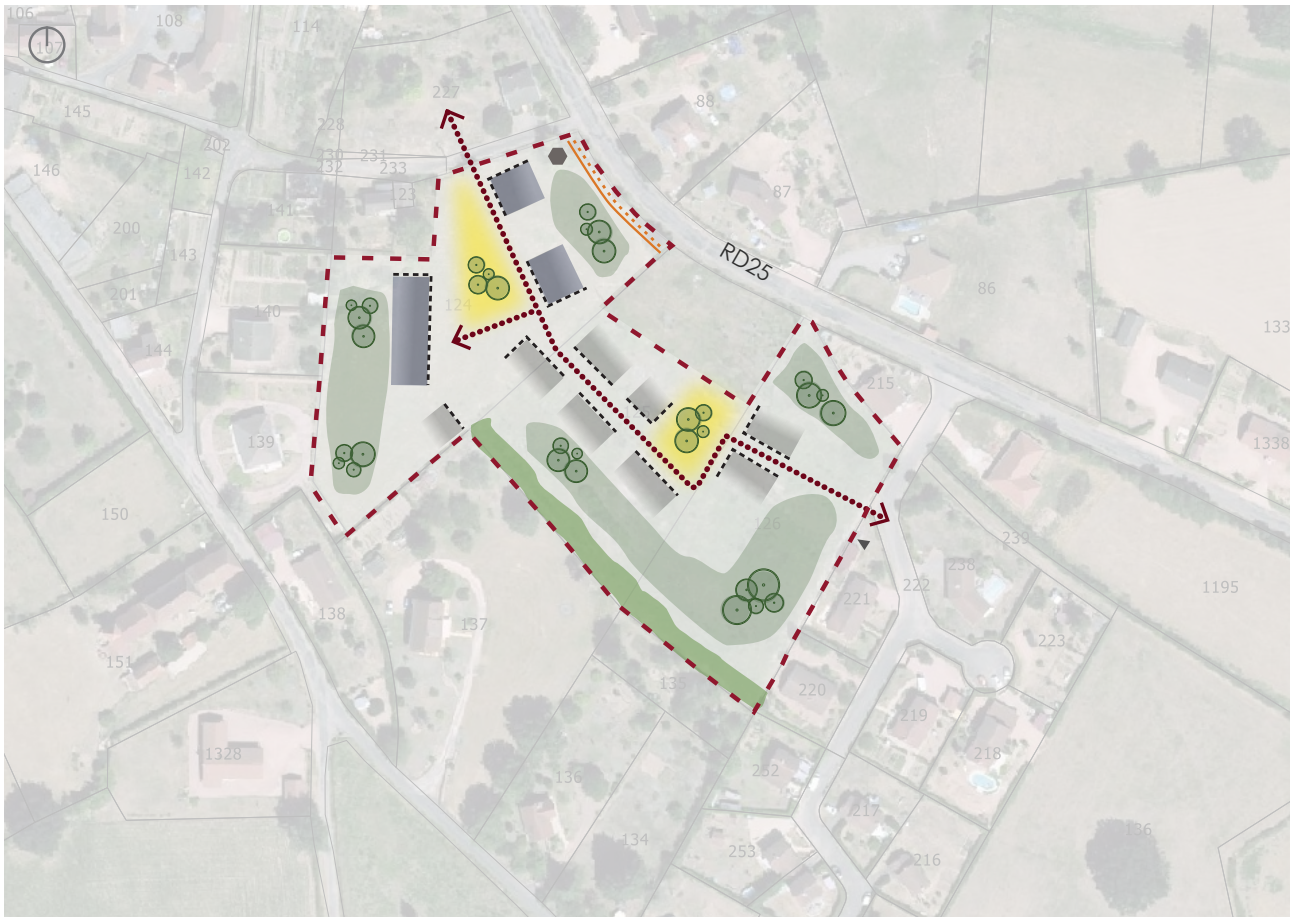
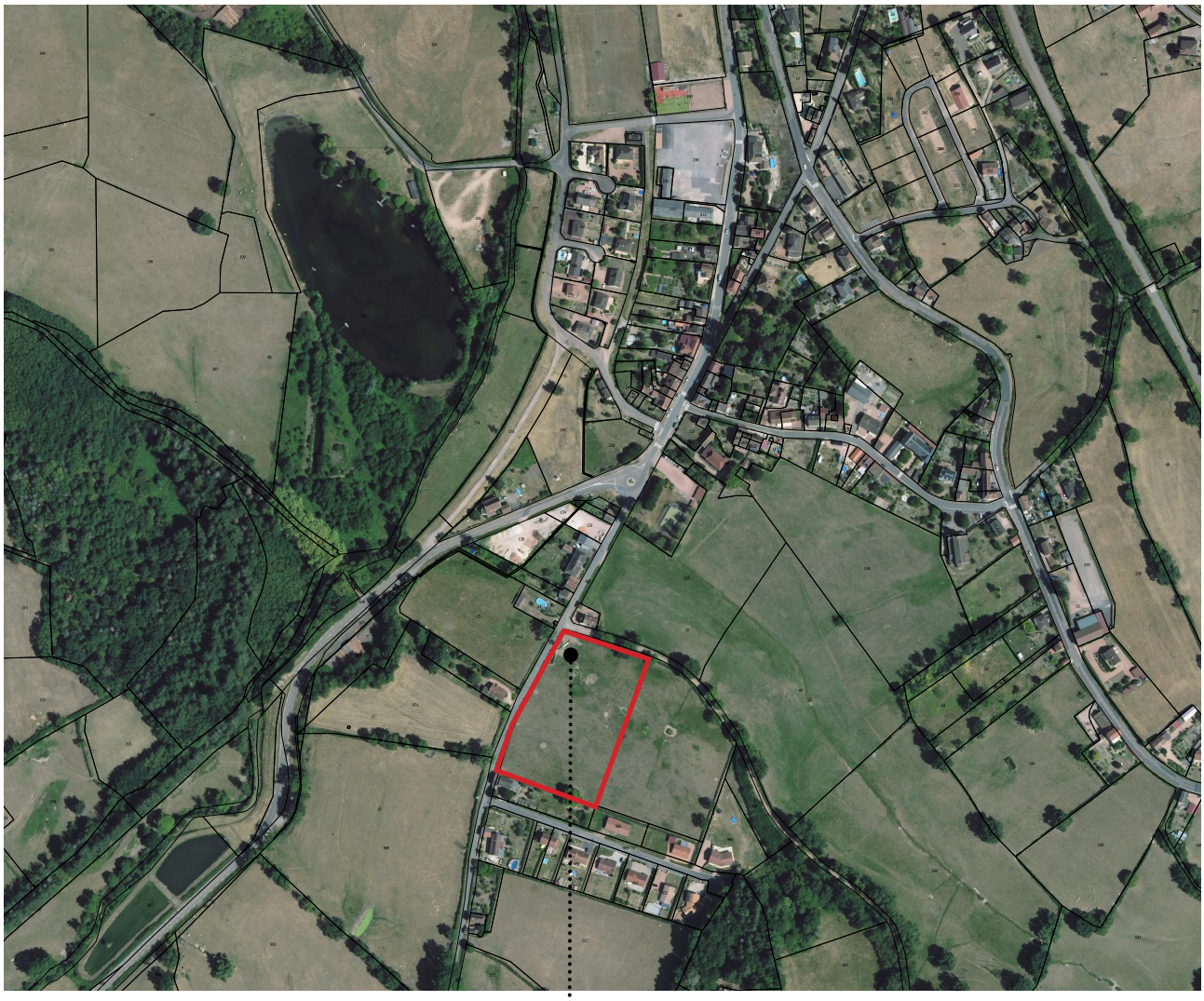


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Croix et son aire d'implantation à préserver
- Murets/murs à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer

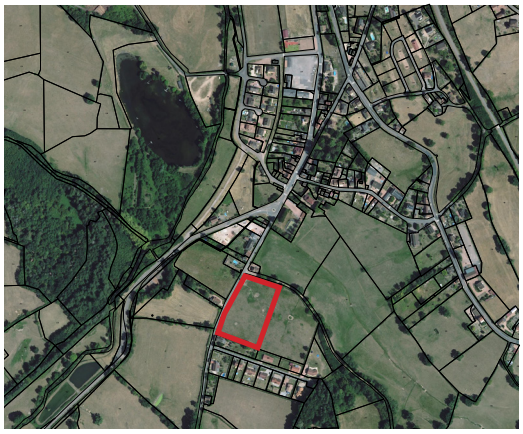


Localisation

LA MALADIÈRE



Vue depuis l'angle Nord-Ouest en direction du Sud et du lotissement se trouvant en amont



. COMMUNE DE LA CHAPELLE-SOUS-DUN .

«LA MALADIÈRE»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé au Sud du centre-bourg de La Chapelle-sous-Dun, à proximité du lotissement communal de La Maladière. Le tènement en pente d'environ 10 % vers le Nord est bordé au Sud par le lotissement de La Maladière, à l'Ouest par la route de Chassigny-sous-Dun et au Nord par le chemin Tixier en terre (une maison ancienne vient aussi marquer l'angle Nord entre la route de Chassigny-sous-Dun et le chemin Tixier.

Le tènement, d'une superficie d'environ 10 660 m² (en partie parcelle B n°200), est la partie Ouest d'une prairie bordée de haies bocagères et d'arbres de haute tige.

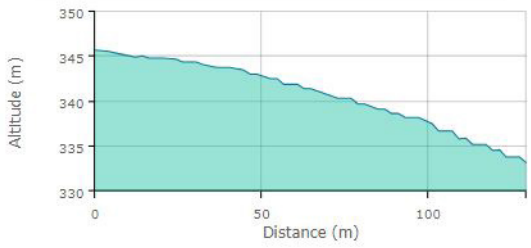
Si la vue sur le paysage du centre-bourg et du fond de vallon est intéressante, la vue du centre-bourg vers le tènement nécessitera un traitement adéquat de l'urbanisation du secteur.

Les accès peuvent se faire depuis la route de Chassigny-sous-Dun et le chemin Tixier.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Prendre en compte la pente et la co-visibilité avec le bourg ancien
- Prolonger l'aspect paysager du secteur (haies bocagères, arbres de haute tige ...) en particulier en regard du chemin Tixier et de l'espace agricole limitrophe

PROFIL ALTIMÉTRIQUE

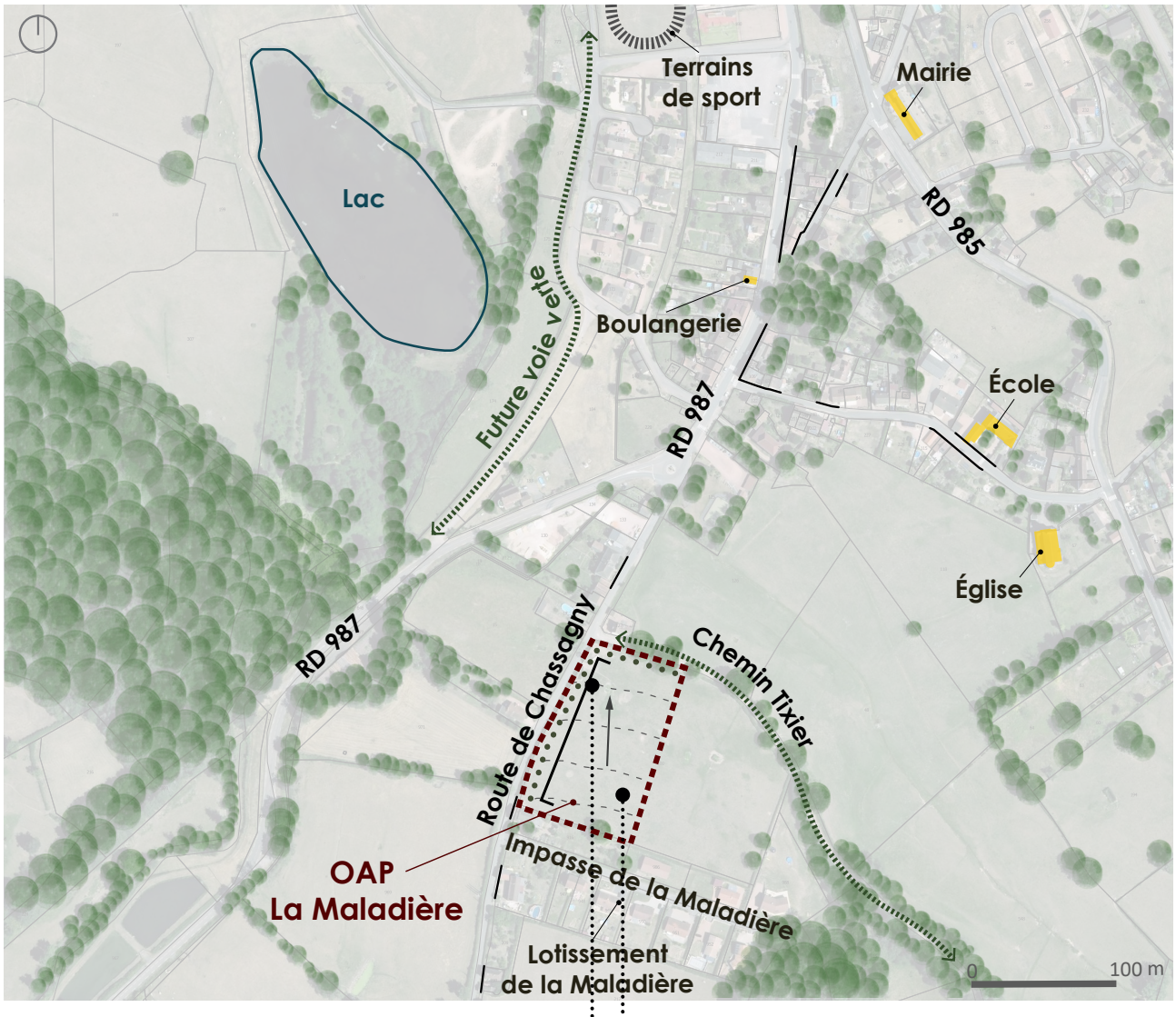


Distance totale : 129 m Dénivelé positif : 0,32 m
Dénivelé négatif : -12,9 m Pente moyenne : 11 %

Source : Géoportail



Vue depuis l'angle Nord-Ouest en direction du Sud et du lotissement se trouvant en amont



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Cheminement piéton public
- Front bâti
- Végétation
- Haies bocagères
- Lacs, étangs...
- Trait de coupe

Vue depuis le lotissement de la Maladière situé au Sud en direction du Nord



LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les accès automobile se feront en amont et en aval de la route de Chassigny-sous-Dun et desserviront une voie partagée interne via des placettes qui pourront permettre de signaler les entrées/sorties, de gérer les eaux pluviales des espaces communs en partie basse, de faciliter le ramassage des ordures ménagères ...

Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle (voir coupe de principe).

Les futures constructions seront implantées dans la bande des 20 m située au plus près de la voie partagée et une majorité de bâtiments (principaux et/ou annexes) devra s'implanter en limite de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue ou de placette et dégager des espaces verts sur les arrières.

Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la voie partagée.

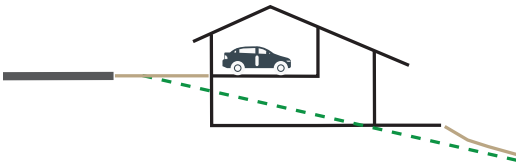
LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'implantation du bâti de manière semi-continue conjugué à un découpage parcellaire en lanières permettra de préserver des vues sur les jardins situés en amont et sur le grand paysage du centre-bourg de La Chapelle-sous-Dun en aval. L'implantation sera majoritairement parallèle aux courbes de niveaux.

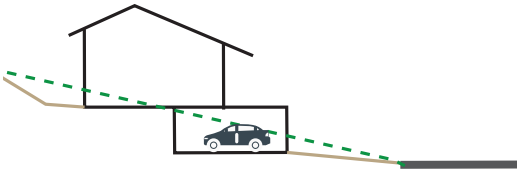
Les limites avec la route de Chassigny à l'Ouest et le lotissement communal au Sud seront constituées d'une haie bocagère à préserver ou à créer. Les limites avec le chemin Tixier au Nord et l'espace agricole situé à l'Est du tènement seront végétalisées selon le principe d'une frange verte mise en œuvre selon la fiche OAP thématique «Franges urbaines».

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site devra accueillir environ 11 à 13 logements (10 à 12 logements par hectare) dans une typologie mixte entre habitat individuel et/ ou groupé.









Schémas de principes et illustrations , sources : AUA, CAUE 73 et UDAP Ardèche

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

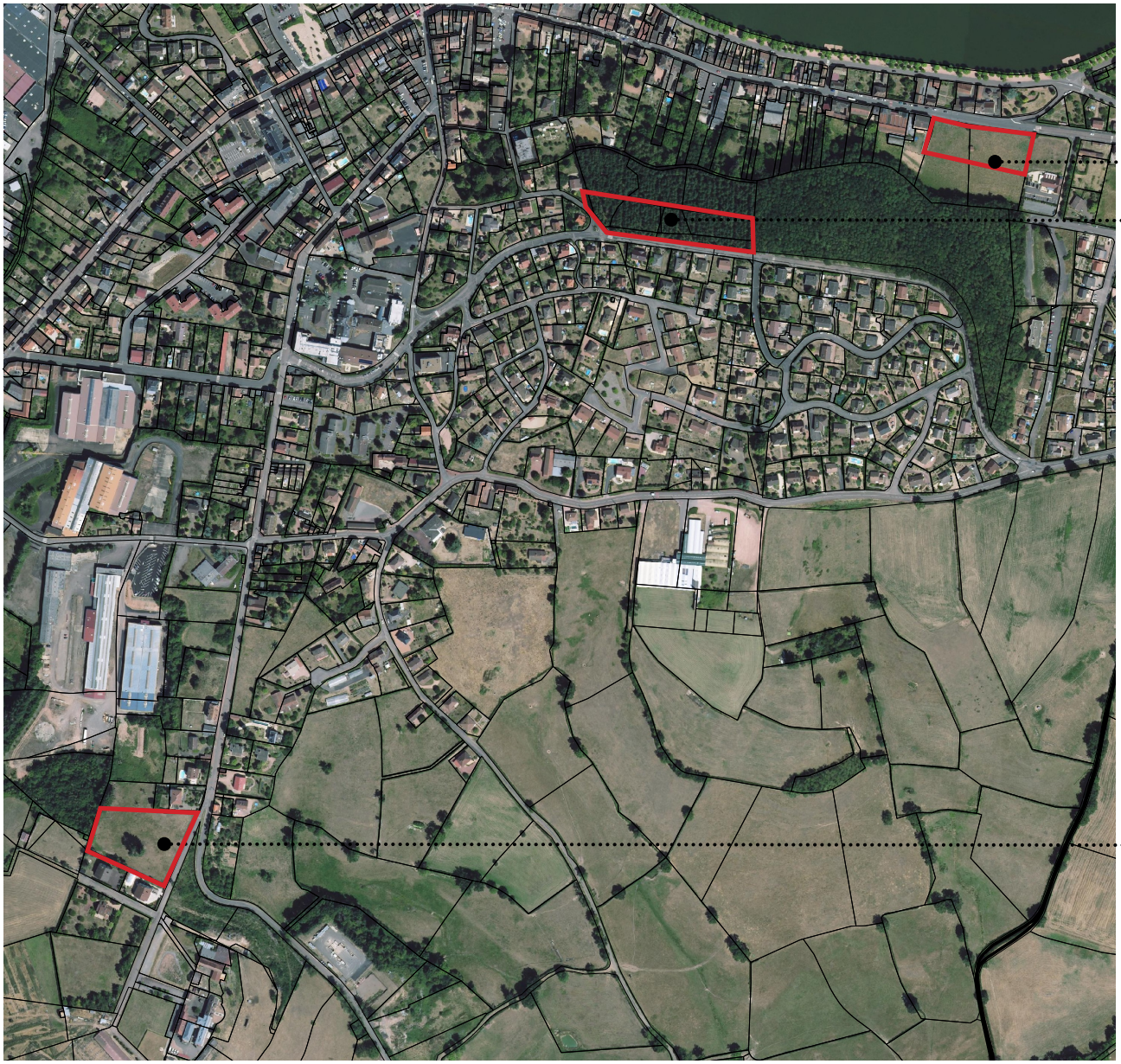
FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Percées visuelles à préserver
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

. Commune de La Clayette .



Localisation



Vue depuis le Nord-Ouest

RUE LAMARTINE

LES ACACIAS

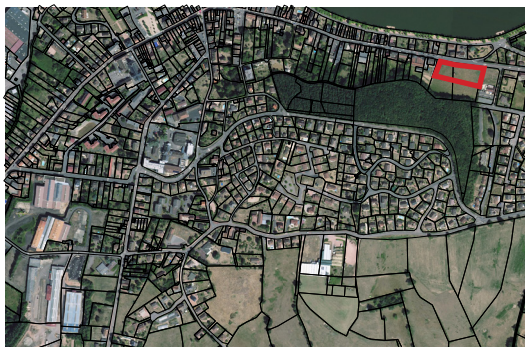


Vue depuis l'angle Sud-Ouest

CHASSENARD



Vue depuis l'Est



. COMMUNE DE LA CLAYETTE .

«RUE LAMARTINE»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé à l'extrémité Est du centre-ville de La Clayette le long de la rue Lamartine qui héberge à l'Ouest des commerces et des maisons de ville et qui mène à l'Est vers des équipements publics de loisirs. Il s'inscrit dans un grand îlot délimité par les rues Lamartine, de la Poste, du Général de Gaulle et Henri Duchame. Le tènement s'inscrit aussi dans un contexte urbain où le bâti est en ordre continu ou discontinu sur les séquences Est et Ouest de la rue Lamartine. Le tènement est en forte pente (entre 15 et 25 %) vers le Nord. La pente s'accentue en remontant vers la forêt au Sud et un mur de soutènement de 1 à 2 m de haut retient le tènement au Nord sur la rue Lamartine.

Le tènement bénéficie d'une belle vue sur le lac sur sa partie haute (au Nord). Cette prairie chapeautée par la forêt est aussi visible de loin procurant un espace de respiration dans un contexte dense (de par la présence du bâti et de la forêt). Sur la partie basse du tènement, le regard se pose sur les maisons situées de l'autre côté de la rue Lamartine en interface entre le tènement et le lac.

Le secteur d'une superficie aux alentours de 5 900 m² (en partie les parcelles AC n°391 et AD n°486) accueille aussi une petite grange à mi-pente et une croix est installée en limite de la rue Lamartine.

L'accès au tènement peut se faire depuis la rue Lamartine (au Nord en bas de pente).

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Prolonger le caractère de la rue Lamartine par l'implantation du bâti en limite de voirie (ordre continu et/ou discontinu)
- Préserver de la construction la partie haute (au Sud) du tènement pour avoir une limite qualitative avec la prairie
- Conserver les éléments caractéristiques du tènement qui participent du paysage (murs, croix, grangette, prairie ...)



Distance totale : 77 m Dénivelé positif : 0,27 m
Dénivelé négatif : -17,52 m

Source : Géoportail

Vue depuis la rue Lamartine vers l'Ouest



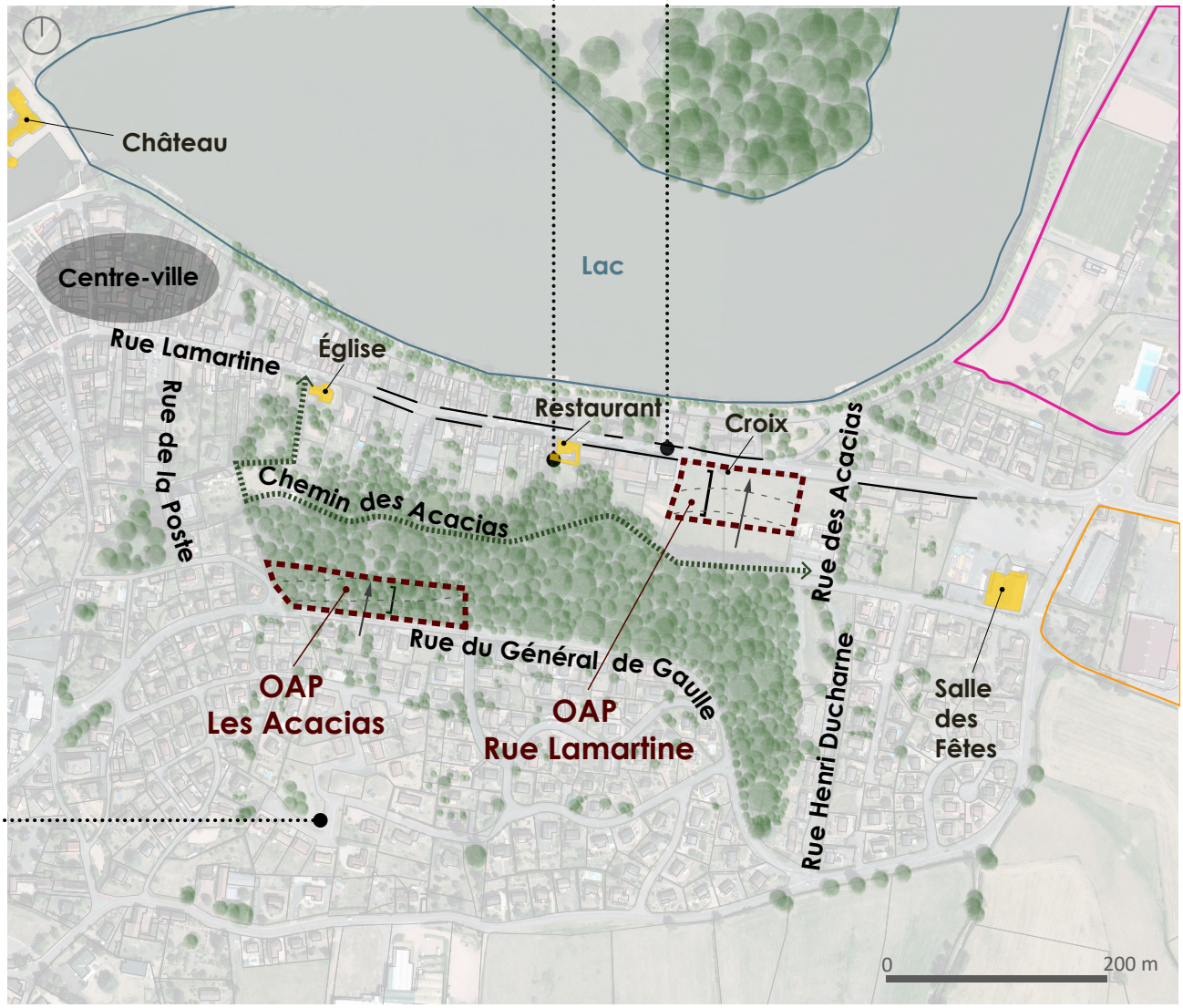


Vue depuis la rue Lamartine vers le petit bâtiment situé au centre du tènement



Vue depuis la rue Lamartine vers l'ancien hôtel restaurant

Etat des lieux



- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Front bâti
- Pente
- Cheminement piéton public
- Végétation
- Trait de coupe

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

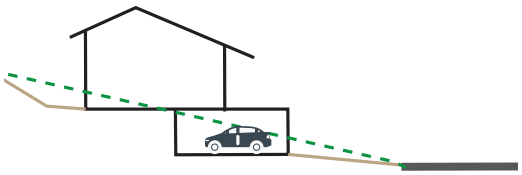
L'implantation du bâti se fera de manière continue et/ou discontinue sur la rue Lamartine.
De façon à ne pas dénaturer le site et permettre une implantation dans une forte pente, les accès se feront directement et uniquement depuis la rue Lamartine. Il ne sera créé aucune voie sur le tènement.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle. Pour cela il s'encastrera dans la pente et pourra se déployer en souterrain sur l'arrière.
Le découpage parcellaire se fera en lanière pour prolonger celui existant de la rue Lamartine à l'Est.

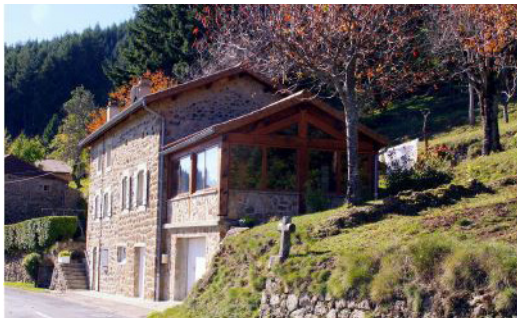
LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les futures constructions devront s'implanter dans une bande de 25 m située au contact de la rue Lamartine de façon à préserver le glacis végétal de la partie haute du tènement.
L'implantation du bâti parfois en ordre discontinu permettra de créer des percées visuelles vers les fonds de parcelle, la prairie et la forêt depuis la rue Lamartine.
Une attention particulière sera portée aux éléments de paysage du tènement :
- Mur de clôture sur la rue Lamartine à préserver en dehors des espaces bâtis
- Mise en valeur de la croix et de son emplacement
- Utilisation/réhabilitation de la grangette pour des usages communs (cabane de jardins ...)

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu du caractère de ville de La Clayette et de la position du tènement par rapport aux lieux de commerces, équipements et services, il est nécessaire d'optimiser le développement urbain de ce secteur.
Le site devra accueillir environ 15 à 18 logements (25 à 30 logements par hectare) sous la forme de petits collectifs et/ou logements intermédiaires dans un esprit de maisons de ville. Éventuellement des activités de type commerce pourront prendre place au rez de chaussée.





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et UDAP Ardèche

FICHE 1 : Les franges urbaines

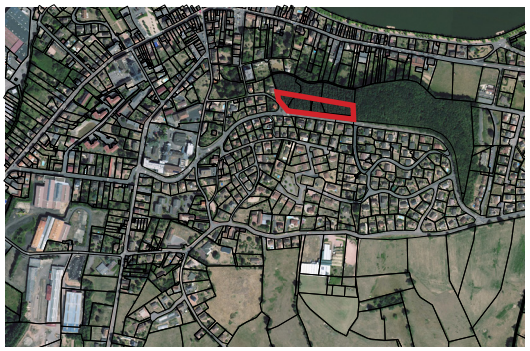
FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Percées visuelles à préserver
- Croix et son aire d'implantation à préserver
- Murets/murs à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer



. COMMUNE DE LA CLAYETTE .

«LES ACACIAS»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé à proximité du centre-ville, en hauteur par rapport au lac. Il s'inscrit dans un vaste îlot délimité par les rues Lamartine, de la Poste, du Général de Gaulle et Henri Duchame. Le tènement est entièrement recouvert d'une forêt de douglas arrivée à maturité et dont le bois pourrait être exploité. Ce boisement est perceptible depuis la rue Lamartine, au dessus d'un boisement de feuillus qui fait interface entre le front urbain de la rue Lamartine et la forêt de douglas. Un chemin piéton (le chemin des Acacias) passe au Nord, en limite entre les forêts de feuillus et de douglas, et pourrait rejoindre à terme la rue des Acacias plus à l'Est. Au Nord se trouvent la rue du Général de Gaulle et un tissu pavillonnaire sous forme de lotissements.

Le tènement est en forte pente (supérieure à 20 %) vers le Nord et son déboisement devra faire l'objet d'une attention particulière car il participe certainement de la stabilité du terrain face au ruissellement des eaux pluviales.

Le secteur est d'une superficie aux alentours de 6 150 m² (parcelles AD n°396 à 402 et en partie 128).

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Prolonger la construction/structuration du grand îlot et de la rue du Général de Gaulle par l'implantation du bâti en limite de voirie
- Conforter le maillage piéton en s'appuyant sur le cheminement piéton des Acacias pour mettre en lien la rue Lamartine avec celle du Général de Gaulle
- Participer au confortement du cœur vert du grand îlot en ne construisant pas en bas de pente (au Nord)



Distance totale : 42 m Dénivelé positif : 0,05 m
Dénivelé négatif : -7,77 m Pente moyenne : 18 %
Source : Géoportail

Vue depuis le carrefour Sud-Ouest en direction de l'Est



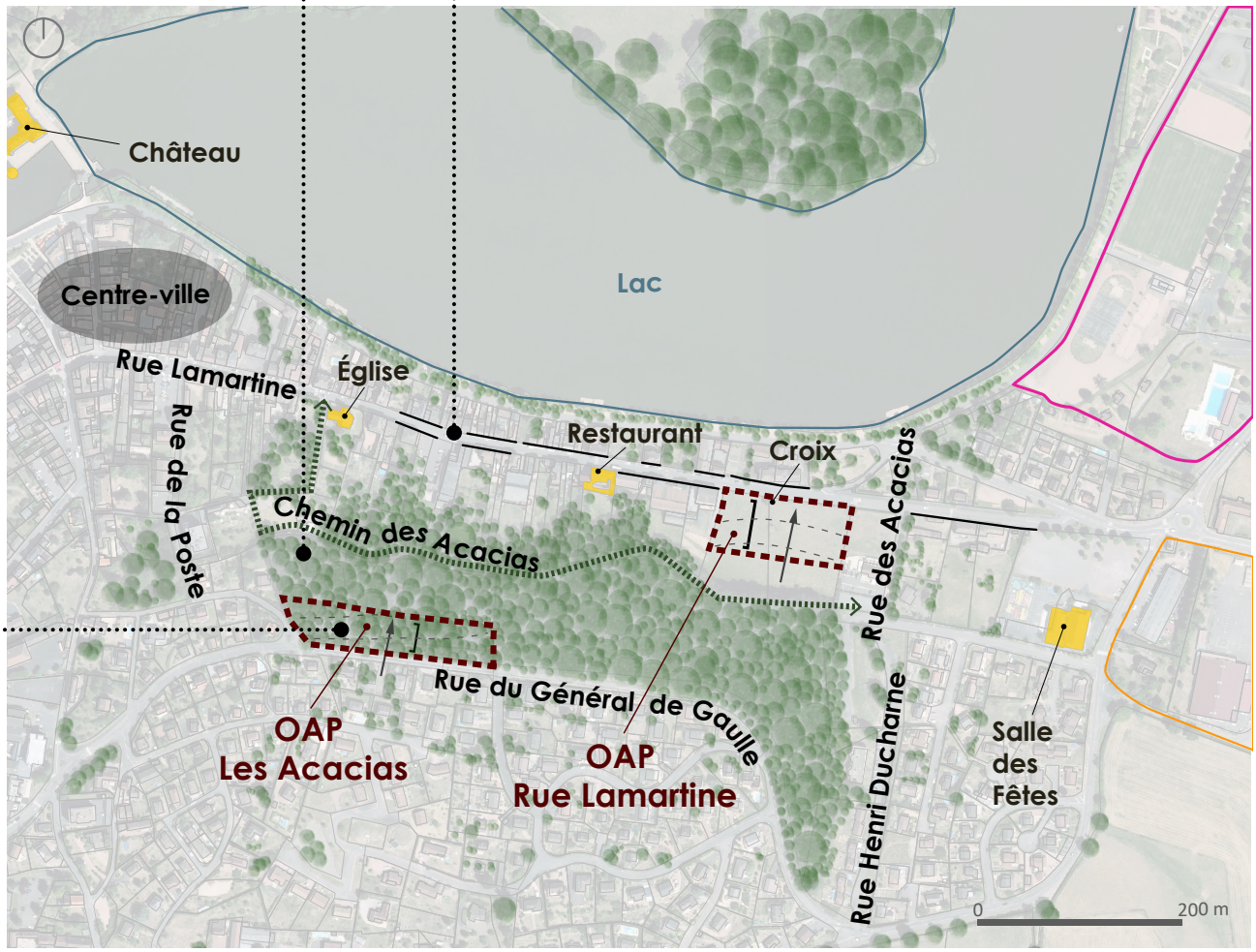


Vue depuis le carrefour Sud-Ouest vers le chemin qui borde la forêt à l'Ouest



Vue depuis la rue Lamartine vers le Sud et la forêt de conifères qui dépasse les feuillus

Etat des lieux



- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Secteur d'équipements publics de loisirs
- Front bâti
- Pente
- Cheminement piéton public
- Végétation
- Trait de coupe

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

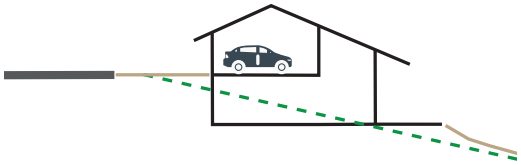
L'implantation du bâti se fera de manière discontinue sur la rue du Général de Gaulle.
De façon à ne pas dénaturer le site et permettre une implantation dans une forte pente, les accès se feront directement depuis la rue du Général de Gaulle. Il ne sera créé aucune voie sur le tènement.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle comme illustré sur la coupe de principe ci-jointe.
Le découpage parcellaire se fera en lanière pour permettre le développement des jardins dans la pente.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les futures constructions devront s'implanter dans une bande de 20 m située au contact la rue du Général de Gaulle de façon à préserver la partie basse du tènement pour des jardins.
Des cheminements piétons Nord-Sud permettront de relier de part et d'autre (à l'Est et à l'Ouest) du tènement le chemin des Acacias à la rue du Général de Gaulle.
De façon à traiter en particulier la limite Nord et les limites parcellaires latérales on se référera aux fiches OAP thématique.
L'implantation du bâti en ordre discontinu permettra de créer des vues vers le grand paysage et le lac de La Clayette.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu du caractère de ville de La Clayette et de la position du tènement par rapport aux lieux de commerces, équipements et services, il est nécessaire d'optimiser le développement urbain de ce secteur. Le site devra accueillir environ 11 à 13 (18 à 21 logements par hectare) logements sous la forme de logements groupés et/ou intermédiaires.





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Cheminement doux à créer
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer



. COMMUNE DE LA CLAYETTE .

«CHASSENARD»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé en limite Sud du centre-ville de La Clayette dans un tissu urbain lâche et hétérogène constitué d'anciennes fermes, de maisons individuelles récentes, de bâtiments de logements collectifs, de bâtiments d'usines ou encore de la Maison Familiale Rurale (MFR) de La Clayette.

On accède au tènement en pente (aux alentours de 10 % vers le Nord-Ouest) par l'Allée Faustin Potain qui se termine en impasse au niveau de la MFR de La Clayette. Cette pente permet d'avoir une vue lointaine sur les collines au Nord-Ouest.

Le tènement d'une superficie aux alentours de 6 760 m² (parcelle AK n°161) est bordé au Sud par un mur de soutènement/clôture haut et à l'Ouest par une forêt.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur bâti diffus en mixant leur forme (individuel et/ou groupé) pour favoriser le parcours résidentiel
- Desserver et organiser le bâti dans la profondeur depuis l'allée Faustin Potain
- Valoriser les vues sur le grand paysage

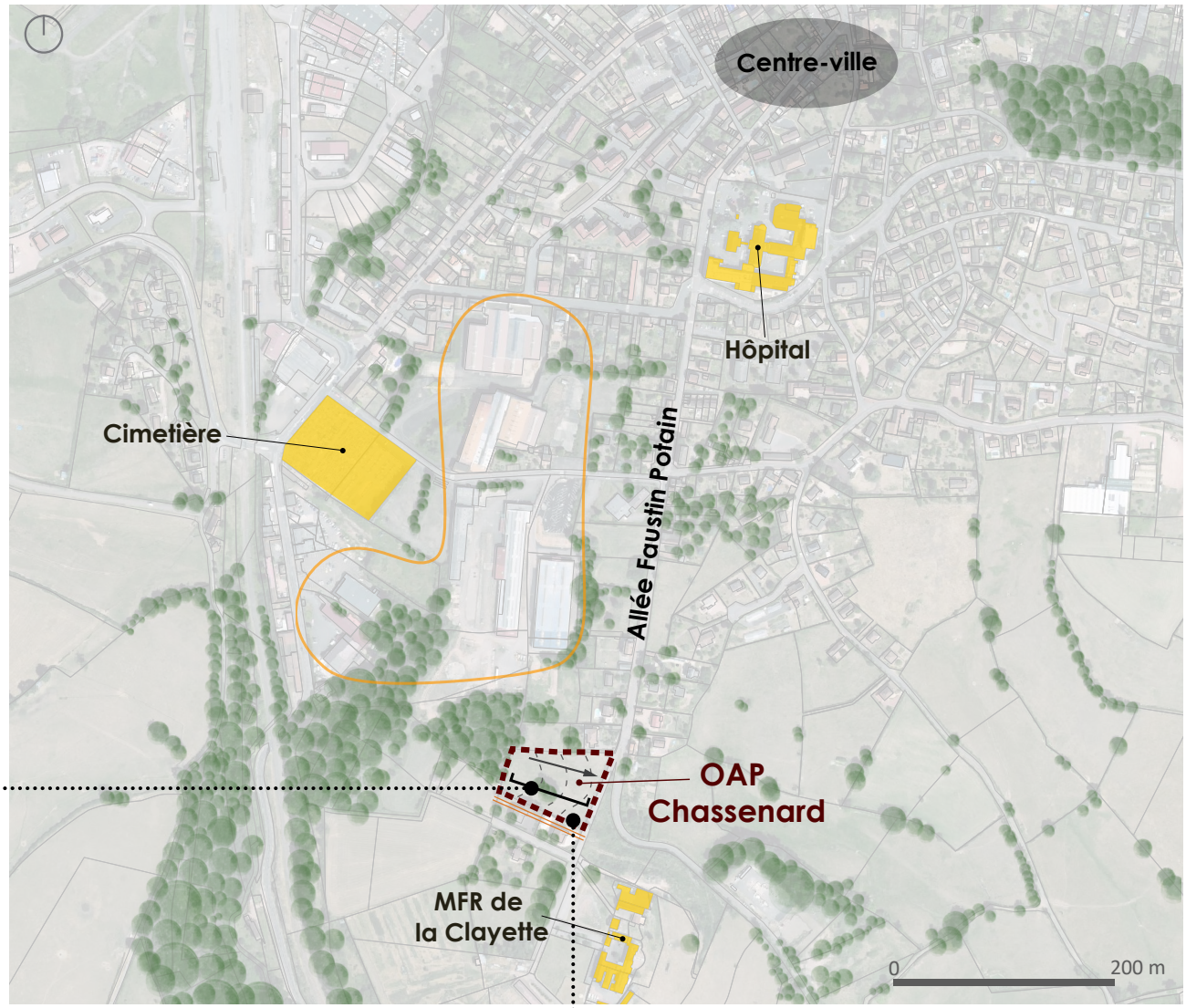


Distance totale : 88 m Dénivelé positif : 0,77 m
Dénivelé négatif : -6,54 m Pente moyenne : 8 %

Source : Géoportail

Vue depuis l'allée Faustin Potain situé à l'Est en direction du Sud





Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Secteur d'activités
(commerce, artisanat, industrie...)

Murets

Pente

Végétation

Trait de coupe

Vue depuis l'allée Faustin Potain situé à l'Est en direction du Nord



Les principes en matière de fonctionnement urbain

L'accès automobile sera géré avec une entrée-sortie depuis l'Allée Faustin Potain. La desserte interne sera de type «voie partagée» et se terminera à l'Ouest par un espace de respiration qui fera limite avec la forêt. Une majorité de bâtiments devra s'implanter en limite de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue et dégager des espaces verts sur les arrières. Si cette implantation en limite pourra se faire naturellement au Sud de la voie (pour dégager des espaces verts au Sud), elle pourra se mettre en retrait de la voie partagée de 0 à 4 mètres au Nord. De façon à affirmer le caractère de rue à l'allée Faustin Potain, les bâtiments les plus hauts et volumineux seront implantés en façade de cette allée.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

La limite Ouest avec la forêt sera traitée en espace collectif paysager.
Le découpage en lanière du parcellaire à partir de la voie partagée conjugué à une implantation en ordre discontinu permettra de dégager des percées visuelles en direction des jardins privatifs.

Les principes en matière de programmation

Compte tenu du tissu urbain lâche et hétérogène du quartier le site devra accueillir environ 10 à 12 logements (15 à 18 logements par hectare) en format groupé ou intermédiaire.

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Percées visuelles à préserver
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer



LOCALISATION

LE BOISRAMÉ



Vue depuis la route d'accès au Nord en direction du Sud et de la vallée de la rivière de Mussy



. COMMUNE DE MUSSY-SOUS-DUN .

«LE BOISRAMÉ»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement est situé au hameau de Boirsamé qui est lui-même à un kilomètre du centre-bourg. Le hameau s'est constitué à partir d'une ferme ancienne en agrégeant dans le temps des maisons individuelles. Si les bâtiments de la ferme sont installés de façon compacte en venant s'aligner sur la route d'accès, les maisons individuelles quant à elles se trouvent au milieu de leur parcelle. Depuis le tènement, la vue sur le grand paysage, la vallée de la rivière de Mussy, les collines situées au Sud et le viaduc situé à l'Ouest est intéressante. Une haie bocagère qui participe aussi de la qualité du paysage vient marquer la limite Nord du tènement avec la route d'accès.

Le secteur d'une superficie de 3 250 m² (en partie la parcelle B n°832) est en pente forte vers le Sud (entre 10 et 15 %). L'accès peut se faire depuis la route située au Nord.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Implanter du logement dans une pente forte sans impacter trop fortement le paysage et dégrader le sol
- Préserver la partie basse du tènement pour créer une continuité paysagère avec les prairies environnantes
- Valoriser la vue sur le grand paysage, la vallée de la rivière de Mussy, les collines situées au Sud et le viaduc situé à l'Ouest



Distance totale : 42 m Dénivelé positif : 0,15 m
Dénivelé négatif : -4,16 m Pente moyenne : 11 %

Source : Géoportail

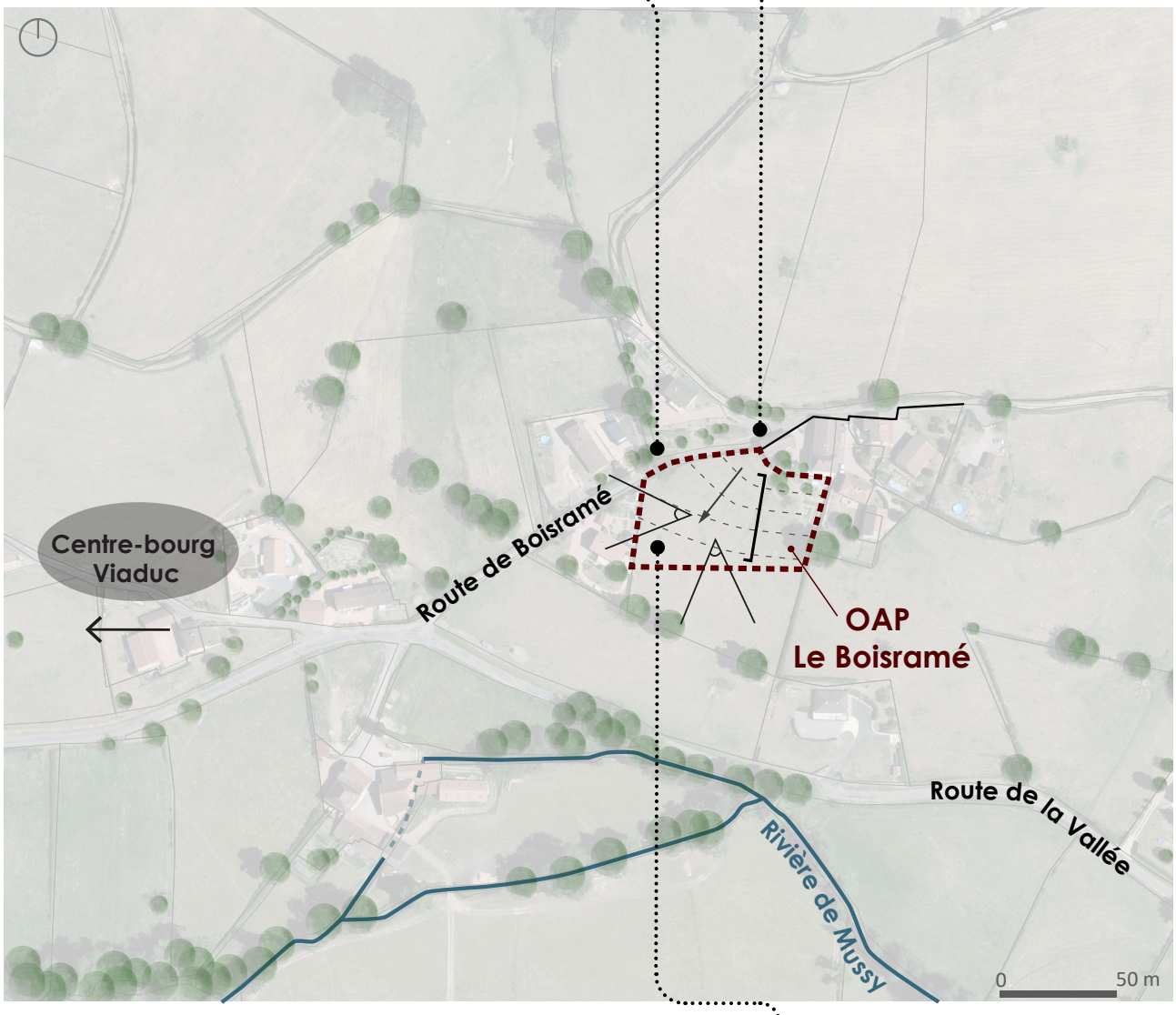


Vue depuis la route d'accès au Nord en direction de l'Ouest et du Viaduc de Mussy



Vue depuis la route d'accès au Nord en direction du Sud et de la vallée de la rivière de Mussy

Etat des lieux



- Périmètre de l'OAP
- Front bâti
- Pente
- Vues sur le grand paysage
- Végétation
- Rivières
- Trait de coupe

Vue depuis la route en fond de vallée en direction du tènement au Nord



Les principes en matière de fonctionnement urbain

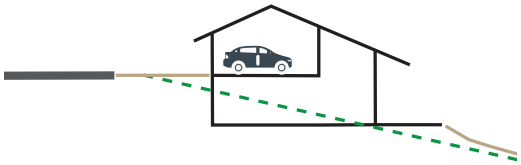
De façon à ne pas dénaturer le site et permettre une implantation dans une forte pente, les accès se feront directement depuis la route de Boisramé.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle (voir coupe de principe).
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la route de Boisramé.
De façon générale, on se référera à la fiche OAP thématique «Intégration dans la pente».

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Les futures constructions devront s'implanter dans la bande des 20 m située au plus près de la route de Boisramé.
L'implantation du bâti se fera de manière semi-continue de façon à préserver des vues sur les collines environnantes depuis la route de Boisramé.
Le principe d'une frange verte en limite Sud sera mis en œuvre de façon à rendre invisibles depuis la route de la vallée les éventuelles clôtures non végétales.
Cette prescription vient s'additionner à celles portées par les fiches OAP thématique «Clôtures» et «Franges urbaines».

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la capacité limitée de la route de Boisramé et de la position du tènement par rapport au centre-bourg et aux lieux de commerces, équipements et services, il ne sera pas recherchée une densité importante. Le site a toutefois la capacité d'accueillir environ 3 à 4 logements (9 à 12 logements par hectare).





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 8 : L'intégration dans la pente

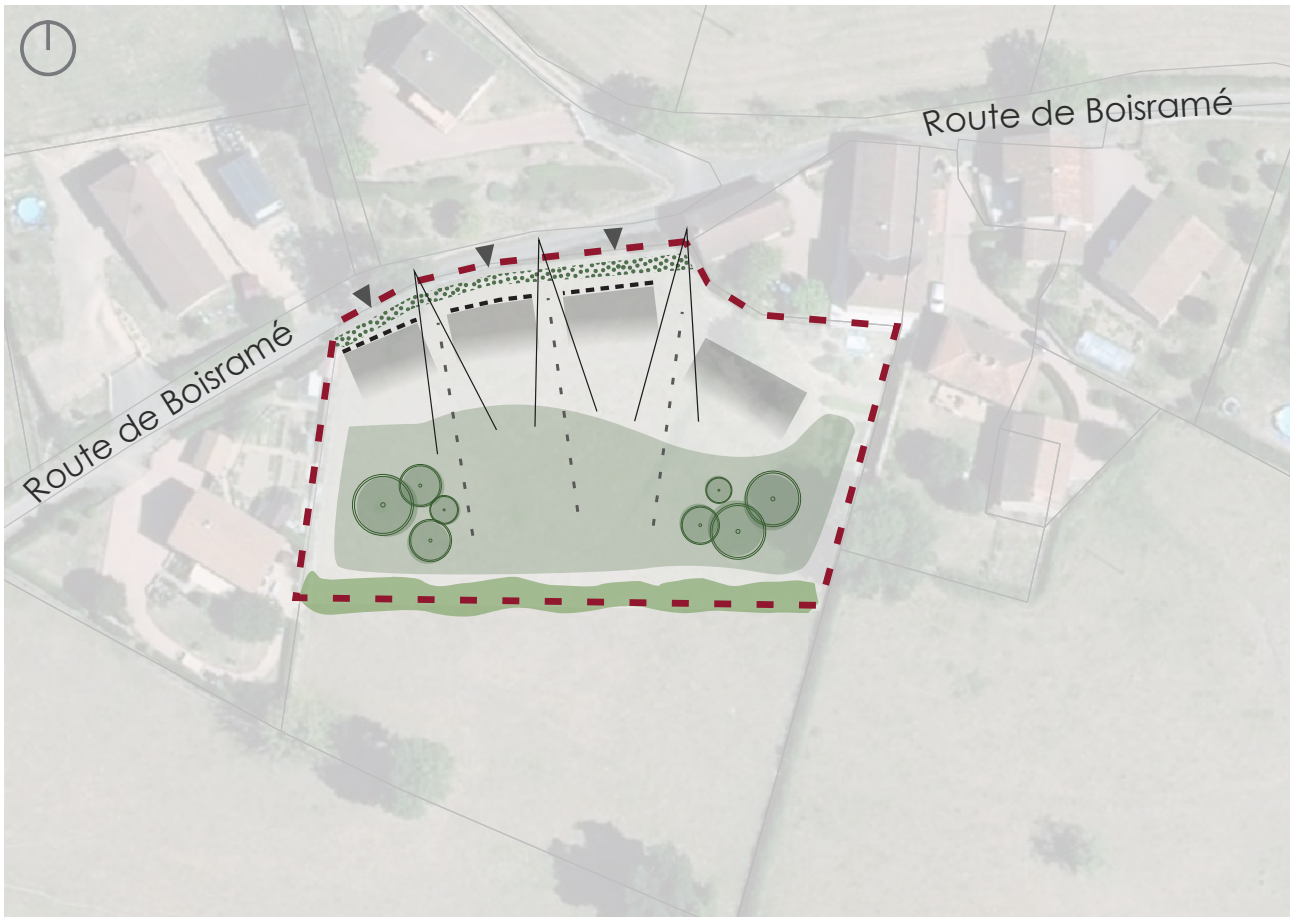


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

. COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-BRIONNAIS .



LOCALISATION

LE BOURG



Vue depuis la rue de la Mairie en direction de l'Ouest



. COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-BRIONNAIS .

«LE BOURG»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement s'inscrit dans un hameau et plus particulièrement dans un «îlot» entouré de trois rues (rue de la Mairie, rue de la Forge, route des Cantiaux). A l'angle Nord-Est du tènement se trouve la mairie située dans l'ancienne école dont la cour et le préau ont été rénovés, ouvrant la possibilité d'accueillir des manifestations (type brocante). Une table de pique-nique et un city stade viennent compléter les possibilités de loisirs sur le secteur.

L'église située dans un autre hameau plus au Nord-Est génère pour l'ensemble du tènement un périmètre de protection Monument Historique dû à son classement.

Le tènement est globalement entouré de murets de pierres sèches et un bel arbre vient marquer la limite entre les parcelles 1182 et 1252. Il sera intéressant de conserver et mettre en valeur ces éléments de paysage qui participent du cadre de vie offert par la commune.

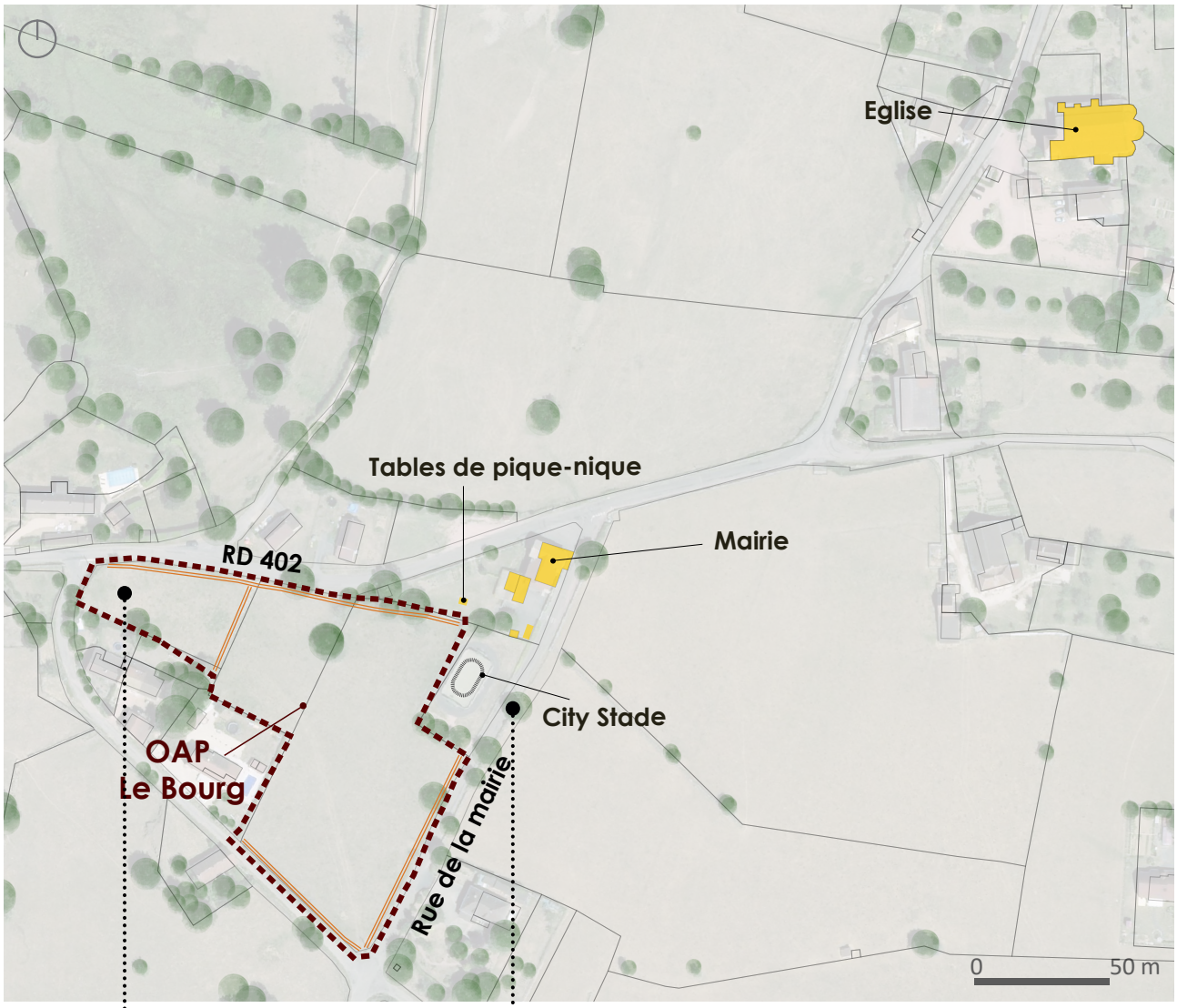
Le tènement est en pente globalement vers l'Ouest de 5 à 10 %. L'accès au secteur d'une superficie de 9 950 m² (parcelles B n°1182, 1252 et en partie 1067) peut se faire par le Sud-Est ou par le Nord-Ouest.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Implanter en particulier du logement intergénérationnel
- Créer un cheminement piéton qui traverse le tènement et relie les équipements publics du Nord-Est avec les maisons situées à l'Ouest
- Valoriser les murets en pierre sèche et préserver l'arbre situé au milieu du tènement

Panorama depuis la rue de la Mairie à l'angle du city stade en direction de l'Ouest





Etat des lieux



Vue depuis le carrefour situé à l'Ouest vers le Sud-Est



Vue de la Mairie et du city stade depuis la rue de la Mairie

Les principes en matière de fonctionnement urbain

De façon à limiter les surfaces imperméabilisées, les accès automobiles seront minimisés grâce à des accès directs sur le secteur Ouest et un accès mutualisé sur le secteur Est.
Le stationnement automobile devra se faire au plus près des accès de façon à minimiser une nouvelle fois les surfaces imperméabilisées.
Les bâtiments seront implantés sur une bande Nord au plus près de la route des Cantiaux et regroupés dans une poche au Sud en s'articulant à la fois avec une placette centrale et avec la rue de la Mairie.
Un cheminement piéton reliera l'Est à l'Ouest du site de façon à permettre aux différentes parcelles futures d'être en lien avec l'espace du city-stade.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Par les implantations bâties, il sera dégagé un cœur vert d'îlot au sein duquel passera le cheminement piéton (en partie Ouest). C'est dans ce cœur vert que prendront place les jardins d'agrément et les jardins potagers.
La placette de distribution sera végétalisée, en particulier avec des arbres de haute tige.
Le cheminement piéton central devra être généreux en largeur et être accompagné ponctuellement (sous forme de bosquets) de végétation.

Les murets en pierre sèche de clôture, quant ils existent, seront préservés et rénovés de façon à prolonger le caractère paysager du secteur. Les nouvelles clôtures s'inspireront des haies bocagères par leurs essences et leurs structures. Seules les clôtures végétales, éventuellement accompagnées d'un grillage, seront autorisées, là où il n'y a pas de murets en pierre sèche.

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la proximité aux équipements publics (mairie, city-stade ...) et du souhait de la commune de créer des logements inter-générationnels, il sera recherché la mise en œuvre d'un petit bâtiment de 5 à 7 logements intermédiaires (pour permettre, par exemple, l'accueil de personnes âgées en rez de chaussée et de jeunes ménages à l'étage) et de 6 à 8 logements de type groupé et/ou individuel soit au total environ 11 à 15 logements (11 à 15 logements par hectare).

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 5 : La végétalisation et l'imperméabilisation

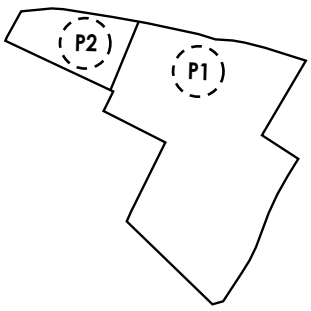


Schéma du phasage de l'opération à respecter

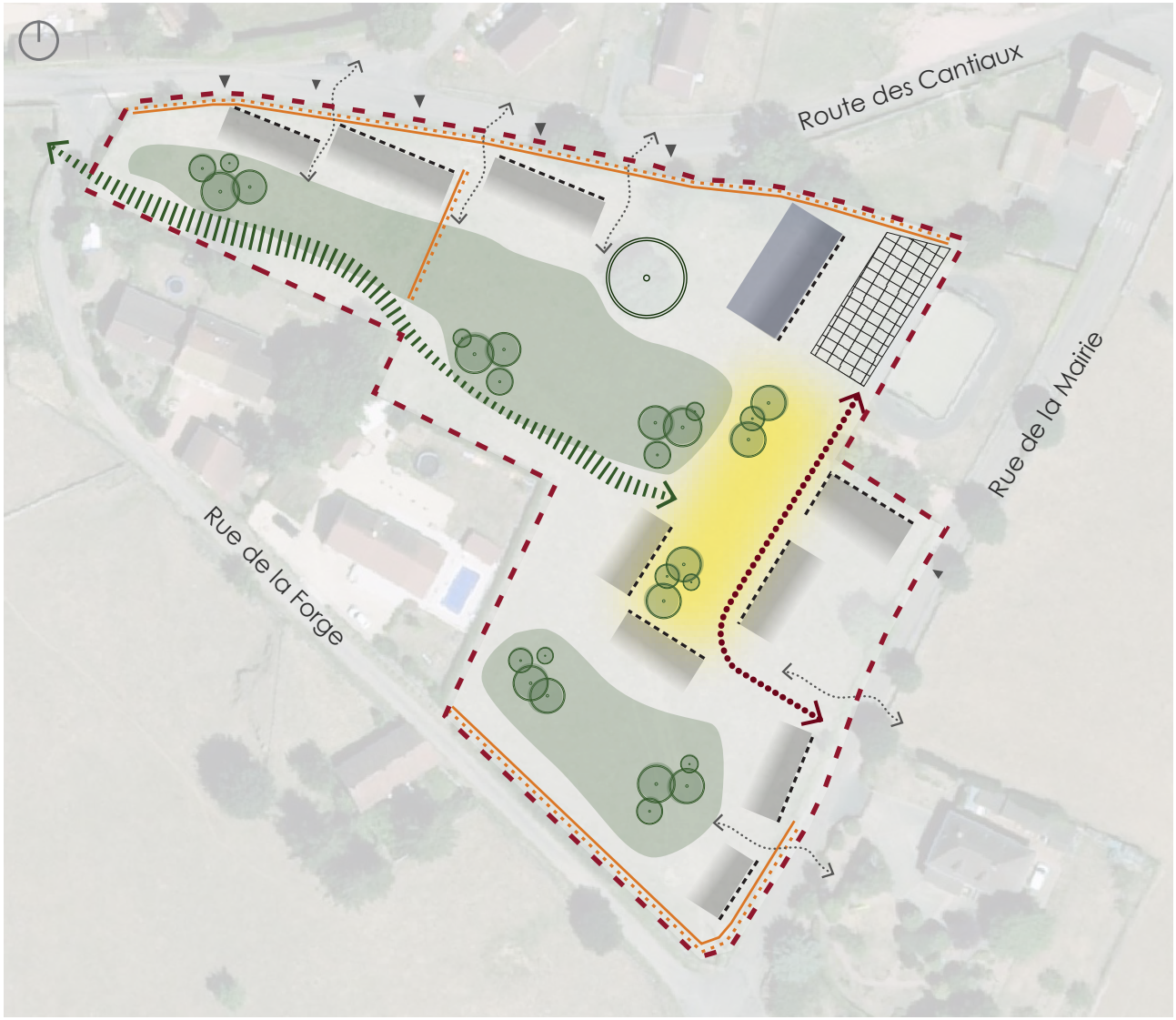
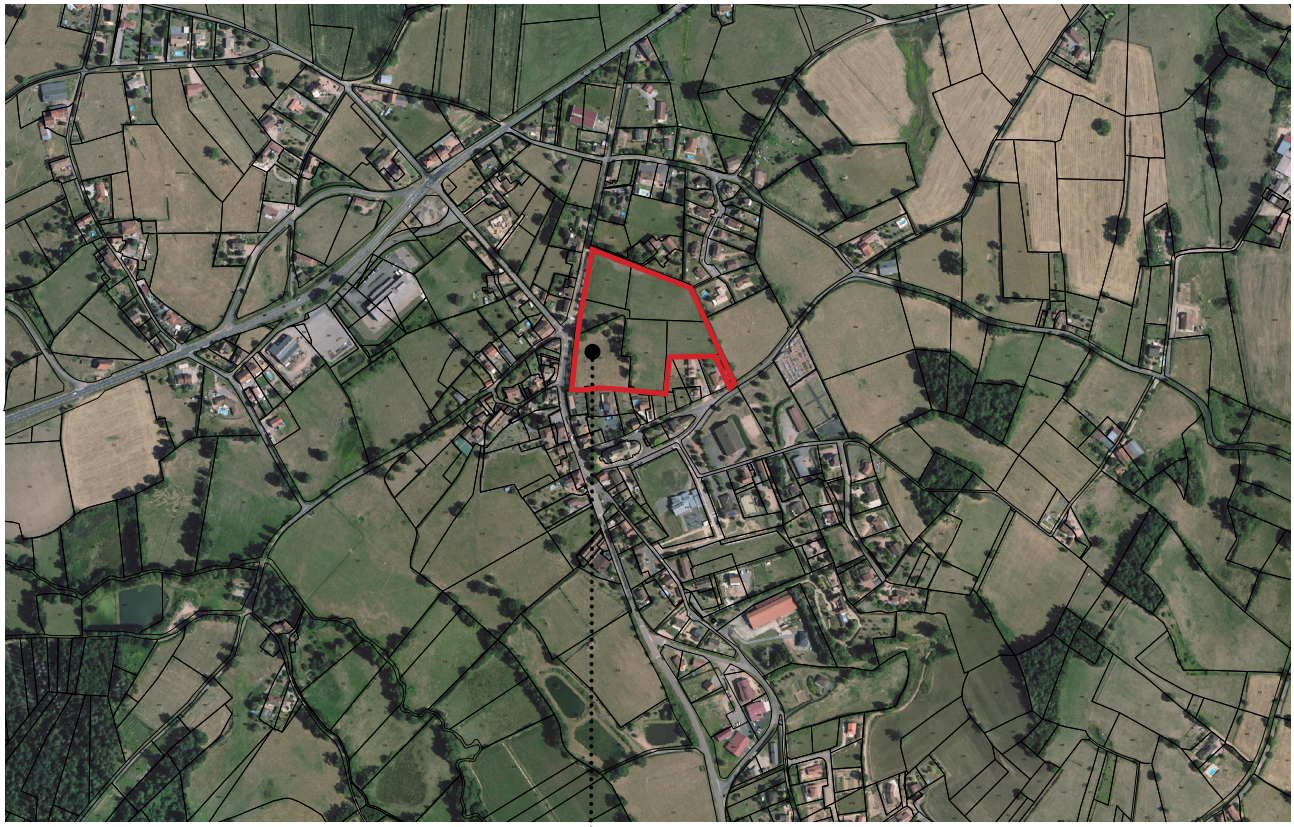


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à créer
- Percées visuelles à préserver
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Espaces de stationnement à créer
- Murets/murs à préserver
- Arbres à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer

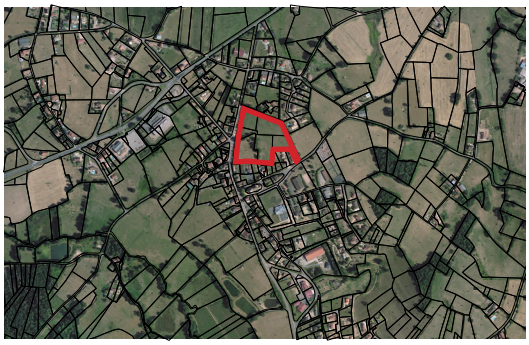


LOCALISATION

LE BOURG



Vue depuis la RD 201 à l'Ouest en direction du Sud-Est avec la haie au milieu du tènement et le lotissement récent



. COMMUNE DE SAINT-IGNY-DE-ROCHE .

«LE BOURG»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement s'inscrit au centre-bourg proche des commerces et services ainsi que de l'église, du château de Van de Walle, de l'école, de la mairie, de la salle polyvalente, du gymnase et du cimetière (l'ensemble se situant proche de la frange Sud du tènement).

Le secteur d'une superficie aux alentours de 22 200 m² (parcelles AB n° 317, 325, 327, 354, 366, 368) est en pente de 5 à 10 % vers l'Ouest.

Un chemin piéton relie à l'Est le lotissement de la Terre des Prinnets à la route de la Malgotte.

Le secteur donne à l'Ouest sur la RD201 via un fort talus en grande partie arboré ou via le chemin de la Malgotte.

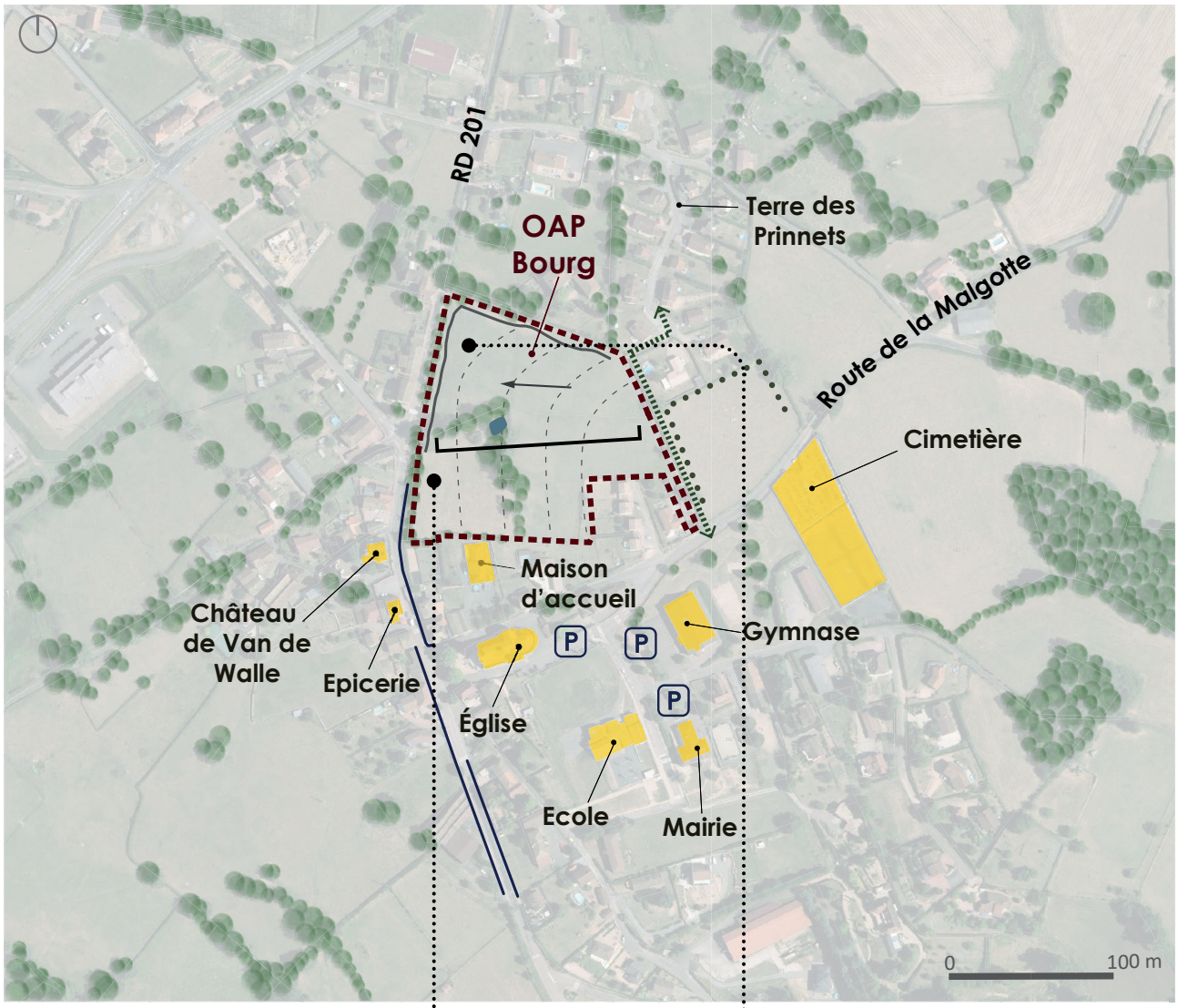
Il fait face au Nord et au Sud à un tissu essentiellement de maisons individuelles (mais nous noterons toutefois l'existence d'une opération récente de maisons groupées au Sud-Est et de maisons de ville au Sud-Ouest le long de la RD201). Le secteur est bordé sur son côté Est par le chemin piéton. A l'intérieur de ce tènement la parcelle Sud-Ouest est bordée d'une haie constituée essentiellement d'arbres de haute tige. Au centre du tènement, à proximité des arbres se trouve un point d'eau.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat et des commerces sur un tènement en dent creuse du centre-bourg où se concentrent les équipements publics, commerces et services
- Installer du logements intergénérationnel et une vingtaine de logements locatifs
- Adapter les formes urbaines pour prolonger les effets de rues qui caractérisent le centre-bourg, en particulier le long de la RD 201
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population en mixant typologies (groupé, intermédiaire, petit collectif) et dimensions (petits et grands logements) d'habitat
- Favoriser l'implantation de quelques commerces le long de la RD 201 pour compléter l'offre existante
- Créer un espace public central structurant permettant la mise en valeur de l'eau et des arbres et de structurer les implantations bâties
- Irriguer le tènement depuis la RD 201, la route de la Malgotte et les quartiers périphériques à travers des voies partagées et/ou des cheminements piétons
- Préserver les éléments (haies bocagères, arbres de haute tige, point d'eau ...) qui font le caractère paysager du site



Source : Géoportail



Etat des lieux

Vue depuis la RD 201 en direction du Sud



Vue depuis la RD 201 à l'angle Nord-Ouest en direction du Sud-Est



Périmètre de l'OAP
Équipements publics
Front bâti
Cheminement piéton public
Trottoirs
Stationnement
Points d'eau (mare ...)
Pente
Végétation
Haies bocagères
Trait de coupe

Les principes en matière de fonctionnement urbain

Les accès automobile au tènement se feront depuis la RD 201 et la route de Malgotte. La desserte interne, qui mettra en relation ces deux voies, sera de type «voie partagée».
Le cheminement piéton existant entre le lotissement Terre des Prinnets et la route de la Malgotte sera préservé et le maillage piéton sera complété par une liaison entre ce cheminement piéton existant et la RD 201.
L'implantation du bâti viendra créer en creux l'espace partagé qui s'élargira au centre de l'opération sous la forme d'une place.
De façon à prolonger la structure urbaine du bourg (implantation en limites et volumétries conséquentes), le secteur Ouest du tènement le long de la RD 201 accueillera préférentiellement le logement collectif et/ou intermédiaire ainsi que les locaux d'activités commerciales.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Le long de la RD 201, l'alignement des bâtiments situés le plus au Sud permettra de mettre les rez de chaussée commerciaux en lien direct avec le trottoir existant. Les bâtiments situés au Nord pourront, soit suivre le même principe avec un trottoir le long de la RD 201 à créer, soit se mettre en retrait derrière le talus arboré de grande largeur qui fera interface entre le bâti et la RD.
La nécessité d'un linéaire de voie important pour desservir les différents logements doit être compensé par une minimisation des surfaces imperméabilisés pour le stationnement privatif, notamment par l'implantation en limite de voie des garages et places de stationnement.

La place centrale sera un espace de respiration paysager et ombragé qui mettra en avant la place de l'eau. La gestion des eaux pluviales des espaces communs pourra se faire, soit sur la place centrale, soit à travers un système de noues qui accompagnera les voies. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront paysagers et qualitatifs.
Les clôtures pourront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.
L'implantation du bâti au centre de l'opération de façon à structurer les voies et la place centrale permettra de dégager des cœurs verts en lien avec les opérations limitrophes.

Les principes en matière de programmation

Le site devra accueillir une diversité des formes urbaines en écho au centre-bourg actuel.
Il est ainsi prévu environ 50 à 60 logements (23 à 27 logements par hectare) en format habitat groupé, intermédiaire ou collectif de façon à assurer une densité relative et à faire le lien entre les formes urbaines du centre-bourg et le secteur Nord.
Une partie des rez de chaussée des bâtiments donnant sur la RD 201 sera dédiée à de l'activité commerciale.



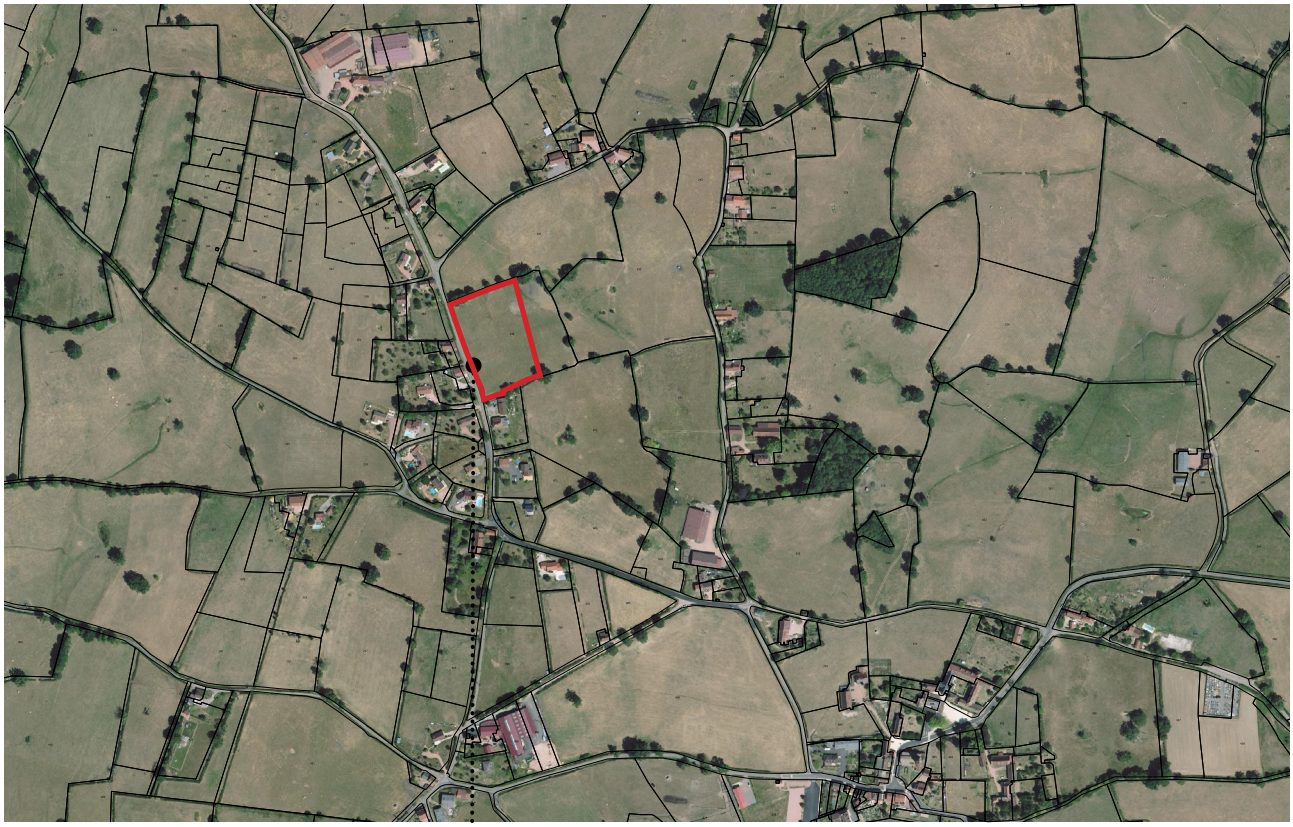
FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- P4 Phasage d'ouverture des secteurs d'OAP
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Points d'eau (mare ...)



Localisation

PRÉ CHOMELIN



Vue depuis la route de Saint-Christophe en direction du Nord avec le tènement à l'Est



. Commune de Saint-Laurent-en-Brionnais .

«Pré Chomelin»

Le site et son contexte

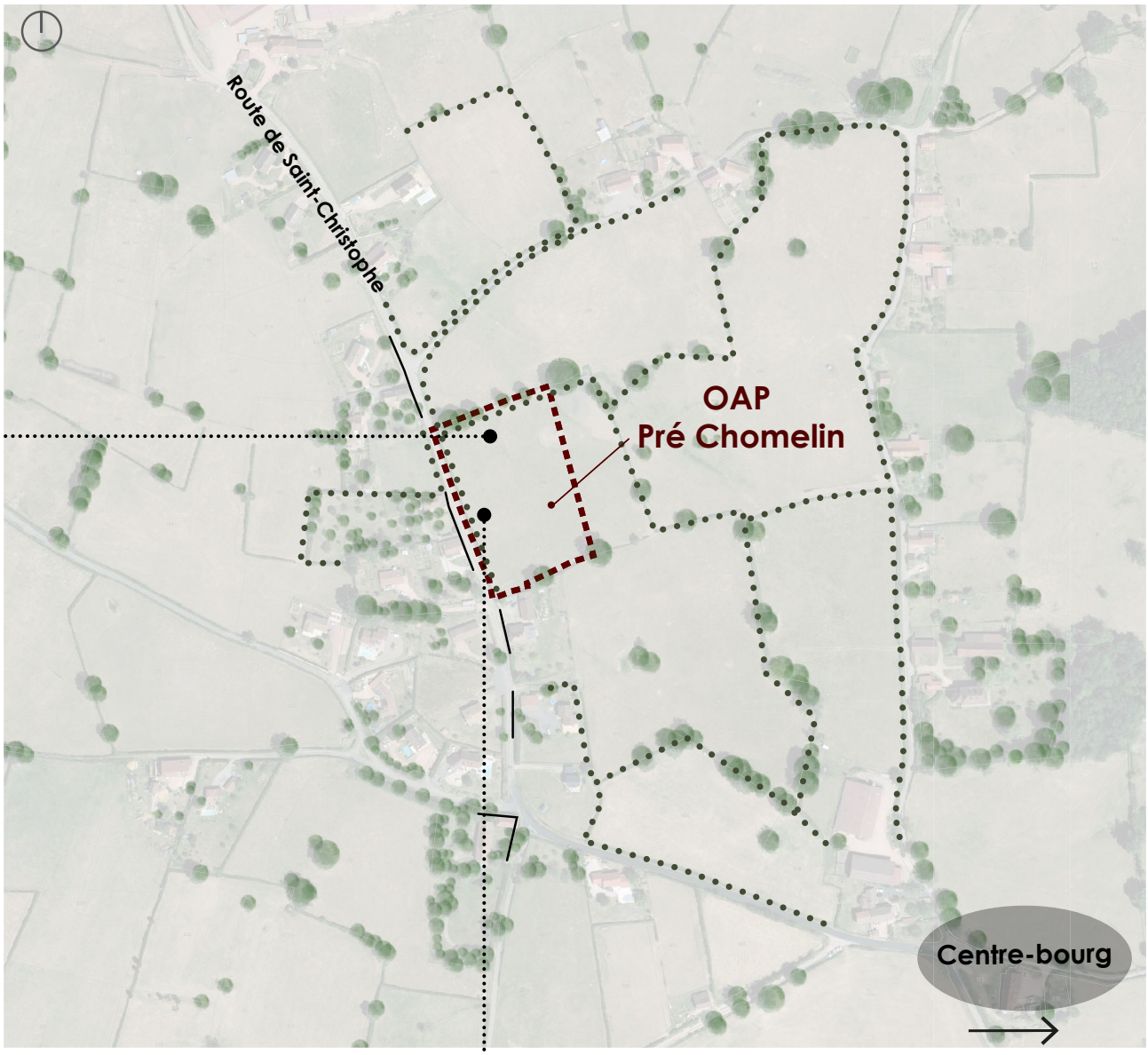
Le tènement est en limite d'un hameau de maisons individuelles relativement récentes. Le hameau est situé aux alentours de 700 m du centre-bourg.
Quelques maisons plus anciennes sur la route de Saint-Christophe sont implantées en alignement de voies, donnant un caractère moins routier au secteur.
Certaines parcelles sont entourées de haies bocagères qui font aussi le caractère paysager des terres agricoles environnantes. Quelques arbres de haute tige viennent aussi agrémenter ces haies.
Le tènement est globalement en pente moyenne (aux alentours de 8 %) vers l'Est. L'accès au secteur d'une superficie aux alentours de 10 800 m² (en partie la parcelle B n°248) peut se faire à l'Ouest route de Saint-Christoiphe.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur bâti très diffus en mixant leur forme (individuel et/ou groupé) pour favoriser le parcours résidentiel
- Créer une voie de desserte irriguant le cœur du tènement
- Valoriser les haies bocagères qui font le caractère rural du secteur et traiter le paysage des limites entre l'urbanisation et les terres agricoles



Vue depuis la route de Saint-Christophe en direction du Sud avec le tènement à gauche derrière les arbres



Etat des lieux



Vue depuis la route de Saint-Christophe en direction du tènement à l'Est

Les principes en matière de fonctionnement urbain

Les accès automobile se feront depuis la route de Saint-Christophe. Une desserte interne de type «voie partagée» sera traversante pour gérer les entrées sorties.
Les implantations bâties viendront structurer la voie de desserte interne par une majorité d'alignements, soit des corps principaux de bâtiment, soit des annexes pour permettre une diversité des formes urbaines. Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la voie traversante.
Les stationnements devront être directement accessibles depuis la voie partagée.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

L'implantation des constructions au plus près de la voie partagée permettra de dégager des espaces de vie plantés en périphérie du tènement. Ces implantations bâties permettront de dégager des espaces de jardins qui seront en interface entre les espaces bâtis et les terres agricoles.
Un traitement végétal particulier accompagnera les limites entre l'opération et les terres agricoles tout en préservant les haies bocagères existantes.
Les clôtures devront être traitées en référence à l'OAP thématique correspondante.

Les principes en matière de programmation

Le site devra accueillir environ 11 à 13 logements (10 à 12 logements par hectare) en format individuel et/ou groupé.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)



LOCALISATION

BARNAY



Vue depuis le chemin de Barnay en direction du château de Barnay à l'Est



. COMMUNE DE SAINT-MARTIN DE LIXY .

«BARNAY»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le tènement se situe au lieu-dit Barnay, à côté du château du même nom, que l'on aperçoit depuis le site.

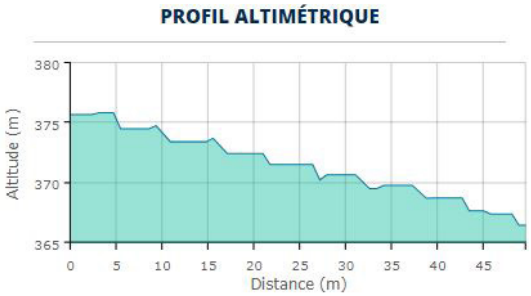
Le secteur d'une superficie aux alentours de 4 600 m² (une partie de la parcelle A n°717) est en très forte pente (aux alentours de 25 %) vers le Sud-Est (direction du cours d'eau Le Botoret).

L'accès se fait depuis le chemin de Barnay en belvédère sur la vallée du Botoret située au Sud-Est (très belles vues sur la vallée et les collines environnantes) et qui fait la limite entre La Saône-et-Loire et La Loire.

A l'angle Ouest du tènement se trouve une statue de la Vierge (de l'autre côté du chemin du Barnay) et une table de pique-nique qui profite des vues et de l'ensoleillement.

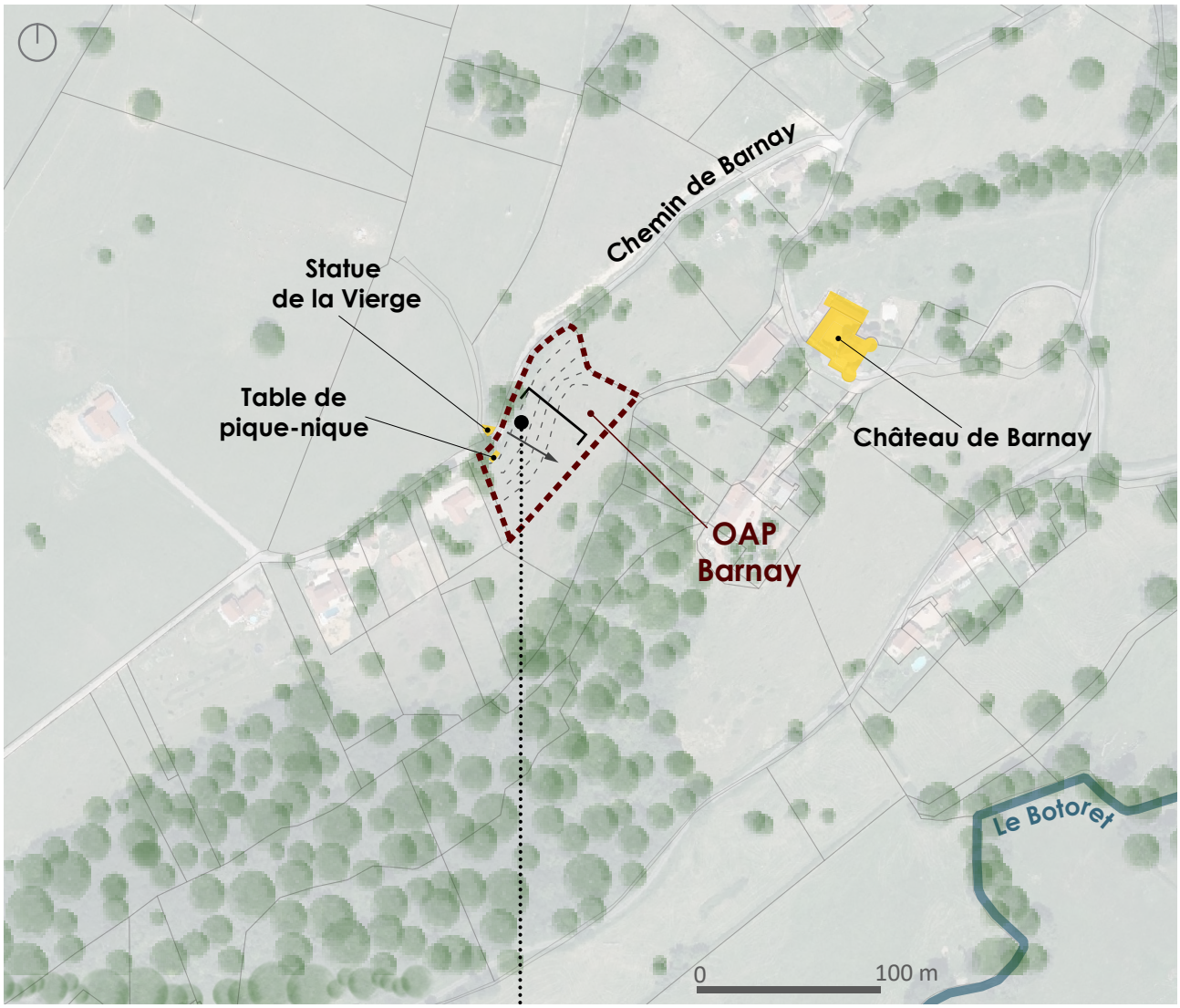
LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Implanter du logement dans une pente forte sans impacter trop fortement le paysage et dégrader le sol
- Préserver la partie basse du tènement pour créer une continuité paysagère avec les prairies et la forêt
- Valoriser la vue sur le grand paysage et le château de Barnay depuis la table de pique-nique



Distance totale : 49 m Dénivelé positif : 1,44 m
Dénivelé négatif : -10,68 m

Source : Géoportail



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Pente
- Végétation
- Rivières
- Trait de coupe



Vue depuis le chemin de Barnay en direction du château de Barnay à l'Est

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

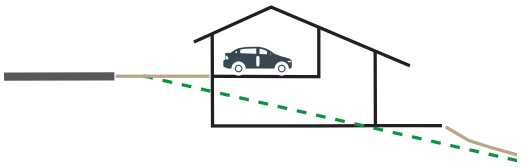
De façon à ne pas dénaturer le site et permettre une implantation dans une forte pente, les accès se feront directement depuis le chemin de Barnay.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle (voir coupe de principe).
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis le chemin de Barnay.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les futures constructions devront s'implanter dans la bande des 15 m située au plus près du chemin de Barnay.
Une vue sur le château de Barnay et les collines environnantes sera préservée et mise en valeur depuis la table de pique-nique.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu de la capacité limitée du chemin du Barnay et de la position du tènement par rapport au centre-bourg et aux lieux de commerces, équipements et services, il ne sera pas recherchée une densité importante. Le site a toutefois la capacité d'accueillir environ 4 à 5 logements (8 à 10 logements par hectare).





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 8 : L'intégration dans la pente



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Sites de pique-nique à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer

. Commune de Saint-Maurice-lès-Châteauneuf .

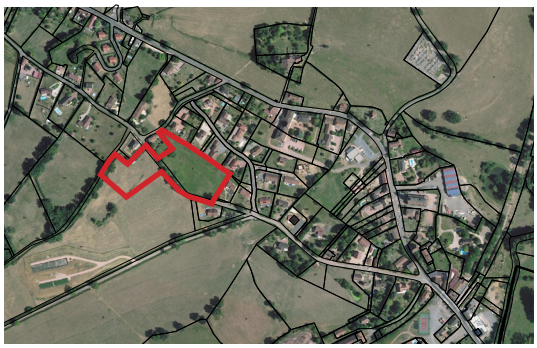


Localisation

FROMENTALE



Vue depuis l'entrée haute au Nord-Ouest en direction de l'Est/Sud-Est



. COMMUNE DE SAINT-MAURICE-LÈS-CHÂTEAUNEUF .

«FROMENTALE»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Les tènements sont situés en limite du centre-bourg à quelques centaines de mètres des équipements publics, commerces et services. Ils sont en interface entre des maisons individuelles (plutôt au Nord) et un espace agricole (plutôt au Sud).

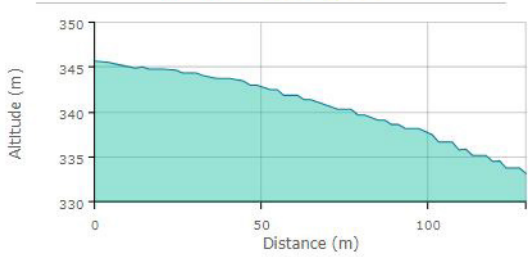
Les tènements en pente d'environ 10 à 15 % vers le Sud-Est qui bénéficient de belles vues sur le centre-bourg, sont d'une superficie aux alentours de 7 000 m² (parcelle AB n°97) et de 4500 m² (parcelle C n°564). Ils sont bordés par un chemin de terre. Les limites des tènement sont en grande partie constituées de haies bocagères et accueillent quelques arbres de haute tige.

Les accès peuvent se faire depuis la rue des Ecorchets au Nord-Ouest et la rue du Paquier des Hates au Sud-Est.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de la population
- Prendre en compte la pente et la co-visibilité avec le bourg ancien
- Prolonger l'aspect paysager du secteur (haies bocagères, arbres de haute tige, chemins de terre ...)

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 129 m Dénivelé positif : 0,32 m
Dénivelé négatif : -12,9 m Pente moyenne : 11 %

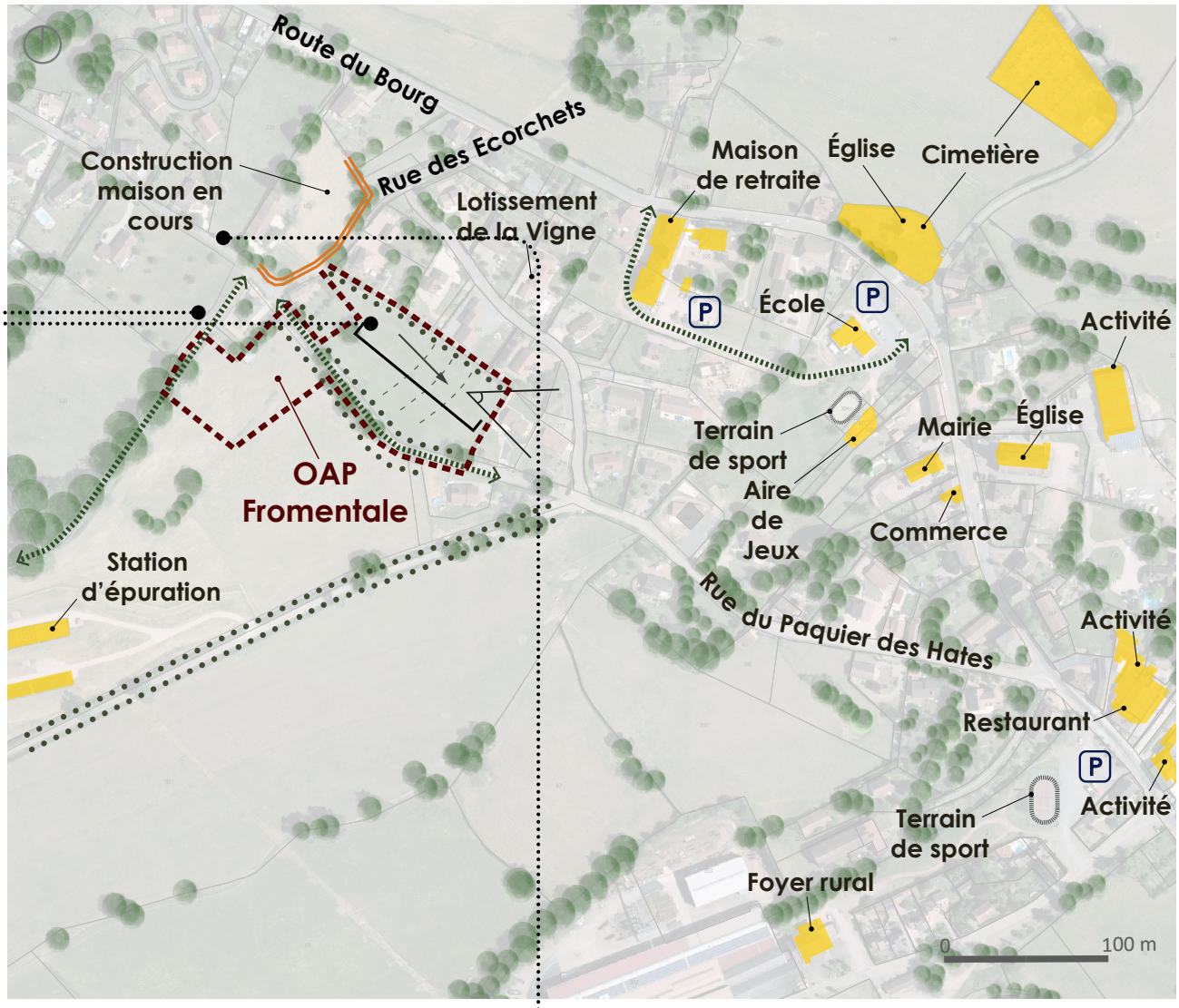
Source : Géoportail

Vue depuis le chemin agricole au Nord en direction du vallon au Sud de la partie Ouest du tènement



Vue depuis le Sud-Est en direction du lotissement de la Vigne de la partie Est du tènement





Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Pente
- Murets
- Vues sur le grand paysage
- Végétation
- Haies bocagères
- Stationnement
- Cheminement piéton public
- Trait de coupe

Vue depuis la rue des Ecorchets en direction du chemin du Paquier des Hates avec sur la droite le chemin d'accès à la partie Ouest du tènement



Les principes en matière de fonctionnement urbain

Les accès automobile se feront en amont depuis la rue des Ecorchets et en aval depuis la rue du Paquier des Hates. Ils desserviront des voies partagées internes via des placettes qui pourront éventuellement permettre de signaler les entrées/sorties, de faciliter le retournement des véhicules, de gérer les eaux pluviales des espaces communs, de faciliter le ramassage des ordures ménagères ... Entre les entrées-sorties automobiles des secteurs Est et Ouest, le chemin de terre sera préservé pour faciliter le cheminement piéton.
Le stationnement automobile restera à l'altitude d'entrée de chaque parcelle (voir coupe de principe).

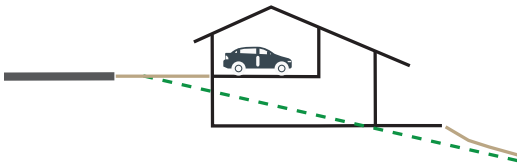
Les futures constructions seront implantées dans la bande des 15 m située au plus près des voies partagées et une majorité de bâtiments (principaux et/ou annexes) devra s'implanter en limite des voies apaisées pour les structurer sous forme de rue ou de placette et dégager des espaces verts sur les arrières.
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis les voies partagées.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

L'implantation du bâti de manière semi-continue conjuguée à un découpage parcellaire en lanières permettra de préserver des vues sur le grand paysage du centre-bourg en aval.
L'ensemble des limites des tènements constituées de haies bocagères sera à préserver, une frange verte en interface avec l'espace agricole sera créée et une attention particulière sera portée à la limite avec le chemin de terre qui prolonge la rue du Paquier des Hates.

Les principes en matière de programmation

Le site devra accueillir environ 8 à 9 logements sur la partie Est et 5 à 6 logements sur la partie Ouest soit au total entre 13 et 15 logements (11 à 13 logements par hectare) dans une typologie mixte entre habitat individuel et groupé.





Schémas de principes et illustrations , sources : AUA et CAUE 73

FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 8 : L'intégration dans la pente

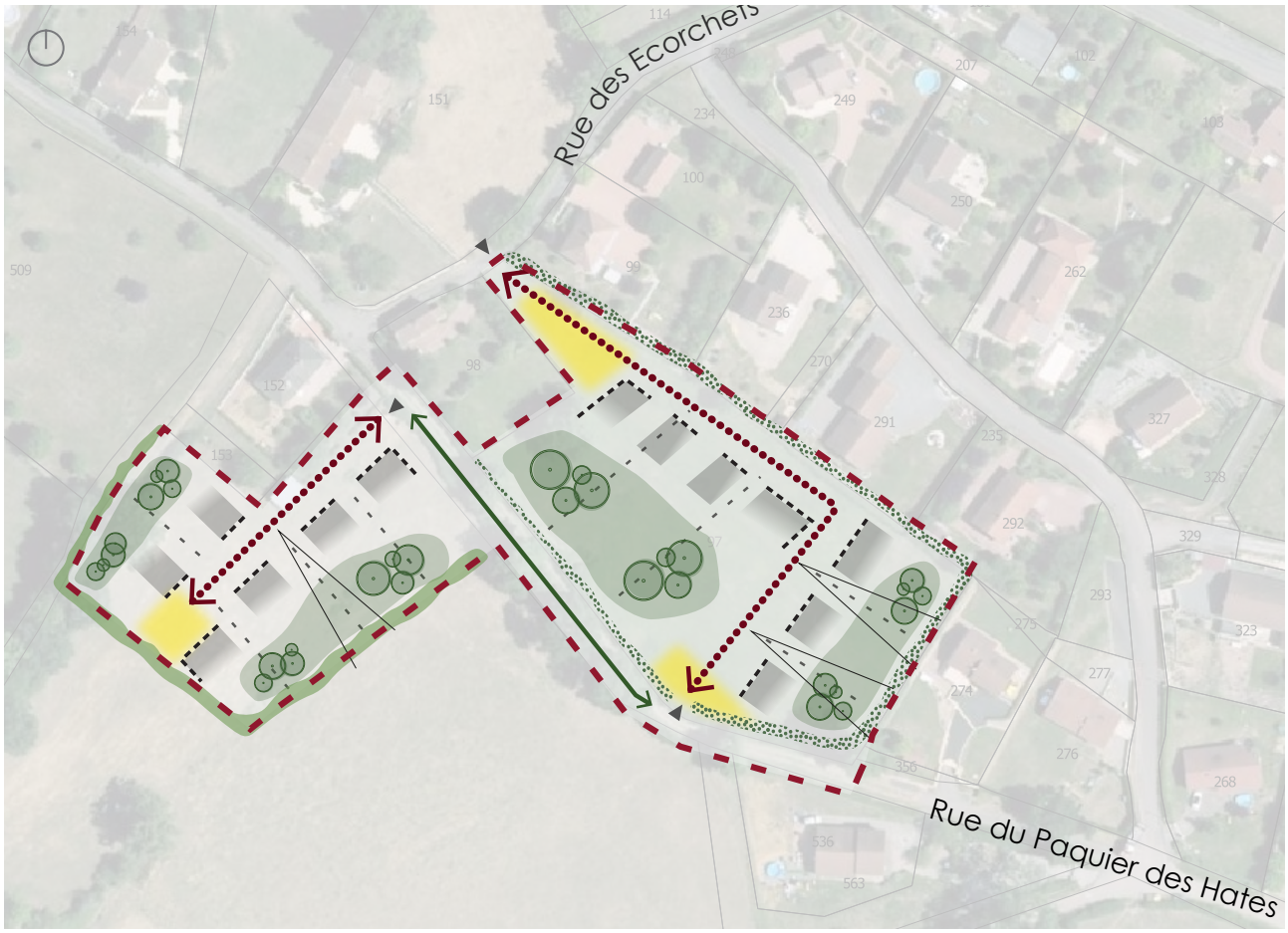
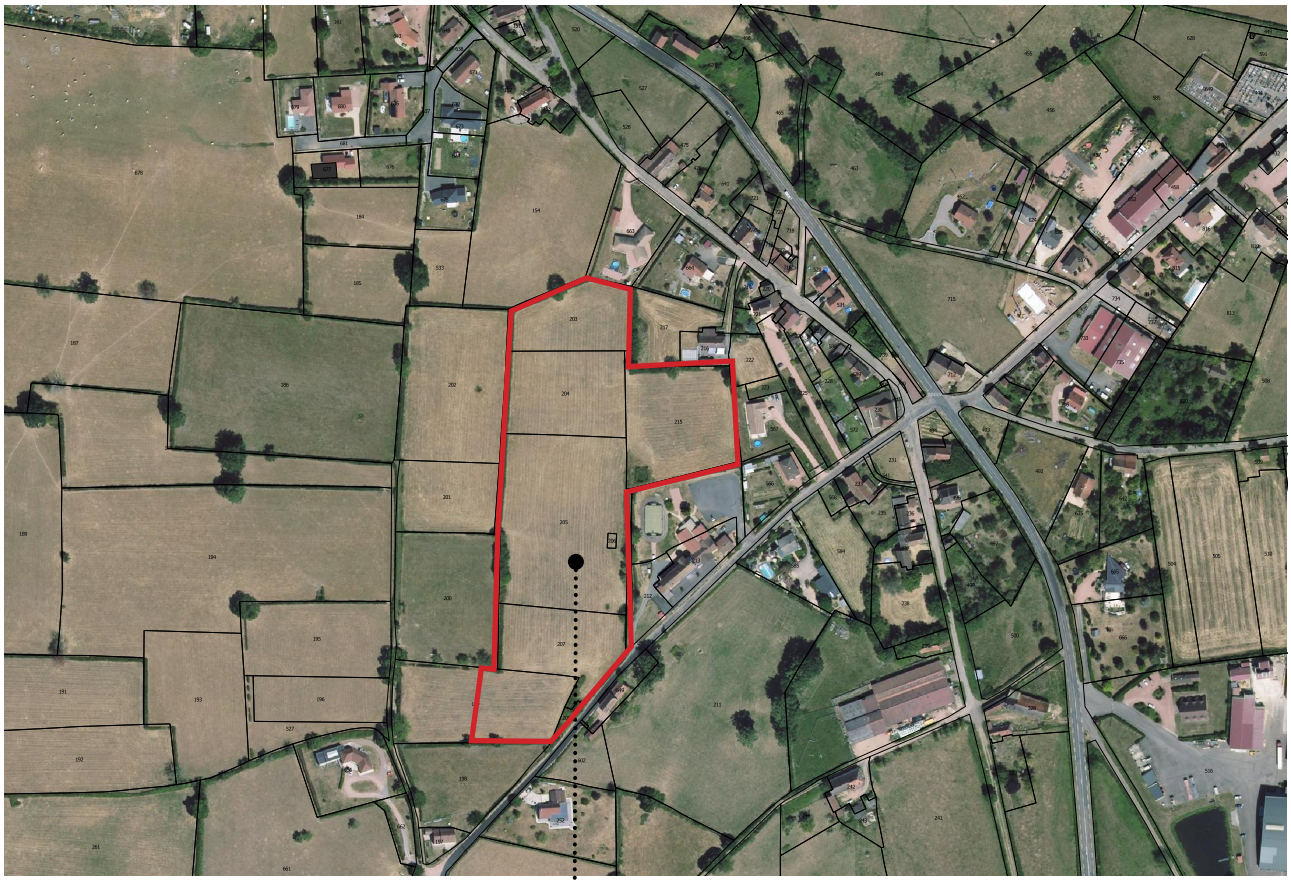


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à préserver
- Vues sur le grand paysage à valoriser
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

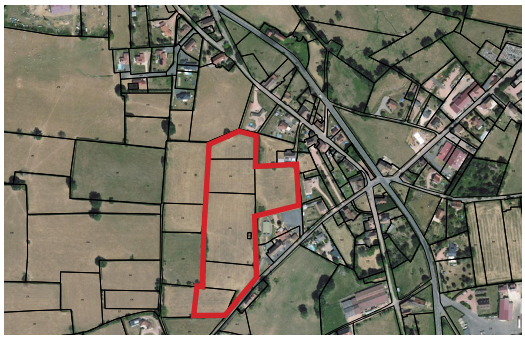


LOCALISATION

BOURG



Vue depuis le Sud en direction du Nord



. Commune de Saint-Symphorien-des-Bois .

«Bourg»

Le site et son contexte

Le site est situé à l'Ouest du centre-bourg et au contact de l'école, de la mairie et du city-stade.
Le tènement qui a une légère pente (5 %) vers le Sud est d'une superficie aux alentours de 30 390 m² (parcelles C n°199 en partie, 203 à 208, 215 et 573).
Le site desservi par la route d'Amanzé au Sud (et plus particulièrement le chemin d'accès au stade) et le parking de l'école à l'Est est entouré :
- de maisons individuelles et maisons de ville plus ou moins anciennes au Nord-Est
- des équipements publics au Sud-Est
- de terres agricoles à l'Ouest

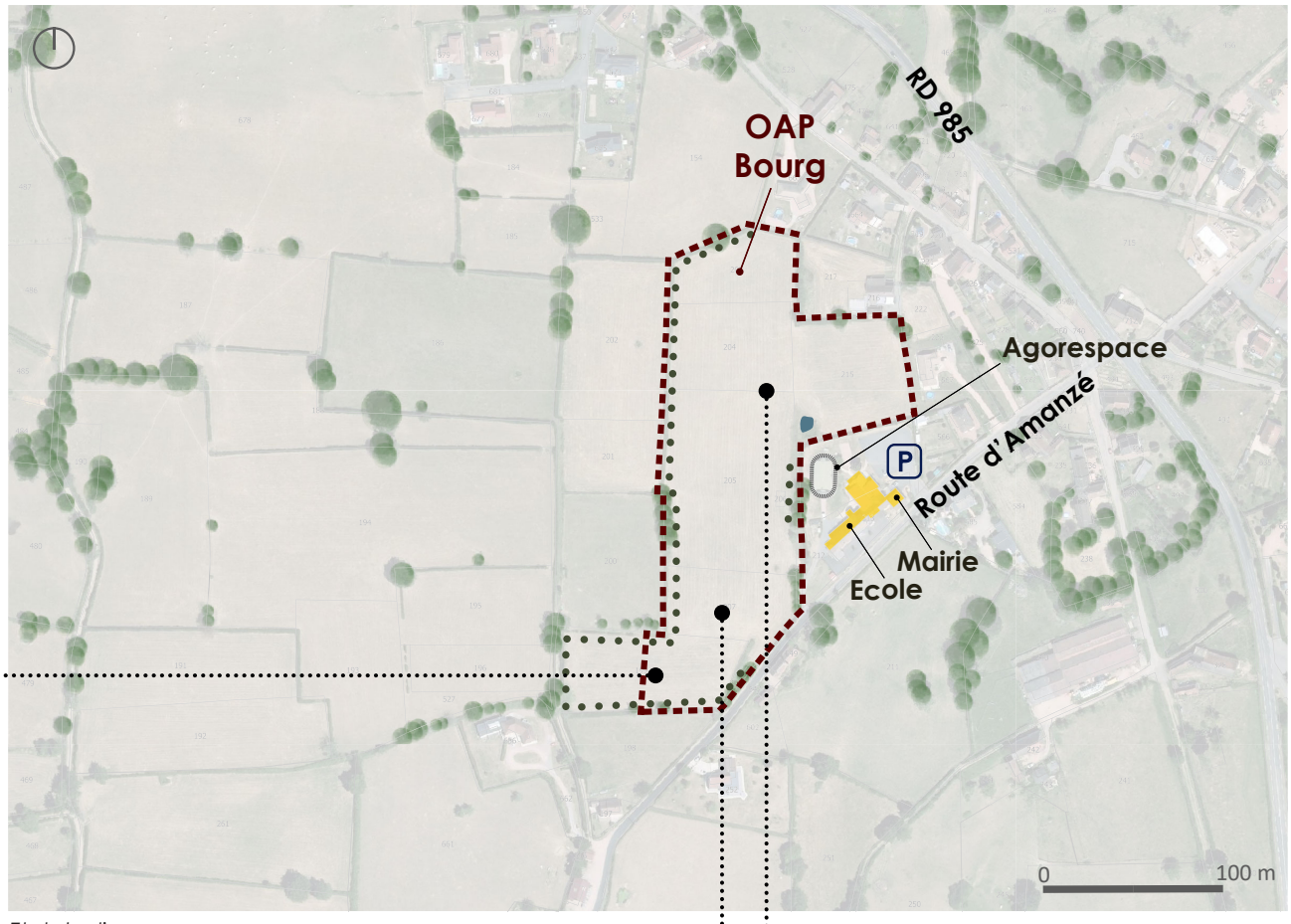
Des haies bocagères qui fondent le paysage de la commune viennent aussi accompagner les limites Nord, Ouest et Sud du tènement. Enfin, on note une petite mare située près de l'Agorespace.

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé en limite de bourg pour pérenniser l'école et les autres équipements publics par l'arrivée d'une population plus jeune
- Adapter les formes urbaines à un tissu hétéroclite de maisons individuelles, de maisons de ville et d'équipements publics
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles pour prolonger le caractère paysager de la commune et préserver la petite mare
- Implanter une micro-crèche au plus près des autres équipements publics du secteur
- Implanter un espace de gestion des eaux d'assainissement

Vue depuis le chemin agricole de la partie Sud-Ouest du tènement





Etat des lieux

Périmètre de l'OAP

Équipements publics

Stationnement

Végétation

Haies bocagères

Points d'eau (mare ...)

Vue depuis le parking de l'école en direction du Sud-Ouest



Vue depuis la route d'Amanzé en direction du Nod



LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'accès automobile à la crèche sera géré depuis l'espace de stationnement commun aux équipements publics existants. Ceux aux secteurs de logements prendront naissance sur la route d'Amanzé. Celui desservant le Nord sera mutualisé sur les premiers mètres du cheminement avec celui existant pour le city-stade.
La desserte interne sera de type «voie partagée» à créer et permettra via des antennes de desservir le tènement dans sa profondeur.
Plusieurs espaces collectifs de type placette sont possibles. Par exemple, un pourra être situé à proximité du jardin pédagogique, un autre pourra accompagner la micro-crèche et enfin deux espaces collectifs pourront être localisés en partie Ouest du tènement en lien avec la frange urbaine.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les placettes permettront de créer des espaces de rencontres et de respirations. Des cheminements piétons permettront de relier le secteur des équipements publics existants (école, mairie) à la micro-crèche.
Côtés Ouest, Nord et Sud, la frange urbaine entre les espaces bâtis et les espaces agricoles devra être traitée qualitativement en prenant en compte la haie bocagère existante à préserver.
La petite mare sera préservée.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Le site accueillera des équipements (micro-crèche et autres équipements publics) ainsi qu'environ 31 à 37 logements (11 à 13 logements par hectare ; hors secteur d'équipements publics sur 5 000 m²) en format individuel, mais aussi sous la forme d'habitat groupé, intermédiaire et collectif.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

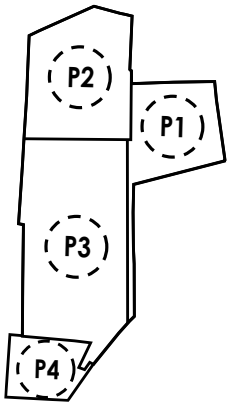
FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Voies partagées à créer
- Aires de retournement
- Espaces dédiés à l'habitat
- Secteur pour l'implantation d'équipements
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Cheminement doux à créer
- Arbres à planter
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)
- P4 — Phasage d'ouverture des secteurs d'OAP
- Points d'eau (mare ...)

Schéma du phasage de l'opération à respecter



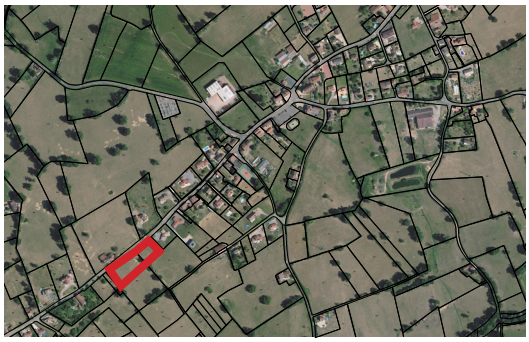


LOCALISATION

CLAIRMATIN



Vue depuis la route du Haut du Pin vers l'Est



. Commune de Tancon .

«Clairmatin»

Le site et son contexte

Le tènement se situe au lieu-dit Clairmatin, en continuité Sud-Ouest du centre-bourg. Le tènement est à une distance d'environ 300 m de la Mairie et des autres équipements et services.

Le secteur d'une superficie aux alentours de 5 600 m² (une partie des parcelles AB n°166 et 337) est relativement plat.

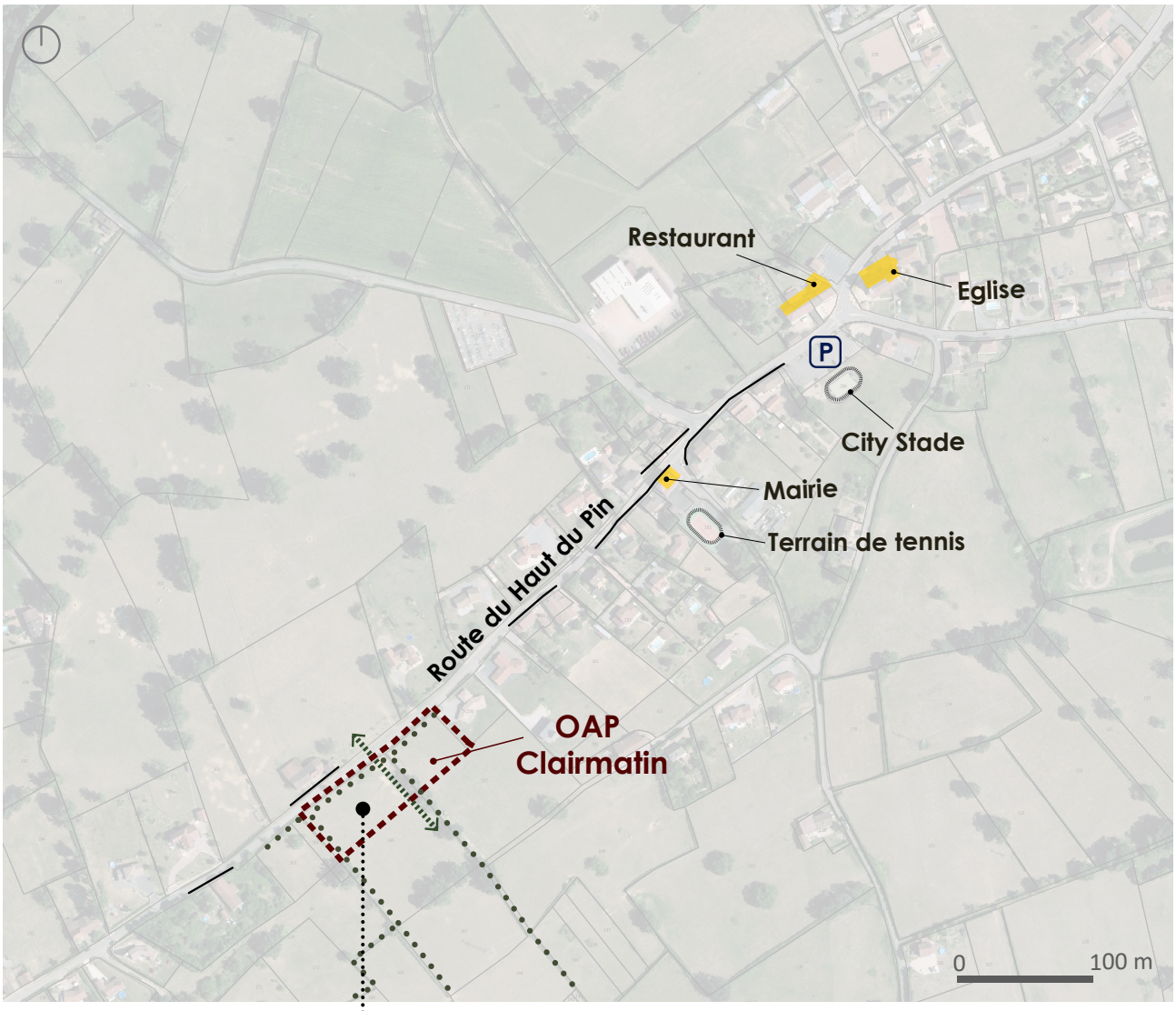
L'accès se fait depuis la route du Haut du Pin et un chemin rural sépare le tènement en deux parties.

Le tènement est entouré de haies bocagères que l'on retrouve aussi au niveau des tènements voisins et qui font en partie la spécificité du caractère paysager de la commune. En complément quelques beaux arbres de haute tige viennent souligner la présence des haies.

L'ensemble du bâti ancien, en amont et en aval de la route, est installé en limites de voiries et/ou de propriétés créant le caractère villageois par la délimitation en creux de rues.

Les enjeux et les objectifs

- Implanter du logement en respectant le caractère villageois des implantations bâties
- Préserver les haies bocagères existantes et en créer de nouvelles pour prolonger le caractère paysager de la commune
- Intégrer d'un point de vue paysager la bande Sud-Est du tènement aux prairies environnantes



Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti
- Équipements publics
- Stationnement
- Végétation
- Haies bocagères
- Cheminement piéton public



Vue depuis la route du Haut du Pin vers le Sud-Ouest

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

De façon à préserver le caractère villageois, les accès se feront directement depuis la route du Haut du Pin.
Le stationnement automobile se fera au plus près de la route du Haut du Pin et le bâti sera implanté en ordre semi-continu.
Le découpage parcellaire se fera en lanière depuis la route du Haut du Pin.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les futures constructions devront s'implanter dans la bande des 20 m située au plus près de la route du Haut du Pin.
Les haies bocagères existantes seront préservées et de nouvelles seront créées de façon à prolonger le caractère paysager du bocage environnant.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu de la proximité par rapport au centre-bourg et aux lieux de commerces, équipements et services, il sera recherchée une optimisation des implantations de façon à accueillir environ 6 à 8 logements (11 à 14 logements par hectare).



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Accès
- Percées visuelles à préserver
- Cheminement doux à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

. Commune de Varennes-sous-Dun .



Localisation

LE GRAND CHAMP NORD



Vue depuis la RD79 (route de Gibles) en direction du lotissement situé au Sud-Ouest

LE GRAND CHAMP SUD

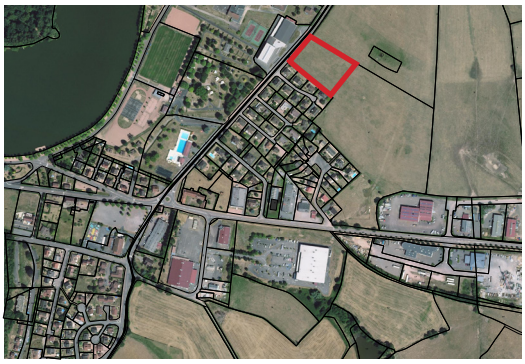


Vue depuis l'intersection entre la RD987 (route de Mâcon) et l'impasse du Village de la Croix Bouthier en direction du tènement (transformateur et barrière agricole)

ZAE MONTILLET



Vue depuis le parking du supermarché en direction du Sud



. COMMUNE DE VARENNES-SOUS-DUN .

«LE GRAND CHAMP NORD»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site est situé en limite Ouest de la commune, la RD79 faisant la limite avec la commune de La Clayette. Ainsi, sur cette dernière commune se situe toute une série d'équipements publics et en particulier un gymnase avec une aire de stationnement qui fait face au site.

Le tènement quasiment plat, d'une superficie aux alentours de 7 800 m² (en partie parcelle AB n°87) est aussi bordé au Sud de lotissements (plusieurs desservis par une impasse depuis la RD79), alors qu'il ouvre sur des terres agricoles au Nord et à l'Est.

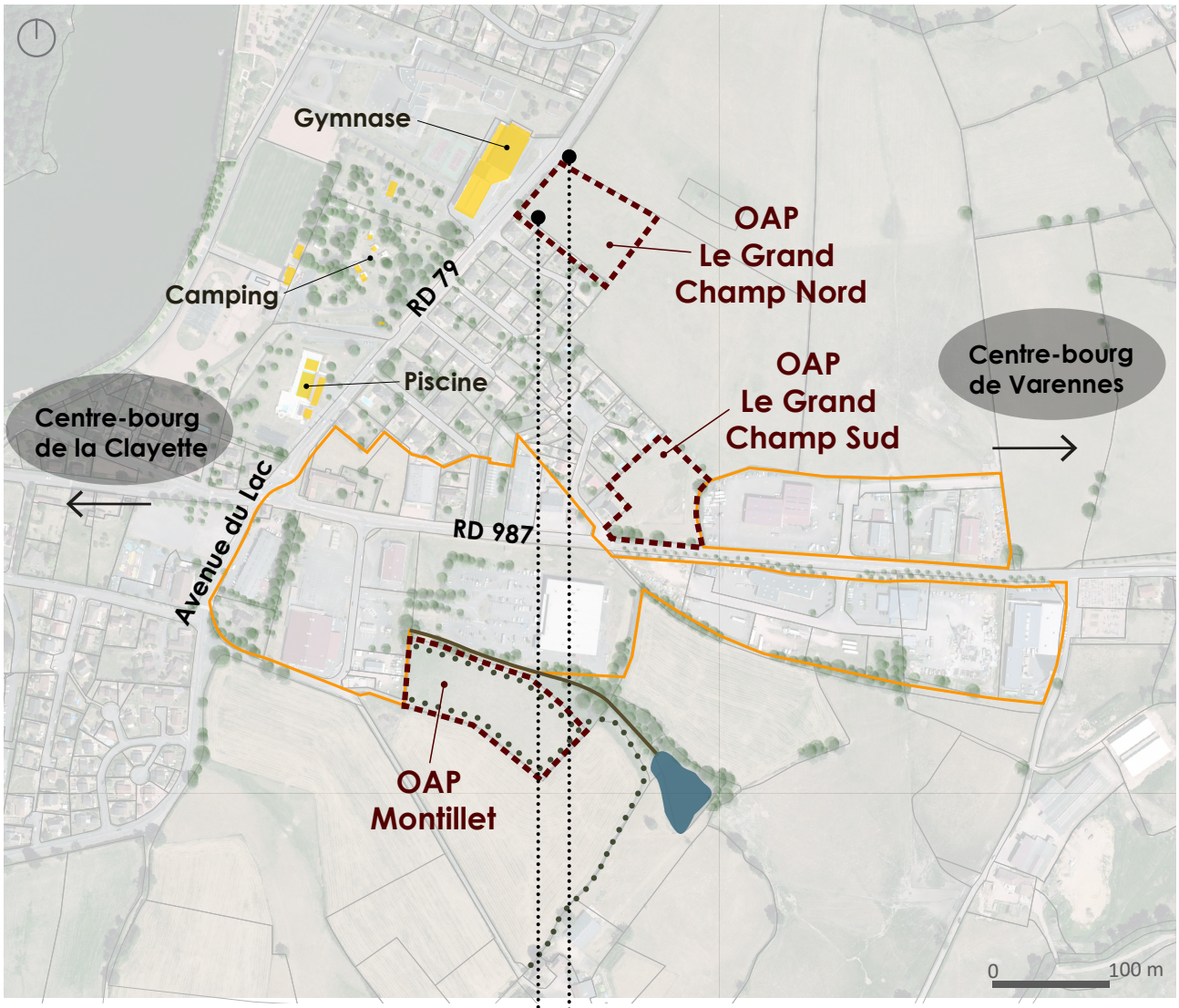
De ce site, il est possible de relier à pied, le long de la RD 79, la zone d'équipements publics de la Clayette et son lac mais aussi les commerces et services du centre-ville. Il est aussi possible de relier la zone commerciale, puis artisanale et le centre-bourg de Varennes-sous-Dun via les RD79 puis RD987 mais la présence du piéton en particulier le long de la RD987 n'est pas sécurisée.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé à proximité d'équipements publics et d'une zone commerciale
- Relier par un cheminement piéton le secteur à la zone commerciale en évitant les déplacements peu sécurisés et qualitatifs le long des deux RD
- Accueillir des formes urbaines qui peuvent faire transition entre les volumes des équipements publics et les maisons individuelles
- Marquer la limite entre l'urbanisation et les terres agricoles

Vue depuis la route en direction du lotissement situé au Sud-Ouest





Etat des lieux

Vue depuis la route en direction de l'Est



- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Fossés
- Végétation
- Haies bocagères
- Points d'eau (mare ...)

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'accès automobile sera géré avec une entre-sortie depuis la RD79. La desserte interne sera de type «voie partagée» et se terminera à l'Est par un espace de respiration piéton, en limite des terres agricoles avec une liaison piétonne prévue vers le Village de la Croix Bouthier au Sud. Une majorité de bâtiments devra s'implanter en limite de la voie apaisée pour la structurer sous forme de rue et dégager des espaces verts sur les arrières. Si cette implantation en limite pourra se faire naturellement au Sud de la voie (pour dégager des espaces verts au Sud), elle pourra prendre appui sur des pignons ou sur des annexes au Nord. De façon à donner un aspect plus urbain à la RD79 et à dialoguer avec les équipements publics, les bâtiments les plus hauts et volumineux seront implantés en façade sur la RD79.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Il sera créé un élargissement au cheminement piéton à l'extrémité Est du site pour figurer un espace de respiration dédié aux piétons, aux jeux pour enfants, aux espaces verts, etc.
La bordure Nord du site sera planté (arbres de haute tige et haies d'essences variées et locales) de façon à marquer la transition entre l'espace agricole et l'urbanisation.
La limite Est (cheminement piéton) sera aussi traitée de façon à marquer la transition entre l'espace agricole et l'urbanisation mais elle ne fait pas partie du périmètre de l'OAP.
Du côté Ouest, le long de la RD79, les constructions seront en alignement avec celles situées plus au Sud dans les autres secteurs.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu du classement en polarité d'agglomération de la commune de Varennes-sous-Dun, le site devra accueillir environ 14 à 16 logements (18 à 21 logements par hectare) en format individuel, groupé ou intermédiaire.



FICHE 1 : Les franges urbaines

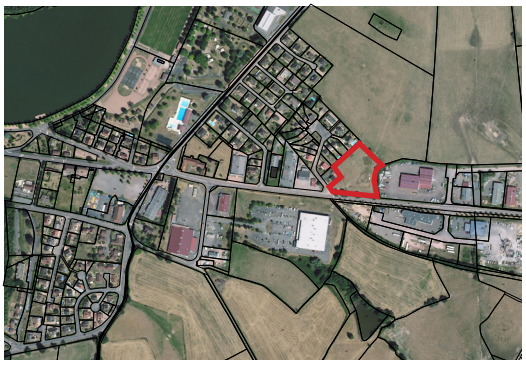
FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Percées visuelles à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer



. COMMUNE DE VARENNES-SOUS-DUN .

«LE GRAND CHAMP SUD»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site est situé à l'Ouest de la commune, non loin du secteur d'OAP «Le Grand Champ Nord». Il vient faire la liaison entre un secteur de lotissements à l'Ouest (en particulier le Village de la Croix Bouthier) et la zone artisanale à l'Est. Son accès se fait depuis l'intersection de la RD987 avec l'impasse du Village de la Croix Bouthier. Au Sud, la RD987 fait coupure avec la zone commerciale.

Le tènement quasiment plat, d'une superficie aux alentours de 7 000 m² (en partie parcelle AB n°87) marque au Sud sa limite avec la RD987 par un fort talus planté d'arbres de haute tige et d'une haie.

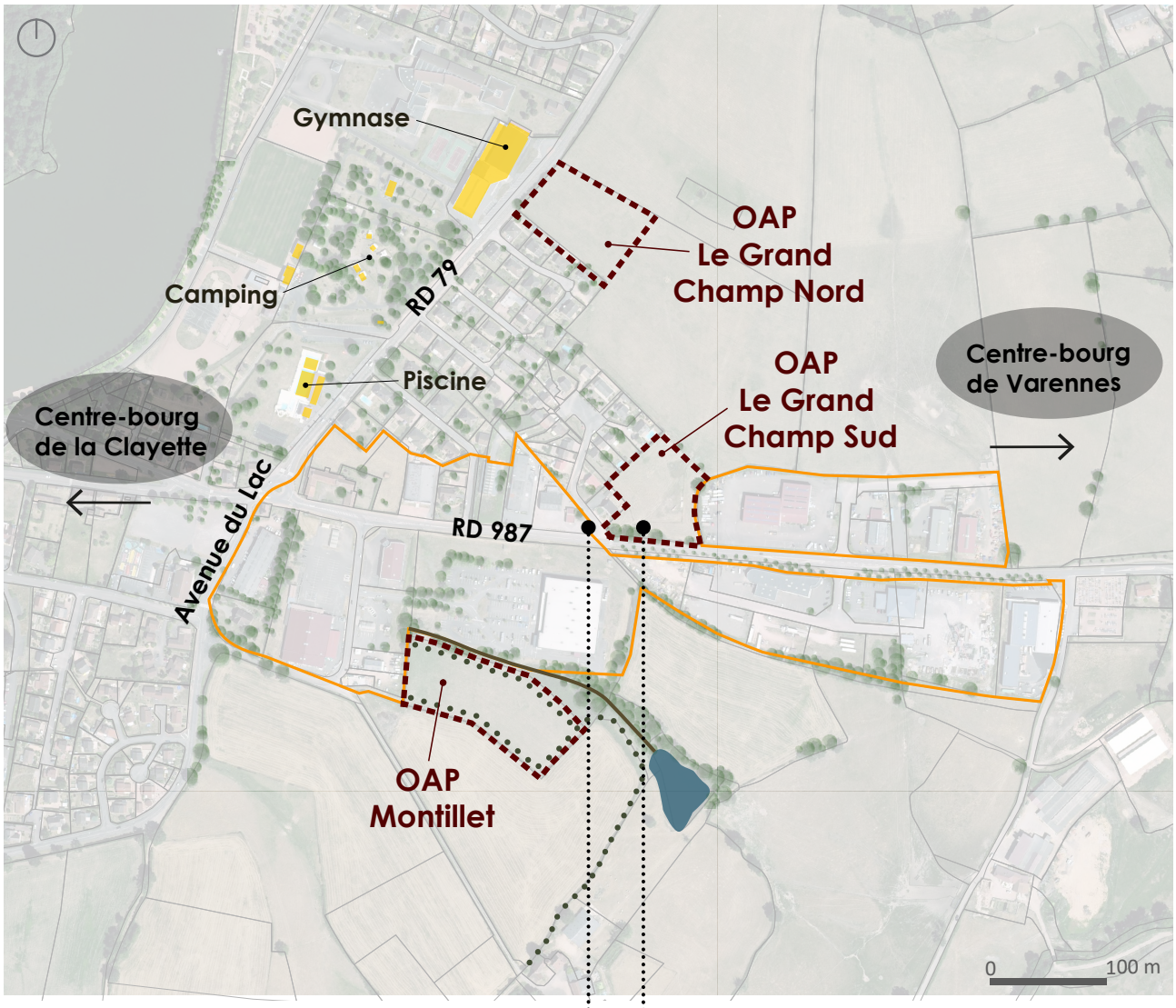
De ce site, il sera possible de relier à pied le secteur d'OAP du «Grand Champ Nord» et par là-même le secteur d'équipements publics se trouvant au bord du lac sur la commune de La Clayette.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le déploiement de l'habitat sur un tènement situé à proximité d'équipements publics et de zones commerciale et artisanale
- Relier par un cheminement piéton ce secteur à celui du Grand Champ Nord pour atteindre les équipements publics du bord du lac de La Clayette
- Accueillir des formes urbaines qui peuvent faire transition entre les volumes des bâtiments artisanaux et les maisons individuelles
- Marquer la limite entre l'urbanisation et les terres agricoles

Vue depuis l'intersection entre la RD987 (route de Mâcon) et l'impasse du Village de la Croix Bouthier en direction de cette dernière





Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Fossés
- Végétation
- Haies bocagères
- Points d'eau (mare ...)



Vue depuis l'intersection entre la RD987 (route de Mâcon) et l'impasse du Village de la Croix Bouthier en direction de l'entrée du tènement

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'accès automobile sera géré avec une entre-sortie depuis l'intersection de la RD987 avec l'impasse du Village de la Croix Bouthier. La desserte interne sera de type «voie partagée» et se terminera au Nord par un espace de respiration piéton, en limite des terres agricoles avec une liaison piétonne prévue vers le secteur «Grand Champ Nord». De façon à toujours permettre l'accès aux terres agricoles depuis la RD987, un accès agricole est à prévoir soit indépendamment soit en se servant de la voie partagée et de la liaison piétonne Nord.
A l'Ouest de la voie partagée, une majorité de bâtiments devra s'implanter en limite (façade ou pignon ou annexe) de cette desserte interne pour la structurer sous forme de rue et dégager des espaces verts du côté du Village de la Croix Bouthier. A l'Est, la voie partagée pourra s'étendre au sein des constructions pour former un espace de respiration où la présence de l'automobile sera minimisée. Les constructions viendront structurer la voie apaisée sous forme de place.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Il sera créé un élargissement au cheminement piéton à l'extrémité Nord du site pour figurer un espace de respiration dédié aux piétons, aux jeux pour enfants, aux espaces verts, etc.
Les bordures Nord et Sud du site seront plantées (arbres de haute tige et haies d'essences variées et locales) de façon à marquer la transition entre l'espace agricole et l'urbanisation d'une part et l'urbanisation et la RD987 d'autre part.
Les constructions se feront globalement au centre du site de façon à ce que les espaces verts privatifs constituent l'espace périphérique.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu du classement en polarité d'agglomération de la commune de Varennes-sous-Dun, le site devra accueillir environ 12 à 14 logements (17 à 20 logements par hectare) en format individuel, groupé ou intermédiaire.



FICHE 1 : Les franges urbaines

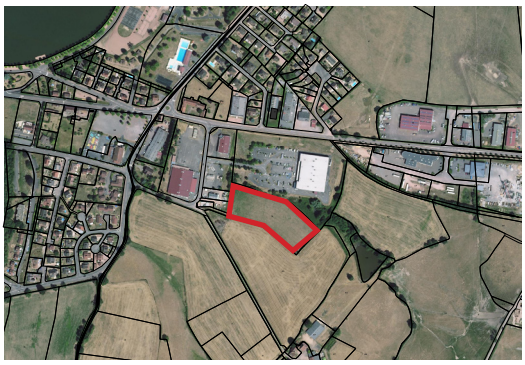
FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à créer
- Accès agricole à prévoir
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Percées visuelles à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer



. COMMUNE DE VARENNES-SOUS-DUN .

«ZAE MONTILLET»

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le secteur d'une superficie aux alentours de 11 500 m² (parcelle AB n°78) est desservi par la parcelle AB n°77 côté Ouest depuis l'intersection des chemins Croix du Bouquet et Montillet.
Le tènement quasiment plat est entouré au Nord par un supermarché, à l'Ouest par des bâtiments d'activités artisanales et au Sud et l'Est par des terres agricoles.
On notera la présence d'un fossé végétalisé au Nord qui s'étire au Nord-Est sur un espace vert et boisé (dont une partie appartient au supermarché) se terminant par une mare (parcelle B n° 632). Le tènement est aussi entouré de haies bocagères dans ses limites avec l'espace agricole.

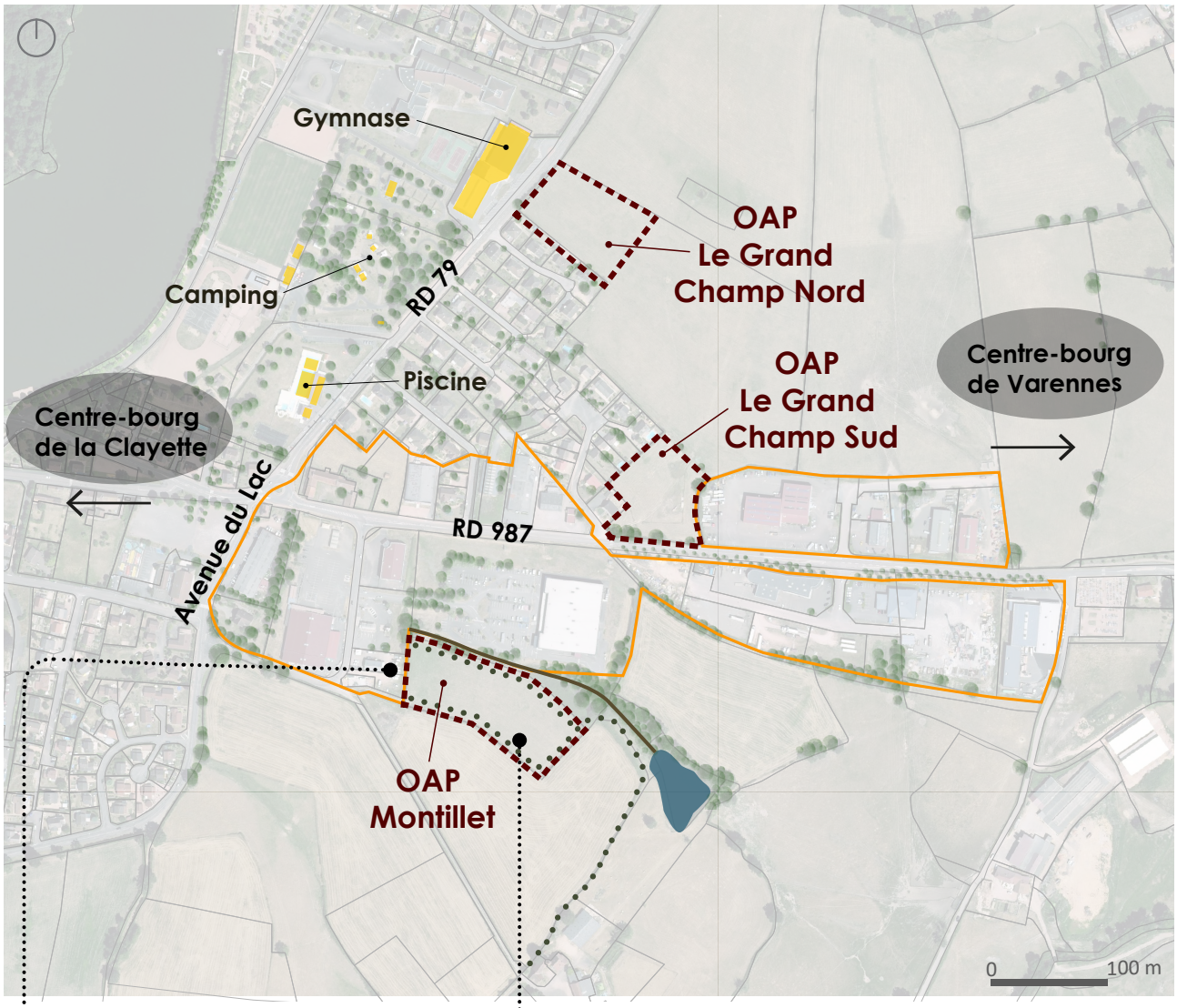
Secteur d'activités artisanales et de commerces (garage Martinot à l'Ouest et Intermarché au Nord).
Programme : pour artisanat, services, petite industrie

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

- Optimiser le foncier à destination d'activités artisanales, de services et de petites industries
- Créer des limites qualitatives avec l'espace agricole
- Préserver des espaces verts et faciliter la mise en lien piétonne avec le supermarché et les autres activités du secteur

Vue depuis le parking du supermarché en direction de l'activité économique située à l'Ouest





Etat des lieux

- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Secteur d'activités (commerce, artisanat, industrie...)
- Fossés
- Végétation
- Haies bocagères
- Points d'eau (mare ...)

Vue depuis le parking du supermarché en direction du Sud



LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les principes seront les suivants :
- L'accès automobile se fera uniquement par la parcelle AB n°77
- Les espaces bâtis se concentreront préférentiellement au Nord-Ouest du tènement
- Les espaces de stationnement seront mutualisés
- Les bâtiments seront en majorité mitoyens entre eux

LES PRINCIPES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les haies existantes seront maintenues et les haies crées seront d'essences variées et locales. Une attention particulière sera portée sur l'espace de fossé situé au Nord de façon à lui donner une épaisseur végétale importante.
L'accès automobile sera aussi un accès pour tous les modes doux dont le cheminement devra pouvoir se prolonger jusqu'au supermarché.

LES PRINCIPES EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Compte-tenu de la nécessité de densifier aussi les secteurs d'activités, le site devra être en capacité d'accueillir différentes activités, y compris en les regroupant dans un même bâtiment et en s'installant en hauteur (bâtiments à plusieurs niveaux).



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 3 : Les voies apaisées et aires de retournement

FICHE 6 : Les parcs d'activités

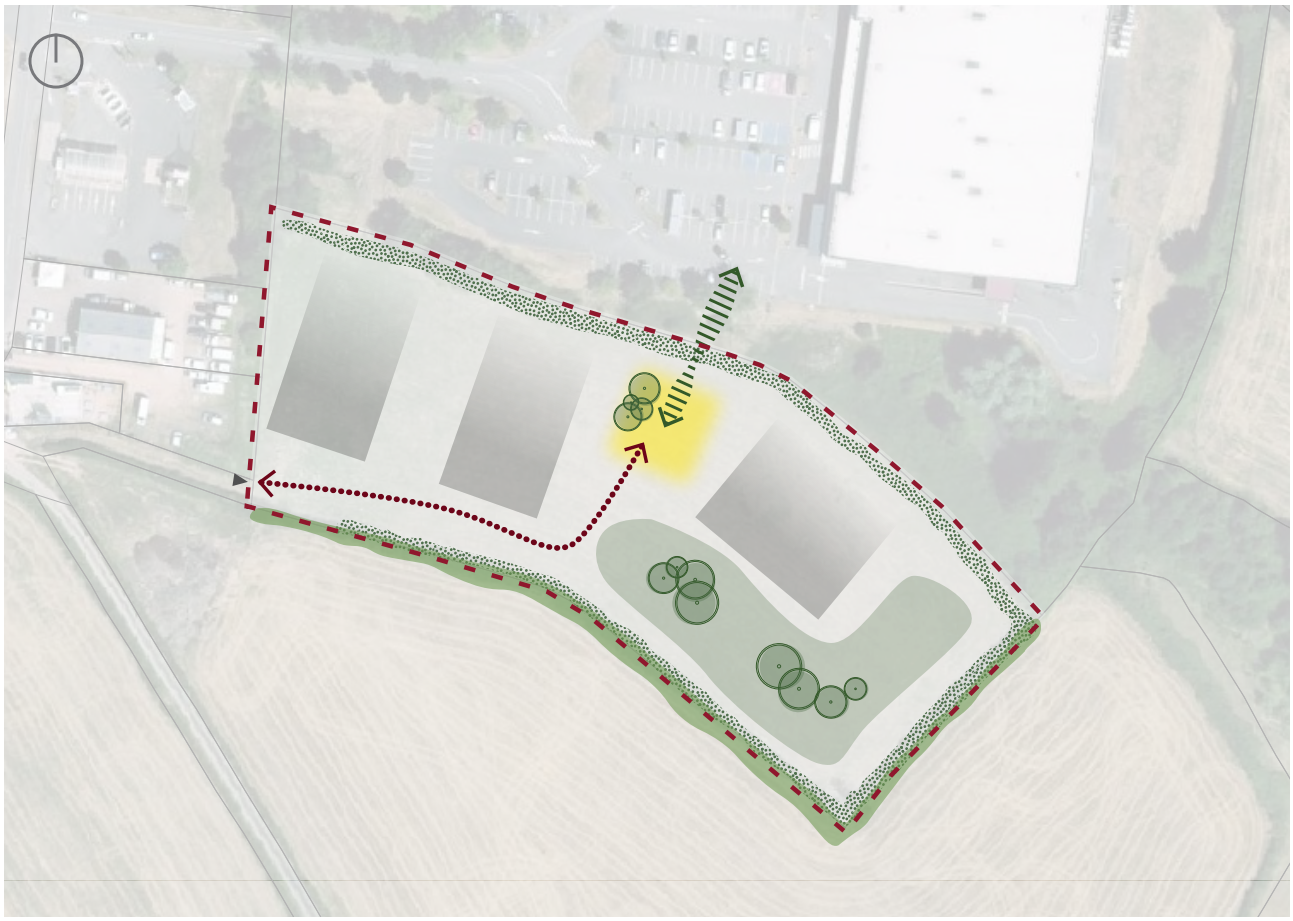
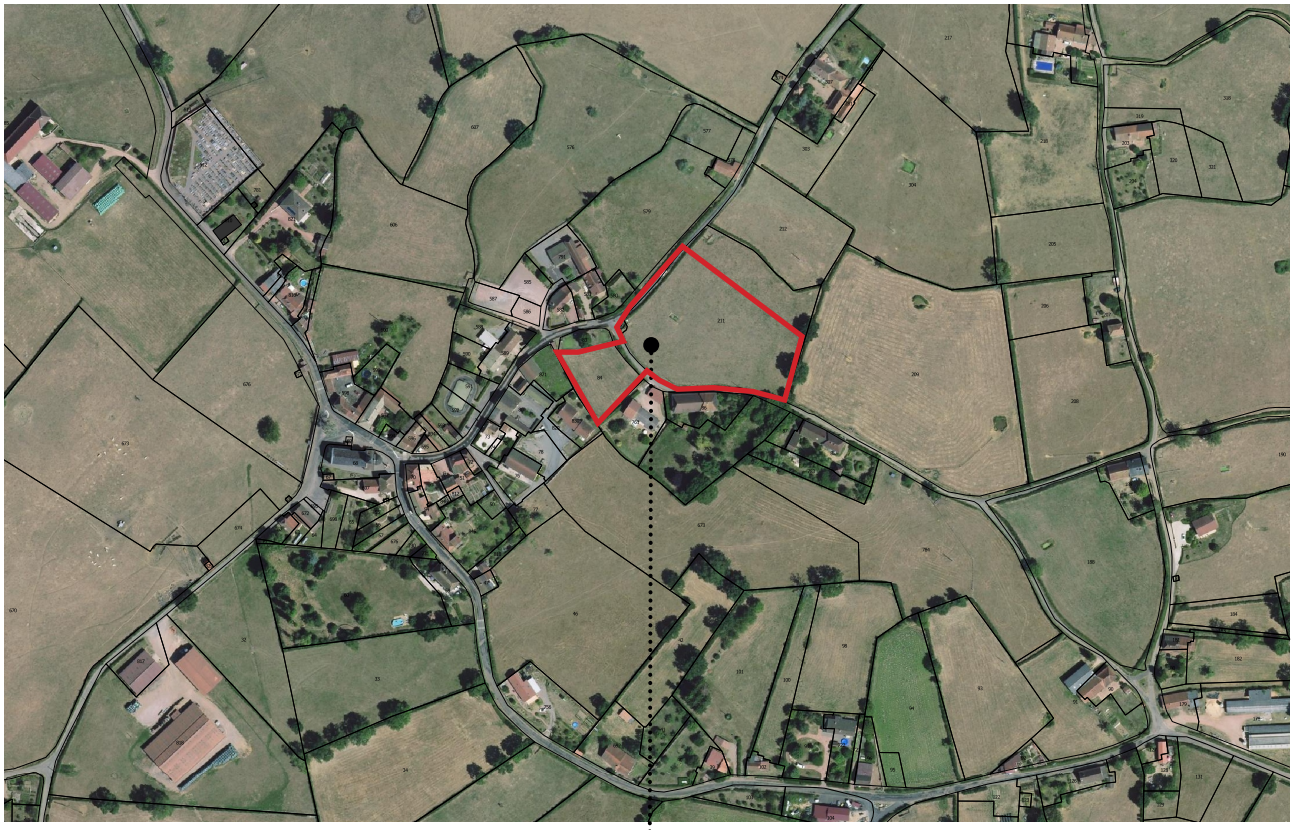


Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Accès
- Voies partagées à créer
- Cheminement doux à créer
- Espaces publics ou collectifs à aménager
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)

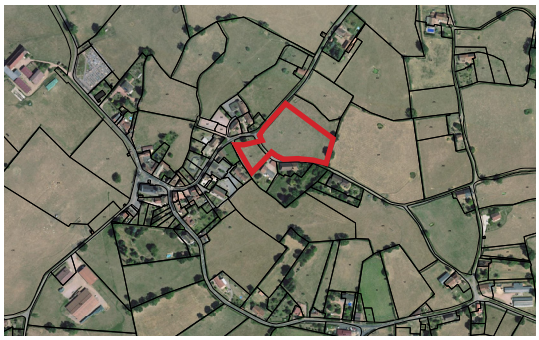


LOCALISATION

LE BOURG



Vue depuis le carrefour



. Commune de Vauban .

«Le Bourg»

Le site et son contexte

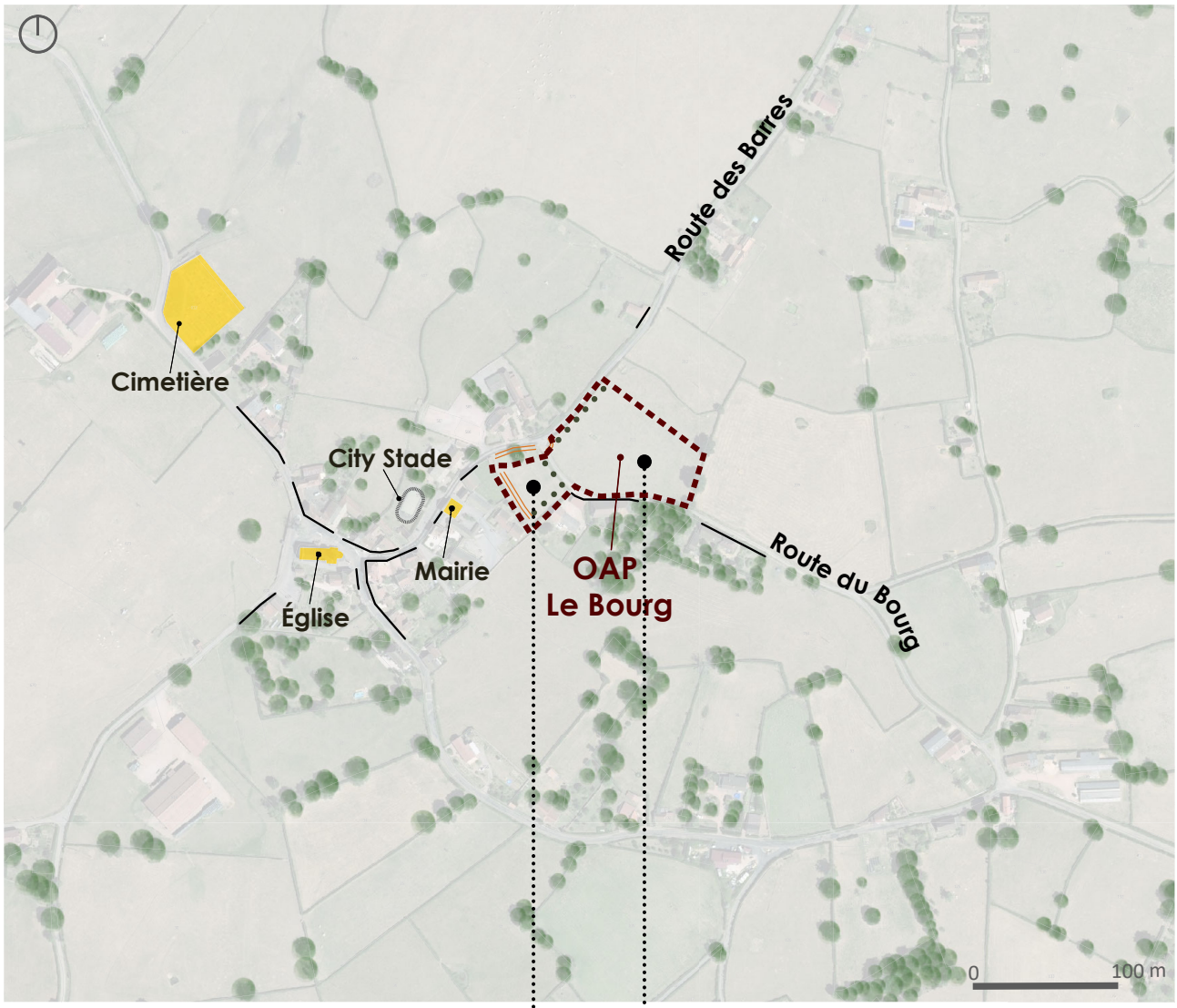
Le tènement se situe à la fois au sein du centre-bourg (partie Sud) et en prolongement du centre-bourg vers les terres agricoles (partie Nord).
Un parterre de fleurs encadré de murs de pierre, ornemente la croisée des chemins. Une ferme située au Sud de la partie Nord impose sa silhouette massive en front de rue. Le tènement est globalement entouré de bâtiments anciens comme récents.
Le tènement relativement plat est d'une superficie aux alentours de 10 500 m² (parcelles B n°211 en partie et C n°84).

Les enjeux et les objectifs

- Optimiser le déploiement de l'habitat dans un secteur proche du centre-bourg
- Permettre un développement indépendant des parties Nord et Sud
- Prolonger l'aspect paysager du secteur (haies bocagères ...)

Vue du secteur Sud depuis le carrefour en direction du Sud





Etat des lieux

Vue du secteur Nord depuis le carrefour sur la ferme située au Sud



- Périmètre de l'OAP
- Équipements publics
- Front bâti
- Murets
- Haies bocagères
- Points d'eau (mare ...)
- Végétation

Les principes en matière de fonctionnement urbain

L'accès au secteur Sud se fera depuis la route du Bourg au Nord-Est et/ou au Nord/Ouest. Le stationnement et l'implantation des bâtiments se fera au plus proche de ces accès pour minimiser l'imperméabilisation des sols et dégager un espace vert conséquent au Sud.
Pour la partie Nord, les accès se feront depuis la route du Bourg et la route des Barres. Les implantations de bâtiments se feront aussi au plus proche des voies et des accès de façon a aussi limiter l'imperméabilisation des sols et à dégager cette fois des espaces de jardins en lien avec l'espace agricole.
Une majorité de bâtiments devra s'implanter en limite des voies d'accès pour les structurer sous forme de rue et dégager les espaces verts sur les arrières. Ces implantations en limite pourront se faire à travers les corps principaux de bâtiments (façades ou pignons) ou les annexes.

Les principes en matière d'intégration urbaine et paysagère

Par les implantations bâties, il sera dégagé des cœurs verts sous formes de jardins d'agrément ou de jardins potagers (au Sud pour la partie Sud et au Nord-Est pour la partie Nord).
En créant un front bâti d'ordre semi-continu le long des voies, il sera possible de dégager des percées visuelles en direction des espaces verts.
Les haies bocagères ainsi que les murs de pierres existants seront préservés. L'ensemble des clôtures créées devront être traitées de façon à prolonger le caractère rural paysager de la commune.
De façon à traiter d'un point de vue paysager l'articulation entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, il est demandé de préserver une partie du tènement Nord en prairie dans l'angle Nord-Est.

Les principes en matière de programmation

Compte-tenu de la proximité au centre-bourg et aux équipements publics (mairie, city stade ...), il sera recherché la mise en œuvre d'environ 3 à 5 logements sur la partie Sud et 7 à 9 logements sur la partie Nord, soit au total entre 10 et 14 logements (10 à 14 logements par hectare) de type groupé et/ou individuel.



FICHE 1 : Les franges urbaines

FICHE 2 : Les clôtures

FICHE 5 : La végétalisation et l'imperméabilisation



Schéma d'organisation de l'urbanisation à respecter

- Périmètre de l'OAP
- Front bâti à créer
- Principe de découpage parcellaire
- Accès
- Percées visuelles à préserver
- Murets/murs à préserver
- Arbres à planter
- Coeurs d'ilôts verts à créer
- Espaces verts à préserver
- Franges vertes à créer
- Haies bocagères à préserver ou à créer
  (Hors accès véhicules)
- Cheminement doux à créer