

Plan Local d'Urbanisme LA TERRASSE



3.1-ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sectorielles

N° 16019

ARRET PROJET

Document arrêté le :	Document approuvé le :
Le Maire de la commune de La Terrasse :	Le Maire de la commune de La Terrasse :

SOMMAIRE

THEMES TRANSVERSAUX : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS	5
CONFORT THERMIQUE	5
ENERGIES RENOUVELABLES	5
GESTION DES EAUX PLUVIALES	5
LES FORMES URBAINES.....	6
EXEMPLE D'OPERATION	7
ESPACES COMMUNS.....	8
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	9
OAP SECTORIELLE / CHEF-LIEU	10
OAP CHEF-LIEU. LE PROGRAMME.....	11
OAP CHEF-LIEU. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE	11
OAP CHEF-LIEU. LES DEPLACEMENTS	11
OAP CHEF-LIEU. SCHEMA DE PRINCIPE	12
OAP SECTORIELLE / CHONAS.....	13
OAP CHONAS. LE PROGRAMME.....	14
OAP CHONAS. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE	14
OAP CHONAS. LES DEPLACEMENTS.....	14
OAP CHONAS. SCHEMA DE PRINCIPE.....	15

THEMES TRANSVERSAUX : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS

Les thèmes transversaux sont applicables au deux OAP. Il s'agit de mutualiser ces dispositions.

CONFORT THERMIQUE

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments devra être prévu (façades ventilées, puit canadien, ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Ainsi l'orientation des pièces de pièces devra rechercher la meilleure exposition possible, et ceux, au regard des contraintes d'urbanisation inhérente au site.

Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés.

ENERGIES RENOUVELABLES

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

- Donner une forme rectangulaire à l'assemblage des modules : bannir les L, t ou u contournant une souche de cheminée ou une lucarne.
- Grouper les capteurs en une nappe unique, y compris en cas de combinaison de capteurs thermiques et photovoltaïques.
- Respecter les plans et les lignes du bâtiment : même inclinaison et même orientation que les arêtes et pans du toit et de la façade, alignement sur les baies...
- Assortir les couleurs : du matériau de couverture avec les capteurs, mais aussi des cadres supportant des modules pour éviter un effet de damier.
Soigner les détails : raccords, fixations, câbles

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits,
- les surfaces des espaces des cheminements, des accotements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).

Le projet doit limiter les revêtements imperméables.

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h (limiter les nuisances). La réflexion est à coupler, pour les opérations d'ensemble, avec l'aménagement de l'espace commun.

La récupération des eaux de pluie est encouragée pour l'usage interne et/ou l'arrosage, les installations doivent être intégrées aux constructions et à l'aménagement de la parcelle.



Image à titre illustratif

LES FORMES URBAINES

Définitions s'appliquant aux OAP sectorielles :

Habitat de type collectif : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.

Habitat de type intermédiaire : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privatifs.

Habitat de type groupé : habitat individuel mitoyen, disposant d'un accès individualisé, accolé de façon horizontale.

Habitat de type individuel : habitat individuel isolé.

EXEMPLE D'OPERATION

Les images ci-dessous ont une valeur illustrative.



Méry (73) (individuel groupé)



Bernin (38) (intermédiaire)



Chavanod (74) (intermédiaire)



Le Chatelard (73) (individuel groupé)

ESPACES COMMUNS

Les espaces communs extérieurs peuvent être composés : d'espaces verts aménagés et accessibles, d'une placette, d'un espace ludique, de jardins partagés. Ils pourront notamment accueillir une éventuelle aire de compostage commune, des niches à oiseaux/insectes, ... Ils devront être majoritairement végétalisés et permettront de créer un lieu de convivialité, ils favoriseront également l'infiltration des eaux pluviales et constitueront un espace d'aération au sein de ces nouvelles opérations d'urbanisme.



Images illustratives

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Les OAP sont des outils hybrides de l'urbanisme et servent à mettre en œuvre le PADD. Elles sont des outils au service de la stratégie d'aménagement de la commune. Ainsi, *entre planification et conception : l'OAP est un outil de composition urbaine et le chaînon entre planification réglementaire et urbanisme opérationnel.*

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, afin de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En cohérence avec le PADD du PLU de Les Chapelles, les orientations d'aménagement et de programmation précisent en fonction des secteurs concernés :

- Le mode opératoire
- Les conditions d'accès et de desserte,
- Les typologies d'habitat,
- Les conditions pour l'insertion urbaine et paysagère des opérations.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements.

La commune de Les Chapelles souhaite préciser une orientation d'aménagement et de programmation sur le village de Parchet, qui relève d'une nécessité d'organisation en raison d'enjeux identifiés lors du diagnostic et du PADD en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le choix du secteur permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Œuvrer pour un développement communal harmonieux, tout en maintenant l'attractivité du territoire Terrasson
- Répondre aux besoins des population permanentes et nouvelles

Le développement associera : **continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.**

Le développement devra également viser une **forme urbaine** cohérente avec les principes constructifs des constructions voisines (volumes, formes, hauteurs, ...) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec **une densité moyenne** définie pour chaque site.

OAP SECTORIELLE / CHEF-LIEU

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Localisation	Nord du chef-lieu
Superficie Brute	17 398 m ²
Superficie hors voirie limitrophe	17 398 m ²
Zonage PLU	1AU
Desserte voirie	Rue de l'Ecluse, Rue Chaude
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Espaces de prairies
Topographie	Pente orientée vers le Sud-est
Typologie de gisement foncier	En continuité de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OAP CHEF-LIEU. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	22 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	40 logements
Formes urbaines	Individuel, Intermédiaire type individuel groupé
Mixité sociale, taux minimal	20%
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe / prairie
Topographie	Très forte pente induisant une réflexion particulière sur l'insertion paysagère des aménagements
Mixité sociale, nombre de logements, de l'ordre de	6/7 logements
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	Non concernée

OAP CHEF-LIEU. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

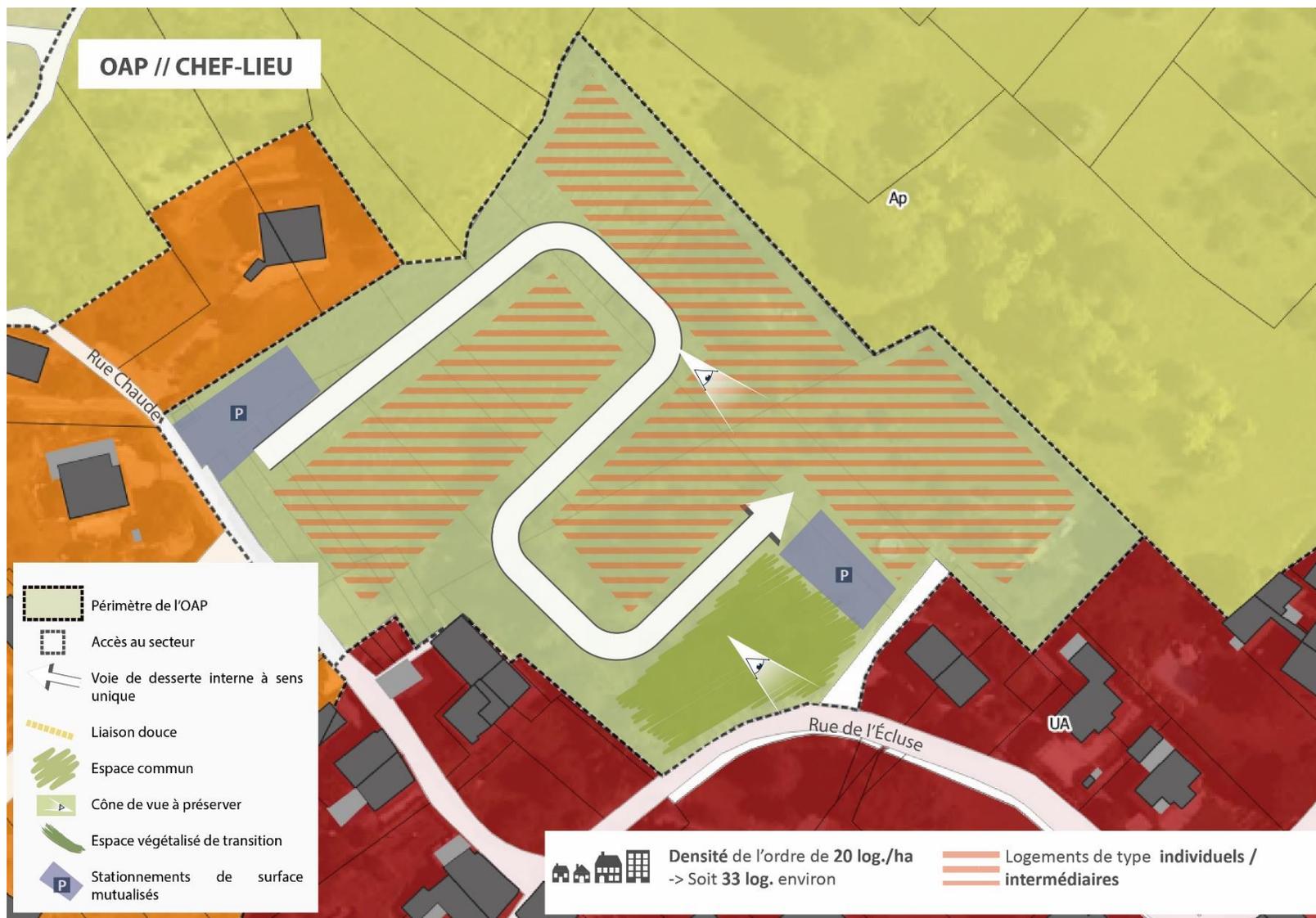
- **Gabarit des constructions** : Bâtiments de type intermédiaires, et individuels groupés en R+2+combles/attique maximum. Les constructions les plus hautes seront localisés sur la partie basse du site et les bâtis d'une hauteur inférieure sur la partie sommitale, garantissant l'insertion paysagère de l'opération

- **Aspect architectural** : le programme s'insère à proximité immédiate du Chef-lieu historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- **Espace commun** : un espace de convivialité est à créer au sud du secteur. Il sera dimensionné en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration...
- **Trame végétale** : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, des boisements jouant le rôle de tampon devront être préservés ou (re)créés en limites nord du tènement. La voirie devra être végétalisée de part et d'autre avec des végétaux arbustifs.
- **L'ouverture visuelle vers le sud-est** et la chaîne de Belledonne sera préservée, conformément aux cônes de vue identifiés sur le schéma de principes.

OAP CHEF-LIEU. LES DEPLACEMENTS

- **Desserte de la zone** : depuis la rue Chaude au nord du secteur. La voirie de desserte interne sera en sens unique descendant, débouchant sur la rue de l'Écluse.
- **Mobilités douces** : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité et les chemins et voies limitrophes au tènement
- **Stationnements** : une mutualisation d'une partie des stationnements, visiteurs notamment est à prévoir au niveau de l'accès depuis la rue Chaude au nord du secteur.

OAP CHEF-LIEU. SCHEMA DE PRINCIPE



OAP SECTORIELLE / CHONAS

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Localisation	Continuité nord-ouest du hameau de Chonas
Superficie Brute	20 781 m ²
Superficie hors voirie limitrophe	20 781 m ²
Zonage PLUi	1AU
Desserte voirie	Rue du Port St-Gervais et Chemin du Stade
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe / prairie
Topographie	Plane avec vues ouvertes
Typologie de gisement foncier	Continuité du hameau de Chonas
Armature urbaine	Hameau historique



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OAP CHONAS. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	17 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	30 logements
Formes urbaines	Habitats individuel groupé type intermédiaire
Mixité sociale, taux minimal	/
Mixité sociale, nombre de logements, de l'ordre de	/
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'Aménagement d'Ensemble
Phasage interne	Non concernée

OAP CHONAS. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- **Gabarit des constructions** : Bâtiments de type individuel / individuel groupé donc la hauteur n'excède pas le R+1+C/attique. L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage.
Le projet devra veiller à une implantation du bâti qui limite les ombres portées entre les bâtiments, permettant au maximum une orientation des pièces de vie au Sud/à l'Ouest, et le dégagement des vues sur le paysage.
- **Aspect architectural** : le programme s'insère en continuité du hameau de Chonas, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale.

- **Espace commun** : un espace de convivialité est à créer au centre du secteur, à proximité du croisement des rues du Stade et de Port St-Gervais. Il sera dimensionné en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente...
Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration, greffe urbaine.
- **Trame végétale** : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, des espaces végétalisés tampons seront à (re)créer en limite du tènement, garantissant la gestion des vis-à-vis et la bonne insertion de l'opération au tissu urbaine existant.
- **Une attention particulière devra être portée quant à la gestion du front bâti avec la plaine agricole**. Il s'agit de composer un front urbain harmonieux et dense.

OAP CHONAS. LES DEPLACEMENTS

- **Desserte de la zone** : l'accès à la zone se fera depuis la rue du Port St-Gervais, via une nouvelle voie de desserte interne.
- **Mobilités douces** : des liaisons modes doux seront réalisées en traversée de zone, et permettront des liens aisés entre le chef-lieu et Chonas notamment, en reliant les modes doux existants.
- **Stationnements** : les places visiteurs seront mutualisées et au centre de la zone, à raison d'une place visiteurs par logements, à proximité du carrefour entre les rues du Stade et du Port St-Gervais.

