

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification de droit commun n°2 du PLU

Juin 2023



Sylvie VALLET, urbaniste mandataire
Florian GOLAY, architecte
Olga BRAOUDAKIS, architecte
Sites & Paysages
Rive Environnement

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 27 juin 2023*

Le Président, Monsieur Thierry Kovacs

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elle permet en particulier, au sein des périmètres de développement ou de renouvellement urbain stratégiques de la ville agglomérée et en extension de la ville, d'encadrer les futurs projets, de définir les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et 7 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

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 L.151-7 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 ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Article R.123-3-1 du code de l'urbanisme (version au 31/12/2015 applicable au PLU)

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L.123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU accompagnent, en cohérence avec les grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), toutes opérations d'habitat significatives, en renouvellement ou en extension urbaine, afin d'accueillir de nouveaux ménages, d'accroître le poids démographique de la ville, de mettre en œuvre la politique d'habitat et d'urbanisme de la ville, tant sur le qualitatif (qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale), que quantitatif (objectifs de logements et de densité de l'habitat).

Quatre catégories d'OAP sont définies par le PLU :

A/ Les OAP de « Restructuration urbaine – Renouvellement urbain »

Elles accompagnent les opérations de renouvellement urbain de tènements bâtis, au sein de la ville dense agglomérée.

B/ Les OAP de « Densification de la ville dense agglomérée »

Elles accompagnent les opérations mixtes d'habitat au sein des « dents creuses » de l'enveloppe urbaine dense.

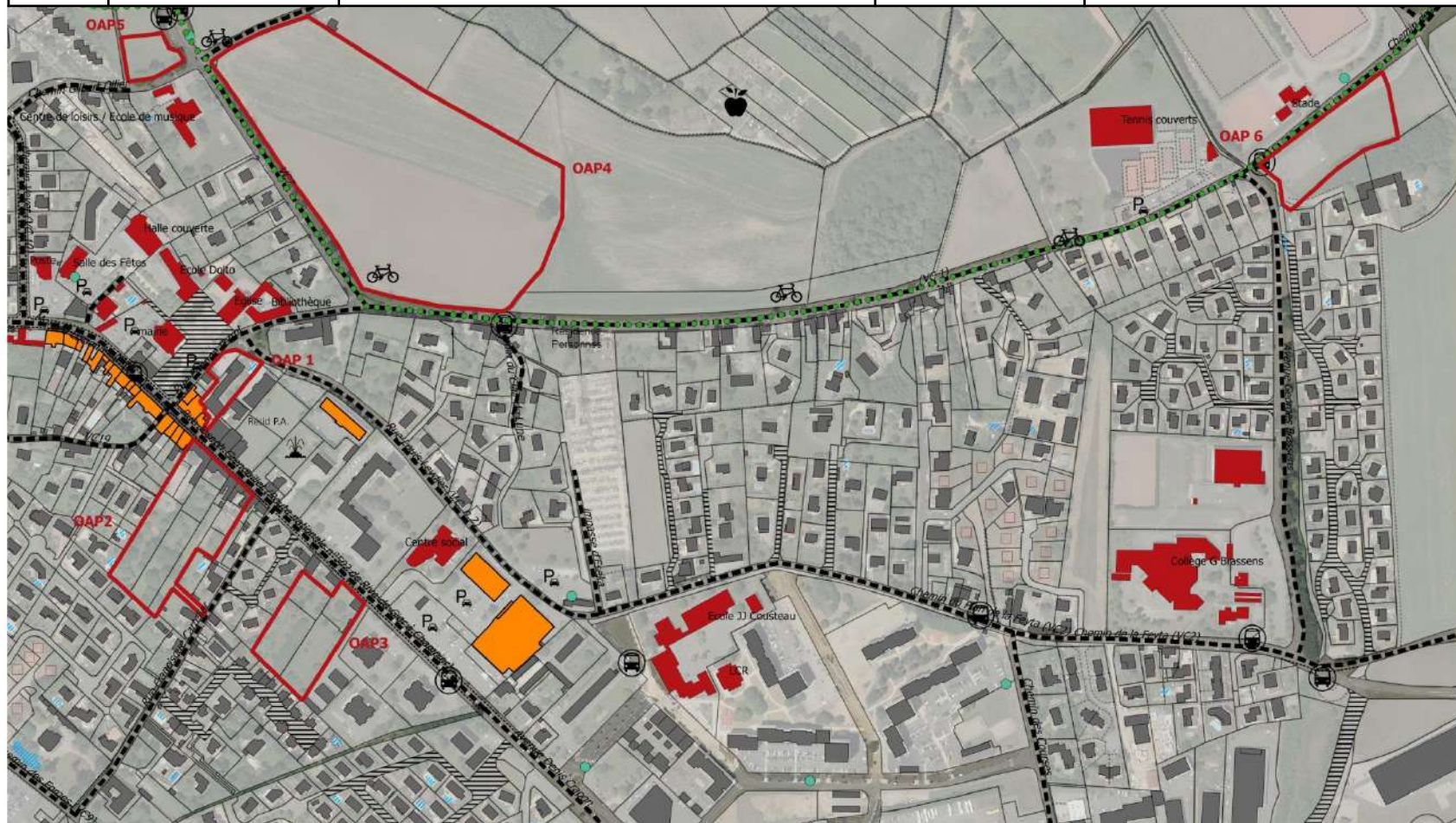
C/ Les OAP d'« Extension de la ville dense agglomérée »

Elles organisent l'extension de la ville dense agglomérée, ainsi que la constitution des futurs quartiers à dominante d'habitat.

D/ Les OAP à vocation d'activités économiques

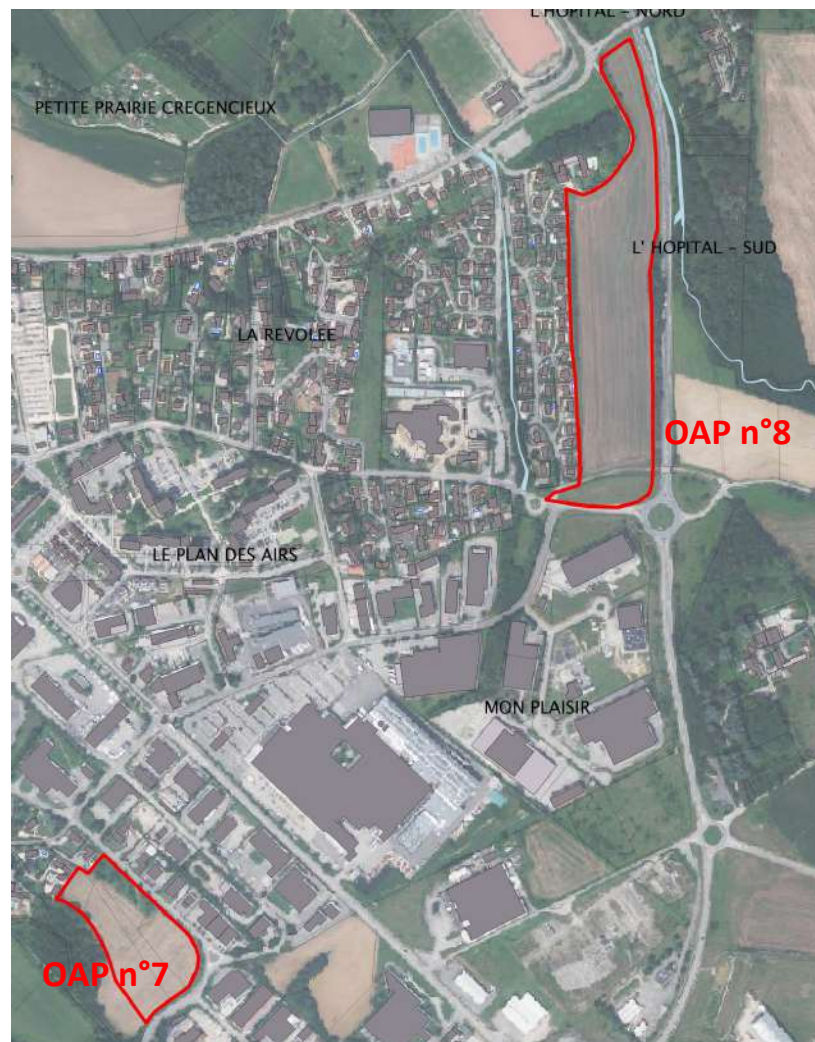
Six secteurs d'OAP à vocation d'habitat : nature, surface et localisation des OAP

Numéro	Localisation	Nature de l'opération projetée	Surface OAP m ²	Foncier vierge constructible m ²
OAP 1	Hôtel du Midi	Renouvellement urbain	1914	Renouvellement urbain
OAP 2	Cœur d'ilot 1	Dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine	11176	8225
OAP 3	Cœur d'ilot 2	Dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine	6998	5929
OAP 4	Etienne Perrot	Extension de la ville	55576	55576
OAP 5	Les Genêts	Extension de la ville	1993	1993
OAP 6	La Revolée	Extension de la ville	7080	4226



Deux secteurs d'OAP à vocation d'activités économiques

Numéro	Localisation	Nature de l'opération projetée	Surface OAP m ²	Foncier vierge constructible m ²
OAP 7	L'Abbaye	Aménagement d'une zone d'activités économiques	22 499	22 499
OAP 8	Monplaisir	Aménagement d'une zone d'activités économiques	61 778	26 100



Légende commune aux OAP

Caractéristiques existantes du site

	Secteur d'OAP et n° d'OAP
	Equipement public
	Commerce
	Voies de desserte
	Voies douces
	Piste cyclable
	Arrêt transports en commun
	Parking
	Jardins familiaux
	Parc de la résidence Personnes Agées
	Course du soleil sur le tènement
	Projets en cours
	Cône de vues

A/ OAP « Restructuration urbaine – Renouvellement urbain »

A/ OAP « Restructuration urbaine – Renouvellement urbain »

1/ OAP 1 – Hôtel du Midi (centre ville)

Surface : 1914 m² - Parcelles : AL n° 77 – 74 - 238

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

Le site occupe une position centrale, face à l'Hôtel de Ville, en bordure de la Place Claude Barbier et à l'angle de la Rue Louis Leydier.

Il est situé à proximité des principaux équipements publics et des commerces du centre ville.

Le tènement est actuellement construit et occupé par l'Hôtel du Midi (3 étoiles), dont l'activité hôtelière devrait cesser ; l'hôtel n'étant plus aux normes.

Le tènement, abrité derrière de hauts murs de clôture longeant la Place Claude Barbier et la rue L. Leydier, ne participe pas aujourd'hui à l'animation urbaine du centre-ville, malgré cette localisation stratégique.

Au sud de l'Hôtel, le projet en cours sur l'îlot Maniez, d'une résidence d'une quarantaine de logements, en locatif et accession, destinés à des personnes âgées, est indiqué par ce symbole



© Google map



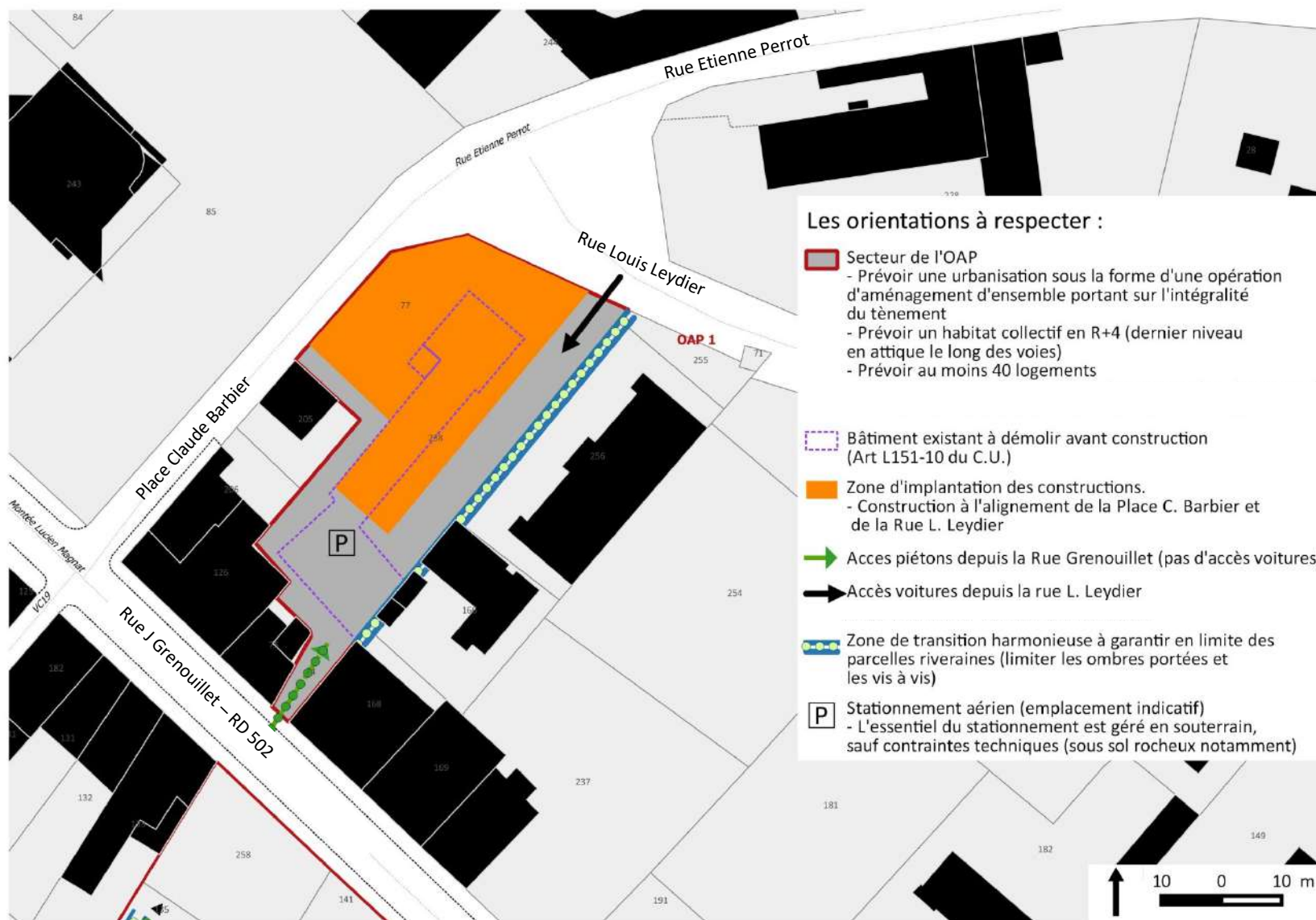
La rue Grenouillet est classée sonore par arrêté préfectoral n°2011-322-005. Une bande de 30 mètres de large est affectée par le bruit. Cette bande impacte le périmètre de l'OAP en partie sud-ouest. Tout bâtiment à construire dans cette bande affectée par le bruit devra respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).



A/ OAP « Restructuration urbaine – Renouveau urbain »

1/ OAP 1 – Hôtel du Midi (centre ville)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



B/ OAP « Densification de la ville agglomérée»

B/ OAP « Densification de la ville agglomérée »

2/ OAP 2 – Cœur d'îlot 1 (centre ville)

Surface : 11 176 m² - Parcelles : AK n° 135-138-139-140-141-143-147-258-262-407-427 pour partie -277-578

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

Le tènement occupe une position urbaine centrale à l'arrière de la Rue Grenouillet (RD502), principale artère de la ville, à quelques pas des commerces, des équipements publics du centre ville et de la zone commerciale du Plan des Aures (Carrefour Market).

Le tènement comprend des parcelles bâties (en R+1) en façade de la Rue Grenouillet (implantation des constructions à l'alignement et front bâti continu), ainsi que des terrains arborés en partie arrière du front de rue. Ces parcelles constituent un potentiel foncier d'un hectare en cœur de ville, stratégique pour l'accueil de nouvelles opérations mixtes d'habitat. Le quartier est desservi en transports en commun par les lignes 2 et 4 du réseau de Vienne Agglomération L'VA.

Contraintes :

La principale contrainte est la desserte des terrains en partie arrière du front bâti continu sur la rue Grenouillet : desserte à partir de porches étroits sur rue. La rue Grenouillet est classée sonore par arrêté préfectoral n°2011-322-005. Une bande de 30 mètres de large est affectée par le bruit. Tout bâtiment à construire dans cette bande affectée par le bruit devra respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013)



© URTNOSIMR2015



© Vues Ulm38



© Google map : vue d'un porche permettant l'accès aux parcelles à l'arrière du front de rue



© Google map : vue de la rue Grenouillet et du front bâti (à gauche)



© Google map : vue de la rue Grenouillet et du front bâti (à gauche)

B/ OAP « Densification de la ville agglomérée »

2/ OAP 2 – Cœur d'îlot 1 (centre ville)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Orientations à respecter

-  Périmètre d'OAP
Urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (en 2 tranches autorisées) :
 - L'espace 1 peut être urbanisé séparément des espaces 2 et 3
-  Espace 1 :
En cas de démolition des constructions en front de rue :
Obligation de recomposer un front de rue continu en R+2 / R+3 sur la rue Grenouillet - Habitat collectif et/ou intermédiaire
Au moins 20 logements
-  Bâtiments pouvant être démolis et reconstruits en R+2 / R+3 le long de la rue Grenouillet
-  Bâtiment à démolir pour desservir le tènement en arrière du front bâti (art L151-10 du code de l'urbanisme. Largeur de l'accès sur la rue Grenouillet 7 m
-  Espace 2 :
Espace en cœur d'îlot central : habitat collectif et/ou intermédiaire attendu en R+1/R+2. Au moins 30 logements
-  Espace 3 :
Espace de transition, habitat jumelé ou groupé en R+1. Au moins 4 logements
-  Espace 4 :
Espace commun (espaces verts, parc, aire de jeux, gestion mutualisée des stationnements des espaces 1 et 2)
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Espace 5 :
Espace de maillage routier avec la rue F Cartallier (optionnel)
-  Accès voitures et piétons depuis la rue Grenouillet (largeur accès 7 m minimum)
-  En option : maillage routier depuis la rue F Cartallier
-  Relier les différents espaces par un maillage piétons (tracé indicatif)
-  Accès piétonnier aux immeubles en front de rue
-  Liaison piétonnière (optionnelle)
-  Zone de transition harmonieuse à garantir en limite des parcelles riveraines (limiter les ombres portées et les vis à vis)

B/ OAP « Densification de la ville agglomérée »

3/ OAP 3 – Cœur d'îlot 2

Surface : 6998 m² - Parcelles : AK n° 171 – 172 – 173 - 174

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

Le tènement est situé en bordure sud de la Rue Grenouillet (RD502), principale artère de la ville, desservie par les transports en commun (les lignes 2 et 4 du réseau de Vienne Agglomération L'VA). Il est à quelques pas du centre ville et de la zone commerciale du Plan des Aures (Carrefour Market).

De forme rectangulaire, le tènement foncier est bordé au nord-est par un mur (parcelle AK 174) tandis que la partie Nord-Ouest est située à l'arrière de 2 constructions implantées à l'alignement de la rue Grenouillet.

Il occupe un foncier stratégique à proximité du centre ville, des commerces et des équipements publics du Plan des Aures (Centre social, Groupe scolaire JJ Cousteau). Il est bordé de quartiers aux formes urbaines variées, au nord et au sud-est par des quartiers d'habitat collectif (sur 5 et 9 niveaux de construction), au sud par un quartier d'habitat individuel groupé et à l'ouest, par un quartier pavillonnaire le long de la rue Cartallier.

Contraintes :

La rue Grenouillet est classée sonore par arrêté préfectoral n°2011-322-005. Une bande de 30 mètres de large est affectée par le bruit. Tout bâtiment à construire dans cette bande affectée par le bruit devra respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013)



© OrthoSMRR2015



© Vues Ulm38



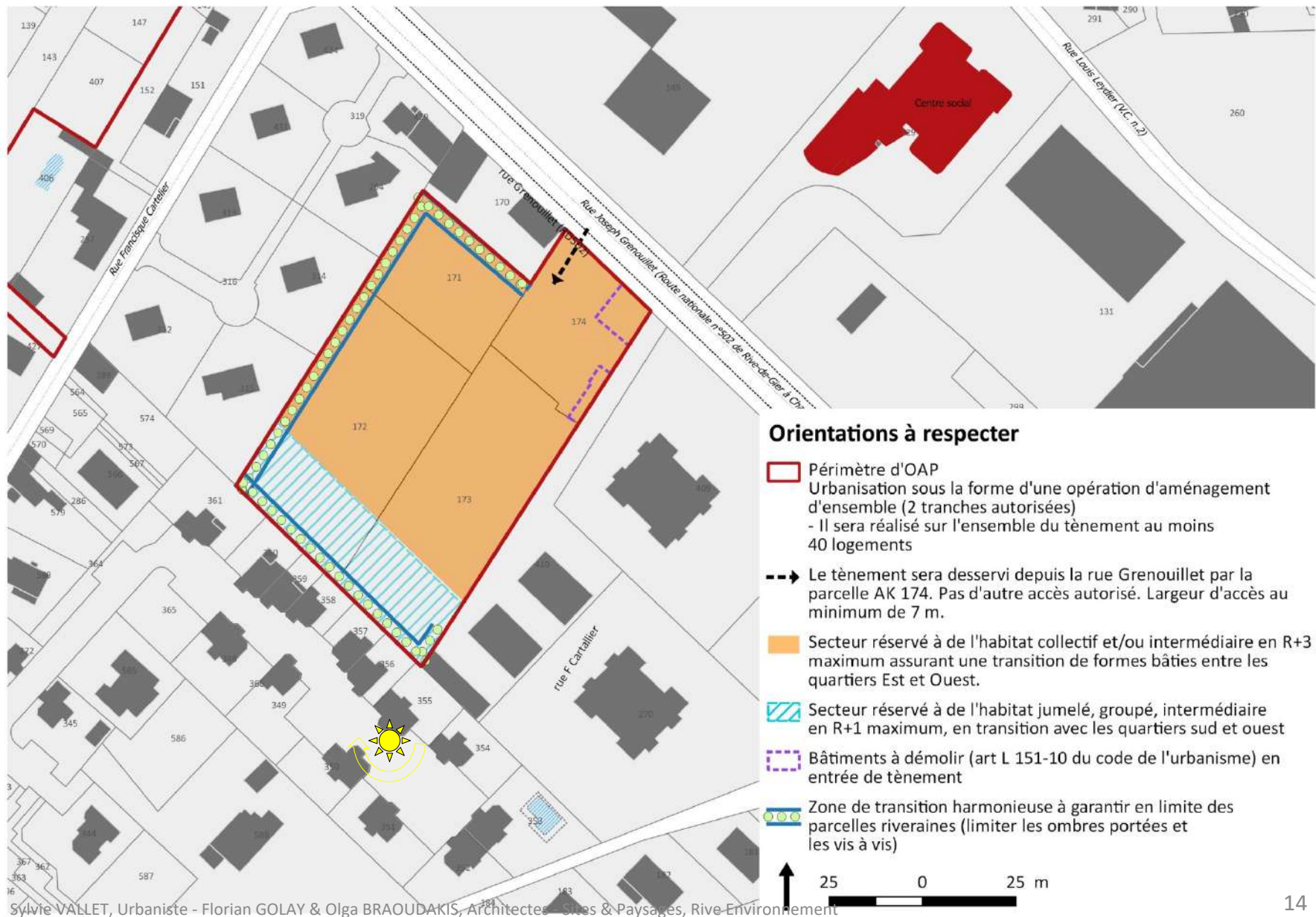
© Google map



B/ OAP « Densification de la ville agglomérée »

3/ OAP 3 – Cœur d'îlot 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

4 / OAP 4 – Etienne Perrot

Surface : 55 576 m² - Parcelles : AH n° 404 (pour partie)

5/ OAP 5 – La Prairie Ouest

Surface : 1993 m² - Parcelle : AC n° 246 (pour partie)

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DES SITES

Une évidente proximité des deux secteurs d'OAP avec la ville

Au nord et à deux pas du centre-ville de Pont-Evêque, l'OAP 4 porte sur une partie de la parcelle 404 (55 576 m²) et l'OAP 5, sur la partie sud de la parcelle 246 (1993 m²).

Les deux secteurs sont localisés en contrebas du centre-ville de Pont-Evêque, à 2 pas des services, des commerces et des équipements publics.

Ils sont aussi situés en prise directe avec les espaces naturels de loisirs de la plaine, dans l'espace de transition « Ville – Campagne ».

A l'écart des grands axes de transit (RD75C et RD75, 502), les deux sites d'OAP sont desservis par la ligne 6 du réseau de transports en commun de Vienne Agglo (Ligne « La Gare de Vienne – Collège G. Brassens de Pont-Evêque »).

Ils sont bordés par une promenade largement utilisée par les piétons et les cyclistes (piste cyclable) : axe intercommunal. Le projet de Voie Verte des Confluences devrait emprunter le Chemin des Moulins et la rue Etienne Perrot, bordant les deux sites d'OAP. Les sites sont aisément accessibles en voiture.



© BDORTHO : SMRR2015



© Ulm38

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

4 / OAP 4 – Etienne Perrot

5/ OAP 5 – La Prairie Ouest

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DES SITES



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

4 / OAP 4 – Etienne Perrot

5/ OAP 5 – La Prairie Ouest

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DES SITES

Risques naturels (PPRN approuvé)



Une partie du secteur de l'OAP 4 est affecté par un risque faible de zone marécageuse « Bm » au PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) :

- Construction autorisée sous réserve d'adaptation de la construction à la nature du risque .
- La partie du bâtiment située sous le niveau du terrain naturel ne doit pas être aménagée, sauf protection par cuvelage étanche (fiche conseil 2 du PPRN)

(Réalisation d'une étude spécifique pour déterminer l'adaptation de la construction à la portance du terrain, aux risques de tassements différentiels / Prévenir également les dégâts des eaux (fiches conseils n° 0 du PPRN)

Espaces alluviaux de bon fonctionnement des cours d'eau et Zones humides



Les deux secteurs d'OAP sont situés hors des Espaces alluviaux de bon fonctionnement des cours d'eau, déterminés par le Syndicat des Quatre Rivières.

Ils ne sont pas concernés par les zones humides de l'inventaire départemental.

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

4 / OAP 4 – Etienne Perrot

5/ OAP 5 – La Prairie Ouest

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DES SITES

Espaces Naturels Sensibles



La partie sud de l'OAP 5 est située dans l'espace d'observation de l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Prairies inondables de Pont-Evêque (SL087), intégré dans le réseau des sites du département (convention signée en 2004).

La commune souhaite que la partie de parcelle 246 sorte du conventionnement et soit compensée ailleurs sur la commune (demande faite au Conseil Départemental).

Foncier communal



L'OAP 4 est située sur du foncier communal

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

4 / OAP 4 – Etienne Perrot

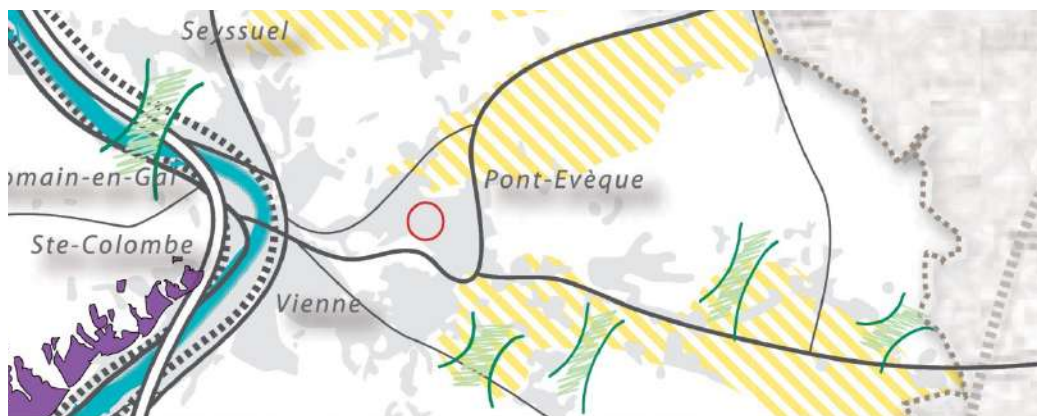
5/ OAP 5 – La Prairie Ouest

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DES SITES

Exploitation agricole



Le terrain de l'OAP 4 est exploité en maïs grain par un exploitant de la commune dont la Surface Agricole Utilisée est d'environ 99 hectares dont 44 ha à Pont-Evêque. Le secteur est situé hors des espaces agricoles stratégiques du SCoT des Rives du Rhône (voir l'extrait du SCoT ci-après)



Sylvie VALLET, Urbaniste - Florian GOLAY & Olga BRAOUDAKIS, Architectes - Sites & Paysages, Rive Environnement

Servitudes d'Utilité Publique, canalisations de transports de matières dangereuses (CMD) et nuisances sonores

Aucune servitude, risques liés aux CMD ou nuisances sonores n'affectent les deux secteurs

Les enjeux paysagers :

L'OAP 4 est située dans un espace ouvert agricole en limite «Ville - Campagne».

- La partie urbanisée devra être traitée de manière à retrouver cette limite claire entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ; principal enjeu paysager du secteur
- Greffer l'opération aux quartiers périphériques

Desserte en eau potable – Défense incendie –

Gaz de ville - Eaux usées et pluviales :

Le réseau d'AEP, bornes de défense incendie et gaz de ville sont présents en périphérie des deux secteurs, raccordables sans difficulté particulière.

Les deux secteurs sont situés en secteur d'assainissement collectif, en secteur à risque potentiel (à surveiller) du zonage pluvial : nécessité de limiter les débits rejetés au domaine public, favoriser l'infiltration si le sol le permet. Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible. Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé

Pour une surface imperméabilisée > 600 m² :

Le volume de stockage est calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biennuel avant aménagement.

Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP 4 & 5)

Programmes d'opérations – logements :

Etant donnée leur situation, les deux sites d'OAP 4 & 5 se prêtent à l'extension de la ville pour accueillir une part conséquente du développement résidentiel de la commune, dont l'ambition, en cohérence avec le PADD, est de favoriser l'installation de ménages candidats à l'accession à la propriété dans le but de rééquilibrer une part de logement locatif social très importante à Pont-Evêque.

Le type de produit immobilier ciblé pour répondre à cette demande et à même de produire un paysage urbain d'une densité agréable, est l'habitat individuel dense, sur la majeure partie de la parcelle 404 concernée par l'OAP 4.

OAP 4 :

Il est attendu 120 à 125 logements pour ce secteur, une densité (hors voirie et espaces collectifs) d'environ 30 logements par hectare.

Il vise la production d'un type d'habitat adapté au besoin et à la demande de ménages souhaitant accéder à la propriété, bénéficier du confort d'usage d'une maison individuelle sans subir pour autant les charges d'exploitation de ce type d'habitat ni le souci d'en assurer la maîtrise d'ouvrage individuelle.

Le projet sera porté par un ou des opérateurs, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être subdivisée en 3 tranches de réalisation et de commercialisation.

Le schéma de fonctionnement global, notamment l'organisation des voies et des îlots doit permettre de localiser ces phases et de leur assurer une intégrité paysagère à court, moyen et long terme (voir les schémas ci-après).

OAP 5 :

Pour renforcer la vocation résidentielle de ce secteur de future urbanisation, l'intégration dans le schéma global de la parcelle 246 (OAP 5) permet d'envisager un petit programme de logements intermédiaires en complément et contrebas de l'opération d'habitat intermédiaire des Genêts, récemment réalisée.

Il est attendu 14 logements intermédiaires sur l'OAP 5, réalisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

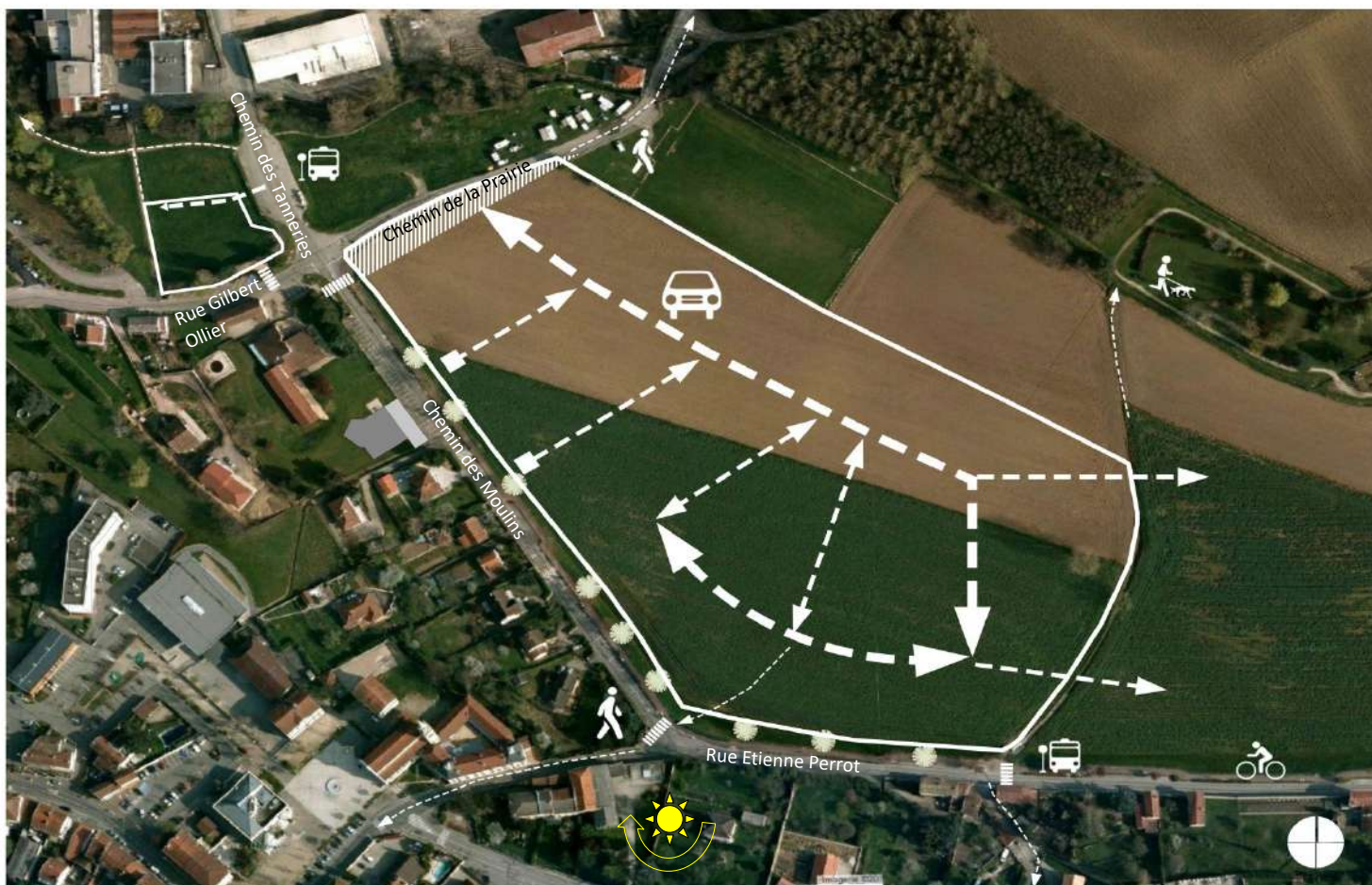
C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP 4 & 5)

Organisation des voies, des accès et des modes de groupement des maisons :

L'accès évident au secteur d'OAP 4 est localisé au point bas, au niveau du carrefour entre le chemin des Moulins et le chemin de la Prairie.

L'organisation du réseau viaire délimite des îlots de construction dont l'épaisseur permet l'installation dos à dos, jardin contre jardin, de parcelles de 150 à 450 m². Cette organisation doit permettre la diversité des modes de groupement des constructions individuelles (au moins 4 ou 5 figures). Pour ne pas céder à la monotonie que peut générer ce type d'habitat sur le plan paysager, le schéma de circulation et de distribution doit offrir plusieurs configurations, orientations et typologies de maisons (en jouant sur les accès par le nord ou par le sud, par un « frontyard » ou par une allée dans le jardin principal, avec mitoyenneté ou sans, avec superposition de logement ou non, etc...).



Pour le secteur d'OAP 5, l'accès se fera par la rue des Tanneries (point bas) et par le nord afin de dégager le sud du terrain.

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP 4 & 5)

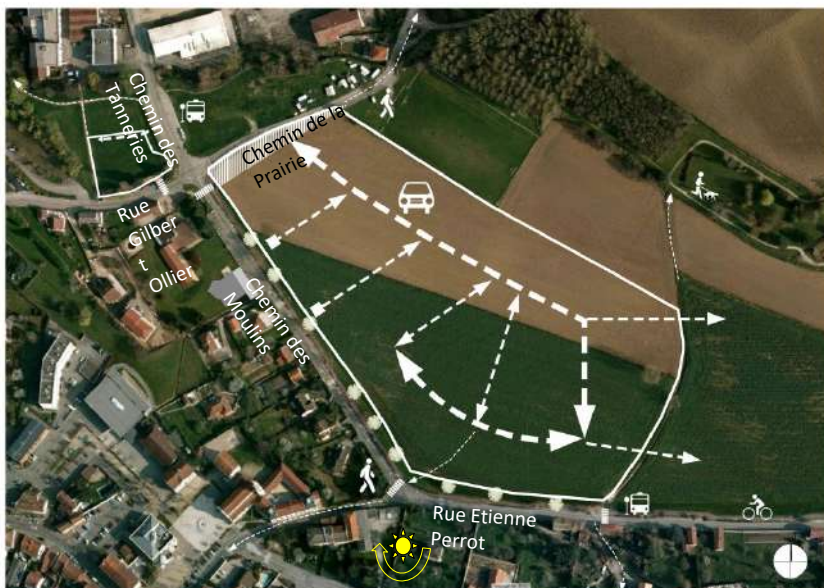
Configuration des îlots et des parcelles : pour des façades urbaines différenciées

Le long du chemin des Moulins, il est suggéré d'organiser l'implantation des constructions et de leurs jardins sous la forme de parcelles en lanières, accessibles par des allées perpendiculaires à la promenade qui borde le chemin des moulins. Cette configuration favorise la transparence du paysage urbain produit et perçu depuis l'espace public de déambulation.

Dans la partie où le dénivelé se prononce entre la promenade et le terrain, au niveau du carrefour entre le chemin des Moulins et la rue Etienne Perrot, ce sont des jardins privatifs qui viennent buter contre le talus qui soutient la promenade, de façon à créer un recul suffisant pour offrir une qualité d'ensoleillement aux maisons. Ce talus est traversé par un cheminement piéton qui relie directement au centre ville, en serpentant dans la pente.

Le long du chemin de la Prairie, un recul doit être ménagé avant le démarrage des voies de dessertes internes, de manière à réaliser un espace de stationnement, d'accueil, dédié aux visiteurs et aux usagers de la plaine de loisirs.

Les façades « sur pré », au nord et à l'est du site seront dessinées par la silhouette des dernières rangées de constructions. Ces maisons devront donc être conçues et agencées dans le souci de fabriquer ces façades ouvertes sur de grands espaces non bâtis.



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP 4 & 5)

La gestion des eaux pluviales au service de la qualité de vie :

Les OAP 4 et 5 respecteront les dispositions du zonage pluvial de Pont-Evêque

Dans l'OAP 5 : Le schéma d'ensemble est parcouru par une noue paysagère centrale qui amorce un réseau d'espaces verts offrant des continuités écologiques. A ce titre, le programme prévoit la réalisation d'espaces verts collectifs (20% environ de la surface de l'unité support du projet), dont la réalisation sera assurée par l'opérateur et dont la gestion et l'entretien seront à la charge des bénéficiaires de l'opération.



Gestion des eaux usées :

Les secteurs devront être raccordés au réseau collectif d'assainissement de Pont-Evêque.

Risques naturels :

Le secteur étant affecté par un risque de zone marécageuse « Bm » au PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), le règlement du PPRN pour le risque « Bm » devra être pris en compte lors de l'aménagement du secteur.

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP 4 & 5)

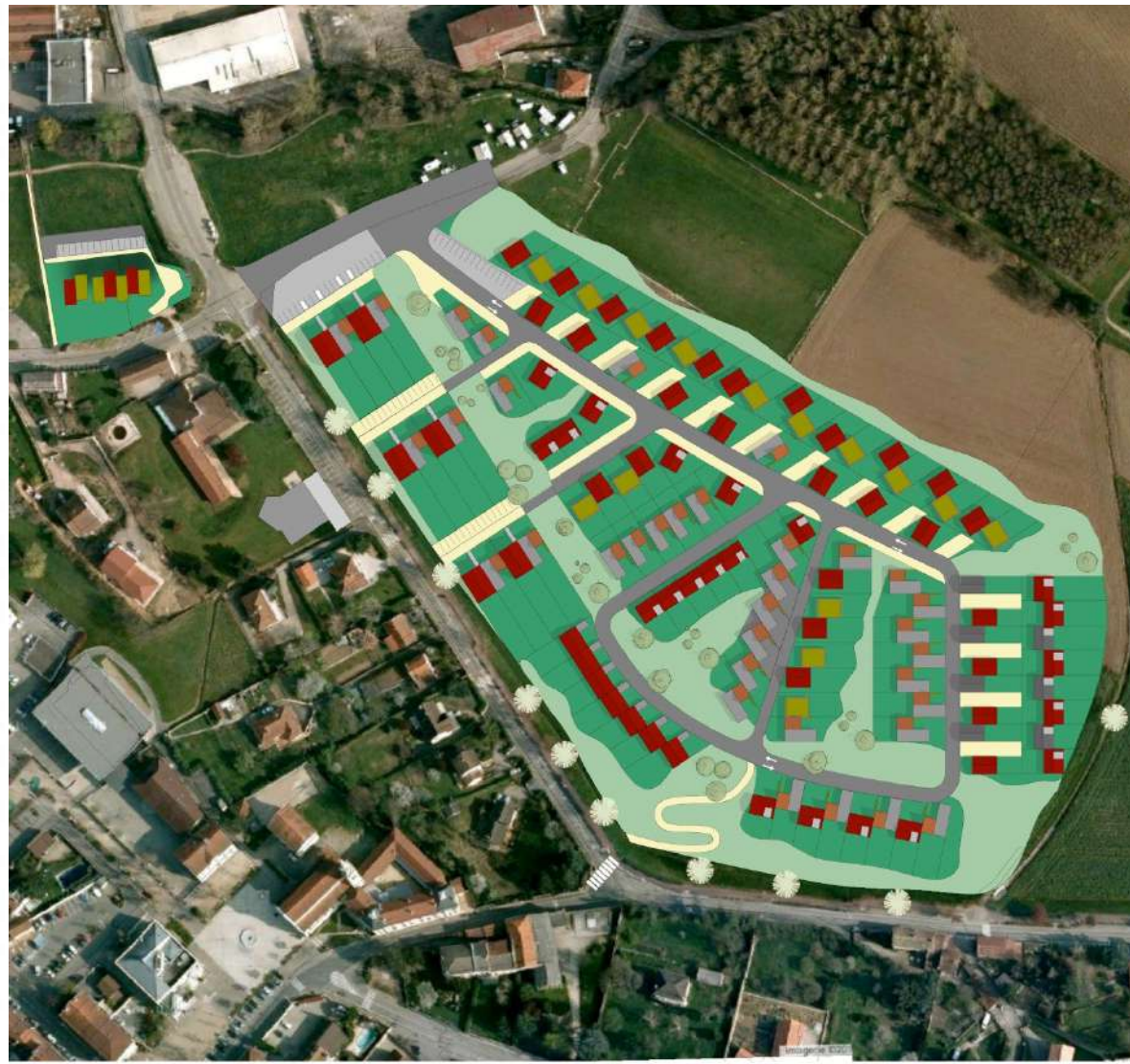
Illustrations des OAP 4 et 5, schémas d'ensemble



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Illustration de la diversité des voies et des modes de groupement



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Illustration : des façades urbaines différenciées



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Illustration : la gestion des eaux pluviales au service de la qualité de vie



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

6/ OAP 6 – La Revolée

Surface : 7080 m² - Parcelle AH 565 pour partie

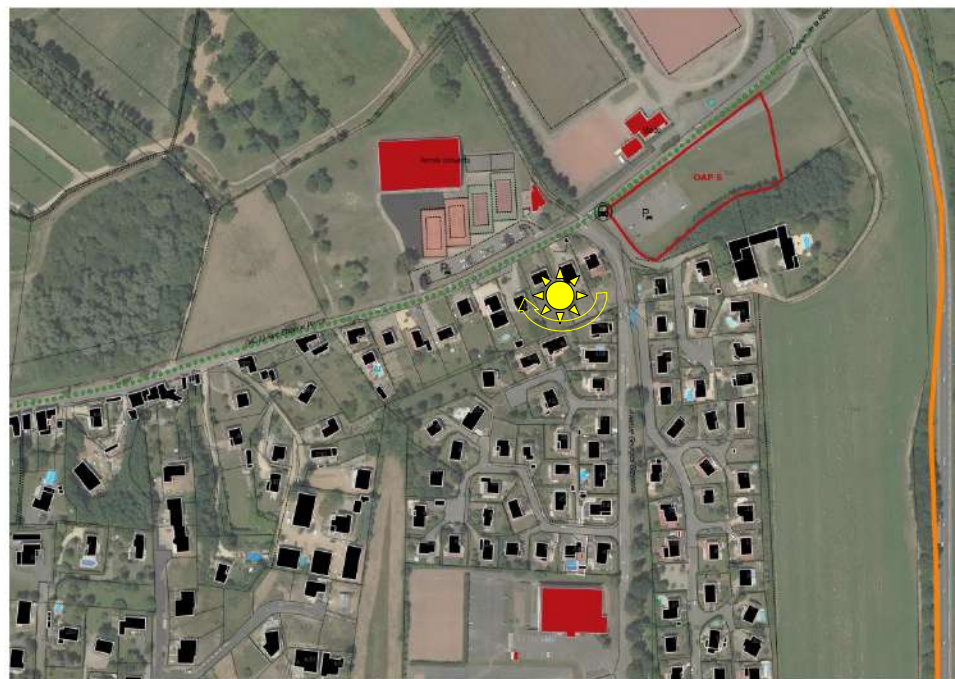
CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

Le site est situé en face de la zone sportive et de loisirs de la Revolée, au sud de la Rue Etienne Perrot, à l'Est de l'Avenue G. Brassens et au sud de la RD 75C classée route à grande circulation.

Elle s'inscrit dans le prolongement de zones pavillonnaires situées à l'ouest et au sud. Le Collège G Brassens est à moins de 500 mètres du secteur desservi par la ligne de bus n° 6 du réseau de Vienne Agglo (Gare de Vienne – Collège G Brassens). L'arrêt de bus est à l'angle des rues E. Perrot et G. Brassens). La piste cyclable et promenade le long de la rue E Perrot permet de rejoindre le centre ville à vélos.

Le tènement de 7080 m² comprend une aire de stationnement publique peu qualitative (bitume), ainsi qu'une petite aire de jeux (skate parc) en partie nord-ouest. Il est situé en contrebas d'une petite butte boisée, au sommet de laquelle une ancienne ferme.

L'ensemble du secteur d'OAP est propriété communale.



© BDORTHO : SMRR 2015



© google map



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

6/ OAP 6 – La Revolée

Les facteurs pouvant limiter l'occupation du sol :

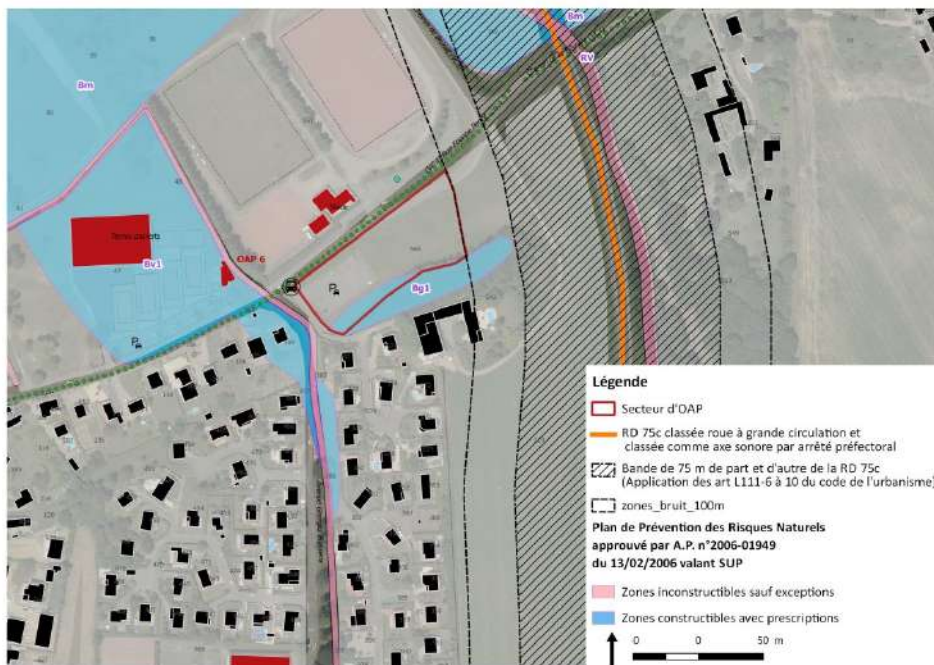
Bien que situé à l'ouest de la RD 75c, le secteur n'est pas concerné par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, interdisant les constructions dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Il est également situé hors de la bande de nuisances sonores liées à la RD 75c, classée par arrêté préfectoral.

Le secteur est situé hors zone de risques naturels du PPRN (plan de prévention des risques naturels) approuvé, excepté une petite bande en pied de coteau affectée par un risque « Bg1 » de glissement faible de terrain.

Le terrain n'est pas exploité sur le plan agricole.

Il n'est pas concerné par des zones de protection de la biodiversité ou des zones humides.



© BDORTHO : SMRR 2015

Sylvie VALLET, Urbaniste - Florian GOLAY & Olga BRAOUDAKIS, Architectes - Sites & Paysages, Rive Environnement

Desserte par les réseaux :

Il est desservi en eau potable (réseau présent rue E. Perrot), et en défense incendie (borne à proximité).

Il est raccordable au réseau collectif d'assainissement.

Il est situé en secteur à risque potentiel (à surveiller) du zonage pluvial couvrant la commune :

- Nécessité de limiter les débits rejetés au domaine public, favoriser l'infiltration si le sol le permet.
- Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible. Pour une surface imperméabilisée < 600 m² : 27 l/m² imperméabilisé / Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : Le volume de stockage est calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.
- Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

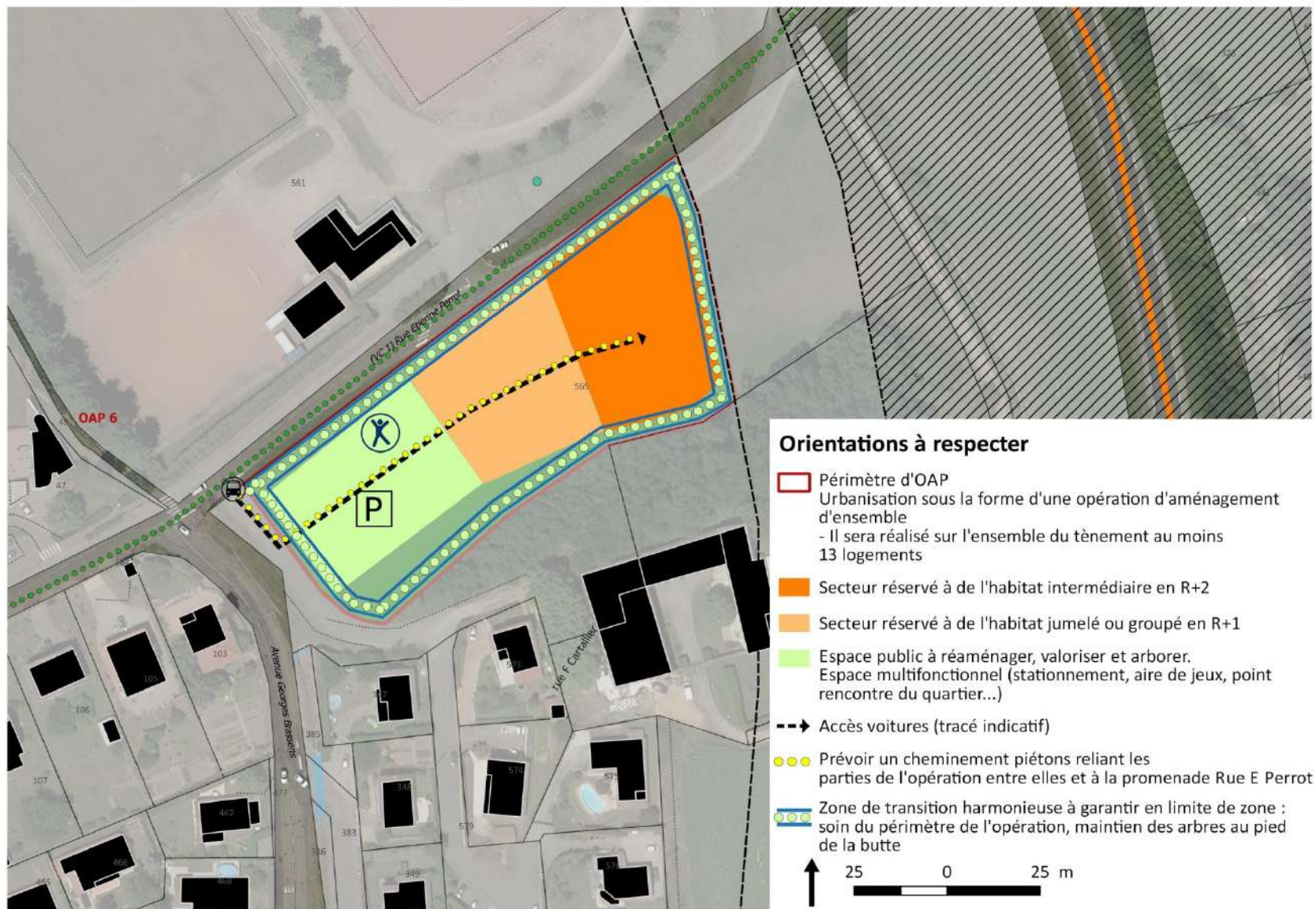


© Ulm38

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

6/ OAP 6 – La Revolée

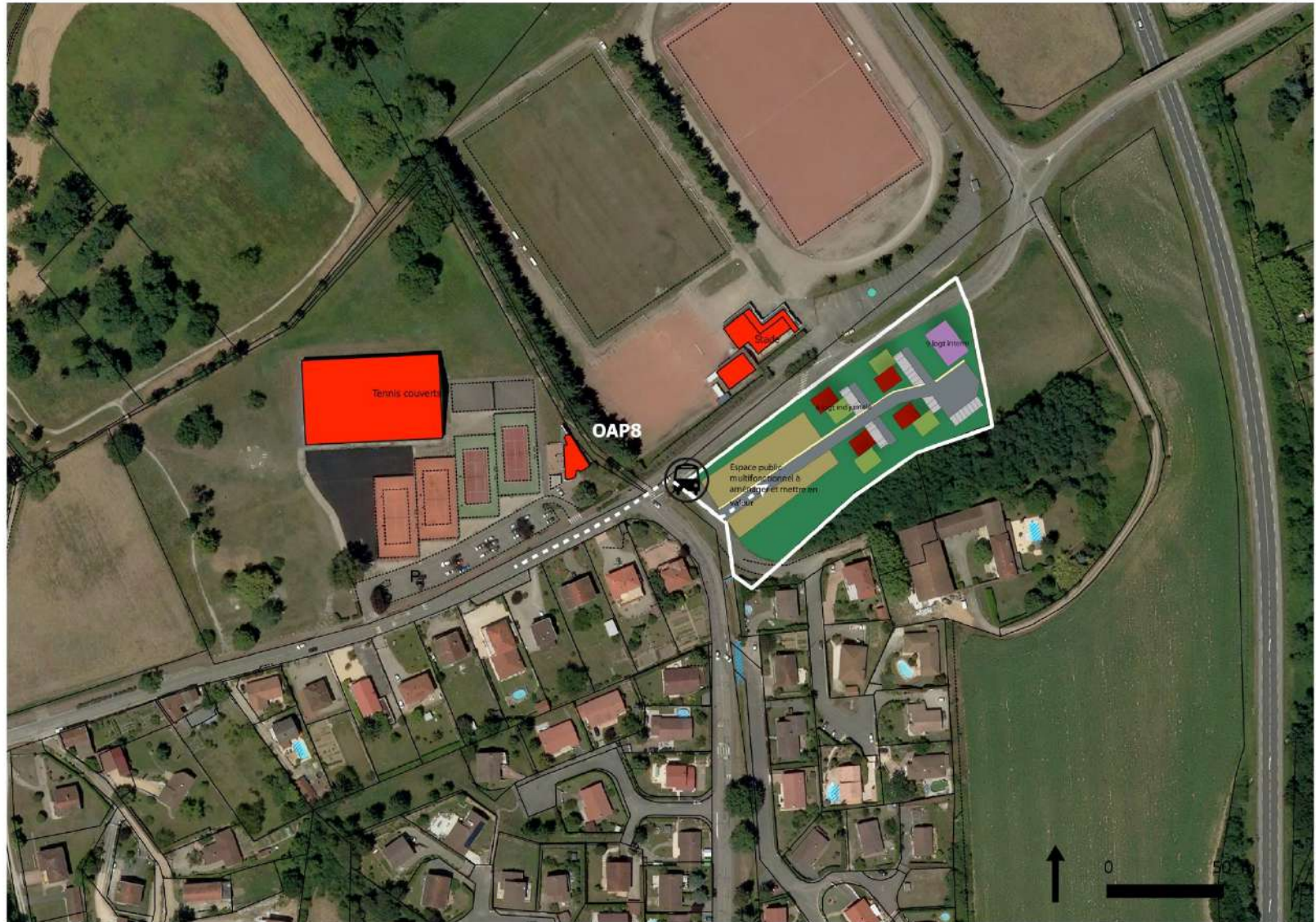
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

6/ OAP 6 – La Revolée

Illustration de l'OAP 6



C/ OAP « Extension de la ville agglomérée»

RÉFÉRENCES D'HABITAT INDIVIDUEL DENSE



SENECHAL et DAUBER, architectes / Châlon sur Saône



Côté Parc / Tourcoing – 34 maisons « serre »
Philippe Dubus architecte



La Timonière / Acigné (35) – Laurence Groslard, architecte



Jean et Aline HARARI, architectes



VILLES ET VILLAGES, promoteur
Logements Les Chlorophylles / MERY
Organisation d'un hameau, habitat individuel et intermédiaire
Accession + accession sociale

C/ OAP « Extension de la ville agglomérée »

RÉFÉRENCES D'HABITAT INTERMÉDIAIRE OU COLLECTIF



GTB architectes

55 logements Jardins de La Baume, Seyssins.

25 logements en accession et 30 logements sociaux locatifs à Seyssins pour Grenoble Habitat.

Le projet trouve son origine dans les traces qu'ont laissés les jardins familiaux. Il se caractérise par l'ancrage des bâtiments (type habitat intermédiaire) le long des axes parcellaires. Chaque ensemble de logements se caractérise

par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Les espaces laissés libre entre chaque groupe sont destinés à accueillir des jardinets privatifs, mais aussi des lieux de sociabilité appelés « les interstices à vivre ».

D/ OAP à vocation d'activités économiques

D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

Surface : 22 499 m² - Parcelles : AI n° 780 – 135 – 404 – 406 – 735 – 422 – 779

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

La zone de l'Abbaye couvre une surface de 2,3 ha. Elle est occupée par une terre agricole cultivée de longue date (en 2020, culture de tournesols) et par un talus sans grand intérêt pour l'environnement (arbustes, broussailles) en limite Nord bordant la voie Frèrejean. Elle est idéalement située au sein de la zone d'activité économique de l'Abbaye et à proximité du centre-ville.

Elle est bordée :

- à l'Ouest par un groupement d'habitations dont un bâtiment patrimonial (lieu-dit Le Morne)
- au Nord et à l'Est par des bâtiments d'activités économiques
- au Sud, par un espace boisé, une terre agricole, le canal d'Ahlstrom et la Gère : cet ensemble est protégé au PLU en tant qu'espace naturel sensible d'un point de vue écologique

TOPOGRAPHIE

Le site présente une déclivité relativement importante : 10 mètres de dénivelé entre le Nord et le Sud. Le point bas semble se dessiner au Sud-Est.



D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

Surface : 22 499 m² - Parcelles : AI n° 780 – 135 – 404 – 406 – 735 – 422 – 779

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

UNE BONNE DESSERTE DE LA ZONE TANT EN TERMES DE DÉPLACEMENTS « PIÉTON » QUE « VOITURE »

La zone de l'Abbaye est desservie par l'avenue Frèrejean qui supporte un trafic important.

Elle est également desservie par 3 lignes de bus de Vienne et Agglomération (L'va) :

- Ligne 1 : Collège Grange/Estrablin
- Ligne 2 : Stade de Malissol/Collège de l'Isle
- Ligne 4 : Stade de Malissol/Estressin Centre Commercial

Les trottoirs permettent d'assurer les déplacements piétons de manière sécurisée. A noter qu'une seule traversée piétonne existe sur le secteur et que le carrefour RD301/rue Breguet est dangereux (sortie depuis la rue Louis Breguet sur la RD301).

Traversée piétonne



D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

Surface : 22 499 m² - Parcelles : AI n° 780 – 135 – 404 – 406 – 735 – 422 – 779

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

COMPOSER AVEC LES FRANGES URBAINES ET PAYSAGÈRE

Une attention particulière doit être portée aux franges de la zone, notamment la présence d'habitations en limite Ouest et l'entrée de ville de Pont-Évêque depuis la RD 301



Un bâtiment patrimonial visible depuis la rue Louis Breguet



Une limite avec les habitations marquée



Des clôtures composées principalement de murets et de grillages



Un espace naturel sensible d'un point de vue écologique



La présence d'un talus en limite Nord de zone



Des façades colorées et un traitement routier



D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

Surface : 22 499 m² - Parcelles : AI n° 780 – 135 – 404 – 406 – 735 – 422 – 779

CARACTERISTIQUES EXISTANTES DU SITE

DES RISQUES ET DES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE

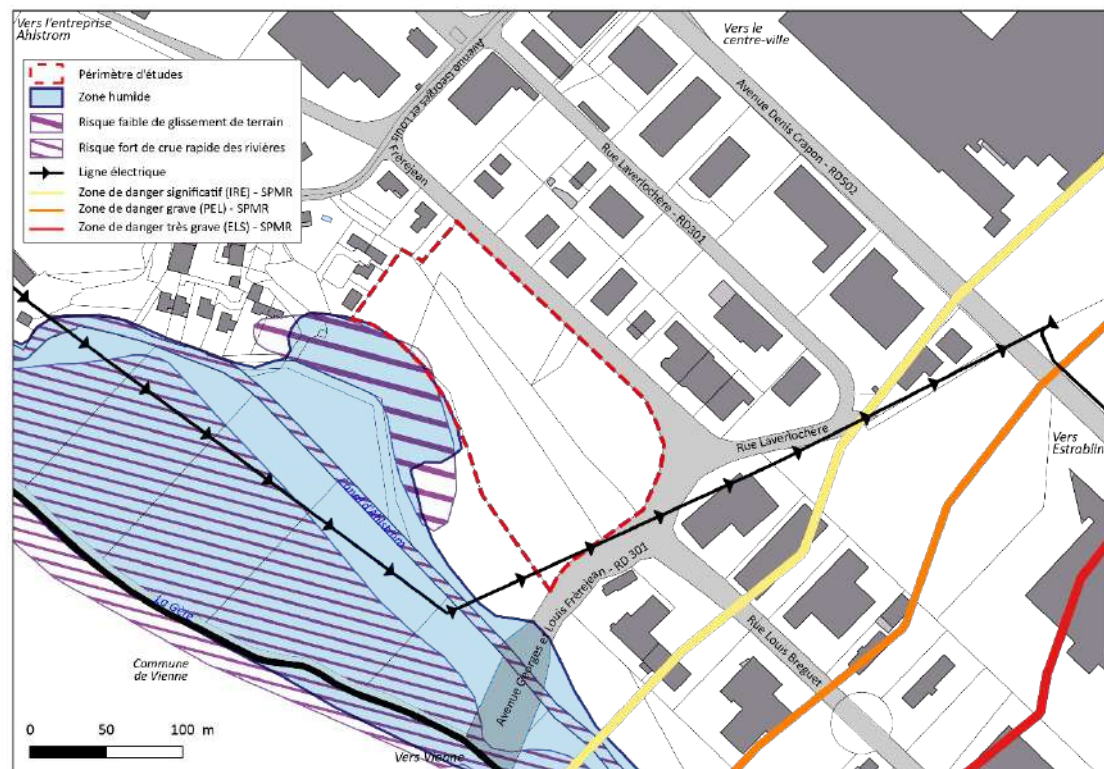
L'ensemble de la zone de l'Abbaye est concernée par un risque faible de ruissellement sur versant et un risque sismique de niveau 3 (modéré).

Il existe également un risque faible de glissement de terrain en limite Sud-Ouest.

Les prescriptions liées aux risques doivent être respectées.

La zone humide de la Gère se situe en limite de la zone au Sud. Une attention particulière devra être portée aux aménagements situés en limite avec la zone humide.

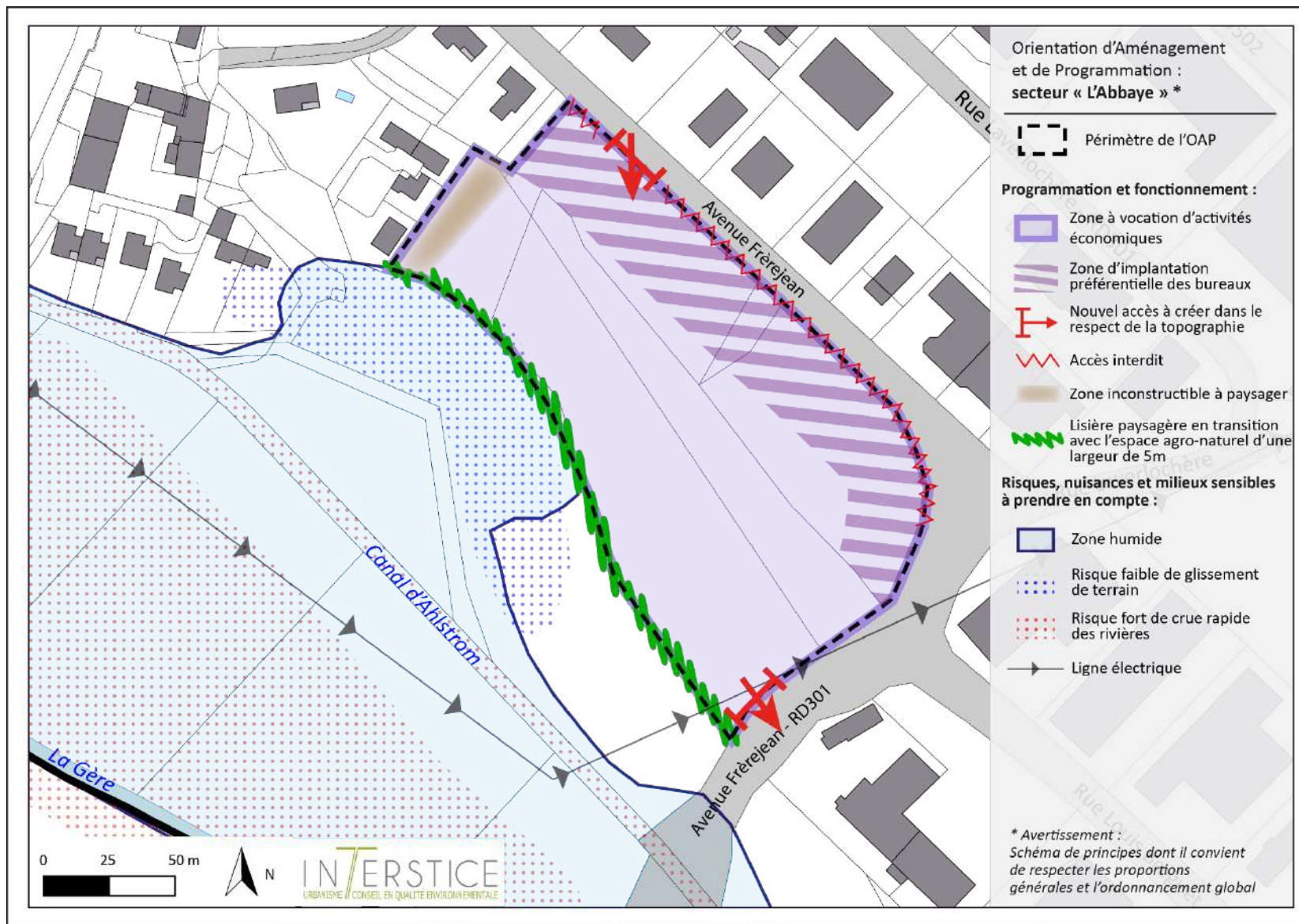
Enfin, une ligne électrique à haute tension (63 kV) traverse une petite partie de la zone, au Sud-Est



D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone de l'Abbaye est une opération à vocation principale d'activités économiques à usage artisanal et des bureaux.

CONDITIONS D'URBANISATION

La zone de l'Abbaye se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est classée en zone AUi au PLU; son aménagement devra respecter les règles associées (Pièce n°5 - Règlement).

PROGRAMMATION

L'ensemble de la zone accueillera des activités économiques à vocation artisanale. Les bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² seront également autorisés. Ils s'implanteront de préférence au Nord de la zone : effet « vitrine » le long de l'avenue Frèrejean.

OPTIMISATION DU FONCIER

- Encadrement des hauteurs : les constructions du secteur seront au minimum édifiées en R+1, le long de l'avenue Frèrejean et de la RD301.
- Espaces de stationnement : une aire de stationnement mutualisée pour les activités de bureaux devra être créée (à hauteur de 50% minimum du nombre de places exigées par le règlement du PLU pour cette destination).
- Un front bâti sera créé dans une bande de 3 à 5 m par rapport à l'avenue Frèrejean et à la RD 301. Afin de rythmer la traversée de ce linéaire de voirie d'environ 250 m et afin de marquer une césure dans le bâti, des percées visuelles devront être respectées entre les bâtiments tous les 30 mètres environ.

D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DESSERTE ROUTIÈRE ET MODES DOUX

La zone sera desservie par une nouvelle voie organisée par :

- une entrée au Nord depuis l'avenue Frèrejean : voirie plate et large permettant une sécurisation de l'entrée à la zone. Le nouvel accès devra respecter la topographie du site.
- une sortie à l'Est, sur l'avenue Frèrejean : le plus bas possible afin de décaler le trafic en sortie de zone par rapport à celui de la rue Louis Breguet, pour sécuriser les déplacements sur ce secteur. Une sortie en tourne à droite obligatoire serait préférable, un giratoire étant situé à seulement 300 mètres permettrait aux véhicules d'effectuer leur demi-tour, si nécessaire.

Le Conseil départemental devra être consulté pour l'aménagement du projet.

La voirie principale de desserte interne de l'opération doit intégrer des aménagements piétonniers qui doivent permettre une continuité piétonne en particulier vers le centre-ville et la zone d'activités Est-Malissol.

RÉSEAUX

L'ensemble des réseaux se situe en périphérie immédiate de la zone (eaux usées, eau potable, électricité). Un renforcement électrique sera nécessaire pour assurer la desserte de la zone.

Chaque lot devra traiter ses propres déchets qui seront ramassés le long de la nouvelle voie interne.

Concernant les eaux pluviales, le projet devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, ...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées, ...).

D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

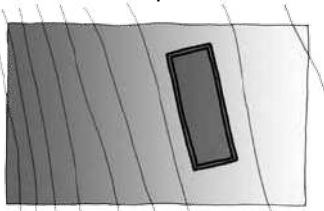
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

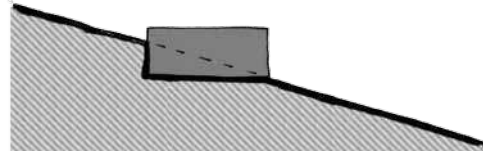
Façades : Un nuancier à l'échelle de l'ensemble de la zone devra être défini afin de garantir une homogénéité et une identité de la zone d'activités. En particulier, la tonalité des enduits doit être réfléchie dans le cadre d'un projet global prenant en compte notamment les particularités de chaque activité (artisanat, tertiaire...).

Volumes : Les constructions devront comporter des volumes simples.

Les constructions et les espaces de fonctionnement des activités doivent s'inscrire au mieux dans le paysage et le terrain naturel

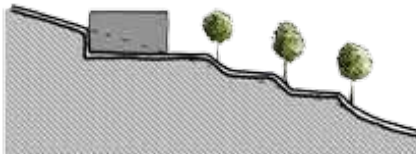


Orienter la grande longueur de son bâtiment **parallèlement aux courbes de niveaux** est un moyen d'éviter les terrassements superflus.



Le déblai est à préférer au remblai.

En incrustant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le «perchant» sur un remblai important, **l'impact visuel** dans le paysage est **diminué**.



Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique,... nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, **minimiser les volumes de remblai** et maîtriser les coûts, ces surfaces peuvent être organisées **en terrasses étagées**.

Images à caractère illustratif - Source : CAUE 46

Clôtures : Les clôtures donnant sur l'espace public devront être homogènes (homogénéité des hauteurs, matériaux et couleurs utilisés, homogénéité des entrées charretières ainsi que des modes de mise en œuvre (gestion des déchets, boîtes aux lettres, logettes).

D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

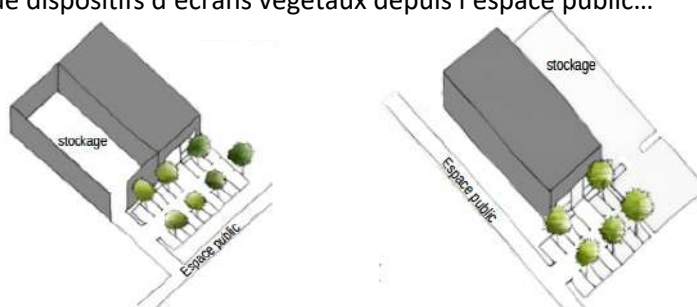
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Aires de stationnement : Les aires de stationnement devront être plantées. Des aires de stationnement visiteur devront être prévues le long de la voie nouvelle. Une aire de stationnement mutualisée pour les activités de bureaux doit être créée (Cf. optimisation du foncier).

Espaces libres : Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement doivent concourir à la qualité du paysage interne de la zone (espace végétalisé, aire de stockage...). L'aménagement des espaces extérieurs devra chercher à minimiser les surfaces revêtues.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants et doivent être peu visibles depuis l'espace public afin d'offrir une image qualitative à la zone : ils devront être implantés de préférence à l'arrière du bâtiment et non en front de voie et être masqués par le biais de dispositifs d'écrans végétaux depuis l'espace public...



Images à caractère illustratif - Source : CAUE 46

Une zone inconstructible est créée à l'Ouest du tènement. Elle doit être végétalisée et plantée afin d'établir une transition douce et paysagère avec le hameau « Le Morne ».

Coupe de principe - Lisière paysagère
Echelle et cotes indicatives

La lisière paysagère en limite Sud devra compter une largeur de 5 mètres afin de garantir la transition avec la zone humide et les milieux sensibles situés à proximité immédiate de la zone. Elle sera composée de haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales. Si une clôture est aménagée sur la lisière, elle devra obligatoirement être aménagée au Nord, après les plantations.

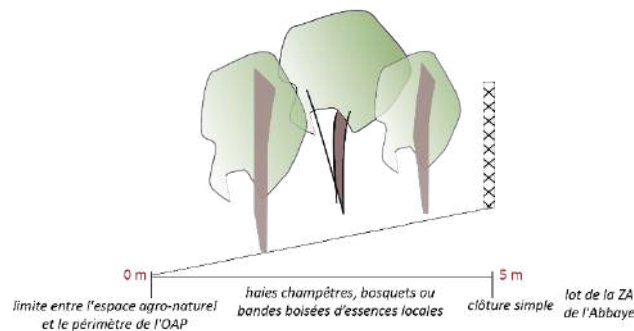


Image à caractère illustratif

D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Enseignes : L'enseigne doit faire partie intégrante de la conception architecturale. Elle devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Elle doit être apposée sur la construction, située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Elle constituera une signature de l'activité, mais elle devra occuper un espace limité. Les caissons lumineux, les néons, les lasers, ... seront interdits.



Atelier de câblage à Andrezé (49)

*Images à caractère illustratif -
Source : CAUE 46*



Entreprise de menuiserie à Villesèque (46)

D/ OAP à vocation d'activités économiques

7/ OAP 7 – L'Abbaye

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RECOMMANDATIONS POUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie :

- Conserver un maximum de surfaces de sol naturel
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues (abords des bâtiments enherbés, plantés)
- Favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements perméables : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires...

Encourager le recours aux énergies renouvelables :

- Réaliser des bâtiments simples et compacts pour limiter les déperditions thermiques de l'enveloppe bâtie
- Implanter judicieusement les constructions pour faciliter les apports solaires en hiver et limiter le rayonnement en été
- Équiper les bâtiments de panneaux photovoltaïques pour favoriser le développement d'une énergie renouvelable et contribuer à l'autonomie de la zone
- Équiper les parkings avec des ombrières photovoltaïques

Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau et adopter une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau

- Récupérer les eaux pluviales de toitures et les réutiliser (par exemple en les dirigeant vers un bassin de stockage pour une production d'eau industrielle...)
- Créer des noues enherbées pour réguler l'écoulement des eaux de pluie

Introduire de la biodiversité sur la zone d'activités

- Végétaliser les parcelles et la lisière en utilisant des essences locales ayant un rôle écologique (essences à baies, essences mellifères...)
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts (Adapter l'entretien en fonction de l'usage, planter des prairies fleuries dans les parcelles en attente de commercialisation...)

Lors de l'aménagement de la zone de l'Abbaye, le chantier ne devra pas empiéter sur les espaces situés en dehors du périmètre de l'OAP et en particulier respecter la zone humide



Parking réaménagé avec un système d'infiltration au sol

Source : CEREMA



Source : CAUE du Lot



Source : CAUE de l'Aude

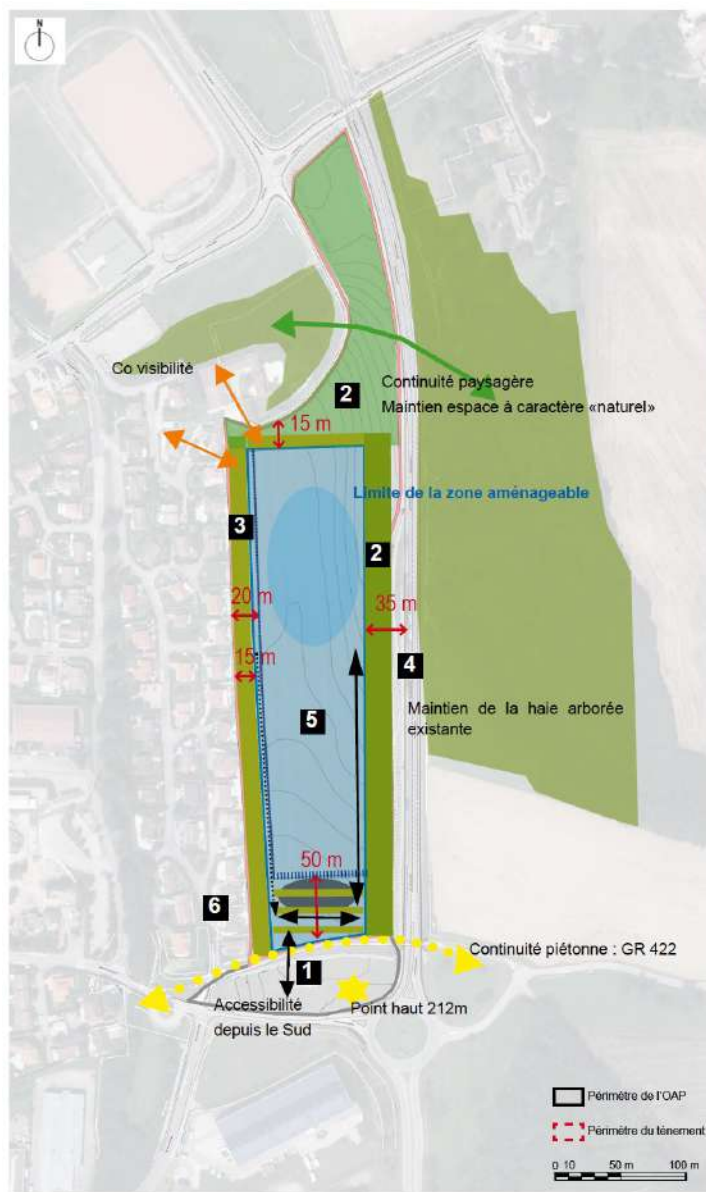


Source : Aménager et gérer durablement un parc d'activités – Provence-Alpes-Côte d'Azur

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

Surface : 61 778 m² - Parcelles : AH n° 319, AI n°522, 472 et 470



LES ENJEUX

S'insérer dans le paysage environnant et dans la topographie du site
Gérer les transitions riveraines
Assurer des accès et une desserte interne sécurisés
Réduire l'impact environnemental

LES INTANGIBLES

1 Organiser le fonctionnement du site

- Accès véhicules depuis le Sud
- Principe de circulation des véhicules (desserte, stationnement et livraisons)

2 Préserver la trame verte existante

- Maintien de la haie arborée à l'Est
- Maintien des espaces à caractère naturel du site et des continuités paysagères au Nord

3 Préserver les riverains

- ⇒ Minimiser les co visibilité avec les habitations environnantes
- Imposer un recul de 15 m pour l'espace aménageable depuis la limite Ouest et créer une haie arborée
- Imposer un recul d'au moins 15 m pour l'espace aménageable depuis la limite Nord et créer une haie arborée

4 Insérer le projet dans l'environnement

- ⇒ Limiter les émergences depuis les points hauts
- ⇒ Intégrer les volumes bâtis dans le paysage existant

- Imposer un recul de 35 m pour l'espace aménageable depuis l'axe de la RD 75c
- Imposer un recul de 50 m pour l'implantation bâtie depuis le chemin du GR422
- Imposer un recul de 20 m pour l'implantation bâtie à l'Ouest

5

- Implanter les constructions et autres ouvrages dans la zone aménageable
- Positionner les espaces de stockage au Nord de l'espace aménageable
- Positionner les espaces de stationnement au Sud de l'espace aménageable

6

- Créer des trames vertes arborées Est/Ouest au sud et au nord de l'espace aménageable

7

- Maîtriser l'aspect extérieur des constructions et des espaces non construits (hauteur, volumes, façades, matériaux, déblais/remblais.....)

8

- Maîtriser le traitement des limites

9

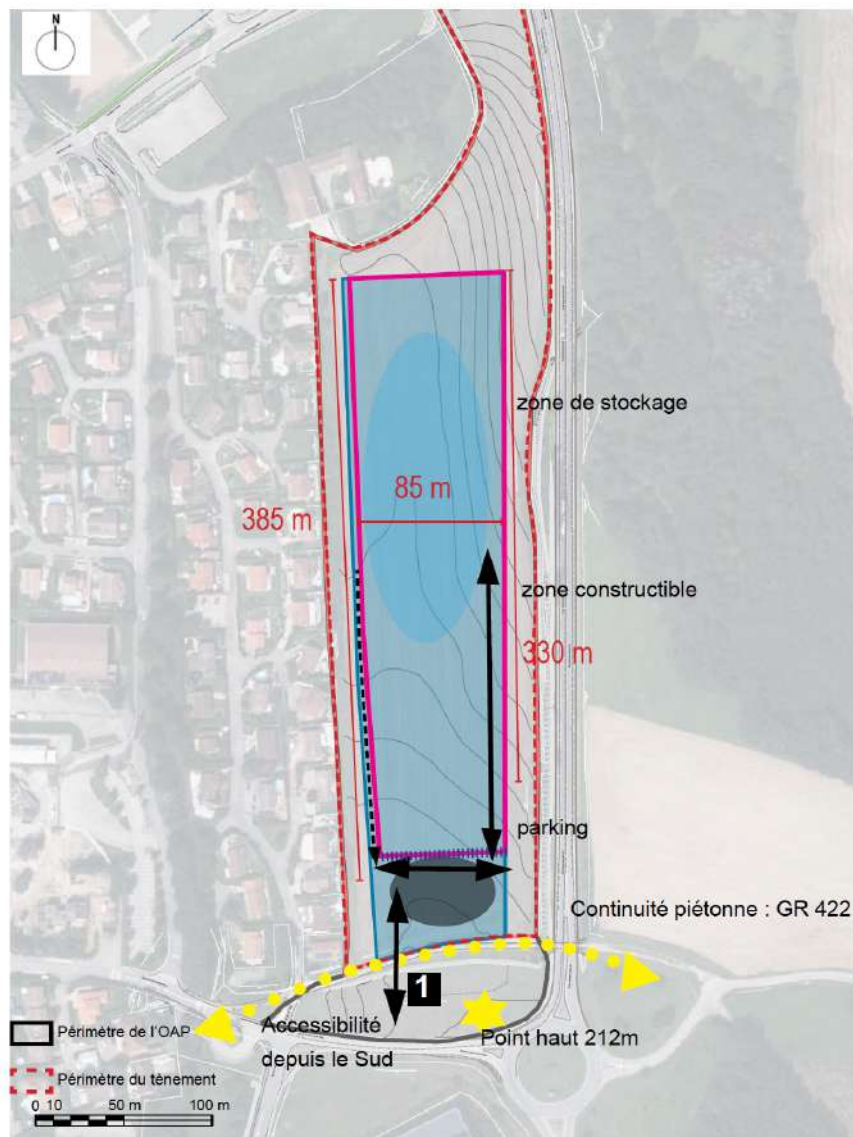
Réduire l'imperméabilisation des sols :

- Imposer un taux d'imperméabilisation < à 80 % sur la surface de la zone aménageable ⇒ utiliser des matériaux perméables pour les zones de stationnement et de stockage, végétaliser les toitures terrasses etc...
- Prévoir un ouvrage de gestion des eaux pluviales au Nord du site

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

ORGANISER LE FONCTIONNEMENT DU SITE



- SURFACE DU TÈNEMENT : 57 731 m²
- SURFACE AMÉNAGEABLE : 31 500 m²
- SURFACE CONSTRUCTIBLE : 26 100 m²
- SURFACE DÉDIÉE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES : 16 500 m²
- LARGEUR moyenne ET LONGUEUR DE LA PARCELLE AMÉNAGEABLE : 385m / 85 m

1 Organiser le fonctionnement du site

- Accès véhicules depuis le Sud
- Principe de circulation des véhicules (desserte, stationnement et livraisons)

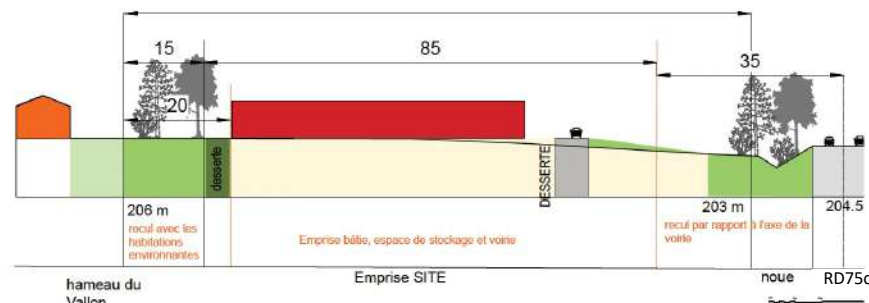
La circulation des véhicules se fera dans l'emprise aménageable en privilégiant la voie Est pour les circulations de poids lourds et les livraisons.

La voie Ouest sera utilisée pour les voitures et la Sécurité Pompiers

Le parking se positionnera à l'Est et au Sud du site.

L'aire de stockage sera située au Nord de la zone aménageable.

Les espaces constructibles se développeront au Nord de la zone Sud de parking.



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

ORGANISER LE FONCTIONNEMENT DU SITE



Privilégier des arbres de haute tige au dessus des espaces de stationnement



Ombrières sur zone de stationnement - A EVITER



Référence qualitative d'ombrières



Privilégier des matériaux perméables (grave, stabilisé, pavés engazonnés...) pour les espaces de stationnement



LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnements devront être plantées afin d'apporter de l'ombrage naturel aux véhicules stationnés et d'apporter une qualité d'ambiance sur la partie Sud du tènement.

Le parking devra être planté d'arbres de haute tige de taille suffisante pour qu'il puissent se développer (Tige 20/25 minimum, en fosse terre pierre).

Les aires de stationnements situées au Sud, entre le bâtiment et le rond point, devront être plantées afin d'apporter de la qualité paysagère pour ce secteur d'entrée de ville et d'intégrer au mieux la façade du bâtiment projeté.

S'il y a des ombrières au niveau du parking, elles seront les plus discrètes possibles et limitées aux places les plus proches du bâtiment afin de limiter l'impact visuel, d'arborer l'entrée du site et de limiter l'imperméabilisation des sols

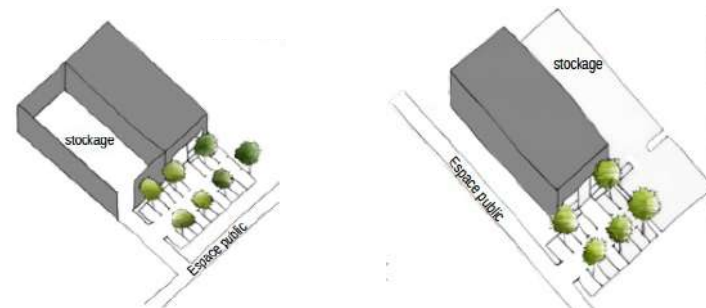
L'objectif est d'offrir une image paysagère qualitative de la zone et de limiter l'imperméabilisation des sols

LES REVÊTEMENTS DE SOLS

L'aménagement des espaces extérieurs devra chercher à minimiser les surfaces revêtues. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de parking en matériaux perméables (grave, stabilisé, pavés engazonnés...) seront à privilégier.

Les bandes roulantes peuvent être en enrobé.

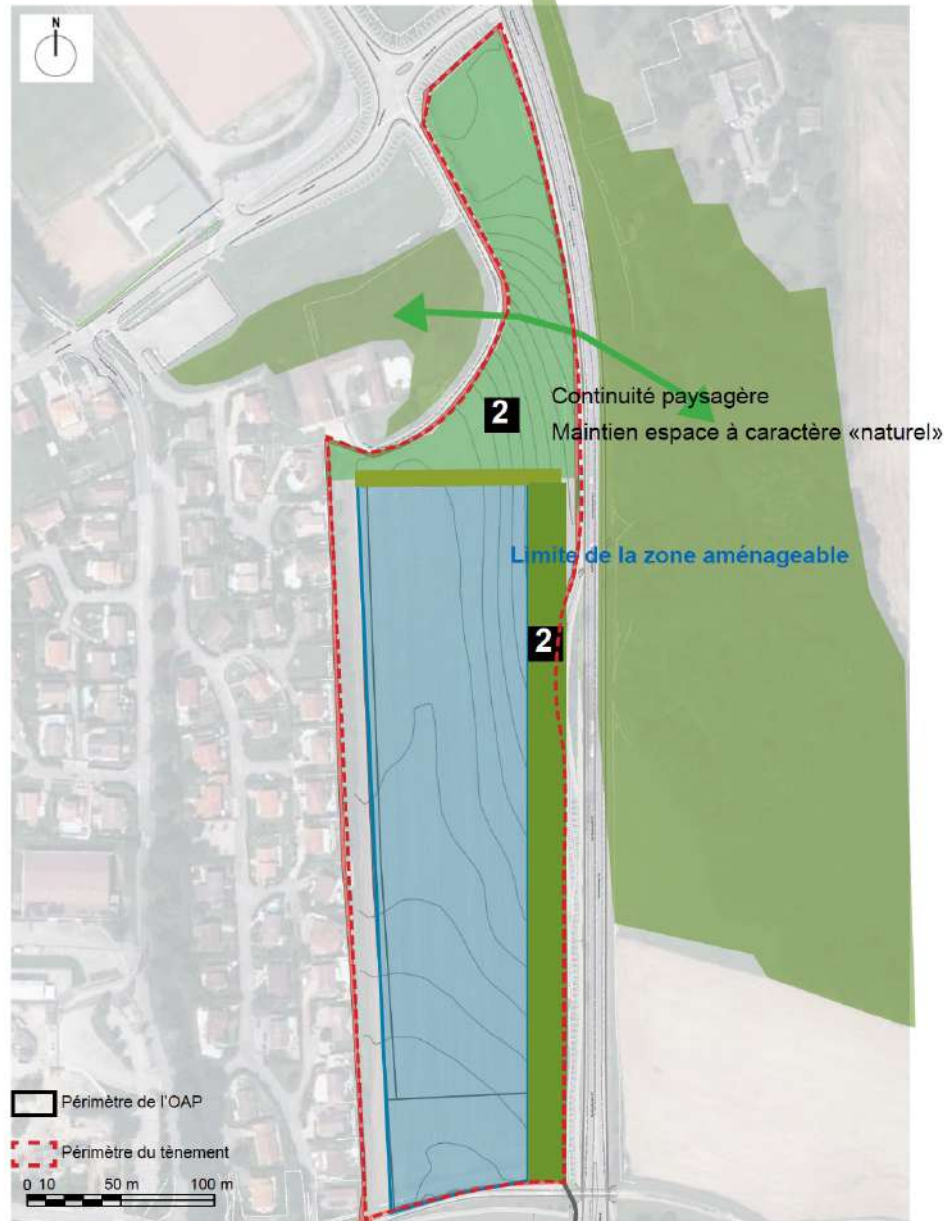


Images à caractère illustratif - Source : CAUE 46

D/ OAP à vocation d'activités économiques

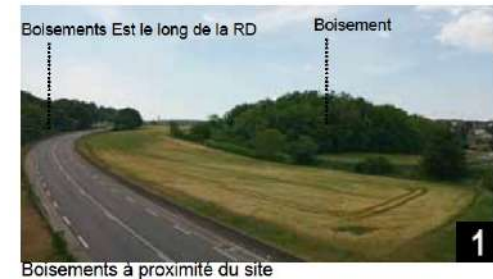
8/ OAP 8 – Monplaisir

PRÉSERVER LA TRAME VERTE EXISTANTE



2 Préserver la trame verte existante

- Maintien de la haie arborée à l'Est
- Maintien des espaces à caractère naturel du site et des continuités paysagères au Nord



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

PHOTOMONTAGE D'INSERTION

VUE DEPUIS LE NORD



Situation actuelle

VUE DEPUIS LE NORD : ZOOM



Situation actuelle

PRÉCONISATIONS

Haies arborées perpendiculaires au bâtiment

Alignement planté le long des voies de circulation

Laisser libre les espaces au Nord pour la gestion des eaux pluviales

Importance de la trame verte pour atténuer l'impact visuel du bâtiment



Situation à + 10 ans

Importance de la trame verte pour atténuer l'impact visuel du bâtiment



Situation à + 10 ans

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

PHOTOMONTAGE D'INSERTION

VUE DEPUIS LE SUD



Situation actuelle

Importance de la trame verte pour atténuer l'impact visuel du bâtiment



Situation à + 10 ans

PRÉCONISATIONS

Ligne boisée entre la zone pavillonnaire et le site, d'une épaisseur de 15 mètres minimum

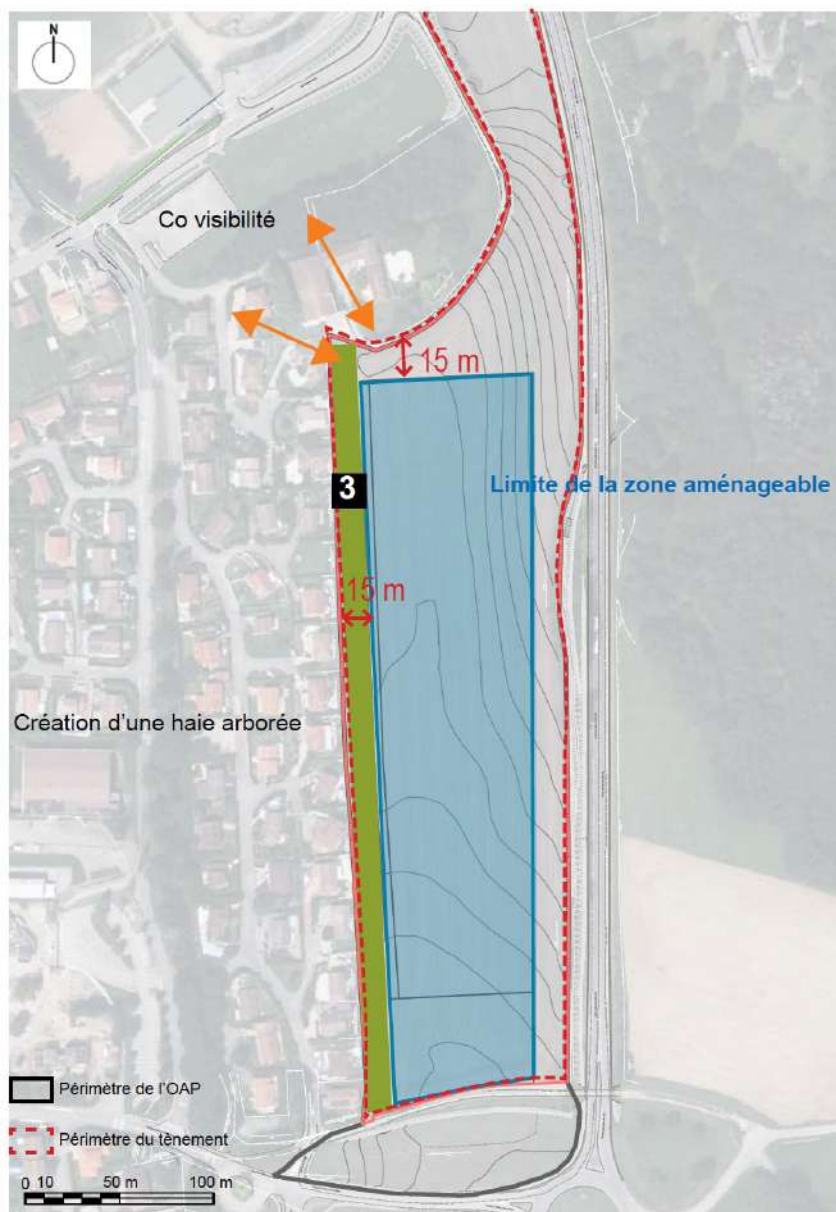
Parking planté devant le bâtiment

Alignement planté le long des voies de circulation

D/ OAP à vocation d'activités économiques

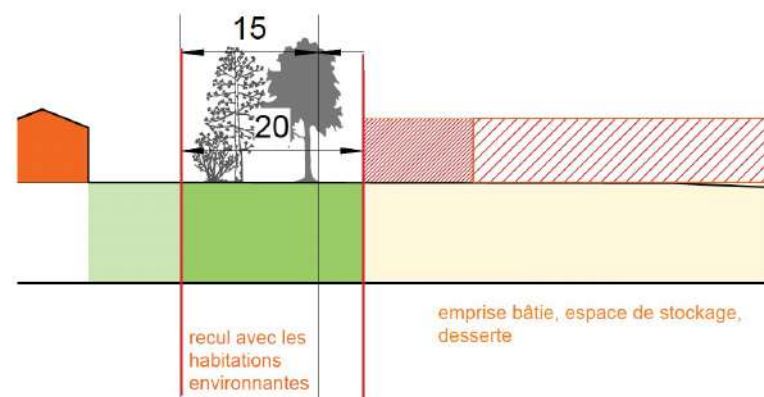
8/ OAP 8 – Monplaisir

PRÉSERVER LES RIVERAINS



3 Préserver les riverains

- ⇒ Minimiser les co visibilité avec les habitations environnantes
- Imposer un recul de 15 m pour l'espace aménageable depuis la limite Ouest et créer une haie arborée
 - Imposer un recul d'au moins 15m pour l'espace aménageable depuis la limite Nord et créer une haie arborée
 - Cet ensemble végétalisé à l'Ouest et au Nord doit avoir une épaisseur de 15 mètres minimum (comprenant les accès nécessaires à son entretien).



IMAGES DE RÉFÉRENCES DE HAIES ARBORÉES

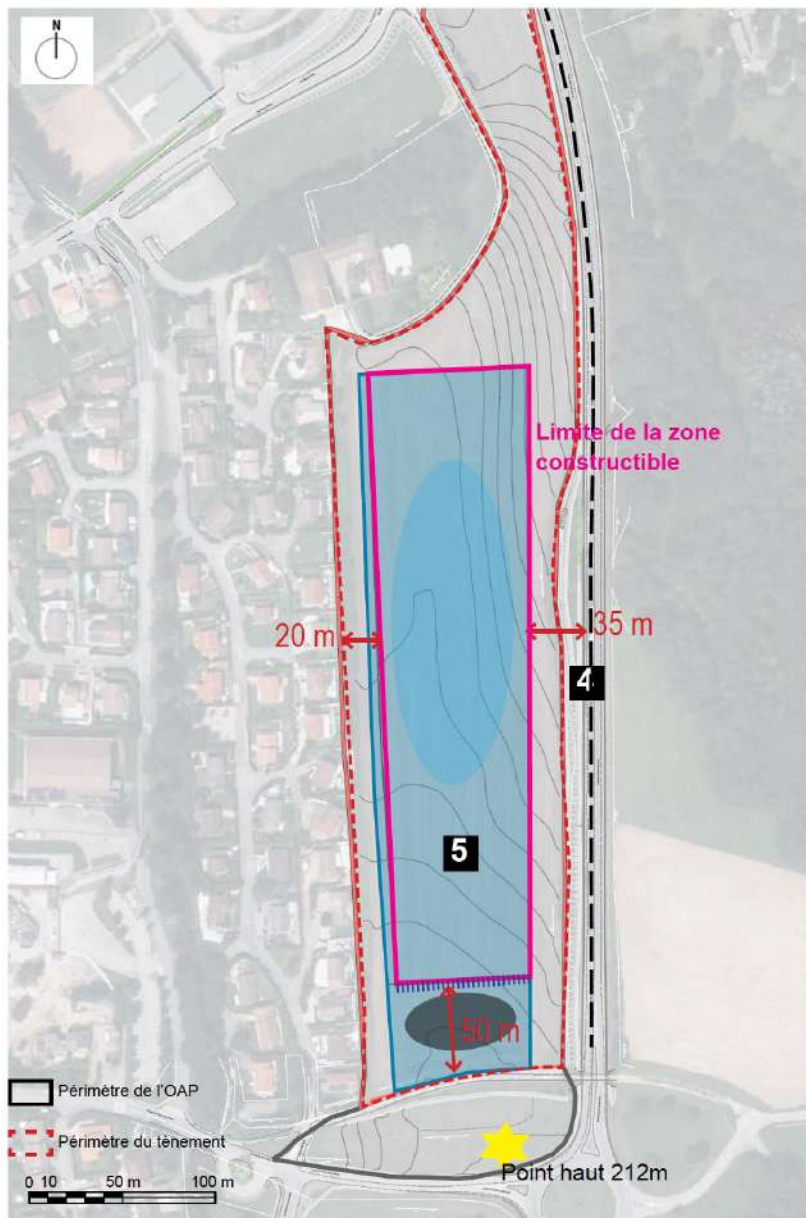


- Exemple de haie bocagère et de haie arborée.
- Les arbres seront plantés en masse (baliveaux), suffisamment éloignés des riverains

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

INSÉRER LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT



4 Insérer le projet dans l'environnement

★ => Limiter les émergences depuis les points hauts

LIMITER LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS À 12 M À L'ÉGOUT OU AU SOMMET DE L'ACROTÈRE

35 m

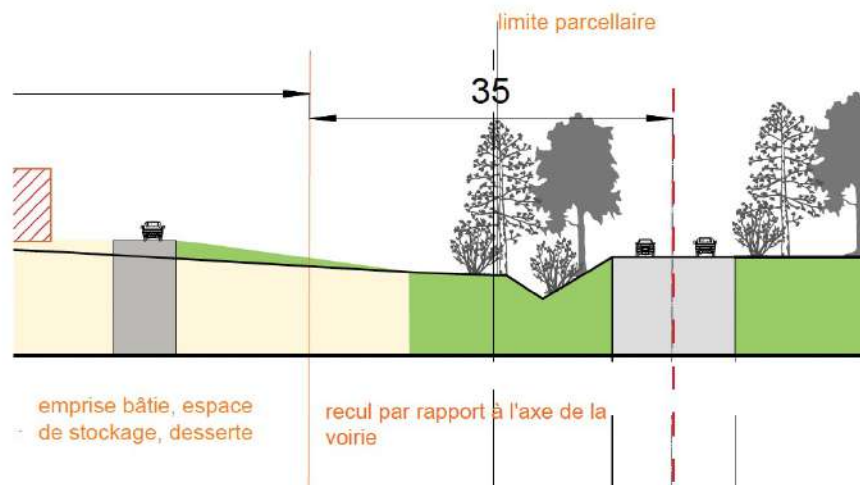
- Imposer un recul de 35 m pour l'espace aménageable depuis l'axe de la RD 75c pour préserver la haie bocagère existante et limiter l'impact visuel du bâtiment le long de la RD 75c.

20 m

- Imposer un recul de 20 m pour l'implantation bâtie depuis la limite Ouest pour minimiser les co visibilitées avec les habitations environnantes

50 m

- Imposer un recul de 50 m pour l'implantation bâtie depuis le chemin du GR422 pour éviter que le bâtiment crée une émergence sur le point haut du site



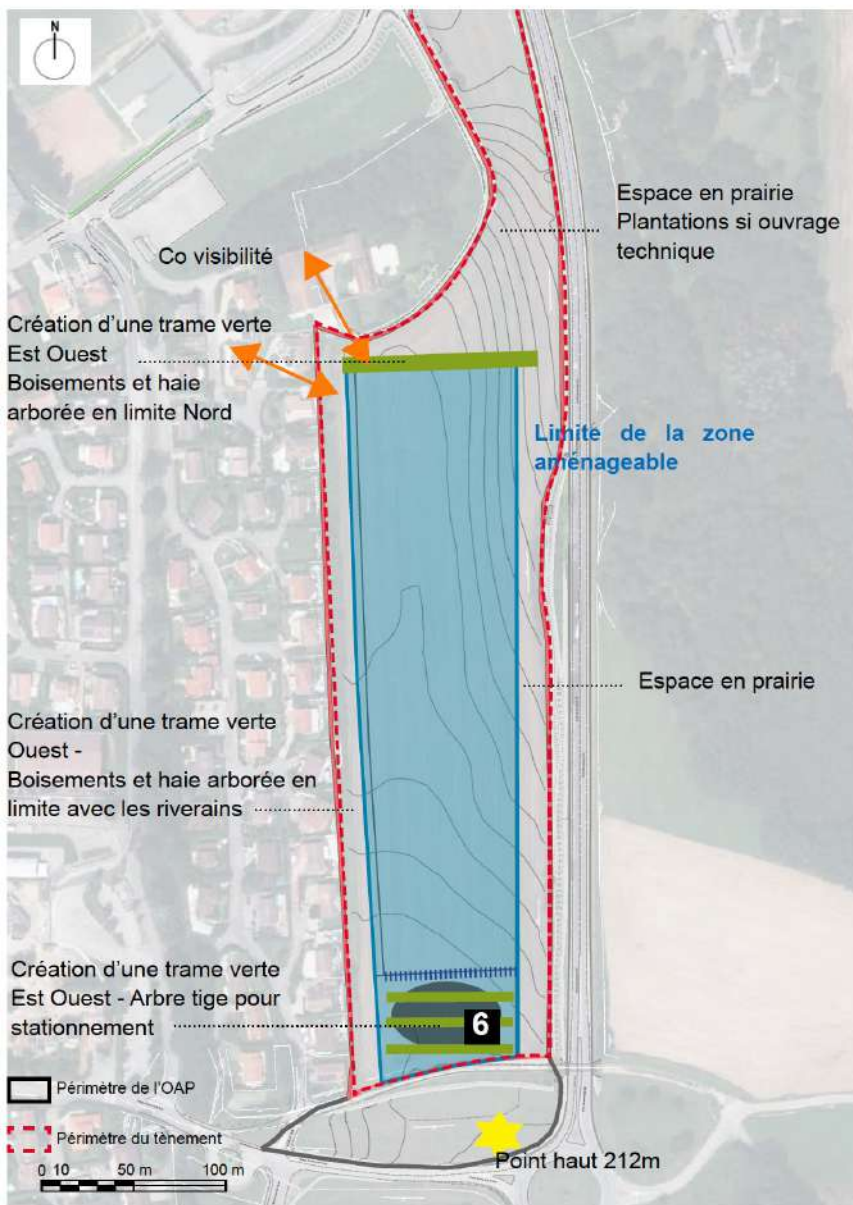
5

- Implanter les constructions et autres ouvrages dans la zone aménageable
- Positionner les espaces de stockage au Nord de l'espace aménageable
- Positionner les espaces de stationnement au Sud de l'espace aménageable

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

INSÉRER LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT



6 Créer des trames vertes arborées Est/Ouest au Sud et au Nord de l'espace aménageable

Les trames Est Ouest permettent d'insérer le bâtiment dans le site et de réduire son impact visuel par rapport aux riverains (au Nord)

Elles seront composées d'arbres plantés de manière aléatoire et accompagnées de haies bocagères. Similaires à la haie arborée située le long de la RD75c.

Les espaces non bâtis seront traités sous la forme de prairies fleuries à la gestion extensive (prairie de coquelicots)



- Exemple de haie bocagère et de haie arborée.
- Les arbres seront plantés en masse (baliveaux)



Privilegier des arbres de haute tige au dessus des espaces de stationnement



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

Les espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement doivent concourir à la qualité du paysage interne de la zone (espaces végétalisés, aire de stockage, transition avec les riverains).

Les espaces libres devront être semés en prairie (limite Est entre la voie et la RD, Nord du site)

Les limites du site (à l'Ouest, au Nord de l'emprise constructible) seront plantées de baliveaux et arbres en masse, accompagnés de haies arborées à majorité caduques et locales afin de créer des masques visuels et sonores. Cet ensemble végétalisé doit avoir une épaisseur de 15 mètres minimum (comprenant les accès nécessaires à son entretien).

Les espaces techniques et de stockage devront être accompagnés de plantations en limite afin de limiter leur impact visuel.

Les espaces de stationnement doivent être traités avec des matériaux perméables et plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La palette végétale proposée sur le projet est la suivante :

Boisements baliveaux champêtres pour limite Ouest avec les riverains et limite Nord :

- Prunus avium (Merisier) ;
- Sorbus torminalis (Alisier torminal) ;
- Acer campestre (Erable champêtre) ;
- Corylus avellana (Noisetier) ;
- Prunus spinosa (Épine noire ou Prunellier) ;
- Viburnum opulus (Viorne obier) ;
- Fraxinus excelsior (Frêne commun) ;
- Quercus robur (Chêne pédonculé).

Boisements baliveaux champêtres zones plus humides vers la zone humide si présence d'un ouvrage de rétention

- Alnus glutinosa (Aulne glutineux) ;
- Salix alba ou plus petit Salix rosmarinifolia (Saule blanc ou Saule rosmarin) ;
- Cornus mas (Cornouiller mâle) ;
- Acer campestre (Erable champêtre) ;
- Quercus robur (Chêne pédonculé) ;
- Fraxinus excelsior (Frêne commun).

Haie persistante présentes de manière ponctuelles dans les boisements :

- Ilex crenata (Faux buis) ;
- Ligustrum vulgare (Troène) ;
- Viburnum tinus (Viorne tin) ;
- Viburnum carlesii (Viorne de Carles).



Salix rosmarinifolia
Saufe



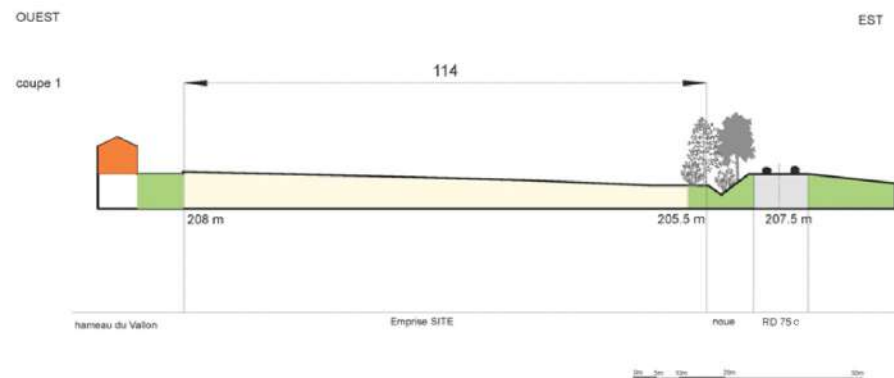
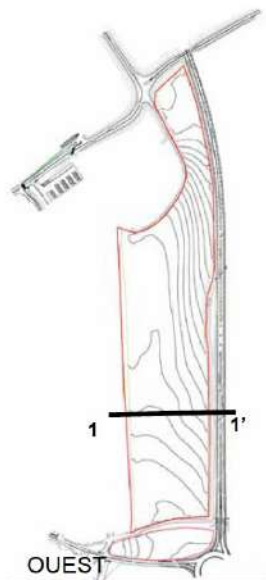
Viburnum x burkwoodii
Viorne



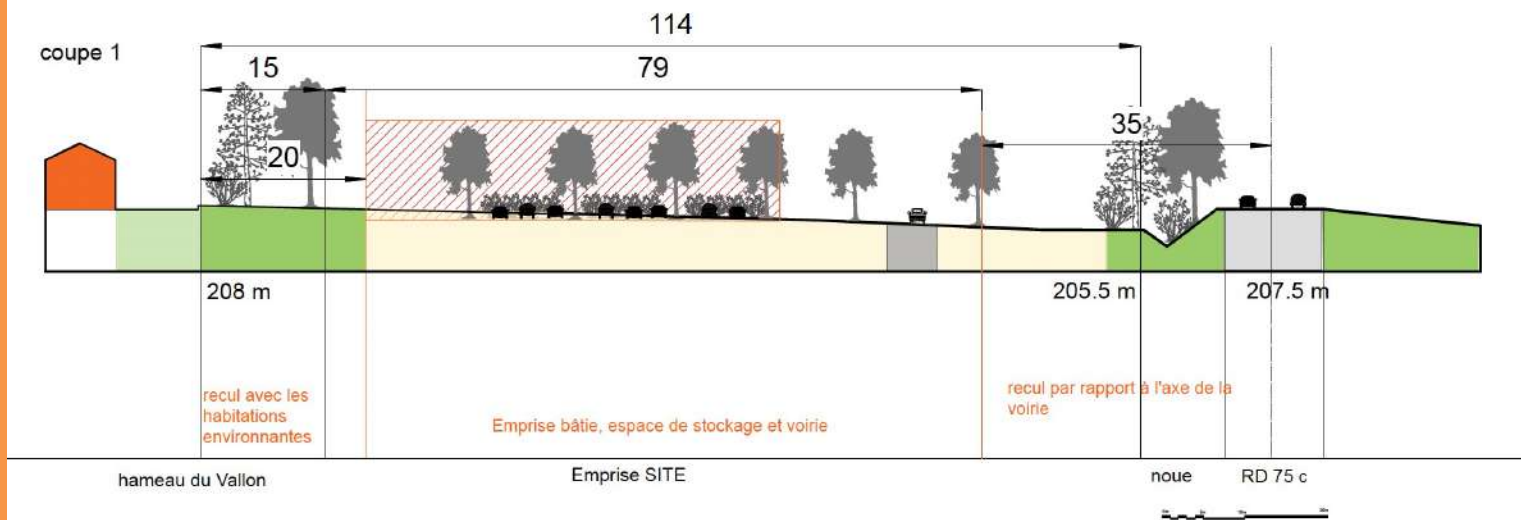
Ilex crenata
Faux buis

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

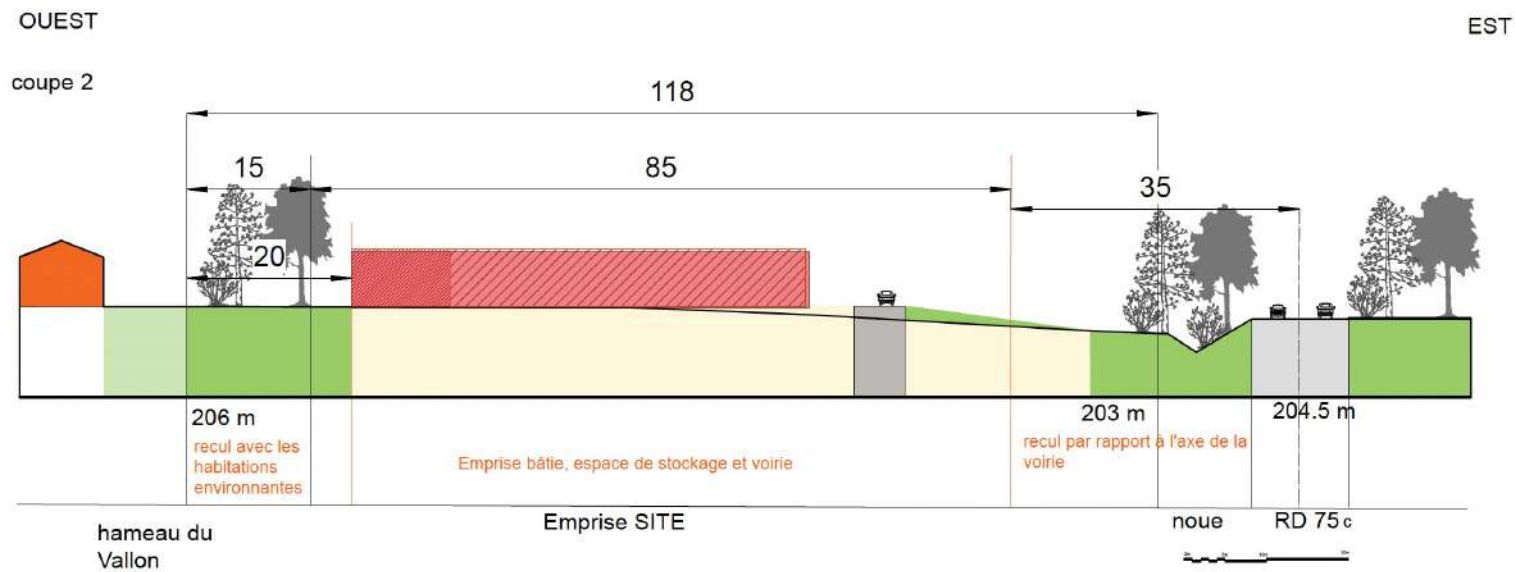
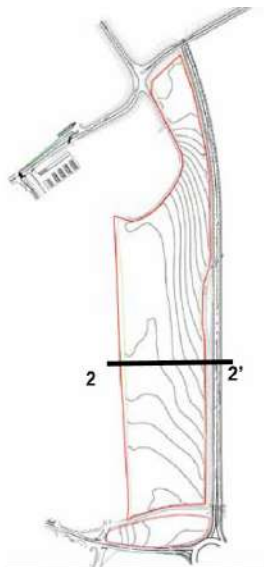


EST



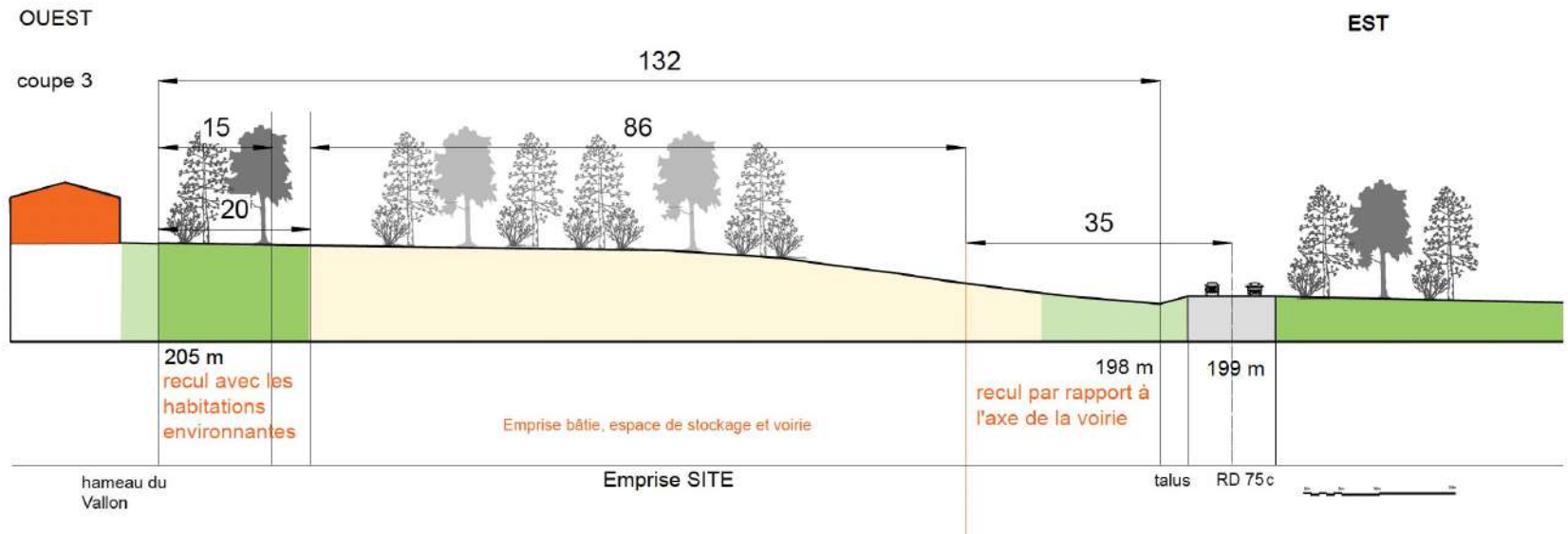
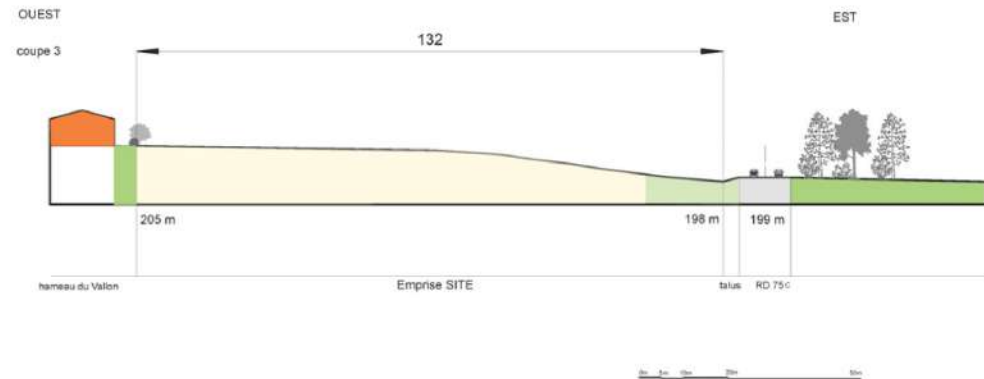
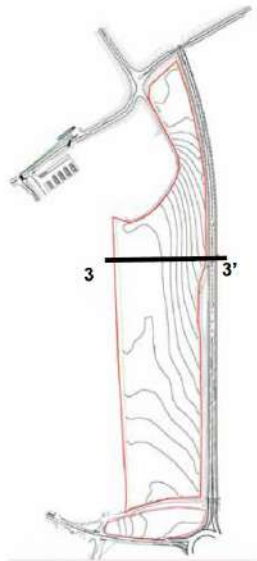
D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

INSÉRER LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

7 Maîtriser l'aspect extérieur des constructions et des espaces non construits



VOLUMÉTRIE

Tout volume bâti, principal, annexe ou local technique doit faire l'objet de contraintes équivalentes pour son implantation et son traitement architectural.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés. Plusieurs volumes de différentes hauteurs pourront être accolés les uns aux autres. Si la longueur du bâti dépasse une longueur de 25 mètres linéaires, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles d'épannelage, travail de décrochés/ou avancées...

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité dans leur forme et vocabulaire architectural.

Les grands volumes doivent être composés de façon à atténuer leur effet massif : rythme de la construction par des variations de volumes, de matériaux, d'ouvertures... Les modules préfabriqués répondront aux mêmes exigences que les bâtiments traditionnels.

Les espaces de stockage doivent être conçus comme partie intégrante de l'aménagement du tènement. Ils seront ordonnancés afin de présenter une façade organisée depuis la RD 75c et depuis le Hameau du Vallon.

FAÇADES

Toutes les façades bâties doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Des linéaires trop imposants de surfaces opaques et monotones sont déconseillés.

TOITURES

D'une façon générale, la toiture peut accueillir des panneaux photovoltaïques. Cependant, les éléments techniques émergents type panneaux photovoltaïques doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée.

La végétalisation de la toiture peut être envisagée pour améliorer la régulation thermique des bâtiments, la gestion des eaux de pluie et une intégration au paysage qualitative du site. Deux types de toitures végétalisées existent :

- Végétalisation intensive: les plantations se font en pleine terre (propriété supplémentaire d'isolation thermique). Le toit de pente doit être inférieur à 3°, et son entretien est plus contraignant.
- Végétalisation extensive: les plantations sont plus naturelles et spontanées, et s'effectuent sur un substrat artificiel mince.

Pour des bâtiments à structure métallique, une ossature légère sera possible, avec dans ce cas une toiture à double pente légère. Elles seront dissimulées par un acrotère horizontal. Si des équipements techniques sont prévus en toiture, ceux-ci devront être compris et dissimulés dans un volume architectural.

Une attention particulière sera apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde corps de sécurité

D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

INSÉRER LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT



LES MATÉRIAUX

Il sera privilégié les matériaux comme le métal, le béton brut ou le bois.



LES ENSEIGNES

Elles doivent être situées obligatoirement dans le tiers supérieur de la façade. L'écriture en lettres boîtiers est préconisée.

La taille de l'écriture ne doit pas dépasser 1/6 de la hauteur du bâtiment. Les supports en surface plane type panneaux sont interdits.



COLORIMÉTRIE

La tonalité dominante sera neutre avec des variations de différentes valeurs de gris avec des dégradés de valeur, du sombre au clair, depuis le socle jusqu'à la ligne de crête. Des touches de couleurs seront permises sur les petits volumes (modulaires, bureaux, local technique...).



ÉLÉMENTS TECHNIQUES

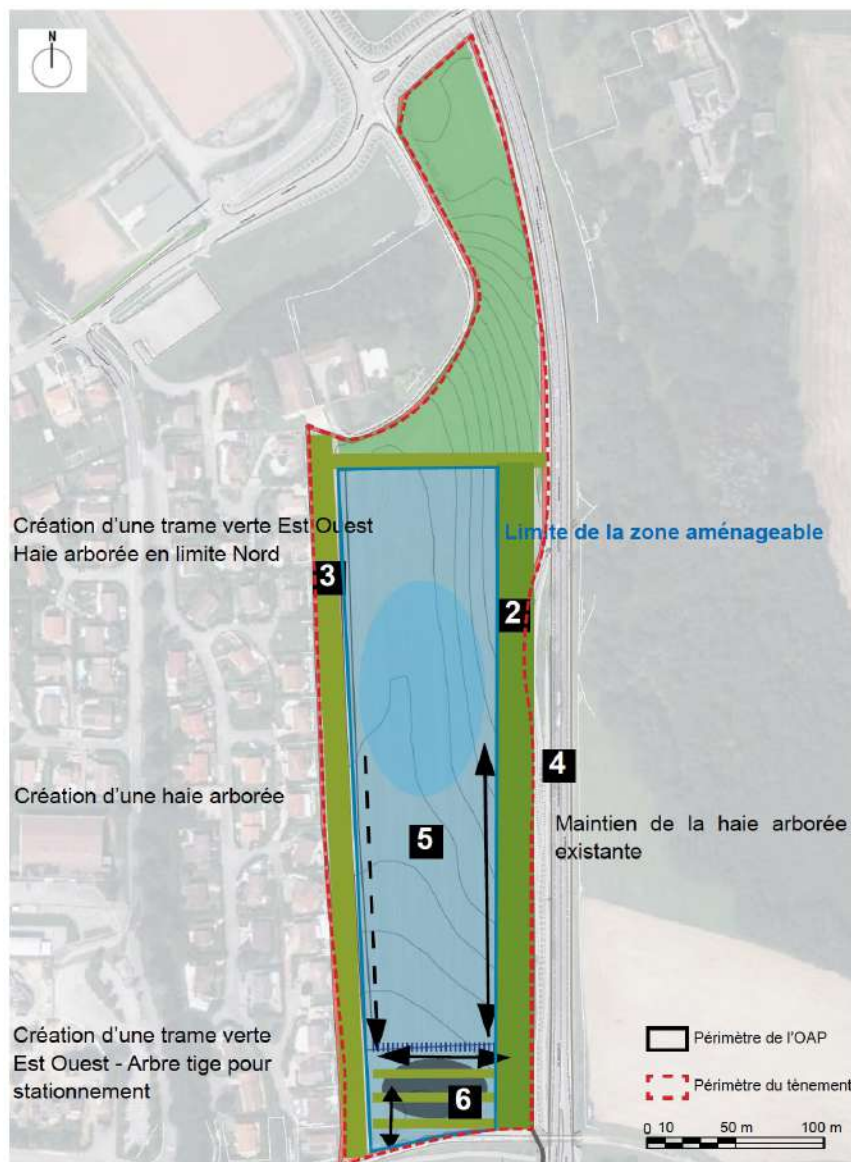
Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, de type extracteurs, climatisation, ventilation... etc., devront être orientés de préférence vers l'Est (côté RD75c) de manière à ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les riverains.



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

INSÉRER LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT



7

Maîtriser les déblais /remblais

Les mouvements de terrain apparents seront gérés par des talus de l'ordre de 2m de longueur pour 1m de hauteur maximum plantés d'essences locales ou par des murs de soutènement ne dépassant pas 1.50m de hauteur. Ces murs pourront être confortés par un talus et/ou être support de plantes grimpantes.

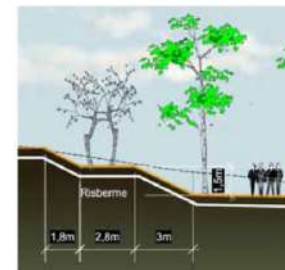
L'intégration à la pente

Pour les talus :

- Une pente à 2 pour 1 (2 longueur horizontale pour 1 verticale) maximum avec végétalisation car cette pente ne permet pas le passage d'une tondeuse
- Hauteur inférieure à 1,5 m
- Risbermes à créer ou soutènement à envisager au-delà

Certains dispositifs de soutènement permettent de s'affranchir des talus :

- murs en pierre
- béton banché, matricé, sablé....



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

MAÎTRISER LE TRAITEMENT DES LIMITES 8



Clôture au Sud, sur entrée

Harmonie des clôtures et des portails

TYPE DE CLÔTURES À PRIVILÉGIER

Une exigence de qualité et une harmonie générale des clôtures sur l'espace public est indispensable. La clôture fait partie intégrante du paysage urbain et est indissociable de la qualité d'un espace.



Clôtures / Si l'activité des entreprises nécessite la pose d'une clôture, elle ne devra pas se limiter à de simples éléments de séparation, de types grillage métallique sur poteaux. La couleur blanche est à proscrire. Côté entrée du site au Sud, il sera préféré une clôture de qualité en serrurerie qui puisse jouer le rôle d'un filtre visuel tout en interdisant l'accès au site et qui ne viendra pas nuire la lecture des bâtiments mais au contraire accompagner leur inscription dans l'environnement. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Les locaux et éléments techniques (tels que logettes, petits transformateurs, dispositifs de stockage des ordures ménagères, etc.), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, doivent s'implanter dans la continuité de la clôture sur voie afin de répondre à une logique de dissimulation

Typologie des clôtures

- Coté riverains Ouest et Nord,
- Le long de la RD 75c



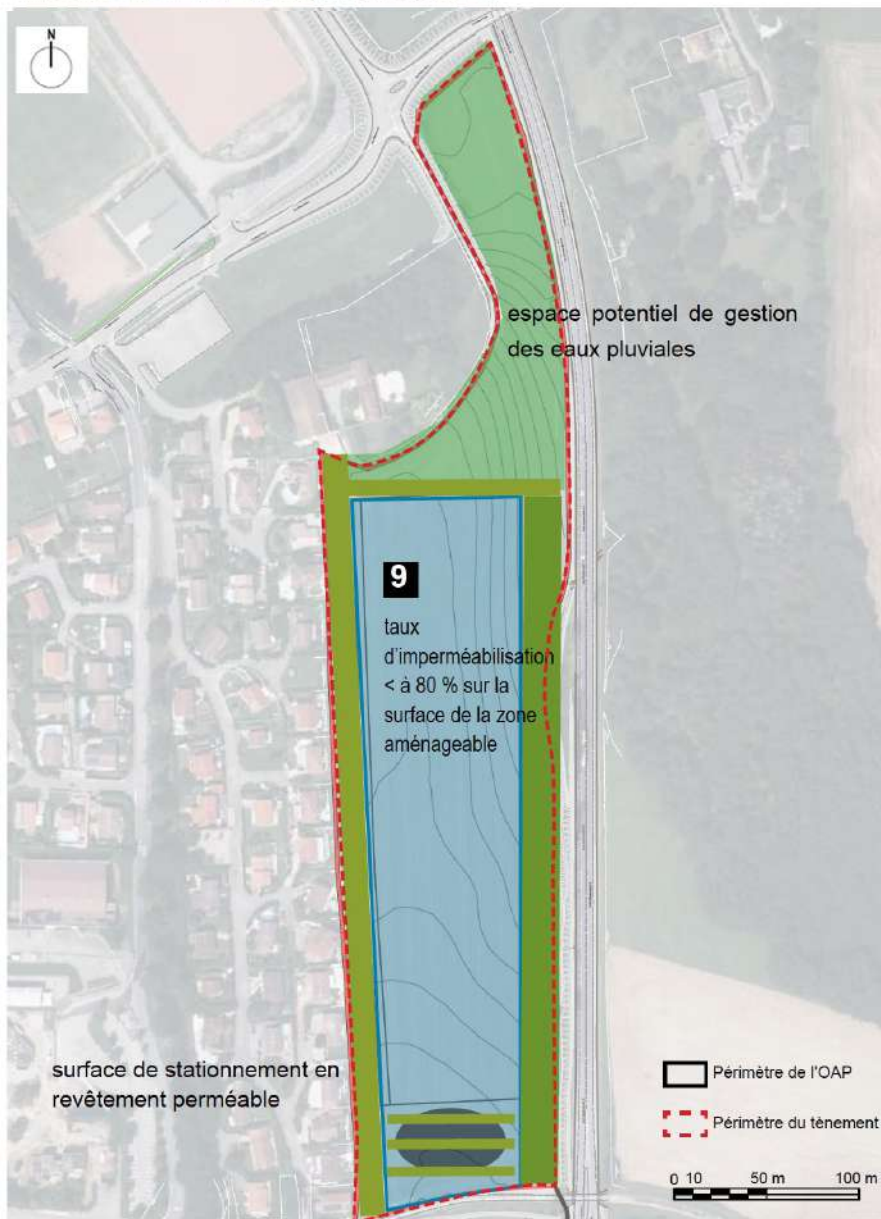
Autour de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, il est souhaitable de ne pas avoir de clôture. Si clôture il y a, elle sera intégrée à une haie bocagère et invisible.



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

RÉDUIRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS



9 Réduire l'imperméabilisation des sols :

Afin de limiter le volume des eaux pluviales à traiter dans un ouvrage de gestion qui sera situé au Nord du site

- Imposer un **taux d'imperméabilisation < à 80 %** sur la surface de la zone aménageable
=> utiliser des matériaux perméables pour les zones de stationnement et de stockage, végétaliser les toitures terrasses etc...

Les revêtements perméables sont à privilégier. L'imperméabilisation de la surface de stationnement est déconseillée;

Le revêtement goudronné de base en tant que traitement des espaces non occupés par l'activité industrielle est interdit

Les essences utilisées doivent être peu consommatrices d'eau et ne nécessiteront pas d'arrosage automatique



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

INTÉGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

sur toiture



Panneaux photovoltaïques sur toiture inclinée - A PRIVILÉGIER



Les panneaux photovoltaïques sur le bâtiment industriel seront les plus discrets possible.

On privilégiera une inclinaison de la toiture plutôt que des panneaux inclinés posés sur une toiture plate.

L'impact visuel doit être le plus faible possible car il est impossible d'intégrer ces éléments dans le paysage.



Panneaux photovoltaïques sur toiture plate - A ÉVITER



D/ OAP à vocation d'activités économiques

8/ OAP 8 – Monplaisir

ÉCLAIRAGE

- Les mats d'éclairage seront plantés à une certaine distance des habitations afin de ne pas les gêner.
- Les ampoules seront à basse consommation d'énergie.
- La hauteur des mats sera limitée.



Mât Yria en acier
hauteur 3,5m
Eclatec ou similaire



Borne Cadix en fonte moulée
hauteur 600mm
Eclatec ou similaire



Appique murale Elipt
145X200mm
Eclatec ou similaire