VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SERPAIZE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PIECE N°3 :
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 janvier 2023

Le Président, Monsieur Thierry Kovacs

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

30 avenue Général Leclerc

Espace Saint Germain

Bât Antarès - BP 263

38217 VIENNE cedex

MAIRIE DE SERPAIZE

Le village

38 200 SERPAIZE

Tel. : 04 74 57 98 17

Mail : secretariat@mairie-serpaize.fr

INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Bastienne FLEURY • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

SECTEUR « CENTRE-VILLAGE » 7

SECTEUR « CHANTECOUCOU » 13

SECTEUR « CHANTEMERLE » 21

SECTEUR « PETIT DUC » 29

SECTEUR « PIVOLEE » 35

SECTEUR « LES ALPES » 43

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL 51

PREAMBULE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

> **Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme**
>
> *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*
>
> Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :
>
> « *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*
>
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
>
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
>
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics*
>
> *Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.»*

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en **respecter l'esprit**. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la **souplesse** nécessaire sans figer les aménagements à venir.

LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En réponse à l'objectif de renforcement du centre-village défini dans le PADD, six secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- **Le secteur « Centre-village »**
- **Le secteur « Chantecoucou »**
- **Le secteur « Chantemerle »**
- **Le secteur « Pivolée »**
- **Le secteur « Petit Duc »**
- **Le secteur « Les Alpes »**

- **LEXIQUE**

  - **Maisons isolées** : constructions individuelles de type pavillonnaire (sans mur mitoyen), développées soit dans le cadre dune opération d'aménagement d'ensemble (lotissement), soit au coup par coup au gré des opportunités foncières.

  - **Maisons jumelées** : constructions individuelles accolées (un mur mitoyen), résultant d'une opération de construction simultanée.

  - **Maisons groupées** : plus de deux maisons individuelles accolées, résultant d'une opération de construction d'ensemble. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant un front bâti qui renouvelle le traditionnel rapport à la rue.

  - **Logements intermédiaires** : logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune).

  - **Logements collectifs** : un seul bâtiment comprenant plusieurs logements, desservis par des parties communes.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « CENTRE-VILLAGE »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Centre-village » couvre une superficie d'environ 4,3 hectares. Il s'agit en grande partie du pôle administratif et commercial du centre-village de Serpaize, qui est situé sur le plateau et accueille un bâti dense.

Le centre-village est desservi par la route du village, la route de l'Église et la route du cimetière. Les rues de Valeron, du Méridien et de Prémoulon permettent également d'accéder au centre-village de Serpaize.

Ce secteur a fait l'objet d'un schéma directeur pour la restructuration du centre village de Serpaize réalisé en 2011 par les bureaux d'études Alter Cité (Etudes – Projets urbains et paysages), MABO (Géographe paysagiste), CGIIC (études économiques) et DUNES (V.R.D.). Ce schéma directeur est annexé au rapport de présentation du présent PLU (Pièce n°1).

L'orientation d'aménagement et de programmation reprend les principes fondamentaux d'aménagement du projet retenu.

Les principaux enjeux retenus par le schéma directeur sont :

- Retrouver une trame verte structurante
- Identifier une centralité de cœur de bourg
- Assurer des continuités douces
- Apaiser la circulation
- Investir de nouveaux lieux à bâtir

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur « Centre-village » est un secteur qui s'est construit au fil du temps. L'orientation d'aménagement et de programmation, qui reprend les principes du schéma directeur, vise à restructurer le centre-village par le biais d'opération de renouvellement urbain principalement et de mise en valeur.

Il s'agit d'une opération globale et de mixité accueillant des logements et des commerces et/ou des services.

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Une opération de renouvellement urbain (art. L.123-1-5 III 4°) permettra d'affirmer une centralité de cœur de bourg. Les espaces publics seront requalifiés notamment par la réorganisation du stationnement et la mise en valeur des espaces. Ils permettront d'exercer leur véritable fonction de lieux de rencontre et de vie au centre du village.

L'opération de renouvellement urbain s'effectuera sur trois secteurs qui figurent sur le schéma de principe : au Nord et au Sud de la route du village, et le long de la route du cimetière (secteur Palombier).

Le long de la route du village, les constructions (R+3 dont attique) devront constituer un front bâti de part et d'autre de la voie. Elles sont implantées en léger recul par rapport à la voie afin de préserver un espace piétonnier structurant et un parvis commercial.

Des services, commerces ou équipements publics ou d'intérêt collectif viendront s'implanter en rez-de-chaussée des habitations dans le secteur Sud (application de l'article L.123-1-5 II 5°). Les commerces, route du village, seront davantage mis en valeur : les trottoirs de part et d'autre de la voie seront plantés et un parvis d'environ 4 mètres de largeur sera créé.

Par ailleurs, deux secteurs de densification au Sud et au Nord de la route du village (côté mairie / école) sont prévus et participeront à renforcer le centre-village.

L'ambiance générale du quartier reposera sur une structure paysagère forte. L'opération sera structurée autour d'une trame verte Nord-Sud. Les axes principaux de circulation douce seront plantés d'arbres d'alignements. Cet aménagement végétal sera utilisé comme lien, repère et lisibilité de l'espace. Il permettra également de connecter les espaces agro-naturels en limite du centre-bourg.

▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- **Desserte routière**

La route du village sera requalifiée.
Les carrefours avec la route du village seront sécurisés par des aménagements de « plateaux piétons ».

- **Modes doux**

Il s'agit de favoriser les continuités piétonnes pour encourager les modes doux sur la commune notamment dans les trajets quotidiens. Il s'agit également de sécuriser les circulations douces, de créer des cheminements confortables et de donner la priorité aux piétons dans le centre-village.

Le maillage doux sera assuré par des liaisons piétonnes permettant de relier les équipements entre eux et de relier les quartiers d'habitat aux équipements.

Des **plateaux piétons** seront réalisés pour les traversées et les entrées de bourg :

- Sur la route du village entre le parvis de l'école et de la Mairie,
- Au croisement des routes du village, du cimetière et de Prémoulon,
- Au croisement de la route du village et de la route de l'Église.

Des **cheminements piétons** seront créés :

- Entre la route du Valeron et la route du Méridien,
- Entre la route du village et le stade (de part et d'autre du foyer Serpaizan),
- Entre la route de l'Église et la route du village (à l'Est de l'école),
- Le long de la route du cimetière,
- Entre le cimetière et la route du cimetière dans le secteur Palombier,
- Entre la route du village et l'arrière des bâtiments commerciaux dans le secteur Sud,

Ces cheminements piétons seront systématiquement et obligatoirement plantés pour structurer l'espace et améliorer le confort des piétons. Ils peuvent prendre la forme de trottoirs, de mails plantés ou d'allées piétonnes.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ 80 à 96 logements collectifs répartis sous forme de petits collectifs. La densité attendue est de l'ordre de 74 à 89 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération.

Sur les trois secteurs de renouvellement urbain, 62 à 78 logements sont attendus. La densité bâtie sera élevée afin de créer une polarité structurante.

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs sociaux et logements en accession à la propriété ou locatif privé) et à travers la taille des logements (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,…).

Au minimum, 20% du programme de logements devra être réservé pour l'accueil de logements locatifs sociaux dans les secteurs au Nord et au Sud de la route du village et 35% de logements locatifs sociaux dans le secteur Palombier, route du cimetière, au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

- Diversité des fonctions

Des commerces, services et équipements publics s'implanteront en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitations du secteur de renouvellement urbain situé au Sud de la route du village. Des aires de stationnement se situeront à l'arrière des commerces.

Deux aires de stationnement public sont également projetées en limite Ouest de l'opération afin de répondre aux besoins collectifs du nouveau quartier et de renforcer l'offre à proximité de l'hyper-centre.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Une vigilance particulière devra être portée à **la gestion des eaux pluviales**. L'opération 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…) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Les constructions devront répondre aux normes thermiques actuelles (isolation, solarisation, présence d'énergie renouvelable, qualité environnementale des constructions…)

- **SCHEMA D'INTENTION**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

SECTEUR « CHANTECOUCOU »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Chantecoucou » représente une zone non urbanisée, située à l'entrée Nord du centre-village. Situé à environ 350 mètres du centre-village, il bénéficie d'une position stratégique permettant ainsi de promouvoir les courtes distances : proximité des commerces, services et équipements majeurs du territoire.

Le tènement est limité :

- au Sud, par le cimetière et la route du cimetière
- au Nord et à l'Ouest, par quelques habitations de type pavillonnaire et la route de la Pivolée
- et à l'Est, par la route de l'Église, quelques habitations de type pavillonnaire et le tènement « Chantemerle » couvert par une orientation d'aménagement et de programmation

La zone est accessible par la route de l'Église et la route de la Pivolée.

Le tènement est marqué par un relief important Nord-Ouest / Sud-Est dont la pente maximale s'élève à environ 12%.

Le secteur est actuellement une surface en herbe à caractère agricole et est bordé par un talus le long de la route de l'Église.

Ce secteur bénéfice de vues lointaines vers la zone d'activités pétrolières et vers le grand paysage.

Il n'est pas entièrement desservi par les réseaux.

Le secteur est soumis à un risque faible de glissement de terrain et un risque faible de ruissellement sur versant. Une partie de la zone est soumise au risque fort de ruissellement sur versant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite d'importants travaux d'aménagement : voiries nouvelles, mise en sécurité des nouvelles intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,…

Compte tenu de la surface de cette zone (1 ha), une orientation d'aménagement et de programmation s'avère nécessaire pour bien maîtriser la cohérence du développement de ce secteur et concevoir un projet urbain de qualité.

Ainsi, deux phases d'ouverture à l'urbanisation sont programmées :

- Le tènement au Nord du cimetière est desservi par les réseaux. Ce tènement sera ouvert à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le tènement à l'Ouest de la zone, non desservi par le réseau d'eaux pluviales, sera fermé à l'urbanisation. Une modification ou une révision du document d'urbanisme devra être engagée pour l'ouverture à l'urbanisation.

L'objectif majeur de cette orientation d'aménagement et de programmation est de renouer les liens entre le pôle de l'Église et le pôle administratif du plateau.

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le secteur devra s'urbaniser en harmonie avec le tissu existant tant dans le respect des formes urbaines que de la densité.

Au Nord du cimetière (zone AUa), le site accueillera des logements individuels dont deux logements accolés. L'opération à l'Ouest (zone 2AU) sera réservée à l'implantation de logements individuels.

Les constructions doivent être édifiées au plus près de la voie interne (contre allée) tout en permettant la création de place de stationnement extérieur pour chaque habitation.

Un recul d'implantation des constructions d'au moins 2,50 mètres doit être respecté.

La disposition des bâtiments devra permettre de :

- créer un front bâti homogène le long de la voie nouvelle (implantation des faitages perpendiculaire à la voie) pour former une continuité urbaine structurante
- contrôler les vis-à-vis entre constructions,
- mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (compacité des formes, solarisation passive des constructions, limite de l'imperméabilisation des espaces extérieurs…)
- conserver des espaces extérieurs privatifs (jardinets, terrasses,…) entièrement dédié à l'agrément, sans voirie d'accès.

Les constructions implantées le long de la voie nouvelle seront de préférence implantées en limite séparative interne de l'opération afin de préserver les jardins au Sud.

Une aire de stationnement sera créée à l'entrée du quartier, le long de la contre allée pour permettre l'accueil de visiteurs.

▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- **Desserte routière**

Les nouvelles constructions au Nord du cimetière (zone AUa) seront desservies par une voie de desserte interne traversante débouchant sur la route de l'église et créant une contre allée de 3,50 mètres de large (deux accès permettant la mise en place d'un sens unique).

Une voie en impasse sera également créée permettant de desservir la partie Ouest de l'opération. Cette voie ne nécessite pas l'aménagement d'une aire de retournement mais les véhicules doivent pouvoir faire demi-tour aisément (voirie de 7 mètres de largeur).

Un accès sur la route de la Pivolée sera créé afin de desservir le tènement à l'Ouest (zone 2AU) : il s'agira d'un accès unique à mutualiser pour les riverains de ce secteur. Par ailleurs, un aménagement du carrefour devra être réalisé sur la route de la Pivolée.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante.

- **Modes doux**

L'aménagement de la zone devra prendre en compte les circulations douces : celles-ci doivent être sécurisées et doivent permettre de relier toutes les constructions de l'opération.

Les parcours piétons et cycles pourront être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

Les habitants et usagers du secteur pourront rejoindre rapidement le centre-village par la voie communale n°5 (route du cimetière) située à proximité immédiate du projet « Chantecoucou ». Cette voie est peu empruntée par rapport à la route de l'église et une place importante sera accordée aux modes doux dans le secteur de renouvellement urbain « Palombier ».

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

- **Diversité des formes urbaines**

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant :

- **Pour l'opération au Nord du cimetière (AUa)** : La création d'au moins 11 logements dont deux logements de type accolés, soit une densité minimale de 17 logements à l'hectare ;
- **Pour l'opération Ouest (2AU) :** La création d'environ 3 logements individuels soit une densité minimale de 7 logements à l'hectare.

- **Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements**

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs sociaux et logements en accession ou en locatif privé) et à travers la taille des logements (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,…)

Au minimum, 20% du programme de logements devra être réservé pour l'accueil de logements locatifs sociaux dans l'opération située au Nord du cimetière (AUa) au titre de l'article L. 123-1-5. II 4° du Code de l'Urbanisme.

QUALITE PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES CLOTURES

✱ Le traitement des clôtures

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,…). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Sur la voie nouvelle, il s'agit de clôture basse. Les clôtures doivent être constituées soit d'un muret de 1,20 m, soit d'un muret de 0,40 à 0,60 m surmonté de grilles ou grillages, le tout n'excédant pas 1,20 m. Elles peuvent être avantageusement accompagnées de végétation (arbustes, plantes grimpantes…).

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées d'un muret de 0,80 m surmonté de grilles ou grillages, le tout n'excédant pas 1,80 m. Elles seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis.

Pour limiter les vis à vis, la façade ou pignon d'une construction implantée sur la limite séparative peut être utilement prolongée le long de cette limite séparative par un mur d'une longueur maximale de 3 mètres.

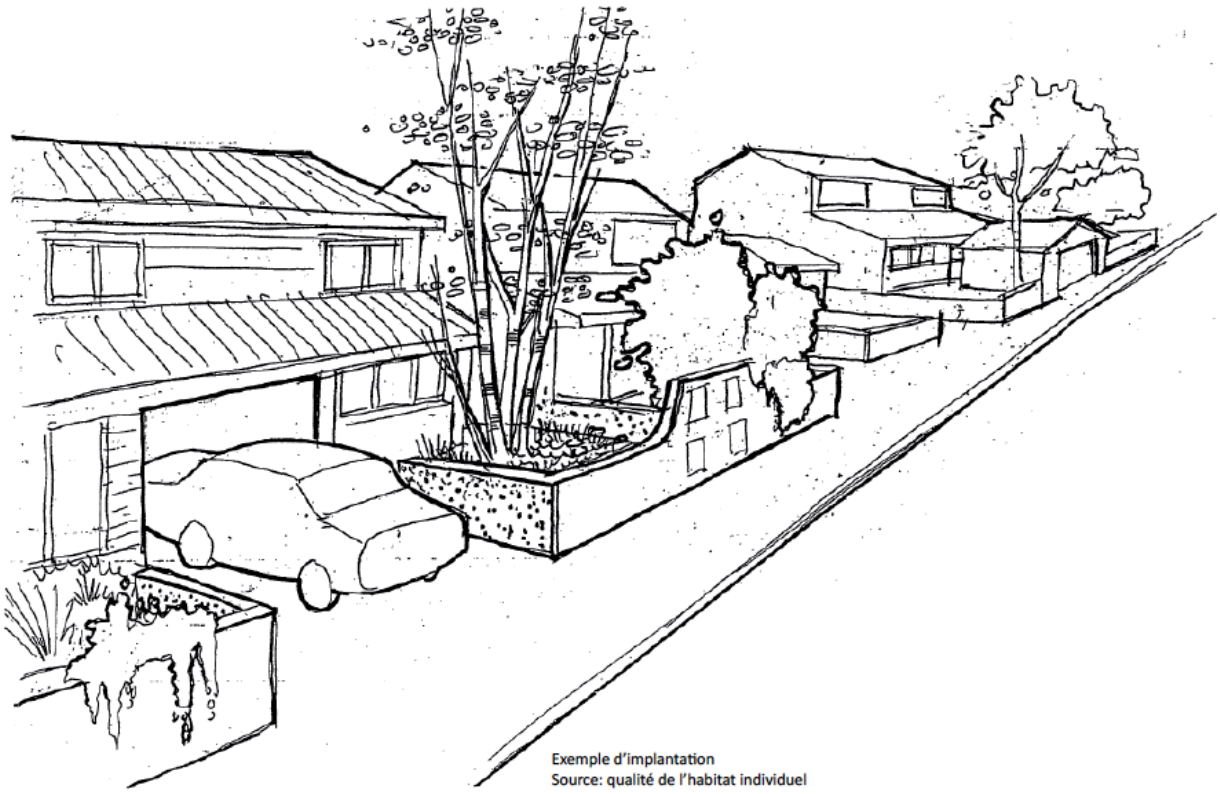
✱ L'intégration des éléments techniques

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale, lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.

✱ Le traitement des liaisons piétonnes

Les liaisons piétonnes seront obligatoirement plantées avec une alternance d'arbres de hautes tiges et de haies basses.

<u>Exemple de l'implantation recherchée le long de la voie nouvelle :</u>



Exemple d'implantation
Source: qualité de l'habitat individuel

- **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

✱ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

✱ Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête. Pour cela une implantation en « escalier » est souhaitable pour les logements individuels situés le long de la contre allée.

✱ **Espaces extérieurs**

Les logements devront disposer d'un jardin privatif.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

Deux espaces verts seront créés au sein de l'opération : ils seront situés entre la contre allée et la route de l'église. Ils seront enherbés et plantés d'arbustes et d'arbres moyen de développement. Les variétés marcescentes seront privilégiées.

Les arbres et arbustes seront choisis principalement parmi les essences suivantes :

- Arbres : Charmilles, Tilleul, Frêne, Erable, Magnolias
- Arbustes : Photinia, Eleagnus, Forsythias, Buis, Lilas, Laurier-Thym

✱ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Elle devra également respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

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…) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des ouvrages hydrauliques devront être prévus et devront être paysagers.

- **PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

L'aménagement devra démontrer qu'il prend en compte les risques faibles de glissement de terrain et les risques faibles et forts de ruissellement présents sur cette zone. L'aménagement devra également démontrer qu'il n'aggrave pas les risques hydrauliques identifiés.

En particulier, les futures constructions devront rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

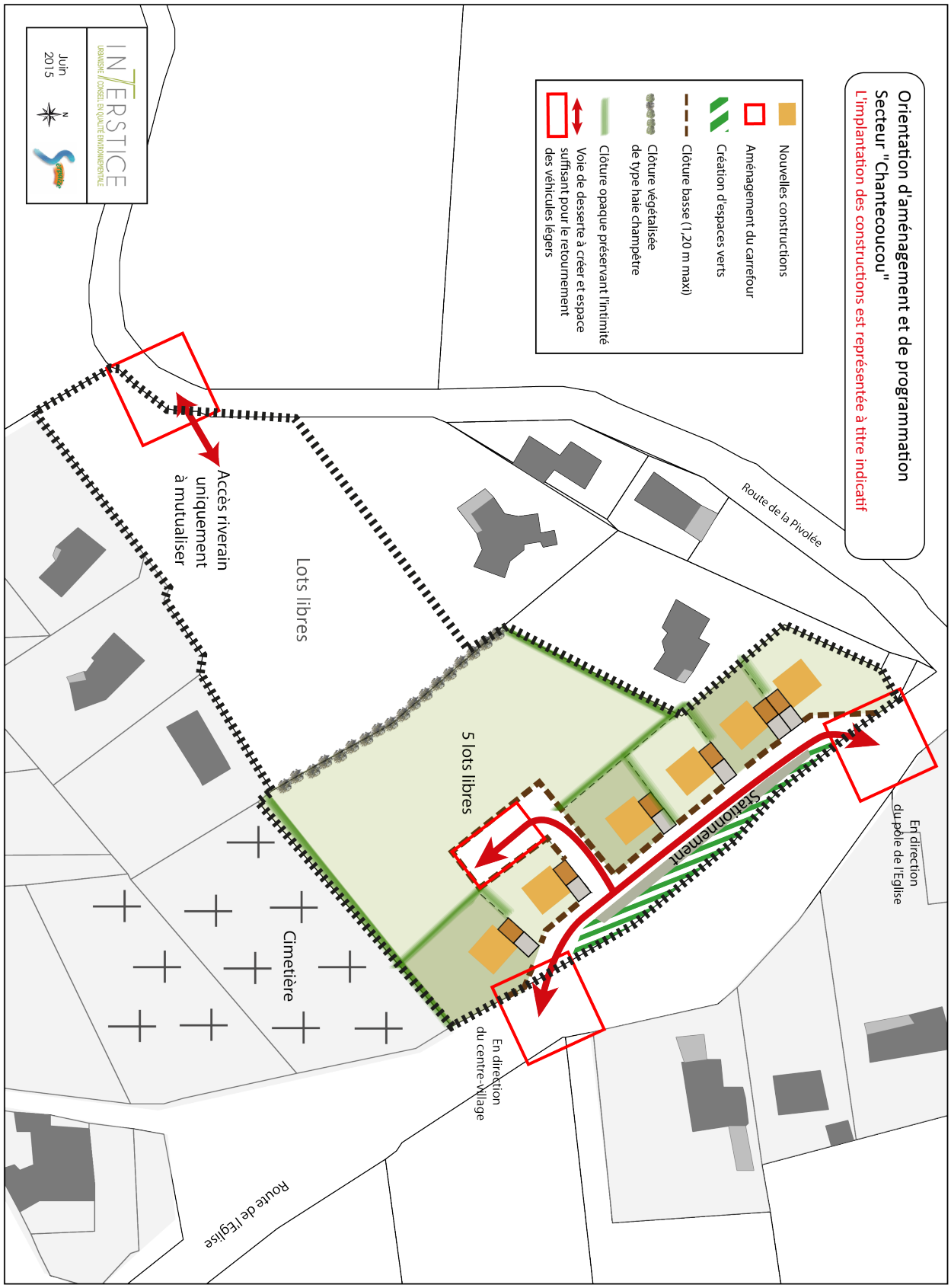
Les projets nouveaux sont autorisés en zone de risque fort de ruissellement dans la limite des projets autorisés dans les dispositions générales du règlement (Pièce 4) et sous réserve d'une surélévation des ouverture sur les façades exposées (façades amont et/ou façades latérales des bâtiments) d'une hauteur minimale de 1 mètre environ au-dessus du terrain naturel.

Les aires de stationnement et les campings caravanage seront interdits en zone de risque fort de ruissellement.

En risque faible de ruissellement, les constructions devront respecter les conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5 ;
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants ;
- L'aménagement des accès doit s'effectuer prioritairement par l'aval, ou être réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

- **SCHEMA D'INTENTION**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

SECTEUR « CHANTEMERLE »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Chantemerle » se situe au Nord-Est du centre-village et couvre une superficie d'environ 0,55 hectares. Situé à environ 300 mètres du centre-village, il bénéficie d'une position stratégique permettant ainsi de promouvoir les courtes distances : proximité des commerces, services et équipements majeurs du territoire.

Le tènement est marqué par un relief Nord-Ouest / Sud-Est dont la pente maximale s'élève à environ 7%. Des vues lointaines s'opèrent depuis le site vers la zone d'activités pétrolières et vers le grand paysage.

Le tènement est limité :

- au Sud, par un quartier récent d'habitations de type pavillonnaire
- au Nord, par de la végétation arbustive et par quelques habitations de type pavillonnaire
- et à l'Est, par une terre agricole et au delà la ripisylve de la combe de Chantemerle

La zone est accessible par la route de l'Église et la route du cimetière.

Le secteur est actuellement cultivé (terres labourées) et est bordé à l'Ouest par un cheminement piéton. Le secteur n'est pas entièrement desservi par les réseaux (eaux usées notamment).

Le secteur est soumis à un risque faible de ruissellement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite d'importants travaux d'aménagement : voiries nouvelles, mise en sécurité des intersections, ouvrages de gestion des eaux pluviales,…

Une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser et encadrer le développement de ce secteur et concevoir un projet urbain de qualité.

L'objectif majeur de cette orientation d'aménagement et de programmation est de renouer les liens entre le pôle de l'Église et le pôle administratif du plateau.

▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- **Desserte routière**

Deux accès seront possibles sur la route de l'Église :

- le premier par la route de Chantemerle,
- le second par un nouvel accès au Nord de l'opération.

La voie nouvellement créée sera parallèle à la route de l'Église et s'inscrira à l'arrière des constructions.

Un accès aux terres agricoles devra être aménagé au Nord afin de permettre le maintien de l'exploitation des terres.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante.

Le carrefour à l'angle de la route de Chantemerle et de la route de l'Église devra être aménagé et sécurisé, tout comme le carrefour qui relie l'opération de Chantemerle et de Chantecoucou via la route de l'Église.

- **Modes doux**

L'aménagement de la zone devra prendre en compte les circulations douces : celles-ci doivent être sécurisées et doivent permettre de relier toutes les constructions de l'opération.

Le cheminement piéton route de l'Église devra être relié au centre du village par le cheminement existant à l'Est des écoles.

Les parcours piétons et cycles pourront être intégrés dans une bande plantée (confort d'été par l'ombrage des arbres).

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

L'opération accueillera des logements de type « petit collectif » dans deux bâtiments implantés à proximité de la voie nouvellement créée.

La disposition des bâtiments permettra de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs collectifs. Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité,…). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

Les deux bâtis collectifs devront être implantés de telle sorte qu'une ouverture visuelle sera conservée sur l'espace agro-naturel. Cette ouverture permettra d'aérer le secteur caractérisé par une forte densité et de conserver des vues sur la ripisylve de la combe de Chantemerle. Un espace public sera réaménagé à l'angle de la route du cimetière et de la route de l'Église : il sera créé dans l'axe de l'ouverture visuelle.

- **ÉLEMENTS DE PROGRAMME**

L'opération d'aménagement d'ensemble devra permettre la production de 16 à 20 logements de type collectif (soit une densité de 29 à 36 logements à l'hectare).

La hauteur des constructions sera d'un rez-de-chaussée plus un étage plus combles.

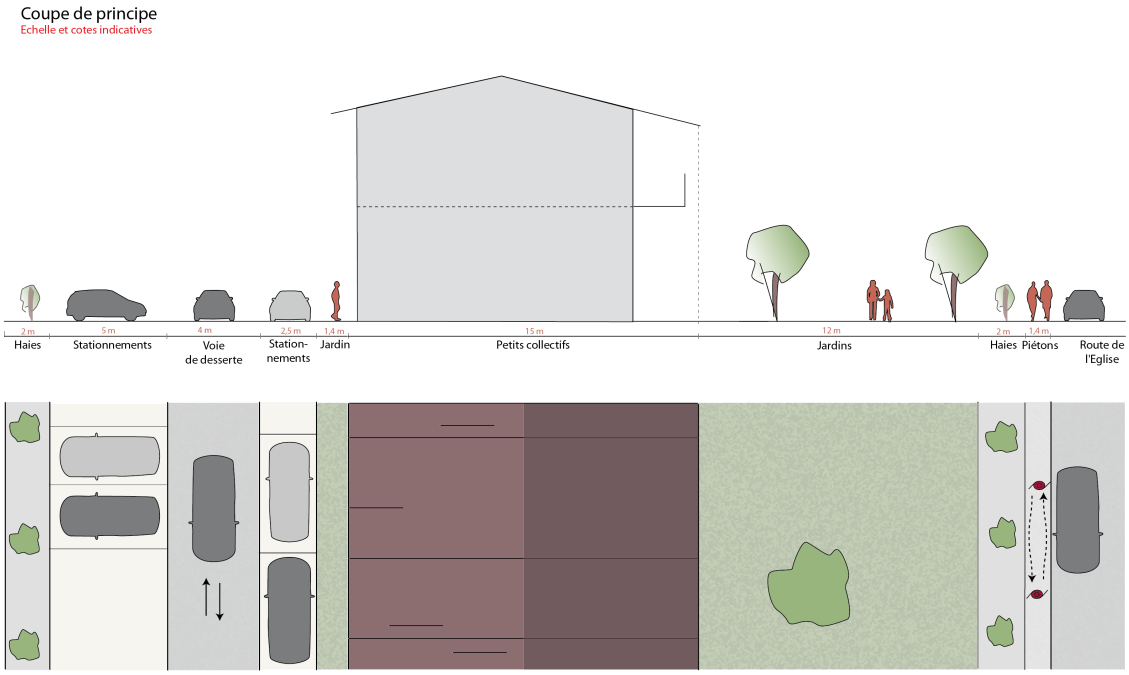
- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs sociaux et logements en accession ou en locatif privé) et à travers la taille des logements (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,…)

Au minimum, 20% du programme de logements devra être réservé pour des logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement

Des aires de stationnement seront prévues à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être perceptibles depuis la route de l'église. Elles se répartiront de part et d'autre de la nouvelle voie.



- **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

✱ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

✱ Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête.

✱ **Espaces extérieurs**

Les logements devront disposer de terrasses ou d'espaces verts communs.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

✱ **Traitement des limites**

Une transition sous forme d'une haie champêtre doit être aménagée entre la voie nouvelle et l'espace agricole à l'Est. Des percées visuelles peuvent être conservées en alternance des places de stationnement (voir schéma ci dessus).

Sur la route de l'Église, la clôture des jardins doit être constituée d'une haie basse.

✱ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Elle devra également respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

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…) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des ouvrages hydrauliques devront être prévus et devront être paysagers.

▪ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

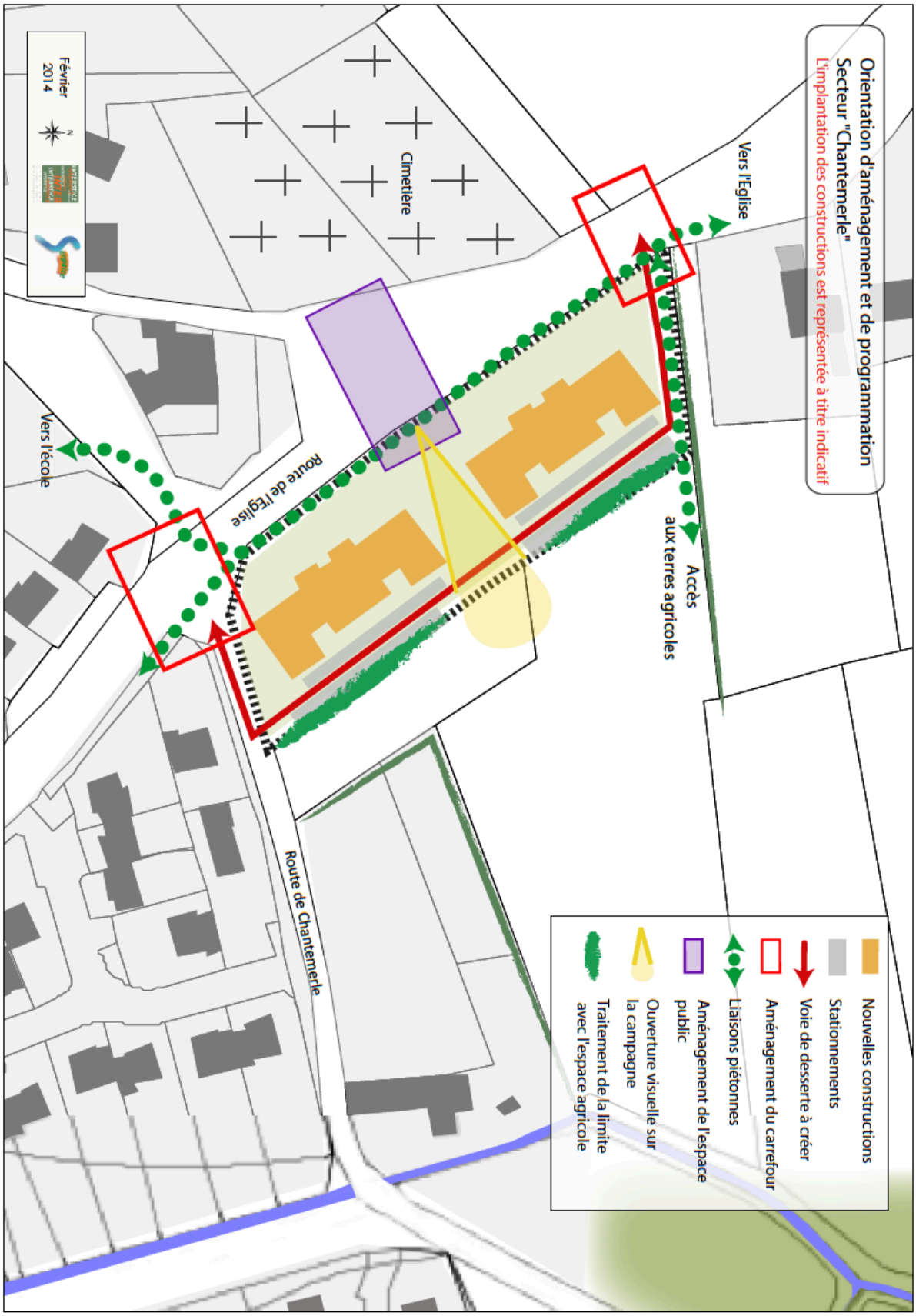
L'aménagement devra démontrer qu'il prend en compte les risques faibles de ruissellement présents sur cette zone. L'aménagement devra également démontrer qu'il n'aggrave pas les risques hydrauliques identifiés.

En particulier, les futures constructions devront respecter les conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5 ;
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

L'aménagement des accès doit s'effectuer prioritairement par l'aval, ou être réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet

- **SCHEMA D'INTENTION**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

SECTEUR « PETIT DUC »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Petit Duc » se situe à l'Ouest du centre-village et couvre une superficie de 0,32 hectares. Le secteur se situe à proximité du bourg. Il s'intègre en limite d'une zone de développement pavillonnaire, en limite avec la zone agro-naturelle à l'Ouest.

Le tènement est limité :

- au Sud et au Nord, par un quartier d'habitations de type pavillonnaire,
- à l'Ouest, par la ripisylve de la combe de la Garenne,
- à l'Est, par la route de la Pivolée et par le lotissement « Les Serpaizia ».

La zone est accessible par la route de la Pivolée via la route du village.

Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif mais est situé à proximité de la pompe de relevage du lotissement des « Serpaizia » qui peut supporter le raccordement de 4 logements supplémentaires.

Le tènement est relativement plat et offre des vues vers la ripisylve de la combe de la Garenne.

Le terrain est actuellement cultivé (terres labourées).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser et encadrer le développement de ce secteur et concevoir un projet urbain de qualité en continuité avec l'existant.

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le secteur devra s'urbaniser en harmonie avec le tissu existant tant dans le respect des formes urbaines que de la densité (faible).

L'opération accueillera des logements de type individuel implantés à proximité de la route de la Pivolée. Cet alignement créera un front bâti et permettra de structurer l'opération (optimisation du foncier, implantation des jardins à l'Ouest).

La disposition des bâtiments devra permettre de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (solarisation passive, absence de masque, protection des vents froids…) et de conserver des espaces extérieurs privés peu imperméabilisés (absence de voies d'accès dans les jardins).

▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

Deux accès seront créés sur la route de la Pivolée. Ces accès devront être mutualisés et permettront de limiter les débouchés sur la route de la Pivolée.

Un accès aux terres agricoles devra être préservé afin de permettre le maintien de l'exploitation des terres.

▪ ÉLEMENTS DE PROGRAMME

L'opération devra permettre la réalisation d'environ 3 à 4 logements individuels.

▪ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

✱ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

✱ Espaces extérieurs

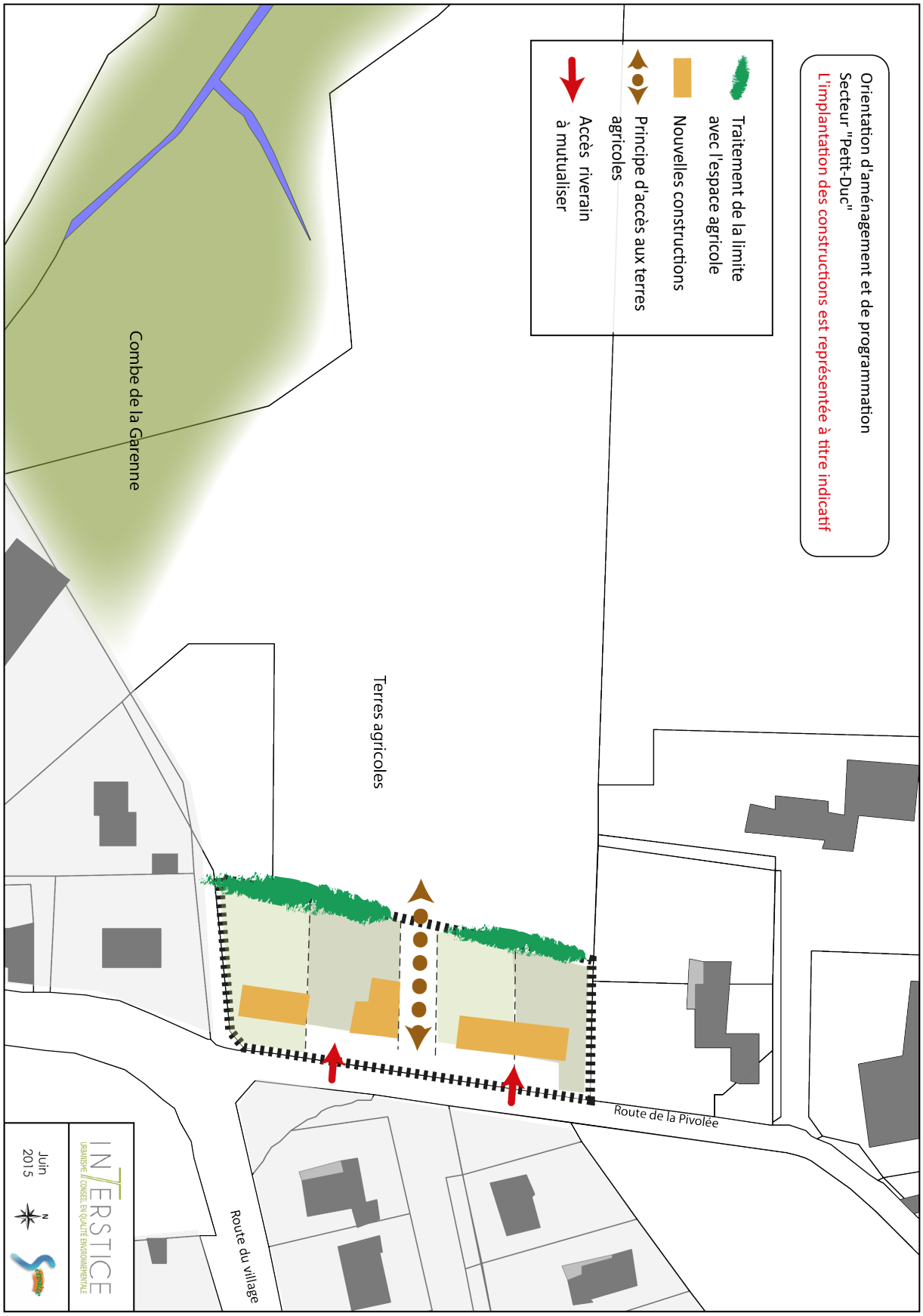
Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis et au traitement de la limite avec l'espace agricole (haie plantée).

✱ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

- **SCHEMA D'INTENTION**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

SECTEUR « PIVOLEE »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Pivolée » constitue une vaste zone non urbanisée de près de 2 ha, située au Nord-Ouest du centre-village.

Le tènement est marqué par un relief relativement plat et bénéficie d'une exposition favorable aux vues lointaines sur le grand paysage et sur la zone d'activités économiques pétrolières.

Le tènement est limité :

- au Sud par des quartiers d'habitation de type pavillonnaire dont le lotissement « Les Serpaizia »,
- au Nord, par la route de la Pivolée et une zone agro-naturelle,
- à l'Ouest, par la route de la Pivolée et par un groupement patrimonial d'habitations anciennes dont une ferme et un siège d'exploitation (certains éléments sont protégés au titre du patrimoine)
- et à l'Est, par quelques habitations de type pavillonnaire et le cimetière

L'orientation d'aménagement et de programmation « Pivolée» jouxte l'orientation d'aménagement et de programmation « Chantecoucou ».

La zone est desservie par la route de la Pivolée via la route du village et la route de l'Église. La route de la Pivolée est une voie étroite.

Le secteur est desservi par tous les réseaux notamment le réseau d'assainissement.

Par ailleurs, le secteur est concerné par le risque faible de glissement de terrain et de ruissellement à l'Est du périmètre. Les constructions seront autorisées, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Le secteur est actuellement cultivé en majorité (terres labourées) ou en prairie. Un alignement de cerisier marque le site.

Le secteur est soumis à un risque faible de ruissellement et de glissement de terrain et un risque fort de ruissellement sur versant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une opération d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire pour bien maîtriser le développement de ce secteur et offrir un projet de qualité urbaine, paysagère et architecturale.

Compte tenu de son importante capacité (1,7 ha), l'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser en deux phases :

- La phase 1 à l'Ouest de l'opération devrait comprendre 11 logements
- La phase 2 à l'Est de l'opération devrait comprendre 23 logements

▪ ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

La réalisation de plusieurs secteurs d'aménagement le long de la route de la Pivolée nécessite le réaménagement de l'entrée Sud : de la route du village à l'entrée du site de la Pivolée.

Les nouvelles constructions seront desservies par deux accès depuis la route de la Pivolée :

- Un accès principal à l'Ouest du secteur (entrées/sorties)
- Un accès secondaire au Nord (entrées uniquement)

La voirie nouvelle sera aménagée au Sud de la zone, en limite avec le lotissement « Serpaizia » pour la phase Ouest et permettra également de desservir la phase Est via un bouclage ou une aire de retournement.

- Modes doux

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées. Elles peuvent être détachées de la voirie.

Deux liaisons majeures seront créées dans le cadre de l'aménagement du secteur Pivolée. Il s'agit de liaisons majeures et impératives qui permettront de relier aisément les secteurs d'habitation au centre-village de manière sécurisée :

- Liaison Nord-Sud, au Sud de l'opération (phase 1) à travers le lotissement « Les Serpaizia » ;
- Liaison Nord-Sud, à l'Est de l'opération (phase 2).

La réalisation de ces deux liaisons doit être conçue comme le résultat d'une action conjointe entre l'aménageur et la collectivité.

Enfin, un accès piéton sera créé au Nord sur la route de la Pivolée pour faciliter les déplacements de loisirs (promenade).

Pour un meilleur confort des piétons et une qualité paysagère, les liaisons douces devront être plantées (confort d'été par l'ombrage des arbres).

▪ PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le secteur devra s'urbaniser en harmonie avec le tissu existant tant dans le respect des formes urbaines que de la densité.

Sur la phase 1, l'opération accueillera des logements de type individuel accolés ou intermédiaire.

Les bâtiments pourront être implantés en quinconce afin d'offrir à tous une vue sur le grand paysage et de gérer les vis-à-vis.

Sur la phase 2, l'opération accueillera des logements de type collectif et des logements individuels accolés ou non.

Sur les deux phases, la disposition des bâtiments permettra de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique et de conserver des espaces extérieurs.

Des espaces verts collectifs non dédiés à la voiture devront être aménagés de manière attractive (aire de jeux de proximité, …). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager.

- **ÉLEMENTS DE PROGRAMME**

- Diversité des formes urbaines

Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare en moyenne et :

- Un minimum de 11 logements individuels accolés ou intermédiaires (phase 1)
- Un minimum de 10 logements collectifs ou intermédiaires (phase 2),
- Un minimum de 13 logements individuels accolés ou non (phase 2).

- Diversité des statuts d'occupation et de la taille des logements

Le programme de construction devra assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale, à la fois à travers les statuts d'occupation (logements locatifs sociaux et logements en accession et locatif privé) et à travers la taille des logements (petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,…).

Au minimum, 20% du programme de logements devra être réservé pour l'accueil de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5 II 4° devenu L.151-15.

- Diversité fonctionnelle

La création d'un espace libre et d'agrément devra être respecté à l'entrée du site. Cet espace permettra de créer une respiration entre le bâti ancien présent à l'Ouest et le nouveau quartier d'habitation « Pivolée ». Le mur existant au bord de la voirie peut être maintenu ou arasé.

- **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

✱ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

✱ Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre ainsi que les effets de crête. Le talus planté doit être conservé en limite Nord-Est.

✱ Espaces extérieurs

Les logements collectifs/intermédiaires devront disposer de terrasses, jardins privatifs et d'espaces verts communs et les logements individuels devront tous disposer de jardins privatifs en pleine terre.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis et les limites parcellaires entre riverains seront traitées avec soin.

Les haies des jardins en limites séparatives seront adaptées au contexte (vis à vis important avec les voisins riverains ou présence d'une haie déjà en place). Les haies s'inspireront des haies bocagères.

Seront privilégiées les haies au port libre, composées d'essences variées et locales, tout en évitant le foisonnement végétal et les arbustes de grande hauteur.

Les haies seront composées pour 2/3 d'essences caduques et 1/3 de persistants.

Les jardins seront plantés d'au moins un arbre de petite hauteur (de préférence des fruitiers).

Les espaces extérieurs seront conçus pour proposer des espaces suffisamment généreux pour être utilisés et jardinés. Il sera favorisé les implantations Sud.

✱ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Elle devra également respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

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…) et les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants.

Des ouvrages hydrauliques devront être prévus et devront être paysagers.

✱ Gestion de l'assainissement des eaux usées

La zone « Pivolée » est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement permettra d'intégrer au réseau les habitations situées à l'Ouest de la Pivolée et le lotissement « Les Serpaizia » qui dispose actuellement d'une pompe de relevage. La réalisation effective de cette récupération de réseau est subordonnée à :

- la rétrocession des équipements de voirie et réseaux de la Pivolée à la collectivité selon les prérequis techniques et administratifs en vigueur à Vienne Condrieu Agglomération ;
- la réalisation de travaux de connexion entre « Les Serpaizia » et le tènement de la Pivolée.

L'aménageur devra prévoir un regard de tête sur lequel la collectivité compétente en matière d'assainissement viendra connecter le réseau du « Les Serpaizia », concomitamment ou après la création du réseau d'assainissement de la Pivolée.

✱ Espaces boisés

L'alignement de cerisiers présent en limite Est de la phase 1 sera protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° devenu L.151-19.

▪ PRISE EN COMPTE DE LA PRESENCE POTENTIELLE D'UNE SOURCE ET DE SA GALERIE SOUTERRAINE

Une galerie est présente sous les terres agricoles en face du site de la Pivolée : passage d'une source qui alimente tout le secteur de l'église. Cette galerie, qui remonte sous le terrain d'assiette du projet, doit être conservée et nécessite une vigilance particulière lors de l'aménagement du site (profondeur incertaine et présence d'une cavité à son extrémité).

▪ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

L'aménagement devra démontrer qu'il prend en compte les risques faibles de glissement de terrain et les risques faibles et forts de ruissellement présents sur cette zone. L'aménagement devra également démontrer qu'il n'aggrave pas les risques hydrauliques identifiés.

En particulier, les futures constructions devront rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

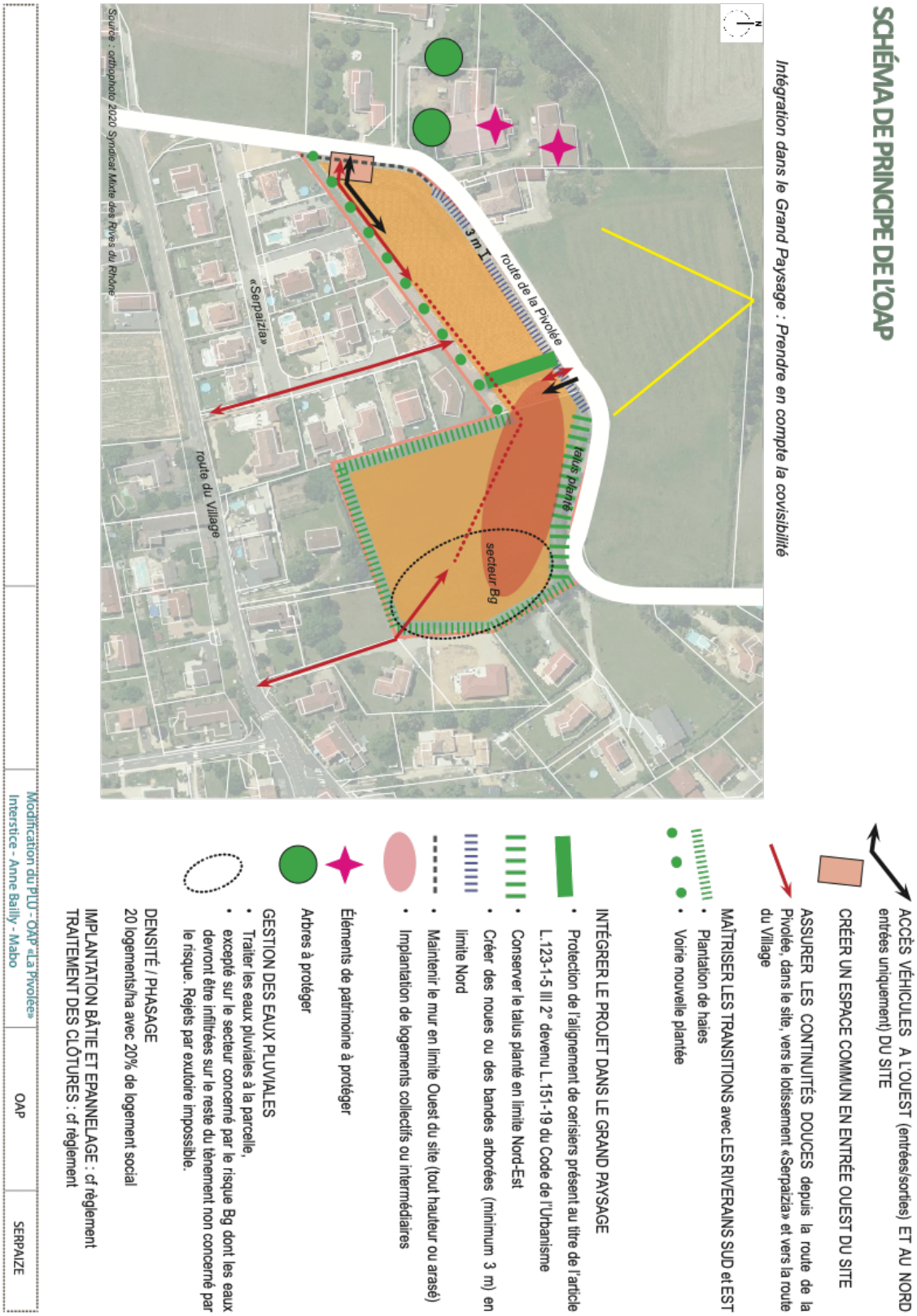
Les projets nouveaux sont autorisés en zone de risque fort de ruissellement dans la limite des projets autorisés dans les dispositions générales du règlement (Pièce 4) et sous réserve d'une surélévation des ouverture sur les façades exposées (façades amont et/ou façades latérales des bâtiments) d'une hauteur minimale de 1 mètre environ au-dessus du terrain naturel.

Les aires de stationnement et les campings caravanage seront interdits en zone de risque fort de ruissellement.

En risque faible de ruissellement, les constructions devront respecter les conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5 ;
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants ;
- L'aménagement des accès doit s'effectuer prioritairement par l'aval, ou être réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

- **SCHEMA D'INTENTION**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6

SECTEUR « LES ALPES »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « Les Alpes » est situé au Sud de la Mairie et plus précisément au Sud du terrain de football et de la piste de course. Il s'agit d'un terrain communal qui se situe à environ 200 mètres du centre-village et qui bénéficie donc d'une position stratégique permettant ainsi de promouvoir les courtes distances : proximité des commerces, services et équipements majeurs du territoire.

D'une superficie d'environ 2 300 m^2, le tènement est limité :

- au Sud, par des habitations de type pavillonnaire
- au Nord et à l'Ouest par des équipements sportifs : terrains de tennis, terrain de football et piste de course
- et à l'Est, par la route de Valeron, la combe de Valeron et par quelques habitations récentes de type pavillonnaire

Le tènement est accessible par la route de Valeron. Un cheminement piéton permet de relier le secteur au centre-village à travers une promenade plantée de qualité qui longe la piste de course. Un autre cheminement piéton permet de relier aisément la route des Cerisiers et les équipements sportifs et de loisirs.

Cheminement piéton autour des murs de tennis

Cheminement piéton vers la rue des Cerisiers

Le site s'apparente à un espace vert attenant à la zone de loisirs. Il est agrémenté par des massifs qui forment des limites naturelles avec la piste de course et le terrain de football, et par de beaux arbres : érable et saules pleureurs. Des bouleaux et des cyprès sont également plantés.

Massif végétal à l'entrée du site

Végétaux créant une limite naturelle entre les terrains de tennis et le terrain de football

Saules pleureurs

Erable

Un petit local est implanté au Nord du site et permet de ranger du matériel de tennis. Ce local est amené à être détruit et reconstruit à proximité des terrains de tennis et de la route de Premoulon. Il accueillera à terme l'association des chasseurs et le matériel de tennis.

Le terrain est légèrement en pente passant de 103,70 m au niveau du local « tennis » à 99,60 m au niveau de la route. L'écoulement des eaux s'effectue en direction de la voie.

Le secteur n'est pas soumis à des risques naturels ou technologiques.

Il est par ailleurs raccordé aux réseaux (assainissement collectif, eau potable, électricité).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES GENERAUX D'URBANISATION DU SITE

Le futur quartier devra s'urbaniser en harmonie avec le tissu existant tant dans le respect des formes urbaines que de la densité.

Le local « tennis », vétuste, sera démoli afin de permettre l'urbanisation du Nord de l'opération. Le local sera reconstruit à proximité de la route de Premoulon.

L'opération accueillera des logements de type individuel et la disposition des bâtiments devra permettre de :

- Contrôler les vis-à-vis entre les constructions
- Créer un front bâti homogène à proximité des terrains de tennis (partie Ouest de l'opération) séparant les constructions de la liaison piétonne
- Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (compacité des formes, solarisation passive des constructions, limite de l'imperméabilisation des espaces extérieurs)
- Conserver des espaces extérieurs privatifs entièrement dédiés à l'agrément (voirie d'accès réduite)

ORGANISATION GLOBALE DU SITE, ACCES ET DESSERTE

- Desserte routière

Le secteur sera desservi d'un point de vue routier par un accès unique mutualisé depuis la route de Valeron. L'intersection avec la route de Valeron devra être sécurisée.

La voirie nouvelle à créer devra être de largeur suffisante (10 mètres maximum) pour permettre la réalisation de stationnement visiteur au centre ou de part et d'autre de la voie.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et les mouvements de terre.

- Modes doux

L'aménagement de la zone devra prendre en compte les circulations douces.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie et permettront de rejoindre la route de Valeron de manière sécurisée.

Le cheminement piéton qui permet actuellement de rejoindre la rue des Cerisiers et les équipements sportifs devra être conservé. Il permet de connecter efficacement les habitations situées au Sud du village avec les équipements sportifs et de loisirs.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

L'opération d'aménagement d'ensemble devra permettre la production de 4 logements :

- 2 logements individuels pour la partie Est de l'opération. Les logements pourront être implantés à proximité de la voie nouvellement construite afin de limiter les distances entre la voie et l'habitation : limiter l'imperméabilisation des sols et orienter préférentiellement les jardins au Sud. Le long de la route de Valeron, les constructions devront respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie afin de s'implanter à distance de la route et de s'inscrire dans l'environnement urbain existant.

- 2 logements de type individuels jumelés pour la partie Ouest de l'opération. Les logements pourront s'implanter sur la limite séparative externe Ouest de l'opération afin de constituer une façade bâtie en face des terrains de tennis : limiter les vis à vis et créer un front bâti.

La densité minimale à respecter sera de 17 logements à l'hectare.

Chaque logement disposera de deux places de stationnement sous la forme de « stationnement de midi » et de garage par exemple.

- **QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

✱ Favoriser une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs

Le plan de composition urbaine devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.

✱ Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terre. Le faîtage des logements devra être parallèle ou perpendiculaire à la pente afin de créer une cohérence urbaine et de limiter les déblais/remblais.

✱ Espaces extérieurs

Les logements devront disposer d'espaces verts privatifs orientés au Sud.

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis à vis.

Les massifs végétaux et les arbres isolés seront dans la mesure du possible maintenus dans l'aménagement du secteur.

✱ Traitement des limites

Le long de la route de Valeron, les clôtures devront être constituées de haie champêtre afin d'éviter la création d'un mur végétal.

Sur la voie nouvelle, une homogénéité des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur, etc.).

Sur les autres limites de l'opération :

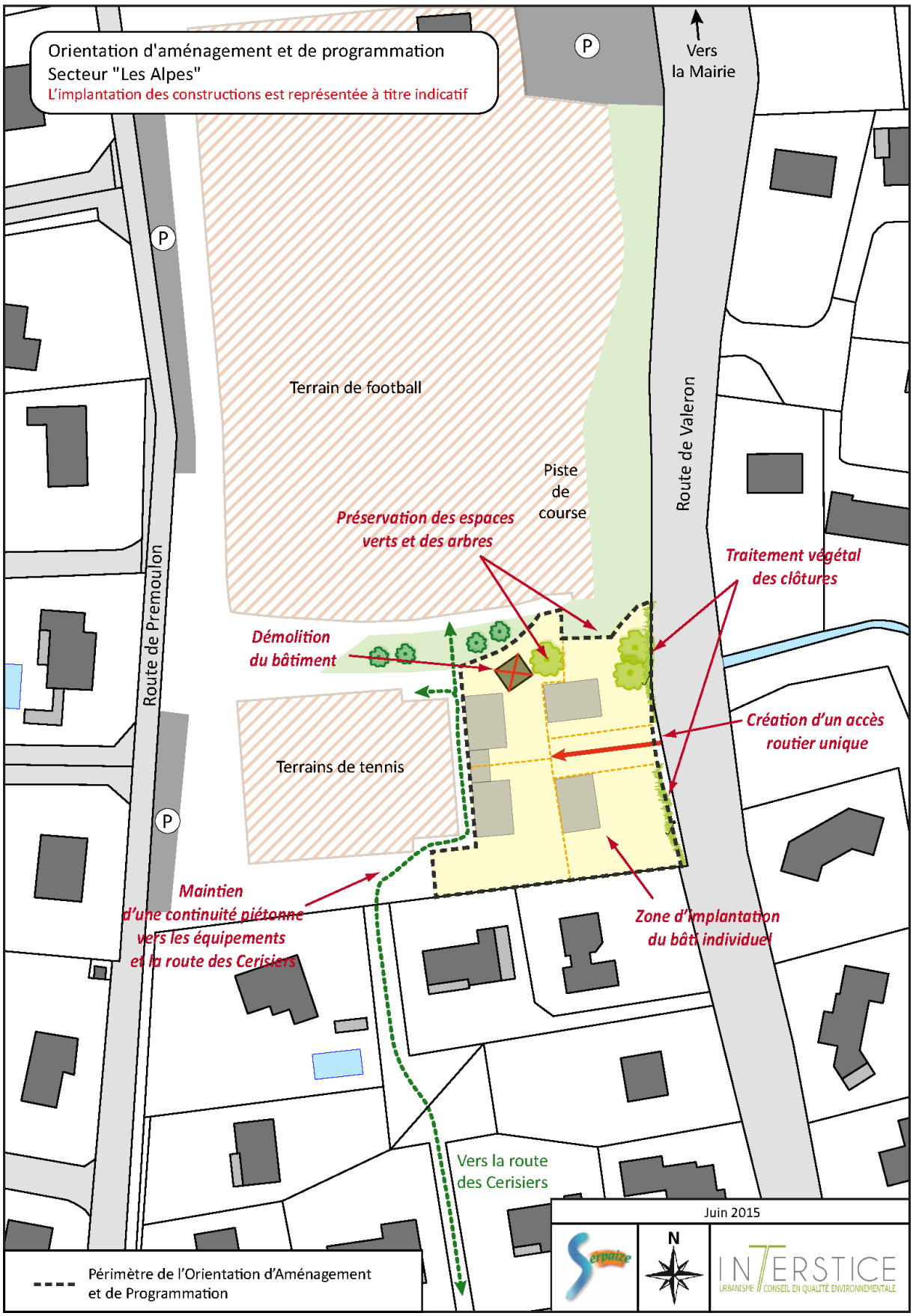
- Au Nord : les espaces verts composés de massifs forment une limite naturelle entre le futur espace urbanisé et le terrain de football. Un simple grillage pourra être demandé.
- A l'Ouest : une protection des habitations contre les vues s'avère indispensable en raison de la proximité avec les équipements sportifs et de loisirs. Les façades des constructions constitueront une première protection qui pourra être complétée par un mur.
- Au Sud : les clôtures sont déjà constituées par les habitations existantes.

✱ Gestion de l'eau pluviale

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.

Le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

- **SCHEMA D'INTENTION**



ÉCHEANCIER PREVISIONNEL

Le Code de l'Urbanisme dans son article L.123-1-4 prévoit que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité temporel retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Par ailleurs, dans le PLU de Serpaize, la notion d'« ordre de priorité » s'étend de la façon suivante : l'autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée tant que les travaux de l'opération précédente n'ont pas démarré.

- **ECHEANCIER PREVISIONNEL INDICATIF**

Le secteur « Centre-village » et le secteur « Les Alpes » sont situés en zone U.

L'échéancier prévisionnel proposé est donc uniquement indicatif, et ne peut être opposable aux autorisations d'urbanisme.

Néanmoins, afin de répartir et d'anticiper l'impact des constructions nouvelles sur les équipements publics mais aussi favoriser une bonne intégration des nouveaux arrivants, il est préférable d'échelonner dans le temps, les programmes de construction suivants :

- Opérations Palombier et route de Valeron (environ 40 à 46 logements) : échéance 2014 -2019.
- Route du village secteur Nord (partie hors renouvellement urbain) soit environ 10 logements : échéance 2017 -2019
- Route du village secteur Sud (environ 20 à 25 logements) : échéance 2020 -2025
- Route du village secteur Nord (renouvellement urbain) soit environ 10 à 15 logements : échéance 2023 - 2025

- **ECHEANCIER PREVISIONNEL OPPOSABLE**

Ordre de priorité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

- Secteur Chantecoucou – Zone AUa (environ 9 logements) : échéance 2017 -2019.
- Secteur Chantemerle – Zone AUb (16 à 20 logements) : échéance 2020 -2022.

  NB : Ces dernières années, le secteur Chantemerle a fait l'objet de plusieurs projets n'ayant pu aboutir. Son ordre de priorité demeure inchangé mais cela n'empêche pas le projet suivant de s'urbaniser.
- Secteur Pivolée - Zone AUd – Phase 1 et 2 (environ 34 logements) : échéance 2022 -2025.

Les secteurs de Petit Duc (AUc) et Chantecoucou (zone 2AU) de moins de 5 logements, n'ont pas d'ordre de priorité car leur urbanisation est neutre en terme d'incidence sur les équipements publics.