Commune de **PLANAISE** (73)

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n°2 du PLU en date du **6 Mars 2020**

Historique :

- *PLU approuvé en date du **07 Juillet 2017***
- *Modification simplifiée N°1 approuvée en date du **28 Juin 2019***

Scop Atelier BDa urbanisme et environnement
Parc d'activités de Côte Rousse - 180, rue du Genevois
73 000 Chambéry

OAP de Planaise

La commune de Planaise a mené, au vu des orientations qu'elle s'est fixées dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement certains secteurs de sont territoire, dans un souci de gestion et qualité de l'espace à long terme.

Toutes les orientations définies ci-après sont issues de ces objectifs. Elles sont de type « aménagement » au sens de l'article L151-6, L151-7 et R151-8 du Code de l'urbanisme, et **opposables aux tiers en termes de compatibilité.**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2° La mixité fonctionnelle et sociale
3° La qualité environnementale et la prévention des risques
4° Les besoins en matière de stationnement
5° La desserte par les transports en commun
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

R151-8 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

L151-7 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.

L151-7 du Code de l'urbanisme

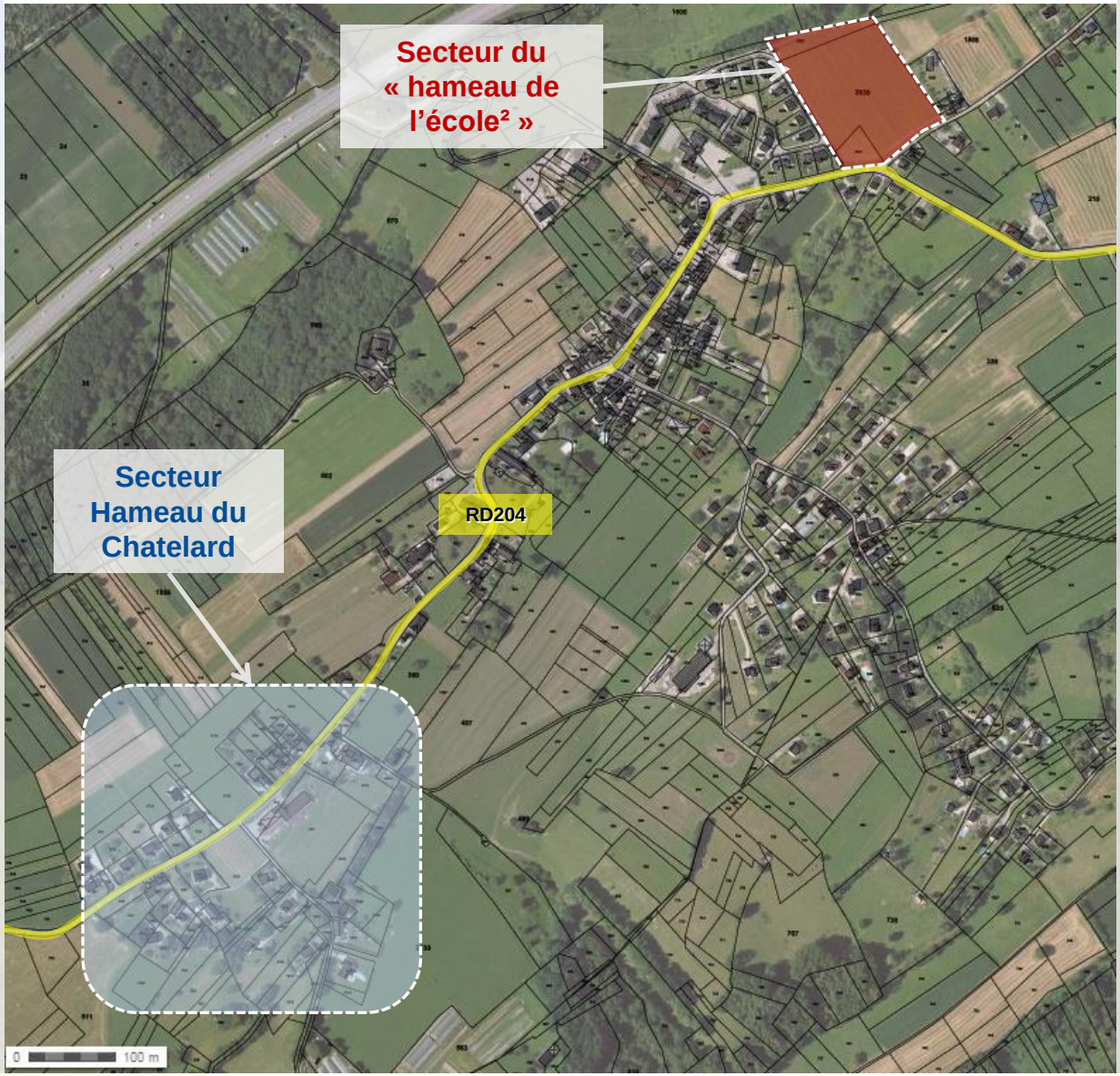
OAP de Planaise

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent ainsi sur le territoire de Planaise :

- **1 OAP, qui concerne le secteur dit du « hameau de l'école 2 », classé en zone 1AU, et d'une surface d'environ 2,04 ha**

- **1 OAP sur la restructuration du hameau du Chatelard**

Secteurs faisant l'objet d'OAP sur Planaise



Préambule

SECTEUR DU HAMEAU DE L'ÉCOLE 2

OAP N°1 - Hameau de l'école²

Secteur le plus stratégique de développement (situé en continuité du cœur de village, proche des principaux équipements, dont l'école), l'objectif de l'aménagement sera de proposer une diversité dans l'offre de logements. Au total, la zone devrait accueillir environ une cinquantaine de logements.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation

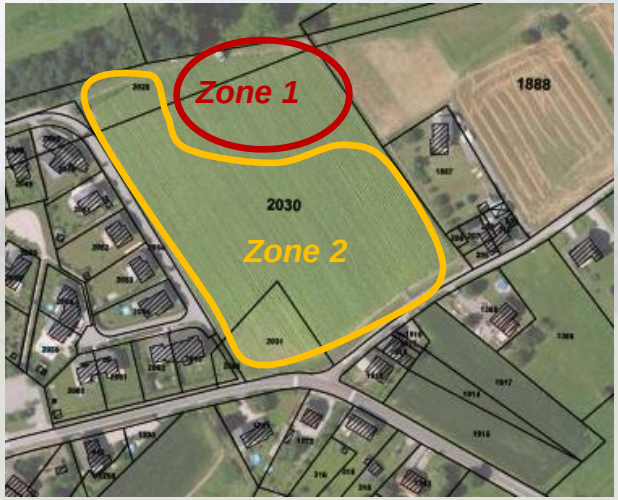
- L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

Cette opération d'aménagement d'ensemble pourra au besoin être phrasée en fonction du programme prévu

Typologie d'habitat à prévoir sur la zone

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- Par l'implantation **sur la zone N°1** de **logements de type collectif et/ou intermédiaire***
- Par l'implantation **sur la zone N°2** de **logements de type individuel pur et groupé**



Densité de l'habitat à prévoir sur la zone

*L'objectif global est de créer une **50aine de logements sur la zone**, avec :*

- une densité d'environ **40-60 logements/ha** sur le secteur qui accueillera les **logements de type collectif et intermédiaire***
- Une densité d'environ **15-25 logements/ha** pour les **logements de type individuel groupé**
- Une densité d'environ **10-15 logements/ha** pour les **logements de type individuel pur**

*** Un volume accueillant plusieurs logements, sur plusieurs niveaux, avec une entrée indépendante par logement**

OAP N°1 - Hameau de l'école²

Mixité sociale et fonctionnelle

DIVERSIFICATION EN TERMES DE MIXITÉ SOCIALE

 Favoriser la mixité sociale dans l'offre en logements, en **créant 20 % de logements locatifs sociaux (type PLS et/ou PLUS) dans le futur programme de logements**

DIVERSIFICATION EN TERMES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

 La vocation première de la zone est d'accueillir de l'habitat

 En compatibilité avec le SCoT de Métropole Savoie, le projet pourra favoriser une mixité des fonctions urbaines sur la partie sud du tènement

Secteur où pourra être favorisé une mixité des fonctions urbaines

OAP N°1

OAP N°1 - Hameau de l'école²

Volumétrie des constructions futures

Dans un objectif de cohérence des formes urbaines du futur aménagement, les constructions devront respecter les objectifs suivants :

	Zone 1 : Secteur à vocation d'habitat intermédiaire / petits collectifs	**Zone 1 : Secteur à vocation d'habitat individuel purs et groupés**
Objectif à atteindre en termes de **hauteur**	La hauteur des constructions sera comprise entre R+1+C(ou attique) et R+2+C (ou attique) En cas d'attique, celui devra être implanté en recul par rapport sur la partie Sud à la façade pour permettre une terrasse	La hauteur des constructions sera équivalente ou inférieure à R + 1 + C (ou attique)
Objectif à atteindre en termes de d'**emprise au sol**	-	≤ 60 % à l'échelle du futur lot
Objectif à atteindre en termes de **recul par rapport aux voies**	Les constructions devront favoriser une implantation à l'alignement de la voirie, des stationnements et/ou des espaces communs	-

Qualité architecturale des constructions futures

ASPECT ARCHITECTURAL DE LA CONSTRUCTION

 Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, …) seront proscrites.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
 Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.
 Les couleurs des enduits possibles sont indiqués dans le nuancier indexé au règlement du PLU
 Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.
 Les éléments de superstructure (type antenne, parabole, …) devront être intégrés visuellement à la construction

RÈGLES LIÉES À LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS

 En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
- à deux pans (avec ou sans croupe).
- à quatre pans, avec arrête

 Elles devront avoir une pente comprise entre 60% et 100 %.
 Les toitures terrasses devront être végétalisées
 Les couvertures de toit seront de couleur gris ardoise
 Un débord de toiture de 0,6 m minimum est imposé, excepté pour les toitures terrasses, où ce débord n'est pas imposé

Spécifiquement pour les annexes :

Elles pourront comporter une toiture à 1 pan ou 1 toiture plate uniquement dans le cas où elles seraient accolées à la construction principale.
Dans ce cas, l'unique pan de toit devra impérativement prendre appui sur un mur plus haut que le faitage du pan en question,
la toiture plate sera traitée soit en terrasse accessible d'agrément, soit en toiture végétalisée.
Les toitures à 1 pan ou plate sont interdites pour les annexes isolées

Terrassements et clôtures

TERRASSEMENT DES FUTURES CONSTRUCTIONS

 Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain, en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

 En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction)
- à favoriser à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

CLÔTURE DES FUTURS LOTS

 En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

	Clôture	Haies
Hauteur maximum	1,5 m	1,8 m
Composition	- Soit d'un dispositif à clairevoie, éventuellement accompagné d'un mur bahut < 0,5 m - soit mur limité à 1,5 m de hauteur d'aspect pierre du pays ou crépis en harmonie avec la continuité urbaine	- Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

OAP N°1 - Hameau de l'école²

Objectifs en matière de stationnement

En matière de stationnement, il sera nécessaire de prévoir au minimum :

Destination	Sous-destination	Emplacements minimum pour les logements
HABITAT	**Logements**	2 emplacements par logement et 1 emplacement par logement locatif social 10 à 15 stationnements visiteurs
	Hébergement	1 emplacement par chambre
COMMERCES ET ACTIVITES	**Artisanat et commerce de détail,**	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par lit touristique
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	**Bureau**	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher

Espaces verts

DE MANIÈRE GÉNÉRALE

 Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
 Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).
 Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales
 Les espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ….) seront proscrites

ESPACE VERT COMMUN

 L'aménagement devra prévoir un espace vert commun de loisir, en liaison entre la zone N°1 (vocation d'habitat collectif) et la zone N°2 (vocation d'habitat individuel pur et groupé).

GESTION DES ESPACES LIBRES

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

La majorité des espaces libres de toutes constructions devront être traitées en pleine terre.

OAP N°1 - Hameau de l'école²

En matière de transport en commun

- La commune n'est pas desservie en transport en commun. L'aménagement pourra éventuellement favoriser un rabattement vers la gare de Montmélian

En matière de desserte par les voies et réseaux

DESSERTE EN EAU POTABLE

- Les constructions devront se raccorder au réseau d'eau potable

DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

- Les constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement
- L'aménagement pourra également prévoir le raccordement des constructions existantes situées sur la partie Est de la zone

DESSERTE EN VOIRIE

- La voirie devra justifier d'une largeur suffisante pour permettre la circulation quotidienne et le passage des véhicules de services
- Les accès seront privilégiés au Nord sur la partie Nord des constructions futures
- Le carrefour d'entrée sera réaménagé dans l'objectif de permettre la fluidité de la circulation future
- L'aménagement devra permettre au minimum un point de raccordement avec la voirie privée du hameau de l'école 1
- L'aménagement devra prévoir la création de liaisons douces, en lien avec le cheminement piéton du hameau de l'école 1

DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

- Le raccordement au réseau électrique se fera en souterrain

DESSERTE EN COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- Toute nouvelle construction principale à destination d'habitat, de commerce, d'activités de services, et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire devra prévoir les gaines et fourreaux, ainsi que les chambres de tirage, jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

OAP N°1 - Hameau de l'école²

En matière de gestion des déchets

- Un emplacement sera réservé à l'entrée de la zone pour l'implantation d'un point d'apport volontaire avec containers
- Pour les ordures ménagères, il s'agira de favoriser des zones de regroupement, aménagées pour faciliter le ramassage

En matière de gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

- Dans tous les cas, l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation. Ce dispositif sera mis en place sur la partie Sud(ouest à l'entrée de la zone

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositifs de réutilisation de l'eau pluviale à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

OAP N°1 - Hameau de l'école²

En matière de performance énergétique

ISOLATION THERMIQUE :

 En cas d'isolation par l'extérieur d'une construction implantée à l'alignement d'une voirie/emprise privées ou publique, le matériau recouvrant pourra dépasser de 30 cm sur cet emprise

PRODUCTION D'ÉNERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES :

 Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans le fonctionnement des constructions
 Favoriser la création d'équipements collectifs de production d'énergie renouvelable, notamment pour la zone N°1 à vocation d'équipement collectif

INCITATION À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE PAR DES RÈGLES DE DÉPASSEMENT DE GABARIT

 Des règles de dépassement de densité pourront être mise en place si le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

Règles de densité pouvant être dépassée	Zone 1 : Secteur à vocation d'habitat intermédiaire / petits collectifs	Zone 1 : Secteur à vocation d'habitat individuel purs et groupés
Règles de hauteur	*Rappel de la règle : La hauteur des constructions sera comprise entre R+1+C(ou attique) et R+2+C (ou attique)* Possibilité de dépassement de 20 % (prendre 3 m par étage comme référence)	*Rappel de la règle : La hauteur des constructions sera équivalente ou inférieure à R + 1 + C (ou attique)* Possibilité de dépassement de 20 % (prendre 3 m par étage comme référence)
Règle d'**emprise au sol**	-	*Rappel de la règle : CES ≤ 0,6* Possibilité de dépassement de 20 %

OAP N°1

OAP N°1 - Hameau de l'école²

En matière de performance environnemen tale

INSERTION CLIMATIQUE

 L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :

- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

CONFORT PHONIQUE

 La haie, qui sert de masque visuel sur l'autoroute, sera conservée

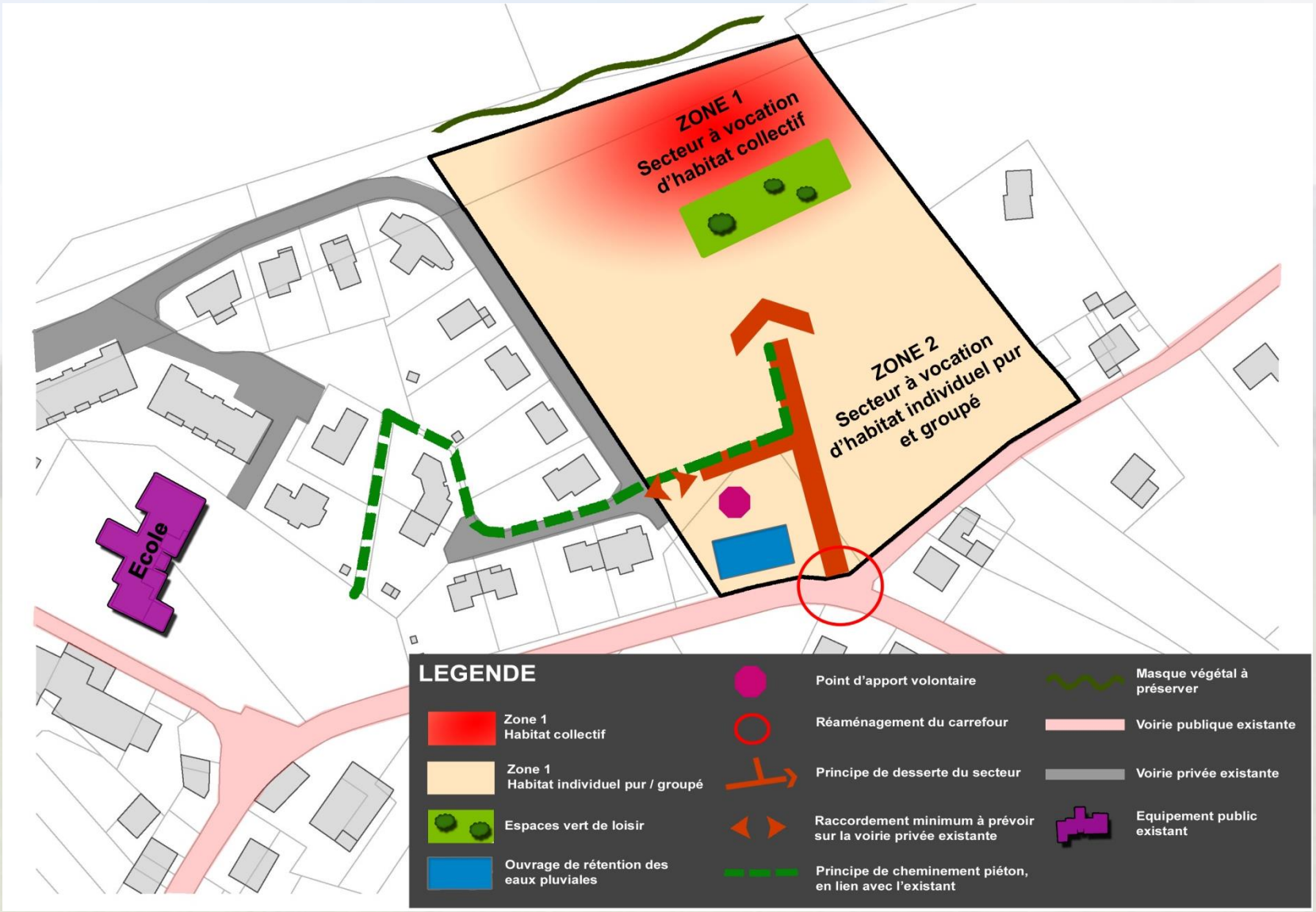
 Les constructions devront mettre en œuvre les dispositions adaptées, en fonction de leur location sur la zone, pour se prémunir des nuisances sonores

OAP N°1

OAP N°1 - Hameau de l'école²

Echelle 1/2000

N



OAP N°1

OAP N°2

RESTRUCTURATION DU HAMEAU DU CHATELARD

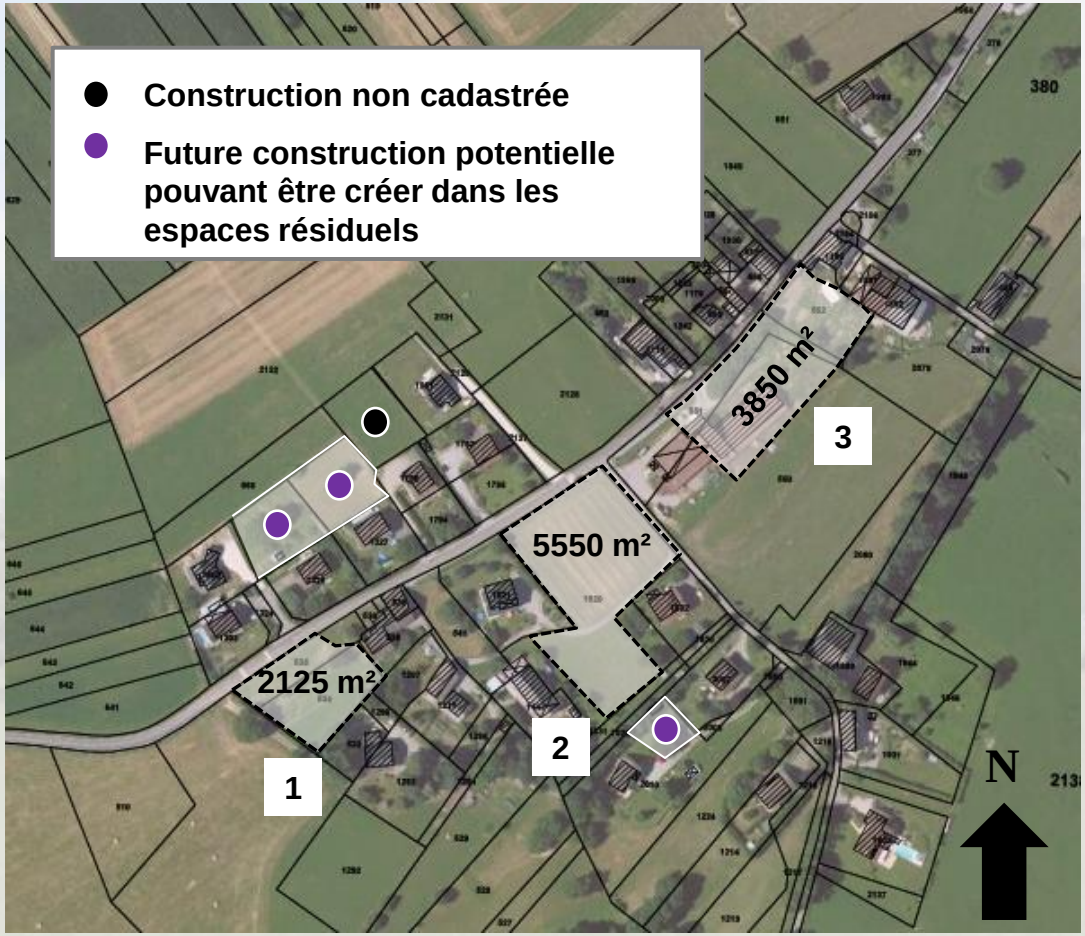
OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Principes généraux de restructuration

Le restructuration du hameau du Chatelard s'appuie sur la mise en œuvre d'orientations visant à cadrer le développement futur du hameau. On distinguera ainsi :

- **Les parcelles résiduelles**, dont la taille et la localisation ne présentent pas d'enjeu dans l'objectif de de restructuration, et **qui pourront être gérées via le règlement des zones urbaines**

- **Les 3 tènements indiqués ci contre, avec**
  - **le N°1 cadré par les OAP, ainsi que le règlement de la zone Ua**
  - **les N°2 et N°3, cadrés et règlementés par les OAP**



Modalité d'ouverture à l'urbanisation

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone N°1 se fera selon les modalités règlementaire définie au sein de la zone UA**
- **L'ouverture à l'urbanisation des zones N°2 et N°3 se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone**

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Typologie d'habitat à prévoir sur la zone

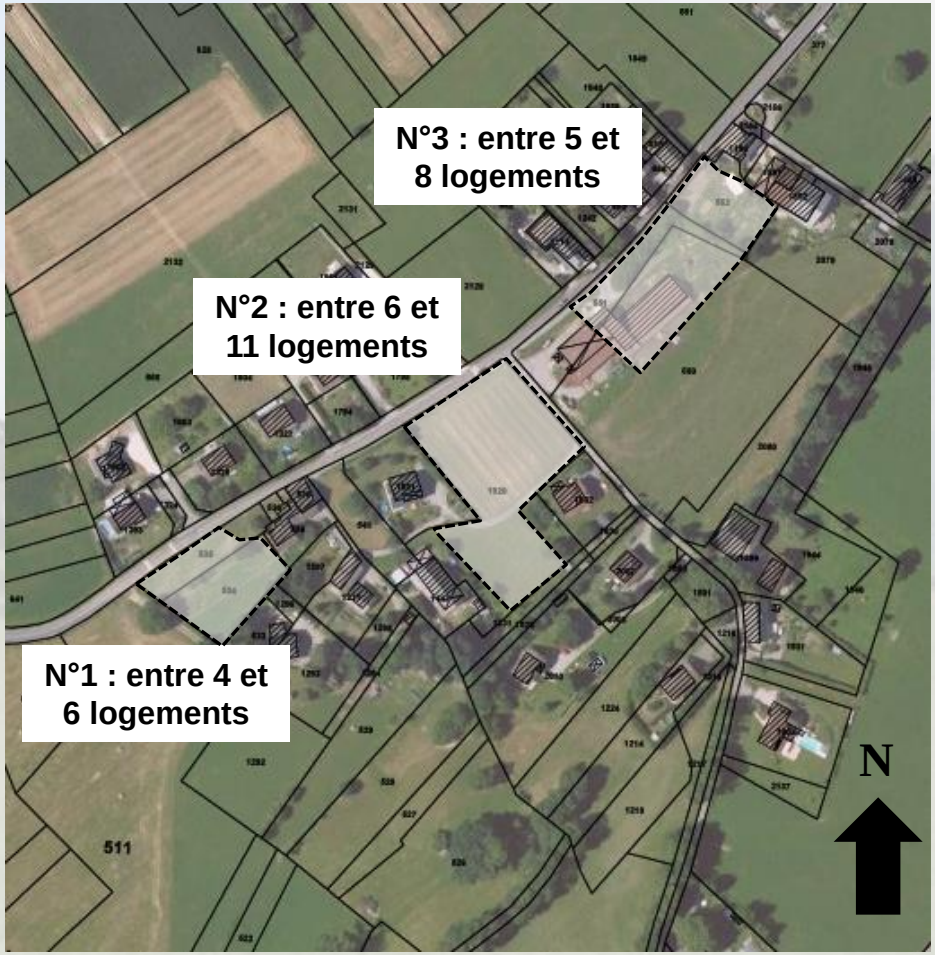
DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- Par l'implantation **sur la zone N°1** d'une construction accueillant des **logements de type intermédiaire***
- Par l'implantation **sur la zone N°2** de **logements de type individuel pur** et de **logements intermédiaires**
- Par l'implantation **sur la zone N°3** de **logements de type individuel pur** et de **logements intermédiaires**

Densité de l'habitat à prévoir sur la zone

*L'objectif global est de créer entre **15 et 25 logements** sur les 3 zones, avec :*

- une densité d'environ **20-30 logements/ha** pour les **logements de type intermédiaire***
- Une densité d'environ **12-15 logements/ha** pour les **logements de type individuel**



*** Un volume accueillant plusieurs logements, sur plusieurs niveaux, avec une entrée indépendante par logement**

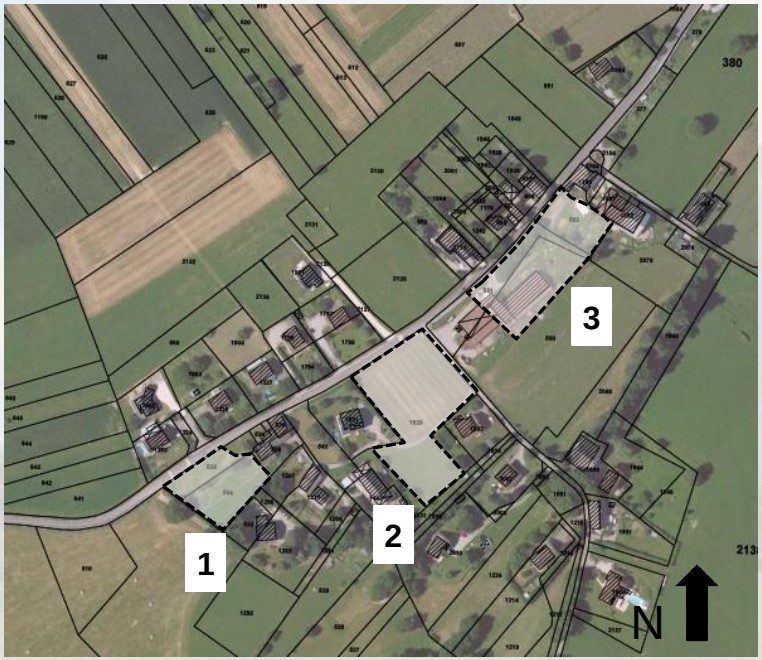
OAP N°2

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Mixité sociale et fonctionnelle

DIVERSIFICATION EN TERMES DE MIXITÉ SOCIALE

- Favoriser la mixité sociale dans l'offre en logements, en **créant 20 % de logements locatifs sociaux (type PLS et/ou PLUS) dans le futur programme de logements sur les zones N°2 et N°3**



DIVERSIFICATION EN TERMES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

- La vocation première de la zone est d'accueillir de l'habitat
- A la marge, la sous destination de bureau sera également autorisée au sein des différentes zones indiquée sur le plan ci-dessus

OAP N°2

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Volumétrie des constructions futures

Dans un objectif de cohérence des formes urbaines du futur aménagement, les constructions devront respecter les objectifs suivants :

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Objectif à atteindre en termes de **hauteur**	*- Se référer au règlement de la zone Ua -*	La hauteur des constructions sera équivalente ou inférieure à R + 1 + C (ou attique) En cas d'attique, celui devra être implanté en recul par rapport sur la partie Sud à la façade pour permettre une terrasse	
Objectif à atteindre en termes de d'**emprise au sol**	≤ 60 % à l'échelle du futur lot		
Objectif à atteindre en termes de **recul par rapport aux voies**	*- Se référer au règlement de la zone Ua -*	Les constructions devront favoriser une implantation à l'alignement (ou très proche de la voirie (des stationnements et/ou des espaces communs	

OAP N°2

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Qualité architecturale des constructions futures

ASPECT ARCHITECTURAL DE LA CONSTRUCTION

 Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, …) seront proscrites.

FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
 Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.
 Les couleurs des enduits possibles sont indiqués dans le nuancier indexé au règlement du PLU
 Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.
 Les éléments de superstructure (type antenne, parabole, …) devront être intégrés visuellement à la construction

RÈGLES LIÉES À LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS

 En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
- à deux pans (avec ou sans croupe).
- à quatre pans, avec arrête

 Elles devront avoir une pente comprise entre 60% et 100 %.
 Les toitures terrasses devront être végétalisées
 Les couvertures de toit seront de couleur gris ardoise
 Un débord de toiture de 0,6 m minimum est imposé, excepté pour les toitures terrasses, où ce débord n'est pas imposé

Spécifiquement pour les annexes :

Elles pourront comporter une toiture à 1 pan ou 1 toiture plate uniquement dans le cas où elles seraient accolées à la construction principale.
Dans ce cas, l'unique pan de toit devra impérativement prendre appui sur un mur plus haut que le faitage du pan en question,
la toiture plate sera traitée soit en terrasse accessible d'agrément, soit en toiture végétalisée.
Les toitures à 1 pan ou plate sont interdites pour les annexes isolées

Terrassements et clôtures

TERRASSEMENT DES FUTURES CONSTRUCTIONS

 Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain, en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

 En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement (hors stationnement enterré sous la construction)
- à favoriser à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

CLÔTURE DES FUTURS LOTS

 En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :
- de clôtures
- de haies végétales

	Clôture	Haies
Hauteur maximum	1,5 m	1,8 m
Composition	- Soit d'un dispositif à clairevoie, éventuellement accompagné d'un mur bahut < 0,5 m - soit mur limité à 1,5 m de hauteur d'aspect pierre du pays ou crépis en harmonie avec la continuité urbaine	- Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales

Particulièrement pour la zone N°3, les limites de propriété le long de la RD204 devront être traitées en évitant les murs bahuts :
- Soit par une haie composée d'essences locales
- Soit par un mur à réaliser dans la continuité, l'aspect et les caractéristiques de celui situé au nord-est de la zone

Objectifs en matière de stationnement

En matière de stationnement, il sera nécessaire de prévoir au minimum :

Destination	Sous-destination	Emplacements minimum pour les logements
HABITAT	**Logements**	2 emplacements par logement et 1 emplacement par logement locatif social
	Hébergement	1 emplacement par chambre
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	**Bureau**	1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Espaces verts

DE MANIÈRE GÉNÉRALE

 Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
 Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).
 Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales
 Les espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, ….) seront proscrites

ESPACE VERT AU CENTRE DU HAMEAU

 Suite à la démolition du bâtiment préexistante, l'aménagement devra prévoir un espace vert commun en liaison entre la zone N°2 et la zone N°3, en vu de conserver une coupure au sein du hameau.

GESTION DES ESPACES LIBRES

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
- son revêtement est perméable
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie)
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

La majorité des espaces libres de toutes constructions devront être traitées en pleine terre.

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

En matière de transport en commun

- La commune n'est pas desservie en transport en commun

En matière de desserte par les voies et réseaux

DESSERTE EN EAU POTABLE

- Les constructions devront se raccorder au réseau d'eau potable

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les constructions devront être accompagnés d'un dispositif d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées, **conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur**.

DESSERTE EN VOIRIE

- La voirie devra justifier d'une largeur suffisante pour permettre la circulation quotidienne et le passage des véhicules de services
- Le carrefour d'entrée de la zone N°2 (zone 2AU), depuis la RD204, sera réaménagé dans l'objectif de permettre la fluidité et le ralentissement de la circulation future
- Les accotements piétons seront aménagés ou réaménagés de manière sécurisée le long de la RD 204

DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

- Le raccordement au réseau électrique se fera en souterrain

DESSERTE EN COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- Toute nouvelle construction principale à destination d'habitat, de commerce, d'activités de services, et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire devra prévoir les gaines et fourreaux, ainsi que les chambres de tirage, jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

En matière de gestion des déchets

- Un emplacement sera créé pour l'implantation d'un point d'apport volontaire avec containers.

En matière de gestion des eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol.

- Dans tous les cas l'infiltration, si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

- Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

- Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, en partie ou en totalité, elles pourront être rejetée dans le réseau existant.

- Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. A ce titre, un fossé de récupération des eaux de pluie, avec rejet vers un exutoire pérenne, sera à mettre en place en bordure des portions de la RD204 qui le nécessiteront.

En matière de performance énergétique

ISOLATION THERMIQUE :

 En cas d'isolation par l'extérieur d'une construction implantée à l'alignement d'une voirie/emprise privées ou publique, le matériau recouvrant pourra dépasser de 30 cm sur cet emprise.

INCITATION À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE PAR DES RÈGLES DE DÉPASSEMENT DE GABARIT

 Des règles de dépassement de densité pourront être mise en place si le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

Règles de densité pouvant être dépassée	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Règles de **hauteur**	*- Se référer au règlement de la zone Ua -*	*La hauteur des constructions sera équivalente ou inférieure R+1+C (ou attique)* *Pas de possibilité de dépassement de la hauteur indiquée.*	
Règle d'**emprise au sol**	*Rappel de la règle : CES ≤ 0,6* Possibilité de dépassement de 20 % de la règle d'emprise au sol.		

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

En matière de performance environnemen tale

INSERTION CLIMATIQUE

 L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :

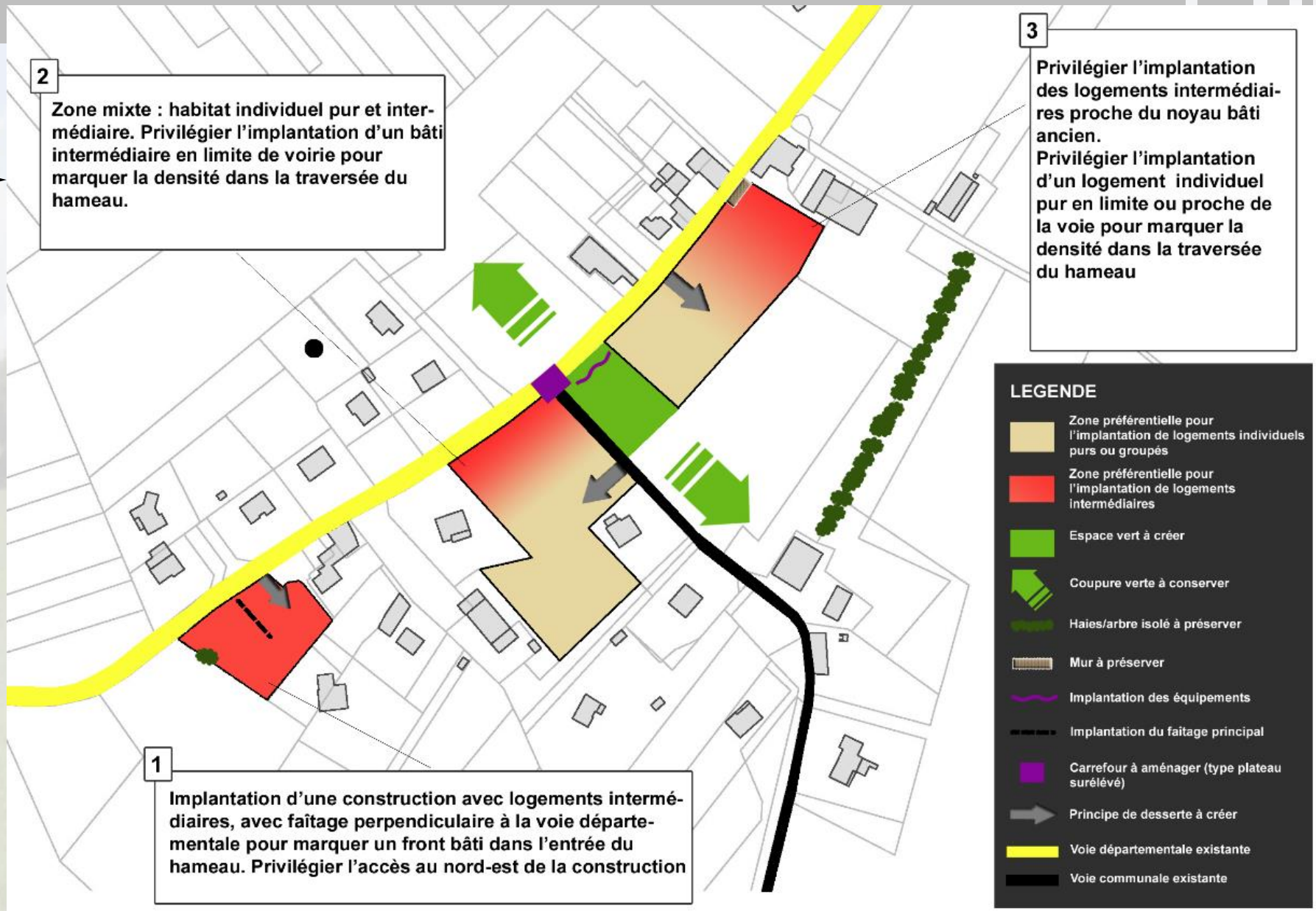
- bénéficier au maximum des apports solaires
- limiter au maximum les déperditions énergétiques

 Les constructions devront également s'implanter de manière à ne pas engendrer de gêne pour les constructions existantes, en termes d'ombre portée, de masque visuel, …

OAP N°2

OAP N°2 - Restructuration du hameau du Chatelard

Echelle 1/2000



OAP N°2