

OAP SECTORIELLES

VARENNES-SUR-MORGE



VAR_1 - Chemin de l'Andenouze

p.2

VAR_2 - Route de Maringues

p.5

.....



Il est situé en extension de l'enveloppe urbaine et recoupe plusieurs parcelles privées et agricoles.



VARENNES-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 1 ha.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site figure à l'entrée du bourg sud de Varennes-sur-Morge et doit donc développer une qualité paysagère dans les aménagements afin de marquer cette entrée de bourg.

L'opération prévoit l'aménagement d'habitat individuel groupé ou mitoyen, s'insérant dans la morphologie actuelle de la commune, en respectant une densité d'environ 15 logements par hectare.

Les nouvelles constructions s'intégreront dans le quartier résidentiel par des éléments paysagers cohérents à l'environnement alentour. Les interfaces entre le secteur de développement, le tissu pavillonnaire existant et l'activité agricole devront être traités, notamment par la mise en place d'une frange paysagère et par la plantation de nouveaux arbres afin de constituer une zone tampon [cf. **cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**].

Les dispositions de la servitude des monuments historiques imposent la soumission de toute évolution du bâti ou du terrain à l'Architecte des Bâtiments de France.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération prévoit la création de 15 logements sur le secteur, soit une densité de 15 logements par hectare, avec entre 4 et 6 logements locatifs et accession sociale sur la partie nord de la parcelle.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa fort et moyen de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude géotechnique devra être réalisée sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles fort et moyen.

- Structure végétale et paysagère

L'OAP est qualifiée comme entrée de ville afin de valoriser Varennes-sur-Morge par une intégration paysagère globale reflétant les caractéristiques du grand paysage local.

La plantation de chênes truffier existante qui se développe entre la maison existante et la RD425 est à préserver.

- Cycle de l'eau

L'OAP longe l'Andenouze, cours d'eau présentant une ripisylve bien développée assurant une bonne dynamique hydrographique du ruisseau notamment vis-à-vis des épisodes éventuels de débordement des eaux en cas de fortes pluies. Aussi, la ripisylve de l'Andenouze est à préserver, ainsi que le lit du cours d'eau en les intégrant dans les aménagements.

Un retrait de 10 mètres entre les futures constructions et le fossé devra être prévu.

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépurations.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains

et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

Accès et desserte

La desserte de la partie nord du site devra être assurée par la mise en place d'une voie principale s'appuyant sur la Route de Clerlande. Dans ce cadre, tel que précisé dans le cahier commun la voirie principale à aménager sera de type 1, 2 ou 3 [cf. **cahier commun des OAP**].

Une aire de retournement est à prévoir à l'extrémité de la voie d'accès avec des espaces de stationnement.

Un espace de stationnement est à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Il devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Des accès ponctuels pourront par ailleurs être aménagés directement depuis la route située au sud du secteur.

VARENNES-SUR-MORGE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
 Emplacement réservé
 Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
 Voie seconde à aménager
 Accès depuis voirie existante/à créer
 Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
 Voie d'accès chantier et de service/sécurité
 Stationnement à créer
 Stationnement existant à conserver
 Infrastructure à intégrer
 Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

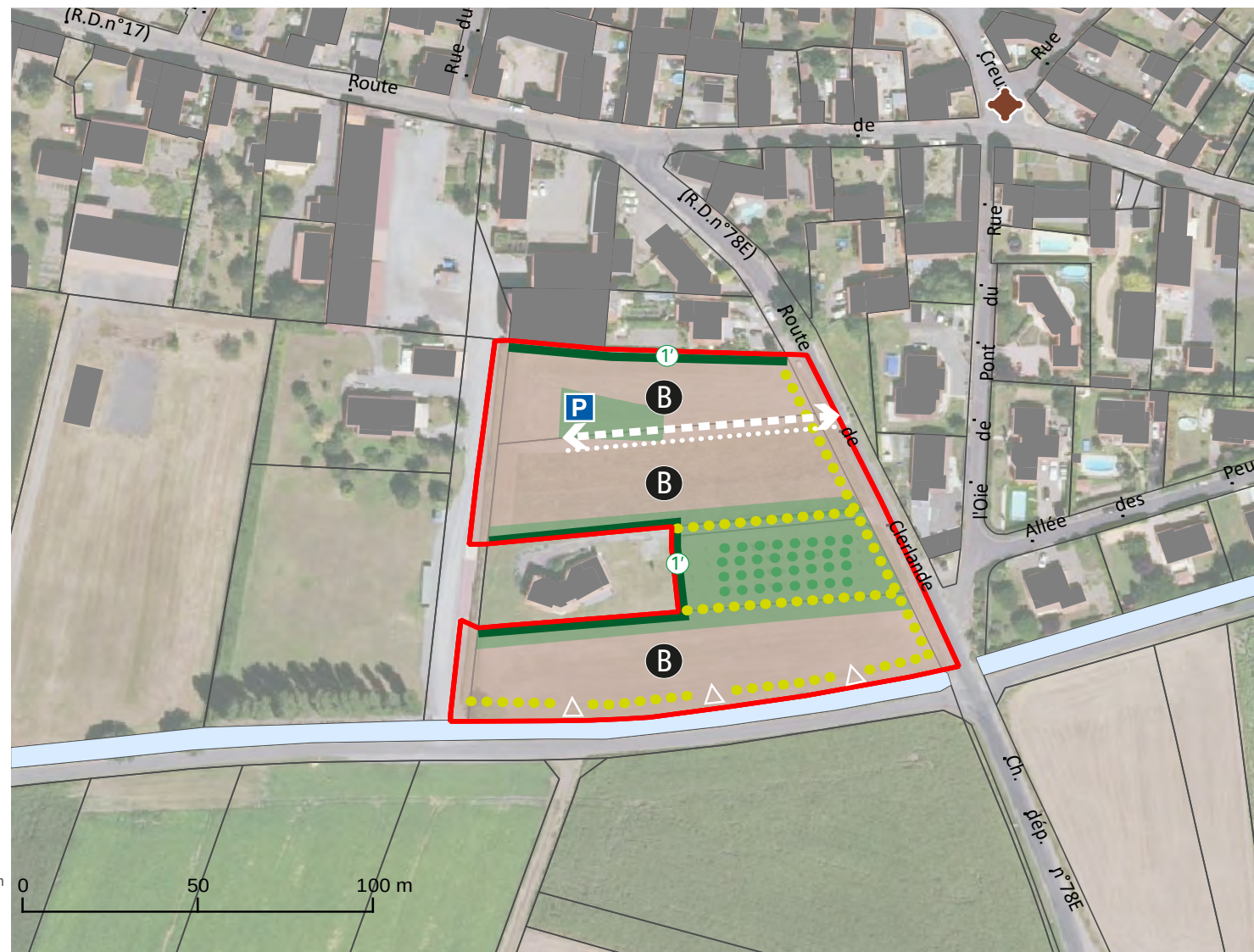
- Secteur à vocation première d'habitat
 Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
 Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
 Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

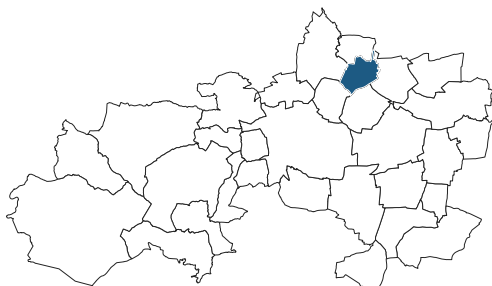
- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
 Alignement d'arbres, haies à créer
 Traitement des franges paysagères
 Type de frange
 Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
 Principe de structuration du front bâti
 Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
 Habitat individuel groupé / mitoyen
 Habitat collectif/intermédiaire
 Habitat touristique
 Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
 Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
 Fonds de jardin à préserver
 Vues à préserver
 Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
 Hydrographie
 PPRNI
 Espace inconstructible
 Espace boisé ou de respiration
 Canalisations à supprimer
 Passage de réseaux

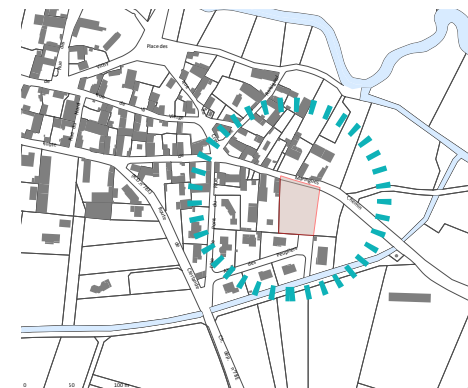


VARENNES-SUR-MORGE



Localisation et contexte

Le site de projet « Route de Maringues » constitue un secteur de développement résidentiel pour la communauté d'agglomération d'environ 0,2 hectare. Il est situé en extension de l'enveloppe urbaine et recoupe une parcelle privée.



VARENNES-SUR-MORGE

Périmètres et phasages

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,2 ha.

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion architecturale et urbaine

Le site figure à l'entrée du bourg est de Varennes-sur-Morge et doit donc prendre en compte la qualité paysagère dans les aménagements.

L'objectif est de développer de l'habitat individuel pour répondre aux enjeux de développement du secteur, localisé à environ 5 minutes à pied du centre-bourg.

L'urbanisation sera évitée sous la ligne électrique de moyenne tension.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le quartier résidentiel par des éléments paysagers cohérents à l'environnement alentour, ainsi que dans les dispositions de la servitude des monuments historiques qui imposent la soumission de toute évolution du bâti ou du terrain à l'ABF.

L'OAP est qualifiée comme entrée de ville et permettra de valoriser la commune par une intégration paysagère globale reflétant les caractéristiques du grand paysage local et de la trame bâtie existante par un rythme de façade alternant entre recul et alignement;

Les interfaces entre le tissu pavillonnaire et l'activité agricole seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère, la préservation des haies et arbres existants et par la plantation de nouveaux arbres afin de constituer une zone tampon (**cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères**).

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération prévoit de développer 2 logements individuels pour répondre au besoin en développement de la commune tout en s'insérant dans le tissu existant et les caractéristiques villageoises de Varennes-sur-Morge, soit une densité de 10 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site présente une sensibilité particulière aux risques et nuisances en raison d'un aléa fort de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). La composition argileuse du sous-sol induit également une problématique d'infiltration pour les eaux pluviales.

Dans ce cadre, une étude géotechnique devra également être réalisée sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa retrait-gonflement des argiles fort.

Un câble enterré ERDF moyenne tension traverse le périmètre d'OAP de manière souterraine et fait l'objet d'une SUP.

Dans ce cadre, la zone de protection du câble souterrain ERDF devra être prise en compte dans les aménagements et anticiper la déviation éventuelle de la ligne moyenne tension.

- Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuratrices.

Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

- Énergie et confort climatique

Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Les jardins, quant à eux, devront être orientés préférentiellement au sud.

Accès et desserte

Un accès sur la route de Maringues sera créé pour desservir le secteur ainsi qu'une liaison piétonne permettant la circulation des modes doux. Un accès sera également possible depuis la parcelle située à l'est du projet.

VARENNES-SUR-MORGE

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voie principale à aménager
- Voie seconde à aménager
- Accès depuis voirie existante/à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
- voie d'accès chantier et de service/sécurité
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver
- Infrastructure à intégrer
- Carrefour à aménager et/ou sécuriser
- Type de voie et/ou cheminement

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Espace collectif paysager à positionner et/ou à valoriser
- Principe d'espace de convivialité/détente à positionner
- Principe d'implantation de cellule commerciale en rdc

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
- Alignement d'arbres, haies à créer
- Traitement des franges paysagères
- Type de frange
- Principe de retrait des constructions par rapport aux voies d'accès
- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé / mitoyen
- Habitat collectif/intermédiaire
- Habitat touristique
- Habitat intergénérationnel
- Hauteur à respecter
- Fourchette de hauteurs à respecter
- Murets à préserver
- Fonds de jardin à préserver
- Vues à préserver
- Repère visuel / élément patrimonial

Qualité environnementale et prévention des risques

- Gestion/récupération des eaux pluviales
- Hydrographie
- PPRNI
- Espace inconstructible
- Espace boisé ou de respiration
- Canalisations à supprimer
- Passage de réseaux

