

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 RODEZ Cedex 9
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr
à Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 MENDE
Tél.: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DU GARD

COMMUNE DE

SENECHAS



ELABORATION

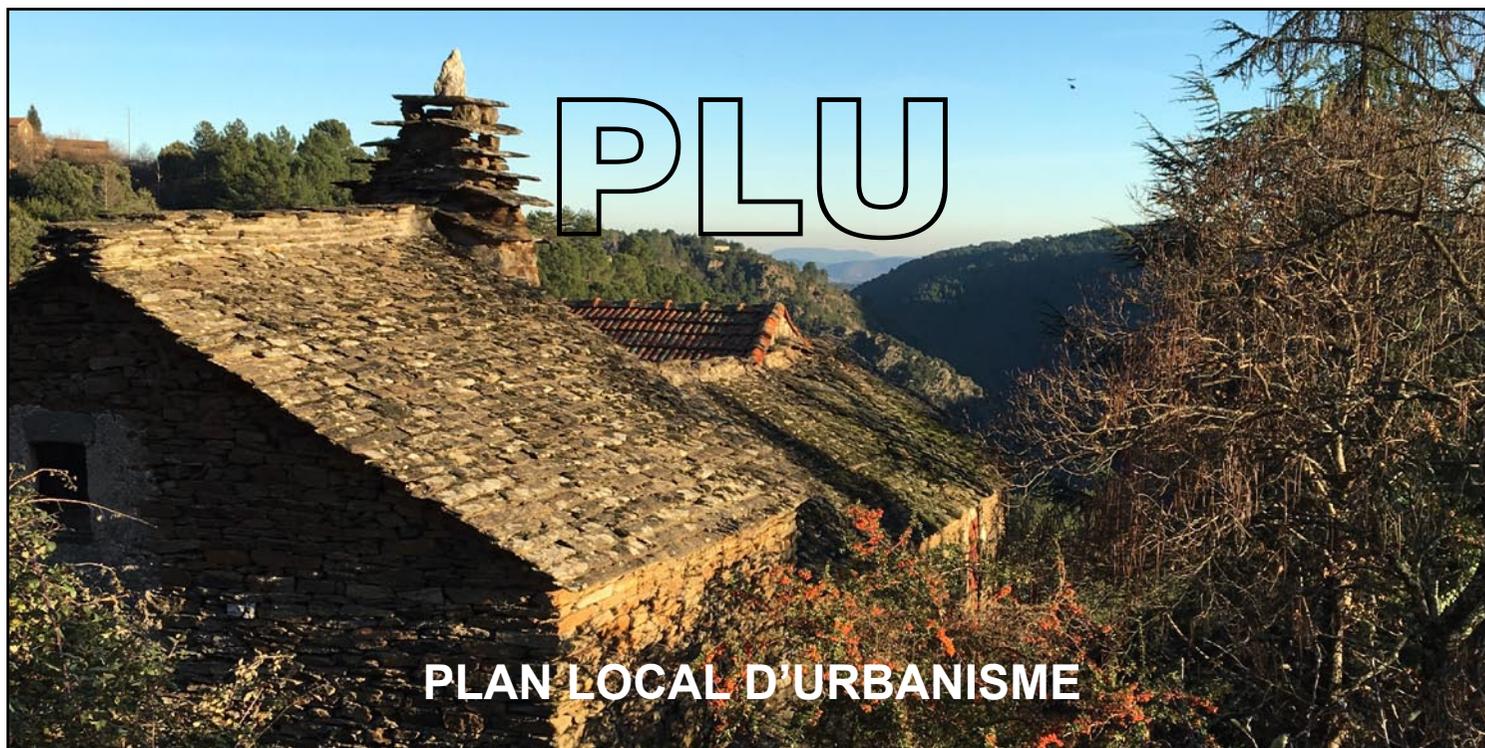
Arrêté le :

4 décembre 2017

Approuvé le :

1er juillet 2019

Exécutoire le :



VISA

Date : 3 juillet 2019



Le Maire,
Olivier DEVES

Modifications - Révisions - Mises à jour

Orientations d'aménagement et de programmation

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 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.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La municipalité de Sénéchas a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies à l'échelle de la commune de Sénéchas, pour les secteurs suivants:

- Sénéchas village dans son ensemble pour la thématique déplacement et zooms sur les zones 2AU de Pierre Figeade et Centre bourg de Sénéchas ;
- Chalap «centre» ;
- Zones 2AU de Martinèches.

Sont développées dans ces Orientations d'aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des zones 2AU, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la commune de Sénéchas, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, aucun échancier ou programmation de travaux ne s'avère nécessaire sur les secteurs concernés.

Préservation des paysages et de l'environnement

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, les haies bocagères sont présentes. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Dans le cadre d'objectifs de renforcement du réseau de haies existantes, les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux rus, murets et éléments de pa-

trimoine composant les secteurs concernés. La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration. Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant en s'inscrivant le plus possible sur les courbes de niveau. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité

des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 4m ; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur.

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

• Point de collecte des déchets:

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre.

Il est donné comme référence la mise en place de 2 bacs de 700L pour la réalisation de 11 logements (pour plus d'informations techniques se référer au Pôle environnement urbain d'Alès Agglomération).

• Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

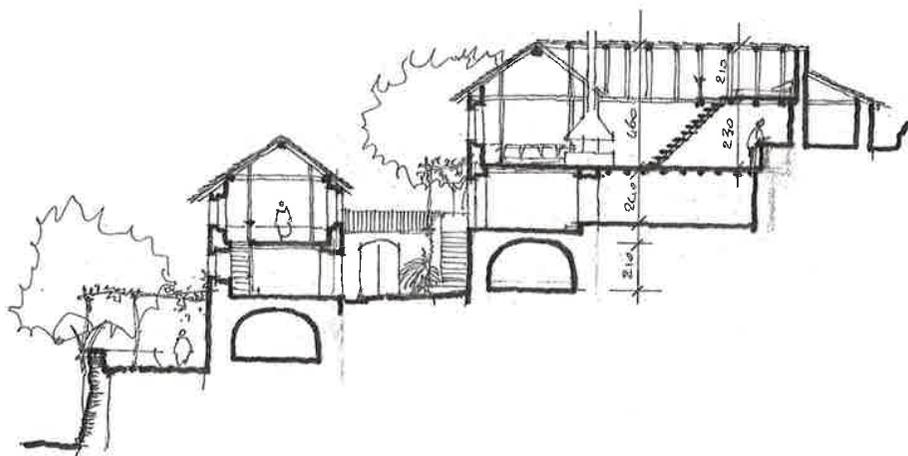
• Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison d'un stationnement par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

L'intégration des nouvelles constructions au site environnant, les règles ci-dessous devront être intégrés aux projets soumis aux OAP :

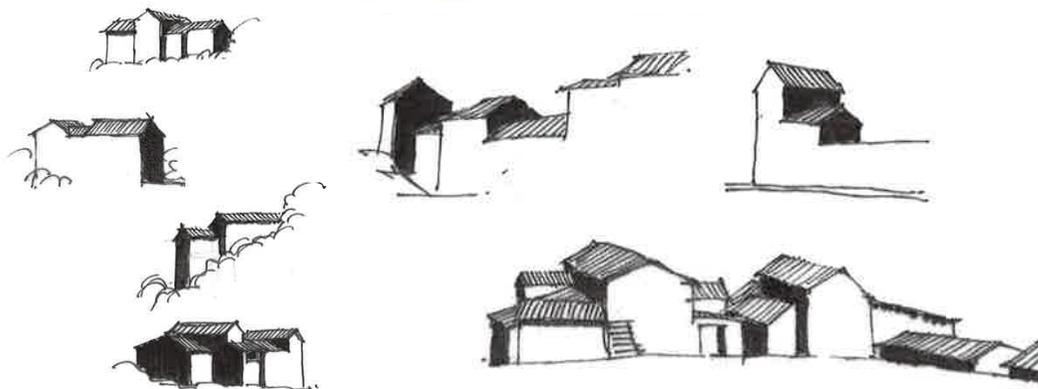
- Utiliser la mémoire du lieu : s'inspirer des formes traditionnelles du lieu pour des constructions neuves permet de conserver une volumétrie en cohérence avec l'existant.
- Volumes adaptés au relief, les volumes se grefferont dans la continuité du bâti existant. Ils tiendront compte des lignes de force, des pentes de toitures et des courbes de niveau et s'inscriront dans l'organisation urbaine de l'ensemble. Des volumes qui s'étagent à l'horizontale en suivant le relief, s'intègrent plus facilement dans leur site que des volumes monolithiques trop hauts ou trop larges.
- Formes simples et évolutives (sur la base d'un module simple) ;

Volumes adaptés au relief



SOURCE : BROCHURE «FAIRE SA MAISON EN CÉZARENQUE»

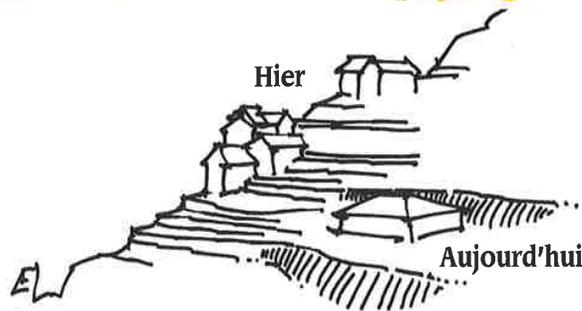
Formes simples et évolutives



SOURCE : BROCHURE «FAIRE SA MAISON EN CÉZARENQUE»

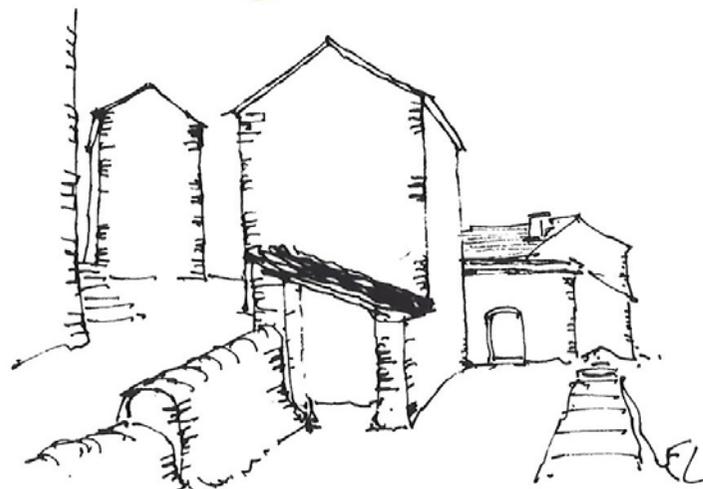
- Volumes intégrés dans le paysage, en effet les maisons d'aujourd'hui (posées, isolées, de taille réduite et à la silhouette trop large et pas assez élancée) mitent le paysage sans pouvoir dialoguer avec lui
- Un bâti homogène, l'utilisation d'un même matériau pour les bâtiments et pour les éléments d'accompagnement, tels que murets, appentis, escaliers, porches, liaisonne les bâtiments entre eux et assure à l'ensemble son homogénéité.
- Dans la mesure du possible, emploi de matériaux naturels et recyclables, en effet l'utilisation des matériaux naturels, tels que pierres, terre ou bois local (bardeau de châtaignier par exemple), ainsi que terre cuite, chanvre, chaux ou même paille, permet de créer des maisons saines, respirantes, bien isolées et d'aspect agréable. D'une pérennité souvent supérieure à celle des produits synthétiques, les matériaux naturels peuvent aussi être réutilisés ;
- L'utilisation de pigments naturels et des terres locales pour teinter les peintures et enduits, permet de retrouver l'authenticité et la richesse de nuance des couleurs traditionnelles de la vallée. Une fine observation de l'entourage naturel et bâti peut être une source précieuse d'inspiration pour se différencier en harmonie.

Volumes à l'échelle du paysage



SOURCE : BROCHURE «FAIRE SA MAISON EN CÉZARENQUE»

Un bâti homogène



SOURCE : BROCHURE «FAIRE SA MAISON EN CÉZARENQUE»

Des matériaux organiques

Grande souplesse des toitures en bardeaux de châtaignier. Une bonne alternative économique à la lauze



réalisation Pascal Devuille



Les écailles d'une pigne de pin: solidité performante des structures organiques



Couverture en cuivre

Se différencier dans l'harmonie



SOURCE : BROCHURE «FAIRE SA MAISON EN CÉZARENQUE»

Sénéchas - village



Photo aérienne - Sénéchas - Village (source IGN - Géoportail)



Vue sur la Mazade



Vue sur la Mazade

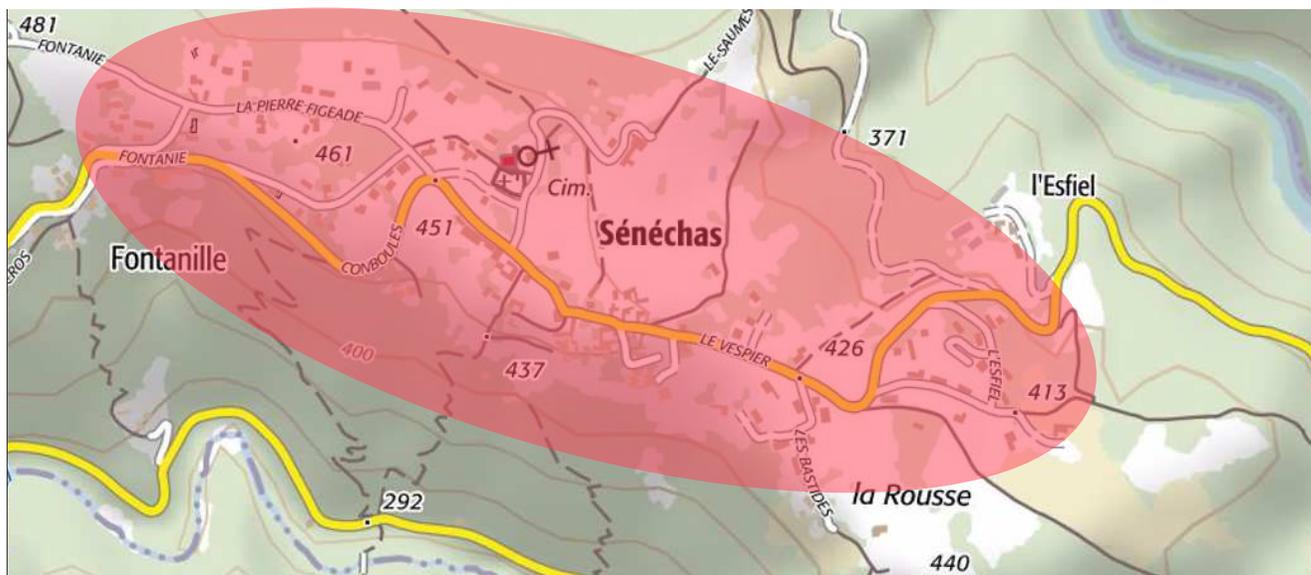


L'atelier communal



Le Pré Communal

Sénéchas - village



Le bourg de Sénéchas se situe sur un petit plateau d'altitude, dans la continuité de la ligne de crête. Il s'agit d'un replat dégagé qui offre une section paysagère ouverte et qui accueille la plus forte concentration bâtie. Ce secteur est marqué par une agriculture de plateau. Le village accueille les fonctions sociales de la commune (église, mairie, place des fêtes).

Concernant la morphologie urbaine, on distingue plusieurs noyaux urbains (Fontanilles - Sénéchas village - La Rousse et l'Esfiel). A l'origine les constructions se sont installées sur le bord Sud du plateau en direction de la vallée de l'Homol.

L'entrée de Sénéchas, en venant de Génolhac, présente une trouée verte qui offre un point de vue sur l'église. Les terres agricoles qui subsistent autour de l'église et du parking créent un écran de verdure autour de cette entité.

De nombreux sentiers ou ruelles serpentent à l'intérieur du tissu ancien et se poursuivent par le biais de chemins.

L'aménagement global du bourg de Sénéchas conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers et notamment environnementaux.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 2 au rapport de présentation: Evaluation environnementale)

Sénéchas village présente une qualité paysagère exceptionnelle. Haies, murets, arbres fruitiers, essences ligneuses prairies maigres de fauche de basse altitude qui est un habitat d'intérêt communautaire à enjeu «exceptionnel» au niveau du site Natura 2000, composent cet environnement paysager. L'évaluation environnementale impose donc leur conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement ou d'un zonage spécifique pour leur caractère paysager).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Une coupure verte entre le centre ancien et le secteur des Rousses (traduite par un zonage en Ap) a également été créée.

Circulation et déplacements (principes)

La départementale D318 traverse d'Est en Ouest le bourg de Sénéchas. Ainsi, afin de faciliter le déplacement piéton sur Sénéchas village, les élus ont déterminé une boucle «dominicaine» reliant l'ensemble des secteurs (voir schéma - OAP déplacements).

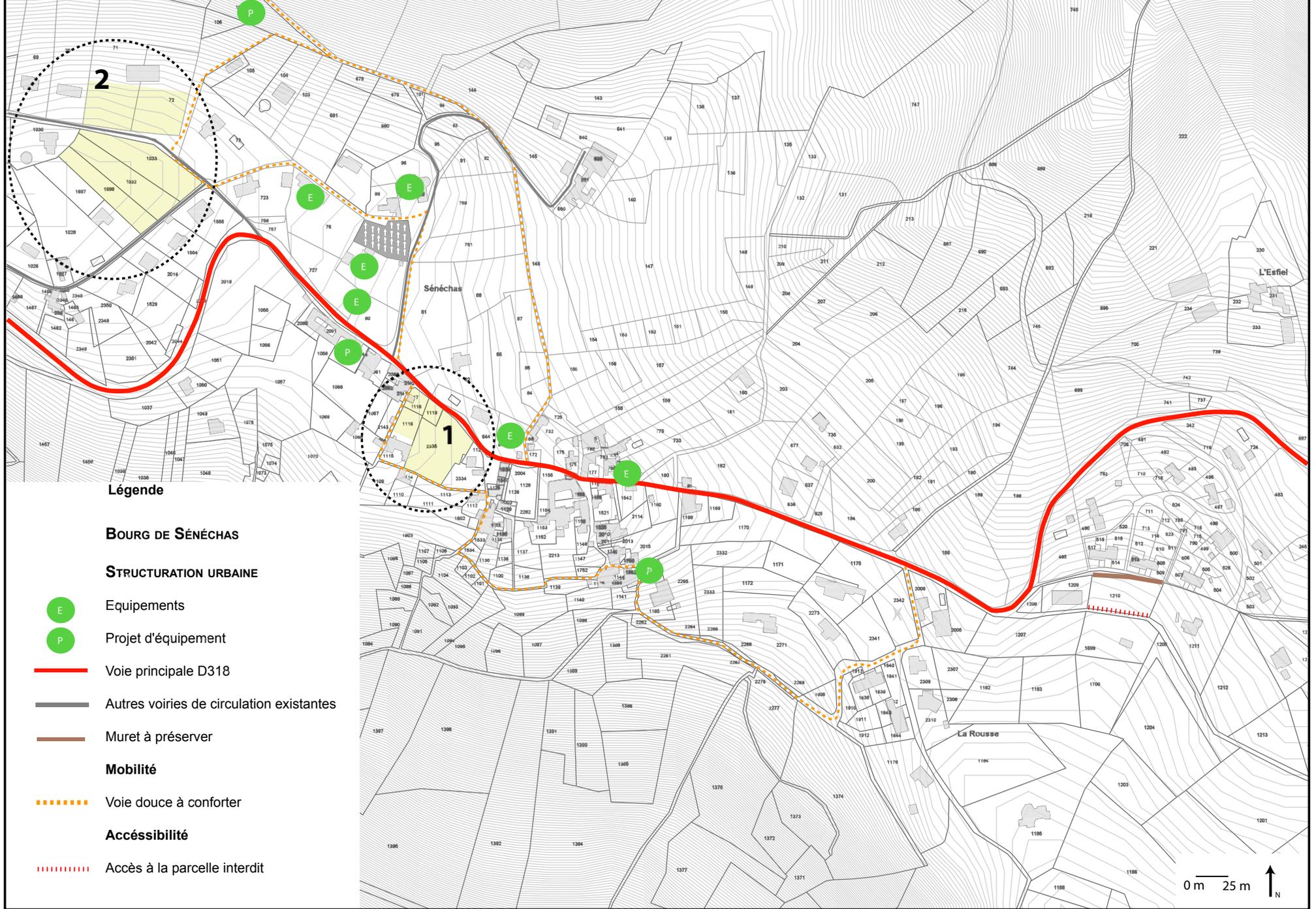
A l'Esfiel, dans un souci d'harmonisation, les accès ont été interdits à l'arrière de la parcelle 1210.

Equipements structurants

En matière d'équipements structurants, Sénéchas village compte notamment :

- La Mairie,
- La bibliothèque,
- La salle polyvalente (une extension est prévue),
- L'aire de jeux,
- L'héliport,
- La Mazade,
- Aire de stationnement,
- Le théâtre de verdure,
- Le Pré communal.

Sénéchas Village - Déplacements



Légende

BOURG DE SÉNÉCHAS

STRUCTURATION URBAINE



Equipements



Projet d'équipement



Voie principale D318



Autres voiries de circulation existantes



Muret à préserver

Mobilité



Voie douce à conforter

Accessibilité



Accès à la parcelle interdit

0 m 25 m ↑
N

Zone 2AUa - Centre bourg de Sénéchas



Photo aérienne - Sénéchas - Bourg (source IGN - Géoportail)



Muret à préserver

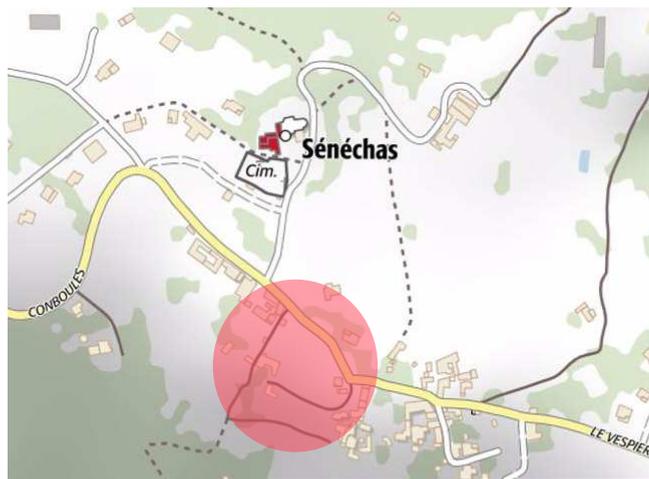


Vue du terrain depuis la départementale D318



Vue depuis le terrain sur la vallée de l'homol

Zone 2AUa - Centre bourg de Sénéchas



Situation (environ 2560m² dont 2035m² d'espaces libres en zone 2AU)

Cette zone 2AU s'inscrit au sein du centre ancien de Sénéchas tout en surplombant la vallée de l'Homol. Ce secteur présente donc de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 2AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 2AU2 du règlement).

Cette opération d'aménagement d'ensemble répondra au principe de densité de logements

suivants : permettre à minima la création de **30 logements à l'hectare** (soit 6 logements sur le secteur), hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cadre, il s'agit de traduire un type d'habitat mixte (logement individuel dense et/ou collectif).

Caractéristiques bâties et/ou urbaines de ce secteur

Il s'agit d'une dent creuse au sein du centre ancien ; d'où la nécessité que le projet s'inspire de la densité et de l'histoire d'implantation du bâti.

Historiquement sur ce secteur les constructions sont proches de la Route Départementale ; elles viennent la souligner ; d'où une implantation à privilégier en alignement. Ce principe d'implantation privilégiera une orientation vers le sud.

Le bâti reprendra le vocabulaire architectural du secteur en privilégiant une orientation des façades parallèle ou perpendiculaire à la RD 318.

Deux bâtis visibles dans cette OAP, devraient changer de destination.

Egalement, une zone non aedificandi a été définie en fond de parcelle (Cf. Schéma OAP - Centre Bourg de Sénéchas). Celle-ci permettra la créa-

tion d'un espace commun, tels que des jardins partagés et ainsi garantir une fenêtre de vue sur la vallée de l'Homol.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 2 au rapport de présentation : parcelle 1 bis)

Il s'agit d'un ensemble de micro parcelles constituant toutes des «dents creuses» car encadrées de près ou de loin par des habitations existantes. Ce site ne présente pas de contraintes topographiques.

Sa limite Sud est marquée par une rupture topographique soulignée par la présence d'un muret de pierre sèche qu'il conviendra de préserver au titre de l'article L.151-19° du CU.

Le site surplombant la vallée de l'Homol ; il s'agit de préserver des fenêtres de vue ; d'où la définition d'une zone non aedificandi.

Par ailleurs, le micro paysage de ce secteur est parcouru pas des chemins sillonnant entre les jardins, soulignés par des murets en pierres sèches.

Il s'agit ainsi de ménager un espaces de jardins en bordure du chemin et de préserver les murets.

Egalement, ce secteur intègre deux éléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du CU : une gourgue et un puits.

Circulation et déplacements (principes)

Ce petit ensemble foncier doit privilégier la création d'accès, en cohérence avec l'existant :

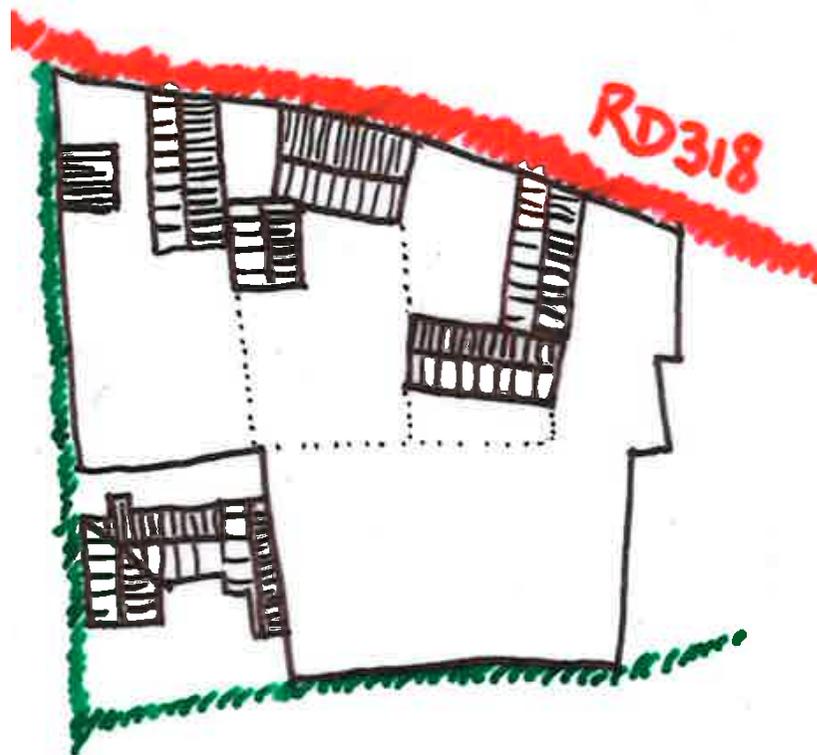
- Préserver le chemin piétonnier ;
- Accès à la RD 318.

Sont imposés des accès directs à la RD318.

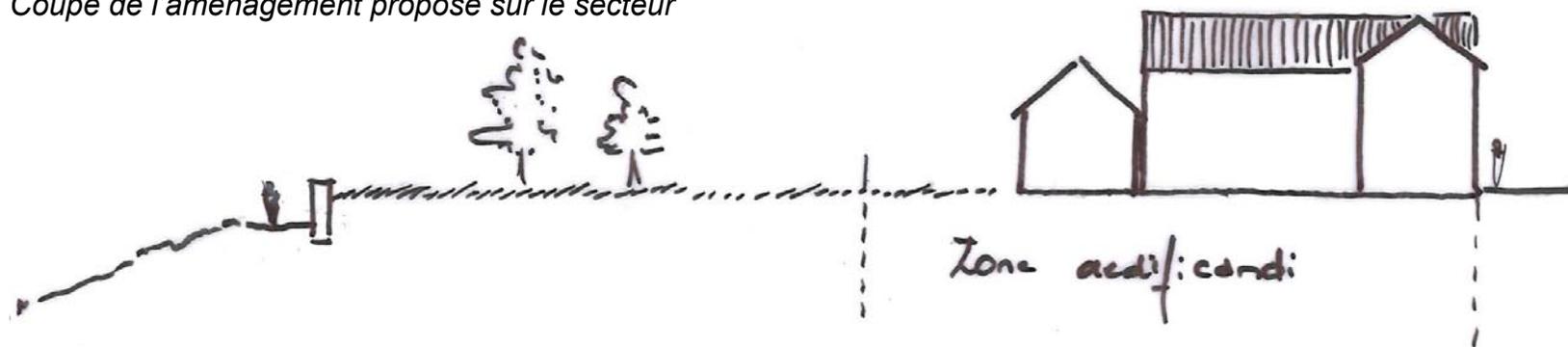
Un espace de stationnement situé au Nord-Est du secteur doit être aménagé. Cet aménagement intègre la démolition du garage communal (Cf. Schéma).

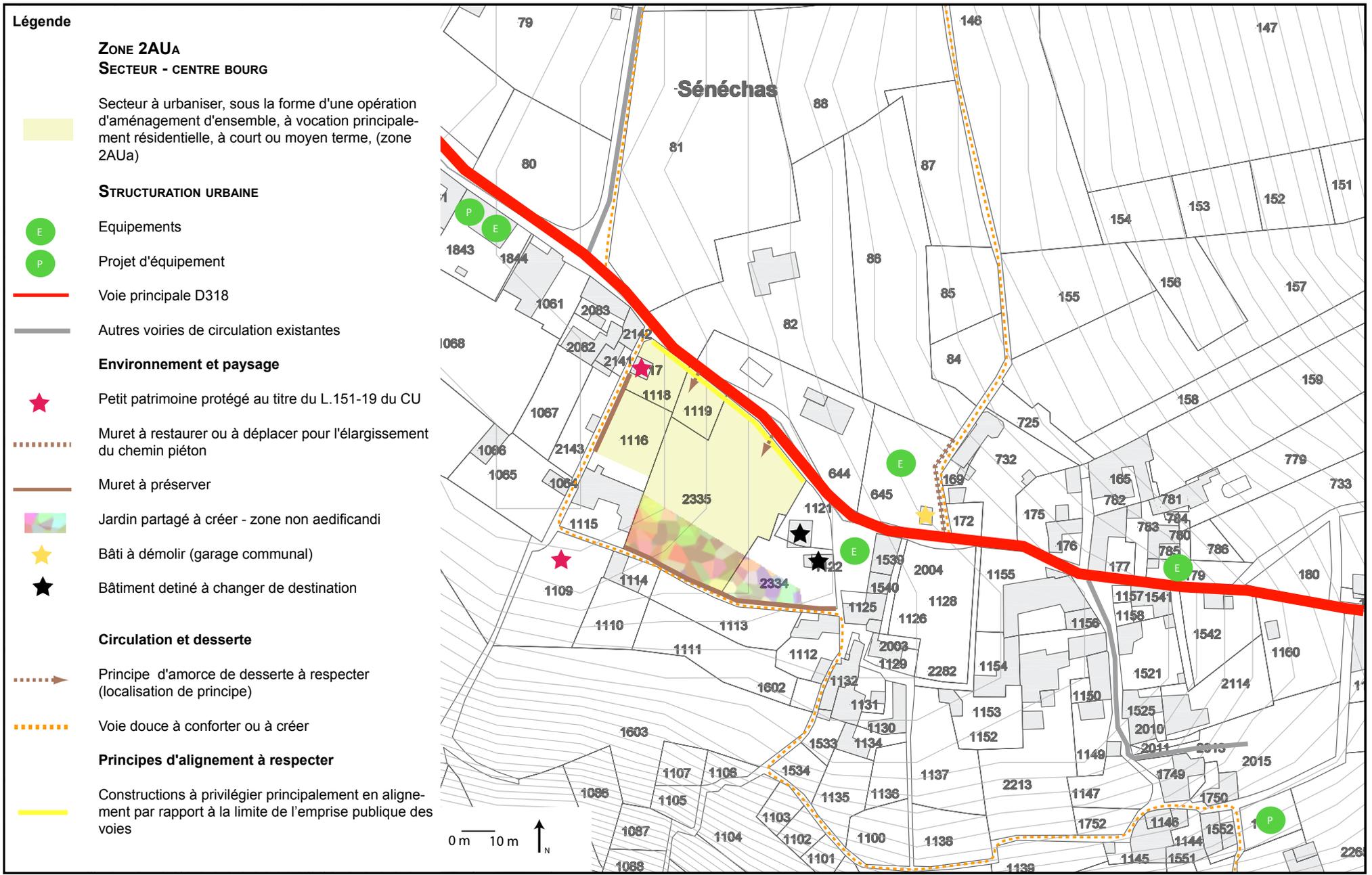
Enfin, dans un souci de réalisation de la boucle piétonne dominicale, le muret, localisé à l'Est de la parcelle 645, devrait être déplacé pour l'élargissement du chemin.

Exemple d'aménagement du secteur



Coupe de l'aménagement proposé sur le secteur





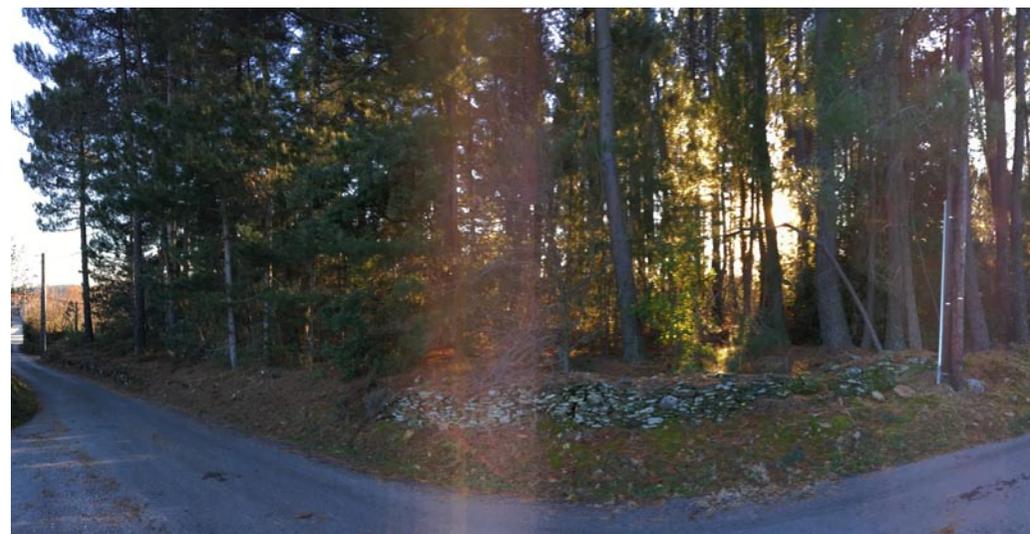
Zone 2AUb - Pierre Figeade



Photo aérienne - Sénéchas - Pierre Figeade (source IGN - Géoportail)

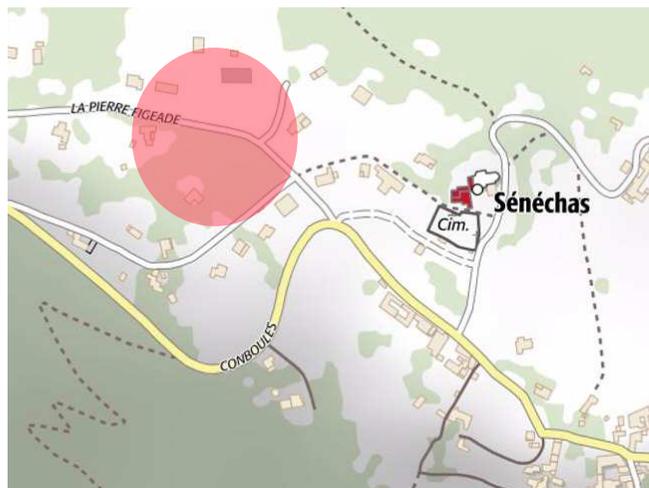


Vue depuis la voie longeant le site



Vues du site depuis la voie communale de «la Pierre Figeade»

Zone 2AUb - Pierre Figeade



Situation (environ 7167m² dont 5734m² d'espaces libres en zone 2AU)

Cette zone 2AU s'inscrit en continuité d'une urbanisation s'étant développée au coup par coup entre Sénéchas et Fontanille de type pavillonnaire. L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 2AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 2AU2 du règlement). Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de **13 logements à l'hectare** (soit 7 logements sur le secteur), hors foncier nécessaire aux équipements

publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Caractéristiques bâties et/ou urbaines de ce secteur

Afin de favoriser une orientation Sud, les alignements suivants ont été définis (voir Schéma OAP - Pierre Figeade) :

- En alignement ou en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies (existantes ou à créer) ;
- En alignement au sud de la voirie de desserte à créer (portion jaune du Schéma «OAP – Pierre Figeade»).

Egalement, une zone non aedificandi d'une largeur de 10 mètres a été définie en fond de parcelles (Cf. Schéma OAP - Pierre Figeade). Celle-ci permettra de maintenir une relative distance vis-à-vis de la construction de la parcelle 1030.

Paysage et environnement (principes)

(Cf. Annexe 2 au rapport de présentation : Evaluation environnementale - secteur 1 Fontanille, parcelle 3)

Ce secteur, situé en extension de la tache urbaine, vient en couture de l'extension récente réalisée entre le secteur de la Pierre Figeade et de Sénéchas bourg. Ce secteur est composé de deux entités :

- L'entité située au Nord est composée de deux parcelles rattachées à un bâtiment agricole

amené à changer de destination ;

- L'entité au Sud, bordée par un muret en pierre sèche au Nord, est composée d'un ensemble de parcelles. Ces parcelles étaient couvertes par un bois de pins maritimes qui a été déboisé. Ce secteur est également couvert par de lande à bruyères (à préserver de préférence). Le muret en pierre sèche doit aussi être maintenu et un accès peut facilement se faire par la route.

Ce site ne présente pas de contraintes topographiques particulières.

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (voir Schéma OAP de principes)

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire :

- D'élargir certaines portions de voies afin d'améliorer la desserte du secteur et de prendre en compte les besoins générés par les nouvelles constructions ;
- De créer une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs ; cependant, le principe de création d'une voie de desserte avec la voie existante est imposé ;
- D'anticiper le bouclage du secteur en prévoyant une voie (création d'un sens unique, Cf. Schéma OAP de Pierre Figeade).

De plus, en bordure de la voie à élargir, sera

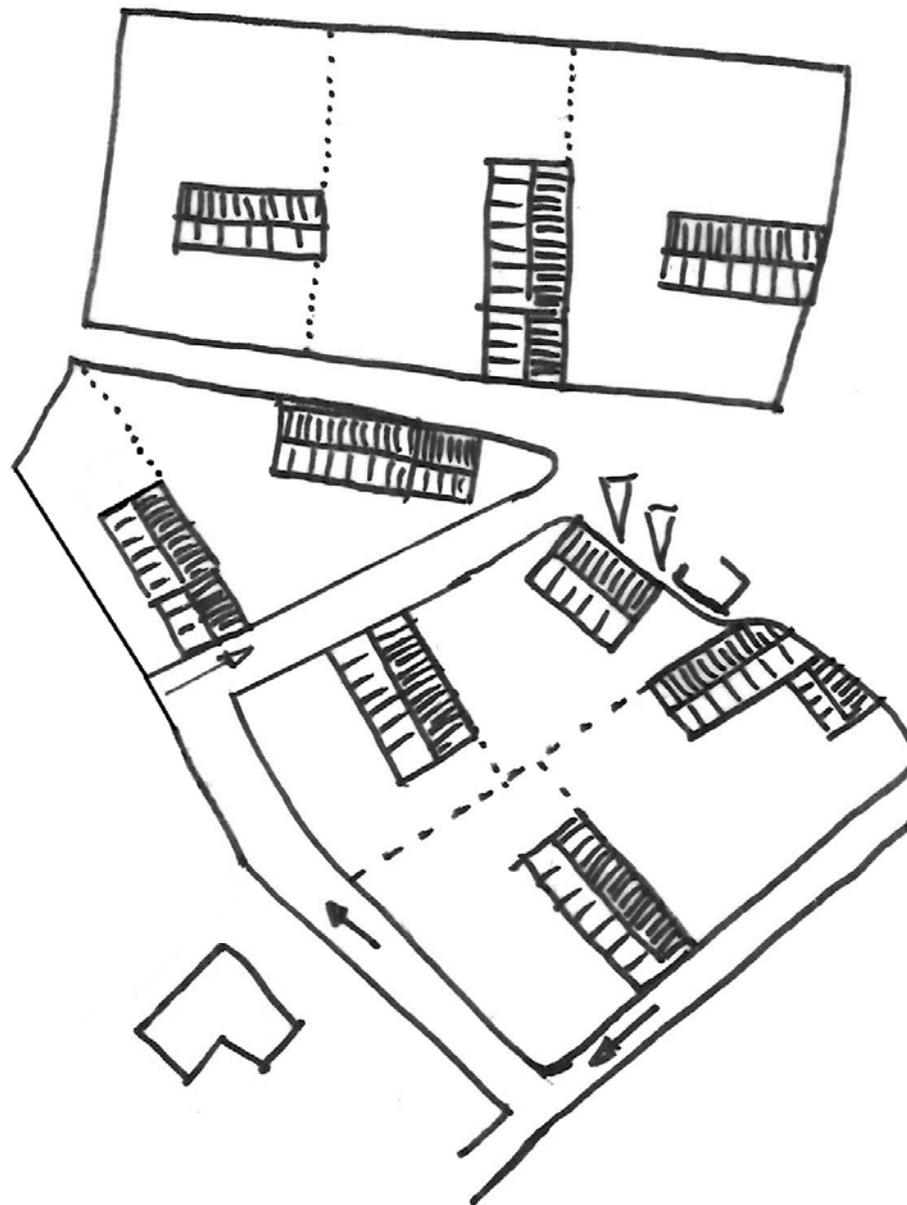
aménagé un espace public accueillant quelques places de stationnement utiles pour le secteur à aménager ainsi que pour rejoindre les sentiers de randonnées ou boucle dominicale.

Au droit du carrefour, une intégration qualitative des petits équipements publics sera mise en oeuvre. De même l'élargissement et l'aménagement du carrefour seront mis en oeuvre.

Depuis la future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Exemple d'aménagement du secteur



Légende

ZONE 2AUb

SECTEUR - PIERRE FIGEADE

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 2AUb)

STRUCTURATION URBAINE

-  Voie principale D318
-  Autres voiries de circulation existantes

Circulation et desserte

-  Projet d'élargissement de la voie
-  Voie douce à conforter ou à créer
-  Principe d'amorce de desserte en sens unique à respecter (localisation de principe)

Principes d'alignement à respecter

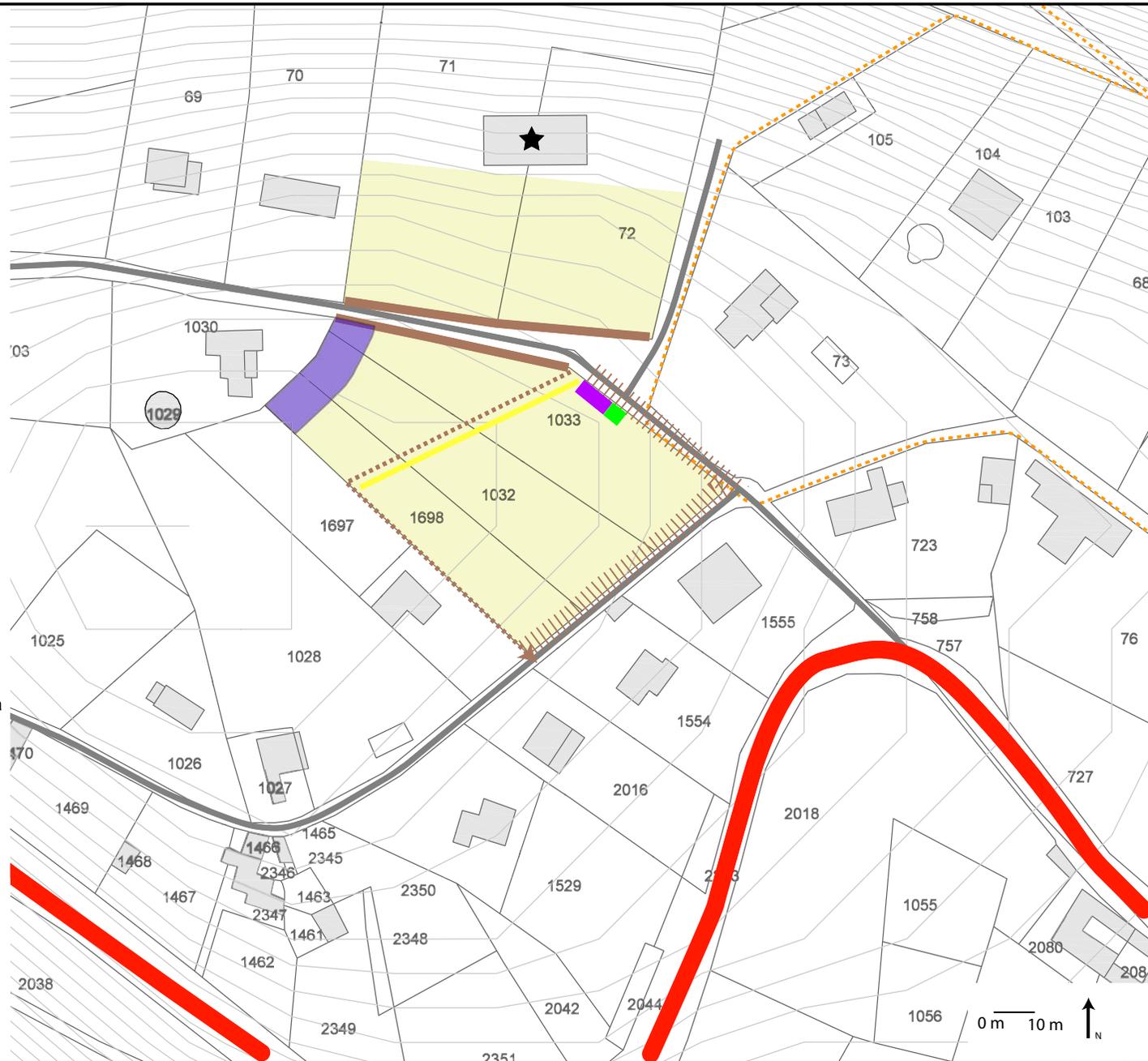
-  Zone non aedificandi d'une largeur de 10 mètres vis à vis de la parcelle 1030
-  Constructions principales en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique des voies

Equipements

- Petits équipements dont l'intégration paysagère doit être qualifiée
-  - Stationnement
 -  - Containers

Environnement et paysage

-  Bâtiment pouvant changer de destination, repéré au titre du L151-11 du CU
-  Muret à préserver (percements autorisés)



Zones 2AUc - Martinenches



Photo aérienne - Martinenche (source IGN - Géoportail)

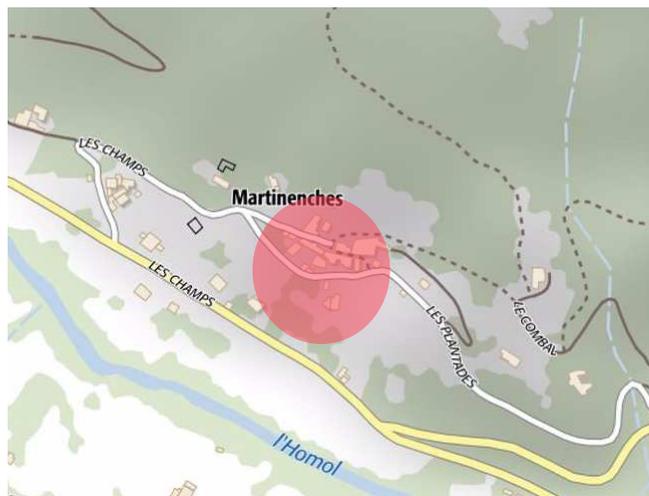


Vue depuis la rue des Plantades - Secteur Ouest



Vue depuis la rue des Plantades - Secteur Est

Zones 2AUc - Martinenches



Situation (environ 2300 m² d'espaces libres en zone 2AU)

Ce secteur est composé d'une zone 2AU longeant le sud du hameau.

Ce secteur présente des forts enjeux en termes de valorisation de l'entrée de village ainsi que d'intégration paysagère du bâti.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux (notamment gestion des eaux pluviales et de ruissellement).

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 2AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 2AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants : permettre à minima la création de 30 logements à l'hectare (soit 7 logements sur le secteur), hors foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

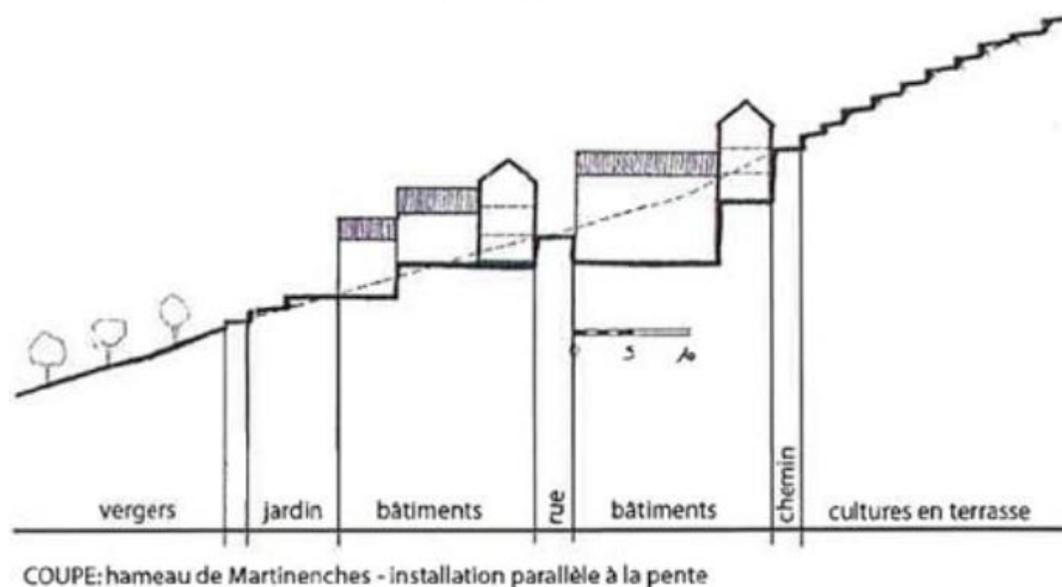
Caractéristiques bâties et/ou urbaines de ce secteur

Afin de favoriser une orientation Sud l'alignement suivant a été définis (voir Schéma OAP) : principalement en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique des voies (portion jaune du Schéma OAP – Martinenches) par rapport à la

limite de l'emprise publique des voies (existantes ou à créer) ;

Ce secteur présente un fort enjeu d'intégration dans la pente (co-visibilité avec le hameau de Mallenches, préservation de l'ensoleillement des constructions situées au dessus de la rue, etc.) . Il sera ainsi sera nécessaire de suivre les principes représentés sur le schéma ci-dessous.

Réglementairement (Cf. Article 2AU10 du règlement) les constructions ne devront pas dépasser 4,5m de hauteur par rapport à la rue.



Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 2 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur 8 Martinenches, parcelles 65-66 et 79)

Le secteur comporte les parcelles 1902,338, 337 et 343.

La parcelle 1902 est une prairie en friche avec un noyer, quelques fruitiers et un chêne vert à l'entrée. Un ancien muret de pierre sèche est aussi présent et traverse la parcelle. Une mise en construction est possible à condition de préserver au mieux les éléments présents : arbres (fruitiers et le noyer surtout) et le muret qui pourra être restauré.

Il faut aussi noter la présence du ru sur la bordure ouest. Les constructions ne devront pas se trouver à proximité du ru. Le zonage identifie un risque d'inondation par débordement des cours d'eau en limite Ouest du secteur 2AU. Lors de l'instruction des permis de construire, il conviendra de prendre en compte ce risque (cf. plans de zonage) et de se conformer aux prescriptions de l'article AU1 du règlement.

Les parcelles 338 et 337 se composent d'une pâture à moutons avec des arbres fruitiers au nord-ouest et un jardin cultivé au Nord-Est. Une rigole traverse aussi la parcelle. Un ru qui semble aussi faire office de chemin se trouve sur la bordure Est. On peut aussi signaler un muret de pierre sèche au Sud.

La parcelle 343 est un verger avec un muret à l'Ouest. Au Nord se trouve diverses essences : lilas, arbre de Judée, frênes, tilleul...

Ce secteur comporte donc des arbres remarquables et murets en pierre sèche, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Le secteur Est est composé de la parcelle 355, qui ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers. Cette parcelle fait suite au hameau de Martinenches, un abri de jardin est déjà présent sur le secteur. Un verger entoure celui-ci : il devra être préservé au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, cette parcelle est particulièrement contrainte par la topographie sur sa limite Ouest. Cette parcelle s'inscrit en entrée de village. Les constructions futures devront donc être soignées et bien intégrées.

Afin de préserver les deux rus présents sur le secteur, une zone tampon (non aedificandi au niveau des francs bords) de 10 mètres a été créée (Cf. Schéma OAP).

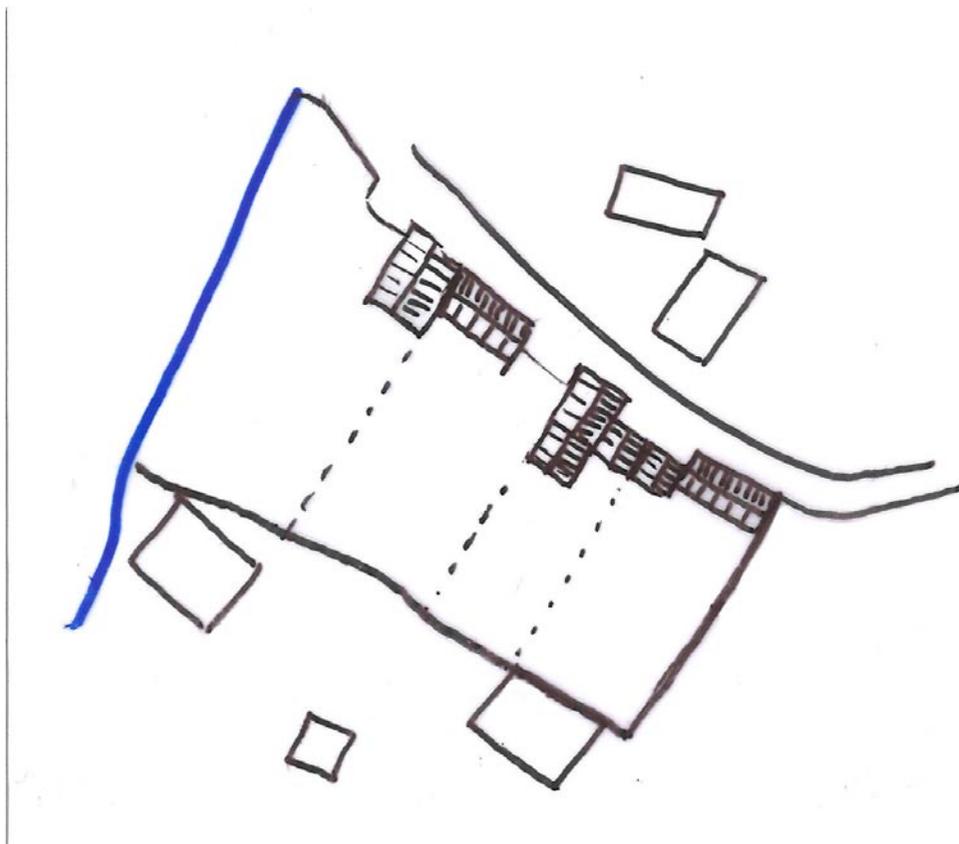
Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion sur ce secteur vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant les entrées de bourg.

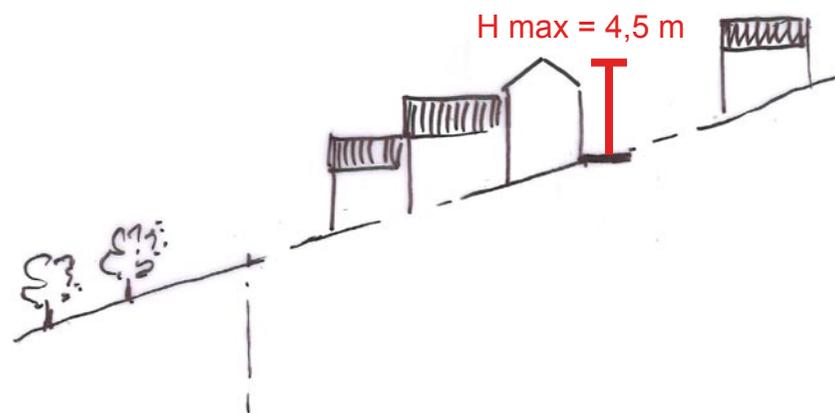
Les lots présenteront des accès directs à la rue. Ce type de conception facilite l'implantation d'une façade principale plutôt qualitative sur l'espace public. Ces accès seront de préférence groupés

(deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons et hors domaine public ou collectif), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

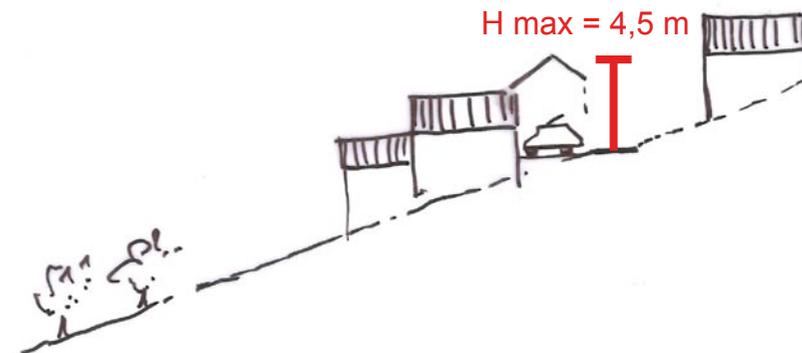
Exemple d'aménagement du secteur

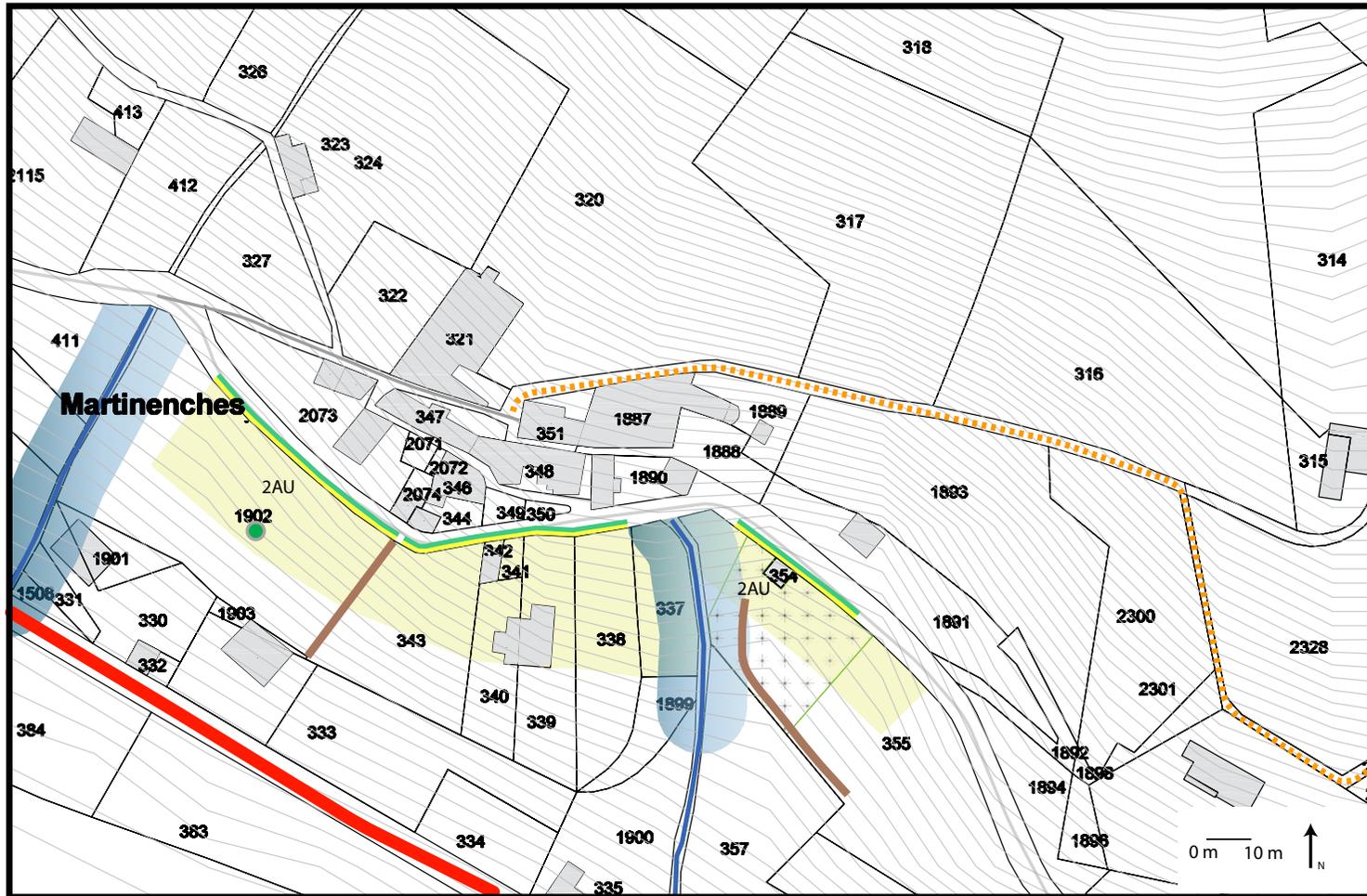


Coupe 1 de l'aménagement proposé sur le secteur



Coupe 2 de l'aménagement proposé sur le secteur





Légende

ZONE 2AUc
SECTEUR - MARTINENCHES

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 2AUc)



Environnement et paysage

- Muret à préserver
- Haie protégée au titre du L.151-19 du CU
- Arbre remarquable, protégé au titre du L.151-19 du CU
- Verger à protéger au titre du L.151-19 du CU
- RU (Valat)
- Rupture topographique - zone humide
Marge de recul de 10 mètres à respecter

STRUCTURATION URBAINE

- Voie principale D156
- Autres voiries de circulation existantes

Mobilité

- Voie douce à conforter ou à créer

Principes d'alignement

- Constructions à privilégier principalement en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique des voies

Principes de hauteur à respecter

- Une hauteur de 4,5 mètres au faîtage vis-à-vis de la rue est à respecter

Zone 2AUd - Chalap



Photo aérienne - Chalap (source IGN - Géoportail)



Chalap «Centre»

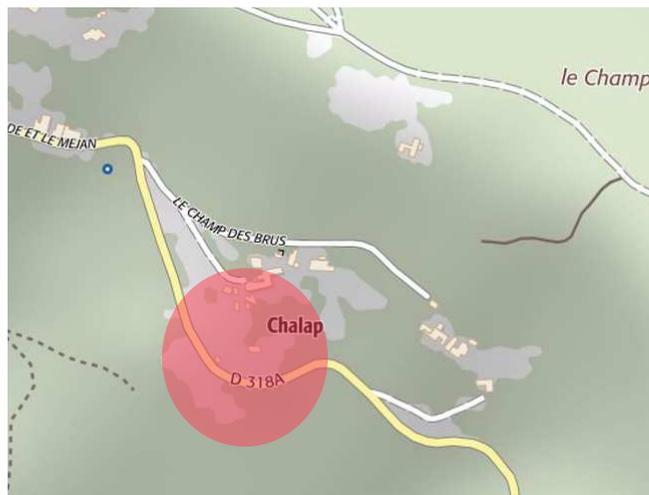


Vue depuis la D318



Vue depuis le site

Zone 2AUd - Chalap



Situation (environ 1342 m² d'espaces libres en zone 2AU)

Cette zone 2AU s'inscrit en continuité du hameau de Chalap «Centre». L'aménagement de ce secteur permettrait de reconquérir une ruine située au Sud du hameau.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 2AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 2AU2 du règlement). Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de **13 lo-**

gements à l'hectare (soit 2 logements sur le secteur), hors foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 2 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur 11 Chalap, parcelle 80)

Il s'agit ici de plusieurs micros parcelles réunies sous la dénomination « parcelles 80 ». Cela regroupe tout à la fois de la possibilité de changement de destination pour une parcelle bâtie et de la mise en construction de parcelles en voie de fermeture, ne bénéficiant plus d'une gestion agricole.

Ce site présente une topographie marquée.

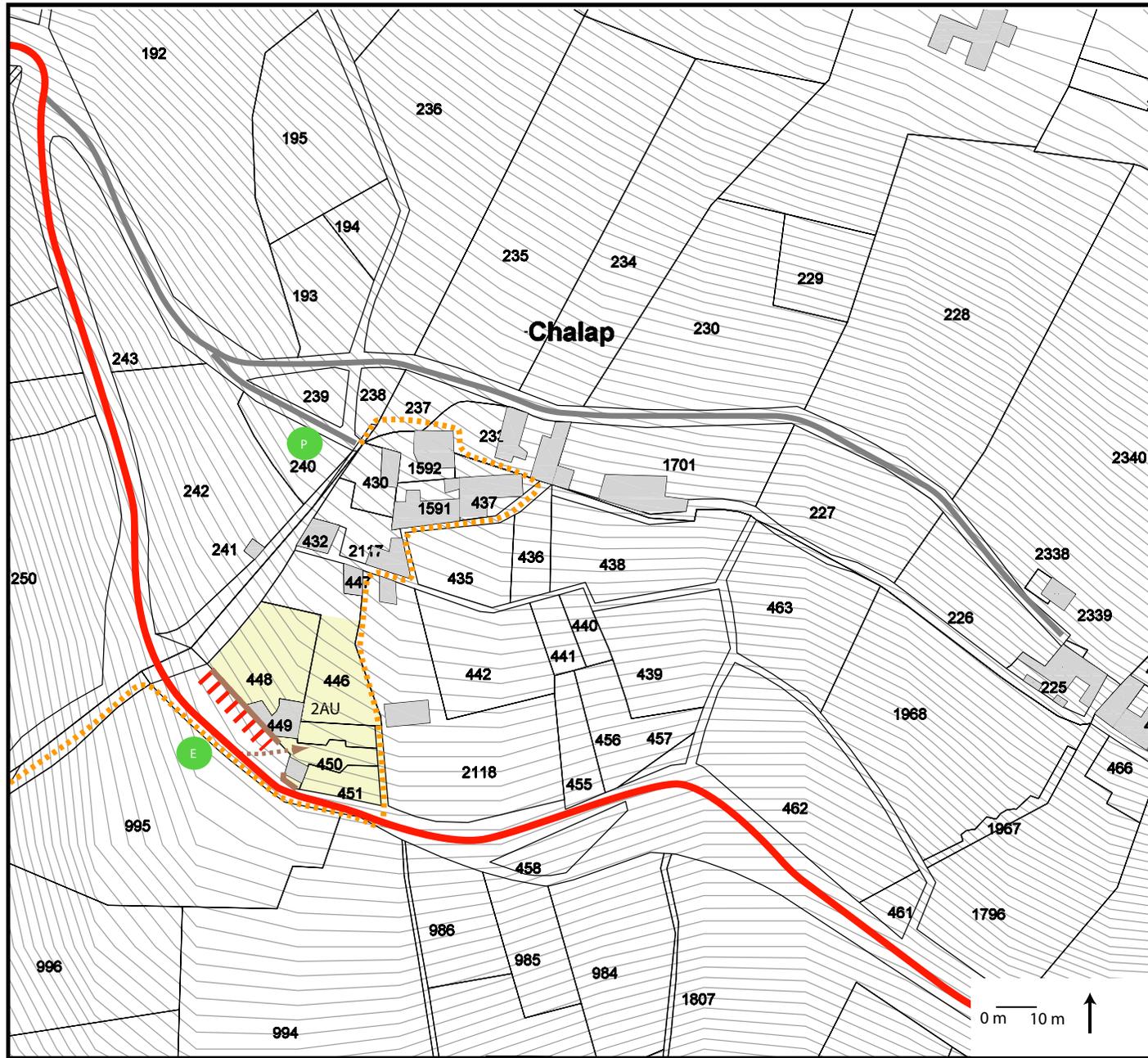
Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs ; cependant, le principe de création d'une voie de desserte avec la voie existante est imposé. Il conviendra de s'assurer d'une visibilité minimale.

L'aménagement du secteur intègre la structuration d'une aire de stationnement à l'entrée Nord-Ouest du hameau.

Egalement, une liaison douce sera aménagée afin de relier le nouveau secteur à l'aire de stationnement, passant par le coeur historique du hameau (Cf. Schéma OAP - Secteur Chalap «Centre»).



Légende

ZONE 2AU
SECTEUR - CHALAP "CENTRE"

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 2AUd)

STRUCTURATION URBAINE

- E Equipements
- P Projet d'équipement : aire de stationnement
- Voie principale D318
- Autres voiries de circulation existantes

Mobilité

- Voie douce à conforter ou à créer

Circulation et desserte

- Principe d'amorce de desserte à respecter (localisation de principe), il conviendra de s'assurer d'une visibilité minimale

Environnement et paysage

- Muret à préserver
- Talus